

So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung unser Wohnen verändert

Transformation des Wohnens
in Deutschland
Teilprojekt 2:
Digitalisierung



Inhalt

So wohnen wir in Zukunft:

Wie die Digitalisierung unser Wohnen verändert

Management Summary3

Befragungsergebnisse

1. Transformationspfade der Digitalisierung im Wohnen4

2. Nach langem Anlauf steht die Digitalisierung im Wohnen jetzt
vor dem Durchbruch 8

3. Drohender Wertverlust für Immobilien ohne digitale Komponenten14

Implikationen der Studienergebnisse16

Stichprobenzusammensetzung17

Hintergrund & Studienaufbau18

Über diese Studie19



Das Wichtigste zusammengefasst

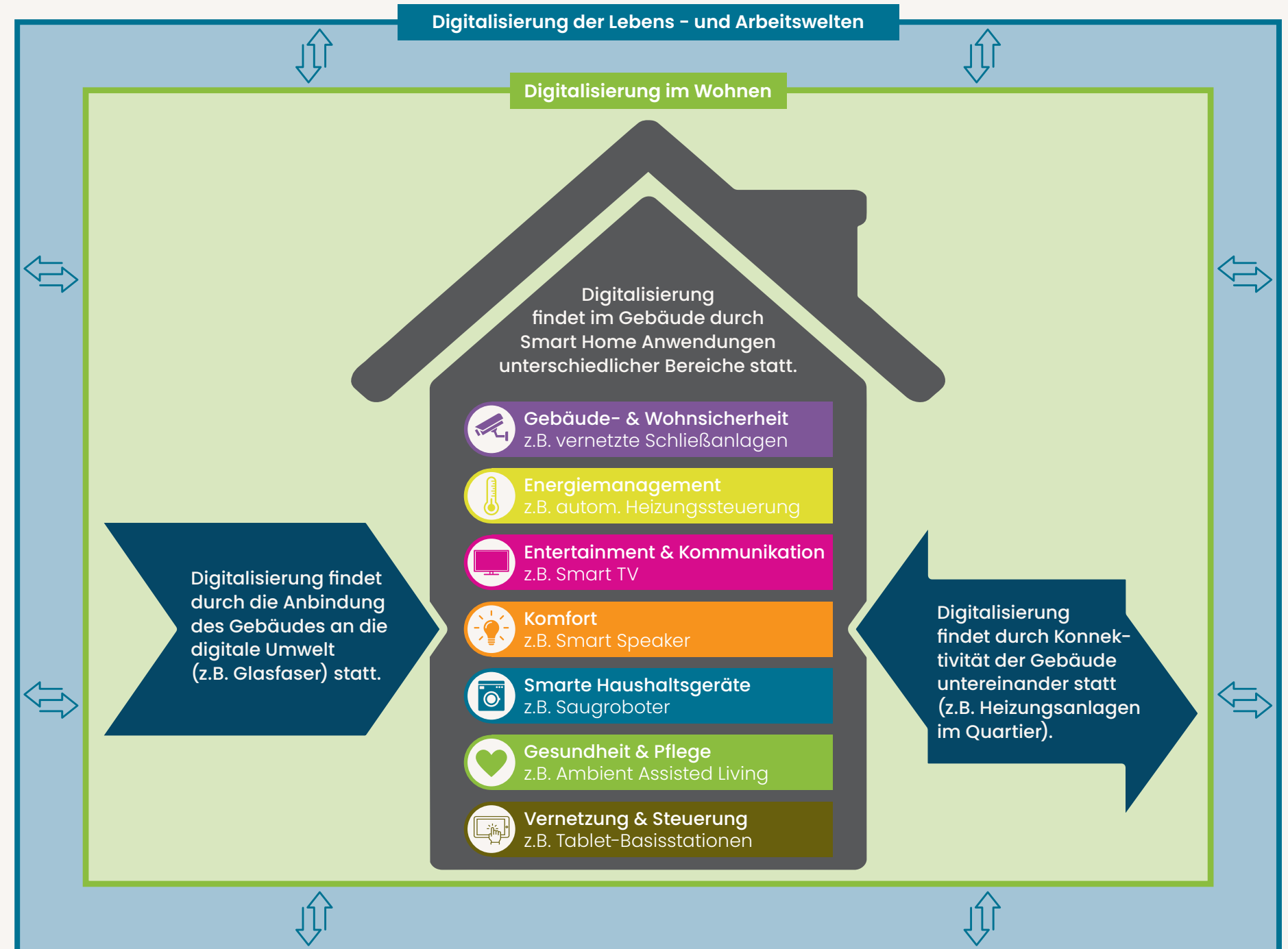
Damit wir die vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit meistern können, brauchen wir die Digitalisierung im Wohnen – und zwar über den aktuellen Stand der Technik hinaus. Die Studie verdeutlicht die entscheidende Rolle der Digitalisierung im Wohnen:

- 57% der Befragten gehen davon aus, dass digitale Komponenten zukünftig für den Werterhalt einer Immobilie ausschlaggebend sind
- 75% der Haushalte signalisieren eine Investitionsbereitschaft in digitale Technologien und sind bereit rund 16,8% ihrer Investitionssumme zusätzlich auszugeben
- Ein Nachfragerückgang nach Wohnimmobilien von 25% in den Innenstädten zeichnet sich ab; Digitalisierung stärkt Stadtrandlagen und Lagen im Grünen
- Im Bereich der Smart Home Anwendungen weisen Technologien aus dem Bereich Gesundheit & Pflege die größte Wachstumsrate auf
- Die aktive Nutzung personenbezogener Daten bietet im Zuge der Digitalisierung des Wohnens immense Potentiale

Gelingt es uns nicht auf die Welle der Digitalisierung aufzuspringen, die durch Use Cases, wie Work from Home aus anderen Lebens- und Arbeitsbereichen in die Wohnungswirtschaft schwappt, wird ihre Dynamik ausgebremsst und die Energie der gesamten Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft aufgehalten. Es liegt also an uns als Gesellschaft aber auch an der Politik einen Schritt nach vorne zu gehen und die Digitalisierung im Wohnen voranzutreiben. Dabei sei bereits verraten: Die privaten Haushalte sind sogar bereit weiter zu gehen als man denkt.

Sie interessieren sich für die Zusammensetzung der Stichprobe dieser Studie? Eine Übersicht über die Studienteilnehmenden finden Sie [hier](#).

Auswirkungen der Digitalisierung auf Wohnen, Leben und Arbeiten



Die Digitalisierung wird das Wohnen in vielfältiger Weise verändern. Betroffen sind vor allem Wohn- und Standortpräferenzen, Wohnbedarfe sowie Wohnungsmärkte. In dieser Studie werden insgesamt vier Transformationspfade aufgezeigt.

Erster Transformationspfad:
Smart Home Technologien werden zur Basisausstattung einer Immobilie

Ein starker Nutzungsanstieg von Smart Home Technologien wird durch das Streben nach einem einfacheren und bequemerem Wohnen ausgelöst

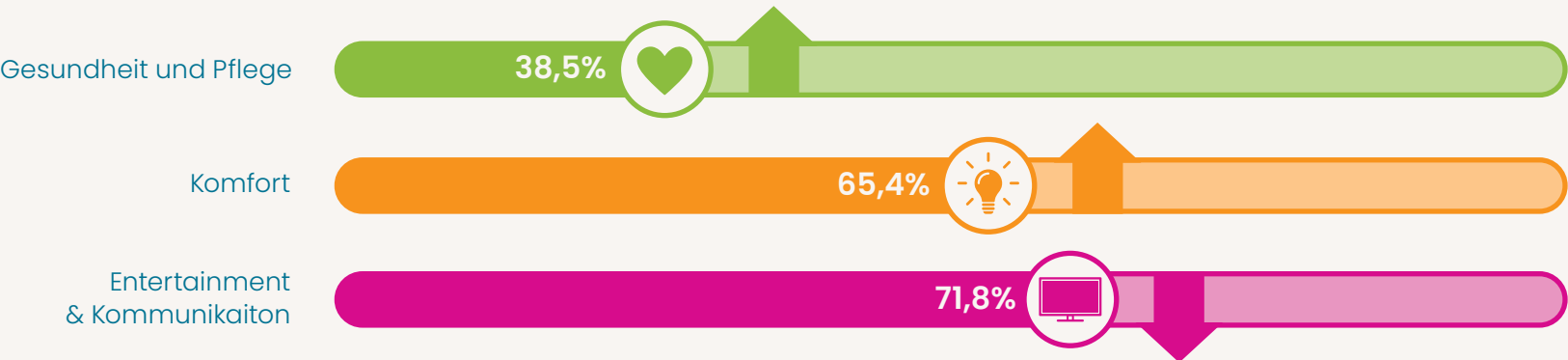
Die rechte Grafik zeigt drei Trends: Gewinner sind Technologien aus dem Bereich Gesundheit & Pflege, Energiemanagement und Gebäude- & Wohnsicherheit.

Der Status Quo der aktuellen Nutzung von Smart Home Technologien hat die **ungenutzten Potentiale in Wohnimmobilien** aufgedeckt. Doch **in Zukunft wollen die Deutschen aufrüsten**. Getrieben von den aktuellen Entwicklungen planen über 70% der privaten Haushalte Technologien aus dem Bereich des Energiemanagements zu nutzen.

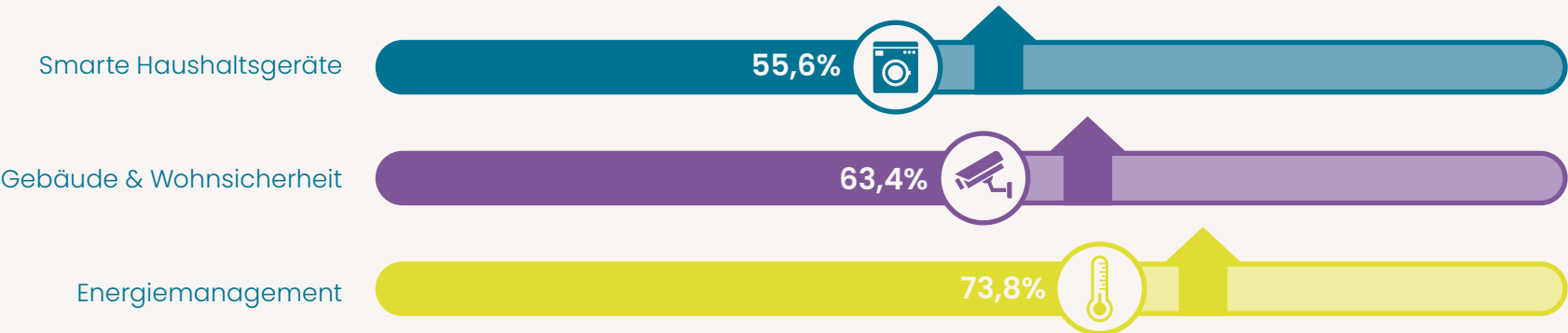
Die größte Wachstumsrate zeigen Technologien des Bereichs Gesundheit & Pflege, was besonders vor dem Hintergrund des aktuellen Pflegenotstands in Deutschland eine Lösung wäre. Gerade jüngere Haushalte können sich vorstellen zukünftig smarte Technologien zu verwenden. Mit Blick auf eine immer älter werdende Bevölkerung und dem damit verbundenen Pflegebedarf wird deutlich, dass zukunftsfähige Immobilien ohne digitale Komponenten an Wert verlieren werden.

Zukünftige Nutzung von Smart Home Technologien in unterschiedlichen Anwendungsbereichen
Nahezu alle Smart Home Technologien werden in Zukunft deutlich stärker nachgefragt. Lediglich im Bereich Entertainment & Kommunikation sinkt das Interesse der Nutzenden leicht im Gegensatz zur aktuellen Nutzung.

LEBENS- UND ARBEITSWELT



TECHNIK



N=1.000; Fragestellung „Nach meiner persönlichen Einschätzung werde ich Technologien in den folgenden Smart Home Anwendungsbereichen zukünftig nutzen.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu.

Zweiter Transformationspfad:

Für viele Haushalte rückt die Bezahlbarkeit des Wohnens immer stärker in den Fokus. Richtig eingesetzt, können digitale Technologien das Handwerkzeug sein, um Wohnflächen vor dem Hintergrund des zunehmenden Kostendrucks und des steigenden Umweltbewusstseins effizienter zu gestalten.

Bezahlbarkeit des Wohnens durch Digitalisierung: Hebel in höherer Flächeneffizienz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

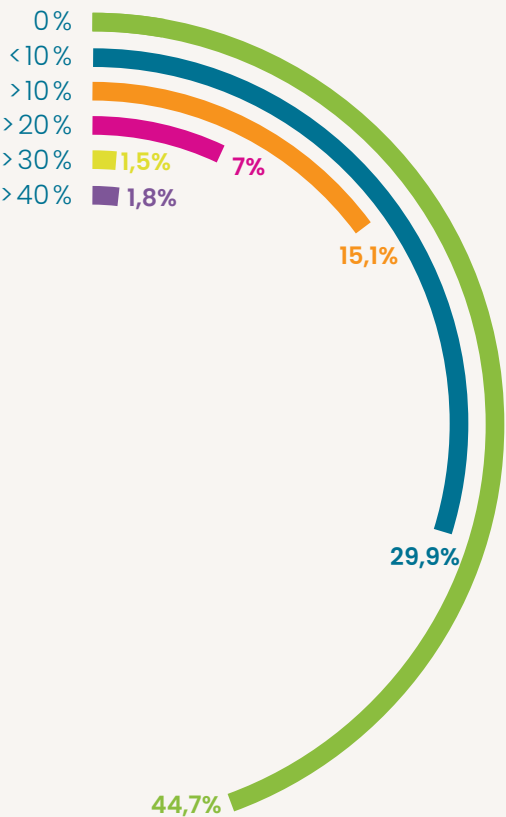
Mehr als jeder dritte befragte Haushalt (37%) hat zuhause **mehr Platz als benötigt**. Dabei zeigt sich, dass dies insbesondere Haushalte mit einem hohen Netto-Haushaltseinkommen sind.

Die privaten Haushalte signalisieren die **Bereitschaft** im Mittel rund 8,5% ihrer **Wohnfläche abzugeben**. Diese Bereitschaft entsteht zum einen aus einem immens wachsenden Kostendruck (steigende Energiekosten, steigende Lebenshaltungskosten, etc.), aber auch aus einem wachsenden Bewusstsein der privaten Haushalte für die Umwelt heraus.

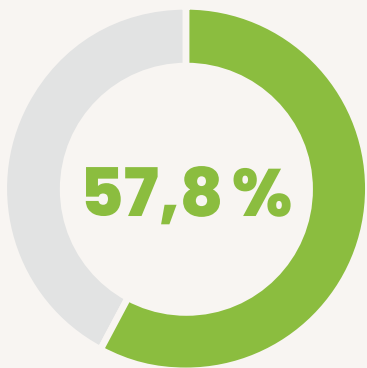
Durch die Digitalisierung erhoffen sich die privaten Haushalte vor allem ihre **Wohnfläche effizienter nutzen** zu können. Dabei weisen besonders jüngere Haushalte minimalistischere Anforderungen an einen Grundriss auf.

Digitalisierung machts möglich: **Kostenreduktion** durch effiziente und flexible Flächennutzung sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

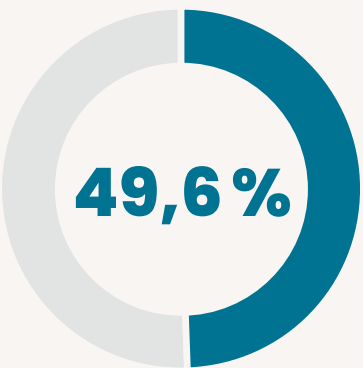
Ich wäre bereit ... meiner Wohnfläche abzugeben
Wachsender Kostendruck und ein höheres Umweltbewusstsein verstärken die Bereitschaft Wohnfläche zu reduzieren.



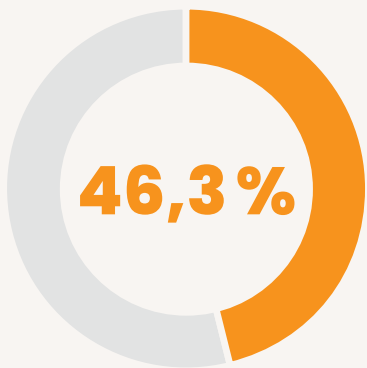
Durch digitales Wohnen ...



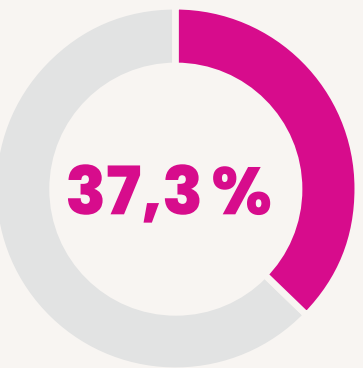
... ist es mir möglich meine Wohnfläche effizient zu nutzen.



... ist es mir möglich meine Wohnfläche individuell zu gestalten.



... ist mir wichtig, dass mein Grundriss flexibel ist und ich mich jederzeit an sich ändernde Gegebenheiten anpassen kann.



... habe ich minimalistischere Anforderungen an den Grundriss / die Raumaufteilung (z.B. weniger Zimmer / kleinere Flächen).

Gründe, warum es privaten Haushalten nicht möglich ist Wohnfläche abzugeben:



Links oben: N=1.000; Fragestellung „Ich bin bereit ... % meiner Wohnfläche abzugeben.“ / Skala 0 % bis 100 % in 10 %-Schritten; dargestellt werden Prozentanteile der privaten Haushalte.
Rechts: N=1.000; Fragestellung „Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen...“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).
Links unten: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Dritter Transformationspfad:

Bei der digitalen Infrastruktur zu einem Gebäude wird häufig der Standort relevant. Hier zeichnen sich nicht nur durch die Digitalisierung Wanderungsbewegungen ab.

Gewinner der Digitalisierung im Wohnen sind Standorte im Grünen; Verlierer hingegen die Innenstädte

Bezahlbarkeit, umweltbewusstes Wohnen, aber auch die Digitalisierung führen zu **veränderten Standortpräferenzen**.

Stadtrandlagen und Wohnorte im Grünen gewinnen durch die Digitalisierung an Attraktivität. Nur rund 6 % der Haushalte können sich in Zukunft vorstellen in der Innenstadt zu leben. Im Vergleich zu heute würde das bedeuten, dass 25 % der Menschen, die aktuell in Innenstädten leben dort in Zukunft nicht mehr wohnen möchten. Durch digitales Arbeiten und digitales Einkaufen werden neue Standortmöglichkeiten geboten ohne an Komfort einzubüßen. Stadtrandlagen und Lagen im Grünen gewinnen unter anderem deshalb deutlich an Attraktivität.

Zu beobachten ist außerdem, dass vor allem ältere Leute Stadtrandlagen und Lagen im Grünen bevorzugen. Jüngere Befragte präferieren im Moment noch die Innenstadt. Vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels, der vor allem auch mit einer älter werdenden Bevölkerung einhergeht, könnte das früher oder später einen Kollaps für die Innenstädte bedeuten.

Veränderung der Standortwahl durch die Digitalisierung

Durch die Digitalisierung im Wohnen verändern sich die Standortpräferenzen privater Haushalte massiv.



■ 28,7% Dorf / im Grünen ■ 31,6% Stadtrand ■ 15,9% Stadtteil außerhalb des Zentrums ■ 18,3% Zentrumsnähe ■ 5,5% Innenstadt

N=1.000; Fragestellung „Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen präferiere ich den folgenden Standort:“



Vierter Transformationspfad:

Die aktive Nutzung personenbezogener Daten bietet vielfältige Anwendungsmöglichkeiten – große Potentiale auch im Wohnen.

Zukunftsmodell? Digitale Möglichkeiten zur Refinanzierung von Wohnkosten

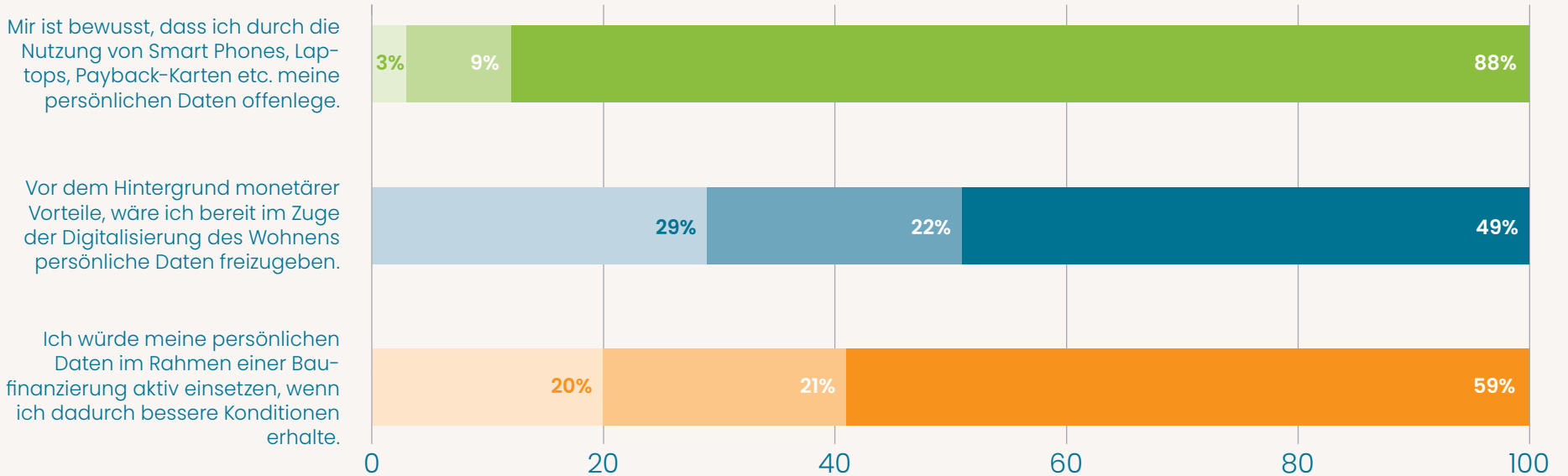
Digitales Wohnen macht das Leben einfacher, bequemer und gesünder. Im Alltag erzeugen wir bei der Arbeit, beim Einkaufen, beim Fortbewegen, aber auch beim Wohnen eine große Menge an Daten. Für 88 % der privaten Haushalte ist dies keine Überraschung. So geben besonders ältere Befragte an, dass sie sich darüber bewusst sind, durch die Nutzung von Smart Phones, Laptops, Payback-Karten, etc. ihre persönlichen Daten zunehmend offenzulegen.

Die Daten, die beispielsweise über das Smartphone erhoben werden, können bereits viele Bereiche abdecken. Doch Wohndaten bieten die Chance in neue Dimensionen vorzudringen, indem beispielsweise Daten über den Gesundheitszustand einer Person erfasst und direkt von Hausärzten ausgewertet werden können.

Insgesamt sind knapp die Hälfte der privaten Haushalte (49%) **bereit dazu im Zuge der Digitalisierung im Wohnen persönliche Daten freizugeben**. Diese könnten beispielsweise dafür genutzt werden, um die Energiekosten des Einzelnen zu senken. Durch die Verbindung mehrerer Gebäude und den effizienten Einsatz von Energiesystemen entstehen Synergien von denen die Gemeinschaft partizipiert.

Bereitschaft privater Haushalte für eine bessere Refinanzierung des Wohnens persönliche Daten freizugeben.

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung



N=1.000; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Die Digitalisierung ist der Leim, der alle Megatrends der Transformation im Wohnen verbindet. Aber wieso kommt ihr diese umfassende Bedeutung zu und welche Rolle spielen die kurz- und mittelfristigen Veränderungen, die unsere Lebens- und Arbeitswelten erfahren, wie die COVID-19 Pandemie oder die Energiekrise?

Das Haus als Hub der Digitalisierung im Wohnen, Leben und Arbeiten

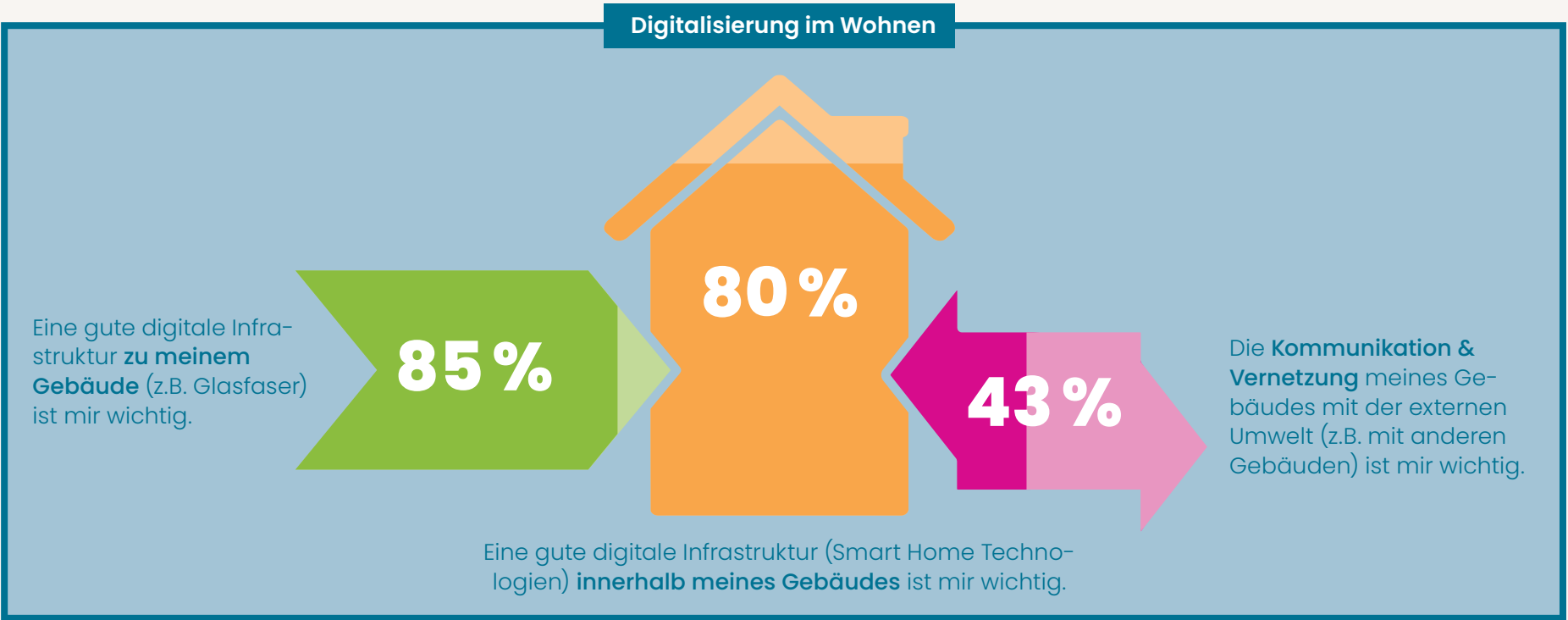
Stellen Sie sich vor, Sie haben zuhause schnelles Glasfaserinternet. Um möglichst viel Energie und damit bares Geld zu sparen, können Sie die Thermostatköpfe Ihrer Heizung bequem mit dem Smartphone steuern. Zusätzlich zeigt Ihnen die digitale Anzeige in Ihrem zuhause vor dem Verlassen des Hauses an, dass ihre Einkaufsbestellung am Abend geliefert wird. All das und noch vieles mehr ist die Digitalisierung im Wohnen, Leben und Arbeiten.

Definiert wird die Digitalisierung im Wohnen durch drei Teilaspekte:

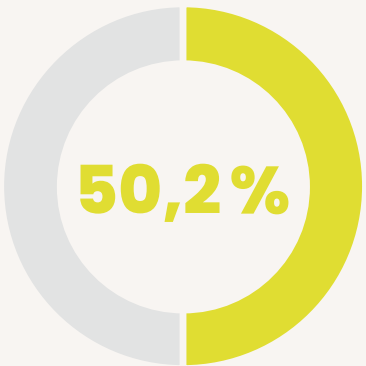
1. Die **digitale Infrastruktur zum Gebäude**: Aktuell erkennen bereits 85% der privaten Haushalte die Wichtigkeit einer Glasfaserleitung.
2. Die **digitale Infrastruktur innerhalb des Gebäudes**: Auch 80% der Befragten nehmen Smart Home Technologien als wichtige Komponente der Digitalisierung wahr.
3. Die **Kommunikation und Vernetzung des Gebäudes mit der externen Umwelt**: Hier zeigt sich ein deutlich anderes Bild, denn lediglich 43% der Haushalte erkennen die Relevanz dieser Komponente für die Digitalisierung.

Im europäischen Vergleich der Digitalisierungsgrade nimmt Deutschland lediglich ein Platz im Mittelfeld ein (Quelle: DESI Index) und weist immensen Nachholbedarf auf. Durch die Coronapandemie und die Energiekrise erfährt die Bedeutung der Digitalisierung im Wohnen allerdings einen Aufschwung.

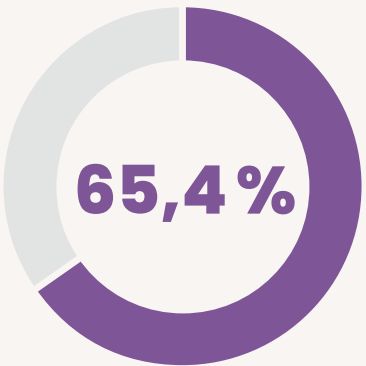
Private Haushalte bewerten die Wichtigkeit der drei Teilbereiche der Digitalisierung im Wohnen unterschiedlich stark.



Aufschwung durch Coronapandemie und Energiekrise



In den letzten 3 Jahren (z.B. durch die Coronapandemie) habe ich einen Einfluss der Digitalisierung auf meine Wohnsituation wahrgenommen.



In Zukunft bin ich für digitale Technologien im Wohnen offener.

Oben: N=1.000; Fragestellung „Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen ist mir ... wichtig.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert). Links: N=1.000; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Trotz des Hypes der Digitalisierung in den letzten Jahren, nimmt diese im Wohnen nur langsam an Fahrt auf. Innerhalb der Gebäude werden vermehrt Smart Home Technologien eingesetzt.

Trotz der COVID-19 Pandemie werden Smart Home Technologien aus den Bereichen Gesundheit & Pflege und Energiemanagement bislang kaum eingesetzt

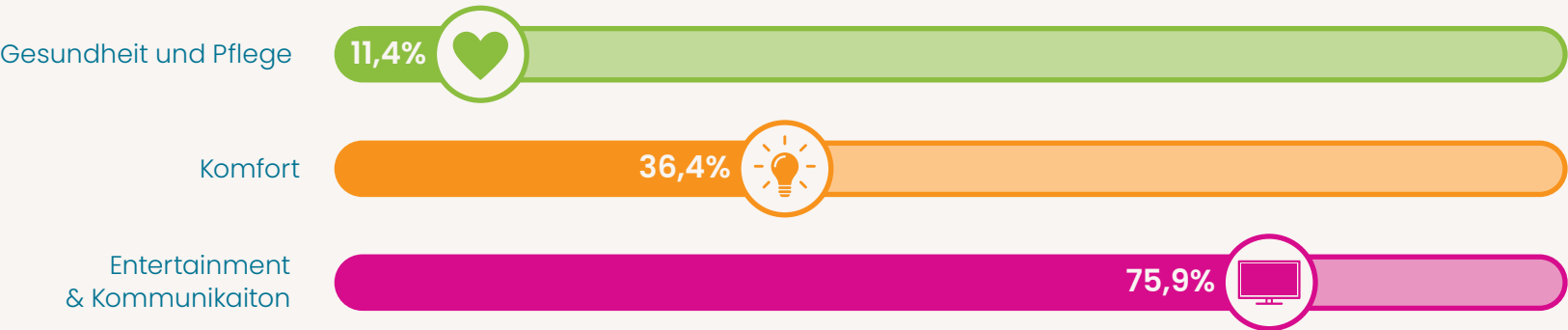
Bislang steht der **Wunsch nach Komfort und Simplicity** beim Einsatz von Smart Home Technologien im Vordergrund. Smart Speaker, sowie andere komfortbringende Anwendungen führen auch zukünftig dazu, dass die Nachfrage nach diesen Technologien steigen wird. Ein Großteil der deutschen Haushalte (75,9%) nutzt aktuell lediglich Smart Home **Anwendungen des Entertainments und der Kommunikation**, z.B. Smart TVs.

Work from home oder die steigenden Energiepreise seit dem Beginn des Russland-Ukraine Konflikts werden die Nutzung von Smart Home Technologien zukünftig allerdings verändern.

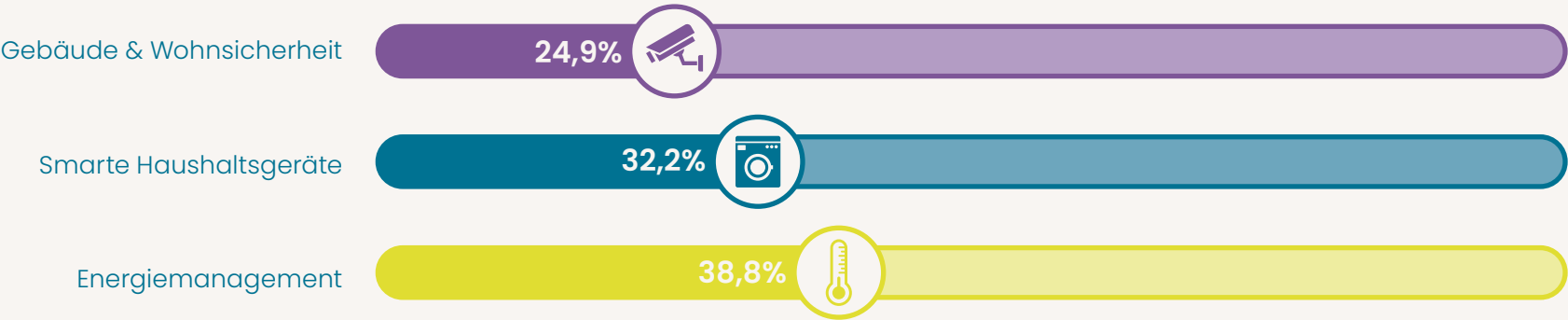
Blicken wir also in eine digitale Zukunft? Festzustellen ist bereits: junge Menschen unter 30 Jahren weisen eine **hohe Technikbereitschaft** auf und können den Aufschwung der Digitalisierung anderer Lebens- und Arbeitsbereiche auch im Wohnen verstärken.

Aktuelle Nutzung von Smart Home Technologien in unterschiedlichen Anwendungsbereichen

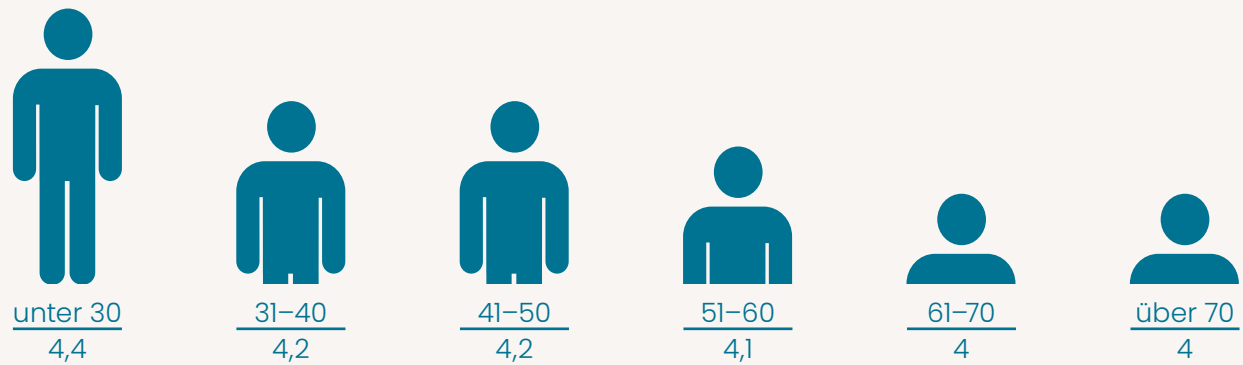
LEBENS- UND ARBEITSWELT



TECHNIK



Technikbereitschaft nach Alter



Oben: N=1.000; Fragestellung „Aktuell nutze ich Smart Home Technologien folgender Anwendungsbereiche.“/Skala nein/ja; dargestellt werden ja-Antworten (Ich nutze derzeit Technologien aus diesem Bereich). Links: N=1.000; Korrelation der Fragestellung Alter: „Wie alt sind Sie?“ und Technikbereitschaft (Konstrukt aus 12 Items)/Skala Alter: metrisch und Technikbereitschaft: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-4-Antworten (Mittelwert).

Für einen Großteil der privaten Haushalte ist eine gute digitale Infrastruktur im Gebäude wichtig. Gleichzeitig werden jedoch nur vereinzelt Smart Home Technologien eingesetzt. Warum gibt es diese Diskrepanz?

Verantwortlich für den bisher langsamen Fortschritt der Digitalisierung im Wohnen sind Staat und Produktanbieter

Die Ergebnisse dieser Studie decken **zwei wesentliche Hürden** der Digitalisierung im Wohnen in Deutschland auf:

Einerseits ist es dem Staat bislang nicht gelungen eine ausreichende digitale Infrastruktur in Deutschland zu schaffen. 75,2% der privaten Haushalte geben die **unzureichende öffentliche digitale Infrastruktur** als Grund des bislang ausbleibenden Digitalisierungserfolges an.

Andererseits sind die Produktanbieter mitverantwortlich für den langsamen Fortschritt der Digitalisierung. Eine **Unverhältnismäßigkeit zwischen der Höhe der Anschaffungskosten und dem Nutzen der digitalen Produkte** hemmt die Nachfrage. Ohne die Bedürfnisse der Nutzenden in den Fokus zu rücken, können auch künftig die Pains und Gains nicht richtig adressiert werden.

Deutlich wird jedoch auch, dass das Fortschreiten der Digitalisierung im Wohnen nicht durch ein mangelndes Interesse der Haushalte gehindert wird. Im Gegenteil: die privaten Haushalte erkennen verschiedene Möglichkeiten wie Digitalisierung zusätzlichen Nutzen im Wohnen stiften kann.

Hürden der Digitalisierung

Die privaten Haushalte in Deutschland empfinden unterschiedliche Aspekte als Hürden der Digitalisierung.

75,2%

Unzureichende öffentliche digitale Infrastruktur.



74,4%

Anschaffungskosten



51,1%

Mangelnde Bedürfnisorientierung der Produkte.



43,3%

Mangelndes persönliches Interesse.



Oben: N=1.000; Fragestellung „Hürden der Digitalisierung im Wohnen sind aus meiner Sicht...“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).



Das Interesse der Deutschen für die Digitalisierung ist groß. Mehr als die Hälfte der Haushalte erkennen in allen Anwendungsbereichen Vorteile der Digitalisierung.

Die Digitalisierung bietet immens viele Vorteile – Das Bewusstsein dafür existiert bei den privaten Haushalten bereits jetzt

Trotz der Versäumnisse des Staates und der Produktanbieter hat die Digitalisierung die Chance im Wohnen Fahrt aufzunehmen. Die privaten Haushalte erhoffen sich insbesondere eine **Vereinfachung von Abläufen durch Automatisierung**.

Außerdem erwarten sie durch den Einsatz digitaler Technologien eine **zusätzliche Nutzenstiftung und mehr Komfort**.

Zwei Drittel der Haushalte sehen zusätzlich eine **Kostenreduktion** durch die Digitalisierung. Der Einsatz von digitalen Systemen zur Heizungsüberwachung oder die smarte Regulierung der Raumtemperaturen können Kosten nachweislich senken.

Auch im Bereich des Entertainments, sowie der Gebäude- bzw. Wohnsicherheit kann die Digitalisierung nach Meinung der privaten Haushalte weitere Vorteile mit sich bringen.

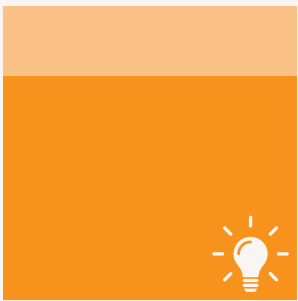
Nutzen der Digitalisierung im Wohnen

In Deutschland erkennen private Haushalte bereits die Vorteile der Digitalisierung, wenn auch unterschiedlich stark in verschiedenen Anwendungsbereichen.



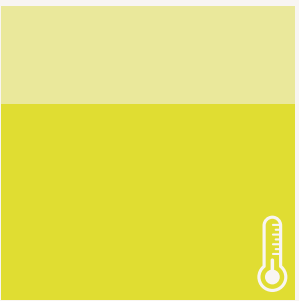
77,6 %

Vereinfachung von
Abläufen (Simplicity)



76,2 %

Zusätzliche Nutzen-
stiftung (Komfort)



66,4 %

Reduzierung von
Betriebskosten (z.B. Heiz-
und Stromkosten)



64,1 %

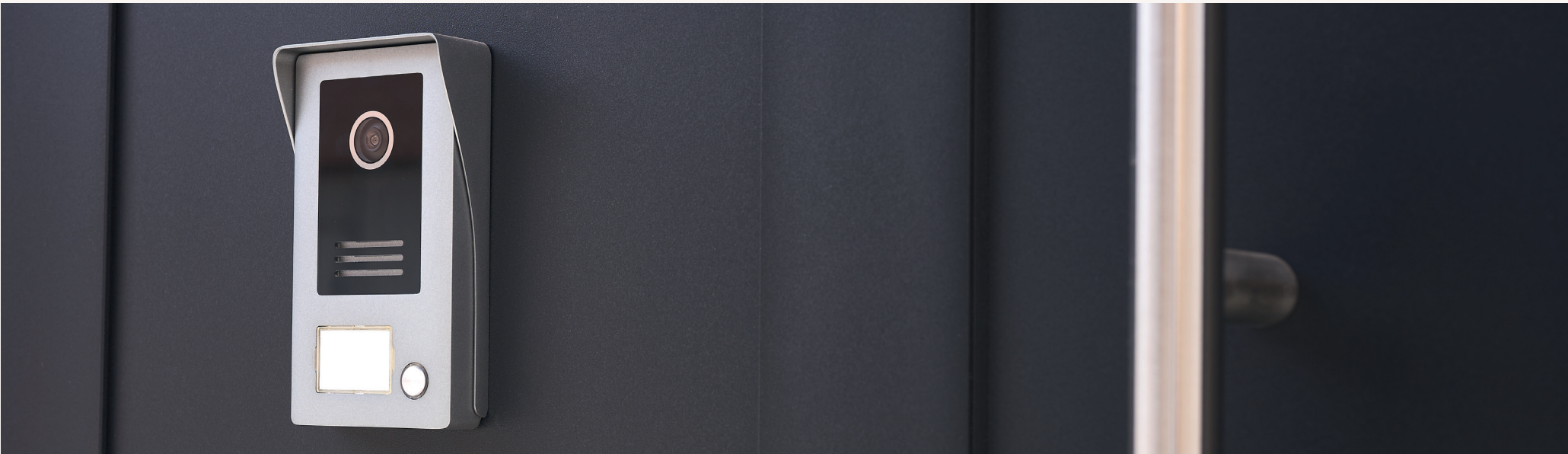
Mehr Entertainment



63,0 %

Mehr Gebäude- bzw.
Wohnsicherheit

Oben: N=1.000; Fragestellung „Vorteile der Digitalisierung im Wohnen sind aus meiner Sicht...“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).



Während die Vorteile der Digitalisierung für eine breite Bevölkerungsschicht bekannt sind, hinkte die Nutzung in den vergangenen Jahren hinterher. Aktuelle Use Cases haben dazu beigetragen diese Hürden zu überwinden und werden zu einer langfristigen Veränderung des Wohnens führen.

Digitalisierung am Wendepunkt: Digitale Arbeit, digitales Energiemanagement und digitale Dienstleistungen nehmen massiv Einfluss auf das zukünftige Wohnen

Vor allem die Erfahrungen während der Coronapandemie, aber auch die Energiekrise haben Auswirkungen auf das Wohnen der Zukunft. 74,6% der privaten Haushalte geben an, dass **Work from home** Einfluss auf ihre Wohnsituation nimmt. Dies trifft besonders auf jüngere Haushalte zu.

Gleichzeitig stufen wohlhabende und technikbereite Haushalte den Einfluss von **Smart Home Technologien** auf ihre Wohnsituation als stark ein. Begründen lässt sich der hohe Zustimmungswert von 62,7% aller befragten privaten Haushalte unter anderem durch den großen Nutzen smarter Heizungssteuerungssysteme. Bedingt durch die Energiekrise steigt die Nachfrage immens.

Für 61,9% der privaten Haushalte haben **digitale Dienstleistungen**, wie beispielsweise Cloud Service oder die Onlinebestellung von Lebensmitteln und anderen Produkten ebenfalls Auswirkungen auf ihre Wohnsituation.

Die Ergebnisse machen deutlich, dass die Digitalisierung im Wohnen an einem Wendepunkt steht.

Einflüsse mit Auswirkungen auf die Wohnsituation

Nachfolgende drei Aspekte wirken auf die Wohnsituation der privaten Haushalte.



74,6 %

Digitale Arbeit
(z.B. Work from Home)



62,7 %

Smart Home Technologien
(z.B. Smarte Heizungssteuerung)



61,9 %

Digitale Dienstleistungen
(z.B. Cloud Services)

Oben: N=1.000; Fragestellung „Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken nachfolgende Einflüsse massiv auf meine zukünftige Wohnsituation:“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Bislang liegt die Digitalisierung im Wohnen hinter der Digitalisierung anderer Lebens- und Arbeitsbereiche. Durch das Voranschreiten der digitalen Transformation insgesamt wird sie jetzt allerdings zur notwendigen Voraussetzung.

Positive Konsequenz digitalen Wohnens:
Auch die Digitalisierung anderer Lebens-
und Arbeitsbereiche profitiert

Die privaten Haushalte vertreten die Meinung, dass die Digitalisierung der Arbeitswelt, des Finanzwesens und des Gesundheitswesens der Digitalisierung im Wohnen voraus sind.

Dennoch erwartet mehr als jeder zweite Befragte (54%), dass ein **Digitalisierungsschub im Wohnen** auch einen **positiven Einfluss auf die Digitalisierung anderer Lebens- und Arbeitsbereiche** haben wird. Besonders junge und technikbereite Haushalte sind davon überzeugt, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen der Digitalisierung im Wohnen und der in anderen Lebens- und Arbeitswelten wichtig für die Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft sind.

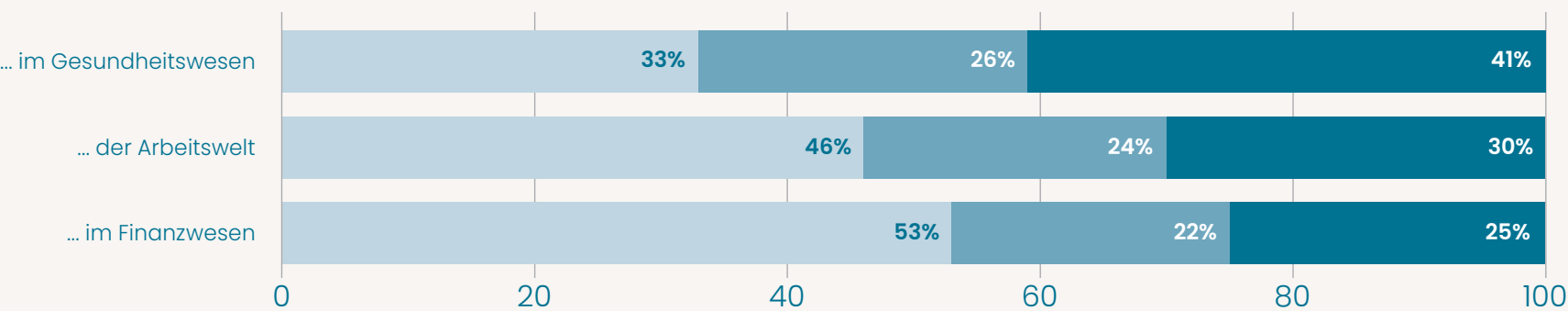
Bislang sind häufig nur **vereinzelt Technologien in Gebäuden** verbaut. In der breiten Masse kaum vorhanden, aber für die Zukunft unabdingbar ist die **systemische Verknüpfung der einzelnen Technologien**. Entscheidend wird dabei sein, dass die Produkthanbieter ihr Angebot stärker an den Bedürfnissen der Nutzenden ausrichten. Diese Studie zeigt deutlich, dass die Digitalisierung im Wohnen, nach einem langen Anlauf aktuell vor dem Durchbruch steht!

Sobald Wohnen digitaler ist, wird sich dies positiv auf die Digitalisierung anderer Lebens- und Arbeitsbereiche auswirken



Die Digitalisierung im Wohnen ist im Vergleich zur Digitalisierung ... fortgeschritten

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung



Oben: N=1.000; Fragestellung „Sobald Wohnen digitaler ist, wird sich dies positiv auf die Digitalisierung anderer Lebensbereiche auswirken.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).
Unten: N=1.000; Fragestellung „Die Digitalisierung im Wohnen ist im Vergleich zur Digitalisierung in anderen Lebens- und Arbeitsbereichen fortgeschritten.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Nachdem aufgezeigt wurde, warum die Digitalisierung im Wohnen nach langem Anlauf am Wendepunkt steht und die vier Transformationspfade beschrieben wurden, werden nun die Auswirkungen der Digitalisierung auf den Immobilienwert und den Immobilienmarkt betrachtet

Hohe Investitionsbereitschaft privater Haushalte in digitale Ausstattung

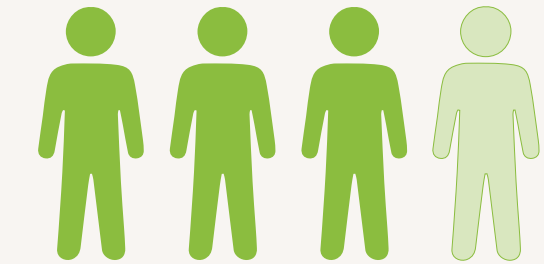
Um zukünftigen Ansprüchen zu genügen, hinterlegen die deutschen Haushalte eine **hohe Zahlungsbereitschaft für Investitionen in Smart Home Technologien**. Rund drei von vier Befragte sind generell bereit dazu solche Investitionen vorzunehmen.

Im Mittel geben die privaten Haushalte an 16,8 % Ihrer Investitionssumme zusätzlich in Smart Home Technologien investieren zu wollen. Bei einer Investitionssumme von 500.000 € bedeutet dies eine zusätzliche Investitionsbereitschaft von 84.000 €. Jeder zehnte Befragte ist sogar bereit mehr als 40 % seiner Investitionssumme zusätzlich für digitale Komponenten auszugeben. Vor allem junge Haushalte signalisieren eine immens hohe Zahlungsbereitschaft.

Bedenkt man die hohen Kosten digitaler Technologien im Wohnen und die mangelnde Bedürfnisorientierung der Produkthanbieter, so zeigt sich dennoch, dass die privaten Haushalte den Nutzen erkennen und die **Bereitschaft zeigen digitale Komponenten in ihrer Immobilie zu nutzen**.

Die steigende Nachfrage nach digitalisierten Immobilien, sowie die hohe Zahlungsbereitschaft der Haushalte verändern die Wohnungsmärkte drastisch.

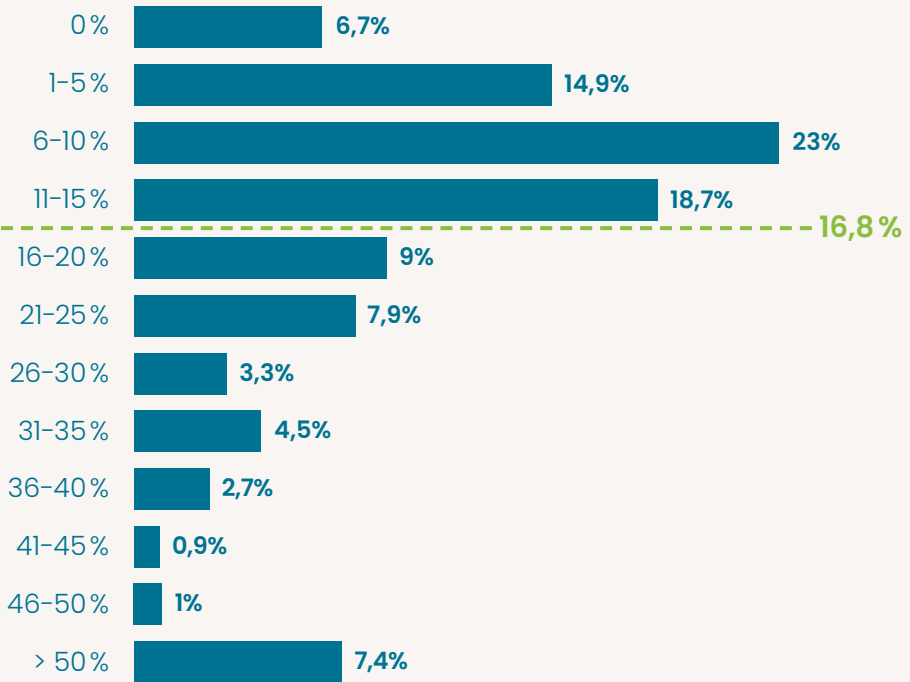
Investitionsbereitschaft in Smart Home Technologien



3/4 Rund 3 von 4 Befragte sind bereit Investitionen in Smart Home Technologien vorzunehmen

Links: N=1.000; Fragestellung „Sind Sie bereit Investitionen in Smart Home Technologien vorzunehmen?“ / ja oder nein.
Rechts: N=1.000; Fragestellung „Ich wäre bereit ...% meiner Investitionssumme in Smart Home Technologien zu investieren.“ / Skala 0%-50% in 5%-Schritten dargestellt inkl. Mittelwert.

Höhe der Investmentbereitschaft privater Haushalte in Smart Home Technologien



Digitale Wohnwertmerkmale sind für die Zukunftsfähigkeit der Immobilien entscheidend und beeinflussen damit die Wohnungsmärkte

Wichtig für Wohnungskäufer:innen in der Zukunft: Mittel- und besonders langfristig sind digitale Komponenten für den Werterhalt der Immobilie ausschlaggebend

Der Diffusionsprozess der Digitalisierung spiegelt sich in Wirtschaft und Gesellschaft bereits wider (vgl. aufgezeigte Use Cases, S. 13). Durch die Digitalisierung im Wohnen wird dieser weiter vorangetrieben.

Digitale Wohnwertmerkmale sind für die Zukunftsfähigkeit der Immobilien entscheidend und beeinflussen damit die Wohnungsmärkte langfristig.

Dynamische Umwelten und der lange Lebenszyklus einer Immobilie erfordern Investitionen in den Werterhalt einer Immobilie. Grundsätzlich erwarten 80 % der Befragten in den nächsten 5 Jahren einen Preisanstieg für Wohnimmobilien. Gewinner sind insbesondere digitalisierte Immobilien in Stadtrandlagen.

Fast 60 % der privaten Haushalte gehen davon aus, dass Kaufpreise für Wohnimmobilien in Zukunft stärker vom Digitalisierungsgrad der Immobilie abhängig sind. Mehr als jeder zweite private Haushalt glaubt sogar, dass digitale Komponenten für den Werterhalt von Immobilien wichtig sind. Zudem gehen 70 % der Befragten davon aus, dass die Nachfrage nach digitalisierten Wohnimmobilien in den nächsten 5 Jahren steigt.

Summa Summarum bleibt festzuhalten: Investitionen in den Digitalisierungsgrad der Immobilie zahlen sich langfristig aus und sind maßgeblich für deren Werterhalt.

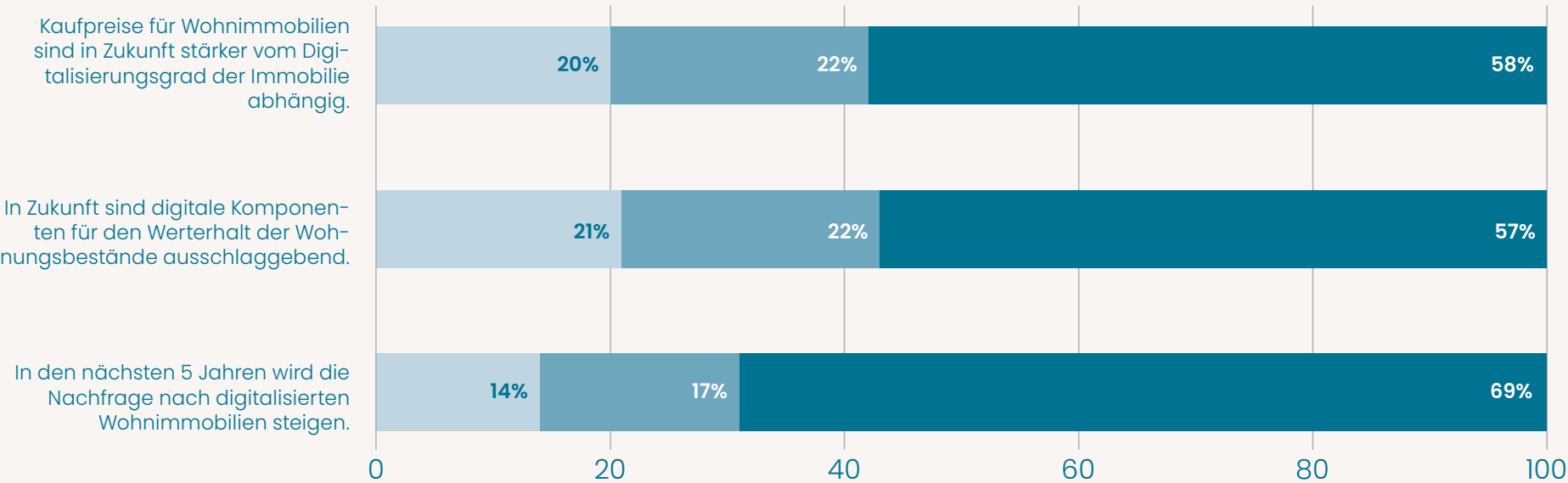
Preisanstieg für Wohnimmobilien

Knapp 80 % der Befragten erwarten generell einen Anstieg der Preise für Wohnimmobilien. Hinzu kommt die Einschätzung, dass der Kaufpreis vom Digitalisierungsgrad der Immobilie abhängig ist.



Links: N=1.000; Fragestellung „Wie werden sich Ihrer Meinung nach die Preise für Wohnimmobilien in den nächsten 5 Jahren im Verhältnis zu heute verändern?“ / Skala: Angabe in % mit positivem Wert für Anstieg und negativem Wert für Rückgang; dargestellt wird Anteil der privaten Haushalte mit Angabe eines positiven Prozentwerts.
Unten: N=1.000; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Zukunft der Wohnungsmärkte





Implikationen der Studienergebnisse

Der zunehmende Kostendruck und das steigende Umweltbewusstsein (siehe Teilprojekt 1 – Ökologische Nachhaltigkeit) können in Zukunft zu einer geringeren Flächennachfrage und zu einer Veränderung der Standortpräferenzen führen. Die Digitalisierung kann als Handwerkszeug beitragen, um in Zukunft die Wohnfläche effizienter zu gestalten und die Nachteile schlechter Lagen auszugleichen.

Die Grundlagen für eine deutschlandweite Digitalisierung im Wohnen müssen stärker geschaffen werden. Die privaten Haushalte beklagen die unzureichende öffentliche digitale Infrastruktur. Umsetzungsmöglichkeiten und Förderungen müssen in der Politik dringend stärker diskutiert werden, um den Anschluss im europäischen Vergleich nicht zu verlieren.

Die Umsetzung und der Einbau neuer digitaler Lösungen wird in Zukunft immer problematischer werden. Erste Auswirkungen des Fachkräftemangels und der fehlende Handwerker-Nachwuchs sind bereits spürbar. Diese machen sich in langen Wartezeiten und unzureichenden Fachkenntnissen der Handwerker bemerkbar.

Gleichzeitig wird der Digitalisierungsdruck ausgehend von den privaten Haushalten weiter zunehmen. Schon heute können sich knapp 50 % der privaten Haushalte vorstellen in einer „Smart City“, also einer Stadt, in der Produkte, Dienstleistungen, Prozesse und Infrastrukturen durch hochintegrierte und vernetzte Informations- und Kommunikationstechnologien gestützt werden, zu leben.

Der Wertekanon der Gesellschaft verändert sich und damit auch die Vorstellung der Menschen danach was erstrebenswert ist. Gleichzeitig deuten soziodemografische Entwicklungen, wie die älter werdende Bevölkerung und die Versingelung der Gesellschaft (mehr dazu im Teilprojekt 3: Soziodemografie) sich wandelnde Bedürfnisse an Wohnimmobilien an. Die Digitalisierung fungiert als Enabler, um auf die individuellen Bedürfnisse stärker einzugehen.

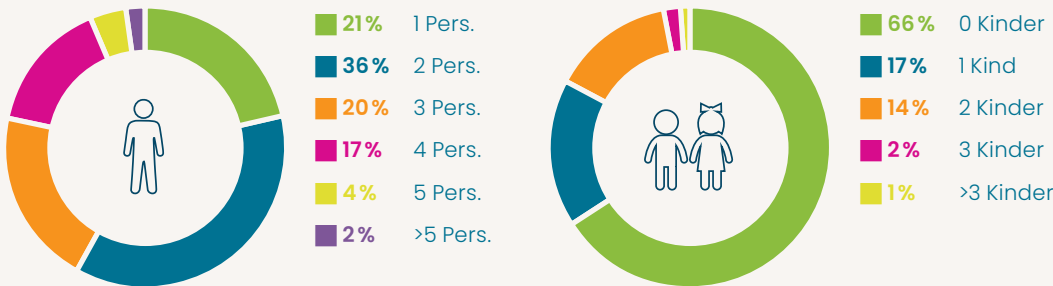
Bei diesem Forschungsprogramm werden private Haushalte befragt. Zur detaillierten Darstellung dieser wurden zusätzlich zu den Megatrends soziodemografische Angaben in die Befragung integriert.

Stichprobenzusammensetzung

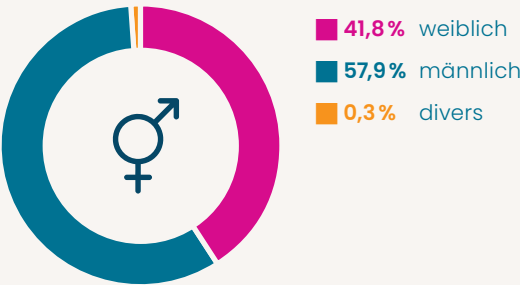
Ergänzend zu einer Reihe demografischer Angaben sollten die Teilnehmenden Fragen zu Ihrem Haushalt beantworten.

Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

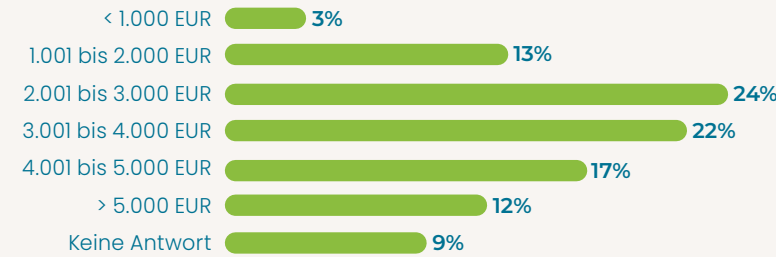
Im Mittel leben in den befragten Haushalten zwei bis drei Personen ohne oder mit einem Kind.



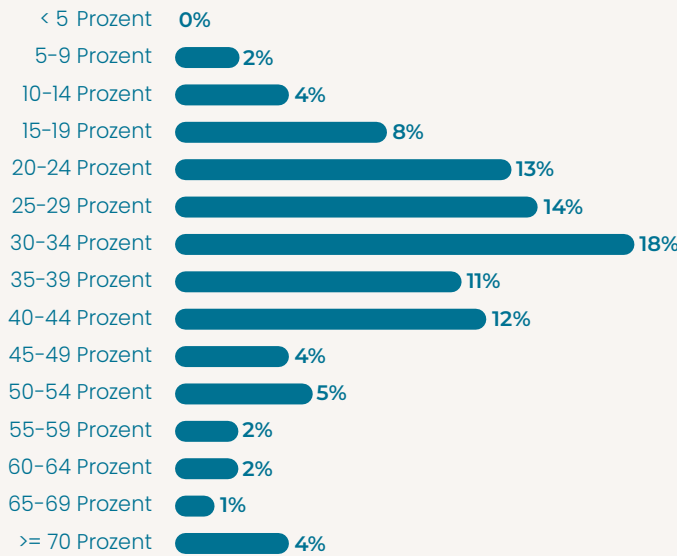
Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?



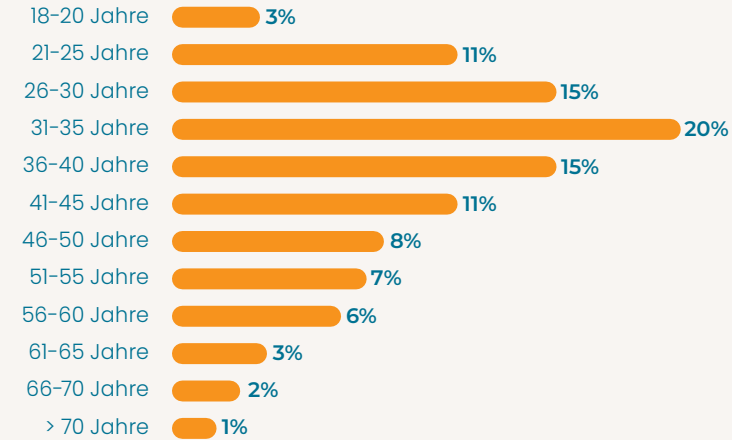
Netto-Haushaltseinkommen



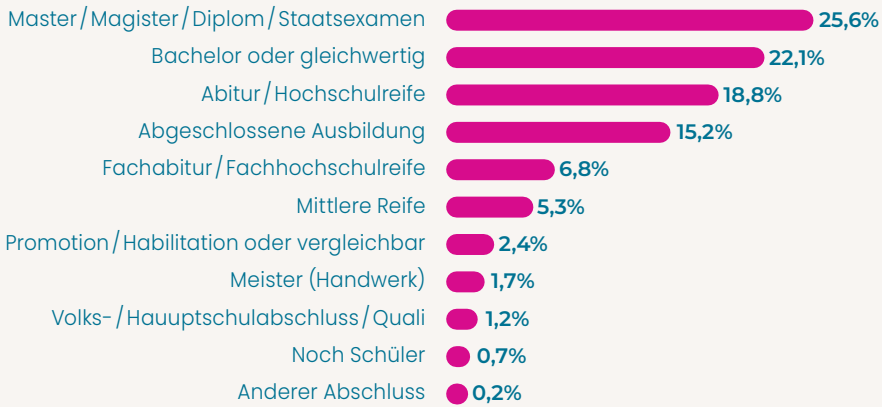
Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen



Alter



Höchster Bildungsgrad



Unten links: N=1.000; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben links: N=1.000; Fragestellung „Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?“ / männlich, weiblich, divers; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=1.000; Fragestellung „Wie alt sind Sie?“ / freie Eingabe in Jahren; dargestellt werden Altersgruppen. Mitte links: N=1.000; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Haushalts-Nettoeinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=1.000; Fragestellung „Was ist Ihr höchster Bildungsgrad?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten rechts: N=1.000; Fragestellung „Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommen verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ / freie Eingabe in %; dargestellt werden alle Antworten.

Einordnung der Studie in das Forschungsprogramm

Wohnen in Deutschland wird sich durch den Strukturwandel so stark verändern wie noch nie in den letzten 100 Jahren.

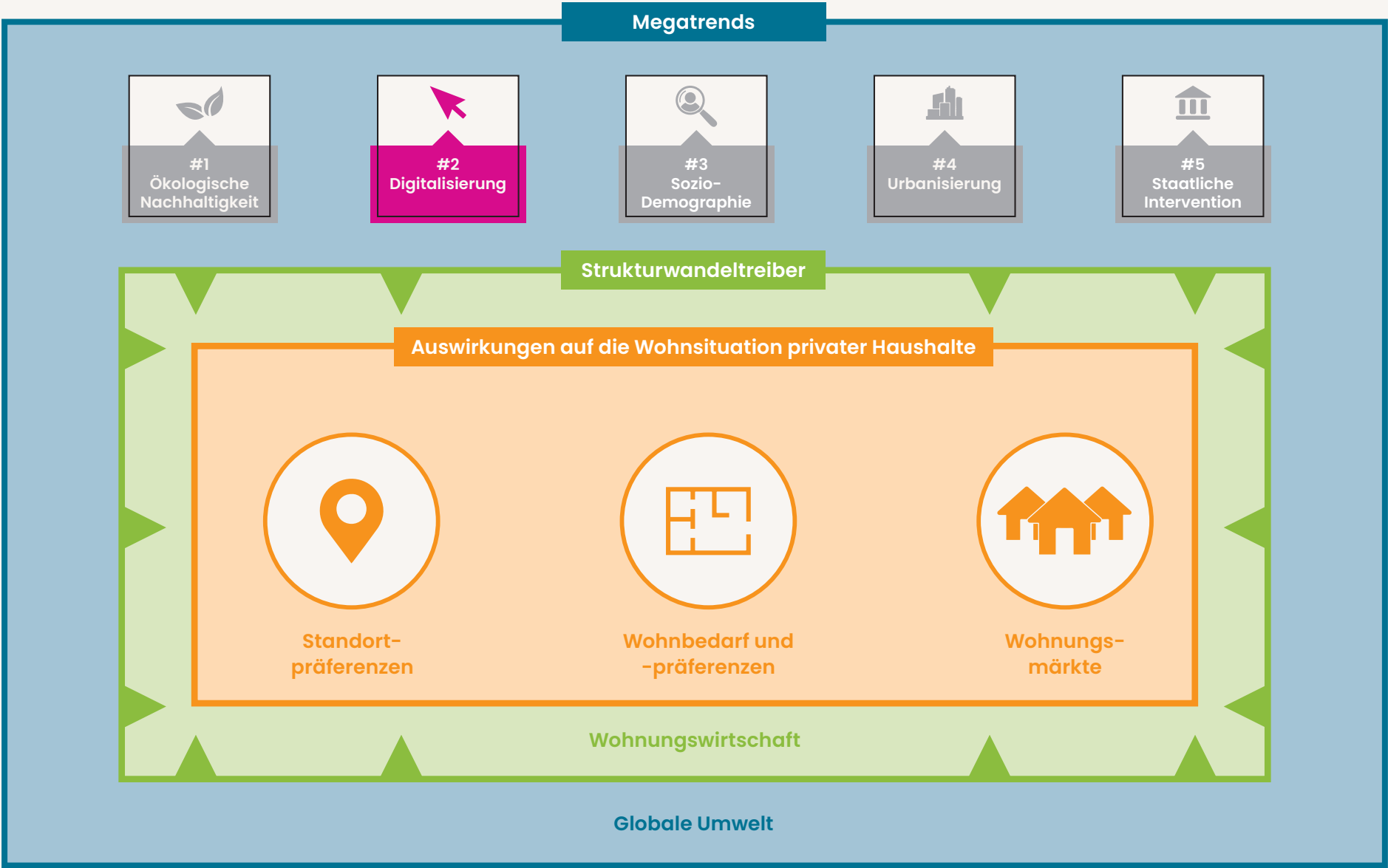
Im Rahmen dieses Forschungsprogramms werden die fünf wichtigsten Megatrends unserer Zeit, hinsichtlich ihres Einflusses auf Standort- und Wohnpräferenzen, Wohnbedarfe, und Wohnungsmärkte untersucht. Bereits im ersten Teilprojekt (Megatrend: Ökologische Nachhaltigkeit) wurde der Wunsch nach Energiesouveränität, der vor allem durch ein steigendes Umweltbewusstsein und durch einen erhöhten Kostendruck entsteht, durch die privaten Haushalte unterstrichen. Die Digitalisierung wird die Ansprüche an das Wohnen zusätzlich verändern.

Die Ergebnisse des zweiten Teilprojekts machen deutlich: In den nächsten zwei Jahrzehnten zeichnen sich drastische Veränderungen der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die breite Öffentlichkeit, der Staat und die Akteure der Wohnungswirtschaft müssen sich darauf einstellen, dass sich das Wohnen, wie wir es bislang kennen, verändern wird. Digitale Komponenten, wie beispielsweise digitale Heizungssteuerungen, werden auf die Preisentwicklung und die Betriebskosten einer Immobilie massiv Einfluss nehmen. Als Enabler ermöglicht die Digitalisierung klimagerechtes und bezahlbares Wohnen. Aber auch im Zusammenhang mit den demografischen Entwicklungen (Teilprojekt 3) und dem Fachkräftemangel im Pflegebereich wird die Digitalisierung für ein lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden entscheidend sein.

Die Studie zeigt vier Transformationspfade auf und verdeutlichen in Zahlen, Daten und Fakten, dass die Digitalisierung nach langem Anlauf im Wohnen vor dem Durchbruch steht. Die Ergebnisse machen zudem deutlich, dass ein drohender Wertverlust für Immobilien ohne digitale Komponenten bevorsteht.

Wirkungsmechanismus des Strukturwandels hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wohnsituation privater Haushalte

Megatrends, welche in der globalen Umwelt entstehen, wirken über die Wohnungswirtschaft nicht nur auf Unternehmen und ihre Strategien, sondern durch die Strukturwandeltreiber auch auf Individuen und ihr Konsumentenverhalten. Diese Betroffenheitssituation der privaten Haushalte mit Auswirkungen auf ihre Standortpräferenz, Wohnbedarfe und Wohnpräferenz und auf die Wohnungsmärkte rückt in das Betrachtungszentrum des Forschungsprogramms.



Über diese Studie:
So wohnen wir in Zukunft:
Wie die Digitalisierung unser
Wohnen verändert

Deutschland befindet sich derzeit in einem der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre durch die Megatrends: Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, Urbanisierung und staatliche Intervention. Dieser Strukturwandel löst tiefgreifende und langfristig wirkende Veränderungsprozesse bis in den Wohnungssektor aus. Deshalb stellt der unabhängige Immobilienkreditvermittler Baufi24 zusammen mit der Technischen Universität Darmstadt im Rahmen des umfassenden Forschungsprogramms „Transformation des Wohnens in Deutschland“ in insgesamt sechs Teilprojekten Megatrends, Veränderung der zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte und Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und -angebot, regionale, qualitative und quantitative Verschiebung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten sowie Auswirkungen auf die Stadt- und Regionalentwicklung dar.

Einen Überblick über alle Studien finden Sie hier:
www.baufi24.de/studien/



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



Impressum

Herausgeber: Baufi 24 Baufinanzierungs AG,
Kattrepelsbrücke 1, 20095 Hamburg

Kontaktperson Herausgeber: Britta Fitz
Telefon +49 (0) 69 907 4666 32
E-Mail presse@baufi24.de

Inhaltliche Konzeption und Durchführung der wissenschaftlichen Studie: Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften Technische Universität Darmstadt
Hochschulstr. 1
64289 Darmstadt
Telefon +49 (0) 6151 / 16 – 24510
E-Mail office-bwl9@bwl.tu-darmstadt.de
www.real-estate-research.org
Prof. Dr. Andreas Pfnür, Kyra Voll (Projektleitung), Yassien Bachtal, Fabian Lachenmayer

Zitierempfehlung: Sie wollen die Ergebnisse zitieren? Bitte gern, aber verwenden Sie hierzu nicht diese Kurzfassung, sondern den vollständigen Ergebnisbericht, der Ihnen HIER kostenfrei zum download zur Verfügung steht: Andreas Pfnür, Kyra Voll, Yassien Bachtal und Fabian Lachenmayer (2023): So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung das Wohnen verändert– Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 46, Technische Universität Darmstadt.

Online Durchführung der Befragung: Geschäftsführer der coventury GmbH.
E-Mail christian.holthaus@coventury.de

Grafik & Design: design.genau
Anna Wölfle
E-Mail info@design-punktgenau.de