

Pfnür, Andreas; Bachtal, Yassien; Lachenmayer, Fabian; Voll, Kyra

Working Paper

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

Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, No. 56

Provided in Cooperation with:

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Suggested Citation: Pfnür, Andreas; Bachtal, Yassien; Lachenmayer, Fabian; Voll, Kyra (2024) : So wohnen wir in Zukunft: Eine Metaanalyse zur Transformation des Wohnens in Deutschland, Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, No. 56, Technische Universität Darmstadt, Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft, Darmstadt

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/312890>

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.

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

Andreas Pfnür, Yassien Bachtal, Fabian Lachenmayer und Kyra Voll



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Forschungszentrum Betriebliche
Immobilienwirtschaft



Prof. Dr. Andreas Pfnür (Hrsg.)
Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
www.immobilien-forschung.de

**Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und
Praxis,
Band Nr. 56, September 2024**

Zitierempfehlung:

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.

Autor*innen:

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt und Gründer des Forschungscentrums Betriebliche Immobilienwirtschaft. pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

Dr. Yassien Bachtal, Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. bachtal@bwl.tu-darmstadt.de

Fabian Lachenmayer, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. lachenmayer@bwl.tu-darmstadt.de

Kyra Voll, M. Sc., Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. voll@bwl.tu-darmstadt.de

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

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

Kooperationspartner der Studie ist



Kontakt:

Toke Bransky

Senior Business Development Manager

t.bransky@builthouse.com

Die Arbeit gibt die Sicht der Autor*innen wieder.

Forschungcenter Betriebliche
Immobilienwirtschaft



Impressum(V.i.S.d.P)

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre

Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften

Technische Universität Darmstadt

Hochschulstr. 1

64289 Darmstadt

Telefon +49 (0) 6151/16 – 24510

Telefax +49 (0) 6151/16 – 24519

E-Mail office-bwl9@bwl.tu-darmstadt.de

Homepage www.real-estate-research.org

ISSN Nr. 1862-2291

April 2024

Management Summary

Der gegenwärtige Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft wird stark von einem zunehmenden Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein, der allgegenwärtigen Digitalisierung, tiefgreifenden soziodemografischen Veränderungen, einer Neudefinition von Urbanität und wachsenden staatlichen Intervention geprägt. Diese Faktoren beeinflussen den Wohnungsbedarf der Deutschen in einem Ausmaß, das von Entscheidungsträgern in der Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung bislang nicht ausreichend erkannt und in den Medien nur selten behandelt wird. Das zentrale Ergebnis dieses Forschungsprogramms ist jedoch, dass die Anpassung der Wohnungswirtschaft an diesen Strukturwandel, die hier als Transformation der Wohnungswirtschaft bezeichnet wird, erhebliche Chancen bietet, um die aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbereich in Deutschland zu bewältigen. Auf dem Weg zu ganzheitlicher Nachhaltigkeit scheinen private Haushalte in ihrer Wahrnehmung des Wohnens bereits weiter fortgeschritten zu sein als die gegenwärtige öffentliche Diskussion. Konkret bedeutet dies:

Wohneigentum wirtschaftlich effizient und damit ökonomisch bezahlbar machen

Ein erheblicher Anteil der Haushalte, 55,3 %, ist bereit, auf Wohnfläche zu verzichten, um ihre Wohnung effizienter zu nutzen. Zu viel Platz bedeutet nicht nur zusätzlichen Aufwand im Unterhalt, sondern birgt auch ein erhebliches Einsparpotenzial bei den Wohnkosten. Für viele Haushalte könnte die Reduzierung der Fläche ein Weg zu geringeren Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten sein und somit die Bezahlbarkeit des Wohnens verbessern. Eine Vielzahl der Befragten sieht in der Senkung der Kosten pro Quadratmeter eine bedeutende Chance. Insbesondere die Regionalisierung und Modularisierung des Bauens bieten vielversprechende Ansätze. Industriell vorgefertigte Immobilien werden von 60 % der Befragten als attraktive Alternative wahrgenommen. Ein weiterer Trend, der sich aus den steigenden Wohnkosten ergibt, ist der Umzug aus städtischen Gebieten in weniger dicht besiedelte und kostengünstigere Regionen. Für 67 % der Befragten ist ein Dorf oder eine Stadtrandlage der bevorzugte Standort. Staatliche Eingriffe werden häufig als unüberwindbare Hürden wahrgenommen. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen sehen Potenziale zur Verbesserung der Wohnkostenbezahlbarkeit durch die Nutzung ihrer privaten Daten. Im Hinblick auf monetäre Vorteile sind 49 % der Befragten bereit, persönliche Daten im Zuge der Digitalisierung des Wohnens preiszugeben. Ein entscheidender Hebel zur Senkung der Wohnkosten wird in der Flexibilisierung der Wohnfläche gesehen. Die Befragten halten es für wirksam, häufiger umzuziehen, um die Fläche optimal an aktuelle Bedürfnisse anzupassen, Wohnraum gemeinsam zu nutzen, anstatt ihn allein zu besitzen, und alternative Wohnformen zu nutzen. Die Ergebnisse der Studie zeigen eindeutig, dass Wohnraum zu den ineffizientesten genutzten Ressourcen in unserer Volkswirtschaft zählt. Aus staatlicher Sicht wäre es ratsam, im Kontext des Wohnungsmangels eine Strategie zur optimalen Nutzung des bestehenden Immobilienbestands anstelle der aktuellen Neubaupolitik zu verfolgen. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich hier bislang ungenutzte Ansätze für neue Geschäftsmodelle. Die bisherige Zurückhaltung in diesem Bereich ist überraschend, da schlecht ausgelastete Ressourcen wie die deutschen Wohnungsbestände wichtige Treiber für innovative Geschäftsmodelle darstellen könnten.

Humanize Housing: Wohneigentum an die individuellen und sozialen Bedürfnisse anpassen

Die Ergebnisse der Umfrage verdeutlichen, dass der Wohnbedarf privater Haushalte in Deutschland nicht optimal erfüllt wird. Hauptursache dafür ist die unzureichende Anpassung der Wohnangebote an die sich verändernden Bedürfnisse im Lebenszyklus der Haushalte. Ständig wechselnde Lebenssituationen erfordern mehr Flexibilität hinsichtlich Wohnungsgrößen, -qualitäten und -standorten. Während in Dänemark Haushalte beispielsweise alle zehn Jahre umziehen, ist dies in Deutschland nicht der Fall. Sechs von zehn Befragten beklagen, dass es an geeigneten alternativen Wohnflächen mangelt. Die Befragten sehen vor allem den Staat und die Produktanbieter auf dem Immobilienmarkt in der Verantwortung. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass nicht nur demografische Veränderungen, sondern auch soziale Aspekte des soziodemografischen Wandels, die sich in veränderten Lebensstilen manifestieren, einen starken Einfluss auf das Wohnen der Zukunft haben. 65 % der privaten Haushalte geben an, dass Veränderungen in den Lebensstilen und Haushaltsstrukturen ihre Wohnsituation beeinflussen. Im Vergleich zu früheren Generationen hat die Opfer- und Zahlungsbereitschaft der Haushalte für Wohnraum abgenommen, während das Bedürfnis nach individueller Lebensgestaltung und einem starken sozialen Umfeld in der Nachbarschaft zunimmt. Auch das Gesundheitsbewusstsein und die Risikobereitschaft der Haushalte steigen. Die Integration von Lebens- und Arbeitsbereichen gewinnt an Bedeutung, ebenso wie die Bereitschaft, Wohnflächen zu teilen. Die Befragten sind bereit, 13 % ihrer individuellen Fläche für Gemeinschaftsflächen abzugeben. In Anbetracht dieser Umfrageergebnisse zeigen die Details der Studienergebnisse im Bereich „Humanize Housing“ ein erhebliches Innovationspotenzial für neue Geschäftsmodelle in der (Immobilien-)wirtschaft sowie einen großen Handlungsspielraum für den Staat, um die Flächennutzung in Deutschland sozial attraktiver zu gestalten. Viele Bürger empfinden staatliche Maßnahmen als hohe Hürde für eine individuelle und sozial angepasste Flächennutzung.

Wohnungsbestand ökologisch nachhaltiger gestalten

Die Befragten zeigen ein ausgeprägtes Bewusstsein für Umwelt- und Gesundheitsfragen und sind sich der ökologischen Auswirkungen ihrer Immobilien bewusst. Insbesondere wird die energetische Qualität der Gebäude von vielen als verbesserungswürdig eingeschätzt. So geben 74 % der Befragten an, die energetische Qualität ihrer Immobilie als durchschnittlich, unterdurchschnittlich oder sogar stark unterdurchschnittlich einzuschätzen. Die Wahrnehmung des Optimierungspotenzials variiert stark in Abhängigkeit vom Einkommen. Für wirtschaftlich schwächere Haushalte hat die Steigerung der Effizienz in der Wärmeerzeugung zur Senkung der Wohnkosten eine höhere Priorität als die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Analyse der Umfrage zeigt deutlich, dass der Durchschnitt der Haushalte das Ziel verfolgt, den Bedarf an fremd bezogener Energie zu minimieren. Zu diesem Ziel trägt auch die bereits erwähnte Anpassung des Flächenbedarfs an den oft deutlich geringeren Bedarf sowie die stärkere Berücksichtigung des ländlichen Raums mit seinen autarken Wärmesystemen bei. Insgesamt fordern die Befragten eine stärkere Ausrichtung der Strategien und Maßnahmen in der energetischen Gebäudesanierung an ihren finanziellen Möglichkeiten und der damit verbundenen

wirtschaftlichen Effizienz. Das Hauptziel der Wärmewende sollte daher weniger die technisch maximale Energieeinsparung sein, als vielmehr die Maximierung der Energieeinsparung pro investiertem Euro.

Wohnen in Deutschland - auf getrennten Wegen durch die Transformation

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Studie, dass sich das Wohnen in Deutschland künftig stark unterschiedlich entwickeln wird, abhängig vom Einkommen der Haushalte. Während einkommensstärkere Haushalte relativ problemlos und agil auf eine Transformation in Richtung ökonomischer, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit reagieren können, stellt die Bezahlbarkeit dieser Transformation für den größeren Teil der Befragten eine erhebliche Herausforderung dar. 77 % der Befragten berichten, dass die ungleiche Verteilung von Einkommen und Vermögen erheblichen Einfluss auf ihre Wohnsituation hat. In den Innenstädten und den Speckgürteln der Metropolen wird die Transformation wahrscheinlich auf Kosten einer weiteren sozialen Segregation voranschreiten, während die wohnungswirtschaftliche Anpassung in vielen anderen Quartieren Deutschlands mit deutlich größeren Hürden konfrontiert ist. Hier wird es kein „Wünsch dir was“ geben; vielmehr wird das Verhältnis von Nutzen zu Kosten wieder in den Vordergrund rücken, sowohl für private Haushalte als auch für die Wohnungswirtschaft und den Staat. Offensichtlich hat das Wohnen in Deutschland hier über die Jahre hinweg jeden Maßstab verloren. Die Studie zeigt zudem, dass etwa die Hälfte der Befragten das staatliche Handeln in der wohnungswirtschaftlichen Transformation als kontraproduktiv wahrnehmen. Sie empfinden, dass die ursprünglichen wohnungswirtschaftlichen Ziele des Staates im Vergleich zu anderen Politikbereichen nicht ausreichend priorisiert werden. Darüber hinaus wird die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft und ihr Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Wohnens als gering eingeschätzt. Die positive Nachricht ist jedoch, dass das Bewusstsein für die Herausforderungen des wohnungswirtschaftlichen Transformationsprozesses in der Bevölkerung hoch ist und auch die Bereitschaft zum Handeln grundsätzlich vorhanden ist. Um es mit einem Satz aus der südafrikanischen Debatte über sozialen Wohnungsbau zu sagen: Die Menschen sind nicht das Problem, sie sind Teil der Lösung.

Keywords: Wohnungswirtschaft, Strukturwandel, Transformation, Megatrends, Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung, Staatliche Interventionen, Metaanalyse

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	I
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	IX
1 Transformation Wohnen: Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.1 Motivation, Problemstellung und Zielsetzung	1
1.2 Das Forschungsprogramm zur Transformation des Wohnens	2
2 Das Forschungspapier im Überblick – Hintergrund und Aufbau.....	5
3 Literaturanalyse zur Transformation des Wohnens	7
3.1 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend ökologische Nachhaltigkeit	7
3.2 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend Digitalisierung	12
3.3 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend soziodemografischer Wandel.....	16
3.4 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend (Sub-)Urbanisierung	19
3.5 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend staatliche Interventionen.....	22
3.6 Überblick über die aktuelle öffentliche Debatte rund um das Wohnen	26
4 Methodisches Vorgehen, Darstellung der Stichprobe und Repräsentativität.....	48
4.1 Einordnung der Metaanalyse in das übergeordnete Forschungsprogramm	48
4.2 Darstellung des Paneldatensatzes.....	49
4.3 Soziodemografische Angaben der Stichprobe und Repräsentativität.....	51
4.4 Methodische Erläuterungen und Hinweise zur Datenauswertung	56
5 Die Ergebnisse der quantitativen Metaanalyse	58
5.1 Standortpräferenzen verschieben sich in naturnahe Regionen, aber auch die Innenstadt bleibt für einen Teil der Bevölkerung interessant.....	60
5.2 Veränderung der Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen.....	65
5.2.1 Private Haushalte sind bereit, einen Teil ihrer Wohnfläche abzugeben.....	66
5.2.2 Die soziodemografischen Entwicklungen verstärken das Potenzial lebenszyklusgerechten Wohnens	74
5.2.3 Der Wunsch nach Energiesouveränität ist vor allem ökonomisch und ökologisch getrieben.....	79
5.2.4 Stärkere Integration smarter Technologien im Wohnen deutet sich an.....	84
5.3 Veränderung der Wohnmärkte	88
5.3.1 Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte für digitales und altersgerechtes Wohnen ist höher als für umweltbewusstes Wohnen	88
5.3.2 Private Haushalte gehen von einem Preisanstieg für Wohnimmobilien aus	95
5.4 Wohneigentum bietet in der Transformation des Wohnens mehr Anpassungsmöglichkeiten als Miete	98
6 Die Ergebnisse der quantitativen Metaanalyse	99
7 Zusammenfassung und Implikationen der Studienergebnisse.....	106
7.1 Diskussion der Ergebnisse	106
7.2 Implikationen.....	112
7.3 Fazit und Ausblick.....	116

Literaturverzeichnis.....	118
Bisher in dieser Reihe erschienen	126

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft ...	3
Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte	4
Abbildung 3: Das Forschungspapier im Überblick	5
Abbildung 4: Das Forschungsprogramm in sechs Teilprojekten.....	48
Abbildung 5: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe des Paneldatensatzes	51
Abbildung 6: Generationenverteilung innerhalb der Stichprobe	52
Abbildung 7: Verteilung der Haushaltsgröße innerhalb der Stichprobe.....	53
Abbildung 8: Verteilung des Nettohaushaltseinkommens innerhalb der Stichprobe	54
Abbildung 9: Verteilung der Wohnkosten innerhalb der Stichprobe	55
Abbildung 10: Vorgehen im Rahmen der univariaten Auswertung	56
Abbildung 11: Modellrahmen zur Transformation des Wohnens.....	59
Abbildung 12: Evaluation des aktuellen Wohnstandortes	60
Abbildung 13: Aktueller und präferierter Wohnstandort der Befragten.....	61
Abbildung 14: Wahrnehmung der privaten Haushalte hinsichtlich der Wohnfläche	67
Abbildung 15: Abgabebereitschaft an Individualwohnfläche	68
Abbildung 16: Relative Wichtigkeit von teilbaren Dingen im Wohnen	71
Abbildung 17: Bewertung von Sharing im Wohnen (Teilen von Wohnfläche).....	72
Abbildung 18: Aktuell wahrgenommene versus zukünftig gewünschte Flexibilität im Grundriss	77
Abbildung 19: Bewertung der energetischen Qualität der Wohnimmobilien.....	79
Abbildung 20: Häufigkeit der Nutzung verschiedener Energieträger	80
Abbildung 21: Der Wunsch nach Energiesouveränität.....	81
Abbildung 22: Mediationsanalyse um die Effekte der ökologischen und ökonomischen Perspektive auf den Wunsch nach Energiesouveränität zu analysieren	84
Abbildung 23: Zukünftige Nachfrage nach Smart-Home-Produkten	85
Abbildung 24: Mediationsanalyse um die Effekte von Innovationsfähigkeit und Work from Home auf die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten zu analysieren.....	87
Abbildung 25: Investitionsbereitschaft in die ökologische Transformation des Wohnens.....	89
Abbildung 26: Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens	92
Abbildung 27: Investitionsbereitschaft in barrierefreies Wohnen.....	95
Abbildung 28: Nachfrageveränderung nach Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren ...	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der ökologischen Nachhaltigkeit auf das Wohnen.....	8
Tabelle 2: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der Digitalisierung auf das Wohnen	12
Tabelle 3: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der soziodemografischer Wandel auf das Wohnen	16
Tabelle 4: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der (Sub-)Urbanisierung auf das Wohnen	19
Tabelle 5: Studienlage zum Einfluss des Megatrends staatliche Interventionen auf das Wohnen	22
Tabelle 6: Öffentliche Berichterstattung rund um das Wohnen	26
Tabelle 7: Zeitpunkte der Datenerhebung	50
Tabelle 8: Stichprobe und Repräsentativität.....	55
Tabelle 9: Aktueller und präferierter Wohnstandort der selbst nutzenden Eigentümer und der Kaufaspiranten.....	62
Tabelle 10: Modellgüte der binär logistischen Regression im Rahmen der Standortwahl.....	63
Tabelle 11: Binär logistische Regression zur Standortwahl	64
Tabelle 12: Durchschnittliche Wohnflächengröße und Pro-Kopf-Wohnfläche	66
Tabelle 13: Durchschnittliche Abgabebereitschaft von Wohnfläche	68
Tabelle 14: OLS-Regression zur Wohnflächenabgabebereitschaft	69
Tabelle 15: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich Sharing im Wohnen	73
Tabelle 16: Hierarchische Regression zur Absicht Wohnfläche zu teilen	73
Tabelle 17: OLS-Regression bezüglich der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen.....	75
Tabelle 18: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich der Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss	77
Tabelle 19: Hierarchische Regression zur Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss.....	78
Tabelle 20: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich des Wunsches nach Energiesouveränität.....	81
Tabelle 21: Hierarchische Regression zum Wunsch nach Energiesouveränität	82
Tabelle 22: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich der Nachfrage nach Smart-Home-Produkten.....	85
Tabelle 23: Hierarchische Regression zur Nachfrage nach Smart-Home-Produkten	86
Tabelle 24: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen hinsichtlich der energiebedingten Mehrkosten	88
Tabelle 25: OLS-Regression bezüglich der Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen	90
Tabelle 26: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen hinsichtlich der Digitalisierung im Wohnen	91
Tabelle 27: OLS-Regression bezüglich der Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens.....	92

Tabelle 28: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen für die Barrierefreiheit im Wohnen	94
Tabelle 29: Preisentwicklung gesamt und auf den regionalen Teilmärkten	97
Tabelle 30: Wohneigentum kann für private Haushalte wieder bezahlbar werden, wenn sie sich anpassen	100
Tabelle 31: Nachhaltige Lösungen für ein grünes Zuhause verändern den Wohnungsbestand	102
Tabelle 32: Soziale Aspekte rücken in den Fokus für zukünftiges Wohnen.....	104

Abkürzungsverzeichnis

AAL	Ambient-Assisted-Living
B	Regressionskoeffizient
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
COVID	Corona Virus Disease
df	Degrees of Freedom
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
et al.	et alii
etc.	et cetera
Hrsg.	Herausgeber
M	Mittelwert
n	Anzahl der Beobachtungen
Nr.	Nummer
OLS	Ordinary Least Squares
p	Signifikanzniveau
R ²	(korrigiertes) Bestimmtheitsmaß
S.	Seite
SD	Standardabweichung
z. B.	zum Beispiel

Gender-Hinweis:

Bei der Erstellung des Arbeitspapiers wurde darauf geachtet, geschlechterneutrale Formulierungen zu wählen. Gelingt dies stellenweise nicht, wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform stellt keine Wertung dar.

1.1 Motivation, Problemstellung und Zielsetzung

Deutschland befindet sich in einem der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre. Gesellschaftlich spürbar wird dies vor allem auch in der Wohnsituation der privaten Haushalte. Aktuell verändern sich die quantitativen und qualitativen Flächenbedarfe sowie die Standort- und Wohnpräferenzen stärker als bislang für möglich gehalten. Durch die Covid-19-Pandemie wurden diese Transformationsprozesse an den Immobilienmärkten noch spürbar verstärkt. Die Transformationsprozesse haben ihren Ursprung in gleichzeitig wirkenden, sich superadditiv verstärkenden oder sich gegenseitig hemmenden Megatrends. Das veränderte Konsumverhalten der privaten Haushalte hinsichtlich ihrer Wohnsituation, ausgelöst durch die Strukturwandeltreiber der verschiedenen Megatrends, ist derzeit sowohl für die Forschung als auch für die Praxis höchst relevant. Die Studie verfolgt das Ziel, den Transformationsprozess der **Nachfragestrukturen privater Haushalte** durch die Megatrends konzeptionell und empirisch zu erfassen, um Rückschlüsse auf das Wohnen der Zukunft ziehen zu können. Dieses Ziel beeinflusst die Konstruktion der Studie wie folgt:

1. Im Fokus steht dabei die Veränderung der Nachfrage nach Wohnungen durch die privaten Haushalte. Unter Wohnungen werden dabei alle Wohnformen, also nicht nur Wohnungen als Teile von Mehrfamilienhäusern (umgangssprachlich), sondern beispielsweise auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser oder Tiny Houses verstanden.
2. Dem Ziel der Studie folgend, stehen die Eigentümer und Kaufaspiranten im Mittelpunkt der Analyse, da von ihnen handlungsrelevante Impulse auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten ausgehen. Zwar haben auch die Mieter einen Einfluss auf die Nachfrage, dieser ist allerdings nur mittelbar über die Nachfrage an den Flächenmärkten relevant. Diese Studie untersucht hingegen die Veränderung der Nachfrage an Kaufmärkten. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie sich die Nachfrage der privaten Haushalte im Hinblick auf die Lage und die qualitativen wie quantitativen Eigenschaften von Wohnungen verändert. Dafür ist unmittelbar die Kaufentscheidung relevant.
3. Der Schwerpunkt der Studie liegt auf der Entscheidung der privaten Haushalte für Anschaffung beziehungsweise Refurbishment der Objekte. Nutzungsentscheidungen, die beispielsweise die aktuelle Bedienung des Wärmesystems der Wohnung oder den Stromverbrauch betreffen, treten demgegenüber in den Hintergrund.
4. Im Mittelpunkt der Studie stehen die privaten Haushalte als Eigentümer und Kaufaspiranten von Immobilien. Daneben ist in Deutschland ein ständig steigender Anteil an Immobilien im Eigentum institutioneller Investoren. Im Jahre 2017 hielten sie rund 20 % des deutschen Wohngebäudebestands mit steigender Tendenz (Just et al., 2017).

Diesen gehören, den weit höheren Investitionsvolumina entsprechend, überwiegend große Wohnsiedlungen in Form von Blockbebauung sowie Hochhäusern. Sie treten nur in Ausnahmen mit privaten Immobilieneigentümern auf den hier untersuchten Teilimmobilienmärkten in Konkurrenz. Deshalb wurden institutionelle Investoren in dieser Studie nur am Rande betrachtet.

5. In dem hier berichteten Teilprojekt steht dabei die Metaanalyse, also die Integration der gleichzeitig wirkenden Megatrends und deren Effekt auf das Wohnen im Vordergrund.

Weiterhin soll die Studie Ausblicke möglicher Wirtschafts-, Regional- und Stadtentwicklungspotenziale geben und eine Ableitung politischer Handlungsempfehlungen ermöglichen. Konkret werden dafür die wichtigsten Strukturwandeltreiber der jeweiligen Megatrends identifiziert. Im Anschluss daran werden die Megatrends miteinander verbunden und es wird geprüft, welche Strukturwandeltreiber welche Veränderungen anstoßen.

1.2 Das Forschungsprogramm zur Transformation des Wohnens

Die vorliegende Studie ist Teil eines Forschungsprogramms, das sich mit der Transformation des Wohnens befasst. Hintergrund des Forschungsprogramms ist einer der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre, in welchem sich Deutschland derzeit befindet. Dieser Strukturwandel löst tiefgreifende und langfristig wirkende Veränderungsprozesse aus. Somit ist er sowohl von kurzfristig wirkenden Produkt- und Modetrends als auch von mittelfristig wirkenden Konsum- und Zeitgeisttrends abzugrenzen (Vornholz, 2017). Seit Beginn der 1980er-Jahre wird auch der Begriff „Megatrend“ als Synonym für langfristige Entwicklungen, wie den Strukturwandel, verwendet (Naisbitt & Aburdene, 1982). Nach Vornholz (2017, S. 144) sind Megatrends „große soziale, ökonomische, politische und technische Veränderungen, die langfristig wirken“. Megatrends wirken dabei mehrdimensional und betreffen verschiedene Lebensbereiche einer Gesellschaft (Pohl & Vornholz, 2016; Pfnür & Wagner, 2018). Außerdem wirken verschiedene Megatrends meist parallel und weisen untereinander Interdependenzen auf, sodass Megatrends häufig nicht gänzlich voneinander abzugrenzen sind und sich teilweise additiv verstärken (Pfnür & Wagner, 2018; Gondring, 2012). Megatrends vereinen eine Vielzahl von verschiedenen Einzeltrends (auch Strukturwandeltreiber genannt, Vornholz, 2017). Auch die Wohnungswirtschaft und die Wohnungsmärkte sind von dem Strukturwandel betroffen. Folgende für die Immobilienwirtschaft besonders relevante Megatrends sind in der einschlägigen Literatur hervorgehoben: ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Intervention (Pfnür & Wagner, 2018; Plöchl & Just, 2020; Gondring, 2012; Michalski et al., 2021; Giehl &

Mayerl, 2016). In Abbildung 1 ist der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels mit seinen Auswirkungen auf die Wohnsituation privater Haushalte visualisiert.

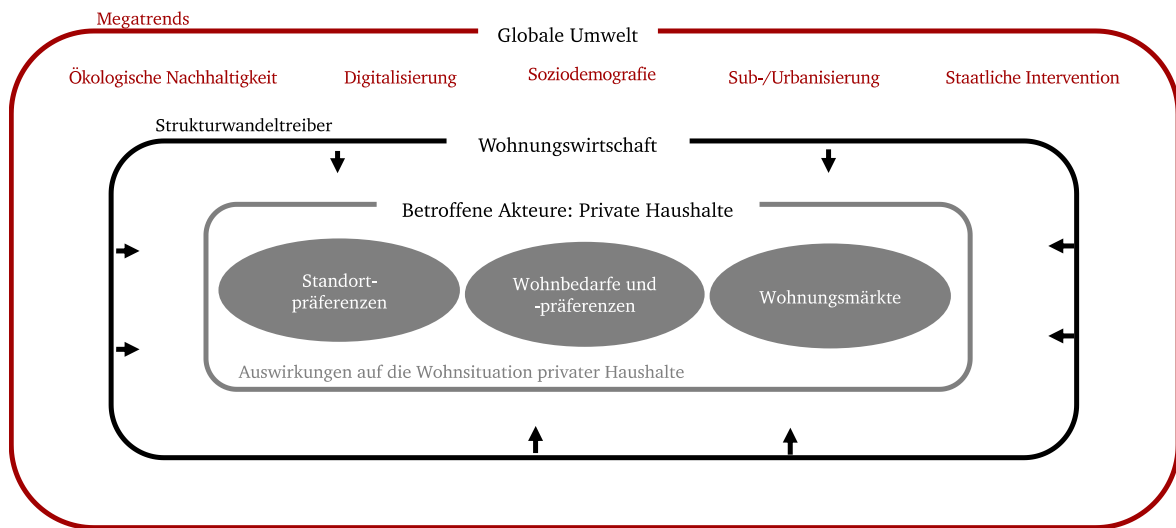


Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft

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 Individuen, also die privaten Haushalte, und ihr Konsumentenverhalten (Vornholz, 2017). Diese Betroffenheitssituation der privaten Haushalte mit Auswirkungen auf ihre Standortpräferenz, Wohnbedarfe und Wohnpräferenz sowie auf die Wohnungsmärkte rückt in das Betrachtungszentrum dieser Studie.

Als Ansatz zur Erklärung der Auswirkungen des Strukturwandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte werden sogenannte wohnungswirtschaftliche Entscheidungsparameter herangezogen. Der Wirkungsprozess ist in Abbildung 2 verbildlicht.

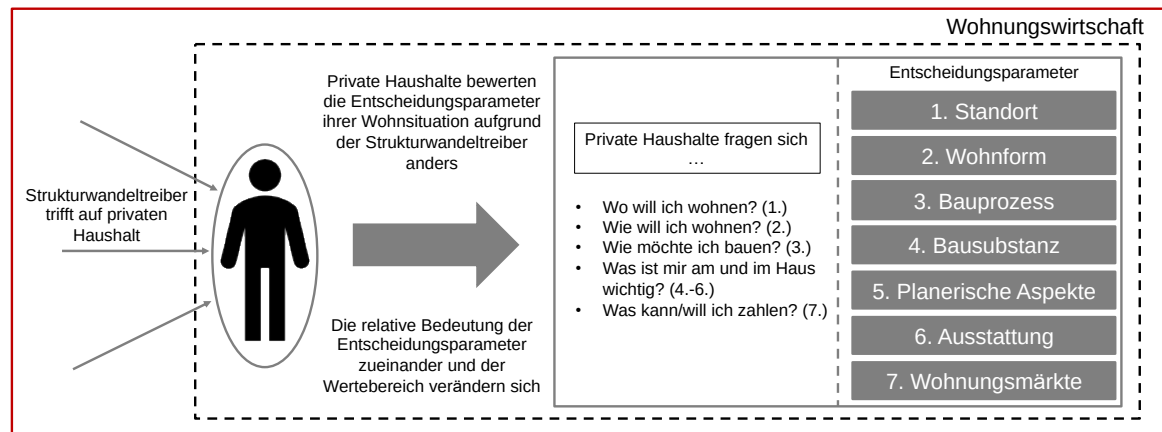


Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Strukturwandeltreiber eines Megatrends beeinflussen private Haushalte in der Frage, wie sie zukünftig wohnen möchten. Aus diesem Grund bewerten sie einzelne Entscheidungsparameter ihrer Wohnsituation und deren relative Bedeutung zueinander unterschiedlich und passen daraufhin auch ihr Konsumverhalten an. Bei besagten Entscheidungsparametern werden sieben Gruppen unterschieden. Begonnen bei der Frage, an welchem Ort man wohnen möchte, beinhalten sie alle Aspekte des Wohnens bis hin zur Thematik der Finanzierbarkeit bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte.

Über diese Veröffentlichung

Dieser Bericht folgt zum einen einer wissenschaftlichen Methodik und Arbeitsweise. Zum anderen ist er für die Zielgruppe der interessierten Fachöffentlichkeit gedacht. Weiterführend werden die gewonnenen Daten vertiefend analysiert, für eine forschungsnahe Zielgruppe aufbereitet und in wissenschaftliche Publikationen integriert.

Über diese Vollversion hinaus gibt es eine Kurzfassung, die die wichtigsten Kernergebnisse in stark komprimierter Form zusammenfasst, und zukünftig weitere wissenschaftliche Publikationen, in denen Teilaspekte mittels multivariater statistischer Verfahren vertieft analysiert werden. Diese für die Praxis geschriebene Publikation erklärt in ausführlicher und verständlicher Weise das Vorgehen im Projekt, deutlich über die in der Kurzfassung genannten Ergebnisse hinaus. Sie liefert ausführlichere Interpretationen sowie Hintergrundinformationen zum Nachlesen für ein tiefergehendes Verständnis.

2 Das Forschungspapier im Überblick – Hintergrund und Aufbau

Die Wohnungswirtschaft durchläuft aktuell einen umfassenden Strukturwandel, der in seiner Intensität von mehreren sich gegenseitig verstärkenden Megatrends vorangetrieben wird. Diese beeinflussen dabei nicht nur Unternehmen und ihre Strategien, sondern vielmehr auch die privaten Haushalte und ihr Konsumverhalten. Die Strukturwandeltreiber eines Megatrends beeinflussen private Haushalte in der Frage, wie sie zukünftig wohnen möchten. Um diese Auswirkungen umfassend zu untersuchen, ist das Forschungspapier wie folgt aufgebaut (Abbildung 3).

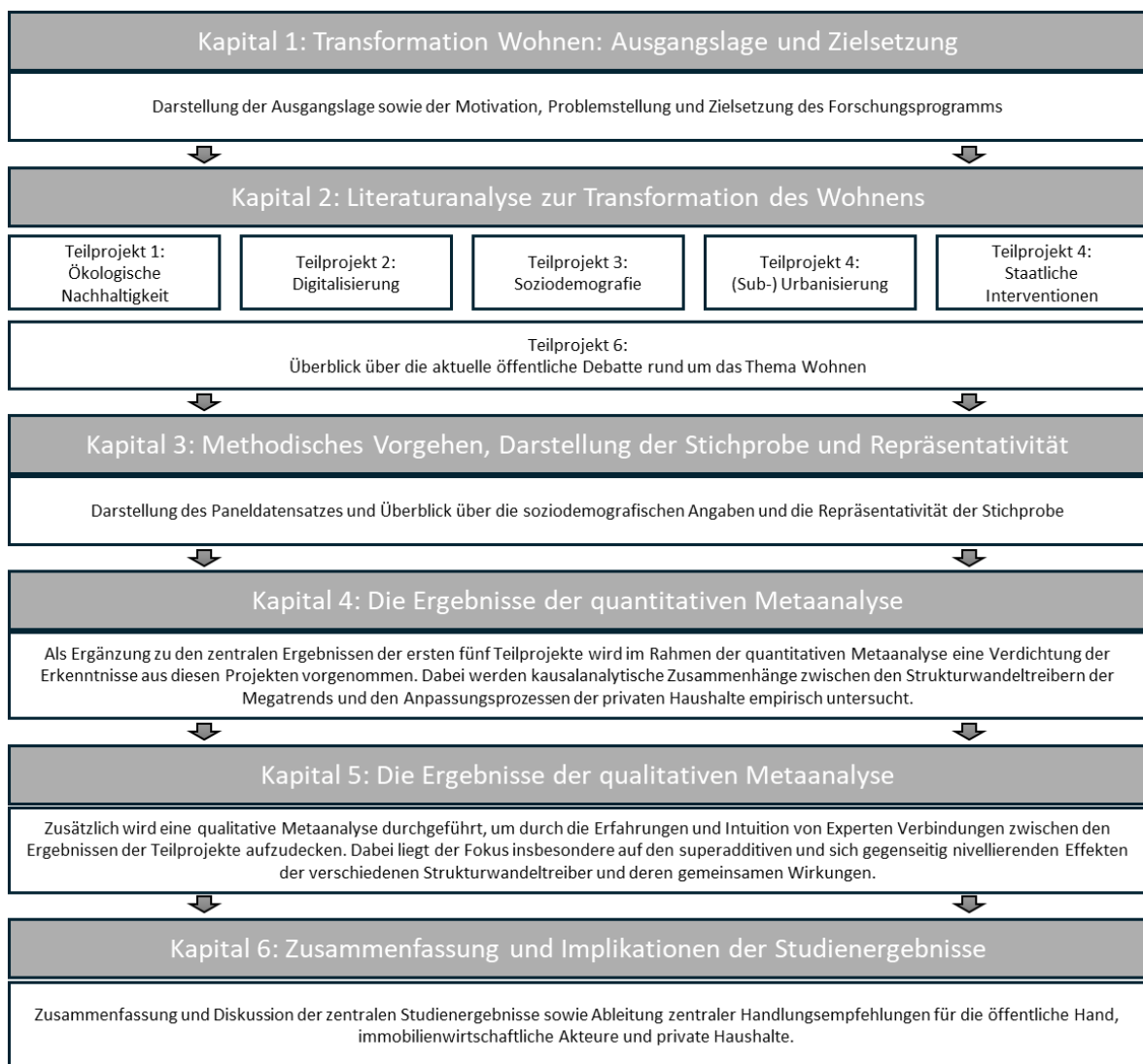


Abbildung 3: Das Forschungspapier im Überblick

Im ersten Teil des Forschungspapiers wird zunächst eine Einordnung des Wirkungsmechanismus des Strukturwandels hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wohnsituation privater Haushalte vorgenommen. Außerdem wird die Ausgangslage und die Zielsetzung der Studie näher beschrieben. Um die Ergebnisse der Metaanalyse besser in den Gesamtkontext der

Transformation des Wohnens einordnen zu können, wird nachfolgend ein Überblick über die empirische Studienlage des jeweiligen Megatrends aufgezeigt. Zunächst werden die empirischen Studien zu den Auswirkungen der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen auf das Wohnen vorgestellt. Außerdem wird ein Überblick über die aktuelle öffentliche Debatte zum Thema Wohnen in den Leitmedien gegeben. Im folgenden Methodenkapitel wird zunächst die Metaanalyse, die Teilprojekt 6 umfasst, in den Kontext des übergeordneten Forschungsprogramms eingeordnet. Danach erfolgt eine Beschreibung der Aufbereitung des Paneldatensatzes. Das Kapitel schließt mit einer Erklärung des methodischen Vorgehens im Arbeitspapier. Als Ergänzung zu den zentralen Ergebnissen der ersten fünf Teilprojekte wird im Rahmen der quantitativen Metaanalyse (Kapitel 4) eine Verdichtung der Erkenntnisse aus diesen Projekten vorgenommen. Dabei werden kausalanalytische Zusammenhänge zwischen den Strukturwandeltreibern der Megatrends und den Anpassungsprozessen der privaten Haushalte empirisch untersucht. Die Analyse basiert auf Daten von Teilnehmern, die an sämtlichen fünf Befragungen teilgenommen haben ($n = 236$). Diese Vorgehensweise ermöglicht es, die Beziehungen zwischen den einzelnen Teilprojekten zu bewerten und die additive Wirkung der Treiber datenbasiert zu erfassen. Erst durch eine umfassende Betrachtung der über einen Zeitraum von zwei Jahren gesammelten Ergebnisse kann eine fundierte Einschätzung zur Transformation des Wohnens gegeben werden. Zusätzlich wird eine qualitative Metaanalyse (Kapitel 5) durchgeführt, um durch die Erfahrungen und Intuition von Experten Verbindungen zwischen den Ergebnissen der Teilprojekte aufzudecken. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf den superadditiven und sich gegenseitig nivellierenden Effekten der verschiedenen Strukturwandeltreiber und deren gemeinsamen Wirkungen. Die besondere Struktur des Projektprogramms hat es ermöglicht, das Verständnis der Transformation des Wohnens schrittweise durch die nacheinander analysierten Trends im Strukturwandel zu vertiefen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Erweiterung der Projektergebnisse war die Diskussion der Wechselwirkungen der Projektergebnisse in Vorträgen, Workshops und Einzelgesprächen mit Experten. Zudem gab es umfassendes Feedback von einer breiten Öffentlichkeit zu zahlreichen Veröffentlichungen in Leit- und Fachmedien. Die Ergebnisse des Forschungsprogramms werden anschließend diskutiert sowie Handlungsempfehlungen für die öffentliche Hand, immobilienwirtschaftliche Akteure und private Haushalte abgeleitet.

3 Literaturanalyse zur Transformation des Wohnens

Um die Ergebnisse der vorliegenden Studie besser einordnen zu können, wird im Folgenden zunächst ein Überblick über empirische Studien des Themenfeldes gegeben. Nacheinander werden die empirischen Studienlagen zum Einfluss der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen auf das Wohnen gezeigt. Darüber hinaus wird ein Überblick über die aktuelle Debatte rund um das Wohnen in der Öffentlichkeit (Leitmedien) gegeben. Die Tabellen und der Literaturüberblick haben dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einen Eindruck über die einschlägige und für die Themengebiete relevante Literatur und in der Öffentlichkeit aktuell diskutierten Aspekte geben.

3.1 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend ökologische Nachhaltigkeit

Einen Überblick über die aktuelle Studienlage zum Megatrend „Ökologische Nachhaltigkeit“ bietet Tabelle 1.

Tabelle 1: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der ökologischen Nachhaltigkeit auf das Wohnen

Titel	Herausgeber /Autoren	Studienergebnisse
Modelling energy-efficient renovation adoption and diffusion process for households: A review and a way forward	Sustainable Cities and Society, Hua Du et al., (2022)	– Die wichtigsten Einflussfaktoren für die Einführung von energieeffizienten Renovierungen sind: soziodemografische Faktoren, Wohnfaktoren, soziale Einflüsse und Umwelteinstellungen – Der Entscheidungsprozess für energieeffizientes Renovieren besteht aus drei Phasen: Interesse wecken, Wissen erlangen und Planung
Fertighäuser – Vorreiter für nachhaltiges Bauen	Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V., Windscheif, C. & Tews, F., (2022)	– Nachfrage bei Fertighäusern in 2020 um 11,2 % gestiegen – Holzfertighaus mit einem Marktanteil von 22,2 % auf einem Allzeithoch
Transitioning to energy efficient housing: Drivers and barriers of intermediaries in heat pump technology	Energy Policy, Decuypere, R. et al., (2022)	– Intermediäre spielen bei der Installation von Wärmepumpen entscheidende Rolle – Vermittler sollten bei der Empfehlung von Wärmepumpen an private Hausbesitzer unterstützt und gefördert werden – Vermittler sollten über aktuelle Wärmepumpeninstallationen informiert, angeleitet und sensibilisiert werden – Hausbesitzer sollten durch die Bereitstellung unkomplizierter Informationen an einem zentralen und zugänglichen Ort sensibilisiert werden

		– Der Wissenstransfer zwischen Vermittlern, die ihre Dienstleistungen denselben Verbrauchern anbieten, sollte über die Zeit hinweg erleichtert werden
Drivers towards Adopting Modular Integrated Construction for Affordable Sustainable Housing: A Total Interpretive Structural Modelling (TISM) Method	Buildings, Khan, A. et al., (2022)	– Wesentliche Treiber für die Einführung von modular integrated construction (MiC) konnten in die Kategorien Kosten, Zeit, Produktivität, Qualität, Umwelt, Soziales, Politik und Nachfrage eingeteilt werden – Soziale Triebkräfte haben die höchste Antriebskraft und die geringste Abhängigkeit, gefolgt von Produktivität und politischen Triebkräften
Is green good: Unveiling the latent benefits of sustainable housing delivery	Cities, Oyetunji, A. K. et al., (2022)	– Alle identifizierten 22 Nutzenvariablen sind wesentlich – Variablen gruppiert in: Zufriedenheit, Wohnbauförderung, Kostenminimierung, wirtschaftliche Förderung und umweltbezogene Entwicklungsvorteile – Die wichtigsten Vorteile sind die Verbesserung der Lebensqualität, die Festlegung eines Standards für künftige Entwürfe und Konstruktionen und die Senkung der Wartungskosten
To build or not to build, that is the uncertainty: Fuzzy synthetic evaluation of risks for sustainable housing in developing economies	Cities, Adabre, M. A. et al., (2022)	– Identifikation von 30 Risikofaktoren und anschließende Befragung von Experten des Immobilienmarktes in Ghana – Die wichtigsten Risikofaktoren sind: Finanzierung, Beschaffung, Planung und Bau, Betrieb und Wartung und Politik
Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Haushalts-, Gebäude- und Verkehrssektor: Ein kurzer Überblick	List Forum für Wirtschafts- und Finanzpolitik, Frondel, M., (2021)	– Energieeinsparwirkung infolge von Digitalisierung bewegt sich im niedrigen einstelligen Prozentbereich

		– Umwelteffekte, die mit Energieeinsparung verbunden sind, sind dementsprechend gering
Energetische Sanierung in Berlin – Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen	Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Bergmann, J. et al., (2021)	– Modellrechnungen zeigen, dass sowohl Mieter als auch Vermieter von Sanierungen profitieren können – Umlagepraxis und Inanspruchnahme von Fördermitteln spielen dabei eine große Rolle
A Critical Success Factor Framework for Implementing Sustainable Innovative and Affordable Housing: A Systematic Review and Bibliometric Analysis	Buildings, Moghayedi, A. et al., (2021)	– Vier Facetten durch die sustainable, innovative, affordable housing (SIAH) können erreicht werden: Wohnungsdesign, Hauselement, Wohnungsproduktionsmethode und Wohntechnologie – Diesen vier Facetten konnten 127 kritische Erfolgsfaktoren (CSF) zugeordnet werden, wobei die wichtigsten wären: die Verwendung energieeffizienter Systeme/Ausstattungen, die Sicherheit des Mietverhältnisses, ein komfortables und gesundes Innenraumklima, ein erschwinglicher Wohnungspreis im Verhältnis zum Einkommen und die Verwendung wassersparender Systeme/Ausstattungen
Adoption of energy efficient technologies by households – Barriers, policies and agent-based modelling studies	Renewable and Sustainable Energy Reviews, Hesselink, L. X. & Chappin, E. J., (2019)	– Hindernisse bei der Implementierung von energieeffizienten Technologien können in vier Gruppen gegliedert werden: strukturelle, wirtschaftliche, verhaltensbezogene und soziale Hindernisse – Bestehende Modellstudien nennen vor allem Kapitalmangel, Informationsmangel, hohe Vorlaufkosten, Trägheit, Unwissenheit, unsichere Kraftstoffpreise als Hindernisse

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen – Kurzgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand	Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, Mellwig, P. & Pehnt, M., (2019)	– Basierend auf Modellrechnungen werden folgende Änderungen im Mietrecht vorgeschlagen, um die Ideen des Drittelmodells umzusetzen: Erhöhung des Zuschusses für Effizienzhäuser 55 auf 40 %, Erhöhung des Zuschusses für Einzelmaßnahmen auf 30 %, Abschaffung der Effizienzhausförderung EH 85, 100 und 115, Abschaffung der Förderung von fossilen Heizungen
Unravelling Dutch homeowners' behaviour towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making?	Energy Policy, Ebrahimigharebaghi, S. et al., (2019)	– Haupttreiber für energieeffiziente Renovierungen (EER) ist der Wunsch die Lebensqualität zu verbessern – Die größten Hindernisse für ERRs sind die Kosten, Informationsbarrieren und die Suche nach zuverlässigen Experten
Berücksichtigung des Nutzerverhaltens bei energetischen Verbesserungen	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), (2019)	– Berechnungen für EnEV-Nachweis eignen sich eher für standardisierten Vergleich als für eine realistische Bilanzierung – Orientierung an der individuellen Nutzung bei der Beratung bisher nicht vorgesehen – Unterscheidung zwischen EnEV-Nachweis und Verbrauchsprognose bei der Beratung empfehlenswert
Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC)	Building and Environment, Chan, A. P. C. & Adabre, M. A., (2019)	– 21 kritische Erfolgskriterien (CSC) wurden ermittelt – Die Erfolgskriterien können in sechs Gruppen sortiert werden: Zufriedenheit der Haushalte CSC, Zufriedenheit der Interessengruppen CSC, Betriebskosten des Hauses CSC, Zeitmessung CSC, Erschwinglichkeit des Standorts CSC und qualitätsbezogene CSC

Are sustainable residential choice also desirable? A study of household satisfaction and aspirations with regard to current and future residential location	Journal of Housing and the Built Environment, Lofti, S. et al., (2019)	– Umfrage von Bewohnern in Quebec City – Ergebnisse zeigen, es ist möglich, eine Wohnform zu wählen, die sowohl wünschenswert als auch nachhaltig ist – Vier verschiedene Kategorien von Bewohnerverhalten konnten identifiziert werden: nachhaltige Menschen, die beabsichtigen, nachhaltig zu bleiben; nachhaltige Menschen, die beabsichtigen, nicht-nachhaltig zu werden; nicht-nachhaltige Menschen, die beabsichtigen, nicht-nachhaltig zu bleiben; nicht-nachhaltige Menschen, die beabsichtigen, nachhaltig zu werden
---	--	---

3.2 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend Digitalisierung

Einen Überblick über die aktuelle Studienlage zum Megatrend „Digitalisierung“ bietet Tabelle 2.

Tabelle 2: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der Digitalisierung auf das Wohnen

Titel	Herausgeber / Autoren	Studienergebnisse
Auswirkungen der Digitalisierung auf den Wohnbereich	Schelisch, (2021)	– Zunahme der Digitalisierung innerhalb der Wohnungen – Tools aus den Bereichen Freizeit und Unterhaltung, Komfort und Sicherheit, Gesundheit, Kommunikation und soziale Unterstützung häufig verwendet – Als Gründe für geringes Interesse an Smart-Home-Technologien gelten insbesondere: Datenschutz und Datenhoheit, Kontrolle und Haftung; finanzielle und strukturelle Aspekte

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Aktuelle Trends und zukünftige Herausforderungen	Schultze, (2021)	– Bedeutung der Digitalisierung nimmt in der Wohnungswirtschaft weiter zu – Demografischer Wandel lässt Bedeutung von technischen Assistenzsystemen („Ambient-Assisted-Living“) wachsen – Durch die Energiewende getrieben steigt der Einsatz von Smart-Metering – Studie Wohntrends 2030 sieht in Smartphone/Tablet die Zukunft der Hausverwaltung
Smart Home in Deutschland	Strese, Seidel, Knape, Botthof, (2010)	– Smart Home ermöglicht eine Automatisierung im Haus in Bereichen wie Heizung, Lüftung, Sanitär, Licht, Überwachung, Metering etc. sowie direkt auf die Hausbewohner bezogene Produkte (Gesundheit, Geräte, Mobilität, Hobby usw.) – Vielfältige Nutzungsszenarien mit großer Anzahl an Nutzen für Akteure – Bisher dominieren auf dem Markt jedoch Insellösungen und proprietäre Systeme – Zusammenarbeit, auch durch staatliche Ministerien als Triebfeder könnten Smart Home in Deutschland zum Durchbruch verhelfen
Digitalisierung und Wohnen: das vernetzte Zuhause und individualisierte Technologien als Option für das Wohnen im Alter	Heinze, (2016)	– Viele Anwendungen von Smart Home im Gesundheits- und Pflegebereich – Independent Living durch Ambient-Assisted-Living-Systeme

		– Jedoch besonders bei älteren Menschen kommt es zum Konflikt zwischen Techniknutzung und Privatheit
Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft	Vornholz, (2017)	– Digital Work erhöht die Attraktivität von Standorten im Umland von Ballungsgebieten – Unterschiedliche Smart-Home-Technologien bekannt: Smart House, Smart Living und Ambient Assisted Living – Definition eines Smart House als Vernetzung von Haushaltstechnik und Haushaltsgeräten – Smart Living hingegen bezeichnet eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität (z. B. Lichtsteuerung, Multimedia etc.) – Ambiente-Assisted-Living erhöht den Komfort, die Sicherheit und die Gesundheit der Nutzer
Die digitale Renaissance der Nachbarschaft	Becker et al., (2018)	– Digitale Revolution verändert das urbane Zusammenleben und soziokulturelle Praktiken – Digitale Wohnlösungen erfordern umfassende Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbauunternehmen, Technologieanbietern und Bewohnern – Technologie sollte Bedürfnissen der Nutzer entsprechen, damit sie optimal genutzt wird
Digitalisierung als Chance für nachhaltiges Bauen und Wohnen	Zintl, (2023)	– Nachhaltigkeit im Bankenbereich nimmt an Wichtigkeit zu und ist relevant für Investitionsentscheidung – Digitalisierung im Bau bietet Chancen für neue und erfolgreiche Geschäftsmodelle

		– Mensch und Umwelt können von digitalen Technologien profitieren und darunter leiden – Digitaler Minimalismus ist angesagt, Lowtech wird zum neuen Hightech und langfristiger Trend geht in Richtung Enttechnisierung
Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft	Harms-Goldt & Neitzel, (2018)	– Zentrales Kriterium für Wohnen der Zukunft ist der Ausbau der Breitband-Infrastruktur – Wohnungswirtschaft kommt Schlüsselrolle als Treiber smarter Quartiere und Städte zu – Digitale Wohnungsvermietung wird zu profitabler Alternative gegenüber konventionellen Modellen
IOT technology improves the development of smart cities' infrastructures and reduces over-population stresses	Drepaul, (2020)	– Internet-of-Things-Technologie kann die Entwicklung der Infrastrukturen von Smart Cities verbessern und Belastungen, die durch das Bevölkerungswachstum entstehen, verringern
Wenn die virtuelle Stadt zur realen Umgebung wird und umgekehrt	Posset/Novak, (2020)	– Mensch muss seine Rolle in der digitalisierten Welt finden – Städte wirken als Hotspot des Umbruchs, in denen Digitalisierung und Nachhaltigkeit aufeinandertreffen – Digitale Infrastruktur dient als Service zukünftiger Häuser
Smart Cities und sozialräumliche Gerechtigkeit: Wohnen und Mobilität in Großstädten	Strüver/Bauriedl, (2020)	– Smart City betrifft Bereiche des Wohnens (Smart Homes) und der Mobilität (Smart Mobility) – Digitale Transformation städtischer Infrastrukturen in privaten und öffentlichen Räumen bislang stark angebotsgetrieben

		und von ökonomischen Interessen der Digitalwirtschaft geleitet – Bedürfnisse der Stadtbewohner*innen müssen stärker einbezogen werden – Raumbezogene Debatten über Digitalisierung müssen Gedanken der Nachhaltigkeit berücksichtigen (bislang wird soziale Differenzierung in Großstädten in Smart Cities oft vernachlässigt)
--	--	--

3.3 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend soziodemografischer Wandel

Einen Überblick über die aktuelle Studienlage zum Megatrend „Soziodemografischer Wandel“ bietet Tabelle 3.

Tabelle 3: Studienlage zum Einfluss des Megatrends des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen

Titel	Herausgeber / Autoren	Studienergebnisse
Immobilienwirtschaft und demographischer Wandel – Auswirkungen, Potentiale, Risiken	EBS Real Estate Management Institute, (2023)	Wandel der Wohnimmobilie: – flexible Lösungen durch modulares Bauen – alternative Wohnkonzepte erfindlich, um Wohnfläche künftigen Bedarf anzupassen – politische Ansätze notwendig, um Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit zu reduzieren
Mismatch auf dem Wohnungsmarkt	Institut der deutschen Wirtschaft, Sagner, P. & Voigtländer, M., (2023a)	– 6 % der Haushalte in Großstädten leben in zu kleinen Wohnungen, insbesondere Familien und Haushalte mit Migrationshintergrund

		– Ebenso viele Haushalte leben in zu großen Wohnungen – Energiekrise als Enabler Missstände zu reduzieren
Future Living – Outlook 2022 Wohntrends der Zukunft	PWC, Hackelberg, F. et al., (2022)	– 47 % der Bestandshalter und Projektentwickler gehen von negativer Auswirkung des soziodemografischen Wandels auf Immobiliennachfrage aus – Zukünftige Wohnraum-Überkapazität in Ballungsräumen – 60 % der Bestandshalter haben bereits Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren ergriffen
Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Umweltbundesamt, Blum, A. et al., (2022)	– Modellgestützte Abschätzung der Ressourceneffekte: trotz demografischer Entwicklungen bleiben diese stabil – Zukünftig steigende Leerstände in Einfamilienhausbeständen – Weiternutzung der Bestände durch bauliche und räumliche Anpassungen
Neue Wohnformen – Die soziale Qualität des Wohnens stärken	Friedrich-Ebert-Stiftung, Sternberg, M. & Weis, P., (2021)	– Neue Wohnformen setzen Impulse für soziale und ökologische Stadt- und Quartiersentwicklung – Wohnungsnachfrage orientiert sich an spezifischen Wohnwünschen unterschiedlicher Lebensphasen
Altersgerechtes Wohnen im Quartier	Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie, Haug, S. & Vetter, M., (2020)	– Zunehmende Bedeutung von Quartieren im Alter – Geringe Veränderungsbereitschaft älterer Menschen – Überdurchschnittlich hohes Maß an lokalem Sozialkapital im Alter erforderlich
Wohnen – die neue soziale Frage?	Institut der deutschen Wirtschaft, Sagner, P. et al., (2020)	– Starke Arbeitsmarktentwicklung in Kombination mit Reduktion der Wohnflächen haben Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten konstant gehalten

		– Bei wenigen Haushalten merklicher Anstieg der Belastung, jedoch gleichzeitig gestiegene Zufriedenheit mit der Wohnsituation
Betreutes Wohnen 2019 – Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel	JLL, Ströder, C., (2019)	– Differenzierte Wohnnachfrage im Alter – Wahl des Wohnorts und Wohnkonzepts sowie Barrierearmut, Betreuung, Unterstützung und Pflege verstärkt im Mittelpunkt einer älter werdenden Gesellschaft
Die soziodemografische Entwicklung der industriell errichteten Wohnsiedlungen in 14 ostdeutschen Städten: Analysen einer Bewohnerschaft zwischen Stabilität und Wandel	Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Helbig, M & Jähnen, S., (2019)	– Datenanalyse für 14 ostdeutsche Städte – Besonders ausgeprägte sozialräumliche Spaltung in Ostdeutschland zeichnet sich ab
Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen	Bundesministerium für Forschung und Bildung, Henseling, C. et al., (2018)	– Gemeinschaftliches Wohnen weist positive Effekte im sozialen, im ökonomischen und ökologischen Bereich auf – Potenziale für Bewohner und Stadtentwicklung – Förderung der Bezahlbarkeit von Wohnraum durch Gemeinschaftliches Wohnen
Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Westemeier, C. & Grabka, M. M., (2017)	– Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise bis zum Jahre 2030 – in einem Drittel aller Kreise und kreisfreien Städte werden Marktwerte von Eigentumswohnungen um mehr als 25 Prozent sinken – Marktwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern sinken bei einem Viertel der Kreise

3.4 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend (Sub-)Urbanisierung

Einen Überblick über die aktuelle Studienlage zum Megatrend „(Sub-)Urbanisierung“ bietet Tabelle 4.

Tabelle 4: Studienlage zum Einfluss des Megatrends der (Sub-)Urbanisierung auf das Wohnen

Titel	Herausgeber / Autoren	Studienergebnisse
Neu im Dorf – Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert	Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Eichenauer et al., (2023)	– Mehr Zuzug aufs Land als in die Städte – Corona verleiht der neuen Landlust einen Schub – Ländliche Regionen punkten mit günstigem Wohnraum und Platz bei Familien – Digitalisierung und neue Arbeitsmöglichkeiten locken die Menschen aufs Land – Unterschiedliche Erwartungen an das Landleben
Wohnen in Deutschland 2023	Verband der Sparda-Banken e. V., (2023)	– Das Umland von sechs der sieben Metropolen hat seit 2017 höhere Preisanstiege erfahren als die Metropolen selbst – Der Trend zum Wegzug der 30- bis unter 50-Jährigen aus den Städten setzt sich fort. Städte verlieren durchschnittlich 11,1 Einwohner je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe – Unter den 18- bis unter 30-Jährigen gewinnen die Städte 2021 im Mittel 43,9 Einwohner je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe
Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland	Ifo Schnelldienst, Dolls, M. & Lay, M., (2023)	– Seit Ausbruch der Coronapandemie Wohnortwechselanstieg um 10 % bei Beschäftigten, die zum Teil im Homeoffice arbeiten – Großstadtbewohner*innen sind nach Ausbruch der Coronapandemie überwiegend in die Vororte im Speckgürtel der

		Großstädte oder in kleinere Großstädte gezogen
Future Living – Outlook 2022 Wohntrends der Zukunft	PWC, Hackelberg, F. et al., (2022)	– 63 % der Bestandshalter nehmen keinen verstärkten Umzug ihrer Mieter*innen in suburbane Regionen wahr – 33 % der Bestandshalter dagegen beobachten einen verstärkten Umzug in suburbane Regionen – Bestandshalter wollen ihren Wohnungsbestand vor allem in Ballungsräumen erweitern, ländlicher Raum unattraktiv
Landlust neu vermessen – Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat	Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Sixtus, F. et al., (2022)	– Die Städte werden immer voller und teurer – Die Digitalisierung macht viele Berufe landkompatibel – Die Coronapandemie hat die Sehnsucht nach dem Land verstärkt
Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen	Raumforschung und Raumordnung, Volgmann, K. et al., (2022)	– Am Beispiel der 33 einwohner- und beschäftigungsstärksten Großstädte Deutschlands und ihrem funktionalen Umland wird aufgezeigt, welche Großstädte durch überdurchschnittliche Wachstumsprozesse geprägt sind und wie sich dieser Boom auf das Umland auswirkt
Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?	Raumforschung und Raumordnung, Neumann, U., Spellerberg, A. & Eicholz, L., (2022)	Die Ergebnisse zeigen: (Bisher) keine deutlichen Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten oder eine „neue Lust aufs Land“. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft und eine hohe Unzufriedenheit mit der Wohnung sind vor allem bei als zu klein empfundenen Wohnungen gegeben
Digital aufs Land Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten	Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Dähner, S. et al., (2021)	In der Studie werden insgesamt 56 digital gestützte Arbeitsorte, Start-ups und Gründungen, Kreativorte sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte näher angeschaut. Es sind Projekte

		und Formate, die sich die neuen digitalen Möglichkeiten zunutze machen und bisher eher in der Großstadt zu finden waren. In abgewandelter und angepasster Form beginnen sie nun das Land zu verändern
Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten	Institut der deutschen Wirtschaft, Henger, R. & Voigtländer, M., (2021)	– Der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf bleibt mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen hoch – Unterschiedlich starke regionale Bedarfe – Großstädte weiterhin vor großen Herausforderungen durch den Zuzug neuer Einwohner – Für Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt: Hauptaugenmerk Erhalt der Wohnungsbestände
Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig?	Catella, Market Tracker, Beyerle, T. & Zelewski, J., (2020)	– Urbanisierung ist nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch – Der suburbane Raum kann besonders in den Agglomerationsräumen von Städten (Speckgürtel) Bevölkerungsgewinne verzeichnen
Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit	Kurzbericht, Institut der deutschen Wirtschaft, Henger, R. & Oberst, C., (2019)	– Knappes Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise dämpfen den zuletzt hohen Zuzug in die Großstädte – Die Ballungszentren bleiben zwar insbesondere für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv. Familien bevorzugen dagegen zunehmend das Umland der Großstädte

3.5 Aktuelle empirische Studienlage zum Megatrend staatliche Interventionen

Einen Überblick über die aktuelle Studienlage zum Megatrend „Staatliche Interventionen“ bietet Tabelle 5.

Tabelle 5: Studienlage zum Einfluss des Megatrends staatliche Interventionen auf das Wohnen

Titel	Herausgeber / Autoren	Studienergebnisse
Dauer der Bebauungsplan-Verfahren in Berlin	Bulwiengesa, (2023)	– Anzahl festgesetzter B-Pläne weiterhin niedrig und von den in der Vergangenheit möglichen Werten weit entfernt – Im Jahr 2022 stieg die durchschnittliche Bearbeitungszeit bis zum Abschluss eines B-Plan-Verfahrens wieder an – Deutliche Unterschiede in der Bearbeitungszeit auf Bezirks-ebene lassen Beschleunigungspotenziale erkennen – Anzahl von Aufstellungsbeschlüssen weiter rückläufig, so- dass das Wohnungsneubauvolumen weiter sinken wird
Wohnimmobilienmarkt im temporären Stress – Stabi- lisierende Faktoren und politischer Auftrag	ifo Schnelldienst, Schudrowitz, Y., (2023)	– Die Politik muss die Sparbereitschaft und Sparfähigkeit nor- mal verdienender Haushalte stärker in den Blick nehmen – Die Nebenkosten des (erstmaligen) Erwerbs müssen durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer gesenkt werden – Eine Muster-Bauordnung ist einzuführen; Genehmigungs- verfahren sind erst zu entschlacken und dann zu digitalisie- ren – Der Bestandserwerb ist durch „Jung kauft Alt“ und „Einhei- mischen-Modelle“ in Kommunen voranzubringen und ein praktikierbares Miet-Kauf-Modell zu entwickeln – Ordnungspolitische Vorgaben dürfen nicht zum

		sozialpolitischen Sprengstoff werden; stattdessen sind Eigentümerwechsel für Sanierungssprints zu nutzen
Konzertierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln	ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., (2023)	– Anteil staatlich bedingter Kosten am Verkaufspreis eines typischen MFH beträgt 37 % – Evaluation diverser Maßnahmen, um Wohnungsbau anzukurbeln, sowohl auf Bundes-, Landes- als auch kommunaler Ebene
Neustart für die Wohneigentumspolitik: Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“	Institut der deutschen Wirtschaft, Voigtländer, M., (2023)	– Maßnahmen zur Steigerung der Wohneigentumsquote: Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, Nachrangdarlehen, Maklerprovision, Vermögensförderung, Schweizer Modell, Jung kauft Alt
Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Aman, I. & Müther, A., M., (2023)	– Die Bautätigkeit im Einfamilienhausbau geht langsam zurück – Wohneigentumsbildung erfolgt vor allem in gebrauchten Immobilien – Einfamilienhäuser werden vor allem von Familien nachgefragt – Die Prognosen zeigen, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche zukünftig nur leicht zunimmt – Die steigende Wohnflächennachfrage wird durch die Zunahme kleinerer Haushalte bestimmt – Altersgerechte Wohnangebote sind ein Lösungsansatz, um die Umzugsmobilität älterer Haushalte stärker zu fördern

Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung – Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit	Institut der deutschen Wirtschaft, Sagner, P. & Voigtländer, M., (2023b)	– Der Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots hat sich im Jahr 2022 deutlich reduziert – In der aktuellen Marktphase gilt es mehr denn je, aktive Wohneigentumspolitik zu gestalten. Hierzu gehören die Einführung einer progressiven Grunderwerbsteuer mit Grundsteuerfreibeträgen für Erstkäufer und Selbstnutzer, die Einführung von Nachrangdarlehen und einer Hypothekenversicherung
Geförderte Wohnungen als Investment	Bulwiengesa, (2022)	– Von 2016 bis 2021 nehmen die Transaktionen im Segment gefördertes Wohnen kontinuierlich zu – Der Anteil des geförderten Wohnens an allen gehandelten Wohnungen liegt bei rund 24 % (bei Transaktionen größer 50 WE) – Nach Kosten und Leverage können bei entsprechenden Förderprogrammen bis zu 4,00 % Ausschüttungsrendite erzielt werden – Die aktuelle Entwicklungspipeline umfasst in den 127 RI-WIS-Städten 86.000 Sozialwohnungen ab Baujahr 2022
Mietendeckel & Co Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Wohnimmobilienmarkt	PWC, Schrödl, S., et al., (2021)	– Der Mietendeckel hat das Angebot an Bestandsmietwohnungen laut ImmoScout24 um fast 60 % gesenkt – Sinkende Renditen machen die Vermietung besonders für private Eigentümer oft unattraktiv – 70 % der vom BFW befragten Unternehmen gaben im Juli 2020 an, als Resultat der abgesenkten Mieteinnahmen die geplanten energetischen

		– Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für drei Viertel ihres Wohnungsbestands auszusetzen
Bezahlbarer Wohnraum 2021	Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., (2021)	– Der soziale Wohnungsbau muss, auch mit Bundeskompensationsmitteln, dauerhaft verstetigt werden – Andere Förderangebote des Bundes sollten noch stärker mit den jeweiligen Wohnraumförderungen der Länder abgestimmt und verzahnt werden – Der sogenannte „Sickereffekt“ wirkt auf angespannte Wohnungsmärkte nicht entlastend, sondern in Bezug auf das bezahlbare Segment negativ und zusätzlich kostentreibend.
Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?	ifo Schnelldienst, Dolls, M. et al., (2021)	– Untersuchungsgegenstand: Berliner Mietendeckel bzgl. Miet- und Kaufpreise und Anzahl annoncierter Wohnungen – Datengrundlage: immowelt.de Inserate – Ergebnisse: – Berliner Mietendeckel führt zu Zweiteilung des Berliner Immobilienmarkts – Miet- und Kaufpreise im regulierten Segment entwickeln sich schwächer als die Kontrollgruppe (5–9 ppt) – Unreguliertes Segment steigt stärker als in der Kontrollgruppe – Rückgang bei der Anzahl der Mietannoncen im regulierten Segment

Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen	ZA – Institute of Labor Economics, Thomsen, S. L. et al., (2019) (Leibniz Universität Hannover)	– Allgemeine Abhandlung zur Übersicht der wohnpolitischen Maßnahmen

3.6 Überblick über die aktuelle öffentliche Debatte rund um das Wohnen

Es folgt eine tabellarische Übersicht, welche die aktuelle Debatte rund um das Wohnen in der Öffentlichkeit beinhaltet. Die zusammengefassten Inhalte beziehen sich auf den Zeitraum von Anfang 2022 bis März 2024. Die Zusammenfassung (Tabelle 6) umfasst damit die Legislaturperiode der aktuellen Bundesregierung

Tabelle 6: Öffentliche Berichterstattung rund um das Wohnen

Berichterstattung über Wanderungsbewegungen zwischen Stadt und Land		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
Wie wieder Leben auf dem Land einziehen soll	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 08.08.2024 Aufrufdatum: 11.08.24 URL: https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/umzug-stadt-land-100.html	– Schwierigkeit bezahlbaren Wohnraum zu finden – Kleinstadt attraktiver als Großstadt – „Mehr Menschen sollen aufs Land ziehen“

Wem gehört die Zukunft – Stadt oder Land?	Onlineartikel in Zukunftsinstitut Erscheinungsdatum: 08.08.2024 Aufrufdatum: 12.08.2024 URL: https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthe-men/wem-gehoert-die-zukunft-stadt-oder-land	– Wanderungssaldo und Trend aufs Land zu ziehen – Erstmals seit zwanzig Jahren war 2014 in den sieben größten deutschen Städten der Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zu- und Fortzügen, negativ – Trend hin zur Suburbanisierung lässt die Speckgürtel in diesen Regionen wachsen – Dörfer müssen in Zukunft von ihren Bewohnern von innen heraus vitalisiert werden
Raus aufs Land statt Wohnungsnot in der Stadt	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 27.07.2024 Aufrufdatum: 01.08.2024 URL: https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/geywitz-wohnungsnot-100.html	– Bauministerin Geywitz schlägt Umzüge aufs Land vor, um den Wohnungsmarkt in Großstädten zu entlasten – Knapp 2 Millionen leer stehenden Wohnungen in Deutschland, Ende 2024 soll eine Strategie gegen den Leerstand vorgelegt werden – Homeoffice und Digitalisierung als Chance für ländliche Gebiete
In NRW zieht es wieder mehr Menschen aufs Land	Zeitungsartikel in der Süddeutschen Zeitung Erscheinungsdatum: 20.11.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.sueddeutsche.de/leben/gesellschaft-guetersloh-in-nrw-zieht-es-wieder-mehr-menschen-aufs-	– Laut behandelte Studie sind zwischen 2020 und 2021 mehr Menschen aus Städten weggezogen als hinzugezogen – Ländliche Kreise verzeichnen Zuwanderung – Beispiel für Treiber: Digitalisierung in der Arbeitswelt, Coronapandemie

	land-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-231120-99-09773	
Gehört der Provinz die Zukunft?	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 13.04.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.deutschlandfunk.de/stadtflucht-landleben-binnenwanderung-100.html	– „Neue Landlust“: Abwanderung auf das Land vor allem von Familien und jungen Berufseinsteigern (zwischen 25 und 29 Jahren) – Grund: steigende Kosten – Urbanisierung der ländlichen Regionen: der Speckgürtel wird immer größer – 2021: größter Bevölkerungsverlust seit 30 Jahren
Studie zu neuer „Landlust“: Lieber im Grünen als in der Großstadt	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 12.09.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.tagesschau.de/inland/studie-land-100.html	– Chancen und Herausforderungen für kleine Gemeinden – 2 von 3 Landgemeinden verzeichnen Zuwanderungsgewinne, wobei vor 10 Jahren nur jede vierte Gemeinde Zuwanderung zu verzeichnen hatte – Erschwinglicher Wohnraum, eine gute Verkehrsanbindung, schneller Internetanschluss für das digitale Arbeiten oder eine gute Kinderbetreuung lockten die Menschen in den Ort – Möglichkeit: demografische Herausforderungen ländlicher Regionen abzumildern – Herausforderung: Neuzugezogene und Alteingesessene müssen das Zusammenleben aktiv gestalten und "Donut-Dörfer" (Zugezogene in Neubaugebieten um das Dorf herum)

Immer mehr Menschen verlassen Großstädte und ziehen ins Umland – das ist der Grund	Onlineartikel im RND (Redaktionsnetzwerk Deutschland) Erscheinungsdatum: 19.10.2022 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.rnd.de/bauen-und-wohnen/raus-aus-der-stadt-warum-ziehen-immer-mehr-menschen-auf-land-CT4UZR2XCOB3A6PC3BWDPFQMYQ.html	– Mittelfristiger Trend: Landzuzug – Abwanderung von Familien aus Städten: für diese finanziell spürbar, da die Familien meist finanziell gut aufgestellt sind und die Stadt beleben – Umland erlebe hingegen „Wachstumsschmerz“, da es ein höheres Verkehrsaufkommen und mehr Bedarf an Bauland gibt – Pandemie als Trendverstärker
Mieter setzen sich aus den Großstädten ins Umland ab	Onlineartikel in der Immobilienzeitung Erscheinungsdatum: 21.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.iz.de/maerkte/news/-mieter-setzen-sich-aus-den-grossstaedten-ins-umland-ab-2000024261	– Onlineportal Immoscout 24 belegt die abgegebene Prognose der Landflucht mit einer deutlichen Veränderung bei den Mietgesuchen
Entwicklungstendenzen bei der Wohnflächengröße		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
Senioren in (zu) großen Wohnungen: Verkleinern, nein danke?	Onlineartikel des BR (Bayerischer Rundfunk) Erscheinungsdatum/Stand: 20.07.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024	– Hohe Kosten als Umzugshürde in kleine Immobilien, oft keine finanziellen Anreize für einen Umzug vorhanden – Vor allem in Städten ist der Wohnungstausch komplex und nur schwer umsetzbar

	URL: https://www.br.de/nachrichten/bayern/wohnen-in-bayern-senioren-in-zu-grossen-wohnungen-verkleinern,UI7Hwml	
Bessere Angebote könnten Senioren zum Umzug in kleinere Wohnungen bewegen	Onlineartikel des MDR (Mitteldeutscher Rundfunk) Erscheinungsdatum/Stand: 13.07.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/gesellschaft/wohnungsmarkt-alternativen-senioren-tausch-groesse-wohnungen-100.html	– Verkleinerung bei Senioren von unterschiedlichen Faktoren abhängig: – Bindung an die Wohnung, soziales Umfeld sowie sinkende Wohnkosten bei steigender Wohndauer – Menschen, die 55– 60 Jahre alt sind, Kinder gerade aus dem Haus sind, haben größtes Potenzial zum Umzug – also Wohnformen für diese Menschen schaffen und Alternativen bieten – Verbesserung der Angebotssituation am Wohnungsmarkt und Umzugshürden abbauen
Zensus 2022: So viel mehr Wohnraum haben Rentner bei Ihnen	Onlineartikel des NDR (Norddeutscher Rundfunk) Erscheinungsdatum/Stand: 08.07.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.ndr.de/nachrichten/info/Zensus-2022-Rentner-haben-mehr-Wohnraum-als-Familien,zensus362.html	–Senioren haben knapp 20m² mehr als der Durchschnittsbürger – Es wird aufgezeigt, wie viel Platz Senioren mehr haben, aber wie schwierig es gleichzeitig für diese ist, sich zu verkleinern – Wohnungen werden den Senioren zu groß
Leerstehende Büroflächen als Wohnraum	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 31.01.2024	– Büroflächen, die zu Wohnraum umgestaltet wurden: Idee wurde in Frankfurt Niederrad bereits umgesetzt

	Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.hessenschau.de/tv-sendung/wohnraum-schaffen-frankfurt-setzt-idee-in-niederrad-erfolgreich-um,video-192960~_story-thema-wohnungen-mieten-100.html	– Möglichkeit der Umnutzung leer stehender, bereits bestehender Gebäude
Studie zu Rentner-Wohnungen in Hessen	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 19.01.2024 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.hessenschau.de/gesellschaft/studie-zu-rentner-wohnungen-in-hessen-v1,kurz-rentner-statistik-100.html	– Deutung von Ergebnissen einer Studie des Pestel-Instituts: erhöhter Bedarf an Rentnerwohnungen aufgrund des demografischen Wandels
Gegen Zwang zum Wohnungstausch: SPD verspricht älteren Menschen Mieterschutz	Onlineartikel der zdfheute-Redaktion Erscheinungsdatum: 05.05.2023 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.zdf.de/nachrichten/politik/wohnungsnot-miete-wohnungstausch-aeltere-familien-spd-kritik-100.html	– Debatte über Wohnungstausch zwischen Älteren und Jüngeren: Gut gemeinte Wohnungstauschkonzepte seien in der Realität nicht tauglich – Laut IW wohnen 6,5 % aller deutschen Haushalte in beengten Wohnverhältnissen – Es seien mehr attraktive Angebote für Verkleinerungen zu machen – Versuche mit Tauschbörsen seien nicht so vielversprechend
Studie: zu wenig Platz für Familien	Onlineartikel der ZDF heute-Redaktion	– Oftmals weniger Räume als Haushaltsmitglieder

	Erscheinungsdatum: 05.05.2023 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/wohnsituation-familien-100.html	– Betroffen sind vor allem Haushalte mit Migrationshintergrund (jeder fünfte Haushalt) und Familien (jeder dritte Haushalt) – Inflation sei auch bei Wohnkosten spürbar: Nebenkosten seien zum Teil so hoch wie die Miete
Teure Mieten, wenig Wohnraum, viel Redebedarf Wohnen in Deutschland	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 05.05.2019 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.deutschlandfunk.de/teure-mieten-wenig-wohnraum-viel-redebedarf-wohnen-in-100.html	– Häufig werden Pflegeleistungen angeboten, um im Gegenzug bei dieser Person wohnen zu können
Wohnbaugesellschaften prognostizieren deutlich steigende Mieten im Neubau	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 31.01.2024 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.hessenschau.de/wirtschaft/hessen-wohnbaugesellschaften-prognostizieren-deutlich-steigende-mieten-im-neubau-v1,thema-wohnungen-mieten-100.html	– Hessischer Rundfunk-Umfrage unter Wohnbaugesellschaften: Kaltmiete könnte in diesem Jahr um fast die Hälfte steigen – Durchschnittlicher Quadratmeterpreis könnte auf ca. 20 €/m² im Jahresverlauf ansteigen (mit Ausblick auf die nächsten 10 Jahre) – Wenig Angebot versus hohe Nachfrage – Im weltweiten Vergleich senken Deutsche ihre Ansprüche – 4-Zimmer-Wohnungen mit 100 statt 180 m² seien günstiger (kaum genutzte Nebenräume werden weggelassen)

Aktuelle Diskussionen bezüglich der energetischen Qualität von Wohnimmobilien		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
So wohnt und heizt Deutschland	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 25.06.2024 Aufrufdatum: 12.08.2024 URL: https://www.tagesschau.de/inland/zensus-miete-heizen-100.html	– Heizungsart – Nettokaltmiete pro m² – Entwicklung der Wohnflächen
Energieeffizienz steigert Mieten und Kaufpreise	Onlineartikel im Immobilienmanager Erscheinungsdatum: 31.05.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.immobiliengenerator.de/studie-energieeffizienz-steigert-mieten-und-kaufpreise-31052024	– Je schlechter die Effizienzklasse einer Wohnung, desto geringer die Kaufpreise – Bestandshalter können gemäß Artikel deutliche Preissteigerungen durch energetisches Sanieren erlangen – Analyse nach Effizienzklassen
EU-Modellprojekt: Quartier im Harthof soll energiepositiv werden	Onlineartikel der Süddeutschen Zeitung Erscheinungsdatum: 19.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-harthof-energiepositives-quartier-foerderung-1.6468696	– Für die Anwohner gibt es kostenlose Beratung und Förderung – Attraktivitätssteigerung und Bewusstsein der Anwohner schaffen hinsichtlich Energiepositivität – EU-Modellprojekt

Mieten stagnieren – Wohnungsunternehmerverband besorgt	Onlineartikel der Süddeutschen Zeitung Erscheinungsdatum: 05.03.2024 Aufrufdatum: 28.03.2024 URL: https://www.sueddeutsche.de/stil/wohnen-berlin-mieten-stagnieren-wohnungsunternehmerverband-besorgt-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-240305-99-227957	– Mit derzeitiger Mietentwicklung: keine Möglichkeit die anstehenden, größeren Investitionen in Neubau, barrierefreies Wohnen oder energetische Modernisierung ausreichend zu refinanzieren – Durch Preisdruck sind künftige Mieterhöhungen unvermeidbar
Energieeffiziente Gebäude: Schlussakt im Ringen um die Richtlinie?	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 12.03.2024 Aufrufdatum: 28.03.2024 URL: https://www.tagesschau.de/ausland/europa/eu-gebaeude-energie-richtlinie-100.html	– Ab 2025: Einbau einer Gas- oder Ölheizung darf nicht mehr finanziell gefördert werden – Möglich sind aber finanzielle Anreize zum Einbau hybrider Heizsysteme – Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen funktionieren, sollen bis 2040 ersetzt werden – mehr als 2 Millionen Wohngebäude in Deutschland haben schätzungsweise die Energieeffizienzklasse G – Entspricht knapp 15 % der deutschen Wohnimmobilien – Aktuell: großer Bevölkerungsteil von Energiearmut betroffen und Auftragseinbruch in der Baubranche

Neue Programme: Wie der Staat die Haussanierung fördert	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 01.04.2023 Aufrufdatum: 28.03.2024 URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/foerderung-sanierung-modernisierung-kfw-bafa-101.html	– Vergabe dieses Kredits an Bedingungen geknüpft: Je energieeffizienter saniert wird, desto mehr reduziert sich nachträglich die Kreditsumme – Beispiel: Energieeffizienz-Klasse 70, Erlass von 10 % der ursprünglichen Kreditsumme; Effizienz-Klasse 40, Erlass von 20 % der Summe – Eine einkommens- oder rentenbezogene Unterscheidung sei in Planung
Sanieren statt neu bauen: Mit „grauer Energie“ gegen den Klimawandel	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 03.08.2022 Aufrufdatum: 28.03.2024 URL: https://www.deutschlandfunk.de/hintergrund-nachhaltiges-bauen-energie-klimawandel-100.html	– In jedem Bauwerk steckt sogenannte „graue Energie“, also die Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde – Graue Energie im Zuge einer Neugestaltung weiternutzen und das Gebäude nicht komplett abreißen und ein neues bauen – Pragmatischer Grund: Überlastung der Behörden bzgl. Bauanträgen sowie Materialknappheit – Nachhaltigkeit versus penible Normerfüllung
Digitalisierung im Wohn- und Baubereich		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen

Drei Monate für eine elektronische Unterschrift	Onlineartikel bei Stuttgarter Nachrichten Erscheinungsdatum: 17.05.2024 Aufrufdatum: 15.07.2024 URL: https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.digitalisierung-am-bau-erst-aemter-umprogrammieren-dann-die-it.8215da24-3b9c-4e45-b0c6-a9f325d34278.html	– Digitalisierung als Instrument zum Abbau der bürokratischen Hürden am Bau – Durch Verbesserung der Abläufe solle ein effizienteres und kostengünstigeres Bauen erreicht werden
Bauindustrie unter Druck	PwC-Studie 2024 Aufrufdatum: 15.06.2024 URL: https://www.pwc.de/de/risk-regulatory/risk/capital-projects-and-infrastructure/bauindustrie-unter-druck.html	– Umgang mit digitalen Technologien schwächer als im Vorjahr – Das Potenzial digitaler Technologien für die Baubranche bewerten die Befragten weiterhin als hoch. Im Vergleich zum Vorjahr Bedeutung jedoch abgenommen – Bei der Digitalisierung ihrer operativen Prozesse sehen jedoch 55 % der Unternehmen Nachholbedarf; beim Einsatz digitaler Lösungen wie Laserscanning oder Virtual Reality sind es sogar zwei Drittel
Digitalisierung am Bau	Onlineartikel in „Wohnen Weiter Denken“ (einer Initiative von ImmoScout24) Erscheinungsdatum: 28.04.2022 Aufrufdatum: 26.03.2024	– Die Ampel möchte Bauprozesse komplett digital abbilden, gestalten & steuern (gemäß Koalitionsvertrag)

	URL: https://www.wohnenweiterdenken.de/digitalisierung-am-bau/	
Darmstadt und Rheingau-Taunus-Kreis: Hessen will mehr digitale Bauanträge ermöglichen	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 22.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.hessenschau.de/wirtschaft/hessen-will-mehr-digitale-bauantraege-ermoeglichen-v3,digitaler-bauantrag-100.html	– Digitales Monitoring der Gebäudetechnik, um heute bereits Emissionen zu vergleichen und langfristig zu senken – Speicherinfrastruktur von Energie in Dt. noch nicht ausgebaut
Aktuelle Marktentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
Immer weniger neugebaute Wohnungen	Online Artikel Tagesschau Erscheinungsdatum: 29.07.2024 Aufrufdatum: 12.08.24 URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/wohnungsbau-prognose-2026-100.html	– Rückgang von Neubauten im kommenden Jahr zu erwarten, verantwortlich vor allem hohe Baukosten – Geringe Anzahl an Bauanträgen als Indikator, trotz Bedarf an Neubauten
Mieten in Metropolen steigen weiter – aber langsamer	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 25.07.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024	– Wachstum der Wohnungsmieten hat abgenommen – Mieten steigen jedoch – Mieten in kreisfreien Städten legen zu

	URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/mieten-metropolen-steigen-langsamer-studie-100.html	– Stockender Wohnungsbau
Wohnungsbaugesellschaften prognostizieren deutlich steigende Mieten im Neubau	Online Artikel Hessenschau Erscheinungsdatum: 31.01.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.hessenschau.de/wirtschaft/hessen-wohnbaugesellschaften-prognostizieren-deutlich-steigende-mieten-im-neubau-v1,thema-wohnungen-mieten-100.html	– Wenig Angebot, hohe Nachfrage – Bauanträge gehen zurück – Steigende Mietpreise
Das Ende des Eigenheims?	Deutsche Bank Research aus der Reihe Aktueller Kommentar Erscheinungsdatum: 22.07.2024 Abrufdatum: 01.08.2024 URL: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000534620/Das_Ende_des_Eigenheims%3F.xhtml?rwnode=RPS_DE-PROD\$PROD0000000000435633	– Neubau von Eigenheimen stark rückläufig – Strukturelle Gründe: Urbanisierung, Baukosten und Wohnraummangel – Klima- und Umweltschutzziele bremsen – Mietwohnungsmarkt für Eigenheime
Baukrise: Der Kampf gegen den Wohnungsmangel	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 22.02.2024 Aufrufdatum: 25.03.2024	– Hoher Bedarf an neuem Wohnraum kollidiert mit hohen Baukosten und einer Erhöhung der Bauzinsen

	URL: https://www.deutschlandfunk.de/wohnraummangel-bauwirtschaft-krise-bundesregierung-100.html	– Statt Gießkannenprinzip wird auf kleinteilige Förderprogramme gesetzt, jedoch weiterhin Förderung besonders energiesparsamer Häuser und Wohnungen – Unterstützung von neu gegründeten Baugenossenschaften – Vorschläge: Bauzinsensenkung & vorübergehender Verzicht auf die Grunderwerbsteuer (ZIA), Senkung der Umsatzsteuer bei Bauvorhaben von 19 auf 7 % (GdW) – Baugenehmigungen sind im Vergleich zum Vorjahr um knapp 26 % gesunken – Um Kosten wieder einzuholen, müsste zur Zeit des Artikels der Quadratmeterpreis durchschnittlich 21 € betragen – Mangel an Wohnraum steigt laut ZIA 2027 auf 830.000 fehlende Wohnungen an – Grund für erhöhten Wohnbedarf: große Zu- und Abwanderung – Bundesregierung: geplant waren 400.000 Wohnungen jährlich – 2022 waren es 295.000 Wohnungen – für 2023 ca. 245.000 Wohnungen – laut Münchner Ifo Institut sollen es 2024 und 2025 noch weniger werden – 400.000 Wohnungen war der historische Mittelwert im Wohnungsbau der Bundesregierung
--	---	--

Immobilienfinanzierung Welche Lichtblicke es für Kaufwillige gibt	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 22.09.2023 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.deutschlandfunk.de/sinkende-immobilienpreise-vor-dem-baugipfel-lichtblicke-fuer-kaufwillige-dlf-17df6d84-100.html	– Bundesbauministerin fördert nun auch Umbau alter Immobilien – Personen sollen sich tendenziell mit weniger Quadratmetern zufriedengeben – Abwägung soll mehr in Betracht gezogen werden – Unterschied zwischen kurzer und langer Zinsbindung vergleichsweise nicht mehr so groß wie in der Vergangenheit
Wohnungspreise in Frankfurt driften stärker auseinander	Onlineartikel der Immobilienzeitung Erscheinungsdatum: 15.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.iz.de/maerkte/news/-wohnungspreise-in-frankfurt-driften-staerker-auseinander-2000024098	– Kein Preiseinbruch in der Innenstadt: weitere erhebliche Preissteigerungen registriert – Wohnungsmieten hingegen entwickeln sich einheitlich, und zwar nach oben
Handwerksbilanz: Bau-Sektor bricht kräftig ein	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 11.01.2024 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.hessenschau.de/wirtschaft/handwerksbilanz-bau-sektor-bricht-kraeftig-ein-v1,handwerk-wohnungsba-100.html	– Sorgenkind beim HHT (Handwerkskammertags): Entwicklung betrifft insbesondere das Bauhauptgewerbe, das auch Rohbauarbeiten im Hoch- und Tiefbau inkludiert – Erhebliche Verunsicherung der Kunden, die zu Zurückhaltung im Kaufverhalten der Kunden und Auftragsstornierungen führe

		– Verunsicherung der Haushalte beim Bau auch aufgrund von Unklarheiten bei der energetischen Ausstattung, Beispiel: Welche Heizung soll eingebaut werden? – Ausbildungsniveau wieder auf fast Vor-Corona-Niveau, aber es ist in Zukunft trotzdem mit sinkenden Beschäftigungszahlen aufgrund des demografischen Wandels zu rechnen
Wohnungskrise: Verbände fordern Sondervermögen von 50 Milliarden Euro	Onlineartikel des WDR Erscheinungsdatum: 13.01.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/wohnungsbau-wohnungsmarkt-nrw-100.html	– Mehr Geld allein bringt nichts: Kapazitäten auf dem Bau müssen ausgeweitet werden – „Switchen vom normalen Wohnungsbau zum Sozialwohnungsbau“ muss ermöglicht werden
Landtagsdebatte: Was tun gegen die Wohnungsnot?	Onlineartikel des WDR Erscheinungsdatum: 25.01.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/landtag-nrw-aktuelle-stunden-wohnen-100.html	– SPD will landeseigene Wohnbaugesellschaft: mehr Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen, den Mieterschutz zu verbessern, die Einhaltung der Mietpreisbremse zu kontrollieren – Kritik: Gleiche Herausforderungen wie alle anderen und eine derartige Gesellschaft könnte den Konkurrenzkampf unnötig verstärken
Alle Monate wieder ein Rückgang bei den Baugenehmigungen für Wohnraum? Immobilienwirtschaft: „Diese	Onlineartikel des ZIA Erscheinungsdatum: 18.03.2024	– Januar 2024 versus Januar 2023: Es wurden 16.800 Wohnungen genehmigt

Woche zeigt sich, ob die Politik verstanden hat, dass Deutschland die Kurve kriegen muss“	Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://zia-deutschland.de/pressrelease/alle-monate-wieder-ein-ruckgang-bei-den-baugenehmigungen-fur-wohnraum-immobilienwirtschaft-diese-woche-zeigt-sich-ob-die-politik-verstanden-hat-dass-deutschland-die-kurve-kriegen-muss/	– Entspricht 23,5 % weniger als im Vorjahr
Trendwende am Immobilienmarkt: Mieten statt kaufen	Onlineartikel des BR Erscheinungsdatum: 27.04.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/statt-kaufen-trendwende-am-immobilienmarkt-mieten,TcRxqEn	– Wenn man daran etwas ändern wolle, so der IVD, sei die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens ein wichtiger Faktor, Mitarbeiterwohnungen für die Angestellten von Unternehmen vor allem in den unteren und mittleren Gehaltsbändern sowie die Ausweisung von neuen Wohnflächen
Darlehenskosten für Bestandswohnungen sinken in A-Städten spürbar	Onlineartikel der Immobilienzeitung Erscheinungsdatum: 20.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.iz.de/maerkte/news/-darlehenskosten-fuer-bestandswohnungen-sinken-in-a-staedten-spuerbar-2000024236	– Für den Erwerb von Bestandswohnungen öffnen sich nach einer Auswertung des Onlineportals Immowelt in einigen Großstädten „günstige Fenster“ – Gesunkene Preise und Zinsen drückten die bisherige Annuitätenrate
Aktuelle Diskussion bezüglich der Eigentumsbildung		

Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
Diese Karte zeigt, wo Eigentum wieder erschwinglich ist	Onlineartikel der WELT Erscheinungsdatum: 07.05.2024 Aufrufdatum: 13.08.2024 URL: https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus252220872/Immobilien-Diese-Karte-zeigt-wo-Eigentum-fuer-Normalverdiener-erschwinglich-sind.html	– Vielerorts ist der Kauf von Wohneigentum wieder bezahlbarer geworden – Detaillierte Analyse zeigt, dass in einigen Regionen Normalverdiener trotzdem außen vor bleiben – In welchen Gebieten sich eine Investition lohnt – und wo Mieten die bessere Alternative bleibt
Warum es in Deutschland so wenige Eigentümer gibt	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 14.02.2024 Aufrufdatum: 08.08.2024 URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/immobilien-eigentuemer-deutschland-podcast-100.html	– Dass Deutschland eine im Vergleich so niedrige Eigentümerquote ausweist, hat vor allem historische Gründe – Zudem Besonderheiten im deutschen Wohnungsmarkt, die nicht nur historisch begründet sind: Das Mietangebot sei sehr divers – Hohe Kosten für Kauf und Bau als Hürden des Eigentumserwerbs
Immobilienmarkt: Wohnungskauf deutlich teurer als Miete	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 16.11.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mieten-kaufen-wohnung-100.html	– Trotz gesunkener Kaufpreise und steigender Mieten rechnet sich der Immobilienerwerb für einen durchschnittlichen Haushalt derzeit nicht – Selbst wenn Mieten um gesetzliches Maximum von 20 % angehoben würden, sei Hauskauf immer noch nicht rentabel

		– Ein Fünftel aller Insolvenzen von Januar bis August 2023 waren in Bau- und Immobilienbranche verortet
Es gibt nur eine Einschränkung Große Studie: In diesen Kreisen lohnt sich der Hauskauf mehr als Mieten	Onlineartikel des Focus Erscheinungsdatum: 01.09.2023 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.focus.de/immobilien/kaufen/kaufen-oder-mieten-in-einer-region-faellt-die-antwort-noch-glasklar-fuers-kaufen-aus_id_203336218.html	– Laut behandelter Studie: Bei 328 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten sei der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses zur Selbstnutzung günstiger als das Mieten – Durchschnittlicher Kostenvorteil lag bei 8 % (unter Berücksichtigung der Finanzierungs- und Unterhaltungskosten) – Besonders vorteilhaft sei Besitz von Wohneigentum in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) mit bis zu 20 % Vorteil
Weitere aktuell diskutierte Themen		
Titel des Beitrags	Medium und Erscheinungsdatum	Kernaussagen
Wie es mit den Immobilienpreisen weitergehen könnte	Onlineartikel der Tagesschau Erscheinungsdatum: 24.02.2024 Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/immobilienmarkt-preise-zukunft-entwicklung-100.html	– Zinserhöhung als Ausgangspunkt für Wende am Immobilienmarkt – Baukosten für Neubau und Wohnungen stark gestiegen – Wohnungsknappheit in Großstädten immer größer
Kehrtwende am Immobilien-Investmentmarkt lässt auf sich warten	Online Bericht EY Erscheinungsdatum: 01.01.2024	– Konversion frei werdender Büroflächen zu modernen Wohnkonzepten

	Aufrufdatum: 11.08.2024 URL: https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024#:~:text=Als%20pr%C3%A4gende%20Trends%20am%20Wohnungsmarkt,Prozent%20der%20Investoren%20kein%20nachhaltiger	– Erschwerte Bedingungen Wohnungsneubau – Sinkende Preise Büroimmobilien
Schnellere Planung: Gut für die Industrie, schlecht für die Umwelt?	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 07.11.2023 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL: https://www.deutschlandfunk.de/schnellere-planung-gut-fuer-die-industrie-schlecht-fuer-die-umwelt-dlf-79aae8b0-100.html	– 28-seitiger Deutschlandpakt (eher ein Maßnahmenbündel) beinhaltet bezogen auf Wohnungsbau: geplante Digitalisierung von Anträgen, Vereinheitlichungen von Typengenehmigungen in Landesbauordnungen, Verringerung einzelner Prüfungen pro Bundesland – Beginn von Baumaßnahmen bereits vor dem nötigen Bescheid möglich – Energie- und Verkehrsbereich: Gutachterdatenbank und Umweltdatenkataster, um Daten nicht dauernd neu aufzunehmen und neu zu beurteilen: aber Pläne müssen noch in Gesetzen festgehalten werden
Superblock in Darmstadt – Verkehrsversuch gestoppt	Onlineartikel im Deutschlandfunk Erscheinungsdatum: 13.12.2023 Aufrufdatum: 25.03.2024 URL:	– Neue Art der Quartiersplanung, die eine Veränderung der Innenstädte in Zukunft zur Folge haben könnte – Trend aus Barcelona, der nicht umgesetzt wurde

	https://www.hessenschau.de/wirtschaft/verkehrsver-such-gestoppt-darmstadt-spart-sich-ersten-superblock-in-hessen-v1,darmstadt-superblock-102.html	
Verspricht die Umnutzung von Kaufhäusern zusätzlichen Wohnraum?	Onlineartikel der Hessenschau Erscheinungsdatum: 05.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://zia-deutschland.de/pressrelease/verspricht-die-umnutzung-von-kaufhausern-zusatzlichen-wohnraum-empirica-studie-im-auftrag-des-zia-belegt-das-problem-fehlenden-wohnraums-lasst-sich-auf-diesem-weg-nicht-losen/	– Problem des fehlenden Wohnraums lässt sich auf diesem Weg nicht lösen: extrem teuer & aufwendig – eher Mixed-Use-Gebäude
Aldi Süd baut Hunderte Wohnungen in Frankfurt und Köln	Onlineartikel der Immobilienzeitung Erscheinungsdatum: 26.03.2024 Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.iz.de/unternehmen/news/-aldi-sued-baut-hunderte-wohnungen-in-frankfurt-und-koeln-2000024319	– In Frankfurt und Köln werden von ALDI mehr als 2.000 Wohnungen erbaut
Homeoffice leert 11,5 Mio. m ² Bürofläche in den Top 7	Onlineartikel der Immobilienzeitung Erscheinungsdatum: 19.03.2024	– Firmen verkleinern ihre Büroflächen wegen Homeoffice laut einer Prognose des Ifo Instituts und des Maklerhauses Colliers im Schnitt um 12 %

	Aufrufdatum: 26.03.2024 URL: https://www.iz.de/maerkte/news/-homeoffice-leert-115-mio.-qm-bueroflaeche-in-den-top-7-2000024150	– Für die sieben wichtigsten deutschen Büromärkte von Hamburg bis Stuttgart und Berlin bis München bedeutet das „einen Minderbedarf von rund 11,5 Mio. m2 Bürofläche“, wenn die Zahl der Bürobeschäftigten weder sinkt noch steigt – Heute stehen 5,8 Mio. m2 oder 6,1 % der rund 96 Mio. m2 Büroflächen in den Top 7 leer
--	---	--

4 Methodisches Vorgehen, Darstellung der Stichprobe und Repräsentativität

In diesem Kapitel wird zunächst die Metaanalyse und damit das Teilprojekt 6 in das übergeordnete Forschungsprogramm eingeordnet. Im Anschluss daran wird die Aufbereitung des Paneldatensatzes beschrieben und die Stichprobe wird der Grundgesamtheit zur Validierung der Repräsentativität gegenübergestellt. Das Kapitel endet mit einer Erläuterung zum methodischen Vorgehen im Arbeitspapier.

4.1 Einordnung der Metaanalyse in das übergeordnete Forschungsprogramm

Die vorliegende Studie ist Teil eines breit angelegten Forschungsprogramms, welches sich mit der Transformation des Wohnens befasst. Diese Transformation ist eine Reaktion auf den aktuell starken Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft. Das Forschungsprogramm setzt sich aus insgesamt sechs Teilprojekten zusammen, welche jeweils separat den Einfluss eines Megatrends auf die Wohnsituation der privaten Haushalte untersucht. Die Teilprojekte und deren chronologischer Ablauf sind in Abbildung 4 dargestellt.



Abbildung 4: Das Forschungsprogramm in sechs Teilprojekten

Die ersten fünf Teilprojekte basieren auf empirischen Befragungen von privaten Haushalten in Deutschland. Abschließend werden diese in einem sechsten Teilprojekt zu einem vollständigen Bericht zusammengefasst, welcher ganzheitlich die Einflüsse der verschiedenen Megatrends auf die Wohnsituation der privaten Haushalte darstellt. Der Zweck dieses Vorgehens ist es, die von den privaten Haushalten wahrgenommene Transformation des Wohnens datenbasiert und analytisch messbar zu machen und daraus Entscheidungshilfen für die Strategien, Strukturen, Produkte und Dienstleistungen der wohnungswirtschaftlichen Akteure abzuleiten. Der Mehrwert dieses Forschungsprogramms liegt demnach unter anderem darin, die Perspektive der privaten Haushalte bezüglich des Strukturwandels zu erfassen.

Methodisches Vorgehen der Teilprojekte 1–5

Der wissenschaftliche Aufbau der ersten fünf Teilprojekte erfolgt systematisch nach dem gleichen Vorgehen. Im ersten Schritt werden wissenschaftliche Literatur, Marktberichte und

Diskussionspapiere zusammengetragen und die daraus gewonnenen Erkenntnisse genutzt, um einen Überblick über relevante Themenbereiche zu erhalten, zu gliedern und zu strukturieren. Das Ziel ist die Ableitung von Propositionen (vermutete Zusammenhänge), welche im nächsten Schritt anhand von semistrukturierten Experteninterviews diskutiert und angereichert werden. Daraus ergibt sich ein breites Meinungsbild und die Themenbereiche werden anhand ihrer praktischen Relevanz kategorisiert. Im Anschluss erfolgt die Entwicklung eines Fragebogens und die Durchführung und Auswertung der empirischen Befragung. Die Überprüfung der zuvor formulierten Propositionen erfolgt auf Basis der Befragungsergebnisse und die Ergebnisse werden in einem abschließenden Bericht dargestellt.

Methodisches Vorgehen des Teilprojekts 6

Die vorliegende Studie befasst sich mit der Metaanalyse (Teilprojekt 6). Das methodische Vorgehen unterscheidet sich insofern von den übrigen Teilprojekten, als dass hier keine neue empirische Befragung durchgeführt wird. Vielmehr war das Ziel, über die Teilprojekte 1–5 hinweg, dieselben privaten Haushalte zu befragen, um so ein Panel aufzusetzen. Dieses Panel bietet dann die Möglichkeit alle Megatrends und Strukturwandeltreiber gemeinsam zu betrachten und kausalanalytisch zu überprüfen, welche Strukturwandeltreiber bestimmte Veränderungsprozesse besonders stark beeinflussen.

4.2 Darstellung des Paneldatensatzes

Die Grundlage des Paneldatensatzes bilden die Datensätze der Teilprojekte 1–5. Die Items der verschiedenen Datensätze wurden aus weitestgehend standardisierten Befragungsinstrumenten (Konstrukte) abgeleitet. Die Bewertung der Items erfolgte überwiegend auf einer siebenstufigen Likertskala (1 = trifft überhaupt nicht zu bis 7 = trifft vollständig zu), da diese eine höhere Sensitivität, Reliabilität und Validität im Vergleich zu einer fünfstufigen Likertskala aufweist (Cummins & Gullone, 2000; Preston & Colman, 2000). Die den jeweiligen Datensätzen zugrunde liegenden Fragebögen wurden in SoSci Survey programmiert. SoSci Survey ist ein deutscher Anbieter von Onlinebefragungen, welcher datenschutzkonforme Befragungsdurchführungen nach DSGVO und BDSG zusichert. Die Stichproben wurden über die Onlineplattform Clickworker.de generiert. Clickworker.de ist eine Crowd-basierte Community, welche nach eigenen Angaben über circa 400.000 deutschsprachige Clickworker verfügt. Ebendiese Community bietet den Vorteil einer hohen Verfügbarkeit geeigneter Befragungsteilnehmer. Clickworker.de hat sich bereits in anderen Marktstudien und wissenschaftlicher Forschung in den letzten Jahren bewährt (Pfnür et al., 2021; Gottschewski et al., 2022; Pfnür et al., 2023). Die Incentivierung der Teilnehmer lag je nach Teilprojekt zwischen 4 und 5 Euro pro Teilnehmer. Die Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Zeitpunkte der Datenerhebung.

Tabelle 7: Zeitpunkte der Datenerhebung

Teilprojekt	Erhebungszeitpunkt
Teilprojekt 1: Ökologische Nachhaltigkeit	April 2022
Teilprojekt 2: Digitalisierung	September 2022
Teilprojekt 3: Soziodemografie	Dezember 2022
Teilprojekt 4: (Sub-)Urbanisierung	September 2023
Teilprojekt 5: Staatliche Interventionen	Januar 2024

Der Einfluss des Transformationsprozesses wird entweder über eine Markttransaktion (zum Beispiel der Kauf einer Wohnimmobilie) oder über einen Wechsel bzw. eine Veränderung der Wohnsituation sichtbar. Um die Transformationsprozesse des Wohnens identifizieren zu können, werden in dieser Studie selbst nutzende Eigentümer und Kaufaspiranten betrachtet. Die zwei Gruppen unterscheiden sich wie folgt:

1. In der Gruppe der selbst nutzenden Eigentümer befinden sich private Haushalte, die bereits eine Immobilie erworben haben. Neben dem Kauf kann diese auch durch Erbschaft oder Schenkung in den Besitz gekommen sein. Mitglieder dieser Gruppe sind sehr stark an ihren individuellen Bedürfnissen orientiert. Sie gehen in der Regel davon aus, ihre Immobilienentscheidung an ihrer Lebenssituation zu orientieren.
2. In der Gruppe der Kaufaspiranten befinden sich Teilnehmer, welche in naher Zukunft eine Immobilie erwerben möchten. Sie befinden sich dabei entweder in einem Kaufprozess oder planen den Kaufprozess innerhalb der nächsten zwei Jahre zu beginnen. In dieser Gruppe ist die Handlungsbereitschaft zur Marktaktivität am Immobilienmarkt naturgemäß besonders hoch. Entsprechend schnell werden hier die veränderten Immobilienanforderungen auch marktrelevant.

Der Rohdatensatz hinsichtlich des Panels wurde im Januar 2024 übermittelt. In der Ausgangssituation umfasste der Datensatz 1.361 Items und 2.841 Beobachtungen. Die Aufbereitung des Paneldatensatzes erfolgte in drei Schritten. Zunächst wurde ermittelt, wie viele private Haushalte an allen fünf Befragungswellen teilgenommen haben. Die Bruttostichprobe umfasst nach diesem ersten Schritt 246 Beobachtungen. Das bedeutet, dass 24,6 % der Befragten aus der ersten Befragungswelle an allen anderen Befragungswellen teilgenommen haben. Im zweiten Schritt wurden diejenigen Beobachtungen entfernt, die die Aufmerksamkeitschecks nicht bestanden haben. Im letzten Schritt der Datenaufbereitung wurden Befragte ausgeschlossen, die

ein inkonsistentes Antwortverhalten aufwiesen. Abbildung 5 zeigt die Zusammensetzung der Stichprobe.

Abbildung 5: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe des Paneldatensatzes

Bruttostichprobe N = 246	
Bereinigte Stichprobe n = 236	
Selbstnutzende Eigentümer n = 155 66 %	Kaufaspiranten n = 81 34 %

Nach dem Datenaufbereitungsprozess umfasst die bereinigte Stichprobe n = 236 Beobachtungen. Der Paneldatensatz umfasst über 1.090 Items und mehr als 50 wissenschaftliche Konstrukte, die sich mit den Auswirkungen der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen auf Standortpräferenzen, Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen sowie den Wohnmärkten befassen.

4.3 Soziodemografische Angaben der Stichprobe und Repräsentativität

Die Studie verfolgte das Ziel, die Stichprobe des Paneldatensatzes an der Grundgesamtheit auszurichten. Die Grundgesamtheit umfasst private Haushalte, die entweder eine Wohnimmobilie selbst nutzen (selbst nutzende Eigentümer) oder sich im Kaufprozess befinden (Kaufaspiranten). Innerhalb der Stichprobe sind 64 % der Befragten männlich und 36 % sind weiblich. Die Grundgesamtheit weist ein ausgeglicheneres Geschlechterverhältnis auf. So umfasst die Grundgesamtheit rund 49 % Männer und 51 % Frauen (Destatis, 2022). Im Mittel sind die Befragten 42 Jahre alt und die Standardabweichung liegt bei rund 12 Jahren. Am Ende des Jahres 2022 betrug das Durchschnittsalter in Deutschland 44,6 Jahre (Statista, 2024). Wird die Häufigkeitsverteilung bezüglich der Generationen in der Stichprobe näher betrachtet, wird deutlich, dass die Stichprobe die selbst nutzenden Eigentümer und die Kaufaspiranten hinsichtlich des Alters gut widerspiegelt (Abbildung 6). Demnach gehören 6 % der Befragten der Generation Z an (< 26 Jahre), 47 % der Generation Y (26–40 Jahre), 32 % der Generation X (41–55 Jahre) und 15 % der Generation Babyboomer (> 55 Jahre). Das bedeutet, dass 79 % der Befragten zwischen 26 und 55 Jahre alt ist. Für die Grundgesamtheit gilt, dass die Mehrheit der Deutschen im Lebensalter zwischen 30 und 50 Jahren zum ersten Mal eine Wohnimmobilie erwirbt (Sparkasse).

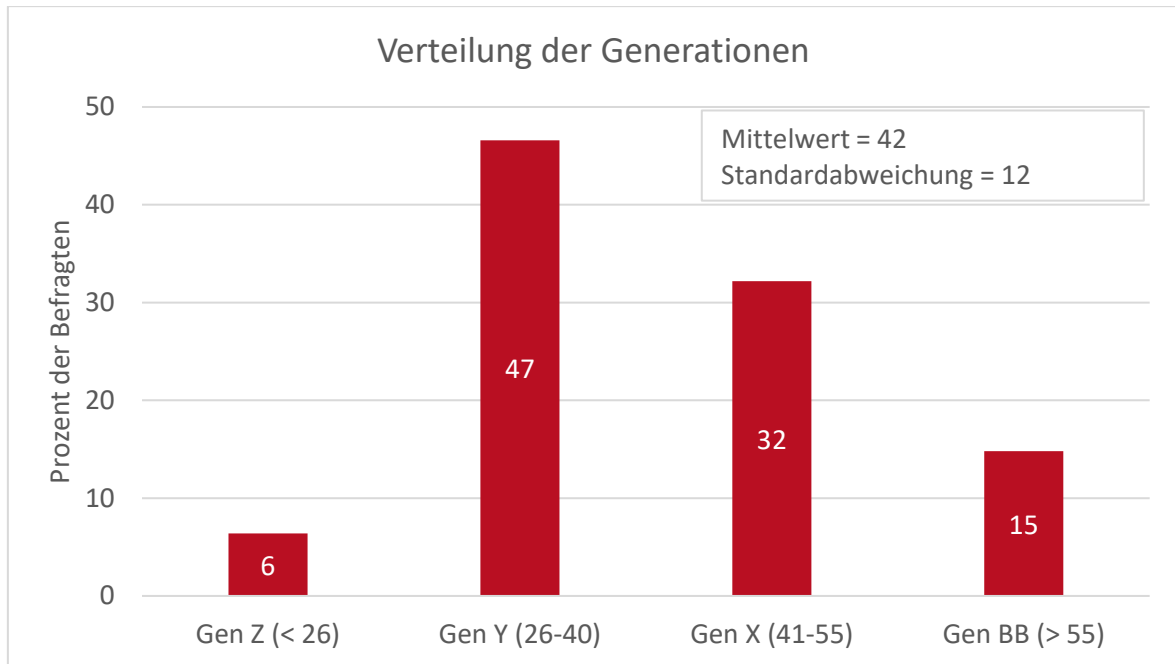


Abbildung 6: Generationenverteilung innerhalb der Stichprobe

Innerhalb der Stichprobe leben 61 % der Befragten in einer Partnerschaft und 39 % sind alleinstehend. Für die Grundgesamtheit gilt, dass rund 60 % der Erwachsenen in einer Partnerschaft leben (Destatis, 2023). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stichprobe liegt bei 2,4 Personen pro Haushalt. Die dazugehörige Häufigkeitsverteilung wird in Abbildung 7 gezeigt. Für die Grundgesamtheit wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angegeben (Umweltbundesamt, 2023). Für die Stichprobe gilt zudem, dass 69 % keine Kinder, 17 % ein Kind, 11 % zwei Kinder und 3 % mehr als zwei Kinder haben.

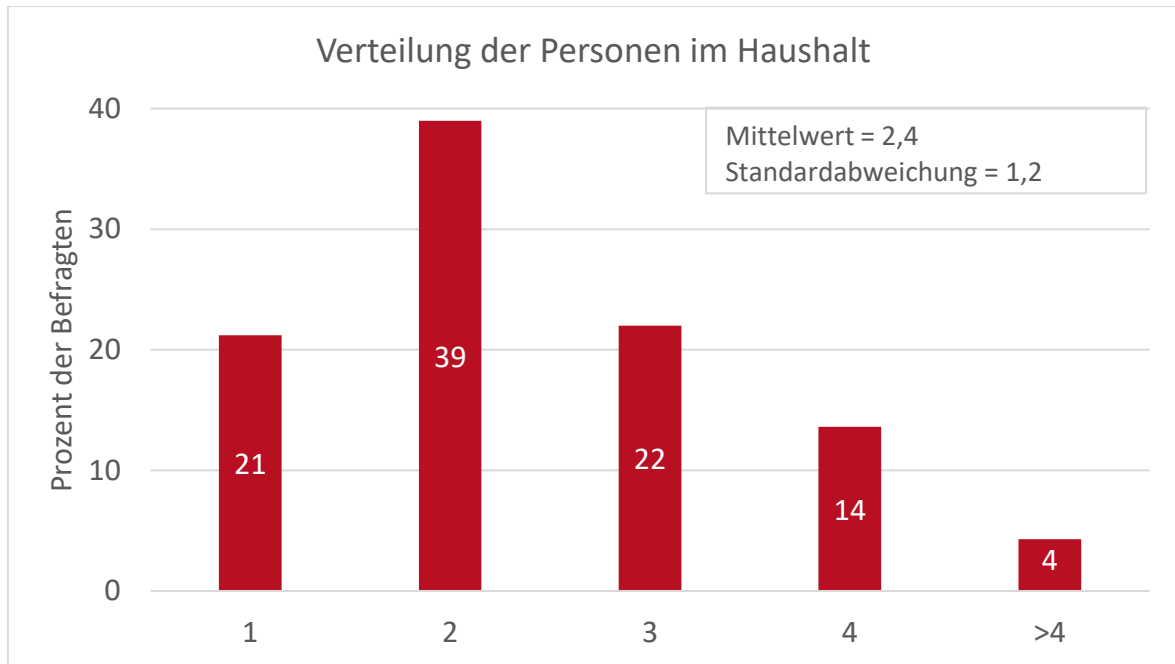


Abbildung 7: Verteilung der Haushaltsgröße innerhalb der Stichprobe

Die Akademikerquote fällt in der Stichprobe im Vergleich zur Grundgesamtheit höher aus. In der Stichprobe besitzen 54 % der Befragten einen Hochschulabschluss, während rund 24 % der Befragten in der Grundgesamtheit einen Hochschulabschluss besitzen (Destatis, 2021a). Die Häufigkeitsverteilung des Nettohaushaltseinkommens in der Stichprobe kann in Abbildung 8 eingesehen werden.

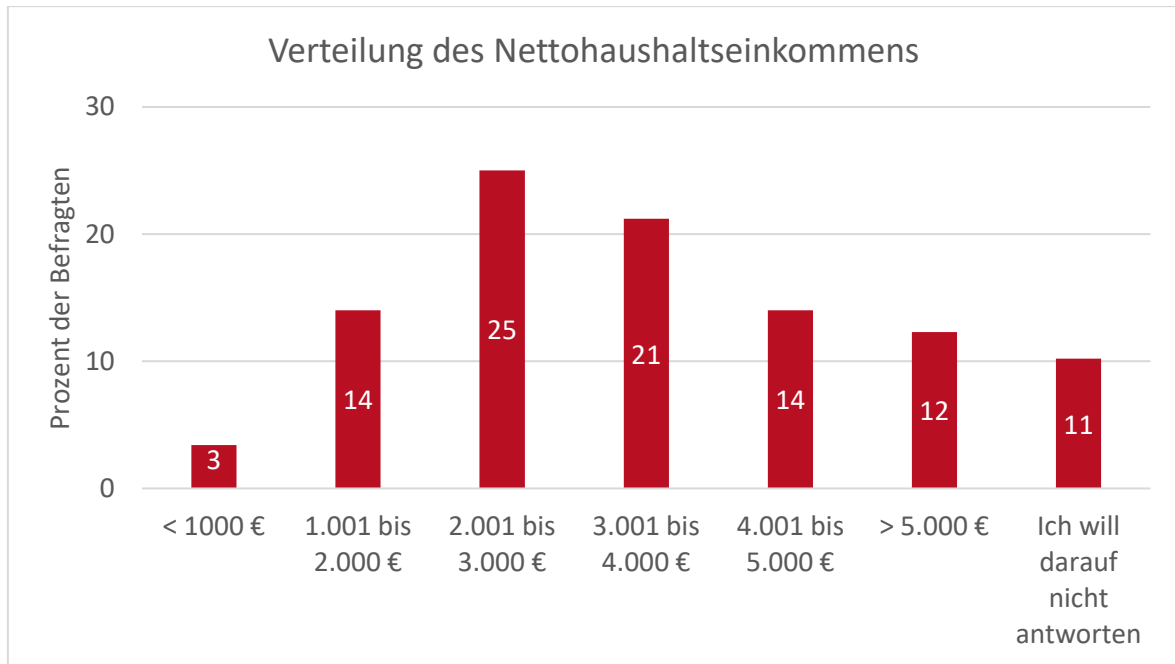


Abbildung 8: Verteilung des Nettohaushaltseinkommens innerhalb der Stichprobe

Der Median der Verteilung des Nettohaushaltseinkommens liegt bei 3.001–4.000 €. Das ausgabefähige Einkommen für die Grundgesamtheit in Deutschland liegt bei 3.880 € (Destatis, 2021b). Die Befragten geben im Mittel rund 33 % ihres ausgabefähigen Einkommens für Wohnen aus. Gleichzeitig zeigen die Daten, dass ungefähr jeder Vierte mehr als 40 % des ausgabefähigen Einkommens für Wohnen ausgibt und somit durch die Wohnkosten überlastet wird. Die Verteilung der Wohnkosten ist in Abbildung 9 gezeigt.

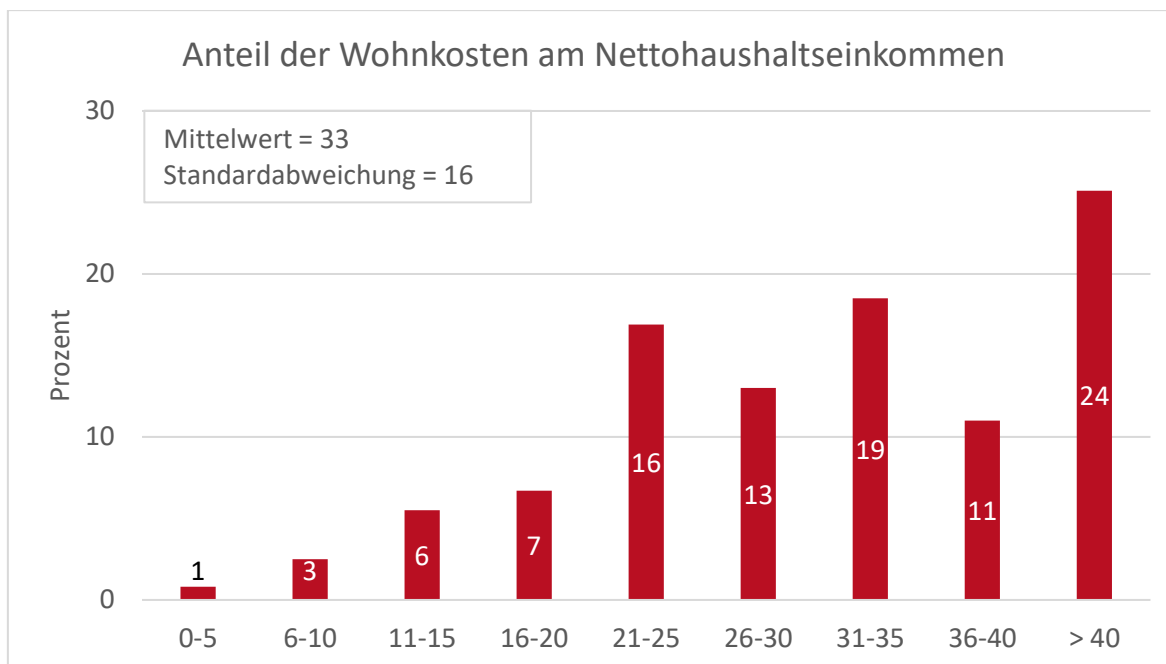


Abbildung 9: Verteilung der Wohnkosten innerhalb der Stichprobe

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Stichprobe im Verhältnis zur Grundgesamtheit durchaus als repräsentativ angesehen werden kann. Allerdings wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stichprobe stark männlich geprägt und sehr akademisch ist. Begründet werden kann dies durch die Datenerhebungsmethodik mithilfe von clickworker.de. Diese Befragten sind häufig stark technikaffin und arbeiten in white-collar-Berufen. Die Tabelle 8 fasst die Ergebnisse zur Repräsentativität des Samples zusammen.

Tabelle 8: Stichprobe und Repräsentativität

Soziodemografische Angaben	Stichprobe (Panel-datensatz)	Grundgesamtheit	Bewertung der Stichprobe
Geschlecht	Männer: 64 % Frauen: 36 %	Männer: 49 % Frauen: 51 %	Männlich geprägt
Alter	Mittelwert: 42	Mittelwert: 44,6	Passend
Familienstand	Partnerschaft: 61 %	Partnerschaft: 60 %	Passend
Personen im Haushalt	Mittelwert: 2,4	Mittelwert: 2,0	Haushaltsgröße etwas zu groß
Bildungsgrad	Hochschulabschluss: 53 %	Hochschulabschluss: 24 %	Akademisch geprägt

Nettohaushaltseinkommen	Median: 3.001–4.000 €	Mittelwert: 3.880 €	Passend
-------------------------	-----------------------	---------------------	---------

4.4 Methodische Erläuterungen und Hinweise zur Datenauswertung

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden die erhobenen Daten mithilfe von univariaten, bivariaten und multivariaten Analysemethoden ausgewertet. Sämtliche Berechnungen werden mit R 4.3.2. durchgeführt.

Bei den univariaten Auswertungen werden Häufigkeitsverteilungen, Lagemaße (Mittelwerte) und Streumaße (Standardabweichung) genutzt. Für eine übersichtlichere Darstellung werden die Daten zu Bottom-3-Box-Werten und Top-3-Box-Werten zusammengefasst. Interpretiert werden diese Werte als eindeutige Ablehnung bzw. Zustimmung der Aussagen. Wenn mehrere Items zu einem übergreifenden Konstrukt zusammengefasst wurden, so wurde zunächst anhand der Reliabilität (Cronbach's Alpha) sichergestellt, dass die Items zusammengefasst werden können und sie das gleiche Konstrukt messen. Abbildung 10 visualisiert das methodische Vorgehen im Rahmen der univariaten Auswertungen.

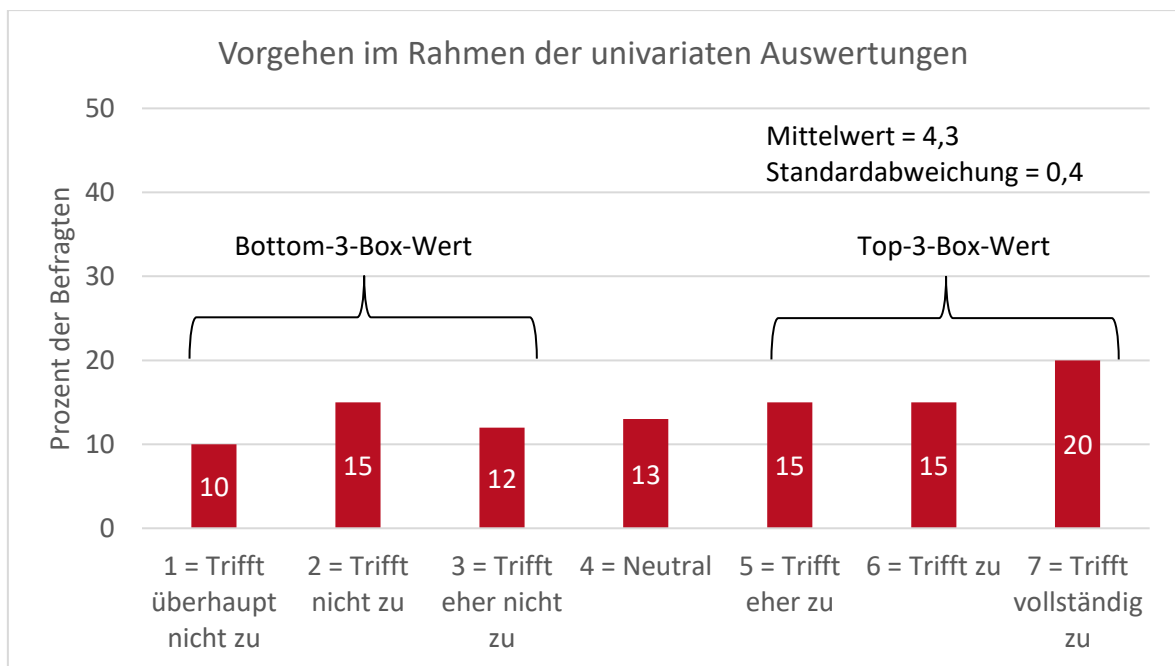


Abbildung 10: Vorgehen im Rahmen der univariaten Auswertung

Im Rahmen der bivariaten Auswertungen wurde auf die Pearson Korrelation zurückgegriffen. Dabei gibt der Korrelationskoeffizient die Stärke des linearen Zusammenhangs zwischen zwei betrachteten Variablen an. Positive Korrelationen bedeuten dabei, dass eine hohe Ausprägung einer Variablen mit einer hohen Ausprägung einer zweiten Variablen einhergeht und vice versa.

Um kausalanalytische Zusammenhänge zwischen den Strukturwandeltreibern und den Veränderungsprozessen im Wohnen ableiten zu können, wurden multivariate Analysemethoden verwendet. Grundsätzlich gilt dabei, dass eine zu erklärende Variable durch mehrere

erklärende Variablen modelliert werden soll. Im Zuge dessen und je nach Modellierung kamen unterschiedliche Methoden zum Einsatz. Neben OLS-Regressionen wurden binär logistische Regressionen, hierarchische Regressionen und Regressionen mit Mediationseffekt gerechnet. Hierzu wurden an den entsprechenden Stellen kurze Erklärungen in Form eines Methodenkastens integriert.

5 Die Ergebnisse der quantitativen Metaanalyse

Die Transformation im Wohnen zeichnet sich durch vielschichtige Effekte aus, die in ihrer Gesamtheit die Wohnungswirtschaft verändern werden. Der Modellrahmen der vorliegenden Studie ist in Abbildung 11 gezeigt und fasst die im weiteren Verlauf näher erläuterten Anpassungsprozesse der privaten Haushalte zusammen. Ausgehend von den Ergebnissen der Teilprojekte 1–5 wurden für die Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-) Urbanisierung und staatliche Interventionen, die jeweils am stärksten auf die privaten Haushalte wirkenden Strukturwandeltreiber identifiziert. Insgesamt werden die privaten Haushalte vor allem durch zehn Strukturwandeltreiber beeinflusst: Das Umweltbewusstsein, die steigenden Energiekosten, Work from Home, die Nutzung von digitalen Technologien, die Veränderung der Altersstruktur, die Veränderung der Haushaltsstruktur, die Wohnzufriedenheit, das soziale und familiäre Umfeld, die Infrastrukturen (bspw. Versorgungsinfrastruktur, digitale Infrastruktur, Mobilitätsinfrastruktur etc.) und die Bezahlbarkeit. Die privaten Haushalte reagieren auf den Einfluss der Strukturwandeltreiber, indem sie Anpassungsprozesse hinsichtlich ihrer Wohnsituation vornehmen. Hinsichtlich ihrer Standortpräferenzen deuten die privaten Haushalte an, dass Lagen im Grünen und Stadtrandlagen im Vergleich zu Innenstadtlagen deutlich attraktiver werden. Des Weiteren tendieren die Befragten im Mittel dazu, ihre Wohnfläche zu reduzieren. Allerdings sind besonderes bei der Wohnfläche gegenläufige Effekte zu beobachten, die zum einen zu einer freiwilligen Wohnflächenreduktion und zum anderen zu einer Wohnflächenerweiterung führen. Der Nettoeffekt ist jedoch negativ, was für eine Wohnflächenreduktion spricht. Um die Wohnfläche möglichst effizient zu nutzen, spielt in diesem Zusammenhang auch das Teilen von Wohnfläche (Sharing im Wohnen) eine wichtige Rolle. Darüber hinaus wird lebenszyklusgerechtes Wohnen mit flexiblen Grundrissen und multifunktionalen Räumen für die privaten Haushalte immer wichtiger. Energiesouveränität, also der geringe Energiefremdbezug, wird von den privaten Haushalten künftig genauso stärker verlangt wie die Integration digitaler Technologien im Wohnen.

In der Summe führen diese Veränderungen auch zu Anpassungen an den Wohnmärkten. Eigentum bietet dabei im Vergleich zur Miete im sich verstärkenden Strukturwandel mehr Anpassungsoptionen. Demzufolge wird es in den kommenden Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien kommen, die zu verkaufen sind. Die zu erwartenden Preisanstiege bewegen sich in einem moderaten Bereich. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Metaanalyse diskutiert.

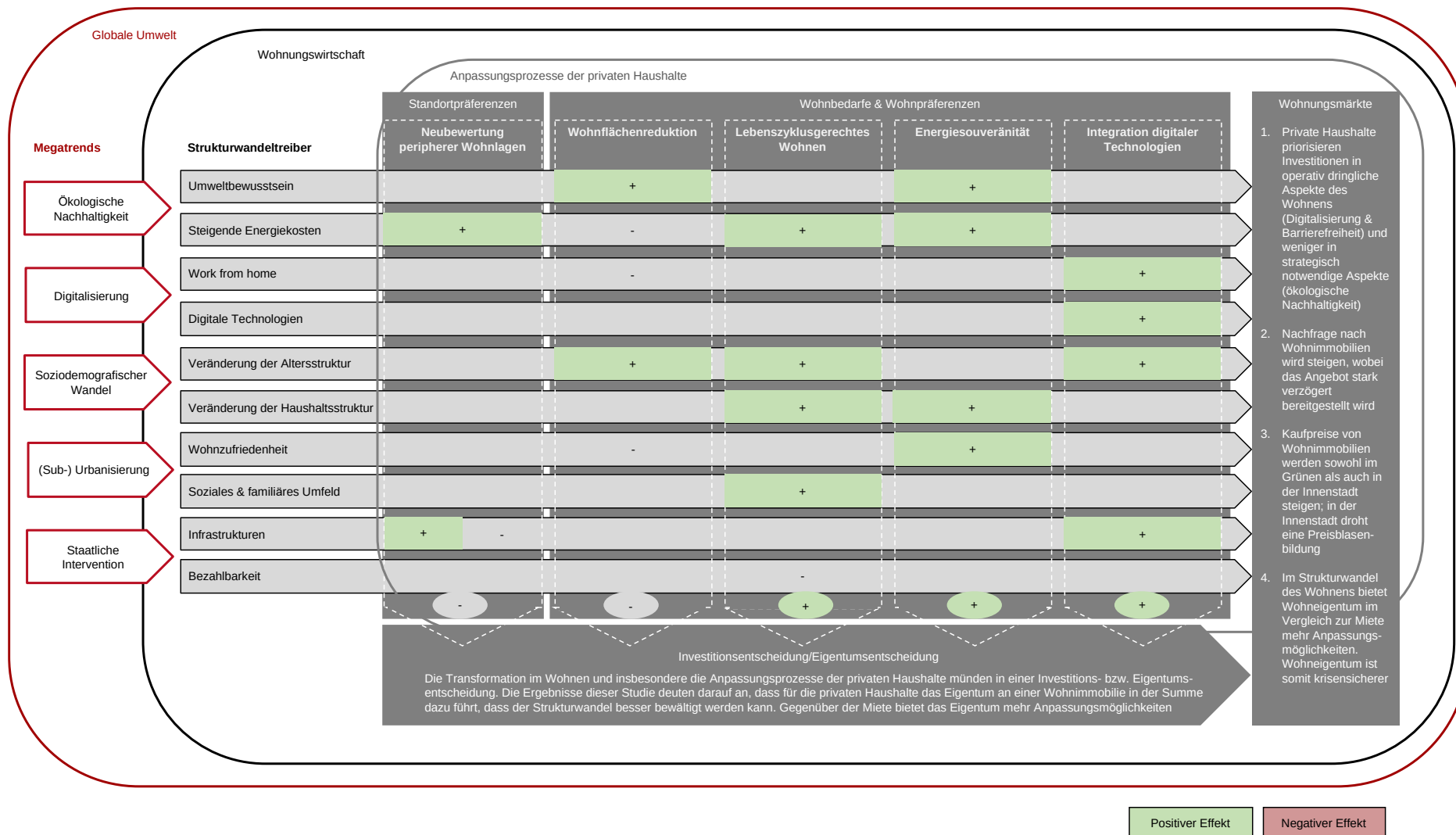


Abbildung 11: Modellrahmen zur Transformation des Wohnens

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

Wanderungsbewegungen in die Stadt oder in das Umland der Stadt verlaufen zyklisch und hat es historisch gesehen schon immer gegeben. Der derzeit stark wirkende Strukturwandel hat einen neuen Zyklus der Wanderungsbewegung angestoßen. Sichtbar wird dies durch eine Evaluation des aktuellen und des präferierten Wohnstandortes. Die Abbildung 12 gibt einen ersten Überblick über die derzeitige Stärke der Wanderungsbewegung.

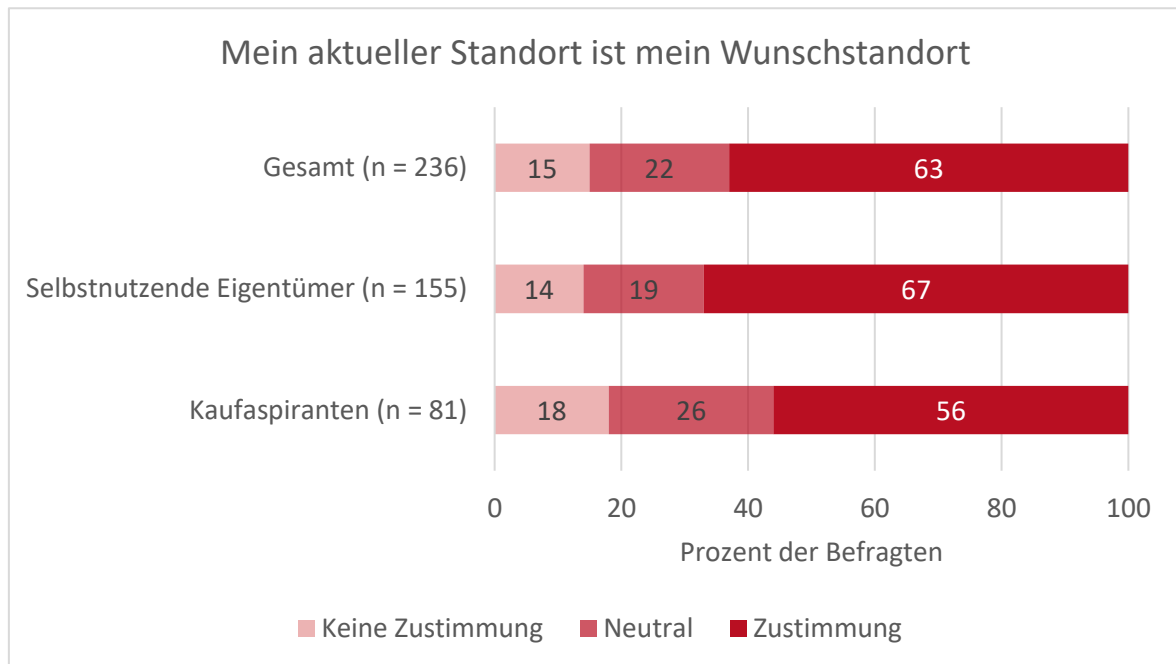


Abbildung 12: Evaluation des aktuellen Wohnstandortes

Bezogen auf die gesamte Stichprobe geben 63 % der Befragten an, dass ihr aktueller Wohnstandort auch ihr Wunschstandort ist. Demgegenüber verneinen 15 % der Befragten diese Aussage und weitere 22 % sind unschlüssig. Durch eine Subgruppenbetrachtung der selbst nutzenden Eigentümer und der Kaufaspiranten wird deutlich, dass vor allem die Kaufaspiranten nicht an ihrem Wunschstandort leben. Lediglich 56 % der Kaufaspiranten geben an derzeit an ihrem Wunschstandort zu leben, wohingegen 67 % der selbst nutzenden Eigentümer der Aussage zustimmen. In der Summe lässt sich festhalten, dass mehr als jeder dritte Befragte aktuell nicht an dem präferierten Wohnstandort lebt.

Um diese grundsätzliche Diskrepanz zwischen dem aktuellen und den präferierten Wohnstandort detaillierter zu betrachten, wurde außerdem gefragt, welcher Standort für die Befragten Haushalte attraktiv ist. Die Abbildung 13 zeigt die sich andeutende Wanderungsbewegung der privaten Haushalte.

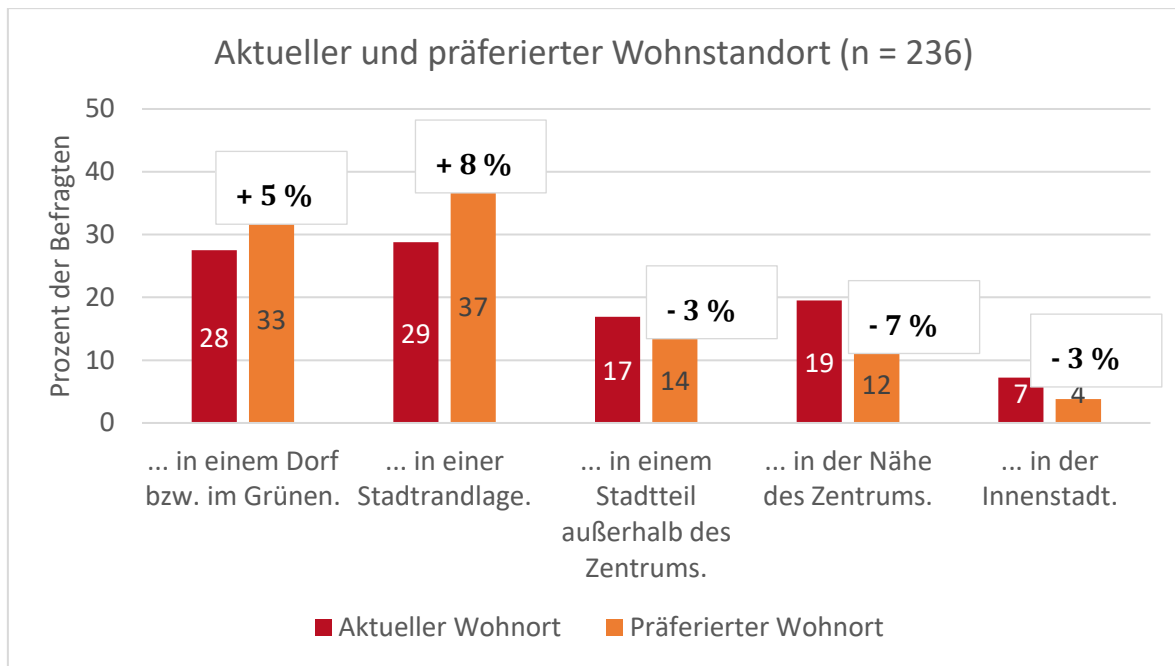


Abbildung 13: Aktueller und präferierter Wohnstandort der Befragten

Die Ergebnisse zeigen, dass vor allem Lagen im Grünen und Stadtrandlagen deutlich an Attraktivität gewinnen. In den letzten zehn Jahren haben Innenstädte vor allem aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten erheblich an Wohnattraktivität verloren. Darüber hinaus zeigt sich das stark gewachsene Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein in der zunehmenden Bereitschaft der Befragten, ins Grüne zu ziehen. Zudem beeinflusst die Digitalisierung die Standortwahl. Das Arbeiten im Homeoffice ermöglicht es vielen Beschäftigten, auch entferntere Standorte in Betracht zu ziehen. Für Lagen im Grünen ist ein Zuwachs von 5 % und für Stadtrandlagen ein Zuwachs von 8 % zu beobachten. Demgegenüber deuten sich für Wohnorte in der Stadt Abwanderungen an. Die Ergebnisse zeigen für Stadtteile außerhalb des Stadtzentrums einen Rückgang von -3 %, für Lagen in der Nähe des Stadtzentrums von -8 % und für Innenstadtlagen von -3 % an. Somit zeichnen sich deutliche Tendenzen zur Stadtflucht ab und das städtische Umland gewinnt an Attraktivität. Trotzdem wird die Stadt für einen Teil der Bevölkerung immer attraktiv bleiben. Viele Unternehmen und damit zahlreiche Arbeitsplätze befinden sich in urbanen Gebieten und Bürger bevorzugen kurze Pendelzeiten und ziehen es daher vor, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu wohnen. Werden die selbst nutzenden Eigentümer und die Kaufaspiranten separat betrachtet, ergeben sich zwischen den beiden Subgruppen deutliche Unterschiede (Tabelle 9).

Tabelle 9: Aktueller und präferierter Wohnstandort der selbst nutzenden Eigentümer und der Kaufaspiranten

Selbst nutzende Eigentümer (n = 155)			
Wohnstandort	Aktuell [Prozent der Befragten]	Präferiert [Prozent der Befragten]	Differenz [Prozent der Befragten]
In einem Dorf bzw. im Grünen	33 %	35 %	+ 2 %
In einer Stadtrandlage	30 %	40 %	+ 10 %
In einem Stadtteil außerhalb des Stadtzentrums	14 %	8 %	- 6 %
In einem Stadtteil in der Nähe des Stadtzentrums	16 %	12 %	- 4 %
In der Innenstadt	7 %	5 %	-2 %
Kaufaspiranten (n = 81)			
Wohnstandort	Aktuell [Prozent der Befragten]	Präferiert [Prozent der Befragten]	Differenz [Prozent der Befragten]
In einem Dorf bzw. im Grünen	16 %	28 %	+ 12 %
In einer Stadtrandlage	27 %	32 %	+ 5 %
In einem Stadtteil außerhalb des Stadtzentrums	22 %	25 %	+ 3 %
In einem Stadtteil in der Nähe des Stadtzentrums	27 %	14 %	- 13 %
In der Innenstadt	8 %	1 %	- 7 %

Werden die beiden Subgruppen miteinander verglichen, dann fällt auf, dass bei der Gruppe der selbst nutzenden Eigentümer der stärkste Zuwachs bei den Stadtrandlagen zu verzeichnen ist, wohingegen bei den Kaufaspiranten vor allem Lagen im Grünen besonders beliebt ist. Außerdem ist der Rückgang bei den Lagen in der Nähe des Zentrums und Innenstadtlagen bei den Kaufaspiranten besonders stark ausgeprägt.

Um diese Präferenzverschiebungen der Befragten hinsichtlich der Wohnlagen besser zu verstehen, werden Pullfaktoren identifiziert, welche die Folge der gleichzeitig wirkenden Megatrends sind. Zu diesem Zweck wurde eine binär logistische Regression gerechnet.

Methodenkasten 1: Binär logistische Regression

Eine binär logistische Regression zeichnet sich dadurch aus, dass die zu erklärende Variable nur zwei Ausprägungen annimmt. In diesem Fall existieren die zwei Ausprägungen 1 = Wunschstandort Innenstadt und 0 = Wunschstandort im Grünen. Die erklärenden Variablen können metrisch oder kategorial sein. Im Gegensatz zu einer OLS-Regression können bei einer binär logistischen Regression aus den Regressionskoeffizienten zunächst nur die Wirkungsrichtungen bestimmt werden. Die Interpretation kann (auch wenn dies in der Literatur umstritten ist) mit der Odds Ratio erfolgen. Sie wird als relative Wahrscheinlichkeit interpretiert. Das Vorgehen im Rahmen einer binär logistischen Regression erfolgt üblicherweise in zwei Schritten:

1. Überprüfung der Modellgüte
2. Darstellung des Modells

In einem ersten Schritt wurde zunächst die Güte des aufgestellten Modells überprüft. Sowohl der Omnibus-Test der Modellkoeffizienten als auch der Hosmer-Lemeshow-Test (Tabelle 10) entsprechen den vorgegebenen Kriterien, sodass eine signifikante Verbesserung des aufgestellten Modells im Vergleich zum Basismodell (nur die Konstante) vorliegt.

Tabelle 10: Modellgüte der binär logistischen Regression im Rahmen der Standortwahl

Omnibus-Test der Modellkoeffizienten				
Modell 1		Chi ²	df	Signifikanz
	Schritt	33,6	13	0,001
	Block	33,6	13	0,001
	Modell	33,6	13	0,001
Hosmer-Lemeshow Test				

Modell 1		5,6	8	0,687
----------	--	-----	---	-------

Das Cox & Snell R^2 nimmt einen Wert von 0,13 und das Nagelkerkes R^2 einen Wert von 0,19 an. Die dazugehörige Klassifizierungstabelle gibt an, dass das Modell in der Lage ist 73 % der tatsächlich beobachteten Fälle richtig zuzuordnen. Insbesondere ist das Modell gut geeignet den Wunschstandort im Grünen zu beschreiben. Hier können 93 % der Fälle tatsächlich vorhergesagt werden. Im Gegensatz dazu kann das Modell lediglich 26 % der Beobachtungen für die Innenstadt auch tatsächlich vorhersagen. Die Ergebnisse der binär logistischen Regression können in Tabelle 11 eingesehen werden.

Tabelle 11: Binär logistische Regression zur Standortwahl

Binär logistische Regression zur Standortwahl (1 = Innenstadt, 0 = Im Grünen)				
	B	Exp(B)	95 % Konfidenzintervall für Exp (B)	
Umweltbewusstsein	0,25	1,28	0,85	1,93
Steigende Energiekosten	-0,32**	0,73	0,56	0,95
Work from Home	-0,01	0,99	0,80	1,23
Digitale Technologien	-0,10	0,91	0,73	1,12
Veränderung der Altersstruktur	0,04	1,04	0,82	1,32
Veränderung der Haushaltsstruktur	0,05	1,06	0,80	1,39
Bezahlbarkeit	-0,17	0,84	0,67	1,05
Wichtigkeit der Versorgungsinfrastruktur	0,46**	1,58	1,09	2,282
Wichtigkeit der Mobilitätsinfrastruktur	0,21	1,23	0,93	1,62
Wichtigkeit von Sport- und Freizeitaktivitäten	0,21	1,24	0,93	1,64
Wichtigkeit von Bildungsangeboten	-0,36***	0,70	0,55	0,90

Wichtigkeit von Grünflächen und Parks	-0,26*	0,77	0,57	1,00
Wichtigkeit einer hohen Bebauungsdichte	0,22**	1,25	1,01	1,56
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10				

Die Ergebnisse der binär logistischen Regression verdeutlichen, dass sowohl die steigenden Energiekosten als auch die vorhandenen Infrastrukturen eine entscheidende Rolle bei der Standortwahl spielen. Die steigenden Energiekosten stehen in einem negativen Zusammenhang mit dem Wohnstandort Innenstadt. Konkret bedeutet dies, dass steigende Energiekosten die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnstandort zu präferieren um 27 % reduziert. Außerdem reduziert sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnstandort zu präferieren um 30 %, wenn den Befragten Bildungsangebote besonders wichtig sind. Ist den Befragten die Nähe zu Grünflächen und Parks wichtig reduziert sich die relative Wahrscheinlichkeit in der Innenstadt wohnen zu wollen um 23 %. Im Gegensatz dazu erhöht sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnstandort zu präferieren um 58 %, wenn den Befragten eine gute Versorgungsinfrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs, die innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind) wichtig ist. Des Weiteren steht die Wichtigkeit einer hohen Bebauungsdichte (Ausgehmöglichkeiten, Bars, etc.) in einem positiven Zusammenhang mit der Innenstadt als Wohnort. Die relative Wahrscheinlichkeit dieses Wohnortes zu präferieren, erhöht sich um 25 %, wenn den Befragten eine hohe Bebauungsdichte wichtig ist.

Summa summarum lässt sich festhalten, dass jeder dritte Befragte derzeit nicht am Wunschstandort lebt. Darüber hinaus sind bei den Befragten vor allem Lagen im Grünen und Stadtrandlagen besonders beliebt. Pullfaktoren für Lagen im Grünen sind die steigenden Energiekosten, die Wichtigkeit von Bildungsangeboten und die Wichtigkeit der Nähe zu Grünflächen und Parks.

5.2 Veränderung der Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen

Nachdem der vorherige Abschnitt sich mit den Veränderungen der Standortpräferenzen befasst hat, widmet sich dieser Abschnitt den Veränderungen der Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen. Im Detail werden quantitative Veränderungen der Wohnfläche und das Potenzial von Sharing im Wohnen, das lebenszyklusgerechte Wohnen und die Rolle von flexiblen Grundrissen und multifunktionalen Räumen, der zunehmende Wunsch nach Energiesouveränität und die wachsende Integration smarten Technologien im weiteren Verlauf des Abschnitts diskutiert.

5.2.1 Private Haushalte sind bereit, einen Teil ihrer Wohnfläche abzugeben

Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Lag diese im Jahr 1991 noch bei 34,9 m², stieg sie bis 2022 auf 47,4 m² an (Destatis, 2024). Dies entspricht einer Erhöhung um knapp 36 %. Ähnliche Werte sind auch in der zugrunde liegenden Stichprobe erkennbar (Tabelle 12).

Tabelle 12: Durchschnittliche Wohnflächengröße und Pro-Kopf-Wohnfläche

	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche [m ²]
Gesamt (n = 236)	121	50
Innenstadt (n = 131)	107	45
Im Grünen (n = 105)	132	55

Im Mittel über die gesamte Stichprobe beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche 50 m². Damit liegt sie über der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche für Deutschland. Gleichzeitig ist erkennbar, dass Befragte, die aktuell in der Innenstadt wohnen eine durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 45 m² aufweisen und Befragte im Grünen von 55 m². Befragte in der Innenstadt haben im Vergleich zum deutschen Durchschnitt also weniger Wohnfläche pro Kopf und Befragte im Grünen mehr. Neben dieser rein faktischen Darstellung der Wohnfläche, ist die eigene Wahrnehmung der Flächengröße durch die privaten Haushalte, ein entscheidender Faktor. Abbildung 14 zeigt die Wahrnehmung der Befragten hinsichtlich ihrer Wohnfläche.

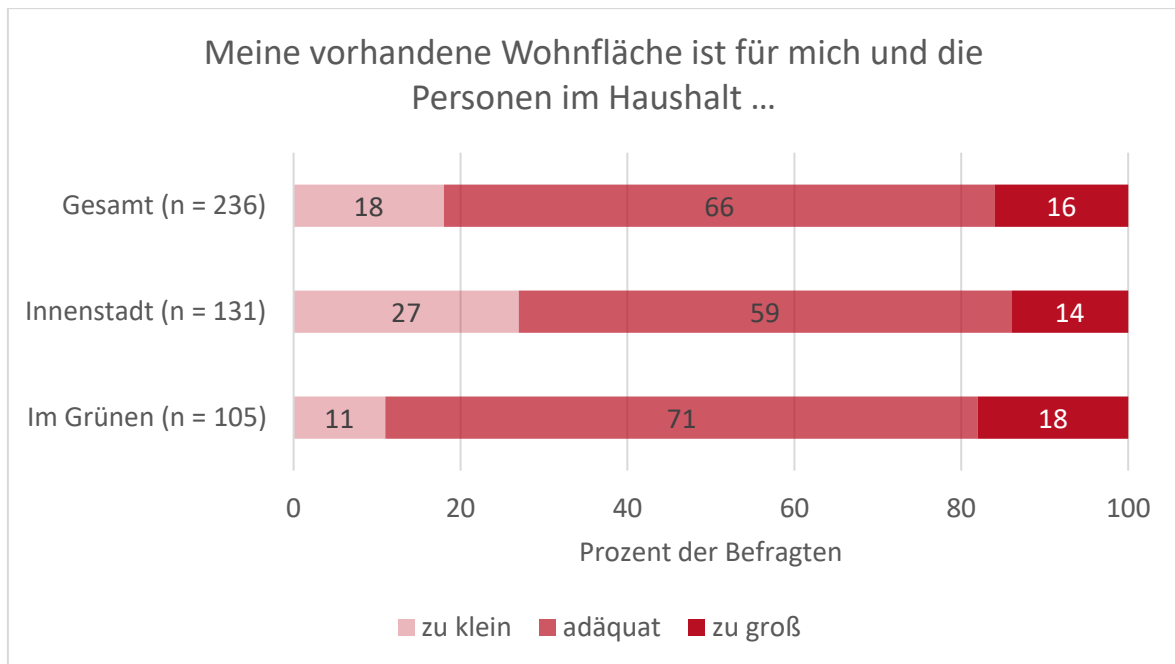


Abbildung 14: Wahrnehmung der privaten Haushalte hinsichtlich der Wohnfläche

Wird zunächst die gesamte Stichprobe betrachtet, geben rund zwei Drittel der privaten Haushalte an, dass ihre vorhandene Wohnfläche für sie und die Personen im Haushalt adäquat ist. 18 % der Befragten empfinden die vorhandene Wohnfläche als zu klein und 16 % bewerten sie als zu groß. Eine Differenzierung zwischen den Befragten, die in der Innenstadt leben und diejenigen, die im Grünen leben, zeigt jedoch einen starken Unterschied. Mehr als jeder vierte private Haushalt, der in der Innenstadt lebt, nimmt die Wohnfläche als zu klein wahr. Im Gegensatz dazu, hat nur rund jeder Zehnte private Haushalte im Grünen diese Wahrnehmung. Vielmehr geben 18 % der privaten Haushalte, die im Grünen wohnen an, eher zu groß zu wohnen. Im Grünen geben dies rund 14 % der Befragten an. Zusammengefasst, empfinden in der Innenstadt wohnende private Haushalte ihre vorhandene Wohnfläche eher als zu klein und private Haushalte, die im Grünen wohnen empfinden ihre vorhandene Wohnfläche eher als zu groß. Die Unterschiede bezüglich der Wahrnehmung der vorhandenen Wohnfläche in Abhängigkeit des Wohnstandortes sind auch in den Mittelwerten statistisch signifikant voneinander unterschiedlich (t-Test bei unabhängigen Stichproben), das heißt sie beruhen nicht auf Zufall. Ganz offensichtlich besteht ein Ungleichgewicht zwischen der vorhandenen Wohnfläche und der tatsächlich notwendigen Wohnfläche, was auf eine Ungleichverteilung der Wohnfläche hindeutet. Unabhängig davon, ob die Befragten derzeit in der Innenstadt oder im Grünen wohnen, signalisieren sie, dass sie bereit wären Individualwohnfläche abzugeben. So sind rund 29 % der Befragten bereit Individualwohnfläche abzugeben (Abbildung 15).

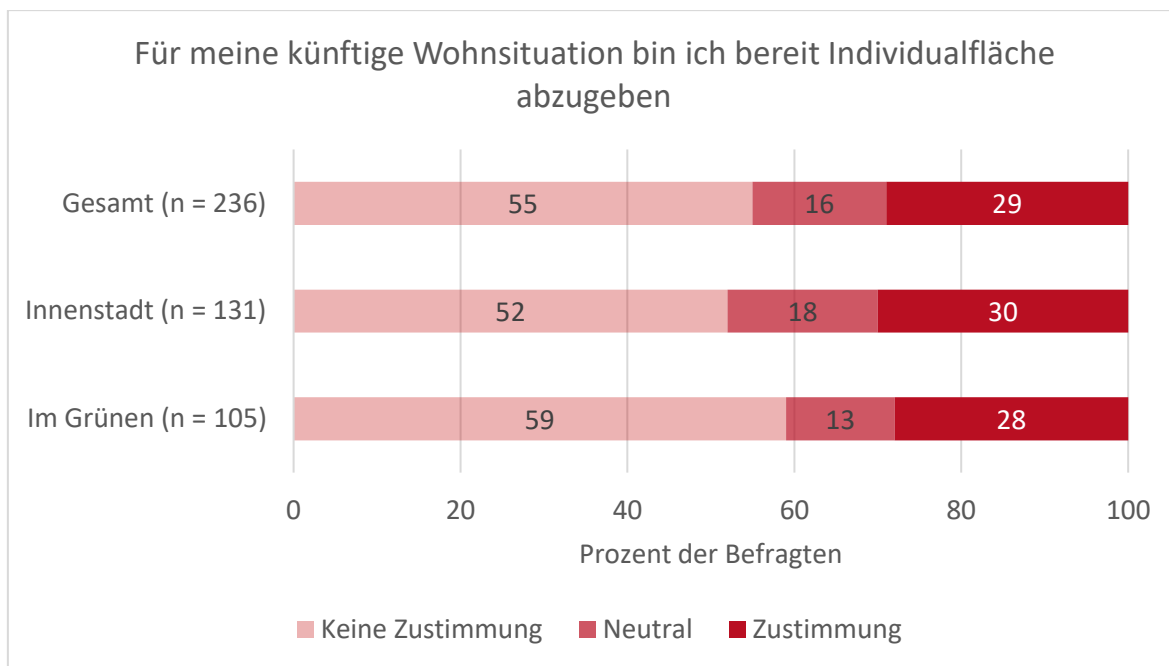


Abbildung 15: Abgabebereitschaft an Individualwohnfläche

Neben der grundsätzlichen Bereitschaft Individualwohnfläche abzugeben, wurde auch nach der prozentualen Abgabebereitschaft gefragt. Dabei handelt es sich um eine unmotivierte, frei angegebene Menge an Überversorgung im Zusammenhang mit Wohnflächenkonsum. Durch staatliche Anreize, wie zum Beispiel den Wegfall der Grunderwerbsteuer für Haushalte, die ihre Wohnfläche reduzieren, oder durch einen bevorzugten Zugriff auf Grundstücke, könnte diese Entwicklung noch weiter gefördert werden. Die Ergebnisse sind in Tabelle 13 dargestellt.

Tabelle 13: Durchschnittliche Abgabebereitschaft von Wohnfläche

	Durchschnittliche Abgabebereitschaft von Wohnfläche [%]	Durchschnittliche Abgabebereitschaft von Wohnfläche [m ²]	Durchschnittliche Abgabebereitschaft von Wohnfläche pro Kopf [m ²]
Gesamt (n = 236)	14,0	14,0	5,8
Innenstadt (n = 131)	14,5	13,0	5,4
Im Grünen (n = 105)	13,7	15,0	6,3

Bezogen auf die gesamte Stichprobe sind die Befragten bereit rund 14,0 % ihrer Individualwohnfläche abzugeben. In Relation zur durchschnittlichen Wohnfläche (121 m²) bedeutet dies eine durchschnittliche Abgabebereitschaft von 14,0 m² oder 5,8 m² pro Kopf. Die Befragten in der Innenstadt signalisieren eine durchschnittliche Abgabebereitschaft von 14,5 % der Individualwohnfläche. Umgerechnet ergibt sich hier eine durchschnittliche Abgabebereitschaft von

13,0 m² und 5,4 m² pro Kopf. Die privaten Haushalte, die im Grünen wohnen, geben eine Abgabebereitschaft von 13,7 m² an. In Relation zur durchschnittlichen Wohnflächengröße ergibt sich eine Abgabebereitschaft von 15,0 m² und 6,3 m² pro Kopf. Die Tendenz geht im Mittel demnach zu einer Reduktion der Wohnfläche. Liegt derzeit der Wohnflächenkonsum je nach Wohnort zwischen 45 – 55 m² pro Kopf, deuten die Ergebnisse eine Verschiebung dieser Spanne in Richtung 40 – 49 m² pro Kopf (Mittelwert: 44 m² pro Kopf) an.

Um besser zu verstehen, welche Strukturwandeltreiber eine solche Flächenreduktion begünstigen wurde eine OLS-Regression durchgeführt.

Methodenkosten 2: OLS-Regression

Die OLS-Regression geht von einem linearen Zusammenhang zwischen der zu erklärenden Variablen und der erklärenden Variablen aus. Die Regressionskoeffizienten werden so bestimmt, dass die Summe der quadrierten Residuen (Fehlerterme) minimal wird. Die zu erklärende Variable ist dabei metrisch und die erklärenden Variablen können metrisch oder kategorial sein. Der Regressionskoeffizient kann dabei als Steigung einer Gerade interpretiert werden: Erhöht sich die erklärende Variable um eine Einheit, dann erhöht sich die zu erklärende Variable um B-Einheiten.

In die OLS-Regression aufgenommen sind soziodemografische Angaben der Befragten, Persönlichkeitsmerkmale und die Strukturwandeltreiber der Megatrends. Die Ergebnisse sind in Tabelle 14 dargestellt.

Tabelle 14: OLS-Regression zur Wohnflächenabgabebereitschaft

OLS-Regression bezüglich der Wohnflächenabgabebereitschaft y = Bereitschaft zur Abgabe von Wohnfläche F-Statistik = 3,432*** Korrigiertes R² = 0,192	
	Regressionskoeffizient B
Geschlecht (1 = weiblich)	-0,781***
Alter	-0,016
Personen im Haushalt	0,127
Neurotizismus	0,062
Extraversion	-0,098
Offenheit	0,006

Verträglichkeit	0,137
Gewissenhaftigkeit	-0,141
Innovationsfähigkeit	-0,133
Gesundheitsbewusstsein	-0,024
Technikaffinität	-0,179
Vergangenheitsorientierung	-0,194*
Gegenwartsorientierung	-0,073
Zukunftsorientierung	-0,034
Umweltbewusstsein	0,634***
Steigende Energiekosten	-0,196**
Work from Home	-0,192**
Familiäres und soziales Umfeld	0,06
Veränderung der Altersstruktur	0,26***
Veränderung der Haushaltsstruktur	0,018
Wohnzufriedenheit	-0,252***
Bezahlbarkeit	-0,004
Digitale Technologien	0,12
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10	

Die F-Statistik ist signifikant und deutet an, dass das aufgestellte Modell im Vergleich zum Basismodell mit nur einer Konstanten eine Verbesserung darstellt. Außerdem können 19,2 % der Varianz der zu erklärenden Variablen durch die erklärenden Variablen beschrieben werden. Bezüglich der soziodemografischen Angaben fällt auf, dass Frauen eine geringere Bereitschaft aufweisen Wohnfläche abzugeben. Bei den Persönlichkeitsmerkmalen steht die Vergangenheitsorientierung in einem negativen Zusammenhang mit der Bereitschaft Wohnfläche abzugeben. Deutlich wird, dass die Strukturwandeltreiber der Megatrends teilweise sich verstärkende oder abschwächende Einflüsse aufweisen. Umweltbewusste Personen und Personen, die derzeit von einer Veränderung der Altersstruktur in ihrem Haushalt betroffen sind, sind bereit Wohnfläche abzugeben. Demgegenüber wirkt Work from Home und die Wohnzufriedenheit negativ auf die Bereitschaft Wohnfläche abzugeben, sodass diese Personen nicht bereit sind Wohnfläche abzugeben. Zusätzlich zeigen die Ergebnisse, dass private Haushalte bestrebt

sind, ihre verbleibende Wohnfläche so effizient wie möglich zu nutzen, anstatt lediglich die Wohnfläche zu reduzieren. Eine Möglichkeit, die Flächeneffizienz zu steigern, besteht im Teilen von Wohnraum (Wohnen im Sharing-Modell).

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

Ein probates Mittel, um die Wohnfläche in der Zukunft effizienter zu nutzen ist Sharing im Wohnen (das Teilen von Wohnfläche). Über alle Befragungswellen des Forschungsprogramms hinweg wurden die privaten Haushalte danach gefragt, ob sie sich Sharing im Wohnen vorstellen können. Die Zustimmungswerte liegen konstant bei 23 % der Befragten. Das Potenzial Sharing stärker im Wohnen und in Quartieren zu manifestieren zeigt (Abbildung 16). Die Bereitschaft zu Sharing unter den Befragten ist groß.

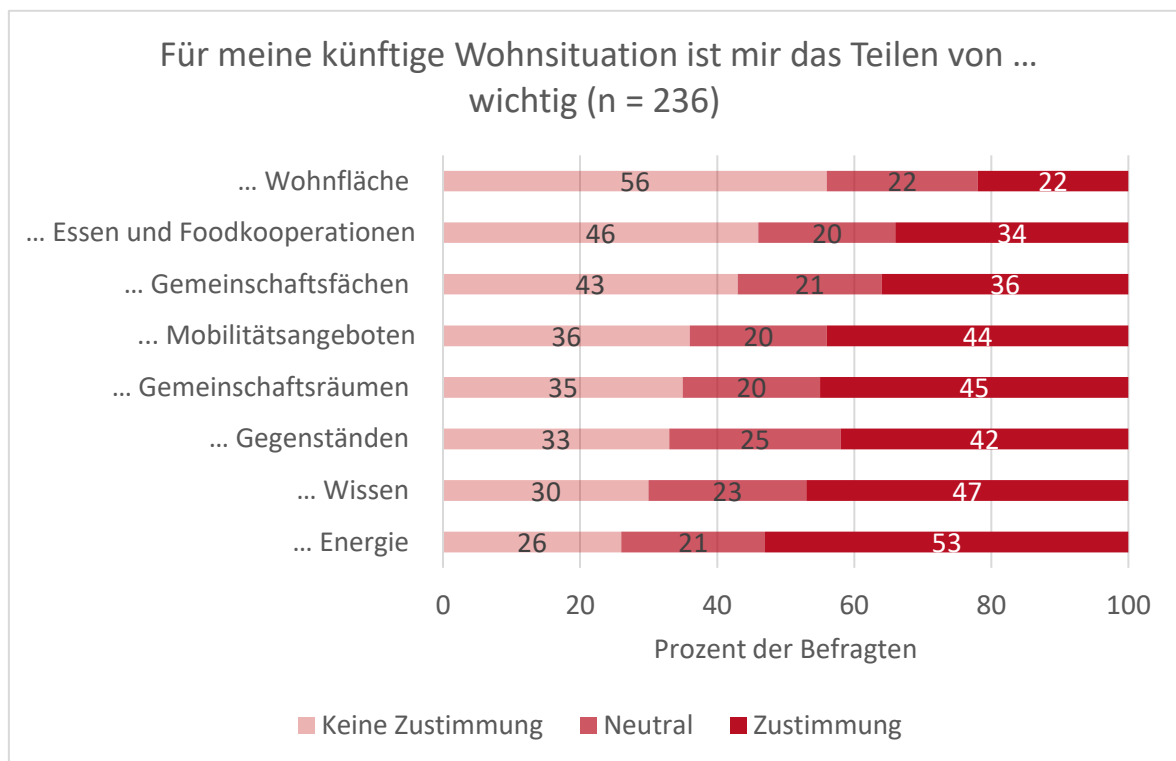


Abbildung 16: Relative Wichtigkeit von teilbaren Dingen im Wohnen

Während 22 % der Befragten sich das Teilen von Wohnflächen vorstellen stehen weitere 22 % dem neutral gegenüber. Neben dem Teilen von Wohnfläche können sich außerdem 34 % der Befragten vorstellen Essen zu teilen oder an Foodkooperationen teilzunehmen. Außerdem können sich die Befragten das Teilen von Energie, Wissen, Gegenständen, Gemeinschaftsräumen und Mobilitätsangeboten eher vorstellen. Das Antwortverhalten zwischen den selbst nutzenden Eigentümern und den Kaufaspiranten unterscheidet sich hier kaum. Univariate Auswertungen verdeutlichen, dass die privaten Haushalte Sharing im Wohnen durchaus als nachhaltig (ökologisch, ökonomisch und sozial) einstufen (Abbildung 17).

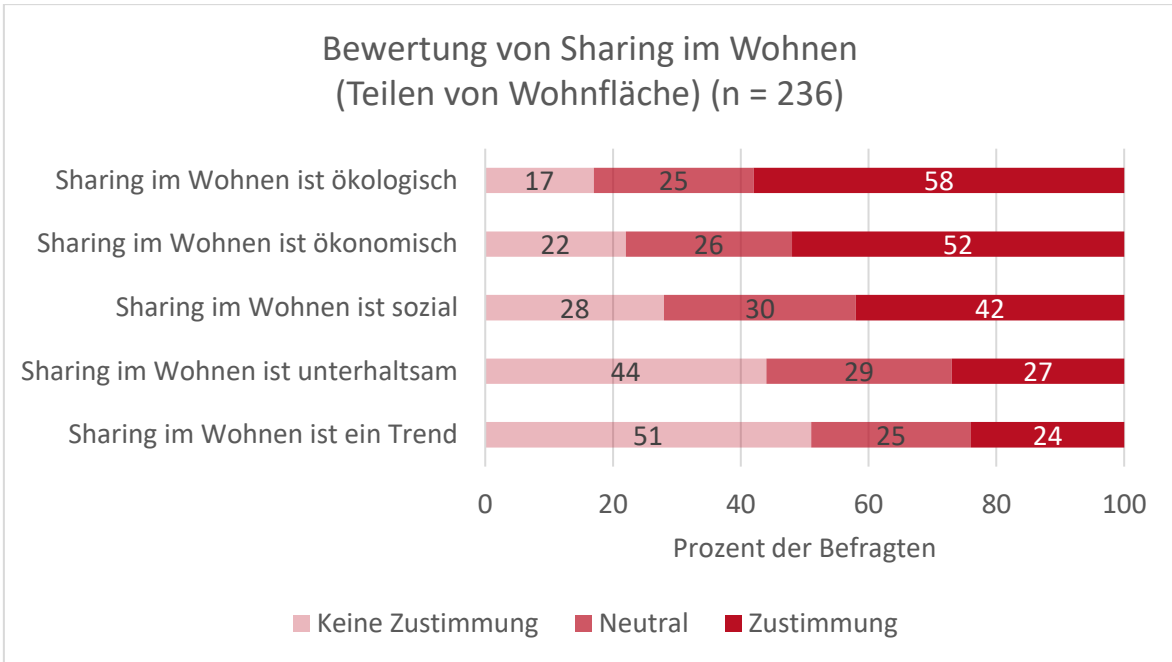


Abbildung 17: Bewertung von Sharing im Wohnen (Teilen von Wohnfläche)

Rund 58 % der Befragten erachten Sharing im Wohnen als ökologisch, 52 % stimmen der Aussage zu, dass Sharing im Wohnen ökonomisch ist und 42 % empfinden Sharing im Wohnen als sozial (eine Möglichkeit mit anderen Menschen in Kontakt zu treten). Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass die Absicht Wohnfläche zu teilen mehr als ein spannender Trend ist. Um diese Wahrnehmung von Sharing im Wohnen seitens der privaten Haushalte zu verstetigen, wurde eine hierarchische Regression gerechnet.

Methodenkasten 3: Hierarchische Regression

Ähnlich wie bei der OLS-Regression geht auch die hierarchische Regression von einem linearen Zusammenhang zwischen der zu erklärenden Variablen und der erklärenden Variablen aus. Der Hauptunterschied liegt darin, dass bei einer hierarchischen Regression die erklärenden Variablen schrittweise aufgenommen werden und so das Modell mit jedem Schritt erweitert wird. Für die Güte der Modellerweiterung wird auf die Änderung im Bestimmtheitsmaß (R^2) geachtet. Sollte die Änderung signifikant sein, kann davon ausgegangen werden, dass das erweiterte Modell mehr Erklärungsgehalt hat. Hier und im weiteren Verlauf des Ergebnisberichts wird im Rahmen einer hierarchischen Regression wie folgt vorgegangen:

Modell 1: Soziodemografische Angaben

Modell 2: Soziodemografische Angaben + Persönlichkeitsmerkmale

Modell 3: Soziodemografische Angaben + Persönlichkeitsmerkmale + Strukturwandeltreiber

Die zu erklärende Variable stellt die Absicht Wohnfläche zu teilen dar. Die Tabelle 15 fasst die Änderungen im R^2 und deren Signifikanz zusammen. Insgesamt zeigen die Ergebnisse eine signifikante Änderung im R^2 mit jeder Modellerweiterung. Das bedeutet, dass jedes Modell für sich eine Aussagekraft hat. Die starke Änderung im R^2 von Modell 2 zu Modell 3 bedeutet, dass die hier aufgenommenen Variablen viel Erklärungsgehalt haben.

Tabelle 15: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich Sharing im Wohnen

Güte des Modells (y = Absicht Wohnfläche zu teilen)				
	R^2	Korrigiertes R^2	ΔR^2	ΔF -Statistik
Modell 1	0,098	0,081	0,098***	5,646
Modell 2	0,194	0,137	0,096***	2,343
Modell 3	0,588	0,545	0,394***	30,401

Die Ergebnisse der hierarchischen Regression sind in Tabelle 16 dargestellt.

Tabelle 16: Hierarchische Regression zur Absicht Wohnfläche zu teilen

Hierarchische Regression (y = Absicht Wohnfläche zu teilen)			
	Regressionskoeffizienten B		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Geschlecht (1 = weiblich)	-0,46*	-0,40	-0,28
Alter	-0,04***	-0,03***	-0,01
Haushaltseinkommen	-0,22**	-0,23**	-0,09
Personen im Haushalt	0,02	0,04	0,16*
Neurotizismus		-0,01	-0,00
Extraversion		0,08	0,01
Offenheit		-0,16	-0,07
Verträglichkeit		0,23*	0,11
Gewissenhaftigkeit		-0,23*	-0,11
Umweltbewusstsein		0,32*	0,02

Innovationsfähigkeit		0,18	0,04
Vergangenheitsorientierung		0,04	-0,04
Gegenwartsorientierung		-0,09	-0,02
Zukunftsorientierung		0,01	-0,01
Sharing ist ökologisch			0,00
Sharing ist ökonomisch			-0,08
Sharing ist sozial (Gemeinschaft)			-0,07
Sharing ist unterhaltsam			0,51***
Sharing ist ein Trend			0,28***
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10			

Auch wenn die univariaten Auswertungen darauf hingewiesen haben, dass die privaten Haushalte Sharing im Wohnen als nachhaltig einstufen, zeigen die Ergebnisse der hierarchischen Regression weitere Facetten zu Sharing im Wohnen auf. Im Gegensatz zu anderen teilbaren Gütern, insbesondere im Mobilitätssektor, steckt das Sharing-Konzept im Bereich der Wohnimmobilien noch in den Kinderschuhen. Dennoch birgt es ein erhebliches Potenzial, um die Transformation des Wohnens voranzutreiben. Die Möglichkeiten, Wohnflächen durch Sharing effizienter zu nutzen, liegen bislang weitgehend brach. Diese Sharing-Modelle bieten nicht nur dem Staat die Chance, die Flächennutzung in Deutschland sozial attraktiver zu gestalten, sondern eröffnen auch Akteuren die Möglichkeit, innovative Geschäftsmodelle zu entwickeln und umzusetzen.

5.2.2 Die soziodemografischen Entwicklungen verstärken das Potenzial lebenszyklusgerechten Wohnens

Lebenszyklusgerechtes Wohnen (Adaptive Reuse) beschreibt die Anpassung der eigenen Wohnsituation an technische und gesellschaftliche Entwicklungen, ohne dabei die Wohnimmobilie zu wechseln. Rund 60 % der Befragten stimmen der Aussage zu, dass ihnen lebenszyklusgerechtes Wohnen für ihre zukünftige Wohnsituation wichtig ist. Multivariate Analysemethoden in Form einer OLS-Regression (siehe Methodenkasten 2) verdeutlichen, dass insbesondere die Strukturwandeltreiber des Megatrends „Soziodemografischer Wandel“ den Wunsch nach lebenszyklusgerechtem Wohnen bekräftigen. Die Ergebnisse der OLS-Regression sind in Tabelle 17 einsehbar.

Tabelle 17: OLS-Regression bezüglich der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen

OLS-Regression bezüglich der Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen y = Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen F-Statistik = 5,092*** Korrigiertes R² = 0,176	
	Regressionskoeffizient B
Geschlecht (1 = weiblich)	-0,18
Alter	-0,005
Haushaltseinkommen	0,008
Personen im Haushalt	-0,107
Neurotizismus	-0,107
Extraversion	-0,012
Offenheit	-0,037
Verträglichkeit	0,163*
Gewissenhaftigkeit	-0,007
Innovationsfähigkeit	0,158
Gesundheitsbewusstsein	0,004
Vergangenheitsorientierung	0,128
Gegenwartsorientierung	0,102
Zukunftsorientierung	0,083
Umweltbewusstsein	-0,093
Steigende Energiekosten	0,134*
Work from Home	0,003
Ungleiche Einkommens- & Vermögensverteilung	0
Veränderung der Altersstruktur	0,219***
Veränderung der Haushaltsstruktur	0,235***

Wohnzufriedenheit	-0,082
Bezahlbarkeit	-0,164**
Nachbarschaftszusammenhalt	0,171**
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10	

Die F-Statistik ist signifikant und deutet an, dass das aufgestellte Modell im Vergleich zum Basismodell mit nur einer Konstanten eine Verbesserung darstellt. Außerdem können 17,6 % der Varianz der zu erklärenden Variablen durch die erklärenden Variablen beschrieben werden. Während die soziodemografischen Angaben der Befragten keinen Einfluss auf die Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen haben, zeigt das Persönlichkeitsmerkmal „Verträglichkeit“ einen positiven Zusammenhang auf. Je verträglicher eine Person ist, desto wichtiger ist ihr lebenszyklusgerechtes Wohnen. Der Strukturwandel im Wohnen hat einen starken Einfluss auf die Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen. Die steigenden Energiekosten, die Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur sowie der wahrgenommene Nachbarschaftszusammenhalt erhöhen die Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen. Der Einfluss der Bezahlbarkeit auf die Wichtigkeit von lebenszyklusgerechtem Wohnen ist negativ. Insgesamt zeigen die Daten, dass lebenszyklusgerechtes Wohnen vor allem durch die soziodemografischen Entwicklungen in der Gesellschaft forciert wird.

Möglichkeiten, um die eigene Wohnsituation leichter an technische und gesellschaftliche Veränderungen anzupassen, ohne dabei die Wohnimmobilie wechseln zu müssen, sind die Flexibilisierung des Grundrisses und die Multifunktionalität von Räumen. Die Abbildung zeigt die aktuell wahrgenommene und die zukünftig gewünschte Flexibilität im Grundriss.

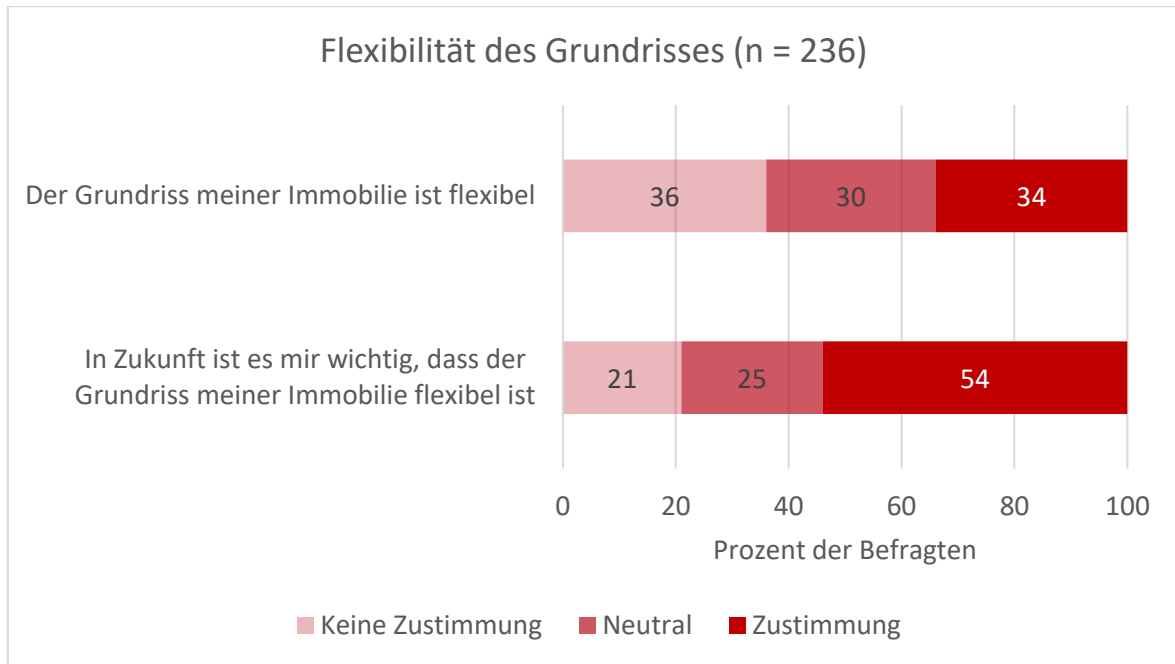


Abbildung 18: Aktuell wahrgenommene versus zukünftig gewünschte Flexibilität im Grundriss

Im Moment gibt nur rund jeder dritte Befragte an, dass der Grundriss der Immobilie flexibel ist. Für die Zukunft gibt mehr als jeder zweite Befragte an, dass die Flexibilisierung im Grundriss wichtiger wird. Die Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss wird durch die hierarchische Regression (siehe Methodenkasten 3) näher beschrieben. Tabelle 18 zeigt zunächst die Güte des Modells.

Tabelle 18: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich der Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss

Güte des Modells (y = Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss)				
	R ²	Korrigiertes R ²	Δ R ²	Δ F-Statistik
Modell 1	0,025	0,012	0,025	1,958
Modell 2	0,102	0,049	0,077*	1,900
Modell 3	0,234	0,155	0,133***	4,096

Modell 1 und dessen F-Statistik sind nicht signifikant, sodass die soziodemografischen Angaben allein keine Erweiterung zum Basismodell mit nur einer Konstanten darstellen. Auch Modell 2 und damit die Erweiterung durch die Persönlichkeitsmerkmale scheinen keinen nennenswerten Erklärungsgehalt zu haben. Die Änderung im R² von Modell 2 zu Modell 3 ist statistisch signifikant und unterstreicht die Wichtigkeit der Strukturwandeltreiber der

Megatrends im Rahmen des Anpassungsprozesses. Die Ergebnisse der hierarchischen Regression sind in Tabelle 19 dargestellt.

Tabelle 19: Hierarchische Regression zur Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss

Hierarchische Regression (y = Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss)			
	Regressionskoeffizienten B		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Geschlecht (1 = weiblich)	0,154	0,118	0,098
Alter	0,017**	0,019**	0,013
Personen im Haushalt	0,059	0,053	0,03
Neurotizismus		-0,075	-0,045
Extraversion		0,008	-0,012
Offenheit		-0,037	-0,088
Verträglichkeit		0,08	-0,049
Gewissenhaftigkeit		0,127	0,133
Innovationsfähigkeit		0,119	0,127
Gesundheitsbewusstsein		0,168*	0,08
Vergangenheitsorientierung		0,05	-0,051
Gegenwartsorientierung		-0,123	-0,09
Zukunftsorientierung		0,111	-0,078
Umweltbewusstsein			0,028
Steigende Energiekosten			0,202***
Work from Home			0,03
Digitale Technologien			0,051
Veränderung der Altersstruktur			0,076
Veränderung der Haushaltsstruktur			0,137*

Bezahlbarkeit			-0,048
Familiäres und soziales Umfeld			0,253***
Wohnzufriedenheit			0,091
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10			

Im Modell 3 ist erkennbar, dass die steigenden Energiekosten, die Veränderung der Haushaltsstruktur und der Einfluss des familiären und des sozialen Umfelds in einem positiven Zusammenhang mit der Wichtigkeit der Flexibilität im Grundriss stehen. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft wird lebenszyklusgerechtes Wohnen durch flexible Grundrisse und multifunktionale Räume immer wichtiger.

5.2.3 Der Wunsch nach Energiesouveränität ist vor allem ökonomisch und ökologisch getrieben

Die energetische Qualität der Wohnimmobilien wird durch die privaten Haushalte unterschiedlich bewertet. Die Abbildung 19 zeigt die Bewertung der energetischen Qualität der Wohnimmobilien für die gesamte Stichprobe und differenziert nach den selbst nutzenden Eigentümern und Kaufaspiranten.

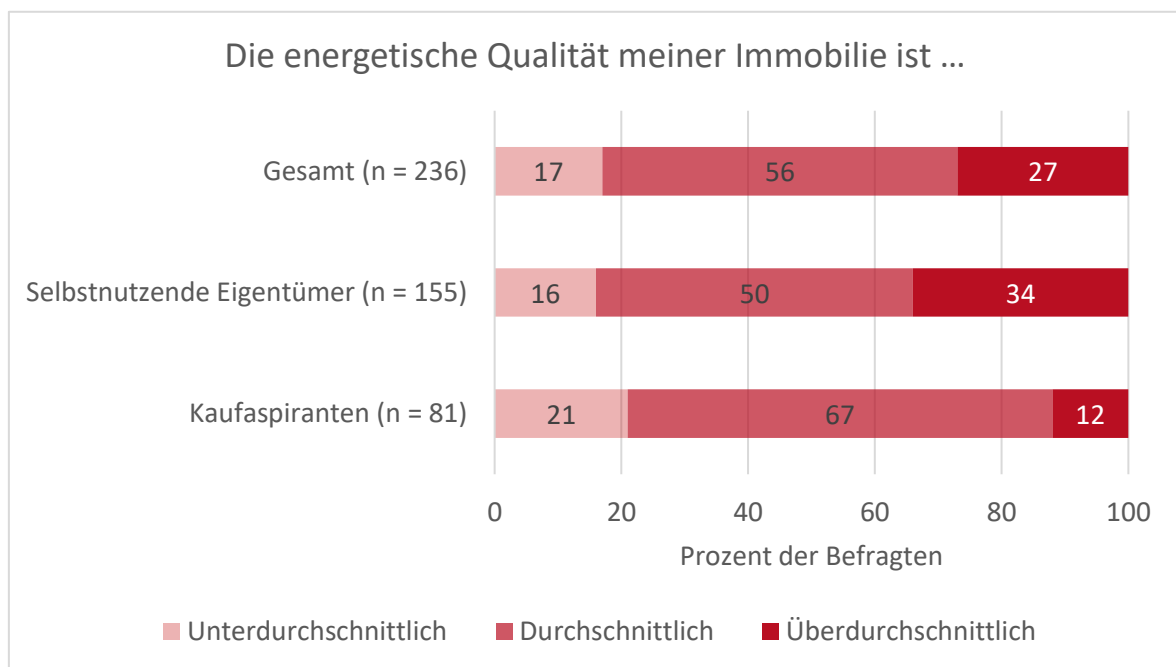


Abbildung 19: Bewertung der energetischen Qualität der Wohnimmobilien

Mit Blick auf die gesamte Stichprobe zeigen die Daten, dass nur rund jede vierte Wohnimmobilie als energetisch überdurchschnittlich eingeschätzt wird. 56 % der Wohnimmobilien werden in Bezug auf die energetische Qualität als durchschnittlich eingestuft und 17 % als unterdurchschnittlich. Werden die beiden Subgruppen in der Stichprobe herangezogen, ist

erkennbar, dass 34 % der Wohnimmobilien in der Gruppe der selbst nutzenden Eigentümer als energetisch überdurchschnittlich eingestuft werden. In der Gruppe der Kaufaspiranten sind es lediglich 12 % der Immobilien. Offensichtlich weisen die Wohnimmobilien in der Gruppe der selbst nutzenden Eigentümer einen höheren energetischen Standard auf als diejenigen in der Gruppe der Kaufaspiranten. Unabhängig von der betrachteten Subgruppe geben rund 40 % der Befragten an, dass sich ihre Wohnimmobilie im Winter stark auskühlt und im Sommer stark erhitzt.

Neben der Bewertung der energetischen Qualität zeigen die Daten auch, dass die überwiegende Mehrheit der privaten Haushalte fossile Energieträger zur Erzeugung von Wärme in der Wohnimmobilie nutzen (Abbildung 20).

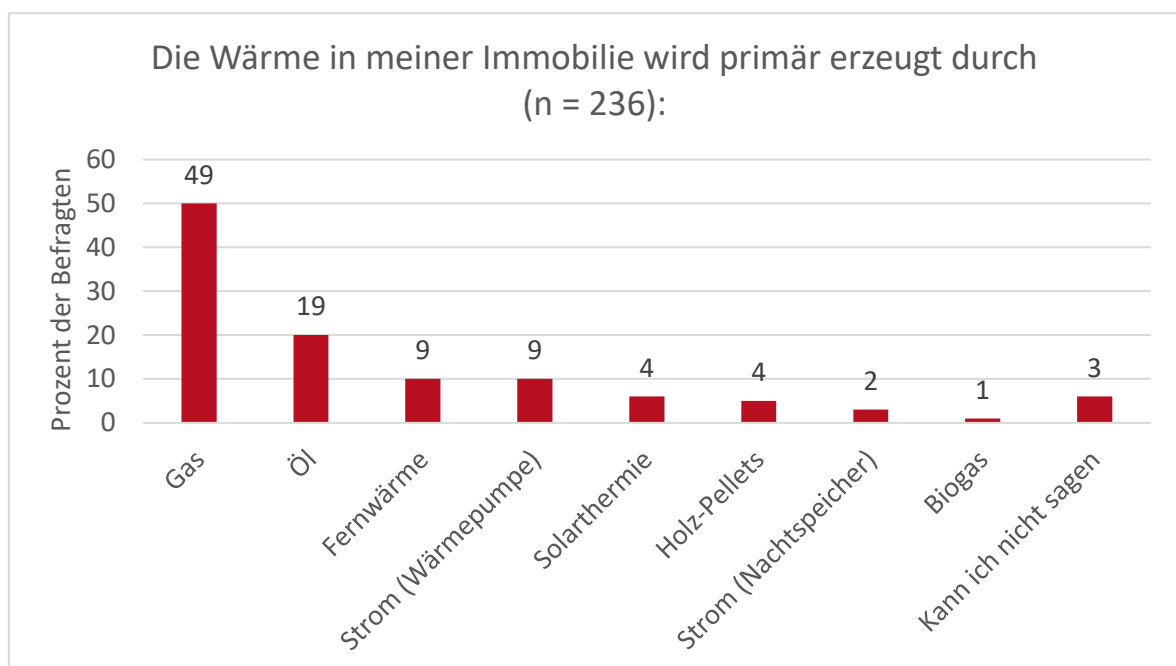


Abbildung 20: Häufigkeit der Nutzung verschiedener Energieträger

Rund jeder zweite private Haushalt innerhalb der Stichprobe nutzt zur Erzeugung von Wärme Gas. Öl verwenden rund 20 % der Befragten und 10 % der Befragten sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Insgesamt wird deutlich, dass nur rund jeder fünfte Befragte zur Erzeugung von Wärme auf erneuerbare Energien setzt.

Gleichzeitig sind die privaten Haushalte stark durch die steigenden Energiekosten auf dem Weltmarkt betroffen. Insbesondere die Preise für Gas und Öl sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Als Reaktion darauf setzen die privaten Haushalte künftig stärker auf erneuerbare Energien. Insbesondere ist es ihnen wichtig, möglichst wenig Energie fremd beziehen zu müssen (Energiesouveränität) und somit weniger abhängig von anderen Akteuren zu sein (Abbildung 21).

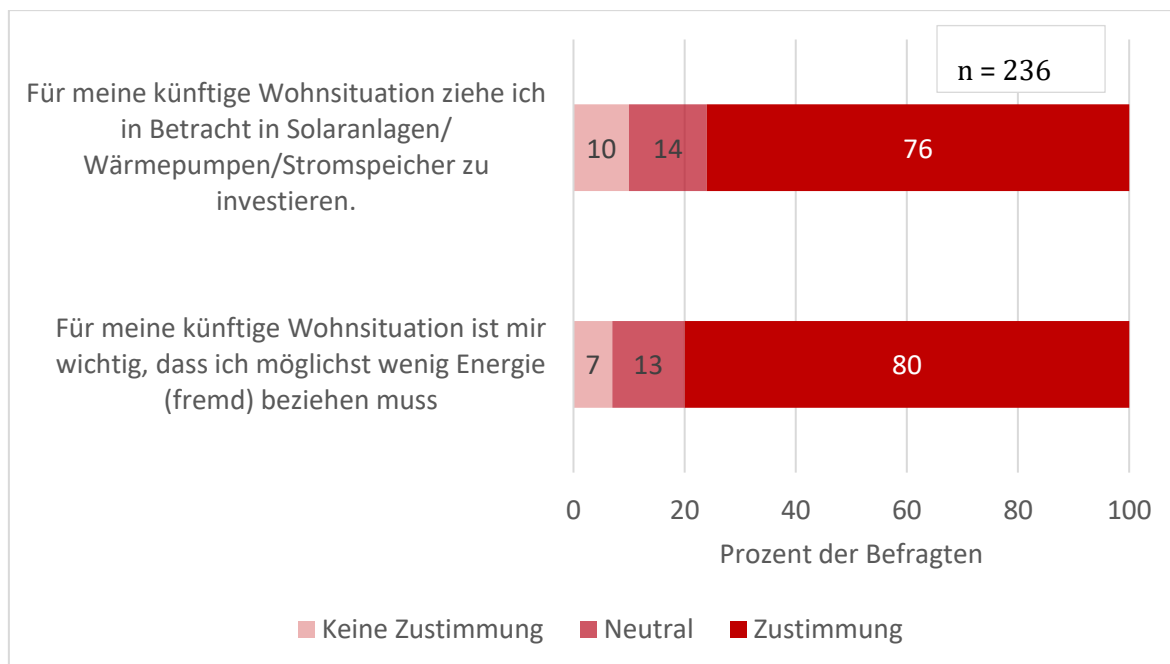


Abbildung 21: Der Wunsch nach Energiesouveränität

Rund 76 % der Befragten ziehen in Betracht zukünftig in Solaranlagen, Wärmepumpen oder Stromspeicher zu investieren. 14 % sind dem neutral gegenüber und rund 10 % der Befragten lehnen dies ab. In Zukunft möglichst wenig Energie fremd beziehen zu müssen ist 80 % der Befragten wichtig. Nur 7 % der Befragten lehnen dies ab.

Um die Gründe für den Wunsch nach Energiesouveränität zu ermitteln, wurde eine hierarchische Regression gerechnet (siehe Methodenkasten 3). Auch hier wird die Analyse zunächst mit einer Evaluation der Güte des Modells begonnen (Tabelle 20).

Tabelle 20: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich des Wunsches nach Energiesouveränität

Güte des Modells (y = Wunsch nach Energiesouveränität)				
	R ²	Korrigiertes R ²	Δ R ²	Δ F-Statistik
Modell 1	0,078	0,061	0,078***	4,403
Modell 2	0,182	0,124	0,103***	2,486
Modell 3	0,368	0,294	0,186***	6,966

Die Modellzusammenfassung verdeutlicht zunächst, dass die Änderungen im R² mit jeder Modellerweiterung signifikant sind. Demnach spielen sowohl die soziodemografischen Angaben und Persönlichkeitsmerkmale als auch die Strukturwandeltreiber der Megatrends eine wichtige Rolle bei der Erklärung des Wunsches nach Energiesouveränität. Die stärkste Änderung im R² tritt bei der Erweiterung von Modell 2 zu Modell 3 auf, was die Vermutung zulässt, dass

die Strukturwandeltreiber zur Erklärung des Wunsches nach Energiesouveränität einen wichtigen Beitrag leisten. Die Ergebnisse der hierarchischen Regression sind in Tabelle 21 dargestellt

Tabelle 21: Hierarchische Regression zum Wunsch nach Energiesouveränität

Hierarchische Regression (y = Wunsch nach Energiesouveränität)			
	Regressionskoeffizienten B		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Geschlecht (1 = weiblich)	0,22	0,067	-0,095
Alter	0,023***	0,017**	0,009
Haushaltseinkommen	0,145**	0,102	0,05
Personen im Haushalt	-0,132*	-0,107	-0,101
Neurotizismus		0	-0,002
Extraversion		-0,167***	-0,203***
Offenheit		0,111*	-0,021
Verträglichkeit		0,093	-0,037
Gewissenhaftigkeit		0,037	-0,001
Innovationsfähigkeit		0,03	0,059
Gesundheitsbewusstsein		0,146*	0,001
Vergangenheitsorientierung		-0,055	-0,118*
Gegenwartsorientierung		0,011	-0,026
Zukunftsorientierung		0,136	0,04
Umweltbewusstsein			0,53***
Steigende Energiekosten			0,18***
Work from Home			0,083
Digitale Technologien			0,017
Veränderung der Altersstruktur			-0,044

Veränderung der Haushaltsstruktur			0,111*
Familiäres und soziales Umfeld			0,01
Wohnzufriedenheit			0,162**
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10			

Wird Modell 3 betrachtet, dann fällt zunächst auf, dass die soziodemografischen Angaben im Gesamtbild keinen Erklärungsgehalt liefern. Mit Bezug auf die Persönlichkeitsmerkmale ist zu erkennen, dass Extraversion und Vergangenheitsorientierung in einem negativen Zusammenhang mit dem Wunsch nach Energiesouveränität stehen. Je extrovertierter und vergangenheitsorientierter Personen sind, desto schwächer ist ihr Wunsch nach Energiesouveränität. Hinsichtlich der Strukturwandeltreiber wird deutlich, dass vor allem die Megatrends ökologische Nachhaltigkeit und soziodemografischer Wandel den Wunsch nach Energiesouveränität beeinflussen. Die stärksten positiven Effekte gehen vom Umweltbewusstsein und den steigenden Energiekosten aus. Außerdem gilt, dass eine hohe Wohnzufriedenheit mit einem hohen Wunsch nach Energiesouveränität einhergeht. Es bleibt festzuhalten, dass der Wunsch nach Energiesouveränität zum einen aus einer ökologischen und ökonomischen Perspektive heraus entsteht. Wie stark diese beiden Perspektiven miteinander interagieren, wird im Folgenden durch eine Mediationsanalyse überprüft

Methodenkasten 4: Mediationsanalyse

Im Rahmen einer Mediationsanalyse wird geprüft, wie eine erklärende Variable X auf eine zu erklärende Variable Y wirkt und welche vermittelnden Prozesse ein Mediator M ausübt. In einem einfachen Mediationsmodell werden in der Regel Zusammenhänge zwischen X auf M sowie von X und M auf Y unterstellt.

Im Rahmen der vorliegenden Mediationsanalyse geht die ökologische Perspektive (Umweltbewusstsein) als Variable X in das Modell ein, der Mediator M ist die ökonomische Perspektive (steigender Kostendruck) und der Wunsch nach Energiesouveränität ist die Variable Y. Die Ergebnisse der Mediationsanalyse sind in Abbildung 22 visualisiert.

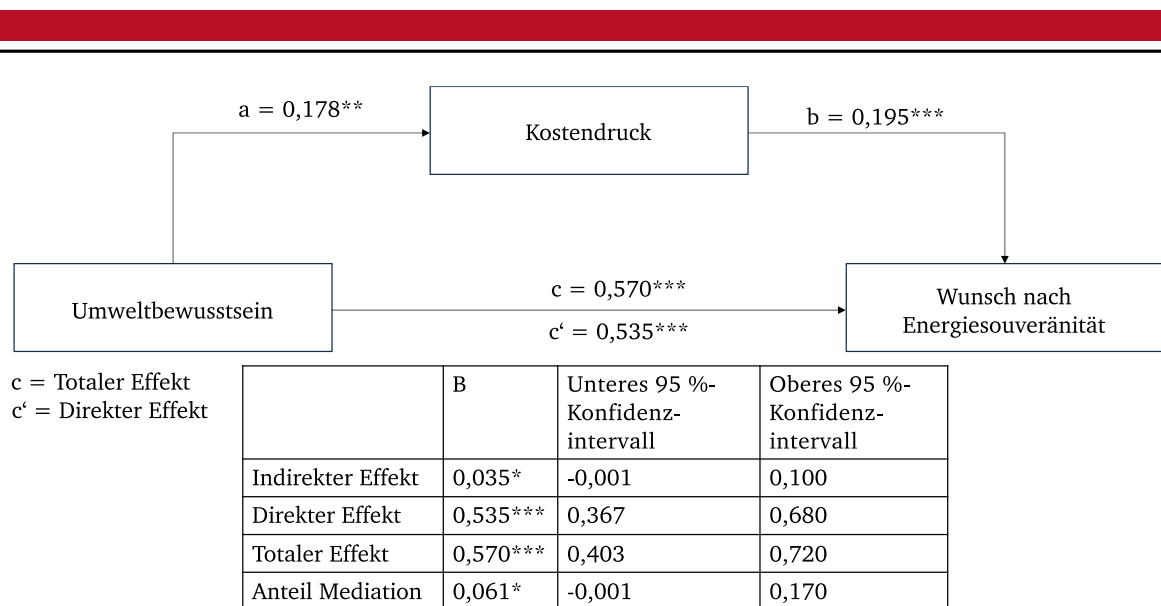


Abbildung 22: Mediationsanalyse, um die Effekte der ökologischen und ökonomischen Perspektive auf den Wunsch nach Energiesouveränität zu analysieren

Zunächst wird deutlich, dass das Umweltbewusstsein einen starken direkten Effekt auf den Wunsch nach Energiesouveränität hat (Pfad c'). Des Weiteren zeigen die Analysen, dass das Umweltbewusstsein in einem positiven Zusammenhang zum zunehmenden Kostendruck steht (Pfad a). Demnach spüren umweltbewusste Personen den Kostendruck durch die Energiepreise noch deutlicher. Der Kostendruck wiederum steht in einem positiven Zusammenhang zum Wunsch nach Energiesouveränität (Pfad b). Je stärker der Kostendruck wahrgenommen wird, desto stärker ist der Wunsch nach Energiesouveränität. Aus dem Umweltbewusstsein und dem Kostendruck ergibt sich ein totaler Effekt (Pfad c) auf den Wunsch nach Energiesouveränität. Der Anteil der Mediation am totalen Effekt liegt bei 6,1 %, sodass deutlich wird, dass die ökologische Perspektive stärker auf den Wunsch nach Energiesouveränität wirkt und somit die ökonomische Perspektive nur einen marginalen Erklärungsanteil liefert. Das Umweltbewusstsein der privaten Haushalte ist demzufolge der zentrale Treiber für den Wunsch nach Energiesouveränität.

5.2.4 Stärkere Integration smarter Technologien im Wohnen deutet sich an

Bislang ist die Nutzung von smarten Technologien im Wohnen bei den privaten Haushalten in Deutschland weniger stark verbreitet. Die Daten der vorliegenden Studie deuten jedoch darauf hin, dass die Nachfrage nach smarten Technologien im Wohnbereich in Zukunft stark zunehmen wird. Abbildung 23 zeigt den erwarteten Nachfrageanstieg.

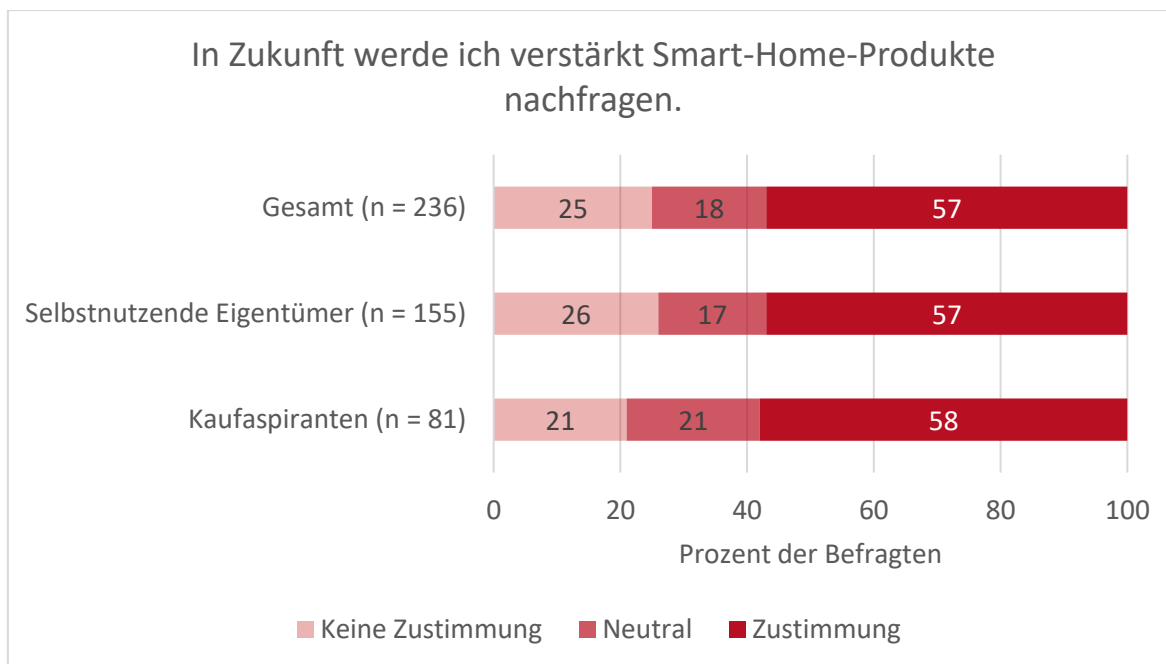


Abbildung 23: Zukünftige Nachfrage nach Smart-Home-Produkten

Unabhängig davon, ob es sich bei dem Befragten um einen selbst nutzenden Eigentümer oder einen Kaufaspiranten handelt, geben rund 57 % der Befragten an, dass sie in Zukunft verstärkt Smart-Home-Produkte nachfragen werden. Allerdings verneint rund jeder Vierte diese Aussage. Um die Ursachen der erhöhten Nachfrage nach Smart-Home-Produkten nachvollziehen zu können, wurde eine hierarchische Regression gerechnet (siehe Methodenkasten 3). Die Analyse beginnt mit der Auswertung der Modellgüte in Tabelle 22.

Tabelle 22: Modellgüte zur hierarchischen Regression bezüglich der Nachfrage nach Smart-Home-Produkten

Güte des Modells (y = Nachfrage nach Smart-Home-Produkten)				
	R ²	Korrigiertes R ²	Δ R ²	Δ F-Statistik
Modell 1	0,109	0,092	0,109***	6,339
Modell 2	0,346	0,296	0,237***	6,467
Modell 3	0,403	0,330	0,057**	2,238

Grundsätzlich lässt sich zunächst festhalten, dass die Änderungen im R² mit jeder Modellerweiterung signifikant sind. Anders als in den vorangegangenen hierarchischen Regressionen spielen bei der Nachfrage nach Smart-Home-Produkten weniger die Strukturwandeltreiber der Megatrends eine Rolle, als vielmehr die soziodemografischen Angaben der Befragten und vor allem die Persönlichkeitsmerkmale. Die Ergebnisse der hierarchischen Regression sind in Tabelle 23 festgehalten.

Tabelle 23: Hierarchische Regression zur Nachfrage nach Smart-Home-Produkten

Hierarchische Regression (y = Nachfrage nach Smart-Home-Produkten)			
	Regressionskoeffizienten B		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Geschlecht (1 = weiblich)	-0,586**	-0,131	-0,164
Alter	-0,020**	0	-0,001
Haushaltseinkommen	0	-0,08	-0,1
Personen im Haushalt	0,353***	0,38***	0,366***
Neurotizismus		-0,017	-0,013
Extraversion		0,02	0,008
Offenheit		-0,08	-0,113
Verträglichkeit		0,138	0,1
Gewissenhaftigkeit		-0,026	-0,017
Innovationsfähigkeit		0,591***	0,597***
Technikaffinität		0,252***	0,254***
Gesundheitsbewusstsein		0,062	0,037
Vergangenheitsorientierung		0,035	-0,01
Gegenwartsorientierung		-0,207*	-0,181
Zukunftsorientierung		0,068	-0,027
Umweltbewusstsein			-0,051
Steigende Energiekosten			0,099
Work from Home			0,158**
Veränderung der Altersstruktur			0,185**
Veränderung der Haushaltsstruktur			-0,131
Familiäres und soziales Umfeld			0,075

Bezahlbarkeit			-0,066
Wohnzufriedenheit			-0,051
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10			

Mit dem Fokus auf Modell 3 ist zunächst erkennbar, dass eine steigende Haushaltsgröße mit einer stärkeren Nachfrage nach Smart-Home-Produkten einhergeht. Besonders stark wirken die Persönlichkeitsmerkmale Innovationsfähigkeit und Technikaffinität auf die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten. Je innovationsfähiger und technikaffiner die Befragten sind, desto höher ist ihre Nachfrage danach. Auch wenn die Strukturwandeltreiber der verschiedenen Megatrends eine eher untergeordnete Rolle spielen, zeigen die Daten dennoch einen positiven Effekt von Work from Home und der Veränderung der Altersstruktur auf die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten. Insbesondere Befragte, die in ihrer Wohnsituation durch Work from Home beeinflusst werden, fragen smarte Technologien im Wohnen stärker nach. Im weiteren Verlauf der Untersuchung wurde eine Mediationsanalyse durchgeführt (siehe Methodenkasten 4). Dabei stellt die Innovationsfähigkeit die Variable X dar, Work from Home ist der Mediator M und die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten ist die Variable Y. Die Ergebnisse der Mediationsanalyse sind in Abbildung 24 visualisiert.

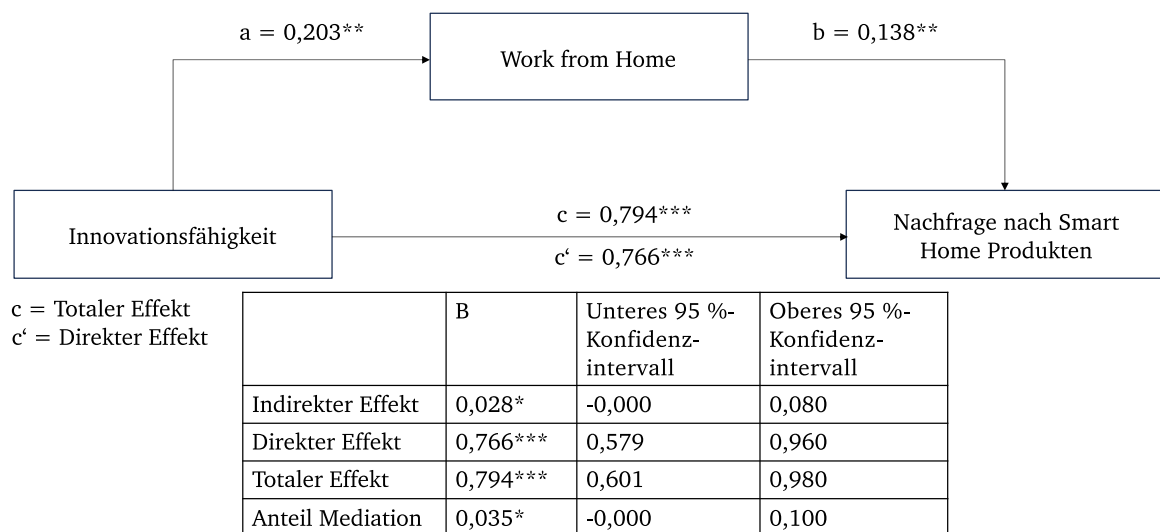


Abbildung 24: Mediationsanalyse um die Effekte von Innovationsfähigkeit und Work from Home auf die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten zu analysieren

Die Ergebnisse zeigen, dass die Innovationsfähigkeit einen starken positiven und direkten Effekt auf die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten hat (Pfad c'). Außerdem steht Innovationsfähigkeit in einer positiven Beziehung zu Work from Home (Pfad a). Das bedeutet, dass innovationsfähige Menschen auch stark durch Work from Home in ihrer Wohnsituation beeinflusst werden. Work from Home hat außerdem einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach

Smart-Home-Produkten (Pfad b). Werden Befragte durch Work from Home in ihrer Wohnsituation beeinflusst, dann ist auch die Nachfrage nach Smart-Home-Produkten höher. Die Innovationsfähigkeit und Work from Home haben gemeinsam einen positiven totalen Effekt (Pfad c). Der Anteil der Mediation (also der indirekte Effekt von Work from Home) liegt dabei lediglich bei 3,5 % des totalen Effekts. Das bedeutet also, dass die Innovationsfähigkeit der Befragten der Hauptgrund für die erhöhte Nachfrage nach Smart-Home-Produkten ist.

5.3 Veränderung der Wohnmärkte

Neben den Veränderungen der Standortpräferenzen und der Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen führt die Transformation im Wohnen auch zu Veränderungen an den Wohnmärkten. Erkennbar ist dies zum einen an der Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte und zum anderen an der Preisbildung auf den Wohnmärkten. Diese beiden Themen werden in den folgenden Abschnitten näher diskutiert.

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

Um die Transformation im Wohnen bezahlen zu können, bedarf es Investitionen seitens der privaten Haushalte. Die Daten zeigen zum einen, dass ein Ungleichgewicht zwischen der Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte und den tatsächlich notwendigen Investitionen vorliegt, und zum anderen zeigen sie, dass die privaten Haushalte Investitionen in operativ dringliche Aspekte des Wohnens (Digitalisierung und Barrierefreiheit) stärker priorisieren als strategisch notwendige Investitionen (ökologische Nachhaltigkeit).

Die privaten Haushalte wurden zunächst danach befragt, wie viel Prozent ihrer Investitionssumme hinsichtlich der Wohnimmobilie sie zusätzlich bereit wären für ökologisch nachhaltiges Wohnen auszugeben. Im Mittel sind die Befragten bereit rund 7,7 % ihrer Investitionssumme zusätzlich für ökologisch nachhaltiges Wohnen auszugeben (Standardabweichung: 8,2 %). Tabelle 24 verdeutlicht, dass diese zusätzliche Investitionsbereitschaft nicht ausreicht, um die energiebedingten Mehrkosten zu stemmen.

Tabelle 24: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen hinsichtlich der energiebedingten Mehrkosten

Energiestan- dard	Energiebe- dingte Mehr- kosten [€/m ²] ^a	Energiebe- dingte Mehr- kosten [€] ^b	Mittlere Inves- tionsbereit- schaft der pri- vaten Haus- halte [€] ^c	Tatsächlich be- nötigter zu- sätzlicher An- teil der Investi- tionssumme [%]

KfW 55	471–554	56.991–67.034	26.950	16,3–19,2
KfW 70	396–475	47.916–57.475		13,7–16,4
KfW 85	367–444	44.407–53.724		12,7–15,3
^a Quelle: Hinz & Enseling, 2021				
^b Durchschnittliche Wohnflächengröße innerhalb der Stichprobe: 121 m ²				
^c Durchschnittliche Investitionssumme innerhalb der Stichprobe: 350.000 €; Zusätzliche Investitionsbereitschaft innerhalb der Stichprobe: 7,7 %				

In der Tabelle 24 werden nur die energiebedingten Mehrkosten dargestellt. Darüber hinaus existieren auch ohnehin erforderliche Instandhaltungskosten (Pfnür & Müller, 2013), die bei dieser Berechnung allerdings nicht berücksichtigt werden. Die Tabelle zeigt, dass die privaten Haushalte im Mittel bereit wären 26.950 € zusätzlich für die ökologische Transformation aufzubringen. Tatsächlich benötigt werden je nach Energiestandard allerdings 44.407–67.034 €. Anders formuliert müsste die derzeitige mittlere Investitionsbereitschaft von 7,7 % um mindestens 65 % gesteigert werden, um den geringsten Energiestandard zu erreichen. Die Abbildung 25 verdeutlicht, wie stark die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte hinsichtlich der ökologischen Transformation vom tatsächlichen Investitionsbedarf abweicht.

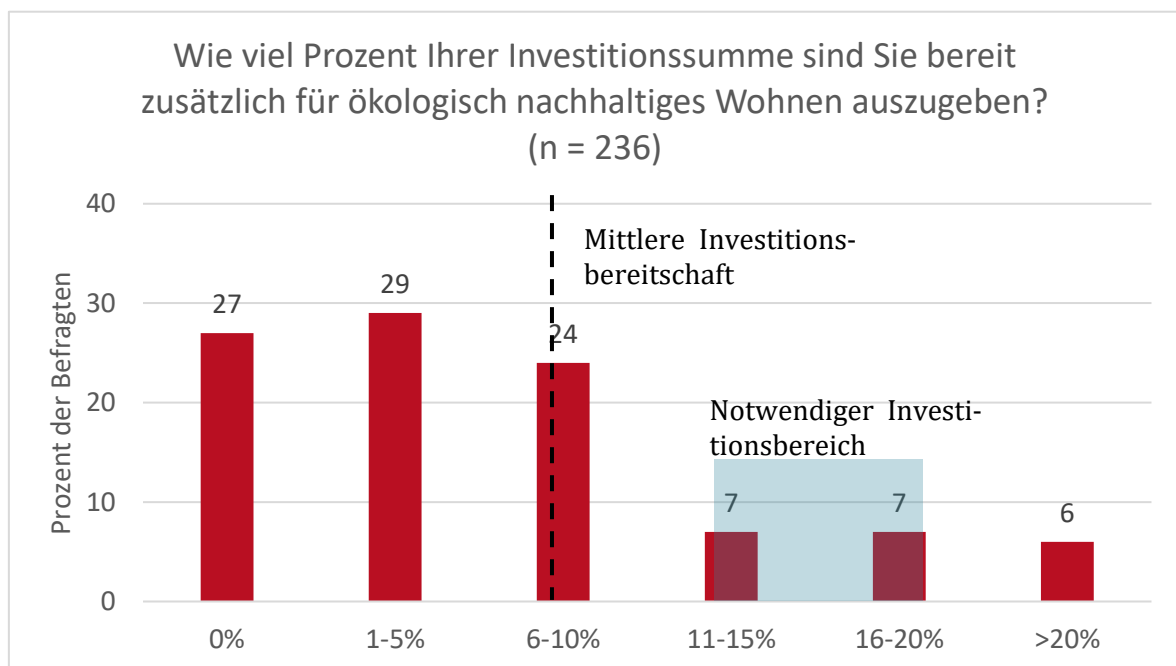


Abbildung 25: Investitionsbereitschaft in die ökologische Transformation des Wohnens

Der tatsächlich notwendige Investitionsbereich liegt zwischen 12,7–19,2 % der Investitionssumme. Die Daten zeigen, dass rund 80 % der Befragten unterhalb des notwendigen Investitionsbereichs liegen, 14 % liegen innerhalb des Investitionsbereichs und 6 % der Befragten wären bereit mehr als die notwendigen Investitionen aufzubringen. Um die Kosten der ökologischen Transformation decken zu können, existieren zwei unterschiedliche Möglichkeiten. Zum

einen kann die Investitionsbereitschaft seitens der privaten Haushalte durch eine Analyse der relevanten Einflussfaktoren erhöht werden. Auf der anderen Seite können die Kosten der ökologischen Transformation, die nicht durch die privaten Haushalte gedeckt werden, durch den Staat übernommen werden. Die nachfolgende OLS-Regression (siehe Methodenkasten 2) beschäftigt sich explizit mit der Identifikation der Einflussfaktoren, um die Investitionsbereitschaft in diesem Bereich zu erhöhen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 25 dargestellt.

Tabelle 25: OLS-Regression bezüglich der Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen

y = Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen F-Statistik = 2,627*** Korrigiertes R² = 0,137	
	Regressionskoeffizient B
Geschlecht (1 = weiblich)	-1,085
Alter	-0,104**
Personen im Haushalt	0,203
Neurotizismus	-0,596
Extraversion	-0,037
Offenheit	0,2
Verträglichkeit	-0,414
Gewissenhaftigkeit	-0,199
Innovationsfähigkeit	0,15
Gesundheitsbewusstsein	-0,555
Technikaffinität	-0,001
Vergangenheitsorientierung	-0,46
Gegenwartsorientierung	-2,108***
Zukunftsorientierung	0,548
Umweltbewusstsein	3,39***
Steigende Energiekosten	0,004
Work from Home	0,368

Digitale Technologien	-0,023
Veränderung der Altersstruktur	0,656
Veränderung der Haushaltsstruktur	-0,272
Bezahlbarkeit	0,048
Familiäres und soziales Umfeld	0,511
Wohnzufriedenheit	0,114
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10	

Die Ergebnisse der OLS-Regression zeigen, dass das Alter in einem negativen Zusammenhang mit der Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen steht. Je älter die Befragten sind, desto geringer ist die entsprechende Investitionsbereitschaft. Außerdem weisen gegenwartsorientierte Personen eine geringere Investitionsbereitschaft auf. Den größten Stellhebel, um die Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen zu erhöhen, stellt das Umweltbewusstsein dar. Demzufolge sind umweltbewusste Personen eher bereit in die ökologische Transformation des Wohnens zu investieren.

Im Gegensatz zur niedrigen Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen zeigen die privaten Haushalte eine hohe Investitionsbereitschaft bezüglich der Digitalisierung im Wohnen. Im Mittel sind die Befragten bereit rund 14,1 % ihrer Investitionssumme für die Digitalisierung im Wohnen zusätzlich auszugeben (Standardabweichung: 16,8 %). Die Tabelle 26 zeigt, dass die zusätzliche Investitionsbereitschaft die Mehrkosten der Digitalisierung im Wohnen deckt.

Tabelle 26: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen hinsichtlich der Digitalisierung im Wohnen

Wohnform	Kosten der digitalen Transformation [€/m²] ^a	Kosten der digitalen Transformation [€] ^b	Mittlere Investitionsbereitschaft [€] ^c
Einzimmerwohnung	229–295	27.709–35.695 €	49.175
Zweizimmerwohnung	249–313	30.129–37.873 €	
Einfamilienhaus	224–253	27.104–30.613 €	
^a Quelle: Winkler, 2021			
^b Durchschnittliche Wohnflächengröße innerhalb der Stichprobe: 121 m²			

• Durchschnittliche Investitionssumme innerhalb der Stichprobe: 350.000 €; Zusätzliche Investitionsbereitschaft innerhalb der Stichprobe: 14,1 %

Die Ergebnisse zeigen, dass die Befragten im Mittel bereit wären, rund 49.175 € zusätzlich für die Digitalisierung im Wohnen auszugeben. Tatsächlich benötigt wären Investitionen zwischen 27.104 – 37.873 €. Die Abbildung 26 visualisiert die Ergebnisse nochmals.

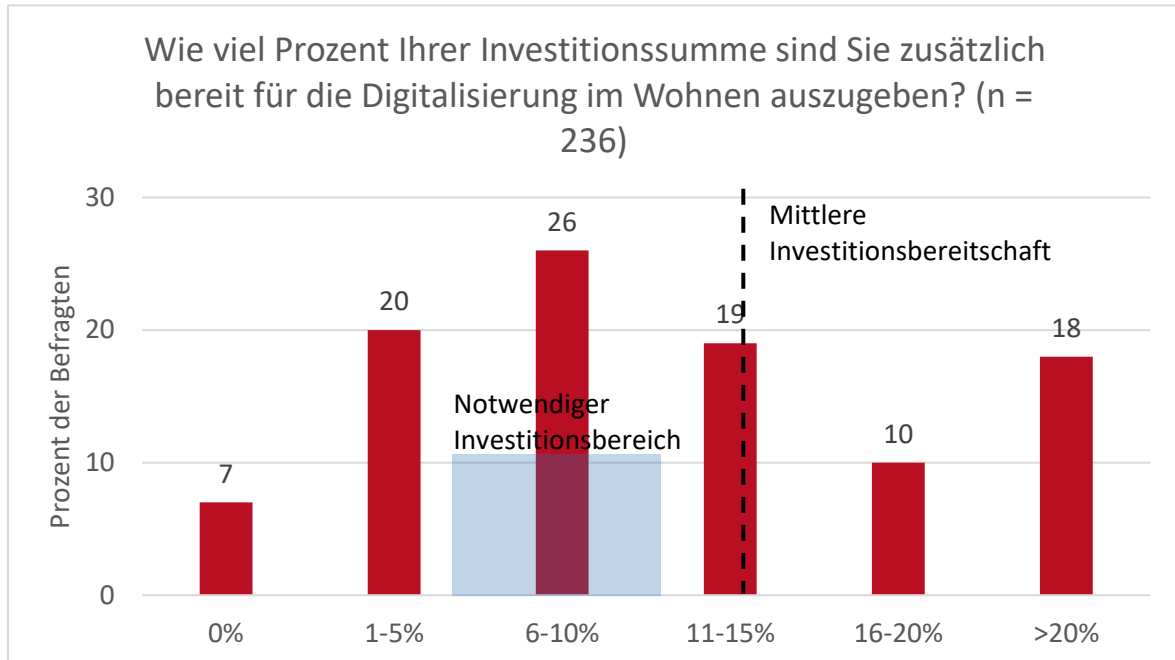


Abbildung 26: Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens

Rund 27 % der Befragten liegen unterhalb des notwendigen Investitionsbereichs für die Digitalisierung im Wohnen, weitere 26 % liegen im notwendigen Investitionsbereich und 47 % liegen oberhalb des notwendigen Investitionsbereichs. In der Summe lässt sich festhalten, dass die Kosten der digitalen Transformation durch die privaten Haushalte finanziert werden können. Die OLS-Regression (siehe Methodenkasten 2) in Tabelle 27 zeigt die Einflussfaktoren auf die Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens.

Tabelle 27: OLS-Regression bezüglich der Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens

y = Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens	
F-Statistik = 2,847***	
Korrigiertes R ² = 0,153	
	Regressionskoeffizient B
Geschlecht (1 = weiblich)	-5,778**
Alter	-0,322***

Personen im Haushalt	-0,026
Neurotizismus	0,462
Extraversion	0,784
Offenheit	1,066
Verträglichkeit	-0,141
Gewissenhaftigkeit	-2,259**
Innovationsfähigkeit	1,484
Gesundheitsbewusstsein	0,06
Technikaffinität	-2,358**
Vergangenheitsorientierung	-0,758
Gegenwartsorientierung	0,104
Zukunftsorientierung	-0,878
Umweltbewusstsein	-0,281
Steigende Energiekosten	-1,473
Work from Home	-0,309
Digitale Technologien	1,279
Veränderung der Altersstruktur	0,824
Veränderung der Haushaltsstruktur	0,508
Bezahlbarkeit	-0,867
Familiäres und soziales Umfeld	1,449*
Wohnzufriedenheit	0,026
*** p < 0,01; ** p < 0,05; * p < 0,10	

Die Ergebnisse zeigen, dass Frauen und ältere Personen eher mit einer geringeren Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung im Wohnen assoziiert werden. Auch die Gewissenhaftigkeit und die Technikaffinität stehen in einem negativen Zusammenhang mit der Investitionsbereitschaft. Das familiäre und soziale Umfeld dagegen hat einen positiven Effekt auf die Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens.

Die höchste mittlere Investitionsbereitschaft geben die privaten Haushalte für die Barrierefreiheit bzw. altersgerechte Ausstattung der Wohnimmobilie an. Die mittlere Investitionsbereitschaft liegt bei 15,8 % der Investitionssumme (Standardabweichung: 13,7 %). Die Tabelle 28 zeigt, dass die angegebene Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte die Mehrkosten für die Barrierefreiheit decken kann.

Tabelle 28: Investitionsbereitschaft und tatsächlich benötigte Investitionen für die Barrierefreiheit im Wohnen

Grad der Barrierefreiheit	Mehrkosten für die Barrierefreiheit [€/m²] ^a	Mehrkosten für die Barrierefreiheit [€] ^b	Mittlere Investitionsbereitschaft [€] ^c
Vollständige Barrierefreiheit	21,50	2.601,50	55.405
Teilweise Barrierefreiheit	9,20	1.113,20	
^a Quelle: Terragon, 2017 ^b Durchschnittliche Wohnflächengröße innerhalb der Stichprobe: 121 m² ^c Durchschnittliche Investitionssumme innerhalb der Stichprobe: 350.000 €; Zusätzliche Investitionsbereitschaft innerhalb der Stichprobe: 15,8 %			

Die Ergebnisse zeigen, dass die Befragten bereit wären im Mittel rund 55.405 € für barrierefreies Wohnen zusätzlich auszugeben. Der tatsächlich notwendige Investitionsbereich liegt lediglich zwischen 1.113,20 – 2.601,50 €. Die Abbildung 27 stellt die Häufigkeitsverteilung der Investitionsbereitschaft in barrierefreies Wohnen dar.

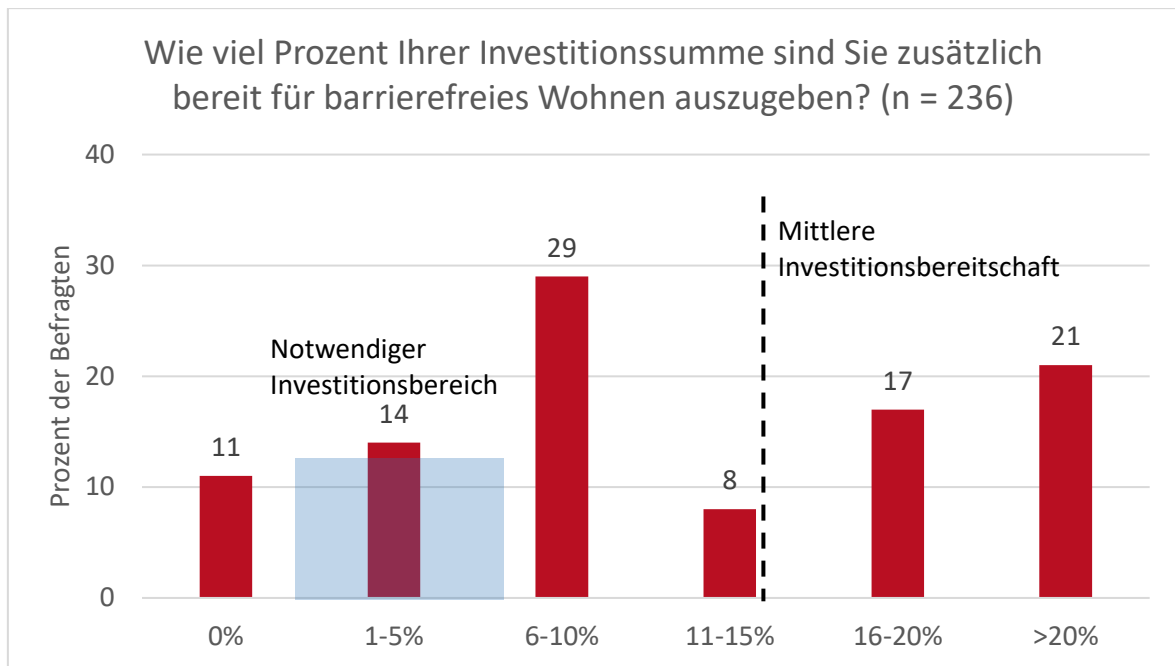


Abbildung 27: Investitionsbereitschaft in barrierefreies Wohnen

Ungefähr 11 % der Befragten liegen unterhalb des notwendigen Investitionsbereichs, 14 % liegen innerhalb des notwendigen Investitionsbereichs und 75 % der Befragten sind bereit mehr, als tatsächlich nötig wäre, auszugeben. Anders als bei den vorangegangenen Analysen lassen sich die Einflussfaktoren auf die Investitionsbereitschaft in barrierefreies Wohnen nicht valide bestimmen. Im Rahmen der entsprechenden OLS-Regression zeigt sich, dass die F-Statistik nicht signifikant ist und das Modell somit keine Verbesserung zum Modell mit nur einer Konstanten darstellt. Aus diesem Grund können die Regressionsergebnisse hier nicht als zuverlässig eingestuft werden.

Summa summarum verdeutlichen die Ergebnisse, dass die privaten Haushalte im Moment Prioritäten in Bezug auf ihre Investitionen setzen. Dabei präferieren sie operativ dringliche Aspekte des Wohnens, wie die Barrierefreiheit oder Investitionen in die digitale Ausstattung der Wohnimmobilie. Strategisch notwendige Aspekte, wie Investitionen in die ökologische Nachhaltigkeit, werden hintangestellt. Für die Transformation des Wohnens bedeutet diese Priorisierung, dass Investments in Etappen gedacht und durchgeführt werden. Besser und effizienter sind jedoch Investments, die die Transformation des Wohnens als Ganzes berücksichtigen. Hier sollte zukünftig verstärkt über Förderfonds nachgedacht werden, die diese Ganzheitlichkeit der Transformation des Wohnens berücksichtigen.

5.3.2 Private Haushalte gehen von einem Preisanstieg für Wohnimmobilien aus

Durch die Transformation des Wohnens wird sich auch die Preisbildung an den Wohnmärkten und ihren regionalen Teilmärkten verändern. Insbesondere werden sich die preisbildenden

Merkmale einer Wohnimmobilie stark an den Strukturwandel anpassen. Abbildung 28 zeigt die von den privaten Haushalten erwartete Nachfrageveränderung nach Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren. Insgesamt gehen 86 % der befragten privaten Haushalte davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren steigen wird. 9 % der Befragten bewerten die Aussage neutral und lediglich 5 % der Befragten stimmen dieser Aussage nicht zu. Im Detail erwarten rund zwei Drittel der Befragten, dass Wohnimmobilien mit einem hohen Digitalisierungsgrad in Zukunft stärker nachgefragt werden. Außerdem geben 69 % der Befragten an, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien künftig zunehmen wird, und rund 59 % der Befragten gehen von einer höheren Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien aus. Die Daten verdeutlichen demnach, dass nicht nur ein starker Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien zu erwarten ist. Vielmehr werden der Digitalisierungsgrad, der Grad an Barrierefreiheit und der Flexibilisierungsgrad der Wohnimmobilien für den Wert-erhalt der Wohnungsbestände ausschlagend und sie werden stark preisbildende Merkmale.

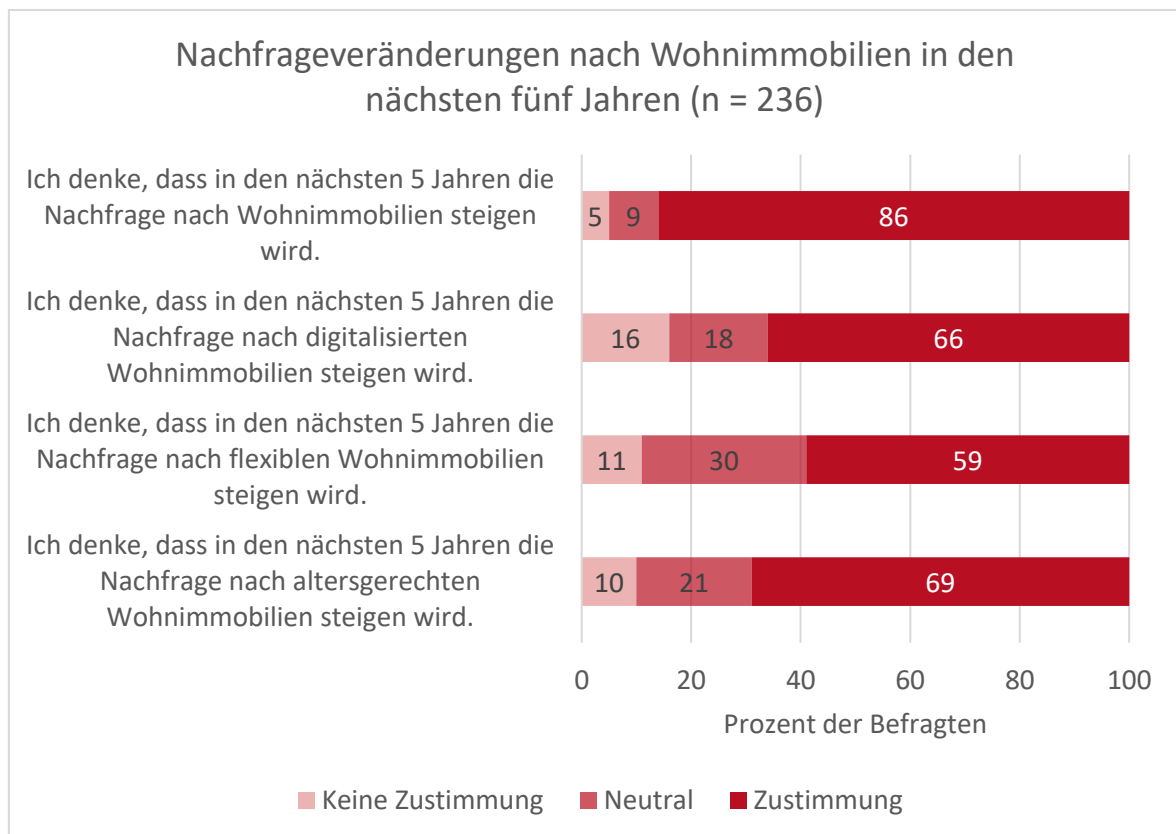


Abbildung 28: Nachfrageveränderung nach Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren

Durch die aktuelle Marktlage, die in den vergangenen Monaten vor allem durch einen starken Zinsanstieg geprägt war, verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien nur temporär. Viele private Haushalte haben ihre Investmententscheidung lediglich verschoben und warten auf eine günstigere Marktlage. Ähnlich verhält es sich mit dem Angebot an Wohnimmobilien.

Der Neubau ist durch den Zinsanstieg quasi zum Erliegen gekommen, sodass neues Angebot an Wohnimmobilien im Moment nur zögerlich hinzukommt. Sollten die Zinsen in Zukunft wieder fallen, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum rapide steigen könnte. Diese erhöhte Nachfrage trifft auf ein zunächst geringes Angebot, wodurch die Wohnimmobilienpreise steigen dürften. Auch die in dieser Studie befragten privaten Haushalte gehen sowohl für den Gesamtmarkt als auch für die regionalen Teilmärkte von einem Preisanstieg aus. Die Tabelle 29 zeigt die Ergebnisse.

Tabelle 29: Preisentwicklung gesamt und auf den regionalen Teilmärkten

	Veränderung der Wohnimmobilien- preise [%]	Veränderung der Wohnimmobilien- preise in der Innen- stadt [%]	Veränderung der Wohnimmobilien- preise im Grünen [%]
Mittelwert	20,8	22,8	22,1
<0% (Preisrückgang)	2	4	4
0 % (Preisstabilität)	2	2	3
1-5 %	11	5	10
6-10 %	25	24	20
11-15 %	14	9	9
16-20 %	18	21	14
21-25 %	5	5	7
26-30 %	9	12	15
31-40 %	5	5	3
41-50 %	8	9	12
>50 %	1	4	3

Im Mittel gehen jeweils lediglich rund 4 % der Befragten davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien in der Innenstadt oder im Grünen fallen werden. Während 2 % der Befragten davon ausgehen, dass die Preise in der Innenstadt auf demselben Niveau wie heute verbleiben, gehen 3 % der Befragten von Preisstabilität für Wohnimmobilien im Grünen aus. Jeweils mehr als 90 % der Befragten gehen aber von einem Preisanstieg für Wohnimmobilien in der Innenstadt und im Grünen aus. Im Mittel zeigen die Daten, dass die privaten Haushalte in der

Innenstadt einen Preisanstieg von 22,8 % und im Grünen von 22,1 % im Vergleich zu heute erwarten. Der starke Preisanstieg von Wohnimmobilien im Grünen lässt sich durch die in dieser Studie gezeigte erhöhte Nachfrage an diesen Wohnorten erklären. Während die Studienergebnisse zwar einen Nachfragerückgang nach Wohnimmobilien in der Innenstadt andeuten, gehen die privaten Haushalte trotzdem von einem Preisanstieg dort aus. Hier drohen sich Preisblasen zu bilden, die durch eine starke Diskrepanz zwischen individuell wahrgenommenem und tatsächlichem Preis entstehen. In der Summe ist auch in Zukunft von einem Preisanstieg für Wohnimmobilien auszugehen.

5.4 Wohneigentum bietet in der Transformation des Wohnens mehr Anpassungsmöglichkeiten als Miete

Die durch den Strukturwandel ausgelösten Anpassungsprozesse der privaten Haushalte können durch Wohneigentum besser umgesetzt werden. Der Besitz von Eigentum ermöglicht es, das Zuhause nach den eigenen Wünschen zu gestalten, zu verändern oder anzupassen. Besonders im Hinblick auf lebenszyklusgerechtes Wohnen, den Wechsel zu erneuerbaren Energien und die Integration digitaler Technologien in die Wohnimmobilie lässt sich dies im Rahmen von Wohneigentum einfacher realisieren. Im Gegensatz dazu geben die privaten Haushalte an, dass sie durch die Miete eine höhere Flexibilität haben und so auch ihren Wohnstandort und auch die Wohnfläche leichter an ihre Wohnsituation anpassen können. In der Summe zeigen die Studienergebnisse, dass das Wohneigentum im Strukturwandel große Chancen bietet.

6 Die Ergebnisse der quantitativen Metaanalyse

Im Folgenden werden die Ergebnisse der qualitativen Metaanalyse vorgestellt, mit dem Ziel, weitere Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Teilprojekten zu identifizieren und im Gesamtzusammenhang des Forschungsprogramms hervorzuheben. Das kontinuierliche Feedback aus Vorträgen, Interviews, Diskussionen und Expertenbefragungen während der Bearbeitungszeit der Studie hat zu fortlaufenden Erkenntnissen geführt, die hier Berücksichtigung finden. Die Wirkungsmechanismen wurden auf Basis der Studienergebnisse abgeleitet, während die Anpassungsstrategien der privaten Haushalte deren Vorgehensweise verdeutlichen, um sich auf Veränderungen im Wohnbereich vorzubereiten und angemessen zu reagieren. Diese Anpassungsstrategien sind in den jeweiligen Tabellenzellen, abhängig vom Teilprojekt und den abgeleiteten Mechanismen, dargestellt. Die Querbezüge zwischen den Ergebnissen der einzelnen Teilprojekte verdeutlichen, wie unterschiedliche Treiber des Strukturwandels synergistische Effekte erzeugen und die systemischen Kernergebnisse im Kontext der Transformation der Wohnungswirtschaft zusammenfassen. Die Ergebnisse der qualitativen Metaanalyse zeigen, dass private Haushalte im Angesicht des Strukturwandels bestrebt sind, das Verhältnis von Nutzen zu Kosten ihrer Wohnsituation zu optimieren. Gleichzeitig möchten sie innerhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten ihren ökologischen Fußabdruck verringern und ihre Wohnverhältnisse an veränderte individuelle und soziale Bedürfnisse anpassen. Die Ergebnisse werden in Tabelle 30, Tabelle 31 und Tabelle 32 aufgezeigt.

Tabelle 30: Wohneigentum kann für private Haushalte wieder bezahlbar werden, wenn sie sich anpassen

	Teilprojekt 1: Ökologische Nachhaltigkeit	Teilprojekt 2: Digitalisierung	Teilprojekt 3: Soziodemografie	Teilprojekt 4: (Sub-)Urbanisierung	Teilprojekt 5: Staatliche Interventionen
Mechanismen aus Studienergebnissen	Anpassungsstrategien der privaten Haushalte, um Wohnen/Wohneigentum 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 m²	– 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
Betriebskosten senken durch Energieautarkie (Minimierung des Fremdbezugs von Energie)	– Optimierung der Heizungssysteme – Energiekosten senken durch Minimierung des Fremdbezugs von Energie	– Digitalisierung der Heizungssteuerung, um Energiekosten zu senken		– Priorisierung ländlicher Wohnlagen und Einfamilienhäuser, Energieautarkie leichter umsetzbar	– Zielgerichtete Förderprogramme zur energetischen Sanierung einfordern

Tabelle 31: Nachhaltige Lösungen für ein grünes Zuhause verändern den Wohnungsbestand

	Teilprojekt 1: Ökologische Nachhaltigkeit	Teilprojekt 2: Digitalisierung	Teilprojekt 3: Soziodemografie	Teilprojekt 4: (Sub-)Urbanisierung	Teilprojekt 5: Staatliche Interventionen
Mechanismen aus Studienergebnissen	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
Betriebskosten senken durch Energieautarkie (Minimierung des Fremdbezugs von Energie)	– Optimierung der Heizungssysteme – Energiekosten senken durch Minimierung des Fremdbezugs von Energie	– Verstärkte Nutzung digitaler Technologien (Smart Home)		– Priorisierung ländlicher Wohnlagen und Einfamilienhäuser	

Ökologische Optimierung im Bauprozess/ Ökologische Optimierung der technischen Gebäudeausstattung	– Verwendung regionaler Baustoffe und Materialien – Investments in Solaranlagen, Wärmepumpen und Stromspeicher	– Integration digitaler Technologien in Gebäudeausstattung		– Priorisierung ländliche Wohnlagen und Einfamilienhäuser	Zielgerichtete Förderprogramme zur energetischen Sanierung einfordern
--	---	--	--	---	---

Tabelle 32: Soziales Aspekte rücken in den Fokus für zukünftiges Wohnen

	Teilprojekt 1: Ökologische Nachhaltigkeit	Teilprojekt 2: Digitalisierung	Teilprojekt 3: Soziodemografie	Teilprojekt 4: (Sub-)Urbanisierung	Teilprojekt 5: Staatliche Interventionen
Mechanismen aus Studienergebnissen	Anpassungsstrategien der privaten Haushalte, um den Wohnungsbestand menschlich nachhaltiger zu gestalten				
Situative Flächenbedarfe passgenauer adressieren		– Integration digitaler Technologien in der Immobilie	– Wachsende Nachfrage nach lebenszyklusgerechtem Wohnen – Wachsende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen	– Neubewertung sozialer Dichte: Wohnen auf dem Land wird zumindest lebensabschnittsweise wieder höher bewertet	– Staatliche Förderung nach Unterstützung bedarfsgerechten Wohnens einfordern
Steigendes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein bei Wohnungssuche stärker gewichten	– Bevorzugung grüner Wohnlagen		– Steigende Bedeutung der Flexibilität im Wohnen (Grundriss, Mobiliar oder Räume)	– Verschiebung der Standortpräferenzen	

Wachsende Tendenz zur Individualisierung		– Unabhängigkeit des Wohnorts von den Daseinsfunktionen erhöhen durch: Work from Home, Onlineshopping	– Steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen und zunehmender Flexibilität – Inanspruchnahme zusätzlicher Dienstleistungen rund um die Immobilie	– Verschiebung der Standortpräferenzen	– Ausbau Glasfasernetz flächendeckend einfordern
---	--	---	---	--	--

7 Zusammenfassung und Implikationen der Studienergebnisse

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse, welche im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurden, tiefergehend analysiert. Dazu werden die Ergebnisse zunächst diskutiert und im breiteren Kontext auch interpretiert. Anschließend werden praktische, auf die Akteure der Wohnungswirtschaft bezogene Implikationen abgeleitet. Das Kapitel endet mit einem Fazit und einem Ausblick.

7.1 Diskussion der Ergebnisse

Wohnen befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Ausgelöst wird dieser Transformationsprozess durch gleichzeitig wirkende Megatrends, die sich teilweise superadditiv verstärken oder sich gegenseitig ausbremsen. In der einschlägigen Literatur werden im Wohnen vor allem die folgenden Megatrends diskutiert: ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, soziodemografischer Wandel, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen. Diese Megatrends werden über Strukturwandeltreiber für die Wohnungswirtschaft handlungsrelevant und besonders stark wirken sie auf die privaten Haushalte. Die privaten Haushalte reagieren auf die Strukturwandeltreiber durch veränderte Standortpräferenzen, Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen und auch die Wohnmärkte in ihrer Gesamtheit unterliegen einer Veränderung. Die vorliegende Studie hat das Ziel, den Strukturwandel im Wohnen in seiner Gesamtheit zu erfassen, die Anpassungsprozesse der privaten Haushalte zu identifizieren und kausalanalytische Zusammenhänge zu offenbaren. Die Ergebnisse werden im Folgenden diskutiert.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass ein Großteil der privaten Haushalte freiwillig bereit ist für eine effizientere Nutzung der Immobilie auf Wohnfläche zu verzichten. Während die Pro-Kopf-Wohnfläche in den letzten Jahren kontinuierlich bis auf 47,7 m² im Jahr 2021 angestiegen ist, war im Jahr 2022 bereits ein leichter Rückgang auf 47,4 m² erkennbar (Umweltbundesamt, 2023). Der hohe Flächenkonsum ist eng mit einem hohen Aufwand im Unterhalt der Wohnung verbunden, bietet aber vor allem die Möglichkeit Wohnkosten zu senken und die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Für zahlreiche Haushalte könnte die Wohnflächenreduktion, die mit einer Senkung der Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten einhergeht, zu einer besseren Bezahlbarkeit im Wohnen führen. Trotz dieser Tendenz zu eher kleineren Wohnflächen gibt es bestimmte Strukturwandeltreiber, die sich teilweise gegenseitig aushebeln oder gar superadditiv verstärken. Die Daten implizieren, dass vor allem der Strukturwandel einen starken Einfluss auf den Flächenkonsum hat. Das Umweltbewusstsein ($B = 0,634$, $p < 0,01$) und die Veränderung der Altersstruktur im eigenen Haushalt ($B = 0,260$, $p < 0,01$) verstärken den Trend zur Wohnflächenreduktion deutlich. Aus der Perspektive der ökologischen Nachhaltigkeit ist der Wohnflächenkonsum in Deutschland deutlich zu hoch. Jeder bewohnte Quadratmeter

Wohnfläche führt zu einem höheren Energieverbrauch und Schadstoffemissionen. Die Daten zeigen deutlich, dass steigendes Umweltbewusstsein mit einer höheren Wohnflächenabgabebereitschaft zusammenhängt. Demgegenüber führen Work from Home ($B = -0,192$, $p < 0,05$) und die Wohnzufriedenheit ($B = -0,252$, $p < 0,01$) dazu, keine Wohnfläche abgeben zu wollen. Diverse Studien haben gezeigt, dass erfolgreiches Arbeiten im Homeoffice meist nur dann möglich ist, wenn neben den persönlichen und arbeitsbezogenen Voraussetzungen auch die räumlichen Voraussetzungen im Homeoffice passen (Pfnür et al., 2021; Pfnür et al., 2023). Dazu gehören insbesondere ein separates Arbeitszimmer und ein gut ausgestatteter Arbeitsplatz zu Hause. Das bedeutet also, dass durch die Verlagerung der Arbeit in das eigene zu Hause mehr Wohnfläche konsumiert wird. Eine Möglichkeit, um die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren, kann Sharing im Wohnen sein. Hierbei geht es um das gemeinschaftliche Besitzen von Wohnfläche. Trotz des aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht vorhandenen Potenzials von Sharing im Wohnen sind die Potenziale von Sharing im Wohnen bislang ungenutzt. Die Befragten sind bereit, 13 % ihrer individuellen Wohnfläche für Gemeinschaftsflächen zur Verfügung zu stellen (Pfnür et al., 2023). Die Details der Studienergebnisse im Bereich „Humanize Housing“ verdeutlichen ein erhebliches Innovationspotenzial für neue Geschäftsmodelle in der (Immobilien-)Wirtschaft und bieten dem Staat einen großen Handlungsspielraum, um die Flächennutzung in Deutschland sozial attraktiver zu gestalten. Viele Bürger empfinden staatliche Regulierungen als hohe Hürde für eine individuell und sozial angepasste Flächennutzung.

In großen Städten und Metropolregionen sind Eigenheime häufig nicht mehr bezahlbar und nur noch für einen kleinen Teil der Bevölkerung besteht hier die Möglichkeit zur Eigentumsbildung. Der Mangel an Platz und Wohnraum in Städten führt dazu, dass immer weniger gebaut wird, und darüber hinaus erhöhen die Anforderungen an Klima- und Umweltschutz die Kosten für den Bau von Eigenheimen weiter (Möbert & Zwingenberger, 2024). Um Wohnen wieder bezahlbarer zu machen, ist aus Sicht der privaten Haushalte auch der Umzug raus aufs Land eine Option. Die Ergebnisse der Studie zeigen zunächst, dass Lagen im Grünen und Stadtrandlagen als Wohnort deutlich stärker nachgefragt werden. Innenstadtlagen dagegen verlieren an Attraktivität. Trotzdem werden Innenstädte immer für einen Teil der Bevölkerung relevant sein. Sowohl historisch als auch gegenwärtig sind die Arbeitsmärkte in Städten und Metropolregionen ansprechender als im ländlichen Raum. Sie zeichnen sich durch kurze Wege, eine exzellente medizinische Versorgung, ein umfangreiches kulturelles Angebot und vieles mehr aus. Die Entwicklungen im Wohnbereich bieten sowohl in städtischen als auch in ländlichen Regionen zahlreiche Chancen, aber auch Herausforderungen. Eine Abwanderung in ländliche Gebiete kann dazu beitragen, die angespannten Immobilienmärkte in den Städten zu entlasten. Für diejenigen, die weiterhin in städtischen Gebieten leben möchten, bietet sich das Potenzial,

Wohnraum verfügbar, erschwinglich und zugänglich zu gestalten. Zudem könnte der Zuzug in periphere Regionen den dort bestehenden Bevölkerungsrückgang aufhalten und die Lebensqualität verbessern. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die Politik auf diese Wanderungsbewegungen reagiert und entsprechende Maßnahmen ergreift. Wird die Innenstadt als Wohnort näher betrachtet, dann zeigen die Ergebnisse, dass bestimmte Pull- und Pushfaktoren existieren:

- Pullfaktoren: steigende Energiekosten, Bildungsangebote und Grünflächen & Parks.
- Pushfaktoren: Versorgungsinfrastruktur und eine hohe Bebauungsdichte

Die steigenden Energiekosten reduzieren die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnort zu präferieren um 27 %. Vor allem das Wohnen im Grünen oder in Stadtrandlagen ermöglicht es den privaten Haushalten, eigenständig darüber zu entscheiden, ob und wie sie ihre Wohnimmobilie energetisch sanieren. Die Abhängigkeiten zu anderen Haushalten sind in peripheren Gegenden im Vergleich zum Wohnen in der Innenstadt deutlich geringer. Gleichzeitig ist die Durchführung der energetischen Sanierung in peripheren Gegenden leichter umsetzbar als in der Innenstadt. Gerade periphere Gegenden bieten demnach ein hohes Maß an Entscheidungsautonomie. In der Konsequenz können steigende Energiekosten indirekt auch zur Bildung von Wohneigentum beitragen. Sind den Befragten Bildungsangebote wichtig, reduziert sich die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnort zu präferieren um 30 %. Nicht zuletzt die im Dezember 2023 erschienene PISA-Studie über das Leistungsvermögen von Schülern und Schülerinnen hat das Thema Bildung gesellschaftlich stärker in den Fokus rücken lassen (OECD, 2023). Viele Haushalte erhoffen sich eine bessere schulische Betreuung der eigenen Kinder in peripheren Wohngegenden. Häufig sind Schulklassen in der Stadt überfüllt und auf einen Lehrenden kommen zu viele Schüler und Schülerinnen. In peripheren Gegenden ist häufig eine bessere Betreuung durch die Lehrenden möglich. Des Weiteren reduziert die Wichtigkeit von Grünflächen und Parks die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnort zu präferieren um 23 %. Der stressreduzierende Effekt von Grünflächen auf den Menschen wurde in unterschiedlichen Studien bereits nachgewiesen (Mießner & Naumann, 2021; Moebus, 2021). Immer mehr Menschen suchen deshalb Wohnorte, die es ihnen ermöglichen, Stress abzubauen. Insbesondere der Lärm in Städten gilt als einer der stärksten Stressoren für Menschen (Wothge & Niemann, 2020). In einer Zeit, in der mentale Erkrankungen immer mehr zunehmen, können Wohnorte im Grünen einen positiven Effekt haben. Die Wichtigkeit einer guten Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.) und die Wichtigkeit einer hohen Bebauungsdichte (Bars, Restaurants etc.) gelten als Pullfaktoren und erhöhen die relative Wahrscheinlichkeit die Innenstadt als Wohnort zu präferieren. Hieraus ergibt sich ein klarer Forschungsauftrag, um zukünftig die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort besser verstehen zu können.

Ein weiterer Hebel, um Wohnen wirtschaftlich effizient und damit ökonomisch bezahlbar zu machen, ist die Flexibilisierung des Wohnens, die eine einfache Anpassung an neue Lebenssituationen ermöglicht. Die Ergebnisse der Studie zeigen eindeutig, dass Wohnraum zu den am wenigsten effizient genutzten Ressourcen in unserer Volkswirtschaft zählt. Demnach erfordert der Strukturwandel auch im Wohnen immer mehr Anpassungsfähigkeit. Dabei soll sich nach dem Ermessen der Befragten nicht nur das Individuum anpassen, sondern vielmehr soll die Immobilie im Strukturwandel resilienter werden. Der Wunsch nach lebenszyklusgerechtem Wohnen wird vor allem durch den soziodemografischen Wandel ausgelöst. Insbesondere wenn sich Lebensphasen verändern, durch den Einzug des Partners oder der Partnerin in die Immobilie, durch Kinder oder durch den Auszug von Personen im Haushalt. In der Konsequenz bedeutet das, dass eine gewisse Form der Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Immobilie gefordert wird. Gleichzeitig wirkt ein hoher Nachbarschaftszusammenhalt positiv auf den Wunsch nach lebenszyklusgerechtem Wohnen. Im gewohnten Umfeld zu verbleiben ist nicht nur, aber insbesondere für ältere Personen wichtig. Um in diesem Wohnumfeld zu verbleiben, verlangen die privaten Haushalte zunehmend eine höhere Anpassungsfähigkeit der Immobilie. Insbesondere fordern die privaten Haushalte eine gewisse Flexibilität im Grundriss und die Multifunktionalität von Räumen, um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels gerecht zu werden. Das Modell 3 und die Änderung im R^2 (siehe Abschnitt 5.2.2) lassen hier eindeutige Schlussfolgerungen zu, die darauf abstellen, dass der soziodemografische Wandel ursächlich für den Wunsch nach Flexibilisierung ist. Dabei nicht zu unterschätzen ist zudem der „Sozio“-Teil in Soziodemografie, der sich in Form veränderter Lebensstile stark auf das Wohnen der Zukunft auswirkt. Die Opfer- und Zahlungsbereitschaft der Haushalte für Wohnraum, sowohl absolut als auch relativ, sinkt im Vergleich zu früheren Generationen. Gleichzeitig wächst das Verlangen nach individueller Lebensgestaltung und einem stabilen sozialen Umfeld in der Nachbarschaft. In der Summe kann lebenszyklusgerechtes Wohnen dann erreicht werden, wenn eine Flexibilisierung des Grundrisses möglich ist und die Räume multifunktional genutzt werden können.

Die Befragten weisen ein stark ausgeprägtes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein auf und sind sich der Auswirkungen ihrer Immobilie auf die Umwelt bewusst. In der Summe zeigt die Befragung allerdings, dass die energetische Qualität des Immobilienbestands innerhalb des Panels deutliche Optimierungspotenziale aufweist. Vor dem Hintergrund, dass rund zwei Drittel des Immobilieneigentums Privatpersonen gehört, sind die Ergebnisse dieser Studie alarmierend. Sie machen deutlich, dass drei von vier Immobilien einen Sanierungsbedarf haben, um den politischen Anforderungen hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Die Bewertung des Optimierungspotenzials variiert dabei stark in Abhängigkeit vom Einkommen. Für einkommensschwächere Haushalte hat die Steigerung der Effizienz in der

Wärmeerzeugung zur Senkung der Wohnkosten eine höhere Priorität als die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Analyse der entsprechenden Befragungsteile zeigt deutlich, dass der Durchschnitt der Haushalte das Ziel verfolgt, den externen Energiebezug zu minimieren. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass rund 80 % der Befragten zur Erzeugung von Energie fossile Energieträger nutzen. Ohne weiteres Zutun des Staates, wird die angestrebte Energiewende im Wohnsektor so nicht gelingen. Die privaten Haushalte signalisieren jedoch deutlich, dass sie in Zukunft weniger Energie fremd beziehen wollen, also in gewisser Weise energiesouverän leben wollen. Vor dem Hintergrund der Abhängigkeit von anderen Ländern auf dem Energiemarkt in den letzten Jahren und den mittlerweile stark gestiegenen Energiekosten ist dieser Wunsch der privaten Haushalte nachvollziehbar. Die Studienergebnisse verdeutlichen allerdings, dass sowohl Persönlichkeitsmerkmale als auch der Strukturwandel einen massiven Einfluss auf den Wunsch nach Energiesouveränität haben. Deutlich wird, dass das Umweltbewusstsein der Befragten einen stark positiven Zusammenhang zum Wunsch nach Energiesouveränität aufweist ($B = 0,530$, $p < 0,01$). Außerdem ist ein positiver Zusammenhang zwischen den steigenden Energiekosten und dem Wunsch nach Energiesouveränität erkennbar ($B = 0,180$, $p < 0,01$). Die Mediationsanalyse (siehe Abschnitt 5.2.3) zeigt, dass der Wunsch nach Energiesouveränität vor allem aus dem Umweltbewusstsein heraus begründet ist. Das bedeutet, dass die Betroffenheit durch den Klimawandel und die Bewertung des Klimawandels – also intrinsische Faktoren – bislang den Wunsch nach Energiesouveränität erhöhen. Der Einfluss des Kostendrucks fällt im Vergleich dazu gering aus. Insbesondere fehlt hier ein tiefergehendes Verständnis für die ökonomischen Auswirkungen von Energiesouveränität. Die Bewertung der ökologischen Vorteile fällt den Befragten somit deutlich leichter als die Bewertung der ökonomischen Vorteile. Erst durch eine angemessene Bewertung der ökologischen und ökonomischen Vorteile durch die privaten Haushalte kann die ökologische Transformation im Wohnen wesentlich vorangetrieben werden.

Die Anpassungsprozesse der privaten Haushalte, die durch den Strukturwandel angestoßen werden, sind in Eigentum leichter zu realisieren. Eigentum ermöglicht es den Bewohnern, ihr Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder anzupassen. Besonders im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen, den Wechsel zu erneuerbaren Energien und die Integration digitaler Technologien in Wohnimmobilien ist es im Rahmen von Wohneigentum einfacher, entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte reicht allerdings nicht aus, um die energiebedingten Mehrkosten der ökologischen Transformation im Wohnen zu stemmen. Die mittlere Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte liegt bei 7,7 % der Investitionssumme (mittlere Investitionssumme: 350.000 €), wobei eine Investitionsbereitschaft zwischen 12,7–19,2 % notwendig wäre. Demnach ist eine Steigerung der Investitionsbereitschaft von 65 % notwendig, um den

Mindeststandard zu erreichen. Um die energiebedingten Mehrkosten zu stemmen, muss also entweder die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte erhöht werden und/oder der Staat muss eingreifen, um das Defizit aufzufangen. Die Befragten wünschen sich eine stärkere Ausrichtung der Strategien und Maßnahmen in der energetischen Gebäudesanierung an ihren finanziellen Möglichkeiten sowie an der wirtschaftlichen Effizienz. Das Hauptziel der Wärmewende sollte daher weniger die technisch maximal mögliche Energieeinsparung sein, sondern vielmehr die Maximierung der Energieeinsparungen pro investiertem Euro. Auffällig ist, dass das Alter in einer negativen Beziehung zur Investitionsbereitschaft in ökologisches Wohnen steht ($B = -0,104$, $p < 0,05$). Ältere Personen weisen demnach eine geringere Investitionsbereitschaft auf. Diese Beziehung könnte darauf zurückzuführen sein, dass ältere Personen in der Regel nur schwerer einen Kredit bekommen oder aufgrund ihres Alters nicht mehr in der Lage sind den notwendigen Sanierungsaufwand zu betreiben. Gleichzeitig sind Personen, die eher gegenwartsorientiert sind, weniger bereit in ökologisch nachhaltiges Wohnen zu investieren ($B = -2,108$, $p < 0,01$). Ihnen sind häufig sowohl die ökologischen als auch die ökonomischen Vorteile von energetischen Sanierungen nicht bekannt. Das Umweltbewusstsein hat einen signifikanten, stark positiven Effekt auf die Investitionsbereitschaft in ökologisch nachhaltiges Wohnen ($B = 3,390$, $p < 0,01$). Demnach liegt der größte Hebel, um die Investitionsbereitschaft zu erhöhen, in einer stärkeren Sensibilisierung der Auswirkungen des Klimawandels. Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte hinsichtlich der Digitalisierung im Wohnen ist größer als die anfallenden Mehrkosten der Digitalisierung. Im Mittel sind die Befragten bereit rund 14,1 % ihrer Investitionssumme zusätzlich zu investieren, wobei die Mehrkosten zwischen 7,7–10,8 % betragen. Die digitale Transformation wäre somit ohne Weiteres erreichbar. Ältere Personen zeigen eine deutlich geringere Investitionsbereitschaft in die Digitalisierung des Wohnens auf ($B = -0,322$, $p < 0,01$). Gerade bei älteren Personen ist eine grundsätzliche Skepsis gegenüber smarten Technologien zu beobachten. Zum einen fällt es ihnen schwer, die Technologien zu bedienen, und zum anderen fürchten viele um die Sicherheit ihrer Daten. Gleichzeitig bieten smarte Technologien für diese Personengruppen vor allem im Gesundheitsbereich Vorteile. Ambient-Assisted-Living-Systeme (AAL) gelten hier als eines der wohl bekanntesten Beispiele auf dem Markt. Die Investitionsbereitschaft in die Barrierefreiheit der Immobilien liegt mit 15,8 % deutlich über den notwendigen Investitionsbereich von 1–5 %. Im Abwägungsprozess zwischen Investitionen in die ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Barrierefreiheit zeigen die Ergebnisse, dass die privaten Haushalte Investitionen in operativ dringliche Aspekte des Wohnens (Digitalisierung und Barrierefreiheit) stärker gewichten als Investitionen in strategisch notwendige Aspekte des Wohnens (ökologische Nachhaltigkeit). Ein solcher Abwägungsprozess birgt in Zeiten eines Strukturwandels die Gefahr notwendige Anpassungen kurzfristig zu ignorieren, langfristig aber die Transformation zu verpassen.

Hier bedarf es ganzheitlicher Förderprogramme, die alle Aspekte der Transformation (Ökologie, Digitalisierung und Barrierefreiheit) umfassen. Die Befragten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Zukunft weiter steigen wird. Dabei deuten die Ergebnisse darauf hin, dass neue Wohnwertmerkmale für die Preisentwicklung relevanter werden. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien mit einem guten digitalen Standard, einem hohen Flexibilisierungsgrad und einem hohen Grad an Barrierefreiheit wird sich stark erhöhen. Die derzeitige Zurückhaltung der Nachfragenden auf dem Wohnimmobilienmarkt ist trotz fallender Preise vor allem dem Zinsanstieg geschuldet. Die Ergebnisse zeigen, dass viele private Haushalte künftig gerne im Grünen wohnen wollen. Das bietet Chancen, um den Leerstand dort abzubauen. Fraglich ist jedoch, ob der vorhandene Wohnimmobilienbestand im Grünen die erhöhte Nachfrage zukünftig decken kann.

7.2 Implikationen

Basierend auf den Erkenntnissen des Forschungsprogramms ergeben sich Handlungsempfehlungen für die öffentliche Hand, immobilienwirtschaftliche Akteure und private Haushalte, die für die qualitative und quantitative Bereitstellung von Wohnraum verantwortlich sind. Ein Mehrwert der vorliegenden Studie liegt darin, dass selbst nutzende Wohnimmobilieneigentümer und Kaufaspiranten befragt wurden. Die in Kapitel 5 beschriebenen Anpassungsprozesse der privaten Haushalte können demnach eindeutig der Nutzerperspektive zugeordnet werden. Aus den Anpassungsprozessen der privaten Haushalte lassen sich jedoch auch unmittelbar praktische Implikationen für die öffentliche Hand, die immobilienwirtschaftlichen Akteure und die privaten Haushalte selbst ableiten. Diese werden im Folgenden diskutiert.

Handlungsempfehlungen für die öffentliche Hand

Eine stärkere Berücksichtigung von Wohnen im Politikprozess ist erforderlich: Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen die erhebliche Diskrepanz zwischen den quantitativen und qualitativen Wohnbedarfen privater Haushalte und dem aktuellen Wohnungsbestand in Deutschland. Wohnen ist jedoch von zentraler Bedeutung für das Wohlbefinden der Haushalte und deren Lebensqualität. Die Kluft zwischen Wohnbedarf und Wohnungsbestand wird zunehmend zu einem Problem für Wirtschaft, Ökologie und Gesellschaft, das im politischen Diskurs oft nicht ausreichend wahrgenommen und massiv unterschätzt wird. Laut den Studienergebnissen werden die bestehenden Herausforderungen und Probleme in der Wohnraumversorgung häufig durch nicht wohnpolitische staatliche Eingriffe in anderen Bereichen, wie Klimaschutz oder Finanzpolitik, weiter verschärft. Zudem empfinden viele Haushalte staatliche Förderprogramme als ineffizient, um ihre Wohnsituation nachhaltig zu verbessern. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse überraschend deutlich, dass private Haushalte bereit sind, aktiv an der Anpassung ihrer Wohnsituation an zukünftige Bedürfnisse zu arbeiten. Dies eröffnet der

öffentlichen Hand ein einmaliges Zeitfenster, um gesellschaftliche Ziele hinsichtlich einer nachhaltigen Wohnraumversorgung nicht nur im Kontext des Klimaschutzes, sondern auch in Bezug auf gesellschaftliche Entwicklungen und eine ökonomisch sinnvolle Nutzung des verfügbaren Wohnraums in Deutschland zu realisieren. Es ist daher notwendig, wohnungswirtschaftliche Ziele in politischen und administrativen Verwaltungsprozessen zu priorisieren. Die in dieser Studie gezeigten Potenziale sind offensichtlich einige Low Hanging Fruits für das Politikgeschäft.

Notwendigkeit zur Stärkung von Wohneigentumsbildung: Die Studie zeigt, dass die Transformation des Wohnens in Eigentum einfacher zu realisieren ist als in Mietverhältnissen. Der Besitz einer Immobilie ermöglicht es, dass Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren. Durch die Aktivierung des Wunsches der Deutschen nach einem Eigenheim kann der Staat zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Hierfür sind staatliche Maßnahmen erforderlich, die das Investitionsklima verbessern (z. B. Kapitalverfügbarkeit, Kapitalkosten und Preisniveau) und die Umsetzung von Wohnprojekten erleichtern (z. B. Bauvorgaben, Baulandverfügbarkeit). Förderprogramme sollten geschaffen werden, um die Bildung von Eigentum zu unterstützen und Menschen dabei zu helfen, sich an veränderte Lebensbedingungen anzupassen.

Haushalte als Teil der Lösung und nicht des Problems: Es ist zwingend erforderlich, die Fehlallokation von Wohnflächen zu stoppen. Die befragten Teilnehmer*innen zeigen nicht nur eine hohe Bereitschaft für alternative Wohnformen, sondern auch für Flexibilität und gemeinschaftliches Wohnen anstelle von individuellem Besitz. Um die vorhandenen Wohnflächen bedarfsgerecht zu verteilen, sind staatliche Maßnahmen und Anreizsysteme erforderlich, wie beispielsweise die Reduzierung bürokratischer Hürden und die Schaffung von Anreizen für Wohnungswechsel. Dadurch kann der Staat die Funktionsweise der Wohnmärkte verbessern und eine effizientere Verteilung der Wohnräume unterstützen.

Klimaschutz im Wohnen muss finanzierbar sein: Es ist dringend erforderlich, dass staatliche Strategien und Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung stärker an den finanziellen Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Effizienz ausgerichtet werden. Das primäre Ziel der Wärmewende sollte nicht nur die technisch maximal erreichbare Energieeinsparung sein, sondern vielmehr die Maximierung der Energieeinsparung im Verhältnis zu den getätigten Investitionen.

Wohnraum gehört zu den am ineffizientesten genutzten Ressourcen unserer Volkswirtschaft: Die bedarfsgerechte Verteilung von Wohnflächen ist entscheidend, um den Herausforderungen im Wohnbereich aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu begegnen. Aus der Perspektive des Staates ist es sinnvoll, angesichts des Wohnungsmangels eine

Strategie zur optimalen Nutzung des vorhandenen Immobilienbestands zu priorisieren, bevor man sich auf den Neubau konzentriert. Prognosen zeigen, dass die Emissionen von jährlich 300.000 neu errichteten Wohnungen nahezu die gleichen sind wie die Emissionen aller 43 Millionen bestehenden Wohnungen in Deutschland (Fuhrhop, 2023).

Handlungsempfehlungen für die Akteure der Immobilienwirtschaft

Flexibilisierung des Wohnens als Quelle innovativer Geschäftsmodelle und Produkte:

Um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, wird die Schaffung flexibler, temporärer Wohnlösungen wie Serviced Apartments und zeitlich befristetem Wohnen zunehmend wichtiger. Immobilienentwickler und Investoren sollten daher verstärkt in die Entwicklung solcher Konzepte investieren, um dieser Nachfrage gerecht zu werden. In diesem Kontext gewinnen auch Vermietungsplattformen für kurzfristige Unterkünfte an Bedeutung, die Unternehmen nutzen müssen, um im Wettbewerb bestehen zu können.

Die steigende Nachfrage nach flexiblen und innovativen Wohnkonzepten erfordert neue

Betreiberkonzepte in der Immobilienbranche: Betreiber von Wohnimmobilien sollten sich darauf konzentrieren, maßgeschneiderte Konzepte für Co-Living-Modelle, Serviced Apartments, Tiny-House-Gemeinschaften und nachhaltige Wohnprojekte zu entwickeln und umzusetzen. Diese neuen Betreiberkonzepte könnten helfen, den sich verändernden Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, die Qualität der Wohnangebote zu steigern und die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen.

Bedarf an neuen, innovativen Dienstleistungsangeboten rund um die Immobilie steigt:

Das Potenzial für Immobiliendienstleistungen, wie die Fernüberwachung von Heizungen oder die Bereitstellung von Wasch- und Einkaufsdiensten, die den Alltag erleichtern und eine ausgewogene Work-Life-Balance unterstützen, ist erheblich. Darüber hinaus wird es zunehmend erforderlich, Pflegedienstleistungen anzubieten, um den Anforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden und den Menschen zu ermöglichen, so lange wie möglich selbstständig in ihren eigenen vier Wänden zu leben.

Frühzeitige Planung als Schlüssel der Transformation im Wohnen:

Projektentwickler und Bauträger spielen eine entscheidende Rolle dabei, privaten Haushalten die Anpassung ihrer Wohnsituation an verschiedene Lebensphasen zu erleichtern. Insbesondere in der Planungsphase sollte künftig ein stärkerer Fokus auf die Flexibilität der Grundrisse, die multifunktionale Nutzung von Räumen und die Modularisierung gelegt werden. Unternehmen, die diese Aspekte erfolgreich umsetzen, werden auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben.

Neue Finanzierungsangebote als Lösung der sich ändernden Kundenanforderungen: Angesichts der sich wandelnden Wohnbedürfnisse und Interessen besteht auch ein erhöhtes Bedürfnis nach flexibleren Finanzierungsoptionen. Dazu könnte die Entwicklung maßgeschneiderter Finanzierungsmodelle für unterschiedliche Wohnformen, wie Co-Living, Tiny Houses oder Pflegewohngruppen, gehören. Darüber hinaus werden neue Finanzierungsansätze erforderlich, die eine Bezahlung unter Berücksichtigung der Freigabe persönlicher Daten ermöglichen.

Handlungsempfehlungen für private Haushalte

Wohnen braucht wieder höhere Priorität im Leben: Die gezielte Priorisierung auf das Wohnen im Alltag privater Haushalte kann wesentlich zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Wohnsituation beitragen. Um sich auf Veränderungen im Lebensumfeld vorzubereiten, ist es entscheidend, dass private Haushalte frühzeitig aktiv werden und ihre Wohnverhältnisse proaktiv anpassen und gestalten. Auf diese Weise können sie langfristig von einer erhöhten Lebensqualität, einem gesteigerten Wohlbefinden und einer besseren Wohnqualität profitieren. Private Haushalte haben die Möglichkeit, die Transformation im Immobiliensektor aktiv mitzugestalten.

Nutzen-Kosten-Verhältnis der eigenen Wohnsituation in den Fokus rücken: Private Haushalte sollten zunehmend darauf achten, ein ausgewogenes Verhältnis von Nutzen und Kosten bei ihren Wohnentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere alternative Wohnformen wie Cluster-Wohnen, Co-Living oder Senioren-WGs bieten zahlreiche Vorteile. Dazu gehören eine effizientere Nutzung von Ressourcen, Flexibilität in der Wohnsituation sowie die Förderung von Gemeinschaft und sozialer Interaktion. Es ist entscheidend, dass private Haushalte diese Chancen erkennen und gezielt entsprechend ihrer Lebensphase nutzen.

„Weniger ist oftmals mehr!“: Eine vorausschauende Planung und eine bewusste Gestaltung der eigenen Flächennutzung ermöglichen es Haushalten, ihre Wohnkosten zu reduzieren und die Wohnflächen effizienter zu nutzen. Dies hilft ihnen, flexibler auf Veränderungen im Wohnbedarf oder in den Lebensumständen zu reagieren und unnötige Ausgaben für das Wohnen zu vermeiden.

Durch die Flexibilisierung der eigenen Wohnung können Haushalte ihre Wohnsituation an ihre Bedürfnisse anpassen: Die erforderlichen Maßnahmen umfassen nicht nur anpassbare Grundrisse, variable Raumgestaltungen oder flexibles Mobiliar. Auch häufigere Umzüge ermöglichen eine größere Flexibilität und die Chance, sich an neue Lebenssituationen anzupassen. Die Veränderungen im Wohnbereich eröffnen privaten Haushalten zahlreiche Möglichkeiten und innovative Lösungen, die sie künftig verstärkt nutzen sollten.

Smart-Home-Technologien als Lösung für Kosteneinsparungen und Simplicity & Komfort: Die intensivere Anwendung von Smart-Home-Technologien ermöglicht es privaten Haushalten, ihre Energieeffizienz zu erhöhen und dadurch Kosten zu senken. Darüber hinaus tragen Smart-Home-Lösungen erheblich zur Verbesserung des Wohnkomforts bei, indem sie eine individuelle Steuerung von Beleuchtung, Temperatur, Sicherheitssystemen und Unterhaltungselektronik bieten.

Investitionsentscheidungen müssen gut überlegt sein: Private Haushalte prüfen ihre Investitionsbereitschaft im Kontext des Strukturwandels sehr sorgfältig. Derzeit werden dringende operationale Investitionen klar den strategisch notwendigen Investitionen vorgezogen. Diese Priorisierung ist jedoch ineffizient, da Modernisierungen oft nur schrittweise erfolgen. Stattdessen ist ein ganzheitlicher Investitionsansatz erforderlich, der staatlich unterstützt werden sollte. Es ist ratsam, ökologische Modernisierungen mit altersgerechten Sanierungen und der Integration digitaler Technologien zu kombinieren. Nur so kann der Strukturwandel umfassend berücksichtigt werden und der Werterhalt der Wohnimmobilien sichergestellt werden. Grundsätzlich ist der Übergang zu erneuerbaren Energien, die Integration digitaler Technologien oder altersgerechte Sanierungen in der eigenen Wohnimmobilie deutlich einfacher zu realisieren.

7.3 Fazit und Ausblick

Die vorliegende Studie stellt das letzte Teilprojekt des Forschungsprogramms dar und ergänzt die Ergebnisse der vorangegangenen fünf Teilprojekte. Das Forschungsprogramm widmete sich chronologisch zunächst den Auswirkungen der ökologischen Nachhaltigkeit (Teilprojekt 1) und der Digitalisierung (Teilprojekt 2) auf das Wohnen. Im Anschluss daran wurden die Effekte des soziodemografischen Wandels (Teilprojekt 3), der (Sub-)Urbanisierung (Teilprojekt 4) und der staatlichen Interventionen (Teilprojekt 5) näher untersucht. Die hier vorliegende Studie befasst sich mit der Metaanalyse (Teilprojekt 6) und hat das Ziel die Ergebnisse aus den vorangegangenen Teilprojekten zu verdichten und kausalanalytische Zusammenhänge empirisch und qualitativ herzustellen.

Das Wohnen wird sich in den kommenden Jahren in seiner Gesamtheit stark verändern. Eine erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien in peripheren Wohngebieten steht einem Attraktivitätsverlust von urbanen Gebieten als Wohnort gegenüber. Während der periphere Raum durch den Zuzug der privaten Haushalte profitieren kann, bietet dies auch Chancen für Innenstädte. Eine Wanderungsbewegung raus aufs Land kann für eine Beruhigung der angespannten innerstädtischen Immobilienmärkte sorgen. Das Potenzial für Menschen, die auch künftig in Städten wohnen möchten, ist entsprechend groß, Wohnraum verfügbar, bezahlbar und zugänglich zu haben. Auch die Tatsache, dass stationärer Handel immer stärker durch den

Onlinehandel ersetzt wird und Arbeiten deutlich häufiger als zuvor remote erfolgt, stärken den Wunsch raus ins Grüne zu ziehen. Die hohe Quote der Pro-Kopf-Wohnfläche stellt zudem vor dem Hintergrund der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit ein großes Problem dar. Insbesondere die schrumpfende Haushaltsgröße führt dazu, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter steigt. Vor diesem Hintergrund muss die vorhandene Wohnfläche besser genutzt werden. Möglichkeiten, um die Effizienz der Wohnfläche zu erhöhen, sind öfter umzuziehen und damit Fläche an aktuelle Bedarfe optimal anzupassen, Flächen gemeinsam zu nutzen, statt diese allein zu besitzen, sowie alternative Wohnformen zu nutzen. Gleichzeitig ist eine Deckung des Zuwachses von Wohnfläche durch Neubau aus Sicht der ökologischen Nachhaltigkeit fatal. Aus staatlicher Sicht ist es empfehlenswert, im Zuge des Wohnungsknappheitsproblems vor die aktuelle Strategie des Neubaus eine Strategie der bestmöglichen In-Wertsetzung des bestehenden Immobilienbestands zu stellen. Die Abhängigkeit auf dem Energiemarkt hat zu einer finanziellen Überbelastung aufgrund der hohen Energiekosten geführt. Konsequenterweise wollen die privaten Haushalte künftig keine Energie fremd beziehen. Offensichtlich auch deswegen, weil vielen die ökonomischen Vorteile gar nicht richtig bekannt sind. Auch wenn die Diskussion rund um die energetische Qualität der Wohnimmobilien schon Jahre lang geführt wird, scheint sie die privaten Haushalte nicht zu adressieren. Die Energiewende im Wohnen kann und wird nur dann gelingen, wenn die Nutzenden der Wohnimmobilie stärker in den Prozess einbezogen werden und die Zielgröße der Wärmewende muss weniger die technisch maximal erreichbare Energieeinsparung als vielmehr die Maximierung der Energieeinsparung pro investiertem Euro sein. Auch die Digitalisierung wird stärker Einzug in das Wohnen halten. Die vielseitigen Vorteile im Bereich Gesundheit, Energiemanagement, Komfort, Entertainment etc. sind bislang noch unentdeckt. Die Einstellung gegenüber der Digitalisierung hängt dabei jedoch mit dem Alter zusammen, sodass gerade jüngere Generationen die First Mover darstellen. Neue preisbildende bzw. werterhaltende Wohnwertmerkmale werden sich künftig herausbilden und die Nachfrage nach Wohnimmobilien verändern.

In der Summe bietet der Strukturwandel riesige Potenziale, aber auch Risiken. Es bedarf eines ganzheitlichen Ansatzes und der Zusammenarbeit aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt, damit Deutschland im Strukturwandel nicht abgehängt wird. Zudem erfordert die Schnelllebigkeit der Gesellschaft und die immer schnellere Anhäufung von neuen Informationen eine gewisse Anpassungsfähigkeit, die es vor allem im Wohnen zu integrieren gilt.

Literaturverzeichnis

- Adabre, M. A.; Chan, A. P.; Edwards, D. J.; Osei-Kyei, R. (2022):** To build or not to build, that is the uncertainty: Fuzzy synthetic evaluation of risks for sustainable housing in developing economies. *Cities*, (125), 103644.
- Amman, I.; Mütter, A. M. (2022):** Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. BBSR-Analysen KOMPAKT, 14, 2022.
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2021):** Bezahlbarer Wohnraum 2021. Online verfügbar unter: <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/sonderveroeffentlichungen/> (abgerufen am 27.03.2024).
- Becker, A.; Göppert, H.; Schnur, O.; Schreiber, F. (2018):** Die digitale Renaissance der Nachbarschaft. In *Soziale Medien als Instrument postmoderner Nachbarschaftsbildung*. vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (4), 206-210.
- Bergmann, J.; Salecki, S.; Weiß, J.; Dunkelberg, E. (2021):** Energetische Sanierungen in Berlin. Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen. Berlin: IÖW-Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Forschungsverbund Ecornet Berlin.
- Beyerle, T.; Zalewski, J. (2020):** Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig? Catella, Market Tracker. Online verfügbar unter: https://www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-corporate-finance/catella_market_tracker_urbanisierung-suburbanisierung.pdf (abgerufen am 27.03.2024).
- Blum, A.; Deilmann, C.; Gutting, R.; Gruhler, K.; Krauß, N.; Martinsen, M. (2022):** Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen Szenarien und Handlungsansätze. Online verfügbar unter: https://www.umwelt-bundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_144-2022_auswirkungen_des_demographischen_wandels_auf_die_nutzung_von_natuerlichen_ressourcen.pdf (abgerufen am 27.03.2024).
- Bulwiengesa (2022):** Geförderte Wohnungen als Investment. Online verfügbar unter: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-01/2022_11_25_studie-gefoerderte-wohnungen-als-investment.pdf (abgerufen am 27.03.2024).
- Bulwiengesa (2023):** Dauer der Bebauungsplan-Verfahren in Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2023/02/P2301-0032-Berlin-Akt.-Bearbeitungsdauer-B-Plaene-03.02.23-neu.pdf> (abgerufen am 27.03.2024).
- Chan, A. P.; Adabre, M. A. (2019):** Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and environment*, (151), 112-125.

-
-
- Cummins, R. A.; Gullone, E. (2000):** Why we should not use 5-point Likert scales: The case for subjective quality of life measurement. In: Proceedings, second international conference on quality of life in cities (Vol. 74, No. 2, pp. 74-93).
- Dähner, S.; Reibstein, L.; Amberger, J.; Sütterlin, S.; Slupina, M.; Hinz, C. (2021):** Digital aufs Land: Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- Decuypere, R.; Robaeyst, B.; Hudders, L.; Baccarne, B.; Van de Sompel, D. (2022):** Transitioning to energy efficient housing: Drivers and barriers of intermediaries in heat pump technology. *Energy Policy*, (161), 112709.
- Destatis (2021a):** Deutschland hat vergleichsweise wenige Uni-Absolvent:innen. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/25934/anteil-der-hochschulabsolventinnen-in-ausgewaehlten-laendern/> (abgerufen am 28.02.2024).
- Destatis (2021b):** Einkommen, Konsum und Lebensbedingungen – Einnahmen und Ausgaben. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/_inhalt.html (abgerufen am 28.02.2024).
- Destatis (2022):** Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/deutsche-nichtdeutsche-bevoelkerung-nach-geschlecht-deutschland.html> (abgerufen am 15.02.2024).
- Destatis (2023):** 60 % der Erwachsenen leben als Paar zusammen. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_464_12.html#:~:text=Halbjahr%202023%20leben%2060%20%25%20der%20Erwachsenen%20in%20Deutschland%20mit%20einem,Zeitreihe%20im%20Jahr%201996%20zurückgegangen (abgerufen am 28.02.2024).
- Destatis (2024):** Wohnfläche je Einwohner in Wohnung in Deutschland von 1991 bis 2022. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/#:~:text=Im%20Jahr%202022%20betrug%20die,und%20Schlafräumen%2C%20Küchen%20und%20Nebenräumen> (abgerufen am 29.02.2024)
- Dolls, M.; Fuest, C.; Neumeier, F.; Stöhlker, D. (2021):** Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?. *ifo Schnelldienst*, 74(03), 26-32.
- Dolls, M.; Lay, M. (2023):** Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. *ifo Schnelldienst*, 76(02), 37-42.
- Drepaul, N. A. (2020):** Sustainable cities and the internet of things (IOT) technology of things (IOT) technology: IOT technology improves the development of smart cities' iot

technology improves the development of smart cities' infrastructures and reduces over-population stressesinfrastructures and reduces over-population stresses. Consilience: The Journal of Sustainable Development, (22), 39-47.

Du, H.; Han, Q.; de Vries, B. (2022): Modelling energy-efficient renovation adoption and diffusion process for households: A review and a way forward. Sustainable Cities and Society, (77), 103560.

Ebrahimigharehbaghi, S.; Qian, Q. K.; Meijer, F. M.; Visscher, H. J. (2019): Unravelling Dutch homeowners' behaviour towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making?. Energy policy, (129), 546-561.

EBS Real Estate Management Institute (2023): Immobilienwirtschaft und demographischer Wandel – Auswirkungen, Potentiale und Risiken. Online verfügbar unter: https://www.ebs.edu/fileadmin/EBS/Forschung/Medien/EBS_REMI_whi-tepaper-002.pdf (abgerufen am 27.03.2024).

Eichenauer, E; Sütterlin, S.; Sixtus, F.; Hinz, C. (2023): Neu im Dorf. Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung.

Fronde, M. (2021): Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Haushalts-, Gebäude-und Verkehrssektor: Ein kurzer Überblick. In List Forum für Wirtschafts-und Finanzpolitik (Vol. 46, No. 4, pp. 405-422). Berlin/Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.

Giehl, C.; Mayerl, J. (2016): Gesundheits-und Umweltbewusstsein als Ausdruck postmaterialistischer Werteorientierung?. In: Schriftenreihe der empirischen Sozialforschung. Nr. 1/2016.

Gondring, H. (2012): Zukunft der Immobilie, Megatrends des 21. Jahrhunderts – Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis. 1. Auflage, Immobilien-Manager-Verlag: Köln.

Gottschewski, P. O.; Auf der Landwehr, M.; von Viebahn, C.; Staritz, J. (2022): Decreasing Shopping Duration by Altering Choice Environments? An Empirical Investigation of Individual and Hybrid Nudges in the Context of e-Grocery.

Hackelberg, F.; Möcker, D. R.; Eisen, M.; Wiggert, R.; Lawrence, K.; Walbaum, F. (2022): Future Living – Outlook 2022. Online verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/real-estate/future-living-outlook-2022.pdf> (abgerufen am 27.03.2024).

Harms-Goldt, B.; Neitzel, M. (2018): Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft. Die Wohnungswirtschaft Deutschland. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), Berlin.

Haug, S.; Vetter, M. (2021): Altersgerechtes Wohnen im Quartier. Zeitschrift für Angewandte Geographie, 45(1), 11-17.

-
- Heinze, R. G. (2016):** Digitalisierung und Wohnen: das vernetzte Zuhause und individualisierte Technologien als Option für das Wohnen im Alter. *Zeitschrift für Sozialreform*, 62(4), 443-471.
- Helbig, M.; Jähnen, S. (2019):** Die soziodemografische Entwicklung der industriell errichteten Wohnsiedlungen in 14 ostdeutschen Städten: Analysen einer Bewohnerschaft zwischen Stabilität und Wandel (No. P 2019-001). WZB Discussion Paper.
- Henger, R. M.; Oberst, C. (2019):** Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit (No. 20/2019). IW-Kurzbericht.
- Henger, R.; Voigtländer, M. (2021):** Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln.
- Henseling, C.; Krauß, N.; Specht, A.; Behrendt, S.; Wieland, S.; Jänicke, C.; Bodelschwingh, A. V. (2018):** Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Abschlussbericht im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis–Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin.
- Hesselink, L. X.; Chappin, E. J. (2019):** Adoption of energy efficient technologies by households–Barriers, policies and agent-based modelling studies. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, (99), 29-41.
- Hinz, E.; Enseling, A. (2021):** Gutachten für den Verbraucherzentrale Bundesverband: „Spezifische Kosten für die energietechnische Modernisierung im Gebäudebestand in Abhängigkeit des Effizienzstandards“ Darmstadt: IWU.
- Holm, A.; Junker, S.; Neitzel, K. (2018):** Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Online verfügbar unter: https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-006978 (abgerufen am 27.03.2024).
- Just, T.; Voigtländer, M.; Eisfeld, R.; Henger, R.; Hesse, M.; Toschka, A. (2017):** Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017.
- Khan, A.; Yu, R.; Liu, T.; Guan, H.; Oh, E. (2022):** Drivers towards adopting modular integrated construction for affordable sustainable housing: A total interpretive structural modelling (TISM) method. *Buildings*, 12(5), 637.
- Loga, T.; Stein, B.; Hacke, U.; Müller, A.; Großklos, M.; Born, R.; Renz, I.; Cischinsky, H.; Hörner, M.; Weber, I. (2019):** Berücksichtigung des Nutzerverhaltens bei energetischen Verbesserungen. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 1868-0097.

-
- Lotfi, S.; Despres, C.; Lord, S. (2019):** Are sustainable residential choice also desirable? A study of household satisfaction and aspirations with regard to current and future residential location. *Journal of Housing and the Built Environment*, (34), 283-311.
- Mellwig, P.; Pehnt, M. (2019):** Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen: Kurzgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand. BUND.
- Michalski, D.; Reiß, P.; Strauss, W. C. (2021):** Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft. Impuls für das Strategieforum „Wohnungswirtschaft“ des Grünen Wirtschaftsdialogs.
- Mießner, M., & Naumann, M. (2021):** Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte–Vorschlag für ein Forschungsprogramm. *Geographica Helvetica*, 76(2), 193-204
- Moebus, S. (2021):** Gebaute Stadt und Gesundheit–Bedeutung und Implikationen für die Prävention und Gesundheitsförderung. *Prävention und Gesundheitsförderung*, 221-236.
- Moghayedi, A.; Awuzie, B.; Omotayo, T.; Le Jeune, K.; Massyn, M.; Ekpo, C. O.; Braune, M.; Byron, P. (2021):** A critical success factor framework for implementing sustainable innovative and affordable housing: a systematic review and bibliometric analysis. *Buildings*, 11(8), 317.
- Möbert, J.; Zwingenberger, L. (2024):** Das Ende des Eigenheims in Deutsche Bank Research. Aktueller Kommentar. Online verfügbar unter: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD0000000000534620.pdf?undefined&real-load=YVgH46Wqn9PpEXKqt~7dviFbN4wXgBwv64y1c2a4iLTcsQQCeHlz/3Jq3rEY0v8T (abgerufen am 01.08.2024).
- Naisbitt, J.; Aburdene, P. (1982):** Megatrends. Ten New Directions Transforming Our Lives. New York.
- Neumann, U.; Spellerberg, A.; Eichholz, L. (2022):** Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?. *Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning*, 80(4), 434-450.
- OECD (2023):** PISA 2022 Ergebnisse (Band I) Lernstände und Bildungsgerechtigkeit.
- Oyetunji, A. K.; Oluleye, B. I.; Olukolajo, M. A.; Chan, D. W. (2022):** Is green good: Unveiling the latent benefits of sustainable housing delivery. *Cities*, (129), 103809.
- Pfnür, A.; Gauger, F.; Bachtal, Y.; Wagner, B. (2021):** Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), *Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis*, Band Nr. 41, Technische Universität Darmstadt.
- Pfnür, A.; Müller, N. (2013):** Energetische Gebäudesanierung in Deutschland. Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen

Belastung für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28, Technische Universität Darmstadt.

Pfnür, A.; Voll, K.; Höcker, M. C.; Bachtal, Y. (2023): Von der Pandemienotlösung zum Konzept – Empirische Studie zu den Erfahrungen der Beschäftigten für eine Zukunft an verteilten Arbeitsorten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 50, Technische Universität Darmstadt.

Pfnür, A.; Voll, K.; Bachtal, Y. ; Lachenmayer (2023): So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 46, Technische Universität Darmstadt.

Pfnür, A.; Wagner, B. (2018): Transformation der Immobilienwirtschaft – Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.

Plössl, F.; Just, T. (2020): Megatrends in der Immobilienwirtschaft. Textbasierte Trend- und Stimmungsanalyse.

Pohl, A; Vornholz, G. (2016): Global Market Real Estate: Megatrends und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Immobilienmärkten. Deutsche Hypothekenbank.

Posset, M.; Novak, M. (2020): Wenn die virtuelle Stadt zur realen Umgebung wird und umgekehrt. Journal für Mobilität und Verkehr, (5), 13-15.

Preston, C. C.; Colman, A. M. (2000): Optimal number of response categories in rating scales: reliability, validity, discriminating power, and respondent preferences. Acta psychologica, 104(1), 1-15.

Sagner, P.; Stockhausen, M.; Voigtländer, M. (2020): Wohnen – die neue soziale Frage? (No. 136). IW-Analysen.

Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023a): Mismatch in Wohnungsmarkt (No. 5/2023). IW-Kurzbericht.

Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023b): Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit, Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhäuser AG, Köln

Schelisch, L. (2021): Auswirkungen der Digitalisierung auf den Wohnbereich, In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen, - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, 80-88.

Schrödl, B.; Hackelberg, F.; Germin, B.; Sackenheim, M. (2021): Mietendeckel und Co – Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Online verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/real-estate/mietendeckel-und-co-september-2021.pdf> (abgerufen am 27.03.2024).

-
- Schultze, A. (2021):** Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft–Aktuelle Trends und zukünftige Herausforderungen. In: Hildebrandt, A., Landhäußer, W. (Hrsg.) CSR und Digitalisierung: Der digitale Wandel als Chance und Herausforderung für Wirtschaft und Gesellschaft, 101-115.
- Sixtus, F.; Beck, L.; Nice, T.; Hinz, C. (2022):** Landlust neu vermessen: wie sich das Wandlungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- Sparkasse:** Was ist das richtige Alter, um eine Immobilie zu kaufen?. Online verfügbar unter: <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/das-richtige-alter-beim-immobilienkauf.html> (abgerufen am 28.02.2024).
- Statista (2024):** Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland von 2011 bis 2022. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1084430/umfrage/durchschnittsalter-der-bevoelkerung-in-deutschland/#:~:text=Zum%20Ende%20des%20Jahres%202022,in%20Deutschland%2044%2C6%20Jahre> (abgerufen am 28.02.2024).
- Sternberg, M.; Weis, P. (2021):** Neue Wohnformen – Die soziale Qualität des Wohnens stärken. Online verfügbar unter: <https://library.fes.de/pdf-fi-les/wiso/17298.pdf> (abgerufen am 27.03.2024).
- Ströder, C. (2019):** Betreutes Wohnen 2019 – Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel. Online verfügbar unter: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Betreutes-Wohnen-2019--JLL-Deutschland.pdf> (abgerufen am 27.03.2024).
- Strese, H.; Seidel, U.; Knappe, T.; Botthof, A. (2010):** Smart home in Deutschland. Institut für Innovation und Technik (iit), 46, 13.
- Strüver, A.; Bauriedl, S. (2020):** Smart Cities und sozialräumliche Gerechtigkeit: Wohnen und Mobilität in Großstädten. Jahrbuch StadtRegion 2019/2020: Schwerpunkt: Digitale Transformation, 91-109.
- Terragon (2017):** Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Online verfügbar unter: <https://www.dstgb.de/aktuelles/archiv/archiv-2017/barrierefreiheit-bei-neubauwohnungen-fuer-rund-ein-prozent-der-baukosten-realisierbar/20170405-studie-barrierefreiheit-kostet-nicht-mehr-zur-freigabe-1.pdf?cid=69j> (abgerufen am 06.02.2024).
- Thomsen, S. L.; Vogt, D.; Brausewetter, L. (2019):** Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen (No. 658). Hannover Economic Papers (HEP).
- Umweltbundesamt (2023):** Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte. Online verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privaten#:~:text=Die%20Zahl%20der%20privaten%20Haushalte,0%20Personen%20pro%20Haushalt%20sank> (abgerufen am 28.02.2024)

-
- Verband der Sparda-Banken e.V. (2023):** Wohnen in Deutschland 2023. Online verfügbar unter: https://sparda-wohnen2023.de/typo3conf/ext/sparda/Resources/Public/PDF/Sparda-Studie_Wohnen-in-Deutschland_2023.pdf?v=2 (abgerufen am 27.03.2024).
- Volgmann, K.; Growe, A.; Münter, A.; Osterhage, F. (2022):** Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen. *Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning*, 80(4), 397-413.
- Vornholz, G. (2017):** Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, De Gruyter Oldenbourg: München, Wien.
- Westermeier, C.; Grabka, M. M. (2017):** Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. *DIW Wochenbericht*, 84(23), 451-459.
- Windscheif, C.; Tews, F. (2022):** Fertighäuser-Vorreiter für nachhaltiges Bauen. In *Klimaschutz und Energiewende in Deutschland: Herausforderungen–Lösungsbeiträge–Zukunftsperspektiven* (pp. 1-12). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.
- Winkler (2021):** Vergleich zwischen KNX und EnOcean am Beispiel exemplarischer Raumautomations-Installationen in Bezug auf Kosten und ökologische Aspekte sowie unter Berücksichtigung eines benutzerorientierten Anforderungsprofils. Technische Hochschule Rosenheim.
- Wothge, J.; Niemann, H. (2020):** Gesundheitliche Auswirkungen von Umgebungslärm im urbanen Raum.
- Zintl, L. (2023):** Digitalisierung als Chance für nachhaltiges Bauen und Wohnen. In: *Mit Sustainable Finance die Transformation dynamisieren: Wie Finanzwirtschaft nachhaltiges Wirtschaften ermöglicht*, 1-15. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Bisher in dieser Reihe erschienen

Alexander Herrmann (2005): Analyse der Anfangsrenditen in Frankfurt, Paris, London & New York. Ein Beitrag zur Vergleichbarkeit von Immobilienrenditen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 1.

Alexander Bräscher (2005): Real Estate Private Equity (REPE) im Spannungsfeld von Entwickler, Kreditinstitut und Private-Equity-Gesellschaft. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 2.

Nadine Hainbuch (2006): Status Quo und Perspektiven immobilienwirtschaftlicher PPPs. PPP im öffentlichen Hochbau in Deutschland aus Sicht des privaten Investors. Ergebnisse einer empirischen Analyse. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 3.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2006): Risiken immobilienwirtschaftlicher PPPs aus Sicht der beteiligten Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 4.

Sebastian Kühlmann (2006): Systematik und Abgrenzung von PPP-Modellen und Begriffen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 5.

Dirk Krupper (2006): Target Costing für die Projektentwicklung von Immobilien als Instrument im Building Performance Evaluation Framework. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 6.

Moritz Lohse (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 7.

Andreas Pfnür, Patricia Egges, Klaus Hirt (2007): Ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsanalyse bei PPP Projekten dargestellt am Beispiel des Schulprojekts im Kreis Offenbach. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 8.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2007): Optimierung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in immobilienwirtschaftlichen PPPs. Ein Thesenpapier. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 9.

Steffen Hartmann, Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2007): 15 Jahre Corporate Real Estate Management in Deutschland: Entwicklungsstand und Perspektiven der Bündelung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben bei ausgewählten Unternehmen. In: Andreas Pfnür

(Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 10.

Henning Schöbener, Christoph Schetter, Andreas Pfnür (2007): Reliability of Public Private Partnership Projects under Assumptions of Cash Flow Volatility. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 11.

Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2008): EWOWI zwanzig zehn – Erfolgspotenziale der Wohnungswirtschaft 2010. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 12.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2009): Optimierung von Transaktionskosten öffentlicher Immobilieninvestitionen. Ein Thesenpapier. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 13.

Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2009): Grundkonzept des Immobilienmanagements. Ein Vorschlag zur Strukturierung immobilienwirtschaftlicher Managementaufgaben. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 14.

Annette Kämpf-Dern (2009): Immobilienwirtschaftliche Managementebenen und -aufgaben. Definitions- und Leistungskatalog des Immobilienmanagements. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 15.

Sonja Weiland, Andreas Pfnür (2009): Empirische Untersuchung der Nutzenwirkungen von PPP Projekten auf den Schulbetrieb am Beispiel der Schulen im Kreis Offenbach. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 16.

Sigrun Wonneberger (2009): Die Auswahl von Propertymanagement Dienstleistern – Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 17.

Andreas Pfnür, Nikolas Müller, Sonja Weiland (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18.

Andreas Pfnür, Wulf Reclam, Fabian Heyden, Friedemann Kuppler, Julian Thiel (2010): Status quo der Kernkompetenzen und Outsourcing-Aktivitäten in der deutschen Wohnungswirtschaft. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 19.

-
- Michael G. Müller (2010):** Komparative Untersuchung der EU-REIT-Regime. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 20.
- Andreas Pfnür, Sonja Weiland (2010):** CREM 2010: Welche Rolle spielt der Nutzer? In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 21.
- Stephanie Heitel (2010):** Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 22.
- Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2010):** Arbeitspapier und Handlungsempfehlungen – Qualität als kritischer Erfolgsfaktor der Wirtschaftlichkeit von Immobilien. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 23.
- Stephanie Heitel, Moritz Lohse, Michael Zahn, Andreas Pfnür, Manuela Damianakis (2011):** Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 24.
- Dirk Krupper (2011):** Immobilienproduktivität: Der Einfluss von Büroimmobilien auf Nutzerzufriedenheit und Produktivität. Eine empirische Studie am Beispiel ausgewählter Bürogebäude der TU Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 25.
- Damir Janßen-Tapken (2011):** Einsatz und Nutzen von ERP-Systemen im CREM – Eine empirische Studie am Beispiel des SAP ERP-Systems. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 26.
- Stephanie Heitel, Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2012):** Nachhaltiges Management von Stakeholderbeziehungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung am Beispiel der bauverein AG Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 27.
- Andreas Pfnür, Nikolas Müller (2013):** Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28.
- Sigrun Lüttringhaus (2014):** Outsourcing des Propertymanagements als Professional Service. Zusammenfassung der Ergebnisse der empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 29.

-
- Kevin Meyer, Andreas Pfnür (2015):** Kognitive verzerrte Entscheidungen als Ursache für Ineffizienzen in der Immobilienprojektentwicklung. Managementorientierte Fassung der Ergebnisse einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 30.
- Tobias Just, Andreas Pfnür, Christian Braun (2016):** Aurelis-Praxisstudie: Wie Corporates die Märkte und das Management für produktionsnahe Immobilien einschätzen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 31.
- Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016):** Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.
- Andreas Pfnür, Bernadetta Winiewska, Bettina Mailach, Bert Oschatz (2016):** Dezentrale vs. zentrale Wärmeversorgung im deutschen Wärmemarkt – Vergleichende Studie aus energetischer und ökonomischer Sicht. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 33.
- Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2017):** Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.
- Andreas Pfnür, Julian Seger (2017):** Produktionsnahe Immobilien. Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven aus Sicht von Corporates, Investoren und Dienstleistern. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 35.
- Wenke Bengtsson, Andreas Pfnür (2018):** Unrealistic optimism in the financing of large infrastructure projects in Europe - Results of a survey among private investors, public investors, and lenders. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 36.
- Andreas Pfnür, Benjamin Wagner (2018):** Transformation der Immobilienwirtschaft - Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.
- Anne Dörr, Andreas Pfnür (2019):** Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies - Eine empirische Studie zu den Entscheidungskriterien und deren Gewichtung bei deutschen Unternehmen In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 38.

-
- Felix Gauger, Andreas Pfnür, Jan Skarabi (2020):** Arbeitswelten im Wandel: Coworking Spaces - Eine empirische Befragung der Eigenschaften und Nutzerpräferenzen von Coworking Spaces In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 39.
- Andreas Pfnür (2020):** ZIA-CREM-Studie 2020 - Die Rolle der öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 40.
- Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner (2021):** Home- office im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41.
- Yassien Bachtal (2021):** Work organization and work psychology theories and models in the context of Work from Home – A literature-based overview. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 42.
- Benjamin Wagner (2021):** Strukturelle Veränderungen und Unternehmensanpassungen in der strategischen Managementforschung – Eine literaturbasierte Herleitung eines forschungsleitenden Begriffsverständnisses der immobilienwirtschaftlichen Transformation. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 43, Technische Universität Darmstadt.
- Klarissa Klotschke, Benjamin Wagner, Andreas Pfnür (2022):** Potentials and challenges of agile project management in real estate development. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 44, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Yassien Bachtal, Kyra Voll und Felix Gauger (2022):** Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 45, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Kyra Voll, Yassien Bachtal und Fabian Lachenmayer (2023):** So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 46, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Martin Christian Höcker (2023):** Bürogebäude im Interessenkonflikt der Beschäftigten – Ergebnisse einer empirischen Befragung deutscher Büroarbeitenden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 47, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2023): Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. Eine systematische Literaturanalyse. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 48, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Yassien Bachtal und Kyra Voll (2023): So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 49, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Kyra Voll, Martin Christian Höcker und Yassien Bachtal (2023): Von der Pandemienotlösung zum Konzept – Empirische Studie zu den Erfahrungen der Beschäftigten für eine Zukunft an verteilten Arbeitsorten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 50, Technische Universität Darmstadt.

Lukas Heidt (2023): Discussion Paper: Remote Work Konzepte – Definition und mögliche Klassifizierung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 51, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2024): Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil I: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 52, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2024): Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil II: Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und –immobilien. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 53, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer und Yassien Bachtal (2024): Stadt–Land–Vorstadt: Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 54, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Valentin Liebhart und Yassien Bachtal (2024): So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 55, Technische Universität Darmstadt.