



Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben?

Eine repräsentative Befragung
mit einer Kommentierung
durch junge Nachwuchspolitiker:innen





IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Redaktion:
Institut für Zukunftspolitik
Schwiebusser Straße 44
10965 Berlin
Telefon: 0049-30-44047805
www.zukunftspolitik.de

Projektleitung:
Dr. Daniel Dettling

re:publik
Institut für Zukunftspolitik

 Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Stand: April 2021

Foto Nemir Ali: Marvin Ruder · Foto Christian Doleschal: Martin Lahousse · Foto Tilman Kuban: Junge Union · Foto Stephan Schumann: Nicole Kiendl

Im Rahmen dieser Studie wurden Interviews mit Vertreter:innen der Jugendorganisationen der Parteien geführt, denen besonderer Dank gilt:



Nemir Ali
stellvertretender
Bundesvorsitzender und
Bundesprogrammatiker
der Jungen Liberalen
(Julis)



Christian Doleschal
Landesvorsitzender
Junge Union Bayern und
Mitglied des Europä-
ischen Parlaments



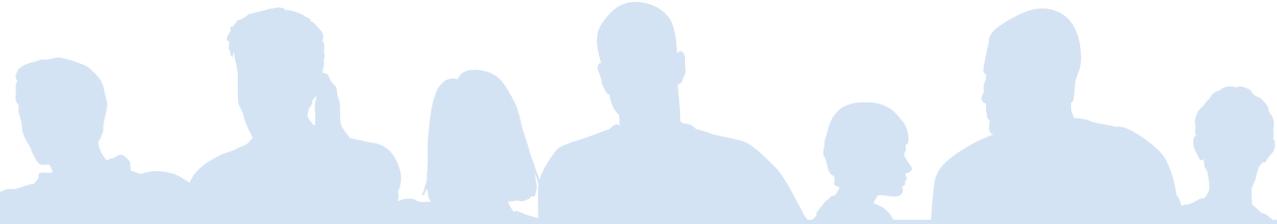
Tilman Kuban
Bundesvorsitzender
Junge Union Deutsch-
land



Anna Peters
Bundessprecherin
Grüne Jugend



Stephan Schumann
stellvertretender
Bundesvorsitzender
der Jusos



Inhalt

- 4 Die Ergebnisse der Befragung
- 6 Einleitung
- 7 Erstes Kapitel
Heimat ist dort, wo junge Menschen sich wohlfühlen
- 8 Zweites Kapitel
Eine neue Stadtlucht? – Stadt, Land, Zukunft
- 10 Drittes Kapitel
Mit 30 Jahren im Eigenheim – nur ein Traum?

Die sieben Ergebnisse der Befragung¹

1. Jugendliche und junge Erwachsene fühlen sich an ihrem jetzigen Wohnort wohl.

Drei Viertel (77 Prozent) der Jugendlichen und jungen Erwachsenen leben gerne in ihrer Stadt bzw. Gemeinde.

2. Bei den Eltern wohnt es sich (noch) am besten.

80 Prozent wohnen noch bei ihren Eltern. Von ihnen will eine Mehrheit (52 Prozent) noch eine Weile weiter bei den Eltern wohnen, 43 Prozent würden gerne sobald wie möglich von zu Hause ausziehen.

3. Als Single will fast niemand leben: Familie bleibt die beliebteste Lebens- und Wohnform.

Die überwiegende Mehrheit (84 Prozent) will mit 30 Jahren gerne mit einer eigenen Familie leben. Nur 5 Prozent wollen allein leben.

4. Großstädte sind in Zukunft out, Vororte und mittelgroße Städte in.

In Zukunft (mit 30 Jahren) will nur jeder Fünfte (21 Prozent) in einer Großstadt wohnen, 28 Prozent würden gerne in einer mittelgroßen Stadt und jeder Vierte (25 Prozent) will in einem Vorort oder Randgebiet einer Großstadt oder mittelgroßen Stadt wohnen. Fast jeden Vierten (24 Prozent) zieht es dagegen später in ein kleines Dorf oder auf einen alleinstehenden Bauernhof oder in ein Haus auf dem Land. Mehr als die Hälfte (52 Prozent) zieht es dagegen in eine mittelgroße Stadt oder in die unmittelbare Umgebung einer mittelgroßen Stadt oder Großstadt.

1) Forsa 2021. Befragt wurden 500 14- bis 19-Jährige im Zeitraum 11. – 25. Februar 2021. Ergebnisse aus anderen Befragungen werden in dieser Studie eigens mit Quellenangabe zitiert.

5. Fast alle streben nach Wohneigentum – und glauben an die finanziellen Möglichkeiten.

Die überwältigende Mehrheit (87 Prozent) will mit 30 Jahren im Eigenheim (Haus: 74 Prozent oder Wohnung: 14 Prozent) leben. Nur knapp jeder Zehnte (9 Prozent) will zur Miete wohnen. Befragte in kleineren Städten und Gemeinden streben mit 81 Prozent noch häufiger als die Bewohner in mittelgroßen Städten (72 Prozent) oder in Großstädten (64 Prozent) ein eigenes Haus an. 90 Prozent der Jugendlichen und jungen Erwachsenen gehen davon aus, dass sie mit 30 Jahren (55 Prozent) oder eher später (35 Prozent) die finanziellen Möglichkeiten haben, Wohneigentum zu erwerben. Nur wenige (4 Prozent) gehen davon aus, dass der Erwerb von Wohneigentum für sie gar nicht möglich sein wird.

6. Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben.

In ihrem künftigen Job wollen die meisten der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (60 Prozent) gerne teilweise im Homeoffice arbeiten, jeder Dritte (33 Prozent) gar nicht im Homeoffice.

7. Zwei Drittel findet es richtig, dass Mieter und Wohneigentümer einen Beitrag zum Klimaschutz durch höhere Wohnkosten leisten.

Maßnahmen zum Klimaschutz wie eine CO₂-Abgabe oder die Dämmung von Häusern führen zu höheren Wohnkosten (höhere Mieten und Kaufpreise). Fast zwei Drittel (64 Prozent) der Befragten finden es richtig, dass Mieter und Wohneigentümer durch höhere Wohnkosten einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, jeder Vierte (26 Prozent) findet das nicht richtig.

Einleitung

„Junge zieht es in die Städte, Alte aufs Land“ – wenn es um die Wohnwünsche junger Menschen geht, gehört diese Trendaussage zu den meistgelesenen. Jugend ist ein weiter Zeitraum. Das Bundesamt für Statistik definiert mit „Jugend“ das Alter der 14- bis 24-Jährigen, das sind mehr als neun Millionen und damit mehr als jeder zehnte Einwohner. Die Bundesregierung fasst die Lebensphase noch weiter: von 12 bis 27 Jahren. Danach leben fast 4 Millionen Menschen in Deutschland als Jugendliche und junge Erwachsene.

Für diese Kurzstudie wurden Jugendliche im Alter von 14 bis 19 nach ihren Erwartungen und Wünschen für die Zukunft befragt. „Zukunft“ heißt konkret: im Alter von 30 Jahren.

Wie wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und arbeiten? Wo und mit wem wollen junge Menschen leben? Wie verändert sich das Verhältnis zwischen Stadt und Land für die nächste Generation? Wo wollen die jungen Menschen arbeiten, in Büros oder auch von zuhause? Und welche Rolle spielt der Klimaschutz? Junge Menschen im Alter zwischen 14 und 19 Jahren haben eigene Vorstellungen und Erwartungen, wo und wie sie morgen leben, wohnen und arbeiten wollen.

Die Mehrheit wohnt in Klein- und Mittelstädten und zur Miete

Die Mehrheit der Deutschen wohnt in Klein- und Mittelstädten (unter 20.000 bzw. 100.000) und etwa die Hälfte zur Miete. Die Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern sind enorm²⁾: Immobilieneigentümer leben im Schnitt in 125 Quadratmeter großen Wohnungen, die durchschnittliche Mietwohnung ist dagegen 75 Quadratmeter groß. Ein Eigentümer hat pro Kopf 48, ein Mieter 35 Quadratmeter für sich. Im Unterschied zu Mietern haben Wohneigentümer im Schnitt fast zwei Zimmer mehr. Der gravierende Unterschied lässt sich leicht erklären: Mieter leben vor allen in den Städten, Eigentümer vor allem auf dem Land, wo Wohnraum günstiger ist und daher großzügiger gebaut werden kann. Die Eigentumsquote beträgt auf dem Land ca. 75 Prozent, wogegen nur 25 Prozent zur Miete leben. In den großen Städten ist es umgekehrt: Dort zahlen drei von vier Menschen Miete. Die Mehrheit der Deutschen erwirbt ihre erste Immobilie durchschnittlich im Alter von knapp 40 Jahren.

Nach Corona wird der Stellenwert der eigenen vier Wände wachsen

Politik und Wirtschaft sollten sich stärker als in der Vergangenheit mit den Bedürfnissen und Erwartungen der nächsten Generation Mieter und Eigentümer befassen. Der Traum vom Eigenheim ist ungebrochen und größer denn je. Auch und gerade nach der Corona-Pandemie.

2) Folgende Zahlen zitiert nach: F.A.Z. vom 22.02.2021: „Mieter werden bescheidener“.

Erstes Kapitel

Heimat ist dort, wo junge Menschen sich wohlfühlen

„Ubi bene, ibi patria“ hieß es schon bei den Menschen im alten Rom. Dort, wo ich mich wohlfühle, bin ich Zuhause. Heimat ist Ort und Gefühl zugleich und hat mit Beziehungen zu tun. Die große Mehrheit der jungen Menschen fühlt sich an ihrem jetzigen Wohnort wohl. Drei Viertel (77 Prozent) der jungen Menschen leben gerne in ihrer Stadt bzw. Gemeinde.

»In Zukunft will ich in einer autofreien und lebensfrohen Stadt leben, in der die Menschen wieder den Platz nutzen können, der ohne Autos frei wird. Das heißt eine Stadt, in der viel neue Grünfläche und Spielmöglichkeiten frei werden und die Nachbarschaften wieder mehr zusammenkommen.«

Anna Peters, Grüne Jugend

Zuhause ist dort, wo Freunde und Familie sind.

Fast 70 Prozent (69 Prozent) der jungen Menschen wächst in Familien mit verheirateten Eltern auf. Aber auch andere Familienformen werden wichtiger. Ein Fünftel der 15- bis 21-Jährigen lebt in Alleinerziehenden-Haushalten. In ländlichen Regionen sind Familien im Schnitt größer.³

Als Single will fast niemand leben. Familie ist für die überragende Mehrheit der jungen Menschen die beliebteste Lebens- und Wohnform. 84 Prozent wollen mit 30 Jahren mit einer eigenen Familie leben (nur 5 Prozent wollen allein leben). Familie ist für die Jugend der „sicherste Heimathafen“, so die Shell-Jugendstudie 2019. Daher wohnen 80 Prozent noch bei ihren Eltern. Von ihnen will eine Mehrheit (52 Prozent) noch eine Weile weiter bei den Eltern wohnen, 43 Prozent würden gerne sobald wie möglich von zu Hause ausziehen.

Das Internet ist keine Heimat. Keine Generation wächst so selbstverständlich und alltäglich mit digitalen Medien auf wie die heutige Jugend. Als „Generation Global“ ist sie mit jungen Menschen fern des eigenen Wohn- und Lebensortes vernetzt. Und dennoch

vermitteln ihnen soziale Medien und Netzwerke kein Gefühl von Heimat. Heimat braucht reale Nähe und wirkliche Menschen und Erlebnisse.

»Ich möchte eine gerechte Gesellschaft, in der alle dort leben, wo sie sich wohlfühlen, einander begegnen und nicht verdrängt werden.«

Stephan Schumann, Jusos

Heimat nach Corona. Der Satz „Wir bleiben zuhause“ wurde in der Corona-Pandemie zum Schlagwort und Hashtag. Plötzlich waren fast alle an ihren Wohnort, in ihrer Wohnung und ihrem Zuhause gebunden. Die Vorstellung des mobilen Menschen, der überall zuhause ist, der mehrere Heimaten hat und dem die Welt offensteht, wurde unterbrochen, als Staaten die Grenzen dichtmachten und Reisende als Überträger von Viren galten. Nicht wenige mussten einen Aufenthaltsort wählen und entschieden sich meist für den alten Wohnort, dort, wo ihre Eltern leben. Wir begannen, unser Zuhause nicht nur pragmatisch zu definieren als den Ort, wo wir leben und arbeiten wollen, sondern auch emotional als den Ort, der für uns Heimat war: das eigene Zuhause in einer zunehmend als unsicher und fragmentiert empfundenen Welt.

Der Architekt Hans Kollhoff hat die Hoffnung, dass auf der Renaissance des Ortes auch eine Erneuerung der Städte folgt: „Was mir Hoffnung macht, ist die zunehmende Identifikation der Menschen mit ihrem Zuhause – und dass daraus endlich ein neuer Qualitätsanspruch am eigenen Wohnort erwächst. Dann muss man vielleicht nicht mehr massenweise in den Urlaub flüchten und mit Billigflügen fremde Länder überfallen und deren Charme verbrauchen. Man wird in Zukunft mehr darauf achten, dass es zu Hause schön ist.“ Zukunftsforscher sprechen vom Trend zur „Glokalisierung“, einer Aufwertung des Lokalen und Ländlichen gegenüber dem Globalen und Urbanen.

3) Zahlen nach www.bmfsfj.de, Broschüre „Jugend ermöglichen!“



Zweites Kapitel

Eine neue Stadtfucht? – Stadt, Land, Zukunft

Als Folge der spätmittelalterlichen Pest, bei der 25 bis 40 Prozent der Bevölkerung starben, kam es aufgrund des Arbeitskräftemangels zu einer Landflucht. Die Menschen zog es in die großen Städte, wo es Arbeit gab. Mit der Corona-Pandemie zeichnet sich ein anderer Trend ab: Wohnen außerhalb der Städte. Das Leben in den großen Städten scheint an Attraktivität zu verlieren. Vor allem junge Familien zieht es zunehmend in das Umland der großen Ballungsgebiete. Zu den zentralen Gründen, warum es Menschen auf das Land zieht, gehört der Wunsch nach Wohneigentum. Der kontinuierliche Zuzug in die großen Städte ist kein Naturgesetz. Seit 2014 verlassen im Saldo mehr Menschen die großen Städte als neue zuwandern. Die sieben größten Städte in Deutschland verlieren Einwohner.⁴ In Berlin hat sich die Zahl derer, die ins Umland nach Brandenburg zogen, verdreifacht. Die zunehmende Digitalisierung und vermehrtes Homeoffice verstärken den Trend raus aufs Land.

»Corona hat hier einen Trend geschaffen, der nicht mehr umzukehren ist. Homeoffice spart Zeit und Pendelwege und schafft auch freie Räume in den Innenstädten.«

Stephan Schumann, Jusos

Großstädte sind out, Vororte und mittelgroße Städte in

In Zukunft (mit 30 Jahren) will nur jeder Fünfte (21 Prozent) in einer Großstadt (mindestens 100.000 Einwohner) wohnen, 28 Prozent würden gerne in einer mittelgroßen Stadt (20.000 bis 100.000) und jeder Vierte (25 Prozent) will in einem Vorort oder Randgebiet einer Großstadt oder mittelgroßen Stadt wohnen.

Mehr als in die Großstädte zieht es die jungen Menschen (24 Prozent) in ein kleines Dorf oder auf einen alleinstehenden Bauernhof oder in ein Haus auf dem Land. Knapp 40 Prozent (38 Prozent) derjenigen, die heute in einer Großstadt leben, wollen auch in Zukunft dort leben. Mehr als die Hälfte (52 Prozent) zieht es dagegen in eine mittelgroße Stadt oder in die unmittelbare Umgebung einer mittelgroßen Stadt oder Großstadt. Die Zukunft gehört somit dem urbanen Rand, mittelgroßen Städten und dem Dorf.

»Die Stadtrand-Bezirke werden in Zukunft deutlich profitieren, wenn die Infrastruktur stimmt. Es macht beispielsweise keinen Unterschied, ob ich in 30 Minuten von außen in die Stadt mit dem Zug einpendele oder ob ich mich in der Stadt eine halbe Stunde bewege. Am Ende geht es um Bequemlichkeit und die Vorzüge des städtischen und ländlichen Lebens. Es wird dort einen Boom geben, wo die Infrastruktur stimmt.«

Tilman Kuban, Junge Union

Der Radius um die großen Städte und Metropolen wird sich in Zukunft vergrößern, auch weil immer mehr Menschen von Zuhause aus arbeiten. Damit steigt die Bereitschaft zum längeren Pendeln. Einer Umfrage des ZDF zufolge sind mehr als drei Viertel der Deutschen (78 Prozent) davon überzeugt, dass es für Kinder besser ist, auf dem Land aufzuwachsen (gegenüber 10 Prozent, die das für die Großstadt sehen).⁵

»Viele Arbeiten werden in Zukunft von zu Hause aus erledigt werden können.«

Nemir Ali, Julis

4) Vgl. www.iwkoeln.de, IW-Kurzbericht 20/2019: „Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit“

5) Vgl. www.zdf.de, ZDF 2020, Die große Deutschland-Studie: „Wo leben Familien am besten?“

»Ich wünsche mir für die künftige Arbeitswelt, dass Mitarbeiter:innen, da, wo es möglich ist, ein Recht auf Homeoffice und auch ein Recht auf einen Arbeitsplatz vor Ort haben.«

Anna Peters, Grüne Jugend

Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben

Der Trend zum Homeoffice in der Coronakrise wird das Wohnen und Arbeiten auch nach der Pandemie prägen. Der Trend deckt sich auch mit unserer Befragung: In ihrem künftigen Job wollen die meisten der jungen Menschen (60 Prozent) gerne teilweise im Homeoffice arbeiten, jeder Dritte (33 Prozent) gar nicht im Homeoffice. Nicht nur die Arbeitnehmer, auch die Arbeitgeber setzen auf das Homeoffice. Die Vorteile des Trends hin zu mehr Homeoffice sind enorm: weniger Pendlerzeit, mehr Zeit für Familie und gutes Leben. In Zukunft kann sich das 3+2+2-Modell durchsetzen: 3 Bürotage, 2 Tage im Homeoffice und 2 Tage Wochenende.

»Ich glaube an die Renaissance des ländlichen Raums. Durch die Digitalisierung und die Möglichkeit zum Homeoffice bzw. mobile office wird der ländliche Raum an Attraktivität gewinnen. Nähe ist wieder in. Nicht nur bei den Jüngeren, sondern auch bei den Älteren. Das Ziel muss sein, auch Dörfer und Gemeinden zu urbanisieren. Etwa durch Architektur und gemeinsame Projekte, die Nachbarschaft vor Ort stärken und zusammenbringen.«

Christian Doleschal, Junge Union Bayern

»Ausreichende Infrastruktur und die Gewährleistung der Daseinsfürsorge ist gerade in ländlichen Regionen ein Problem. Wir müssen beispielsweise die Verkehrswende dafür nutzen, den ländlichen Raum stärker anzubinden.«

Stephan Schumann, Jusos

Die Provinz wird progressiv

Entscheidend für die Attraktivität für ein Leben jenseits der großen Städte sind digitale Infrastruktur und Räume der Begegnung. Trends wie Co-Working und „Co-Living“ verbinden weniger Flächenverbrauch und bezahlbaren Wohnraum mit Lebensqualität und Gemeinnsinn. Beide Trends gelten für Stadt und Land gleichermaßen. Urbane Innovationen erobern den ländlichen Raum und lokale Phänomene wie Gärtnern, Landwirtschaft und Nachbarschaft die Städte. In Zukunft geht es um die Verbindung innovativer Wohnmodelle mit sozialen, kulturellen und ökologischen Aktivitäten, die allen guttun: den Menschen und ihrer Umwelt. Während das Land urbaner wird, werden die Städte grüner. „Urbane Dörfer“ setzen auf den Ausbau der lokalen Daseinsvorsorge wie Einkaufen, medizinische Versorgung, Kitas und Schulen wie auch auf neue Formen der Beziehungen und Vergemeinschaftung. Der große Standortvorteil der Provinz gegenüber der Großstadt ist die „kooperative Empathie“ (Matthias Horx). Und die Leistbarkeit. Die große Mehrheit der jungen Menschen strebt nach Wohneigentum.

Drittes Kapitel

Mit 30 Jahren im Eigenheim – nur ein Traum?

»Meine Vision: Der Stadt-Land-Kampf wird keine große Rolle mehr spielen und sich auflösen, die Unterschiede werden geringer. Die Preise in den Städten werden nicht mehr explodieren und das Land fühlt sich nicht mehr abgehängt.«

Nemir Ali, Julis

»Wohnen wird smarter und sozialer werden. Vernetzte Häuser nehmen schon heute Einsparungen vor und dies wird sich in den nächsten Jahren noch weiterentwickeln – auch bei Bestandsimmobilien. Der Wunsch nach Gemeinschaft und Gemeinsinn wird wieder stärker werden. Wir Menschen sind soziale Wesen und brauchen Orte und Flächen für Begegnung, das müssen Wohn- und Quartiersprojekte in Zukunft stärker berücksichtigen.«

Tilman Kuban, Junge Union

Seit zehn Jahren wachsen die Kaufpreise schneller als die Einkommen. Während der Corona-Pandemie hat sich die breit angelegte, kräftige Preisanstieg fortgesetzt.⁶ Da in den Metropolen zu wenig gebaut wird und die Nachfrage das Angebot übersteigt, sind hier die Kaufpreise besonders gestiegen. Der Wunsch nach Wohneigentum führt dazu, dass insbesondere die 30-bis unter 50-Jährigen aus den Großstädten abwandern. Dadurch steigen die Kaufpreise in vielen angrenzenden Landkreisen mittlerweile sogar zweistellig und stärker als in den Zentren. Gleichwohl gibt es viele Regionen, in denen Wohneigentum noch erschwinglich ist. Das gilt selbst für Großstädte, in den Wohneigentum binnen 35 Jahren abbezahlt werden kann, ohne stärker als ein Mieter belastet zu sein.⁷

In Zukunft wird sich dieser Trend verstärken und beschleunigen: Immer mehr junge Menschen streben nach Wohneigentum und gehen von dessen Finanzierbarkeit aus.

Momentan ist es so, dass immer weniger junge Haushalte Wohneigentum erwerben (können). Schaffte früher jeder Dritte im Alter zwischen 30 und 39 den Sprung, ist es mittlerweile nur noch jeder Vierte.

Wohnen ist teurer geworden. Allein 2020 verteuerten sich Wohnungen um fast 10 Prozent.⁸ In fast allen Kreisen und kreisfreien Städten sind die Wohnungspreise im letzten Jahr gestiegen.⁹ Hinzu kommt die steigende Notwendigkeit, mehr gegen den Klimawandel zu unternehmen. 40 Prozent der CO₂-Emissionen in Europa gehen auf die Gebäude zurück. Mehr Klimaschutz wird zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten führen.

»Für viele – selbst mit einem guten Gehalt – ist der Traum vom Eigenheim unrealistisch geworden. Wohnen kann zu einer sozialen Spaltung und zu sozialen Verwerfungen führen, wenn sich die Menschen ihren Wunsch nicht mehr erfüllen können. Viele fürchten, dass sie aus ihrer eigenen Heimat finanziell und sozial vertrieben werden. Der Erwerb von Wohneigentum darf kein Thema nur für die Erbgeneration sein.«

Christian Doleschal, Junge Union Bayern

6) Vgl. www.bundesbank.de, Deutsche Bundesbank 2021: Monatsbericht 2/2021

7) Vgl. www.iwkoeln.de, Institut der deutschen Wirtschaft (IW) 2/2021: „Chancen im Wohnungsmarkt durch Vermögensbildung“

8) www.postbank.de, Postbank Wohnatlas 2021: Presseinformation vom 09.03.2021: „Immobilienpreise steigen im Corona-Jahr weiter“

9) Ebda.

