

**So wohnen wir in Zukunft:
Eine Metaanalyse zur Transformation
des Wohnens in Deutschland**

**Transformation des Wohnens
in Deutschland**

Teilprojekt 1
Ökologische Nachhaltigkeit

Teilprojekt 2
Digitalisierung

Teilprojekt 3
Soziodemografie

Teilprojekt 4
(Sub-)Urbanisierung

Teilprojekt 5
Staatliche Interventionen

**Teilprojekt 6
Metaanalyse**

Inhalt

So wohnen wir in Zukunft: Eine Metaanalyse zur Transformation des Wohnens in Deutschland

Einführung zu Inhalt und Struktur des Forschungsprogramms	3
Management Summary	5
Die Kernergebnisse der Teilprojekte 1 – 5	8
Die quantitativen Ergebnisse der Metaanalyse	21
Die qualitativen Ergebnisse der Metaanalyse	30
Handlungsempfehlungen	34
Stichprobenszusammensetzung	39
Über diese Studie	40



Das Forschungsprogramm im Überblick – Hintergrund und Studienaufbau

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden und in seiner Wirkungsstärke so kaum da gewesenen Strukturwandel, der durch mehrere, sich gegenseitig verstärkende Megatrends ausgelöst wird. Das Forschungsprogramm hat in einzelnen Teilprojekten den Einfluss der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte untersucht. Bisherige Forschung bildet die stark wachsende Marktdynamik nur unzureichend ab und fokussiert selten die Sichtweise der privaten Haushalte. Der Forschungszweck der Studie ist es, den Transformationsprozess der Nachfragestrukturen privater Haushalte durch den Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft empirisch zu erfassen und dadurch Rückschlüsse auf das Wohnen der Zukunft zu ziehen. Dazu wurden ein Panel mit privaten Haushalten aufgebaut und fünf Onlinebefragungen, mit jeweils $n > 1.000$ privaten Haushalten, über die Onlineplattform Clickworker durchgeführt. Ergänzt wird das Forschungsprogramm durch eine Metaanalyse mit Befragten, die an allen fünf Onlinebefragungen teilgenommen haben ($n = 236$).

Selbst nutzende Eigentümer, Kaufaspiranten und private Kleinanleger stehen im Fokus des Forschungsprogramms

Der Wohnungsbestand in Deutschland lässt sich in selbst und fremd genutzte Einheiten unterscheiden. Während rund 19 Millionen Wohnungen selbst genutzt werden, sind 23 Millionen fremd genutzt. Von diesen 23 Millionen Wohneinheiten sind 13 Millionen Wohnungen im Besitz von Privatpersonen. Die restlichen fremd genutzten Immobilien verteilen sich auf die Privatwirtschaft, die öffentliche Hand und Genossenschaften. In Summe werden so circa 78% der Wohnraumversorgung von privaten Haushalten getragen. Die Studie fokussiert aufgrund ihrer Relevanz die Perspektive der privaten Eigentümer.

Wohnraumverteilung in Deutschland

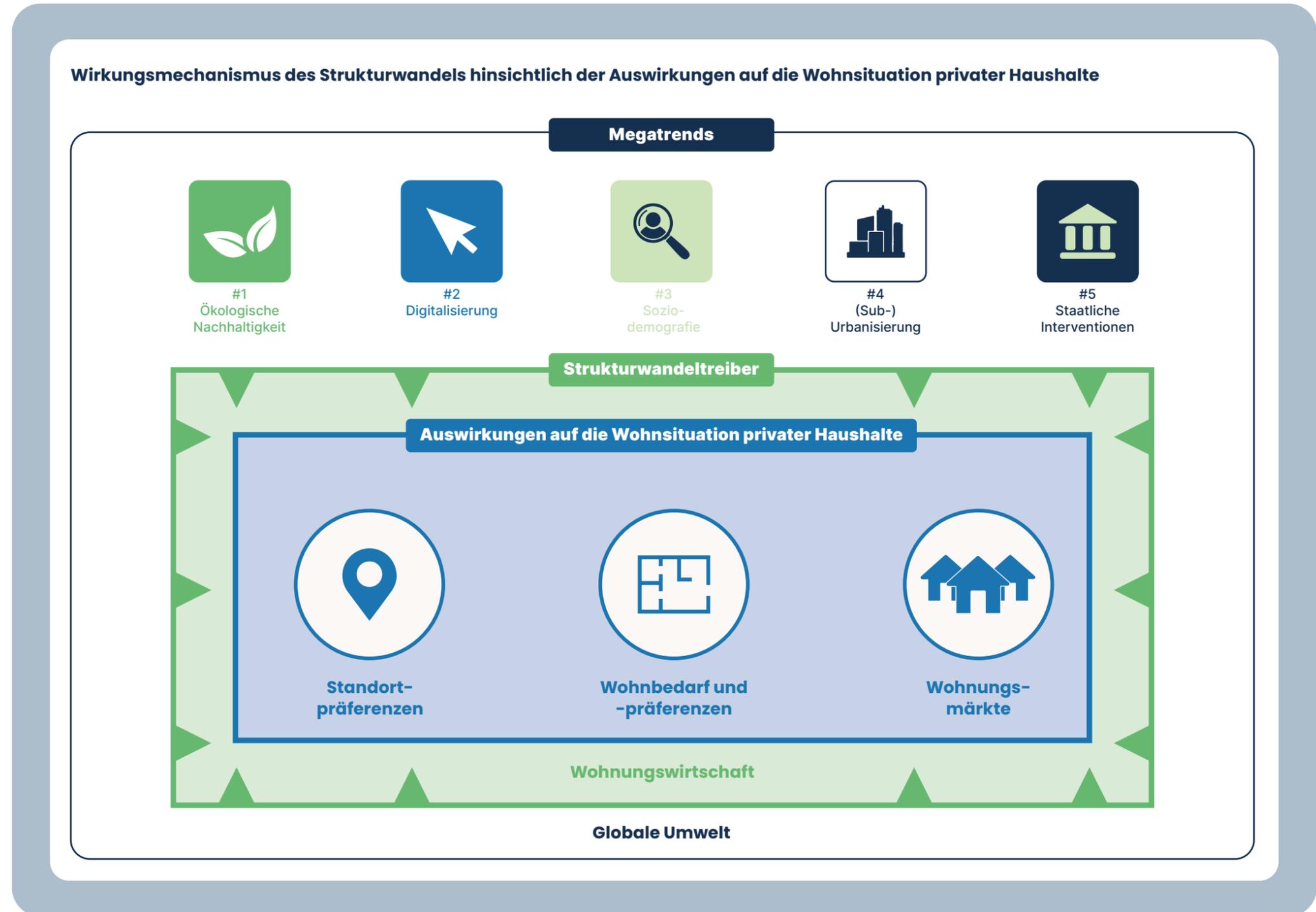


Projektprogramm bestehend aus 6 Teilprojekten in 2,5 Jahren



Das Forschungsprogramm im Überblick – Hintergrund und Studienaufbau

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Megatrends, welche in der globalen Umwelt entstehen, werden über sogenannte Strukturwandeltreiber für die Wohnungswirtschaft handlungsrelevant. Diese beeinflussen dabei nicht nur Unternehmen und ihre Strategien, sondern vielmehr auch die privaten Haushalte und ihr Konsumentenverhalten. Die Strukturwandeltreiber eines Megatrends beeinflussen private Haushalte in der Frage, wie sie zukünftig wohnen möchten. Aus diesem Grund bewerten die privaten Haushalte einzelne Entscheidungsparameter ihrer Wohnsituation und deren relative Bedeutung füreinander unterschiedlich und passen daraufhin auch ihr Konsumverhalten an. Bei besagten Entscheidungsparametern werden sieben Gruppen unterschieden – 1. Standort, 2. Wohnform, 3. Bauprozess, 4. Bausubstanz, 5. Bauplanung, 6. Ausstattung, 7. Wohnungsmärkte –, die handlungsrelevant für die privaten Haushalte sind.





Management Summary

Das hier zusammengefasste empirische Forschungsprogramm ist eine der mächtigsten bislang bei deutschen Haushalten durchgeführten empirischen Analysen zu Wohnen und Wohnungseigentum. Die Kernergebnisse zeigen eine über weite Strecken deutlich andere und grundsätzlich chancenreichere Situation des Wohnens, als sie derzeit in Medien, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft diskutiert wird.

Der aktuelle Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft ist maßgeblich geprägt durch ein wachsendes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein, allgegenwärtig voranschreitende Digitalisierung, gravierende soziodemografische Entwicklungsprozesse, Neudefinition der Urbanisierung und zunehmende staatliche Interventionen. Diese verändern den Wohnungsbedarf in Deutschland in einer Heftigkeit, die bislang von wohnungswirtschaftlichen Entscheidungsträgern in Wirtschaft, Politik und Verwaltung per se nicht erkannt und in den Medien nur selten thematisiert wird. Das wichtigste Ergebnis dieses Forschungsprogramms ist dementsprechend, dass die wohnungswirtschaftliche Anpassung an den Strukturwandel, die hier als Transformation der Wohnungswirtschaft bezeichnet wird, große Chancen bietet, die aktuellen zentralen Probleme des Wohnens in Deutschland zu lösen. Auf dem Weg zu mehr ganzheitlicher Nachhaltigkeit sind die privaten Haushalte in ihrer Wahrnehmung des Wohnens offensichtlich weiter als die aktuelle Debatte. Im Einzelnen bedeutet das:

Wohneigentum wirtschaftlich effizient und damit ökonomisch bezahlbar machen

Ein großer Teil der Haushalte, 55,3 %, ist bereit für die effiziente Nutzung ihrer Wohnung auf Fläche zu verzichten. Zu viel Fläche bedeutet Mühe im Unterhalt, aber vor allem ein Wohnkostensenkungspotenzial. Für viele Haushalte wäre die mit der Flächenverringering einhergehende Reduzierung von Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten ein Weg zu mehr Bezahlbarkeit. Ein großer Teil der Haushalte sieht in der Senkung der Kosten pro Quadratmeter ein erhebliches Potenzial. Chancen bieten vor allem die Regionalisierung und die Modularisierung des Bauens. Industriell vorgefertigte Immobilien stellen für 6 von 10 Befragten eine Alternative dar. Eine weitere Reaktion der Befragten auf steigende Wohnkosten ist der Umzug aus der Stadt in weniger verdichtete und damit kostengünstigere Regionen. Für 67 % der Befragten ist ein Dorf oder die Stadtrandlage der bevorzugte Standort. Staatliche Eingriffe werden dabei allerdings oft als unüberwindliche Hürden angesehen. Vor allem Haushalte mit einem geringen Haushaltseinkommen sehen Chancen zur Optimierung der Bezahlbarkeit des Wohnens durch Bezahlung der Wohnkosten mittels ihrer privaten Daten. Vor dem Hintergrund monetärer Vorteile, sind 49 % der

Befragten bereit, persönliche Daten im Zuge der Digitalisierung des Wohnens freizugeben. Ein sehr großer Hebel in der Senkung der Wohnkosten wird von den Befragten in der Flexibilisierung der Wohnfläche gesehen. Als wirksam wird empfunden: öfter umzuziehen und damit Fläche an aktuelle Bedarfe optimal anzupassen, Flächen gemeinsam zu nutzen, statt diese allein zu besitzen, sowie alternative Wohnformen zu nutzen.

Die Studienergebnisse machen unmissverständlich klar: Wohnraum gehört zu den am ineffizientesten genutzten Ressourcen unserer Volkswirtschaft. Aus staatlicher Sicht wäre es empfehlenswert, im Zuge des Wohnungsknappheitsproblems vor die aktuelle Strategie des Neubaus eine Strategie der bestmöglichen Inwertsetzung des bestehenden Immobilienbestands zu stellen. Für die (Immobilien-)Wirtschaft ergeben sich hier bislang noch brachliegende Ansätze für neue Geschäftsmodelle. Die bisherige Passivität ist verwunderlich, sind doch im Gründungsmanagement schlecht ausgelastete Ressourcen, wie die deutschen Wohnungsbestände, einer der wichtigsten Treiber neuer Geschäftsmodelle.

Humanize Housing: Wohneigentum an die individuellen und sozialen Bedürfnisse anpassen

Insgesamt zeigen die Befragungsergebnisse, dass der Wohnbedarf der privaten Haushalte in Deutschland nur suboptimal bedient wird. Der Grund dafür besteht vor allem in der geringen Anpassung an sich wandelnde Bedarfe im Lebenszyklus der Haushalte. Sich ständig verändernde Lebenssituationen erfordern mehr Flexibilität in Wohnungsgrößen, -qualitäten und -standorten. In Dänemark ziehen die Haushalte beispielsweise alle 10 Jahre um. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass dies in Deutschland nicht möglich ist. 6 von 10 Befragten beklagen, dass keine passenden alternativen Wohnflächen vorhanden sind. Potenzielle sehen die Befragten vor allem beim Staat und bei den mangelnden Produktangeboten am Immobilienmarkt.

Bemerkenswerte Ergebnisse der Studie zeigen, dass nicht nur die Demografie, sondern auch der Sozio-Teil in Soziodemografie sich in Form veränderter Lebensstile stark auf das Wohnen der Zukunft auswirken. 65 % der privaten Haushalte geben an, dass die Veränderung der Lebensstile, die sich in der Veränderung der Haushaltsstrukturen widerspiegelt, ihre Wohnsituation beeinflusst. Die Opfer- und auch die relative Zahlungsbereitschaft der Haushalte für das Wohnen verringert sich im Vergleich zu vorausgehenden Generationen. Gleichzeitig nimmt das Bedürfnis nach individueller Lebensgestaltung und einem starken sozialen Umfeld in der Nachbarschaft zu. Das Gesundheitsbewusstsein und die Risikobereitschaft der Haushalte steigen ebenfalls. Die Integration von Leben und Arbeit gewinnt an Bedeutung, ebenso wie die Bereitschaft, Flächen zu teilen. Im Mittel sind die Befragten bereit 13 % ihrer Individualfläche für

Gemeinschaftsfläche abzugeben. Angesichts der Befragungsergebnisse zeigen die Details der Studienergebnisse im Bereich „Humanize Housing“ ein großes Innovationspotenzial für neue Geschäftsmodelle in der (Immobilien-)Wirtschaft und großen Handlungsspielraum für den Staat, die Flächennutzung in Deutschland sozial deutlich attraktiver zu gestalten. Die Bürger monieren vielfach staatliches Handeln als hohe Hürde einer individuell und sozial angepassten Flächennutzung.

Wohnungsbestand ökologisch nachhaltiger gestalten

Die Befragten weisen ein stark ausgeprägtes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein auf und sind sich der Auswirkungen ihrer Immobilie auf die Umwelt bewusst. Insbesondere die energetische Gebäudequalität wird von großen Teilen der Befragten als verbesserungsfähig eingestuft. 74 % der Befragten geben an, dass die energetische Qualität ihrer Immobilie durchschnittlich, unterdurchschnittlich oder sogar weit unterdurchschnittlich ist. Die Einschätzung des Optimierungspotenzials unterscheidet sich sehr stark nach dem Einkommen. Für die wirtschaftlich schwächeren Haushalte ist die Optimierung der Wohnkosten durch Effizienzsteigerung in der Wärmeerzeugung gegenüber der Minimierung des Energieverbrauchs das eindeutig priorisierte Ziel. In der Analyse dieser Befragungsteile zeigt sich eindeutig, dass der Durchschnitt der Haushalte das Ziel der Minimierung des Fremdbezugs von Energie verfolgt. In die Erreichung dieses Ziels zahlt auch die oben angesprochene Anpassung des Flächenbestands an den zumeist deutlich geringeren Bedarf sowie eine höhere Priorisierung des ländlichen Raums mit seinen autarken Wärmesystemen ein. Summa summarum fordern die Befragten eine stärkere Orientierung der Strategien und Maßnahmen in der energetischen Gebäudesanierung an ihren finanziellen Möglichkeiten und damit auch der wirtschaftlichen Effizienz. Zielgröße der Wärmewende muss somit weniger die technisch maximal erreichbare Energieeinsparung als vielmehr die Maximierung der Energieeinsparung pro investiertem Euro sein.

Wohnen in Deutschland auf getrennten Wegen durch die Transformation

Insgesamt zeigen die Studienergebnisse, dass das Wohnen in Deutschland sich zukünftig in Abhängigkeit vom Einkommen der Haushalte sehr stark unterschiedlich entwickeln wird. Während sich bei dem Großteil der einkommensstärkeren Haushaltscluster die Transformation des Wohnens hin zu mehr ökonomischer, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit nahezu mühelos und recht agil vollzieht, ist für den größeren Teil der Befragten die Bezahlbarkeit der Transformation ihrer Wohnsituation eine deutlich größere Herausforderung. 77 % der Befragten geben an, dass die ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung massiv auf ihre Wohnsituation wirkt. Während zukünftig wohl vor allem in den Innenstädten und Speckgürteln der Metropolen die Transformation auf Kosten weitergehender Segregationsprozesse gelingen wird, steht

die wohnungswirtschaftliche Transformation der meisten Quartiere in Deutschland vor sehr viel größeren Hürden. Hier wird Schluss sein mit ungezügelterm „Wünsch dir was“. Vielmehr wird das aktuelle Nutzen-Kosten-Verhältnis wieder sehr viel stärker in den Fokus der privaten Haushalte, der Wohnungswirtschaft und des Staates rücken. Hier hat das Wohnen in Deutschland offensichtlich über viele Jahre jeden Maßstab verloren.

Die Studienergebnisse zeigen insbesondere, dass das staatliche Handeln in der wohnungswirtschaftlichen Transformation von rund jedem zweiten Befragten als kontraproduktiv eingeschätzt wird. Die Befragten sehen eine zu geringe Priorität auf den originär wohnungswirtschaftlichen Zielen des Staates gegenüber anderen Politikfeldern. Ebenso wird die Innovationsstärke der (Immobilien-)Wirtschaft und damit auch deren Beitrag zur Zukunftsentwicklung des Wohnens als gering eingeschätzt. Die gute Nachricht ist, dass das Bewusstsein für den verschärften wohnungswirtschaftlichen Transformationsprozess in der Bevölkerung und deren Handlungsbereitschaft grundsätzlich hoch ist. Um es mit einem Satz aus der südafrikanischen Social Housing Debatte zusammenzufassen: The people are not the problem, they are part of the solution.



Die Kernergebnisse der Teilprojekte 1 – 5

Nachfolgend werden die Kernergebnisse der ersten fünf Teilprojekte – Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und Staatliche Interventionen dargestellt. Die Ergebnisse basieren auf repräsentativen Haushaltsbefragungen mit einer Teilnehmeranzahl von jeweils $n > 1.000$ Befragten. Ergänzend zu den Kernergebnissen der ersten fünf Teilprojekte wird in Kapitel vier zunächst eine quantitative Metaanalyse durchgeführt, die die Erkenntnisse der vorherigen fünf Teilprojekte verdichtet und kausalanalytische Zusammenhänge empirisch analysiert. Außerdem wird in Kapitel fünf eine qualitative Metaanalyse durchgeführt, um die Erkenntnisse der an dem Projekt beteiligten Forscher zu reflektieren. Das Ziel besteht darin, weitere Kausalitäten zwischen den einzelnen Teilprojekten zu identifizieren und herzuleiten.

Teilprojekt #6: Metaanalyse



#1
Ökologische
Nachhaltigkeit



#2
Digitalisierung



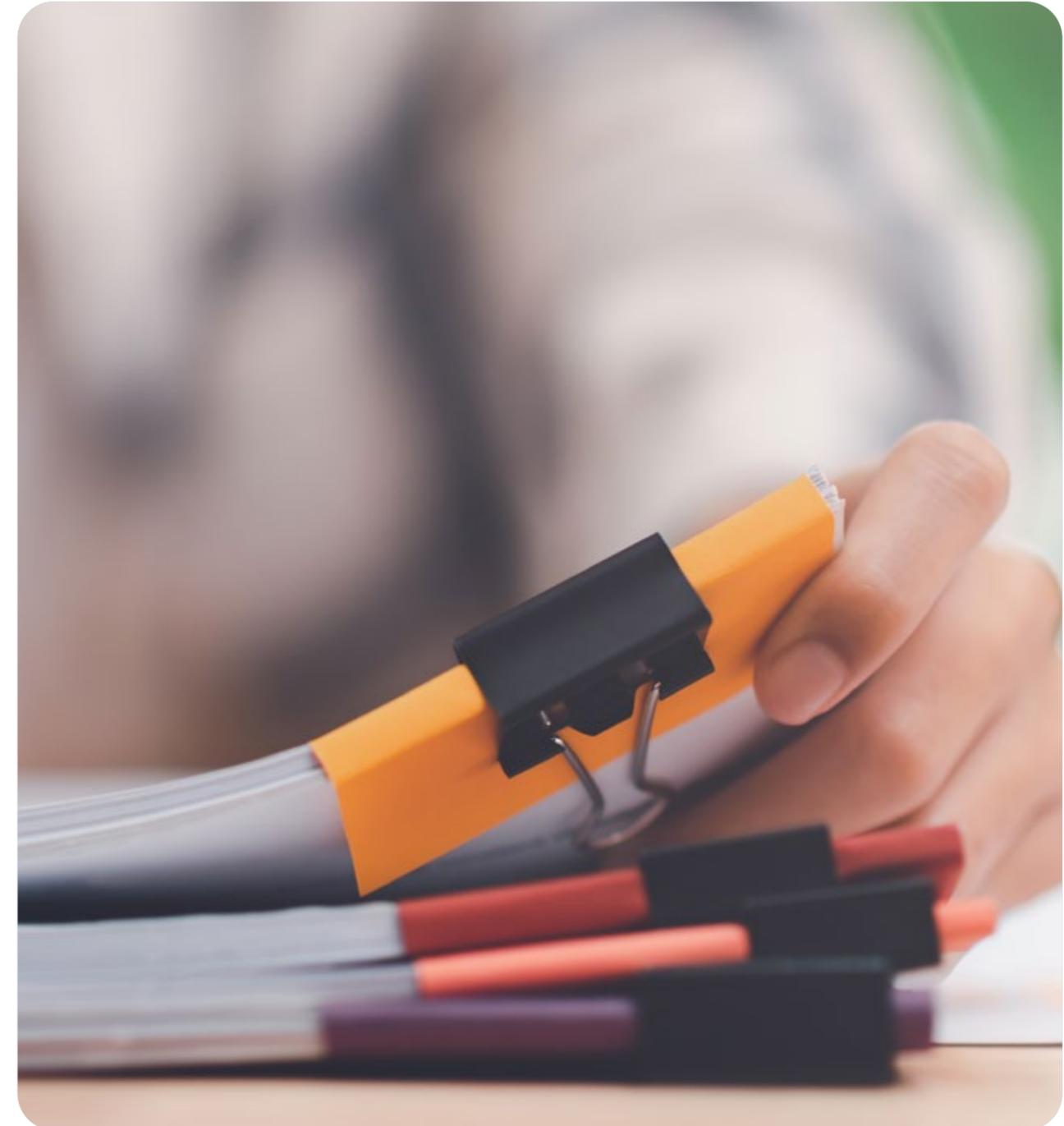
#3
Sozio-
demografie



#4
(Sub-)Urbanisierung



#5
Staatliche
Interventionen





Energieautarkie: Befragte wollen möglichst wenig Energie fremd beziehen. Die Senkung der Wohnkosten ist handlungsrelevanter als der Umweltschutz

Ein gestiegenes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein treibt die ökologische Nachhaltigkeit im Wohnen voran. Grundsätzlich zeichnen sich **71 % der Befragten** und somit eine deutliche Mehrheit durch eine **umweltbewusste Grundeinstellung** aus. Dieser Trend hat Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die Wohnsituation der privaten Haushalte im Speziellen. Aktiven Klimaschutz muss man sich jedoch leisten können. So zeigen die Ergebnisse des ersten Teilprojekts, dass die **steigenden Wohnkosten ein wichtiger Aspekt sind, der den Druck auf die Haushaltsbudgets erhöht**. Knapp 40 % der Befragten haben angegeben, dass sie über ein Drittel ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten ausgeben. Es zeigt sich, dass das **Wohnkostenproblem deutlich stärker handlungsrelevant ist als das wachsende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein**. Für etwa **81 % der Befragten** ist es **wichtig, zukünftig so wenig Energie wie möglich fremd zu beziehen** und damit energiesouverän zu wohnen. Die zukünftige Entwicklung hin zu nachhaltigem Wohnen wird von Maßnahmen geprägt sein, die eine maximale Nachhaltigkeit zu erschwinglichen Preisen ermöglichen.

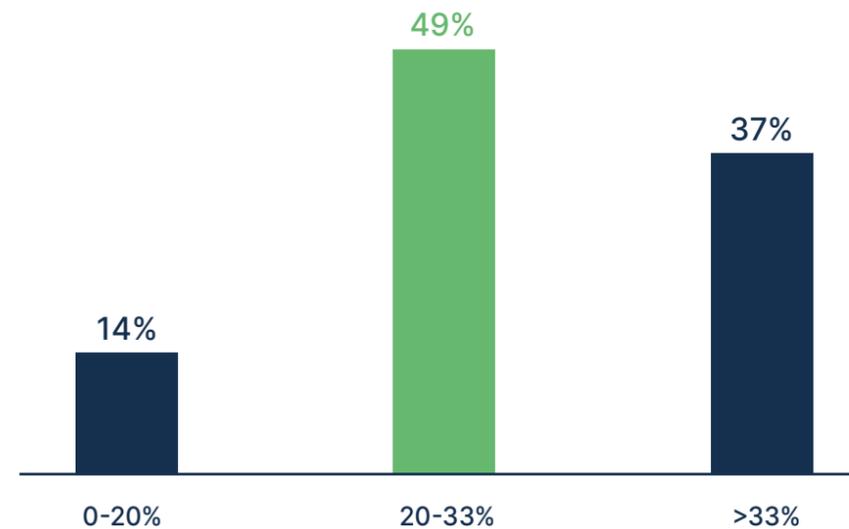
Allgemeines Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein

Umweltbewusste Grundeinstellung

71%



Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommens verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?



Hoher Wunsch nach Energieautarkie

81%

Oben: N=1.155; zur Messung des allgemeinen Umweltbewusstseins wurden die Teilnehmenden gebeten 23 Aussagen der affektiven, kognitiven und konativen Verhaltensebene von Umweltbewusstsein auf ihr Zutreffen hin zu bewerten. Skala: 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert). Unten links: N=1.155; Fragestellung „Wohnsituation: Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommens verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ (Skala 0 % bis 100%; dargestellt in 0-20%; 20-33%; >33%). Unten rechts: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir wichtig, dass ich möglichst wenig Energie (fremd) beziehen muss (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser.“ Skala: 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

Um die mannigfachen Herausforderungen unserer Zeit erfolgreich zu bewältigen, ist die Digitalisierung im Bereich des Wohnens erforderlich. Nachfolgend wird gezeigt, dass die Digitalisierung nicht nur vielfältige Möglichkeiten bietet, Wohnen bezahlbarer zu gestalten, sondern auch kritischer Erfolgsfaktor und zumeist Enabler ist, um die Digitalisierung anderer Lebens- und Arbeitsbereiche entscheidend voranzubringen. Im Ergebnis sind nach Ansicht der Befragten digitale Wohnwertmerkmale für Wertstabilität und Werterhalt der Immobilien in Zukunft entscheidend.



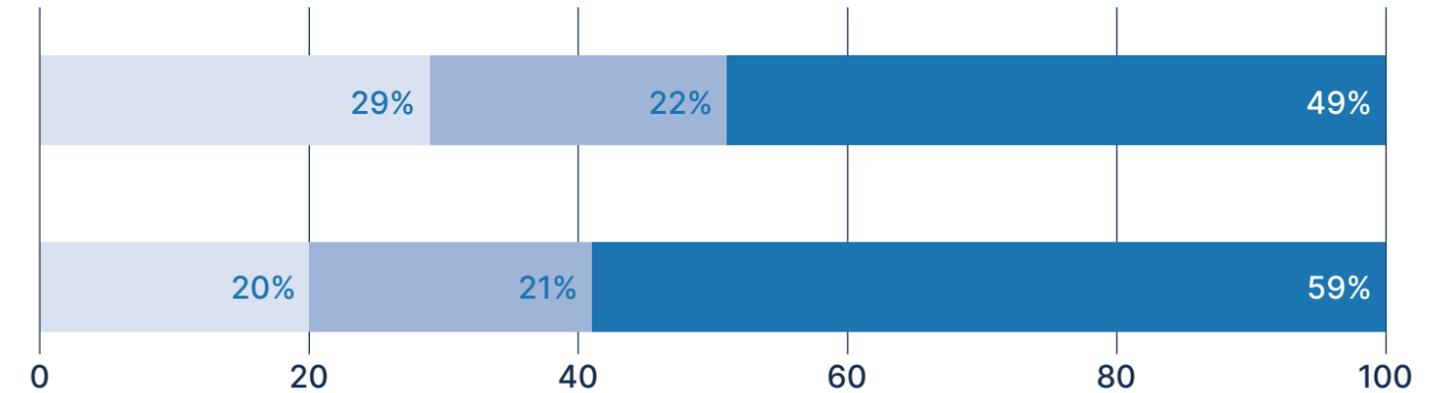
Bezahlbarkeit des Wohnens durch Digitalisierung

Menschen erzeugen tagtäglich eine große Menge an Daten, beispielsweise bei der Arbeit, beim Einkaufen, beim Fortbewegen, aber auch im Wohnen. **Fast die Hälfte der privaten Haushalte (49 %) ist bereit, im Zuge der Digitalisierung im Wohnen persönliche Daten preiszugeben.** Diese Daten können eingesetzt werden, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu unterstützen. Beispielsweise können Sensoren in der Immobilie die Vordiagnostik für Ärzte zu übernehmen und so medizinische Kosten senken. Außerdem bieten Fahrstühle in Mehrfamilienhäusern die Möglichkeit, digitale Werbung zu platzieren und so die Wartungskosten zu refinanzieren. Der Einsatz digitaler Systeme zur Überwachung der Heizung oder zur intelligenten Regulierung der Raumtemperatur kann zudem nachweislich die Betriebskosten senken. Die Digitalisierung im Wohnen bietet zahlreiche Vorteile und die privaten Haushalte sind sich dessen bereits bewusst. Außerdem geben **59 % der Befragten an, dass sie bereit sind, ihre persönlichen Daten aktiv im Zuge einer Baufinanzierung einzusetzen, wenn sie dadurch bessere Finanzierungsbedingungen erhalten.** Digitales Wohnen erleichtert unseren Alltag, steigert den Komfort und reduziert die Betriebskosten einer Immobilie.

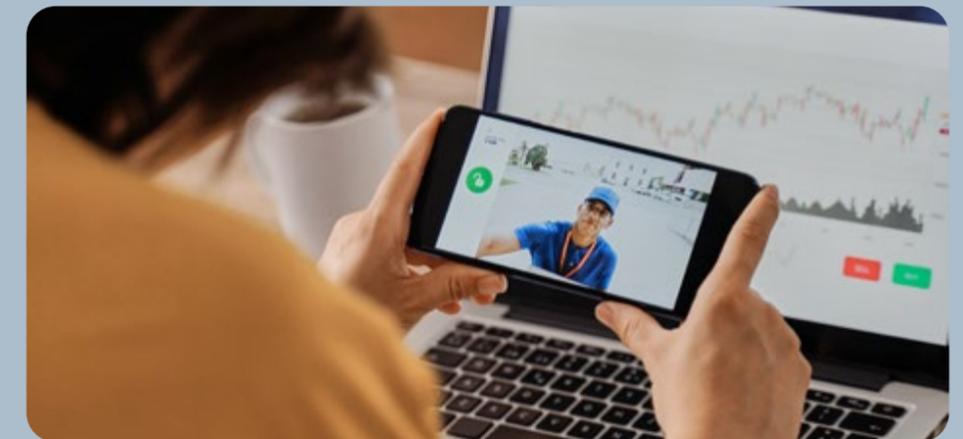
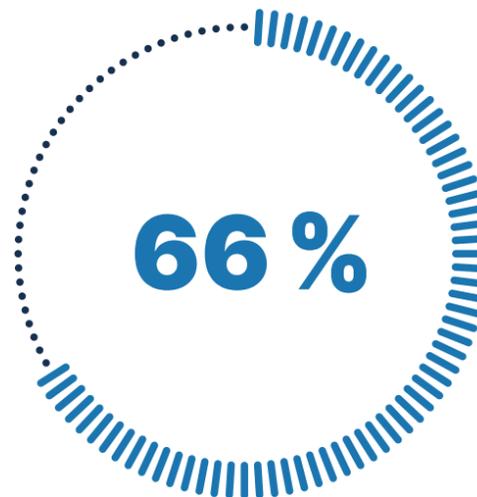
Bereitschaft privater Haushalte für eine bessere Refinanzierung des Wohnens persönliche Daten freizugeben.

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung

Vor dem Hintergrund monetärer Vorteile wäre ich bereit im Zuge der Digitalisierung des Wohnens persönliche Daten freizugeben.



Vorteile der Digitalisierung im Wohnen: Reduzierung von Betriebskosten



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



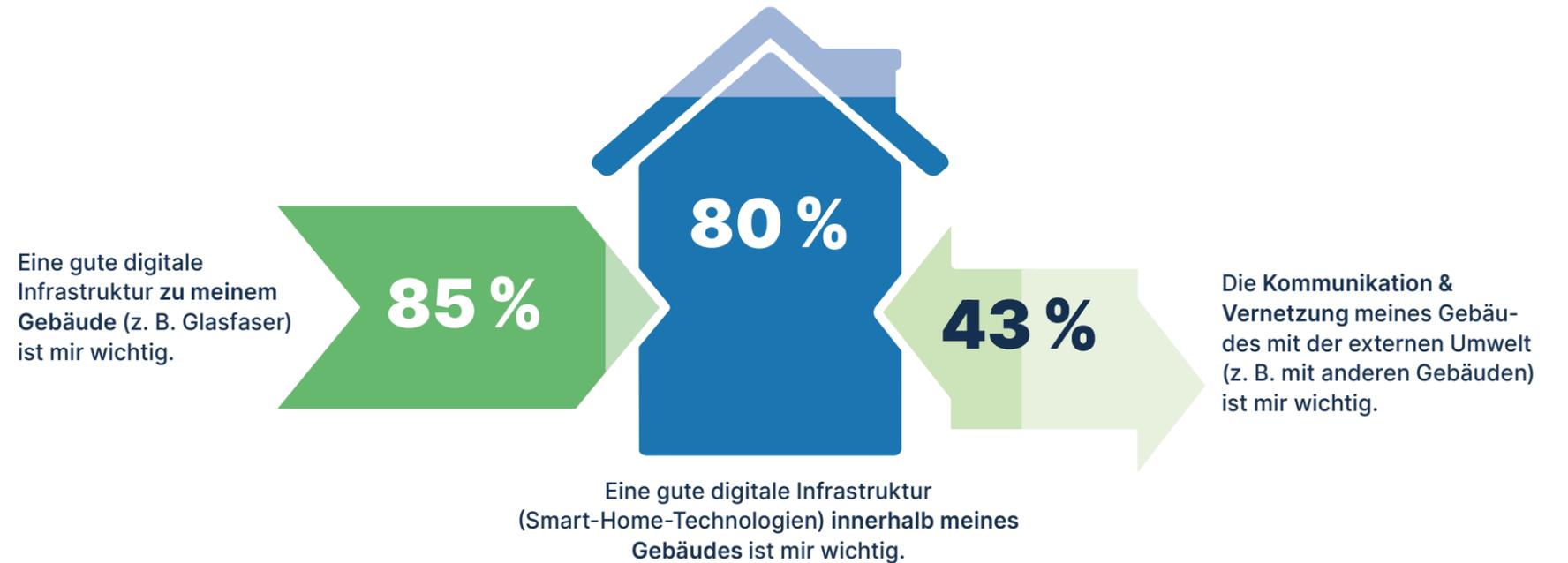
Wohnhaus als kritischer Erfolgsfaktor der Digitalisierung der Gesellschaft ganz allgemein

Die Digitalisierung begegnet uns überall und hat die Art, wie wir arbeiten, leben und wohnen, stark verändert. Das **Haus als Hub der Digitalisierung für Wirtschaft und Gesellschaft** nimmt dabei eine entscheidende Rolle ein. Die Digitalisierung im Wohnen umfasst drei Bereiche:

1. Die **digitale Infrastruktur zum Gebäude**: 85 % der privaten Haushalte erkennen die Bedeutung einer Glasfaserleitung.
2. Die **digitale Infrastruktur innerhalb des Gebäudes**: Smart-Home-Technologien werden von 80 % der Befragten als wichtiger Bestandteil der Digitalisierung wahrgenommen.
3. Die **Kommunikation und Vernetzung des Gebäudes mit der externen Umwelt**: Hier besteht noch Nachholbedarf, 43 % der Haushalte erkennen die Relevanz dieses Aspekts für die Digitalisierung im Wohnen.

Für die **langsame Entwicklung der Digitalisierung im Wohnen** sind sowohl der **Staat** als auch die **Produktanbieter verantwortlich**. 75,2 % der Haushalte führen die **fehlende öffentliche digitale Infrastruktur** als Ursache für die bisher ausbleibenden Erfolge bei der Digitalisierung an. Die **hohen Investitionskosten** für Smart-Home-Technologien wirken sich hemmend auf den Fortschritt der Digitalisierung im Wohnbereich aus. Um diese Hindernisse zu überwinden und die Vorteile der Digitalisierung vollständig zu nutzen, ist es entscheidend, ein besseres Verständnis für die Bedürfnisse der Nutzer zu entwickeln.

Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen ist mir ... wichtig.



Hürden der Digitalisierung



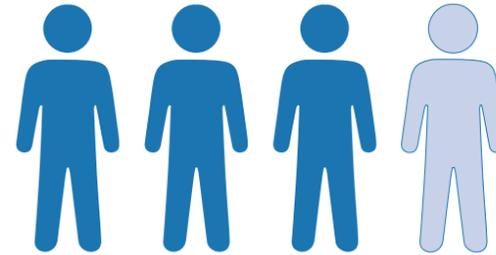
Oben: N=1.000; Fragestellung „Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen ist mir ... wichtig.“ / 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert). Unten: N=1.000; Fragestellung „Hürden der Digitalisierung im Wohnen sind aus meiner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



Digitale Wohnwertmerkmale sind für Wertstabilität mitentscheidend

Der Fortschritt der Digitalisierung in Wirtschaft und Gesellschaft zeigt sich bereits in verschiedenen Use Cases, wie beispielsweise Work from Home, Smart-Home-Technologien oder digitalen Dienstleistungen, und wird durch die Digitalisierung im Wohnen weiter verstärkt. Für die **Zukunftsfähigkeit der Immobilien** werden **digitale Wohnwertmerkmale** entsprechend **immer wichtiger** und beeinflussen auch die Entwicklung der Wohnungsmärkte. 57% der Befragten geben an, dass digitale Komponenten für den Werterhalt der Immobilien ausschlaggebend sind. Aufgrund der dynamischen Umgebungen und des langen Lebenszyklus von Immobilien ist es notwendig, in den Werterhalt von Immobilien zu investieren. 3 von 4 Befragten stimmen zu, dass sie bereit sind, Investitionen in digitale Technologien vorzunehmen. Insgesamt lässt sich festhalten: Nach Einschätzung der Befragten zahlen sich Investitionen in die Digitalisierung von Immobilien langfristig aus. Sie sind entscheidend für den Werterhalt.

Sind Sie bereit Investitionen in digitale Technologien vorzunehmen?



3/4 Rund 3 von 4 Befragten sind bereit Investitionen in Smart-Home-Technologien vorzunehmen.

In Zukunft sind digitale Komponenten für den Werterhalt der Wohnungsbestände ausschlaggebend.



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



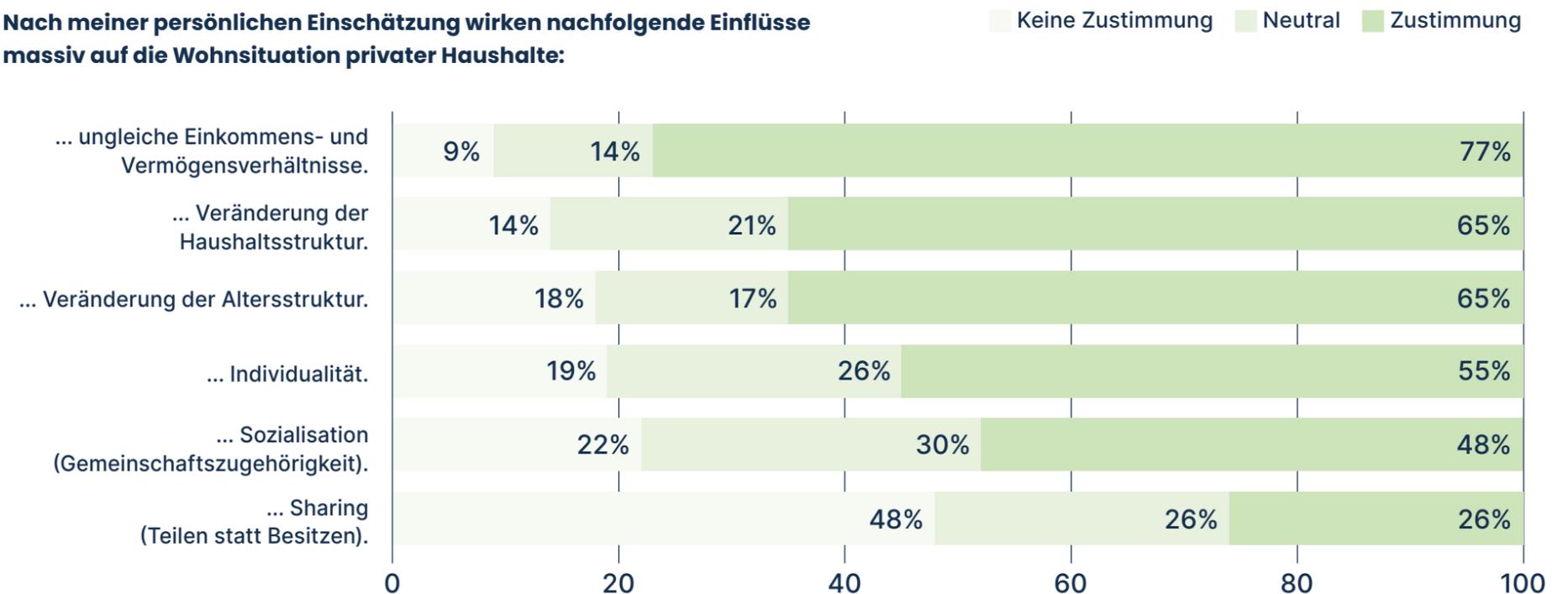


Soziodemografischer Wandel zentraler Treiber in Veränderung der Wohnungsnachfrage

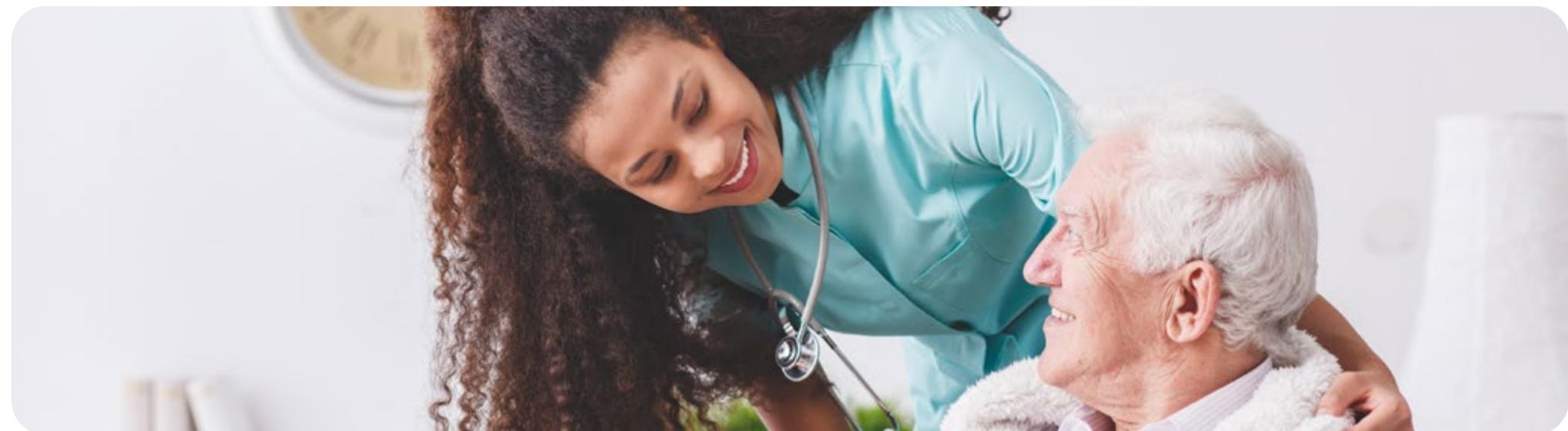
Die soziodemografischen Veränderungen in Deutschland stellen das zukünftige Wohnen vor zentrale Herausforderungen:

- Durch die **wachsende Ungleichheit der finanziellen Situation privater Haushalte** fällt es immer mehr Haushalten schwer, überhaupt Wohnungseigentum zu bilden, während sich gleichzeitig Wohlstandsinseln bilden, in denen sich die vermögendere Teile der Gesellschaft konzentrieren. Der Anteil des Wohnungseigentums wird zukünftig aus wirtschaftlichen Gründen deutlich zurückgehen. In der Folge müssen die Mietmärkte immer größere Anteile an der Wohnraumversorgung übernehmen.
- Zudem **leben Menschen heute länger und gesünder als je zuvor**, aber mit zunehmendem Alter nimmt auch die Handlungsfähigkeit ab, was zu ineffizient genutzten Wohnflächen führen kann. Die Reduzierung der Wohnfläche könnte für viele Haushalte eine Chance darstellen, die Wohnkosten zu senken und somit zu einer erschwinglicheren Wohnsituation beitragen.
- Nicht zu unterschätzen sind die **Auswirkungen des sozialen Wandels** auf das Wohnen. Dazu zählt die **Veränderung der Lebensstile**, die sich in der Veränderung der Haushaltsstrukturen (65%), einer zunehmenden Individualisierung (55%) oder einer Versingelung der Gesellschaft widerspiegeln. Die Bereitschaft der Haushalte, für Wohnen auf andere Dinge zu verzichten, nimmt im Vergleich zu früheren Generationen ab, während das Bedürfnis nach individueller Lebensgestaltung zunimmt. Zudem gewinnt Teilen statt Besitzen im Wohnen an Bedeutung. Neue Geschäftsmodelle immobilienwirtschaftlicher Akteure bieten die Möglichkeit, die soziale Attraktivität der Flächennutzung in Deutschland signifikant zu verbessern und die Eigentumsbildung ermöglichen.

Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken nachfolgende Einflüsse massiv auf die Wohnsituation privater Haushalte:



N=962; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).

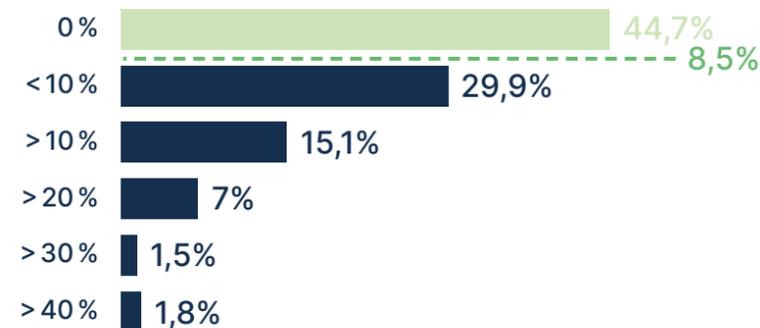




Trendwende: Menschen würden freiwillig auf individuelle Wohnfläche verzichten, um sich Wohneigentum auch weiterhin leisten zu können

Um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels entgegenzuwirken, setzen immer mehr Menschen auf gemeinschaftliches Eigentum als Lösungsansatz. Ein deutlicher Trend zeigt sich darin, dass **Menschen bereit sind, auf individuelle Wohnfläche zu verzichten**, um sich zukünftig den Erwerb von Immobilien leisten zu können. Grundsätzlich sind die Befragten bereit, **8,4 % ihrer Wohnfläche** abzugeben. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 113,85 qm im Panel entspricht dies einer potenziellen Flächenabgabe von 9,56 qm pro Haushalt. Bezogen auf 41 Millionen Haushalte in Deutschland entsteht das Potenzial von knapp 3,5 Millionen 80-qm-Wohnungen. Um die Bezahlbarkeit von Immobilien sicherzustellen, geben außerdem rund 28 % der Befragten ihre Bereitschaft an, in Zukunft Individualfläche gegen Gemeinschaftsflächen zu tauschen. Im Durchschnitt sind die Befragten bereit, **13 % ihrer individuellen Wohnfläche für gemeinschaftliche Räume abzugeben**, um so den Besitz an der Immobilie zu ermöglichen. Die **mangelnde Anpassung des Flächenbestands** der privaten Haushalte führt dazu, dass **Immobilien zu den am schlechtesten ausgelasteten Ressourcen** der deutschen Volkswirtschaft gehören. Hinweis: zentraler Ansatzpunkt für Wohnungspolitik und neue immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodelle.

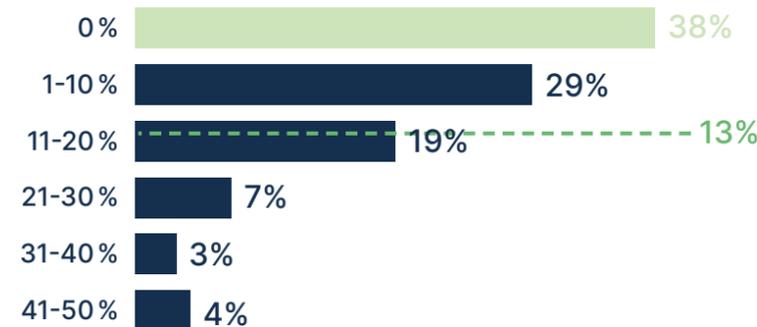
Ich wäre bereit ... Prozent meiner Wohnfläche abzugeben



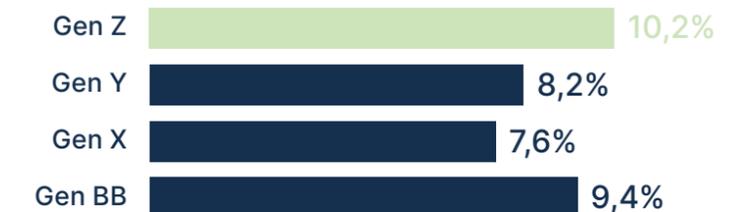
Beispielrechnung

	Betrachtetes Panel
Wohnfläche in qm	113,85
Abgabebereitschaft in %	8,40 %
Flächenpotenzial in qm pro HH	9,56
Anzahl HH in Deutschland	41 Mio.
Flächenpotenzial gesamt	39,21 Mio.
Flächenpotenzial in 80-qm-Wohnungen	3,44 Mio.

Ich wäre bereit ... Prozent meiner Individualfläche für Gemeinschaftsflächen abzugeben.



Ich wäre bereit ... Prozent meiner Wohnfläche abzugeben (nach Generationen)



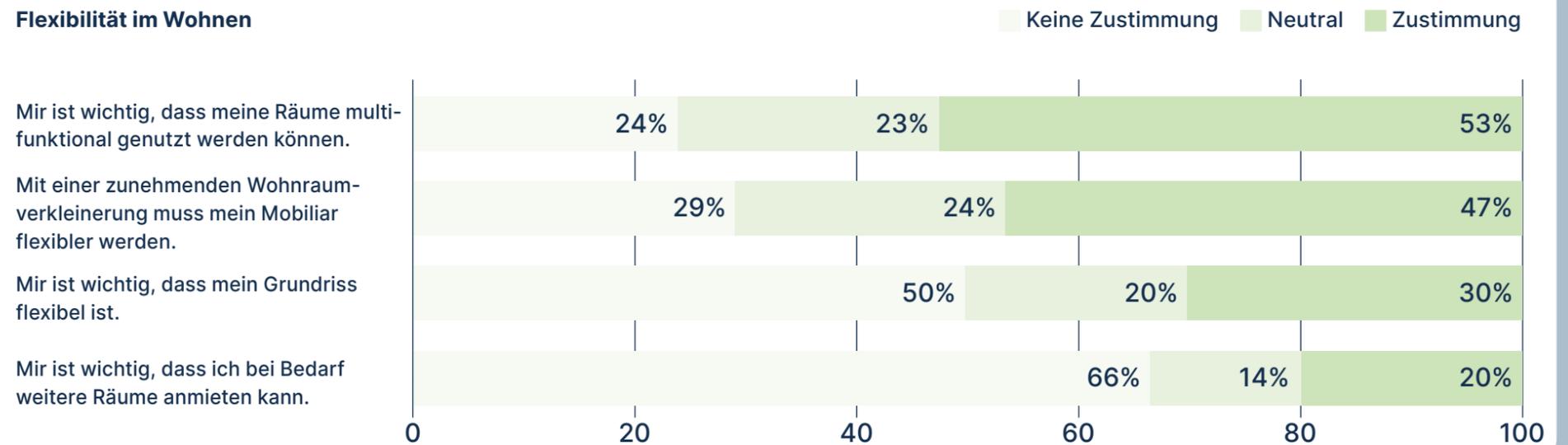
Oben: N=1.000; Fragestellung „Ich bin bereit ... % meiner Wohnfläche abzugeben.“; Skala 0 % bis 100 % in 10-%-Schritten; dargestellt werden Prozentanteile der privaten Haushalte.
 Unten links: N=962; Fragestellung „Ich wäre bereit ... % meiner Individualfläche für Gemeinschaftsflächen abzugeben.“ Skala 0 % - 50 % in 10-%-Schritten; dargestellt inkl. Mittelwert.
 Unten rechts: N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Ich bin bereit ... % meiner Wohnfläche abzugeben.“; Skala 0 % bis 100 % in 10-%-Schritten; dargestellt werden Prozentanteile der Generationen.



Wandel verlangt Anpassung. Starrheit des Wohnens als zentrales Problem? Eher nicht für die Bürger

Flexibilität im Wohnen ermöglicht Flächeneffizienz und bedarfsgerechtes Wohnen. Um auf die individuelle Lebensphase reagieren zu können, legen 53 % der Befragten Wert auf **multifunktionale Räume**. 47 % legen außerdem Wert auf **flexible Möbel** und 30 % der Haushalte bevorzugen einen **flexiblen Grundriss**. Jeder fünfte Befragte möchte **zusätzliche Räume** für besondere Anlässe oder Familienbesuche mieten können. Die Möglichkeiten Wohnen flexibler zu gestalten sind groß, gemeinsam haben diese Ansätze, dass kleinere oder flexiblere Flächen auch für Haushalte mit geringerem Budgets Eigentum ermöglichen. Über alle Generationen hinweg kann eine zunehmende Flexibilisierung im Wohnen nicht nur die Probleme der Bezahlbarkeit des Wohnraums und der abschmelzenden Wohneigentumsbildung deutlich abmildern, sondern es sind auch erhebliche positive Auswirkungen auf Engpässe der Wohnraumversorgung zu erwarten. Die Befragten erkennen und erwarten bereits heute Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Ein Großteil geht davon aus, dass die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien steigen wird.

Flexibilität im Wohnen



N=962; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte).





Teilen statt Besitzen & neue Wohnformen stärken lebenszyklusgerechtes Wohnen

Nutzen statt Besitzen hält auch im Wohnen Einzug. So kann sich jeder vierte Befragte für seine zukünftige Wohnform das Teilen von Räumen vorstellen. Außerdem führen die soziodemografischen Entwicklungen dazu, dass neue Wohnformen, die den Bedürfnissen in verschiedenen Lebensphasen gerecht werden, eine Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels sein können. **Gemeinschaftliches Wohnen** als Reaktion auf steigende Wohnkosten wird von 28 % der Befragten als realistische Option angesehen. 26 % können sich **Microliving** vorstellen, wobei vor allem jüngere Personen dazu neigen. 21 % der Befragten ziehen in Betracht, in **Pflegewohngruppen** zu leben, diese Präferenz hängt eng mit dem Alter zusammen. Ältere Befragte bevorzugen diese Option, um im Alter möglichst lange selbstständig zu bleiben. Darüber hinaus können sich 22 % **Co-Living** vorstellen. Die Ansprüche eines Individuums an das Wohnen hängen massiv von der aktuellen Lebensphase ab. Lebenszyklusgerechtes Wohnen verbessert die Handlungsfähigkeit im Alter, ermöglicht ein selbstbestimmtes Wohnen und die Bezahlbarkeit in jeder Lebensphase.

Ein Übermaß an Wohnfläche erfordert einen höheren Aufwand für die Instandhaltung, birgt jedoch auch das Potenzial, die Wohnkosten zu senken. Die Reduzierung der Wohnfläche könnte für viele Haushalte eine Möglichkeit sein, die Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten zu verringern, und so zu einer erschwinglicheren Wohnsituation beitragen. Es bieten sich umfangreiche Möglichkeiten für innovative Geschäftsmodelle für immobilienwirtschaftliche Akteure und eröffnen dem Staat einen großen Handlungsspielraum, um die soziale Attraktivität der Flächennutzung in Deutschland signifikant zu verbessern.

Für meine zukünftige Wohnform kann ich mir das Teilen von Räumen (Küche, Waschraum ...) vorstellen.



Ich kann mir vorstellen in eine neue Wohnform (gemeinschaftliches Wohnen, Microliving, Co-Living, Pflegewohngruppe, Clusterwohnung) zu ziehen.



Ich könnte mir vorstellen meine Wohnsituation durch folgende Maßnahmen lebenszyklusgerechter zu gestalten ...



N=962; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte).

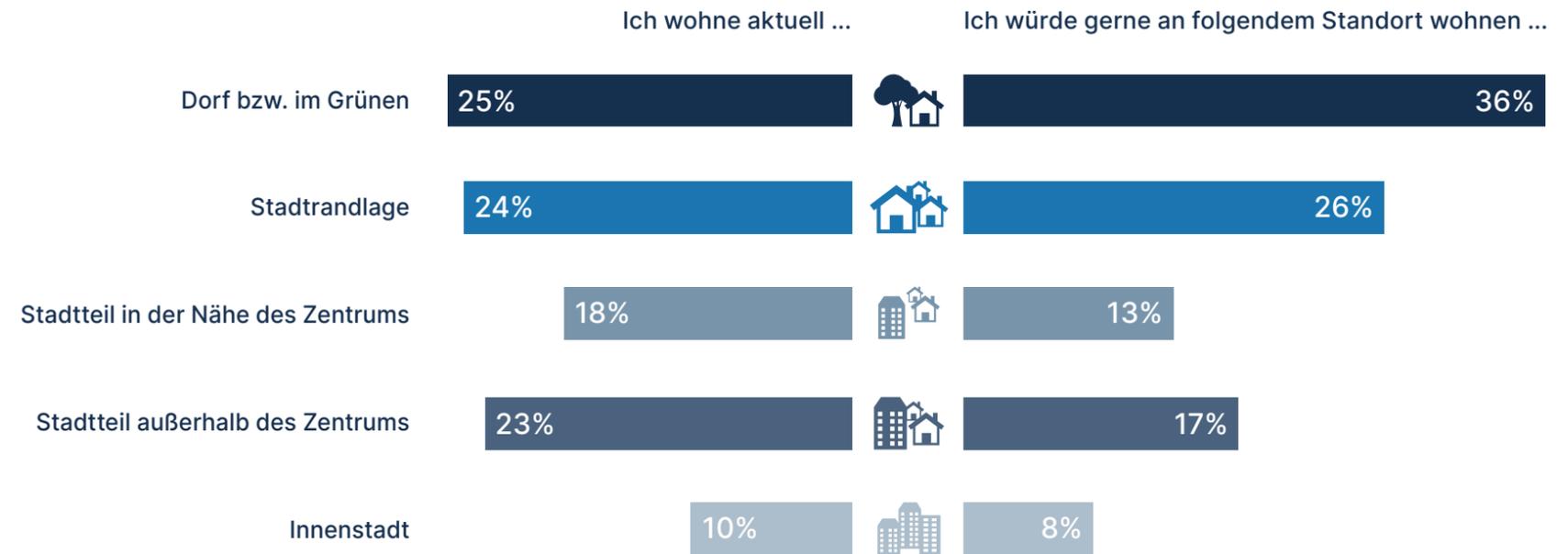


Präferenzverschiebungen in suburbane Lagen entlastet angespannte Wohnungsmärkte in den Zentren der Metropolen

Die Präferenzen der privaten Haushalte für Wohnstandorte verschieben sich: Gefragt nach ihrem Wunschstandort wird deutlich, dass die Befragten ins Grüne oder in Stadtrandlagen ziehen wollen. Zu den Verlierern gehören **Stadtlagen sowie Innenstädte**. Innenstädte haben nicht nur, aber vor allem aufgrund der Bezahlbarkeit in den letzten 10 Jahren massiv an Attraktivität als Wohnort verloren. Außerdem spiegelt sich das stark gestiegene Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein im Wunsch der Befragten raus ins Grüne zu ziehen wider. Für 67 % der Befragten ist ein **Dorf oder die Stadtrandlage der bevorzugte Standort**. Außerdem verändert die Digitalisierung die Standortpräferenzen. Work from Home ermöglicht vielen Beschäftigten auch Standorte in Betracht zu ziehen, die räumlich weiter weg von ihrem Arbeitsplatz liegen. Außerdem führt der Onlinehandel dazu, dass zum Einkaufen nicht mehr der Besuch der Innenstadt notwendig wird. Arztbesuche oder der Gang zur Behörde können mittlerweile auch online durchgeführt werden. Die Stadt bleibt trotzdem für einen Teil der Bevölkerung attraktiv. Viele Unternehmen und damit eine große Anzahl an Arbeitsplätzen sind in städtischen Gebieten angesiedelt. Viele Bürger bevorzugen es, nahe an ihrem Arbeitsplatz zu wohnen.

Die **Verschiebung der Standortpräferenzen eröffnet** sowohl für **städtische als auch ländliche Wohngebiete vielfältige Chance**. Eine verstärkte Migration aufs Land könnte dazu beitragen, die angespannten Immobilienmärkte in den Innenstädten zu entlasten. Zudem könnte der Zuzug in periphere Gebiete den dortigen Bevölkerungsrückgang stoppen und die Lebensqualität erhöhen.

Aktueller Standort vs. Wunschstandort



N=1.001; Fragestellungen „Ich wohne aktuell ...“ und „Ich würde gerne an folgendem Standort wohnen ...“



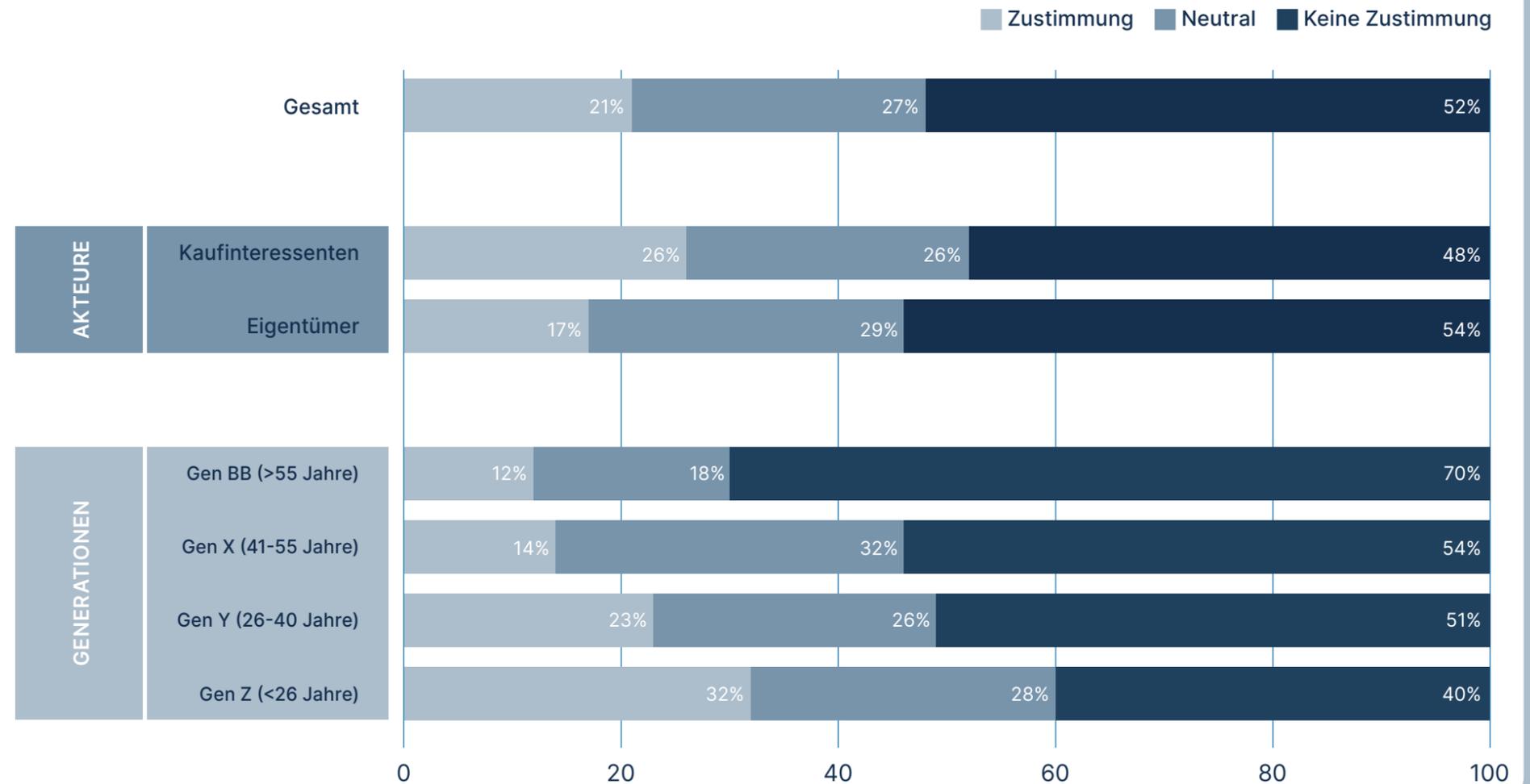


Durchschnittliche Beurteilung staatlicher Eingriffe fällt schlecht aus

Die Mehrheit der Befragten sieht **staatliche Eingriffe nicht als hilfreich** für die **Schaffung ihrer gewünschten Wohnsituation** an. Die zunehmenden Interventionen des Staates in die Wohnsituation der privaten Haushalte werden von vielen als nicht zielführend betrachtet. Lediglich 21% der Befragten sind der Meinung, dass staatliche Maßnahmen ihnen dabei helfen können, ihre Wohnziele zu erreichen, während fast 2,5-mal so viele Befragte davon ausgehen, dass **staatliche Eingriffe eher kontraproduktiv** sind.

Eine differenzierte Betrachtung nach Eigentümern und Kaufinteressenten zeigt jedoch, dass Kaufinteressenten die staatlichen Maßnahmen positiver bewerten als Eigentümer. Dies könnte daran liegen, dass viele staatliche Maßnahmen eher auf die Förderung des Eigentumserwerbs als auf die Verwaltung von bereits vorhandenem Eigentum abzielen. Besonders die jüngeren Befragten der Generation Z und Y sehen staatliche Eingriffe eher als hilfreich an, um ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen.

Staatliche Eingriffe helfen mir meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.



N=1.002; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte). N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Staatliche Eingriffe helfen mir meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.“ (Skala: 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu) und „Welche Aussage trifft am ehesten auf Sie zu?“ (Skala: 1 = Ich besitze derzeit noch keine Immobilie im Eigentum, plane aber in den nächsten zwei Jahren eine Immobilie zu erwerben. 2 = Ich besitze eine Immobilie im Eigentum, in der ich auch selbst wohne. 3 = Ich besitze eine oder mehrere Immobilien im Eigentum, die ich alle vermiete. Ich selbst wohne zur Miete. 4 = Ich besitze mehrere Immobilien im Eigentum. Dabei wohne ich in einer meiner Immobilien und vermiete die übrigen.); dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Staatliche Eingriffe helfen mir meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.“ (Skala: 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu) und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte).

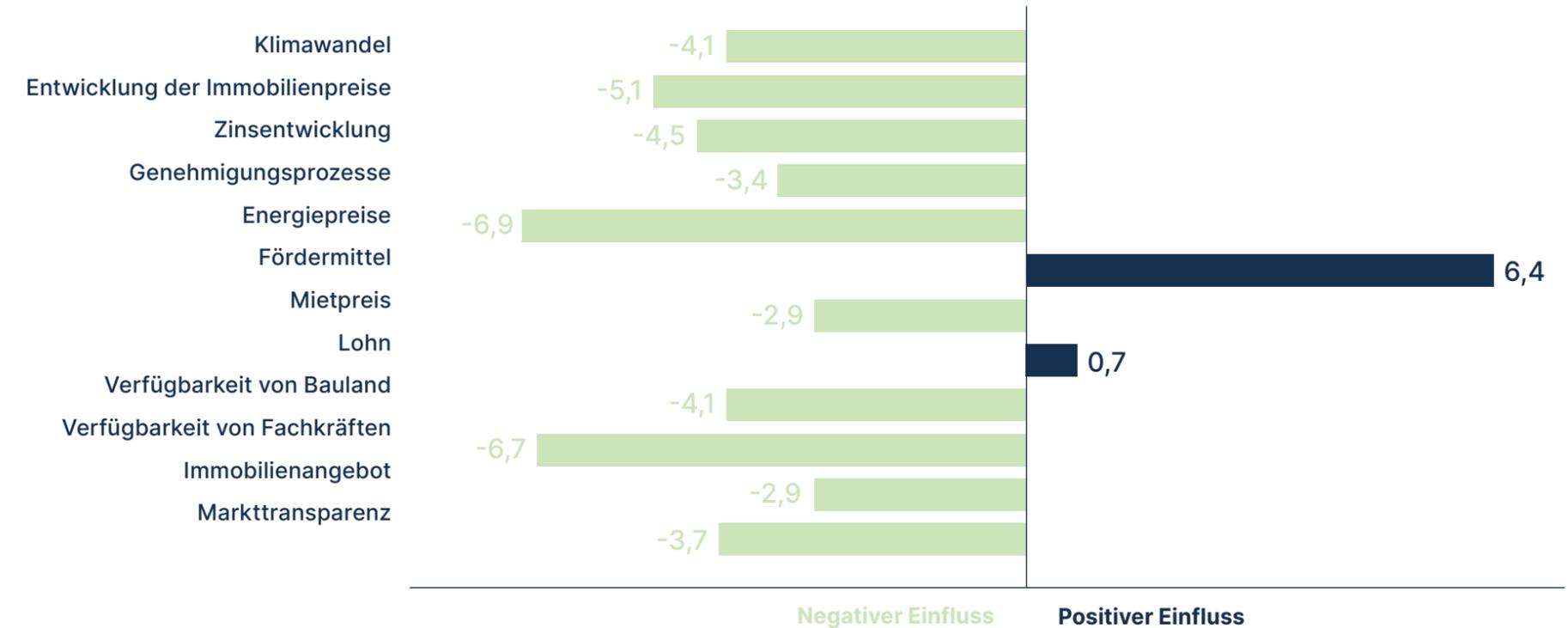


Politik setzt aktuell Prioritäten in anderen Politikfeldern als im Wohnen. Entstandener Kollateralschaden im Wohnen wird als erheblich wahrgenommen

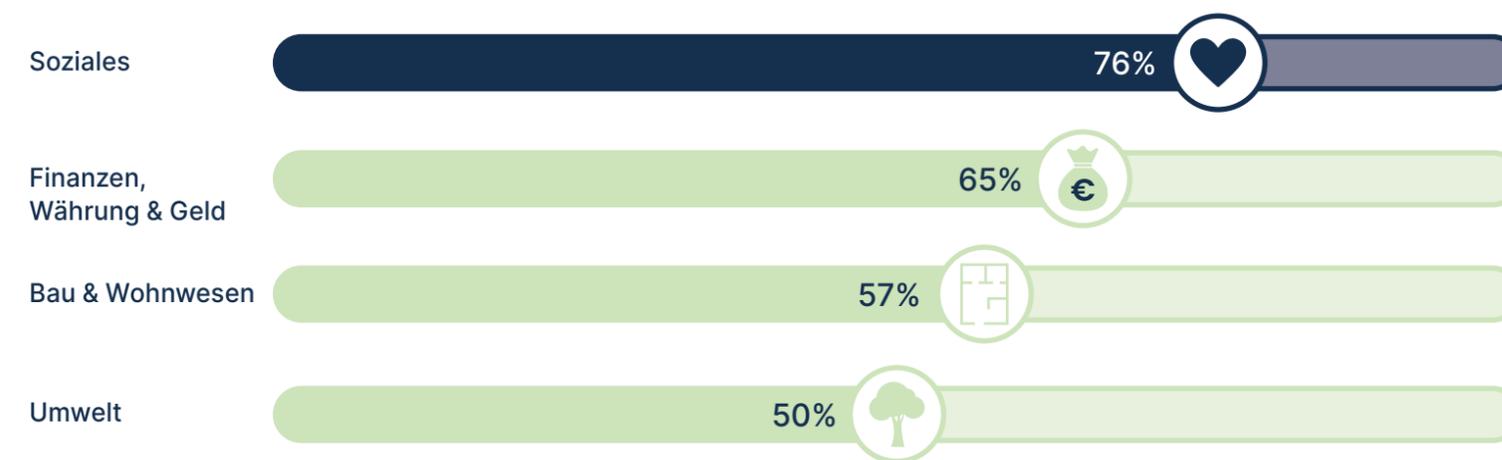
Die wahrgenommene Wirkungsweise staatlicher Maßnahmen auf die Treiber des Wohnens ist – bis auf zwei Ausnahmen – negativ. Nur bei den Faktoren Förderung und Lohnentwicklung wird ein positiver staatlicher Einfluss wahrgenommen. Die staatliche Einflussnahme auf Energiepreise und die Verfügbarkeit von Fachkräften wird besonders kritisch betrachtet. Die negative Wirkung des Staates auf die Energiepreise wird möglicherweise auf die erlebte Energiekrise und die damit verbundenen steigenden Wohnkosten für private Haushalte zurückgeführt.

Die Investitionsentscheidungen der privaten Haushalte werden hauptsächlich nicht von rein wohnpolitischen staatlichen Maßnahmen beeinflusst, sondern von übergeordneten gesellschaftlichen Themen. 76 % der Befragten geben an, dass sozialpolitische Maßnahmen wie beispielsweise die Lohnentwicklung einen starken Einfluss auf ihre Investitionsentscheidungen haben. Zusätzlich geben 65 % der Befragten an, dass finanzpolitische Maßnahmen wie die Zinspolitik sie beeinflussen. Jeder zweite Befragte stimmt zu, dass die Umweltpolitik Einfluss auf die Investitionsentscheidung nimmt.

Wirkungsweise des Staatlichen Handelns auf ...
(Durchschnittswerte der Befragten)



Folgende Politikbereiche nehmen Einfluss auf die Investitionsentscheidung



Oben: N=1.002; Fragestellung „Bewerten Sie für die folgenden Punkte, wie der Staat Einfluss auf die einzelnen Faktoren nimmt.“ (Skala stark negativ 0 bis 100 stark positiv); dargestellt werden die Differenzen der Durchschnittswerte der Befragten. Unten: N=1.002; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (aggregierte Zustimmungswerte).

Teilprojekt 6: Metaanalyse

Als Ergänzung zu den Kernergebnissen der ersten fünf Teilprojekte werden im Rahmen der quantitativen Metaanalyse die Erkenntnisse der vorherigen fünf Teilprojekte verdichtet und kausalanalytische Zusammenhänge zwischen den Strukturwandeltreibern der Megatrends und den Anpassungsprozessen der privaten Haushalte empirisch analysiert. Die Datengrundlage wird von Teilnehmern gebildet, die an allen fünf Befragungen teilgenommen haben

(n = 236). Diese Art der Analyse ermöglicht es, Zusammenhänge zwischen den einzelnen Teilprojekten zu bewerten und die additive Wirkung der Treiber datenbasiert herauszuarbeiten. Erst die Gesamtbetrachtung ermöglicht es, die Ergebnisse, welche über einen Bearbeitungszeitraum von zwei Jahren gesammelt wurden, zu integrieren und eine umfassende Einschätzung zur Transformation des Wohnens liefern zu können.

Zusätzlich wird eine qualitative Metaanalyse durchgeführt, um mittels Erfahrungen und Intuition von Experten Querbezüge zwischen den Ergebnissen der Teilprojekte aufzudecken und vor allem die superadditiven und sich gegenseitig nivellierenden Wirkungen unterschiedlicher Strukturwandeltreiber in ihren gemeinsamen Wirkungen zu diskutieren. Die besondere Struktur des Projektprogramms hat es ermöglicht, das Wissen der Transformation des Wohnens durch die nacheinander analysierten Trends im Strukturwandel sukzessive zu erweitern. Zur sukzessiven Erweiterung der Projektergebnisse gehörte insbesondere auch, die Wechselwirkungen der Teilprojektergebnisse in Vorträgen, Workshops und Einzelgesprächen mit Experten zu diskutieren. Zudem gab es auf zahlreiche Veröffentlichungen in Leit- und Fachmedien Feedback einer breiten Öffentlichkeit. Zum Abschluss des Projekts wurden aus der Summe der Teilprojektergebnisse, den zahlreichen Anmerkungen von Experten und Öffentlichkeit von den Autoren der Studie in Workshopstrukturen ein Resümee gezogen und die systemischen Kernergebnisse im Kontext der Transformation der Wohnungswirtschaft zusammengefasst.

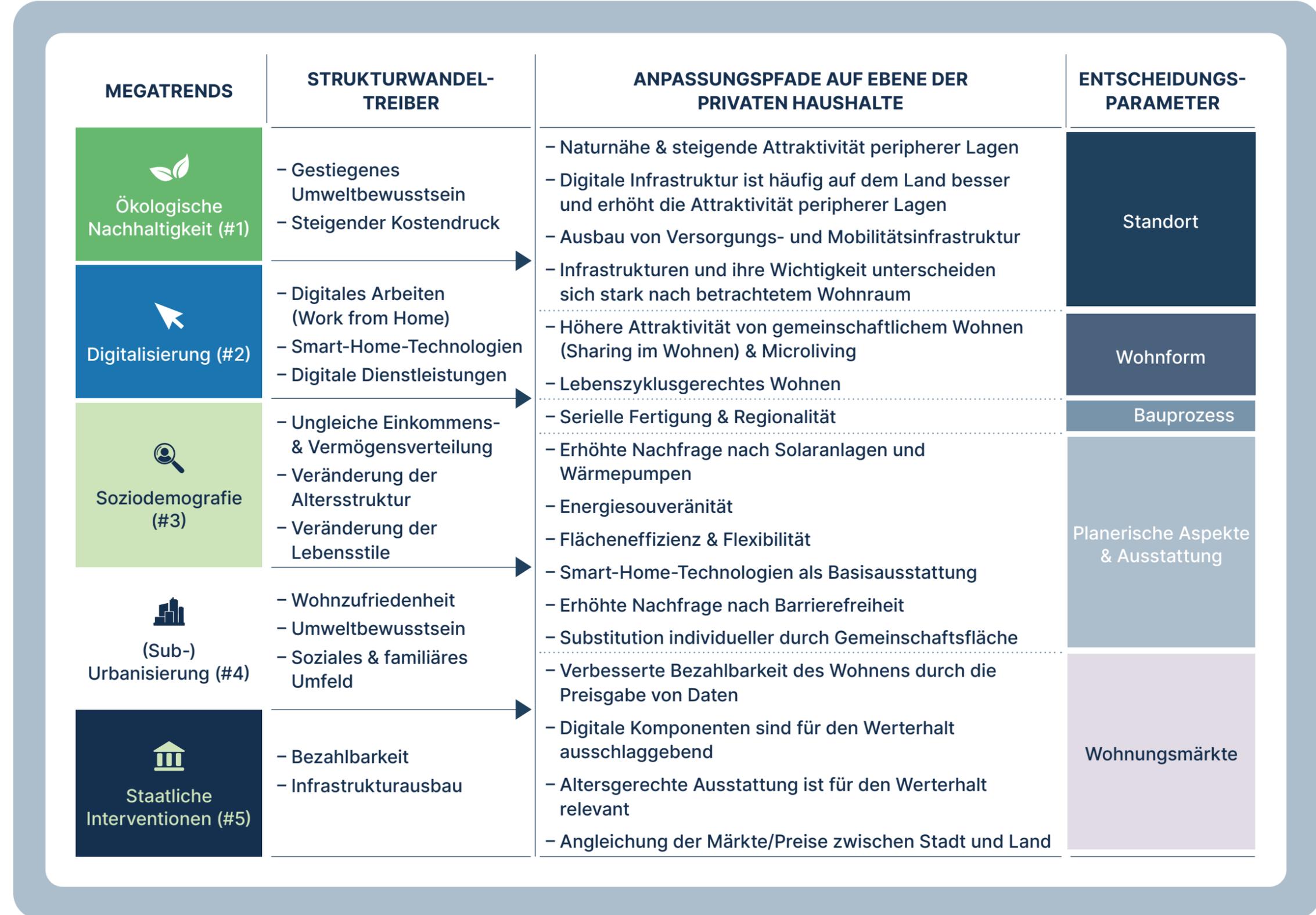
Teilprojekt #6: Metaanalyse

-  #1
Ökologische Nachhaltigkeit
-  #2
Digitalisierung
-  #3
Sozio-demografie
-  #4
(Sub-)Urbanisierung
-  #5
Staatliche Interventionen



Die Ergebnisse der quantitativen Metaanalyse

Die Megatrends – Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und Staatliche Interventionen, welche in der globalen Umwelt entstehen, werden über die Strukturwandelstreiber handlungsrelevant. Ausgehend von den Ergebnissen der Teilprojekte 1–5 wurden für die fünf Megatrends die jeweils am stärksten auf die privaten Haushalte wirkenden Strukturwandelstreiber identifiziert. Insgesamt werden die privaten Haushalte vor allem durch 13 Strukturwandelstreiber beeinflusst. Die privaten Haushalte reagieren auf den Einfluss der Strukturwandelstreiber, indem sie Anpassungsprozesse hinsichtlich ihrer Wohnsituation vornehmen. Diese können in Bezug auf die Standortpräferenz, die Wohnbedarfe oder Wohnpräferenzen auftreten. In der Summe führen die Anpassungsprozesse der privaten Haushalte auch zu Veränderungen an den Wohnungsmärkten.



Standortpräferenzen verschieben sich in naturnahe Regionen, aber auch die Innenstadt bleibt für einen Teil der Bevölkerung interessant

Trotz der Tendenz zur Verschiebung der Standortpräferenzen in suburbane Lagen (Vergleich Teilprojekt 4: (Sub-)Urbanisierung) bleiben **städtische Gebiete für einen Teil der Bevölkerung nach wie vor ein interessanter Lebensraum**. Eine hohe Konzentration an Unternehmen und Arbeitsplätzen, kulturelle Angebote oder ein urbanes Lebensgefühl machen Städte attraktiv. Ist den Befragten eine **gute Versorgungsinfrastruktur** wichtig (Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb von 15 Minuten), **erhöht sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wunschstandort anzugeben um 58 %**. **Ebenso** verhält es sich mit einer **hohen Bebauungsdichte**, also einer Vielzahl an Ausgelmöglichkeiten, Restaurants, Bars etc. Ist den Befragten eine hohe Bebauungsdichte wichtig, erhöht sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Standort zu präferieren um 25 %. Demgegenüber stehen **Faktoren wie steigende Energiekosten**, die **Wichtigkeit von Bildungsangeboten** und von **Grünflächen und Parks**. Diese sorgen dafür, dass die Innenstadt als Wohnstandort unattraktiver wird. Die drei Faktoren **reduzieren die relative Wahrscheinlichkeit für die Innenstadt als Wunschstandort um 27 %, 30 % und 23 %**.

Ist den Befragten ... wichtig, erhöht/reduziert sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wunschstandort anzugeben um ... %.



... Versorgungsinfrastruktur



... Bebauungsdichte

Wunschstandort Innenstadt

... Steigende Energiekosten



... Bildungsangebote



... Grünflächen & Parks



Methodenkasten

Eine **binär logistische Regression** hat nur zwei mögliche Ausprägungen für die zu erklärende Variable. Die Interpretation erfolgt oft mit der Odds Ratio als relative Wahrscheinlichkeit. Das Vorgehen umfasst typischerweise die Überprüfung der Modellgüte und die Darstellung des Modells.

N=236; dargestellt werden die Ergebnisse einer binär logistischen Regression zur Standortwahl.

Private Haushalte sind bereit einen Teil ihrer Wohnfläche abzugeben

Im zweiten Teilprojekt „Digitalisierung“ konnte eine unmotivierte, frei angegebene Menge an Überversorgung im Zusammenhang mit Wohnflächenkonsum festgestellt werden – 8,14 % der aktuellen Wohnfläche. Mittels Incentivierung des Staates wie beispielsweise dem Wegfall der Grunderwerbsteuer für Haushalte, die sich verkleinern, oder dem vorrechtlichen Zugriff auf Grundstücke könnte diese noch weiter gesteigert werden. In der detaillierten Analyse zeigt sich, dass zu den **Strukturwandeltreibern, die zu einer Wohnflächenreduktion führen**, das **Umweltbewusstsein** und die **Veränderungen der Altersstruktur** zählen. Je stärker diese beiden Strukturwandeltreiber wirken, desto höher ist die Wohnflächenabgabebereitschaft. Aufgrund der hohen Wirkungsstärke kann insbesondere das Umweltbewusstsein der privaten Haushalte als Hebel für eine Wohnflächenreduktion betrachtet werden. **Gegenteilige Effekte** treten **bei den Strukturwandeltreibern Work from Home und Wohnzufriedenheit** auf. Je stärker die Befragten durch die Arbeit zu Hause in ihrer Wohnsituation beeinflusst werden, desto geringer ist die Wohnflächenabgabebereitschaft. Ebenso führt eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation dazu, dass eine Erhöhung der Wohnfläche gewünscht wird.

Darüber hinaus verdeutlichen die Ergebnisse, dass die privaten Haushalte neben der Wohnflächenreduktion ihre verbleibende Wohnfläche möglichst effizient nutzen möchten. Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Flächeneffizienz ist das Teilen von Wohnfläche (Sharing im Wohnen).

Je stärker die Strukturwandeltreiber wirken, desto höher ist die Bereitschaft Wohnfläche zu reduzieren/zu erhöhen



Methodenkasten

OLS-Regression: Linearer Zusammenhang zwischen zu erklärender und erklärender Variablen. Koeffizienten minimieren quadrierte Residuen. Interpretation: Steigung einer Geraden.

N=236; dargestellt werden die Ergebnisse einer OLS-Regression zur Abgabebereitschaft von Wohnfläche; Signifikanzen: *** $p < 0,01$; ** $p < 0,05$; * $p < 0,10$.

Sharing im Wohnen als Trend – die Potenziale für das zukünftige Wohnen sind überraschend

Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass die Absicht **Wohnfläche zu teilen mehr als ein spannender Trend** ist. Im Zuge der Analyse wurden im **ersten Modell** zunächst **soziodemografische Angaben** in die Regression eingefügt, im **zweiten Modell** und **dritten Modell** wurden diese um **Persönlichkeitsmerkmale** und **Strukturwandelstreiber** ergänzt.

Insbesondere durch die Aufnahme des dritten Modells der Strukturwandelstreiber konnte der Erklärungsgehalt des Modells gesteigert werden. Anders als bei anderen teilbaren Gütern, insbesondere im Mobilitätsbereich, befindet sich Sharing im Rahmen von Wohnimmobilien noch am Anfang, bietet aber großes Potenzial die Transformation im Wohnen zu unterstützen. Die Potenziale des Teilens von Wohnfläche für eine effizientere Ausnutzung der Wohnfläche sind bislang ungenutzt. Die Sharing-Modelle eröffnen nicht nur dem Staat die Möglichkeit, die Flächennutzung in Deutschland sozial deutlich attraktiver zu gestalten, sondern auch großes Potenzial für die Akteure, neue Geschäftsmodelle zu implementieren.

Je stärker die Strukturwandelstreiber wirken, desto höher ist die Bereitschaft zur Abgabe von Wohnfläche

Sharing ist unterhaltsam

0,51***

Sharing ist ein Trend

0,28***

Personen im Haushalt

0,16*


Bereitschaft zur
Abgabe von Wohnfläche

Methodenkasten

Bei der hierarchischen Regression werden erklärende Variablen schrittweise hinzugefügt, um das Modell zu erweitern. Die Güte des Modells wird anhand der Änderung im Bestimmtheitsmaß (R^2) bewertet. In diesem Fall werden in verschiedenen Modellen soziodemografische Angaben, Persönlichkeitsmerkmale und Strukturwandelstreiber berücksichtigt.

N=236; dargestellt werden die Ergebnisse einer hierarchischen Regression zu Sharing im Wohnen; Signifikanzen: *** $p < 0,01$; ** $p < 0,05$; * $p < 0,10$.

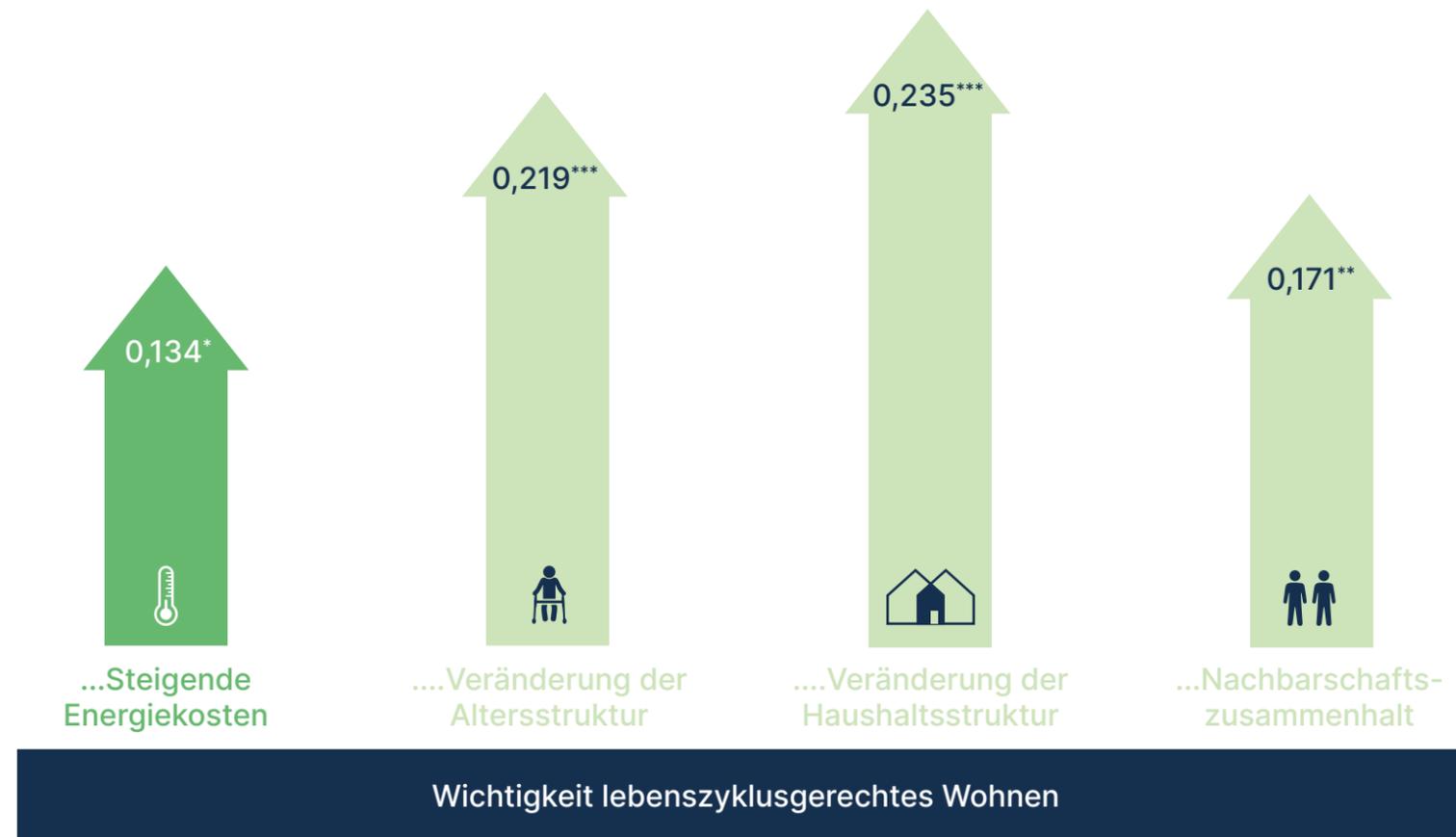
Die soziodemografischen Entwicklungen verstärken das Potenzial des lebenszyklusgerechten Wohnens

Lebenszyklusgerechtes Wohnen beschreibt die Anpassung der eigenen Wohnsituation an technische und gesellschaftliche Entwicklungen. Im dritten Teilprojekt Soziodemografie konnte bereits gezeigt werden, dass es für rund 6 von 10 Befragten wichtig ist, ihre Wohnsituation einfach an ihre Lebensphase anpassen zu können. Diese **Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen wird vor allem durch die Strukturwandelstreiber des soziodemografischen Wandels hervorgerufen**. Aber auch die steigenden Energiekosten und die Bezahlbarkeit üben einen Effekt aus:

- Die **Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur** steht in einem positiven Zusammenhang mit der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen
- Der **Nachbarschaftszusammenhalt** steht in einem positiven Zusammenhang mit der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen
- Die **Bezahlbarkeit** steht in einem negativen Zusammenhang mit der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen
- **Steigende Energiekosten** stehen in einem positiven Zusammenhang mit der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen

Um lebenszyklusgerechtes Wohnen zu ermöglichen, muss Wohnen als Ganzes flexibler werden. Insbesondere Grundrisse und die Art und Weise, wie Räume genutzt werden, bieten Möglichkeiten, um die Flexibilität im Wohnen zu erhöhen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass lebenszyklusgerechtes Wohnen, ermöglicht durch Flexibilität und Multifunktionalität, das Resultat des soziodemografischen Wandels und der steigenden Kosten sind.

Je stärker ... wirken, desto wichtiger ist lebenszyklusgerechtes Wohnen



Methodenkasten

OLS-Regression: Linearer Zusammenhang zwischen zu erklärender und erklärender Variablen. Koeffizienten minimieren quadrierte Residuen. Interpretation: Steigung einer Geraden.

N=236; dargestellt werden die Ergebnisse einer OLS-Regression zur Bedeutung von lebenszyklusgerechtem Wohnen; Signifikanzen: *** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10.

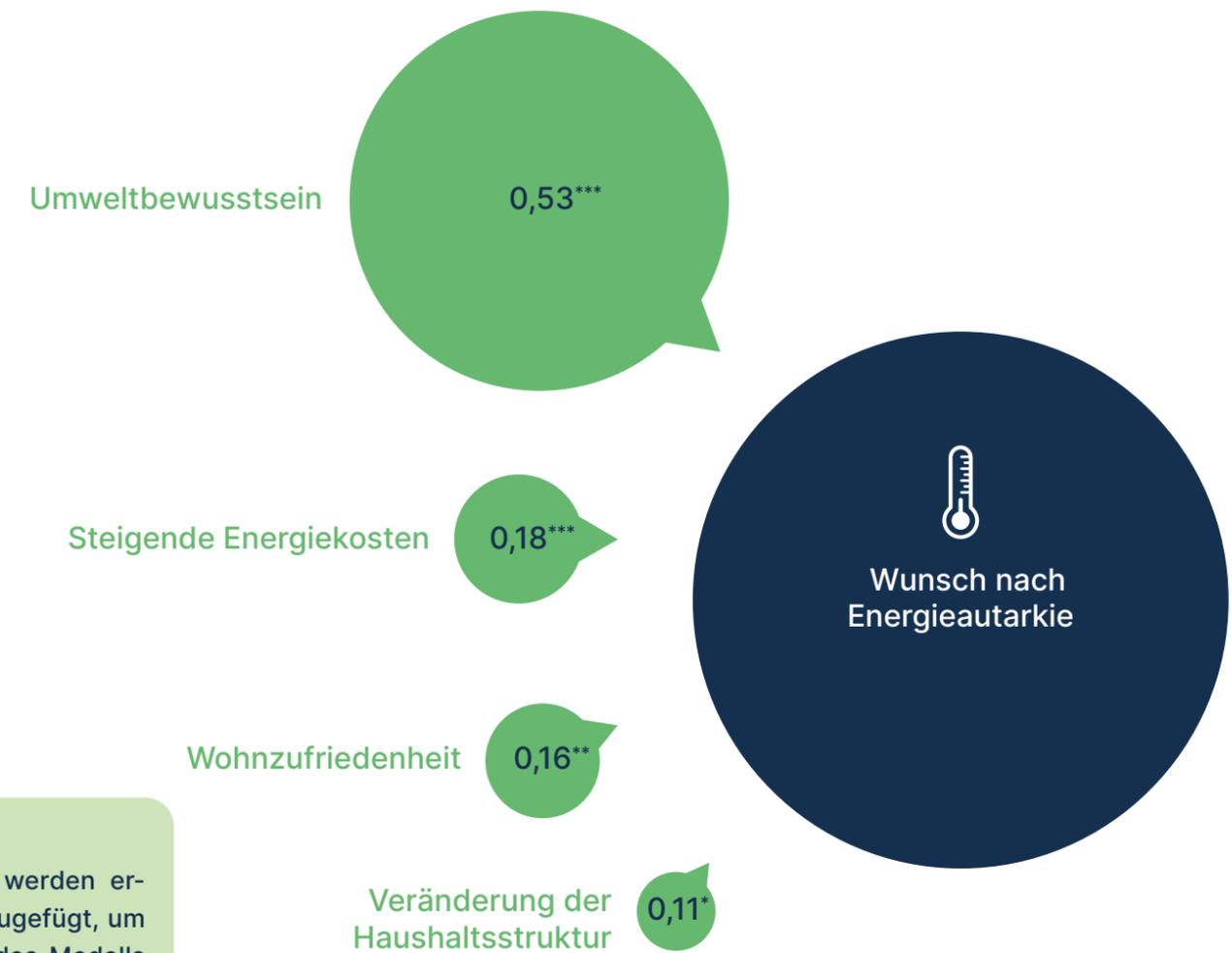
Der Wunsch nach Energieautarkie ist vor allem ökonomisch und ökologisch getrieben

Um besser zu verstehen, welche Strukturwandeltreiber den starken Wunsch nach **Energiesouveränität** beeinflussen, zeigen die Ergebnisse weiterführender, multivariater Analysen, dass insbesondere:

- **Umweltbewusstsein** in einem starken, positiven Zusammenhang mit dem Wunsch nach Energieautarkie steht,
- je stärker die **Energiekosten steigen**, desto stärker wird der Wunsch nach Energieautarkie,
- die **Veränderung der Haushaltsstruktur** in einem positiven Zusammenhang mit dem Wunsch nach Energieautarkie steht
- sowie die **Wohnzufriedenheit** in einem positiven Zusammenhang mit dem Wunsch nach Energieautarkie steht.

Besonders auffallend ist, dass der Wunsch nach Energieautarkie vor allem ökologisch, aber auch ökonomisch getrieben ist (Ergebnis TP1: Ökologische Nachhaltigkeit). Dabei werden die ökonomischen Vorteile durch einen geringen Energiefremdbezug zwar erkannt, aber die konkrete Nutzenstiftung in Form von monetären Vorteilen ist vielen privaten Haushalten nicht bekannt. Hier bieten sich zukünftig große Chancen, um private Haushalte auch über die ökonomischen Vorteile der Energiesouveränität zu informieren.

Je stärker die Strukturwandeltreiber wirken, desto stärker der Wunsch nach Energieautarkie



Methodenkasten

Bei der hierarchischen Regression werden erklärende Variablen schrittweise hinzugefügt, um das Modell zu erweitern. Die Güte des Modells wird anhand der Änderung im Bestimmtheitsmaß (R^2) bewertet. In diesem Fall werden in verschiedenen Modellen soziodemografische Angaben, Persönlichkeitsmerkmale und Strukturwandeltreiber berücksichtigt.

N=236; dargestellt werden die Ergebnisse einer hierarchischen Regression zum Wunsch nach Energieautarkie; Signifikanzen: *** $p < 0,01$; ** $p < 0,05$; * $p < 0,10$.

Private Haushalte gehen von einem Preisanstieg für Wohnimmobilien aus

Eine große Mehrheit der Befragten (86 %) geht davon aus, dass in den nächsten fünf Jahren eine **erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien** entsteht. Daneben zeigen die Ergebnisse außerdem, dass **neue preisbildende Merkmale an den Wohnungsmärkten** relevant werden. Rund zwei von drei Befragten sind der Meinung, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien mit einem hohen Digitalisierungsgrad zunehmen wird. 69 % der Befragten geben an, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien steigt, und 59 % glauben, dass sich die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien erhöht. Der **Digitalisierungsgrad**, der **Flexibilisierungsgrad** und der **Grad der Barrierefreiheit** werden in Zukunft zu preisbildenden Merkmalen für Wohnimmobilien. Insgesamt könnten diese Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnimmobilien zu einer Diversifizierung des Angebots und zu neuen Trends in der Immobilienentwicklung führen.

Im Mittel gehen die privaten Haushalte unabhängig von der Lage der Immobilie von einem Preisanstieg von rund 21 % aus. Insbesondere bei Lagen im Grünen bieten sich Chancen für bislang leer stehende Wohnimmobilien. Denn die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass sich die Nachfrage gerade in diese Lagen verschieben wird.

Nachfrageveränderungen nach Wohnimmobilien in den nächsten 5 Jahren

Ich denke, dass in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigen wird.

86%



Ich denke, dass in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien steigen wird.

69%



Ich denke, dass in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach digitalisierten Wohnimmobilien steigen wird.

66%

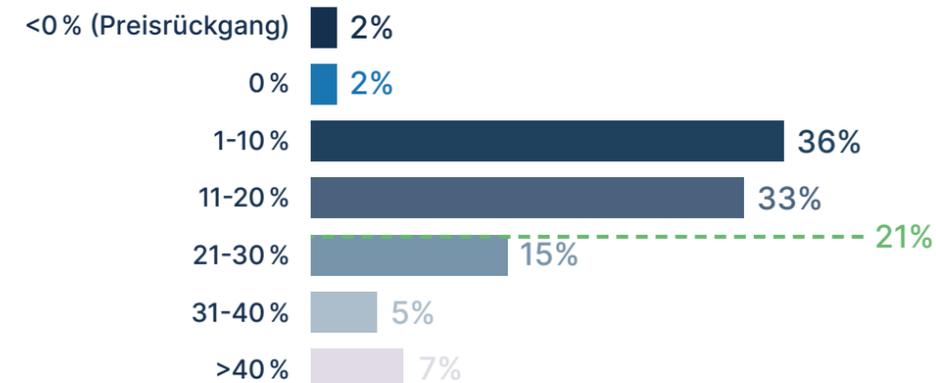


Ich denke, dass in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien steigen wird.

59%



Wie werden sich Ihrer Meinung nach die Preise für Wohnimmobilien in den nächsten 5 Jahren im Verhältnis zu heute verändern?

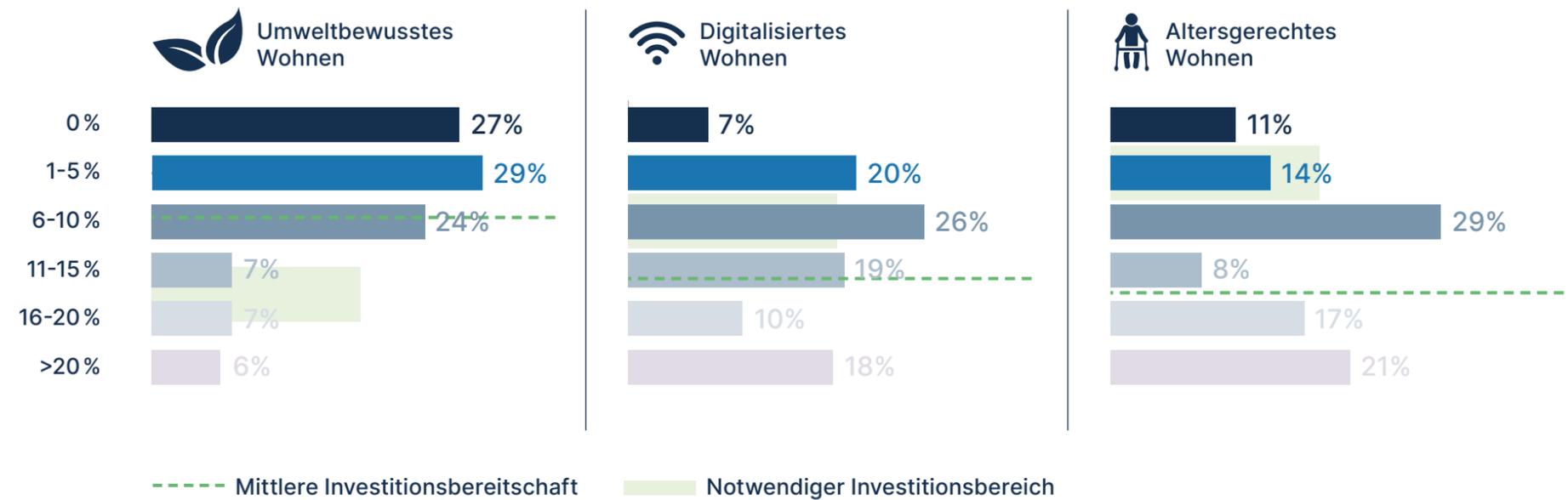


Oben: N=236; 7er-Likertskala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte). Unten: N=236; Skala <0 %, 0 %, 1 – 10 %, 11 – 20 %, 21 – 30 %, 31 – 40 %, >40 %; dargestellt inkl. Mittelwert.

Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte für digitales und altersgerechtes Wohnen ist höher als für umweltbewusstes Wohnen

Im Durchschnitt sind die Befragten bereit rund **7,7 % ihrer Investitionssumme zusätzlich für umweltbewusstes Wohnen** auszugeben. Diese Investitionsbereitschaft ist aber deutlich zu gering, um die Mehrkosten der Transformation zu stemmen. Über 80 % der Befragten liegen mit ihrer Angabe über die zusätzliche Investitionsbereitschaft unterhalb des tatsächlich benötigten Investitionsbereichs. Demnach ist eine Steigerung der Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte von mindestens 65 % notwendig, um die energiebedingten Mehrkosten stemmen zu können. Im Gegensatz dazu sind die Befragten im Mittel bereit rund **14,1 % der angegebenen Investitionssumme zusätzlich für die Digitalisierung im Wohnen** auszugeben (operative Dringlichkeit). Der notwendige Investitionsbereich liegt zwischen 6–10 % der Investitionssumme. Demnach sind 73 % der Befragten bereit, mehr als tatsächlich notwendig wäre, für die digitale Transformation im Wohnen zu zahlen. Die höchste zusätzliche Investitionsbereitschaft geben die privaten Haushalte für Investitionen in eine **altersgerechte Ausstattung bzw. Barrierefreiheit der Wohnimmobilie** an (operative Dringlichkeit). Mit im Mittel **zusätzlichen 15,8 % der Investitionssumme** setzen sie hier ganz klare Prioritäten. Der tatsächlich notwendige Investitionsbereich liegt bei 1–5 % der Investitionssumme.

Wie viel Prozent Ihrer Investitionssumme sind sie bereit zusätzlich auszugeben für:



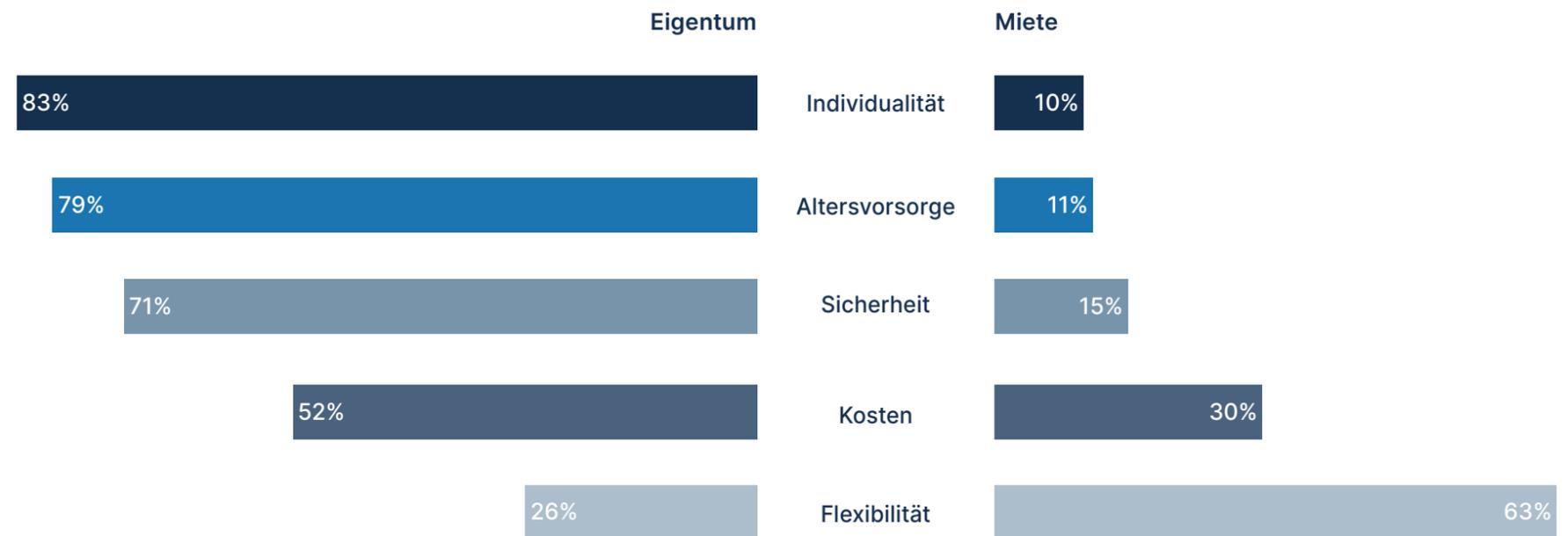
Links: N=236; Fragestellung „Ich wäre bereit ... % meiner Investitionssumme für umweltbewusstes Wohnen auszugeben.“; Skala 0%; 1–5%; 6–10%, 11–15%, 16–20%, >20 % dargestellt inkl. Mittelwert. Mitte: N=236; Fragestellung „Ich wäre bereit ... % meiner Investitionssumme für digitalisiertes Wohnen auszugeben.“; Skala 0%; 1–5%; 6–10%, 11–15%, 16–20%, >20 % dargestellt inkl. Mittelwert. Rechts: N=236; Fragestellung „Ich wäre bereit ... % meiner Investitionssumme für altersgerechtes Wohnen auszugeben.“; Skala 0%; 1–5%; 6–10%, 11–15%, 16–20%, >20 % dargestellt inkl. Mittelwert.



Wohneigentum bietet in der Transformation des Wohnens mehr Anpassungsmöglichkeiten als Miete

Die durch den Strukturwandel ausgelösten **Anpassungsprozesse der privaten Haushalte können in den eigenen vier Wänden leichter umgesetzt werden**. Der Besitz von Eigentum bietet die **Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern, oder anzupassen** (83%). Insbesondere lebenszyklusgerechtes Wohnen, der Umstieg auf erneuerbare Energie und die Integration digitaler Technologien in die Wohnimmobilie sind im Rahmen von Wohneigentum leichter umsetzbar. Als eine Form der **Altersvorsorge** (79%) kann Wohneigentum außerdem langfristig an Wert gewinnen und im Alter Mietfreiheit oder ein zusätzliches Einkommen bieten. Zudem vermittelt Eigentum ein Gefühl von **Sicherheit** und gibt Menschen eine gewisse Stabilität und Kontrolle über ihre Lebensumstände. 71% der Befragten schätzen Eigentum aus Sicherheit attraktiv ein. Lediglich in Bezug auf Flexibilität verändert sich die Gewichtung. 26% der Befragten schätzen Eigentum hier als attraktiv ein, 63% dagegen das Mieten einer Immobilie. In der Summe zeigen die Studienergebnisse, dass Wohneigentum im Strukturwandel große Chancen bietet.

Bewerten Sie für folgende Kriterien, welches Wohnverhältnis (Eigentum/Miete) attraktiver ist.



N=1.002; 7er-Likertskala von Eigentum bis Miete; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte).

Die Ergebnisse der qualitativen Metaanalyse

Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der qualitativen Metaanalyse präsentiert, mit dem Ziel, weitere Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Teilprojekten zu identifizieren und im Gesamtkontext des Forschungsprogramms hervorzuheben. Das kontinuierliche Feedback zu den einzelnen Teilprojekten aus Vorträgen, Interviews, Diskussionen oder Expertenbefragungen hat während des Bearbeitungszeitraums der Studie zu fortlaufenden Erkenntnissen geführt, die im Folgenden berücksichtigt werden. Die Wirkungsmechanismen wurden aus den Studienergebnissen abgeleitet, während die Anpassungsstrategien der privaten Haushalte deren Vorgehensweise verdeutlichen, um sich auf Veränderungen im Wohnen vorzubereiten und entsprechend zu reagieren. Die Anpassungsstrategien sind in den jeweiligen Tabellenzellen abhängig vom Teilprojekt und den abgeleiteten Mechanismen aus den Studienergebnissen dargestellt. Die Querbezüge zwischen den Ergebnissen der einzelnen Teilprojekte sollen verdeutlichen, wie unterschiedliche Strukturwandeltreiber synergistische Effekte entfalten, und die systemischen Kernergebnisse im Kontext der Transformation der Wohnungswirtschaft zusammenfassen. Die Ergebnisse der qualitativen Metaanalyse zeigen, dass private Haushalte angesichts des Strukturwandels bestrebt sind, das Nutzen-Kosten-Verhältnis ihrer Wohnsituation zu optimieren. Gleichzeitig streben sie danach, innerhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und ihre Wohnverhältnisse an veränderte individuelle und soziale Bedürfnisse anzupassen.



Wohneigentum kann für private Haushalte wieder bezahlbar werden, wenn sie sich anpassen

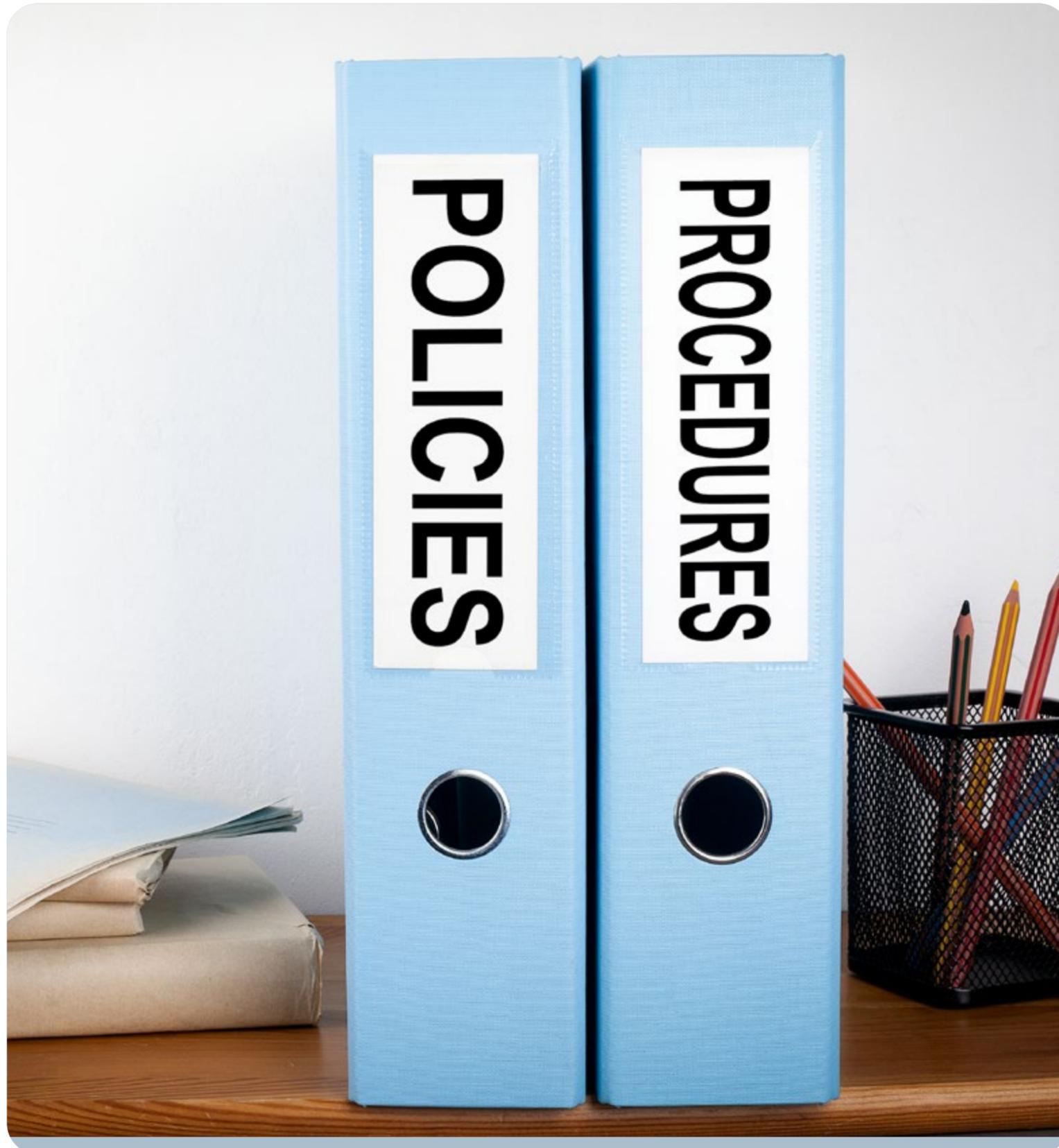
Mechanismen aus Ergebnissen der Studie	 Ökologische Nachhaltigkeit (#1)	 Digitalisierung (#2)	 Soziodemografie (#3)	 (Sub-)Urbanisierung (#4)	 Staatliche Interventionen (#5)
	Anpassungsstrategien der privaten Haushalte, um Wohnen/Wohnungseigentum bezahlbar zu machen				
Reduktion der Wohnfläche	– Reduktion der Wohnfläche und dadurch auch des ökologischen Fußabdrucks	– Digitales Wohnen braucht weniger Fläche	– Anpassung an Lebenszyklus reduziert Flächenbedarf		– Staatliche Förderprogramme einfordern, um Remanenzeffekte aufzubrechen
Reduktion der Flächenkosten pro qm	– Verwendung von regionalen Baumaterialien und Nachfrage nach Modulbauweise		– Nutzung von Dienstleistungsangeboten rund um die Immobilie	– Priorisierung ländlicher Regionen bei Normalverdienern aufgrund Preisvorteiles	
Erhöhung der Flexibilität des Wohnens	– Nachfrage nach modularer Bauweise	– Integration digitaler Technologien zur Erhöhung der Flächeneffizienz	– Verstärkte Nutzung von Gemeinschaftsflächen – Nutzung von Sharing-Angeboten rund um die Immobilie		
Neubewertung neuer Wohnformen			– Nachfrage nach flexiblen Grundrissen und multifunktionalem Mobiliar oder Räumlichkeiten – Nachfrage nach neuen Wohnformen: gemeinschaftliches Wohnen, Microliving, Wohngruppen, Clusterwohnungen		– Abbau bürokratischer Hürden im Planungs- und Bauprozess einfordern
Betriebskostensenkung durch Energieautarkie (Minimierung des Fremdbezugs von Energie)	– Optimierung der Heizungs-systeme – Energiekostensenkung durch Minimierung des Fremdbezugs von Energie	– Digitalisierung der Heizungs-steuerung, um Energiekosten zu senken		– Priorisierung ländlicher Wohnlagen und Einfamilien-häuser, Energieautarkie leichter umsetzbar	– Zielgerichtete Förderprogram-me zur energetischen Sanierung einfordern

Nachhaltige Lösungen für ein grünes Zuhause verändern den Wohnungsbestand

Mechanismen aus Ergebnissen der Studie	 Ökologische Nachhaltigkeit (#1)	 Digitalisierung (#2)	 Soziodemografie (#3)	 (Sub-)Urbanisierung (#4)	 Staatliche Interventionen (#5)
Anpassungsstrategien der privaten Haushalte, um den Wohnungsbestand ökologisch nachhaltiger zu gestalten					
Reduktion der Wohnfläche	– Reduktion der Wohnfläche und dadurch auch des ökologischen Fußabdrucks	– Integration digitaler Technologien zur Erhöhung der Flächeneffizienz	– Verstärkte Nachfrage nach Gemeinschaftsflächen – Nutzung von Sharing-Angeboten rund um die Immobilie – Verstärkte Nachfrage nach lebenszyklusgerechtem Wohnen		– Abbau von Umzugshürden einfordern
Betriebskostensenkung durch Energieautarkie (Minimierung des Fremdbezugs von Energie)	– Optimierung der Heizungs-systeme – Energiekostensenkung durch Minimierung des Fremdbezugs von Energie	– Verstärkte Nutzung digitaler Technologien (Smart Home)		– Priorisierung ländlicher Wohnlagen und Einfamilien-häuser	
Ökologische Optimierung im Bauprozess/Ökologische Optimierung der technischen Gebäudeausstattung	– Verwendung regionaler Baustoffe und Materialien – Investments in Solaranlagen, Wärmepumpen und Strom-speicher	– Integration digitaler Technologien in Gebäude-ausstattung		– Priorisierung ländlicher Wohnlagen und Einfamilien-häuser	– Zielgerichtete Förderprogram-me zur energetischen Sanierung einfordern

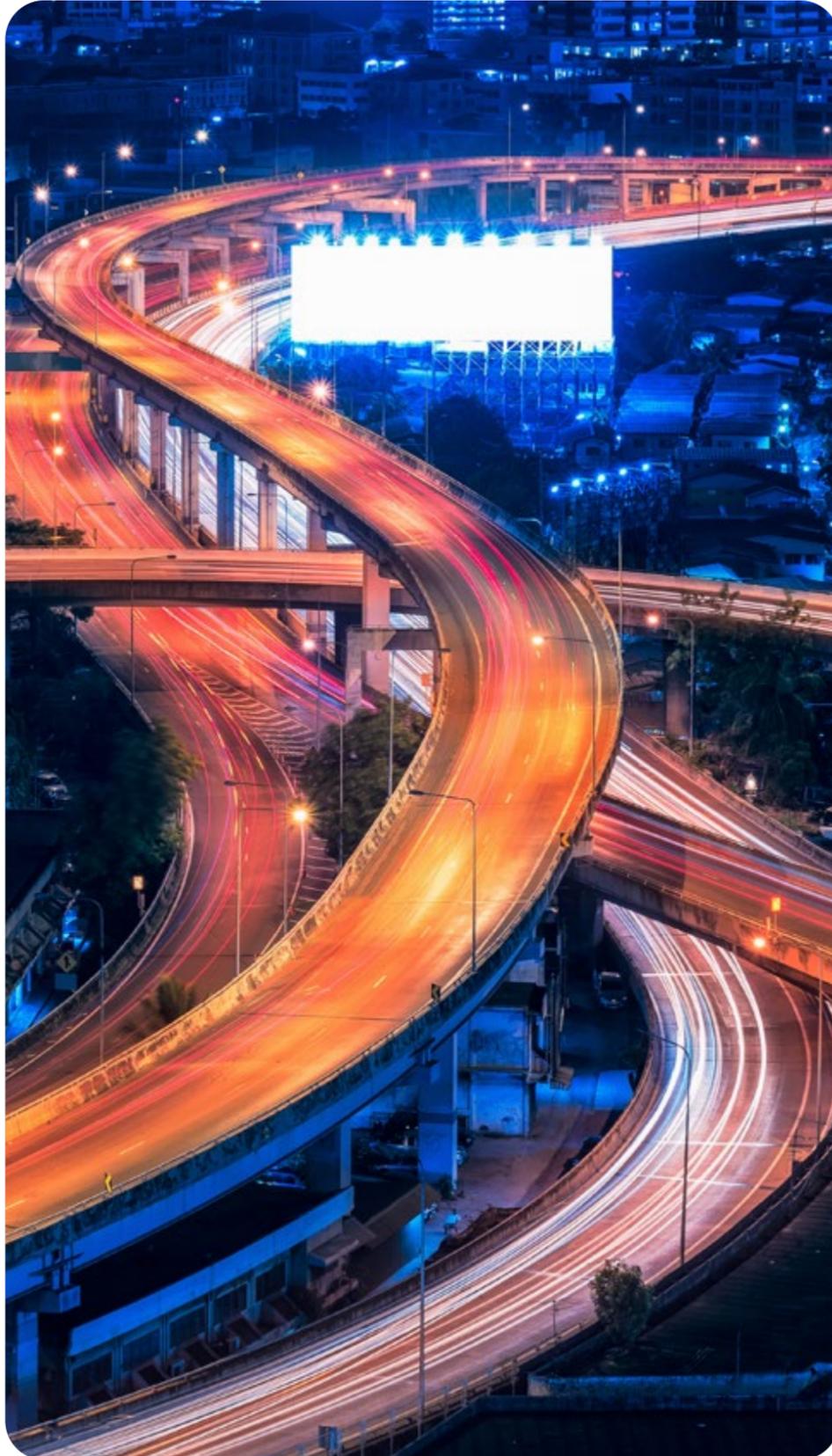
Soziale Aspekte rücken in den Fokus für zukünftiges Wohnen

Mechanismen aus Ergebnissen der Studie	 Ökologische Nachhaltigkeit (#1)	 Digitalisierung (#2)	 Soziodemografie (#3)	 (Sub-)Urbanisierung (#4)	 Staatliche Interventionen (#5)
Anpassungsstrategien der privaten Haushalte, um den Wohnungsbestand menschlich nachhaltiger zu gestalten					
Situative Flächenbedarfe passgenauer adressieren		<ul style="list-style-type: none"> – Integration digitaler Technologien in der Immobilie 	<ul style="list-style-type: none"> – Wachsende Nachfrage nach lebenszyklusgerechtem Wohnen – Wachsende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Neubewertung sozialer Dichte: Wohnen auf dem Land wird zumindest lebensabschnittsweise wieder höher bewertet 	<ul style="list-style-type: none"> – Staatliche Förderung nach Unterstützung bedarfsgerechten Wohnens einfordern
Steigendes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein bei Wohnungssuche stärker gewichten	<ul style="list-style-type: none"> – Bevorzugung grüner Wohnlagen 		<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Bedeutung der Flexibilität im Wohnen (Grundriss, Mobiliar oder Räume) 	<ul style="list-style-type: none"> – Verschiebung der Standortpräferenzen 	
Wachsender Tendenz nach Individualisierung zielgenauer begegnen		<ul style="list-style-type: none"> – Unabhängigkeit des Wohnorts von den Daseinsfunktionen erhöhen durch: Work from Home, Onlineshopping 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen und zunehmender Flexibilität – Inanspruchnahme zusätzlicher Dienstleistungen rund um die Immobilie 	<ul style="list-style-type: none"> – Verschiebung der Standortpräferenzen 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau Glasfaserkabel flächendeckend einfordern



Handlungsempfehlungen der Studienergebnisse

Basierend auf den Erkenntnissen des Forschungsprogramms ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen für die Politik, immobilienwirtschaftliche Akteure und private Haushalte. Die öffentliche Hand hat die Möglichkeit, gezielte staatliche Maßnahmen zu ergreifen, um die Wohnsituation der privaten Haushalte zu verbessern. Durch entsprechende Regulierungen und Förderprogramme können Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung sicherstellen. Für immobilienwirtschaftliche Akteure eröffnen sich große Potenziale und vielfältige Möglichkeiten, neue Geschäftsmodelle zu etablieren oder bestehende zu optimieren. Durch innovative Ansätze und Technologien können sie die Transformation des Wohnens vorantreiben und auf die sich verändernden Bedürfnisse der Gesellschaft reagieren. Auch private Haushalte haben die Möglichkeit, die Transformation des Wohnens mitzugestalten und ihre Wohnsituation stärker an ihre individuellen Lebenssituationen anzupassen. Durch eine bewusste Auswahl von Wohnformen, -konzepten und -services können sie ihren Wohnraum optimal nutzen und ein passendes Umfeld für ihre Bedürfnisse schaffen.



Handlungsempfehlungen für die öffentliche Hand

Eine stärkere Berücksichtigung von Wohnen im Politikprozess ist erforderlich: Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen das erhebliche Ausmaß, in dem sich die quantitativen und qualitativen Bedarfe der privaten Haushalte an Wohnraum und dessen Bestand in Deutschland auseinanderentwickelt haben. Das Wohnen ist allerdings zentral für das Dasein der Haushalte und für deren Lebenszufriedenheit. Für Wirtschaft, Ökologie und Gesellschaft wird deshalb die Diskrepanz zwischen Wohnbedarf und Wohnungsbestand zunehmend zu einem Problem, das derzeit vor allem im Politikprozess nicht hinreichend erkannt und maßgeblich unterschätzt wird. Vielmehr werden den Studienergebnissen zufolge die aktuellen Probleme in der Wohnraumversorgung häufig sogar durch nicht-wohnpolitische staatliche Eingriffe beispielsweise im Bereich des Klimaschutzes oder der Finanzpolitik vorangetrieben. Staatliche Förderprogrammen werden von den privaten Haushalten mehrheitlich als nicht effizient erachtet, die Transformation ihrer Wohnsituation effizient zu lösen.

Gleichzeitig zeigen die Studienergebnisse überraschend deutlich den Gestaltungswillen und die Handlungsbereitschaft der privaten Haushalte, ihre Wohnsituation an ihren zukünftigen Bedarf aktiv anzupassen. Für die öffentliche Hand geht damit ein einmaliges Zeitfenster auf, die gesellschaftlichen Ziele in Bezug auf eine nachhaltige Wohnraumversorgung nicht nur im Bereich Klimaschutz, sondern auch in Bezug auf gesellschaftliche Entwicklungen und die ökonomisch bessere Ausnutzung des verfügbaren Wohnraums in Deutschland umzusetzen.

Erforderlich dafür wäre eine stärkere Priorisierung der originär wohnungswirtschaftlichen Ziele in Politik- und Verwaltungsprozessen. Die in dieser Studie gezeigten Potenziale sind offensichtlich einige Low Hanging Fruits für das Politikgeschäft.

Notwendigkeit zur Stärkung von Wohneigentumsbildung: Die Ergebnisse der Studie zeigen ganz generell, dass die Transformation des Wohnens in den eigenen vier Wänden leichter umzusetzen ist als in Mietverhältnissen. Der Besitz von Eigentum bietet die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder zu renovieren. Über eine Aktivierung des Wunsches der Deutschen nach einem Eigenheim kann der Staat dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten. Hierzu sind staatliche Maßnahmen notwendig, die zu einer Verbesserung des Investitionsklimas (Kapitalverfügbarkeit, Kapitalkosten und Preisniveau) und der Umsetzbarkeit von Wohnprojekten (Bauvorgaben, Bauland etc.) führen. Gefordert sind Förderprogramme des Staates, die die Eigentumsbildung erleichtern und Menschen helfen, sich an neue Lebensverhältnisse anzupassen.

Haushalte als Teil der Lösung und nicht des Problems: Es zeigt sich deutlich, dass es zwingend erforderlich ist, die Fehlallokation der Wohnflächen zu stoppen. Die befragten Studienteilnehmer zeigen nicht nur eine hohe Bereitschaft für alternative Wohnformen, sondern auch für Flexibilität oder für gemeinschaftliches Teilen statt Besitzen im Wohnen. Um die verfügbaren Wohnflächen bedarfsgerechter zu verteilen, sind staatliche Maßnahmen und Anreizsysteme wie beispielsweise der Abbau von Bürokratie oder die Schaffung von Anreizsystemen zum Wohnungswechsel zwingend erforderlich. Der Staat kann so dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit der Wohnmärkte zu erhöhen und eine effizientere Verteilung der Wohnfläche fördern.

Klimaschutz im Wohnen muss bezahlbar sein: Eine verstärkte Ausrichtung der staatlichen Strategien und Maßnahmen in der energetischen Gebäudesanierung an den finanziellen Möglichkeiten und damit an der wirtschaftlichen Effizienz ist zwingend erforderlich. Das Hauptziel der Wärmewende sollte weniger die technisch maximal erreichbare Energieeinsparung sein, sondern vielmehr die Maximierung der Energieeinsparung pro investiertem Euro.

Wohnraum gehört zu den am ineffizientesten genutzten Ressourcen unserer Volkswirtschaft: Die bedarfsgerechte Verteilung der Wohnfläche ist sowohl aus ökologischer, ökonomischer als auch aus sozialer Perspektive der Schlüssel, um den Herausforderungen im Wohnen zu begegnen. Aus staatlicher Sicht ist es empfehlenswert, im Zuge des Wohnungsknappheitsproblems vor die aktuelle Strategie des Neubaus eine Strategie der bestmöglichen Inwertsetzung des bestehenden Immobilienbestands zu stellen. Hochrechnungen zeigen, dass die Emissionen von 300.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr fast so hoch sind wie die Emissionen aller 43 Millionen bestehenden Wohnungen in Deutschland (Fuhrhop, 2023).





Handlungsempfehlungen für immobilienwirtschaftliche Akteure

Flexibilisierung des Wohnens als Quelle innovativer Geschäftsmodelle und Produkte: Um den Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, gewinnt die Bereitstellung von flexiblen, temporären Wohnlösungen wie Serviced Apartments und Wohnen auf Zeit an Bedeutung. Immobilienentwickler und Investoren sollten verstärkt in die Entwicklung von Serviced Apartments oder temporären Wohnkonzepten investieren, um diesem Bedarf gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang gewinnen zudem Vermietungsplattformen für temporäre Unterkünfte an Bedeutung, die die Unternehmen bereitstellen müssen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die steigende Nachfrage nach flexiblen und innovativen Wohnkonzepten erfordert neue Betreiberkonzepte in der Immobilienbranche: Betreiber von Wohnimmobilien müssen sich auf die Entwicklung und Umsetzung von maßgeschneiderten Konzepten für Co-Living-Einrichtungen, Serviced Apartments, Tiny-House-Siedlungen und nachhaltige Wohnkonzepte spezialisieren. Diese Betreiberkonzepte könnten dazu beitragen, den sich wandelnden Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, die Qualität der Wohnangebote zu verbessern und ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt zu stärken.

Bedarf an neuen, innovativen Dienstleistungsangeboten rund um die Immobilie steigt: Das Potenzial für Immobiliendienstleistungen wie die Fernüberwachung der Heizung oder Wasch- und Einkaufsservices, die den Alltag erleichtern und eine ausgewogene Work-Life-Balance fördern, ist erheblich. Um möglichst lange unabhängig in den eigenen vier Wänden leben zu können, werden außerdem Pflegedienstleistungen zunehmend erforderlich, um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen.

Frühzeitige Planung als Schlüssel der Transformation im Wohnen: Projektentwickler und Bauträger können einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass private Haushalte ihre Wohnsituation leichter an ihre jeweilige Lebensphase anpassen können. Besonders in der Planungsphase muss zukünftig verstärkt auf Flexibilität der Grundrisse, die Möglichkeit der multifunktionalen Nutzung von Räumen sowie die Modularisierung geachtet werden. Projektentwickler und Bauträger, die dies umsetzen, werden auch zukünftig erfolgreich sein.

Neue Finanzierungsangebote als Lösung der sich ändernden Kundenanforderungen: Mit sich ändernden Wohnbedürfnissen und -interessen sind auch flexiblere Finanzierungsoptionen gefragt. Dies könnte die Entwicklung von maßgeschneiderten Finanzierungsmodellen für verschiedene Wohnformen, wie beispielsweise Co-Living, Tiny Houses oder Pflegewohngruppen, umfassen. Außerdem werden neue Finanzierungsmodelle, die das Bezahlen durch die Freigabe persönlicher Daten berücksichtigen, für Immobilienfinanzierer notwendig.

Handlungsempfehlungen für private Haushalte

Wohnen braucht wieder höhere Priorität im Leben: Die bewusste Priorisierung des Wohnens im Leben der privaten Haushalte kann dazu beitragen, die eigene Wohnsituation nachhaltig zu verbessern. Um sich auf Veränderungen in der Lebenssituation vorzubereiten, ist es wichtig, dass private Haushalte frühzeitig die Initiative ergreifen und ihre Wohnverhältnisse proaktiv anpassen und aktiv gestalten. Dadurch können sie langfristig von einer gesteigerten Lebensqualität, einem höheren Wohlbefinden und einer verbesserten Wohnqualität profitieren. Private Haushalte können die aktive Gestaltung der immobilienwirtschaftlichen Transformation vorantreiben.

Nutzen-Kosten-Verhältnis der eigenen Wohnsituation in den Fokus rücken: Private Haushalte sollten vermehrt darauf achten, ein ausgewogenes Nutzen-Kosten-Verhältnis bei ihren Wohnentscheidungen zu berücksichtigen. Dabei können insbesondere alternative Wohnformen wie beispielsweise Cluster Wohnen, Co-Living oder Senioren WGs eine Vielzahl von Vorteilen bieten. Dazu zählt eine effizientere Ressourcennutzung, Flexibilität in der Wohnsituation und die Förderung von Gemeinschaft und sozialer Interaktion. Es ist wichtig, dass private Haushalte diese Potenziale erkennen und gezielt für ihre jeweilige Lebensphase nutzen.

„Weniger ist oftmals mehr!“: Durch eine frühzeitige Planung und sorgfältige Gestaltung der eigenen Flächennutzung können Haushalte nicht nur ihre Wohnkosten senken, sondern auch ihre Wohnflächen effizienter nutzen. Dies kann dazu beitragen, auf Veränderungen im Wohnbedarf oder in den Lebensumständen besser reagieren zu können und nicht zu viel Geld für Wohnen auszugeben.

Durch die Flexibilisierung der eigenen Wohnung können Haushalte ihre Wohnsituation an ihre Bedürfnisse anpassen: Die Maßnahmen dazu sind nicht nur flexible Grundrisse, flexible Räumlichkeiten oder flexibles Mobiliar. Auch häufiger umziehen bietet Flexibilität und die Chance sich an neue Situationen im Leben anzupassen. Die Transformation im Wohnen bietet den privaten Haushalten Möglichkeiten und innovative Lösungen, die sie zukünftig vermehrt in Anspruch nehmen sollten.

Smart-Home-Technologien als Lösung für Kosteneinsparungen und Simplicity & Komfort: Die verstärkte Nutzung von Smart-Home-Technologien bietet privaten Haushalten die Möglichkeit, ihre Energieeffizienz zu steigern und dadurch Kosten einzusparen. Gleichzeitig können Smart-Home-Technologien den Wohnkomfort erheblich verbessern, indem sie eine personalisierte Steuerung von Beleuchtung, Temperatur, Sicherheitssystemen und Unterhaltungselektronik ermöglichen.

Investitionsentscheidungen müssen gut überlegt sein: Die privaten Haushalte wägen im Strukturwandel ihre Investitionsbereitschaft sehr stark ab. Aktuell werden operativ dringliche Investitionen gegenüber strategisch notwendigen Investitionen klar bevorzugt. Dabei ist eine Priorisierung nicht effizient, da Modernisierungen so etappenweise durchgeführt werden. Vielmehr bedarf es eines ganzheitlichen Investitionsansatzes, der durch den Staat gefördert werden sollte. Ökologische Modernisierungen mit einer altersgerechten Sanierung und der Integration von digitalen Technologien zu verbinden ist für die privaten Haushalte empfehlenswert. Nur so kann der Strukturwandel ganzheitlich berücksichtigt und der Werterhalt der Wohnimmobilien garantiert werden. Wohneigentum bilden: Der Umstieg auf erneuerbare Energie, die Integration digitaler Technologien oder eine altersgerechte Sanierung können in der eigenen Wohnimmobilie deutlich einfacher umgesetzt werden.



Stichprobenszusammensetzung

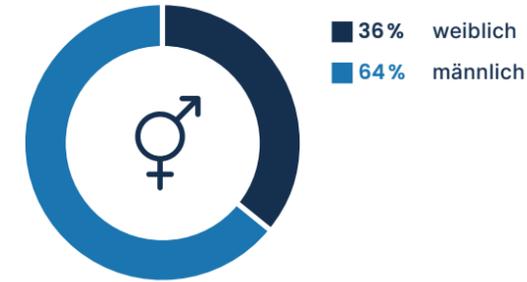
Im Rahmen des gesamten Forschungsprogramms wurde über knapp zwei Jahre ein Panel aufgebaut. Im Panel enthalten sind Befragte, die an allen fünf Befragungswellen teilgenommen haben. Die Daten wurden zwischen April 2022 und Januar 2024 generiert. Befragt wurden selbst nutzende Eigentümer und Kaufaspiranten. Der Datensatz umfasst Variablen, die sich mit der ökologischen Nachhaltigkeit, der Digitalisierung, dem soziodemografischen Wandel, der (Sub-)Urbanisierung und den staatlichen Interventionen befassen. Dieser Datensatz umfasst über 1.090 Variablen und mehr als 45 wissenschaftliche Konstrukte, welcher in der Metaanalyse ausgewertet wird. Über alle Befragungswellen hinweg umfasst der Paneldatensatz n = 236 Beobachtungen.

Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

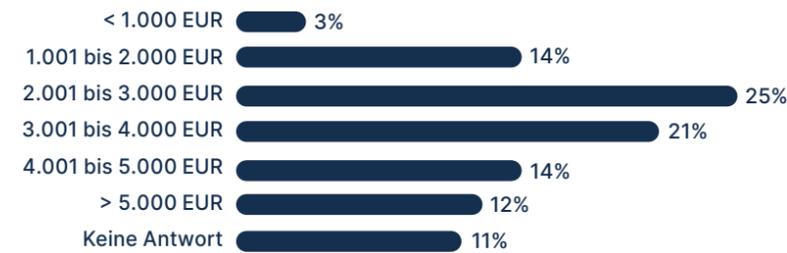
Im Mittel leben in den befragten Haushalten zwei bis drei Personen ohne oder mit einem Kind.



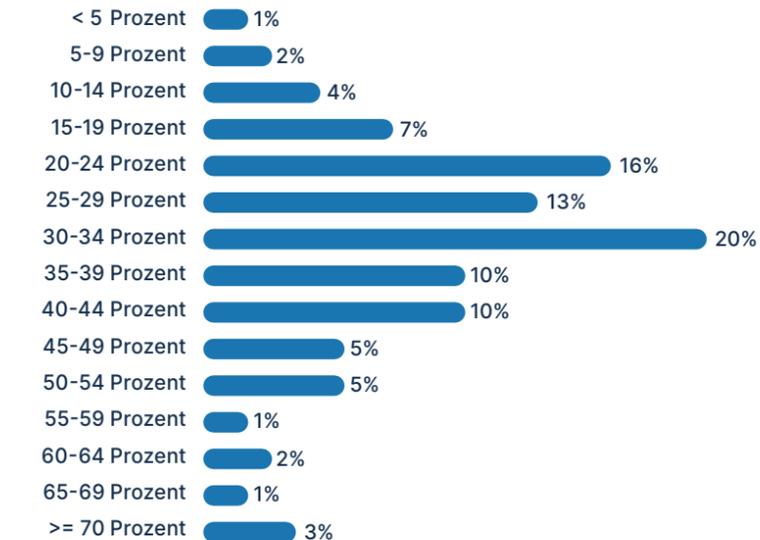
Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?



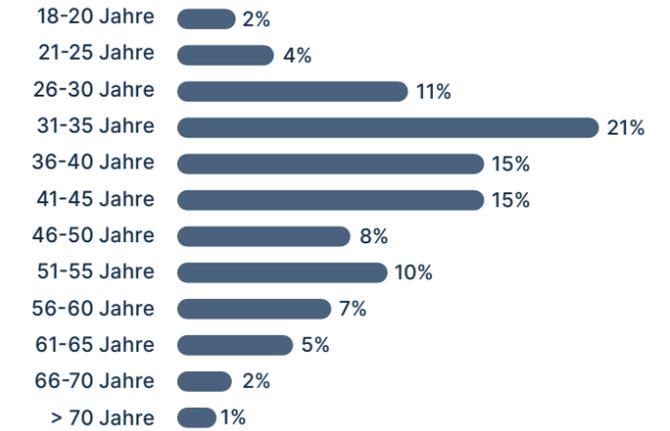
Nettohaushaltseinkommen



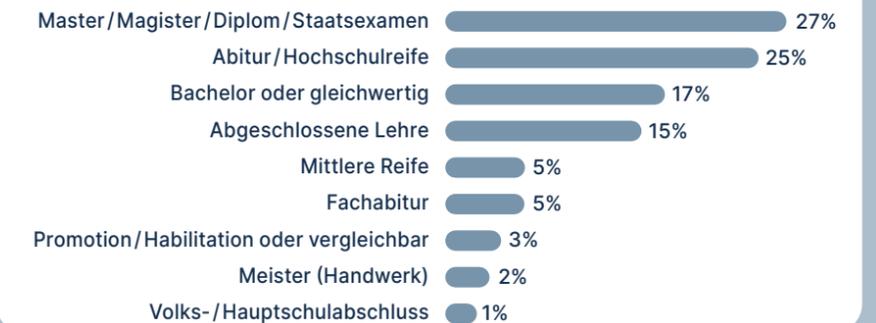
Wohnkostenanteil am Nettohaushaltseinkommen



Alter



Höchster Bildungsgrad



Unten links: N=236; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben Mitte: N=236; Fragestellung „Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?“ / männlich, weiblich, divers; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=236; Fragestellung „Wie alt sind Sie?“ / freie Eingabe in Jahren; dargestellt werden Altersgruppen. Mitte Mitte: N=236; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Nettohaushaltseinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=236; Fragestellung „Was ist Ihr höchster Bildungsgrad?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten Mitte: N=236; Fragestellung „Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommen verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ / freie Eingabe in %; dargestellt werden alle Antworten.

Über diese Studie

Deutschland befindet sich derzeit in einem der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre durch die Megatrends: Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen. 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

BAUFI 24 

Impressum

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

Kontaktperson Herausgeber: Toke Bransky
Telefon +49 (0) 160 15 61 801
E-Mail t.bransky@bilthouse.com

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, Yassien Bachtal (Projektleitung), Fabian Lachenmayer, Kyra Voll

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, Yassien Bachtal, Fabian Lachenmayer und Kyra Voll (2024): So wohnen wir in Zukunft: Eine Metaanalyse zur Transformation des Wohnens in Deutschland. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 56, Technische Universität Darmstadt.

Onlinedurchführung der Befragung:

Christian Holthaus, Geschäftsführer der coventury GmbH.
E-Mail christian.holthaus@coventury.de

Grafik & Design:

design.genau
Anna Wölfle
E-Mail info@design-punktgenau.de

Bildnachweise:

in Reihenfolge der Bilder: Yavyav / metamorworks / yegorovnick / QinJin / chaylek / Nuva Frames / RossHelen / Ground Picture / Studio Romantic / Umomos / Gorodenkoff / Josep Suria / AnnaStills / RikoBest / stoatphoto / Nuamfolio / Marina Lohrbach / TunedIn by Westend61 / Production Perig von shutterstock.com