

Digital

# Neuer Trend – Individualisierung: Allein, aber nicht einsam, dank digitaler Angebote – Johannes Jansen stellt ihn vor

In Städten leben immer mehr Menschen allein. Mehr als 40 Prozent der Haushalte bestehen nur aus einer Person. Reicht es also, einfach kleine Wohnungen zu bauen, um der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft gerecht zu werden? Wohl kaum. Denn hinter dem Trend steckt weitaus mehr.

Der Wohnungsmarkt ist ein Spiegel der gesellschaftlichen Entwicklung: Immer mehr Menschen leben allein oder zu zweit, ergo steigt auch die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Nach einer aktuellen Studie von Geomap, die zwischen 2015 und 2018 Kaufangebote für neue Wohnungen in den 16 Landeshauptstädten analysiert hat, ist die durchschnittliche Wohnungsgröße deutschlandweit von 99 auf 53,3 Quadratmeter gesunken.

## Immer mehr Singles und Studenten

Treiber dieser Entwicklungen sind dabei nicht nur steigende Studentenzahlen in den Universitätsstädten – laut GdW haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2017/2018 – oder die Wochenendfahrer, die wegen ihres Jobs unter der Woche eine zweite Bleibe suchen. Auch der Anteil an Singles steigt kontinuierlich: Im Jahr 2017 lebten über 17 Millionen Menschen in Deutschland allein, 46 Prozent mehr als noch 1991. Viele von ihnen sind auf der Suche nach kleinen Wohnungen – möglichst mitten in der Stadt, mit guter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke.

## Keine Zeit einzukaufen

Egal ob Wochenendfahrer oder Single in den 40ern: Viele stehen mitten im Berufsleben und möchten die wenige Freizeit, die ihnen bleibt, bestmöglich auskosten. „Das führt zu einer weiteren Entwicklung, die für die Wohnungswirtschaft von großem Interesse ist“, sagt Peter Wallner, Geschäftsführer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS). „Während Kochen, Putzen oder das Planen von privaten Events früher ganz selbstverständlich zu den Alltagsverpflichtungen eines jeden Einzelnen gehörten, lagern immer mehr Menschen solche Aufgaben aus.“ Auch Online-Einkäufe sind heute an der Tagesordnung. Nach einer Studie **von Kantar TNS im Auftrag des Bundesverbands Digitale Wirtschaft (BVDW) e.V. hat ein Drittel der Bundesbürger den Lebensmitteleinkauf schon einmal online erledigt und würde das auch wieder tun. Als Gründe nennen die Befragten in erster Linie die Möglichkeit, jederzeit bestellen zu können, den Komfort, die Einkäufe nicht nach Hause tragen zu müssen, sowie die Zeitersparnis.**

■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



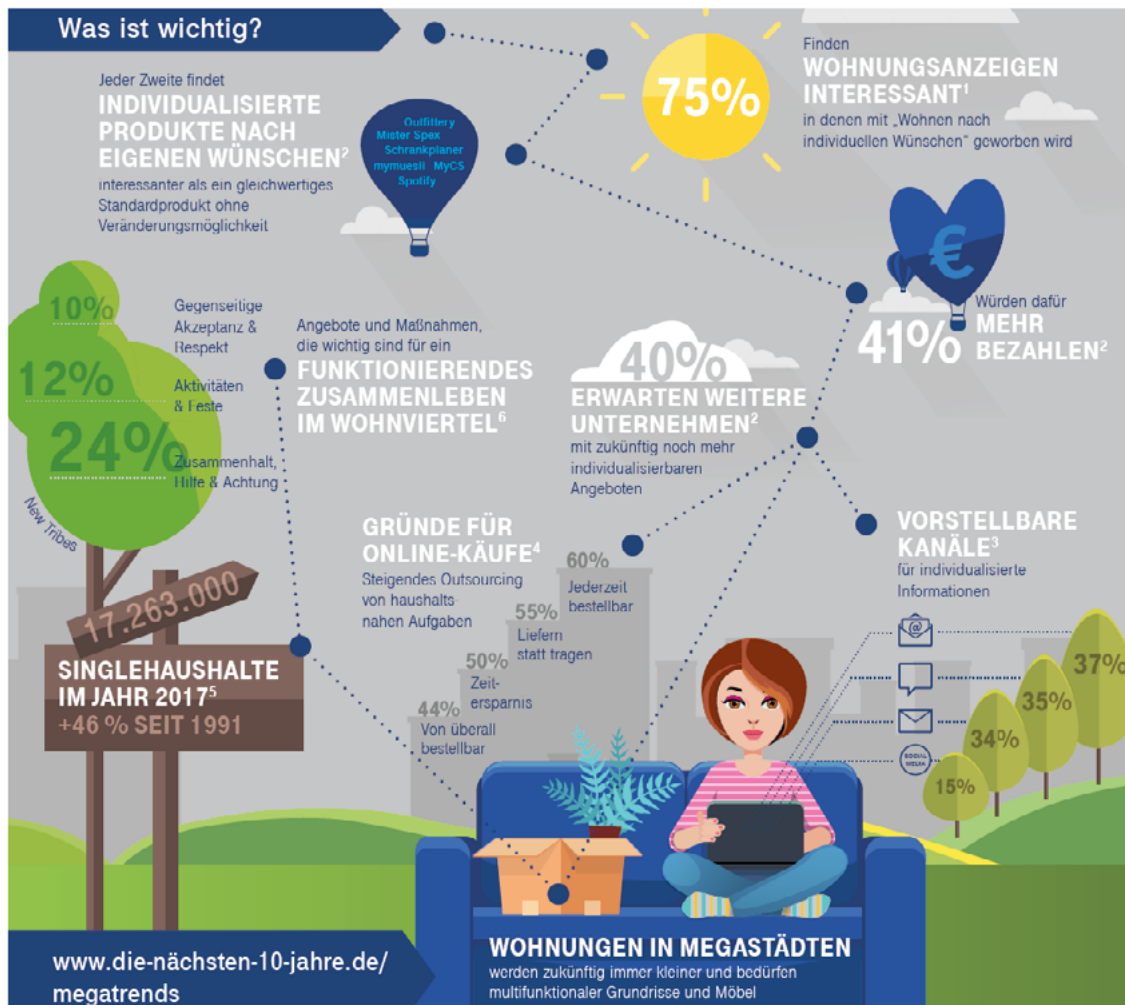
INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**01/06 — 13/10 2019**

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)



## Megatrend Individualisierung: Wie verändert sich das Wohnen in Deutschland?

Einen ersten Überblick finden Sie in der Grafik links. Starten Sie Ihre Trendtour bei: Was ist wichtig? Folgen Sie der gepunkteten Linie. Wollen Sie tiefer eintauchen, dann „springen“ Sie in den Text. Viel Spaß!

Quelle: 1 TNS Emnid, Statista 2018; 2 KPMG, IfH Köln, Statista 2019; 3 YouGov, Statista 2018; 4 BVDW, Statista 2018; 5 Statistisches Bundesamt, Statista 2018; 6 GdW, Statista 2019.

Die Wohnungswirtschaft reagiert bereits darauf: So bietet das „iParment“ unweit des Frankfurter Bankenviertels für die gut betuchte Mieterschaft luxuriöses Wohnen auf Zeit und nimmt den Bewohnern der 73 Apartments alle lästigen Alltagsaufgaben ab. Alle 14 Tage – auf Wunsch auch wöchentlich – reinigt eine Putzmannschaft die Wohnungen, wechselt Bettwäsche und Handtücher. Der Hausmanager tauscht defekte Glühbirnen aus, und im Foyer werden Pakete und schmutzige Hemden entgegengenommen. Die Mieter buchen also quasi das Rundum-sorglos-Paket.

## Zufriedene Mieter durch besseren Service

Doch auch für den Normalverdiener sind solche Services inzwischen zu haben – häufig unterstützt durch digitale Lösungen. Ein Beispiel ist Animus. Das Ratinger Unternehmen hat eine cloudbasierte Plattform für die Immobilienbranche entwickelt, über die Wohnungsgesellschaften Service- und Kommunikationsangebote für ihre Mieter anbieten können. Dazu gehören unter anderem ein Lebensmittellieferdienst, ein Wäscheservice sowie Angebote für die Wohnungsreinigung. Mieter können einfach auf Knopfdruck die entsprechenden Services bestellen. Aber auch die Wohnungsunternehmen selbst profitieren von dem Portal: Sie können ihre Mieter via App über bevorstehende Termine informieren, Schadensmeldungen entgegennehmen, Beauftragungen von Handwerkern digital abwickeln oder Nebenkostenabrechnungen online verschicken. Das spart nicht nur Zeit und Kosten, sondern freut auch den Mieter.

Wesentlich ist in der heutigen Gesellschaft aber nicht nur das „Wie“, sondern auch das „Was“. Nach einer Marktstudie der Unternehmensberatung KPMG zusammen mit dem IFH Köln findet mehr als die Hälfte der Verbraucher individualisierbare Produkte interessanter als gleichwertige Massenprodukte. 41 Prozent der Befragten würden dafür auch mehr bezahlen. Das gilt nicht nur für Lebensmittel, Kleidung oder Schuhe, sondern inzwischen auch für das Wohnen: Etwa 75 Prozent sprechen laut *TNS Emnid, Statista 2018* auf Wohnungsanzeigen an, die mit individuellen Ausprägungen werben.

## Zusammenleben im Quartier

Doch Portalanbieter wie Animus wollen mehr als „nur“ Services anbieten. Ziel ist es auch, die Menschen zusammenzuführen, etwa durch ein digitales Nachbarschaftsnetzwerk, Smart Parking oder Ansätze von Gamification. Auch das Basler Start-up Allthings hilft Wohnungswirtschaften mit seiner Entwicklungsplattform, Gebäude mit Kommunikations- und Service-Apps auszustatten: Etwa eine Pinnwand für den Austausch der Mieter untereinander, ein digitales Service-Center für die Kommunikation zwischen Verwalter und Mieter oder einen Buchungsservice für geteilte Ressourcen wie Parkplätze oder Reinigungsdienste.

Beide bedienen einen sich klar abzeichnenden Trend: Menschen leben zwar immer häufiger allein und selbstbestimmt – aber sie wollen nicht einsam sein.

In Zeiten, in denen die traditionelle Familie an Bedeutung verliert, finden Quartierslösungen, wie Mehrgenerationen- oder integrative Wohnkonzepte, in den Städten mehr und mehr Anhänger. Dort unterstützen sich Nachbarn gegenseitig oder rufen gemeinsam Projekte ins Leben. Gerade bei Neubauprojekten werden diese Konzepte bereits in der Bauphase mitgedacht – etwa durch Gemeinschaftsräume, gemeinsam genutzte Außenanlagen oder intelligente Lösungen für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung. Und für den Fall, dass Freunde oder Verwandte zu Besuch kommen, gibt es inzwischen in immer mehr Wohnquartieren Gästewohnungen, die die Mieter oder Eigentümer je nach Bedarf nutzen können. Ein Gästezimmer in der eigenen Wohnung vorzuhalten, ist damit obsolet.

Machen sich die ersten Alterserscheinungen bemerkbar, kommen schließlich Konzepte, wie das betreute Wohnen, Mehrgenerationenprojekte oder Wohngruppen ins Spiel. Noch recht neu ist die Idee „Wohnen für Hilfe“. Hier können Studenten sich bei Senioren einmieten. Statt Miete zu zahlen, müssen sie diese pro Quadratmeter Wohnfläche eine Stunde im Monat unterstützen. Davon profitieren nicht nur die alten Menschen. Auch die Studenten berichten über bereichernde Erfahrungen.

Bei all diesen Konzepten spielen digitale Lösungen und Portale eine ganz wesentliche Rolle. Smart-Home-Lösungen, automatische Notruf-Lösungen für Senioren oder auch Serviceportale wie das von Animus, sollten daher heute von Wohnungsunternehmen schon frühzeitig mitgedacht und angeboten werden.

Denn Mieter verhalten sich heute nicht mehr wie vor 50 Jahren. „Lebensentwürfe sind weitaus weniger planbar, aus Biografien werden Multigrafien“, sagt Wallner.

Wohnungsgesellschaften sind daher gefordert, ihr Angebot auszuweiten und den Bewohnern neben einer zeitgemäßen Ausstattung weitere Dienstleistungen und moderne Wohnkonzepte zu bieten. Digitale Lösungen werden dazu bald ebenso gehören wie fließend Wasser.

**Johannes Jansen**



Johannes Jansen. Er ist Leiter Competence Center Wohnungswirtschaft der Deutschen Telekom. Foto: Deutsche Telekom

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .