

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Branchenbericht 9

Wohntrends 2040

Kurzfassung

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 Gedaschko
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



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.