

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Branchenbericht 9

Wohntrends 2040

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

Januar 2023





Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
mail@gdw.de
www.gdw.de

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

InWIS GmbH
Springorumallee 20a, 44795 Bochum
Telefon: +49 234 89034-0
info@inwis.de

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck und Verarbeitung:
DCM Druck Center Meckenheim GmbH
www.druckcenter.de

© GdW 2023

Diese Broschüre ist zum Preis von
50 Euro zu beziehen beim GdW
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-182
bestellung@gdw.de

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW Branchenbericht 9

Wohntrends 2040

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



Mit den „Wohntrends 2040“ legt der GdW nach vier Jahren eine neue umfassende Zukunftsstudie für die Wohnungswirtschaft vor. Nach 2008, 2013 und 2018 befasst sich die Studie zum vierten Mal mit den zentralen Entwicklungen und Trends in Bezug auf das Wohnen in Deutschland. Die Vorgängerstudien sind auch über die Branche hinaus bereits auf großes Interesse gestoßen. Viele Wohnungsunternehmen haben die fundierten Analysen als Grundlage für die eigene Strategiediskussion herangezogen.

Aktuell erlebt die Wohnungswirtschaft in vielerlei Hinsicht einen weitreichenden Vorzeichenwechsel. Nach mehr als einem Jahrzehnt mit weitgehend stabilen Rahmenbedingungen sind zu den bereits bekannten Herausforderungen wie der Gestaltung des Klimawandels zahlreiche neue und in ihrer Kombination besonders komplexe Themen hinzugekommen.

Sieht man sich die Wohntrendstudien der vergangenen Jahre an, wird deutlich, dass jetzt viele Effekte kumuliert zum Tragen kommen, die uns seit Jahren bekannt sind. Hier sind der demographische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel ebenso zu nennen wie das Thema Digitalisierung oder der starke Anstieg der Baukosten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisenkumulation nehmen die bekannten Phänomene aber eine neue Dimension an.

Ist es dann überhaupt noch sinnvoll, weiter Trendstudien zu verfassen? Wir meinen ja. Die hier vorliegende Trendstudie, die unter anderem auf einer repräsentativen Befragung basiert, zeigt auf, wie sich die Einstellung der Menschen und ihre Erwartungen an das Wohnen in der aktuellen Situation verändert haben. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie ebenso wie die Folgen des Ukraine-Krieges sich in den Einstellungen der Menschen niederschlagen haben. Die eher nach außen gerichteten, auf Ausgehen und Erlebnis ausgerichteten Wohnkonzepte sind zurück gegangen, realistische Erwartungshaltungen dominieren. Diese veränderten Einstellungen werden ebenso wie die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten die Nachfragewünsche der Zukunft prägen. Anhand einzelner Schwerpunktthemen wird aufgezeigt, wie sich das Nachfrageverhalten verändern wird und mit welchen Angeboten die Wohnungswirtschaft darauf reagieren kann.

Mein Dank gilt den Verfassern der Studie, Analyse & Konzepte und InWis, die mit der fundierten Aufarbeitung wieder umfangreiche Anregungen für die strategische Weiterentwicklung der Wohnungsunternehmen geliefert haben. Die auf dieser Basis entstehenden Diskussionen sind wichtig, um uns auf wahrscheinliche, aber immer noch unsichere Zukunftsszenarien vorzubereiten.

In diesem Sinn wünsche ich eine spannende Lektüre!



Axel Gedaschnko
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.



	Vorwort	3
1	Einleitung	9
2	Wohnen im Jahr 2040	11
3	Was die Gesellschaft bewegt	15
3.1	Krisen und Ängste: Temporäre Effekte oder langfristige Konsequenzen für den Wohnungsmarkt?	17
3.2	Stadt – Umland – Wie verschieben sich die Märkte?	24
3.3	Die neuen Alten – Baby-Boomer gehen in Rente	27
3.4	Generation Greta, ESG und die Folgen	29
4	Leben und Wohnen	33
4.1	Wohnkosten im Fokus: Energiewende als gemeinsame Aufgabe	34
4.2	Kinder im Mittelpunkt	44
4.3	Weniger ist mehr	49
5	Technik und Wohnen	53
5.1	Energieerzeugung in Gemeinschaft	53
5.2	Work where you are	58
5.3	Flat play – eintreten und loswohnen	64
5.4	Digitalisierung – der (über?)nächste Schritt: Wohnen und Leben im Metaverse	69
6	Umwelt und Wohnen	75
6.1	Grün und Blau – die Schwammstadt als Antwort auf den Klimawandel	76
6.2	Alles grün vom Dach bis zur Fassade	77
6.3	Vom Abstandsgrün zur Lebenswelt	80
6.4	Graue Energie ganz grün	83
7	Nachbarschaft und Wohnumfeld	87
7.1	Homing+ in Nachbarschaft und Wohnumfeld	87
7.2	Waschhaus, Gemeinschaftsküche, Bewohnercafé: Wohnzimmer im Quartier	89
7.3	Einsam – und nicht am Strand unter Palmen	91
7.4	Nette Nachbarn. Oder auch nicht.	92
8	Mobilität und Wohnen	97
8.1	Raus aus dem MIV, rein in die multimodale Mobilität	98
8.2	Quartiersgaragen und Stellplatzschlüssel für mehr Lebensqualität in autoarmen Quartieren	101
8.3	Mit dem Lastenrad in die mobile Zukunft	102
9	Methodik	105
9.1	Durchführung der Erhebung	106
9.2	Wohnkonzepte und Entwicklung der Wohnkonzepte	107
9.3	Beschreibung der Wohnkonzepte	110
9.4	Von den Wohnkonzepten zu Personas	112



Abb. 1	Entwicklung der Reallöhne, der Nominallohne und der Verbraucherpreise in Deutschland von 2008 bis 2021 (gegenüber dem Vorjahr)	18
Abb. 2	Preisentwicklung für baureifes Land in Deutschland in den Jahren 2011 bis 2020 (in Euro pro Quadratmeter)	20
Abb. 3	Entwicklung der Baupreise in Deutschland von Mai 2019 bis Mai 2022 (gegenüber Vorjahresmonat)	20
Abb. 4	Bevorzugte Wohnungsgrößen (nur Mieterinnen und Mieter, die weiterhin zur Miete wohnen möchten)	21
Abb. 5	Präferenz für ausgewählte Ausstattungsmerkmale (nur Mieterinnen und Mieter, die weiterhin zur Miete wohnen möchten)	22
Abb. 6	Umzugsabsichten und -gründe	23
Abb. 7	Wanderungssaldo 2020 nach Grad der Verstädterung	24
Abb. 8	Bevölkerungsentwicklung in Kleinstädten	25
Abb. 9	Bevorzugte Wohnlage	26
Abb. 10	Bevölkerungsentwicklung bis 2060 in Millionen	27
Abb. 11	Monatliche Verbrauchsinformationen aus Sicht der Mieterinnen und Mieter	34
Abb. 12	Bewertung der Nettokaltmiete und Nebenkosten nach Haushaltstyp	37
Abb. 13	Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen	38
Abb. 14	„Haben Sie Interesse an gemeinschaftlicher lokaler Energiegewinnung und Nutzung?“	39
Abb. 15	Anforderungen an Verbrauchsinformationen	40
Abb. 16	Beispiel für eine anschauliche Verbrauchsinformation	41
Abb. 17	Hindernisse für Kinder beim Draußen-Spielen	46
Abb. 18	Einstellungen zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit	50
Abb. 19	Interesse und Nutzung von Sharing-Angeboten in der Nachbarschaft	51
Abb. 20	Potenziale gemeinschaftlicher lokaler Energiegewinnung und -nutzung	54
Abb. 21	Energie im Griff – Maßnahmen zur Steuerung des Verbrauchs und des Verhaltens	55
Abb. 22	Veränderte Wohnvorstellungen durch die Corona-Pandemie	58
Abb. 23	Interesse an Gemeinschaftsräumen	60
Abb. 24	Nutzung smarter Wohnungsausstattung	65
Abb. 25	Zahlungsbereitschaft für smarte Ausstattung	66
Abb. 26	Die Ebenen des Metaverse	72
Abb. 27	Ökologisches und grünes Wohnen aus Sicht von Mieterinnen und Mietern in Deutschland	75
Abb. 28	Maßnahmen zur Lenkung von Niederschlagswasser	76
Abb. 29	Zunahme der heißen Tage in Deutschland	77
Abb. 30	Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung im Bestand	78
Abb. 31	Fassadenbegrünung	79
Abb. 32	Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen/-angeboten	80
Abb. 33	LÜWOBau Tiny Forest	81
Abb. 34	Kreislaufwirtschaft Bau	84
Abb. 35	Das Wohnzimmer im Quartier	89
Abb. 36	Beispiele für Gemeinschaftsräume	90
Abb. 37	Anton, allein zu Haus? Einsamkeitsempfindung.	91
Abb. 38	Intensität nachbarschaftlicher Vernetzung und Lebensstil	93
Abb. 39	Anreize zum Umstieg auf den ÖPNV	99
Abb. 40	Autonomes Fahren und ÖPNV-Knotenpunkte	100
Abb. 41	Verbreitung von E-Bikes und E-Lastenrädern unter Mieterinnen und Mietern in Deutschland	102
Abb. 42	Entwicklung der Wohnkonzepte 2018 bis 2022	107
Abb. 43	Anteile der Wohnkonzepte an einzelnen Altersgruppen	109
Tab. 1	Rahmendaten aktuelle Wohnsituation nach Haushaltstyp	35
Tab. 2	Einkommen, Gesamtmiete und Wohnkostenbelastung 2022 (alle befragten Mieterinnen und Mieter)	36



1

Einleitung

Eine Trendstudie zu schreiben, in der wir bis ins Jahr 2040 blicken, erscheint vor dem Hintergrund der weitreichenden Veränderungen, die wir zurzeit erfahren, vermessen. Doch Entwicklungen, die wir hier beschreiben und auf die Mieterinnen und Mieter wie auch Wohnungsunternehmen reagieren müssen, haben längst vor Corona, dem Krieg gegen die Ukraine, Flüchtlingsströmen, Brexit und der Energiekrise ihren Anfang genommen. Viele der aktuellen Krisen wirken dabei wie ein Katalysator. Sie verstärken Trends, weil sie unseren Blick auf die Welt verändern oder weil sie uns dazu bringen, schneller und konsequenter zu handeln, als es ohne Krise der Fall gewesen wäre.

Um anschaulich zu beschreiben, auf welche weitreichenden Veränderungen sich die Wohnungswirtschaft bis 2040 einstellen sollte, haben wir uns mit den Themen befasst, die die Gesellschaft heute grundsätzlich bewegen, wie die fortschreitende Alterung der Gesellschaft, die Sorgen um den Klimawandel und die Auswirkungen der aktuellen Krisen auch auf die Bezahlbarkeit des Wohnens (Kapitel 3).

In den folgenden Kapiteln geht es um unsere Kinder, denen wir diese Welt mit allen Veränderungen in die Hände legen werden und die wir daher bestmöglich auf die Zukunft vorbereiten müssen (Kapitel 4). Sie wachsen mit Technik und Internet auf, die das Wohnen mitgestalten und uns die Möglichkeit geben, zwischen realer Welt und virtuellem Metaverse hin und her zu wandeln (Kapitel 5).

Vor allem geht es aber in dieser Wohntrendstudie um die Umwelt, in der wir uns tagtäglich in und um die Immobilien, die Sie verwalten, bewegen. Es geht darum, wie wir uns vor dem Klimawandel schützen und ihn gestalten bzw. uns daran anpassen (Kapitel 6). Es geht auch um das Miteinander in Nachbarschaften und Quartieren, die für uns alle den so wichtigen sozialen Austausch ermöglichen und Arbeitsräume bieten, aber uns auch lehren, mit Andersartigkeit umzugehen (Kapitel 7). Wir beschäftigen uns mit der weiterhin bestehenden Konkurrenz um die Nutzung öffentlicher Räume, gerade in Quartieren in Ballungsgebieten, und damit, wie wir die Stadt durch Mobilitätskonzepte und attraktive Aufenthaltsräume für alle erlebbar machen (Kapitel 8).

Wir zeigen auf, welche übergeordneten Trends welche Entwicklungen nach sich ziehen und wie sich die Wohnungswirtschaft darauf einstellen kann.

Die Untersuchungsergebnisse basieren unter anderem auf einer repräsentativen Befragung von Mieterhaushalten. Auf Basis der Befragungsergebnisse haben wir, wie in den vergangenen Wohntrendstudien, die Veränderungen in den Nachfragegruppen, den Wohnkonzepten, untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Nachfragegruppen und ihre Präferenzen gegenüber 2018 erheblich verändert haben: Es gibt eine deutliche Verschiebung in Richtung häuslicher, anspruchsvoller und funktionaler Haushalte, während insbesondere die Gruppe der kommunikativen Haushalte kleiner geworden ist.

Für die Weiterentwicklung zielgruppengerechter Strategien, das bessere Verständnis unterschiedlicher Zielgruppen und eine darauf ausgerichtete Kommunikation liefern wir ihnen mit dieser Studie neben den Wohnkonzepten erstmals auch Personas¹ (Kapitel 9).

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und uns allen eine angeregte Diskussion!

¹ Personas beschreiben die Merkmale einer Zielgruppe. Sie werden mit einem Namen, einem Gesicht, einer Funktion, einem Werdegang und einem Privatleben versehen. Personas verfügen über Ziele und Verhaltensweisen, haben Vorlieben und Erwartungen. Weitere Informationen unter: <https://www.onlinemarketing-praxis.de/glossar/personas>

Bereits in der Studie Wohntrends 2035 berichteten wir von der VUCA-Welt² und den Herausforderungen, die diese mit sich bringt. Heute erscheinen die Entwicklungen überall auf der Welt noch viel unberechenbarer als im Jahr 2018. Trotzdem möchten wir mit der aktuellen Wohntrendstudie einen Blick bis ins Jahr 2040 werfen. Dazu haben wir uns mit den übergeordneten Entwicklungen und allgemeinen Trends befasst.

Darüber hinaus haben wir erneut Mieterinnen und Mieter in Deutschland nach ihren Wohnvorstellungen und Bedürfnissen online befragt. Insgesamt haben uns rund 2.200 Mieterinnen und Mieter aus allen Bundesländern und unterschiedlichen Regionen im Juli 2022 geantwortet. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Befragung durch Trend-Scouting sowie umfangreiche Quellen- und Literaturrecherchen. Die Einordnung der Wohnvorstellungen nach Wohnkonzepten³ ermöglicht erneut eine differenzierte Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Nachfragegruppen, die wir durch die Bildung von Personas⁴ erstmalig noch anschaulicher gestaltet haben.

Was die Gesellschaft bewegt

- Steigende Energiekosten, steigende Baukosten und Zinsen sowie sinkende Reallöhne haben Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter. Eine deutlich größere Gruppe von Mieterinnen und Mietern ist bereit, auf höhere Ausstattungsstandards zugunsten geringerer Wohnkosten zu verzichten. Bis zum Jahr 2040 kann sich dieser Trend wieder umkehren, wenn die Kaufkraft steigt.
- Wir beobachten aktuell eine Verschiebung der Wohnungsmärkte. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in den Zentren verbunden mit den Veränderungen der Arbeitswelt, die in vielen Berufen ein mobiles und zeitlich flexibles Arbeiten ermöglichen, sowie die Sehnsucht nach privaten Grün- und Freiflächen, die während des Lockdowns aufgekommen ist, führt zu Wanderungsgewinnen weniger dicht besiedelter Räume. Die Abwanderung in die ländlichen Regionen wird aktuell durch steigende Mobilitätskosten und unzureichende Internetverfügbarkeit weiterhin begrenzt. Bis zum Jahr 2040 wird die Digitalisierung des ländlichen Raumes weiter fortgeschritten sein, dennoch behalten die dicht besiedelten Regionen ihre hohe Anziehungskraft. Ob eine Stadt klimagerecht gestaltet und angepasst ist, wird für die Wohnortwahl mehr Bedeutung erhalten. Aufgelockerte Städte im ländlichen Raum besitzen etwa Vorteile, weil sie sich in den Sommermonaten nicht so stark aufheizen.

² VUCA ist ein Akronym: V = Volatilität, U = Unsicherheit, C = Komplexität (englisch: complexity) und A = Mehrdeutigkeit (englisch: ambiguity)

³ Die ausführliche Beschreibung der Wohnkonzepte finden Sie im Kapitel 10.3

⁴ Die Personas finden Sie im Kapitel 10.4

- Die Alterung der Bevölkerung wird bis ins Jahr 2040 weiter voranschreiten. Bei guter Gesundheit auch in höherem Alter verbleiben diese Menschen lange in den Quartieren und stellen daher an die Wohnungsunternehmen steigende Anforderungen an Barrierefreiheit und unterschiedliche Unterstützungsangebote.
- Die Generation Greta wird noch stärker auf die Einhaltung der Klimaziele drängen. Aber auch aus anderen Generationen wachsen die Anforderungen an Wohnungsunternehmen, sich auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu verpflichten. Darüber hinaus werden diese auch die Einhaltung von klimapolitischen und Nachhaltigkeitszielen stärker im Blick behalten als bisher. Bis zum Jahr 2040 steigen die Anforderungen an Wohnungsunternehmen, sich insgesamt nachhaltiger zu verhalten und darüber Auskunft zu geben oder zu berichten.

Leben und Wohnen

- Einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Wohnkosten haben derzeit die Energiepreise. Die Gesamtmietbelastung ist seit 2018 von 31,5 Prozent auf nun 33 Prozent gestiegen. Den Hauptanteil an dieser Steigerung haben die Strom- und Energiekosten. Diese einzusparen ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Mieterinnen und Mietern sowie den Vermieterinnen und Vermietern. Neben energetisch optimierten Wohnungen besteht die Möglichkeit, dass die Mieterinnen und Mieter durch Verhaltensänderungen ihren Energieverbrauch reduzieren. Hilfreich ist dafür ein Monitoring der Verbräuche, die ihnen die Vermieterinnen und Vermieter etwa in Form von geeigneten Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellen können, und gezielte Maßnahmen zur Förderung von Eigeninitiativen. Der Trend zum Energiesparen wird sich über das Jahr 2040 hinweg weiter fortsetzen, die aktuell massiven Einschränkungen werden aber dank alternativer Energiequellen nicht mehr bestehen.
- Wir legen die Welt in die Hände unserer Kinder, dennoch kümmern wir uns als Gemeinschaft wenig darum, wie diese aufwachsen. Im Jahr 2040 haben die heute unter 12-Jährigen bereits ihre erste Wohnung bezogen und sind selbst dabei, Familien zu gründen. Wohnungsunternehmen können Rahmenbedingungen schaffen, durch die Kinder eine Vorstellung von Wohnen und Miteinander entwickeln. Sie gestalten die Wohnungen und Quartiere, in denen Kinder aufwachsen, und ermöglichen mit bezahlbarem Wohnraum auch Kindern aus finanzschwächeren Familien einen sicheren und gesunden Start ins Leben.
- Für eine wachsende Gruppe von Menschen geht es nicht darum, immer mehr zu konsumieren. Sie folgen einem Trend in Richtung „Weniger ist Mehr“. Ihre Motive sind oft ökologischer Natur. Diese Haushalte entscheiden sich für einen sehr bewussten Konsum. Bis zum Jahr 2040 schrauben sie ihre Anforderungen an Ausstattung und Wohnungsgröße zurück. Statt eigenem Pkw oder Fahrrad nutzen diese Haushalte Angebote des ÖPNV oder Sharing-Fahrzeuge. Ergänzend fragen sie Gemeinschaftsräume und -flächen im Quartier nach, um sich mit Gleichgesinnten zu treffen oder gemeinsam Grünflächen zu bewirtschaften.

- Dezentrale Energiegewinnung im Quartier ist ein wichtiger Baustein zur Sicherung der Energieversorgung und wird bis 2040 mehr Bedeutung erhalten. Geänderte Gesetze und staatliche Förderung werden künftig eine schnelle Verbreitung von Mieterstrommodellen, aber auch individueller Energiegewinnung durch Balkonkraftwerke ermöglichen. Zukünftig wird die gemeinschaftliche Energiegewinnung – unterstützt auch durch die fortschreitende technologische Entwicklung – einen Beitrag leisten, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern weiter zu reduzieren.
- New Work – ausführlich in der Studie Unternehmenstrends 2030 beschrieben – führt nicht nur zu einem veränderten Arbeiten in den Wohnungsunternehmen, sondern auch in der Arbeitswelt von Mieterinnen und Mietern. Die geänderten Anforderungen an die Raumaufteilung schlagen sich bereits in den Befragungsergebnissen nieder. Bis 2040 wird es für immer mehr Menschen normal sein, flexibler und mobil zu arbeiten. Grundrissanforderungen ändern sich dadurch. Mit der Bereitstellung von gemeinschaftlich genutzten Büroräumen und Werkstätten im Quartier wird diesem neuen Bedürfnis künftig Rechnung getragen.
- Mit Flat Play oder Plug and Live leben wir – nach einer komplett digitalen Wohnungsvermietung – in einer smarten Wohnung und steuern uns mit Smartphone und Tablet durch den Alltag. Künftig werden vermierterseitig mit WLAN ausgestattete Gebäude und Wohnungen die Regel darstellen und sind ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Digitale Features und Produktpakete, die flexibel zusätzlich gemietet werden können, greifen die unterschiedlichen Wünsche verschiedener Zielgruppen auf.
- Die voranschreitende Digitalisierung führt zu veränderten Anforderungen der Mieterinnen und Mieter an Kommunikation mit den Vermietenden sowie die technische Grundausstattung der Wohnung. Im Metaverse werden künftig reale und digitale Quartiere zu einer neuen Erlebniswelt verschmelzen. Das Metaverse zeigt für den übernächsten Schritt der Digitalisierung neue Wege und weckt bei den Zielgruppen zusätzliche Bedürfnisse.

Umwelt und Wohnen

- Die Folgen des Klimawandels werden durch die immer häufiger auftretenden Extremwetterereignisse deutlich spürbar. Schwammstädte passen sich an den Klimawandel an und tragen dazu bei, Schäden an Gebäuden, Menschen und Natur durch Wassermassen oder auch durch extreme Trockenheit zu minimieren. Kommunen und Wohnungsunternehmen werden ein breites Maßnahmenbündel nutzen können, um auf die sich häufenden Extremwetterlagen zu reagieren.
- Grüne Dächer und Fassaden werden im Jahr 2040 das Stadtbild prägen. Sie regulieren in erster Linie den Wasserabfluss sowie die Temperatur und tragen zur Gesunderhaltung der Bewohnerinnen und Bewohner bei. In der Kombination aus Gründach und Solaranlage ergeben sich weitere Synergieeffekte, die zu einer Leistungssteigerung der lokalen Energiegewinnung beitragen.
- Die Renaissance wohnungsnaher Grünflächen, zu der insbesondere der Lockdown während der Corona-Pandemie beigetragen hat, führt auch zu einem anderen Nutzungsverständnis. Viele Wohnungsunternehmen haben bereits angefangen, Außenanlagen und Grünflächen in unter-

schiedliche Nutzungszonen einzuteilen. Angefangen von der Insektenwiese über Hochbeete bis hin zu Spiel- und Bolzplätzen sollen alle Bewohnerinnen und Bewohner zukünftig die Möglichkeit haben, dort Ruhe und Gemeinschaft zu genießen.

- Bei der Modernisierung von Gebäuden und der Quartiersentwicklung wird darüber hinaus der grauen Energie zukünftig eine deutlich höhere Bedeutung zuteilwerden. Das Recycling sowie die Wiederverwertung von Baumaterialien, was heute noch sehr aufwendig ist und als Hindernis erachtet wird, wird vor dem Hintergrund knapper Ressourcen und steigender Transportkosten im Jahr 2040 eine ganz andere Bewertung erfahren.

Nachbarschaft und Wohnumfeld

- Die vorangegangenen Trends zeigen bereits einen starken Quartiersbezug. Künftig wird das Quartier – von Wohnungseigentümern und Bewohnern gemeinsam gestaltet – mehr und mehr zum Garanten für Wohnzufriedenheit und Sicherheit. Bewohnertreffs verlieren ihr angestaubtes Image und werden zum zentralen Ort für Begegnung und Gemeinschaft ganz unterschiedlicher Nutzergruppen. Digitale Tools helfen dabei, Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Räumen zusammenzubringen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Trotz Partizipation und Rückbesinnung auf das Quartier nimmt die Einsamkeit einzelner Bewohnerinnen und Bewohner zu. Bis 2040 werden diese Menschen, die häufig durch soziale Netze fallen, durch zusätzliche Angebote aufgefangen und unterstützt. Das Miteinander aller Bewohnerinnen und Bewohner trägt künftig dazu bei, gute Nachbarschaft im Quartier zu sichern.

Mobilität und Wohnen

- Mobilität beginnt an der Haustür. Dabei steigen die meisten Menschen nach wie vor in den eigenen Pkw, wenn sie das Haus bzw. die Wohnung verlassen haben. Damit einher gehen eine hohe Umweltbelastung durch Emissionen und vor allem in dicht besiedelten Gebieten eine hohe Konkurrenz um wenige öffentliche Flächen. Um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Mobilitätswende herbeizuführen, wird die Nutzung multimodaler Verkehrskonzepte im Jahr 2040 zum Alltag gehören.
- In Ballungsräumen nimmt das Quartier hierbei erneut eine zentrale Funktion ein. Autoarme Quartiere mit Quartiersgaragen und Sharing-Angeboten helfen, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebieten an den Rand zu verlagern und zu bündeln und tragen so zu einem lebenswerteren Wohnumfeld bei. Ergänzend erleichtern ein günstiges Monatsticket, eine hohe Taktung sowie die Haltestelle vor der Haustür den Umstieg auf den Öffentlichen Nahverkehr auch in ländlichen Gebieten.
- Neue Verkehrsmittel, wie das E-Lastenrad, stellen nicht nur für Städter ein immer beliebteres und zukunftsweisendes Fortbewegungsmittel dar. Aufgrund der Größe und der Anschaffungskosten stellen immer mehr Wohnungsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern im Quartier ein E-Lastenrad leihweise zur Verfügung. Deren Verbreitung wird bis zum Jahr 2040 noch deutlich ansteigen.

Der Krieg ist zurück in Europa. Kaum ein Thema bewegt die deutsche und europäische Gesellschaft im Jahr 2022 mehr als der völkerrechtswidrige Angriffskrieg, den Russland seit dem 24. Februar 2022 nun auch offen gegen die Ukraine führt und von dem auch die Staaten der Europäischen Union betroffen sind. Die schockierenden und verstörenden Ereignisse und das Leid, das die Menschen in der Ukraine aufgrund des Krieges auf sich nehmen müssen, lässt sich nicht mit den Problemstellungen vergleichen, denen die deutsche Bevölkerung dadurch ausgesetzt ist. Doch die Folgen des Krieges auf ukrainischem Staatsgebiet sind auch in Deutschland spürbar.

Nachdem die Europäische Union zum ersten Mal in ihrer Geschichte die Massenzustrom-Richtlinie (2001/55/EG) für eine EU-weite koordinierte Aufnahme der ukrainischen Flüchtlinge ausgelöst hat, wurde damit zugleich eine Welle der Hilfsbereitschaft ausgelöst: Wohnungen und andere Unterkünfte wurden von Wohnungsunternehmen und Privatleuten zur Verfügung gestellt, viele Schutzsuchende in privaten Haushalten aufgenommen sowie Hilfsgüter und Spenden gesammelt.

Nach Angaben aus dem Ausländerzentralregister des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge sind bis Mitte August 2022 rd. 970.000 Schutzsuchende aus der Ukraine, weit überwiegend Frauen und Kinder, nach Deutschland gekommen. Zusätzlich wurden zwischen Januar und August 2022 insgesamt rd. 133.000 Erstanträge auf Asyl von anderen Schutzsuchenden gestellt, sodass bis zu diesem Zeitpunkt etwas mehr als 1,1 Mio. Erstanträge gestellt wurden. Zum Vergleich: In den Jahren 2015 und 2016 sind zusammen 1,16 Mio. Asylanträge erstmalig gestellt worden. Somit sind bis August dieses Jahres so viele Menschen nach Deutschland gekommen, um Schutz zu erhalten, wie nach dem Ausbruch des Krieges in Syrien und der ersten großen Flüchtlingswelle, die Europa und Deutschland erreichte.⁵

Schon bald zeichnete sich ab, dass die Ukraine in weltweite Liefernetzwerke eingebunden ist und durch den Ausfall ukrainischer Produktion und Exporte Lieferketten instabil wurden.⁶ Dadurch kam es bei vielen Produkten und Lebensmitteln zu Lieferengpässen und erheblichen Preissteigerungen. Schwerer wiegt die hohe Abhängigkeit Europas und insbesondere Deutschlands von russischen Gas- und Öllieferungen. Nach Eurostat-Angaben hat Deutschland im Jahr 2020 rd. 80 Mrd. Kubikmeter Gas importiert, davon 65 Prozent aus Russland.⁷ Die Bundesregierung berichtete, dass Ende 2021 nur noch 38,2 Prozent des in Deutschland verbrauchten Erdgases aus Russland stammen. Erdgaslieferungen waren von den internationalen Sanktionen ausgenommen, jedoch wurden die Lieferungen durch Russland gedrosselt und schließlich eingestellt. Mit den Anschlägen auf die Stränge der beiden Nord-Stream-Pipelines im Oktober 2022 ist mit einer Wiederaufnahme von Lieferungen nicht mehr zu rechnen.

⁵ Bundesministerium des Innern und für Heimat (2022), Pressemitteilung vom 23. August 2022, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF): Aktuelle Zahlen, Ausgabe August 2022, S.5.

⁶ Bspw. ist das in Mariupol gelegene und lange hart umkämpfte Eisen- und Stahlwerk PJSC Azovstal eines der größten Stahlwerke weltweit und hat nach Angaben des Eigentümers Metinvest im Jahr 2019 4 Mio. Tonnen Stahl produziert.

⁷ Eurostat (2022): Russischer Anteil am deutschen Gasimport 2020, 22. August 2022, zitiert nach: Statista (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1302674/umfrage/russischer-anteil-am-deutschen-gasimport/>), Abruf am 19. Oktober 2022.

Die Energieversorgung Deutschlands ist damit in akute Gefahr geraten, Notfallpläne wurden erarbeitet und die Europäische Union sowie die Bundesregierung haben Maßnahmen eingeleitet, um die Versorgungssicherheit zu stärken und Abhängigkeiten zu reduzieren. Die Gaspreise vervielfachten sich auf den Spotmärkten für täglich fällige Lieferungen für das deutsche Marktgebiet in Deutschland.

Das hohe Gaspreisniveau bringt in der Versorgungs- und Verbrauchskette Händler, Energieversorger, Wohnungsunternehmen und private Haushalte in Bedrängnis: Viele sind mit höheren Einkaufspreisen und Vorauszahlungen konfrontiert. Viele wissen nicht, wie sie die zusätzlichen Lasten übernehmen sollen, sodass die von der Bundesregierung eingesetzte Kommission Gas und Wärme Lösungsmöglichkeiten erarbeitet hat und für das Jahr 2023 ein Gaspreisdeckel vom Bundestag beschlossen wurde. Da viele Haushalte ohnehin schon aufgrund der gestiegenen Nettokaltmieten an der Grenze ihrer Belastungsfähigkeit stehen, ist der Energiepreisschock für viele ein großes Problem. Das wird sich auf die Kaufkraft der Haushalte und damit auf den Einzelhandel und Dienstleistungsbranchen auswirken. In welchem Umfang energieintensive Unternehmen ihren Standort wechseln werden, ist nicht absehbar. Deutschland steht vor einer Rezession.

Langfristig wird mit einem höheren Energiepreisniveau gerechnet. In Deutschland und europaweit wird die Energiekrise dazu führen, dass die Abkehr von fossilen Energieträgern schneller vorstattengehen wird als bisher gedacht, um die Versorgung zu einem angemessenen Preisniveau sicherzustellen.

In Zuge der Energiekrise werden Maßnahmen ergriffen, wie die Ausweitung der Braunkohleverstromung, die den CO₂-Ausstoß kurzzeitig erhöhen und für das Klima schädlich sind. Dennoch ist durch die Krise deutlich geworden, dass kein Weg am Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien am deutschen Energiemix vorbeiführt. Deren Erzeugung vor allem in Deutschland verringert die Abhängigkeit von Energielieferungen aus dem Ausland und leistet mittel- und langfristig einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der Treibhausgasemissionen.

Der Krieg in der Ukraine hat erneut gezeigt, dass die deutsche Wirtschaft aufgrund der intensiven weltweiten Vernetzung von Warenströmen anfällig reagiert, wenn – wie bereits in der Corona-Pandemie beobachtet – Lieferketten gestört sind und Rohstoffe nicht mehr oder nur zu hohen Preisen beschafft werden können. Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet auch, die Rohstoffabhängigkeit zu verringern, Recycling und Wiederverwertung (ReUse) auf dem Weg zu einer Circular Economy zu forcieren und die Handelsbeziehungen zu internationalen Partnern kritisch zu hinterfragen, die grundlegende Nachhaltigkeitsstandards, zu denen die Achtung von Menschenrechten, Arbeitnehmerrechten und Diversity gehören, anders als westliche Demokratien einstufen und ihnen eine geringere Bedeutung beimessen. Klimaschutz ist daher immer stärker als wichtiger Teil einer umfassenderen Nachhaltigkeitsdiskussion einzustufen, die in Deutschland und Europa geführt wird.

Neben dieser aktuellen Krisensituation, dem Schutz des Klimas und dem steigenden Stellenwert nachhaltigen Handelns und Wirtschaftens stehen Themen auf der Agenda, die auch in den letzten Jahren bereits intensiv diskutiert worden sind:

- Das Thema Wohnkosten ist nicht nur für die Politik, sondern vor allem für die Mieterinnen und Mieter ein Dauerthema. Mieten sind in den letzten Jahren weiter gestiegen. Darauf reagiert die Nachfrage, sodass sich mehr der befragten Mieterhaushalte heute eine kleinere Wohnung wünschen, als dies bei der Befragung 2018 der Fall war.

- In das Verhältnis von Stadt und Umland ist Bewegung gekommen: Der Wunsch, möglichst zentral und in Städten mit guter Infrastruktur zu wohnen, ist ungebrochen, doch in den Ballungsräumen profitieren immer mehr zentral gelegene Kleinstädte. Das ist Folge des hohen und bislang weiter steigenden Preisniveaus. Zugleich sorgen neue Arbeitsformen unter dem Etikett „New Work“ für eine Neubewertung des suburbanen und des ländlichen Raums. Peripher gelegene Kleinstädte können den Bevölkerungsstand halten, während sich der Bevölkerungsschwund der abseits gelegenen Kleinstädte ungebremst fortsetzt.
- Nach Jahren des Bevölkerungswachstums, das durch Zuwanderungen getrieben wurde, warnen Prognosen wieder vor einem Bevölkerungsrückgang ab dem Jahr 2030. Der Wohnungsmarkt wird erst einige Jahre später davon betroffen sein, wenn dieser Trend auf die Zahl der Haushalte durchschlägt und die Wohnungsnachfrage allmählich zurückgehen wird. Die geburtenstarken Jahrgänge erreichen das Rentenalter, sodass der seit vielen Jahren prognostizierte hohe Anstieg der über 65-Jährigen jetzt Realität werden wird. Das wirkt sich bereits deutlich auf den Arbeitsmarkt aus, auf dem Fach- und Führungskräfte fehlen.
- Der Anteil jüngerer Menschen wird zwangsläufig zurückgehen, doch sie verschaffen sich plötzlich lautstark Gehör. Die „Fridays for Future“-Bewegung macht deutlich, dass Klimaschutz und Nachhaltigkeit für die Jugend wichtige Themen sind und fordert vor allem die Politik zum Handeln auf. Die „Generation Greta“, wie sie nach ihrer Initiatorin benannt wird, beeinflusst die öffentliche Meinung und ihre Elternhäuser. Es ist zu erwarten, dass sich viele der in dieser Bewegung Aktiven auch zu anderen Themen engagieren werden und der Einfluss der Jugend auf die Nachfragewünsche spürbarer sein wird als bisher.

Die folgenden Kapitel beleuchten diese gesellschaftlichen Entwicklungsmuster detaillierter und stellen die Ausgangssituation dar, vor deren Hintergrund die Wohntrends im nachfolgenden Teil dieses Berichtes erläutert werden.

3.1

Krisen und Ängste: Temporäre Effekte oder langfristige Konsequenzen für den Wohnungsmarkt?

Wird die Zahlungsbereitschaft zunächst außer Acht gelassen und sehr allgemein nach den Wohnwünschen gefragt, so zeigt sich zunächst ein typisches Muster: 31 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter der diesjährigen Befragung nennen auf die Frage, was ihnen bezogen auf die Wohnsituation besonders wichtig ist, die ruhige Lage, 17 Prozent die moderne Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung. An dritter Stelle folgt mit ebenfalls 17 Prozent die Bezahlbarkeit der Wohnung bzw. der stabile Mietpreis, noch deutlich vor der Angemessenheit von Wohnungsgröße und -zuschnitt (13 Prozent).

Wohnen in ruhiger Lage, möglichst in einer qualitativ höherwertigen, modern ausgestatteten Wohnung, die jedoch bezahlbar sein muss. So können die Hauptanforderungen vieler Mieterinnen und Mieter zusammengefasst werden. Doch wie passen einzelne Faktoren zusammen,

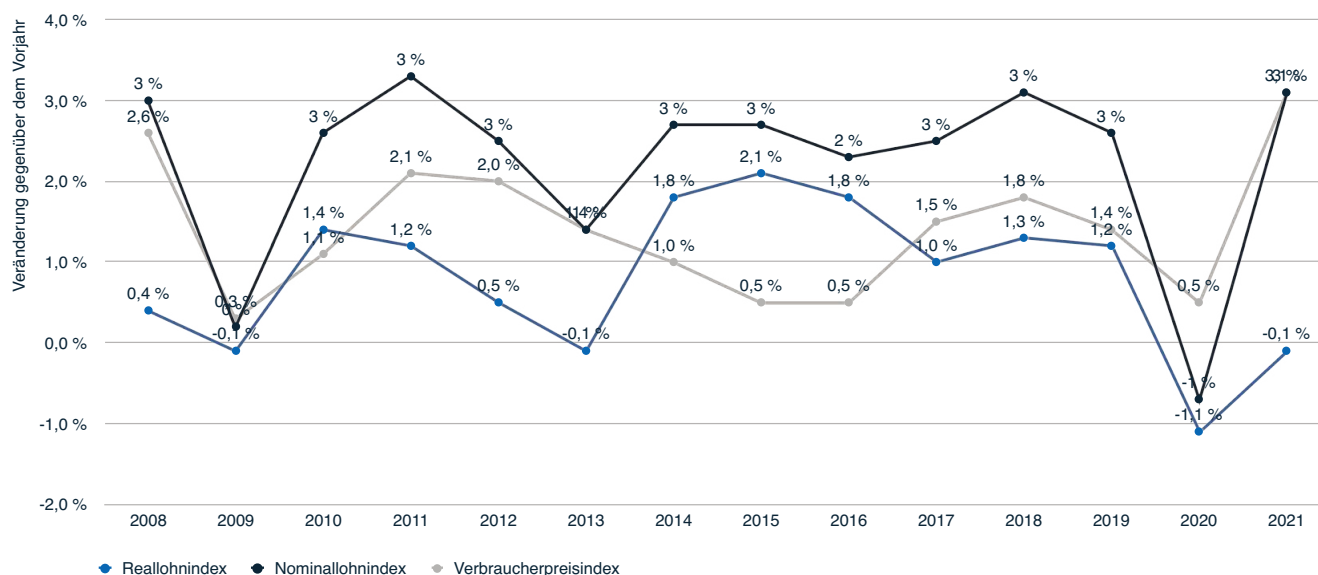
sozio-ökonomische Entwicklungen, Krisen, Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und Wohnanforderungen? Darauf wird in diesem Unterkapitel eingegangen.

Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Jahren deutlich gesunken – von 11,7 Prozent im Jahr 2005 auf 5,2 Prozent im Jahr 2022 (bisheriger Durchschnitt).⁸ Im gleichen Zeitraum sind die Löhne und -gehälter um über 40 Prozent gestiegen, auf nunmehr ca. 3.200 Euro brutto pro Monat bzw. 2.180 Euro netto pro Monat.⁹

Jedoch sind die Reallöhne in den letzten beiden Jahren erstmals zurückgegangen, wie der Verlauf des sogenannten Reallohnindex zeigt.¹⁰ So sind die Reallöhne von 2020 auf 2021 um 1,1 Prozent gesunken, von 2021 auf 2022 annähernd gleichgeblieben (0,1 Prozent). Bedingt wird diese Entwicklung durch die Veränderung des Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vorjahr (= Inflationsrate). Die Zunahme belief sich 2021 auf über drei Prozent.

Abb. 1

Entwicklung der Reallöhne, der Nominallohne und der Verbraucherpreise in Deutschland von 2008 bis 2021 (gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: Rudnicka, J. (2022): Entwicklung der Reallöhne, Nominallohne und Verbraucherpreise in Deutschland bis 2021. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/384228/umfrage/entwicklung-der-realloehne-nominalloehne-und-verbraucherpreise-in-deutschland/>, zuletzt aufgerufen am: 27.10.2022

⁸ Bundesagentur für Arbeit (2022): Arbeitslosenstatistik. Verfügbar unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/>

⁹ DESTATIS (2021): Fachserie 18, Reihe 1.5. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/inlandsprodukt-lange-reihen-pdf-2180150.html>, zuletzt aufgerufen am: 18.10.2022.

¹⁰ Die Statistik zeigt die Entwicklung der Verbraucherpreise sowie der Real- und Nominallohne von vollzeit-, teilzeit- und geringfügig beschäftigten Arbeitnehmern im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich in Deutschland in den Jahren von 2008 bis 2021. Erläuterung: Im Jahr 2021 sanken die Reallöhne gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Angaben um 0,1 Prozent. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Der Reallohnindex stellt die Veränderung der Verdienste der Preisentwicklung gegenüber und trifft so eine Aussage über die Entwicklung der „realen“ Verdienste. Bei einer positiven Veränderungsrate des Reallohnindex sind die Verdienste stärker gestiegen als die Verbraucherpreise, bei einer negativen Veränderungsrate ist es entsprechend umgekehrt.

Im Jahr 2022 setzte sich dieser Trend fort. So lag die Inflationsrate im August 2022 bei 7,9 Prozent und im November 2022 bei 10,0 Prozent.¹¹ Getrieben wird die Entwicklung des Verbraucherpreisindex insbes. durch die Preissteigerungen für Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) und für Heizöl und Kraftstoffe. Beliefen sich die Kosten für das Heizen mit Gas pro kWh 2020 noch auf rd. 5,26 Cent (Berechnungsgrundlage: Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien), so sind es im 4. Quartal 2022 bereits 19,81 Cent.¹²

Auch bei den Angebotsmieten (Nettokaltmieten) sind weiterhin Preissteigerungen festzustellen. So sind die Angebotsmieten seit 2015 bundesweit von ca. 7,83 Euro pro m² auf 9,95 Euro pro m² gestiegen. Dies ist ein Anstieg von rd. 25 Prozent. Betrachtet man die sieben größten Städte Deutschlands, so beträgt der durchschnittliche Anstieg 34 Prozent. Der stärkste Anstieg ist für Berlin zu verzeichnen (50 Prozent), die höchsten Mietpreise – der sieben größten Städte – für München mit 20,27 Euro pro m² im Jahr 2021.¹³

Anders sieht es jedoch bei den GdW-Unternehmen aus. So führte der GdW in diesem Kontext einen Vergleich für Erst- und Wiedervermietung durch. Mit Stand 1. Halbjahr 2021 wurden die Mieten in diversen Onlineportalen den Mieten der GdW-Mitgliedsunternehmen gegenübergestellt. Demnach beziffern sich die Angebotsmieten für die Erstvermietung (= Neubau) bei den Onlineportalen auf 11,54 Euro pro m², bei den GdW-Unternehmen sind es 9,16 Euro pro m². Bei den Angebotsmieten für die Wiedervermietung ergibt sich eine noch stärkere Diskrepanz. Hier liegen die Onlineportale bei 9,27 Euro pro m² und die GdW-Unternehmen bei 6,76 Euro pro m². Der Unterschied beläuft sich demnach auf rd. 20 Prozent (Erstvermietung) bzw. 27 Prozent (Wiedervermietung).¹⁴

Zu relativieren ist an dieser Stelle, dass Mieten in bestehenden Mietverhältnissen deutlich stärker reguliert werden und demnach in deutlich geringerem Ausmaß gestiegen sind. So lag der Verbraucherpreisindex der Nettokaltmieten im Jahr 2021 bei 108,7 Punkten (Basisjahr 2015: 100 Punkte).¹⁵ Werden demnach bestehende Mietverhältnisse berücksichtigt, so wirkt die Entwicklung der Nettokaltmiete eher als Inflationsbremse.

Wichtige Einflussfaktoren für die Entwicklung der Mietpreise für Angebotsmieten sind wiederum die Bodenpreise und die Baukosten. Bei der Preisentwicklung für baureifes Land ist zwischen 2011 und 2021 eine Zunahme um 75 Prozent – von 128 Euro pro Quadratmeter auf 225 Euro pro Quadratmeter – festzustellen.

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_529_611.html zuletzt abgerufen am 13.12.2022.

¹² BDEW Gaspreisanalyse, Dezember 2022. Verfügbar unter: <https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/bdew-gaspreisanalyse/>, zuletzt aufgerufen am 13.12.2022.

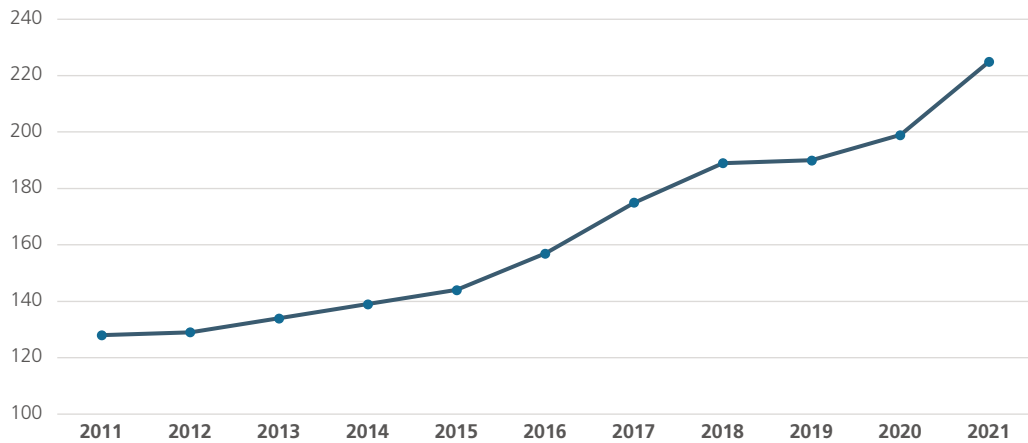
¹³ Laut dem Onlineportal Immo Scout 24. Verfügbar unter: <https://atlas.immobilienscout24.de/>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022

¹⁴ BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN Immodaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung, Link

¹⁵ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/>, zu-letzt abgerufen am 08.11.2022.

Abb. 2

Preisentwicklung für baureifes Land in Deutschland in den Jahren 2011 bis 2021 (in Euro pro Quadratmeter)

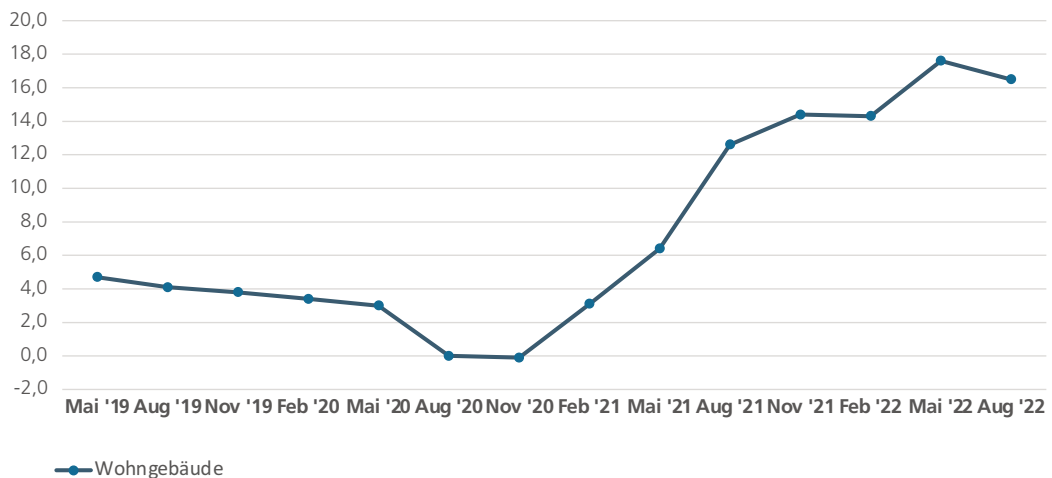


Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, eigene Darstellung

In der folgenden Abbildung sind die prozentualen Entwicklungen der Baupreise, jeweils im Vergleich zum gleichen Monat des Vorjahres, dargestellt. So lagen die Baupreise für Wohngebäude im August 2022 fast 17 Prozent höher als im August 2021.

Abb. 3

Entwicklung der Baupreise in Deutschland von Mai 2019 bis August 2022 (gegenüber Vorjahresmonat)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, eigene Darstellung

Es zeigt sich also, dass in dem Zeitraum, in dem sich die Energiekosten massiv erhöht haben, auch die Boden- und Baupreise deutlich angestiegen sind, wodurch der Anstieg der Wohnkosten weiter forciert wird.

Es verwundert deshalb nicht, dass gemäß einer aktuellen Umfrage im Kontext des Statista Global Consumer Survey steigende Lebenshaltungskosten als größtes Problem in Deutschland gesehen werden, gefolgt vom Wohnraum und dem Klimawandel.¹⁶

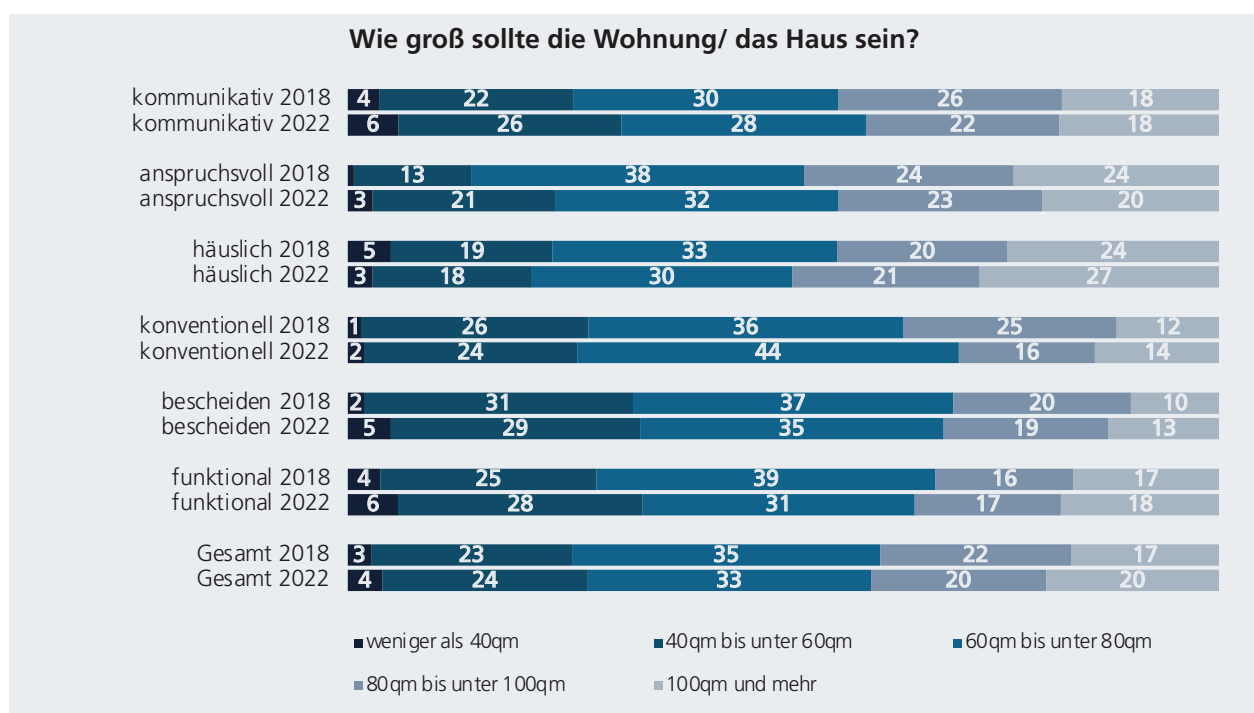
¹⁶ Bocksch, René (2022): Deutsche sehen Inflation als größtes Problem. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/21583/groesste-probleme-in-deutschland/>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Eine wichtige Frage, die sich in diesem Kontext stellt, ist, ob diese Entwicklungen bereits Konsequenzen für den Wohnungsmarkt bzw. die Wohnungsnachfrage haben. Ergebnisse zum Wohnflächenverbrauch deuten zumindest darauf hin. Während sich der Wohnflächenverbrauch von Mieterinnen und Mietern pro Kopf in der Studie Wohntrends 2035 (Befragungsjahr 2018) auf ca. 47 Quadratmeter bezifferte, sind es bei der diesjährigen Studie ca. 4 Quadratmeter weniger.

Vergleicht man die gewünschte Wohnfläche von Mieterhaushalten (die auch weiterhin zur Miete wohnen möchten) basierend auf den Wohntrenderhebungen 2018 und 2022, so ergibt sich folgendes Bild: Deutlich präferiert werden weiterhin Wohnungen zwischen 60 m² bis unter 80 m². Sowohl kleinere Wohnungen bis 60 m² als auch Wohnungen ab 100 m² werden 2022 etwas häufiger bevorzugt als dies 2018 der Fall war. Letzteres wird v. a. durch die stark wachsende Gruppe der Häuslichen hervorgerufen.

Abb. 4

Bevorzugte Wohnungsgrößen (nur Mieterinnen und Mieter, die weiterhin zur Miete wohnen möchten)



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

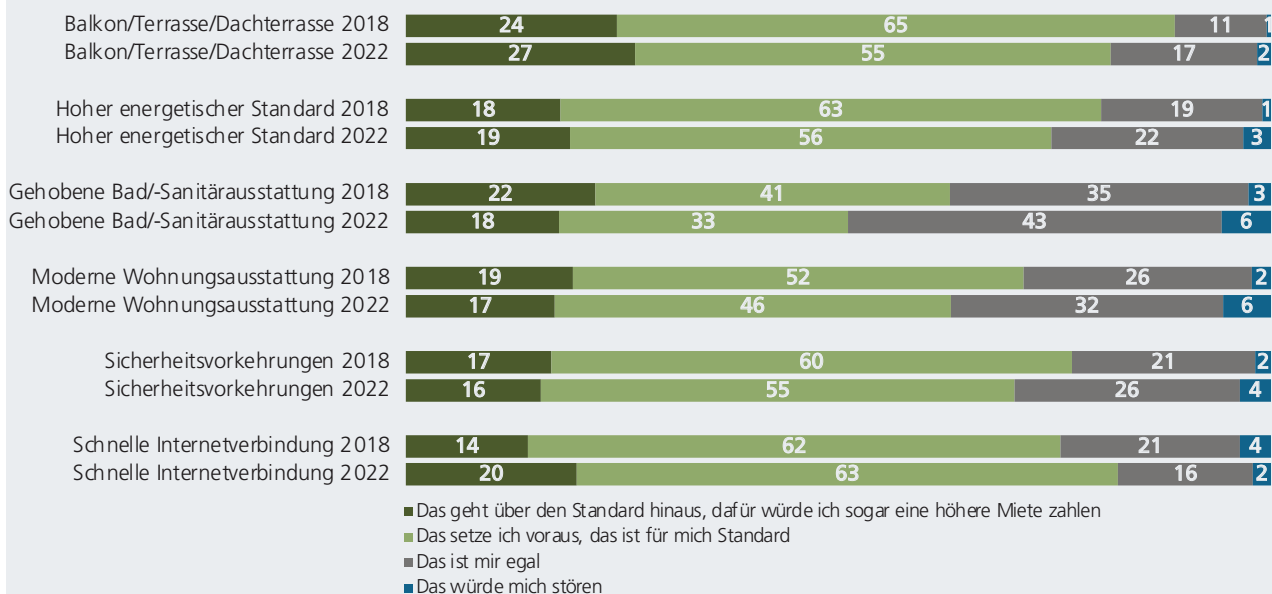
Während der Vergleich der gewünschten Wohnfläche eher unauffällig ist, ist jedoch zu beobachten, dass Ausstattungsanforderungen – entgegen den Resultaten vorangegangener Wohntrendstudien – tlw. zurückgestellt werden, sofern man die Zahlungsbereitschaft mitberücksichtigt. Dies zeigt sich zunächst im Vergleich bevorzugter Ausstattungsmerkmale. In folgender Abbildung ist der Wunsch nach diversen Ausstattungsmerkmalen 2018 und 2022 gegenübergestellt. Die Befragten konnten hierbei auswählen aus einer Skala von „Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen“ bis „Das würde mich stören“. Bei allen Merkmalen zeigt sich, dass diese sowohl 2018 als auch 2022 mehrheitlich als sogenanntes „Basis-Merkmal“ angesehen werden, d. h. es wird vorausgesetzt bzw. gewünscht, man wäre jedoch nicht bereit, dafür mehr Miete zu bezahlen. Weiterhin ist bei den meisten Merkmalen ersichtlich, dass 2022 im Vergleich zu 2018 deutlich häufiger „Ist mir egal“ angegeben wird. Eine Ausnahme bildet die Internetverbindung. Diese wird insgesamt noch deutlich häufiger gewünscht als dies 2018 der Fall war, zudem hat sich der Anteil der Zahlungsbereiten stark erhöht.

In der Zusammenschau mit weiteren Befragungsergebnissen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Wohnanforderungen generell reduziert haben. Den Mieterinnen und Mietern bzw. einzelnen Mietergruppen ist jedoch bewusst, dass sich eine bessere Ausstattung bzw. ein Mehr an Ausstattungen auf den Mietpreis auswirken (würden) und demnach gerade seitens der weniger solventen Mietergruppen (v. a. Bescheidene und Funktionale¹⁷) zunehmend nicht mehr „eine Fülle an Ausstattungen“, sondern tendenziell eher Mindestanforderungen genannt werden.

Abb. 5

Präferenz für ausgewählte Ausstattungsmerkmale (nur Mieterinnen und Mieter, die weiterhin zur Miete wohnen möchten)

Wir möchten nun von Ihnen wissen, welche weiteren Anforderungen Sie an eine Wohnung stellen. Im Folgenden haben wir eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen zusammengestellt. Bitte sagen Sie uns, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete oder Kaufpreis zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde?



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Für Wohnungsunternehmen stellt sich hierbei die Frage, wie auf diese Tendenzen zu reagieren ist. Es sollte zumindest analysiert werden, ob und welche Einsparpotenziale bei der Qualität und Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude möglich bzw. sinnvoll sind.

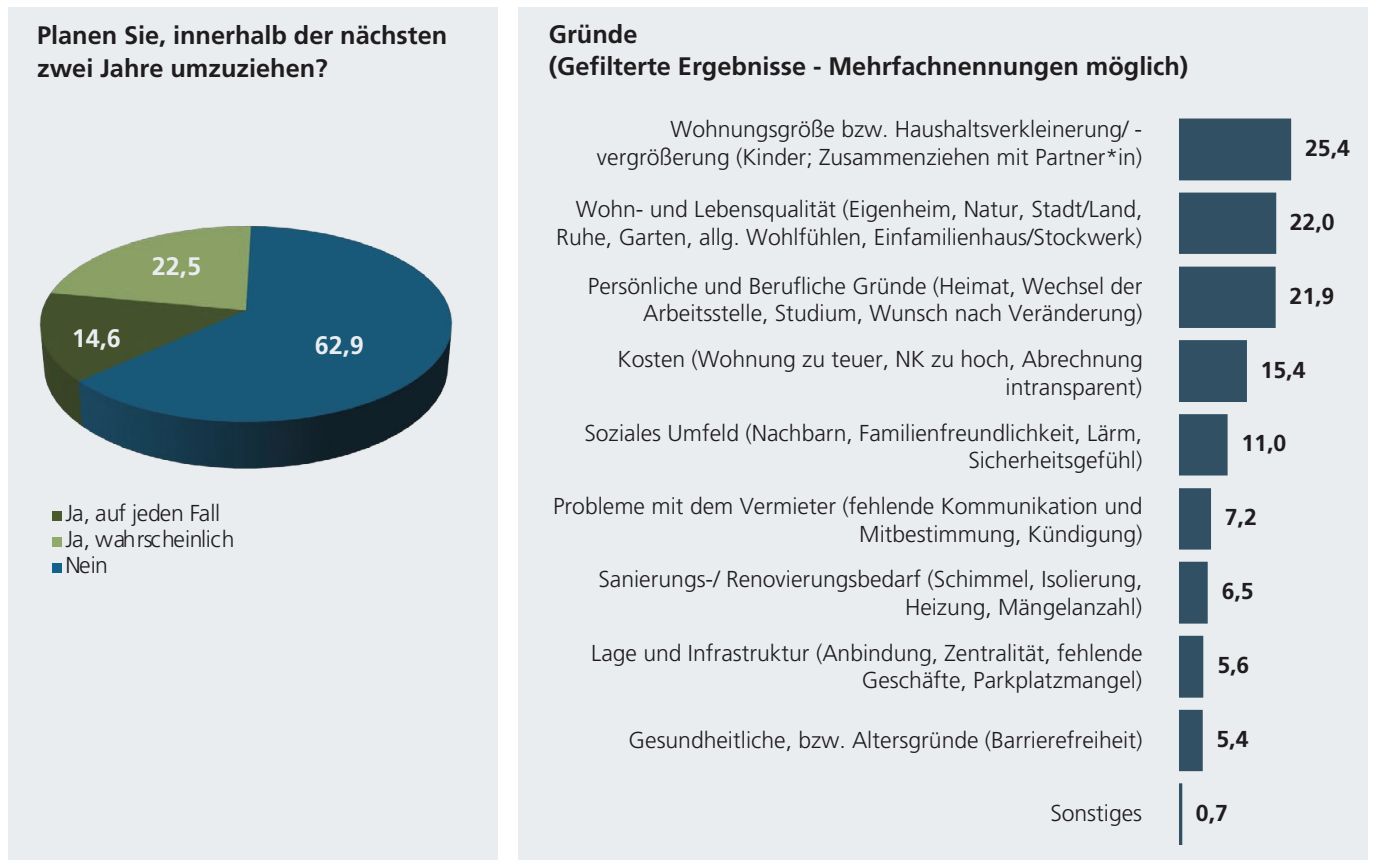
Die zunehmende Preissensibilität der Mieterinnen und Mieter kann durch weitere Befragungsergebnisse untermauert werden, bspw. dem Umzugsverhalten, welches zeigt, dass bei vielen Mietern ein Umdenken stattfindet. Auf die Frage, ob diese planen, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, äußern mittlerweile 37 Prozent, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. Zum Vergleich: 2018 waren dies 22 Prozent, also 15 Prozentpunkte weniger.

¹⁷ Eine ausführliche Beschreibung der Wohnkonzepte finden Sie in Kapitel 9.2.

Ursächlich für diesen massiven Anstieg des Anteils der „Umzugswilligen“ sind v. a. die Wohnkosten. Dieser Umzugsgrund wurde 2018 von rd. 5 Prozent der „Potenziellen Umzügler“ genannt. Mittlerweile sind es mehr als 15 Prozent.

Abb. 6

Umzugsabsichten und -gründe



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Eine Inflationsrate auf Rekordniveau, massiv steigende Energiekosten, sinkende Reallöhne, weiter steigende Boden-, Bau- und Mietpreise werden für einige Mietergruppen „zwangsweise“ Konsequenzen für die Wohnungswahl haben. Setzt sich die Entwicklung der letzten Jahre fort, so werden sich am Mietermarkt zunehmend zwei Mietergruppen gegenüberstehen. Eine relativ solvente Gruppe mit vergleichsweise hohen Wohnanforderungen und einer vergleichsweise hohen Zahlungsbereitschaft für das Wohnen (dies sind v. a. Häusliche und Anspruchsvolle) und eine Gruppe, für die die dargestellten Entwicklungen bedrohliche Ausmaße annehmen können und die bereit sind, bei den Wohnungsgrößen und v. a. der Wohnungsausstattung künftig (deutliche) Kompromisse einzugehen. Für diese Mieterinnen und Mieter wird allein der Mietpreis ausschlaggebend für die Anmietung einer Wohnung sein.¹⁸ Dies wird sich zunächst v. a. auf das Suchverhalten auswirken. Es ist sehr stark davon auszugehen, dass die Anfragen nach kleineren Wohnungen zu günstigen Preisen mit allenfalls durchschnittlicher Qualität zunehmen werden. Fraglich ist, ob und welche Konsequenzen dies für das künftige Wohnungsangebot haben wird. Hinzu kommt, dass die unsichere Förderpolitik insbesondere des Bundes es den Wohnungsunternehmen erschwert, solche Veränderungen bei der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums aufzugreifen.

¹⁸ Näheres zur Entwicklung einzelner Zielgruppen finden Sie im Kapitel Wohnkonzepte.

3.2

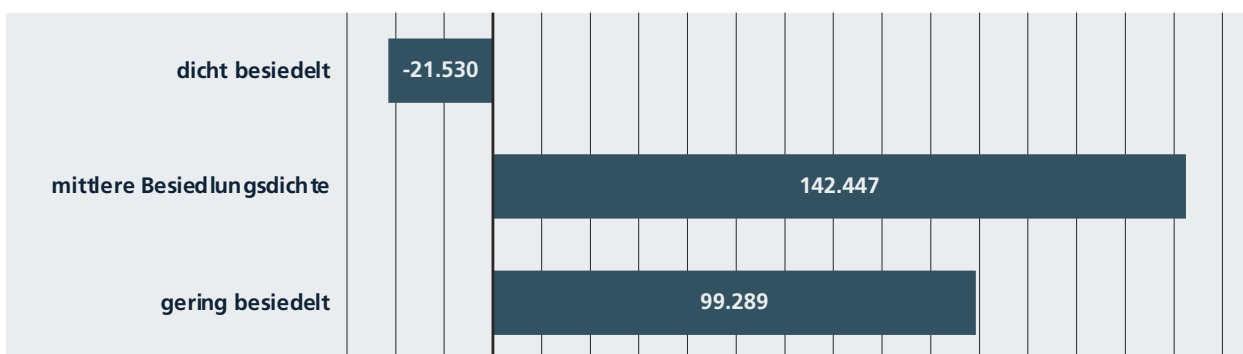
Stadt – Umland – Wie verschieben sich die Märkte?

Seit einigen Jahren bereits ist eine neue Stadt-Umland-Wanderung wieder Thema der Debatten. Das Zeitalter der Suburbanisierung galt nicht nur unter Planerinnen und Planern als überholt. Viele Expertinnen und Experten konstatierten stattdessen eine Reurbanisierung als bestimmenden Trend. Sie wurden bestätigt durch die scheinbar unaufhaltsam steigenden Immobilienpreise in den Metropolen und den eklatanten Wohnungsbedarf. Mindestens seit Beginn der 2010er Jahre deutete sich an, dass die Entwicklung offenbar nicht so linear verläuft bzw. differenzierter zu betrachten ist. Die mit dem GdW erarbeitete Studie zu den Schwarmstädten¹⁹ zeigte erstmals deutlich, dass nicht alle Haushaltstypen gleichermaßen in die Großstädte gehen und dass – neben den „Big Seven“ – auch eine Zahl mittlerer Städte und Großstädte von einer Zuwanderung profitierten, die z. B. durch gute Bildungs- und Kultureinrichtungen etc. punkten können.

Verstärkt seit der Corona-Krise wird zudem eine „neue Ruralität“ diskutiert; die Scripted-Reality-Shows und Dokus über das „Neue Landleben“ von Menschen, die immer schon aufs Land wollten oder dies nun angesichts hoher Preise und alternativer Lebensentwürfe mit viel Platzbedarf wollen, laufen auf vielen Sendern. Für das Jahr 2020 lässt sich dieser Bedeutungswandel an einer deutlichen Verschiebung der Bevölkerung in weniger dicht besiedelte Gebiete ablesen – zu Lasten der städtischen Ballungsräume mit hoher Siedlungsdichte.²⁰ Ob diese Beobachtung auf Sondereffekte der Corona-Pandemie zurückzuführen ist oder darin bereits ein grundlegender Bedeutungswandel zum Ausdruck kommt, wird sich zeigen.

Abb. 7

Wanderungssaldo 2020 nach Grad der Verstädterung



Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, eigene Berechnungen

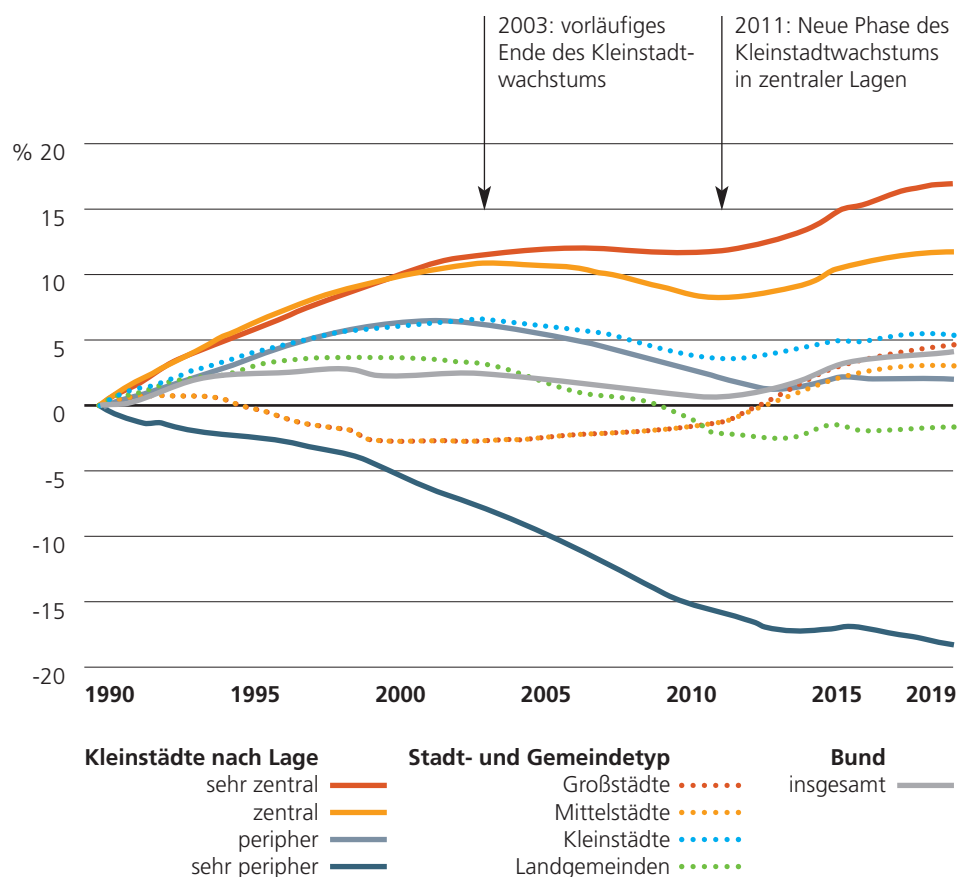
¹⁹ GdW (Hrsg.) (2015): Schwarmstädte in Deutschland, Berlin

²⁰ Näheres zur Methodik siehe: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/degree-of-urbanisation/methodology>

Der Bevölkerungszuwachs in mitteldicht und gering besiedelten Strukturtypen äußert sich dort auch in steigenden Immobilienpreisen. Längst steigen die Mieten in den Umlandgemeinden der Metropolen sogar stärker als dort selbst.²¹ Es zeigt sich, dass insbesondere Kleinstädte von der Zuwanderung profitieren. 2.126 solcher Städte und Gemeinden gibt es in Deutschland – viele davon durchaus mit Perspektive, wie eine aktuelle Untersuchung des BBSR zeigt.

Abb. 8

Bevölkerungsentwicklung in Kleinstädten



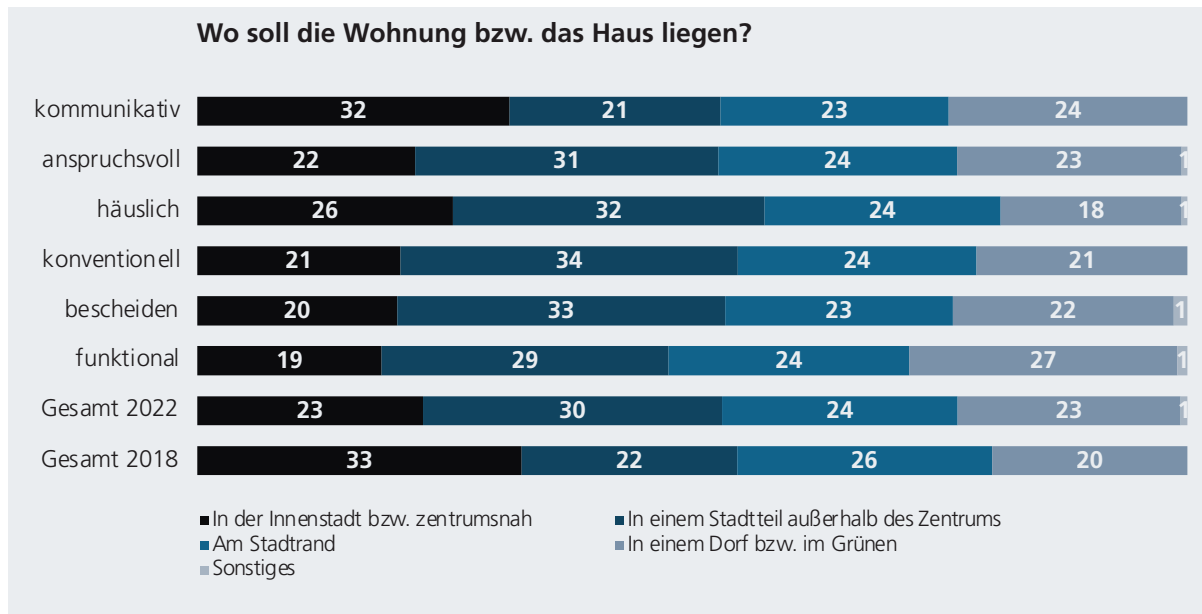
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder. Bonn.

Auch dort findet also eine Polarisierung statt: Nicht alle Kleinstädte profitieren, aber abgesehen von denen in sehr peripheren Lagen konnten alle ihre Bevölkerungsentwicklung stabilisieren oder sind sogar deutlich stärker als der Durchschnitt gewachsen.

Dies bestätigt sich auch in der aktuellen Wohntrenderhebung. Nur noch 23 Prozent der befragten Haushalte geben an, bevorzugt in der Innenstadt bzw. zentrumsnah leben zu wollen – 2018 waren es noch 33 Prozent. Nach wie vor ist allerdings hier der Anteil derer, die in einem Stadtteil leben wollen, besonders stark gewachsen, was darauf hindeutet, dass die Metropolen und Großstädte ihre Anziehungskraft nicht völlig verloren haben.

²¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Haus und Wohnungspreise. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/immobilienmarkt-beobachtung/immobilienpreise/haus-und-wohnungspreise.html>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Abb. 9
Bevorzugte Wohnlage



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat sich bereits mit der Frage befasst, wer denn eigentlich „aufs Land“ zieht. Klare Alters- oder Haushaltsgruppen ließen sich hier nicht identifizieren; stattdessen haben die Forscherinnen und Forscher verschiedene „kreative“ Gruppen identifiziert, die aus unterschiedlichen Gründen in ländliche Regionen ziehen:²²

- Landerneuerer: Menschen, die im Prinzip vom Land kommen und es von dort her erneuern – keine echten „Stadtflüchtigen“
- Heimatverliebte: Menschen, die nach einem „Ausflug“ in die Großstadt heimkehren, sich in der Heimatgemeinde teils über Jahrzehnte schon engagieren, noch Verbindung haben
- Stadtflüchtige: Angehörige aus kreativen Berufen, die eher „zufällig“ auf dem Land leben und ihren Lifestyle mitbringen

Die Studie hebt auch die besondere Rolle kommunaler Akteurinnen und Akteure (Bürgermeisterinnen, Politiker etc.) hervor, die „ihre“ Kleinstädte interessant machen.²³ Hier kann auch Wohnungsunternehmen eine besondere Rolle zukommen.²⁴ Auch die Wohntrendbefragung zeigt, dass der Trend nicht auf einzelne Milieugruppen beschränkt ist, wie man vielleicht meinen könnte – auch Kommunikative oder Anspruchsvolle haben ein Interesse am „Landleben“ (s. o.). Bei den Anspruchsvollen hat sich der Anteil derjenigen, die gerne in einem Dorf bzw. im Grünen leben möchten, sogar deutlich erhöht, und zwar von 18 Prozent auf 23 Prozent.

²² Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2021): Digital aufs Land. S. 7.

²³ Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2021): Digital aufs Land. S. 62.

²⁴ Quaestio – Forschung & Beratung GmbH (2020): Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat. Bonn.

3.3

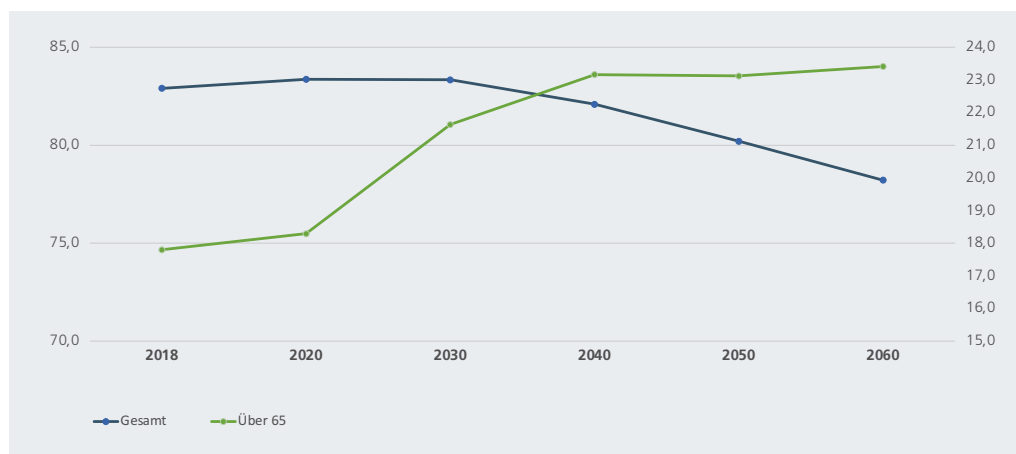
Die neuen Alten – Baby-Boomer gehen in Rente

Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland wird weiter voranschreiten. Die 14. koordinierte Bevölkerungsprognose, die auf Basis der (Vor-Corona-) Daten von 2018 entstanden ist, geht von einem Bevölkerungsanteil der Über-65-Jährigen im Jahr 2040 von rd. 28 Prozent aus (heute / Startzeit der Prognose: knapp 22 Prozent der Bevölkerung).²⁵ Die abstrakten Prozentzahlen zeigen nur einen Ausschnitt. Das bedeutet, dass – bei insgesamt sinkender Bevölkerungszahl – 2040 etwa 23,2 Mio. Menschen in Deutschland leben werden, die älter als 65 Jahre sind. Das sind fast fünf Millionen mehr als heute bzw. vor der Corona-Pandemie. Dies ist für sich genommen eine positive Nachricht: Mehr Menschen erreichen ein hohes Alter.

Allerdings zeigen sich in den aktuell ergänzten Bevölkerungsprognosen²⁶ auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Neben einigen anderen Effekten führt auch die Übersterblichkeit²⁷ und der damit verbundene Rückgang der Lebenserwartung in verschiedenen Altersgruppen, insbesondere aber in den älteren Kohorten, zu einer Verzögerung der Alterung der Bevölkerung um etwa fünf Jahre. Demnach wäre 2030 erst mit 19,8 Mio. Menschen über 65 statt – wie zuvor angenommen – etwa 21,6 Mio. in dieser Kohorte zu rechnen.

Abb. 10

Bevölkerungsentwicklung bis 2060 in Millionen



Quelle: Statistisches Bundesamt (2019): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose

²⁵ DESTATIS (2019): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#_j0svc7qoe, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

²⁶ DESTATIS (2021): Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach dem Corona-Jahr 2020. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#_j0svc7qoe, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

²⁷ Zur Übersterblichkeit s. auch: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/sterbefallzahlen.html>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Verschoben ist nicht aufgehoben – das gilt auch für den demografischen Wandel. Er ist unvermeidbar und eine Folge vieler gesellschaftlicher Entwicklungen. Für die Wohnungswirtschaft werden die Folgen des demografischen Wandels seit vielen Jahren diskutiert. Hier geht es um altersgerechte Wohnformen, um Barriere-Reduzierung, aber auch um kombinierte Wohn- und Pflegemodelle. Bereits heute leben mehr als 1,8 Mio. demenziell erkrankte Personen in Deutschland. Auch wenn aufgrund der insgesamt verbesserten Gesundheitssituation der prognostizierte Anstieg wohl nicht mehr so stark ausfallen wird, wie zuvor angenommen, muss bis 2050 dennoch mit einem Anstieg auf 2,4 bis 2,6 Mio. Erkrankte gerechnet werden.²⁸ Der größte Teil dieser Menschen lebt bislang in der eigenen Häuslichkeit – dies wird auch in Zukunft so bleiben; in Deutschland stehen derzeit nur knapp eine Million stationäre Pflegeplätze zur Verfügung²⁹, die zudem nicht ausschließlich mit demenziell erkrankten Personen belegt sind. Die Diskussion um altersgerechte Quartiere und die wohnortnahe Versorgung zeigt: Die sich verändernden Ansprüche älterer Menschen an Wohnung und Wohnumfeld braucht Wohnungswirtschaft als Gestalter von Quartieren und als Anbieter altersgerechter Wohnformen mehr denn je.

Aus Sicht der Wohnungs- und Baubranche hat der demografische Wandel aber noch eine andere Dimension. Bis Mitte der 2030er-Jahre werden dem Arbeitsmarkt in Deutschland gut 30 Prozent aller Erwerbstätigen fehlen (Stand 2021). Damit wird sich der schon jetzt dramatisch spürbare Fachkräftemangel tendenziell weiter verschärfen – Stand heute sind fast 40 Prozent der Führungskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft älter als 55 Jahre; sie alle werden der Branche somit innerhalb der nächsten zehn Jahre als Arbeitskräfte verloren gehen.³⁰ Ein Ersatz 1:1 durch Nachwuchskräfte ist kaum mehr möglich, wenn nicht auch andere Stellen der Aus- und Weiterbildung, die Förderung des Quereinstiegs aus anderen Branchen und insbesondere die Förderung von Frauen als Führungs- und Fachkräfte verfolgt werden. Automatisierung und Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen, aber auch die Nutzung weniger personalintensiver Bauweisen, werden allein die aufkommende Lücke nicht schließen können, zumal der Bedarf für Wohnungsneubau, Modernisierung und Wohnungsanpassung weiter hoch ist oder – aufgrund der Anforderungen des Klimawandels wie auch des demografischen Wandels – weiter steigt. Die Immobilienwirtschaft muss sich also verstärkt darauf einstellen, Fachkräfte aus anderen Branchen und Regionen sowie auch aus dem Ausland zu gewinnen, auszubilden und zu binden. Hierzu bedarf es attraktiver Berufsbilder mit modernen Arbeitskonzepten sowie maßgeschneiderter Aus- und Weiterbildungskonzepte³¹.

²⁸ Dt. Alzheimer Gesellschaft (Hrsg.) (2022): Die Häufigkeit von Demenzerkrankungen. Infoblatt 1, zusammengestellt von Blotenberg, Iris; Thyrian, Jochen René.

²⁹ DESTATIS, Gesundheitsberichterstattung des Bundes/Pflegestatistik. Verfügbar unter: https://www.gbe-bund.de/gbe/pkg_isgbe5.prc_menu_olap?p_uid=gastd&p_aid=62531918&p_sprache=D&p_help=2&p_indnr=570&p_indsp=&p_ityp=H&p_fid=, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

³⁰ Bölting, Torsten; Jüngling, Jana; Eisele, Björn; Keller, Tobias (2022): Human Resources Monitor Immobilienwirtschaft 2022. Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), Bochum, S. 11.

³¹ Zum Weiterlesen im Internet: <https://unternehmen.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/>

Die „Fridays for Future“-Bewegung hat die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit wie durch ein Brennglas auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der jüngeren Generation gelenkt. In dieser Bewegung kommt das gewandelte Verständnis vieler Jugendlicher zum Ausdruck, Herausforderungen der Zukunft nicht mehr nur von den Älteren behandeln zu lassen, sondern aktiv mitzumischen und mitgestalten zu wollen.

Für die deutsche Öffentlichkeit war es daher neu, als Schülerinnen und Schüler Anfang 2019 auch in Deutschland freitags statt in die Schule auf die Straße gingen. „Fridays for Future“ hatte sich – wie in vielen Ländern Europas und in 130 Staaten weltweit – auch in Deutschland als Bewegung formiert und demonstrierte für mehr Klimaschutz und gegen den Einsatz fossiler Energieträger. Die Bewegung ist Mitte 2018 entstanden, nachdem die damals 15-jährige Schülerin Greta Thunberg vor dem schwedischen Parlament für mehr Klimaschutz protestierte und dafür die Schule schwänzte. Ausgangspunkt war ihre Sorge, dass es kaum noch gelingen kann, das 1,5-Grad-Ziel des Weltklimaabkommens der Vereinten Nationen einzuhalten, das 2015 auf der Klimakonferenz in Paris beschlossen wurde. Dafür wollte sie ein sichtbares Zeichen setzen.

Soziologen zeigten sich von der Bewegung überrascht. Diese Intensität des Protests hat es seit der 1968er-Bewegung nicht mehr gegeben.³² Ist dies als kurzfristiges Phänomen einzuordnen oder kündigt sich damit ein grundlegender gesellschaftlicher Veränderungsprozess an, der die junge Generation erfasst hat? In Gestalt der Bewegung hatte eine gut informierte Jugend begonnen, außerhalb der Parlamente für ihre Zukunft einzutreten, den Generationenvertrag ernst zu nehmen und dessen Einhaltung von den Älteren einzufordern.

Einerseits war damit eine bisher noch nicht beobachtete Politisierung der Jugend verbunden, obwohl die Demonstrierenden größtenteils keine besondere Parteienpräferenz besaßen. Die Aktiven unter ihnen waren eher dem grünen Spektrum zuzurechnen. Andererseits agierten sie faktenbasiert und bewusst wissenschaftsorientiert. Sie stellten selbst keine Forderungen auf, sondern verbreiteten die Erkenntnisse, die von Forschenden weltweit zusammengetragen wurden. Das liegt daran, dass der aktive Teil über einen guten Bildungshintergrund verfügt.

Die jungen Menschen nehmen die Bedrohung der Erde durch den Temperaturanstieg wahr und die Probleme, die damit verbunden sind, z. B. die Zunahme von Unwetterkatastrophen. Sie sind ungeduldig, weil sie das Tempo, in dem Politik und Regierung handeln, für unzureichend halten und haben wenig Vertrauen darin, dass die Verantwortlichen die anstehenden Probleme kompetent lösen werden.³³ Sie glauben, gute Entscheidungen dadurch herbeiführen zu können, dass die Politik offen unter Druck gesetzt wird, Versprechungen einzuhalten. Sie sind optimistisch, gemeinsam etwas

³² Hurrelmann, Klaus (2019): Einen so heftigen Protest haben wir seit 50 Jahren nicht erlebt, in: Wirtschaftswoche, 22. März 2019.

³³ Sommer, Moritz et. al. (2019): Fridays for Future. Profil, Entstehung und Perspektiven der Protestbewegung in Deutschland, Institut für Protest- und Bewegungsforschung (ipb) (ipb working paper 2/2019, S. 14).

bewegen und die Zukunft gestalten zu können. Ein Teil dieser jungen Generation unterscheidet sich so sehr von vorherigen und hat mit Greta Thunberg ein derart markantes mediales Aushängeschild, dass die Soziologen Hurrelmann und Albrecht sie „Generation Greta“ genannt haben.³⁴

Diese plakative Benennung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die junge Generation genauso heterogen wie vorherige ist. Viele der Protagonisten der Generation Greta zeichnen sich jedoch dadurch aus, dass sie keine besonderen Privilegien für sich selbst fordern, sondern Klimaschutz und Nachhaltigkeit als wichtige Ziele in den Vordergrund stellen. Sie kritisieren die älteren Generationen, ohne einen Konflikt zu provozieren. Vielmehr suchen sie den generationenübergreifenden Schulterschluss mit Gleichenden. Mehr als die Hälfte der Demonstrierenden vertritt hier die Auffassung, dass freiwillige Veränderungen des Lebensstils erforderlich sind, um den Planeten zu schützen.³⁵ Die Protagonisten dieser Bewegung zeigen, dass sie es ernst meinen, und wollen als gutes Beispiel vorangehen.

Die junge Generation geht nicht nur an die Öffentlichkeit, sondern nimmt unmittelbar Einfluss auf ihr Elternhaus, zumal nur ein Fünftel die Meinung besitzt, dass sich ihre Eltern stark genug gegen den Klimawandel engagieren. Auch die Ergebnisse der Wohntrendbefragung zeigen, dass vor allem Familienhaushalte und Haushalte von Personen unter 30 Jahren ein größeres Interesse an nachhaltigkeitsrelevanten Themen und an Klimaschutz haben als ältere Personengruppen. Hier wird der Einfluss der Jugendlichen spür- und messbar.

Die Bewegung ist zu einer Zeit entstanden, in der ESG-Themen³⁶ immer mehr in den Fokus der politischen Agenda rücken und damit praktische Auswirkungen verbunden sind: wie bspw. die Ausweitung des Berichtskreises, durch den immer mehr Unternehmen im nichtfinanziellen Teil der Berichterstattung zum Jahresabschluss über Nachhaltigkeitsthemen ausführlich berichten müssen. Die soziale Bewegung trägt durch ihre Anliegen dazu bei, dass solche Themen noch mehr Beachtung finden und sich schneller etablieren können.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bewegung weiter entwickeln wird. Soziologinnen befürchten, dass sich ein Teil abspalten und radikalisieren wird. Der Politologe Straßner sieht in der Bewegung Vorboten eines extremistischen Denkens³⁷, wie es durch Aktionen der Gruppe „Letzte Generation“ in Ansätzen erkennbar wird. Hurrelmann ist optimistischer und geht davon aus, dass die Aktiven dieser Generation mit ihrem ausgeprägten politischen Elan nicht nur das Thema Klimaschutz behandeln werden, sondern dass später automatisch Themen wie Mobilität, Ernährung und weitere Fragen des Wirtschaftens folgen werden, wie bspw. zur Digitalisierung, zur Bildung und zur Arbeit.³⁸

³⁴ Hurrelmann, Klaus; Albrecht, Erik (2020): Generation Greta. Was sie denkt, wie sie fühlt und warum das Klima erst der Anfang ist. Beltz, Weinheim, S. 34 ff.

³⁵ Neuber, Michael; Kocyba, Piotr; Gardner, Beth Gharrity (2020): The same, only different. Die Fridays-for-Future-Demonstrierenden im europäischen Vergleich, in: Fridays for Future. Die Jugend gegen den Klimawandel. Konturen der weltweiten Protestbewegung. transcript, S. 67–93.

³⁶ ESG ist die Abkürzung für die englischen Begriffe Environmental, Social und Governance, mit denen die unterschiedlichen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens im Nachhaltigkeitsmanagement erfasst werden. ESG-Kriterien werden in der Bewertung nachhaltiger Investitionsalternativen eingesetzt.

³⁷ Pfahler, Lennart (2021): Die „unübersehbare Radikalisierung“ bei Fridays For Future, in: Welt, 11.11.2021, und Thorwarth, Katja (2022): Politologe sieht Radikalisierung der Klimabewegung, in: Frankfurter Rundschau, 21.09.2022.

³⁸ Hurrelmann, Klaus; Albrecht, Erik (2020): Generation Greta. Was sie denkt, wie sie fühlt und warum das Klima erst der Anfang ist. Beltz, Weinheim, S. 243 f.

In jedem Fall wächst eine streitbare und diskussionsfreudige Kundengruppe heran. Dies wird auch für die Wohnungswirtschaft Bedeutung haben. Die Wohntrendbefragung hat gezeigt, dass sich gerade junge Haushalte für Themen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz interessieren und von Wohnungsunternehmen einfordern, dass sie sich nachhaltig verhalten.

Es wird künftig notwendig sein, über das nachhaltige Engagement von Wohnungsunternehmen stärker zu berichten. Klimaschutz und CO₂-Einsparung stehen zwar an erster Stelle, doch der jungen Generation kommt es auch auf den Einsatz nachhaltiger Materialien an, im Lebenszyklus eines Gebäudes zu denken und gute bauliche Lösungen zu entwickeln, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Biodiversität zu erhalten oder wieder zu forcieren. Hier schließen sich Fragen zum gesunden Wohnen, bspw. zur Materialwahl bei Ausstattungsdetails von Wohnungen, etwa dem Bodenbelag, sowie zum lebenswerten, gut durchgrüntem und vielfach naturbelassenen Umfeld an. Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen zeigt sich auch am Verhalten von Investoren und Kapitalanlegern, die nachhaltigen Investitionen vermehrt den Vorrang geben. Die Wohnungswirtschaft hat bereits unter Beweis gestellt, dass sie nachhaltiges Handeln ernst nimmt.

Es ist notwendig, sich der Sorgen und Ängste, aber auch der Wünsche und Vorstellungen dieser Kundengruppe stärker anzunehmen als dies bisher der Fall war. Es wird notwendig sein, detaillierter darüber zu informieren und zu argumentieren, welchen Weg eines nachhaltigen Managements das Wohnungsunternehmen eingeschlagen hat. Es ist zu erwarten, dass diese Generation ihre Konsumententscheidungen stärker daran ausrichten wird, inwieweit Nachhaltigkeitsziele ernst genommen und verfolgt werden. Das kann für Wohnungsunternehmen ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal werden, wenn diese Generation „altert“ und mehr Kaufkraft entwickelt.

Der Wunsch, zu gestalten und die Bereitschaft, sich zu engagieren, können zusätzliche Potenziale für die Quartiersarbeit mobilisieren. So kann der Gestaltungswille der jungen Generation zugleich das Angebot an die anderen Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers sein, sich im Wohnumfeld gemeinsam zu engagieren und Verantwortung füreinander zu übernehmen. Das kann den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren fördern. Es kann sinnvoll sein, gerade für interessierte Jugendliche Anreize zu setzen, sich aktiv an der Entwicklung von Nachbarschaften und von Quartieren zu beteiligen.

Wir werden dann sehen, zu welchen Themen sich diese Generation – über Nachhaltigkeit und Klimaschutz hinaus – noch aktiv in der Öffentlichkeit äußern und dafür engagieren wird.

Leben und Wohnen sind untrennbar miteinander verbunden. Keine Wohnung zu haben, in beengten oder baulich unzureichenden Wohnungen zu leben, hat gravierende Auswirkungen auf die Chance, ein erfülltes Leben zu führen. Insofern ist die Forderung, dass Wohnungen in ausreichendem Maß vorhanden und bezahlbar sein müssen, mehr als berechtigt. In der Praxis stellen wir dann fest, dass Wohnungen nicht immer dort verfügbar sind, wo sie gesucht werden, oder dass Wohnungsgrößen nicht passen oder die Wohnkostenbelastung zu hoch ist. Ein Anpassungsprozess ist notwendig, sowohl beim Wohnungsangebot als auch bei den Erwartungshaltungen der Wohnungssuchenden.

Der Markt kann das Wohnungsangebot der Nachfrage nur unzureichend anpassen. Neubauten sind wichtig, um Engpässe auszugleichen und technologische Innovation zu ermöglichen. Der Schwerpunkt der Wohnversorgung wird im Bestand gewährleistet. Die Suche nach Lösungen für die aktuellen Herausforderungen und sich ändernden Wohnwünsche muss sich vordringlich auf den Bestand konzentrieren.

Eine besondere Herausforderung liegt darin, unsere Ressourcen zu managen und die Kosten im Griff zu behalten. Dies gilt vor allem für die Energiekosten, die aktuell für Mietende eines der größten Probleme darstellen. Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter sitzen hier in einem Boot. Mieter haben die Erwartung, dass ihr Vermieter die Voraussetzungen für ein gutes Energiemanagement schafft. Ohne ausreichende Isolierung und passende Heiztechnik ist Energie sparen nicht möglich. Gleichzeitig ist der Verbrauch auch verhaltensabhängig. Der Mieter bzw. die Mieterin kann also ebenfalls einen bedeutenden Beitrag leisten, insofern wird die Energiewende zur gemeinsamen Aufgabe.

Ein besonderes Augenmerk muss auf Wohnungsangeboten für Familien mit Kindern liegen. Sie befinden sich im „Wettbewerb“ um große, bezahlbare Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen. Die Rahmenbedingungen, unter denen Kinder aufwachsen, sind zentral für ihre Entwicklung. In der kinderfreundlichen Gestaltung von Wohnquartieren liegt ein großes Potenzial.

Nicht alle Mieterinnen und Mieter wünschen sich unbedingt größere Wohnungen und mehr Komfort. Eine wachsende Gruppe von Menschen möchte nicht mehr besitzen und verbrauchen als nötig. Sie sind mit kleinen Wohnungen zufrieden, die dank sparsamer Möblierung immer noch viel Platz zum Leben bieten.

4.1

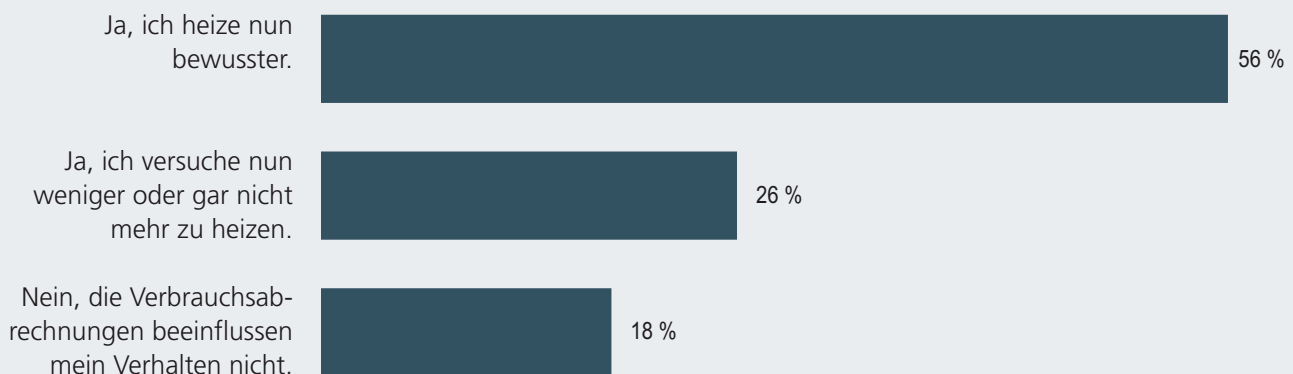
Wohnkosten im Fokus: Energiewende als gemeinsame Aufgabe

Wohnkosten sollen vor allem eins sein: bezahlbar. Angesichts der Bedeutung der Wohnung für das Leben jedes einzelnen Menschen ist dieser Wunsch sehr nachvollziehbar. Gleichzeitig muss aber die Frage gestellt werden, welche Erwartungen an die „Leistungen“, also an Größe, Standard und Ausstattung der Wohnung den Wohnkosten gegenüberstehen. Eine besondere Herausforderung wird in den nächsten Jahren vor allem die Finanzierung unserer Energiekosten darstellen. Dabei wird es darum gehen, günstige und nachhaltige Energiequellen technisch nutzbar zu machen. Gleichzeitig werden wir über die Verbräuche reden müssen. Aktuelle Studien³⁹ zeigen eine grundsätzliche Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter, die Energiewende zu unterstützen und aktiv an der Reduzierung des Energieverbrauchs mitzuwirken. Im Ergebnis kann die Energiewende zu einer gemeinsamen Aufgabe von Vermietenden und Mietenden werden.

Abb. 11

Monatliche Verbrauchsinformationen aus Sicht der Mieterinnen und Mieter

Haben die monatlichen Verbrauchsinformationen Einfluss auf Ihren Energieverbrauch?



Quelle: Analyse & Konzepte (2022): Servicemonitor Wohnen 2022, Hamburg

Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist der Inbegriff von Sicherheit. Die Wohnung ist für Mieterinnen und Mieter der Mittelpunkt ihres Lebens. Mit steigenden Wohnkosten wächst die Sorge, die Wohnung nicht mehr bezahlen zu können. Die Wohnkostenbelastung ist damit ein gesellschaftlich hochrelevantes Thema.

Durchschnittlich 23,3 Prozent ihres verfügbaren Einkommens mussten Haushalte laut Destatis im Jahr 2021 für die Wohnkosten aufbringen. Liegt die Wohnkostenbelastung, also der Anteil des für die Wohnkosten aufgewendeten verfügbaren Haushaltseinkommens, bei mehr als 40 Prozent, gelten

³⁹ Analyse & Konzepte (2022): Servicemonitor Wohnen 2022, Hamburg

Haushalte als überbelastet. Im vergangenen Jahr traf dies auf 10,7 Prozent der Bevölkerung zu. Von den Mieterhaushalten galten 2021 12,8 Prozent als überbelastet.⁴⁰

Auch wenn die Miete in Deutschland nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen, sondern gesetzlich reguliert ist, sind die Mieten aufgrund großer Nachfrage aber auch wachsender Investitionskosten in den letzten Jahren weiter gestiegen.

Die repräsentative Wohntrendbefragung zeigt eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 10,46 €/qm .

Tab. 1

Rahmendaten aktuelle Wohnsituation nach Haushaltstyp⁴¹

	Wohndauer in Jahren	Größe der Wohnung in m ²	Aktuelle Nettokalt- belastung pro Monat in €/m ²	Aktuelle Gesamt- belastung pro Monat in €/m ²	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

⁴⁰ DESTATIS (2022): Wohnkosten: 10,7 Prozent der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁴¹ Die Zufriedenheit wurde auf einer Skala von 1 (völlig zufrieden) bis 5 (völlig unzufrieden) gemessen. Wert in Klammern = Durchschnitt des Jahres 2018.

Es ist an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass die oben aufgeführte Wohnkostenbelastung von 23,3 Prozent auch Eigentümerhaushalte beinhaltet. Wenn diese sämtliche Abzahlungsleistungen bereits getätigt haben, ist die entsprechende Wohnkostenbelastung vergleichsweise gering. Mieterinnen und Mieter tragen demnach eine höhere Wohnkostenbelastung.

Sowohl in der Befragung zur Studie Wohntrends 2035 als auch in der aktuellen Befragung wurde die Gesamtmiete abgefragt, also die Miete inkl. Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten. Darauf aufbauend konnte die Gesamtmietbelastungsquote berechnet werden, also der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnung der Gesamtmietbelastungsquote ergibt für 2018 einen Wert von rd. 31,5 Prozent und für 2022 einen Wert von 33 Prozent.

Die Analyse der eigenen Erhebung ergibt hierbei, dass die Bescheidenen bzw. Funktionalen mit ca. 37 bzw. 36 Prozent die höchste prozentuale Belastung tragen. Dies lässt sich dadurch erklären, dass sie über das geringste Haushaltsnettoeinkommen und auch Äquivalenzeinkommen⁴² verfügen.

Tab. 2

Einkommen, Gesamtmiete und Wohnkostenbelastung 2022 (alle befragten Mieterinnen und Mieter)⁴³

	Haushaltsnettoeinkommen	Äquivalenzeinkommen	Gesamtmiete	Wohnkostenbelastung in %
kommunikativ	2.596	1.723	801	33
anspruchsvoll	2.667	1.819	770	31
häuslich	2.822	1.722	869	32
konventionell	2.369	1.743	679	33
bescheiden	1.920	1.493	648	37
funktional	2.026	1.455	679	36
Gesamt	2.449	1.663	757	33

Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

⁴² Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).

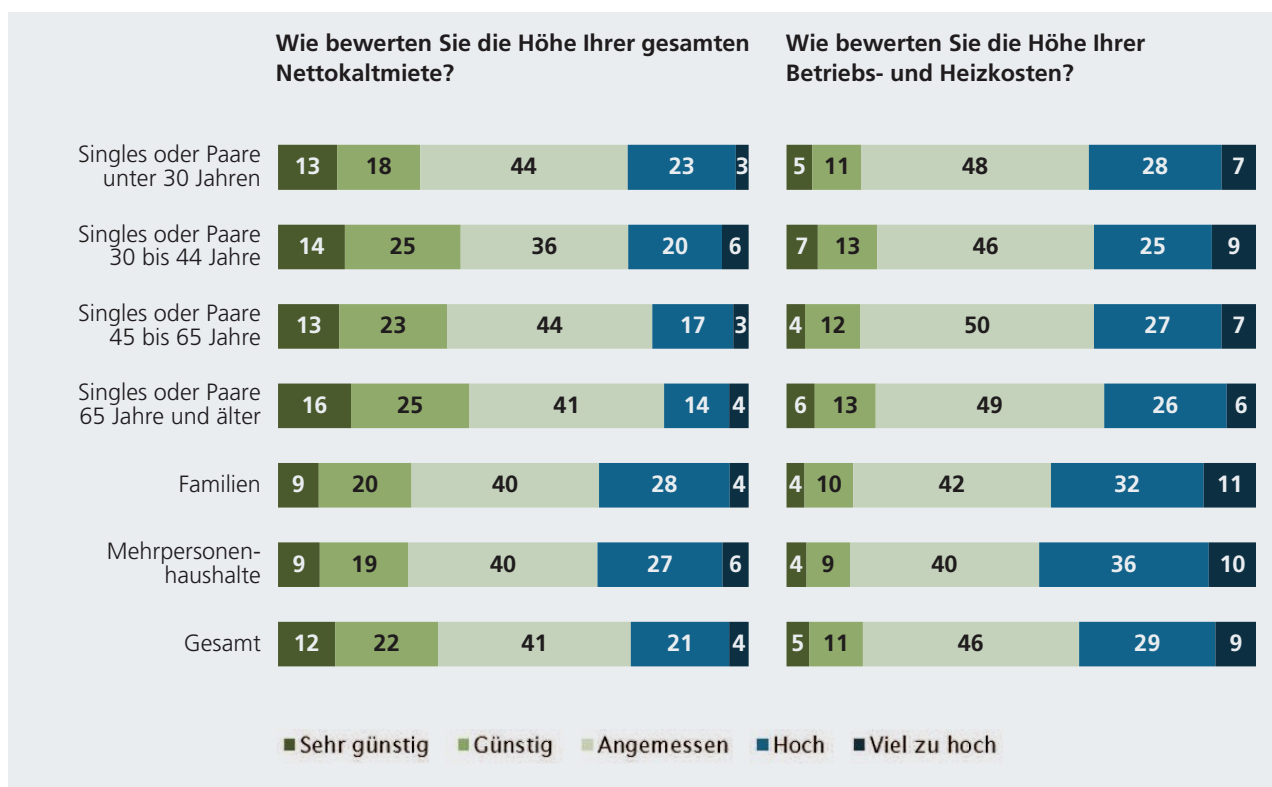
⁴³ Die Berechnung der Wohnkostenbelastung ist hier die durchschnittliche Wohnkostenbelastung pro Haushalt. Die Division eines Gesamtdurchschnittes (Gesamtmiete) durch einen Gesamtdurchschnitt (Haushaltsnettoeinkommen) ergäbe hier ein verzerrtes Bild. Zudem sind die Fallzahlen für die beiden relevanten Variablen Haushaltsnettoeinkommen und Gesamtmiete nicht ganz deckungsgleich. So haben rd. 110 Personen die Frage zum Haushaltsnettoeinkommen nicht beantwortet.

In der Wohntrendbefragung halten 21 Prozent der Mieterinnen und Mieter ihre Miete aktuell für zu hoch, 4 Prozent sogar für viel zu hoch. Besonders groß ist diese Gruppe bei den Familien (28 Prozent / 4 Prozent) und Mehrpersonenhaushalten (27 Prozent / 6 Prozent).

Besonders kritisch werden vor allem die Heiz- und Betriebskosten gesehen. Von allen Mietern beurteilen 29 Prozent diese als zu hoch und 9 Prozent als viel zu hoch.

Abb. 12

Bewertung der Nettokaltmiete und Nebenkosten nach Haushaltstyp



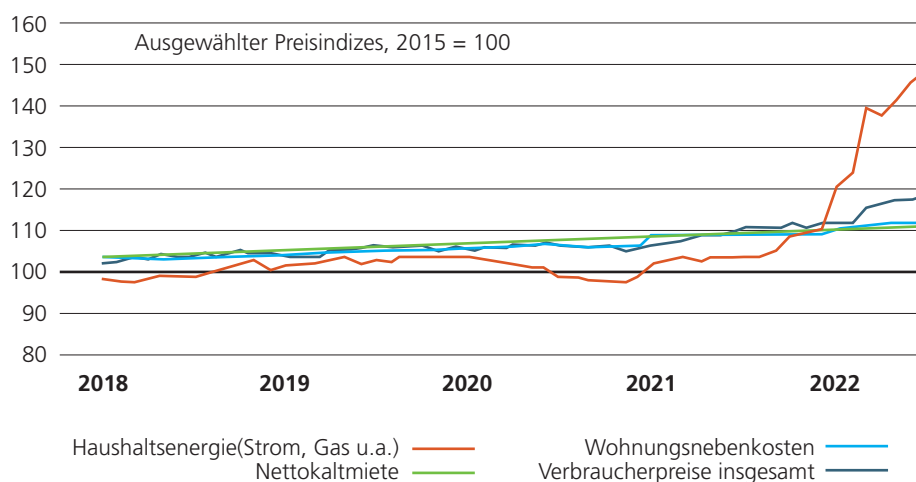
Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Die Sorge der Mieterinnen und Mieter ist demnach nachvollziehbar, sieht man die relative Entwicklung der Kosten an. Die nachfolgende Grafik des Statistischen Bundesamtes zeigt, dass im Vergleich zum Jahr 2015 die

- Mieten um 10 Prozent,
- die Nebenkosten um 11 Prozent und
- die Strom- und Energiekosten um 49 Prozent

gestiegen sind.

Abb. 13

Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Das bislang Dargestellte schlägt sich auch in der Zahlungsbereitschaft nieder. Die Gegenüberstellung der Gesamtmiethöhe, die die befragten Mieterinnen und Mieter (die auch weiterhin zur Miete wohnen möchten) in den Jahren 2018 und 2022 bereit waren, maximal zu zahlen, zeigt, dass der Anteil jener, die eine Gesamtmiete ab 11 Euro pro m² zahlen würden, nur marginal zugenommen hat. In absoluten Zahlen ausgedrückt würden die Mieterinnen und Mieter (die weiterhin zur Miete wohnen möchten) 2022 10,40 Euro pro m² zahlen (Gesamt: 740 Euro), 2018 waren dies 9,75 Euro pro m² (Gesamt: 685 Euro). Die höchsten Zahlungsbereitschaften resultieren bei den Häuslichen (Gesamt: ca. 910 Euro pro Monat), den Anspruchsvollen und den Kommunikativen (jeweils ca. 850 Euro/Monat). Die niedrigsten bei den Bescheidenen (675 Euro) und den Funktionalen (720 Euro). Die höchste Zahlungsbereitschaft pro m² ergibt sich bei den Kommunikativen (10,80 Euro/ m²) und die niedrigste bei den Funktionalen (9,50 Euro pro m²).

Im Vergleich zu 2018 würden die Mieterinnen und Mieter also ca. 55 Euro mehr für die Gesamtmiete zahlen. Jedoch haben sich allein die Heizkosten in diesem Zeitraum deutlich erhöht. So sind laut einer Berechnung von Verivox die Heizkosten eines Zweipersonenhaushaltes in einer Wohnung mit 80 m² und Gasheizung von April 2021 bis April 2022 um 682 Euro pro Jahr, d. h. ca. 57 Euro pro Monat, gestiegen.⁴⁴ Dies entspricht also fast exakt der zusätzlichen Zahlungsbereitschaft für die Gesamtmiete im Vergleich zwischen 2022 und 2018.

Damit muss der Fokus der Maßnahmen zur Reduktion der Wohnkostenbelastung ganz wesentlich an den Energiekosten ansetzen. Günstigere Energiequellen und eine Reduktion der Verbräuche sind notwendig, um die Energiekosten zu senken. Eine erfolgreiche Umsetzung ist davon abhängig, dass der Vermieter bzw. die Vermieterin technische Voraussetzungen zum Energie sparen schafft, etwa durch passende Heizsysteme und wärmege-dämmte Wohnungen. Gleichzeitig kann der Mieter oder die Mieterin durch sein oder ihr Verhalten einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des Verbrauchs beitragen. Im Rahmen der Novotec-Studie wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Mieterinnen und Mieter auf den Energieverbrauch auf etwa 30 Prozent geschätzt werden kann.⁴⁵

⁴⁴ O. V. (2022): Teures Deutschland: So extrem steigt Ihre Nebenkosten-Abrechnung. In: Focus online, 03.05.2022. Verfügbar unter: https://www.focus.de/immobilien/wohnen/heizkosten-tabellen-zeigen-teures-deutschland-so-extrem-steigen-die-kosten-in-der-nebenkosten-abrechnung_id_87383871.html, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁴⁵ Pfnür, Andreas; Müller, Nicolas (2021): Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Verfügbar unter: <https://noventic.com/magazin/mieter-studie>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Grundsätzlich zeigen die Mieterhaushalte dazu eine positive Grundhaltung:

1.
Mehr als zwei Drittel der Mieter halten effizienten Klimaschutz im Gebäude ohne ihre Mitwirkung für unmöglich.
2.
Über die Hälfte der Mieter sehen durch eine Ignoranz der Mieter gegenüber umweltorientierten Verhalten bei der Wärmeerzeugung den Erfolg des Klimaschutzes allgemein bedroht.
3.
Mieter sehen Verantwortung für den Klimaschutz nahezu zu gleichen Teilen beim Vermieter und beim Mieter.
4.
Auch die Verursacherrolle kommt nach Einschätzung der Mieter ihnen selbst und Vermietern in etwa gleichen Teilen zu.

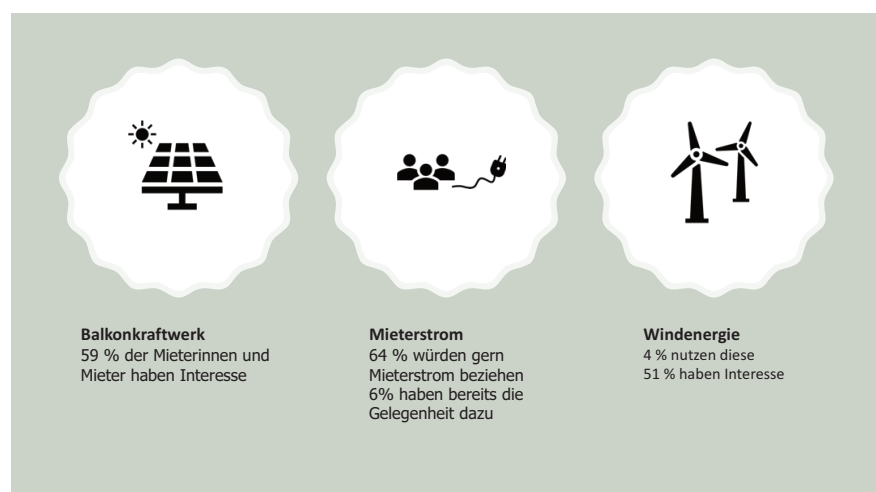
Quelle: Pfnür, Andreas; Müller, Nicolas (2021): Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz. Verfügbar unter: <https://noventic.com/magazin/mieterstudie>, zuletzt aufgerufen am 23.11.2022

Allerdings sehen Mieterinnen und Mieter auch einen großen Aktivierungsbedarf in der Mieterschaft, denn es wird eingeräumt, dass sich ein Teil der Mietenden heute noch nicht umweltorientiert verhält.

Insgesamt gibt es ein großes Interesse von Mietenden an lokalen Möglichkeiten der Energiegewinnung. Der Anteil derjenigen, die diese Möglichkeiten heute schon nutzen, liegt bei 4–6 Prozent der Mieterinnen und Mieter.

Abb. 14

„Haben Sie Interesse an gemeinschaftlicher lokaler Energiegewinnung und Nutzung?“



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

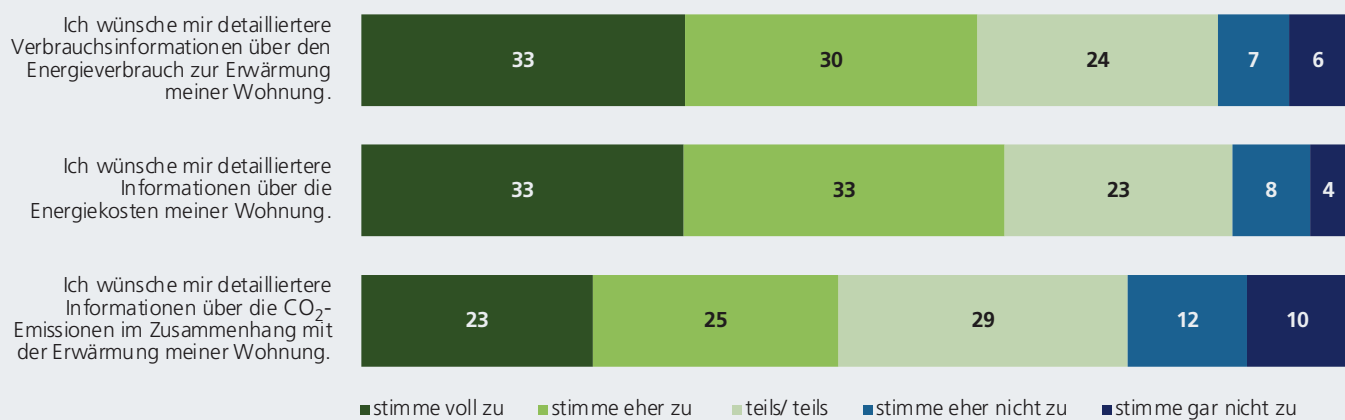
Auch andere Studien kommen zum gleichen Ergebnis. Im Jahr 2021 hat die TU Darmstadt eine repräsentative Befragung bei 1.000 Mieterhaushalten durchgeführt. Die Studie zeigt große Potentiale in der Aktivierung von Mieterinnen und Mietern bei der Reduzierung des Energieverbrauchs.

Voraussetzung dafür ist ein Monitoring, das dem oder der Mietenden die eigenen Energieverbräuche einfach nachvollziehbar und zeitnah aufzeigt und gleichzeitig die Wirksamkeit seines bzw. ihres Verhaltens nachvollziehbar macht.

Abb. 15

Anforderungen an Verbrauchsinformationen

Die Mieterinnen und Mieter, die noch keine Verbrauchsinformationen erhalten haben, haben in Bezug auf ihren Verbrauch ein höheres Interesse an den Energiekosten als an den verursachten CO₂-Emissionen



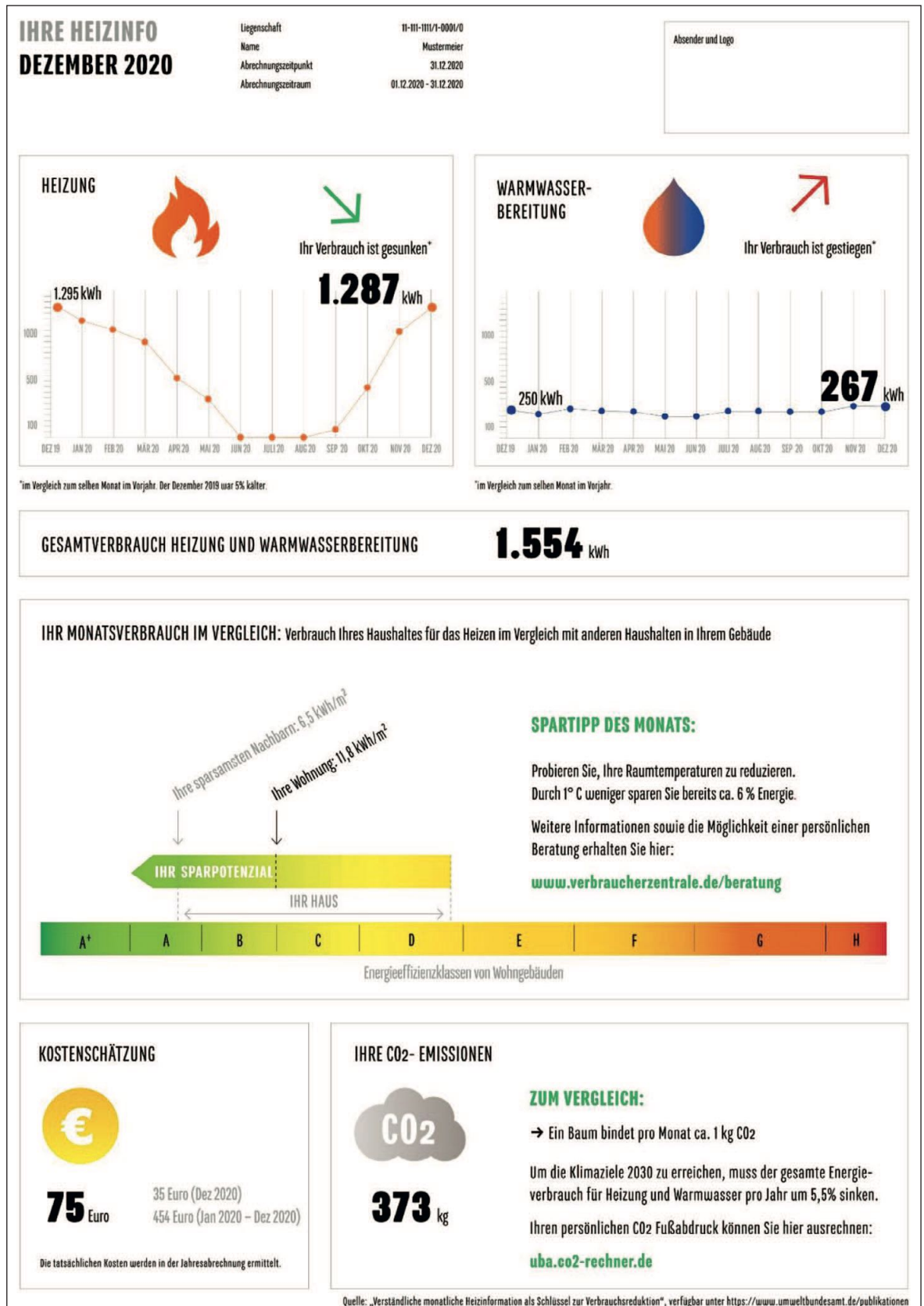
Quelle: Analyse & Konzepte (2022): Servicemonitor Wohnen

Konkret geht es Mieterinnen und Mietern um die Visualisierung der folgenden Fragen

- Wie viel Energie verbrauche ich aktuell?
- Kann ich den Effekt meiner Verhaltensänderung sehen?
- Welche Vorteile habe ich durch meine Verhaltensänderung?

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsabrechnungen ist es möglich, diese Informationen dem Mieter bzw. der Mieterin, etwa im Rahmen einer Mieter-App, zur Verfügung zu stellen.

Einige Anbieter von digitalen Heizungssteuerungen zeigen bereits heute auf, wie eine solche Visualisierung aussehen kann.



Quelle: Umweltbundesamt (2021). Leitfaden für Heizenergie-Verbrauchsinformationen. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/leitfaden-fuer-heizenergie-verbrauchsinformationen>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

Was können die Wohnungsunternehmen tun?

Wohnkosten sind und bleiben ein zentrales Thema, vor allem für größere Haushalte und damit auch für die Politik. Auch in Zukunft wird es vermehrter Anstrengungen bedürfen, um eine angemessene Wohnsituation auch für einkommensschwache Haushalte möglich zu machen.

Der aktuelle Fokus wird aber auf den Heizkosten liegen. Neben den technischen Möglichkeiten, die in der Hand der Vermieterinnen und Vermieter liegen, sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, die Mieterinnen und Mieter mit ins Boot zu holen.

Dafür können Vermieter Folgendes tun:

Initiativen von Mietern würdigen

Viele Mieterinnen und Mieter suchen Chancen, sich einzubringen, und konkrete Maßnahmen, um ihre Energiekosten zu senken. Dies zeigt sich u. a. in dem Wunsch, ein Balkonkraftwerk zu nutzen. Die Bereitschaft, sich einzubringen und an Lösungen mitzuwirken, sollte unbedingt genutzt werden. Wohnungseigentümer können Mieterinnen und Mieter dabei unterstützen, z. B. im Rahmen von Pilotprojekten Erfahrungen zu sammeln bzw. einen Rahmen zu definieren, in dem Mieteraktivitäten mit den Zielen des Wohnungsunternehmens vereinbar sind.⁴⁶

Verbräuche einfach und in Echtzeit sichtbar machen

„Was man nicht misst, kann man nicht lenken“⁴⁷. Dieses Zitat von Peter F. Drucker gilt auch für die Energieverbräuche. Nur wenn Mieterinnen und Mieter einfach und aktuell nachvollziehen können, wie hoch der eigene Heizverbrauch ist, und sie sehen können, welche Folgen eine Reduzierung hat, werden wir hier spürbare Effekte haben. Die technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, liegt in der Hand der Vermieter. Angefangen von der technischen Verbrauchsmessung, die laufend Daten über den Verbrauch verfügbar und damit Verhaltenseffekte sichtbar macht, bis hin zur leicht verständlichen Darstellung der Verbräuche und ihrer Effekte in der Mieter-App.

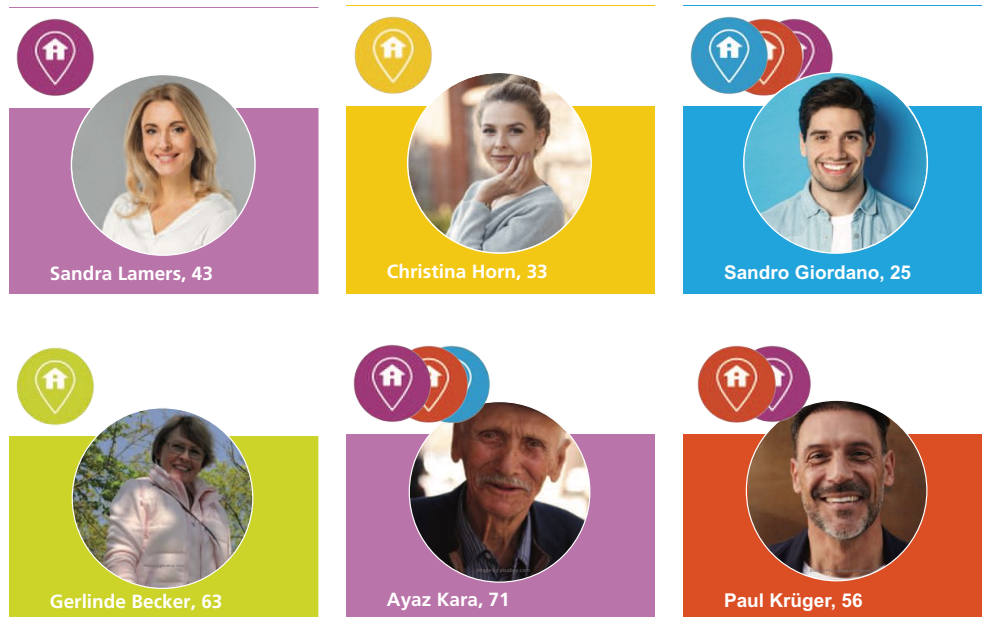
Spareffekte deutlich machen

Die Bereitschaft zum Sparen kann durch unterschiedliche Maßnahmen unterstützt werden. Die reine Visualisierung der Spareffekte auf Basis der Verbräuche („Heute hast du 3 Prozent CO₂ eingespart“) kann durch monetäre Benefits noch gesteigert werden. Weitere Maßnahmen, wie die Idee, im Wohnquartier „Klimapunkte“ zu sammeln und vermierterseitig Bonus-Maßnahmen auszuloben, können die Effekte weiter steigern.

⁴⁶ Die GWG Wuppertal plant dafür einen Rahmenvertrag mit einem Dienstleister zu schließen, der Ankauf und Installation der Balkonkraftwerke übernimmt, die Installationskosten werden an die Mietenden weitergegeben.

⁴⁷ Verfügbar unter: <https://beruhmte-zitate.de/zitate/1974824-peter-drucker-was-du-nicht-messen-kannst-kannst-du-nicht-lenken/>, zuletzt aufgerufen am 23.11.2022.

Alle Zielgruppen müssen mit ins Boot geholt werden⁴⁸



Alle Mieterinnen und Mieter sind gleichermaßen von steigenden Energiekosten betroffen. Dennoch reagieren sie ganz unterschiedlich darauf. Während an einem Balkonkraftwerk eher häusliche und anspruchsvolle Haushalte Interesse haben, haben funktionale, konventionelle und bescheidene Haushalte insbesondere Interesse an günstigem Mieterstrom.

⁴⁸ Eine ausführliche Beschreibung der hier aufgeführten Personas finden sie in Kapitel 9.3.

Rund 10,8 Mio. Kinder unter 14 Jahren leben in Deutschland und das überwiegend in Städten. Mit 12 Prozent der Bevölkerung stellen sie eine Minderheit dar.⁴⁹ Ihre Interessen und Bedürfnisse fallen im Vergleich mit dominanten anderen Altersgruppen der Bevölkerung oft zu wenig ins Gewicht.

Kinder haben heute häufiger als in früheren Generationen einen internationalen Hintergrund. So hatten schon 40,3 % der unter 5-Jährigen 2020 einen Migrationshintergrund.⁵⁰ Aber das Leben von Kindern ist nicht nur sehr viel stärker durch heterogene Kulturen und sehr unterschiedliche familiäre Rahmenbedingungen geprägt. Darüber hinaus beeinflussen auch die Megatrends, allen voran die Digitalisierung, ihr Leben stärker als das der älteren Generationen.

Insbesondere die starke Nutzung digitaler Medien, verbunden mit einer wachsenden Individualisierung und gleichzeitig einem zunehmenden Bedürfnis nach Sicherheit – vor allem der Eltern –, hat einen weitreichenden Einfluss auf ihre Erfahrungen, ihre Entwicklung und damit auf ihr gesamtes späteres Leben.

Wie Kinder heute aufwachsen, wird bedeutend für die Gesellschaft der Zukunft sein. Diese Erfahrungen werden auch ihre Vorstellungen vom Wohnen und vom Miteinander in Nachbarschaften prägen.

Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Kinder gut aufwachsen können und gute Zukunftschancen haben, ist eine wichtige Aufgabe für die gesamte Gesellschaft. Die Wohnungswirtschaft kann hier einen wichtigen Beitrag und gleichzeitig auch ein Stück Daseinsvorsorge für die eigene Branche leisten.

Familien mit Kindern ziehen im Wettbewerb mit anderen Teilnehmern des Wohnungsmarktes oft den Kürzeren. Wie unsere Befragung zeigt, ist in keiner Nachfragegruppe, die zur Miete wohnt, die Unzufriedenheit mit der Wohnung und der Wunsch umzuziehen so groß wie bei den Familien. Familien wohnen im Durchschnitt kürzer in einer Wohnung als andere Haushaltsgruppen. Die Quadratmetermiete ist schon aus diesem Grund bei ihnen höher als bei Haushalten mit einer längeren Wohndauer. Jede zweite Familie möchte umziehen, 22 Prozent auf jeden Fall.

Besonders unzufrieden sind Familien mit⁵¹

- Größe/Schnitt der Wohnung (16,9 Prozent)
- Wohnkosten (16,1 Prozent)
- Zustand der Wohnung (13,7 Prozent)
- Sozialem Umfeld (13,3 Prozent)

⁴⁹ Rath, Christina (2022): So leben Kinder in Deutschland. Verfügbar unter: <https://www.deutschland.de/de/topic/leben/so-leben-kinder-in-deutschland-die-wichtigsten-fakten>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁵⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus – Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Lizenz: cc by-nc-nd/3.0/de/

⁵¹ Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Mehr als die Hälfte der umzugsbereiten Familien möchte innerhalb des Wohnortes umziehen (52 Prozent). 20 Prozent wollen gern aufs Land ziehen.⁵²

Nur jede dritte Familie träumt vom Einfamilienhaus, die Hälfte möchte in einem Mehrfamilienhaus wohnen. Die Traumwohnung hätte vier Räume und eine Fläche von mindestens 100 qm, im Durchschnitt 114 qm. Allerdings wird eine maximale Gesamtbelastung (Bruttowarm) von 996 €/Monat gewünscht, damit würden durchschnittlich 8,74 €/qm bruttowarm zur Verfügung stehen. Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von 3.136 € würde dies eine Mietbelastung von 32 Prozent bedeuten.

Insgesamt zeigt sich, dass Familien sich ein besseres Angebot an Mietwohnungen wünschen. Dabei spielt die Bezahlbarkeit eine wichtige Rolle. Darüber hinaus wünschen sich Familien aber auch Rahmenbedingungen, in denen Kinder gut aufwachsen können. Vorzugsweise leben Familien in den Städten und suchen Wohnungen, die

- ausreichend Platz,
- ein gutes Umfeld sowie
- tragbare Wohnkosten

bieten.

Die Welt, in der Kinder aufwachsen, wird durch die Megatrends maßgeblich beeinflusst. Insbesondere die Digitalisierung hat das Leben von Kindern in besonderem Maße verändert. Kinder verbringen zunehmend mehr Zeit mit digitalen Medien. Weniger Zeit für Bewegung ist oft die Folge, dementsprechend ist der Anteil der übergewichtigen Kinder in den letzten Jahren weiter gestiegen, er liegt bei 9 Prozent (lt. Bundesgesundheitsministerium).

Die digitalen Medien haben starke Auswirkungen auf das Leben der Kinder. TikTok⁵³ wird für viele Kinder zur wichtigsten Informationsquelle, die Empfehlung anonymer Nutzer in Form von „Likes“ zählt dann mehr als der Rat der Eltern.

Gleichzeitig wird ihr Leben umfassend digital begleitet. Von der Geburt an werden alle Schritte fotografiert und live veröffentlicht. Die laufende digitale Dokumentation stellt das Kind als Individuum in den Mittelpunkt. Der Megatrend der Individualisierung gibt dem und der Einzelnen das Gefühl, ständig im Mittelpunkt zu stehen. Der Blick auf die Bedürfnisse anderer und die Eingliederung in eine Gruppe werden wenig geübt und stellen in der Schule und im späteren Leben eine Hürde dar, wenn es darum geht, Kompromisse einzugehen oder sich einzugliedern.⁵⁴

Einen Ausgleich dazu bietet das Spielen im Freien, das Treffen mit Gleichaltrigen in der Nachbarschaft und Bewegung in der Natur. Ein grünes Wohnquartier mit ausreichend Spiel- und Bewegungsbereichen bietet dafür gute Rahmenbedingungen. Damit kann auch einem anderen wachsenden Problem von Kindern und Jugendlichen entgegengewirkt werden. Denn immer mehr Kinder und Jugendliche in Deutschland benötigen Hilfe, weil sie psychisch erkranken. Jeder zehnte junge Mensch unter 25 Jahren begann innerhalb eines Beobachtungszeitraums von elf Jahren eine Psychotherapie. Allein in der Zeit von 2010 bis 2019 ist der Anteil der Kinder und Jugendli-

⁵² Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

⁵³ Mehr Informationen zu TikTok unter: <https://www.schau-hin.info/grundlagen/tiktok-das-steckt-hinter-der-trend-app>, zu-letzt aufgerufen am 23.11.2022.

⁵⁴ Grobe, Thomas G.; Szecseny, Joachim (2021): BARMER Arztreport 2021 – Psychotherapie bei Kindern und Jugendlichen, Berlin. Verfügbar unter: <https://www.agjb.de/wp-content/uploads/2021/05/barmer-arztreport-2021.pdf>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

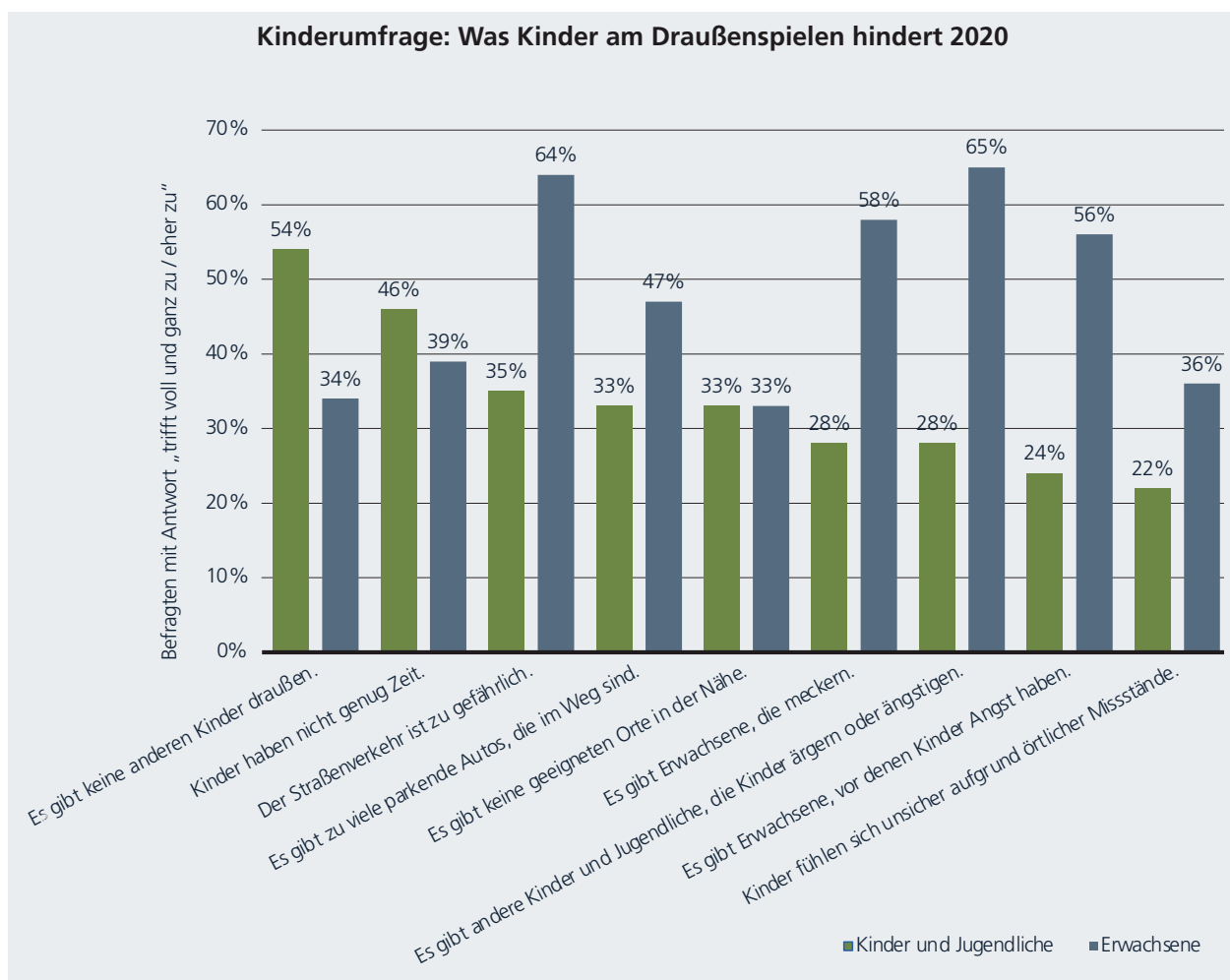
chen, die eine Therapie erhalten haben, um 46 Prozent auf insgesamt rund 382.000 gewachsen.

„Dänische Forscher der Universität Aarhus haben in einer Studie den Zusammenhang zwischen Umgebung und kindlicher Psyche gelüftet. Das Fazit: Entscheidend sind die Grünflächen – egal, ob auf dem Dorf oder in der Stadt. Wachsen Kinder direkt in Verbindung zu einer grünen Umgebung auf, entwickeln sie laut den Wissenschaftlern 55 Prozent seltener psychische Krankheiten als ihre Altersgenossen, die in Betonwüsten groß werden.“⁵⁵

Eine Umfrage von Statista zeigt, was Kinder daran hindert, draußen zu spielen. Sie zeigt, wie wichtig es ist, dass Wohngebiete zum Spielen geeignete Bereiche aufweisen, die einerseits frei von Verkehr und parkenden Autos sind und andererseits ausreichend soziale Kontrolle bieten, um sich sicher zu fühlen. Denn Straßenverkehr und die Angst vor anderen Kindern sind aus Sicht der Erwachsenen der wichtigste Grund dafür, nicht draußen zu spielen. In der Folge finden Kinder dann zu wenig Spielpartner, was aus ihrer Sicht den größten Hinderungsgrund für das Spielen im Freien darstellt.

Abb. 17

Hindernisse für Kinder beim Draußen-Spielen



Quelle: Statista (2020): Kinderumfrage: Was Kinder am Draußenspielen hindert 2020. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1240827/umfrage/umfrage-hindernisse-beim-spielen/#professional>, zuletzt aufgerufen am 18.08.202

⁵⁵ O. V. (2020): Aufwachsen in der Stadt oder auf dem Land: Was ist für Kinder besser? Verfügbar unter: <https://www.kidsgo.de/aufwachsen-in-der-stadt-oder-auf-dem-land-was-ist-fuer-kinder-besser/>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

Wie sind die idealen Rahmenbedingungen für Kinder?

Die 7 Grundbedürfnisse von Kindern:

1. *Das Bedürfnis nach beständigen liebevollen Beziehungen*
2. *Das Bedürfnis nach körperlicher Unversehrtheit und Sicherheit*
3. *Das Bedürfnis nach individuellen Erfahrungen*
4. *Das Bedürfnis nach entwicklungsgerechten Erfahrungen*
5. *Das Bedürfnis nach Grenzen und Strukturen*
6. *Das Bedürfnis nach unterstützenden Gemeinschaften*
7. *Das Bedürfnis nach einer sicheren Zukunft für die Menschheit*

Was können die Wohnungsunternehmen tun?

Kinder sind unsere Zukunft. Gleichzeitig stellen sie eine wichtige Kundengruppe der Wohnungswirtschaft dar. Wohnungsunternehmen können gute Rahmenbedingungen für Familien und das Aufwachsen von Kindern schaffen.

- Familien brauchen bezahlbare Wohnungen und gute Nachbarschaften.
- Grüne Wohnquartiere im städtischen Umfeld können Kindern ideale Rahmenbedingungen zum Aufwachsen bieten.
- Besser als große, teure Wohnungen sind gut geschnittene Wohnungen, die flexible Nutzungen ermöglichen.
- Ein Quartier kann ein Dorf sein, in dem Kinder soziale Kompetenzen und den Umgang mit der Umwelt lernen.
- Kinder brauchen Quartiere, die Bewegung und Spiel im Freien unterstützen.
- Kinder sind die Mieter von morgen.

Familien bei der Wohnungsvergabe bevorzugen

Familien stehen bei großen Wohnungen oft im Wettbewerb mit anderen Haushalten, die für manche Vermieter eine größere Attraktivität haben: Sie haben oft eine höhere Zahlungsbereitschaft oder sind leiser, was eine geringere Belastung der Nachbarschaft mit sich bringen könnte. Aber auch Familien bringen als Mieter Vorteile für Vermieter, sie können starke Netzwerke im Quartier bilden und damit die Grundlage für eine lebendige, generationsübergreifende Nachbarschaft legen.

Kleinere Wohnung durch Raumangebote im Quartier ergänzen

Wohnungen in Quartieren der 50er- und 60er-Jahre haben geringere Wohnflächen. Die Grundrisse, die in der Nachkriegszeit oft von Familien mit 2 und 3 Kindern genutzt wurden, entsprechen den heutigen Ansprüchen an großzügige Wohnräume nicht mehr. Aber die Gesamtbelastung der Wohnkosten

ist in diesen Wohnungen auch geringer und für viele Familien besser tragbar. Statt Wohnungen zusammenzulegen, sollten die alten Grundrisse besser erhalten und behutsam modernisiert werden, sodass sie den Bedürfnissen von Familien entsprechen, ohne die Wohnkosten zu stark zu erhöhen.

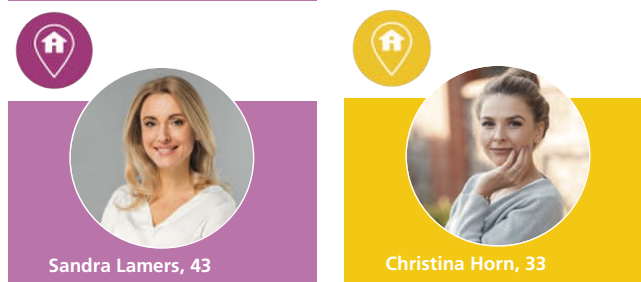
Sharing-Angebote im Wohnumfeld schaffen, z. B. Räume zum Werken, Feiern, Toben

Mit Ergänzungsangeboten von Sharing- oder Gemeinschaftseinrichtungen kann in den Quartieren ein Angebot zum Spielen, für Sport oder soziale Aktivitäten geschaffen werden, das Familien Ausweichflächen bietet. Damit würde auch die Bildung von Nachbarschaften unterstützt, wenn diese Räume Begegnungsmöglichkeiten bieten.

Natur erleben und sichere Wege

Platz zum Spiel in der Natur, verbunden mit der Möglichkeit, auch mal laut sein zu dürfen, bietet Kindern ein optimales Entwicklungsumfeld. Grüne Quartiere in den Städten sind damit ideale Orte für Familien. Dabei ist es wichtig, dass sich Kinder die Quartiere auch allein erschließen können. Sichere Verkehrswege bieten dafür eine gute Grundlage.

Zielgruppen: Familien im Fokus



Die oben aufgeführten Maßnahmen richten sich – das liegt auf der Hand – an Familien mit Kindern. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf allein-erziehenden Haushalten liegen, für die diese Angebote aufgrund ihrer oft schwierigen Einkommenssituation eine herausragende Bedeutung haben.

4.3

Weniger ist mehr

Ständig wachsenden Ansprüchen an Wohnungsgröße und -ausstattung stellt sich inzwischen ein Trend entgegen, der auf Maßhalten und Reduktion der Verbräuche ausgerichtet ist. Dieser Trend wird vor allem von besserverdienenden und gebildeten Gruppen getragen.

Gespeist aus der Erkenntnis, dass wir in Bezug auf den Ressourcenverbrauch über unsere Verhältnisse leben und damit nachfolgende Generationen belasten, steht bei diesem Trend eine Reduktion des Verbrauchs im Mittelpunkt. Einhergehend mit der Frage, was im Leben wirklich wichtig sei. Eine größere Zufriedenheit wird alternativ zu steigendem Konsum und digitalem Zeitvertreib in Achtsamkeit, Entschleunigung und Do-it-Yourself-Projekten gefunden.

Mehr als 10.000 Gegenstände soll ein deutscher Haushalt im Durchschnitt besitzen. In den USA, in denen es ungefähr das Dreifache sein soll, hat sich eine Studie damit befasst, die Gegenstände zu zählen, die eine Familie besitzt. „Ein Team von Archäologen, Anthropologen und Psychologen dokumentierte über neun Jahre, wie 32 Mittelstandsfamilien im 21. Jahrhundert im Raum Los Angeles leben, wie sie ihr Daheim nutzen, was sie darüber denken, wie sie die Zeit darin verbringen, was sie kaufen ... Fast alle Familien klagen über den Überfluss an Zeug und fragen sich ständig: Wohin damit? Anthony Graesch erinnert sich noch lebhaft an Garagen mit – im wörtlichen Sinn – Bergen von altem Hausrat, Spielzeug, Mobiliar oder Sportausrüstung.“⁵⁶

Eine wachsende Gruppe insbesondere jüngerer Menschen befasst sich mit der Frage, ob die Art, wie wir heute leben und konsumieren, noch vertretbar ist.

Dass Menschen den Besitz von zu vielen Dingen als belastend empfinden können, spiegelt sich in diversen Berichten in den sozialen Medien wieder. In zahlreichen YouTube-Videos beschreiben Menschen, wie ihr Leben durch Reduzierung ihres Besitzes reicher geworden ist.⁵⁷ Wie wichtig das Thema ist, zeigt sich auch darin, dass Bücher zum Thema „Minimalismus“ auf der Spiegel-Bestsellerliste stehen.⁵⁸

Die Anhäufung von Besitz als Selbstzweck hat ihre Statusfunktion verloren, stattdessen gibt es eine wachsende Sehnsucht nach Ordnung und Übersichtlichkeit. Dies spiegelt sich auch im großen Interesse an Büchern und Filmen von Marie Kondo wider, die sich auch in Deutschland großer Beliebtheit erfreut.⁵⁹

⁵⁶ <https://www.srf.ch/wissen/mensch/unser-leben-platzt-aus-allen-naeften>

⁵⁷ https://www.youtube.com/watch?v=0UXabDk_mhs, Daniel Frerix.

⁵⁸ Millburn, Joshua Fields; Nicodemus, Ryan (2018): Minimalismus: Der neue Leicht-Sinn. Gräfe und Unzer Verlag GmbH, München.

⁵⁹ <https://www.schoener-wohnen.de/einrichten/wohntrends/die-konmari-methode-aufraeumen-nach-marie-kondo-12635886.html>, zuletzt aufgerufen am 08.11.2022.

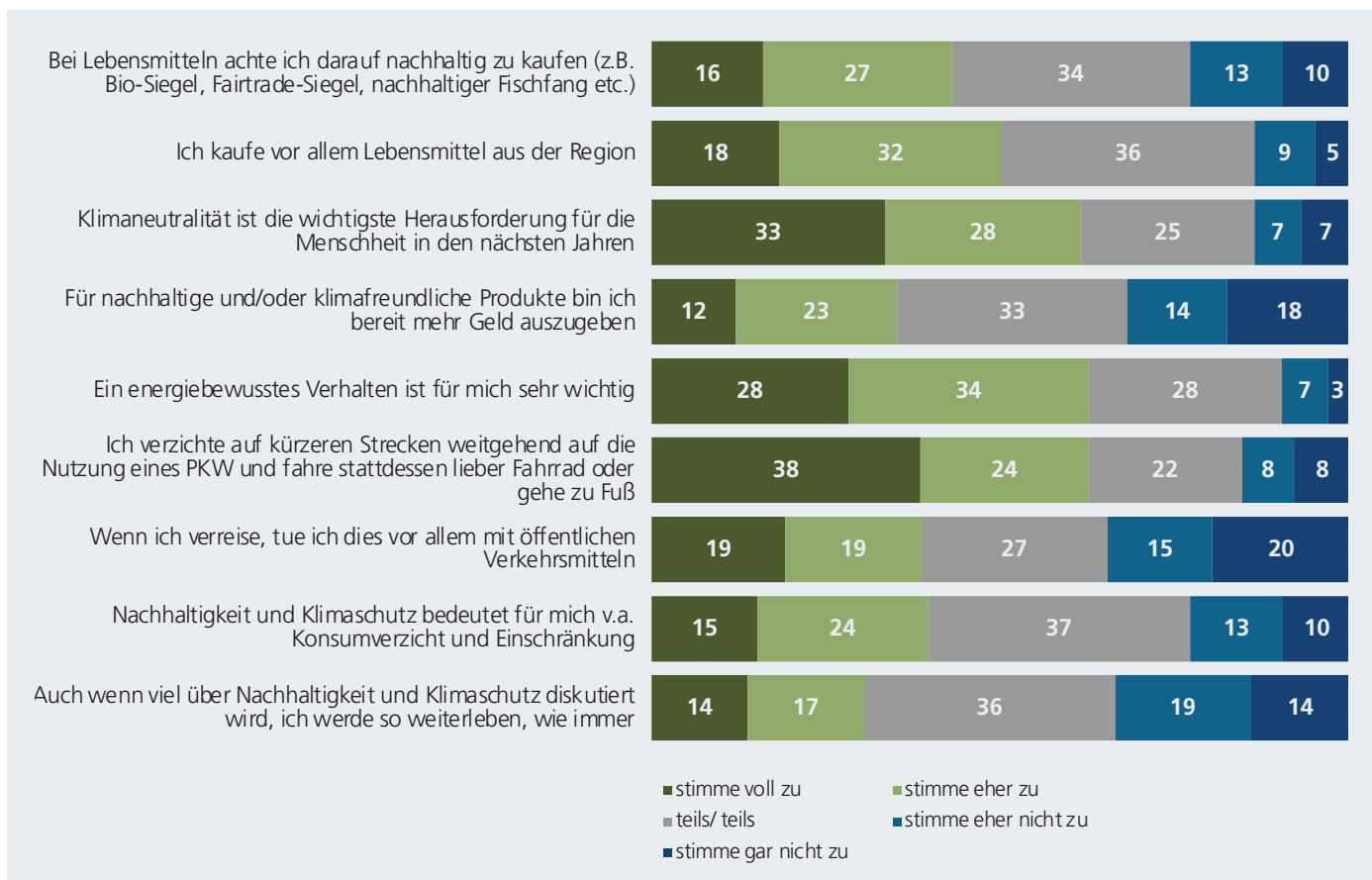
Kondō arbeitet als Ordnungsberaterin. Sie gibt Kurse und Seminare, in denen sie Wegwerfen und Aufräumen lehrt und diese als Ausgangspunkt einer inneren Ordnung vorstellt. 2011 veröffentlichte sie das Buch *Jinsei ga Tokimeku Katazuke no Mahō*, in dem sie ihre Methoden einführt, um Ordnung zu schaffen und zu erhalten. Das Buch verkaufte sich in Japan mehr als 1,3 Millionen Mal und war im ersten Halbjahr 2012 das am zweithäufigsten verkaufte Buch in Japan. 2012 legte sie einen Nachfolgeband vor. Basierend auf beiden Büchern produziert der japanische Fernsehsender NTV eine gleichnamige Fernsehserie.

Quelle: Wikipedia (2022): Marie Kondō. Verfügbar unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Marie_Kond%C5%8D, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Eine größer werdende Gruppe entscheidet sich bewusst dazu, bescheidener zu leben. Die Motivation hierfür ist sehr unterschiedlich. Ein zentrales Motiv für viele Menschen ist, dass sie sich nachhaltig verhalten wollen. Es geht ihnen darum, die Natur nicht zu zerstören und Ressourcen für nachkommende Generationen zu erhalten. Sie wünschen sich weitreichende Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und sind bereit, ihr eigenes Verhalten anzupassen. Besonders wichtig ist ihnen energiebewusstes Verhalten und Klimaneutralität.

Abb. 18

Einstellungen zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit



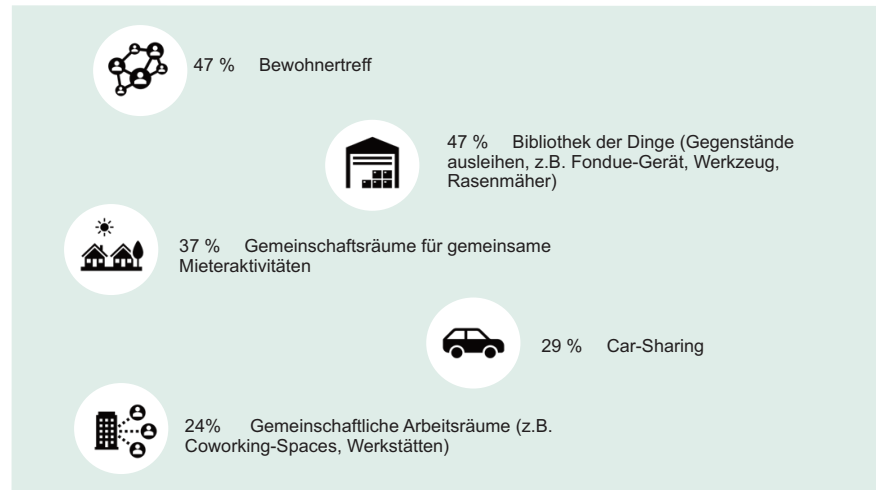
Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Sie versuchen, Verpackungsmaterial einzusparen oder kaufen in „Unverpackt-Läden“, um den Plastikmüll zu reduzieren.⁶⁰ Radikale Müllvermeider schaffen es, ihren Restmüll auf weniger als 1 kg pro Jahr zu reduzieren. Wie bedeutend das nachhaltige Verhalten inzwischen ist, zeigt sich im Konsumbereich, wenn z. B. Rewe titulierte: „Geht weniger Plastik, bitte?“⁶¹

Der Besitz soll das Leben bereichern und es nicht belasten. Gegenstände sollen dann verfügbar sein und genutzt werden können, wenn man sie braucht, aber müssen nicht „besessen“ werden. Mit dieser Einstellung steigt auch das Interesse an Sharing-Angeboten im Wohnumfeld.

Abb. 19

Interesse und Nutzung von Sharing-Angeboten in der Nachbarschaft



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

In den letzten Jahren hat sich der „Minimalismus“ zu einem Trend entwickelt. Mit individuell sehr unterschiedlichen Ausprägungen stellt Minimalismus einen Lebensstil dar, der eine Art Gegenbewegung zu Konsum und Materialismus bietet. Verzicht auf Konsum und materielle Güter wird von Minimalisten als Bereicherung und Freiheit definiert.

„Bundesweit ist das Interesse an einer minimalistischeren Lebensweise leicht gestiegen“, sagt Klaus-Peter Wiedmann von der Universität Hannover. Ihm zufolge sind bis zu 15 Prozent der Gesellschaft offen für einen solchen Lebensstil. Für bis zu zehn Prozent sei das Thema wichtig, intensiv gelebt werde bewusster Konsumverzicht von einer deutlich kleineren Gruppe.⁶²

⁶⁰ Zero Waste e. V. Verfügbar unter: <https://zerowasteverein.de/>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁶¹ REWE, verfügbar unter: https://umdenkbar.rewe.de/?show=verpackung&ecid=sea_google_vs_nonbr_nb-dm-%7ccco:rewe%7cbc:vs%7cch:sea%7cto:dm%7ccp:klima-q3-2022,f2,nn,q3%7cet:219%7czh:i%7czg:nn%7csd:050922%7ced:250922%7c_b-einkaufen-ohne-plastik_text-ad_18240734139_138130168742_kw:ohne%20plastik_mt:b_cr:619834306714_d:c&gclid=Cj0KCQjw39uYBhCLARIsAD_SzMQujd-cNv_BMGAmPPHUApeqhsuviiE-AAVdMubhfnApMzHkie7HgAcaAmDNEALw_wcB, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁶² Berg, Holger; Schnurr, Maria; Schipperges, Michael; Glockner, Holger (2018): Erfolgsbedingungen für Systemsprünge und Leitbilder einer ressourcenleichten Gesellschaft. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau.

Was können die Wohnungsunternehmen tun?

Die Wohnung stellt das Zentrum des minimalistischen Lebensstils dar. Im Internet finden sich mehrere Beispiele für minimalistisch genutzte Wohnungen.

Elemente eines minimalistischen Einrichtungsstils sind:

- Schrankraum wird reduziert, weil es nur wenig Kleidung und andere Gegenstände gibt.
- Es gibt nur wenige Möbel, die multifunktional genutzt werden, so wird der Schreibtisch zum Esstisch umfunktioniert.
- Das Bett wird tagsüber zum Sofa oder weggeklappt, so dass es tagsüber keinen Raum wegnimmt.
- Küchen werden auf ihre Basisfunktion reduziert.
- Es gibt nur sehr wenige Accessoires.
- Digitalität ermöglicht den Verzicht auf Fernseher und Stereoanlagen.

Ein minimalistischer Lebensstil ermöglicht Leben in kleinen Wohnungen oder Tiny Houses, denn der reduzierte Lebensstil erlaubt großzügiges Wohnen auf geringen Wohnflächen.

Ideal sind zentral liegende Wohnungen, was die Nutzung des ÖPNV und damit den Verzicht auf einen Pkw erleichtert.

Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften wird von der ökologisch orientierten Zielgruppe begrüßt. Dazu passt auch eine gemeinsame Bewirtschaftung von Grünflächen und Hochbeeten in gemeinsam genutzten Außenanlagen.

Weniger ist mehr – auch eine Frage der Bildung



Menschen, die vor allem zugunsten der Umwelt ein nachhaltiges und ressourcensparendes Leben führen, findet man in verschiedenen Zielgruppen. Sie vereint in der Regel ein hohes Bildungsniveau. Sehr häufig verfügen diese Haushalte über ein überdurchschnittliches Einkommen.

Modernes Leben ist ohne Smartphone und Tablet nicht mehr vorstellbar, doch gerade das Bauen und Wohnen verfügt noch über viele Anwendungsfelder, in denen der forcierte Einsatz smarter Gebäudetechnologien das Wohnen bequemer, berechenbarer und steuerbarer gestalten kann. Mit dem intelligenten Einsatz von Energie- und Heizungstechnik wird vielleicht auch die quartiersorientierte Versorgung mit Strom und Wärme in Gemeinschaft mit den Nutzern besser und effizienter organisiert und zugleich das Klima geschont.

Die Corona-Pandemie hat das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsort zuerst neu austariert und mittlerweile flexibilisiert. Mit den heutigen Erfahrungen eröffnen IT- und Kommunikationstechnologien die Wahl, welcher Ort im Spannungsfeld zwischen Wohnung, Quartier und festem Arbeitsplatz für das Arbeiten gerade am besten passt.

Wohnungen und Quartiere bieten viele Anwendungsfelder für smarte Technologien, doch nicht jedes Feature stößt auf Interesse und auf die Bereitschaft, eine höhere Miete dafür zu bezahlen, da die technischen Ausstattungsmerkmale für Mieterinnen und Mieter von unterschiedlich hohem Nutzen sind. Dennoch zeigt der Blick in die Zukunft die Kontur einer Wohnung, bei der die Mietenden Smartphone und Tablet dazu nutzen, um sich bei Auswahl und Anmietung unterstützen zu lassen, mit denen Gebäude und Wohnung geöffnet werden und mit denen die Steuerung digitalisierter Funktionen optimiert werden kann. Use Cases im Sinne eines Smart-Living-Ökosystems werden auf der ForeSight-Plattform in einem branchenübergreifenden Konsortium mit Mitgliedern aus Forschung und Praxis sowie Verbänden entwickelt und in der „Future Living“-Testumgebung erprobt.⁶⁵

5.1

Energieerzeugung in Gemeinschaft

Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden zunehmend im Bewusstsein der Bevölkerung verankert. Es besteht ein Spannungsfeld zwischen den gesetzlichen Anforderungen und dem, was Vermietende und Mietende durch eigene Maßnahmen zusätzlich erreichen können. Klimaneutralität bis 2045 ist eine Herausforderung, zu der immer mehr Mietergruppen einen eigenen Beitrag leisten möchten.

Die Energiekrise hat zudem die Art, wie Energie erzeugt und zur Versorgung bereitgestellt wird, in den Fokus einer breiten Öffentlichkeit gerückt. Angesichts explosionsartig gestiegener Preise stellt sich für viele Mieterinnen und Mieter die bange Frage, ob sie sich eine warme Wohnung und den notwendigen Strom für den Haushalt künftig noch leisten können.

⁶⁵ Siehe hierzu auch: <https://foresight-plattform.de/>.

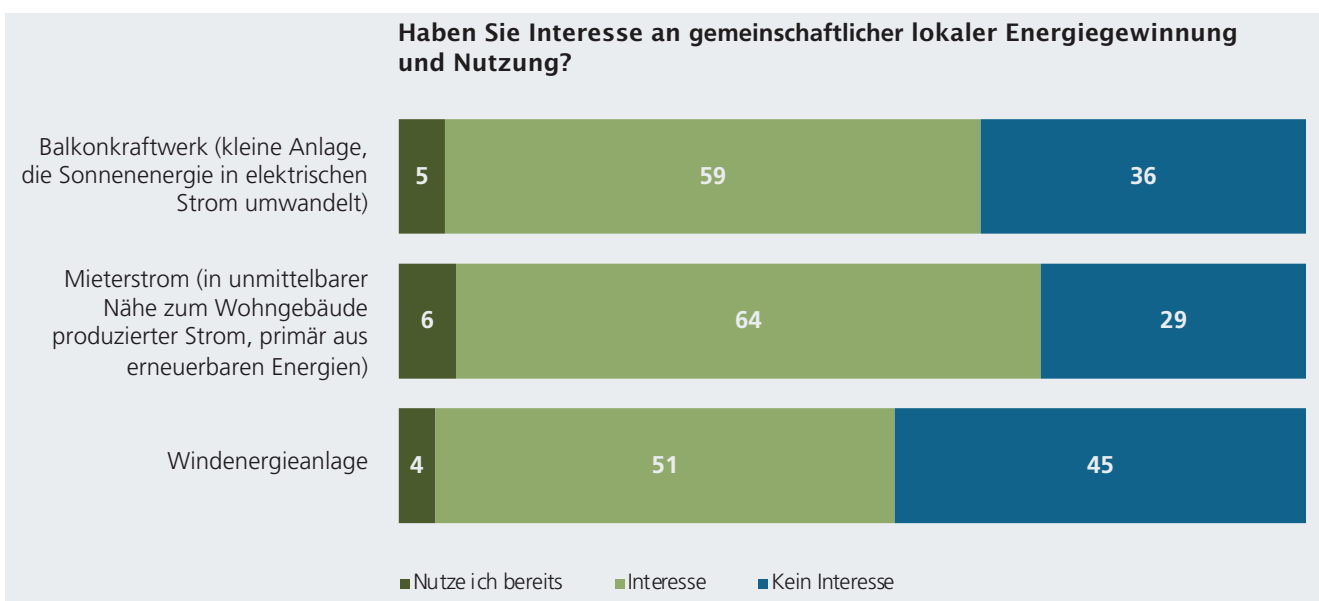
Gerade angesichts des hohen Energiepreisniveaus ist es eine Herausforderung der Zukunft, gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern neue Lösungen zu finden, mit denen Versorgungssicherheit zu angemessenen Preisen gewährleistet wird. Zukunftsmodelle umfassen daher klimagerechte Maßnahmen der Energiegewinnung bis hin zur Verbrauchsoptimierung, mit dem Ziel, möglichst viel von lokal erzeugten, erneuerbaren Energien auch dezentral zu verbrauchen.

Immer mehr Mieterinnen und Mieter erklären ihr Interesse an grundlegenden Veränderungen und wollen sich gemeinsam mit anderen an der Energiewende beteiligen. Dafür gibt es sowohl langjährig bekannte als auch neue Lösungen, an denen Mietende mitwirken wollen bzw. deren Einsatz sie befürworten. War das Interesse am Bezug von Mieterstrom in der Vergangenheit verhalten, so haben heute 64 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter Interesse daran, diesen Strom zu nutzen, wenn er angeboten wird. Sechs Prozent haben damit bereits Erfahrungen gemacht und können (günstigeren) Mieterstrom beziehen, der vor Ort aus erneuerbaren Quellen erzeugt wird. Viele sind daran interessiert, ein Balkonkraftwerk, d. h. eine Balkonsolaranlage oder auch Stecker-Solaranlage, selbst zu installieren und zu nutzen.

Etwas geringer ist die Bereitschaft, sich an Windenergieanlagen für die lokale Energiegewinnung zu beteiligen. Nur knapp die Hälfte der Befragten hat daran Interesse, 4 Prozent sind darin bereits engagiert.

Abb. 20

Potenziele gemeinschaftlicher lokaler Energiegewinnung und -nutzung



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

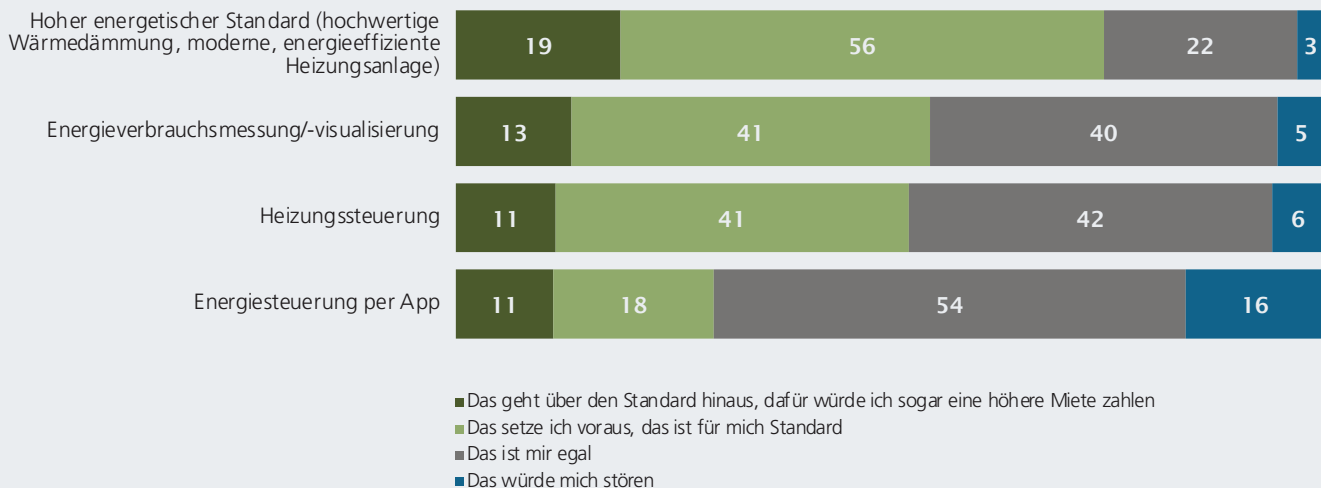
Besonders wichtig sind solche Lösungen für junge, d. h. unter 30-jährige Single- und Paarhaushalte sowie für Familienhaushalte: In diesen Gruppen sprechen sich mehr als zwei Drittel der Haushalte für eine solche Lösung aus. Im Vergleich zu anderen Haushalten sind vor allem das häusliche und das anspruchsvolle sowie bei Mieterstrom und Balkonkraftwerk das funktionale Wohnkonzept interessiert.

Das hohe Interesse zeigt, dass sich Mietende immer mehr über ihr Verbrauchsverhalten und ihren ökologischen Fußabdruck Gedanken machen. Sie signalisieren Handlungsbedarf entweder aus eigener Überzeugung heraus oder aufgrund der steigenden, selbst für viele Haushalte der unteren Mittelschicht kaum noch tragfähigen Wohnkostenbelastung. Viele Mieterinnen und Mieter – 56 Prozent – setzen mittlerweile voraus, dass das Gebäude, in dem sie leben, einen hohen energetischen Standard aufweist, gut wärmedämmend ist und über eine moderne Heizungsanlage verfügt. Nur 19 Prozent sind noch bereit, dafür eine höhere Miete zu bezahlen.

Abb. 21

Energie im Griff – Maßnahmen zur Steuerung des Verbrauchs und des Verhaltens

Sagen Sie uns, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde?



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Erforderlich sind Modelle, mit denen Mieterinnen und Mieter ihren Verbrauch besser einschätzen können und die in einen ganzheitlicheren Ansatz münden, bei dem Mietende sich Gedanken über die Energieversorgung und ihre Steuerungsmöglichkeiten machen. Zwar zeigt sich häufiger, dass smarte Technologien heute noch nicht zu mehr Energieeinsparung führen, doch sie sind Voraussetzung für die Messung und das eigene Benchmarking und damit wichtiges Hilfsmittel, um sparsames Verhalten zu unterstützen.

Mieterinnen und Mieter sollten daher in die Lage versetzt werden, den Zusammenhang zwischen unterschiedlichen Alternativen der Erzeugung von Energie, der Wahl des Energieversorgers, ihrem Verbrauchsverhalten und den unmittelbaren Auswirkungen auf die Höhe der Kosten und den CO₂-Ausstoß vor Augen zu haben und bei Entscheidungen zu berücksichtigen. Ein höheres Bewusstsein für die Bedeutung von Energieerzeugung und -verbrauch bedeutet auch, in einem partnerschaftlichen Verhältnis mit dem Gebäudeeigentümer vertragliche Vereinbarungen zu treffen, mit denen die klimapolitischen Ziele zu geringen Kosten erreicht werden und die Interessen der Partner gewahrt bleiben.

Es wird künftig wichtiger werden, auf Mieterhaushalte zuzugehen und sie aktiv zu weniger Verbrauch aufzufordern oder dafür sogar technische Lösungen bereitzustellen. Insbesondere einkommensbenachteiligte Haushalte sollten jedoch im Sinne eines Mindestanspruches angemessen Wärme und Strom verbrauchen dürfen und sich nicht übermäßig einschränken müssen. Hier gilt es, ein gutes Maß zu finden. Künftig werden – auch vor dem Hintergrund eines längerfristig höheren Energiepreinsniveaus und dem Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern – mehr Mieterinnen und Mieter von sich aus Wert darauf legen, ihren Verbrauch und den Effekt von Verhaltensänderungen besser nachvollziehen zu können – auf komfortable und einfache Art und Weise. Daher setzen 41 Prozent der Befragten voraus, dass es Einrichtungen zur Energieverbrauchsmessung und zur Visualisierung des Verbrauchs gibt.

Die Vorschriften der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und die novellierte Heizkostenverordnung formulieren eine gesetzliche Mindestanforderung. Technisch können über das Smartphone mit einer funktional gut ausgestatteten Energie-App den Mieterhaushalten weitere Steuerungsmöglichkeiten an die Hand gegeben werden. Das Interesse an einer Energiesteuerung per App war zwar in der Befragung noch relativ gering: 54 Prozent gaben sogar an, dass ihnen eine solche Option gleichgültig sei. Doch die beobachteten Trends und die derzeitige Energiepreisentwicklung legen nahe, dass das Interesse deutlich steigen wird. App-Lösungen sollten sich nicht nur auf die Visualisierung von Verbrauchsdaten beschränken, sondern Empfehlungen zu Verhaltensoptionen aussprechen. Mittels Gamifizierung in den Apps können Haushalte spielerisch lernen, sich über den aktuellen Verbrauch und über sinnvolle Energieeinsparmaßnahmen zu informieren und Empfehlungen umzusetzen. Wer daran Interesse hat, lässt sich von Zeit zu Zeit einen Anstoß („Nudging“) geben, um an die guten Vorsätze erinnert zu werden und energiesparendes Verhalten spielerisch auszubilden und dabei zu sparen.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

Für Wohnungsunternehmen bieten sich durch das gestiegene Mieterinteresse und das hohe Energiepreinsniveau vielfältige Anknüpfungspunkte:

Mieterstrommodelle erhalten durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen im Quartier eine größere Bedeutung, unterstützen die Energiewende und entsprechen Mieterwünschen, sofern dafür die technischen und rechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden. Wohnungsunternehmen sollten eine eigene Haltung entwickeln, wie sie mit der Installation mieter eigener Balkonkraftwerke umgehen wollen, und dazu einheitliche Regelungen gestalten. Das kann so weit gehen, interessierte Mieterhaushalte über solche Lösungen zu informieren oder Beratung zu vermitteln, bei Bedarf können vorkonfigurierte Lösungen gegen Entgelt bereitgestellt werden. Ausstattungspakete bieten sich auch für Energieeffizienztechnologien an, die Mieterinnen und Mieter in der eigenen Wohnung nutzen können, wie bspw. smarte Heizkörperthermostate mit intelligenter Einzelraumregelung, die Nutzer ihren Ansprüchen entsprechend konfigurieren können und sie bei Einsparbemühungen unterstützen, bspw. durch die spielerische Erstellung von Nutzungsprofilen.

In Quartieren, in denen sich engagierte Mieterhaushalte an der Energieerzeugung beteiligen wollen, kann es sich lohnen, über die bekannten Modelle der Mieterpartizipation hinaus über formale Organisationsstrukturen nachzudenken, in denen Wohnungsunternehmen und interessierte Mieterinnen und Mieter gemeinsam daran arbeiten, den Energieverbrauch zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Die Leitidee von

Energiegenossenschaften kann für solche quartiersorientierten Modelle eine erste Grundlage sein.

Das Ziel ist es, gemeinsam mit engagierten Mieterinnen und Mietern dezentrale Quartiersmodelle neu zu denken und neben der erforderlichen technischen Infrastruktur, die für eine Kopplung der Sektoren Strom und Wärme, Wohnen und Mobilität und einen möglichst hohen Nutzungsgrad vor Ort erzeugter Energie erforderlich ist (z. B. Smart Grid, Einsatz von Speichertechnologien), auch eine Synchronisierung von Erzeugung und Verbrauch in einem geregelten partnerschaftlichen Miteinander zu realisieren. So kann eine CO₂-Minderung bereits durch eine verlässliche Verbrauchsreduktion fossiler Energieträger erreicht werden.

Alle Zielgruppen profitieren



Während Sandra, Christina, Sandro, Peter und Paul sich aktiv engagieren und Entwicklungen im Quartier unterstützen, verhalten sich Else und Gerlinde eher passiv und erwarten Maßnahmen vonseiten der Vermietenden.

5.2

Work where you are

Wohnung und Quartier haben in der Pandemie und besonders in den Phasen des Lockdowns an Bedeutung gewonnen und sind prominent in das Bewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner gerückt. Ihre Bedeutung für das „neue“ Arbeiten – New Work – wurde deutlich. Die Corona-Pandemie war daher auch Digitalisierungs-Turbo und hat Reallabore geschaffen, in denen neue Arbeitskonzepte ausprobiert wurden, die künftig die Regel sein werden. Die Digitalisierung eröffnet plötzlich Chancen, das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsort neu auszutarieren und zu flexibilisieren. Digitalisierung ist damit auch ein Querschnittsthema für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Zugleich wurden Defizite offenkundig, wenn gewandelte Anforderungen nicht erfüllt wurden oder erfüllbar waren.

Eine geänderte Sichtweise auf Wohnen und Arbeiten lässt sich auch an den Ergebnissen der Wohntrendbefragung ablesen: 37 Prozent der Befragten haben festgestellt, dass sich ihre Anforderungen an die Wohnung geändert haben. 16 Prozent benötigen künftig ein zusätzliches Arbeitszimmer, 14 Prozent eine größere Wohnung. Für 12,6 Prozent wird eine schnellere und vor allem stabilere Internet-Verbindung notwendig sein und rd. 12 Prozent wünschen sich eine bessere Raumaufteilung.

Abb. 22:

Veränderte Wohnvorstellungen durch die Corona-Pandemie



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Die Befragten haben sich vor Augen geführt, welche Funktionen eine Wohnung für ihre Bedürfnisse künftig erfüllen muss und wie sich der Grundriss und die Ausstattung ihrer Wunschwohnung verändern müssen, damit sie optimal genutzt werden kann.

Jede und jeder bemerkt, dass sich die Art zu arbeiten verändert hat: Remote Work vereinbart alle möglichen Formen des häuslichen Arbeitens – Telearbeit, mobiles Arbeiten und Homeoffice – und hat deutlich zugenommen. Remote Work ist Bestandteil von New Work, der innovativen Form von

Arbeit, die sich durch zeitliche und örtliche Flexibilisierung auszeichnet und vielgestaltig sein kann.⁶⁶

Zwar ist der Wunsch groß, im persönlichen Kontakt im Büro wieder gemeinsam zusammenzuarbeiten. Doch auch das mobile Arbeiten, insbesondere zuhause, hat Vorteile. In den letzten Jahren hat sich das Mindset verändert, mit dem die Arbeitswelt und vorrangig der Arbeitsort betrachtet werden. Heutige IT- und Kommunikationstechnologien eröffnen täglich aufs Neue die Wahl, an welchem Ort im Spannungsfeld zwischen Wohnung, Quartier und festem (Büro-)Arbeitsplatz jemand arbeiten möchte und welcher gerade am besten passt. Dies betrifft nicht alle, doch so viele Berufe, dass Quartiere und Wohnungen diese Bedürfnisse künftig stärker abbilden sollten.

Im Rahmen einer Befragung der Beratungsgesellschaft pwc haben 78 Prozent der Arbeitnehmerinnen im letzten Jahr angegeben, dass sie mehr Zeit im Homeoffice verbringen möchten und dafür statt zwei sogar drei Tage pro Woche einplanen wollen.⁶⁷ Dadurch wandelt sich die Arbeitswelt generell. Bürostandorte werden weniger Flächen zur Verfügung stellen und im Büro halten flexiblere Konzepte Einzug – weg vom Standardbüro für alle, hin zu flexibleren Zonen, die angepasst auf die Anforderungen einzelner Aufgaben mal für ruhige Einzel- und mal für kreative und kommunikative Zusammenarbeit ausgelegt werden.

Remote Work und New Work sind plakative Stichworte für hybride Konzepte zwischen Präsenz- und Offsite-Arbeiten, der Arbeit zwischen Wohnung – Quartier – Arbeitsstelle. „Working apart together“, also getrennt arbeiten, aber dennoch eine berufliche und bspw. projektbezogene Beziehung aufbauen, wird für viele Beschäftigte zum beruflichen Alltag gehören. Das setzt jedoch gute soziale Beziehungen auch der Beschäftigten untereinander voraus. Und nicht jede Art des Arbeitens lässt sich remote gut organisieren.

Hybride Konzepte müssen von Arbeitgebern angeboten werden, weil sie den gewandelten Wünschen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern Rechnung tragen und in Zeiten des Fachkräftemangels zu einem „must have“ geworden sind, um im Wettbewerb der besten Mitarbeitenden zu bestehen. Das wird unsere Quartiere nachhaltig wandeln. Zusätzlich entsteht für den ländlichen Raum eine Chance, sich gegenüber den Großstädten zu behaupten und seine Vorteile auszuspielen, wie bspw. niedrigere Wohnkosten, höherer Grünflächenanteil, mehr Ruhe, weniger Verkehr und höhere Aufenthaltsqualität. Doch auch Stadtteilzentren und Stadtquartiere außerhalb der Zentren werden sich wandeln.

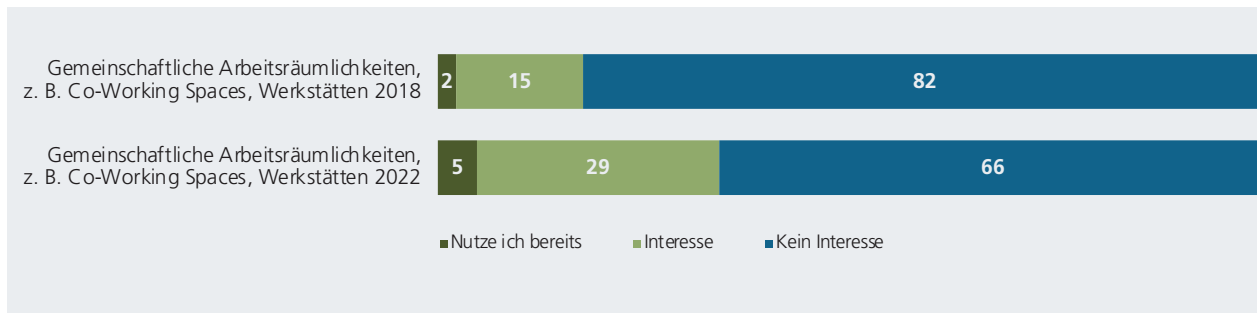
Geänderte Anforderungen ergeben sich im Zeitalter von New Work daher nicht nur für die Wohnung, sondern auch für das Quartier, das zusätzliche Funktionen für die Organisation von New und Remote Work erfüllen muss. So nutzen bereits fünf Prozent der Befragten gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie Coworking-Spaces und Werkstätten. Das Interesse ist sechs Mal so hoch, denn 29 Prozent haben ein Interesse daran, solche Gemeinschaftsräume künftig zu nutzen.

⁶⁶ Iplz, Gerald (2022): Revolution am Arbeitsplatz. Wie wir in Zukunft arbeiten werden. UVK, München, S. 16 ff.

⁶⁷ Rauch, Robert, Xhaferi, Sara, Roland, Rita Marie, Rouven Möcker, David, Ziemlich, Jenny, Mayer, Lukas (2021): Home bleibt Office. PWC, S. 4. Verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/real-estate/real-estate-institute/pwc-home-bleibt-office.pdf>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022

Abb. 23:
Interesse an Gemeinschaftsräumen

**Nutzen Sie eine oder mehrere der folgenden
Gemeinschaftseinrichtungen/-angebote?
Hätten Sie an diesen Einrichtungen Interesse?**



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Gegenüber der letzten Befragung aus dem Jahr 2018 ist das eine Verdoppelung – sowohl in der Nutzung als auch hinsichtlich des Interesses für solche Anlaufpunkte innerhalb des Quartiers.

Studien zeigen, dass der Markt für Coworking-Spaces in Deutschland dynamisch wächst: Von 300 solcher Einrichtungen im Jahr 2018 ist die Anzahl im Jahr 2020 bereits auf 1.200 gestiegen⁶⁸. In einer ersten Phase sind solche Einrichtungen vor allem in der City von Großstädten entstanden, später dann immer mehr auch in innenstadtnahen Quartieren und oft in gemischten Wohn- und Gewerbequartieren.

In der Regel stammen solche Coworking-Angebote von lokalen Büro- oder Shared-Office-Anbietern, die das eigene Geschäftsmodell damit erweitern. Das liegt auch daran, dass Hauptnutzergruppe und Trendsetter vor allem Berufstätige unter 45 Jahren und Familienhaushalte sind, die im Großen und Ganzen dem kommunikativen und dem häuslichen Wohnkonzept zuzuordnen sind. 80 Prozent der Nutzenden haben einen Hochschulabschluss, d. h. derzeit sind solche Angebote häufig auf einkommensstärkere Gruppen fokussiert. Diese Zielgruppen sind zahlenmäßig vor allem in den Großstädten stark vertreten.

Das hat Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg von Coworking-Spaces: Größe spielt eine wichtige Rolle, da kleinere Coworking-Spaces, für weniger als 50 Nutzende, weniger erfolgreich betrieben werden können und die Gewinnzone deutlich später oder systematisch seltener erreichen. Coworking-Space-Betreiber berichten auch davon, dass sie die Nachfrage zu Beginn deutlich überschätzt und eine längere Anlaufphase benötigt haben. Es dauert Zeit, bis sich solche Angebote etabliert haben und einen größeren Nutzerkreis ansprechen, auch wenn die Idee mittlerweile stärker verbreitet ist.

Heute werden immer mehr Einrichtungen auch im ländlichen Raum eröffnet. Nicht nur, weil auch dort Bedarf besteht, sondern auch, weil der Zuzug von Haushalten aus den Großstädten, die sich dort die Wohnkosten nicht

⁶⁸ Bundesverband Coworking Spaces Deutschland e. V. Verfügbar unter: <https://www.bundesverband-coworking.de/>, zu-letzt aufgerufen am 18.10.2022.

mehr leisten können und wollen, dazu führt, dass die Nachfrage nach solchen „modernen“ Angeboten wächst. So suchen viele der Umzügler weiterhin nach einer Struktur, die das urbane Lebensgefühl der Großstadt wachhält. Das drückt sich auch in dem Stil aus, in dem solche Coworking-Spaces errichtet werden.

Coworking-Spaces decken zwei Dimensionen einer Shared Economy ab: Teilen von materiellen Gütern und das Teilen von immateriellen Gütern. Daher können Coworking-Spaces grob in zwei unterschiedliche Typen unterschieden werden: Räumlichkeiten, die lediglich eine Arbeitsmöglichkeit bieten, oder Anlaufstellen, die daneben als Treffpunkte für geschäftliche und soziale Kontakte genutzt werden können. Das hängt vor allem mit den unterschiedlichen Nutzertypen zusammen: Für „Utilizer“ ist die vorhandene Infrastruktur wichtig, „Learner“ erhoffen sich, durch andere Nutzer Wissen erwerben zu können, „Socializer“ wollen dort soziale Kontakte aufbauen und pflegen. Dem müssen auch die Anbieter Rechnung tragen.

Daraus ergibt sich gerade für Standorte im ländlichen Raum eine Chance: Sie sind nicht nur eine Alternative zum Homeoffice, sondern haben dort das Potenzial, Dörfer und kleinere Städte zu beleben, wenn ein Coworking-Space als Kristallisationspunkt für weitere Angebote, bspw. Gastronomie, Nahversorgung, Mietwerkstatt und unterschiedliche Dienstleistungen, genutzt wird. Dann werden solche Coworking-Spaces zu einem Baustein der Daseinsvorsorge. Diese Funktion können sie auch für Quartiere übernehmen, die nur schwach an die Versorgungsinfrastruktur angebunden sind.⁶⁹ Wobei es von Vorteil ist, wenn sich Neugründungen an bestehende Versorgungseinrichtungen andocken und eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen. Bereits heute sind Coworking-Spaces in der Peripherie häufig multifunktionale Orte, die nicht nur zum Coworking genutzt werden.

Es zeigt sich auch, dass die Nutzergruppe im ländlichen Raum deutlich heterogener ist als in den Großstädten, d. h. als Nutzer kommen dort neben einem eher urban geprägten Milieu selbständige Dienstleistende wie Coaches, Steuerberater und Handwerkerinnen in Betracht. Abhängig Beschäftigte nutzen solche Angebote bisher jedoch kaum.⁷⁰ Das könnte sich ändern, wenn auch auf der Arbeitgeberseite das Interesse daran geweckt werden könnte, weil in Coworking-Spaces der Arbeits- und Gesundheitsschutz eher eingehalten werden kann als beim mobilen Arbeiten zuhause.

Allgemein wird damit gerechnet, dass Coworking-Spaces in Zukunft gerade in Dörfern, Kleinstädten, im Speckgürtel von Ballungszentren und in städtischen Wohnquartieren abseits des Zentrums in hoher Zahl das Homeoffice ergänzen.⁷¹ Jedoch berichten Betreiber von Coworking-Spaces im ländlichen Raum davon, dass man mit diesem Geschäftsmodell keine hohen Gewinne erzielen kann, jedoch Mehrwerte erzeugt, wie bspw. Raum für Begegnung und sozio-kulturelle Angebote. Der GdW hat diesen Trend aufgegriffen und mit der Genossenschaft CoWorkLand eG Ende 2021 eine Rahmenvereinbarung getroffen, mit der mit der Wohnungsunternehmen Coworking-Lösungen prüfen und realisieren sowie zusätzlich das deutschlandweite Netz von Coworking-Spaces der CoWorkLand eG nutzen können.

⁶⁹ CoWorkLand eG (2022): Chancen und Risiken für Coworking in den ländlichen Räumen Niedersachsens. Hitzacker, S. 7. Verfügbar unter: https://www.mb.niedersachsen.de/download/185884/Studie_Coworking_im_laendlichen_Raum.pdf, zu-letzt aufgerufen am 15.11.2022

⁷⁰ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2022): Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland. Berlin, S. 18.

⁷¹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2022): Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland. Berlin, S. 37.

Der Bundesverband Coworking hebt hervor, dass fünf Grundwerte für jeden (erfolgreichen) Coworking-Space wegweisend sein sollten: Zusammenarbeit, Community, Nachhaltigkeit, Offenheit und Zugänglichkeit. Die Initiatoren sollten sich von Anfang an Gedanken über ein Community-Management machen, bspw. in Gemeinschaftsräumen regelmäßige Veranstaltungen, wie ein gemeinsames Frühstück, After-Work-Partys usw., durchführen. Damit können die Nutzer vernetzt werden und werden sowohl an das Coworking-Format als auch an das Quartier gebunden. Mit Veranstaltungen kann die Zielgruppe erweitert werden. Coworking, in dem der Community-Gedanke im Vordergrund steht, weist viele Parallelen zum Quartiersmanagement auf und kann mit diesem Hand-in-Hand gehen.

Die Befragung war bewusst offener gehalten und hat nicht nur nach Coworking-Spaces gefragt, sondern das Interesse an generell gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten mit abgebildet. Denn auch für Werkstätten im Quartier, Co-Making-Spaces oder Lernareale gibt es ein wachsendes Interesse. So wurde im niedersächsischen Diepholz eine Werkstatt als niedrigschwelliges Mitmach-Angebot aufgebaut, in der Fahrrad- und andere Reparaturen sowie Holz- und Bastelarbeiten durchgeführt werden können. Das Angebot richtet sich an Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils, jedoch auch des ganzen Stadtgebiets.⁷² Im Augsburger Quartier Oberhausen wurde im Jahr 2019 eine vollständig eingerichtete Schreinerwerkstatt eröffnet, die Handwerks-, Bau- und Bastelaktionen zu unterschiedlichen Terminen anbietet. Die Werkstatt wird vom Quartiersmanagement betreut. Nach einer gewissen Anlaufphase im Jahr 2019 wird die Werkstatt mittlerweile gut angenommen.⁷³

⁷² LAG Soziale Brennpunkte Niedersachsen e.V. (2022): Werkstatt im Quartier – Hilfe zur Selbsthilfe in einem sozialen Brennpunkt. Verfügbar unter: <https://www.lag-nds.de/projekt/680/werkstatt-im-quartier>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁷³ Weitere Informationen unter: <https://www.augsburg.de/umwelt-soziales/soziales/quartiersmanagement-oberhausen/quartierwerkstatt>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

Den geänderten Anforderungen sollte sich die Wohnung, aber vor allem das Wohnumfeld anpassen. Für Wohnungsunternehmen bietet sich zunächst an, die Versorgung von Wohngebäuden innerhalb des Quartiers mit schnellem Internet zu verbessern, durch Breitband-Internet/Glasfaser-Anbindung von Wohngebäuden bzw. dem Quartier. Das ist eine Grundvoraussetzung für die darauf aufbauenden weiteren Leistungen. Daran schließt sich der Aufbau eines Quartier-WLANs an, um digitale Dienste auch innerhalb des Quartiers anbieten zu können.

Als nächstes folgt die Einrichtung von Coworking-Spaces in bestehenden Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier oder als Kristallisationspunkt. Von Vorteil sind einfach und flexibel zu handhabende Systeme wie ein Pay-per-Use-System, das Stunden-, Wochen- oder Monatsangebote umfasst.⁷⁴ Denkbar sind auch vorübergehende Angebote in einer Testphase, bspw. als Pop-up-Coworking-Space in einer Leerwohnung, um in Kontakt mit der Zielgruppe zu kommen und deren Wünsche zu erfahren, ohne gleich in großem Umfang investieren zu müssen. Konzepte dürfen ruhig kreativ sein und können auch Arbeitsplätze in der Natur beinhalten. Insbesondere aufgrund der Potenziale von Coworking-Spaces zur Stadt- und Regionalentwicklung gibt es Förderprogramme der EU, des Bundes und teilweise von Kommunen.

Eine Werkstatt, ein Co-Making-Space oder ein Lernort können ergänzend zu einem Coworking-Space oder einem bestehenden Quartiersmanagement gestaltet werden. Wer zwischen Wohnung, Coworking-Space und seinem Büro für die Arbeit pendeln möchte, der erhält im Co-Learning-Space wichtige Tipps über Easy-to-Use-Konzepte für sein „Minibüro“ in der Wohnung oder bastelt sich das zweckmäßige Mobiliar selbst, während andere ihm dabei helfen.

Angesprochen fühlen sich vor allem junge Haushalte



Erreicht werden mit diesen Konzepten vor allem junge Erwerbstätige wie Sandro. Coworking-Spaces auf dem Lande nutzen hingegen auch Haushalte mittleren Alters mit Kindern, die kreative Berufe ausüben oder in der IT-Branche tätig sind.

⁷⁴ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2022): Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland. Berlin, S. 16.

„Plug and Play“ oder „Out of the box“ stehen synonym für Wohlfühlsituationen: Jemand hält ein Produkt in seinen Händen und ohne viel Aufwand erfüllt es seinen Zweck, funktioniert intuitiv, ohne Einlesen in eine schwer verständliche Bedienungsanleitung. Diese Begriffe stehen für Einfachheit und Nutzerfreundlichkeit bei Technikprodukten. Sie werden vermehrt bei Mobilitätsangeboten – bspw. bei Car-, Bike- und E-Scooter-Sharing – als Attribut verwendet. Das Konzept ist nach heutigen Maßstäben etabliert: Anbieter-App herunterladen, per Video-Call 24/7 als Benutzer verifizieren und im Bedarfsfall Berechtigungen nachweisen. Danach ein Fahrzeug schlüssellos öffnen, ein-/aufsteigen und losfahren.

Diese Logik ist mit den verfügbaren Technologien auf die Anmietung und Nutzung einer Wohnung übertragbar und wird dort zum Flat Play oder Plug and Live: Der Benutzer gibt über sich Auskunft und weist seine Bonität App-unterstützt nach oder hat sich vorher bereits registrieren lassen. Mit Augmented Reality findet er in seinem Lieblingsquartier eine passende Wohnung, schlüssellos betritt er das Gebäude und öffnet seine Wunschwohnung, sieht sich um und bestätigt mit dem „Miet mich“-Button in der Wohnen-App den Abschluss des Smart Tenant Contract, die digitale Version des Mietvertrags. Kurz darauf loggen sich Smartphone oder Tablet in das Smart-Living-System der Wohnung ein und werden zum Bedienterminal. Nutzerwünsche werden automatisch abgeglichen, die Jalousien fahren herunter und dämpfen das Sonnenlicht, aus dem Soundsystem ertönt die Wunschmusik.

Neben der konsequenten Digitalisierung der Prozesse, die hinter diesen Vorgängen liegen, und dem digitalen Türzugang werden noch eine angemessene Technikausstattung, ein obligatorischer Internet-Zugang mit WLAN in der Wohnung und ein auf die voraussichtliche Nutzung der Wohnung abgestimmtes Mobiliar benötigt: eine funktional gut ausgestattete Einbauküche, Wohn-, Ess- und Schlafzimmerelemente, für den mobilen Arbeiter eine Arbeitsplatzlösung, die den Coworking-Space im Quartier ergänzt. Diese Kombination macht die Plug-and-Live-Lösung für das visionäre Wohnen komplett.

Ein wesentlicher Unterschied zum Carsharing ist, dass eine Wohnung nicht für Minuten oder wenige Stunden vermietet werden soll, wie es bei einem Sharing-Fahrzeug geschieht. Wohnungen sind für eine dauerhafte Nutzung konzipiert, sonst lägen sie in einem Hotel. Dennoch verschwimmen die Grenzen zwischen dem Standard-Hotelzimmer klassischer Prägung, dem sehr individuellen Airbnb-Angebot und der eigenen, selbst gestalteten Wohnung.

Wochenendpendler, Zeitarbeiterinnen oder Expatriats auf der nächsten Sprosse der Karriereleiter suchen nach Boardinghouses, Serviced Apartments oder möblierten Wohnungen, die häufig die Annehmlichkeiten eines Hotels mit den Vorteilen einer eigenen Wohnung kombinieren. Solche Zielgruppen erwarten mehr Plug and Live und eine Hotelisierung des Wohnens und umso mehr individuellen Service, je mehr sie in der Lage sind, die zusätzlich entstehenden Kosten zu übernehmen.⁷⁵

⁷⁵ Herwig, Oliver (2022): Home Smart Home: Wie wir wohnen wollen. Birkhäuser, Berlin, S. 23 ff.

Hotelzimmer und Ferienwohnungen sind für eine kurze Nutzung vergleichsweise vollständig ausgestattet, während Wohnungen weit überwiegend leer, oft nicht einmal mit Leuchtmitteln und manchmal – eher im privat vermieteten Bestand – unmodernisiert übergeben werden. Eine Leerwohnung ist das Gegenteil von Plug and Live. Es ist der Selbstbaukasten, der zwar ein Höchstmaß an individueller Gestaltbarkeit ermöglicht, aber viele Menschen mit wenig Zeit und/oder wenig handwerklichem Geschick vor immer größere Herausforderungen stellt. Plug and Live markiert den Wandel von der Vermietung einer Wohnung hin zur Dienstleistung „Wohnen“, genauso wie Carsharing kein Auto vermieten will, sondern individuelle Mobilität zur Verfügung stellt.

Plug and Live klingt weiterhin technisch, und die eingangs beschriebene Vision suggeriert, dass nur eine smarte Wohnung für so ein Konzept geeignet wäre. Doch das würde dem Konzept die Grundlage entziehen. Technisch wäre es zwar möglich, Wohnungen umfangreich mit Sicherheits-, Komfort- und Energieeffizienztechnologien auszustatten. Dagegen setzen Mieterinnen und Mieter Smart-Home-Technologien derzeit nur in geringem Maße ein. Nur rd. 41 Prozent der Mieterinnen und Mieter nutzen überhaupt irgendwelche Smart-Home-Komponenten oder Assistenzsysteme, mehr als die Hälfte macht davon keinen Gebrauch. Assistenzsysteme nutzt mittlerweile rd. jeder Zweite, der diese Komponenten und Systeme überhaupt nutzt, ebenso wie technische Komponenten zur Heizungssteuerung. Die Heizung wird jedoch immer noch nicht komfortabel mit einer App gesteuert (Nutzungsgrad rd. 14 Prozent der Smart-Home-Nutzer). Derart niedrige Nutzungszahlen signalisieren allenfalls eine moderate Marktdurchdringung.

Komponenten zur Steuerung der Beleuchtung in der Wohnung – eine Komfortanwendung – wird von rd. 35 Prozent der Smart-Home-Nutzer eingesetzt, eine Jalousiesteuerung für Beschattung/Belichtung dagegen nur von rd. 13 Prozent. Sicherheitsausstattungen wie Alarmanlage (rd. 21 Prozent) und Videosprechanlage (17,2 Prozent) haben nur sehr geringe Nutzungsanteile.

Abb. 24:

Nutzung smarter Wohnungsausstattung



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

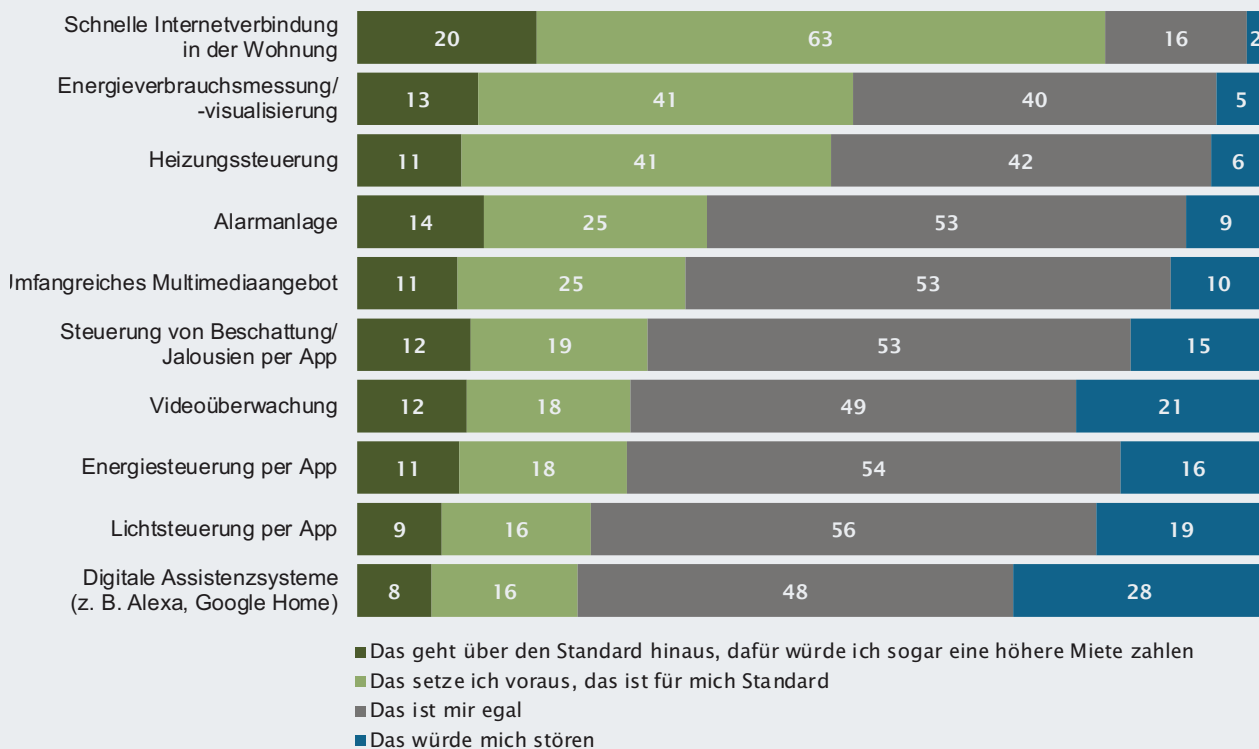
Ein Grund für den geringen Nutzungsgrad ist häufig, dass Vermietende kein adäquates Angebot unterbreiten, weil ein Großteil der Mietenden nicht bereit ist, für solche Ausstattungsdetails eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen – ein klassisches Henne-Ei-Problem. Gerade angesichts des allgemein hohen Mietenniveaus fokussieren Mieterhaushalte auf wichtige Wohnungsmerkmale wie Größe, Raumanzahl und bspw. verfügbare Außenflächen; Technikausstattung wird als eher verzichtbar eingestuft.

Die folgende Abbildung zeigt, dass Mieterhaushalte durchaus Interesse an technologischen Features haben und diese teilweise sogar als Standard voraussetzen. Lediglich rd. 8 bis 14 Prozent der Mietenden haben jedoch die Bereitschaft, eine höhere Miete für solche Ausstattung zu zahlen.

Abb. 25:

Zahlungsbereitschaft für smarte Ausstattung

Wir möchten nun von Ihnen wissen, welche weiteren Anforderungen Sie an eine Wohnung stellen. Im Folgenden haben wir eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen zusammengestellt. Bitte sagen Sie uns, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete oder Kaufpreis zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde?



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Am ehesten wird dies für eine schnelle Internetverbindung in der Wohnung bejaht, für die 20 Prozent der Befragten eine Zahlungsbereitschaft haben, jedoch deshalb, weil sonst Entgelte separat an Telekommunikations- und Kabelanbieter zu entrichten wären. 63 Prozent der Mieterhaushalte sehen die schnelle Internetverbindung als Standard für eine Wohnung an und fänden es gut, diese Leistung mit der Nettokaltmiete abzugelten, anstatt eine gesonderte Vereinbarung schließen zu müssen. Schnelles Internet als integrierte Leistung müsste nach der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Dezember 2021 dazu kompatibel ausgestaltet werden.

Für mehr als die Hälfte der Befragten ist es gleichgültig, ob sich Alarmanlagen, Licht- und Multimediasteuerung in der Wohnung befinden. Wie in den letzten Erhebungen stoßen Videoüberwachung bei einem Fünftel und digitale Assistenzsysteme wie Alexa sogar bei mehr als einem Viertel auf Ablehnung. Angesichts solcher Ergebnisse verwundert es nicht, dass die Technikausstattung von Wohnungen weit hinter dem Möglichen zurückbleibt.

Damit zeigt sich eine Diskrepanz: In der Lebenssphäre der meisten Mieterhaushalte schreitet die Digitalisierung immer weiter voran, doch die Wohnung an sich bleibt ausgespart. Auch, weil es – außer dem schnellen Internet – keine „Must have“-Anwendung gibt, die für alle Mietergruppen gleich wichtig wäre. Menschen mit hoher Technikaffinität rüsten dagegen ihre Wohnungen mit Komponenten aus, die sich leicht ein- und wieder ausbauen lassen, bspw. in das WLAN integrierbare Leuchten oder Sensoren. Familienhaushalte und Singles/Paare unter 30 Jahren sind gegenüber technischen Optionen einschl. Lichtsteuerung besonders aufgeschlossen, Zielgruppen sind die Häuslichen und – je nach Technikoption – sogar unterschiedliche Wohnkonzepte, nämlich die Anspruchsvollen, die Kommunikativen und in begrenztem Umfang die Funktionalen.

Angesichts dieser Ergebnisse hätte Flat Play oder Plug and Live keine Chance, würde man ein solches Konzept nur mit Vollausstattung von Smart-Home-Technologien realisieren können. Doch das scheint nicht notwendig zu sein. Technikaufgeschlossene und mobile Zielgruppen werden künftig solche Angebote nutzen, wenn eine kluge Mischung aus Standard- und smarten Technologien eingesetzt wird – so viel Technik wie notwendig. Hinzu kommt, dass Wohnungsunternehmen – neben dem Blick auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter – den Fokus auf Smart-Building-Konzepte legen und damit auch das Ziel verfolgen, die Bewirtschaftungsprozesse zu digitalisieren und effizienter und kundenfreundlicher zu gestalten.

Plug and Live als Wohnprodukt eignet sich eher für Zielgruppen, die ohnehin Verweildauern von nur ein bis zwei und nicht länger als vier Jahren aufweisen und sich danach – zumeist aufgrund beruflicher Veränderungen – eine andere Wohnung suchen. Plug and Live ist nicht als Wohnen auf Zeit, als gewerbliche Vermietung gedacht, sondern ergänzt die klassische Wohnraumvermietung bei kürzeren Wohndauern. Das Mikrowohnen ist ein Segment, solche Konzepte zu erproben und weiterzuentwickeln. Womöglich wird Plug and Live der Anfang sein für das möblierte, technikunterstützte Lebensabschnittswohnen, bei dem der Umzug mit Reisetasche und wenigen Kartons geschieht.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

Der Einstieg kann gelingen, indem zunächst Mikro-/Kleinwohnungen für mobile Zielgruppen zum Spielfeld für „Plug and Live“ gemacht werden und das Konzept in Form von Pilotwohnungen ausprobiert wird. Für Flat-Play-/Plug-and-Live-Konzepte ist es zweckmäßig, pauschalierte Erlösmodelle zu verwenden und eine Inklusivmiete (All in) zu vereinbaren: Schnelles Internet als integrierte Standardleistung anbieten und in die Nettokaltmiete integrieren.

Smart-Home-Ausstattungs- oder Digitalisierungspakete mit Komponenten anbieten, die von Mieterinnen und Mietern selbst installiert und wieder ausgebaut werden können (Install/Remove on Demand). Diese Pakete können als Miet- oder Kauflösung mit Technikherstellern bspw. für Energieeffizienz, Lichtsteuerung, Sicherheit angeboten werden und nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder abgebaut und in die nächste Wohnung mitgenommen werden.

Mit zielgruppengerechten Möblierungskonzepten für definierte Wohnungen gewinnt die Los-wohnen-Idee weiter an Kontur.

Einfach loswohnen – am besten in der ersten eigenen Wohnung



Angesprochen werden mit diesen Konzepten junge Erwerbstätige und Wohnstarter wie Sandro.

5.4

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

Die Digitalisierung ist auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft noch in vollem Gange. Wohnungsunternehmen arbeiten intensiv daran, sämtliche Prozesse zu analysieren, neu zu strukturieren und Schritt für Schritt zu digitalisieren und zu automatisieren. In den letzten Jahren hat sich dabei viel getan. Doch ohne Zweifel haben die Wohnungsunternehmen noch große Anstrengungen zu leisten, um das derzeit technisch Mögliche und das, was sich bereits als machbar abzeichnet, auszuprobieren und in der Breite in der Praxis umzusetzen. Oft stellt die Bezahlbarkeit der Technologien eine Hürde dar, die bspw. einer stärkeren Gebäudeautomation oft im Wege steht. In der Regel bringen Nutzer dafür keine Zahlungsbereitschaft auf.

Ist der Gipfel digitaler Transformation dann erreicht, wenn sämtliche Schnittstellen einwandfrei definiert sind, sämtliche Medienbrüche beseitigt wurden und die heute noch verbliebenen analogen Prozessbestandteile in die Cloud übertragen wurden? Oder fängt sie dann erst an?

Splittet man den Megatrend Digitalisierung etwas auf, so werden derzeit sechs Stoßrichtungen erkennbar:

- Künstliche Intelligenz & Analytics für bessere Prognosen und die nachhaltige Veränderung von Ablaufstrukturen,
- Industry X⁷⁶ & 5G für bessere Konnektivität physischer Objekte,
- Blockchain u. a. mit dem Einsatz von Kryptowährungen und smarten Verträgen,
- Cloud & Edge Computing zur Vereinfachung von Abläufen,
- Cybersicherheit, um Datendiebstahl durch Cyberangriffe wirksam zu verhindern, und
- Extended Reality, bei der sich reale Welt und virtuelle Objekte überlagern und ergänzen.⁷⁷

Die ersten fünf Handlungsstränge eröffnen zusätzliche technische Möglichkeiten entlang von bewährten oder digital neu gestalteten Prozessketten. Sie stellen Verbesserungen bestehender Technologien und Konzepte dar. Die sechste Stoßrichtung – Extended Reality – lenkt den Blick auf eine andere, holistische Sichtweise der digitalen Transformation, die seit einigen Jahren im angloamerikanischen Sprachraum unter dem Begriff Metaverse oder Metaversum diskutiert wird. Metaverse ist dabei die Wortschöpfung aus „Meta“ für eine übergeordnete oder Zwischenebene und Universum für das Allumfassende.

⁷⁶ Industry X steht für ein Konzept, mit dem digitale Prozesse und Daten mit Erfahrung in Planung und Produktion kombiniert werden, um die digitale Transformation industrieller Prozesse zu optimieren.

⁷⁷ Dr. Wieselhuber & Partner GmbH: Megatrends (Leseprobe). Zukunft hat, wer Zukunft schafft. Vision 2030. Impulse für Strategien, Innovation & neue Geschäfte. München, März 2022, S. 4.

Das Konstrukt Metaversum befindet sich noch im Entstehen, es ist nicht vollständig zu Ende gedacht. Das macht seinen Reiz aus: Man folgt einer Leitidee, ohne bereits alle Facetten zu kennen. Im Metaversum konvergieren eine virtuell erweiterte physische Welt mit einem dauerhaft bestehenden virtuellen Raum.⁷⁸ Im Metaversum verschwimmen die Grenzen zwischen Realität und Virtualität, zwischen Menschen und Avataren. Durch die Fusion beider Welten wird es der Nutzerin und dem Nutzer ermöglicht, die Funktionen, Eindrücke und Erfahrungen aus beiden zu kombinieren. Nach Roger Burns können die Nutzerinnen und Nutzer mit der virtuellen Realität genauso interagieren wie mit einer physischen, sie bauen digitale Beziehungen zu Avataren anderer Nutzer auf, wie in der realen Welt.⁷⁹

Doch wie genau soll das gehen? Die Verschmelzung physischer und virtueller Realität würde ja bedeuten, in der Wohnung zu sitzen oder im Quartier zu spazieren und Bestandteile der virtuellen Welt – auf Wunsch – dort hineinzubekommen, sprich anzeigen zu lassen oder abrufen zu können. Und zwar nicht mit dem Smartphone, das dazu in die Hand genommen werden müsste. Es könnte auch bedeuten, sich im digitalen Zwilling eines Quartiers zu bewegen und die Avatare der Personen „sehen“ zu können, die sich gerade physisch dort aufhalten.

Der Spiegel-Kolumnist und Strategieberater Sascha Lobo bringt die Verwirklichung des Metaversums mit einer sehr einfachen Frage in Verbindung: „Was kommt nach dem Smartphone?“⁸⁰ Seine wahrscheinlichste Antwort darauf lautet: Eine Brille, d. h. eine Virtual-Reality- oder Augmented-Reality-Brille. Sie müsste drei wichtige Fähigkeiten besitzen:

- Das Bild, das die Augen sehen, wird mit der Brille durch einen digitalen Layer ergänzt – wie ein virtuelles Head-up-Display im Pkw, das Daten auf die Windschutzscheibe projiziert.
- Die Brille funktioniert mit Spracheingabe und reagiert auf Gesten und die Bewegung des Trägers. Erforderlichenfalls wird es ein zusätzliches Gerät für die Hand oder eine Smart-Watch geben.
- Die Brille – und das ist die wichtigste Funktion – passt das Bild der dinglichen Umgebung im Raum an, wenn man sich bewegt und/oder die Lage der Brille verändert.

Nur mit einer solchen Brille oder einem vergleichbaren Hilfsmittel kann es gelingen, dass für die oder den Betrachtenden das Gefühl entsteht, sich sowohl real als auch im digitalen Raum bewegen zu können. Das Metaverse würde dann im Auge des Betrachtenden entstehen, wenn sich die unterschiedlichen Realitäten auf den Brillengläsern überlagern. Das erscheint nach heutigen Maßstäben als Spielerei, doch der Facebook-Gründer und Meta-Konzernchef Zuckerberg investiert massiv in das Metaverse, auch wenn der kommerzielle Erfolg noch aussteht und er für das bisher Erreichte verspottet wird.⁸¹

⁷⁸ Smart, John., Cascio, Jamais and Paffendorf, Jerry (2007): Metaverse Roadmap Overview. Verfügbar unter: <https://www.metaverseroadmap.org/overview/>, zuletzt aufgerufen am: 15.11.2022

⁷⁹ Burns, Roger (2022): All you Need to Know About the Future of Decentralized Finance, Cryptocurrency, Blockchain Gaming and NFT.

⁸⁰ Vgl. Lobo, Sascha (2022): Was dem Metaverse zum Durchbruch verhelfen wird – Zukunft des Internets. Spiegel Netz-welt, 05.10.2022.

⁸¹ O.V. (2022): Vermögen halbiert – Metaverse kostet Zuckerberg 71 Milliarden Dollar, in: Welt, 22.09.2022, Teil Wirtschaft/Tech-Unternehmen.

Die Idee zu einem Metaverse hat eine längere Historie. Der Begriff wurde von dem Science-Fiction-Autoren Neal Stephenson für die virtuelle Welt verwendet, die er sich für seinen 1992 erschienenen Roman „Snow Crash“ ausgedacht hat. In einer dystopischen Zukunft ziehen sich die Protagonisten in das Metaversum zurück, um der Realität zu entfliehen, und erleben dort ihre eigene Welt. Es ist eine Mischung aus Internet und Online-Rollen-Spiel. Es existieren eigene Regeln und Gesetze, es gibt verschiedene Orte, das Leben vollzieht sich nicht im Zeitraffer, sondern in Echtzeit.

Die Romanvorlage hat Menschen dazu inspiriert, sich mit der Entwicklung eines Metaverse auseinanderzusetzen und sich vorzustellen, wie es aussehen könnte. Eine Illustration des Metaverse, die charakteristische Merkmale beinhaltet, ist die Plattform Second Life, die 2003 online gegangen ist und nicht als Spiel kreiert wurde. Nutzer, die mit ihren Avataren in die Welt von Second Life eintauchen, können mit anderen interagieren, bspw. reisen und neue Orte entdecken und Handel treiben. Die Second-Life-Ökonomie basiert auf der Währung Linden Dollars und ermöglicht ein weitgehend echtes „Leben“.⁸² Ein anderes Beispiel ist die Plattform Roblox, die 2004 für Teenager gegründet wurde und auf der Spiele entwickelt, ausgetauscht und veröffentlicht werden können. Beahlt wird mit der eigenen Währung Roblux. Die Plattform hat heute über 43 Mio. Nutzende täglich.⁸³

Solche Beispiele können das Metaverse illustrieren und damit greifbarer machen. Doch das künftige Potenzial wird damit nur annähernd deutlich. Das Metaverse, das allmählich an Konturen gewinnt, wird eine virtuelle Multi-User-Welt sein (VWs – Virtual Worlds), die physikalische und virtuelle sowie soziale, ökonomische und politische Systeme miteinander vermischt. Es wird dauerhaft existieren, nicht zurückgesetzt oder neu gestartet werden können. Der Schlüssel dazu ist der persönliche Avatar. Jeder kann mit einer eigens geschaffenen oder seiner eigenen Persönlichkeit Nutzer werden und an einer bestimmten Aktivität an einem bestimmten Platz zu einer bestimmten Zeit teilnehmen und mit anderen interagieren. Veranstaltungen werden dort stattfinden wie im realen Leben. Das Metaverse wird eine eigene funktionierende Ökonomie besitzen. Es bietet eine vollständige Interoperabilität aller Daten und Inhalte. Es sollte eine offene Plattform sein, in der von vielen Akteuren Inhalte und Erfahrungen zur Verfügung gestellt werden.⁸⁴

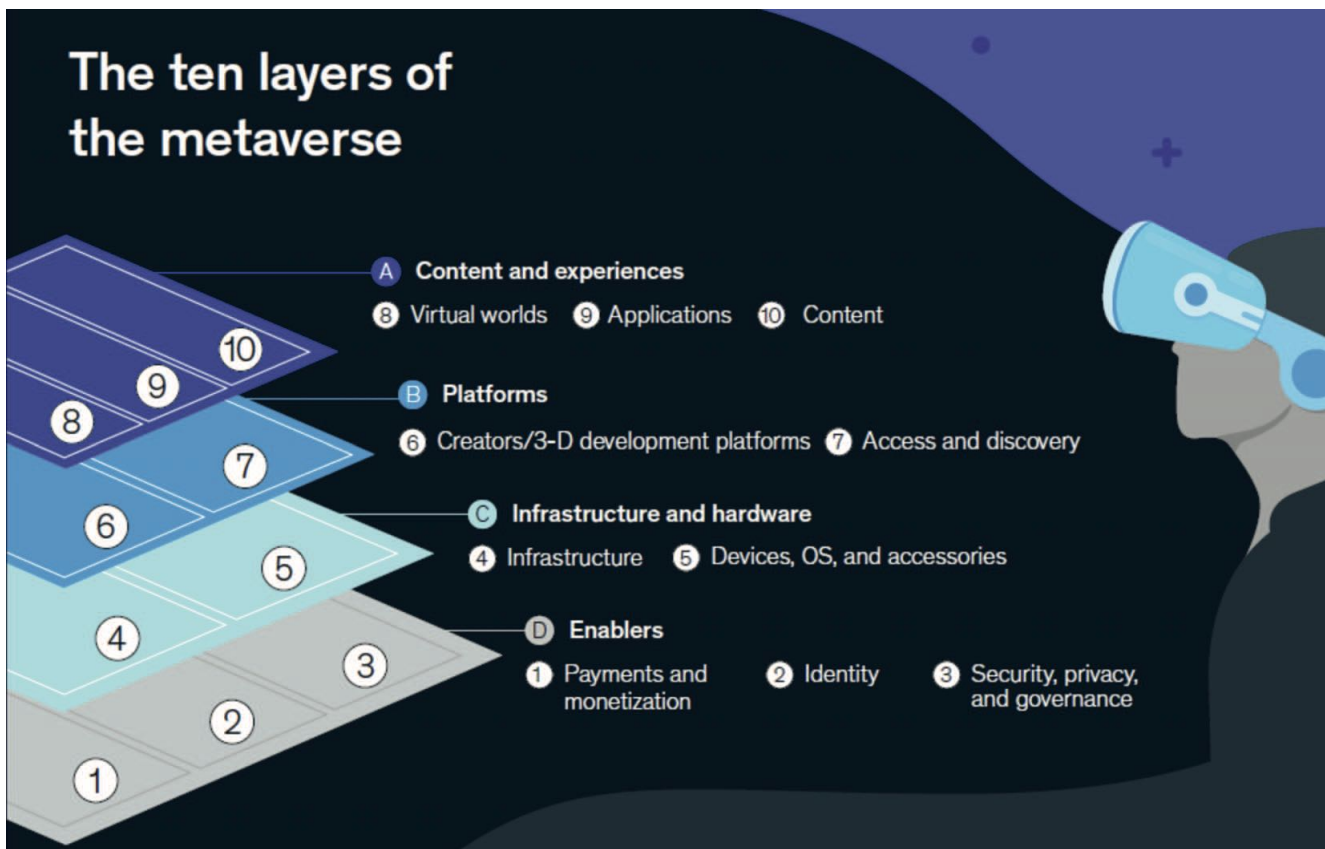
Es zeichnet sich ab, dass das Metaverse einiger Grundlagen bedarf: Es benötigt Inhalte und neue Erfahrungen, Plattformen, die den Zugang gewähren, Hardware und Infrastruktur als technische Basis und ein Regelwerk für die Benutzerverwaltung, für Zahlungssysteme und für die Organisation des Miteinanders.

⁸² Müller, Florian (2012): Remembering in the Metaverse: Preservation, Evaluation, and Perception. Hartung-Gorre, Basel, S. 17.

⁸³ Blaszczyk, David (2022): Wie Roblox seine Nutzer zu Entwicklern macht, in: Harvard Business Manager, September 2022, S. 66 ff.

⁸⁴ Bull, Matthew (2020): Metaverse – What it is, where to find it, who will build it. Verfügbar unter: <https://www.matthewball.vc/all/themetaverse>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022

Abb. 26:
Die Ebenen des Metaverse



Quelle: McKinsey (2022): Value Creation in the Metaverse. Report, Juni 2022, S. 8.

Es muss nicht das eine Metaverse geben. Das oder ein Metaverse kann eine Spiele-Plattform, eine virtuelle Vertriebsplattform, ein Trainings-Tool, ein Marketing-/Werbekanal, ein digitaler Klassenraum oder ein Tor zu unterschiedlichen digitalen Erfahrungswelten sein – oder alles zusammen.⁸⁵ Vielleicht wird es nicht nur eine, sondern mehrere solcher virtueller Welten geben. Vielleicht werden diese isoliert voneinander existieren, oder miteinander verknüpft sein wie in einem Multiverse?

Trotz aller Kritik wird dem Metaverse ein hohes ökonomisches Potenzial bescheinigt, sodass viele Unternehmen neben Meta begonnen haben, bestehende Konzepte und Technologien dafür anwendbar zu machen und neue Technologien dafür zu entwickeln. Auch die Beratungsgesellschaft McKinsey traut dem Metaverse einen großen kommerziellen Erfolg zu. Sie registrierte, dass in den ersten fünf Monaten des Jahres 2022 120 Mrd. Dollar in Technologien und Infrastruktur investiert wurden, die für das Metaverse verwendet werden können. Gegenüber einem Volumen von 57 Mrd. Dollar im Jahr 2021. Bis 2030 könnte das Metaverse laut McKinsey einen Wert von 5 Billionen Dollar erreichen.⁸⁶

⁸⁵ McKinsey (2022): Value Creation in the Metaverse. Report, Juni 2022, S. 10.

⁸⁶ McKinsey (2022): Value Creation in the Metaverse. Report, Juni 2022, S. 7

Die Entwicklung des Metaverse ist eine neue Phase der Digitalisierung und läutet zugleich eine neue Evolutionsstufe des Internets ein. Welche Auswirkungen sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erwarten? Werden unsere Städte und Quartiere allesamt in das Metaverse transformieren oder virtualisieren? Wie viel von der heute diskutierten Smart City wird sich im Metaverse wiederfinden? Wird das Metaverse eine „bessere“ Welt sein, in die und in der es sich zu reisen lohnt?

Diese Stoßrichtung der digitalen Transformation besitzt das Potenzial, die Bewirtschaftung der Immobilienbestände zu erleichtern. Bspw. bewegen sich Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie Technikerinnen und Techniker nicht mehr nur im Gebäude, sondern schreiten den digitalen Zwilling ab, werden mit Informationen aus der virtuellen Realität zu Aggregaten geführt, können Leitungsstränge nachverfolgen und erhalten Reparatur- und Austauschinformationen zu Bauteilen. Bei Bedarf wird eine Expertin oder ein Experte hinzugezogen, deren/dessen Avatar sich einblendet und durch die Kamerafunktion der Brille das gleiche Blickfeld wie der Akteur vor Ort hat und Rat geben kann.

Für Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen und Quartieren kann eine virtuelle Lebenswelt erschaffen werden, die neue Erfahrungen bereithält. Im Nachbarschaftstreff könnten neben Besuchern vor Ort auch bewegungseingeschränkte Menschen virtuell Platz nehmen und sich an den Gesprächen und gemeinsamer Interaktion beteiligen. Andere verabreden sich zu einem virtuellen Spaziergang im Garten. Womöglich erhalten tradierte telemedizinische Anwendungen ein Upgrade und lassen den Arzt-/Hausbesuch im Metaverse sinnvoll erscheinen.

Zugegeben: Das hört sich noch nicht so an, als wäre der Nutzen des Metaverse für Bewohnerinnen und Bewohner und die Interaktion zwischen ihnen besonders groß. Doch die benannten Spieleplattformen haben das Interesse vieler Menschen geweckt und finden Zuspruch. Viele der erforderlichen Technologien für ein Metaverse stehen bereits zur Verfügung; sie müssen teils „nur“ noch weiterentwickelt und angepasst werden, damit Geschäftsmodelle im Metaverse etabliert werden können. Daher ist es wichtig, die Entwicklung der folgenden Jahre zu beobachten und künftig ein Verständnis zu entwickeln, welcher Aspekt des Metaverse für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und jedes Wohnungsunternehmen besonders wichtig sein wird und wie Menschen im Metaverse wohnen, leben und miteinander agieren werden.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

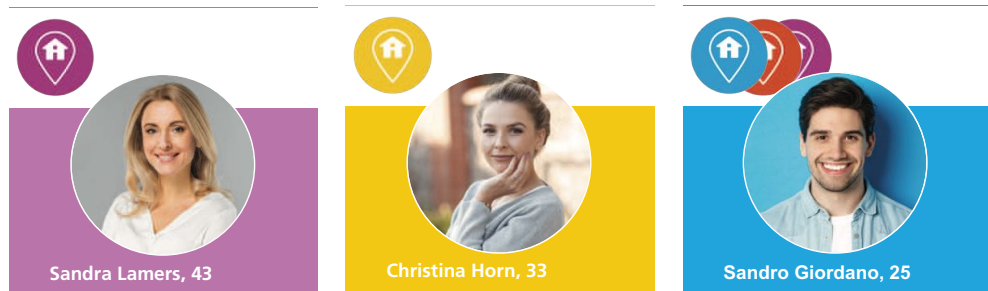
Das Metaverse befindet sich noch im Entwicklungsstadium, die Dynamik hat zugenommen. Im Vordergrund steht die Beobachtung der weiteren Entwicklung und die Erprobung von Technologien, mit denen virtuelle Umgebungen geschaffen und durch Augmented Reality für die Benutzerinnen und Benutzer erfahrbar werden.

Die Auseinandersetzung mit einem digitalen Zwilling für Gebäude, Wohnungen und den darin befindlichen Komponenten ist ein Anfang, der für das Metaverse relevante Aspekte in den Fokus rückt. Die freie, assoziative Entwicklung von Digital-Ideen rund um den Metaverse-Begriff kann helfen, eine Vorstellung dafür zu entwickeln, welchen Nutzen die virtuelle Anreicherung der physischen Welt mit digitalen Daten im Kosmos Wohnen auslösen wird und welche Veränderungen sich für ein Wohnungsunternehmen ergeben.

Bspw. können vor Ort virtuelle Wartungsanleitungen für Aggregate der technischen Gebäudeausrüstungen abgerufen und im besten Fall mit einer VR-Brille eingeblendet werden. Das Quartier YourVoice ist als erstes interaktiv-virtuelles Wohnquartier in 3D konzipiert und macht Entwicklungsprozesse besser erlebbar.

Hilfreich ist die gezielte Analyse der Mieterinnen und Mieter, um den „Tipping Point“, den Wendepunkt, zu erkennen, ab der physische und virtuelle Welt in Anwendungen mit hohem Nutzen verschmelzen und in quantitativ große Nutzergruppen hinein diffundieren.

Im Metaverse tummeln sich ...

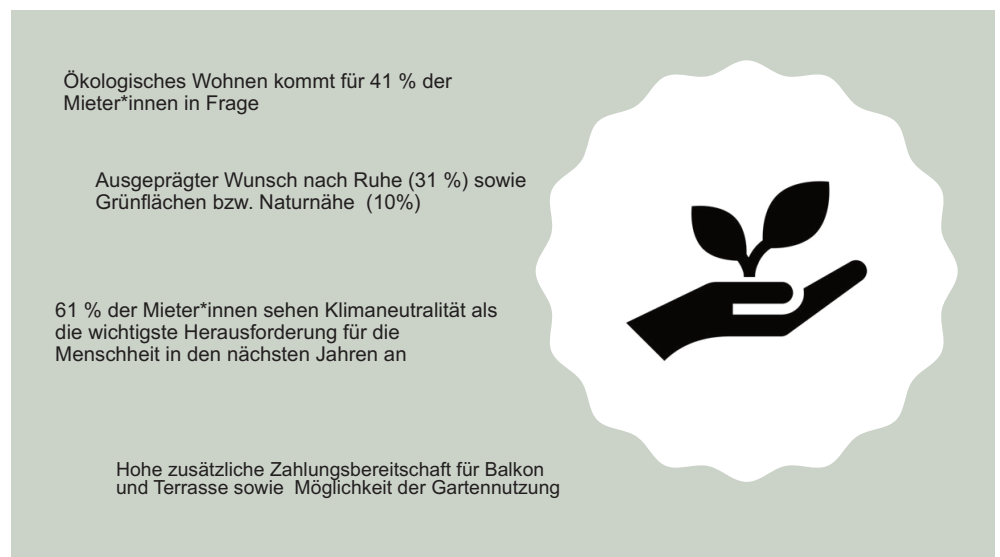


... vor allem ganz junge Menschen, wie Sandro oder die Kinder von Sandra und Christina. Somit werden auch die Eltern involviert.

Hitze und Trockenheit, Starkregen und Überschwemmung: Die Folgen des Klimawandels werden für die Menschen immer häufiger spürbar. Städte sind dabei durch die hohe Bevölkerungsdichte und die speziellen Stadtklimaefekte besonders verwundbar. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen werden sowohl in Kommunen als auch in der Wohnungswirtschaft diskutiert. Zum einen gilt es, die Menschen in den Gebäuden vor Naturgewalten wie Hitze und Überschwemmung zu schützen. Zum anderen tragen die Gebäude, eingebettet in die Stadtnatur, selbst zur Veränderung des Klimas bei. Hinzu kommt die große Sehnsucht der Stadtbewohnenden nach Ruhe und Natur, durch die nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie das Stadtgrün neue Bedeutung gewonnen hat. Maßnahmen zur Steigerung des Anteils an Stadtgrün schaffen somit auch messbare Werte in Höhe eines zwei- bis dreistelligen Millionenbetrags jährlich, wie das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) berechnet hat.⁸⁸ Nicht zuletzt fördert Stadtgrün maßgeblich die Gesundheit der Stadtbewohnerinnen und -bewohner.⁸⁹

Abb. 27

Ökologisches und grünes Wohnen aus Sicht von Mieterinnen und Mietern in Deutschland



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

⁸⁸ Harnisch, Richard (2022): Stadtgrün ist Millionen wert – Nutzen berechnen auf www.stadtgruen-wertschaetzen.de. in: idw-Informationsdienst Wissenschaft, 25.08.2022. Verfügbar unter: <https://idw-online.de/de/news800160>, zuletzt aufgerufen am: 18.10.2022.

⁸⁹ ZDF (2022): „Volle Kanne“ vom 13. September 2022, Prof. Andreas Michalsen zu Gast. Verfügbar unter: <https://www.zdf.de/gesellschaft/volle-kanne/volle-kanne-prof-andreas-michalsen-vom-13-september-2022-100.html>, zu-letzt aufgerufen am 18.10.2022.

6.1

Grün und Blau – die Schwammstadt als Antwort auf den Klimawandel

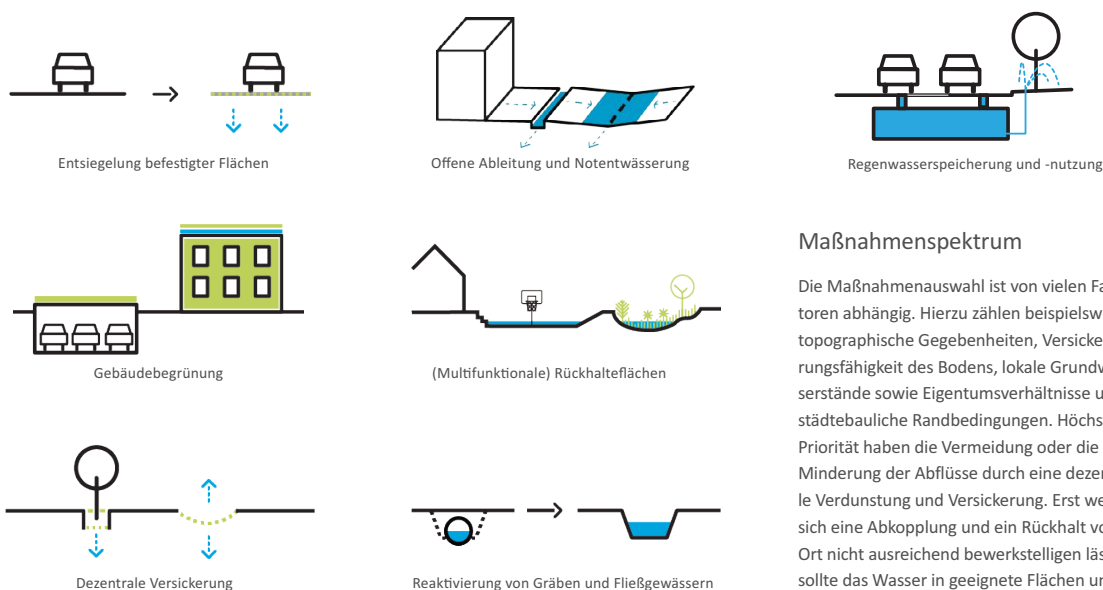
2002: Jahrhunderthochwasser der Elbe. 2013: Hochwasser in Passau. 2021: Ahrhochwasser. Extremwetterereignisse nehmen zu, mit verheerenden Folgen für Mensch und Kommunen. Um Starkregenereignissen und Dürreperioden besser begegnen zu können, muss vor allem der Wasserabfluss in den Städten neu geregelt werden. Das Konzept der Schwammstädte stellt eine mögliche Reaktion auf den Klimawandel dar.

Ziel ist es, das Niederschlagswasser nicht oberflächlich abzuleiten, sondern durch Reduktion von Flächenversiegelung zu versickern und im Boden zu speichern. Dies dient nicht nur dem Erhalt des Grundwasserspiegels, sondern verhindert ebenso eine Überlastung des Kanalnetzes. Das Wasser steht Pflanzen und Tieren in der Stadt zur Verfügung. Dadurch kann der Trockenstress der Bäume und Pflanzen während der Sommermonate reduziert werden. Darüber hinaus wirkt die Verdunstungskälte dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und sorgt für ein angenehmes Klima in den Wohnanlagen.

Eine Schwammstadt entsteht durch ein ganzes Maßnahmenbündel, das sowohl Topografie, Grundwasser, Gebäudestruktur, aber auch Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. So sorgen gezielte Abflussführung, Rückhaltesysteme, Versickerungsmöglichkeiten und Gebäudebegrünung dafür, dass Infrastruktur und Gebäudebestand bei Starkregen vor Schäden geschützt werden.⁹⁰

Abb. 28

Maßnahmen zur Lenkung von Niederschlagswasser



Maßnahmenspektrum

Die Maßnahmenauswahl ist von vielen Faktoren abhängig. Hierzu zählen beispielsweise topographische Gegebenheiten, Versickerungsfähigkeit des Bodens, lokale Grundwasserstände sowie Eigentumsverhältnisse und städtebauliche Randbedingungen. Höchste Priorität haben die Vermeidung oder die Minderung der Abflüsse durch eine dezentrale Verdunstung und Versickerung. Erst wenn sich eine Abkopplung und ein Rückhalt vor Ort nicht ausreichend bewerkstelligen lässt, sollte das Wasser in geeignete Flächen und Anlagen abgeleitet werden.

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

⁹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Wassersensible Siedlungsentwicklung. München.

Zwar erfordert die Entwicklung zur Schwammstadt eine gesamtstädtische Strategie. Deren Umsetzung muss jedoch von unterschiedlichen Akteuren und auch den Bewohnerinnen und Bewohnern getragen werden. Insbesondere Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Vermieter und Vermieterinnen können einen aktiven Beitrag leisten, etwa durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Hierzu gibt es bereits Best-Practice-Beispiele aus dem CLEVER-Cities-Projekt der Europäischen Union.⁹¹ So gibt es in Hamburg Neugraben-Fischbek bereits eine Reihe von Initiativen und Aktionen für eine cokreative und naturbasierte Stadtentwicklung.⁹²

6.2

Alles grün vom Dach bis zur Fassade

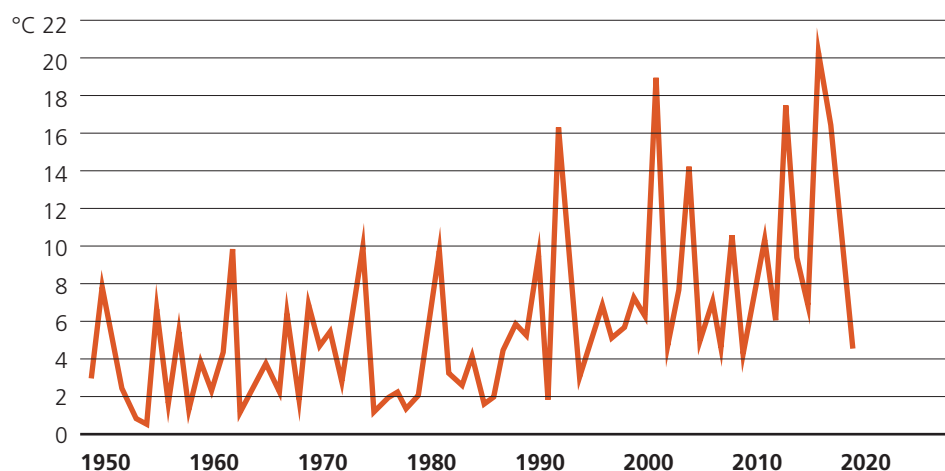
Wichtige Elemente für eine klimaresiliente Stadt sind die Schwammstadt, Gründächer und grüne Fassaden. Diese verzögern nicht nur den Wasserabfluss, sondern leisten einen positiven Beitrag zur Regulierung des Stadtklimas.

Während das Thema Heizen aufgrund der Energiekrise und vor dem Hintergrund eines CO₂-neutralen Gebäudebestands sehr stark in den Fokus gerückt ist, fristet das Thema Hitzeschutz in der öffentlichen Diskussion weiterhin ein Schattendasein. Dabei erfordert die aktive Kühlung von Gebäuden häufig einen höheren Energieaufwand als das Heizen und stellt daher keine flächendeckende Lösung für Wohngebäude dar.

Die Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes zeigen eine stetige Zunahme der „Heißen Tage“ von über 30 °C sowie tropischer Nächte. Damit einher gehen gesundheitliche Risiken für Teile der Bevölkerung, die auch zu einer Zunahme von Todesfällen durch Hitze führen werden.

Abb. 29

Zunahme der heißen Tage in Deutschland



Quelle: Deutscher Wetterdienst, Mitteilung vom 15.11.2021.

⁹¹ Mehr Informationen unter: <https://clevercities.eu/>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

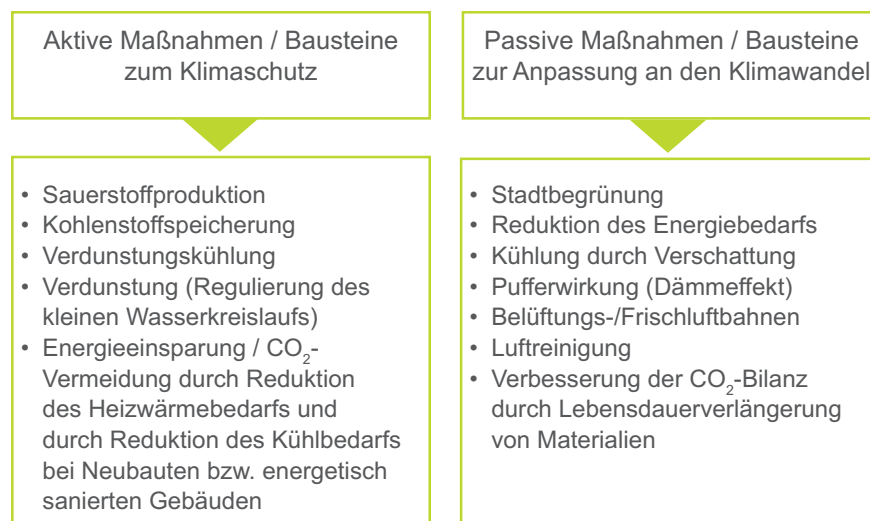
⁹² Mehr Informationen unter: <https://www.hamburg.de/harburg/clever-cities-projekte/>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

Insbesondere innerstädtische Wohngebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad bieten kaum Schutz vor Hitze. Fehlende Frischluftschneisen tragen zudem dazu bei, dass sich die Luft nachts nicht abkühlen kann. Die Gebäudebegrünung kann dabei einen aktiven Beitrag zur Klimaregulierung eines Gebäudes leisten. So halten Gründächer je nach Bauart etwa 70 bis 90 Prozent des Niederschlagwassers zurück. Ein Großteil dieses Wassers verdunstet, die dabei entstehende Verdunstungskälte führt zu einer aktiven Kühlung des Gebäudes. Im Falle der Fassadenbegrünung wird die Kühlung auch im unmittelbaren Wohnumfeld spürbar. Im Winter zeigt sich der umgekehrte Effekt. Grüne Fassaden sorgen für eine zusätzliche Dämmung des Gebäudes und verhindern somit das Auskühlen. Darüber hinaus ergeben sich weitere gesundheitsfördernde Effekte, wie die Verringerung von Feinstaub und Schadstoffen sowie Schalldämmung, die sowohl nach innen als auch im Umfeld des Gebäudes wirkt. Nicht zuletzt bieten bepflanzte Fassaden und Dächer Lebensraum für Tiere und fördern somit die Artenvielfalt in den Städten.

Bei einer Kombination von Gründach und Solaranlage ergeben sich darüber hinaus Synergieeffekte, die zu einer Leistungssteigerung der Solarmodule im Sommer um bis zu 5 Prozent⁹³ führen. Die Dachbegrünung senkt die Umgebungstemperatur und optimiert somit die Betriebstemperatur der Module. Gleichzeitig verändern die Module durch Beschattung das Mikroklima der Gründächer und gestalten dadurch unterschiedliche Lebensräume.

Abb. 30

Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung im Bestand



Quelle: Jörg Dettmar, Nicole Pfoser, Sandra Sieber, (2016): Gutachten Fassadenbegrünung. Technische Universität Darmstadt, S. 7.

Grüne Gebäude werten das Stadtbild auf und tragen dem Grundbedürfnis der Menschen nach Ruhe und Natur Rechnung. In der von Analyse & Konzepte und InWIS durchgeführten Befragung haben 41 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland Interesse an ökologischen Wohnformen.

⁹³ Energieinstitut Vorarlberg (Hrsg.) (2020): Ratgeber Gründach und Photovoltaik. Dornbirn



Quelle: Selbst Klimmer © GRÜNSTATTGRAU (<https://www.iba-wien.at/projekte/projektdetail/project/50-gruene-haeuser>)

Bisher scheitert die Umsetzung von grünen Fassaden häufig an mangelnder Erfahrung, Vorschriften und Kosten, aber auch am Widerstand von Mieterinnen und Mietern, die Angst vor Insekten und Tieren haben, die im Fassadengrün Unterschlupf finden. Die Internationale Bauausstellung in Wien zeigt jedoch, dass mit modularen Gesamtlösungen, beschleunigten und transparenten Genehmigungsverfahren sowie einem webbasierten Partizipationsprozess mehr Grün im Bestand möglich ist.⁹⁴

Auch die Stadt Hamburg hat das Thema „Grüne Fassaden“ für sich entdeckt und im Rahmen des ExWoSt-Projekts „Green Urban Labs“ erste Ideen realisiert und ein umfassendes „Handbuch Grüne Wände“⁹⁵ zum Thema erstellt. Nun sind die Vermieterinnen und Wohnungseigentümer gefragt, graue Fassaden zum Leben zu erwecken.

Bisher finden sich im Wohnungsbau vor allem Vorzeigeprojekte, so wie das „WBGREENONE“ der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz in Nordhausen, in dem sich 14 Sozialwohnungen befinden. Das Gebäude ist das erste der Stadt Nordhausen mit 225 m² Begrünung. Es senkt die Umgebungstemperatur um 3 Grad.⁹⁶ Ein flächendeckender Rollout von Pflanztrögen im Bestand ist derzeit jedoch noch nicht erkennbar. Dabei könnten gerade Wohnungsunternehmen die Pflegepatenschaft an ihre Mieterinnen und Mieter bzw. ihre Mitglieder übergeben. Das spart nicht nur Unterhaltskosten, sondern trägt auch zu einer weiteren Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an das Quartier bei.

⁹⁴ Mehr Informationen unter: <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/50-gruene-haeuser>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁹⁵ Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (2020): Handbuch grüne Wände. Verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/13871400/fab9561696501bf6902c7c48e86477d1/data/d-fassadenguide.pdf>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

⁹⁶ Mehr Informationen unter: <https://www.wbg-suedharz.de/de/neubau.html>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

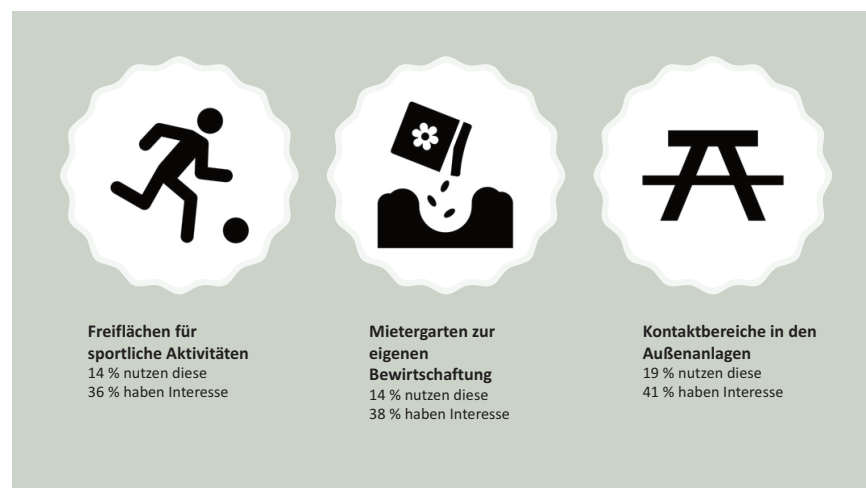
Die Corona-Pandemie hat zu einer Renaissance des Wohnumfelds geführt. Jede noch so kleine Grünfläche bot während der Zeit des Lockdowns Platz zum Durchatmen und Entspannen. Guerilla und Urban Gardening, Grünpatenschaften und Blühwiesen sind dabei Entwicklungen, die bereits lange vor Corona ihren Anfang gefunden haben, nun aber auf eine deutlich breitere interessierte Mieterschaft stoßen. Dies zeigt auch, wie wichtig Grünflächen als Begegnungsorte für den sozialen Zusammenhalt und das Gefühl der Quartierszugehörigkeit sind. Darüber hinaus hat Natur in der Stadt positive Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohnenden.

Betrachtet man städtische Quartiere wird jedoch deutlich, dass Umweltbelastungen und fehlendes Grün sehr stark mit einem geringen Sozialstatus korrelieren. So zeigen Wohngebiete mit schwacher Sozialstruktur rund 25 Prozent weniger Grün als der städtische Durchschnitt.⁹⁷ Umweltgerechtigkeit als Leitbild der Stadtentwicklung ist daher auch in Deutschland in den⁹⁸ letzten Jahren stärker in den Fokus gerückt. Im städtischen Kontext trägt jede Freifläche als Teil des grünen Netzes zu mehr Umweltgerechtigkeit, Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner bei.

Wichtig ist es, die Ansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen an Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen und ggf. in einem Partizipationsprozess auszuhandeln. Die Befragung zeigt, dass die unterschiedlichen Nutzungsvarianten, wie sportliche Aktivitäten, Gärtnern und Kontakte pflegen, den Mieterinnen und Mietern in Deutschland gleichermaßen wichtig sind.

Abb. 32

Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen/-angeboten



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

⁹⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft. Berlin.

⁹⁸ Mehr Informationen unter: <https://gruen-in-der-stadt.de/gesundheit-und-lebensqualitaet>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Viele Wohnungsunternehmen reagieren bereits heute auf diese unterschiedlichen Anforderungen. Insbesondere die Partizipation und Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner hat zuletzt zugenommen. So können Blüh- und Grünflächenpatenschaften übernommen werden. Auch das zur Verfügung Stellen von Hochbeeten oder das Imkern auf Dächern von Gemeinschaftseinrichtungen zeigt im Vergleich zu früheren Konzepten, wie dem Verschenken von Geranien, eine deutlich differenziertere Auseinandersetzung mit Stadtnatur und Mieterwünschen.

Die Beschäftigung mit wohnungsnahen Freiflächen macht an den Außenanlagen der Gebäude jedoch nicht halt. Die Perlenkette von grünen Inseln in der Stadt wird ergänzt durch Miniparks und Tiny Forests, an deren Entwicklung sich auch Wohnungsunternehmen beteiligen, indem sie Flächen zur Verfügung stellen. Der Verein Citizen Forests⁹⁹ hat in Schleswig-Holstein bereits mehrere Wäldchen auf Flächen von 200 bis 3.400 qm angelegt. In Lüneburg wurden gerade auf einem Grundstück der LÜWOBAU 100 qm mit Bäumen bepflanzt.¹⁰⁰ Vorbild für diese Miniwälder ist der japanische Botaniker Akira Miyawaki, dessen Pflanzmethode mit wenig Pflegeaufwand und geringen Kosten in kurzer Zeit ein funktionierendes Ökosystem hervorbringt.

Abb. 33
LÜWOBAU Tiny Forest



⁹⁹ Mehr Informationen unter: <https://www.citizens-forests.org/>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁰⁰ Mehr Informationen unter: <https://23grad.eu/tinyforest>, zuletzt aufgerufen am 8.11.2022.



Quelle: Lüneburger Wohnungsbau GmbH

Ebenso wie die Tiny Forests sind die Pocket Parks keine Erfindung der letzten Jahre. Miniparks bzw. kleine Grünanlagen wurden bereits in der Nachkriegszeit in Ermangelung an Ressourcen angelegt. Heute schenken wir diesen kleinen Grünflächen wieder mehr Beachtung. In dicht bebauten Wohnquartieren wird versucht, auf kleiner Fläche hochwertiges Grün zu etablieren. So titelt die Braunschweiger Zeitung: „So könnte Braunschweigs erster Pocket Park aussehen.“¹⁰¹ In der Hamburger Morgenpost heißt es: „Mini-Oase: Hamburgs erster ‚Pocket Park‘.“¹⁰² Und der WDR titelt: „Bochum hat jetzt einen Pocket Park.“¹⁰³ Ziel ist es, neben der Schaffung von qualitätsvollen Spiel- und Aufenthaltsflächen kühle Oasen in der warmen Stadt zu errichten.

Auch diese sehr kleinen Ökosysteme tragen nicht nur zu einem lebenswerteren Wohnumfeld bei. Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils haben für die Bewohnerinnen und Bewohner auch einen messbaren Mehrwert in Höhe eines zwei- bis dreistelligen Millionenbetrags jährlich, wie das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) berechnet hat.¹⁰⁴ Zusammen mit der Humboldt-Universität zu Berlin und Grünflächenämtern wurde ein Online-Rechner entwickelt, der den geldwerten Vorteil von mehr Grün in der Stadt für Kommunen mit mehr als 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ermittelt (<https://www.stadtgruen-wertschaetzen.de>).

¹⁰¹ Steiner, Cornelia (2021): So könnte Braunschweigs erster Pocket Park aussehen, in: Braunschweiger Zeitung, 22.06.2021. Verfügbar unter: <https://www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article232606273/So-koennte-Braunschweigs-erster-Pocketpark-aussehen.html#:~:text=Im%20Zentrum%20der%20Gr%C3%BCnfl%C3%A4che%20ist,Weg%20aus%20wassergebundener%20Decke%20angedacht,zuletzt%20aufgerufen%20am%2018.10.2022.>

¹⁰² Busch, Ann-Christin (2022): Hier entsteht Hamburgs erster „Pocket Park“, in: Hamburger Morgenpost, 13.09.2022. Verfügbar unter: <https://www.mopo.de/hamburg/mini-oasen-hier-entsteht-hamburgs-erster-pocket-park/?reduced=true>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁰³ O. V. (2022): Bochum hat jetzt einen Pocket-Park. In WDR1, 31.08.2022. Verfügbar unter: <https://www1.wdr.de/nachrichten/ruhrgebiet/bochum-pocketpark-oeffnet-100.html>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹⁰⁴ Richard Harnisch (2022): Stadtgrün ist Millionen wert – Nutzen berechnen auf www.stadtgruen-wertschaetzen.de. In: idw-Informationsdienst Wissenschaft, 25.08.2022. Verfügbar unter: <https://idw-online.de/de/news800160>, zuletzt aufgerufen am: 18.10.2022.

Die Themen knappe Ressourcen in der Bauwirtschaft, klimaneutraler Gebäudebestand und bezahlbares Wohnen haben das Thema graue Energie stärker in den Fokus gerückt. Graue Energie ist die in Gebäuden gebündelte Energie, die für Bau, Herstellung und Transport aufgewendet wurde. Über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet ist der Primärenergieaufwand im Betrieb deutlich geringer als der, der für die Herstellung des Gebäudes notwendig war. Dies führt dazu, dass selbst ein sehr altes Gebäude häufig eine bessere Energiebilanz aufweist als ein neugebautes Passivhaus und somit auch eine Instandsetzung rechtfertigt.¹⁰⁵ Vor dem Hintergrund der Sicherung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht der Lebenszyklusansatz in Bezug auf die energetische Bewertung von Wohngebäuden einen entscheidenden Beitrag. Dieser wird bei der Vergabe von Fördermitteln durch die KfW und das Gebäudeenergiegesetz bisher allerdings noch nicht berücksichtigt. Beide betrachten nur den Energieverbrauch während der Nutzungsphase des Gebäudes. „Wird nur die Bilanzgrenze der EnEV betrachtet (Heizung, Warmwasser, Lüftung und Hilfsstrom im Gebäudebetrieb), liegt der Anteil ‚graue Energie‘ in Bezug auf den Gesamtbedarf bei Neubauten nach EnEVStandard bei etwa 40 Prozent. Bei verbesserten Gebäudeenergiestandards mit mehr Dämmung und Technik steigt der Anteil ‚graue Energie‘ auf bis zu 60 Prozent an.“¹⁰⁶ Laut Bericht des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sind die Vorgaben gemäß EnEV, KfW, Passivhaus, Nullenergie, Plusenergie kein Garant für die Einsparung von CO₂-Emissionen und somit für die Erreichung von Klimazielen.¹⁰⁷

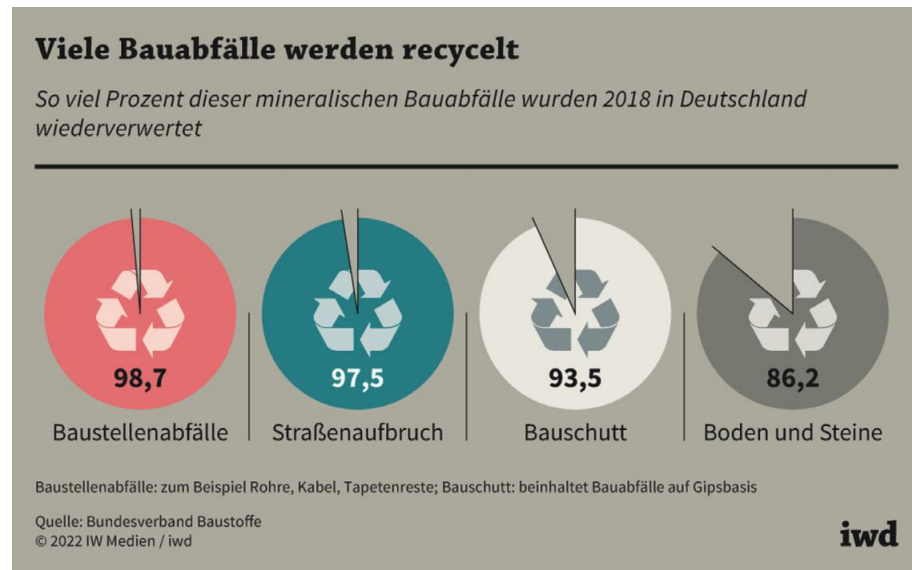
Ist auch unter Berücksichtigung der grauen Energie die Modernisierung eines Gebäudes aus energetischer Sicht nicht mehr sinnvoll und erfolgt der Abbruch, so kann ein Teil der Energie durch Recycling zurückgewonnen werden. Die Europäische Union hat in ihrem Aktionsplan zur Kreislaufwirtschaft den Bausektor als besonders ressourcenintensiv zum einen in Bezug auf die Rohstoffgewinnung, aber auch auf das Abfallaufkommen identifiziert. Sie möchte daher bis 2050 das Recyceln von Abbruchmaterialien und den Einsatz recycelter Baustoffe zur Regel machen.¹⁰⁸ Insgesamt ist die Wiederverwertungsquote mineralischer Baustoffe in Deutschland bereits recht hoch, kann jedoch noch deutlich gesteigert werden.

¹⁰⁵ Spiegelhalter, Madeleine (2020): Was ist graue Energie? Nachhaltigkeit bei Gebäuden. In: Stiftung Baukulturerbe, 15.1.2020. Verfügbar unter: <https://stiftung-baukulturerbe.de/was-ist-graue-energie-nachhaltigkeit-bei-gebaeuden>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁰⁶ Europäische Kommission 2020: Ein neuer Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft. Für ein saubereres und wettbewerbs-fähigeres Europa. Verfügbar unter: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:9903b325-6388-11ea-b735-01aa75ed71a1.0016.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁰⁷ Ebd.

¹⁰⁸ Europäische Kommission 2020: Ein neuer Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft. Für ein saubereres und wettbewerbs-fähigeres Europa. Verfügbar unter: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:9903b325-6388-11ea-b73501aa75ed71a1.0016.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.



Quelle: Bundesverband Baustoffe

Die TU München hat sich am Beispiel des Stadtteils Freiham intensiv mit dem Thema Urban Mining auseinandergesetzt und hier ein großes Potenzial für die Bauwirtschaft ermittelt. Insbesondere Beton und Stahl könnten bei Abbruch vollständig recycelt für den Wiederaufbau eingesetzt werden.¹⁰⁹ So kann u. a. der weltweiten Ressourcenknappheit von Sand und Kies entgegengewirkt werden.¹¹⁰ Aufgrund der hohen Nachfrage aus der Baubranche steigt der Bedarf an Sand und Kies um jährlich 5,5 Prozent und führt bereits heute zu illegalem Abbau und damit verbundenen Schäden für die Umwelt.

Ein Gebäuderessourcenpass wird zukünftig Auskunft darüber geben, welche Materialien im Gebäude wie verbaut sind. Gleichzeitig werden deren Kreislauffähigkeit sowie deren CO₂-Fußabdruck bewertet. Diese Angaben helfen bei der späteren Sanierung, liefern aber auch Informationen über den aktuellen Rohstoff-Restwert des Gebäudes.¹¹¹ So ist derzeit in der Hamburger Hafencity das erste Cradle-to-Cradle-Hochhaus geplant. Das bedeutet, überall wo es möglich ist, werden rezyklierbare und gesunde Materialien sortenrein trennbar, rückbaubar und wiederverwertbar verbaut.¹¹²

Neben recycelten Baumaterialien werden jedoch auch neue Stoffe für den Wohnungsbau entdeckt. Mit Holz, Lehm und Dämmstoffen aus Naturfasern stehen bereits heute nachwachsende Rohstoffe in einer breiten Palette zur Verfügung. 63 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind in unserer Wohn-

¹⁰⁹ Heinrich, Matthias (2022): Circular Economy – Stoffströme im urbanen Wohnungsbau. Verfügbar unter: <https://www.bauindex-online.de/klimaanpassung/circular-economy-stoffstroeme-im-urbanen-wohnungsbau/>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹¹⁰ UN Environment Programme (2019): Rising demand for sand calls for resource governance. Verfügbar unter: <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/rising-demand-sand-calls-resource-governance>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹¹¹ BHG Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, EPEA GmbH, Madaster Germany GmbH (Hrsg.) (2022): Case Study – Teilsanierung mit Stoff- und Materialbewusstsein. Berlin. Verfügbar unter: https://www.hausbau.de/media/user_upload/content/ESG/CaseStudy_Huthmacher_221004.pdf, zuletzt aufgerufen am 21.10.2022.

¹¹² HafenCity Hamburg GmbH (2020): Moringa – Cradle-to-Cradle-inspiriertes Wohnen in der HafenCity Hamburg. Verfügbar unter: <https://www.hafencity.com/presse/moringa-cradle-to-cradle-inspiriertes-wohnen-in-der-hafencity-hamburg>, zuletzt aufgerufen am 8.11.2022.

trendbefragung der Meinung, dass Vermieterinnen und Vermieter ökologische Baumaterialien und Produkte verwenden sollten. Bisher stellen ökologische und nachhaltig errichtete Gebäude im Stadtbild noch eine Seltenheit dar. Genehmigungsverfahren, fehlende Informationen und Vorbehalte ob der Haltbarkeit von recycelten Materialien sind häufige Barrieren für Innovationen im Wohnungsbau.

Mit Hilfe von Qualitätssiegeln und Zertifikaten soll Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim Bauen gefördert werden. Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) wird vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V.¹¹³ vergeben und wurde von Akteuren der Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB)¹¹⁴ vergibt ebenfalls ein Zertifikat. Hier werden jedoch vor allem Gewerbeimmobilien und kleine Wohngebäude zertifiziert. Dabei werden die Gütesiegel in erster Linie für Neubauten vergeben.

Im Bestand laufen für die große Anzahl an modernisierungsbedürftigen Wohnanlagen aus den 50er- und 60er-Jahren vielerorts derzeit die Planungen bzw. die Umgestaltung. Dabei bergen die Anlagen ein großes Potenzial in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung, die nicht nur energetische, sondern vor allem auch soziale Maßnahmen in den Mittelpunkt stellt. Neben der Modernisierung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik erfolgt in der Regel auch eine Umgestaltung der Außenanlagen, bei der im Allgemeinen die Mieterinnen und Mieter mit in die Planung einbezogen werden. Darüber hinaus werden im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen häufig auch größere Balkone angebaut, die dem Wunsch der Mietenden auch in unserer Befragung entsprechen. Die bestehenden Grundrisse mit kleineren, gut beleuchteten Zimmern reduzieren im Vergleich zum Neubau den Flächenverbrauch und helfen, Energie zu sparen.

Was können die Wohnungsunternehmen tun?

Gebäudebegrünung und Wasserabfluss regeln

Die Schwammstadt als gesamtstädtisches Konzept lebt von der Summe ihrer Einzelmaßnahmen. Während beim Neubau vor allem Gründächer in vielen Kommunen schon zum Standard gehören, gilt es, auch im Bestand Flächen zu entsiegeln und zu begrünen.

Mieterpartizipation bei Pflege und Gestaltung

Die Themen Gebäudegrün und Außenanlagen eignen sich hervorragend für den Dialog mit den Mieterinnen und Mietern und deren Partizipation bei Planung, Umsetzung und Pflege. Zudem hat die Gestaltung der Außenanlagen und Fassaden einen großen Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

Wohnungsunternehmen können daher nur gewinnen, wenn sie das Grün am und rund ums Gebäude neu denken. Dabei muss der Aufwand für die Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter und die spätere Pflege nicht teurer sein als das konventionelle Vorgehen. Die hohe Identifikation mit den selbstgestalteten Grünflächen wirkt zudem Vandalismus und Verschmutzung entgegen und stärkt das soziale Miteinander.

¹¹³ Mehr Informationen unter: <https://www.nawoh.de/>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

¹¹⁴ Mehr Informationen unter: <https://www.dgnb.de/de/>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

Mieterpartizipation bei Quartiersentwicklung

Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen noch mehr Mut bei der Modernisierung und Entwicklung von Quartieren zeigen und Mieterinnen und Mieter nach ihren Wünschen und Bedarfen fragen. Dies ermöglicht eine differenzierte Quartiersentwicklung. Unter Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bleibt das eine oder andere Gebäude vielleicht bestehen und sorgt für mehr Lebendigkeit im Quartier.

Der Gebäuderessourcenpass

Ein Gebäuderessourcenpass listet die verbauten Materialien auf und gibt Auskunft über deren Recyclingfähigkeit und Wiederverwertungsmöglichkeiten. Gleichzeitig lässt sich durch eine Verknüpfung mit Rohstoffpreisen der Restwert ermitteln. Diese Informationen fließen dann in die weitere Planung zu Sanierung und ggf. Abriss und Wiedernutzung ein.

Alles Grün – (k)eine Frage der Zielgruppe



Gerade in Sachen Klimaschutz gibt es sehr unterschiedliche Zielgruppen. Während die Hipster-Generation den hochwertigen regionalen Konsum zum Wohle der Umwelt und im Sinne der Nachhaltigkeit propagierte, zielt die Fridays-for-Future-Bewegung eher auf Konsumverzicht und das globale Ganze. Viele ältere und einkommensschwache Menschen leben hingegen heute schon ressourcenschonend, weil sie es nicht anders kennen oder sich schlicht und einfach nicht anders leisten können. Einem anderen Teil ist diese Diskussion egal. Diese unterschiedlichen Zielbilder und Vorstellungen gilt es möglichst alle aufzugreifen und mit den Vorstellungen des eigenen Unternehmens abzugleichen, um daraus eine gute Kommunikationsstrategie zu entwickeln.

Nachbarschaft und Wohnumfeld sind nicht erst seit dem Branchenbericht Wohntrends 2035, in dem der Begriff „Quartier“ allein 76-mal aufgeführt ist, ein Schlüsselthema in der Wohnungswirtschaft: Quartiere sind der „entscheidende Baustein für Wohnqualität und Wohnzufriedenheit“¹¹⁵. Das Produkt von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist also nicht die Wohnung. Es ist das Quartier, in dem die Wohnung liegt, für die wiederum Miete gezahlt wird.

Mehr und mehr Aktivitäten werden im Umfeld der eigenen Wohnung verortet: Freizeitgestaltung, Arbeit, Freundschaft, Unterstützung und Service. Andererseits schützt das Bewusstsein für das eigene Quartier nicht vor Einsamkeit oder Streitigkeiten unter Nachbarn. Wenn wir Einsamkeit und Nachbarschaftsprobleme verhindern wollen, müssen wir den Menschen in den Quartieren Möglichkeiten eröffnen, sich zu vernetzen. Das geht über Gemeinschaftsräume, aneignungsfreundliche Freiräume und über niederschwellige Gemeinwesenarbeit und Anstiftung zur Selbstorganisation im Quartier.

7.1

Homing+ in Nachbarschaft und Wohnumfeld

Das Quartier als strategische Betrachtungsebene wird also immer wichtiger. Im sogenannten „Homing“ ersetzen oder ergänzen Aktivitäten im eigenen Wohnumfeld zunehmend soziale Aktivitäten an öffentlichen Orten.

Anders als beim Cocooning der zurückliegenden Wirtschafts- und Corona-Krisen, das sehr stark auf die Vereinzelung oder die Kernfamilie in den eigenen vier Wänden fokussiert war, bezieht der neue Trend das Wohnumfeld explizit mit ein. Längst wird nicht mehr nur auf „hygge“ und Gemütlichkeit gesetzt – vielmehr hält Urban Lifestyle durch kulturelle Aneignung Einzug ins Quartier. Coworking, Co-Living und Sharing werden lokal; Anlehnungen an das „Bionade-Biedermeier“¹¹⁶ in den urban-ökologischen Milieus der 2010er-Jahre sind kein Zufall. Es zählt die Mischung aus modernem Lifestyle und Pantoffelkultur.

¹¹⁵ GdW (Hrsg.) (2018): Studie Wohntrends 2035. Berlin, S. 62.

¹¹⁶ SuBebach, Henning (2007): Bionade-Biedermeier. In: Die Zeit, 7.11.2007.

Homing+

Das Interesse an der Nutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen im Quartier steigt (weiter). Nahezu 50 Prozent der Befragten nutzen heute Bewohnertreffs oder haben Interesse daran, 2018 lag der Wert noch bei 30 Prozent.

Die Gestaltung und Pflege der (halb-)öffentlichen Freiflächen im Wohnumfeld wird zunehmend wichtiger. Längst sollen sie nicht mehr nur ansprechend und gepflegt aussehen, sondern zahlreiche Möglichkeiten der Aneignung bieten.

Der Anspruch an das soziale Gefüge Nachbarschaft steigt – gleichzeitig wird dieses fragiler und benötigt Unterstützung: Gut funktionierende Nachbarschaften haben die Tendenz, sich gegenüber anderen, d.h. nach außen hin zu schließen. Solche Prozesse brauchen ständig den Aufbruch, um neue Nachbarn zu integrieren.

Obwohl sehr selbstverständlich über das Quartier gesprochen wird, ist der konkrete Ort des Geschehens nicht so einfach abzugrenzen. Seit den Nullerjahren ist auch außerhalb der klassischen Stadterneuerungsgebiete eine Diskussion um Nachbarschaften und Quartiere entstanden. Dabei geht es einerseits um das kleinräumige Zusammenspiel von sozialen und Wohnbedingungen sowie Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Andererseits spielen sozio-demografische und sozio-kulturelle Situationen und Veränderungsprozesse eine große Rolle.

Die Begriffe Nachbarschaft, Wohnumfeld und Quartier werden häufig synonym verwendet, in letzter Zeit wird jedoch immer häufiger von Quartier gesprochen, wenn über räumlich zusammenhängende Gebäudebestände und soziale Kontakte der dort wohnenden Menschen gesprochen wird.

Je nachdem, aus welcher Perspektive Quartier betrachtet wird, setzen Definitionen andere Akzente und nehmen Bezug auf unterschiedliche räumliche Abgrenzungen. Der Quartiersforscher Schnur hält das Quartier für einen „kontextuell eingebetteten [und] unscharfen [...] Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären“, der sich in einem „überschaubaren Wohnumfeld“ findet¹¹⁷. Nach dieser Definition ist ein Quartier nur schwer greifbar. Nach Heinze et al. machen die Gleichzeitigkeit von sozialen Beziehungen und Ort den definitorischen Kern von Nachbarschaft aus.¹¹⁸ „Nachbarschaft“ ist also ein Begriff, der soziale, ökonomische, kulturelle und ökologische Phänomene, Bedarfe und Entwicklungen auf eine lokale Ebene projiziert und mit dem der Begriff Quartier räumlich greifbarer wird.

Unabhängig von der wissenschaftlichen Debatte und der Frage, welche Grenzen Nachbarschaft und Quartier aufweisen könnten, empfiehlt es sich in der Praxis, Quartiere für den jeweiligen Zweck konkret ab- und damit einzugrenzen. Quartiere erhalten dadurch für Diskussionen unterschiedlicher Stakeholder eine gemeinsame und nachvollziehbare Grundlage. Für die abgegrenzten Quartiere können Daten bereitgestellt und bspw. von Baublockebene hochaggregiert werden. Damit öffnen sich Quartiere für die

¹¹⁷ Schnur, Olaf (2008): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Olaf Schnur (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Springer, Wiesbaden, 2008, S. 40.

¹¹⁸ Heinze, Rolf G.; Kurtenbach, Sebastian; Üblacker, Jan (Hrsg.) (2019): Digitalisierung und Nachbarschaft. Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung? Reihe Wirtschafts- und Sozialpolitik, Bd. 21; Baden-Baden. S. 18.

Analyse und werden beschreibbar. Klare Quartiersgrenzen erleichtern die Planung von Maßnahmen, das Monitoring und die Wirkungskontrolle. Quartiersgrenzen können in längeren Zeitabständen von mehreren Jahren überprüft und angepasst werden, um städtebaulichen und sozialen Veränderungsprozessen Rechnung zu tragen.

7.2

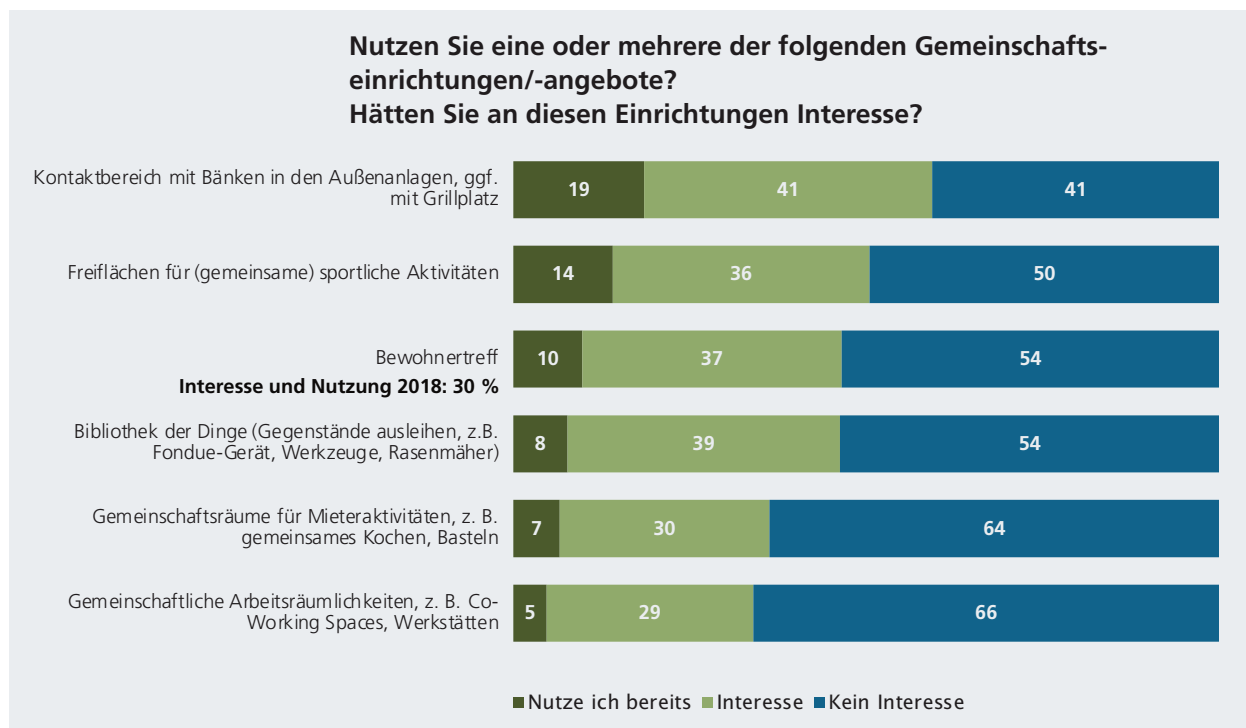
Waschhaus, Gemeinschaftsküche, Bewohnercafé: Wohnzimmer im Quartier

Anders als in den 1970er- und 1980er-Jahren, als im „soziokulturellen“ Zentrum um die Ecke die kommende Hausbesetzung geplant, die nächste Party organisiert oder auch (manchmal) Politik für Minderheiten oder benachteiligte Personengruppen gemacht wurde¹¹⁹ oder auch in quälenden Plenumsitzungen Grundsatzfragen diskutiert wurden, werden jetzt neue Orte des Zusammenlebens im Quartier gesucht. Die unbequeme Politik bleibt draußen; die Welt wird woanders gerettet.

Stattdessen geht es um Freizeitgestaltung, um gemeinsame Aktivitäten (Kochen, Backen, Gärtnern) und um den Austausch zu Alltagsthemen. Auch wenn gar nicht klar ist, wer die Tonnen von Muffins und erdumrundende Gurken-Schlangen essen soll, die dabei entstehen: Das Wohnzimmer – oder besser: die Wohnküche – ist der Wohnung entwachsen. Man kocht, isst, feiert, trainiert und unterhält sich im Quartier oder im Gemeinschaftsraum.

Abb. 35

Das Wohnzimmer im Quartier



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

¹¹⁹ Sontheimer, Michael; Wensierski, Peter (2018): Berlin. Stadt der Revolte. Ch. Links Verlag, Berlin, S. 177 ff. und 200 ff.

Entsprechende Räumlichkeiten, „Infrastrukturen des Gemeinsamen“, erfreuen sich großer Beliebtheit und werden als Asset auf der Haben-Seite wahrgenommen, wenn es um die Wohnstandortwahl geht. Das kann den einen oder anderen Nachteil einer Wohnung sogar ausgleichen (Kleiner Balkon? Überschaubares Wohnzimmer? Macht nichts – für die größere Runde in die Grillhütte!). Anders als die soziokulturellen Zentren der 80er kommen die neuen Locations ganz ohne (ungeplante) Graffiti, Sponti-Sprüche an den Wänden und Lavalampen inmitten von Trümmer-Chic aus. Sie sind durchgestylt, holen den Urban Lifestyle ins Quartier, wirken modern und warm zugleich. Die Gemütlichkeit gestickter Sofaüberhänge weicht dem Ikea-Konformismus der Millennials, ohne ältere Bewohnerinnen und Bewohner abzuschrecken.

Abb. 36

Beispiele für Gemeinschaftsräume



Quelle: wagnis.art, München

Wohnungsanbieter (Bestandshalter wie auch Projektentwickler) vermarkten das mit, laden dorthin ein – schon zur Vertragsunterzeichnung findet eine Aneignung der Räumlichkeiten statt. Die Selbstorganisation funktioniert manchmal, bleibt aber schwierig. Insbesondere wenn technische Infrastruktur und Nutzungskonkurrenzen hinzukommen (Co-Working im Quartier) brauchen die Bewohnerinnen und Bewohner Unterstützung und/oder geeignete digitale Tools (z. B. schlüsselloser Zugang – keyless entry, Einfachbuchung – easy booking). Eine besondere Rolle nehmen Gästewohnungen ein. Von vielen Genossenschaften schon lange angeboten¹²⁰, etabliert sich das Format auch in anderen Feldern; die Wohnungen können ergänzend für weitere Wohnnutzungen verwendet werden (Co-Living, Wohnen auf Zeit etc.).

¹²⁰ Die Initiative „Wohnen in Genossenschaften“ listet derzeit allein 135 Gästewohnungen in 48 Städten auf, die eigenen Mitgliedern und Genossenschaftsmitgliedern anderer GdW-Genossenschaften bevorzugt zur Verfügung stehen; vgl. die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. (2020), verfügbar unter: <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/die-marketinginitiative>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

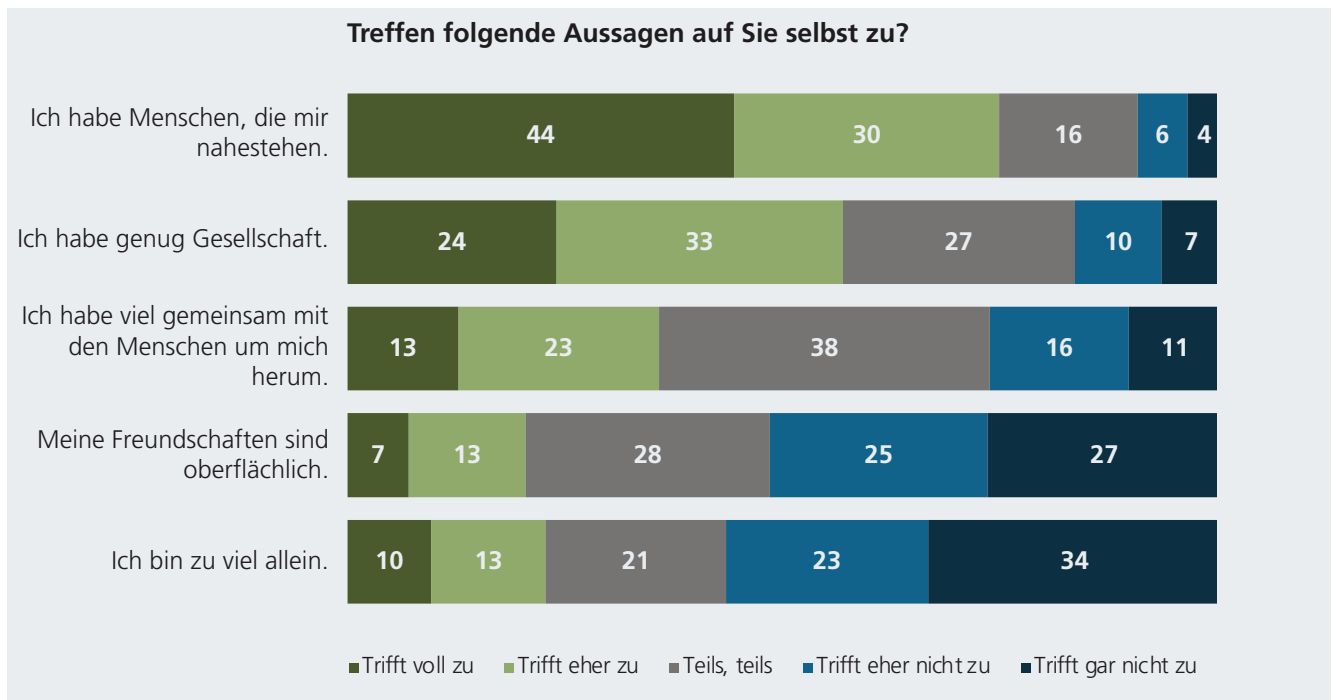
7.3

Einsam – und nicht am Strand unter Palmen

Einsame weiße Strände mit Palmen – das Traumbild verzerrt die Realität: Die meisten Menschen sind nicht gern allein, jedenfalls nicht immer. Gut, dass es die Nachbarn gibt, oder nicht? Nachbarschaft ist ein soziolokales Konstrukt, das nicht nur im Wesentlichen durch soziale Bindungen getragen wird – es steht geradezu dafür, dass Menschen hier solche Bindungen eingehen wollen und können. Mehr als ein Viertel der befragten Menschen hat angegeben, dass sie keine oder nur begrenzt Menschen haben, die ihnen nahestehen. Dies kann als ein Hinweis auf eine gefühlte Einsamkeit gelesen werden, die sukzessive zum gesellschaftlichen Problem wird.

Abb. 37

Anton, allein zu Haus? Einsamkeitsempfindung.



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Einsamkeit gilt als Verursacherin und Problemverstärkerin für zahlreiche soziale Herausforderungen. Einsame Menschen sind häufiger von Krankheit, insbesondere Depressionen, betroffen und erleben stärkeren Stress. Einsamkeit wird immer häufiger als wesentlicher Einflussfaktor für teils schwerwiegende soziale Probleme gesehen¹²¹. Sie gilt als „ansteckend“ und kann sich somit im – kleiner werdenden – Kontaktpersonenkreis ausbreiten. In Deutschland gelten einer aktuellen Auswertung des SOEP zufolge 14,2 Pro-

¹²¹ Landtag NRW (2022): Einsamkeit. Bekämpfung sozialer Isolation in Nordrhein-Westfalen und der daraus resultierenden physischen und psychischen Folgen auf die Gesundheit. Abschlussbericht der Enquetekommission IV, Düsseldorf, S. 60 f.

zent der Menschen als einsam – allerdings in erheblicher regionaler Ausdifferenzierung zwischen Hamburg (nur 9,3 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (19 Prozent).¹²² Auch in der Wohntrenderhebung haben über 20 Prozent der Menschen gesagt, dass sie eigentlich zu viel allein sind.

Das Alleinsein selbst, die soziale Isolation, ist dabei zwar Risikofaktor, aber nicht Problem an sich – Einsamkeit ist ein subjektives Empfinden, das allerdings häufig mit sozialer Isolation einher geht¹²³. Der Grad der sozialen Integration variiert nach Selbsteinschätzung der Befragten erheblich zwischen den Wohnkonzepten. Während die Konventionellen, aber auch die anspruchsvollen Gruppen sich zu mehr als 50 Prozent als (deutlich) überdurchschnittlich integriert wahrnehmen – z. B. in Bezug auf das Vorhandensein nahestehender Menschen, genügend Gesellschaft etc. –, sagen immerhin fast die Hälfte der Bescheidenen, aber sogar 56 Prozent der Funktionalen, dass dies auf sie nicht zutrifft. Damit sind diese Menschen einem erhöhten Risiko der Vereinsamung ausgesetzt.

Die Bekämpfung von Einsamkeit hilft nicht nur den Menschen selbst, die davon betroffen sind. Es ist auch eine notwendige Reaktion auf ein gesellschaftliches Phänomen, das – über zunehmende Prävalenz von verschiedenen Krankheitsbildern – auch einen ökonomischen und allgemein gesellschaftlichen Schaden erzeugt.

7.4

Nette Nachbarn. Oder auch nicht.

Quartiere und Nachbarschaften gelten als ein Ort, um die Einsamkeit zu überwinden. Das ist allerdings an Voraussetzungen geknüpft. Zunächst einmal stellt man fest, dass Veränderungen im Wohnumfeld bzw. der Wegzug von Menschen zu Einsamkeit führen oder diese verstärken können.¹²⁴ Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn soziale Milieus im Quartier sich zunehmend verschließen und somit der Konnex zur übrigen Gesellschaft abhandenkommt – oft im Zusammenhang mit weiteren sozio-ökonomischen Herausforderungen, wie Armut, Arbeitslosigkeit usw.¹²⁵

Wenn wir also die weitere Entstehung von Einsamkeit verhindern wollen, müssen wir einerseits Segregation verhindern, andererseits den Menschen in den Quartieren Möglichkeiten eröffnen, sich zu vernetzen. Das geht über Gemeinschaftsräume, aneignungsfreundliche Freiräume und über niederschwellige Gemeinwesenarbeit und Anstiftung zur Selbstorganisation im Quartier.

¹²² Ebert, Tobias; Berkessel, Jana; Entringer, Theresa (2021): Einsamkeit in Nordrhein-Westfalen – Zahlen, Ursachen und Folgen im bevölkerungsreichsten Land. Gutachten für die Enquetekommission IV „Einsamkeit“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, S. 9.

¹²³ Landtag NRW (2022): Einsamkeit. Bekämpfung sozialer Isolation in Nordrhein-Westfalen und der daraus resultierenden physischen und psychischen Folgen auf die Gesundheit. Abschlussbericht der Enquetekommission IV, Düsseldorf, S. 23 f.

¹²⁴ Bücker, Susanne; Ebert, Tobias; Götz, Friedrich; Entringer, Theresa; Luhmann, Maïke (2021): In a Lonely Place. Investigating Regional Differences in Loneliness. In: Social Psychological and Personality Sciences 12 (2), S. 147–155.

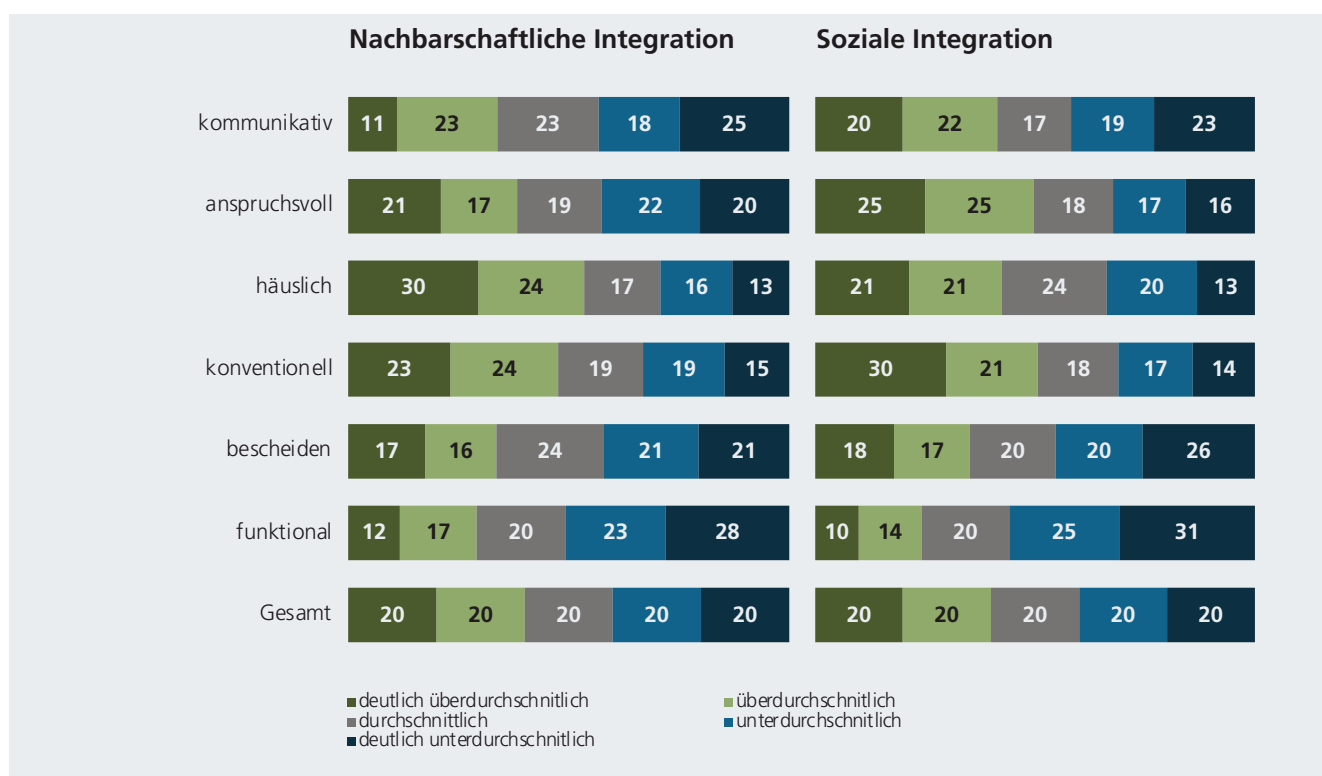
¹²⁵ Bölting, Torsten; Eisele, Björn; Kurtenbach, Sebastian (2020): Nachbarschaftshilfe in der Corona-Pandemie. Ergebnisse einer repräsentativen Befragung in Nordrhein-Westfalen. Im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW. Düsseldorf, S. 1 f.

Das Vertrauen der Menschen in Nachbarschaft ist grundsätzlich da, allerdings erodiert es. Der Nachbarschafts-Hype, der aus der Corona-Pandemie um die „hilfsbereiten und netten“ Nachbarn entstand, gilt längst nicht überall. So fällt in Städten mit den dicht besiedelten Quartieren die Qualität der nachbarschaftlichen Netze bspw. hinter eher dünn besiedelte Regionen zurück.¹²⁶

Diese Differenzierung spiegelt sich auch in den Wohnkonzepten wider. Vor allem die häuslichen und konventionellen Milieus sind nicht nur sozial stark integriert (s. o.), sondern fühlen sich auch nachbarschaftlich noch vergleichsweise gut eingebunden, bewerten also ihr Wohnviertel als sicher und nehmen Unterstützung in der Nachbarschaft wahr etc. Insbesondere die bereits angesprochenen Funktionalen sind auch nachbarschaftlich wenig integriert, was dauerhaft zu Konflikten führen kann. Auch bei den Anspruchsvollen, Kommunikativen und Bescheidenen gibt es relativ große Anteile von über 40 Prozent, die als nachbarschaftlich weniger gut integriert gelten müssen. Zu unterscheiden ist allerdings zwischen einer (teilweise) selbstgewählten oder auch hingenommenen fehlenden Integration in der Nachbarschaft, was z. B. auf Konventionelle und auch Anspruchsvolle häufiger zutrifft, und fehlender Integration aufgrund von Umständen, die selbst nicht zu beeinflussen sind, wie z. B. das Alter und entsprechende Einschränkungen der Mobilität etc., die bei Bescheidenen häufiger anzutreffen sind.

Abb. 38

Intensität nachbarschaftlicher Vernetzung und Lebensstil



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

¹²⁶ Ebd., S. 17 und S. 24.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

Wir suchen also nette Nachbarn, aber „mehr als nur nett“ ist nicht ohne Weiteres zu haben. Nicht alle Nachbarn, die sich mal ein Brot vom Bäcker mitgebracht haben, werden gleich dicke Freunde und müssen es auch nicht.

Moderation von Ehrenamt und Unterstützung

Verlässliche Bindungen entstehen nicht ohne Weiteres. Die Gestaltung und Unterstützung von Nachbarschaften in den Quartieren durch sorgfältige Moderation des Bewohnermixes, durch gemeinschaftlich nutzbare Angebote, durch Unterstützung, Moderation, Aktivierung – all das sind wichtige Werkzeuge, um den sozialen Frieden in den Quartieren zu erhalten. Dazu zählt auch eine Moderation von Ehrenamt und Unterstützung.

Begleitung sozialer Netzwerke

Nur knapp 30 Prozent der Nachbarn sind untereinander digital vernetzt und dann mehrheitlich über WhatsApp & Co., also Kanäle, die nicht moderiert sind.¹²⁷ Das funktioniert für die, die „drin“ sind – solche, die noch nicht online oder in den sozialen Netzen unterwegs sind und durch persönlichen Kontakt in eine Gruppe aufgenommen wurden, schauen in die Röhre. Hier können Wohnungsunternehmen unterstützen, durch Veranstaltungen und konkrete Ansprache im Quartier. Zahlreiche Mieter-Apps und andere Ansätze der digitalen Kundenansprache (Chatbots etc.) sind offenbar nicht das Allheilmittel. Vielmehr muss es Ziel sein, die Mieterinnen und Mieter bzw. allgemein alle Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers untereinander in Netzwerken zu organisieren. Entsprechende begrenzte soziale Netzwerke sind allerdings im Betrieb aufwendig, sie müssen zumindest grundlegend moderiert und begleitet werden.

Quartiersmanager oder Mieterbeiräte

Parallel dazu wird es weiterhin auch vieler „analoger“ Ansätze im Quartier bedürfen; Quartiersmanagerinnen und -manager können dabei helfen, die Menschen im Quartier zu vernetzen und zu empowern. Niedrigschwellige Quartiersbeiräte oder Quartiers-Arbeitskreise können ein Weg sein, einzelne Bewohnerinnen und Bewohner in die Organisation einzubinden. Dies geschieht bereits durch Vertreterinnen und Vertreter in (größeren) Genossenschaften wie auch durch Mieterbeiräte in Wohnungsunternehmen, die sich stärker in Quartiersarbeit einbinden können. Dauerhaft ist auch zu prüfen, inwieweit diese Arbeit – jedenfalls teilweise – professionalisiert werden kann oder ob zentral vorgehaltene Unterstützungsteams hier helfen können.

Entwicklung von Standards für die Quartiersarbeit

Insgesamt wird die Intensivierung und Operationalisierung der Akteursnetze im Quartier zunehmen; Wohnungsunternehmen, jedenfalls solche, die im jeweiligen Quartier über große Anteile des Bestands verfügen, sind hierfür geborene Initiatoren und Partner. Neben dem Wunsch, eigene Projekte anzustoßen, wird dies eine Offenheit von Quartiersmanagements anderer (auch von Konkurrenten) benötigen. Hilfreich ist, wenn hierzu ein anerkannter Standard von Quartiers- und Nachbarschaftsarbeit diskutiert und – ggf. quartiersbezogen – erarbeitet wird.

¹²⁷ Bötling, Torsten; Eisele, Björn; Kurtenbach, Sebastian (2020): Nachbarschaftshilfe in der Corona-Pandemie. Ergebnisse einer repräsentativen Befragung in Nordrhein-Westfalen. Im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW. Düsseldorf, S. 23.

Wen betrifft's?



Christina Horn sucht in der Nachbarschaft nach Kontakten, sie ist interessiert an Gleichaltrigen, an Austausch und Unterstützung bei Kindererziehung etc. und gemeinsamer Freizeitgestaltung. Wohnungsunternehmen könnten unterstützen durch Beratung, offene Eltern-Kind-Tage und entsprechende Kennenlernevents.

Else Müller ist aufgrund ihrer zurückgezogenen Lebensweise und auch zunehmender Mobilitätseinschränkungen bzw. Einschränkungen in der Leistbarkeit von anspruchsvoller Freizeitgestaltung tendenziell abgehängt; infolge zunehmender auch privater/sozialer Isolation braucht sie niederschwellige und kostengünstige Angebote im Wohnumfeld, um regelmäßig soziale Kontakte aufrechterhalten zu können (Bewohnertreff, Lesenachmittag, Spaziergangs-Café, Handarbeiten oder Kartenspiele).



Mobilität und Wohnen sind unabdingbar miteinander verbunden. Durchschnittlich gehen an einem Tag 85 Prozent der deutschen Bevölkerung aus dem Haus. Die Gründe, warum Menschen aus dem Haus gehen, sind unabhängig von dem Ort, an dem sie leben. Ein Drittel aller Wege werden berufs- oder ausbildungsbedingt zurückgelegt, ein weiteres Drittel für Einkaufs- und private Erledigungstouren und das restliche Drittel für Freizeitaktivitäten. In Metropolen nutzen rund 40 Prozent der Verkehrsteilnehmer hierfür das Auto, in ländlichen Regionen sind es hingegen rund 70 Prozent.¹²⁸

Der Wunsch nach Mobilität und individueller Freiheit führt jedoch zu einer enormen Umweltbelastung. 2020 entsprach der gesamte Primärenergieverbrauch des Verkehrssektors etwa einem Viertel des gesamten deutschen Primärenergieverbrauchs.¹²⁹ Neben dem Einfluss des Verkehrs auf die CO₂-Emissionen, die laut einer Studie des Umweltbundesamts mit 19 Prozent beschrieben werden, bedrohen vor allem die Luftverschmutzung und die Lärmbelastung unmittelbar die Gesundheit und Lebensqualität der Stadtbevölkerung.¹³⁰ 2020 verursachte der Verkehr fast 40 Prozent der Emissionen von Stickstoffoxiden in der Luft. Hauptverursacher war der motorisierte Straßenverkehr.¹³¹ 76 Prozent der Befragten fühlten sich durch Straßenverkehrslärm zumindest etwas gestört oder belästigt.¹³²

Darüber hinaus besteht in stark besiedelten Gebieten insbesondere durch den ruhenden Individualverkehr eine starke Flächenkonkurrenz. Der Handlungsdruck hin zur Mobilitätswende findet daher im urbanen Raum seinen Höhepunkt, jedoch kämpfen auch viele ländliche Gemeinden um den Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur sowie des Radwegenetzes.

¹²⁸ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Bonn. Verfügbar unter: http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹²⁹ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2022): Verkehr in Zahlen 2021/2022. Bonn. Verfügbar unter: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Publikationen/G/verkehr-in-zahlen-2021-2022-pdf.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³⁰ Umweltbundesamt (2022): Klimaschutz im Verkehr. Dessau-Roßlau. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/klimaschutz-im-verkehr#undefined>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³¹ Umweltbundesamt (2022): Luftbelastung in Ballungsräumen. Dessau-Roßlau. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftbelastung-in-ballungsräumen#entwicklung-von-2000-bis-2021>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³² Das Umweltbundesamt (2022): Umweltbelastungen durch Verkehr. Dessau-Roßlau. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/verkehr/umweltbelastungen-durch-verkehr#undefined>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

8.1

Raus aus dem MIV, rein in die multimodale Mobilität

Die Mobilitätswende hat durch die Corona-Pandemie einen Dämpfer erfahren. Im Jahr 2020 ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 78 Prozent im Jahr 2019 auf 87 Prozent angestiegen.¹³³ Dennoch sanken im letzten Jahr die Neuzulassungen privat genutzter Pkw um 2,8 Prozent.¹³⁴ Insbesondere die Bevölkerung in ländlichen Regionen ist weiterhin auf einen Pkw angewiesen. In der aktuellen Mobilitätsstudie des Center of Automotive Management (CAM) geben 59 Prozent der Landbevölkerung an, einen eigenen Pkw nutzen zu müssen, aber nur 31 Prozent der Stadtbevölkerung. Überraschend ist jedoch, dass der Anteil junger Städter, die angibt auf einen Pkw angewiesen zu sein, gegenüber der Befragung 2018 deutlich angestiegen ist.¹³⁵

Begleitend dazu wächst die deutsche Carsharing-Branche seit Jahren beständig. Zum Stichtag 1. Januar 2022 gibt es 243 Carsharing-Anbieter in Deutschland. Rund 3,4 Millionen Kunden sind registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die deutsche Carsharing-Flotte um 15,2 Prozent gewachsen. Allerdings sind die Angebote räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Während in Großstädten in 99 Prozent aller Kommunen Carsharing-Angebote genutzt werden können, ist dies nur in 5 Prozent der Kommunen mit bis zu 20.000 Einwohnern möglich.¹³⁶

Die Nutzung des ÖPNV wurde zuletzt durch 52 Millionen verkaufte 9-Euro-Tickets beflügelt. Zwar wurden mit dem 9-Euro-Ticket vermehrt Freizeitfahrten durchgeführt und weniger der zunehmend ansteigende automotorisierte Pendelverkehr reduziert, allerdings konnte damit bei 10 Prozent der Käufer mindestens eine Pkw-Fahrt pro Tag reduziert werden.¹³⁷ Doch auch hier sind die Nutzerzahlen im ländlichen Raum nicht zuletzt aufgrund fehlender Angebote nur halb so hoch wie in städtischen Regionen.

Die zentrale Lösung für die Mobilitätswende ist Multimodalität, d. h. die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel mit dem Ziel, möglichst oft auf motorisierten Individualverkehr zu verzichten. Laut KfW-Energiewendebarmometer würden mehr Autofahrer auf ÖPNV umstiegen, wenn vor allem die Anbindung besser wäre.¹³⁸

¹³³ Umweltbundesamt (2022): Fahrleistungen, Verkehrsleistung und „Modal Split“. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/verkehr/fahrleistungen-verkehrsaufwand-modal-split#personenverkehr>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³⁴ Kraftfahrtbundesamt Neuzulassungsbarometer Personenkraftwagen im August 2022 nach ausgewählten Fahrzeughaltern. Verfügbar unter: https://www.kba.de/DE/Statistik/Fahrzeuge/Neuzulassungen/MonatlicheNeuzulassungen/2022/202208_Glmonatlich/202208_nzb_arameter/202208_n_barometer.html?nn=3504038&monthFilter=08_August&fromStatistic=3504038&yearFilter=2022&fromStatistic=3889316&yearFilter=2022&monthFilter=08_August, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³⁵ Center of Automotive Management (2022): Mobility Services – Befragung: Bedeutung privater Pkw in Deutschland. Bergisch Gladbach. Verfügbar unter: <https://auto-institut.de/automotiveinnovations/mobility-services/mobility-services-befragung-bedeutung-privater-pkw-in-deutschland/>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

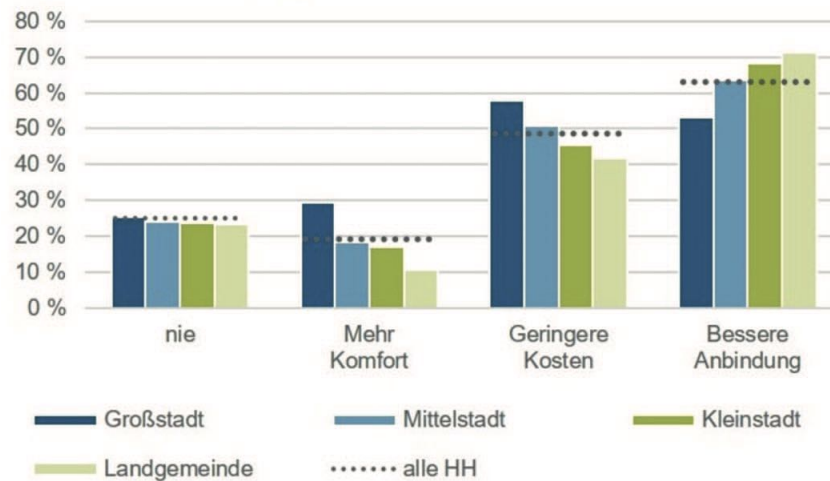
¹³⁶ Bundesverband CarSharing e. V.: Aktuelle Zahlen und Fakten zum CarSharing in Deutschland. Im Internet: <https://carsharing.de/alles-ueber-carsharing/carsharing-zahlen/aktuelle-zahlen-fakten-zum-carsharing-deutschland>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2022.

¹³⁷ Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (2022): Bilanz zum 9-Euro-Ticket. Verfügbar unter: <https://www.vdv.de/bilanz-9-euro-ticket.aspx>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

¹³⁸ Römer, Daniel; Salzgeber, Johannes (2022): Verkehrswende in Deutschland braucht differenzierte Ansätze in Stadt und Land. Verfügbar unter: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2022/Fokus->

Abb. 39

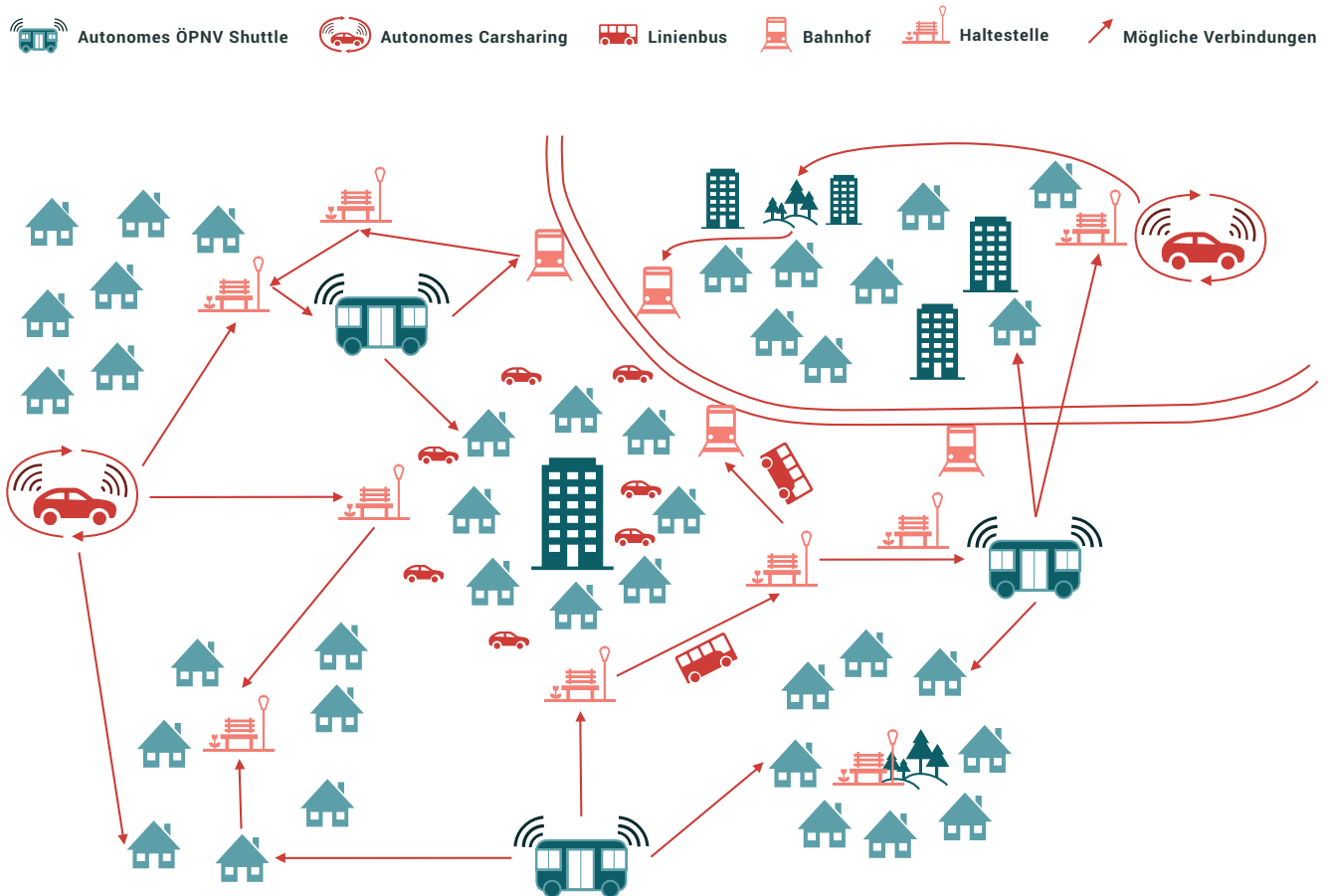
Anreize zum Umstieg auf den ÖPNV



Quelle: KfW Bankengruppe (Hrsg.) (2022): Verkehrswende in Deutschland braucht differenzierte Ansätze in Stadt und Land. Frankfurt am Main. Verfügbar unter: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2022/Fokus-Nr.-363-Januar-2022-Verkehrswende.pdf>, zuletzt aufgerufen am 19.10.2022.

Generell besteht somit eine große Bereitschaft sowohl der Stadt- als auch der Landbevölkerung, auf den Pkw zu verzichten, wenn es komfortable Alternativen gibt. Im ländlichen Raum laufen daher Pilotprojekte, die versuchen, insbesondere die letzte Meile zum nächsten ÖPNV-Knotenpunkt mittels autonomer Shuttles zu überbrücken.

Autonomes Fahren und ÖPNV-Knotenpunkte



Quelle: Alexander Klinge, eigene Darstellung. Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/4.0/de. Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e. V., Bundeszentrale für politische Bildung 2021, www.bpb.de.

8.2

Quartiersgaragen und Stellplatzschlüssel für mehr Lebensqualität in autoarmen Quartieren

Neben dem Ausbau des ÖPNV gilt es gerade in Ballungsräumen den Raum, den derzeit der ruhende Verkehr einnimmt, zu begrenzen und zu kanalisieren. Im nicht benutzten Zustand beansprucht ein Pkw zwischen 10 und 15 Quadratmeter Parkfläche und das rund 23 Stunden am Tag. Dieser Parkraum ist für viele Besitzer auch in Großstädten häufig kostenlos verfügbar. Wenn Gebühren für das Parken anfallen, sind diese zudem deutlich geringer als in anderen europäischen Städten.¹³⁹ Kommunen können durch gerechte Bepreisung des öffentlichen Parkraums, Parkraummanagement und Stellplatzschlüssel den Flächenverbrauch für den motorisierten Individualverkehr bereits heute steuern.

So setzt München, die Stadt mit dem höchsten Pendelverkehrsaufkommen in Bayern, mit einer Novelle der Stellplatzverordnung strategisch-wirksame Anreize, um das Flächenproblem in den Griff zu bekommen¹⁴⁰: Um dem Übermaß an Pkw im öffentlichen Raum Herr zu werden, müssen bei Neubauten seit letztem Jahr mehr Stellplätze als bisher bereitgestellt werden. Die hohe geforderte Anzahl lässt sich jedoch verringern. Wer als Bauherr ein schlüssiges Mobilitätskonzept, bspw. Fahrradstellplätze, Sharing-Angebote oder ÖPNV-Mietertickets, vorlegt, muss weniger Plätze bereitstellen und bekommt trotzdem eine Baugenehmigung.

Quartiersgaragen bündeln Parkplätze am Rande der Quartiere und halten diese somit autoarm. Darüber hinaus entfällt der Bau kostenintensiver Tiefgaragen, wodurch Baukosten und somit auch Mieten gesenkt werden können. Quartiersgaragen können dabei mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten verzahnt werden, um Mehrwerte für die Bewohnerinnen und Bewohner zu bieten. Insbesondere Stellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Autos lassen sich auf diese Weise einfacher realisieren als im öffentlichen Raum.

Mit einem Rückgang des motorisierten Individualverkehrs und dem Ende fossiler Brennstoffe werden auch Tankstellen zukünftig ihre ursprüngliche Bestimmung verlieren. Diese häufig zentral gelegenen Grundstücke gehören den Kommunen und eröffnen so die Möglichkeit, weitere Mobilitätsknoten oder E-Ladestationen zu schaffen. Diese sogenannten Micro-Hubs können neben Mobilität und Logistik auch soziale Angebote vereinen, wie etwa ein Stadtteilcafé, eine Bücherei oder kulturelle Angebote.¹⁴¹

¹³⁹ Agora Verkehrswende (2018): Öffentlicher Raum ist mehr wert. Berlin. Verfügbar unter: https://www.agora-verkehrswende.de/fileadmin/Projekte/2018/Oeffentlicher_Raum_ist_mehr_wert/Agora_Verkehrswende_Rechtsgutachten_oeffentlicher_Raum.pdf, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁴⁰ Bayerische Staatskanzlei (2019): Stellplätze, Verordnungsermächtigung. München, verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-47>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁴¹ Das Beispiel LOLA im Internet: <https://spine-architects.com/projects/lola>, zuletzt aufgerufen am 8.11.2022.

8.3

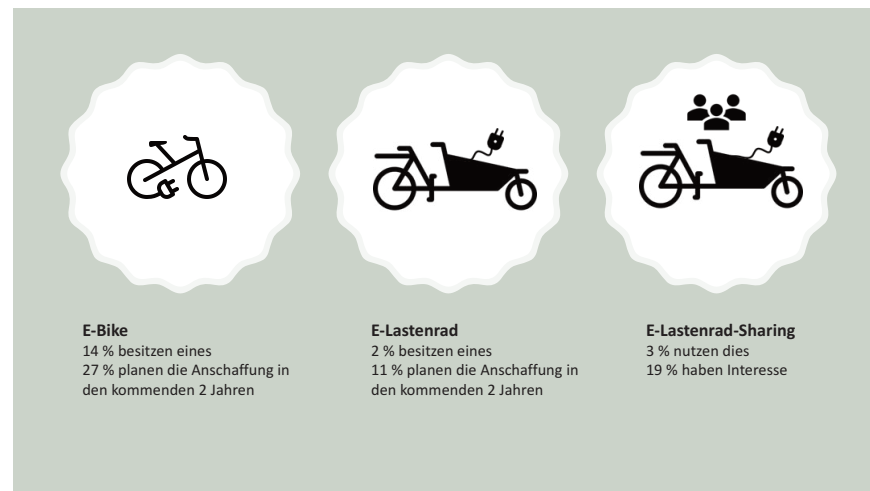
Mit dem Lastenrad in die mobile Zukunft

Die Chance auf individuelle Mobilität auf engem Raum gepaart mit Umweltschutz lässt sich am besten mit dem Fahrrad erreichen. So könnten in Ballungsgebieten 30 % der PKW-Fahrten auch mit dem Fahrrad erfolgen. Laut einer Studie des Bundesministeriums fahren 77 Prozent der Menschen in Deutschland Rad, d. h. sie nutzen das Fahrrad oder Pedelec, wenn auch nur selten. Dabei steigt mit zunehmender Größe des Wohnorts die Nutzungshäufigkeit des Fahrrads.¹⁴² Radfahren liegt damit vor allem bei den Städten voll im Trend und könnte die Verkehrswende vorantreiben. Im Kontext neuer städtischer Infrastrukturpraktiken werden Fahrräder zum Statussymbol, denn es lassen sich zahlreiche Vorteile des Radfahrens aufzeigen: Es ist schnell, gesund, klima- und umweltschonend, günstig und angesagt.¹⁴³

Unter den befragten Mieterinnen und Mietern besitzen bereits 14 Prozent ein E-Fahrrad und 2 Prozent ein E-Lastenrad, weitere 27 Prozent bzw. 11 Prozent planen die Anschaffung. Dabei besteht insbesondere in Bezug auf E-Lastenräder auch ein großes Interesse an der Nutzung von Sharing-Angeboten.

Abb. 41

Verbreitung von E-Bikes und E-Lastenrädern unter Mieterinnen und Mietern in Deutschland



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

¹⁴² Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH (2021): Fahrrad-Monitor Deutschland 2021. Im Internet: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/StV/fahrrad-monitor-2021.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁴³ Umweltbundesamt (14.09.2022): Radverkehr. Dessau-Roßlau. Im Internet: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachhaltige-mobilitaet/radverkehr#vorteile-des-fahrradfahrens>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

So lassen sich mit Hilfe von E-Antrieben, also Trittunterstützungen, Distanzen ausweiten und Fahrdauern reduzieren. Darüber hinaus werden überdachte Pedelecs und Lastenräder, besonders für den Pendelverkehr und Logistikanforderungen, in den dichten Innenstädten Potenziale heben. Um die verstärkte Nutzung von E-Bikes und Lastenrädern in den Quartieren möglich zu machen, werden neue Konzepte entstehen, die die Verkehrswege, Stellplätze und die Einbindung in Quartiersenergiekonzepte zum Inhalt haben. So sind die Hauptziele des nationalen Radverkehrsplans des Bundes für die Stadt, Platz für Fahrräder zu schaffen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Auf dem Land hingegen soll vor allem das Fahrradnetz ausgebaut und das Fahrrad mit dem öffentlichen Nahverkehr verknüpft werden.¹⁴⁴

Da insbesondere Lastenräder teuer in der Anschaffung sind, bieten immer mehr Wohnungsunternehmen ihren Mietern und Mieterinnen ein E-Lastenrad-Sharing wie etwa der Bauverein der Elbgemeinden eG oder die Baugenossenschaft Deutsches Heim Union in Hamburg. Für die erfolgreiche Einführung bedarf es jedoch keines großstädtischen Umfelds, wie Initiativen der Uferwerk eG in Werder (Havel) oder der Bauhilfe Pirmasens GmbH zeigen¹⁴⁵.

Was können die Wohnungsunternehmen tun?

Um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden und den Wandel aktiv mitzugestalten, können Wohnungsunternehmen Folgendes tun:

Quartiersmobilität

Im Zuge einer stärkeren Vernetzung von kommunalen Akteuren und Kommunen können multimodale Mobilitätsangebote in den einzelnen Quartieren geschaffen werden. So können Mobilitätshubs als soziale Begegnungsorte im Quartier gedacht werden oder gemeinsam mit anderen Wohnungsanbietern Quartiersgaragen errichtet werden.

Bei Neubauten gilt es, von Planungsbeginn an neue Mobilitätskonzepte mitzudenken und Möglichkeiten der Stellplatzreduktion zu nutzen, etwa durch die Schaffung von Carsharing-Angeboten, und damit die Quartiere von Autos weitestgehend freizuhalten.

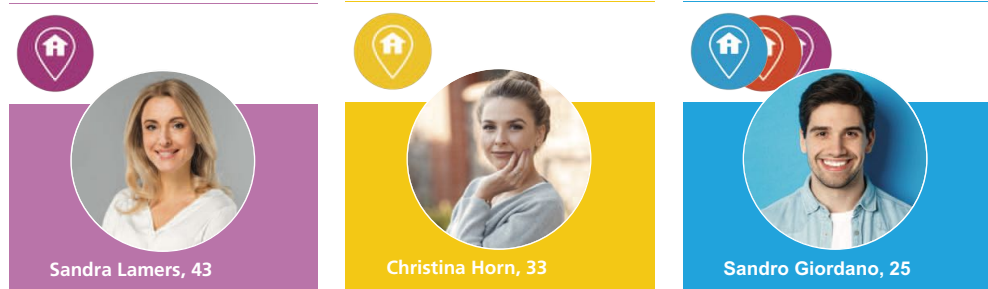
Förderung des Radverkehrs

Zur Förderung des Radverkehrs tragen moderne Fahrradabstellanlagen im Quartier bei. Sie sollten ausreichend sichere und überdachte Stellplätze bieten. Ein guter Zugang und Lademöglichkeiten für E-Bikes sollten selbstverständlich dazu gehören. In den Nachbarschaftstreffen oder Quartierstreffen können spezielle Angebote für Radfahrende, wie z. B. stationäre Luftpumpstationen, Schlauchautomaten oder ein Reparaturservice, geschaffen werden.

¹⁴⁴ Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) (2022): Nationaler Radverkehrsplan 3.0. Berlin. Im Internet: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/StV/nationaler-radverkehrsplan-3-0.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

¹⁴⁵ ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung (2018): Nachbarschaftliches Lastenrad-Sharing für Wohninitiativen und Wohnungsunternehmen. Frankfurt am Main. Im Internet: <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/WohnMobil-Factsheet-Lastenrad.pdf>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

Wer macht mit?



Vor allem junge Haushalte unter 30 Jahren mit einem kommunikativen, häuslichen oder anspruchsvollen Wohnkonzept wie Sandro nutzen bereits heute die vielen Mobilitätsangebote wie Bike-, Car- oder Scooter-Sharing. Sandra hat sich gegen die Anschaffung eines Zweitwagens entschieden und nutzt stattdessen Carsharing-Angebote. Das Fahrrad von Christina wurde gestohlen. Ein neues kann sie sich gerade nicht leisten, daher nutzt sie die Langzeitmiete eines Fahrrads zu einer festen Monatsgebühr.

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Studienergebnisse beruhen auf einer bundesweiten Repräsentativbefragung zu den dargestellten Themenfeldern. Details zur Erhebung und v. a. zu ermittelten Wohnkonzepten und Personas werden im folgenden Kapitel dargestellt.

In den letzten Wohntrendstudien wurde die Befragung als telefonische Befragung konzipiert. Aus Gründen der Repräsentativität und aus kostenökonomischen Gründen wurde dieses Mal eine Online-Befragung durchgeführt. Hierbei wurde auf sogenannte Online-Panels zurückgegriffen. Dort sind Personen registriert, die sich bereit erklärt haben, generell an Befragungen teilzunehmen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass neben regionalen Kriterien auch soziodemografische Kriterien dieser potenziellen Adressaten und das Wohnverhältnis bekannt sind und somit eine gezielte Auswahl getroffen werden kann. Dies spielt beim Stichprobenkonzept eine wichtige Rolle. Hierbei wurde – analog zu 2018 – eine mehrstufige geschichtete Zufallsstichprobe gezogen:

- In einem ersten Schritt wurden die Bundesländer in Schichten unterteilt. Als Schichtungsmerkmale fungierte das Bundesland in Kombination mit dem Grad der Verstädterung gemäß Eurostat. Hier wird eine Einteilung in dicht besiedelt, mittlere Besiedlungsdichte und gering besiedelt vorgenommen.¹⁴⁶ Anhand der beiden Schichtungsmerkmale konnte jede Gemeinde eindeutig einer Schicht bzw. einer Schichtnummer zugeordnet werden. Eine Schicht ist beispielsweise Bundesland Bayern / Verstädterungsgrad gering besiedelt. Da es bei den drei Stadtstaaten nur einen Verstädterungsgrad gibt, resultieren insgesamt 42 Schichten.
- In einem zweiten Schritt wurde innerhalb einer jeden Schicht eine Zufallsauswahl an Gemeinden gezogen.
- Entsprechend der realen Verteilung in der bundesweiten Bevölkerung wurden nun in einem dritten Schritt konkrete Quotenvorgaben/Zielgrößen für die Nettostichprobe festgelegt. Hierbei wurden das Alter bzw. Altersgruppen (18–29 Jahre; 30–44 Jahre; 45–64 Jahre, ab 65 Jahre) als weiteres und somit drittes Quotenmerkmal herangezogen.

Hervorzuheben ist des Weiteren, dass nur Menschen befragt wurden, die zur Miete wohnen. Insgesamt wurden 2.172 Mieterinnen und Mieter befragt. Die Befragung wurde vom 11.7.2022 bis zum 29.7.2022 durchgeführt.

Aufgrund des sehr differenzierten Stichprobenkonzepts und der hohen Fallzahl sind die Ergebnisse als repräsentativ einzustufen.

¹⁴⁶ Näheres zur Methodik siehe: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/degree-of-urbanisation/methodology>, zuletzt aufgerufen am 18.10.2022.

9.2

Wohnkonzepte und Entwicklung der Wohnkonzepte

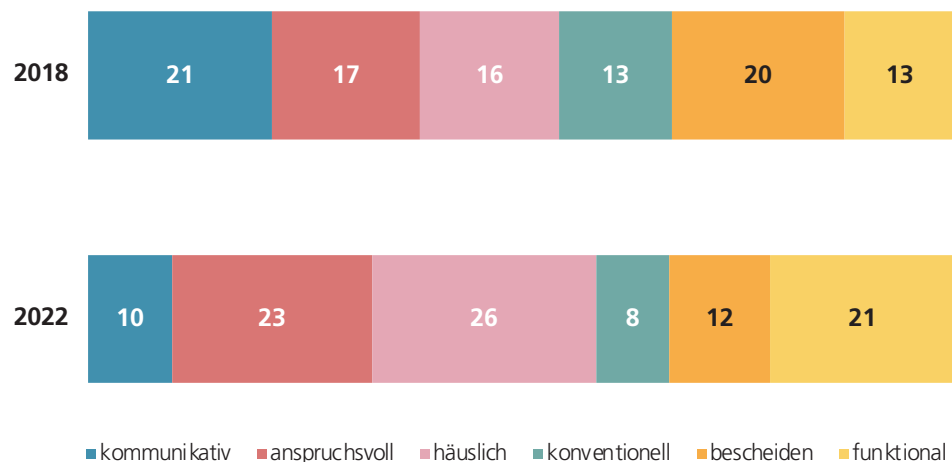
Bei der diesjährigen Befragung wurden erneut wohnungswirtschaftliche Milieus, die sogenannten Wohnkonzepte, abgebildet. Grund für die Entwicklung dieses milieuorientierten Modells war es, dass soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale, wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen, für sich allein genommen immer weniger ausreichen, um unterschiedliche Wohn- und Lebensformen differenziert abbilden zu können. Daher wurde bereits im Jahr 2007 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 zu Freizeitverhalten und Lebensstil sowie zu Wertorientierungen und Wohnwünschen sechs Wohnkonzepte identifiziert, um Ziel-/Nachfragegruppen samt ihren spezifischen Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld abbilden zu können. Das Modell wurde 2018 grundlegend novelliert.

Im Vergleich von 2018 und 2022 zeigt sich, dass sich die Verteilung der Wohnkonzepte gegenüber 2018 stark verändert hat. So haben sich die Anteile der Kommunikativen mehr als halbiert, auf nunmehr 10 Prozent. Eine starke Anteilsabnahme ist ebenso bei den Bescheidenen festzustellen (Abnahme von 20 Prozent auf 12 Prozent), in abgeschwächter Form gilt dies auch für die Konventionellen (Abnahme von 13 Prozent auf 8 Prozent).

Demzufolge ergeben sich massive Zunahmen bei den Häuslichen, von 16 Prozent auf nunmehr 26 Prozent, bei den Anspruchsvollen, von 17 Prozent auf 23 Prozent, und bei den Funktionalen, und zwar von 13 Prozent auf 21 Prozent.

Abb. 42

Entwicklung der Wohnkonzepte 2018 bis 2022



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

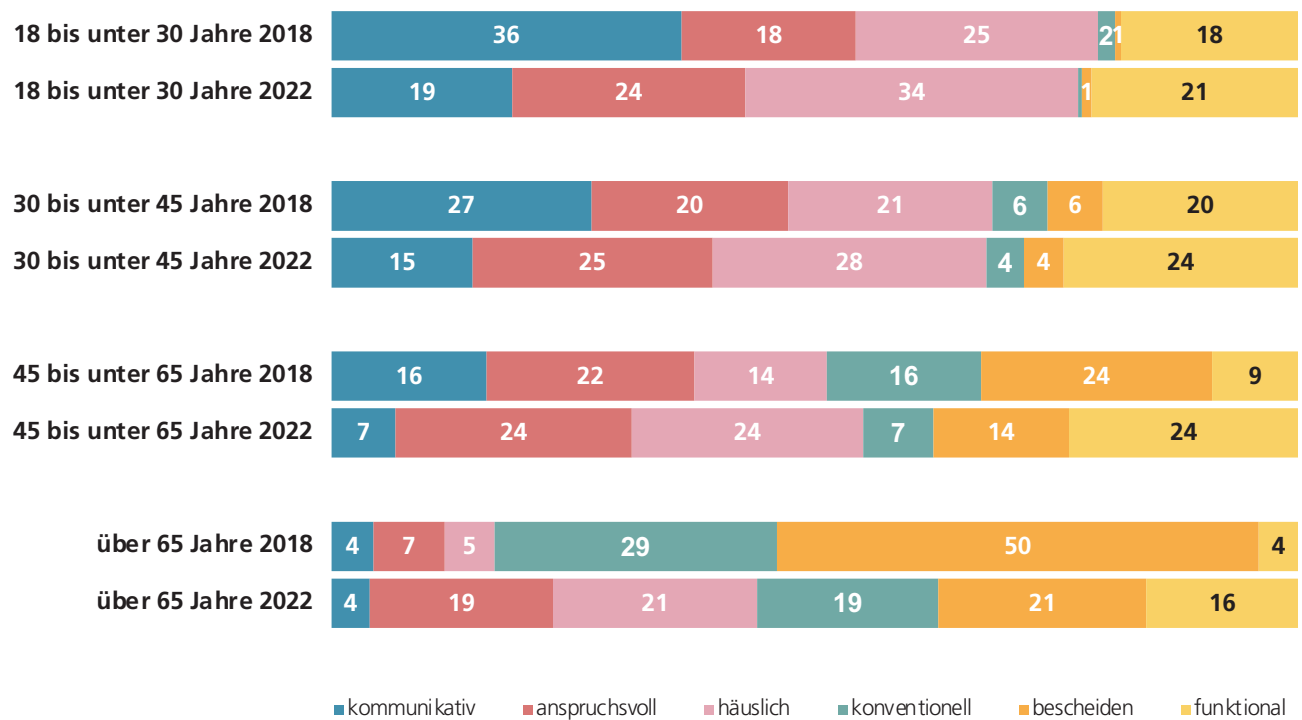
Erklären lässt sich dies durch einschlägige Ereignisse und das Zusammenwirken soziodemografischer, sozioökonomischer und gesellschaftlicher Veränderungen. Dies lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Pandemie: Die Wohnkonzepte werden u. a. durch Fragen zum Lebensstil und zu Wertorientierungen abgebildet. Pandemiebedingt hat die „Ausgeh- und Erlebnisorientierung“, die charakteristisch für die Kommunikativen ist, nachgelassen. Gegenteiliges gilt für die „häusliche Orientierung“ – es wird 2022 deutlich häufiger angegeben, in der Freizeit sehr oft oder oft zu Hause zu bleiben.
- Veränderungen setzen sich fort: Bereits 2018 gab es bei den Kommunikativen zwei Subgruppen, die den Häuslichen und Anspruchsvollen sehr ähnlich waren. Diese Veränderung bei den Kommunikativen hat sich fortgesetzt, die beiden Subgruppen sind nun endgültig in den Häuslichen und Anspruchsvollen aufgegangen.
- Demografische Entwicklung: Klassisch Bescheidene (vorab dominant bei ab 65-Jährigen) nehmen aufgrund der natürlichen Sterblichkeit ab. „Nachrücker“, also vormals unter 65-Jährige, gehören anderen Wohnkonzepten an (siehe auch Abb. 2).
- Soziale Lage und „Soziale Schere“: Diese zeigt sich besonders stark bei den Älteren. Diese setzen sich im Vergleich zu 2018 nunmehr zu deutlich höheren Anteilen aus Häuslichen und Anspruchsvollen, aber auch aus Funktionalen, zusammen. Letzteres lässt sich dadurch erklären, dass sich die sozioökonomische und soziale Lage vormals Bescheidener teilweise weiter verschlechtert hat. Übergänge zu den Funktionalen waren für diese die Folge.

Diese Veränderungen spiegeln sich teilweise auch in der altersstrukturellen Veränderung der Wohnkonzepte wider. Waren 2018 noch 36 Prozent der 18- bis unter 30-Jährigen Kommunikative, sind es 2022 nur noch 19 Prozent. Demgegenüber haben die Anteile der Anspruchsvollen und Häuslichen stark zugenommen (siehe „Subgruppen-Übergänge“ weiter oben). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den 30- bis unter 45-Jährigen.

Einschlägig sind auch die deutlichen Veränderungen bei den ab 65-Jährigen, bei denen sich der Anteil der Bescheidenen mehr als halbiert hat. Demgegenüber haben sich die Anteile der Häuslichen und Funktionalen vervierfacht.

Abb. 43

Anteile der Wohnkonzepte an einzelnen Altersgruppen

Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Wohnkonzept**Konventionell**

- Wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele sind erreicht
- Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben, ehrenamtliches Engagement
- hohes Sicherheitsdenken und vorausschauende Lebensplanung
- Nachfrage nach Produkten hoher Qualität, Funktionalität und Effizienz
- altersgerechtes Wohnen

Wohnkonzept**Kommunikativ**

- Leben findet vielfach außerhalb der Wohnung statt
- dynamisch, flexibel und mobil
- urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitorientierung wird gesucht
- moderne Ausstattung, offene Grundrisse
- schnelles Internet und Fahrradstellflächen
- Sonderwohnformen sind interessant

Wohnkonzept**Häuslich**

- familiäre Werte sind sehr wichtig
- in Nachbarschaft und soziale Netzwerke integriert
- Sicherheit und Nachhaltigkeit sind wichtig
- Nutzenaspekt steht im Vordergrund
- moderne Wohnausstattung



Wohnkonzept

Anspruchsvoll

- Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus sind bedeutend
- hohe Leistungs- und Erfolgsorientierung, Optimierungsbestrebungen und hohe Anspruchshaltung
- Werthaltigkeit spielt eine große Rolle repräsentative Standorte und ausgeprägtes Umweltbewusstsein
- soziale Medien und Smart Home
- ökologisches Wohnen ist interessant



Wohnkonzept

Bescheiden

- große Bedeutung haben Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit.
- geringe Ansprüche, sich mit weniger zufrieden geben
- nach innen gerichtetes Leben
- hohe Verbundenheit mit dem Standort
- altersgerechtes Wohnen von Interesse



Wohnkonzept

Funktionell

- geringe materielle Optionen
- hohe Unzufriedenheit, keine Möglichkeit, die eigene Lebenslage zu verbessern
- Wunsch nach Verbesserung der Lebenssituation
- je nach Wohnungsmarkt hohe Mobilität



9.4

Von den Wohnkonzepten zu Personas

Um den Wohnkonzepten „ein Gesicht zu geben“, wurde bei der diesjährigen Wohntrendstudie so vorgegangen, dass nicht nur Wohnkonzepte und die Wohnmatrix (diese kombiniert Wohnkonzept, Haushaltstyp/Lebenszyklus, Einkommen) abgeleitet wurden. Basierend auf der Wohnmatrix wurden Kernzielgruppen abgeleitet. Kernzielgruppen sind demnach Gruppen von (realen) Menschen mit ähnlichen Merkmalen: Haushaltstyp/Lebenszyklus, Kaufkraft/Wohnkonzept. Diese werden in Form von Personas beschrieben, wodurch sie eine Identität erhalten. Um die bundesweite Mieterstruktur möglichst ganzheitlich abzubilden, wurden bei der Herausarbeitung von Kernzielgruppen innerhalb bestimmter Lebenszyklen/Haushaltstypen teilweise Wohnkonzepte zusammengefasst. Dies wurde dann vollzogen, wenn sich diese Wohnkonzepte (innerhalb einzelner Lebenszyklen/Haushaltstypen) in Bezug auf dargestellte Bereiche (z. B. Wohnvorstellungen) sehr ähnlich sind.

Es konnten insgesamt sieben Personas abgeleitet werden, die im Folgenden in Profilform dargestellt werden:

- Paul Krüger zählt zu Mietern mittleren Alters mit anspruchsvollem aber auch mit häuslichem Wohnkonzept.
- Ayaz Kara zählt zu den älteren Mietern mit häuslichem, anspruchsvollem oder kommunikativem Wohnkonzept.
- Sandro Giordano ist den jüngeren Mietern mit kommunikativem, anspruchsvollem oder häuslichem Wohnkonzept zuzuordnen.
- Else Müller findet sich bei älteren Mieterinnen mit bescheidenem als auch funktionalem Wohnkonzept.
- Christa Horn zählt zu den eher jüngeren Mieterinnen mit funktionalem Wohnkonzept.
- Sandra Lammers gehört zur Gruppe der Mieterinnen mittleren Alters mit häuslichem Wohnkonzept.
- Gerlinde Müller verkörpert eher ältere Mieterinnen mit konventionellem Wohnkonzept.

Im Folgenden beschreiben wir die Personas mit ihren Wünschen und Wohnvorstellungen, aber auch ihrem Lebensstil in Bezug auf Nachhaltigkeit und Mobilität. Neben der Vorstellung von Wohnungsgröße und Ausstattung gibt es zudem Hinweise auf die Zahlungsbereitschaft für diese Wunschwohnung.



Paul Krüger, 56

„Viel mit dem Fahrrad fahren, die Natur genießen. Wenn unsere Kinder zu Besuch kommen, freuen wir uns ganz besonders. Ansonsten sind wir glücklich, gerade mit unseren Nachbarn.“

- Lebt in Partnerschaft, 2 Kinder (bereits ausgezogen)
- 2.800€ Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt mit Partnerin am Stadtrand
- Führt in seiner Freizeit gerne Fahrrad
- Schaut gerne Sach- und Dokumentarfilme, politische Magazine oder einen spannenden Krimi

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete im Mehrfamilienhaus oder in einem Miethaus
- Mind. 60 bis 80 m², gerne aber größer, 3 oder 4 Zimmer
- Baualtersklasse zwischen 1990 und 2009 bevorzugt

Wohnlage

- Am Stadtrand

Ausstattungsünsche allgemein

- Ausstattung sollte höherwertiger sein
- Garten oder zumindest ausreichend Grünflächen in Wohnungsnähe
- Barrierearmut gewinnt an Bedeutung

Technik und Energieeffizienz

- Durchschnittliche Präferenz für technische Installationen, wichtig ist die Heizungssteuerung
- Hoher energetischer Gebäudezustand ist wichtig

Besondere Wohnformen

- Ökologisches Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 850 € bzw. 10,20 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Verhält sich in vielen Bereichen nachhaltig, achtet u. a. bei Lebensmitteln darauf, nachhaltig zu kaufen
- Kauft Produkte aus der Region
- Energiebewusstes Verhalten ist sehr wichtig

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Erwartet vom Vermieter v. a. „energetische Nachhaltigkeit“



Mobilität

E-Mobilität

- Das nächste Auto soll ein E-Auto sein
- Anschaffung von zwei E-Fahrrädern

Sharing-Angebote

- Car- und Bikesharing werden sporadisch genutzt
- Nach Anschaffung eines E-Autos werden Ladestellen wichtig



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Hohe Integration im Quartier
- Hohe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bibliothek der Dinge
- Gemeinschaftsräume für Mieteraktivitäten
- Gemeinschaftsflächen in den Außenanlagen



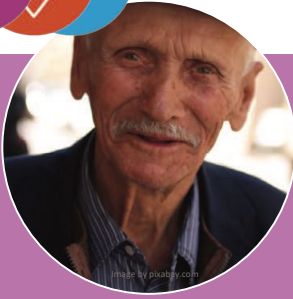
Wünsche

Wohnsituation

- Wunsch nach einem harmonischen Miteinander sowie freundlicher und ruhiger Nachbarschaft

Lebenssituation

- Wünscht sich weiterhin ein ruhiges Leben und v. a. Gesundheit



Ayaz Kara, 71

„Auch wenn der Alltag manchmal beschwerlicher wird, sind wir froh, noch häufig an die frische Luft zu kommen. Hoffentlich geht das noch lange so weiter.“

- Verheiratet, 2 Kinder bereits ausgezogen
- 2.300€ Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt mit Ehefrau am Stadtrand
- Geht gerne spazieren und fährt in seiner Freizeit häufig ins Grüne
- Zuhause schaut er gerne Sportsendungen oder einen spannenden Krimi

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete im Mehrfamilienhaus
- Um die 60 m² wären gut mit 2 oder maximal 3 Zimmern
- Baualtersklasse zwischen 1970 und 1989 bevorzugt

Wohnlage

- Stadtteil außerhalb des Zentrums

Ausstattungs Wünsche allgemein

- Wohnung sollte seniorengerecht sein
- Höherwertig

Technik und Energieeffizienz

- Vor allem durch die Kinder besteht eine gewisse Affinität für technische Einrichtungen
- Visualisierung Energieverbrauch
- Hoher energetischer Standard ist wichtig

Besondere Wohnformen

- Gemeinschaftliches Wohnen

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 700 € bzw. 9,50 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Energiebewusstes Verhalten, auch in Verantwortung der nächsten Generation gegenüber

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Erwartet vom Vermieter v. a. "soziale Nachhaltigkeit"



Mobilität

E-Mobilität

- Interesse an einem E-Fahrrad

Sharing-Angebote

- Eher geringes Interesse



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Hohe Integration im Quartier
- Hohe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bewohnertreff
- Gemeinschaftsflächen in den Außenanlagen



Wünsche

Wohnsituation

- Wunsch nach einer ruhigen Wohnlage und Barrierefreiheit.

Lebenssituation

- Wünscht sich Gesundheit und Selbstständigkeit/Unabhängigkeit bis ins hohe Alter



Sandro Giordano, 25

„Noch viel Spaß im Leben haben. Aber auch im Beruf muss ich weiter Fuß fassen, um mir auch mehr leisten zu können“

- Ledig, keine Kinder
- 1.900 € Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt alleine im Stadtzentrum und plant, mit Freundin zusammenzuziehen
- Geht an den Wochenenden in Clubs feiern und reist gerne
- Treibt in der Freizeit Sport im Fitnessstudio
- Verbringt gerne Zeit mit seinen Freunden beim gemeinsamen Fußballgucken und Grillen
- Konsumiert täglich Inhalte auf Netflix

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnungen zwischen 40 und 50 m² bevorzugt, nach Zusammenziehen mit Freundin 60-80 m² mit 3 Zimmern
- Baualtersklasse ab 1990

Wohnlage

- Innenstadt oder zentrumsnah

Ausstattungs Wünsche allgemein

- Moderne, aber keine höherwertige Ausstattung
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Balkon
- Paketstation im Gebäude

Technik und Energieeffizienz

- Schnelle Internetverbindung
- Präferenz für technische Installationen, insbesondere Energiesteuerung und digitale Assistenzsysteme

Besondere Wohnformen

- Tiny House, ökologisches Wohnen

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 750 € bzw. 11,50 €/m²
- Nach dem Umzug 900 € bzw. 10,50 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Verhält sich in vielen Bereichen eher nachhaltig
- Bereitschaft, für nachhaltige und/oder klimafreundliche Produkte mehr Geld auszugeben
- Nutzt fast ausschließlich den ÖPNV

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Vom Vermieter wird erwartet, das 1,5-Grad-Ziel der Bundesregierung im Gebäudebestand umzusetzen und sich für Integration, Vielfalt und sozialen Zusammenhalt zu engagieren



Mobilität

E-Mobilität

- Ein E-Auto soll mittelfristig nach dem Zusammenzug mit der Freundin angeschafft werden
- Hat Interesse an einem E-Roller

Sharing-Angebote

- Car- und Bikesharing werden bereits regelmäßig genutzt



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Kein intensiver Kontakt im Quartier
- Hohe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bibliothek der Dinge
- Mitfahrzentrale
- Gemeinschaftliche Arbeitsräumlichkeiten
- Freiflächen für gemeinsame Aktivitäten



Wünsche

Wohnsituation

- Wünscht sich v. a. eine modern ausgestattete Wohnung, die bezahlbar ist.

Lebenssituation

- Wünscht sich neben der Arbeit weiterhin viel Spaß im Leben und weiter neue Länder und Kulturen kennenzulernen



Bild von aier, refampagestudio auf Freepik

Else Müller, 78

„Seit dem Tod meines Mannes bin ich viel alleine. Ab und zu kommen zumindest die Enkel vorbei, dann geht es mir gleich viel besser.“

- Witwe, hat Kinder und Enkelkinder
- 1.300 € Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt alleine in einem Stadtteil außerhalb des Zentrums
- Geht gerne in den Park oder ruht sich auf einer Außenbank aus
- Hat Spaß daran, Zeit mit ihren Enkeln zu verbringen
- Schaut Volksmusik- und Schlagersendungen

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete im Mehrfamilienhaus
- 40 bis 60 m², 2 Zimmer
- Baualtersklasse weniger wichtig, Hauptsache es bleibt bezahlbar

Wohnlage

- Stadtteil außerhalb des Zentrums oder in einem Dorf im Grünen

Ausstattungs Wünsche allgemein

- Wohnung sollte barrierearm sein
- Einfache Sicherheitsvorkehrungen gewünscht

Technik und Energieeffizienz

- Geringes Interesse

Besondere Wohnformen

- Geringes Interesse

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 650 € bzw. 8,80 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Versucht aus Kostengründen Energie zu sparen

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Erwartet vom Vermieter soziale Nachhaltigkeit



Mobilität

E-Mobilität

- Eher geringes Interesse

Sharing-Angebote

- Eher geringes Interesse



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Geringe Integration im Quartier
- Geringe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Sitzbänke im Außenbereich



Wünsche

Wohnsituation

- Wunsch nach ruhigem Wohnumfeld, bezahlbarem Wohnen und dass die Nachbarn mehr Rücksicht nehmen

Lebenssituation

- Wünscht sich Gesundheit und Sicherheit, auch finanzielle Sicherheit



Christina Horn, 33

„Ich möchte mir und meiner Tochter endlich einmal was leisten können und gerne in eine bessere Wohngegend ziehen. Aber eben nur, wenn die Miete passt“

- Geschieden, alleinerziehend, 1 Kind (Alter: 15)
- 1.500€ (inkl. Unterhalt) Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt zentrumsnah in einer Großwohnsiedlung
- Nach langen Arbeitstagen verbringt sie gerne Zeit mit ihrer Tochter
- Geht an den Wochenenden gerne schwimmen
- Schaut mit Tochter Castingshows, z.B. GNTM

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnungen bis maximal 80 m² mit 2 oder 3 Zimmern
- Baualtersklasse bis 1990

Wohnlage

- Stadtteil außerhalb des Zentrums oder am Stadtrand

Ausstattungsünsche allgemein

- Sicherheitsvorkehrungen

Technik und Energieeffizienz

- Schnelle Internetverbindung

Besondere Wohnformen

- Tiny House

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 700 € bzw. 8 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Um Kosten zu sparen versucht sie sich noch energiebewusster zu verhalten
- Kaum Nachfrage nach nachhaltigen und ökologischen Produkten aufgrund fehlender Kaufkraft

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Erwartet vom Vermieter, Wohnungen zu fairen Preisen anzubieten



Mobilität

E-Mobilität

- Ein E-Roller wäre interessant
- Ein E-Lastenrad würde vieles erleichtern

Sharing-Angebote

- An Car- und Bikesharing besteht Interesse



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Distanziertes Verhältnis zu den Nachbarn
- Geringe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bibliothek der Dinge



Wünsche

Wohnsituation

- Bezahlbarkeit der Wohnung bzw. eine stabile Miete

Lebenssituation

- Wünscht sich ein ruhiges Leben, mehr Geld und finanzielle Unabhängigkeit



Sandra Lamers, 43

„Mit meinem Mann und meinen Kindern glücklich und gesund in einem Gebäude mit Garten leben.“

- Verheiratet, 2 Kinder (Alter: 11 und 16 Jahre)
- 2.900 € Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt am Stadtrand
- Verbringt viel Zeit mit der Familie im mietereigenen Garten
- Treibt in der Freizeit Sport und geht gerne Essen oder besucht Veranstaltungen
- Schaut mit ihren Kindern die neuesten Netflix-Serien

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete oder bezahlbares Einfamilienhaus
- Größere Wohnung, ab 100 m², 3 bis 4 Räume
- Baualtersklasse zwischen 1990 und 2015 bevorzugt

Wohnlage

- Stadtteil außerhalb des Zentrums

Ausstattungsünsche allgemein

- Hochwertig, barrierearm und modern
- Garten, Möglichkeit zur Gartennutzung
- Paketstation im Gebäude

Technik und Energieeffizienz

- Hohe Präferenz für technische Installationen: Energiesteuerung und Steuerung von Beschattung per App, Videoüberwachung, Alarmanlage, digitale Assistenzsysteme
- Hoher energetischer Standard gewünscht

Besondere Wohnformen

- Ökologisches Wohnen

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 1.050 € bzw. 10 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Verhält sich in vielen Bereichen nachhaltig: ökologische und regionale Lebensmittel
- Bereit, für nachhaltige und/oder klimafreundliche Produkte mehr Geld auszugeben

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Nachhaltiges Agieren wird vom Vermieter erwartet: alternative Mobilitätsangebote, Einsatz für Integration, Vielfalt und sozialen Zusammenhalt



Mobilität

E-Mobilität

- Besitzt ein E-Fahrrad
- Idealerweise soll ein Lastenrad angeschafft werden
- Anschaffung eines E-Autos ist geplant

Sharing-Angebote

- Car- und Bikesharing-Dienste werden gelegentlich genutzt
- Hohes Interesse an zukünftiger Nutzung von Sharing-Angeboten
- Hohes Interesse an einer Ladesäule



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- hohe Integration im Quartier
- hohe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bewohnertreff
- Freiflächen für sportliche Aktivitäten
- Mietergarten zur eigenen Bewirtschaftung



Wünsche

Wohnsituation

- Wünscht sich eine großzügig geschnittene Wohnung.

Lebenssituation

- Wünscht sich Zufriedenheit, Glückseligkeit und Sicherheit für die hohe Lebensqualität auch in Zukunft



Gerlinde Becker, 63

„Noch etwas Teilzeit, dann können wir endgültig unseren Lebensabend gemeinsam genießen. Aber ‚einrosten‘ werden wir auch dann nicht. Wir werden die Natur noch mehr genießen und uns weiter mit unseren Freunden treffen.“

- Verheiratet, keine Kinder
- 2.350 € Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnt mit ihrem Mann in einem Stadtteil außerhalb des Zentrums
- Ihr Mann ist bereits Rentner, sie arbeitet noch in Teilzeit
- Fährt gerne ins Grüne mit dem Fahrrad und unternimmt Ausflüge mit Freunden
- Abends kochen sie gemeinsame und schauen Sportsendungen, Sach- und Dokumentarfilme

Wohnvorstellungen/ Wohnwünsche



Wohnverhältnis, Wohnungsgröße, Baualtersklasse

- Zur Miete im Mehrfamilienhaus oder in einem Miethaus
- 60 bis 80 m², 2 oder 3 Zimmer
- Baualtersklasse zwischen 1970 und 1989 bevorzugt

Wohnlage

- In einem ruhigen Stadtteil außerhalb des Zentrums

Ausstattungs Wünsche allgemein

- Sicherheitsvorkehrungen
- Barrierearm
- Seniorengerechte Ausstattung generell

Technik und Energieeffizienz

- Hoher energetischer Gebäudezustand wichtig

Besondere Wohnformen

- Gemeinschaftliches Wohnen

Zahlungsbereitschaft (Gesamtmiete)

- 740 € bzw. 9,70 €/m²



Nachhaltigkeit

Eigenes Verhalten

- Lebt nicht bewusst nachhaltig.
- Kauft jedoch primär Lebensmittel aus der Region.

Nachhaltigkeit und Vermieter

- Erwartet vom Vermieter ein gewisses Engagement, v. a. „energetische Nachhaltigkeit“



Mobilität

E-Mobilität

- Interesse an einem E-Fahrrad

Sharing-Angebote

- Eher geringes Interesse



Nachbarschaft und Quartier

Integration

- Hohe Integration im Quartier
- Hohe soziale Integration

Interesse an Angeboten

- Bewohnertreff
- Gemeinschaftsflächen in den Außenanlagen



Wünsche

Wohnsituation

- Wunsch nach einem ruhigen Wohnumfeld.

Lebenssituation

- Wünscht sich vor allem Gesundheit.





GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles