

# **GdW-Wohntrends 2020 und aktuelle Entwicklungen im vernetzten Wohnen**

**Lutz Freitag**

**Präsident des GdW**

**Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen**

# 4 Megatrends

Demografische  
Entwicklung:  
sinkende  
Bevölkerungszahl/  
steigendes  
Durchschnittsalter

Schere Arm/Reich  
öffnet sich  
immer weiter

Energieeffizienz/  
Klimaschutz

Pluralität der  
Lebenskonzepte  
und -stile

Kommunikation/Multimedia-Anwendungen

Sicherheitsanwendungen

Komfortanwendungen

Gestufte Betreuungskonzepte für ältere Personen

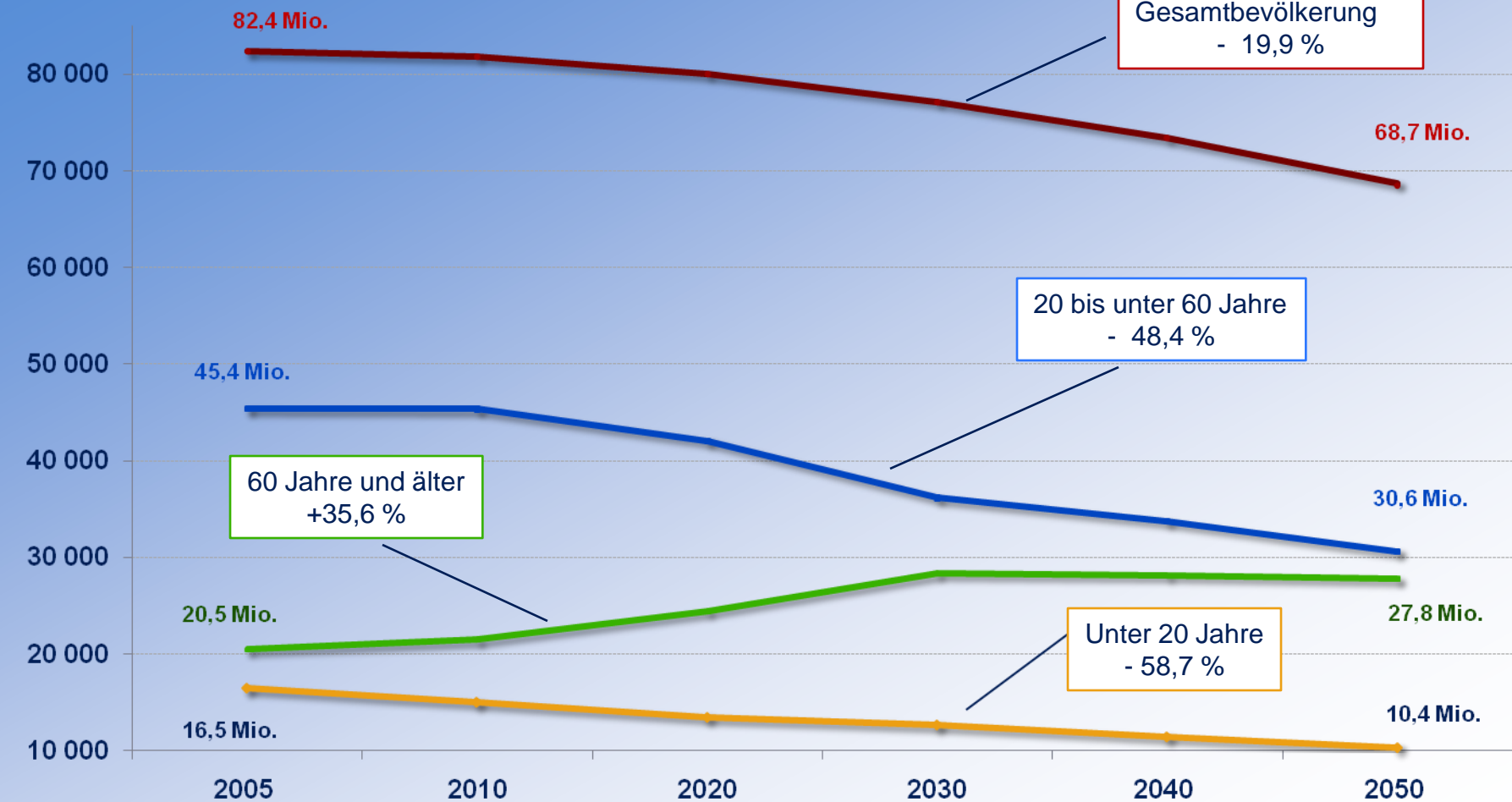
Gesundheitsdienstleistungen  
(z. B. im Bereich Prävention und ambulanter Rehabilitation)

Energieeffizienz

# Bevölkerungsentwicklung Deutschland 2005 – 2050

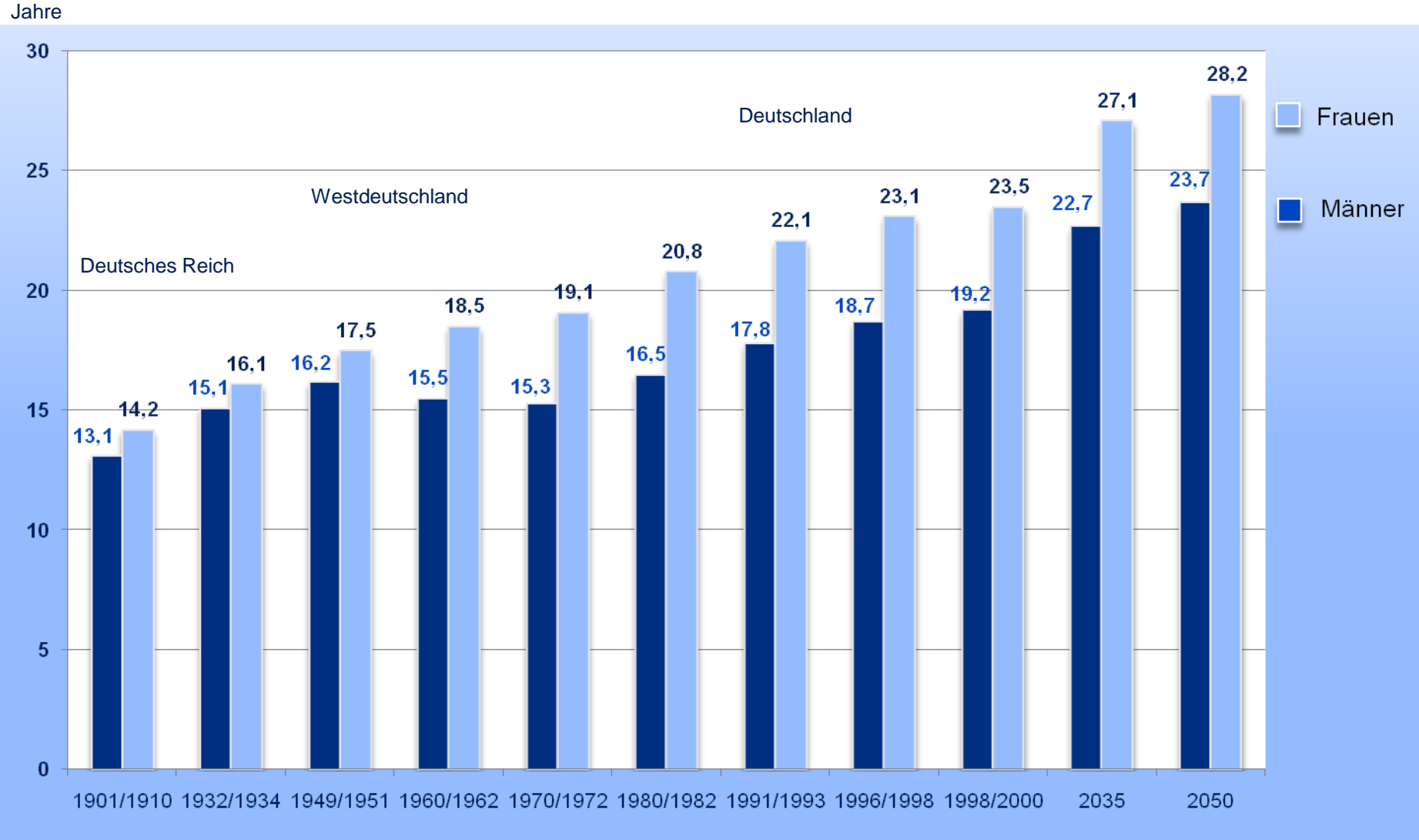
## Variante 1 – W1 „Untergrenze“

in 1.000 Personen



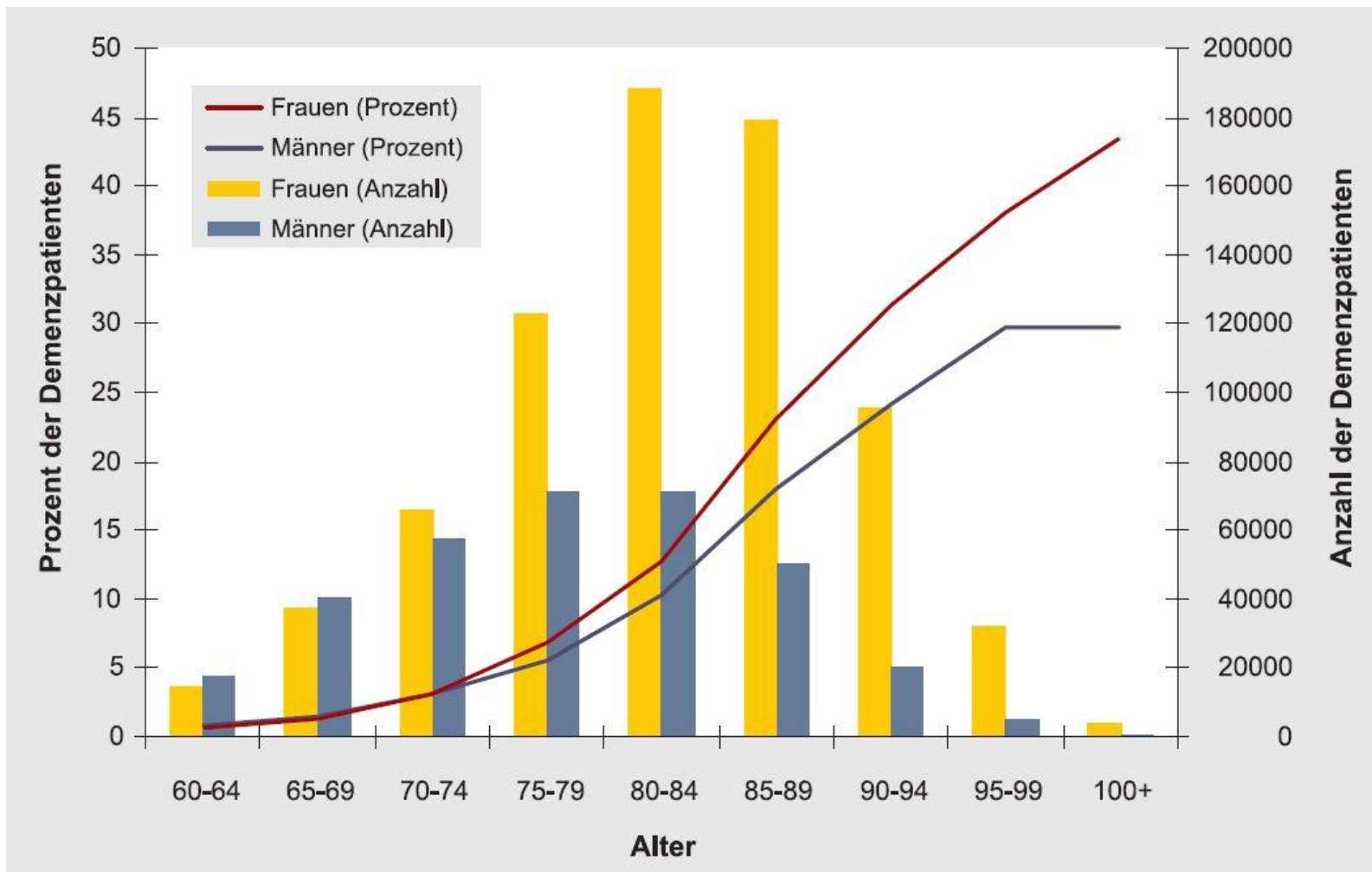
# Entwicklung der Lebenserwartung in Deutschland

## Fernere Lebenserwartung im Alter von 60 Jahren, 1901 - 2050



# 2007: 1,2 Millionen Demenzpatienten in Deutschland – mit steigender Tendenz

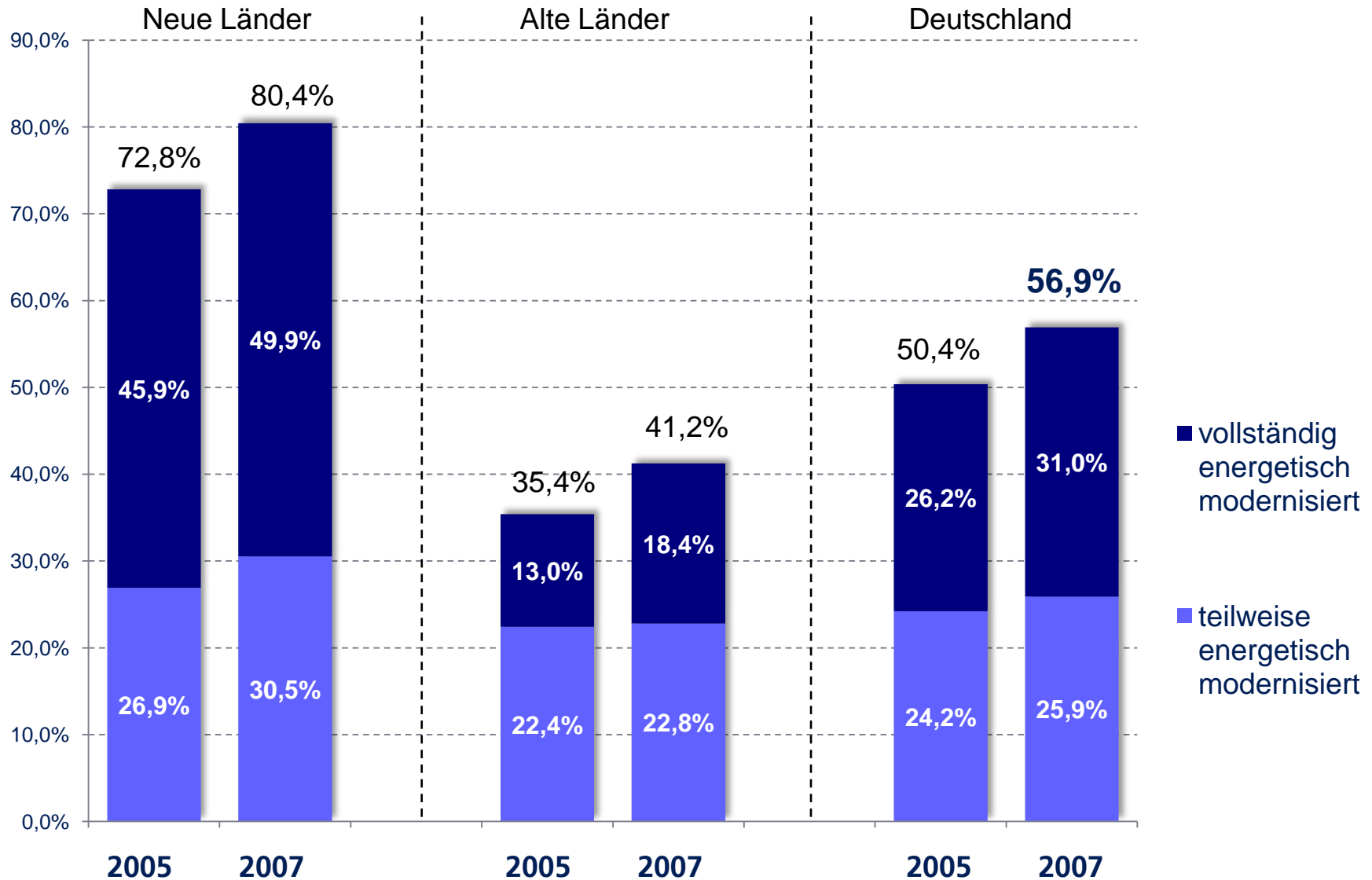
Prozentuale Verteilung der Demenzpatienten in Deutschland im Jahr 2002 nach Alter und Geschlecht sowie geschätzte Anzahl Betroffener für die Bevölkerung 2007.





# Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



# Nach dem Kyoto-Protokoll zu erreichende Ziele\* von 1990 bis 2012

-17 %

Deutschland CO<sub>2</sub>

-12 %

Für die Wohnungswirtschaft  
relevantes Sektorbudget CO<sub>2</sub>

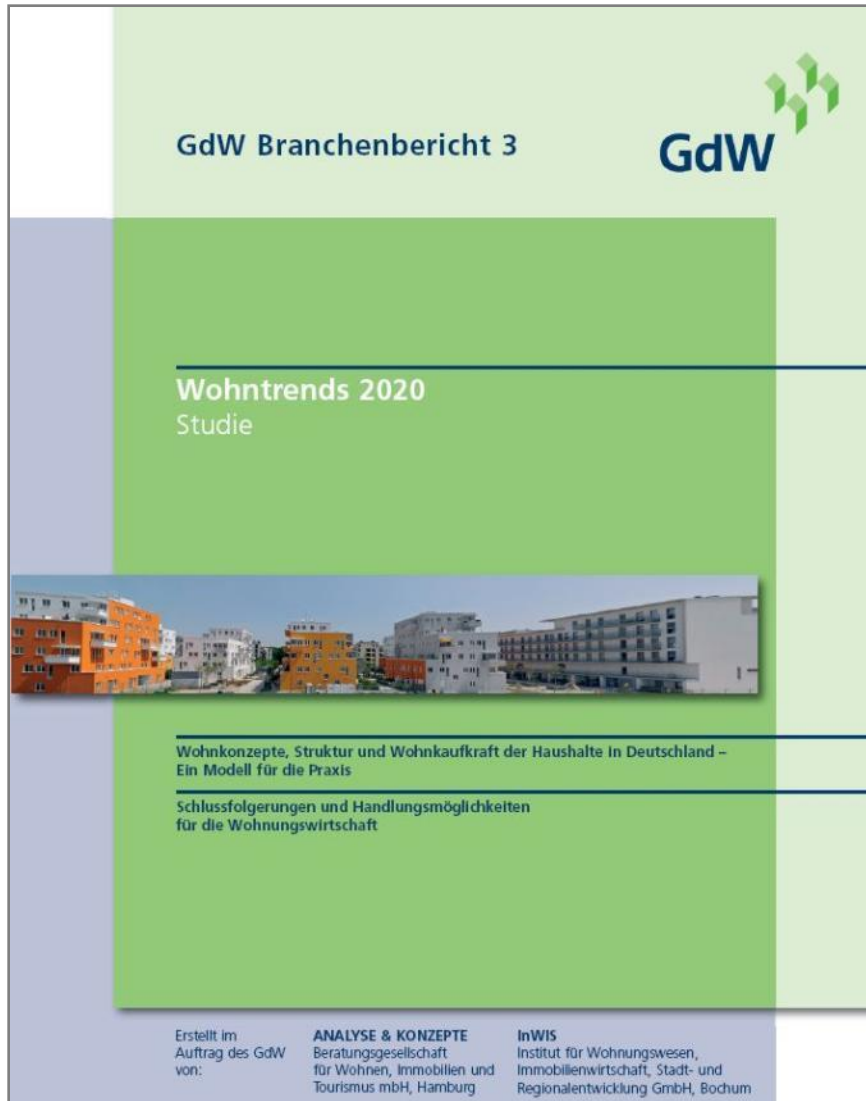
-17 %

Von GdW-Unternehmen im Bestand bereits  
5 Jahre früher (2007) erreichte CO<sub>2</sub>-Minderung

\*) alle Treibhausgase (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, HFCs; PFCs, N<sub>2</sub>O, SF<sub>6</sub>) =21 %

# Steigende Anforderungen: Energieeffizienzziele der Bundesregierung

- **Reduktion des Treibhausgasausstoßes um 40% unter den Stand von 1990 bis 2020**
- **Verdopplung der Energieproduktivität (Wirtschaftsleistung pro Primärenergieeinsatz) in Deutschland von 1990 bis 2020**
- **Steigerung des Anteils der Erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung auf 30% bis 2020**
- **Steigerung der Erneuerbaren Energien im Wärmesektor auf 14% bis 2020**
- **Steigerung des Anteils der Biokraftstoffe bei den Kraftstoffen auf 17% (energetisch) bis 2020**
- **Steigerung des Anteils von Strom aus KWK an der Stromerzeugung auf 25% bis 2020**



- **Neue Technologien machen das Wohnen attraktiver.**
- **Die Wohnung als Home-Office mit Internet-Anbindung.**
- **Die Wohnung als 3. Gesundheitsstandort.**

# Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch ...

Wohnvorstellungen



Wohnkaufkraft



Alter

Haushaltstyp



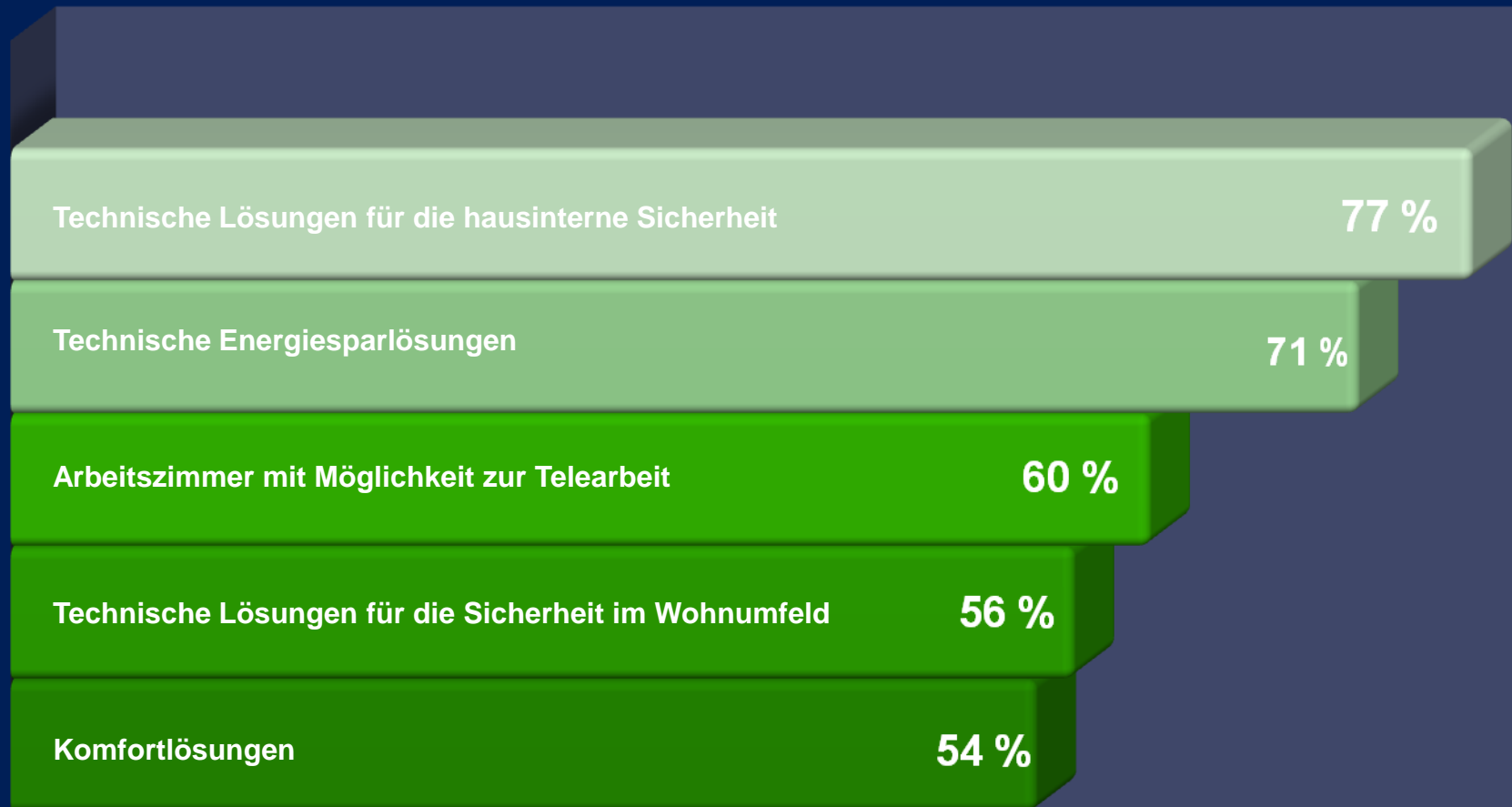
Lebensstil, Wertorientierungen,  
Wohnwünsche

Haushaltseinkommen,  
das für das Wohnen zur Verfügung steht  
(Äquivalenzeinkommen)

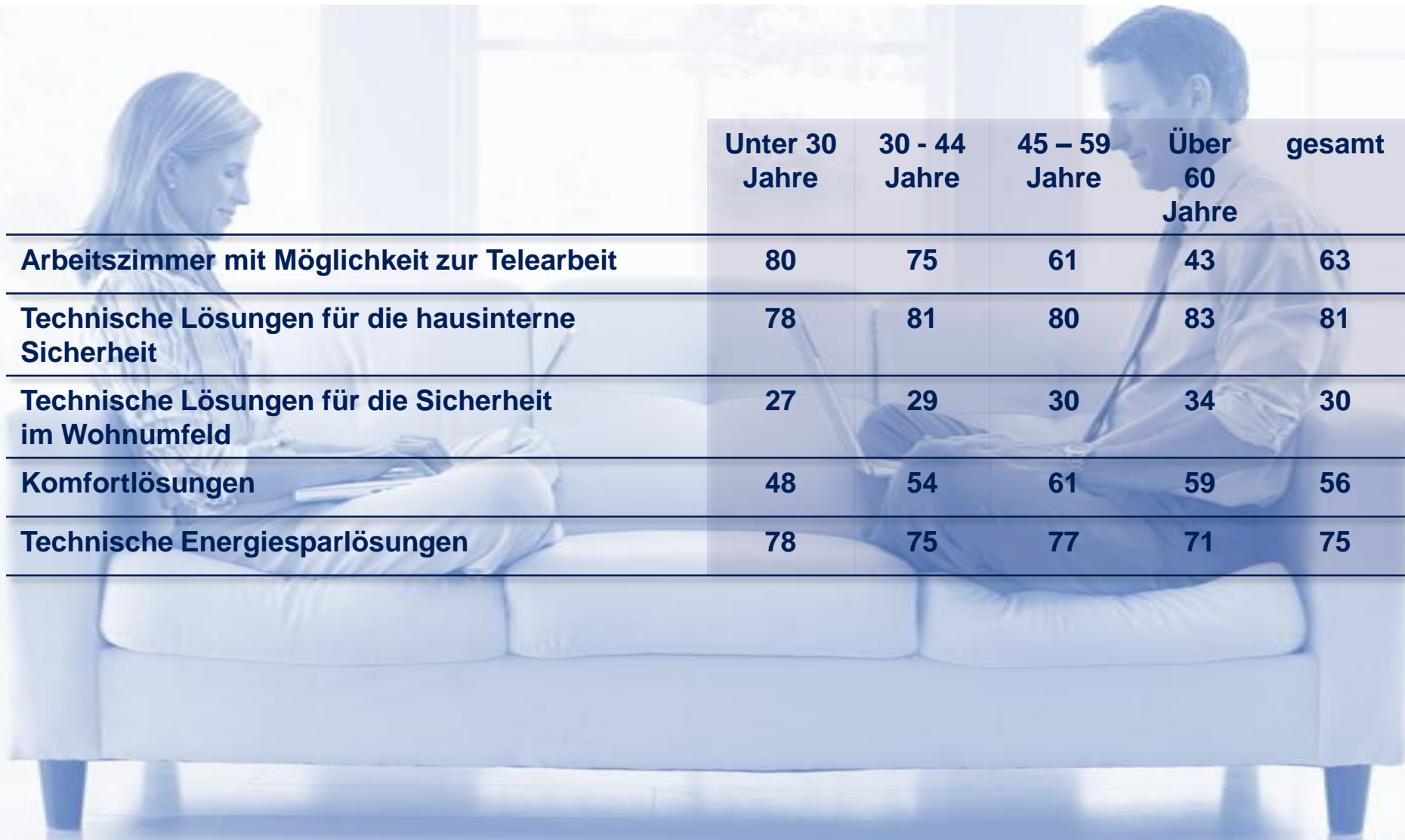
Lebensphasenmodell  
(Singles, Paare, Familien)

# Ansprüche an die technische Ausstattung

(Angaben in Prozent, Mehrfachantworten möglich)



# Wunsch nach technischer Ausstattung



	Unter 30 Jahre	30 - 44 Jahre	45 – 59 Jahre	Über 60 Jahre	gesamt
<b>Arbeitszimmer mit Möglichkeit zur Telearbeit</b>	80	75	61	43	63
<b>Technische Lösungen für die hausinterne Sicherheit</b>	78	81	80	83	81
<b>Technische Lösungen für die Sicherheit im Wohnumfeld</b>	27	29	30	34	30
<b>Komfortlösungen</b>	48	54	61	59	56
<b>Technische Energiesparlösungen</b>	78	75	77	71	75



**Zugang per  
Fingerabdruck**



**Abwesenheitsszenario**



**Zentralsteuerung**



**Sicherheitssystem**



**Intelligente  
Heizungssteuerung mit  
Heizszenarien**

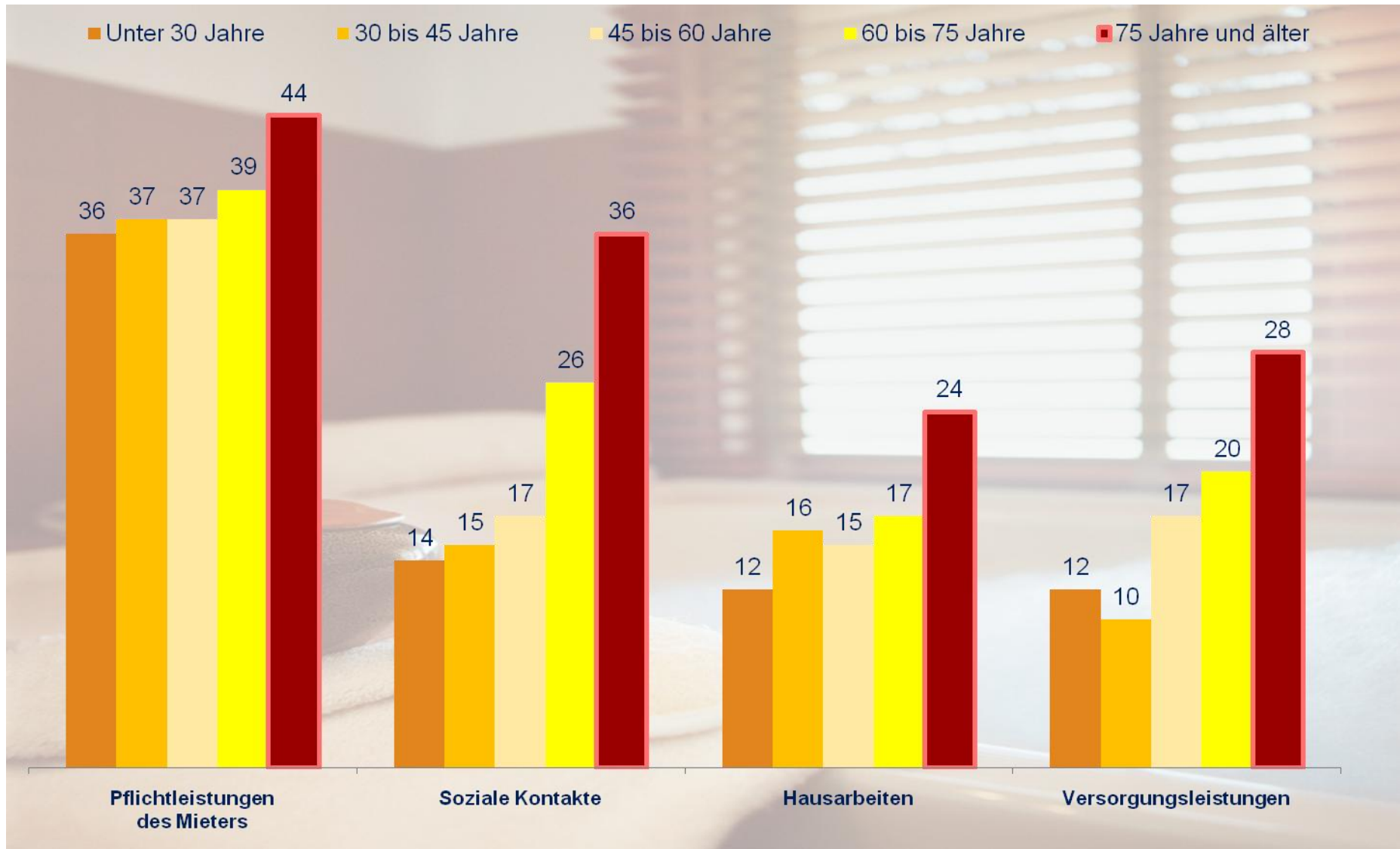


**Steuerung über Bildschirm  
/ Multimedia**



**Nachtbeleuchtung per  
Bewegungsmelder**

# Wunsch nach wohnbegleitenden Dienstleistungen nach Altersklassen (Angaben in %)



- **Nur knapp über 50 Prozent der Mieter sind überhaupt bereit, für wohnungsnahе Dienstleistungen zu zahlen.**
- **Bei intelligenten Wohnsystemen haben mehr als 50 Prozent der Mieter Interesse an: Gasmeldern, vernetzten Rauchmeldern, automatischer/raumindividueller Heizungssteuerung, schnellem Internetzugang (Flatrate).**
- **Für ein komplette Vernetzung würden die Mieter durchschnittlich 22,70 EUR pro Monat ausgeben.**
- **Bevorzugt werden Dienste, die bei Bedarf zu besonderen Gelegenheiten beansprucht werden können (Handwerksdienste, Notruf).**

# Anwendung des Nachfragemodells Modernisierungskonzept



Wohnanlage

Modell:  
Wohnungstypen



Modell:  
Nachfragergruppen

Befragung  
- Bewohner  
- Interessenten



Modernisierungskonzept





Wohnungs-  
bestand



Modell:  
Wohnungstypen



Typen	Anzahl	Fläche	Preis	Miete
1-Zimmer	10	45	1200	800
2-Zimmer	20	75	2000	1200
3-Zimmer	15	110	3000	1800
4-Zimmer	5	150	4500	2500
5-Zimmer	3	200	6000	3500



Entwicklung  
Marketingkonzept



Befragung  
- *Bewohner*  
- *Interessenten*  
- *Einwohner*



Modell:  
Nachfragergruppen



GdW Forum 17

**Medienstrukturen im Wettbewerb – vom Internet-Fernsehen bis zu Services im vernetzten Wohnen**

**GdW-Multimedia-Kongress**

17. und 18. Juni 2008  
erwerk  
Berlin



Lutz Freitag



Dr. Adrian  
von Hammerstein



Volker Herres



Matthias Kurth



Dr. Christian P. Illek



Dr. Klaus  
Theo Schröder

## Themen u. a.:

- **Medien- und Kabelmarkt**
- **Vernetztes Leben und Arbeiten**
- **Vernetztes Wohnen / Ambient Assisted Living**
- **Gesundheitsdienstleistungen in der Wohnung**

Smarter Wohnen NRW Hattingen:  
Hattinger Wohnungsgenossenschaft HWG eG und Fraunhofer Institute ISST und IMS

Service4Home (BMBF-Projekt):  
VBW BAUEN UND WOHNEN GmbH, Ruhr-Universität Bochum (Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft sowie Lehrstuhl für Informations- und Technikmanagement)

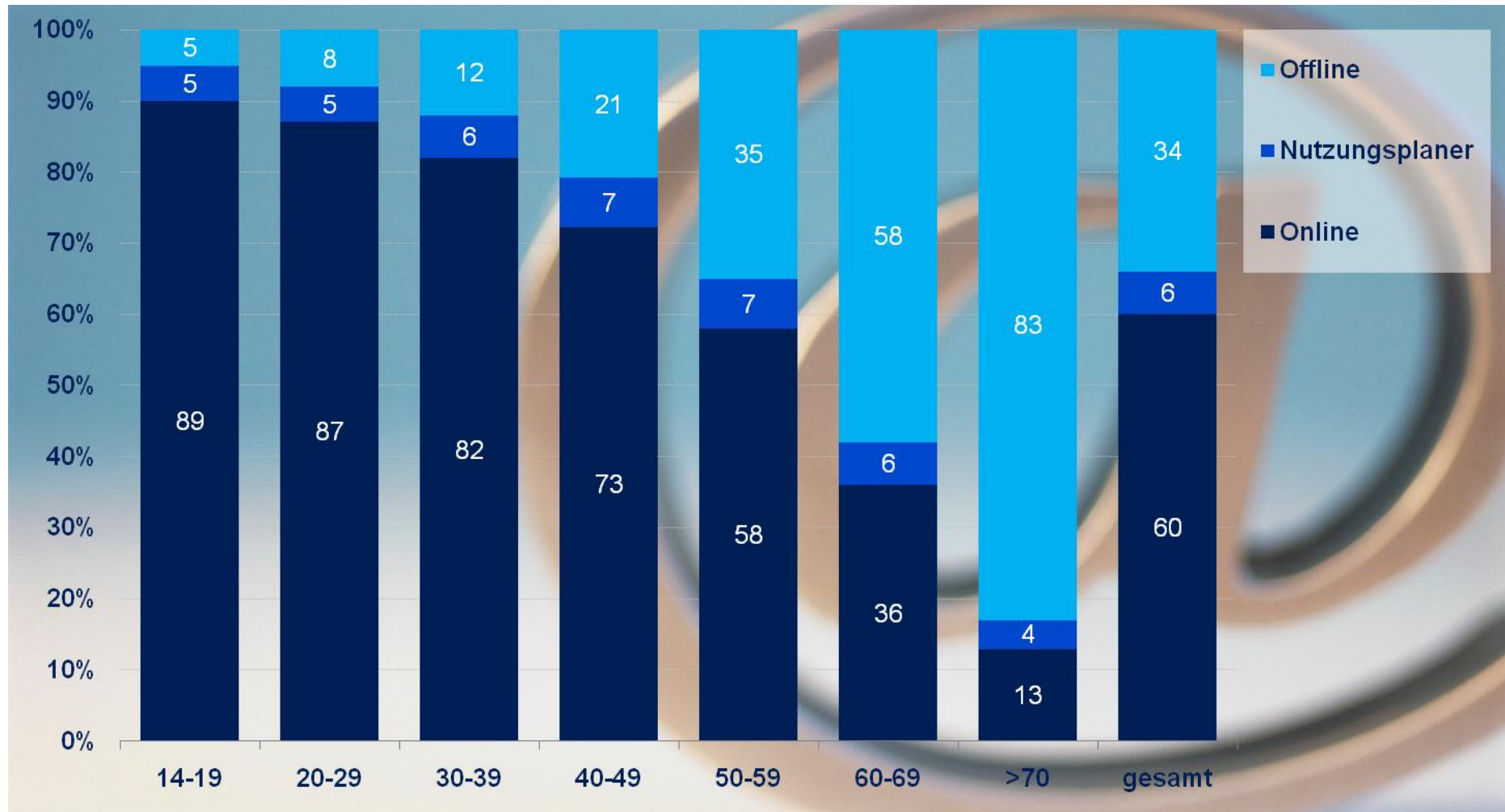
„Vernetzte Nachbarschaften“ in Henningsdorf:  
Henningsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), Fraunhofer Institut ISST, Techem AG sowie TeleColumbus GmbH

„WohnFortschritt“ in Dortmund-Mengede:  
DOGWEO21, in Zusammenarbeit mit Fraunhofer Institut ISST

Soziale Personenbetreuung – Hilfen Im Alltag „SOPHIA“:  
2001-2004 als Modellprojekt der Joseph-Stiftung Bamberg entwickelt

- **Das Bundesgesundheitsministerium unterstützt den strategischen Ansatz für ein langes Leben Zuhause.**
- **Ein Forschungsauftrag an InWIS unterstützt die Entwicklung von Geschäftsmodellen im vernetzten Wohnen. Der Abschlussbericht ist für die Jahresmitte 2009 geplant.**
- **Das Forschungsvorhaben wird durch eine Expertenrunde „Gesundheitsdienstleistungen in der Wohnung“ in einer bisher einmaligen Besetzung begleitet.**
- **Beratungen in einer Expertenrunde versprechen neue Vernetzungsoptionen zwischen Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft.**

# Internetnutzung nach Alter im Jahr 2007



- **Das Fortbestehen des betreuten Wohnens muss sichergestellt werden.**
- **Betreutes Wohnen schließt die Lücke zwischen der normalen Vermietung und der Heimunterbringung. Sichert ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter.**
- **Dieses Konzept darf vom Gesetzgeber nicht dadurch gefährdet werden, dass er das betreute Wohnen den vertragsrechtlichen Regelungen für das Wohnen in Heimen unterwirft.**
- **Es muss bei der im bisherigen Heimgesetz normierten und bewährten Abgrenzung zwischen betreutem Wohnen und Wohnen in Heimen bleiben.**

**Herzlichen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**