

7. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT des VdW Rheinland Westfalen
„Wohntrends 2020“ am 3. und 4. Juni 2008 in Bitburg

Neue Wohnwünsche erfordern veränderte Angebote und eine neue Wohnungspolitik

Quer durch die unterschiedlichen Gruppen der Gesellschaft gehen die Ansprüche an die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes immer weiter auseinander. Der Wunsch nach einfachen Wohnungen zu günstigen Mieten existiert neben der Nachfrage nach großen Wohnungen, die technisch alles Erdenkliche bieten und zudem in ruhigen und sicheren Wohnvierteln liegen. Zugleich gibt es bei den Wohnwünschen der Menschen auch große Gemeinsamkeiten. Das reicht von einem Bad, „in dem man sich wohlfühlen kann“, über die große wohnliche Küche bis hin zu Balkonen und Terrassen und einem gepflegten, sicheren Umfeld. Bei allen Generationen sind Aufzüge ebenso begehrt wie ebenerdige Duschen. Fast jeder dritte Haushalt in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz plant in absehbarer Zeit einen Umzug in eine Wohnung, die diesen Ansprüchen entspricht. Das ist das Ergebnis einer vom VdW Rheinland Westfalen beim Bochumer Forschungsinstitut InWIS in Auftrag gegebenen Untersuchung, die beim 7. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT des Verbandes gestern und heute in Bitburg erstmals vorgestellt und von den 280 Kongress-Teilnehmern diskutiert wurde.

Professor Dr. Volker Eichener, wissenschaftlicher Leiter von InWIS, schlug deshalb der Wohnungswirtschaft eine Preisgestaltung nach Art der Autokonzerne vor: „Man kann sich für die so genannte Basiswohnung einen günstigen Grundpreis vorstellen. Gegen Aufpreis sind dann wählbare Extras anzubieten, die unterschiedlichsten Ausstattungen und zusätzliche Dienstleistungen, ganz nach Wunsch und Geldbeutel der Mieter“, sagte Eichener.

„Wir benötigen einen funktionsfähigen und transparenten Markt und eine flexible Wohnraumförderpolitik für Haushalte mit geringen Einkommen, wenn der Wohnungswirtschaft die aktive Mitgestaltung eines zukunftsicheren WohnLebens gelingen soll“, fasste VdW-Verbandsdirektor Burghard Schneider die Ergebnisse des Forums zusammen, die der Verband mit seinen 460 Mitgliedsunternehmen beim nächsten Verbandstag im September 2008 weiter diskutieren will. „Dort

werden wir die notwendigen Veränderungsbedarfe in Form ‚Wohnungspolitischer Thesen 2008‘ an die Landespolitik richten“, kündigte Schneider in Bitburg an.

Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ging in Bitburg ebenfalls auf die Konsequenzen aus der Untersuchung ein, die der Dachverband mit mehreren Regionalverbänden auf Initiative der VdW Rheinland Westfalen in Auftrag gegeben hatte. „Dieses Forum hat besonders hohe Aktualität“, sagte Freitag. Erstmals hätten die beiden führenden wohnungswirtschaftlichen Forschungsinstitute Deutschlands hier mit den Praktikern der Wohnungsunternehmen Werkstattergebnisse ihrer ersten gemeinsamen Untersuchung „Wohntrends 2020“ diskutieren können. „Und erstmals wurden dabei Ergebnisse über Wohnwünsche kombiniert mit der tatsächlichen Kaufkraft, die dahinter steht.“ Dadurch würden den Unternehmen wertvolle Orientierungshilfen für ihre Entscheidungen an die Hand gegeben.

Freitag betonte die große Herausforderung, die auch vor dem Hintergrund der neuen Untersuchungsergebnisse in der Entwicklung lebenswerter Wohnquartiere besteht. „Die Anforderungen an das Quartiersmanagement werden noch erheblich steigen. Aber insgesamt geben die deutschen Wohnungsunternehmen schon jetzt über eine Milliarde Euro im Jahr für die Quartiersentwicklung aus.“

Das InWIS-Institut, ab Herbst 2008 Teil des Forschungsbereiches in der neuen Bochumer EBZ-Business-School im Europäischen Bildungszentrum der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (erste private Fachhochschule der Branche), hatte gemeinsam mit dem Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ die in Bitburg diskutierte Untersuchung über „Wohntrends 2020“ durchgeführt. Dabei wurden gesellschaftliche Entwicklungen wie der demographische Wandel ebenso berücksichtigt wie Erfahrungswerte der Wohnungswirtschaft aus den letzten Jahren. Grundlage war zudem eine repräsentative Befragung von 1.500 Mietern im Frühjahr 2008. Das Gesamtergebnis soll im Herbst vorgelegt werden. Schon jetzt belegen die Zwischenergebnisse deutliche Veränderungen in der Zukunft.

Zunehmen wird danach der Anteil der Mieter, die sich ihre Wohnung „kommunikativ und dynamisch“ wünschen. Heute sind das bundesweit etwa 15 Prozent. Anspruchsvolle Wohnungen wünschen aktuell 21 Prozent – auch dieser Anteil wächst weiter. Ebenso die Gruppe, die es auch aus finanziellen Gründen „einfach und funktionell“ wünscht, heute sieben Prozent. Die mit 25 Prozent derzeit größte Gruppe („solide und bescheiden“) nimmt hingegen nach den Erwartungen der Wissenschaftler ab.

Matthias Wirtz (InWIS) beschrieb in Bitburg weitere Ergebnisse der Studie für NRW und Rheinland-Pfalz. So sind in der Ruhrstadt Bochum derzeit große Wohnungen ab 100 Quadratmetern besonders gefragt, in der Studenten- und Single-Stadt Bonn hingegen sind es vorwiegend kleine Wohnungen ab 40 Quadratmetern.

Insgesamt seien die Mieter im Gebiet des VdW Rheinland Westfalen „die Anspruchsvollsten in Deutschland“, sagte Wirtz. Besonders wenig wechselfreudige Mieter gibt es in Koblenz und Trier, Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, ausnahmslos Städte mit guter wirtschaftlicher Entwicklung. Dennoch erwägt jeder dritte Haushalt in NRW in den nächsten fünf Jahren einen Umzug; bei den jungen Menschen unter 30 Jahren ist es sogar jeder zweite Haushalt.

„Gefragt ist in jedem Fall Qualität“, fand InWIS heraus. 70 Prozent der Wechselwilligen suchen eine Neubauwohnung, nur zehn Prozent sind mit dem großen Angebot der Bestandswohnungen aus den Jahren zwischen 1950 und 1970 zufrieden.

Während die durchschnittliche Wohnungsgröße in NRW aktuell 79 Quadratmeter beträgt, werden überwiegend Wohnflächen zwischen 96 und 110 Quadratmetern gesucht.

Und 80 Prozent der Mieter in allen Altersklassen wünschen sich erstklassige Küchen und würden dafür auch zusätzlich bezahlen. Zwischen 71 und 64 Prozent liegt die Wunschquote für Arbeitszimmer mit Telearbeitsplatz. Mehr als 80 Prozent der Menschen setzen auf erneuerbare Energien; allerdings ist die Bereitschaft, dafür auch nennenswerte höhere Mieten zu zahlen, begrenzt.

Bitburg, 4. Juni 2008

Der 1901 gegründete Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) mit Sitz in Düsseldorf ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche regionale Interessen- und Prüfungsverband in Deutschland.

Er nimmt seine Aufgaben in Nordrhein-Westfalen sowie in den ehemaligen Regierungsbezirken Koblenz und Trier in Rheinland-Pfalz wahr. Ihm gehören 460 Mitgliedsunternehmen an, die über 1,3 Millionen Wohnungen bewirtschaften, in denen ein Viertel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt.