

Nachhaltige (Projekt-) Entwicklung – 4. Quartierstudie von DC Developments

Über die Hälfte der Menschen ist zufrieden mit Wohnsituation

Aktuelle Studie von DC Developments zeigt, dass rund 60 Prozent der Befragten grundsätzlich zufrieden sind mit ihrer Wohnsituation. Daneben sind 15 Prozent der Menschen bereit, mehr Geld für einen besseren, effizienteren Grundriss in die Hand zu nehmen. Das Thema Sharing – also das Teilen von Wohnflächen – bekommt eine immer größere Bedeutung. So wünschen sich 40 Prozent der Befragten, zu ihrer Wohnung eine Dachterrasse hinzubuchen zu können. Dies drückt den Wunsch vieler nach mehr Grün sowie privaten Rückzugsorten in den Städten aus. Mit großer Mehrheit (60 Prozent) schauen die Menschen bei der Suche nach einer Wohnung auf die Warmmiete. Für nur 17 Prozent ist der Blick auf die Kaltmiete wichtig. Einkaufsmöglichkeiten sind für über 54 Prozent der Befragten das Wichtigste für eine attraktive Stadt, gefolgt von Grünanlagen und einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr. Die Bedeutung der Gastronomie verliert an Bedeutung in den Städten. Diesen und weiteren Themenbereichen geht die Quartierstudie des Projektentwicklers DC Developments 2024 auf den Grund. Dafür wurden in Kooperation mit dem digitalen Meinungsforschungsinstitut Civey 10.000 Menschen deutschlandweit befragt.

- **Wohnungsknappheit: Bereitschaft, mehr Geld für besseren Grundriss zu zahlen**
- **Die Dachterrasse ist der neue Garten**
- **Menschen wollen Klarheit über Kalt- und Warmmiete**
- **Zu wenig Grün in den Städten**
- **Gastronomie verliert an Bedeutung**

Rund 60 Prozent zufrieden mit Wohnsituation

58,9 Prozent der Befragten sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden, dennoch ist der Wunsch nach einem effizienteren Grundriss bei gleicher Fläche mit 14,5 Prozent sehr ausgeprägt, insbesondere bei der Altersgruppe 30 bis 39 Jahre. Frankfurt (20,8), Hamburg (18,2) und Düsseldorf (17,9) führen hier das Ranking an. Und wer mehr Fläche benötigt - zum Beispiel Familien mit Kindern - ist auch bereit, mehr dafür zu zahlen (6,7 Prozent). In Ostdeutschland zeigen 4,1 Prozent der Menschen, im Westen Deutschlands 7,4 Prozent diese Bereitschaft.

„Auch wenn der überwiegende Teil zufrieden ist, dürfen wir uns darauf nicht ausruhen. Denn das Ergebnis ist auch eine Reaktion auf die Wohnungsnot in Städten. Die Menschen wissen, dass es bei einem Umzug schlichtweg teurer wird. Deswegen können und wollen sich viele Menschen wohnlich gar nicht mehr verändern. Fakt ist aber auch, dass heutiger neuer Wohnraum bereits viel effizienter ist“, sagt Lothar Schubert, Geschäftsführer von DC Developments.

Dachterrasse ist der neue Garten der Städter

Bei der Frage, welche Flächen Eigentümer am ehesten in Erweiterung zu Ihrer Eigentumswohnung in einem Wohngebäude buchen, steht die Dachterrasse (mit Sitzmöbel und Grill) mit 40 Prozent mit Abstand an erster Stelle. Vor allem die jüngeren Altersgruppen stimmten für die Dachterrasse. Hier ist im Top 8*-Vergleich Hamburg vorne (49,5 Prozent), gefolgt von Düsseldorf (48,9) und Leipzig (42,4). In Frankfurt (29,8 Prozent) und Stuttgart (29,7 Prozent) ist das Interesse dagegen deutlich geringer.

„Die öffentlichen Plätze in den Innenstädten sind oftmals überfüllt, immer mehr Menschen ziehen in die Städte und wünschen sich private Rückzugsorte. Diesen Wunsch berücksichtigen wir in unseren Quartiersplanungen, beispielsweise in dem Eleven Decks in der Hamburger HafenCity. Das Ergebnis zeigt, dass wir viel mehr öffentliche und grüne Plätze in den Städten brauchen“, sagt Schubert.

So werden viele Großstädte in Deutschland in den nächsten Jahren steigende Einwohnerzahlen verzeichnen. Hamburgs Einwohnerzahl wird beispielsweise aktuellen Prognosen zufolge im Jahr 2030 die Zwei-Millionen-Marke überschreiten. Frankfurt wird in vier Jahren die Marke von 800.000 Einwohner:innen erreichen, im Jahr 2045 werden 843.000 in der Stadt leben. Dies würden dann einem Zuwachs von mehr als 80.000 Menschen entsprechen.

Immer größere Bedeutung bekommen aufgrund von knapper werdendem Wohnraum Sharing-Konzepte, wo zusätzlicher Wohnraum bei Bedarf oder on demand hinzugebucht werden kann. In der Umfrage sind es 17,8 Prozent, die jeweils Gästezimmer beziehungsweise den Fitnessbereich wünschen. Das Gästezimmer ist bei jüngeren Menschen beliebter. Vor allem auch Bewohner von Städten an der Grenze wünschen sich ein Gästezimmer, rund um Mecklenburg, Greifswald, Görlitz. In den Top 8 sind es vor allem Stuttgart (23,2 Prozent), Frankfurt (22,7 Prozent) und Berlin, Hamburg und Co. mit rund 17 Prozent und weniger

**in die TOP 8 haben wir neben Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart noch Leipzig aufgenommen.*

Mehr Transparenz bei den Nebenkosten – Blick auf Warmmiete auf dem Vormarsch

Fast 60 Prozent der Befragten achten bei der Wohnungssuche auf die Warmmiete, nur 17 Prozent schauen auf die Kaltmiete, so das eindeutige Ergebnis der Umfrage. Unter den TOP 3 ist hier Berlin mit 65,1 Prozent, Köln mit 61,5 Prozent und Hamburg bzw. München mit 61,3 Prozent. Für Lothar Schubert ist dieses Ergebnis der klare Ruf nach einer transparenten Messbarkeit der Verbräuche. So müsse die Warmmiete prognostizierbarer gestaltet werden. Damit sei sie für die Verbraucher:innen kalkulierbarer und es könne ein bewussterer Umgang mit den Ressourcen gefördert werden.

Schubert: „Energie muss insgesamt gewissenhafter verbraucht werden. Den Menschen müssen geeignete Werkzeuge an die Hand gegeben werden, damit sie ihre Verbräuche im Blick behalten und Einsparpotential erkennen. Was beim Auto geht, muss auch beim Wohnen funktionieren.“

Eine attraktive Stadt braucht grüne Rückzugsorte

Bei der Frage nach den Bedingungen für eine attraktive Stadt sind sich die Befragten unabhängig von ihrer Kaufkraft einig: sie wünschen sich Einkaufsmöglichkeiten (54,3 Prozent). Je älter die Menschen sind, desto ausgeprägter ist der Wunsch danach (61,3 Prozent), während es bei den 18–29-Jährigen 46,7 Prozent sind. Bei dieser Altersgruppe steht das Onlineshopping hoch im Kurs.

„Der stationäre Handel bleibt ein nicht wegzudenkender Kanal zum Einkaufen – trotz Zunahme des Onlineshoppens. In einer Zeit, in der die Menschen aufgrund vieler aktueller Krisen (Post-Corona, wirtschaftliche Unsicherheit, Kriege, Klima) schlichtweg erschöpft sind, werden sie aber insgesamt immer müder in Bezug auf ihre Aktivitäten. Deshalb müssen die Quartiere einen attraktiven Mix aus Angeboten für die Menschen vorhalten, der eine Identifikationsfläche bietet, Stadtteile und letztlich die Menschen selbst stärkt. Die Hürde für Aktivitäten darf nicht hoch sein“, so Schubert.

Wichtig sind den Menschen beispielsweise kurze Wege bei ihren Aktivitäten in der Stadt. Sie möchten ihre Geschäfte und Gebäude fußläufig erreichen. Dies unterstreicht bereits die zweite Quartierstudie aus dem Jahr 2021.

Für 45,8 Prozent der Befragten und damit auf Platz 2 sind Grünflächen ein Muss. Während es bei den 18–29-Jährigen 36,8 Prozent sind, zeigt sich bei der Altersgruppe ab 40 eine deutlich stärkere Ausprägung. Dicht gefolgt auf Platz drei ist ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, der für 44,2 Prozent der Befragten wichtig ist.

Für einen Rückzugsort bzw. einen Ruheort im Haus stimmen 37,8 Prozent der Befragten ab. Hier gibt es große Unterschiede in den Altersgruppen: je jünger die Menschen sind, desto ausgeprägter ist der

Wunsch danach. So sind es 49 Prozent der 18–29-Jährigen, 37,7 Prozent der 50–64-Jährigen und 33,7 Prozent der über 65-Jährigen, die sich für einen Rückzugsort aussprechen. Je höher die Bevölkerungsdichte, desto weniger wichtiger ist der Ruheort. Trubel bzw. ein rund um die Uhr belebtes Umfeld ist gerade einmal 1,8 Prozent der Menschen wichtig. Auch die Gastronomie spielt eine insgesamt untergeordnete Rolle. So sind es lediglich 14,7 Prozent der Befragten, die gastronomische Angebote wichtig finden für die Attraktivität einer Wohnung in der Stadt. Die Gastronomie verliert zunehmend an Bedeutung und muss deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Laut Statistischem Bundesamt war der Umsatz im Jahr 2023 im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 um 11,3 Prozent niedriger. Allerdings liegt die Gastronomie in der Beliebtheit noch vor den Freizeitangeboten, für die sich 9,1 Prozent der Befragten ausgesprochen haben. Für 19,4 Prozent ist eine gute Infrastruktur für Familien von Bedeutung. Abgeschlagen mit 1,8 Prozent liegt der Wunsch nach einer Stadt, die rund um die Uhr belebt ist.

Wunsch nach mehr Kontakt zur Nachbarschaft

Über 50 Prozent der Befragten aller Top 8 Städte und über die Hälfte in ganz Deutschland schätzen den Kontakt zu ihrer Nachbarschaft. Insbesondere die jüngeren Menschen (Altersgruppe 18 – 29: 9,7 Prozent, 30 – 39: 10 Prozent) kennen wenige Nachbarn und wünschen sich mehr Kontakt. In diesen Altersgruppen befinden sich vor allem Familien mit Kindern. Je älter die Menschen sind, desto mehr Kontakt haben sie zu ihren Nachbarn. Insbesondere Rentner geben an, es nicht zu schätzen, wenn Anonymität besteht. Der Wunsch nach Kontakt unterscheidet sich von Stadt zu Land: Je höher die Bevölkerungsdichte, desto weniger Kontakt besteht aktuell und der Wunsch nach Bekanntschaft ist größer. Unter den Top 8 wünschen sich am ehesten die Berliner mehr Kontakt zu ihren Nachbarn und geben an, wenige zu kennen. Vergleichsweise verbringen Leipziger am meisten Zeit mit ihren Nachbarn und schätzen das.

Lothar Schubert: *„Schon unsere Studie aus dem Jahr 2021 hat gezeigt, wie wichtig den Menschen ein Gemeinschaftsgefühl, ein funktionierendes Netzwerk ist. Sicherlich ist das auch ein Symptom der Post-Corona Zeit, das auch bleiben wird. Wir haben gelernt, wie wichtig Gemeinschaft für unser Sicherheitsgefühl sein kann.“*

Genauso wächst mit zunehmender Versingelung der Wunsch nach mehr Nachbarschaft. Mit modernen Wohnungsbaukonzepten und der Schaffung von geeigneter Infrastruktur können wir diese Entwicklung unterstützen. Hier zeigt sich auch unsere These, dass ein Quartier in bestimmten Bereichen wie ein gut funktionierendes Dorf aufgestellt sein muss.“

Über DC Developments:

Der Projektentwickler DC Developments ist ein 60 Mitarbeiter:innen großer Quartiersexperte mit Hauptsitz in Hamburg, der 2007 von Björn Dahler und Lothar Schubert gegründet wurde. Seit den vergangenen zehn Jahren verantwortet das Unternehmen von Sylt bis München über 12 Projektentwicklungen hochwertiger Büro- sowie Wohngebäude und ganze Quartiere in Bestlage, von denen bereits ein Großteil erfolgreich abgeschlossen wurde. Dabei wird stets der höchstmögliche Anspruch an die Produkt-, Finanzierungs- und Umsetzungskompetenz gestellt. Zu dem aktuellen Projektvolumen von über 1,2 Mrd. Euro zählen unter anderem das Quartier „Sedelhöfe“ in Ulm, das mit einem innovativen Mixed-Use-Konzept ein echtes Stück Stadt ist, die 306 Einheiten umfassende innovative Wohnanlage „Eleven Decks“ im südlichen Überseequartier in Hamburg, oder das Quartier „BE STRANDKAI“ in der Hamburger HafenCity. Hier werden auf einem ca. 14.000 m² großen Areal insgesamt 470 Miet- und Eigentumswohnungen in vier Gebäuden, inklusive zweier rund 60 Meter hoher Luxus-Wohntürme, realisiert.

Weitere Informationen finden Sie auch unter www.dcdevelopments.de.

Pressekontakt:

DC Developments GmbH
Beilquadrat Agentur für Identität und Identifikation
Madeleine Beil
040-882153220
madeleine.beil@beilquadrat.de