

Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?

EY Real Estate – 2. Sitzung Forum KomWoB

Generation Y

- ▶ **Zeiträume:**
 - ▶ Geboren zwischen 1977 – 1998
 - ▶ Im Teenager-Alter zwischen 1990 – 2010
- ▶ **Die Generation Y...**
 - ▶ ... ist gut gebildet
 - ▶ ... ist sich darüber im Klaren, dass es den „Job auf Lebenszeit“ vermutlich nicht mehr gibt
 - ▶ ... strebt nach Selbstverwirklichung, sowohl privat als auch beruflich
 - ▶ ... legt großen Wert auf „Work – Life – Balance“

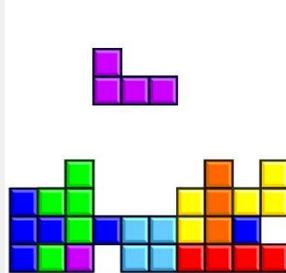
Generation X zu Generation Y – Wandel...

Generation X

1982



1984



1983



1982



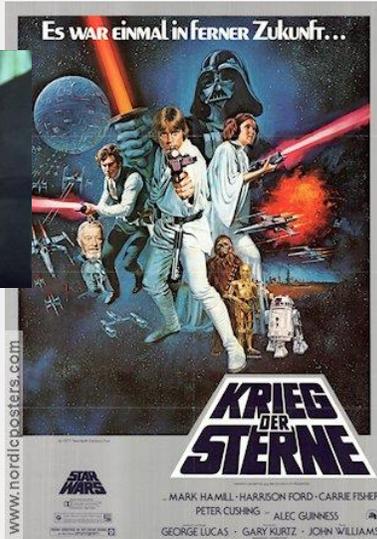
Generation Y



Generation X zu Generation Y - ...& Konstanten

Generation X

1977



1990



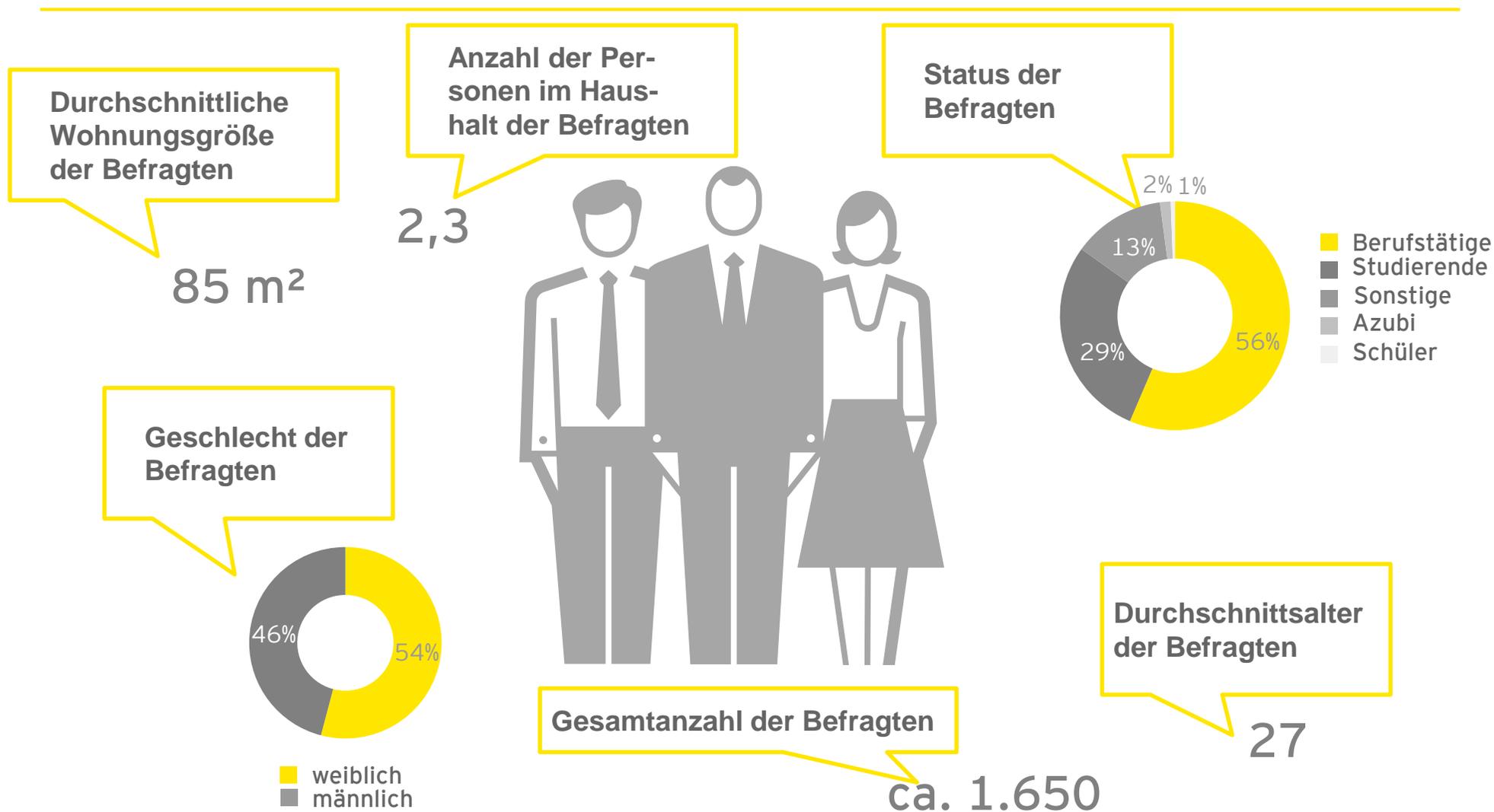
Generation Y



Methodik der Befragung



Design und Umfang der Befragung



Frage 1: „Als wie wahrscheinlich bewertest du die folgenden Aussagen in Bezug auf deine persönlichen Wunschvorstellungen zum Thema Wohnen in der Zukunft?“

Wohnwunsch – Schaffe, schaffe Häusle baue

- ▶ Eigentum zur Selbstnutzung ist gefragt: **90 %** der Befragten favorisieren die eigenen vier Wände, ob als Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus.
- ▶ Im Rahmen der persönlichen Altersvorsorge bzw. Vermögensbildung spielt das Eigentum (fremdvermietet) für **69 %** eine Rolle.
- ▶ Die eigene Stromerzeugung ist für fast **83 %** der Befragten ein Standard.

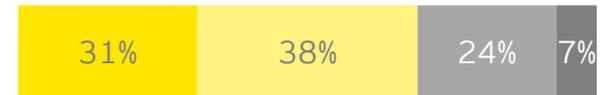
Ich beabsichtige in einer Eigentumswohnung bzw. einem eigene Haus zu wohnen.



Die eigene Stromerzeugung etwa durch Solarzellen auf dem Dach sollte ein Standard sein.



Ich sehe Wohneigentum als Kapitalanlage an (also nicht selbst bewohnt, sondern vermietet). Es ist ein fester Bestandteil meiner Vermögensbildung und Altersvorsorge.



Meine Wohnung/mein Haus sollte als „Smart Home“ ausgestattet sein, also komplett gesteuert per Mobile Devices, um selbstständig Aufgaben zu erledigen wie z.B. Einkäufe ordern.



■ Wichtig
 ■ Eher wichtig
 ■ Eher unwichtig
 ■ Unwichtig

Eigene vier Wände, wenn möglich mit individueller Stromerzeugung.

Wohnwunsch – kein Schnickschnack

► Aktuelle Trends wie Share Economy, 3D-Druck, Smart Homes oder E-Commerce stehen mehrheitlich nicht im Fokus. Ein **Großteil** der Befragten sieht hier keinen Bedarf.

► Fast **drei Viertel** der Befragten arbeiten lieber vom Büro aus, derzeit kein Trend zum Home Office erkennbar.

Ich wünsche mir einen Landeplatz für Paket-Drohnen/Paketkopter zur automatischen Belieferung von Ware (E-Commerce).



Ich strebe an, überwiegend von zu Hause aus zu arbeiten.



Ich bevorzuge in Zukunft das Wohnen zur Miete, da ich somit flexibler bin, auch wenn ich einmal die Stadt wechsele.



Ich möchte in meinem Wohnhaus einen Großraum-3D-Drucker besitzen, um zu Hause Gegenstände selbstständig zu drucken, vom Plastik-Eimer bis zur Markise.



Ich kann mir vorstellen, nach den Ideen einer „Share Economy“ (Man teilt seine Wohnung, ob sie nun angemietet oder eine Eigentumswohnung ist) zu wohnen, z.B. in Wohngemeinschaften, mit Wohnungstausch oder Untermietverträgen.



■ Wichtig ■ Eher wichtig ■ Eher unwichtig ■ Unwichtig

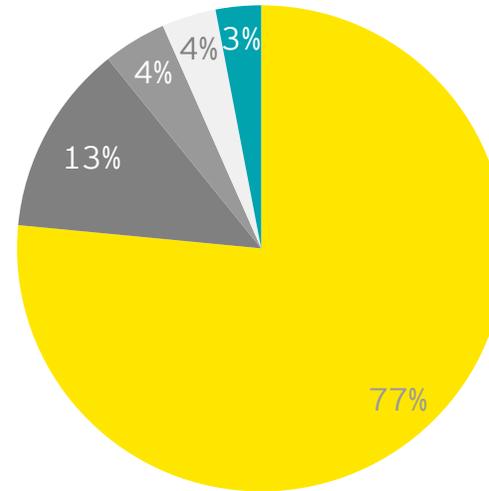


Moderne Technik kein Muss, Home Office auch nicht unbedingt.

**Frage 2: „In welcher Gemeinschaft
möchtest du in Zukunft leben?“**

Gemeinschaft – mit Kind und Kegel

- ▶ Die klassische Ehe/eheähnliche Gemeinschaft mit Kindern bleibt das Ziel junger Menschen: **77 %** favorisieren sie als Modell für die eigene Zukunft.
- ▶ Nur **13 %** nennen eine Ehe oder eheähnliche Gemeinschaft ohne Kinder als bevorzugte Gemeinschaftskonstellation.
- ▶ Eine Wohnung für sich alleine, als Wohngemeinschaft mit gleichaltrigen oder als Wohngemeinschaft über Generationen hinweg ist für den **geringsten Teil** der Befragten Thema.



- Ehe/eheähnliche Gemeinschaft mit Kindern
- Ehe/eheähnliche Gemeinschaft ohne Kinder
- Mehrgenerationenwohnen
- Alleine
- Wohngemeinschaft

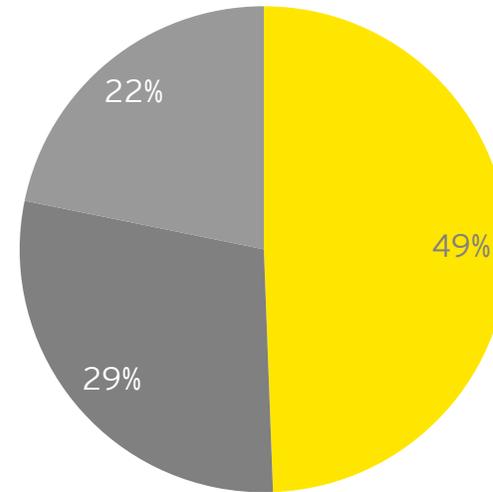


Mit Kindern, aber ohne die Eltern.

Frage 3: „Wo möchtest du in Zukunft wohnen?“

Umgebung – lieber etwas ruhiger

- ▶ Ob Berlin, Hamburg, Köln oder München: Die deutschen Metropolen sind nur für **22 %** der Befragten als Wohnort in der Zukunft attraktiv.
- ▶ Die **Hälfte** der Befragten bevorzugt durchaus eine urbane Umgebung, aber eher in Groß- und Mittelstädten als in den Millionenstädten.
- ▶ Kleinstädte und idyllisch/ländliche Wohn-lagen sind für immerhin für rund **3 von 10** Befragten die bevorzugte Umgebung in der Zukunft.



- Großstädtisch/urban: in attraktiven Groß- und Mittelstädten
- Kleinstädtisch/idyllisch: in ländlichen Regionen
- Metropolitisch/international: in deutschen Millionenstädten

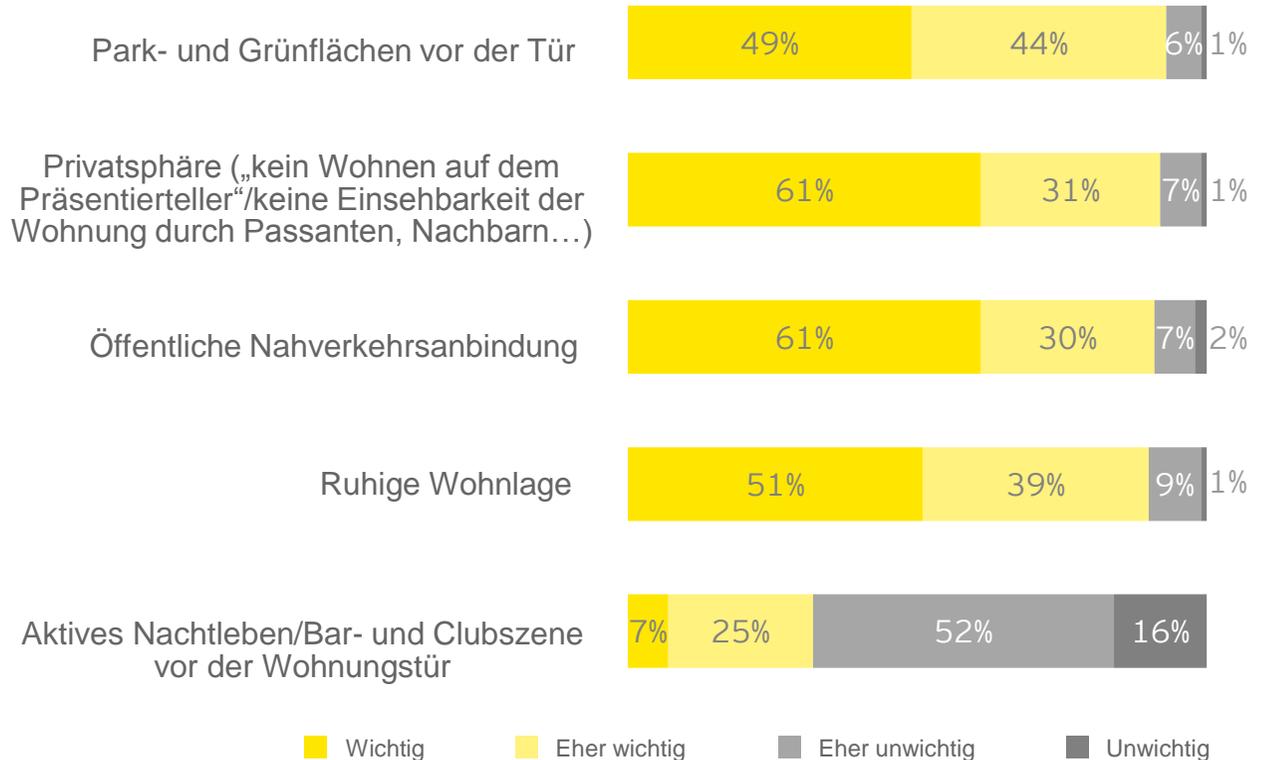


City Life ja, aber in Maßen.

Frage 4: „Wie wichtig sind dir folgende Merkmale deiner Wohnung in der Zukunft?“

Merkmale der Wohnung – Grün und vor Blicken geschützt

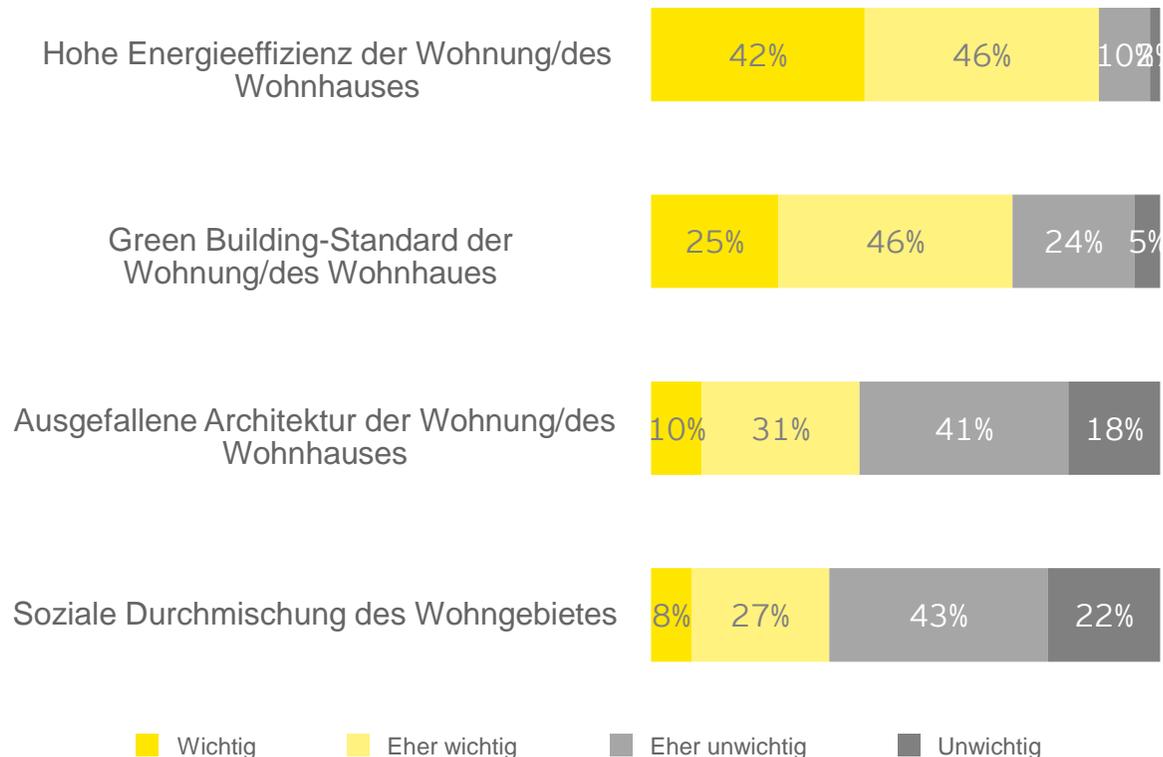
- ▶ Eine ruhige Wohnlage (90 %) sowie Park- und Grünflächen vor der Haustür (93 %) sind die beliebtesten Wohnungsmerkmale.
- ▶ Eine vor Blicken geschützte Wohnung mit Privatsphäre zählt zu den wichtigsten Wünschen für 92 % der Befragten.
- ▶ Eine gute öffentliche Nahverkehrsanbindung ist von großer Bedeutung für das Wohnen in der Zukunft: 91 % bestätigen dies.
- ▶ Aktives Nachtleben, vor der Haustür nur bei 32 % der Befragten.



▶ Grün, ruhig, vor Blicken geschützt, nachhaltig und mit Anschluss an den ÖPNV.

Merkmale der Wohnung – Hauptsache nachhaltig

- ▶ Eine hohe Energieeffizienz (**88 %**) beziehungsweise der Green Building-Standard (**71 %**) spiegeln den Wunsch nach ökologischer Nachhaltigkeit wider.
- ▶ Ein ausgefallene Architektur (**41 %**) und die soziale Durchmischung (**35 %**) spielen eher eine untergeordnete Rolle.

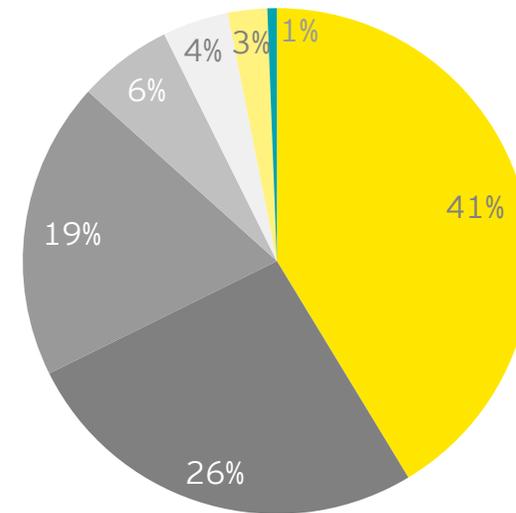


Design muss nicht sein, Nachhaltigkeit ist wichtiger.

Frage 5: „In welcher Art von Haus/Wohnung möchtest du in der Zukunft wohnen?“

Wohnart – Hauptsache Haus

- ▶ Das Haus ist die beliebteste Wohnform. **41 %** der Befragten möchten in der Zukunft in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus leben.
- ▶ Altbauten aus der Gründerzeit sind für **19 %** der Befragten attraktiv.
- ▶ Neubauten haben bei **26 %** der Befragten dann gute Chancen, wenn sie eine luxuriöse Ausstattung bieten.
- ▶ Verdichtetes Wohnen hat nur wenige Anhänger: hochwertige Wohntürme (**4 %**), effiziente Grundrisse der 50er/60er Jahre (**1 %**) und klassische Mehrfamilienhäuser (**3 %**) finden keinen großen Zuspruch.



- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus
- Neubau mit hochwertiger Ausstattung
- Gründerzeit-Altbau der Jahrhundertwende mit hohen Decken
- Neubau mit günstigem Wohnraum
- Hochwertiger Wohnturm nach asiatischem Vorbild (Hochhaus mit einzelnen Etagen für Parks als grüne Lunge, integrierte Shoppingcenter etc.)
- Klassisches Mehrfamilienhaus
- Siedlungsbau der 1950er/1960er Jahre mit effizienten Raumschnitten

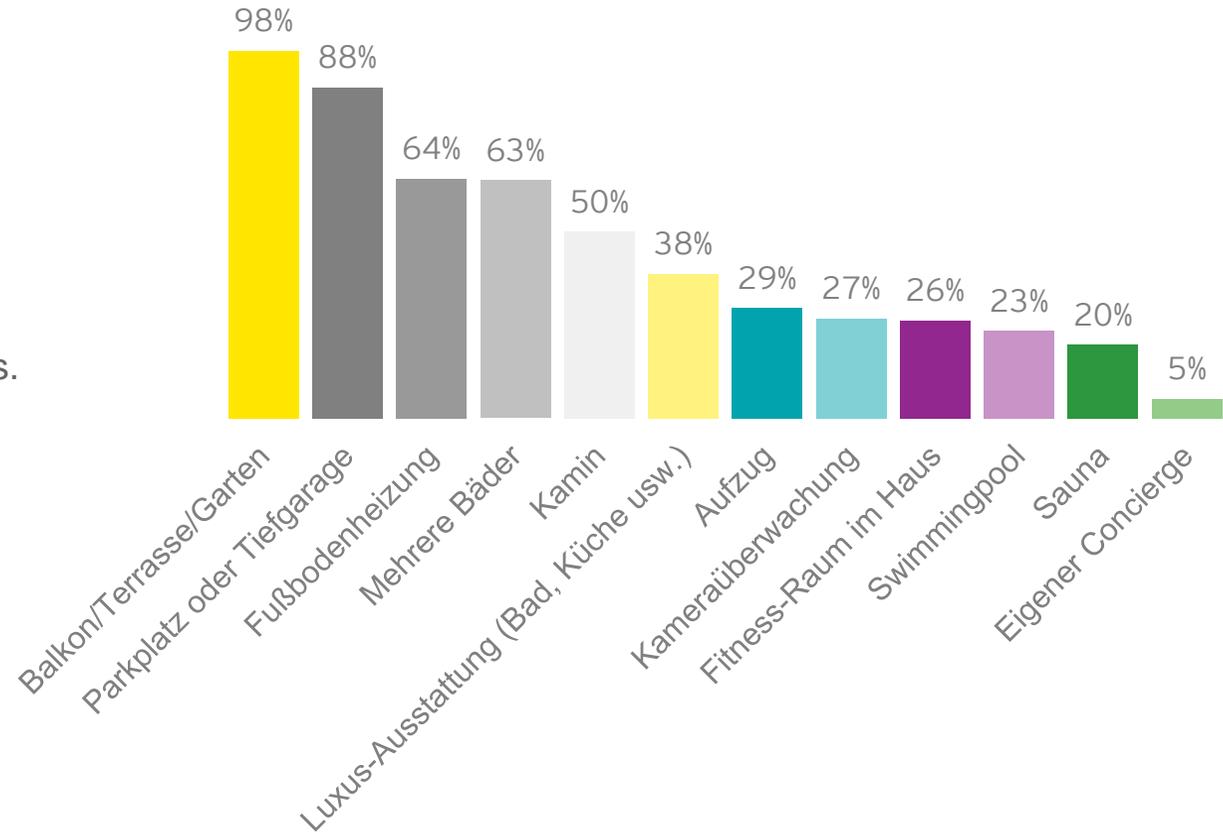


Separate Wohneinheit für die Familie.

Frage 6: „Welche Ausstattung sollte deine Wohnung/dein Haus in der Zukunft haben?“

Ausstattung – Hauptsache Frischluft und Tiefgarage

- ▶ Fast alle Befragten (**98 %**) wünschen sich einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten.
- ▶ Ein Stellplatz vor der Tür oder in einer Tiefgarage ist der zweitwichtigste Punkt: **88 %** der Befragten plädieren für eine Abstellmöglichkeit ihres Fahrzeugs.
- ▶ In der Wohnung sind eine Fußbodenheizung sowie mehrere Bäder (jeweils rund **60 %**) die wichtigsten Ausstattungsmerkmale.
- ▶ Die Gemütlichkeit der Wohnung scheint ebenfalls eine Rolle zu spielen: Die Hälfte der Befragten wünscht sich einen Kamin, und über eine eigene Sauna freuen sich **20 %** der Befragten



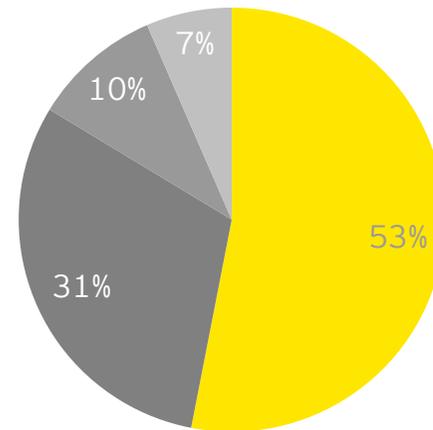
Balkon, Terrasse, Garten und Parkplatz müssen sein.

Bei dieser Frage war die Angabe mehrerer Antworten möglich.

Frage 7: „Welcher der folgenden Aussagen würdest du zustimmen? In Zukunft sollte meine Wohnung...“

Die Wohnung soll so groß sein – wie bei Müttern

- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten (**53 %**) wünschen sich eine Wohnung, die ähnlich groß ist wie jene, in der sie aufgewachsen sind. Die gegenwärtige Wohnungsgröße der Befragten liegt bei 85 m².
- ▶ Jeder Dritte (**31 %**) wünscht sich eine größere Wohnung.
- ▶ Dem Trend zum so genannten Downsizing folgt nur ein kleiner Teil der Befragten: Nur **7 %** würden sich in der Zukunft gerne verkleinern.



- ... ähnlich groß sein als die Wohnung, in der ich aufgewachsen bin.
- ... größer sein als die Wohnung, in der ich aufgewachsen bin.
- Weiß ich nicht/keine Angabe
- ... kleiner sein als die Wohnung, in der ich aufgewachsen bin.

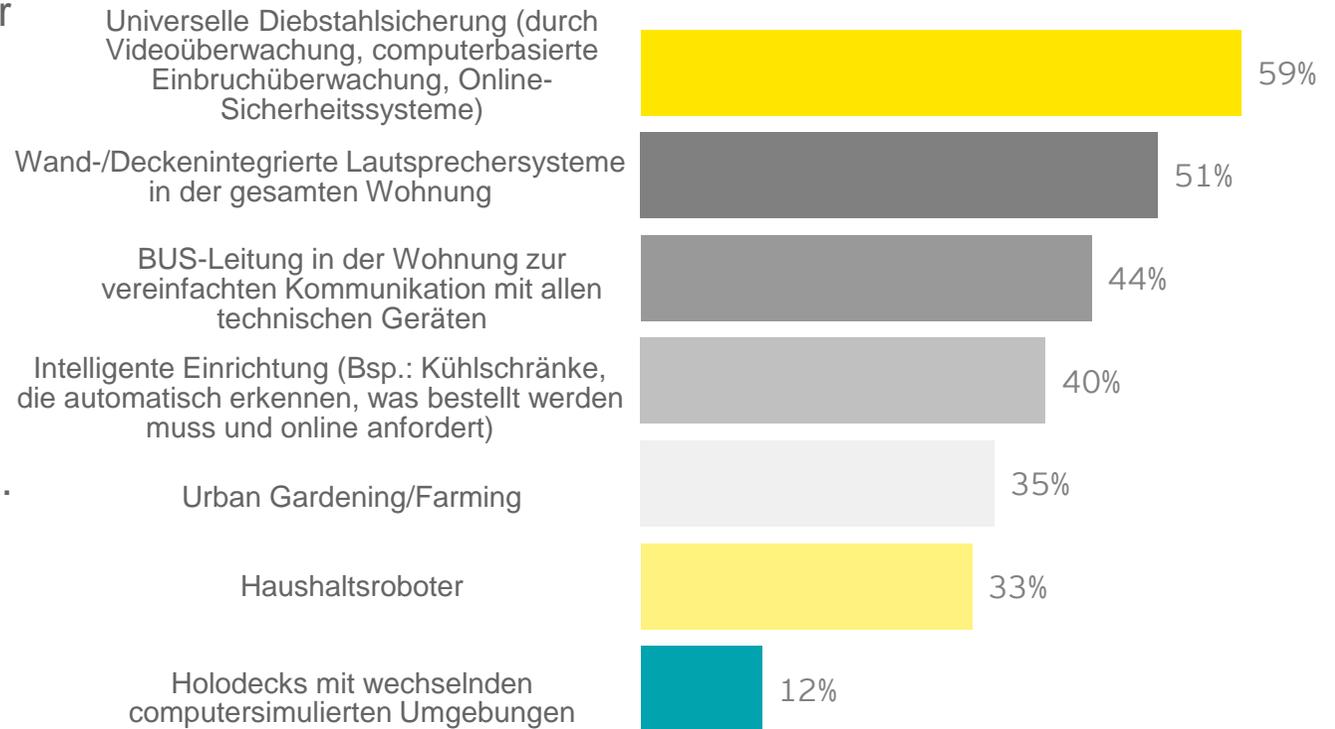


Alles soll so bleiben wie es war, wohnen wie die Eltern.

Frage 8: „Welche Trends wünschst du dir für deinen Wohnbereich der Zukunft?“

Ausstattungstrends – Sicherheit ist Trumpf

- ▶ Sicherheit scheint ein wichtiger Trend für die Zukunft zu sein: **59 %** wünschen sich eine universelle Diebstahlsicherung.
- ▶ Lautsprechersysteme, die in Wand und Decke integriert sind, sehen **51 %** der Befragten als Trend.
- ▶ Urban Gardening ist nur für ca. ein **Drittel** der Befragten ein spannendes Thema.
- ▶ Holodecks mit wechselnden computer-simulierten Umgebungen haben den geringsten Zuspruch (**12 %**), auf dem vorletzten Rang finden sich Haushalts-roboter (**33 %**).



Diebstahlsicherung vor Haushaltsroboter.

Bei dieser Frage war die Angabe mehrerer Antworten möglich.

**Frage 9: „Stell dir vor, du bist in
Zukunft Millionär. Beschreibe bitte
deine zukünftige Wohnung.“**

Geträumt wird groß und luxuriös

- ▶ „**Viktorianische Villa** mit großem grünen Grundstück auf einem Hügel.“
- ▶ „Modern, minimalistisch, **ausgefallene Architektur**, Pool, Privatsphäre“.
- ▶ „Großzügig, hell, moderne Einrichtung in Verbindung mit älteren Bestandteilen (z. B. sichtbare Dachbalken), sicher (Videoüberwachung, Alarmanlage etc.), Dachterrasse, Garage, von der man nicht nur über den Außenbereich die Haustür erlangt, sauber (Putzfrau)“.
- ▶ „**Penthouse** mit 360 Grad Blick über die Stadt und **Yakuzi** auf dem Balkon“.
- ▶ „Ein schönes altes Haus, das stilgerecht renoviert wurde und auf dem neusten Stand der Technik ist.“
- ▶ „Im **Hochhaus** wohnen, unbedingt nach amerikanischem Vorbild mit Concierge, viel Glas und moderner Architektur, ökologisch sinnvoll, Nützlichkeitsprinzip ist aber nachrangig.“
- ▶ „**Diversity!** Winterchalet, Bauernhof, Stadtwohnung (bei Nichtnutzung -> kurzfristige Untervermietung)“
- ▶ “Apartment im **40. Stock** mit Glaswänden und viel Grün. Mit super Ausblick auf eine schöne Stadt. Innen luxuriös und modern eingerichtet.“
- ▶ „Als Millionär lebe ich auf meinem **Boot**, nicht in einer Wohnung.“
- ▶ „Parkähnlicher Garten, **Anwesen mit Stallungen** für Tiere und Möglichkeit zum Anbau von Gemüse und Obst, Pool, großes, lichtdurchflutetes Haus, Landhausstil.“
- ▶ “**Bunker** mitten in Berlin.“ , “**Krantürme** in Köln.“

Kernergebnisse

Eigentum schlägt Miete

Junge Menschen wünschen sich in der Zukunft Eigentum sowohl zur Selbstnutzung als auch als vermietete Kapitalanlage.

Ökologische Nachhaltigkeit

Ob eigene Stromerzeugung über Solarzellen auf dem Dach, Energieeffizienz des Gebäudes oder Green-Building-Zertifikat – junge Menschen wollen umweltbewusst, nachhaltig wohnen.

Tradition schlägt Trends

Die Befragten wollen künftig mit Partner und Kindern leben – Mehrgenerationenwohnen ist kein Thema. „Alte Werte“ setzen sich auch an anderer Stelle durch: Man will das Einfamilienhaus und nicht den Wohnturm. Mindestens gleiche Wohnungsgröße wie früher. Ruhige, geschützte Lage statt Nachtleben. Balkon und Parkplatz statt Concierge. Diebstahlsicherung statt Haushaltsroboter.

Andere Studien – Ähnliche Ergebnisse

Generation Y und der Konservatismus

EY Real Estate:

Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?

- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten (53 %) wünschen sich eine Wohnung, die ähnlich groß ist wie jene, in der sie aufgewachsen sind. Die gegenwärtige Wohnungsgröße der Befragten liegt bei 85 m².

EY-Studentenbefragung 2014

- ▶ Rd. 4.300 befragte Studenten im Alter von 14-29 Jahren
- ▶ **Eltern sind mit großem Abstand häufigstes Vorbild**

Quelle: ey.com

Enactus Studie 2014 Leipzig School of Management

- ▶ 1.000 Befragte, 18 bis 34 Jahre
- ▶ **Immerhin 42 % sind Tradition wichtig**

Quelle: upj.de

Andere Studien – Ähnliche Ergebnisse

Generation Y und die Sicherheit

EY Real Estate:

Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?

- ▶ ...Eigentum zur Selbstnutzung ist gefragt: 90 % der Befragten favorisieren die eigenen vier Wände, ob als Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus.
- ▶ Im Rahmen der persönlichen Altersvorsorge bzw. Vermögensbildung spielt das Eigentum (fremdvermietet) für 69 % eine Rolle.

Infratest-Studie

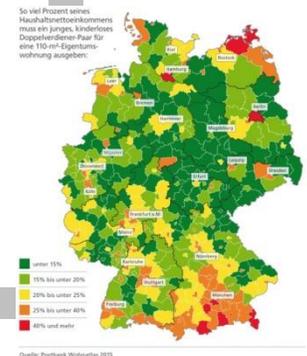
- ▶ 14-29-jährige Befragte
- ▶ „Drei Viertel sagen: Eigene Immobilie ist attraktive Altersvorsorge“

Quelle: spiegel.de

Postbank Wohnatlas 2015

- ▶ „Eigentum für die Generation Y“ als Anlass für Analyse der Kaufsituationen in verschiedenen Lagen Deutschlands

Quelle: presseportal.de



Andere Studien – Ähnliche Ergebnisse

Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit als Leitkultur

EY Real Estate:

Wie will die junge Generation in der Zukunft wohnen?

- ▶ ...Eine hohe Energieeffizienz (88 %) beziehungsweise der Green Building-Standard (71 %) spiegeln den Wunsch nach ökologischer Nachhaltigkeit wider.

Hochschule Fresenius

- ▶ 100 Befragte der Generation Y
- ▶ Nachhaltigkeit = Ökologie. Mülltrennung, Stromsparen.

Quelle: adhibeo.de

Nachhaltigkeitsbarometer Greenpeace

- ▶ 1070 Interviewte
- ▶ „68 % der Jugendlichen von 15-24 Jahren haben ein starkes Bewusstsein für Umweltprobleme und Nachhaltigkeitsfragen“

Quelle: greenpeace.de

Ihr Kontakt

Dr. Dominique Pfrang MRICS
Manager

Ernst & Young Real Estate GmbH

Telefon +49 6196 996 13740

E-Mail dominique.pfrang@de.ey.com

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

www.de.ey.com

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 22 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2015 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

www.de.ey.com