

Future Living – Outlook 2022

Wohntrends der Zukunft
Januar 2022



Vorwort



Die Wohnungswirtschaft ist schon seit geraumer Zeit im Wandel – mit tiefgreifenden Auswirkungen auf die Zukunft des Wohnens. So ist bereits im vergangenen Jahrzehnt durch makroökonomische Entwicklungen eine zunehmende Urbanisierung eingetreten, sodass die Nachfrage nach Wohnimmobilien insbesondere in den Metropol- und Ballungsräumen rasant gestiegen ist. Zur gleichen Zeit versucht die Politik, den damit einhergehenden Preisanstieg mit regulatorischen Maßnahmen zu kontrollieren. Neben diesen quantitativen Herausforderungen beobachten wir mit den Themen ESG und Nachhaltigkeit, Homeoffice sowie Branding & Services eine ganze Reihe von weiteren Trends, die das Potential haben, sich auch in qualitativer Hinsicht nachhaltig auf das Wohnen der Zukunft auszuwirken.

Die vorliegende Studie beleuchtet diese Trends und Entwicklungen nicht nur dem Grunde nach, sondern wir haben zusammen mit erfahrenen Marktteilnehmern und Vertretern der Branche untersucht, welchen Trends ein besonders großer Einfluss zugesprochen wird. Um ein möglichst vollständiges Bild der Entwicklungen zu erhalten, haben wir dabei sowohl mit Vertreter:innen von Immobilienentwicklern als auch mit Bestandhaltern wie Wohnungsbaugesellschaften gesprochen. Deren Einschätzungen waren teilweise deckungsgleich, haben sich bisweilen aber auch deutlich unterschieden. Einige Ergebnisse der Studie haben unsere bisherige Markteinschätzung bestätigt, während uns andere Antworten der Interviewteilnehmer:innen überrascht haben.

Insgesamt zeichnet die Studie das Bild eines beständigen, aber sich stetig wandelnden Marktsegments mit vielen Chancen. Und es bestehen lokale Herausforderungen und Besonderheiten, die berücksichtigt werden müssen, um eine erfolgreiche Bereitstellung und Bewirtschaftung von nachhaltigem Wohnraum zu gewährleisten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und freue mich auf interessante Diskussionen mit Ihnen.



David Rouven Möcker
Partner Real Estate Consulting,
PwC Germany


Future Living – Wohntrends der Zukunft



Ausblick



Zusammenfassung der Ergebnisse

-  Neue Arbeitsweisen
-  Demografischer Wandel
-  Klimawandel, ESG und Neue Ökologie
-  Urbanisierung
-  Service & Properties als Brands
-  Baukosten
-  Regulierung



Methodik



Ihre Ansprechpartner:innen

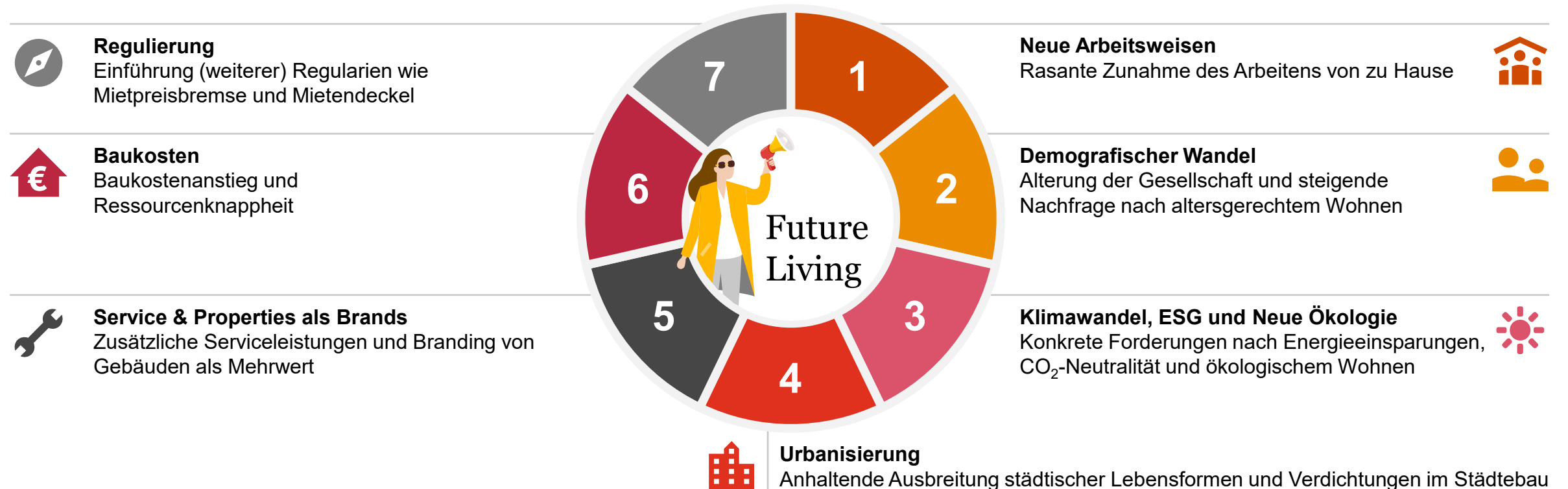


Future Living – Die sieben Trends im Überblick



Trends in der Wohnungswirtschaft

Die nachfolgenden sieben Trends der Wohnungswirtschaft haben maßgeblichen Einfluss auf das Wohnen und Leben der Zukunft.





Zusammenfassung der Ergebnisse



So wirken sich die Trends auf das Wohnen der Zukunft aus



Der Trend zum Homeoffice verändert das Wohnen.

Bestandshalter und Entwickler gehen übereinstimmend davon aus, dass sich die Anforderungen an Wohnraum durch Homeoffice verändern werden. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit veränderten Grundrissen und besserer (technischer) Ausstattung steigt.



Weiterhin hohe Nachfrage trotz des demografischen Wandels.

Die Mehrzahl der Befragten erwartet nicht, dass der demografische Wandel mittelfristig zu einem Überhang an Wohnraum in den Ballungsräumen führen wird. Vielmehr wird die Nachfrage in den Ballungsgebieten weiterhin hoch bleiben.



Bestandshalter versuchen Mieter:innen für ESG zu sensibilisieren.

Unter den befragten Wohnungsbestandhaltern versucht die überwiegende Mehrheit ihre Mieter:innen für das Thema ESG und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu sensibilisieren. Und im Benutzerverhalten steckt viel Potenzial: Mit wenig Aufwand und keinen oder lediglich geringen Investitionen lassen sich Emissionen reduzieren.



Innenstädte bleiben weiter attraktiv für Mieter:innen.

Betreiber sehen derzeit mehrheitlich keine Tendenz der Mieter:innen zum Umzug in die Vorstädte oder in den ländlichen Raum und wollen deshalb auch weiter vornehmlich in die Ballungsgebiete investieren.



Projektentwickler planen künftig das Branding von Immobilien verstärkt einzusetzen.

Die Hälfte der Projektentwickler und Ersteller gibt an, ihre Immobilien mit einem Branding sichtbar machen zu wollen. Zusammen mit entsprechenden Service-Leistungen besteht hier viel Potential zur positiven Abgrenzung beim Wohnungsangebot.



Baukostenanstieg und Ressourcenknappheit schränken Bautätigkeit ein.

Aufgrund der derzeit hohen Baukosten plant über ein Viertel der Bestandshalter und Investoren Wohnungsbauprojekte zurückzustellen. Rund zwei Drittel der befragten Bestandshalter sind der Meinung, dass die Ressourcenknappheit innerhalb der nächsten drei Jahre zu einer gebremsten Bautätigkeit im Wohnungsbau führen wird.



Geplante Regulierung führt noch nicht zu sinkenden Investitionen.

Die befragten Marktteilnehmer rechnen zwar mit einer weiteren Verschärfung der Maßnahmen zur Regulierung des deutschen Wohnungsmarkts. Das führt jedoch nicht zwangsläufig zu sinkenden Investitionen in den Bestand.



Neue Arbeitsweisen



Die Nachfrage nach Homeoffice ist weiterhin groß. Arbeitnehmer und Arbeitgeber schätzen die Produktivität dort als unverändert hoch oder sogar höher ein.



Mehr Home, weniger Office

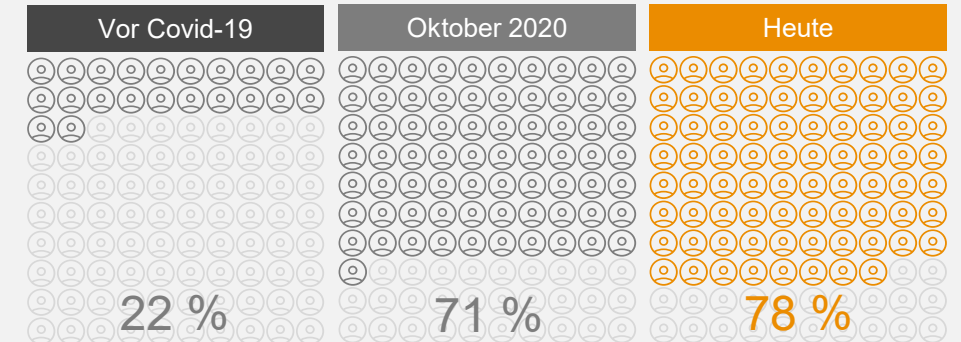
Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie zu Beginn des Jahres 2020 hat sich das Verhältnis der Büroangestellten zu ihrem Arbeitsplatz sehr stark verändert. War das Arbeiten von zu Hause oder auch von unterwegs aus bisher eher die Ausnahme, haben die Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung und teilweise auch die verpflichtenden Regelungen zum Homeoffice dazu geführt, dass ortsunabhängiges Arbeiten und insbesondere das Arbeiten in den eigenen vier Wänden mehr und mehr zum „New Normal“ wurde.

Eine aktuelle PwC-Umfrage aus dem Jahr 2021 unter 600 Arbeitnehmer:innen aus den Branchen Dienstleistung, Industrie, Handel und öffentlicher Dienst zeigt, dass 78 % der Befragten aufgrund der guten Erfahrungen künftig mehr Zeit im Homeoffice verbringen möchten. Dies übersteigt sogar die Zustimmung im ersten Corona-Jahr (71 %) der PwC-Umfrage im Jahr 2020. Im Ergebnis rechnen die 125 befragten Arbeitgeber:innen damit, dass die Anzahl der Homeoffice-Tage pro Woche im Schnitt auf 3,0 steigen wird.¹

Noch im vergangenen Jahr hat mehr als ein Drittel der befragten Arbeitgeber:innen (37 %) ihre Mitarbeitenden im Homeoffice als weniger produktiv eingeschätzt. Ein Jahr später ist dieser Anteil stark gesunken: Die Hälfte der Arbeitgeber:innen hält das Arbeiten von zu Hause aus für genauso produktiv wie im Büro (46 %), mehr als ein Drittel sogar für noch produktiver als vor der Pandemie (38 %). Ein ähnliches Bild liefert die Befragung der Arbeitnehmer:innen: Über 70 % schätzen das Arbeiten im Homeoffice als mindestens genauso produktiv oder produktiver ein.¹

1) Vgl. PwC-Studie: Home bleibt Office, November 2021.

Wunsch, öfter im Homeoffice zu arbeiten vor COVID-19 und danach (Arbeitnehmer-Einschätzung)



Veränderung der Produktivität von Mitarbeitenden während der Coronakrise aufgrund der Arbeit im Homeoffice (Arbeitgeber-Einschätzung)

Niveau	Oktober 2020	Heute
↗ produktiver	37 %	38 %
→ unverändert	26 %	46 %
↘ weniger produktiv	37 %	16 %



Bestandshalter und Entwickler gehen übereinstimmend davon aus, dass sich die Anforderungen an Wohnraum durch Homeoffice verändern werden.

Erfolgsfaktoren im Homeoffice und der sich daraus ergebende Veränderungsdruck

Eine Frage stellt sich im Zusammenhang mit dem Erfolg neuer Arbeitskonzepte auf jeden Fall: Wie versetze ich die Mitarbeitenden in die Lage, außerhalb des klassischen Büros effektiv zu arbeiten? Die TU Darmstadt hat hierzu in einer Studie verschiedene Erfolgsfaktoren gefunden. Neben den sozialpsychologischen und arbeitsbezogenen Faktoren ist die räumliche Komponente wichtig. Je grüner die Lage, je gehobener die Wohngegend und je hochwertiger die Wohnung, desto höher fällt der Arbeitserfolg im Homeoffice aus.¹ Ein abgeschlossener Rückzugsort zum Arbeiten rundet die positiven Rahmenbedingungen ab, die mit der Wohnsituation unmittelbar zusammenhängen.

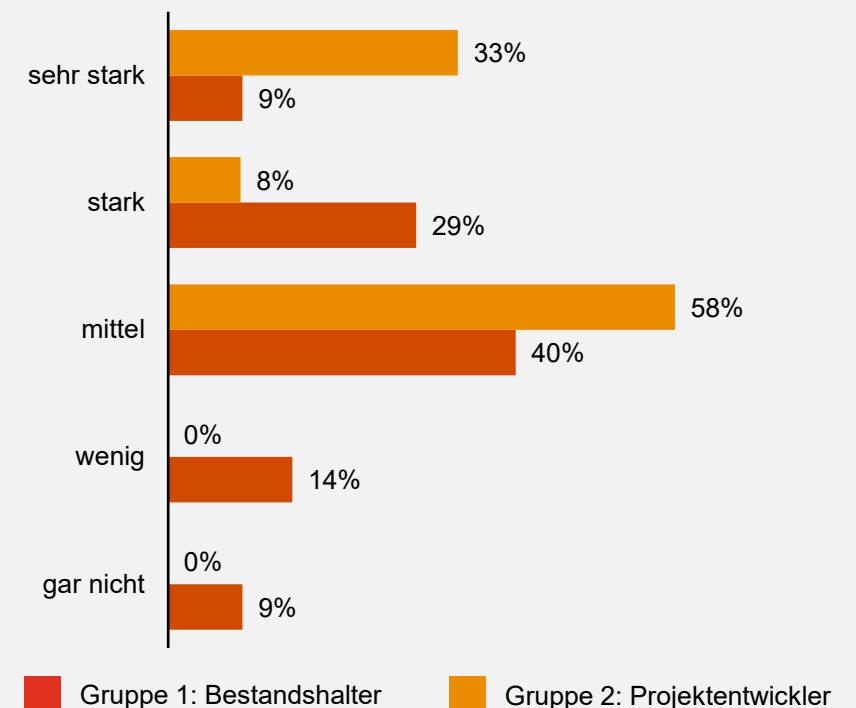
Dass sich daraus Veränderungen der Anforderungen an den Wohnraum ergeben, belegt auch das Ergebnis unserer Umfrage. Die Gruppe der befragten Bestandshalter geht zu 40 % von einem mittleren und zu 29 % von einem starken Veränderungsdruck aus. Auf der anderen Seite ist kaum jede:r Zehnte der Meinung, dass sich durch das vermehrte Arbeiten von zu Hause aus keine Veränderungen gegenüber dem Status quo ergeben werden.

Noch deutlicher fallen die Ergebnisse der Umfrage bei den Entwicklern von Wohnraum aus: Die Mehrheit in dieser Gruppe rechnet mit einem mittleren Veränderungsdruck (58 %), während sogar jeweils ein Drittel davon ausgeht, dass das Arbeiten im Homeoffice die Anforderungen an Wohnraum stark (29 %) oder sogar sehr stark (33 %) verändern wird. Hingegen gibt niemand aus dieser Gruppe an, dass es keine oder nur wenige Veränderungen geben wird.

1) Vgl. Homeoffice im Interessenkonflikt, TU Darmstadt, Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft.



Inwieweit werden sich die Anforderungen an Wohnraum durch ein verstärktes Arbeiten von zu Hause aus Ihrer Meinung nach verändern?



Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit veränderten Grundrissen und besserer (technischer) Ausstattung steigt.

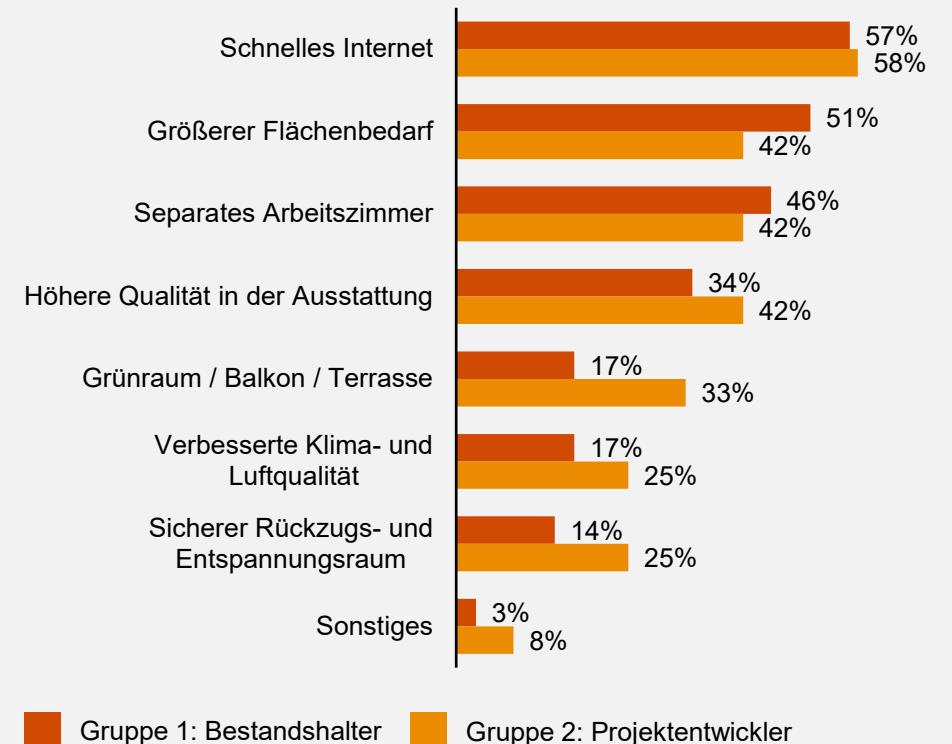


Veränderungen der Größe und Qualität der Wohnungen

Welche Veränderungen stehen nun konkret an? Beide Gruppen, Bestandshalter und Projektentwickler, betrachten in erster Linie die Notwendigkeit eines schnelleren Internets als wichtigste Anforderung für das effektive Arbeiten im Homeoffice (57 % bzw. 58 %). Die technische Infrastruktur, d. h. die Breitbandverfügbarkeit, spielt damit für die Befragten eine entscheidende Rolle. Ebenfalls sehr häufig genannt wird ein höherer Flächenbedarf (51 % bzw. 42 %) sowie ein separates Arbeitszimmer und ein sicherer Rückzugs- und Entspannungsraum (insgesamt 60 % bzw. 58 %). Übereinstimmung besteht außerdem beim Wunsch nach einer qualitativ besseren Ausstattung der Wohnungen (34 % bzw. 42 %). Hierzu zählt zum einen der Einsatz höherwertiger Materialien, zum anderen die Verwendung von Smart-Geräten zur Automation verschiedener Anlagen. Die weiteren Anforderungen zielen auf umwelt- und gesundheitsbezogene Aspekte ab: Grünraum, Balkon oder Terrasse werden ebenso genannt wie eine verbesserte Wohnklima- und Luftqualität. Gerade Letzteres ist für die Projektentwickler eine zentrale Anforderung.

Die deutschen Arbeitnehmer:innen haben die Flexibilität und die Effizienz des Arbeitens von zu Hause aus schätzen gelernt und werden das Homeoffice auch nach der Pandemie weiter verstärkt nutzen. Damit werden sich auch die Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld ändern – darin sind sich beide befragte Gruppen, Bestandshalter und Entwickler, einig. Es wird übereinstimmend davon ausgegangen, dass im Wohnumfeld der Bedarf an Fläche und Räumlichkeiten für das Arbeiten im Homeoffice steigen wird und dass Grundrisse sich verändern und größere Wohnungen nachgefragt werden.

Welche Anforderungen an Wohnraum werden sich insbesondere ändern?





Demografischer Wandel



Die Bevölkerung wird älter, und damit ändern sich auch die Ansprüche an das Wohnen.

Demografische Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Bevölkerung unterliegt seit einigen Jahren dem Trend der zunehmenden Alterung; in dreißig Jahren wird jede:r zehnte Einwohner:in mindestens 80 Jahre alt sein.¹ Obwohl die Geburten- und Zuwanderungsraten in den letzten Jahren gestiegen sind, können sie die steigenden Sterberaten nicht vollkommen ausgleichen und die Gesamtentwicklung nur abschwächen. Dies bringt auch große Herausforderungen für die Assetklasse Wohnen mit sich.

Entwicklung der Altersstrukturen

Als einer der wesentlichen Faktoren des demografischen Wandels in Deutschland gilt die Alterung der Bevölkerung. Der Prozess, der auch demografische Alterung genannt wird, bedeutet, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt. Die zwei wichtigsten Einflussfaktoren sind die sinkende Geburtenrate und der Anstieg der Lebenserwartung der Bevölkerung. Dies verstärkt die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, da den Geburten inzwischen mehr Sterbefälle gegenüberstehen.

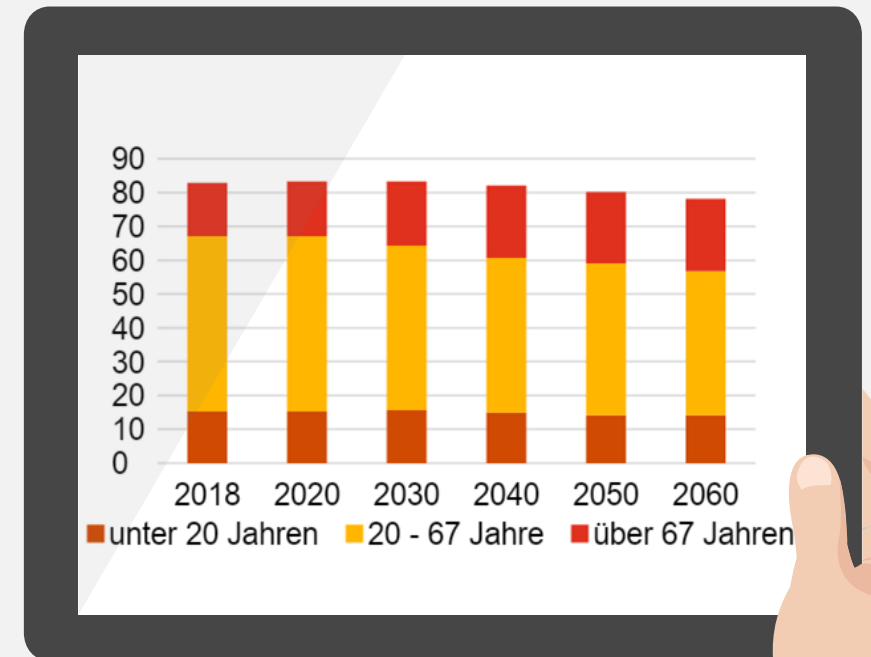
Diese Entwicklungen schlagen sich in den Altersstrukturen der deutschen Bevölkerung nieder, wie die Abbildung zeigt. Im Jahr 2018 lebten in Deutschland 15,8 Millionen Menschen, die älter als 67 Jahre waren; das entsprach einem Anteil von ca. 19 % der Gesamtbevölkerung. Bis zum Jahr 2040 wird bei dieser Entwicklung der Anteil wahrscheinlich um etwa 5,6 Mio. auf 21,4 Mio. Menschen (22,8 %) steigen.

1) Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.) (o. J.).



Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen

Bevölkerung in Millionen



Quelle: Eigene Darstellung i. A. a. Verband der Ersatzkassen (vdek) (Hrsg.) (2021), S. 8.

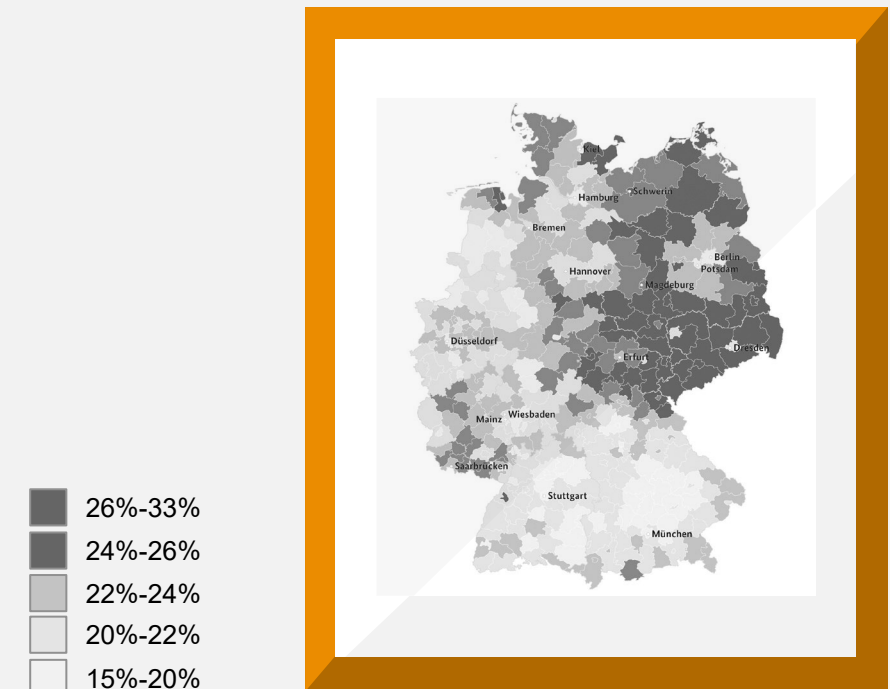
Die Bevölkerungsstruktur unterscheidet sich stark in den unterschiedlichen Regionen.

Regionale Unterschiede

Nicht in allen Regionen Deutschlands ist die Alterung der Gesellschaft gleich stark ausgeprägt. Vor allem die Regionen, die von Abwanderungen betroffen sind, haben einen höheren Altersdurchschnitt der Bevölkerung. Das ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere junge Menschen in strukturstarke Ballungszentren abwandern und so hauptsächlich die Älteren zurückbleiben. Das führt zu einer geringeren Geburtenrate, die den beschriebenen Effekt noch verstärkt. Allerdings kann es auch andere Gründe für einen hohen Anteil älterer Menschen in bestimmten Regionen geben.

So steigt dieser Anteil beispielsweise, wenn Landkreise dezidiert für den Zuzug älterer Menschen werben, um einkommensstarke Personen für die Region zu gewinnen. Ein weiterer Grund für die regionalen Differenzen ist die steigende Nachfrage der Senior:innen nach Gebieten mit altersgerechter Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Regionaler Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2020)

Auswirkungen auf den Wohnungsbau sind sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu erwarten.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbau

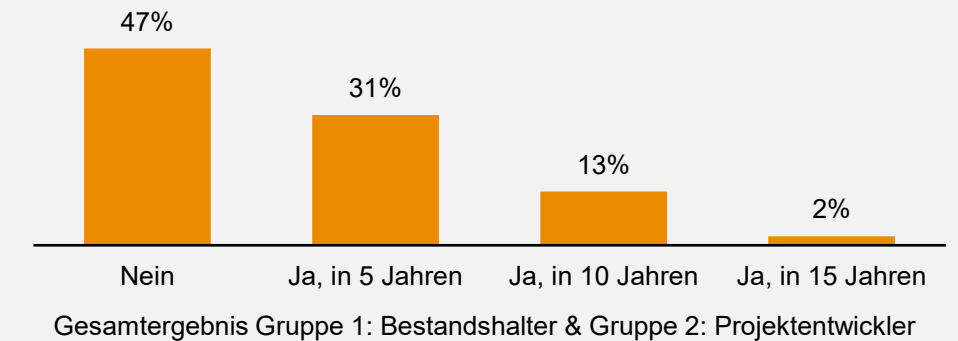
Wie wirkt sich der demografische Wandel auf die Nachfrage nach Wohnraum aus? Hierzu zeigen unsere Studienergebnisse eine differenzierte Sichtweise der Marktteilnehmer auf. Zum einen geht knapp die Hälfte (47 %) aller befragten Bestandshalter und Projektentwickler nicht davon aus, dass sich der demografische Wandel negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen auswirken wird.

Auf der anderen Seite schätzen rund 44 % der Befragten, dass es aufgrund des demografischen Wandels in einigen Jahren zu Wohnraum-Überkapazitäten in deutschen Ballungsräumen kommen wird. 31 % erwarten dies bereits in einem Zeitraum von fünf Jahren, 13 % eher in einem Jahrzehnt und 2 % erst in 15 Jahren.

Bei den qualitativen Auswirkungen der alternden Gesellschaft auf den Immobilienbestand zeigt sich hingegen ein einheitlicheres Bild. Die überwiegende Mehrzahl (60 %) der befragten Bestandshalter hat bereits in ihren Wohnungen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren ergriffen, um ihre Bestände altersgerecht zu gestalten. Die Auswirkungen des demografischen Wandels im Sinne einer älter werdenden Gesellschaft schlagen sich hier also bereits deutlich in bautechnischen Maßnahmen nieder.

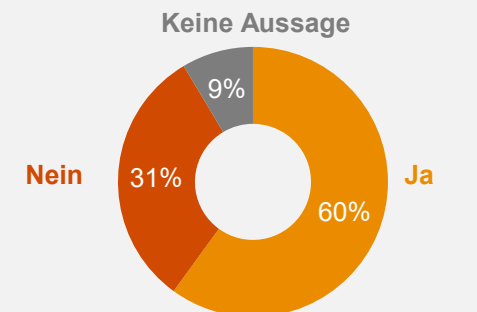


Glauben Sie, dass der demografische Wandel in einigen Jahren zu einer Überkapazität an Wohnraum in urbanen Gebieten führen wird?



Planen bzw. realisieren Sie bereits in ihrem Wohnungsbestand Barrieren reduzierende Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen?

Gruppe 1: Bestandshalter





Klimawandel, ESG und Neue Ökologie



Pariser Klimaabkommen und UN-Klimaziele haben den Grundstein für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gelegt.

ESG in der Immobilienwirtschaft

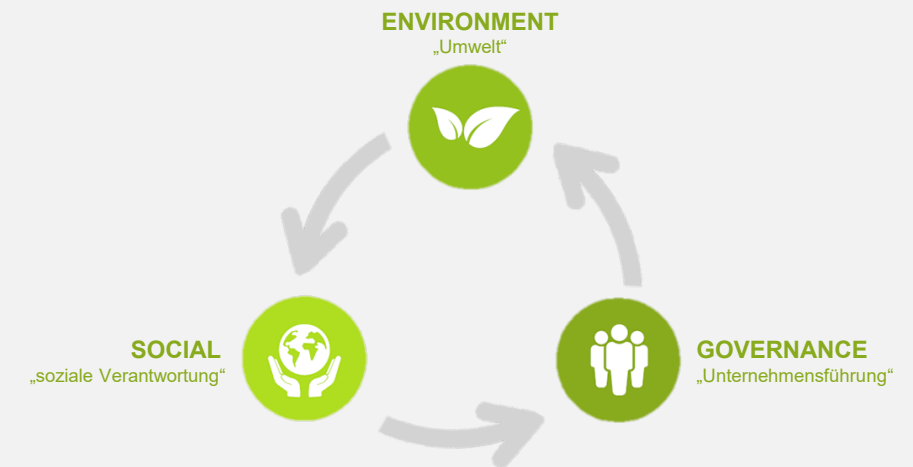
Mit den Vereinbarungen des Pariser Klimaabkommens im Jahr 2015 sowie den UN-Klimazielen wurde das Fundament dafür gelegt, die Aspekte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in unserem Wirtschaftssystem wesentlich stärker zu berücksichtigen. Unter dem Schlagwort ESG (Environmental, Social & Governance) werden Veränderungen in diesen Bereichen nicht mehr nur durch Regierungen, sondern zunehmend auch durch die Wirtschaft bzw. die Kapitalmärkte vorangetrieben.

Die Europäische Union hat sich zu diesen Zielen bekannt und will sie bis 2050 erreichen. Zu diesem Zweck will sie Kapitalströme künftig verstärkt in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten lenken. Vor diesem Hintergrund hat die EU im Sommer 2020 mit der Taxonomie-Verordnung eine einheitliche europäische Rahmenstruktur zur Bewertung von Wirtschaftstätigkeiten geschaffen, die es ermöglicht, den nachhaltigen Anteil von Wirtschaftstätigkeiten zu beziffern. Diese Quantifizierung erfolgt nach branchenspezifischen technischen Bewertungskriterien, die 2020 und 2021 veröffentlicht wurden und ab 2022 bzw. 2023 anzuwenden sind. Die Entscheidungen der EU haben bereits konkrete Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Aufgrund ihres vergleichsweise hohen Anteils von 40 % am gesamten CO₂-Ausstoß soll vor allem die Wohnungswirtschaft in Zukunft eine große Rolle bei der Verringerung der CO₂-Emissionen spielen.¹

1) Vgl. Europäische Kommission (2020): Im Blickpunkt Energieeffizienz von Gebäuden.



ESG - Environment, Social & Governance



Klimawandel, ESG und Neue Ökologie: Regulatorischen Vorgaben werden tiefgreifende Auswirkungen auf die gesamte Immobilien- und Wohnungswirtschaft haben.

Auswirkungen von ESG auf die Wohn- und Immobilienwirtschaft

Für die Immobilienwirtschaft sind dem aktuell vorliegenden Draft Delegated Act folgende Kriterien zu entnehmen:

- „Construction of new buildings“ – Primärenergiebedarf muss mindestens 20 % unter dem national definierten NZEB („Nearly Zero Energy Buildings“) - Standard liegen
- „Building renovation“ – fällt in den Anwendungsbereich „Energy Performance of Buildings Directive“ und bedeutet die Reduzierung des Primärenergiebedarf um mindestens 30 %
- „Installation, maintenance and repair“ – umfangreiches Bündel von Einzelmaßnahmen, z.B. Installation von E-Ladestationen
- Acquisition and ownership – Gebäudeenergieausweis Klasse A

Folglich sind die entsprechenden Maßnahmen nur dann als nachhaltige Wirtschaftstätigkeit bzw. taxonomiekompatibel einzustufen, wenn diese mit zugehörigen Bewertungskriterien konform sind und nicht gegen Maßgaben der DNSH („Do No Significant Harm“) - Kriterien verstoßen. Diese regulatorischen Vorgaben haben mithin tiefgreifende Auswirkungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft und auch auf den Wohnungsbau.



ESG und Ziele für nachhaltige Entwicklung



Quelle: Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung

Über die Hälfte der befragten Wohnungsbestandshalter versuchen ihre Mieter:innen für das Thema ESG und die Verringerung des CO₂-Ausstoßes zu sensibilisieren.

ESG hält auch in die Wohnungswirtschaft verstärkt Einzug

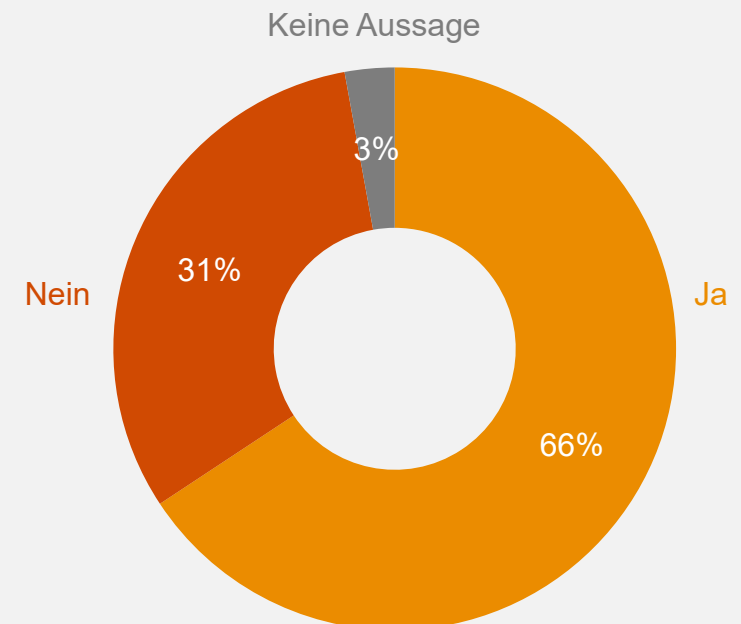
Die überwiegende Mehrzahl (66 %) der befragten Wohnungsbestandshalter hat auf die Frage, ob sie ihre Mieter:innen über Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Zusammenhang mit Wohnen aufklären, mit ja geantwortet. Nur knapp ein Drittel (31 %) der Befragten gab an, dies bislang noch nicht getan zu haben, während 3 % dazu keine Angaben machten.

Dabei steckt in dem Benutzerverhalten viel Potenzial. Beispielsweise kann mit dem richtigen Lüften im Winter bereits eine Reduktion von CO₂-Emissionen erreicht werden. Statt die Fenster zu kippen und bei einem geringen Luftaustausch die Wände herunter zu kühlen, sollte im Winter stoßgelüftet werden. Genauso sind das Entlüften der Heizkörper sowie das Absenken der Raumtemperatur gute und effektive Maßnahmen, um Energie und somit CO₂ zu sparen. Befindet sich nämlich zu viel Luft im Heizkörper, wird für das Heizen deutlich mehr Energie benötigt und somit mehr CO₂ ausgestoßen. Bereits das Senken der Raumtemperatur um 1,0 Grad bringt eine deutliche Einsparung mit sich. Ebenfalls sehr effektiv ist der Einbau von elektrischen Heizkörperthermostaten oder das Abdichten der Fenster. Elektrische Thermostate bieten die Möglichkeit, die Heizung auf den eigenen Bedarf anzupassen und auch nur dann zu nutzen, wenn diese benötigt wird. Das Abdichten der Fenster ist eine sehr einfache Möglichkeit, energieeffizienter zu heizen und somit den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Mit wenig Aufwand und keinen bzw. geringen Investitionskosten lässt sich somit der CO₂-Ausstoß reduzieren.



Klären Sie Ihre Nutzer:innen (Mieter:innen) über Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Zusammenhang mit Wohnen auf?

Gruppe 1: Bestandshalter





Urbanisierung



Der Megatrend Urbanisierung ist in den vergangenen Jahren in Deutschland abgeflacht.

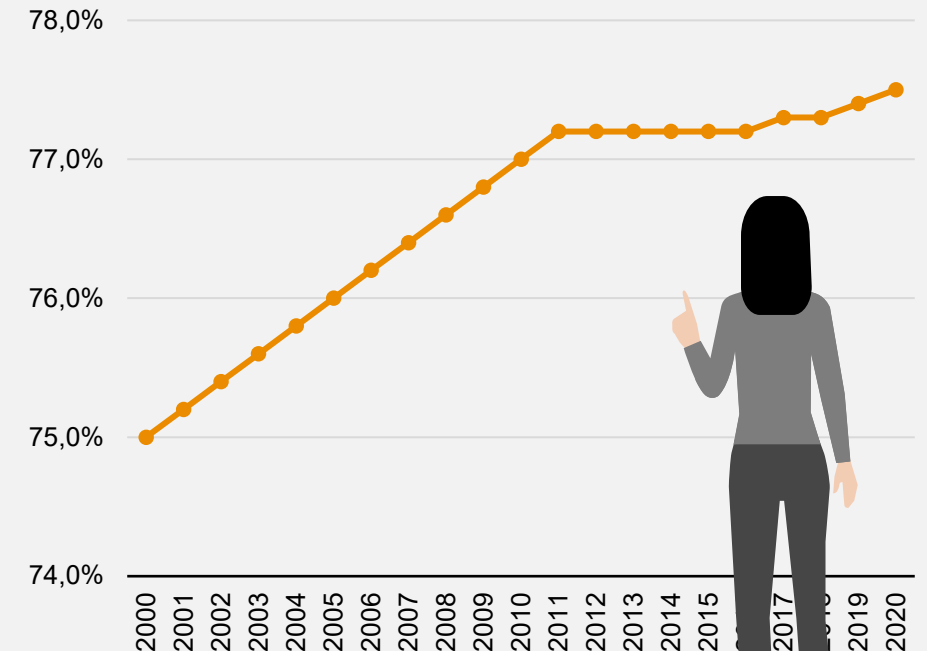
Entwicklung der Urbanisierung in Deutschland

Der Megatrend Urbanisierung bedeutet: Mehr und mehr Menschen leben in großen Städten und Ballungszentren. Der Urbanisierungstrend und der Umzug von Menschen in urbane Räume sind in den vergangenen Jahren zurück gegangen. Im Zeitraum von 2000 bis einschließlich 2011 betrug das durchschnittliche Wachstum des Anteils der Stadtbewohnenden an der Gesamtbevölkerung noch rund 0,2 %. Dagegen lag das Gesamtwachstum zwischen 2011 und 2020 insgesamt bei nur 0,2 %.

Es ist anzunehmen, dass die Urbanisierungsrate weiterhin weniger stark steigt und Entwicklungsthemen wie Klimawandel, Flächenverfügbarkeit, Mobilität sowie Wohnen und Arbeiten der Zukunft diese beeinflussen. Insbesondere wird auch der aus der COVID-19 Pandemie resultierende Trend zum Homeoffice nachhaltige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsplatzwahl haben (siehe auch Kapitel „Neue Arbeitsweisen“).



Anteil der Stadtbewohnenden an der Gesamtbevölkerung Deutschlands in den Jahren 2000 bis 2020



Quelle: Statista
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/662560/umfrage/urbanisierung-in-deutschland/>

Ein verstärkter Trend zum Umzug in suburbane Regionen ist nicht erkennbar.

Fokus auf Ballungsräume

Unsere Umfrage belegt: Rund 63 % der befragten Bestandshalter nehmen keinen verstärkten Umzugstrend ihrer Mieter:innen bzw. Nutzer:innen in suburbane Regionen wahr. Auf der anderen Seite beobachtet zumindest ein Drittel der Bestandshalter diesen Trend bei ihren Mieter:innen.

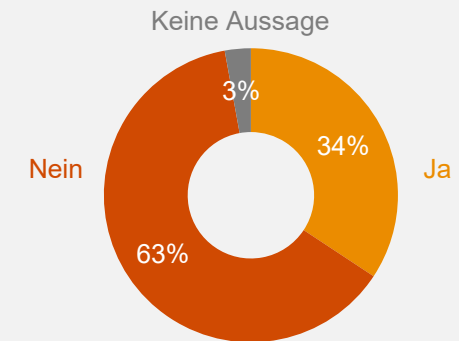
Mit der Frage, wo in Zukunft eine Erweiterung des Wohnungsbestandes geplant ist, haben wir in unserer Umfrage die Bestandshalter gebeten, die drei Kategorien „Ballungsräume“, „suburbane Regionen“ und „ländlicher Raum“ in eine Reihenfolge nach Bedeutung und Wichtigkeit für die eigene Zukunftsplanung zu bringen. An erster Stelle wurden Ballungsräume genannt, gefolgt von suburbanen Regionen und ländlicher Raum.

Dementsprechend konzentrieren sich die Bestandshalter weiterhin stark auf Ballungsräume, dicht gefolgt von suburbanen Regionen, was jedoch auch an der Grundstücksknappheit in Großstädten liegen kann. Der ländliche Raum spielt bei der künftigen Erweiterung des Wohnungsbestands bei den befragten Bestandshaltern keine wesentliche Rolle.



Beobachten Sie einen verstärkten Trend zum Umzug Ihrer Mieter:innen (Nutzer:innen) in suburbane Regionen?

Gruppe 1: Bestandshalter



Wo wollen Sie Ihren Wohnungsbestand künftig erweitern?

Gruppe 1: Bestandshalter



Ranking nach Bedeutung (absteigend von 3 = sehr hohe Bedeutung bis 1 = geringe Bedeutung)



Service & Properties als Brands



Das Branding einer Immobilie geht weit über den Namen oder die Bezeichnung eines Objekts hinaus.

Ursprung und Definition

Marken (engl. Brands) sind in allen Bereichen des Lebens zu finden und aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken. Seit einigen Jahren hat das Branding auch in die Immobilienwirtschaft Einzug gehalten. Seinen Ursprung hat das Immobilien-Branding im amerikanischen und asiatischen Raum. Anfang der 1920er Jahre wurden erste Konzepte in den USA entworfen, die den Bau von Apartments in Zusammenarbeit mit namhaften Luxushotelmarken vorsahen. Das Konzept entwickelte sich hauptsächlich bis Ende der 1990er Jahre in Asien weiter, bis schließlich nach und nach Marken in den Wohnungsmarkt einstiegen. Neben den USA und Asien werden auch hierzulande immer mehr Wohnimmobilien zu einer Marke.¹

Branding in der Immobilienwirtschaft

Bei der Immobilienmarke geht es nicht nur um einen Namen für ein Gebäude, sondern auch und vor allem um ein Image und ein Lebensgefühl. Das Immobilien-Branding ist eine Kombination aus Design (z. B. einer bestimmten Architektur oder Inneneinrichtung), Standort (ggf. mit historischem Bezug) und Services (z. B. Concierge).

Die Immobilie sollte all diese Aspekte miteinander verbinden und eine Geschichte erzählen, mit der sich der Kunde identifizieren kann. Indem eine Persönlichkeit, ein Name und eine Identität geschaffen werden, entsteht eine emotionale Verbindung zum Objekt. Dabei zielt das Immobilien-Branding darauf ab, mit einem ganzheitlichen Konzept einen langfristigen Mehrwert für die Immobilie zu schaffen.¹

1) Vgl. JLL (2019).



Dimensionen und Erscheinungsformen des Immobilien-Brandings

Das Ziel, eine Identität und einen Wiedererkennungswert als Teil des Immobilien-Brandings zu schaffen, kann auf drei Wegen erreicht werden:

Im Objekt

anhand von Raumkonzepten, farblicher Gestaltung oder der Einrichtung



Über das Objekt
durch
Marketingmaßnahmen,
Webauftritte oder
Soziale Medien

Am Objekt

durch die Gestaltung des äußerlichen Erscheinungsbilds, die Prägung durch ein Logo oder die Gestaltung des Außenbereichs

Quelle: Eigene Darstellung i. A. a. die Plexgroup (2021)

Projektentwickler und Ersteller tendieren eher zu einem Immobilien-Branding als Bestandshalter.

Branding in der Wohnungswirtschaft

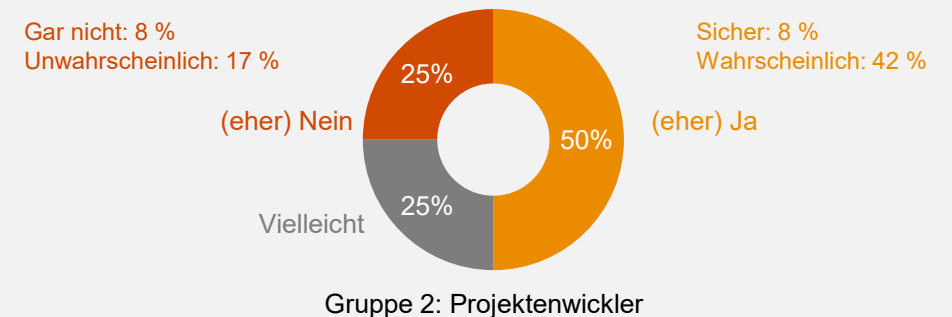
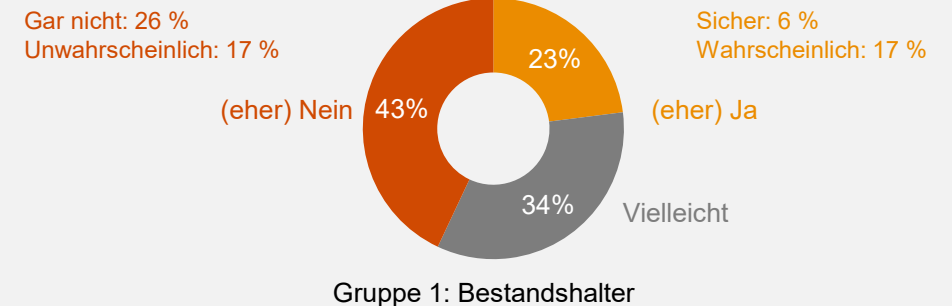
In Bezug auf die Frage, ob sie planen, ihre Immobilien durch ein Branding sichtbar zu machen, sind Projektentwickler und Ersteller im Vergleich zur Gruppe der Bestandshalter (Investoren, Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Vermieter) deutlich positiver gestimmt. Rund 50 % der Projektentwickler und Ersteller gaben an, wahrscheinlich oder sicher Immobilien mit einem Branding sichtbar machen zu wollen.

In der Teilnehmergruppe der Bestandshalter gaben lediglich 23 % an, ein solches Branding zu planen, und 26 % ziehen es gar nicht in Betracht. Bei den Projektentwicklern und Erstellern wollen lediglich 8 % ganz auf ein Branding verzichten.

Das Branding hat die Nutzergruppe im Fokus, die mit der Marke direkt angesprochen werden soll. Mit dem Branding der Immobilie soll im besten Fall ein Markenname entstehen und so ein Image transportiert werden, welches für die Immobilie zusätzlich einen immateriellen Mehrwert schafft. Es ist anzunehmen, dass dieser Schritt mit Hinblick auf den sich veränderten Wohnbedarf insbesondere bei Neubauvorhaben realisiert werden kann, sodass der Zuspruch bei den befragten Entwicklern höher ausfällt.



Planen Sie, Ihre Immobilien durch ein Branding (z. B. wiedererkennbare Architektur, prägender Name, Name des Vermieters am Objekt) sichtbar zu machen?



Reinigungsdienste und die Lieferung von (grüner) Energie sind Beispiele für wichtige Serviceleistungen in Verbindung mit dem Wohnungsangebot.

Wohnbedarf im Wandel

Die heutige Zeit ist von Zusammenarbeit geprägt, die alle Bereiche durchzieht – von Arbeitsprozessen über Bürostrukturen bis hin zu Mobilitätsangeboten. Da überrascht es kaum, dass diese Entwicklung auch auf dem Wohnungsmarkt angekommen ist. Darüber hinaus tragen die Zunahme der Einpersonenhaushalte und der Mangel an Bauland (siehe Abschnitt „Baukosten“) zu einem Wandel des Wohnverhaltens bzw. -bedarfs bei.

Bei Neubauvorhaben werden bereits Konzepte wie „Shared Spaces“ umgesetzt und gemeinsam genutzte Waschräume, Arbeitsplätze und teilweise auch Küchen angeboten. Auch eine Zunahme von „Mikro-Living“-Projekten ist zu beobachten. Um den heutigen Wünschen der Mieter:innen und ihrem Wohnverhalten zu entsprechen, werden zusätzlich oftmals noch weitere Services angeboten, wie etwa ein Concierge-, Bring- oder Reinigungsdienste.

Serviceleistungen bei Wohnimmobilien

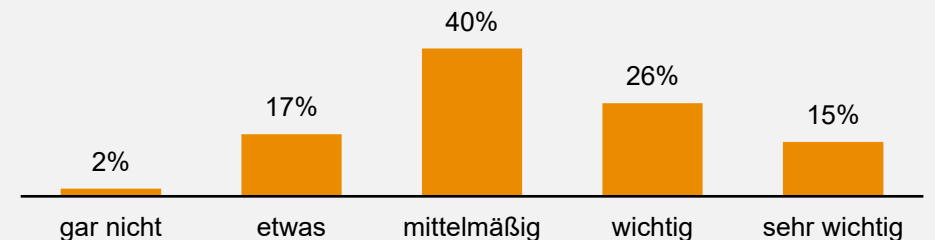
Rund 40 % der Befragten haben die Frage nach der Wichtigkeit von Serviceleistungen bei Wohnimmobilien mit „mittelmäßig“ beantwortet. Allerdings lassen die restlichen Stimmen einen positiven Trend zu einer höheren Wichtigkeit erkennen: Etwas mehr, nämlich rund 41 %, halten die Thematik für wichtig oder sehr wichtig.

Auf die Frage nach den wichtigsten Serviceleistungen wurden in der Gruppe der Bestandshalter folgende genannt: die Lieferung grüner Energie (71 %), Reinigungsdienste (60 %) und Concierge-Services (31 %). Die Befragten der Entwickler-Gruppe halten Reinigungsdienste (75 %), Lieferung grüner Energie (50 %) und Bringdienste (33 %) für die wichtigsten Services.



Inwiefern sind Ihnen bzw. Ihren Nutzer:innen Serviceleistungen in Verbindung mit Wohnen wichtig, wie z. B. Bringdienste, Concierge-Service, Lieferung (grüner) Energie, Reinigungsdienste, Pflege der Wohnung?

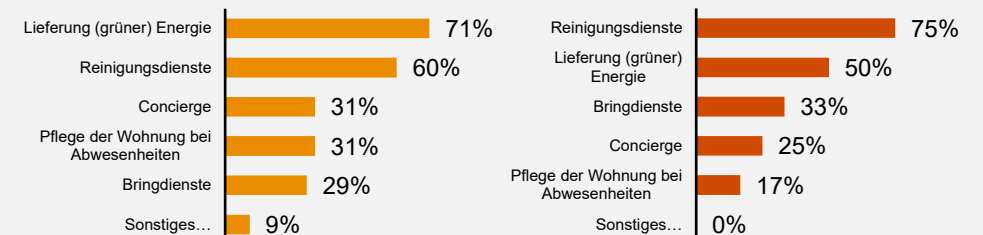
Gesamtergebnis Gruppe 1: Bestandshalter & Gruppe 2: Projektentwickler



Welche Serviceleistungen sind Ihrer Meinung nach besonders wichtig?

Gruppe 1: Bestandshalter

Gruppe 2: Projektentwickler





Baukosten



Die Baukosten im Wohnungsbau steigen seit mehr als zwei Jahrzehnten kontinuierlich an.



Steigende Baukosten im Wohnungsbau

Steigende Kosten im Wohnungsbau beziehen sich zum einen auf Grund und Boden und zum anderen auf die Baukosten an sich. Während die Bodenpreise in den letzten Jahren primär in den deutschen Ballungsräumen gestiegen sind, hat sich der Kostenanstieg im Baugewerbe deutlich flächendeckender bemerkbar gemacht.

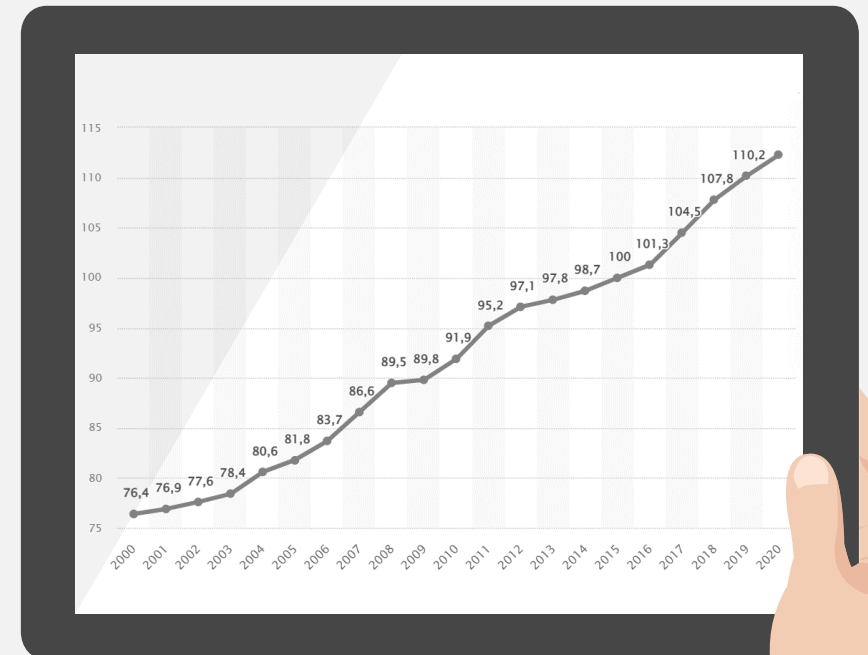
Baukostenanstieg aufgrund hoher Nachfrage

Die steigenden Kosten sind zum Teil auf den Immobilienboom der letzten zehn Jahre zurückzuführen, der die Nachfrage nach Leistungen und Produkten aus dem Haupt- und Nebengewerbe der Baubranche hat steigen lassen. Aufgrund der hohen Nachfrage können Bau- und Handwerksbetriebe am Markt höhere Preise erzielen. Demzufolge sind allein von November 2020 bis Februar 2021 die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden um 4,5 % gestiegen, wie das Statistische Bundesamt berichtet. Damit setzte sich die Tendenz zu steigenden Baupreisen auch nach zwei Jahrzehnten weiter fort.¹

1) Vgl. Handelsblatt, Statista (2021).



Baukostenindex für Wohngebäude in Deutschland von 2000 bis 2020



Quelle: Statista (2021)

In den vergangenen fünf Jahren sind die Kosten für Dämmung und Brandschutz um rund 30 % gestiegen.



Baukostenanstieg aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen und höherer Ansprüche an die Gebäudequalität

Weitere wesentliche Kostentreiber sind die steigenden Anforderungen an Alt- und Neubauten. Das betrifft vor allem die Ansprüche an ein energieeffizientes Wohnen. Sie verlangen höhere Investitionen in die Gebäudehülle (Mauerwerk, Fenster und Dach) und in die technische Ausstattung (Heizungs- und Lüftungstechnik). Kostengünstiges Bauen wird aufgrund der hohen technischen Anforderungen an Effizienzhäuser und der damit verbundenen Auflagen immer schwieriger. Während die Baukosten eines schlüsselfertigen Hauses (nach den verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung) 2017 noch um die 2.100 € pro m² Wohnfläche lagen, werden sie wohl künftig eher zwischen 2.200 € und 2.700 € liegen.¹

Baukostenanstieg aufgrund von Ressourcenknappheit

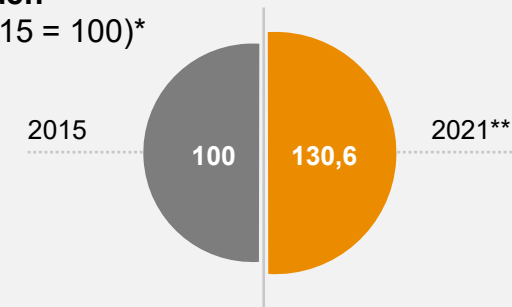
Neben den knappen Kapazitäten der Baubranche und den rasant steigenden Preisen von Rohstoffen wie Holz und Stahl erhöht sich der Kostendruck auch durch den zunehmenden Mangel an Dämm- und Kunststoffen. Laut einer aktuellen Konjunkturumfrage des ifo Instituts München klagen inzwischen fast doppelt so viele Unternehmen über Probleme bei der Materialbeschaffung im Hochbaubereich, und auch beim Tiefbau wird das Material immer knapper.

1) Vgl. ifo Institut München (2021), Positionspapier der Bauindustrie – Baumaterial 2021: Knapp und deutlich teurer (2021), Handelsblatt (2021).



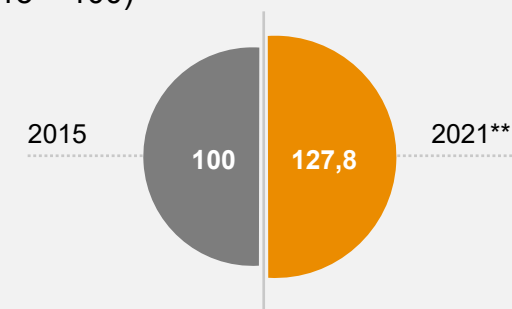
Preisindex für Dämm- und Brandschutz bei neuen Wohngebäuden

(Indexwert 2015 = 100)*



Preisindex für Erdarbeiten bei neuen Wohngebäuden

(Indexwert 2015 = 100)



* Bei technischen Anfragen, ** Stand: Februar 2021, Quelle: Destatis



Aufgrund der derzeit hohen Baukosten planen Bestandshalter und Investoren Wohnungsbauprojekte zurückzustellen. Ressourcenknappheit wird den Wohnungsbau bremsen.

Folgen der hohen Baukosten für den Wohnungsbau

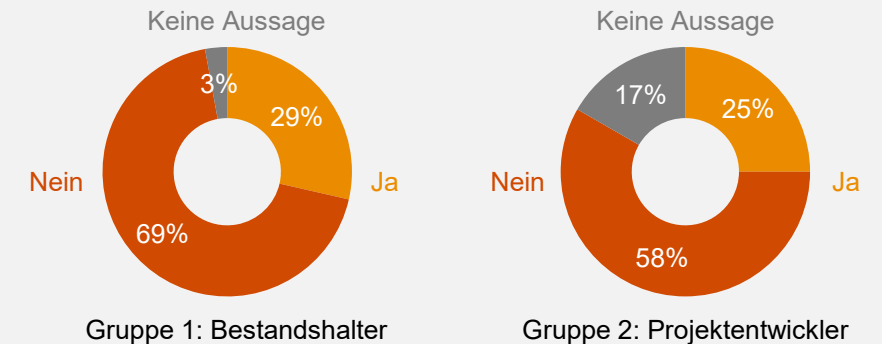
Knapp ein Drittel (29 %) der befragten Bestandshalter, darunter Wohnungsbaugesellschaften und Investoren, sowie ein Viertel (25 %) der Projektentwickler planen aufgrund der derzeit hohen Baukosten Wohnungsbauprojekte zurückzustellen. In Anbetracht der aktuell angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten insbesondere in den deutschen Ballungsräumen kann dies dazu führen, dass der derzeitige hohe Nachfrageüberhang weiterhin nur gebremst abgebaut werden kann.

Folgen des demografischen Wandels für den Wohnungsbau

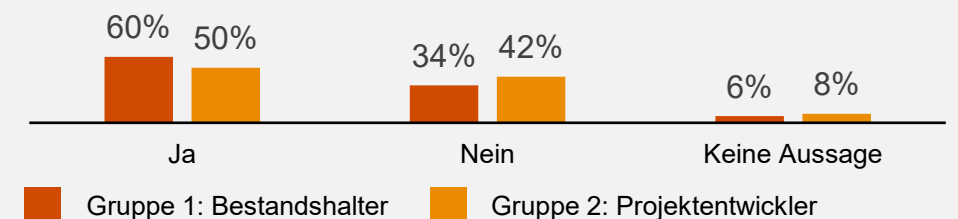
60 % aller befragten Bestandshalter und die Hälfte aller Investoren rechnen damit, dass der Wohnungsbau aufgrund fehlender Ressourcen (wie Arbeitskräften, aber auch benötigten Baumaterialien) in den nächsten drei Jahren gebremst werden wird. Demnach wird die Ressourcenknappheit von den befragten Bestandhaltern und Investoren als eine der größten Herausforderungen beim künftigen Wohnungsbau betrachtet. Dagegen gehen 34 % der befragten Bestandshalter bzw. 42 % der Investoren davon aus, dass die Ressourcenknappheit in den nächsten drei Jahren den Wohnungsbau nicht bremsen wird.



Planen Sie aufgrund der derzeit hohen und eventuell weiter steigenden Baukosten Wohnungsbauprojekte zurückzustellen?



Rechnen Sie damit, dass der Wohnungsbau aufgrund fehlender Ressourcen (Arbeitskräfte, Material) in den nächsten drei Jahren gebremst werden wird?





Regulierung



Der deutsche Wohnungsmarkt wird zunehmend reguliert.



Regulierende Maßnahmen

Anders als noch vor wenigen Jahren, als bezahlbarer Wohnraum abgesehen von besonderen Märkten wie München oder Hamburg ausreichend zur Verfügung stand und staatliche Wohnungsbaugesellschaften vielerorts privatisiert wurden, hat sich die Situation mittlerweile grundlegend gewandelt. Heute ist der Nachfrageüberhang insbesondere in den Ballungsgebieten derart gestiegen, dass der fehlende Wohnraum von politischen Akteuren als die soziale Frage unserer Zeit betrachtet wird. Vor diesem Hintergrund wurde in den letzten Jahren der Versuch unternommen, mit zunehmend größer werdenden staatlichen Regulierungen den Markt zu steuern und beispielsweise den Anstieg der Wohnraummiets in den Ballungsräumen einzudämmen.

Milieuschutzgebiete

Milieuschutzgebiete sollen als Instrument der deutschen Politik die Zusammensetzung der örtlichen Wohnbevölkerung erhalten und soziale Verdrängungseffekte verhindern. Seit 2010 nimmt die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete (ugs. Milieuschutzgebiete) in den Metropolen und insbesondere in Berlin stetig zu. So stieg die Zahl der Milieuschutzgebiete in der Hauptstadt im Zeitraum von 2010 bis 2020 von 18 auf 64. Milieuschutzgebiete begründen u. a. kommunale Vorkaufsrechte bei Immobilientransaktionen. In Kombination mit der 2015 eingeführten Umwandlungsverordnung gilt in Milieuschutzgebieten darüber hinaus ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.¹

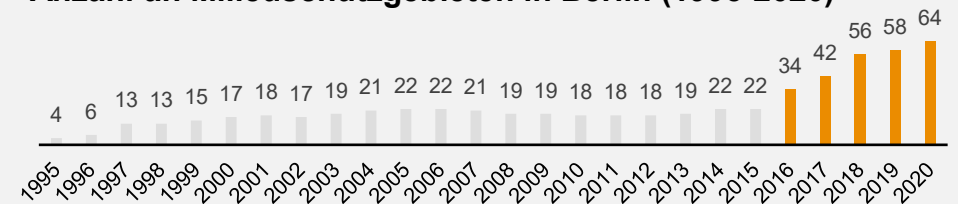
1) Vgl. PwC Research, PwC-Studie: Mietendeckel & Co, September 2021, Deutscher Bundestag (2021), Stadtentwicklungsamt Berlin.



Wohnungsmarktregulierungen in Berlin



Anzahl an Milieuschutzgebieten in Berlin (1995-2020)



Quelle: PwC Research, u. a. Immowelt (2020), PwC-Studie: Mietendeckel & Co, September 2021 | Grafik: Stadtentwicklungsamt Berlin

Beispiele für die Regulierung sind Mietpreisbremse, Mietendeckel und Baulandmobilisierungsgesetz.

Mietpreisbremse

Mit der sogenannten Mietpreisbremse werden seit 2015 auch Neumietverträge – mit wenigen Ausnahmen – in der Mietpreisentwicklung beschränkt. Mittlerweile findet die Mietpreisbremse in 144 Städten und Gemeinden (12 Bundesländern) Anwendung. Die Mietpreisbremse koppelt Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten an die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Mietendeckel

Im Februar 2020 wurde in Berlin der sogenannte Mietendeckel mit sofortiger Wirkung auf Neuvertragsmieten eingeführt, wobei Mieten für Bestandswohnungen erst ab November 2020 je nach Baujahr, Lage und Ausstattung abgesenkt werden mussten. Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Mietendeckel im April 2021 aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für verfassungswidrig.

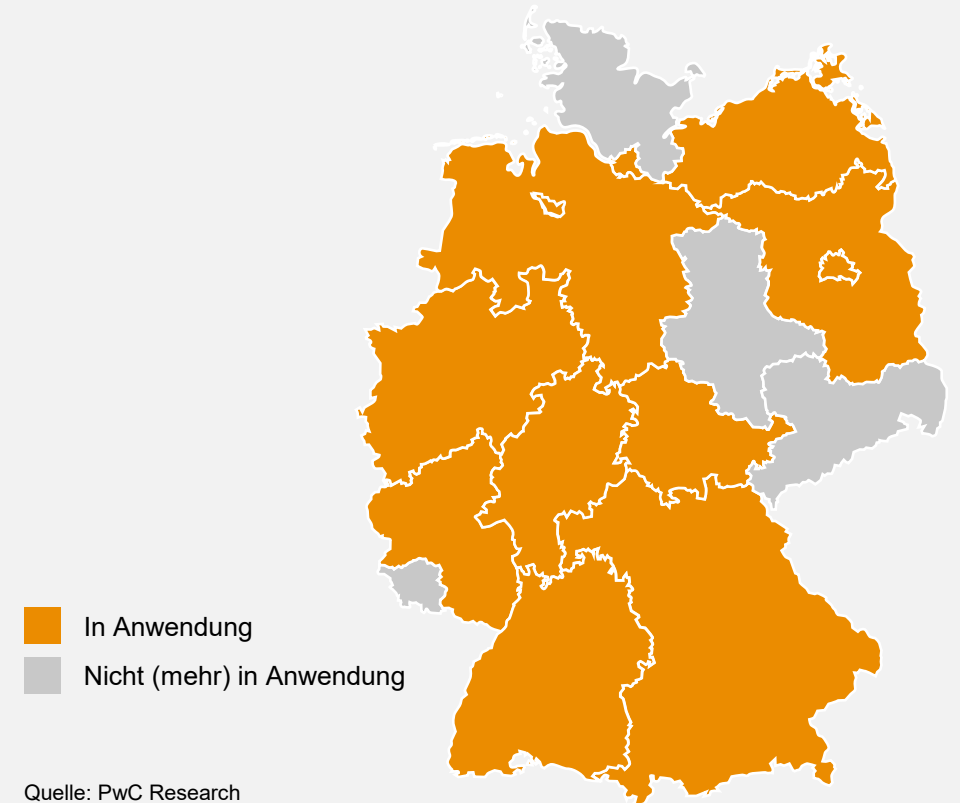
Baulandmobilisierungsgesetz

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist im Juni 2021 in Kraft getreten. Es erweitert neben vielen weiteren Regelungen die kommunalen Vorkaufsrechte sowie die Genehmigungsvorbehalte für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum über die Milieuschutzgebiete hinaus. Ziel des Gesetzes ist es, schneller und kostengünstiger Bauland zu aktivieren.¹

1) Vgl. PwC Research, Deutscher Bundestag (2021), Stadtentwicklungsamt Berlin.



Anwendung der Mietpreisbremse in Deutschland



Trotz erwarteter weiterer Verschärfung der regulierenden Maßnahmen im Wohnungsmarkt sollen Investitionen in den Bestand überwiegend nicht reduziert werden.

Auswirkungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen auf den Wohnungsbau

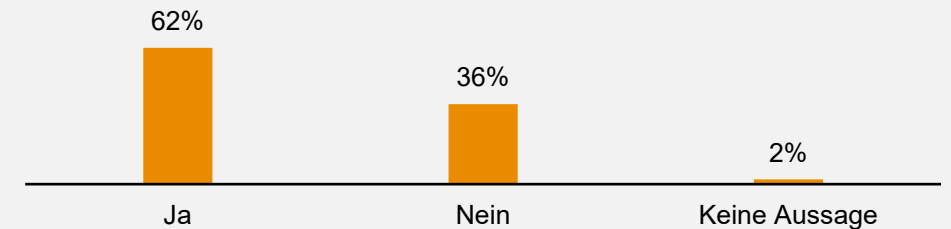
Mehr als die Hälfte (62 %) der befragten Marktteilnehmer geht davon aus, dass die Maßnahmen zur Regulierung des deutschen Wohnungsmarkts (wie beispielsweise Mietregularien, Mietpreisbremse oder Mietendeckel) weiter verschärft werden. Eine Minderheit von 36 % erwartet dies nicht.

Das hält die Befragten jedoch nicht davon ab, ihre weiteren Pläne in Sachen Wohnungsbau umzusetzen. Der weitaus größere Teil der Befragten (68 %) will trotz der Erwartung, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen weiter verschärfen werden, weiter in den Bestand bzw. Neubauprojekte investieren.

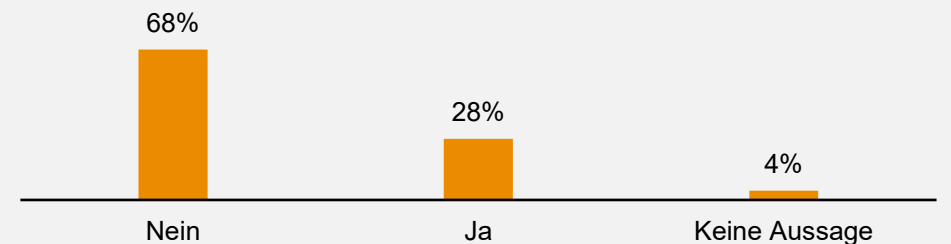
Damit bleiben Anlagen in Immobilien für Investoren offensichtlich weiterhin attraktive alternative Anlageklassen.



Rechnen Sie mit einer weiteren Verschärfung der regulierenden Maßnahmen für den deutschen Wohnungsmarkt (z. B. Mietregularien, Mietpreisbremse, Mietendeckel)?



Planen Sie, aufgrund der aktuell bestehenden Regularien (Mietregularien, Mietpreisbremse, Mietendeckel), weniger Investitionen in den Bestand bzw. Neubauprojekte zu tätigen?



Gesamtergebnis Gruppe 1: Bestandshalter & Gruppe 2: Projektentwickler



Methodik



Über die Studie



Hintergrund

Der Berichtsband stellt die Ergebnisse einer quantitativen Datenerhebung unter Marktteilnehmern zum Thema Wohntrends der Zukunft dar, die von PwC durchgeführt wurde. Der Fragenkatalog umfasste Fragen rund um die sieben großen Trends der Wohnungswirtschaft.



Untersuchungsansatz

Erhebungsmethode: CATI (Computer Assisted Telephone Interview) und Online-Umfrage

Zielgruppe:

Marktteilnehmer der Wohnungswirtschaft – kategorisiert in zwei Gruppen:



Gruppe 1

Investoren/Eigentümer/Wohnungsbaugesellschaften/Vermieter

Gruppe 2

Projektentwickler/Ersteller

35

12

Gruppe 1

Gruppe 2

Stichprobengröße: N = 47

10.07.2021-
19.10.2021

Erhebungszeitraum



Die Ergebnisse sind auf ganze Zahlen gerundet



Über die Studie – Statistik

Gruppe 1: Investoren/Eigentümer/Wohnungsbaugesellschaften/Vermieter

Gruppe 2: Projektentwickler/Ersteller



Branchenverteilung der Teilnehmer	Gesamt
Investoren/Eigentümer/ Wohnungsbaugesellschaften/ Vermieter	74 %
Projektentwickler/Ersteller	26 %



Jahresumsatz im GJ 2020	Gruppe 1	Gruppe 2
<10 Mio.	28 %	25 %
11-50 Mio.	14 %	25 %
51-100 Mio.	14 %	8 %
101-250 Mio.	14 %	34 %
251-500 Mio.	12 %	8 %
501 Mio.-1 Mrd.	12 %	0 %
>1 Mrd.	6 %	0 %



Anzahl Wohnungen im Bestand	Gruppe 1
<100	8 %
101-1.000	29 %
1.001-5.000	23 %
5.001-10.000	26 %
10.001-50.000	11 %
50.001-100.000	3 %
>100.000	0 %



Allokation der Wohneinheiten	Gruppe 1
Regional	40 %
National	43 %
International	17 %



Beschäftigtenanzahl der Teilnehmer	Gruppe 1	Gruppe 2
1-50	28 %	17 %
51-200	20 %	17 %
201-500	17 %	33 %
501-1.000	20 %	25 %
1.001-5.000	6 %	8 %
5.001-10.000	3 %	0 %
>10.000	6 %	0 %

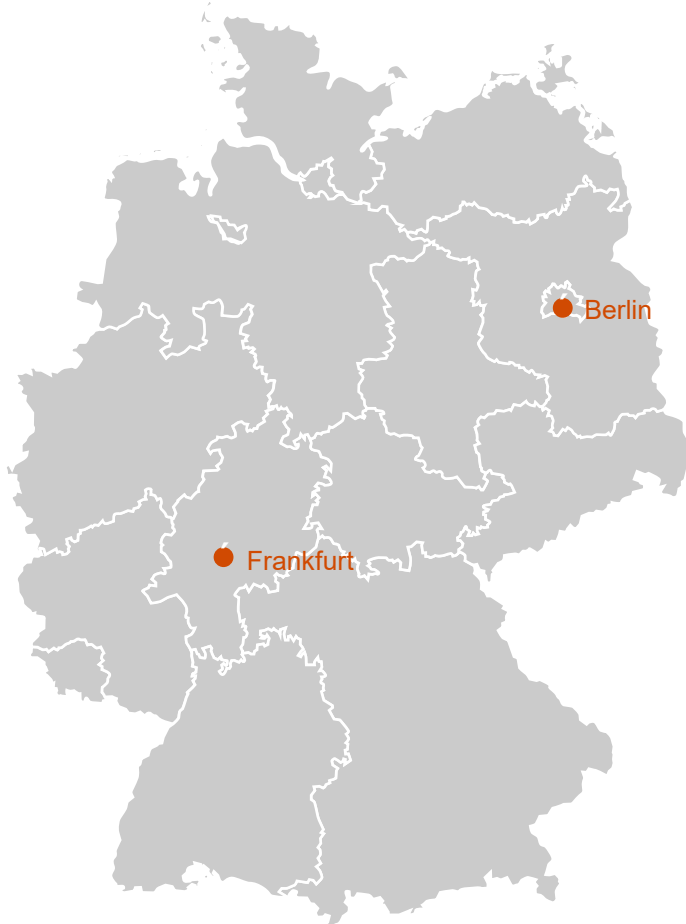
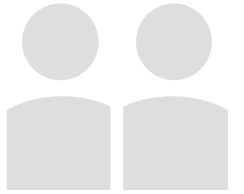


Jährliches Entwicklungs-/Bauvolumen in €	Gruppe 2
<1 Mio.	8 %
1-5 Mio.	17 %
6-10 Mio.	25 %
11-50 Mio.	16 %
51-100 Mio.	8 %
101-500 Mio.	8 %
501 Mio.-1 Mrd.	8 %
>1 Mrd.	8 %



Definition des Tätigkeitsgebiets	Gruppe 2
Regional	17 %
National	83 %
International	0 %

Ihre Ansprechpersonen



David Rouven Möcker
Partner
+49 30 2636-1666
david.rouven.moecker
@pwc.com
PwC Berlin



Rolf Wiggert
Senior Manager
+49 69 9585-5911
rolf.wiggert
@pwc.com
PwC Frankfurt



Katja Lawrence
Manager, PwC
+49 30 2636-3757
katja.lawrence
@pwc.com
PwC Berlin

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

[pwc.de](https://www.pwc.de)

Future Living - Outlook 2022, Januar 2022, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dr. Florian Hackelberg, David Rouven Möcker, Maximilian Eisen, Rolf Wiggert, Katja Lawrence, Frederik Walbaum

© 2022 PwC. PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

„PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.