

Jacob, Rebecca; Oldenburg, Jörn; Schaefer, Sigrid

Working Paper

Wohnimmobilien und Zinsen: Eine Analyse des Nachfrageverhaltens beim Erwerb von Wohnimmobilien durch Privathaushalte im aktuellen Niedrigzinsniveau

IUBH Discussion Papers - Business & Management, No. 9/2021

Provided in Cooperation with:

IU International University of Applied Sciences

Suggested Citation: Jacob, Rebecca; Oldenburg, Jörn; Schaefer, Sigrid (2021) : Wohnimmobilien und Zinsen: Eine Analyse des Nachfrageverhaltens beim Erwerb von Wohnimmobilien durch Privathaushalte im aktuellen Niedrigzinsniveau, IUBH Discussion Papers - Business & Management, No. 9/2021, IU Internationale Hochschule, Erfurt

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/243152>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

IUBH Discussion Papers

BUSINESS & MANAGEMENT

WOHNIMMOBILIEN UND ZINSEN:

Eine Analyse des Nachfrageverhaltens beim Erwerb von Wohnimmobilien durch Privathaushalte im aktuellen Niedrigzinsniveau.

Rebecca Jacob

Jörn Oldenburg

Sigrid Schaefer

IU Internationale Hochschule

Main Campus: Erfurt

Juri-Gagarin-Ring 152

99084 Erfurt

Telefon: +49 421.166985.23

Kontakt/Contact: kerstin.janson@iu.org

Autorenkontakt/Contact to the author(s):

Prof. Dr. Jörn Oldenburg

Campus: Hamburg

joern.oldenburg@iu.org

Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer

Campus: Düsseldorf

sigrid.schaefer@iu.org

IUBH Discussion Papers, Reihe: Business & Management, Vol. 4, Issue 9 (Sept. 2021)

ISSN-Nummer: **2512-2800**

Website: <https://www.iu.de/forschung/publikationen/>

WOHNIMMOBILIEN UND ZINSEN

Eine Analyse des Nachfrageverhaltens beim Erwerb von Wohnimmobilien durch Privathaushalte im aktuellen Niedrigzinsniveau

Rebecca Jacob, Jörn Oldenburg, Sigrid Schaefer

Abstract:

The current interest rate level provides hardly any returns on financial investments. Conversely, it offers debtors the opportunity to secure very favorable conditions for borrowing. Accordingly, the aim of this research is to show the effects of low interest rates on the demand behavior of private households with regard to the purchase of residential real estate. To answer the central research question, current studies and surveys are presented in addition to existing literature. This lays the foundation for the empirical study to be presented. This revealed a hitherto missing or hardly existing research on a combination of low interest rates and demand behavior for residential real estate. In order to find out whether the employment behavior of private households has changed after residential real estate, an online survey was conducted. For this purpose, hypotheses were established in advance, which were subsequently verified using a statistical program. The results indicate a change in demand behavior. However, a clear connection with the low interest level could not be identified.

Keywords:

Immobilien, Immobilienmarkt, Immobilienrenditen, Wirtschaftskrise, Finanzkrise, Corona

Immobilien, Wohnimmobilien, Privathaushalte, Niedrigzinsumfeld, quantitative Forschung, Immobilien-Umfrage

JEL classification:

R31, R33, O16

1. Einführender Überblick

Das letzte Jahrzehnt war geprägt von multiplen Krisen und steigenden Immobilienpreisen, die schließlich in der Angst vor einer erneuten Blasenbildung mündeten (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 73; Schier & Voigtländer, 2015, S. 57). Die amerikanische Subprime-Krise 2008 war es auch, die den Ursprung der nach wie vor andauernden Niedrigzinsphase im Euroraum darstellt (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 203; Oldenburg, 2020, S. 6).¹ Um Engpässe an den Finanzmärkten zu verringern, beschloss die Europäische Zentralbank (EZB) eine umfassende Liquiditätsbereitstellung an das europäische Bankensystem sowie eine schrittweise Senkung der Leitzinsen (Ruckriegel, 2011, S. 107). Die Maßnahmenpakete mündeten schließlich im März 2016 in einem historischen Tiefstand von 0,00 %, der bis heute andauert (Europäische Zentralbank, 2020).

Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sorgt für eine Geldschwemme und Negativzinsen im Euroraum (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 192ff.). Kredite werden dadurch massiv verbilligt. Zudem wird die Nachfrage nach Immobilieneigentum² durch fehlende rentable Anlagealternativen unterstützt. Eine Zinswende scheint derzeit noch nicht absehbar (Kholodilin, 2020). Klassische Geldanlagemöglichkeiten verlieren aktuell an Wert, während Schuldner von der derzeitigen Nullzinspolitik profitieren (Brühl & Walz, 2015, S. 2)³. Durch die niedrigen Finanzierungskosten erscheinen Immobilien trotz Preissteigerungen noch immer erschwinglich (ebd., S. 47). Ca. 64 % des gesamten Nettovermögens privater Haushalte entfällt 2013 auf Immobilieneigentum (Reuter & Sauren, 2015, S. 40). Durchschnittlich sind 52 % des Gesamtvermögens in Immobilien investiert (ebd., S. 13). Darüber hinaus sieht über die Hälfte der Befragten eine Immobilie als passende Anlageform für die Vermögensbildung und ein Viertel bezeichnet ein vermietetes Objekt für den Vermögensaufbau als ideal (ebd.). Aus diesen Zahlen werden das Potenzial und die Wichtigkeit der Immobilienwirtschaft deutlich. Vor dem Hintergrund der aktuell dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie zeichnen sich alle Wirtschaftssektoren durch große Unsicherheit aus. Gegenstand dieses Papiers ist jedoch die Niedrigzinsphase und ihre Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten von Privathaushalten. In Anbetracht der zuvor genannten Umstände erscheint eine Untersuchung der Auswirkungen der Niedrigzinsphase auf den Immobiliensektor als notwendig.

Daher wird der zentralen Forschungsfrage nachgegangen, ob sich das Kauf- respektive das Bauverhalten privater Haushalte in Bezug auf Wohnimmobilien verändert hat. Angesichts der andauernden Niedrigzinsphase soll in diesem Kontext eine mögliche Veränderung eruiert werden.

Nachfolgend werden zunächst die Auswirkungen der Niedrigzinsen auf die Immobilienmärkte betrachtet. Darauf aufbauend zeigt ein Studienvergleich den bisher erforschten Zusammenhang von Wohnimmobiliennachfrage durch private Haushalte und der Nullzinspolitik. Die darzustellende eigene empirische Datenerhebung ergänzt den derzeitigen Wissenstand. Die Ausführungen schließen mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse und einem Fazit.

¹ Mit *Subprime* wird ein Teilmarkt des amerikanischen Kreditmarkts bezeichnet (Reifner, 2017, S. 5). Im Speziellen handelt es sich bei der Bezeichnung *Subprime-Krise* um Wohnimmobilienkredite von privaten Haushalten, die sich als uneinbringlich herausstellten.

² Die Begriffe „Immobilie“ sowie „Liegenschaft“ werden innerhalb der hier dargelegten Ausführungen synonym verwendet. Wohnimmobilien werden in diesem Papier als unbewegliche Gebäude definiert, die Menschen zu Wohnzwecken dienen (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 422). Dazu gehören die Immobilienarten „Wohnung“ und „Haus“ unabhängig von weiteren Spezifizierungen wie „Souterrain-Wohnung“ oder „Einfamilienhaus“.

³ Aus Gründen der Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich inkludiert, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

2. Methodik

Als Methodik wurden eine Literaturanalyse für die theoretische Darlegung sowie eine empirische, quantitative Forschung mittels Befragung von Privatpersonen gewählt. Anhand der recherchierten Literatur wird das Thema fachlich fundiert und mit Hilfe relevanter Forschungsergebnisse empirisch begleitet. Anschließend erfolgt die Bildung von Hypothesen, die mittels einer Online-Umfrage überprüft sowie interpretiert werden. Bei dem Befragungsinstrument handelt es sich um einen strukturierten und standardisierten Fragebogen.

Die Befragung mittels Online-Fragebogen erschien aus den folgenden Gründen erfolgversprechend: Sie führt zu einer möglichst hohen Zielgruppendurchdringung und Informationsgewinnung, die bei anderen methodischen Vorgehensweisen – bspw. Interviews – in diesem Umfang nicht möglich ist (Burzan, 2015, S. 49). In diesem Zusammenhang erlauben Online-Befragungen eine schnelle und kostengünstige Datenerhebung einer großen Menge von Probanden. Durch die theoretischen und empirischen Vorarbeiten können die Variablen und Zusammenhänge klar strukturiert werden.

3. Immobilienmarkt

Bei der Entscheidung, in eine Wohnimmobilie⁴ zu investieren, gilt es eine Reihe von Faktoren zu berücksichtigen. Allen voran dient eine Immobilie dem privaten Nutzen als Konsumgut (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 88). Wohnimmobilien werden als eines der wenigen nicht substituierbaren Güter angesehen (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 159), da jeder Mensch zwangsläufig wohnen sollte (Arnold, Rottke & Winter, 2017, S. 4). Für die Nachfrage ist dabei die Anzahl der privaten Haushalte⁵ entscheidend (ebd.).

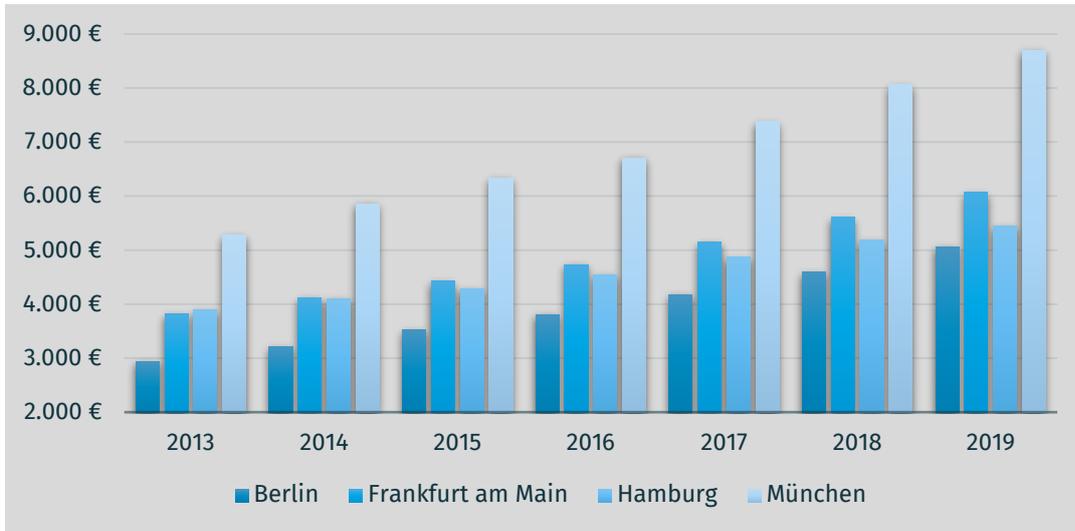
Bei Immobilien handelt es sich um unbewegliche Güter (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 159). Das bedeutet, sie sind standortgebunden (ebd., S. 161). Noch bevor der Kauf einer Bestandsimmobilie oder ein Neubau infrage kommt, stellt sich somit zunächst die Frage, an welchem Standort sich das Objekt bestenfalls befinden bzw. neu gebaut werden soll (ebd., S. 172). Weder ein bereits bestehendes Gebäude noch ein Grundstück können hinsichtlich der Lage verändert werden (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 91.). Daher ist es erforderlich, zunächst auf die Problematik des einen Immobilienmarktes einzugehen.

Ein einziger Markt existiert nicht. Die örtliche Gebundenheit sorgt bei selbst exakt baugleichen und identisch ausgestatteten Gebäuden für deren Einzigartigkeit (ebd.). Wie die Autoren Rottke und Voigtländer (2017, S. 91) beschreiben, kann „[...] an einem bestimmten referenzierten Punkt auf der Erde nur genau eine einzige Liegenschaft existieren [...].“ Die nachfolgende Abbildung soll am Beispiel von Eigentumswohnungen die Heterogenität einzelner Immobilienmärkte anhand ihrer abweichenden Preisentwicklungen verdeutlichen.

⁴ Angesichts des Forschungsgegenstandes wird bei der Vorstellung des Immobilienmarktes ausschließlich der Wohnimmobilienmarkt beschrieben.

⁵ Private Haushalte werden als zusammenwohnende und wirtschaftende Personen verstanden (Arnold, Rottke & Winter, 2017, S. 146). Gleiches gilt für Alleinstehende sowie für familienfremde Personen, wie beschäftigtes Personal (ebd.).

Abb. 1. Preisunterschiede (€/m²) bei ETW verschiedener Immobilienmärkte



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: ZBI & apollo valuation & research GmbH, 2020, S. 25 und S. 27-30

Zu erkennen ist hierbei der stetige Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2013. Für 2019 konnten aufgrund des Zeitpunkts der Studierenerhebung nur die ersten drei Quartale berücksichtigt werden. Durch den Vergleich der einzelnen Städte, wird die unterschiedliche Entwicklung je nach Teilmarkt deutlich. Doch nicht nur auf der regionalen oder städtischen Ebene werden Immobilienmärkte differenziert. Überdies existieren auch mehrere Märkte in nur einem Stadtgebiet (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 86). Diese Segmentierung in räumlicher Hinsicht führt zu standortbezogenen Teilmärkten und damit zu regionalen Disparitäten (Kofner, 2016, S. 48).

An jedem Standort bzw. Teilmarkt wird der Wert einer Immobilie durch etwaige Determinanten beeinflusst. Wesentlich sind beispielsweise die Situation auf dem Arbeitsmarkt, die Verfügbarkeit von Baugrund sowie der Finanzierungsmarkt⁶ (Rottke & Voigtländer, 2017, S. 88). *Vice versa* kann auch der Immobilienmarkt auf die zuvor genannten Kriterien durch Rückkopplungseffekte Einfluss nehmen (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 162).

In den vergangenen Jahren hat insbesondere der Finanzierungsmarkt Einfluss auf die Nachfragesteigerung nach Immobilien gezeigt (Reuter & Sauren, 2015, S. 47). Die niedrigen Finanzierungskosten erleichtern bei parallel steigendem Einkommen die Finanzierbarkeit. Diese Rahmenbedingungen führen bei derzeitigen Mietern zu vermehrten Überlegungen, Wohneigentum zu erwerben (Reuter & Sauren, 2015, S. 47; Rottke & Voigtländer, 2017, S. 910). Für Investierende wird gleichzeitig die direkte Anlage in die Anlageklasse „Immobilien“ attraktiver. Resultierend aus dieser Nachfragesteigerung reagierten die Immobilienmärkte im Laufe der letzten Jahre mit Preissteigerungen.

⁶ Steigt die Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen, sinkt deren Rendite. Als Folge reduzieren sich ebenso die Finanzierungszinsen (AssCompact, 2018, S. 81). Dieser Zusammenhang liegt in der Refinanzierung der Banken über Pfandbriefe begründet.

Abb. 2. Entwicklung der Durchschnittspreise für ETW sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland in % (2004 = 100)



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: empirica, 2020

Ein weiterer Einflussfaktor im Hinblick auf den Preisanstieg liegt in der Zusammenführung zwischen Angebot und Nachfrage begründet (Kofner, 2016, S. 29 und S. 53). Aufgrund geografischer Entfernungen und der Segmentierung sowie unterschiedlicher Zielgruppen wird die Angleichung an ein Marktgleichgewicht maßgeblich erschwert (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 162). Das zunächst fixe Angebot kann nicht kurzfristig auf Nachfrageänderungen reagieren (Kofner, 2016, S. 48). Diese Umstände führen zu ausgeprägten Zyklen (Schwankung von Preisen und Mengen) (Just et al, 2017, S. 5). Dennoch ist es trotz des erhöhten Preisniveaus durch geringe Finanzierungskosten möglich, Wohneigentum zu erwerben (Reuter & Sauren, 2015, S. 47).

Vor einem Erwerb ist allerdings weiterhin noch festzulegen, in welcher Art eine Investition in Grundvermögen erfolgen soll.

Grundsätzlich können die direkte und indirekte Anlageform in Immobilienvermögen unterschieden werden (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 164). Erstere beschreibt den direkten Erwerb als Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten, während bei indirekter Anlage die Investition über Anlagevehikel getätigt wird (ebd.). Da sich dieses Papier mit dem Erwerb von Wohneigentum befasst und damit mit der direkten Anlage, wird im Folgenden die Möglichkeit der indirekten Form außer Acht gelassen.

Unabhängig von der Selbst- oder Fremdnutzung (Nutzungsarten) erfordert ein Neubau bzw. Kauf eines Bestandsgebäudes einen beträchtlichen Kapitaleinsatz (Kofner, 2016, S. 51). Das hierfür verwendete Eigenkapital darf somit für einen langen Zeitraum als nicht liquide angesehen werden. Zusätzlich sind noch Transaktionskosten zu bezahlen, die mit bis zu 10 % des Bau- respektive Kaufpreises zu Buche schlagen. Als Beispiele sind die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchamtskosten, Maklerprovision usw. zu nennen (Kofner, 2016, S. 51; Rottke & Voigtländer, 2017, S. 94f.). Diese Kosten fallen sowohl bei Immobilien zur Selbstnutzung als auch für die Geldanlage an. Aus diesen Gründen sollte der Immobilienerwerb als langfristige Investition verstanden werden (Sichler & Häfke-Schönthaler, 2018, S. 162).

Grundsätzlich muss bei beiden Nutzungsarten eine intensive Auseinandersetzung mit dem Zinsänderungsrisiko erfolgen. Finanzierungen weisen in der Regel feste Zinsbindungen über mehrere Jahre hinweg auf (Arnold, Rottke & Voigtländer, 2017, S. 886f.). Am Ende des ersten Festschreibungszeitraums, der häufig zehn Jahre beträgt, muss die Restschuld anschlussfinanziert werden (Reuter & Sauren, 2015, S. 48). Über diesen Zeitraum ist nicht absehbar,

wie sich die Zinsen im Zeitablauf verändern (Kofner, 2016, S. 64). Dieses Risiko kann bei Zinssteigerungen zu einer erhöhten Annuität führen. Als Konsequenz kann der Kredit nicht mehr in derselben Höhe getilgt werden oder die Raten übersteigen den Rahmen dessen, was sich die Eigentümer leisten können (ebd.). Bereits bei der Wahl der ersten Zinsbindungsdauer müssen Anleger zukünftig veränderte Darlehensraten einkalkulieren (Arnold, Rottke & Voigtländer, 2017, S. 886). Neben diesem Risiko existieren noch weitere Risiken, auf die im Rahmen des Umfangs des Discussion Paper nicht eingegangen wird.

4. Stand der immobilienwirtschaftlichen Forschung

In der immobilienwirtschaftlichen Forschung liegen zahlreiche Untersuchungen vor, doch nur wenige thematisieren tatsächlich eine mögliche Veränderung des Nachfrageverhaltens nach Wohnimmobilien durch Privathaushalte, wie sich in Tabelle 1 zeigt.

Tab. 1. Direkter Vergleich von Studien

Quelle	Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten aufgrund der Niedrigzinsen?
Demary, M. & Mathes, J. (2014): Das aktuelle Niedrigzinsumfeld: Ursachen, Wirkungen und Auswege. Studie für den Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.	Wurde nicht erforscht
Mishkin, S. F. & Federal Reserve Bank of Kansas City (Hrsg.) (2007): Housing and the Monetary Transmission Mechanism.	Zusammenhang nicht eindeutig erkennbar
Pozdena, R. J. (1990): Do interest rates still affect housing?	Ja, Zusammenhang erkennbar
McCarthy, J. & Peach, R. (2002): Monetary Policy Transmission to Residential Investment.	Ja, Zusammenhang erkennbar
Brettschneider, F. (2015): Macht Wohneigentum glücklich? Immobilien und Glück in Baden-Württemberg.	Wurde nicht erforscht
Interhyp AG (2019): So wohnt Deutschland. Die große Wohntraumstudie 2019.	Wurde nicht erforscht
Immobilienverband Deutschland IVD (2020): Umfrage: 51 Prozent aller Mieter wären gern Eigentümer - Eigenkapital größte Hürde beim Eigentumserwerb.	Wurde nicht erforscht
Bundesverband deutscher Banken - Bankenverband, (2019): Geldanlage 2019/2020: Jahresrückblick und Trends. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage im Auftrag des Bankenverbandes	Wurde nicht erforscht
Kempermann, H., Ricci, A., Sagner, P. & Lang, T. (2019): Wohnen in Deutschland 2019.	Ja, Zusammenhang erkennbar

Quelle: Eigene Darstellung

Ein einheitliches Meinungsbild in Bezug auf das Nachfrageverhalten nach Wohnimmobilien und der Niedrigzinsphase lässt sich nicht herauskristallisieren. Nur vier der insgesamt neun Studien erfragten die Erwerbsgründe für Wohneigentum. Die Autoren dieser vier Studien sind sich über die Anzahl und Art der Erwerbsmotive nicht einig. Zusammenfassend ist erkennbar, dass nur drei Studien einen Zusammenhang zwischen Zinsen und dem Nachfrageverhalten im Hinblick auf Wohnimmobilien feststellen konnten. Davon liegen Pozdena sowie McCarthy und Peach zeitlich vor der derzeitigen Niedrigzinsphase, die nach der Finanzkrise 2008 einsetzte. Somit analysieren nur Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019) einen direkten Zusammenhang. Dies bestätigt einen konkreten Forschungsbedarf.

5. Empirische Datenerhebung

Wie in Kapitel 4 aufgezeigt wurde, fand bisher noch kaum Forschung zu einem veränderten Nachfrageverhalten im Hinblick auf Wohnimmobilien durch die Niedrigzinsphase statt. Um die in den vorangegangenen Kapiteln gewonnenen Erkenntnisse empirisch zu überprüfen und zu erweitern, bedient sich dieses Discussion Paper einer quantitativen Erhebungsmethode durch eine schriftliche Umfrage mittels eines standardisierten und strukturierten Fragebogens (Anhang A, Tabelle 2).

In Anlehnung an die theoretische Fundierung und das elaborierte Vorwissen wurden anhand einer deduktiven Logik Fragestellungen sowie Hypothesen gebildet (Burzan, 2015, S. 22). An die Hypothesenbildung schließt sich die Operationalisierung (Anhang A, Tabelle 3) an. Dabei wurde festgelegt, wie die einzelnen in den Hypothesen enthaltenen Variablen und Merkmalsausprägungen gemessen werden sollen (Benesch & Raab-Steiner, 2015, S. 50).

Hieraus wurde ein standardisierter Fragebogen zur Erhebung der erforderlichen Daten konstruiert.

Die Stichprobe setzt sich aus 387 Privatpersonen der Bundesrepublik Deutschland ab einem Mindestalter von 18 Jahren zusammen. Zwölf Teilnehmer beendeten die Umfrage nicht, daher blieben diese Fragebögen bei der Auswertung außen vor. Sowohl Immobilieneigentümer als auch Nichteigentümer sind in der verwendbaren Stichprobenzahl vertreten, denn unabhängig von bisherigem Grundvermögen zählen alle Privathaushalte zu der Gruppe der potenziellen Erwerber. Über den Zeitraum vom 9. bis 18. September 2020 wurden die Befragten über soziale Netzwerke (E-Mail, Facebook und WhatsApp) sowie mündlich zu der Umfrage eingeladen.

Für die empirische Darlegung einer Einflussnahme des Niedrigzinsniveaus wurden Hypothesen entwickelt und getestet. Diese sollen aufzeigen, welche Auswirkungen das Zinsumfeld auf das Nachfrageverhalten der Privaterwerber nach Wohnimmobilien hat.

Auf der Basis von Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 25 und S. 38), die eine erhöhte Kaufbereitschaft zwischen 31 und 40 Jahren feststellen konnten, ergeben sich zunächst folgende spezifische Hypothesen:

1. Hypothesen:

H0₁: Zwischen der Altersgruppe 30 - 39 Jahre und dem Erwerb von Wohneigentum besteht kein positiver Zusammenhang.

H1₁: Zwischen der Altersgruppe 30 - 39 Jahre und dem Erwerb von Wohneigentum besteht ein positiver Zusammenhang.

In Anbetracht der Erwerbsgründe, bei denen häufig die Geldanlage angegeben wurde, erscheint eine Untersuchung der Auswirkung relevant (Immobilienverband Deutschland IVD, 2020; Kempermann, Ricci, Sagner & Lang, 2019, S. 34).

Demnach werden folgende Hypothesen aufgestellt:

2. Hypothesen:

H0₂: Zwischen Immobilienbesitz und dem Erwerb von Wohneigentum besteht kein Zusammenhang.

H1₂: Zwischen Immobilienbesitz und dem Erwerb von Wohneigentum besteht ein positiver Zusammenhang.

Einzig Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 43) haben die Befragten konkret nach den niedrigen Zinsen als Kaufanreiz befragt. Das Ergebnis war mit 52 % Zustimmung eindeutig. Aus diesem Grund werden folgende Hypothesen gebildet:

3. Hypothesen:

H0₃: Die Niedrigzinsphase hat keine Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten von Wohnimmobilien durch Privathaushalte.

H1₃: Die Niedrigzinsphase hat Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten von Wohnimmobilien durch Privathaushalte.

Erhöhte Kaufabsichten konnten durch Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 25) festgestellt werden. Demnach nehmen diese ab einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.500 Euro zu. Auch Brettschneider (2015, S. 18f.) führt das Vermögen (Monatliches Nettoeinkommen sowie Geldvermögen) als Determinante an, weshalb nachfolgende Hypothesen aufgestellt werden:

4. Hypothesen:

H0₄: Zwischen der Höhe des Vermögens und einem Eigentumserwerb besteht kein Zusammenhang.

H1₄: Je höher das Vermögen, desto mehr Interesse besteht an einem Eigentumserwerb.

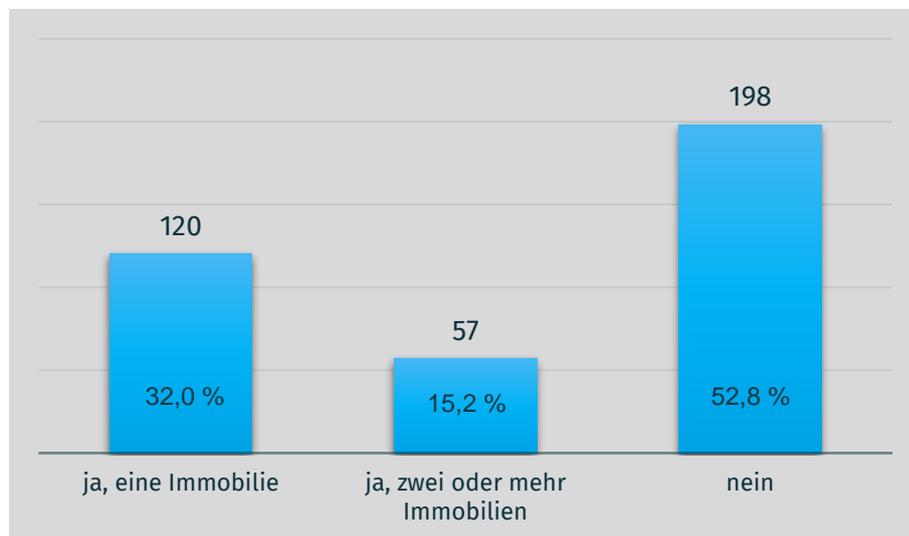
Mit Hilfe der empirischen Forschungsergebnisse sollen die Hypothesen bestätigt oder widerlegt werden. Auf dieser Basis wurde die Datenerhebung vorgenommen, deren Beschreibung mit den Ergebnissen im Folgenden wiedergegeben wird.

6. Ergebnisse der empirischen Datenerhebung

Nachfolgend werden die Resultate der empirischen Datenerhebung vorgestellt. In Anhang B sind zusätzlich die in diesem Kapitel nicht grafisch dargestellten Ergebnisse in tabellarischer Form zu finden.

Zu Beginn des Fragebogens wurden die Befragten zu ihrem aktuellen Wohnimmobilienbesitz befragt (Anhang A). Von den insgesamt 375 Teilnehmern sind 120 bzw. 32 % Immobilieneigentümer. Weitere 57 bzw. 15,2 % besitzen zwei oder mehrere Objekte und 198 Personen bzw. 52,8 % haben noch kein Eigentum erworben.

Abb. 3. Aktueller Wohnimmobilienbesitz

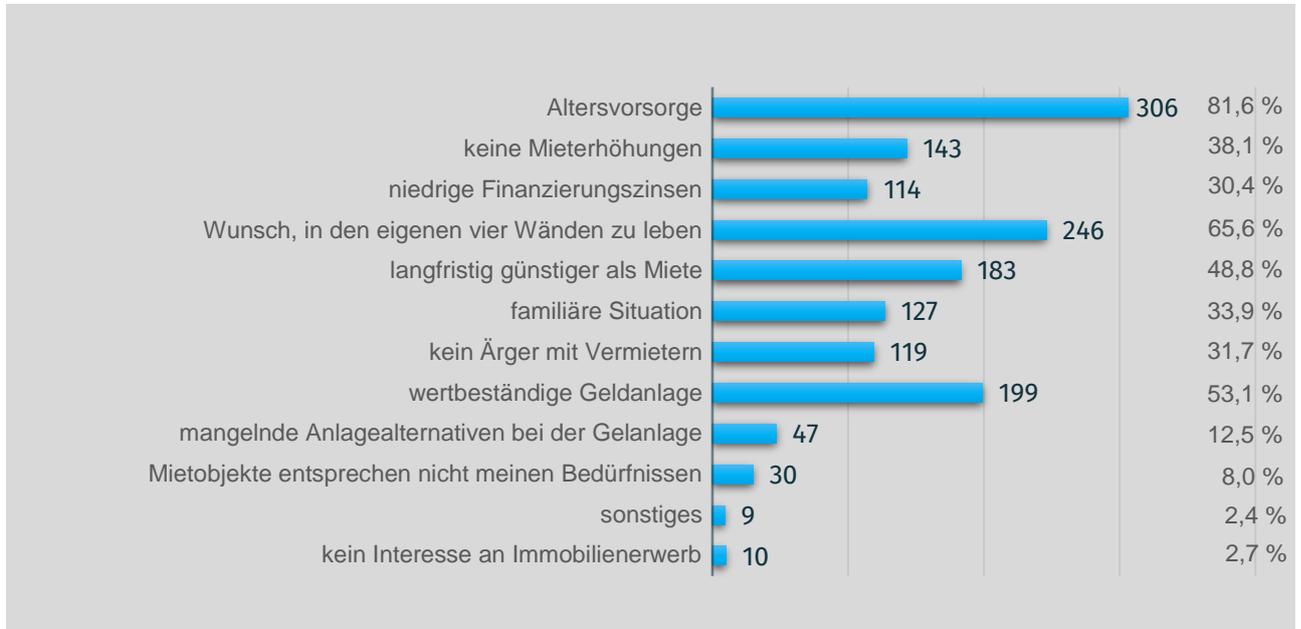


Quelle: Eigene Ergebnisse

Verfügen die Befragten bereits über eine Immobilie, bewegen sich die jeweiligen Erwartungswerte der Nutzungsarten sowie die Angabe, kein Interesse zu haben, auf einem ähnlichen Niveau (Anhang B, Tabelle 12). Befinden sich hingegen zwei oder mehrere Immobilien im Eigentum, wird die Fremdnutzung gegenüber der Eigennutzung bevorzugt. Im Vergleich zu Drittnutzung und der Angabe *kein Interesse* streben die Probanden, die noch nicht über Wohneigentum verfügen, am Ehesten die Eigennutzung an. Der Großteil dieser Gruppe hingegen hat sich noch nicht entschieden, wie sie ihr Objekt nutzen würden.

Für die Erwerbsgründe wurden zwölf Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Neben der Mehrfachnennung bestand auch die Auswahlmöglichkeit, *kein Interesse* an einem Erwerb anzugeben, ebenso wie die Option *Sonstiges*, sollte ein entscheidendes Motiv nicht aufgeführt worden sein.

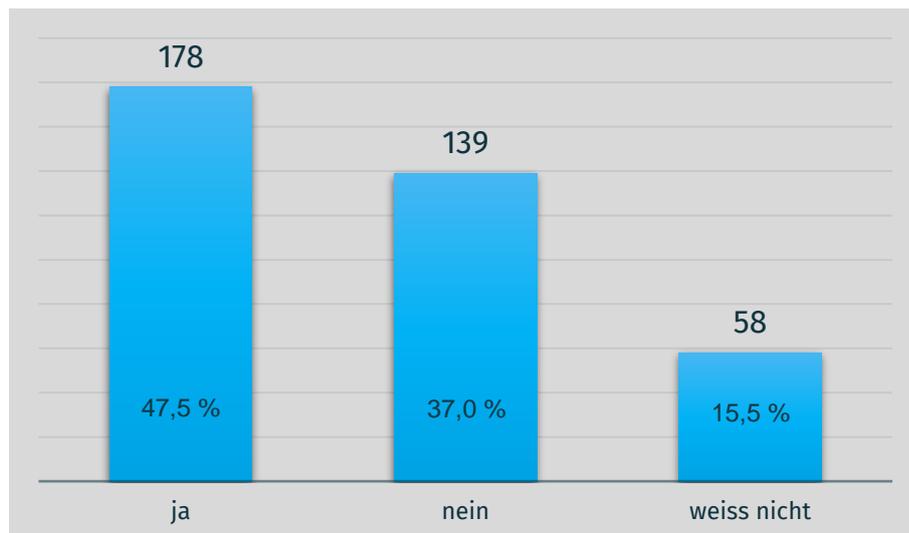
Abb. 4. Erwerbsgründe für Wohneigentum



Quelle: Eigene Ergebnisse

In der Befragung wurde auch erfragt, ob die Probanden aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase verstärkt darüber nachdenken, Wohneigentum zu erwerben.

Abb. 5. Statistische Auswertung „Niedrigzins“ und „Wohneigentumsgedanke“



Quelle: Eigene Ergebnisse

7. Zusammenführung der Hypothesen und Datenerhebung

Die Resultate werden nun mit der zentralen Forschungsfrage und den Annahmen der vorliegenden Umfrage zusammengeführt. Das Ziel der empirischen Datenerhebung war es, eine vergleichbare Grundlage zu anderen Statistiken zu schaffen. Ebenso sollte eine potenzielle Veränderung des Nachfrageverhaltens von Privathaushalten im Niedrigzinsumfeld erforscht werden.

1. Hypothese:

Als Erstes wurde die Hypothese vertreten, dass besonders in der Altersgruppierung zwischen 30 und 39 Jahren eine erhöhte Erwerbsbereitschaft festzustellen ist. Die Nullhypothese H_{01} konnte anhand der statistischen Auswertung verworfen werden, sodass die Alternativhypothese H_{11} anerkannt wird. Dies bedeutet: **Es besteht ein positiver Zusammenhang zwischen einem Immobilienerwerb und der Altersklasse 30 bis 39 Jahre.** Da allerdings auch die übrigen Altersklassen eine signifikante Unterscheidung aufzeigen, trifft die Alternativhypothese H_{11} ebenfalls für die verbleibenden Gruppierungen zu.

2. Hypothese:

Wohneigentumserwerb steht desgleichen im Zusammenhang mit bereits vorhandenem Grundvermögen. Die Datenauswertung zeigt eine unterschiedliche Verbindung zwischen den Variablen „Immobilienbesitz“ und „Erwerb von Wohneigentum“. Bei Betrachtung der Angabe *Ja, eine Immobilie* kann kein statistisch signifikanter Unterschied festgestellt werden, sodass in diesem Fall die Nullhypothese H_{02} angenommen und die Alternativhypothese H_{12} verworfen wird. Allerdings ist die Unterscheidung bei *Ja, zwei oder mehrere Immobilien* sowie *Nein* signifikant, weshalb für diese beiden Merkmale die Alternativhypothese H_{12} anerkannt und die Nullhypothese H_{02} widerlegt wird. **Demnach besteht ein positiver Zusammenhang zwischen der Erwerbsbereitschaft und dem Besitz von zwei oder mehreren Objekten sowie dem bisherigen Fehlen von Immobilienbesitz.**

3. Hypothese:

Die Erwerbsbereitschaft sollte auch im Hinblick auf das derzeitige Niedrigzinsniveau hin überprüft werden. Gemäß der Ergebnisauswertung lässt sich bei den Erwerbsgründen und gleichzeitiger Betrachtung des Wohneigentumsgedankens eine abweichende Signifikanz nachweisen (vgl. Anhang B, Tabelle 13). Die Motive *keine Mieterhöhungen, niedrige Finanzierungszinsen, Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen* und *kein Interesse an Immobilienerwerb* weisen jeweils für sich genommen statistische Signifikanz auf. Besonderes Augenmerk liegt auf den *niedrigen Finanzierungszinsen*. Entsprechend der Auswertung kann die Nullhypothese H_{03} empirisch widerlegt und somit die Alternativhypothese H_{13} angenommen werden. Das bedeutet, **die Niedrigzinsphase hat Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten in Bezug auf Wohnimmobilien.**

4. Hypothese:

Ein möglicher Zusammenhang zwischen Vermögen und Erwerbsinteresse wurde mit Hilfe eines Chi-Quadrat-Tests untersucht. Dieser Test ist besonders zuverlässig je höher die erwarteten Häufigkeiten ausfallen. Die Mindestwerte sollten jedoch Fünf betragen (Benesch & Raab-Steiner, 2015, S. 137). Für beide Vermögensformen (monatliches Nettoeinkommen sowie Geldvermögen) ist diese Voraussetzung nicht gegeben. Die Wahrscheinlichkeit, die Hypothese H_{04} bzw. H_{14} fälschlicherweise zu verwerfen respektive anzunehmen, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. In der Kombination der Nutzungsart mit dem monatlichen Nettoeinkommen kann der Chi-Quadrat-Test keine statistische Signifikanz feststellen, weshalb sich die Nullhypothese nicht verwerfen lässt. Da allerdings die Aussagekraft angezweifelt werden kann, ist auch die Alternativhypothese nicht gänzlich abzulehnen. Hingegen zeigt die Auswertung von Nutzungsart und Geldvermögen eine statistische Signifikanz. Zu berücksichtigen sind auch in dieser Kombination fünf Angaben, die unterhalb der Mindestanzahl liegen. Daraus lässt sich eine höhere Wahrscheinlichkeit, dass die Alternativhypothese zutrifft, schließen. Die Resultate sind demnach nicht eindeutig bestimmbar, weshalb weder die Null- noch die Alternativhypothese zweifelsfrei angenommen werden können. **Es kann also kein eindeutiger Zusammenhang von Vermögen und Erwerbsinteresse nachgewiesen werden.** Hierzu bedarf es eines größeren Stichprobenumfangs, um die Mindestanzahl der erwarteten Häufigkeiten zu gewährleisten und ein eindeutiges Ergebnis ableiten zu können.

Für die Einordnung in bereits bestehende Forschungsergebnisse werden die Resultate der durchgeführten Umfrage im Folgenden mit den in Kapitel 4 vorgestellten Studien verglichen.

Der Immobilienverband Deutschland IVD (2020) ermittelte einen Wohnimmobilienbesitz von 54 %. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die in dieser Arbeit durchgeführte empirische Untersuchung mit 52,8 %. Zwei oder mehrere Immobilien besitzen gemäß der Online-Umfrage 15,2 % der Personen. Dieses Ergebnis entspricht ebenfalls dem Wert des Immobilienverbands Deutschland IVD (2020). Der Immobilienverband Deutschland IVD spricht in diesem Zusammenhang von vermietetem Eigentum, wovon in der empirischen Untersuchung ebenfalls ausgegangen werden kann. Denn ein Haushalt kann gleichzeitig nur in einer Immobilie wohnen. 32,2 % sind Eigentümer eines Objekts und entsprechen dem Immobilienverband Deutschland IVD (2020), in dessen Erhebung 39 % der Befragten Selbstnutzer sind. Insgesamt kann eine hohe Ähnlichkeit festgestellt werden.

Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 25) ermittelten eine erhöhte Erwerbsbereitschaft der Altersspanne zwischen 31 und 40 Jahren. Ab einem Alter von 51 Jahren bestehen kaum Kauf- oder Bauabsichten. Die durchgeführte empirische Datenerhebung konnte eine statistische Signifikanz über alle Altersklassifizierungen feststellen. In Bezug auf die Altersgruppierung zwischen 30 und 39 Jahren stimmen die empirischen Ergebnisse somit überein.

Nicht nur das Alter stellt einen Faktor in Bezug auf den Erwerb einer eigenen Immobilie dar, sondern auch der finanzielle Aspekt. Die Erhebung von Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 31) lässt eine erhöhte Erwerbsabsicht erkennen, je höher das monatliche Nettoeinkommen ausfällt. Mit insgesamt 5,6 % zeigen 21 von 375 Befragten kein Interesse an einem Eigentumserwerb. Allerdings konnte durch die vorgenommene Online-Umfrage kein Zusammenhang zwischen Einkommen und Erwerbswunsch festgestellt werden, weshalb die Ergebnisse von Kempermann, Ricci, Sagner und Lang nicht bestätigt werden können. Jedoch kommen sowohl die Umfrage des Verbands der Sparda-Banken e.V., des Immobilienverbands Deutschland IVD (2020), Brettschneider (2015, S. 27) als auch die in dieser Arbeit erlangten Erkenntnisse zu dem Ergebnis, dass Altersvorsorge das häufigste Motiv für den Immobilienerwerb darstellt. Auch in den Ergebnissen von Interhyp AG (2019, S. 3) zählt die Sicherheit im Alter mit 91 % zu den wichtigsten Gründen. 81 % der Befragten geben außerdem die niedrigen Finanzierungskosten als Erwerbsgrund an (ebd., S. 6).

Kempermann, Ricci, Sagner und Lang (2019, S. 43) fragten explizit, ob das niedrige Zinsniveau als Kaufanreiz dient. Im Jahr 2019 bejahten 56 % der Teilnehmer diese Frage, was das Resultat der in dieser Arbeit durchgeführten Untersuchung unterstützt. Demnach gaben 114 Teilnehmer und damit 30,4 % das Niedrigzinsumfeld als Erwerbsgrund an. Weiterhin denken 47,5 % stärker darüber nach, Wohneigentum zu kaufen respektive zu bauen. Wie bereits in Punkt 6 gezeigt wurde, konnte auch statistisch ein Zusammenhang zwischen niedrigen Zinsen und Erwerbsgründen aufgezeigt werden. Allerdings ist die Ursache für ein steigendes Nachfrageverhalten nach Wohnimmobilien nicht eindeutig auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

Aufgrund der ermittelten Ergebnisse werden Handlungsempfehlungen an die Politik ausgesprochen. Der Immobilienverband Deutschland IVD (2020) gibt eine Wohneigentumsquote von tatsächlich 46 % an. Würde sie jedoch bei 75 % liegen, so kämen Wunsch und Realität in Übereinkunft. Zudem verwehrt das niedrige Zinsniveau Anlegern die Rendite (siehe Punkt 1). Wie sich in den Kapiteln 4 und 5 gezeigt hat, ist das vorrangige Ziel bei einem Immobilienerwerb die Sicherheit im Alter. In diesem Zusammenhang ist eine Beobachtung der Interhyp AG (2020) interessant, denn von Altersarmut sind primär Mieter betroffen. Eigentümer sparen anders und verfügen deshalb über mehr Geldvermögen (ebd.). Die aktuell günstigen Rahmenbedingungen ermöglichen mäßige Zahlungsverpflichtungen. Die Bildung von Wohneigentum wirkt dem erhöhten Altersvorsorgebedarf entgegen (Voigtländer & Sagner, 2019, S. 4). Problematisch ist deshalb die sinkende Wohneigentumsquote. Gegenüber 2010 sank diese um 1,3 Prozentpunkte im Jahr 2018. Gemäß der Interhyp AG (2020) muss die Politik aktiv werden und Anreize zur Eigentumsförderung schaffen, sodass auch Haushalte mit geringerem Einkommen und Eigenkapital die Möglichkeit erhalten, Grundvermögen zu bilden. Auch Voigtländer und Sagner (2019, S. 4) halten die hohen Eigenkapitalanforderungen für ein essenzielles Problem. Als Beispiele für Handlungsmöglichkeiten führt die Interhyp AG (2020) Kreditprogramme, Erleichterungen bei Steuern und eine verbesserte Entwicklung von Bauland an. Verbesserungspotenzial besteht ebenso bei der Transparenz der einzelnen Immobilienmärkte, wie sich in Punkt 3 zeigte. Eine Möglichkeit wäre, statt der Angebotspreise die tatsächlich bezahlten Kaufpreise in einer

Datenbank zu erfassen. Sofern dies mit den datenschutzrechtlichen Normen vereinbart werden kann, sollten auch sämtliche objektbezogenen Informationen hinterlegt werden, um eine Vergleichsgrundlage zu schaffen.

8. Fazit: Die empirische Datenerhebung erhärtet den Einfluss von Niedrigzinsniveau auf das Kaufverhalten von privaten Immobilieninvestoren

Angesichts der im Jahre 2020 ausgebrochenen Pandemie ist die Verunsicherung an den Kapitalmärkten groß. Jedoch hält sich das Interesse an Baufinanzierungen auf etwa demselben Niveau wie vor der weltweiten Epidemie (Kholodilin, 2020). Mitte März 2020 befanden sich die Bauzinsen sogar in einem Allzeittief, bevor sie kurz darauf geringfügig wieder anstiegen. Mindestens für die nächsten Monate kann nicht von einer Leitzinserhöhung seitens der Europäischen Zentralbank ausgegangen werden (ebd.).

Das Ziel dieses Papiers war es herauszufinden, ob die Niedrigzinsphase Auswirkungen auf die Nachfrage privater Haushalte in Bezug auf Wohnimmobilien hat. Wie diese zentrale Forschungsfrage beantwortet wurde, wird im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Besteht die Absicht, Wohneigentum zu erwerben, stellt sich zunächst die Frage nach dem Standort, denn wie zu Beginn definiert wurde, sind Gebäude immobil und damit standortgebunden. Um das Wunschobjekt zu kaufen respektive zu bauen, bedarf es eines intakten Immobilienmarktes, auf dem Angebot und Nachfrage zusammentreffen können. Wie unterschiedlich die Märkte sind, hat sich insbesondere in Punkt 3 gezeigt. Immobilienmärkte sind untereinander nur schwer vergleichbar. Die verschiedenen Reaktionen auf die Finanzkrise 2008 haben Schwachstellen in den einzelnen Märkten der ganzen Welt offengelegt sowie am deutschen Beispiel gezeigt, dass eine Krisenüberwindung ohne große Einbrüche gelingen kann. Dies zeigt eine geringere Volatilität des deutschen Immobilienmarktes gegenüber internationalen Märkten (Oldenburg, 2020, S. 13; Oldenburg & Oldenburg, 2018, S. 12; Reuter & Sauren, 2015, S. 55). Deshalb ist bei zukünftigen Zinserhöhungen eine mäßige Reaktion des Immobiliensektors im Vergleich zu anderen Anlageklassen zu erwarten (Reuter & Sauren, 2015, S. 55). Mittels bereits erfolgter empirischer Forschung wurde ein Zusammenhang zwischen der Zinsentwicklung und der Wohnimmobiliennachfrage festgestellt (vgl. Kapitel 4). Auf der Grundlage des aktuellen Forschungsstandes wurden in der Arbeit nachfolgend Hypothesen formuliert und ein Fragebogen konstruiert. Insgesamt flossen 375 Fragebögen in die Bewertung ein.

Die zentrale Forschungsfrage kann dahingehend beantwortet werden, dass das Niedrigzinsniveau Einfluss auf das Nachfrageverhalten von privaten Haushalten hat. Allerdings kann die Auswirkung weiterer Determinanten auf die Erwerbsabsichten, wie die Angebotsknappheit, örtlich unterschiedliche Preisentwicklung, Eigenkapitalanforderungen sowie das monatliche Einkommen, nicht ausgeschlossen werden. Das bedeutet, die Ursache für ein steigendes Nachfrageverhalten lässt sich nicht eindeutig auf das Niedrigzinsniveau zurückführen.

Aufgrund der hohen Relevanz und bisher geringen Forschungsdichte hinsichtlich dieser Verknüpfung befürworten die Erkenntnisse weiterführende Studien. Im Rahmen dieser sollten auch Auswirkungen steigender Zinsen berücksichtigt werden. Eine Baufinanzierung ist in der Regel nicht bereits nach wenigen Jahren vollständig getilgt, sondern oft erst nach 20 oder 30 Jahren. In dieser Zeitspanne sind Zinsschwankungen nicht auszuschließen, weshalb eine Beschäftigung mit der Zinsentwicklung nötig ist. Davon unabhängig bleibt abzuwarten, wie sich die Corona-Pandemie auf die Zins- und Immobilienmärkte auswirken wird.

9. Literaturverzeichnis

- Arnold, D., Rottke, N. & Winter, R. (Hrsg.) (2017): *Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Benesch, M. & Raab-Steiner, E. (2015): *Der Fragebogen: Von der Forschungs idee zur SPSS-Auswertung* (4. Auflage). Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG.
- Brettschneider, F. (2015): *Macht Wohneigentum glücklich? Immobilien und Glück in Baden-Württemberg*. Abgerufen am 07.09.2020 von https://komm.uni-hohenheim.de/uploads/media/Wohnglueck_broschuere.pdf
- Brühl, V. & Walz, U. (2015): *Das anhaltende Niedrigzinsumfeld in Deutschland*. CFS Working Paper Series, o. Jg. (506), S. 1-52. Frankfurt am Main: Goethe University Frankfurt, Center for Financial Studies (CFS).
- Bundesverband deutscher Banken - Bankenverband (2019): *Geldanlage 2019/2020: Jahresrückblick und Trends. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage im Auftrag des Bankenverbandes*. Abgerufen am 09.09.2020 von https://bankenverband.de/media/files/2019_12_20_Umfrage_Geldanlage_2019-20_Charts-final.pdf:
- Burzan, N. (2015): *Quantitative Methoden kompakt*. Konstanz, München: UVK Verlagsgesellschaft mbH.
- Demary, M. & Matthes, J. (2014): *Das aktuelle Niedrigzinsumfeld: Ursachen, Wirkungen und Auswege. Studie für den Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.* Abgerufen am 22.08.2020 von https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2014/168553/Niedrigzinsen_Studie.pdf.
- Empirica (2020): *Empirica Immobilienpreisindex II/2020*. Abgerufen am 02.09.2020 von <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-immobilienpreisindex-ii2020/>
- Europäische Zentralbank (2020): *Immobilienverband Deutschland IVD (2020): Umfrage: 51 Prozent aller Mieter wären gern Eigentümer - Eigenkapital größte Hürde beim Eigentumserwerb*. Abgerufen am 05.09.2020 von <https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentumserwerb/?cn-reloaded=1&cn-reloaded=1>
- Interhyp AG (2019): *So wohnt Deutschland. Die große Wohnraumstudie 2019*. Abgerufen am 21.08.2020 von https://wohnraumstudie.interhyp.de/static/downloads/Wohnraumstudie_print_2019_einzel.pdf.
- Interhyp AG (2020): *Baugeld-News Erstfinanzierung vom 18. September 2020*. Abgerufen am 22.08.2020 von <https://www.interhyp.de/service/info-services/baugeldnews-ef-september-2020.html?adChannel=Baugeld-News-EF&adCampaign=langversion&adKeyword=textblock2#2>.
- Just, T. et al. (2017): *Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017*. IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg.
- Kempermann, H., Ricci, A., Sagner, P. & Lang, T. (2019): *Wohnen in Deutschland 2019*. Abgerufen am 05.09.2020 von https://www.sparda-wohnen2019.de/fileadmin/files/pdf/Sparda-Studie_Wohnen_in_Deutschland_2019.pdf
- Kholodilin, A. (2020): *Wohnungspolitik in Zeiten der Corona-Krise weltweit: Herausforderungen und Lösungen*. Euro am Sonntag, 20 (22), S. 69. https://www-wiso-net-de.pxz.iubh.de:8443/document/EUSO__f4465c57c774a669e94d3e21e2d1a20062f69da7

- Kofner, S. (2016): *Investitionsrechnung für Immobilien (4. Auflage)*. Freiburg, München, Stuttgart: Haufe Gruppe.
- McCarthy, J. & Peach, R. (2002): *Monetary Policy Transmission to Residential Investment*. Federal Reserve Bank of New York, *Economic Policy Review*, 8 (1), S. 139-158. <https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/epr/02v08n1/0205mccapdf.pdf>.
- Mishkin, S. F. & Federal Reserve Bank of Kansas City (Hrsg.) (2007): *Housing and the Monetary Transmission Mechanism. Housing, Housing Finance, and Monetary Policy*, S. 359-413. https://www.kansascityfed.org/Publicat/Sympos/2007/PDF/Mishkin_0415.pdf.
- Oldenburg, J. (2020): *Crashtest: Immobilien und Wirtschaftskrisen. Eine Untersuchung der Immobilienmarktrenditen in Deutschland und den USA seit 1980 mit „Corona-Ausblick“*. IUBH Discussion Papers, Reihe: Business & Management, Vol.3, Issue 7 (Mai 2020).
- Oldenburg, J. & Oldenburg, C. (2018): *Internationales Immobilienmanagement. Märkte – Strategien – Investments*. Norderstedt: BoD. Zgl. Onlinepublikation. URL: <https://www.droldenburg.de/ebook/>
- Pozdena, R. J. (1990): *Do interest rates still affect housing? Federal Reserve Bank of San Francisco Economic Review*, Sum (3). S. 3-14. https://fraser.stlouisfed.org/files/docs/publications/frbsfreview/rev_frbsf_1990no3.pdf
- Reifner, U. (2017): *Die Finanzkrise. Für ein Wucher- und Glücksspielverbot*. Wiesbaden: Springer.
- Reuter, M. & Sauren, E. (2015): *Die Zinsfalle: die neue Bedrohung für konservative Anleger - Gefahren für das Portfolio erkennen und vermeiden*. München: FBV.
- Rottke, N. & Voigtländer, M. (2017): *Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Ruckriegel, K. (2011): *Das Verhalten der EZB während der Finanzmarktkrise(n)*. *Wirtschaftsdienst*, 91 (2), S. 107-114. <https://doi-org.pxz.iubh.de:8443/10.1007/s10273-011-1190-1>.
- Schier, M. & Voigtländer, M. (2015): *Immobilienpreise: Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?* *IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 42 (1), S. 57-73. <http://dx.doi.org/10.2373/1864-810X.15-01-04>.
- Sichler, R. & Häfke-Schönthaler, J. (Hrsg.) (2018): *Beratung in der Wirtschaft: Grundlagen und Anwendungsfelder*. Wien: Linde Verlag.
- Voigtländer, M. & Sagner, P. (2019): *IW-Gutachten. Wohneigentum in Deutschland. Analyse der Wohneigentumsbildung*. Gutachten für die Schwäbisch Hall AG. Abgerufen am 17.08.2020 von https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf
- ZBI & apollo evaluation & research GmbH (2020): *Der deutsche Wohnimmobilienmarkt. Erkenntnisse zur nationalen Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie zu der Situation auf lokalen Wohnungsmärkten*. Abgerufen am 23.08.2020 von https://www.zbi.de/sites/default/files/2020-02/Wohnimmobilienmarkt_Deutschland_ZBI.pdf

Anhangsverzeichnis

Anhang A: Fragebogen Online-Umfrage

Anhang B: Statistische Auswertungen

Anhang A: Fragebogen Online-Umfrage

Tab. 2. Der Online-Fragebogen

Analyse des Nachfrageverhaltens beim Erwerb von Wohnimmobilien durch Privathaushalte im aktuellen Niedrigzinsniveau

Fragestellung	Antwortmöglichkeiten
1. Besitzen Sie aktuell Wohneigentum? (z.B. Eigentumswohnung, Einfamilien-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)	1: Ja, eine Immobilie 2: Ja, zwei oder mehrere Immobilien 3: Nein
2. Welche Gründe sprechen aus Ihrer Sicht für den Erwerb von Wohneigentum? (Mehrfachnennung möglich)	1: Altersvorsorge 2: keine Mieterhöhungen 3: niedrige Finanzierungszinsen 4: Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben 5: langfristig günstiger als Miete 6: familiäre Situation 7: kein Ärger mit Vermietern 8: wertbeständige Geldanlage 9: mangelnde Anlagealternativen bei der Geldanlage 10: Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen 11: Sonstiges 12: kein Interesse an Immobilienerwerb
3. Welche Art der Nutzung streben Sie bei einem Immobilienerwerb an?	1: Eigennutzung 2: Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung) 3: kein Interesse an Immobilienerwerb 4: weiß ich noch nicht
4. Denken Sie aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase verstärkt darüber nach, Wohneigentum zu erwerben?	1: Ja 2: Nein 3: weiß nicht
5. Wie alt sind Sie?	1: 18 - 29 Jahre 2: 30 - 39 Jahre 3: 40 - 49 Jahre 4: 50 - 59 Jahre 5: ab 60 Jahre
6. Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen? (inkl. Mieteinnahmen, Renten und sonstigen Einnahmen)	1: unter 1.750 € 2: 1.750 € bis unter 2.500 € 3: 2.500 € bis unter 3.500 € 4: 3.500 € und mehr
7. Wie hoch ist Ihr Geldvermögen? (Giro-, Spar- und Tagesgeldkonten, Depot, Versicherungsanlagen, Bausparverträge)	1: unter 25.000 € 2: 25.000 € bis unter 50.000 € 3: 50.000 € bis unter 100.000 € 4: über 100.000 €

Tab. 3. Operationalisierung

Hypothese	Variable	Merkmalsausprägung
Zwischen der Altersgruppe 30 - 39 Jahre und dem Erwerb von Wohneigentum besteht ein positiver Zusammenhang.	Alter	1: 18 - 29 Jahre 2: 30 - 39 Jahre 3: 40 - 49 Jahre 4: 50 - 59 Jahre 5: ab 60 Jahre
	Aktuell Wohnimmobilien-eigentümer	1: Ja, eine Immobilie 2: Ja, zwei oder mehrere Immobilien 3: Nein
Zwischen Immobilienbesitz und dem Erwerb von Wohneigentum besteht ein positiver Zusammenhang.	Aktuell Wohnimmobilien-eigentümer	1: Ja, eine Immobilie 2: Ja, zwei oder mehrere Immobilien 3: Nein
	Nutzungsart bei Erwerb	1: Eigennutzung 2: Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung) 3: kein Interesse an Immobilienerwerb 4: weiß ich noch nicht
Die Niedrigzinsphase hat Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten von Wohnimmobilien durch Privathaushalte.	Erwerbsgründe	1: Altersvorsorge 2: keine Mieterhöhungen 3: niedrige Finanzierungszinsen 4: Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben 5: langfristig günstiger als Miete 6: familiäre Situation 7: kein Ärger mit Vermietern 8: wertbeständige Geldanlage 9: mangelnde Anlagealternativen bei der Geldanlage 10: Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen 11: Sonstiges 12: kein Interesse an Immobilienerwerb
	Wohneigentumsgedanke	1: Ja 2: Nein 3: weiß nicht
Je höher das Vermögen, desto mehr Interesse besteht an einem Eigentumserwerb.	Monatliches Nettoeinkommen	1: unter 1.750 € 2: 1.750 € bis unter 2.500 € 3: 2.500 € bis unter 3.500 € 4: 3.500 € und mehr
	Geldvermögen	1: unter 25.000 € 2: 25.000 € bis unter 50.000 € 3: 50.000 € bis unter 100.000 € 4: über 100.000 €
	Nutzungsart bei Erwerb	1: Eigennutzung 2: Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung) 3: kein Interesse an Immobilienerwerb 4: weiß ich noch nicht

Anhang B: Statistische Auswertungen

Tab. 4 Statistische Auswertung „Aktueller Wohnimmobilienbesitz“

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Ja, eine Immobilie	120	32,0	32,0	32,0
	Ja, zwei oder mehrere Immobilien	57	15,2	15,2	47,2
	Nein	198	52,8	52,8	100
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 5. Statistische Auswertung „Erwerbsgründe“

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	Altersvorsorge	306	81,6	81,6
	keine Mieterhöhungen	143	38,1	38,1
	niedrige Finanzierungszinsen	114	30,4	30,4
	Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben	246	65,6	65,6
	langfristig günstiger als Miete	183	48,8	48,8
	familiäre Situation	127	33,9	33,9
	kein Ärger mit Vermietern	119	31,7	31,7
	wertbeständige Geldanlage	199	53,1	53,1
	mangelnde Anlagealternativen bei der Geldanlage	47	12,5	12,5
	Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen	30	8,0	8,0
	Sonstiges	9	2,4	2,4
	kein Interesse an Immobilienerwerb	10	2,7	2,7
	Gesamt		100,0	100,0

Tab. 6. Statistische Auswertung „Nutzungsart bei Erwerb“

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Eigennutzung	252	67,2	67,2	67,2
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	84	22,4	22,4	89,6
	kein Interesse an Immobilienerwerb	21	5,6	5,6	95,2
	weiß ich noch nicht	18	4,8	4,8	100,0
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 7. Statistische Auswertung „Wohneigentumsgedanke“

**Denken Sie aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase verstärkt darüber nach,
Wohneigentum zu erwerben?**

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Ja	178	47,5	47,5	47,5
	Nein	139	37,1	37,1	84,5
	weiß nicht	58	15,5	15,5	100,0
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 8. Statistische Auswertung „Alter“

Wie alt sind Sie?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	18 - 29 Jahre	172	45,9	45,9	45,9
	30 - 39 Jahre	85	22,7	22,7	68,5
	40 - 49 Jahre	43	11,5	11,5	80,0
	50 - 59 Jahre	50	13,3	13,3	93,3
	ab 60 Jahre	25	6,7	6,7	100,0
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 9. Statistische Auswertung „Monatliches Nettoeinkommen“

Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unter 1.750 €	84	22,4	22,4	22,4
	1.750 € bis unter 2.500 €	144	38,4	38,4	60,8
	2.500 € bis unter 3.500 €	95	25,3	25,3	86,1
	3.500 € und mehr	52	13,9	13,9	100,0
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 10. Statistische Auswertung „Geldvermögen“

Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unter 25.000 €	184	49,1	49,1	49,1
	25.000 € bis unter 50.000 €	92	24,5	24,5	73,6
	50.000 € bis unter 100.000 €	57	15,2	15,2	88,8
	über 100.000 €	42	11,2	11,2	100,0
	Gesamt	375	100,0	100,0	

Tab. 11. Statistische Auswertung „Aktueller Wohnimmobilienbesitz“ und „Alter“

Deskriptive Statistik

		N	Mittelwert	Std.- Abweichung	Std.- Fehler	95% Konfidenzintervall des Mittelwerts		Mini- mum	Maxi- mum
						Unter- grenze	Ober- grenze		
Ja, eine Immobilie	18 - 29 Jahre	172	,22	,416	,032	,16	,28	0	1
	30 - 39 Jahre	85	,28	,453	,049	,18	,38	0	1
	40 - 49 Jahre	43	,44	,502	,077	,29	,60	0	1
	50 - 59 Jahre	50	,56	,501	,071	,42	,70	0	1
	ab 60 Jahre	25	,44	,507	,101	,23	,65	0	1
	Gesamt	375	,32	,467	,024	,27	,37	0	1
Ja, zwei oder mehrere Immobilien	18 - 29 Jahre	172	,12	,469	,036	,05	,19	0	2
	30 - 39 Jahre	85	,42	,822	,089	,25	,60	0	2
	40 - 49 Jahre	43	,37	,787	,120	,13	,61	0	2
	50 - 59 Jahre	50	,52	,886	,125	,27	,77	0	2
	ab 60 Jahre	25	,64	,952	,190	,25	1,03	0	2
	Gesamt	375	,30	,719	,037	,23	,38	0	2
Nein	18 - 29 Jahre	172	2,16	1,350	,103	1,96	2,37	0	3
	30 - 39 Jahre	85	1,52	1,509	,164	1,19	1,84	0	3
	40 - 49 Jahre	43	1,12	1,467	,224	,66	1,57	0	3
	50 - 59 Jahre	50	,54	1,164	,165	,21	,87	0	3
	ab 60 Jahre	25	,72	1,308	,262	,18	1,26	0	3
	Gesamt	375	1,58	1,500	,077	1,43	1,74	0	3

ANOVA

		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
Ja, eine Immobilie	Zwischen den Gruppen	5,687	4	1,422	6,930	,000
	Innerhalb der Gruppen	75,913	370	,205		
	Gesamt	81,600	374			
Ja, zwei oder mehrere Immobilien	Zwischen den Gruppen	12,630	4	3,158	6,465	,000
	Innerhalb der Gruppen	180,714	370	,488		
	Gesamt	193,344	374			
Nein	Zwischen den Gruppen	140,560	4	35,140	18,560	,000
	Innerhalb der Gruppen	700,544	370	1,893		
	Gesamt	841,104	374			

Tab. 12. Statistische Auswertung „Aktueller Wohnimmobilienbesitz“ und „Nutzungsart bei Erwerb“

		Deskriptive Statistik							
		N	Mittelwert	Std.- Abweichung	Std.- Fehler	95% Konfidenzintervall des Mittelwerts		Mini- mum	Maxi- mum
						Unter- grenze	Ober- grenze		
Ja, eine Immobilie	Eigennutzung	252	,35	,476	,030	,29	,40	0	1
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	84	,29	,454	,050	,19	,38	0	1
	kein Interesse an Immobilien- erwerb	21	,33	,483	,105	,11	,55	0	1
	weiß ich noch nicht	18	,11	,323	,076	-,05	,27	0	1
	Gesamt	375	,32	,467	,024	,27	,37	0	1
Ja, zwei oder mehrere Immobilien	Eigennutzung	252	,18	,577	,036	,11	,25	0	2
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	84	,74	,971	,106	,53	,95	0	2
	kein Interesse an Immobilien- erwerb	21	,19	,602	,131	-,08	,46	0	2
	weiß ich noch nicht	18	,11	,471	,111	-,12	,35	0	2
	Gesamt	375	,30	,719	,037	,23	,38	0	2
Nein	Eigennutzung	252	1,69	1,491	,094	1,51	1,88	0	3
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	84	1,04	1,435	,157	,72	1,35	0	3
	kein Interesse an Immobilien- erwerb	21	1,71	1,521	,332	1,02	2,41	0	3
	weiß ich noch nicht	18	2,50	1,150	,271	1,93	3,07	0	3
	Gesamt	375	1,58	1,500	,077	1,43	1,74	0	3

		ANOVA				
		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
Ja, eine Immobilie	Zwischen den Gruppen	1,048	3	,349	1,610	,187
	Innerhalb der Gruppen	80,552	371	,217		
	Gesamt	81,600	374			
Ja, zwei oder mehrere Immobilien	Zwischen den Gruppen	20,487	3	6,829	14,657	,000
	Innerhalb der Gruppen	172,857	371	,466		
	Gesamt	193,344	374			
Nein	Zwischen den Gruppen	43,568	3	14,523	6,756	,000
	Innerhalb der Gruppen	797,536	371	2,150		
	Gesamt	841,104	374			

Tab. 13. Statistische Auswertung „Erwerbsgründe“ und „Wohneigentumsgedanke“

		Deskriptive Statistik							
		N	Mittelwert	Std.- Abweichung	Std.- Fehler	95% Konfidenzintervall des Mittelwerts		Mini- mum	Maxi- mum
						Unter- grenze	Ober- grenze		
Altersvorsorge	Ja	178	,83	,375	,028	,78	,89	0	1
	Nein	139	,83	,373	,032	,77	,90	0	1
	weiß nicht	58	,72	,451	,059	,61	,84	0	1
	Gesamt	375	,82	,388	,020	,78	,86	0	1
keine Mieterhöhungen	Ja	178	,71	,959	,072	,57	,85	0	2
	Nein	139	,71	,959	,081	,54	,87	0	2
	weiß nicht	58	1,07	1,006	,132	,80	1,33	0	2
	Gesamt	375	,76	,973	,050	,66	,86	0	2
niedrige Finanzierungs- zinsen	Ja	178	1,31	1,493	,112	1,09	1,54	0	3
	Nein	139	,54	1,156	,098	,35	,73	0	3
	weiß nicht	58	,57	1,186	,156	,26	,88	0	3
	Gesamt	375	,91	1,382	,071	,77	1,05	0	3
Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben	Ja	178	2,81	1,834	,137	2,54	3,08	0	4
	Nein	139	2,36	1,975	,167	2,03	2,69	0	4
	weiß nicht	58	2,69	1,894	,249	2,19	3,19	0	4
	Gesamt	375	2,62	1,903	,098	2,43	2,82	0	4
langfristig günstiger als Miete	Ja	178	2,72	2,497	,187	2,36	3,09	0	5
	Nein	139	2,09	2,474	,210	1,67	2,50	0	5
	weiß nicht	58	2,41	2,520	,331	1,75	3,08	0	5
	Gesamt	375	2,44	2,503	,129	2,19	2,69	0	5
familiäre Situation	Ja	178	2,33	2,932	,220	1,89	2,76	0	6
	Nein	139	1,68	2,705	,229	1,23	2,14	0	6
	weiß nicht	58	1,97	2,841	,373	1,22	2,71	0	6
	Gesamt	375	2,03	2,843	,147	1,74	2,32	0	6
kein Ärger mit Vermietern	Ja	178	2,16	3,244	,243	1,68	2,64	0	7
	Nein	139	2,06	3,204	,272	1,53	2,60	0	7
	weiß nicht	58	2,78	3,454	,454	1,87	3,68	0	7
	Gesamt	375	2,22	3,262	,168	1,89	2,55	0	7
wertbeständige Geldanlage	Ja	178	4,67	3,954	,296	4,09	5,26	0	8
	Nein	139	3,80	4,009	,340	3,13	4,47	0	8
	weiß nicht	58	4,00	4,035	,530	2,94	5,06	0	8
	Gesamt	375	4,25	3,998	,206	3,84	4,65	0	8
mangelnde Anlagealter- nativen bei der Geldanlage	Ja	178	1,16	3,027	,227	,72	1,61	0	9
	Nein	139	1,04	2,883	,245	,55	1,52	0	9
	weiß nicht	58	1,24	3,131	,411	,42	2,06	0	9

	Gesamt	375	1,13	2,984	,154	,83	1,43	0	9
Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen	Ja	178	1,12	3,167	,237	,66	1,59	0	10
	Nein	139	,36	1,869	,159	,05	,67	0	10
	weiß nicht	58	,86	2,831	,372	,12	1,61	0	10
	Gesamt	375	,80	2,717	,140	,52	1,08	0	10
Sonstiges	Ja	178	,19	1,420	,106	-,02	,40	0	11
	Nein	139	,24	1,604	,136	-,03	,51	0	11
	weiß nicht	58	,57	2,457	,323	-,08	1,22	0	11
	Gesamt	375	,26	1,686	,087	,09	,44	0	11
kein Interesse an Immobilien-erwerb	Ja	178	,00	,000	,000	,00	,00	0	0
	Nein	139	,86	3,112	,264	,34	1,39	0	12
	weiß nicht	58	,00	,000	,000	,00	,00	0	0
	Gesamt	375	,32	1,936	,100	,12	,52	0	12

ANOVA

		Quadrat- summe	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
Altersvorsorge	Zwischen den Gruppen	,580	2	,290	1,935	,146
	Innerhalb der Gruppen	55,724	372	,150		
	Gesamt	56,304	374			
keine Mieterhöhungen	Zwischen den Gruppen	6,438	2	3,219	3,446	,033
	Innerhalb der Gruppen	347,440	372	,934		
	Gesamt	353,877	374			
niedrige Finanzierungs- zinsen	Zwischen den Gruppen	54,957	2	27,479	15,508	,000
	Innerhalb der Gruppen	659,139	372	1,772		
	Gesamt	714,096	374			
Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben	Zwischen den Gruppen	16,050	2	8,025	2,231	,109
	Innerhalb der Gruppen	1337,934	372	3,597		
	Gesamt	1353,984	374			
langfristig günstiger als Miete	Zwischen den Gruppen	31,856	2	15,928	2,564	,078
	Innerhalb der Gruppen	2310,544	372	6,211		
	Gesamt	2342,400	374			
familiäre Situation	Zwischen den Gruppen	32,512	2	16,256	2,022	,134
	Innerhalb der Gruppen	2991,104	372	8,041		
	Gesamt	3023,616	374			
kein Ärger mit Vermietern	Zwischen den Gruppen	21,851	2	10,925	1,027	,359
	Innerhalb der Gruppen	3958,779	372	10,642		
	Gesamt	3980,629	374			
wertbeständige Geldanlage	Zwischen den Gruppen	63,968	2	31,984	2,012	,135
	Innerhalb der Gruppen	5913,461	372	15,896		
	Gesamt	5977,429	374			
mangelnde Anlagealter- nativen bei der Geldanlage	Zwischen den Gruppen	2,140	2	1,070	,120	,887
	Innerhalb der Gruppen	3327,716	372	8,945		
	Gesamt	3329,856	374			
Mietobjekte entsprechen nicht meinen Bedürfnissen	Zwischen den Gruppen	45,808	2	22,904	3,139	,044
	Innerhalb der Gruppen	2714,192	372	7,296		
	Gesamt	2760,000	374			
Sonstiges	Zwischen den Gruppen	6,592	2	3,296	1,161	,314
	Innerhalb der Gruppen	1056,272	372	2,839		
	Gesamt	1062,864	374			
kein Interesse an Immobilien- erwerb	Zwischen den Gruppen	65,197	2	32,599	9,074	,000
	Innerhalb der Gruppen	1336,403	372	3,592		
	Gesamt	1401,600	374			

Tab. 14. Statistische Auswertung „Nutzungsart bei Erwerb“ und „Monatliches Nettoeinkommen“

			Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?				Gesamt
			unter 1.750 €	1.750 € bis unter 2.500 €	2.500 € bis unter 3.500 €	3.500 € und mehr	
Welche Art der Nutzung streben Sie bei einem Immobilienerwerb an?	Eigennutzung	Anzahl	53	103	62	34	252
		Erwartete Anzahl	56,4	96,8	63,8	34,9	252,0
		Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?	63,1%	71,5%	65,3%	65,4%	67,2%
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	Anzahl	22	28	20	14	84
		Erwartete Anzahl	18,8	32,3	21,3	11,6	84,0
		Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?	26,2%	19,4%	21,1%	26,9%	22,4%
	kein Interesse an Immobilienerwerb	Anzahl	3	9	7	2	21
		Erwartete Anzahl	4,7	8,1	5,3	2,9	21,0
		Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?	3,6%	6,3%	7,4%	3,8%	5,6%
	weiß ich noch nicht	Anzahl	6	4	6	2	18
		Erwartete Anzahl	4,0	6,9	4,6	2,5	18,0
		Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?	7,1%	2,8%	6,3%	3,8%	4,8%
Gesamt	Anzahl	84	144	95	52	375	
	Erwartete Anzahl	84,0	144,0	95,0	52,0	375,0	
	Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (zweiseitig)
Pearson-Chi-Quadrat	6,626 ^a	9	,676
Likelihood-Quotient	6,729	9	,665
Zusammenhang linear-mit-linear	,006	1	,937
Anzahl der gültigen Fälle	375		

a. 5 Zellen (31,3%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,50.

Tab. 15. Statistische Auswertung „Nutzungsart bei Erwerb“ und „Geldvermögen“

			Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?				Gesamt
			unter 25.000 €	25.000 € bis unter 50.000 €	50.000 € bis unter 100.000 €	über 100.000 €	
Welche Art der Nutzung streben Sie bei einem Immobilienerwerb an?	Eigennutzung	Anzahl	130	69	28	25	252
		Erwartete Anzahl	123,6	61,8	38,3	28,2	252,0
		Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?	70,7%	75,0%	49,1%	59,5%	67,2%
	Fremdnutzung als Geldanlage (Vermietung)	Anzahl	35	15	21	13	84
		Erwartete Anzahl	41,2	20,6	12,8	9,4	84,0
		Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?	19,0%	16,3%	36,8%	31,0%	22,4%
	kein Interesse an Immobilienerwerb	Anzahl	7	6	7	1	21
		Erwartete Anzahl	10,3	5,2	3,2	2,4	21,0
		Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?	3,8%	6,5%	12,3%	2,4%	5,6%
	weiß ich noch nicht	Anzahl	12	2	1	3	18
		Erwartete Anzahl	8,8	4,4	2,7	2,0	18,0
		Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?	6,5%	2,2%	1,8%	7,1%	4,8%
Gesamt	Anzahl	184	92	57	42	375	
	Erwartete Anzahl	184,0	92,0	57,0	42,0	375,0	
	Wie hoch ist Ihr Geldvermögen?	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df
Pearson-Chi-Quadrat	24,001 ^a	9
Likelihood-Quotient	23,160	9
Zusammenhang linear-mit-linear	1,779	1
Anzahl der gültigen Fälle	375	

a. 5 Zellen (31,3%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,02.