

PROF. DR. VERENA ROCK MRICS

**Aareal**

**Trendbarometer 2023**

Wissenschaftliche Reflexion

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

---

## **Aareal Trendbarometer 2023 – wissenschaftliche Reflexion**

- 1. Einleitung**
- 2. Einordnung der Mieterbedürfnisse – Services, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und das Angebot der Wohnungswirtschaft**
- 3. Die Zukunft des Wohnens: Symbiose Smart Living und Smart City im Kontext von Digitalisierung und ESG**
- 4. Handlungsempfehlung: Das Ökosystem bewohnbare Stadt**
- 5. Quellen**

## 1. Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das sich weiterentwickelt – es dient dem Familienleben und der Freizeitgestaltung, der Regeneration von der Arbeit sowie zunehmend auch der Arbeit selbst (im Homeoffice). Einkommensklassen determinieren aktuell maßgeblich die Chancen, auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung nach Wahl anmieten zu können.<sup>1</sup> Der Wohnstandort und die Qualität der Wohnung bestimmen als wesentliche Faktoren die Lebensqualität der Menschen, zeigen aber auch ungleiche Teilhabechancen auf.<sup>2</sup>

Aus den genannten primären Zwecken aber auch Limitationen des Wohnens ergeben sich in der Mieterschaft ganz unterschiedliche Anforderungen an die Wohnung und die damit verbundenen Leistungen, Services und Wünsche. Aktuell stehen zusätzliche Wünsche, die die Kernkriterien der Wohnung, nämlich Miete, Nebenkosten, Größe und Schnitt ergänzen, aufgrund der finanziellen Situation vieler Mieter in Deutschland nicht unbedingt im Vordergrund. Umso spannender ist es, herauszufinden, welche Aspekte Mieter und Vermieter in der aktuellen Lage rund um ihr Wohnverhältnis beschäftigen. Ein Ansatz, der auch für Vermieter interessant ist - nimmt ihrerseits doch die Bedeutung zu, die diesbezüglichen Vorstellungen ihrer Kunden zu kennen, um die qualitativen Faktoren des Wohnangebot bestmöglich gestalten zu können.

Im Zuge der ESG-Debatte und der zunehmenden Forderung nicht nur nach ökologischer Nachhaltigkeit und sozialem Wohnen an sich, sondern auch nach Wohnsituationen, die die sozialen Bedürfnisse aller Einkommensschichten reflektieren und den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft, bspw. in einem Quartier, fördern, gewinnen qualitative Faktoren und modernes, auch digital unterstütztes (sog. smartes) Wohnen als Basis eines Smart Living-Konzeptes, zunehmend an Bedeutung.

Daher ist das dieser Einordnung zugrundeliegende Trendbarometer der Aareal Bank ein Spiegel der gesellschaftlichen Anforderungen und Wünsche an das Wohnen der Zukunft im Kontext der Vision einer smarten und sozialen Stadt – reflektiert mittels der strategischen Überlegungen der Wohnungswirtschaft in ihrer eigenen Rolle als Vermieter.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Trendbarometers aus wissenschaftlicher Sicht reflektiert.

<sup>1</sup> Vgl. u.a. Häußermann/Siebel (1996), S. 46

<sup>2</sup> Vgl. Neumann et al (2022), S. 435.

## 2. Einordnung der Mieterbedürfnisse – Services, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und das Angebot der Wohnungswirtschaft

### Die Mieterperspektive

In der vorliegenden Mieterbefragung wurden die Kernkriterien Mietpreis, Nebenkosten sowie Schnitt und Zustand der Wohnung ausgeklammert, um stärker auf die Rolle unmittelbar und mittelbar beeinflussbarer Punkte rund um das Serviceangebot der Wohnung zu fokussieren. Bei der Anmietung einer Wohnung sind den befragten Mietern als wesentliche Aspekte demnach

- die Erreichbarkeit von Mobilitätsangeboten bzw. Verkehrsanbindung,
- schnelles Internet und
- ein nachhaltiges Gebäude

wichtig.<sup>1</sup>

Die Bedeutung von Mobilität und Verkehrsanbindung, bestenfalls integriert in das Wohnquartier, ist sowohl in jüngeren als auch in älteren Mietergruppen im Sinne von multifunktionalen Mobilitäts- und Sharing-Angeboten ausgeprägt. Die Ergebnisse knüpfen damit an die aktuellen Diskussionen zu sich ändernden Nutzungskonzepten von Immobilien in urbanen Räumen und etwaige Auswirkungen auf ländliche, schlechter angebundene Regionen an – insbesondere im Hinblick auf die zunehmend gewünschte Verzahnung von Arbeiten und Wohnen. Die ermittelten Ergebnisse sind besonders in dieser Hinsicht anschlussfähig an den aktuellen Stand weiterer Studien zu ähnlichen Themen rund um das Feld der Mieterbedürfnisse.

Die in der Umfrage ermittelte Präferenz der Mieter für schnelles Internet ließe sich ggf. mit dem seit der Coronapandemie ausgeprägterem Trend zum Homeoffice und allgemein ortsflexiblen Arbeitsformen nachvollziehen. In einer Studie von Neumann et al (2022) wurde betont, dass die Wohnverhältnisse die Möglichkeit für das Homeoffice prägen, das als Arbeitsform – auch zukünftig – von der Mehrheit gewünscht wird. Allerdings hatten in dieser Studie Befragte mit einem geringen Einkommen seltener im Homeoffice gearbeitet als die finanziell Bessergestellten und verfügten auch seltener als andere Einkommensgruppen über eine schnelle Internetverbindung (71 % zu 89 %).<sup>2</sup> Da Homeoffice von der Mehrheit aber weiterhin gewünscht wird und sich zunehmend in Arbeitsverträgen durchsetzt, kann von einer weiteren Flexibilisierung der Arbeit und damit auch hohen Ansprüchen an die Wohnung und das Wohnumfeld ausgegangen werden. Dies kann in Kombination mit den Ergebnisse aus der vorliegenden Umfrage als Indiz angesehen werden, dass die Nachfrage nach Wohnräumen mit mehr Fläche auch in urbanen Zentren zunehmen wird, um beide Bedürfniskategorien miteinander zu kombinieren.

Gleichzeitig erhalten soziale Ungleichheiten in diesem Zusammenhang nicht nur wegen der steigenden Mietpreise für die Wohn- und Lebensqualität eine zunehmende Bedeutung, sondern auch, weil andere Lebensbereiche wie Arbeit, Schule und Studium in die Privatwohnung Einzug erhalten haben. Soziale und räumliche Polarisierungstendenzen aufgrund ungleicher Teilhabe

<sup>1</sup> Im Lichte steigender Lebenshaltungs- und Wohnkosten werden die Anforderungen an das Wohnen ggf. relativiert hinsichtlich Wohnausstattung und -größe, vgl. GdW (2023).

<sup>2</sup> Vgl. Neumann et al (2022), S. 442f.

an der digitalen Welt und ungleicher Wohnverhältnisse deuten sich an.<sup>1</sup> Es kann davon ausgegangen werden, dass dadurch auch die Angebotsstruktur zwischen urbanen und ländlichen Räumen tangiert sein wird. Bereits im Jahr 2017 wurde auch in einer Studie über Wohnwünsche deutlich, dass der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt und die auf vielen Märkten starke Nachfrage nach Wohnraum die Bedeutung der zusätzlichen Merkmale von Wohnung und Wohnumgebung abhängig vom vorhandenen Einkommen abschwächen kann.<sup>2</sup> Ähnliche Aspekte wurden etwa in der GdW-Studie „Wohntrends 2040“ jüngst thematisiert.<sup>3</sup>

In diesem Kontext ist auch die Studie von Ipsos zu betrachten, die 2022 ermittelt, dass die Akzeptanz für nachhaltiges Wohnen zwar hoch ist, die Umsetzung jedoch durch finanzielle Gründe gebremst wird. Für jeden zweiten Deutschen (48%) lässt sich ein nachhaltiges Wohnen aus finanziellen Gründen nicht verwirklichen. Obwohl hier die Grundzufriedenheit mit der Wohnsituation gut ist, sind viele Wohnaspekte wie bspw. E-Mobilität und Car-Sharing aktuell nicht vorhanden. Bei den mieterseitig genannten wichtigen Aspekten einer Wohnung dominiert wie im vorliegenden Trendbarometer eine gute Verkehrsanbindung. Auch schnelles Internet wird genannt. Eine energieeffiziente Bauweise ist Mietern nicht ganz so wichtig.<sup>4</sup> Ähnliche Prioritäten wie im vorliegenden Trendbarometer wurden in einer Studie der Sparda Bank ermittelt, in der der Wunsch nach schnellem Internet neben ausreichend Fläche und Grünanbindung als eines der wesentlichen Kriterien des Wohnens seit der Coronapandemie aufgeführt wird.<sup>5</sup>

Obwohl der Tenor der zitierten Studien ähnlich ist, geht die vorliegende Mieterbefragung der Aareal Bank in vielen Themenbereichen weiter als bisherige Betrachtungen, indem zusätzlich gewünschte bzw. erwartete Services und Dienstleistungen des Vermieters bei den Mietern erfragt werden. Hiermit kann u.a. die These überprüft werden, ob sog. Full-Service Angebote von Vermietern die entsprechende Nachfrage bei Mietern finden. Servicenachfrage besteht mieterseitig und schwerpunktmäßig in den jüngeren Altersgruppen vor allem in den Bereichen, in denen es im freien privaten Markt zu wenig direktes Angebot gibt, nämlich Handwerker- und Reinigungsleistungen. Obwohl fast 50% der Befragten keine sog. „unterstützenden Services“ über den Vermieter beziehen würden, votiert knapp ein Drittel der anderen für Services wie Reinigungs-/Putzkraft. Hier könnte das Angebot über den Vermieter direkt zu geringeren Preisen für den Mieter, besserer Verfügbarkeit und Skaleneffekten durch „Einkaufsmacht“ der Vermieter führen. Aktuell scheinen diese Alltagsservices nach Angabe der Mieter zu knapp 90% aber noch nicht im Angebot ihrer Vermieter zu sein (bestenfalls eine Putzhilfe wird angeboten).

Beim Mietvertragsabschluss an sich hat Nachhaltigkeit mehrheitlich für alle Mietergruppen keine zentrale Bedeutung (über 50%). Nur die älteste Mietergruppe 65+ antwortet mit ca. 30%, dass dies ein wichtiges Anmietkriterium sei. Andererseits ist das nachhaltige Gebäude aber schon gewünscht, wie das Antwortverhalten bei der Frage nach der Bedeutung von Nachhaltigkeit „bei Anmietung“ deutlich wurde. Gerade in den Mietergruppen mittleren Alters spielt diese Facette im Vergleich zu anderen Alterskohorten überraschend weniger

<sup>1</sup> Vgl. GdW (2023) u. Neumann et al (2022), S. 448.

<sup>2</sup> Vgl. LBS West (2017).

<sup>3</sup> Vgl. GdW (2023).

<sup>4</sup> Vgl. Ipsos (2022).

<sup>5</sup> Vgl. Sparda Bank (2021), S. 82.

eine Rolle – v.a. nicht in der Gruppe der 30-39-jährigen. Dies könnte mit der höheren Preissensibilität dieser Kohorte zusammenhängen, die gerade zwischen 30 und 39 Jahren aufgrund vermutlich vielfältiger finanzieller Verpflichtungen rund um den Familienaufbau und größere benötigte Wohnfläche tragen muss und somit die Basiskriterien Mietpreis und Fläche bei der Anmietung wesentlich sind. Letzt genannte, meist recht mobile Altersgruppe, nimmt hingegen gern Services rund um Abwesenheitsunterstützung (Arbeit oder Urlaub) in Anspruch.

Über ihre Energiedienstleister können sich Mieter vorstellen, Energieversorgungs-Abos sowie Infotainment-Leistungen oder E-Ladesäulen zu buchen. Dies passt inhaltlich zu den wichtigsten Aspekten bei Anmietung, nämlich im erweiterten Sinne Mobilitätsanspruch, Nachhaltigkeit und schnelles Internet.

Hinsichtlich ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter wünschen sich - vermutlich aufgrund der Energiekrise - die meisten Mieter Einsicht in ihre Nebenkostenabrechnung. Dies wurde aber erstaunlicherweise in der Frage nach den wesentlichsten Aspekten bei der Anmietung (Echtzeiteinsicht in Nebenkosten) nicht als wesentlich erachtet (nur 6,8%). Auch hier ist zu vermuten, dass bei der Anmietung die Preissensibilität der Mieter hinsichtlich Fläche und Mietpreis im Vordergrund steht oder dass derartige digitalen Services schlicht wenig bekannt sind, weil sie evtl. vermietetseitig nicht angeboten werden. Häufig wurde der gewünschte digitale Kontakt zum Vermieter genannt.

Bei der Anlage der Mietkaution hat die Mehrheit keine Vorstellung über deren Anlage, aber bei weiteren ca. jeweils ein Viertel ist Mitbestimmung bei der Art der Anlage oder sogar die Nachhaltigkeit der Anlage der Kautions wichtig. Somit ist auch hier Nachhaltigkeit scheinbar wichtiger (zumindest im Ranking) als bei der Anmietung der Wohnung an sich. Nicht beleuchtet wurden die verschiedenen Anlageklassen, die im Hinblick auf die Risikosensitivität einer Mietkaution vom Vermieter zu beachten wären und im Zweifel die Auswahlmöglichkeiten der Mieter einschränken würden.

Gute Wohn- und Lebensqualität definiert die Mehrheit der Mieter als ruhiges und grünes, aber gut angebundenes Wohnen mit umfangreichen Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld. Dies deckt sich wiederum mit den erstgenannten Wünschen bei Anmietung nach guter Anbindung und Mobilität. Hier herrschen im Unterschied zu den anderen Elementen der Befragung (Wünsche bei Anmietung, Verantwortliche für Zukunft der Stadt, Services über Vermieter und Energieversorger) sehr genaue Vorstellungen, da die Anzahl der „Sonstigen“ Nennungen insbesondere in dieser Frage gering ist.

Insgesamt scheinen aber einige der hier abgefragten Themen für Mieter aktuell nicht die prägenden bei Mietverhältnissen zu sein, weil der Anteil der Antworten mit „Keine, Niemand, weiß nicht, keine der genannten, Andere“ mit durchschnittlich einem Viertel der Antwortenden relativ hoch war. Dies könnte einerseits mit den gesellschaftlich aktuell prägenden Aspekten Wohnraumangel, Wohnfläche und Miethöhe zusammenhängen, die in der Wahrnehmung der Befragten eine entscheidendere Rolle als die abgefragten Kriterien ein-

nehmen. Da oben genannte Kriterien bei der Umfrage nicht abgefragt wurden, kann angenommen werden, dass sich die Befragten nicht in den zur Verfügung stehenden Antwortoptionen wiederfanden und daher die neutrale Antwortmöglichkeit gewählt haben.

Offen bleibt in allen Studien die Zahlungsbereitschaft der Mieter für die gewünschten Services und Aspekte.

### **Die Vermieterperspektive und das Angebot der Wohnungswirtschaft**

Eine das vorliegende Trendbarometer ergänzende Befragung von ausgewählten Firmenkunden der Aareal Bank aus der Wohnungswirtschaft zeigt, dass mieterseitige Wünsche an ihre Wohnsituation weitgehend deckungsgleich sind mit den eigenen Gedanken der Branche hinsichtlich ihres zukünftigen Geschäftsmodells. Obwohl seitens der Entscheider der Wohnungswirtschaft Mieterbefragungen nicht in allen Fällen regelmäßig durchgeführt werden, scheint man hier ein plausibles Bild über das Mieterverhalten zu haben und die Bedürfnisse der eigenen Kunden gut zu kennen. Aus der Befragung ist allerdings zu erkennen, dass direktes Kundenfeedback noch eher selten in das tatsächliche Geschäft einfließt.

In vielen Aspekten sind die in den Antworten ablesbaren prioritären Themenfelder zwischen Mietern und Vermietern ähnlich verteilt bzw. inhaltlich nahezu deckungsgleich. Dies betrifft die entscheidenden Bereiche zur zukünftigen Erweiterung des Geschäftsmodells, schnelles Glasfasernetz und nachhaltige Gebäude<sup>1</sup>, ebenso wie Echtzeit-Einsicht von Verbrauchsdaten für Mieter und die digitale Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter. Der guten Erreichbarkeit der Wohnungen durch Mobilitätsangebote kommt ebenfalls eine hohe Bedeutung zu.

Insgesamt wird deutlich, dass im Sinne eines Smart Living Ansatzes

- die Auswertung von Verbrauchsdaten in Echtzeit,
- die intelligente Steuerung der Gebäudetechnik und prädiktive Instandhaltungen
- die (im Angebot auch digitale) Einbindung von Mobilitätsangeboten bspw. in ein Wohnquartiersmanagement
- eine digitale Kommunikationsplattform für den Vermieter-Mieter-Austausch, auch im Sinne einfacher kundenzentrierter Prozesse evtl. auch in Verbindung mit einem Customer Relationship Management (CRM)-Tool
- digitale und nachhaltige Zahlungs- und Abrechnungssysteme, die zwar ihre Kosteneffizienz im konkreten Einsatz noch beweisen müssen, die aber hinsichtlich der Nebenkosten explizit von Mietern gewünscht werden, den gewünschten digitalen Kontakt zum Vermieter verstetigen und vor allem wesentlich effizienter gestalten, sowie
- Zusatzangebote und Services, nicht nur im Bereich von Internet- und Infotainment-Paketen sondern weiterdenkend in Richtung eines All-In-Mietangebots

klare Einsatzfelder der Digitalisierung sind, in denen seitens verschiedenster Technologieanbieter (v.a. PropTechs) schon ein umfassendes Angebot für die Wohnungswirtschaft vorhanden ist.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Allerdings ohne zu wissen, ob damit eine höhere Mietzahlungsbereitschaft gegeben wäre.

<sup>2</sup> Vgl. auch TH Aschaffenburg et al (2022): PropTech Germany 2022 Studie.

Ein ähnliches Bild ergibt sich aus der GdW-Studie 2023 und auch der Digital Leaders in Real Estate Studie, die 2021 aufzeigte, dass bereits 61% der Wohnungsunternehmen PropTech Lösungen im Einsatz hatten. Während in dieser Studie zwar Büroimmobilien die Nutzungsart mit dem höchsten Einsatz von PropTech Lösungen waren, sind im Bereich Wohnen die meisten PropTechs aktiv. Das höchste Potenzial des Einsatzes von digitalen Lösungen nach Lebenszyklusphase lag in der Betriebs- bzw. Bewirtschaftungsphase der Immobilie bzw. im Asset-, Property-, Facility Management.<sup>1</sup> Diese Phasen sind auch in der Wohnungswirtschaft entscheidende Werttreiber in puncto ESG.<sup>2</sup> Technologiseitig dominieren im direkten Einsatz der Immobilienunternehmen Plattformtechnologie und Künstliche Intelligenz, die z.B. in der intelligenten Gebäudetechniksteuerung sowie in der Mieterkommunikations- und Abrechnungsprozessen in der Wohnungswirtschaft gut einsetzbar sind.<sup>3</sup>

Auch der GdW kommt zu dem Ergebnis, dass vermietetseitig künftig sog. „Plug and Live“-Modelle und mit WLAN ausgestattete Wohnungen das Angebot prägen werden.<sup>4</sup> Diese durch den Mieter einfach zu installierende Smart Home-Anwendungen sind ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu Smart Living-Konzepten. Die größte Herausforderung bei der Umsetzung solcher Angebote mit entsprechender Nachfrage bleibt aber der Zugang zu Daten, sowohl vermietet- und mieterseitig.

### **3. Die Zukunft des Wohnens: Symbiose Smart Living und Smart City im Kontext von Digitalisierung und ESG**

So wie sich die Gesellschaft verändert, so ändern sich auch die Anforderungen an das moderne Wohnen. Laut Zukunftsinstitut können sich bis ins Jahr 2050 Gesundheit und Ökologie zur gestalterischen Triebfeder von Wohnquartieren, Städten und Kommunen entwickeln. Besonderes Augenmerk wird auch auf das Thema „Neuroarchitektur“ und die Frage gerichtet werden, welchen Einfluss die gebaute Umgebung auf Stimmung und Wohlbefinden der Menschen hat.<sup>5</sup> Auch dies wird zu einem wesentlichen Element von Smart Living Angeboten.

Jedoch kümmert sich laut des vorliegenden Trendbarometers nach Ansicht der Mieter mehrheitlich niemand ausreichend um die zukunftsfähige Gestaltung von Wohn- und Lebensräumen. Bis zur Smart City scheint noch ein weiter Weg. Immerhin von knapp 15% wird die Wohnungswirtschaft als „Kümmerer“ genannt, gefolgt von „jemand anderem“ und der Politik.

Hier besteht deutlicher Nachholbedarf seitens aller beteiligten Akteure, positive Signale in Richtung der Mieter zu senden, dass der Zukunft des Wohnens in den Geschäftsmodellen und Aufträgen der Wohnungs- und Energiewirtschaft in Zusammenarbeit mit der Politik verstärkt Rechnung getragen wird.

Die digitale Transformation und Zusammenarbeit dieser Akteure im direkten Kontext der ESG-Regulierung kann diese Zielerreichung beschleunigen. Die damit gemeinte Veränderung, nicht

<sup>1</sup> Vgl. TH Aschaffenburg et al (2021), S. 21-24.

<sup>2</sup> Vgl. Gündling et al (2022).

<sup>3</sup> Vgl. TH Aschaffenburg et al (2021), S. 25.

<sup>4</sup> Vgl. GdW (2023), S. 13.

<sup>5</sup> Vgl. Purkhartshofer/Friehs (2022), S. 75, nach Horx-Strathern (2019).

nur in regulatorischer Hinsicht, sondern auch in puncto nachhaltiger Nutzer- und Marktnachfrage sowie Erwartung aufgrund des gesellschaftlichen (Denk)Wandels stellt sicher die größte Herausforderung an die Bau- und Immobilienwirtschaft der letzten Jahrzehnte dar.<sup>1</sup>

**Digitale Veränderungen und Herausforderungen für Wohnungs- und Energiewirtschaft**  
Beim Streben nach mehr Nachhaltigkeit spielt Digitalisierung vor allem deshalb mieter- und vermietetseitig eine zentrale Rolle, weil viele Anforderungen voraussichtlich nur mithilfe von Technologie wirtschaftlich gelöst werden können. So wurden einer Studie zufolge digitale ESG-Projekte innerhalb der Immobilienbranche bislang prioritär im Bereich E Environment in der Bewirtschaftungsphase der Immobilie umgesetzt. Wichtige Einsatzfelder sind hier Metering, Ressourcenverbrauch und CO<sup>2</sup>-Neutralität umgesetzt. Im Bereich S Social ist vor allem die Mieterkommunikation ein prägendes Thema, das ebenfalls mittels digitaler Tools effizient gelöst werden kann (siehe auch dieses Trendbarometer).<sup>2</sup>

Die größte Herausforderung liegt hier für alle Beteiligten in der Wirtschaftlichkeit, sowohl kostenseitig hinsichtlich der Implementierung energetischer und sozialer Maßnahmen mithilfe digitaler Tools in nachhaltig ertüchtigten Wohngebäuden, im Quartier und der Stadt, als auch ertragsseitig durch angepasste Mieten.

Der Mieter muss sich digitales und nachhaltiges Wohnen leisten können, so dass potenziell höhere Mieten aufgrund bspw. energetischer Sanierungen durch deutlich sinkende Bewirtschaftungskosten überkompensiert werden können. Diese Kosten-Nutzen-Relation ist aktuell in den meisten Fällen nicht gegeben, so dass hier die Forderung nach Best Practice und stärkerer Förderung in diesen wirtschaftlich sehr herausfordernden Zeiten laut wird.

Um weiterhin in Nachhaltigkeitszielen einen Interessensausgleich zwischen Vermieter und Mieter zu erreichen, ist als potenzieller Ansatzpunkt gemäß Befragung unter den Vermietern aber z.B. die Einführung von auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietverträgen, sogenannten Green Leases, noch nicht mehrheitlich umgesetzt oder geplant.

#### **4. Handlungsempfehlung: Das Ökosystem bewohnbare Stadt**

In der ergänzend zum Trendbarometer durchgeführten Expertenbefragung von institutionellen Vermietern spielt die Vernetzung des einzelnen Wohngebäudes mit dem Quartier und der Stadt, weiter gedacht im Sinne einer Smart City und damit auch einer stärkeren Symbiose von Immobilie und Mobilität (Smart Mobility), noch keine große Rolle (39% der Befragten). Neben den bürokratischen Hürden durch die Politik ist die fehlende Nachfrage und mangelnde staatliche Förderung ein wesentlicher Aspekt, warum Smart City Überlegungen nicht unbedingt im Fokus der Wohnungsunternehmen stehen.

Ebenso wichtig wie die Verzahnung mit der Politik bzw. der Stadt ist der Schulterschluss mit der Energiewirtschaft, um integrierte Angebote für die Mieter und Städte der Zukunft zu schaffen und Hürden wie Bürokratie und mangelnde staatliche Förderung zu überwinden. Immerhin sind schon bei einem Drittel der befragten Wohnungsunternehmen gemeinsame Prozesse mit der Energiewirtschaft implementiert.

<sup>1</sup> Vgl. TH Aschaffenburg et al (2021), S. 44.

<sup>2</sup> Vgl. TH Aschaffenburg et al (2021), S. 44-50.

---

Gerade Energieunternehmen erleben hier auch seitens des öffentlichen Sektors Druck und Potenzial zugleich, da 70 % des europäischen Energieverbrauchs auf Städte entfällt und bspw. smarte Stromnetze und eine intelligente Verbrauchssteuerung ein großes Potenzial zur Reduzierung des Energieverbrauchs und somit zur Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes bieten.<sup>1</sup>

Lösungen zur Bewältigung der Herausforderungen müssen branchenübergreifend sein und brauchen „Facilitators“<sup>2</sup> auch aus dem Bereich der Energiewirtschaft, z.B. in Form eines gemeinsamen Ökosystems „Lebenswerte Stadt“. Unterstützung ist hier auch von externen Technologie- bzw. digitalen Serviceanbietern nötig, da viele Wohnungsunternehmen noch dabei sind, ihre Standardgeschäftsprozesse zu digitalisieren, also interne „Hausaufgaben“ zu erledigen. Bei weiteren Überlegungen zur künftigen Geschäftsentwicklung stehen endkundenorientierte Lösungen im Sinne der Mieterbedürfnisse klar im Mittelpunkt.<sup>3</sup> Insbesondere die Umsetzung der ESG-Regulierung kann eine Chance im Sinne der veränderten Kundenansprache, neuen Geschäftsfeldern und steigenden Einkünften für Wohnungs- und Energiewirtschaft sein – wenn hier für den Mieter auch monetär erkennbare Mehrwerte durch neue Kooperationen und Partnerschaften, auch mit Dienstleistern, Banken und Technologieanbietern (PropTechs) zur Bewältigung der mit der Regulierung verbundenen Herausforderungen geschlossen werden.<sup>4</sup>

Trotz vielfältiger Herausforderungen, vor der Wohnungs- und Energiegesellschaften, aber auch private Mieter und Stadtentwickler angesichts dieser Studienergebnisse heute stehen, gibt es viele interessante Denkansätze und auch bereits Umsetzungsbeispiele in Richtung Smart Living und Smart City, die ökologische Nachhaltigkeit mit digitaler Effizienz, Mobilität und urbanen Innovationsgeist verbinden. Ein erster Ansatzpunkt kann dabei die hohe Akzeptanz von nachhaltigem Wohnen sein, die man nutzen kann, um nachhaltige, aber finanzierbare Wohnungen in städtischen Quartieren zu bauen oder zu revitalisieren.

---

<sup>1</sup> Vgl. u.a. Müller-Seitz et al (2016).

<sup>2</sup> Hier definiert als Ermöglicher, Vermittler, Unterstützer, Koordinator.

<sup>3</sup> Zukunftsvision sind metaverse-basiert die Verschmelzung realer und digitaler Quartiere zu einer neuen Erlebniswelt; vgl. GdW (2023).

<sup>4</sup> Siehe auch TH Aschaffenburg et al (2022).

---

## 5. Quellen

GdW (2023): Die Wohnungswirtschaft Deutschland, GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, Kurzfassung, [https://www.gdw.de/media/2023/02/gdw\\_branchenbericht-9\\_2023\\_kurzfassung\\_web.pdf](https://www.gdw.de/media/2023/02/gdw_branchenbericht-9_2023_kurzfassung_web.pdf), Januar 2023.

Gündling, H./ Rock, V./ Schlesinger, S. (2021): Digitalisierung im Asset-, Property- und Facility Management – Grundlage für ein nachhaltiges und intelligentes Betreiben und Managen von Immobilien. - In Kukovec: Auf dem Weg zu einer nachhaltigen, effizienten und profitablen Wertschöpfung von Gebäuden Grundlagen - neue Technologien, Innovationen und Digitalisierung - Best Practices, 2021.

Häußermann, H./Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens, Weinheim 1996.

Ipsos (2022): Kooperationsstudie Wohnen im Wandel, Wie bewerten die Deutschen ihre aktuelle Wohnsituation und zukünftige Wohnformen?, [https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2022-05/Ipsos-PI\\_Wohnen%20im%20Wandel\\_April2022-ohne%20Video.pdf](https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2022-05/Ipsos-PI_Wohnen%20im%20Wandel_April2022-ohne%20Video.pdf).

Müller-Seitz, G./ Seiter, M./ Wenz, P. (2016): Was ist eine Smart City? Betriebswirtschaftliche Zugänge aus Wissenschaft und Praxis, Wiesbaden 2016.

Neumann, U./ Spellerberg, A./ Eichholz, L. (2022): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?, Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning, ISSN 1869-4179, oekom verlag, München, Vol. 80, Iss. 4, pp. 434-450, <https://doi.org/10.14512/rur.133>.

Purkhartshofer, B./ Friehs, B. (2022): Mensch und Raum, eine glückliche Beziehung? Wohnpsychologie als Planungsgrundlage für Humanes Bauen, Wiesbaden 2022.

Sparda Bank (2021): Sparda-Studie Wohnen in Deutschland 2021, [https://sparda-wohnen2021.de/fileadmin/user\\_upload/Studie\\_Wohnen\\_in\\_Deutschland\\_2021.pdf](https://sparda-wohnen2021.de/fileadmin/user_upload/Studie_Wohnen_in_Deutschland_2021.pdf).

TH Aschaffenburg/blackprint/brickalize! (2021) Digital Leaders in Real Estate Germany 2021 Studie, [https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2021/11/Digital-Leaders-Studie-2021\\_24-11-2021.pdf](https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2021/11/Digital-Leaders-Studie-2021_24-11-2021.pdf).

TH Aschaffenburg/ blackprint/ brickalize! (2022) PropTech Germany 2022 Studie, [https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2022/07/PropTech-Germany-2022-Studie\\_final.pdf](https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2022/07/PropTech-Germany-2022-Studie_final.pdf).