

# Potenziale neuer Wohnformen in Deutschland 2020



Georg Consulting  
Bei den Mühren 70 / 20457 Hamburg  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)



**GEORG  
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Hintergrund: Gesellschaftliche Trends

- Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung
- Singularisierung
- Heterogenisierung der Bevölkerung
- Pluralisierung der Lebensformen und Lebensstile
- Einkommens- und Kostenentwicklungen



Bedeutungsgewinn neuer Wohnformen

# Megatrend Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung

- Sinkende Geburtenzahl, steigende Zahl an Sterbefällen (geburtenstarke Jahrgänge erreichen Rentenalter)
- Rückgang der Bevölkerung von derzeit rd. 82,5 Mio. auf 74 bis 69 Mio. im Jahr 2050 (lt. 11. koordinierte Bevölkerungsvoraberechnung)
- Anstieg der Lebenserwartung und des Durchschnittsalters der Bevölkerung
- Rückgang des Anteils junger Menschen unter 20 Jahre und Anstieg der Anzahl über 65-Jähriger sowie der über 80-Jährigen (damit auch Anstieg der Zahl Pflegebedürftiger)
- Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung von derzeit rd. 42 Jahren auf ca. 50 Jahre im Jahr 2050

# Megatrend Singularisierung

- Aufschub der Eheschließung in ein immer höheres Alter
- Zunahme der Zahl an Scheidungen
- Bedeutungsverlust der Familie als traditionelle Lebensgemeinschaft
- Fehlende Unterstützung durch Angehörige im Alter
- Steigende Zahl der Single-Haushalte (junge und alte Menschen) und der Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung
- Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Vor allem in Großstädten oftmals über 50 % Einpersonenhaushalte (Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten oftmals über 75 %)

# Heterogenisierung der Bevölkerung

- Rückläufiger Außenwanderungssaldo, jedoch immer noch Überschuss von rd. 50.000 Zuzügen (2007)
  - Leichte Kompensierung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
  - Verjüngungseffekt: Viele Immigranten sind jünger als die einheimische Bevölkerung
  - Anstieg des Ausländeranteils, vor allem im Westen Deutschlands (künftig vielerorts über 30 % der Gesamtbevölkerung)
  - Neue Anforderungen an die Integration von Immigranten (Stichworte Bildung, Arbeit, Segregation, Einkommen, ...)

# Pluralisierung der Lebensformen und Lebensstile

- Veränderung des Zusammenlebens der Menschen
  - Paare mit und ohne Kinder, Singles, Witwen, Allein-erziehende, Empty Nester, DINKs (Double income no kids), Patchwork-Familien, (Senioren-) Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaushalte, ...
- Veränderungen in der Lebensführung der Menschen
  - Z.B. traditionell, erlebnisorientiert, distanziert, außerhäuslich-gesellig, häuslich, ...
  - Unterschiedliche Anforderungen an die Infrastruktur in Bezug auf Wohnstandort, Wohnung, Wohnumfeld, Dienstleistungen

# Einkommens- und Kostenentwicklung

- Steigende Einkommensungleichheit
- Steigende Preise vs. stagnierende Löhne
- Schrumpfende Mittelschicht
- Zunehmender Anteil an Personen mit unterbrochener Erwerbsbiographie und an Personen, die im Alter mit einer geringen Rente auskommen müssen
  - Wachsende Zahl an Transferleistungsempfängern
  - Soziale und ethnische Segregation
  - Bedarf an unterschiedlichsten Wohnformen:  
Luxus vs. Standard vs. preisgünstig

# Determinanten der Wohnungsnachfrage

- Bevölkerungszahl, jedoch entscheidender...
- Anzahl und Struktur der privaten Haushalte
- Entwicklung des Volkseinkommens und der kaufkräftigen Nachfrage
- Lebensformen und Lebensstile
- Lage und Standort der Wohnung



Quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum

# Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt



## Segmentierung der Wohnungsmärkte

**Horizontal:** Unterschiedliche Preis- und Qualitätsniveaus

**Vertikal:** Vielzahl an Produkttypen

# Neue Wohnformen

- Altengerechtes Wohnen (mit und ohne Betreuung)
- Nachbarschaftliches Wohnen (Wohngemeinschaften)
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Modernes Wohnen (Smart Home, Vernetztes Wohnen)
- Kurzzeit-/Service Wohnen (Apartment, Boardinghouse)
- Ökologisches Wohnen

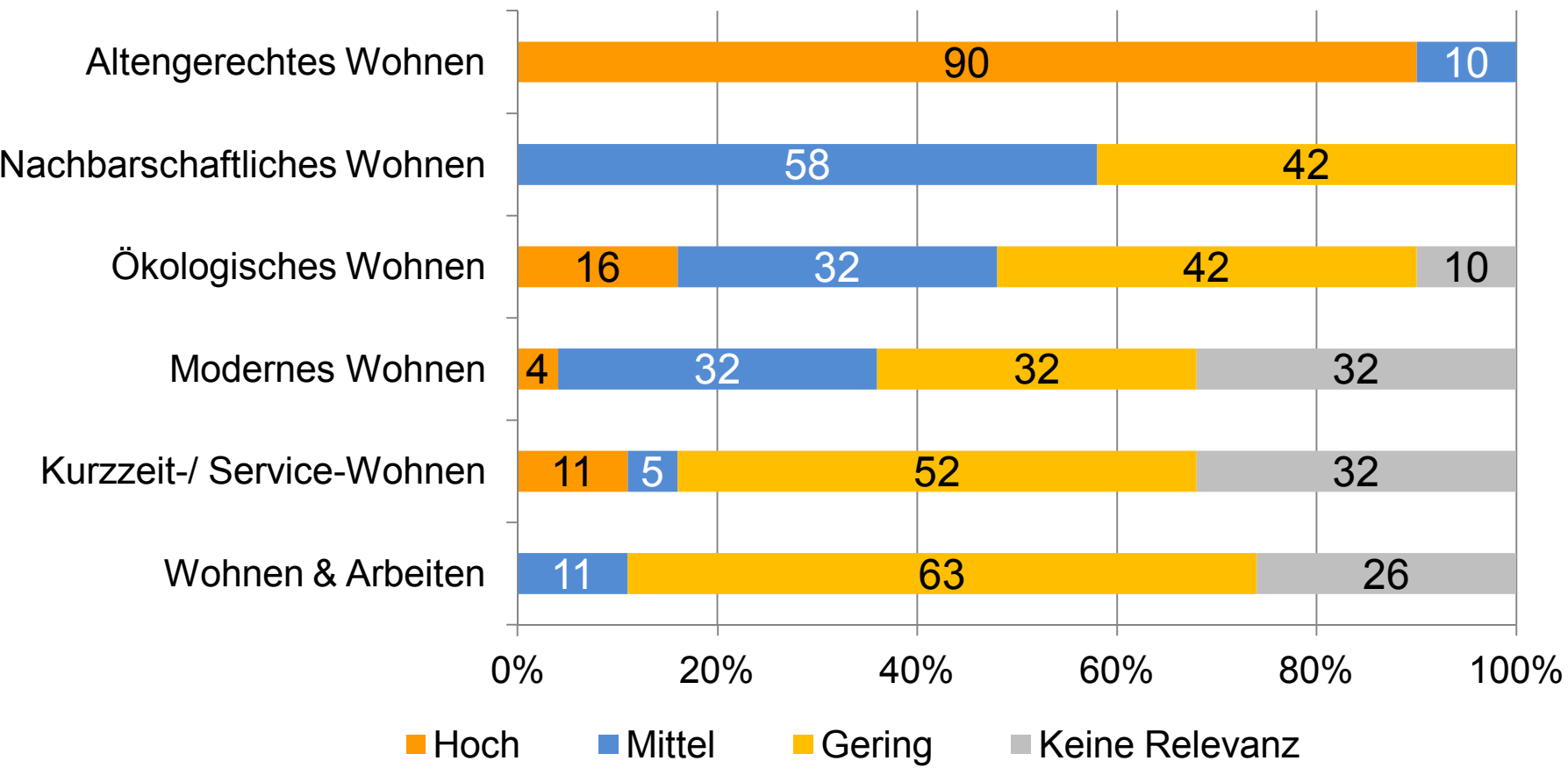


# Umfrage neue Wohnformen

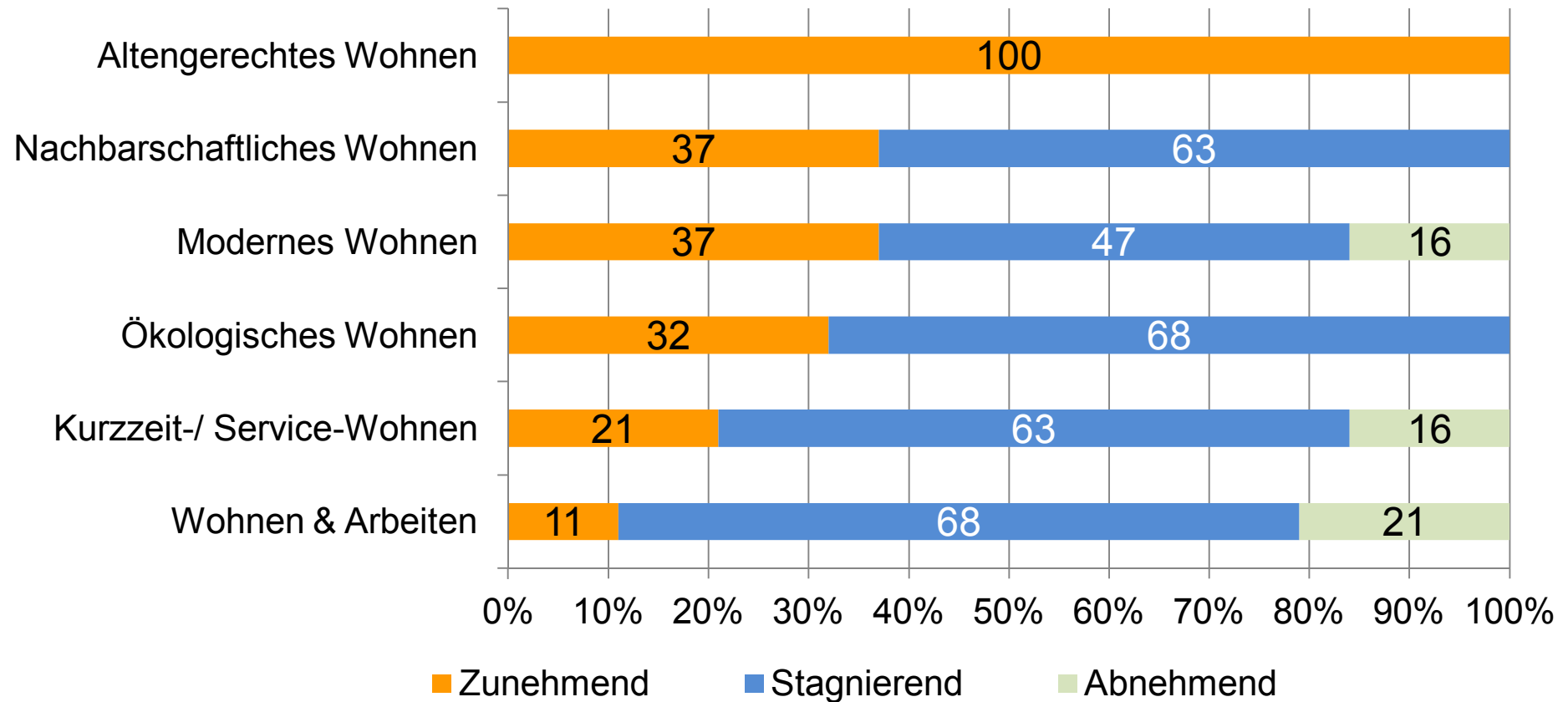
Bundesweite schriftliche Befragung von  
325 Wohnungsunternehmen zu neuen  
Wohnformen mit einem Rücklauf  
von ca. 16 %



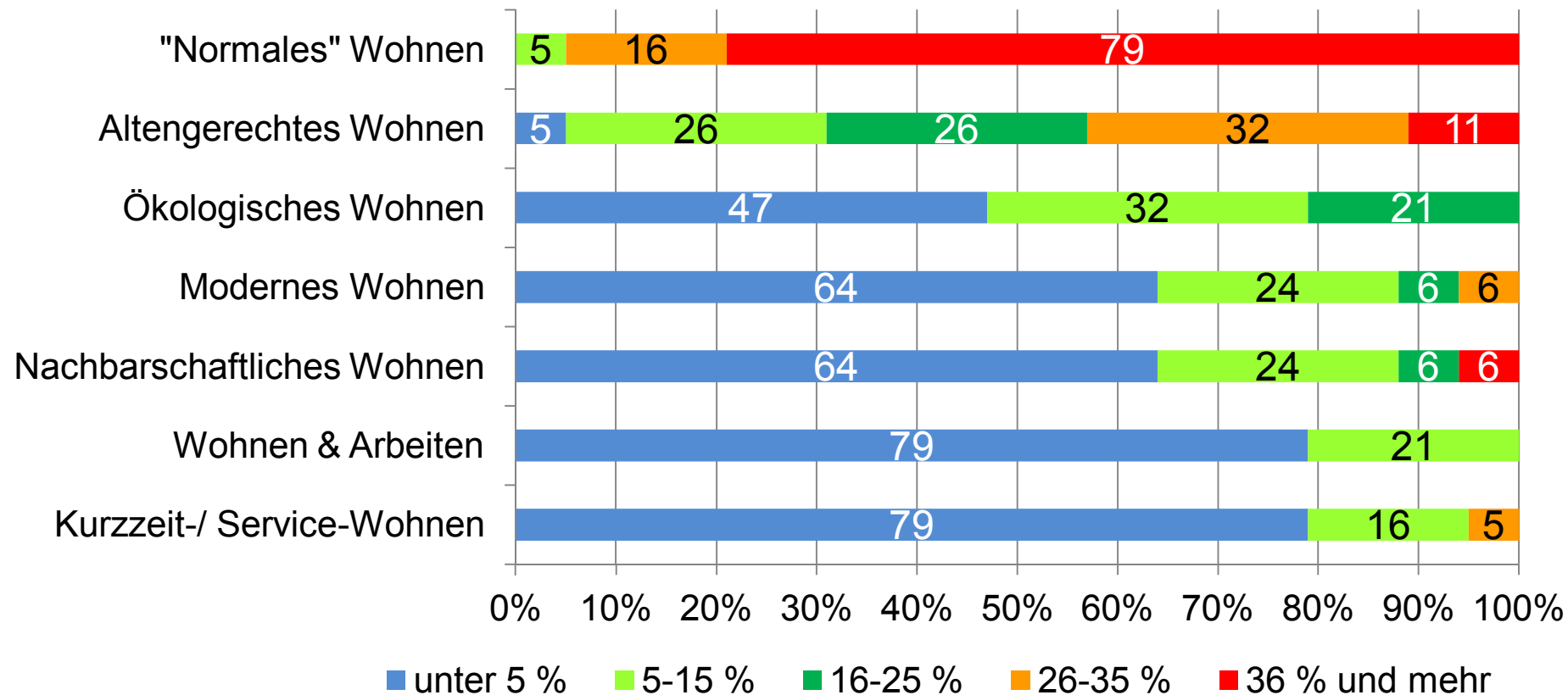
# Relevanz von neuen Wohnformen



# Zukünftige Entwicklung von neuen Wohnformen



# Marktanteile neuer Wohnformen in Deutschland 2020



# Realisierung neuer Wohnformen

„Beabsichtigen Sie, mittel- bis langfristig neue Wohnformen zu realisieren?“

83 % planen neue Wohnformen zu realisieren

„Welche Wohnformen planen Sie zu realisieren?“  
(Mehrfachnennungen möglich)

50 % Altengerechte Wohnformen

22 % Kurzzeit-/Service-Wohnen

22 % Nachbarschaftliches Wohnen

11 % Ökologisches Wohnen

6 % Modernes Wohnen

# Beispiele neuer Wohnformen

## Modernes Wohnen – Beispielprojekt

### MBV-Info-Partner (MIP)

- MIP über Fernseher aufrufbar
- Abruf verschiedener Dienstleistungen:
  - Getränkelieferung
  - Haushaltshilfen
  - Reparaturmeldung
  - Nachrichtenversand
  - Reisebuchung
  - Beratung durch Sanitätshaus

mbv | MIP

Start

Zurück

Angebote

Reisebüro

Katalog

**REISE**

Als Nutzer des MIP bietet Ihnen der Dortmunder Reiseveranstalter R.U.F. Touristik einen besonderen Service an:



Sie als Mieter des MBV erhalten 5% Rabatt auf alle Reisen aus dem Programm von R.U.F. Touristik. Das gilt auch dann, wenn Sie über den MIP Kontakt zu RUF aufnehmen und so buchen.

Viel Spaß und einen schönen Urlaub!

# Beispiele neuer Wohnformen

## Ökologisches Wohnen – Beispielprojekt „Lichte Weiten“

- Gemeinschaftliches und ökologisches Wohnprojekt
- Reduzierung des Energieverbrauchs um 75 %
- Eigene Wasserklärung auf dem Grundstück
- Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Warmwasseraufbereitung mit Solarthermie, Gas und Holz-Pellets
- Sehr hohe Gebäudedämmung
- Verwendung von umwelt- und gesundheitsfreundlichen Baustoffen
- Naturnahe Gartengestaltung



**Lichte Weiten**  
Gemeinschaftliches + ökologisches Wohnprojekt in Berlin-Lichtenberg

# Potenziale neuer Wohnformen in Deutschland 2020

