
So wohnen wir in Zukunft:

Wie der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Yassien Bachtal und Kyra Voll



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Forschungszentrum Betriebliche
Immobilienwirtschaft  FBI

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

**Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
Band Nr. 49, April 2023**

Zitierempfehlung:

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.

Autoren:

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

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

Yassien Bachtal, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. bachtal@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:

Britta Fitz

PR & Communications

presse@baufi24.de

Die Arbeit gibt die Sicht der Autoren 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.immobilien-forschung.de
ISSN Nr. 1862-2291

Management Summary

Die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft befindet sich am Beginn eines seit Langem nicht mehr da gewesenen soziodemografischen Wandels mit weitreichenden Folgen für die Wohnraumversorgung. Die Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich, die abnehmende Handlungsfähigkeit einer immer älter werdenden Bevölkerung und neue Lebensstile gefährden die Zukunftsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienbestands erheblich. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie machen deutlich, dass Wohnen zu einem Luxusgut geworden ist. Der Anteil der Wohnkosten am frei verfügbaren Einkommen der Haushalte ist drastisch gestiegen und übersteigt bei vielen Haushalten das sozial verträgliche Maß. Diese Entwicklung hat in der Zwischenzeit die Mitte der deutschen Gesellschaft erreicht. Knapp jeder dritte Befragte hat im Dezember 2022 mehr als 40 % seines Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben. In der Konsequenz ist die Wohneigentumsbildung nur noch für eine Minderheit der deutschen Bevölkerung möglich. Die soziodemografischen Veränderungsprozesse führen außerdem zu gravierenden Veränderungen in der Wohnraumnachfrage. Der deutsche Wohnungsmarkt kann mit diesen Anforderungen schon lange nicht mehr mithalten. Die Befragungsergebnisse zeigen typische Remanenzeffekte des gegenwärtigen Strukturwandels. 37 % der befragten privaten Haushalte besitzen zu Hause mehr Platz, als sie eigentlich benötigen. Rund 28 % der Befragten sind außerdem von sich aus bereit, im Mittel auf 13 % ihrer Individualfläche zu verzichten. Die mangelnde Allokation von Flächenbeständen und -nachfrage spiegelt sich in hohen Wohnkosten und in negativen Umweltauswirkungen wider. Um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen und das Wohnen bedarfsgerechter zu gestalten, müssen die vorhandenen Flächen flexibler werden. Die Maßnahmen dazu sind nicht nur flexible Grundrisse, flexible Räume und flexibles Mobiliar. Auch Gemeinschaftliches Besitzen rückt in den Fokus. Der eigene Flächenbedarf wird künftig stärker über Gemeinschaftsflächen abgedeckt werden. Eine frühzeitige, flexible Planung und Vorbereitungen für altersgerechte Ausstattung sichern so den Werterhalt der Immobilie. Des Weiteren werden alternative Wohnformen zukünftig eine größere Rolle auf den Immobilienmärkten spielen. Durch Gemeinschaftliches Wohnen oder Microliving kann Wohnen für jüngere Generationen bezahlbar gemacht werden. Pflegewohngruppen sichern dagegen älteren Generationen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Immobilie.

In der Konsequenz muss die zukünftige Wohnraumversorgung sehr viel stärker an die individuellen Lebenszyklen und Bedarfe der privaten Haushalte angepasst werden. Auf diese Weise sind nicht nur die Probleme der Bezahlbarkeit des Wohnraums und der abschmelzenden Wohneigentumsbildung deutlich abzumildern, sondern es sind auch erhebliche positive Auswirkungen auf Engpässe der Wohnraumversorgung zu erwarten.

Keywords: Strukturwandel, Wohnungswirtschaft, Megatrend, Soziodemografie

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Management Summary | I |
| Abbildungsverzeichnis..... | III |
| Tabellenverzeichnis..... | V |
| Abkürzungsverzeichnis..... | VI |
| 1 Problemstellung und Zielsetzung der empirischen Studie und des Forschungsprogramms | 1 |
| 2 Methodisches Vorgehen und Darstellung der Stichprobe..... | 6 |
| 2.1 Einordnung der Studie in das Forschungsprogramm Transformation des Wohnens ... | 6 |
| 2.2 Aufbau und Durchführung des Teilprojekts Soziodemografie | 7 |
| 3 Literaturanalyse..... | 12 |
| 3.1 Aktuelle empirische Studienlage..... | 12 |
| 3.2 Zahlen, Daten und Fakten zum soziodemografischen Wandel in Deutschland | 16 |
| 4 Studienergebnisse..... | 21 |
| 4.1 Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen | 21 |
| 4.2 Der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen der privaten Haushalte..... | 24 |
| 4.3 Lösungsansätze im Umgang mit den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels | 27 |
| 4.3.1 Infrastrukturen als kritischer Erfolgsfaktor zur Bewältigung zukünftiger soziodemografischer Herausforderungen | 27 |
| 4.3.2 Von der haushaltsnahen Dienstleistung bis zur Pflege: Dienstleistungen erleichtern das Wohnen der privaten Haushalte..... | 30 |
| 4.3.3 Neue Flexibilität und bedarfsgerechtes Wohnen..... | 32 |
| 4.4 Lebenszyklusgerechtes Wohnen als Möglichkeit Eigentumsquoten zu erhöhen | 43 |
| 5 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse für die Transformation des Wohnens | 46 |
| Literaturverzeichnis..... | 53 |
| Anhang | 58 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft | 3 |
| Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte. | 3 |
| Abbildung 3: Forschungsprogramm in sechs Teilprojekten | 6 |
| Abbildung 4: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe | 9 |
| Abbildung 5: Anzahl der Personen und Kinder im Haushalt..... | 10 |
| Abbildung 6: Monatliches Nettohaushaltseinkommen..... | 11 |
| Abbildung 7: Altersstruktur der deutschen Bevölkerung 1950–2070..... | 17 |
| Abbildung 8: Veränderung der Haushaltsgröße | 18 |
| Abbildung 9: Anzahl der Pflegebedürftigen | 19 |
| Abbildung 10: Der Einfluss des soziodemografischen Wandels im Detail | 22 |
| Abbildung 11: Herausforderungen des soziodemografischen Wandels | 23 |
| Abbildung 12: Aktuelle und zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels | 25 |
| Abbildung 13: Generationen - zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels | 25 |
| Abbildung 14: Die relative Bedeutung des soziodemografischen Wandels im Vergleich zu anderen Megatrends | 26 |
| Abbildung 15: Infrastrukturen als ausschlaggebendes Kriterium bei der Standortwahl | 28 |
| Abbildung 16: Teilaspekte der Infrastruktur und deren Wichtigkeit..... | 28 |
| Abbildung 17: Generationen - Bedeutung der sozialen Infrastruktur..... | 29 |
| Abbildung 18: Die Bedeutung der Infrastruktur für den Werterhalt einer Immobilie..... | 29 |
| Abbildung 19: Bedeutung von Dienstleistungen rund um die Immobilie | 30 |
| Abbildung 20: Aktuelle Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie..... | 31 |
| Abbildung 21: Dienstleistungsangebote zur Kompensation von schlechten Lagen | 32 |
| Abbildung 22: Platzbedarf..... | 33 |
| Abbildung 23: Bereitschaft Flächenabgabe | 33 |
| Abbildung 24: Gemeinschaftliches Besitzen im Wohnen | 34 |
| Abbildung 25: Individual- vs. Gemeinschaftsflächen | 35 |
| Abbildung 26: Substitution der Individualfläche durch die Gemeinschaftsfläche..... | 35 |
| Abbildung 27: Individualflächenabgabe in Abhängigkeit des Nettohaushaltseinkommens..... | 36 |
| Abbildung 28: Möglichkeiten zur Flexibilisierung des Wohnens..... | 37 |
| Abbildung 29: Nachfrage nach und Kaufpreisentwicklung von flexiblem Wohnraum | 37 |
| Abbildung 30: Generationen – Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien | 38 |
| Abbildung 31: Altersgerechte Ausstattungsmerkmale einer Immobilie | 39 |
| Abbildung 32: Altersgerechte Ausstattungsmerkmale | 39 |
| Abbildung 33: Generationen – altersgerechte Ausstattungsmerkmale | 40 |
| Abbildung 34: Investitionsbereitschaft für altersgerechtes Wohnen | 40 |

| | |
|--|----|
| Abbildung 35: Zukünftig relevante gemeinschaftliche Wohnformen | 41 |
| Abbildung 36: Generationen – Gemeinschaftliches Wohnen | 42 |
| Abbildung 37: Generationen – Microliving | 42 |
| Abbildung 38: Generationen – Pflegewohngruppe | 42 |
| Abbildung 39: Bedeutung lebenszyklusgerechten Wohnens | 43 |
| Abbildung 40: Generationen – Bedeutung lebenszyklusgerechten Wohnens | 44 |
| Abbildung 41: Gründe für die Anpassung der Wohnsituation | 44 |
| Abbildung 42: Maßnahmen für lebenszyklusgerechtes Wohnen..... | 45 |
| Abbildung 43: Der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte | 50 |
| Abbildung 44: Einordnung des soziodemografischen Wandels in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms..... | 51 |
| Abbildung 45: Generationen 1..... | 58 |
| Abbildung 46: Generationen 2..... | 59 |
| Abbildung 47: Nettohaushaltsbetrachtung 1 | 60 |
| Abbildung 48: Nettohaushaltsbetrachtung 2..... | 61 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Aufbau des Fragebogens | 8 |
| Tabelle 2: Literaturübersicht | 12 |
| Tabelle 3: Prognostizierter Anstieg der Nachfrage nach Dienstleistungen | 31 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------|----------------------------|
| BB | Babyboomer |
| BDSG | Bundesdatenschutzgesetz |
| DSGVO | Datenschutzgrundverordnung |
| et al. | et alii |
| Gen | Generation |
| Hrsg. | Herausgeber |
| M | Mittelwert |
| n | Anzahl der Beobachtungen |
| Nr. | Nummer |
| S. | Seite |
| SD | Standardabweichung |
| vs. | versus |

Gender-Hinweis

Bei der Erstellung des Arbeitspapiers wurde darauf geachtet, geschlechterneutrale Formulierungen zu wählen. Gelang 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. Diese verkürzte Sprachform stellt keine Wertung dar.

1 Problemstellung und Zielsetzung der empirischen Studie und des Forschungsprogramms

Aktueller soziodemografischer Wandel als Kernproblem zukünftiger Wohnraumversorgung privater Haushalte

Die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren im Ungleichgewicht. Einer hohen und dynamischen Wohnraumnachfrage steht ein träges und statisches Wohnraumangebot gegenüber. Die soziodemografischen Veränderungsprozesse verursachen dabei gravierende Nachfrageveränderungen nach Wohnraum und typische Remanenzeffekte des gegenwärtigen Strukturwandels werden deutlich. Daraus resultiert die mangelnde Verfügbarkeit an bedarfsgerechtem Wohnraum und ein Allokationsproblem der vorhandenen Wohnflächen. Dieses Allokationsproblem hat insbesondere regionalen Wohnraumangel zur Folge. Außerdem ist das Allokationsproblem zugleich sozial- und verteilungspolitisch relevant. Aufgrund der Energiekrise sind die Wohnkosten der deutschen Haushalte im letzten Jahr überdurchschnittlich stark angestiegen. Das hat dazu geführt, dass jeder achte Haushalt in Deutschland inzwischen als überbelastet gilt (Destatis, 2022a). Überbelastung bedeutet, dass die Ausgaben für Miete oder Tilgung eines Kredites 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigen. Für einen Großteil der deutschen Bevölkerung stellen die monatlichen Ausgaben für Wohnen den Großteil der Lebenshaltungskosten dar. Die Ausgaben für monatliche Mieten oder Tilgungen sind in der Regel Fixkosten, die kein oder nur ein sehr geringes Einsparpotenzial aufweisen. Wohnen ist nicht nur teurer geworden, sondern nur noch einem privilegierten Teil der deutschen Bevölkerung ist die Wohneigentumsbildung vorbehalten. Eine rückläufige Eigentumsbildung privater Haushalte ist zu erwarten. Zunehmend ältere Wohnungseigentümer haben materiell und im Umsetzungsprozess größere Schwierigkeiten, notwendige energetische Sanierungen des Gebäudebestands durchzuführen. Außerdem tragen die soziodemografischen Veränderungsprozesse wie beispielsweise die Versingelung der Bevölkerung und die Veränderung der Lebensstile dazu bei, dass seit mittlerweile vier Jahrzehnten der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform in Deutschland ist (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021). Diese Veränderungen spiegeln sich in neuen Ansprüchen und Wohnwünschen wider. So haben junge Familien andere Anforderungen und Bedarfe an das Wohnen als Doppelverdiener, Haushalte ohne Kinder oder Senioren. Wohnen muss flexibel an neue Bedürfnisse angepasst werden können. Private Haushalte ändern aufgrund des Megatrends der Soziodemografie die Bewertung ihrer Wohnsituation und es kommt zu Verschiebungen hinsichtlich der Anforderungen an zukünftiges Wohnen. Die Studie verfolgt somit die Zielsetzung, die Veränderung der zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte zu untersuchen. Auch die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot, regionale, qualitative und quantitative Verschiebungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten sowie Auswirkungen auf die Stadt- und Regionalentwicklung werden analysiert.

Eingliederung der Studie in das übergeordnete Forschungsprogramm

Diese Studie ist Teil eines Forschungsprogramms, das sich mit der Transformation des Wohnens insgesamt befasst. Die vorliegende Studie ist die dritte von sechs Teilprojekten, die über einen Zeitraum von 18 Monaten bearbeitet werden. 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 Einzelrends (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, Urbanisierung und staatliche Intervention (Pfnür & Wagner, 2018; Plößl & 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.

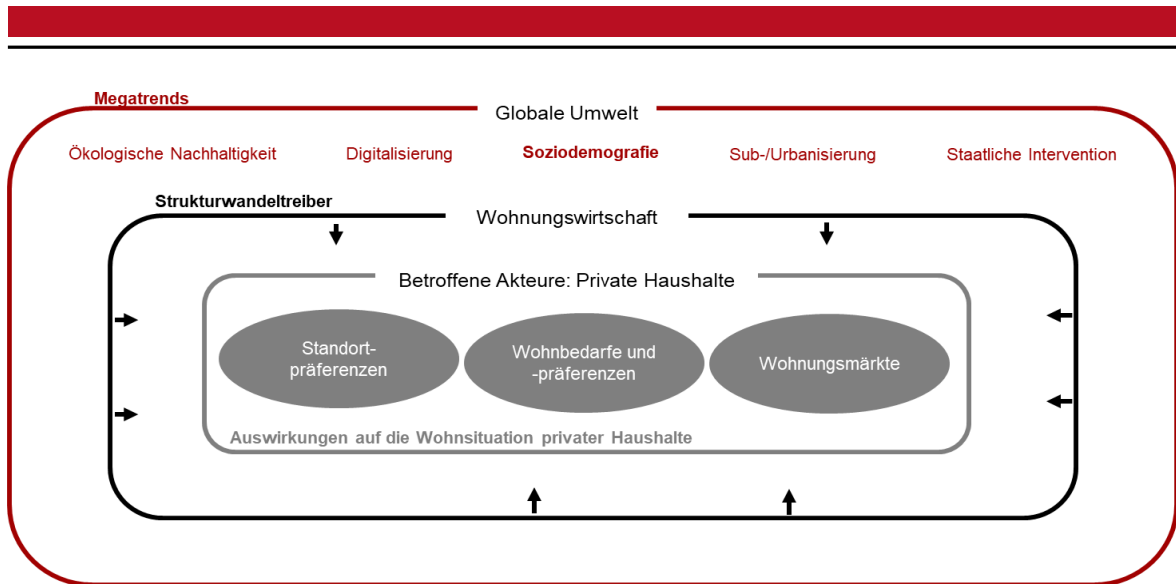


Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft

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 und 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.

Megatrend: Soziodemografie

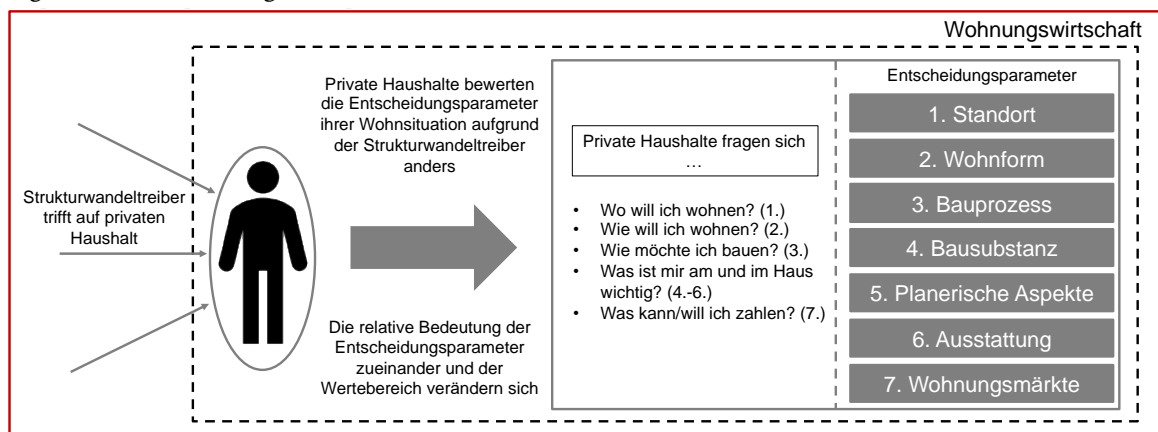


Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte.

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.

Fokus und Zielsetzung des Forschungsprogramms: Analyse der Auswirkungen des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Das veränderte Konsumverhalten der privaten Haushalte hinsichtlich ihrer Wohnsituation, ausgelöst durch die Strukturwandelstreiber 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 Lage und die qualitativen und quantitativen Eigenschaften von Wohnungen verändert. Dafür ist unmittelbar die Kaufentscheidung relevant.
3. Der Schwerpunkt der Studie liegt in der Anschaffungs- beziehungsweise Refurbishmententscheidung der Objekte durch die privaten Haushalte. 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 Investor. 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 stehen dabei die Auswirkungen des soziodemografischen Wandels auf die Transformation des Wohnens in Deutschland 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 – in diesem Teilprojekt die wachsenden Anforderungen des soziodemografischen Wandels an das Wohnen – identifiziert und analysiert, von welchen Teilen der Bevölkerung welche Maßnahmen ergriffen werden, um den Herausforderungen zu begegnen. Anschließend an diese Studie werden zukünftig im Forschungsprogramm zwei weitere Megatrends untersucht und abschließend eine Metaanalyse durchgeführt.

Über diese Veröffentlichung

Dieser Bericht folgt zum einen einer wissenschaftlichen Methodik und Arbeitsweise. Zum anderen ist er für die Zielgruppe der interessierten Fachöffentlichkeit gedacht. In der aktuellen Situation ist hier Tempo in der Veröffentlichung der Daten und Allgemeinverständlichkeit der Analyse geboten. Deshalb treten zunächst tiefergehende und damit zeitaufwendige multivariate Analysen in den Hintergrund. In der Folge werden die im Rahmen dieser Studie gewonnenen Daten vertiefend analysiert, für eine forschungsnaher 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 Methodisches Vorgehen und Darstellung der Stichprobe

2.1 Einordnung der Studie in das Forschungsprogramm Transformation des Wohnens

Die vorliegende Studie ist Teil eines Forschungsprogramms zur Analyse der Transformation des Wohnens als Reaktion auf den aktuell starken Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft. Das Forschungsprogramm setzt sich aus sechs Teilprojekten zusammen, welche jeweils den Einfluss eines Megatrends auf die Wohnsituation privater Haushalte untersucht (Abbildung 3).

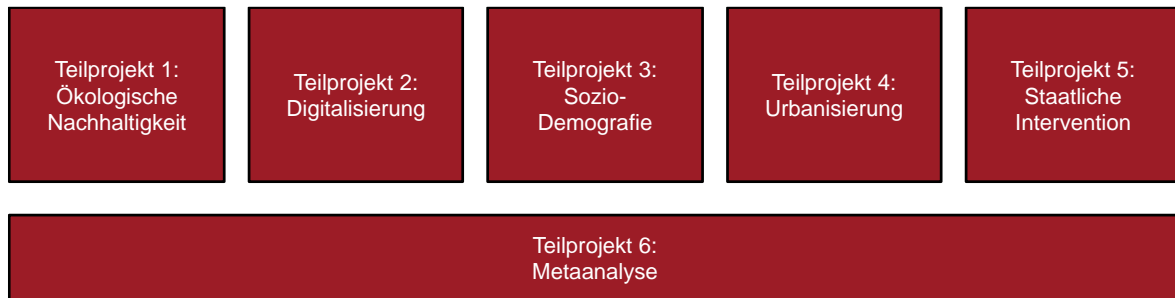


Abbildung 3: Forschungsprogramm in sechs Teilprojekten

Die ersten fünf Teilprojekte basieren auf empirischen Befragungen. Abschließend werden diese in einem sechsten Teilprojekt zu einem vollständigen Bericht zusammengefügt, welcher ganzheitlich die Einflüsse der verschiedenen Megatrends auf die Wohnungswirtschaft darstellt. Der Zweck dieses Vorgehens ist es, die von den Marktteilnehmenden gefühlte Transformation des Wohnens datenbasiert analytisch messbar zu machen und daraus Entscheidungshilfen für die Strategien, Strukturen, Produkte und Dienstleistungen der wohnungswirtschaftlichen Akteure abzuleiten.

Der vorliegende Bericht erklärt den Einfluss des Megatrends „Soziodemografie“ (Teilprojekt 3) auf die Wohnsituation privater Haushalte und die Wohnungswirtschaft im Gesamten. Die Studie erfolgt konzeptionell und empirisch, das heißt über messbare Daten, welche in Form von Befragungsdaten durch die Technische Universität Darmstadt erhoben werden. Über die Befragungsdaten lassen sich die theoretisch vermuteten Zusammenhänge messen und repräsentative Ergebnisse ableiten. Insbesondere geben die subjektive Wahrnehmung, die Zusammenhänge und die Präferenzen der befragten Haushalte übergreifend Aufschluss über resultierende Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt.

Aufbau der Teilprojekte

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, welche im nächsten Schritt anhand von strukturierten Interviews mit Experten der Wohnungswirtschaft diskutiert und angereichert werden. Daraus ergibt sich ein Meinungsbild und die Themenbereiche werden anhand ihrer praktischen Relevanz kategorisiert, welche aufgrund der Aktualität des Themas von

hoher Bedeutung sind. Im Anschluss erfolgt die Entwicklung eines Fragebogens und die Durchführung und Auswertung der empirischen Befragung. Die Überprüfung der formulierten Propositionen erfolgt auf Basis der Befragungsauswertung und wird in diesem Bericht, gemeinsam mit weiteren aufschlussreichen Ergebnissen der Befragung, zusammenfassend dargestellt.

2.2 Aufbau und Durchführung des Teilprojekts Soziodemografie

Befragungskonzept

Auf Basis von wissenschaftlicher Literatur und aktuellen Berichten werden teilprojektspezifisch relevante Thesen zu den Einflüssen des Megatrends „Soziodemografie“ abgeleitet. Sie bilden die Basis des Leitfadens der halb-strukturierten Interviews mit Experten aus der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden 6 Interviews mit Meinungsbildnern und Entscheidungsträgern aus den einschlägig wichtigsten Teilen der Wohnungswirtschaft geführt. Sie fanden im Zeitraum von August bis September 2022 per Videotelefonie statt. Der auf der Literatur und den Interviews basierende Fragebogen besteht weitestgehend aus standardisierten Befragungsinstrumenten. Neben allgemeinen soziodemografischen Skalen wie Alter, Nettohaushaltseinkommen oder Personen im Haushalt werden zudem auch Persönlichkeiten nach dem Fünf-Faktoren-Modell erfasst (Rammstedt et al., 2014). Außerdem werden Strukturwandeltreiber und wohnungswirtschaftliche Entscheidungsparameter abgefragt. Tabelle 1 zeigt die Themenblöcke und den Aufbau des Fragebogens.

Tabelle 1: Aufbau des Fragebogens

| | |
|-----|--|
| I | Soziodemografische Angaben |
| II | Proposition 1: Kontexteinordnung und Herausforderungen |
| III | Proposition 2: Infrastrukturen |
| IV | Proposition 3: Dienstleistungen |
| V | Moderatoren: umweltbezogene Handlungskonsequenzen, zeitlicher Fokus, Identifikation mit dem Wohngebiet |
| VI | Proposition 4: Flexibilität |
| VII | Strategie- und Lösungsansatz: lebenszyklusgerechtes Wohnen |

Die Beantwortung der Fragen erfolgt überwiegend auf einer siebenstufigen Likertskala (trifft überhaupt nicht zu bis trifft vollständig zu), da diese eine höhere Sensitivität, Reliabilität und Validität als eine fünfstufige Likertskala aufweist (Cummins & Gullone, 2000; Preston & Colman, 2000). Die Programmierung des Fragebogens erfolgte in SoSci Survey, einem deutschen Anbieter von Onlinebefragungen, welcher datenschutzkonforme Onlinebefragungen nach DSGVO und BDSG zusichert (SoSciSurvey, 2022). Nach einem vorgeschalteten Pretest wurde die Befragung über einen Zeitraum von 28 Tagen vom 08.11.22 bis 06.12.22 durchgeführt. Die Stichprobe wird 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. Deren Vorqualifizierung erfolgt durch die Registrierung und Qualifikation, die sie bei Clickworker.de durchführen müssen. Ergänzend zu integrierten Kontrollfragen soll über Kontrollen auf Bots und automatisierte Antworten die Qualität bestmöglich sichergestellt werden. Clickworker.de hat sich bereits in anderen Marktstudien und wissenschaftlicher Forschung in den letzten Jahren bewährt (Pfnür et al., 2021; Gottschewski et al., 2022). Die Incentivierung lag bei 4,00 Euro pro Teilnehmer.

Grundgesamtheit und Zusammensetzung der Stichprobe

Der Einfluss des Transformationsprozesses wird entweder über einen Markttransaktionsprozess (zum Beispiel Kauf einer Wohnimmobilie) oder über einen Wechsel beziehungsweise die Veränderung der Wohnsituation durch ein Refurbishment oder eine Sanierung sichtbar. Um die Transformationsprozesse der Wohnungsmärkte identifizieren zu können, werden in dieser Studie Kaufaspiranten und Eigentümer betrachtet. Da im Lauf der Zeit viele Immobilien privater Haushalte in der Nutzung zwischen Selbstnutzung und Vermietung hin- und herpendeln, wurden dem Ziel dieser Studie entsprechend alle Nutzungsarten betrachtet. Ferner gibt es Haushalte, die zwar derzeit noch zur Miete wohnen, aber sich aktuell in einem Kaufprozess mit sehr ernstesten Absichten befinden. Für diese auf die Analyse zukünftiger Marktveränderungen abzielende Studie sind naturgemäß auch die entsprechenden Motivlagen der befragten Haushalte sehr interessant. Zu unterscheiden sind hier zwei Gruppen:

1. 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.

2. In der Gruppe der selbst nutzenden Eigentümer befinden sich Haushalte, die bereits eine Immobilie erworben haben. Neben dem Kauf kann diese auch durch Erbschaft oder Schenkung erfolgt 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.

Der Wohnimmobilienmarkt ist dabei in Deutschland stark fragmentiert (Just et al., 2017). Im Jahr 2011 lagen rund 17 Millionen Wohnungen und damit rund 43 % in der Hand der selbst nutzenden Eigentümer. Weitere 14 Millionen Wohnungen besaßen die privaten Kleinanleger, die Wohnungsvermietungen nebenberuflich vornehmen. Mit 37 % Anteil am Wohnungsmarkt wird dabei der zweitgrößte Anteil von den sogenannten „Hobbyvermietern“ gemanagt.

Um über das gesamte Forschungsprogramm ein Panel zu erstellen, also möglichst viele Umfrageteilnehmer der ersten beiden Teilprojekte auch zu den weiteren zu befragen, wurde eine geschichtete Stichprobe gewählt. Somit konnten 591 Befragte der ersten beiden Umfragen erneut befragt werden und weitere 428 Teilnehmer kamen neu dazu.

Insgesamt setzt sich die Stichprobe wie folgt zusammen:

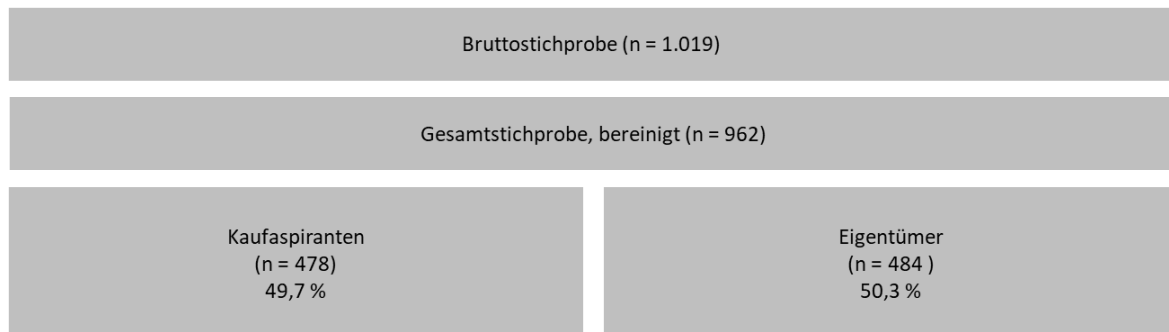


Abbildung 4: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe

Die initiale Stichprobe enthält 1.019 Befragungssätze. Hiervon wurden diejenigen mit einer zu geringen Beantwortungsdauer und die mit nicht korrekt ausgefüllten Kontrollfragen eliminiert. Es verbleibt eine Nettostichprobe von 962 auszuwertenden Datensätzen.

Die Stichprobe weist dabei eine homogene Geschlechterverteilung auf (59,4 % männlich, 40,2 % weiblich und 0,4 % divers). Das Durchschnittsalter liegt bei 39 Jahren mit einer Standardabweichung von 12 Jahren und entspricht damit dem durchschnittlichen Alter beim Immobilienkauf in Deutschland (Stand 2017), (Statista, 2018). 38,5 % der Teilnehmer sind verheiratet, 30,1 % ledig und 27,3 % leben in einer Beziehung. 4,1 % sind geschieden oder verwitwet. Hinsichtlich des Bildungsgrades ist das Sample überdurchschnittlich gebildet. Mit 46,5 % hat fast jeder zweite Befragte einen Hochschulabschluss (im bundesweiten Durchschnitt ca. 33,5 %). 20,3 % haben Abitur als höchsten Abschluss, während der deutsche

Durchschnitt bei 6,5 % Abitur als höchsten Schulabschluss hat (Statista, 2019). Die akademisch verzerrte Stichprobe lässt sich darüber erklären, dass sich auf Clickworker.de häufig digitalaffine „white collar worker“ beteiligen. Innerhalb der Haushalte variiert die dort lebende Personenanzahl. Abbildung 5 zeigt die Verteilung der Personen und Kinder im Haushalt innerhalb der Stichprobe.

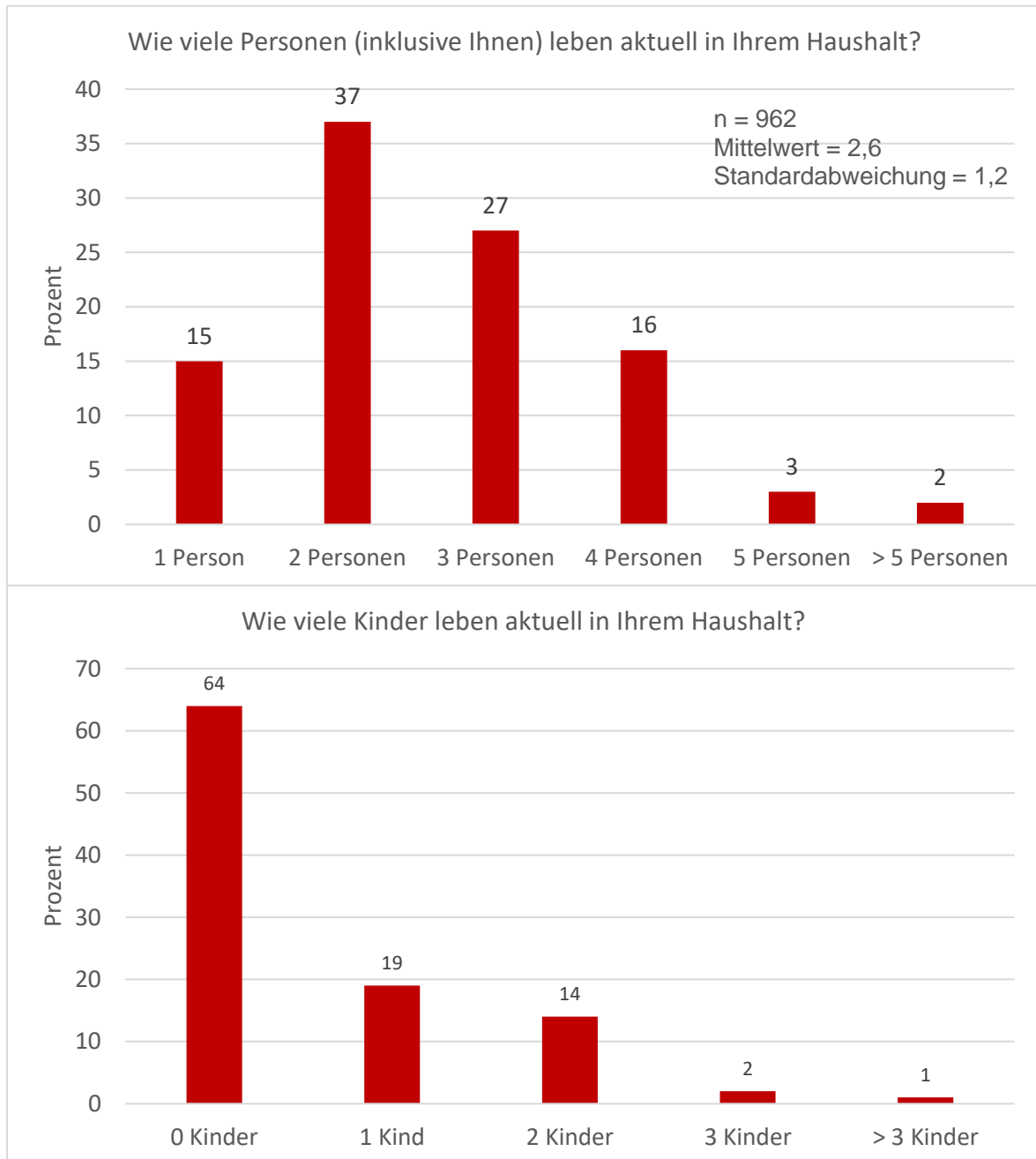


Abbildung 5: Anzahl der Personen und Kinder im Haushalt

37 % der Befragten leben in einem Zweipersonenhaushalt, bei ca. 2,6 Personen pro Haushalt im Durchschnitt des Samples. In Deutschland liegt die durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder 2020 bei 2 Personen und damit unter dem Durchschnitt der Stichprobe (Statista, 2020). Das war so auch für die betrachtete Grundgesamtheit zu erwarten, da die hier

für den Immobilienmarkt relevanten Haushalte jünger als der Bevölkerungsdurchschnitt sind und damit noch überdurchschnittlich oft Kinder im eigenen Haushalt leben.

Das monatliche Nettohaushaltseinkommen der Stichprobe verteilt sich wie in Abbildung 6 ersichtlich.

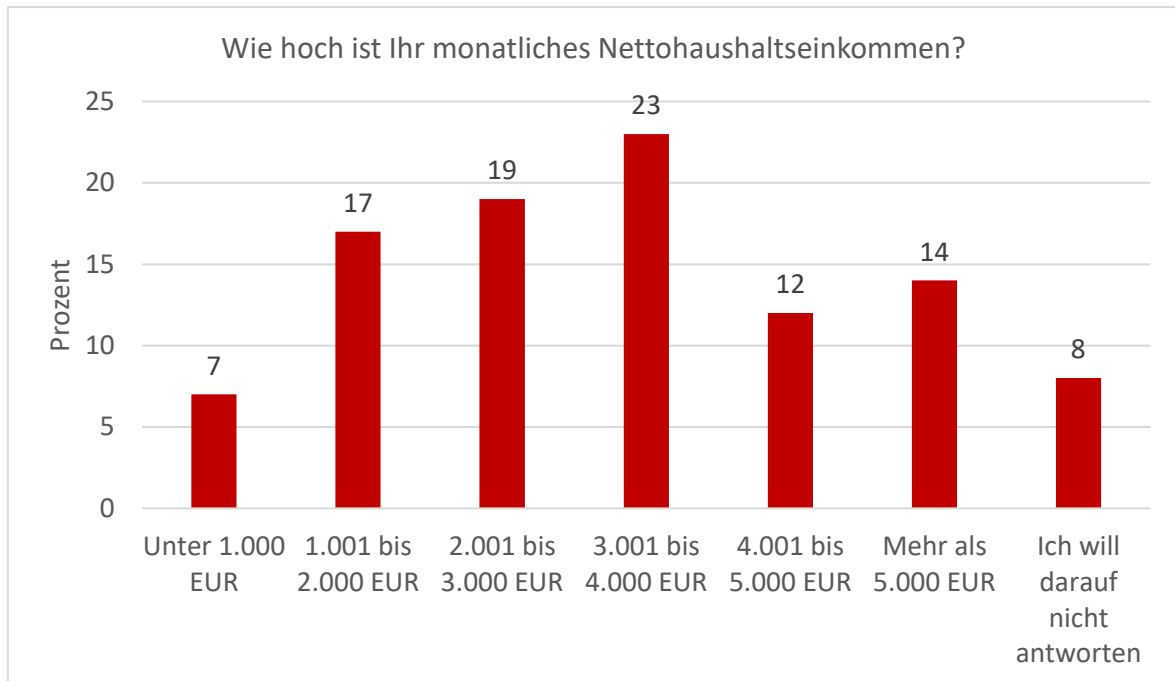


Abbildung 6: Monatliches Nettohaushaltseinkommen

Rund jeder fünfte Haushalt verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro. Knapp jeder vierte Haushalt liegt in der Einkommensklasse über 3.000 Euro und weniger als 4.000 Euro, in der auch der Median liegt. Das landesweit durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen liegt bei 3.612 Euro (Stand 2020), (Statista, 2022).

Methodisches Vorgehen der Datenanalyse

Im Rahmen des vorliegenden Ergebnisberichts werden die erhobenen Daten mithilfe univariater, deskriptiver sowie bivariater Analysemethoden ausgewertet. Sämtliche Berechnungen werden in IBM SPSS durchgeführt und grafisch aufbereitet. Die Aggregation von Daten zu Bottom-3-Box-Werten und Top-3-Box-Werten erhöht die Aussagekraft und führt zu einer übersichtlicheren Darstellung. Hierzu werden jeweils die drei äußersten Ausprägungen (trifft überhaupt nicht zu, trifft nicht zu und trifft eher nicht zu; sowie trifft vollständig zu, trifft zu und trifft eher zu) zusammengefasst. Interpretiert werden diese Werte als eindeutige Ablehnung bzw. Zustimmung der Aussagen. Wenn mehrere Items ein Konstrukt bilden, so wurde anhand der Reliabilität (Cronbachs Alpha) zunächst sichergestellt, dass die Items zusammengefasst werden können und sie das gleiche Konstrukt messen. Weiterhin gibt der Korrelationskoeffizient zwischen zwei betrachteten Variablen deren linearen Zusammenhang an. Positive Korrelationen bedeuten dabei, dass eine hohe Ausprägung einer Variablen mit einer hohen Ausprägung einer zweiten Variablen einhergeht und vice versa.

3 Literaturanalyse

Um die Ergebnisse der vorliegenden Studie besser einordnen zu können, wird nachfolgend zunächst ein Überblick über die wichtigsten empirischen Studien des Themenfeldes gegeben. Anschließend werden außerdem Zahlen, Daten und Fakten zum soziodemografischen Wandel in Deutschland vorgestellt. Aktuell nimmt der soziodemografische Wandel, worunter die Veränderung der Sozial- und Einkommensstruktur sowie die gesellschaftlichen Veränderungen unserer Bevölkerung verstanden werden, immens an Stärke zu. Wirtschaft und Gesellschaft stehen zunehmend vor Herausforderungen. Von besonderer Bedeutung sind die Faktoren Geburtenrate, Wanderungssaldo und Sterberate. Die zukünftige Dynamik der Bevölkerungsveränderung und der Haushaltsstrukturen bildet die Grundlage für die Veränderungen im Wohnen.

3.1 Aktuelle empirische Studienlage

Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Veränderungsprozesse umfasst die aktuelle empirische Studienlage die Auswirkungen einer älter werdenden Bevölkerung auf die Immobiliennachfrage, dabei steht insbesondere die regionale Wohnraumnachfrage im Fokus. Außerdem werden anhand von Prognosen die Preisentwicklungen an den Immobilienmärkten skizziert. Des Weiteren betrachten die Studien die Entwicklung der Wohnkosten, die Allokation der Wohnflächen und neue Wohnformen. Ein Teil der Studien untersucht die durch den soziodemografischen Wandel ausgelösten immobilienwirtschaftlichen Veränderungen aus der Perspektive von Bestandshaltern und Projektentwicklern. Außerdem werden die Auswirkungen auf Regionen oder Stadtteile modellgestützt antizipiert. Ein Überblick über die derzeit wichtigsten deutschsprachigen Studien und Bücher, welche die Auswirkung der soziodemografischen Entwicklungen auf das Wohnen betrachten, bietet Tabelle 2.

Tabelle 2: Literaturübersicht

| Titel | Herausgeber/ Autoren | Studiendesign |
|---|---|--|
| Studien | | |
| Immobilienwirtschaft und demographischer Wandel – Auswirkungen, Potentiale, Risiken | EBS Real Estate Management Institute (EBS, 2023) | Wandel der Wohnimmobilie: – flexible Lösungen durch modulares Bauen – alternative Wohnkonzepte erfindlich, um Wohnfläche künftigem Bedarf anzupassen – politische Ansätze notwendig, um |

| | | |
|---|---|---|
| | | Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit zu reduzieren |
| Mismatch auf dem Wohnungsmarkt | Institut der deutschen Wirtschaft, Sagner, P. & Voigtländer, M., (2023) | <ul style="list-style-type: none"> – 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) | <ul style="list-style-type: none"> – 47 % der Bestandhalter und Projektentwicklern gehen von negativer Auswirkung des soziodemografischen Wandels auf Immobilien-nachfrage aus – zukünftige Wohnraum-Überkapazität in Ballungsräume – 60 % der Bestandhalter haben bereits Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren ergriffen |
| Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | Umweltbundesamt, Blum, A. et al., (2022) | <ul style="list-style-type: none"> – 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) | <ul style="list-style-type: none"> – 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) | <ul style="list-style-type: none"> – 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) | <ul style="list-style-type: none"> – 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, Christian Ströder, (2019) | <ul style="list-style-type: none"> – 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) | <ul style="list-style-type: none"> – Datenanalyse für 14 ostdeutsche Städte – besonders ausgeprägte sozialräumliche Spaltung in Ostdeutschland zeichnet sich ab |
| Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und | Bundesministerium für Forschung und | – Gemeinschaftliches Wohnen weist positive Effekte im sozialen, im |

| | | |
|---|--|--|
| Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen | Bildung, Henseling, C. et al., (2018) | 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, Westermeyer, 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 |

| Bücher und Buchkapitel | |
|---|-------------------------------|
| Titel | Herausgeber/Autor/Jahr |
| Demografie, Wohnen, Immobilien | Budliger, H. (2022) |
| Wohnen im Alter. Gemeinschaftliche Wohnformen als Modell der Zukunft? | Kopp, J. & Jacob, R., (2020) |
| Neues Wohnen auf dem Land – Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum | Wonneberger, E. (2018) |
| Demografische Trends als Bestimmungsfaktor für die Immobiliennachfrage | Just, T., (2017) |
| Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft | Efremidis, S., (2017) |

Im Vergleich zu bisherigen Studien stehen die privaten Haushalte im Betrachtungsfokus der vorliegenden Studie. Die privaten Haushalte ändern aufgrund des soziodemografischen Wandels die Bewertung ihrer Wohnsituation, daraus resultiert eine Verschiebung der Anforderungen an zukünftiges Wohnen. Die vorliegende Studie trägt dazu bei, die Veränderung der

zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte besser zu verstehen. Die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot sowie, qualitative und quantitative Verschiebungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten werden in dieser Studie ganzheitlich betrachtet und untersucht.

3.2 Zahlen, Daten und Fakten zum soziodemografischen Wandel in Deutschland

Die Geburtenrate, der Wanderungssaldo und die Sterberate

Die Zahl der Geburten ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 um 7 %, von 745.000 auf 735.000 gesunken (Destatis, 2022b). Dabei setzt sich der Trend in Deutschland fort, dass Menschen in einer späteren Lebensphase über die Gründung einer Familie nachdenken. Im Jahr 2020 sind Mütter bei der Geburt ihres ersten Kindes durchschnittlich 30,5 Jahre alt gewesen (Destatis, 2022c). Das durchschnittliche Alter der Väter lag bei 33,3 Jahre (Destatis 2022d). Im Vergleich dazu sind Frauen im Jahr 1970 bei der Geburt ihres ersten Kindes etwa 24 Jahre alt gewesen (Destatis, 2020a).

Zum Jahresende 2022 haben nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes mindestens 84,3 Millionen Einwohner in Deutschland gelebt (Destatis, 2023a). Das waren so viele Menschen wie noch nie zuvor. Die Bevölkerungszahl ist im Vergleich zum Jahresende 2021 um 1,1 Millionen Menschen angestiegen. Der Hauptgrund hierfür ist eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) von schätzungsweise 1,42 bis 1,45 Millionen Menschen gewesen (Destatis, 2023a). Die Nettozuwanderungsrate war so hoch wie noch nie seit Erfassung der Zeitreihe im Jahr 1950 und viermal so hoch wie 2021 (Destatis, 2023a).

Zwei Gründe haben sich im Jahr 2022 dennoch dämpfend auf das Bevölkerungswachstum ausgewirkt. Einerseits die sinkende Geburtenzahl und andererseits ist die Zahl der Gestorbenen um circa 4 % auf etwa 1,06 Millionen im Jahre 2022 angestiegen (Destatis, 2023b). Aber nicht nur die Lebenserwartung für Neugeborene hat zugenommen, auch die Lebenserwartung für ältere Menschen ist gestiegen (Destatis, 2022e). Im Rahmen der Coronapandemie stagnierte die Entwicklung der Lebenserwartung allerdings bzw. verlief etwas rückläufig.

Bevölkerungsstruktur: eine immer älter werdende Bevölkerung

Die Menschen in Deutschland werden immer älter. Die sinkende Zahl jüngerer Menschen und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen in bisher nicht gekannter Art und Weise (Abbildung 7).

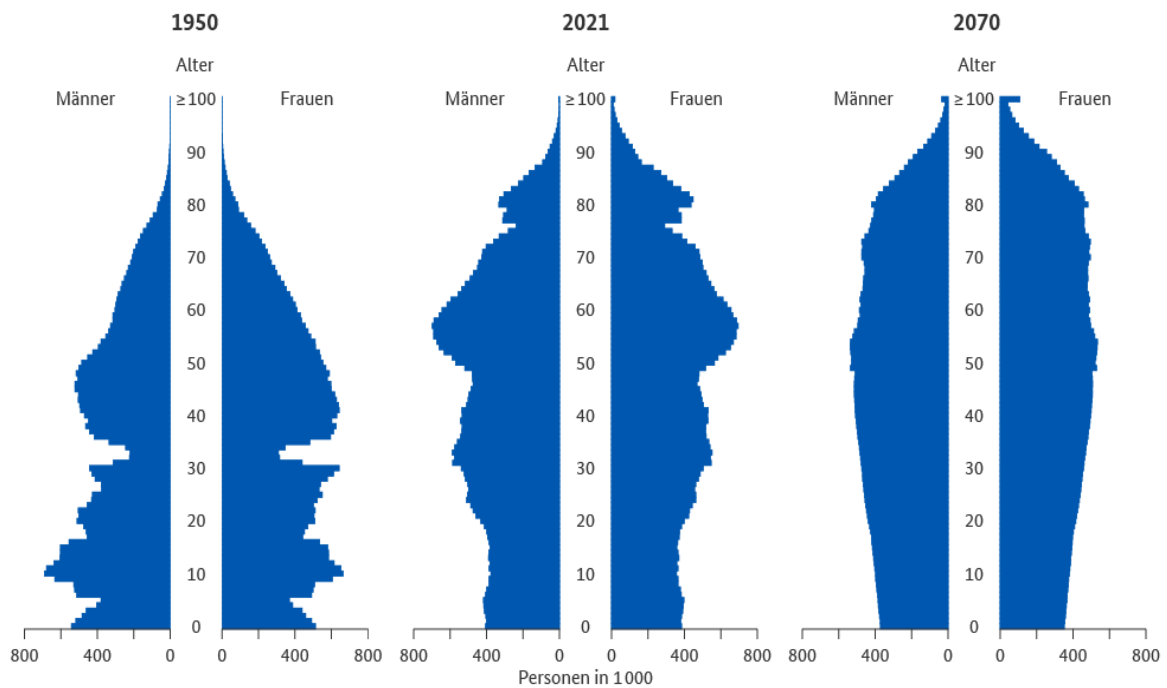


Abbildung 7: Altersstruktur der deutschen Bevölkerung 1950–2070

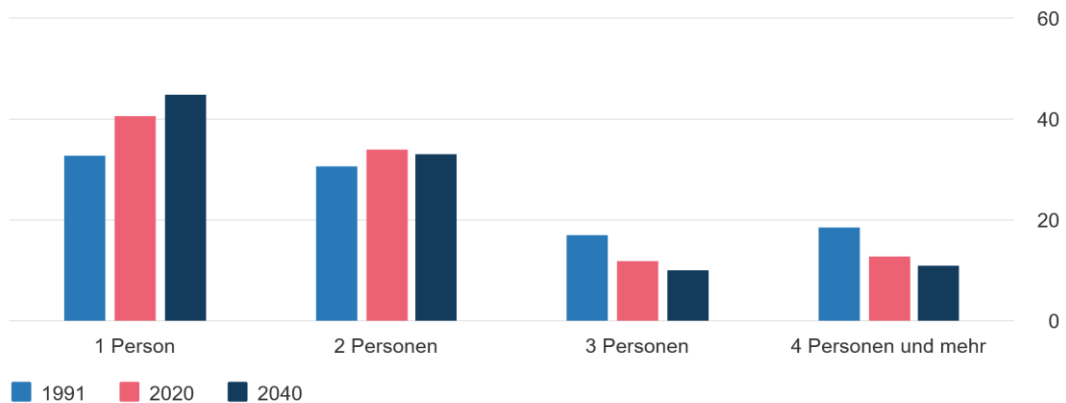
Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 Jahre und jede fünfte Person ist älter als 66 Jahre (Destatis, 2021a). Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel ist die Lebenserwartung bei Geburt der zentrale Indikator, um die Entwicklung hin zu einem immer längeren Leben darzustellen. Aktuell liegt die Lebenserwartung für ein neugeborenes Mädchen bei 83,4 Jahren und für einen neugeborenen Jungen bei 78,5 Jahren (Destatis, 2022e). Die Gründe dafür sind vielfältig. Neben einer gesünderen Ernährung, der Verbesserung der Wohnqualität sowie Fortschritte in der medizinischen Versorgung und Hygiene sind außerdem der gestiegene Wohlstand und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen für einen Anstieg der Lebenserwartung verantwortlich.

Veränderung der Haushaltsstruktur

In Deutschland gilt die Gemeinschaft von Personen, die zusammenwohnen und wirtschaften, als Privathaushalt. Während die Anzahl an Privathaushalten im Jahr 1991 bei 35,3 Millionen lag, ist diese im Jahr 2018 bereits auf 41,4 Millionen Privathaushalte angestiegen (Destatis, 2019). Die Haushaltsvorausberechnung zeigt, dass ein Anstieg bis 2040 auf 42,6 Millionen Haushalte zu erwarten ist (Destatis, 2019). Aber auch die Struktur der Haushalte hat sich verändert (Abbildung 8).

Privathaushalte nach Haushaltsgröße

in %



1991, 2020: Ergebnisse des Mikrozensus; 2040: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020

Abbildung 8: Veränderung der Haushaltsgröße

Seit mittlerweile vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform in Deutschland, außerdem hat die Anzahl an Zweipersonenhaushalten zugenommen (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021). Im Gegenzug hat sich die Anzahl an Haushalten mit drei oder mehr Personen eher rückläufig entwickelt. Vorausberechnungen gehen außerdem davon aus, dass 2040 jeder vierte Mensch in Deutschland allein leben wird (Destatis, 2020b). Der Trend zu kleineren Haushalten ist einerseits auf einen Wandel der Lebensstile zurückzuführen andererseits aber auch auf eine hohe berufliche Mobilität und die zunehmende Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung in hohem Alter. Dabei hat laut Mikrozensus in 31 % der 40,7 Millionen Haushalte im Jahr 2021 mindestens eine Person mit 65 Jahren oder älter gelebt. Außerdem lebten in einem Viertel der Haushalte ausschließlich Personen, die älter als 65 Jahre alt gewesen sind (Destatis, 2021b). Vor dem Hintergrund möglicher Unterstützung und Hilfeleistungen im Alter ist insbesondere die Zusammensetzung der Haushalte, in denen mindestens eine Person ab 65 Jahre lebt, von Interesse. In 85 % der Mehrpersonenhaushalte mit älteren Personen lebte lediglich eine Generation unter einem Dach. In 14 % der Haushalte mit älteren Menschen haben 2 Generationen zusammengelebt und in lediglich 2 % der Haushalte haben drei oder mehr Generationen zusammengelebt (Destatis, 2021b).

Zunehmende Pflegebedürftigkeit

Die zunehmende Alterung der Gesellschaft führt dazu, dass auch die Pflegebedürftigkeit steigt. Im Dezember 2019 waren im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes 4,13 Millionen Menschen pflegebedürftig (Destatis, 2020c). Die überwiegende Mehrheit (4 von 5 Personen) ist dabei zu Hause gepflegt worden. Die Pflege und Versorgung erfolgten entweder durch Angehörige oder durch ambulante Pflegedienste. Lediglich ein Fünftel der Pflegebedürftigen wurde 2019 vollstationär betreut (Destatis, 2020). Einen Überblick über die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Deutschland zeigt Abbildung 9.

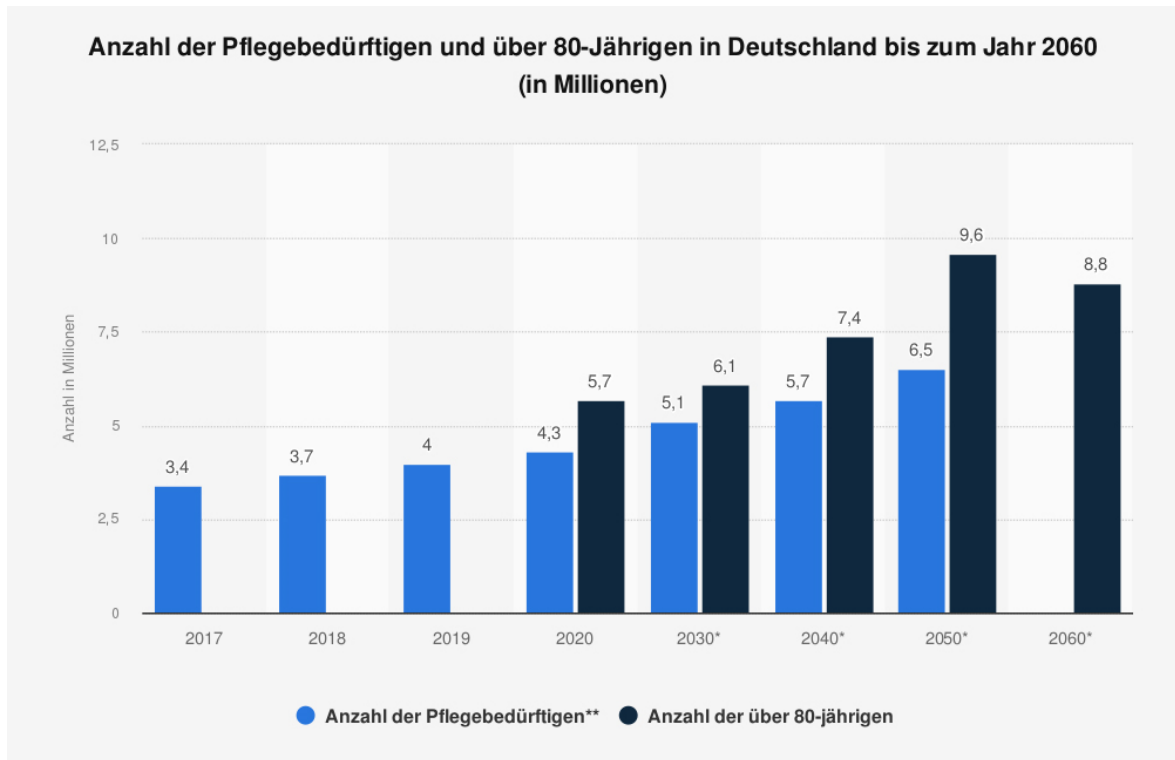


Abbildung 9: Anzahl der Pflegebedürftigen

Arbeitsmarkt

Die Generation der „Babyboomer“ (Jahrgang 1955 bis 1969) erreicht in den kommenden Jahren das Rentenalter. Entsprechend wird sich der Anteil der über 67-Jährigen gegenüber der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter drastisch erhöhen und Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben. Im Vergleich der Altersgruppen nahm die Erwerbstätigkeit in keiner Gruppe so stark zu wie in der Gruppe der 60- bis 64-Jährigen. (Destatis, 2022f). Von 2011 bis 2021 ist die Zahl der Erwerbstätigen in dieser Gruppe von 44 % auf 64 % angestiegen. Außerdem lag der Anteil der 65- bis 69-jährigen Erwerbstätigen im Jahr 2021 bei 17 % (Destatis, 2022f). Die Gründe für die Verlängerung des Erwerbslebens sind vielschichtig. Verantwortlich ist die Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Renteneintritt mit einer stufenweisen Anhebung des Renteneintrittsalters auf 67 Jahre. Außerdem führen höhere Bildungsabschlüsse, die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben sowie das Entgegenwirken einer drohenden Altersarmut zu einer verlängerten Erwerbstätigkeit.

Ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung

Die Schere zwischen Arm und Reich geht in Deutschland immer weiter auseinander. Das Nettoäquivalenzeinkommen lag bei einem Fünftel der deutschen Bevölkerung im Jahr 2021 unter 16.300 € pro Jahr. Dabei berücksichtigt das Äquivalenzeinkommen das Gesamteinkommen eines Haushaltes sowie die Anzahl und das Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen. Außerdem hatten zwei Fünftel der Bevölkerung ein Nettoäquivalenzeinkommen von unter 22.000 € und zwei Fünftel ein Nettoäquivalenzeinkommen von über

28.400 € pro Jahr. Insbesondere Alleinerziehende und Personen im Ruhestand haben überdurchschnittlich oft ein geringes Einkommen zur Verfügung. Unerwartete Ausgaben in Höhe von 1.150 € konnten von fast einem Drittel der hierzulande lebenden Bevölkerung nicht aufgebracht werden (Destatis, 2022g). Im Jahr 2017 verfügte die Hälfte der deutschen Bevölkerung lediglich über 1,3 % des deutschen Gesamtvermögens. Dagegen hat das reichste Prozent einen Vermögensanteil von 18 % am Gesamtvermögen. Die reichsten 10 % haben einen Anteil von 56 % des Vermögens.

4 Studienergebnisse

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zur Betroffenheitssituation der privaten Haushalte im soziodemografischen Wandel sind in vier Teile untergliedert. Nachdem im ersten Teil zunächst die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen der privaten Haushalte betrachtet werden, thematisiert der zweite Teil den Einfluss des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen der privaten Haushalte. Im dritten Teil werden Infrastrukturen, Dienstleistungen und die Flexibilisierung der Immobilien als Lösungsansätze detailliert dargestellt. Abschließend wird im vierten Teil der Studie lebenszyklusgerechtes Wohnen als eine mögliche Lösung der Herausforderungen des soziodemografischen Wandels betrachtet.

4.1 Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen

In diesem Kapitel werden die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels für das Wohnen in Deutschland näher untersucht. Dazu wird zunächst der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf unterschiedliche Teilbereiche betrachtet. Anschließend werden die drei zentralen Herausforderungen – ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung, Veränderung der Altersstruktur und wechselnde Anforderungen in verschiedenen Lebensphasen durch unterschiedliche Lebensstile – betrachtet.

Drei zentrale Herausforderungen des soziodemografischen Wandels in Deutschland wirken massiv auf das zukünftige Wohnen

Um die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels für das Wohnen der privaten Haushalte besser verstehen und beschreiben zu können, werden zunächst die verschiedenen Teilbereiche des soziodemografischen Wandels näher betrachtet. Diese Teilbereiche haben sowohl Einfluss auf die aktuelle als auch auf die zukünftige Wohnsituation der privaten Haushalte. Eine detailliertere Einteilung liefert Abbildung 10.

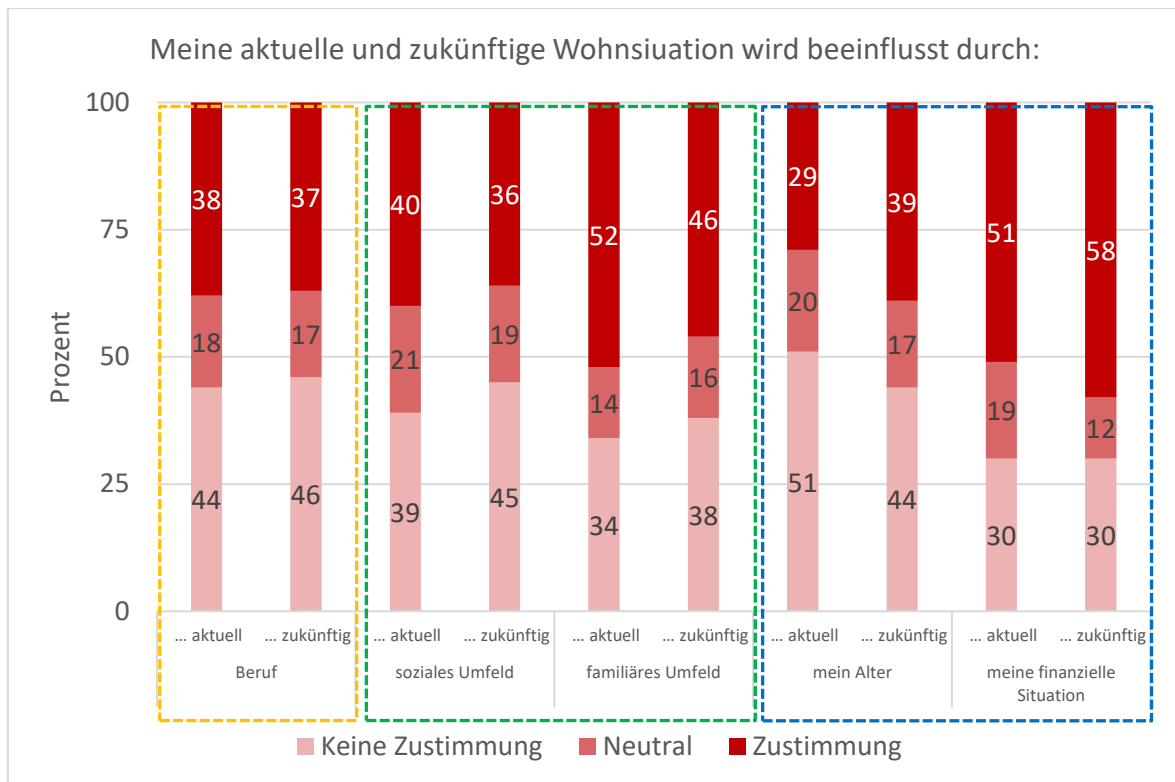


Abbildung 10: Der Einfluss des soziodemografischen Wandels im Detail

Insgesamt wurden drei Teilbereiche des soziodemografischen Wandels identifiziert: Beruf, Freunde und Familie und die individuelle Situation. Gleichzeitig wurden für die drei Teilbereiche jeweils der aktuelle und der zukünftige Einfluss auf die Wohnsituation untersucht. Der Einfluss des Berufs auf die Wohnsituation ist relativ konstant (aktuell: 38 %; zukünftig: 37 %). Das bedeutet, dass rund jeder dritte Befragte in seiner Wohnsituation durch den Beruf beeinflusst wird. Der Einfluss des sozialen (aktuell: 40 %; zukünftig: 36 %) und familiären Umfelds (aktuell: 52 %; zukünftig: 46 %) auf die Wohnsituation in Zukunft wird abnehmen. Demgegenüber nimmt die Bedeutung des Alters (aktuell: 29 %; zukünftig: 39 %) und der finanziellen Situation (aktuell: 51 %; zukünftig: 57 %) und damit die Bedeutung der individuellen Verhältnisse deutlich zu. Dieser Eindruck wird durch die Abbildung 11 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellten Ergebnisse bestätigt und es kristallisieren sich konkret drei zentrale Herausforderungen heraus.

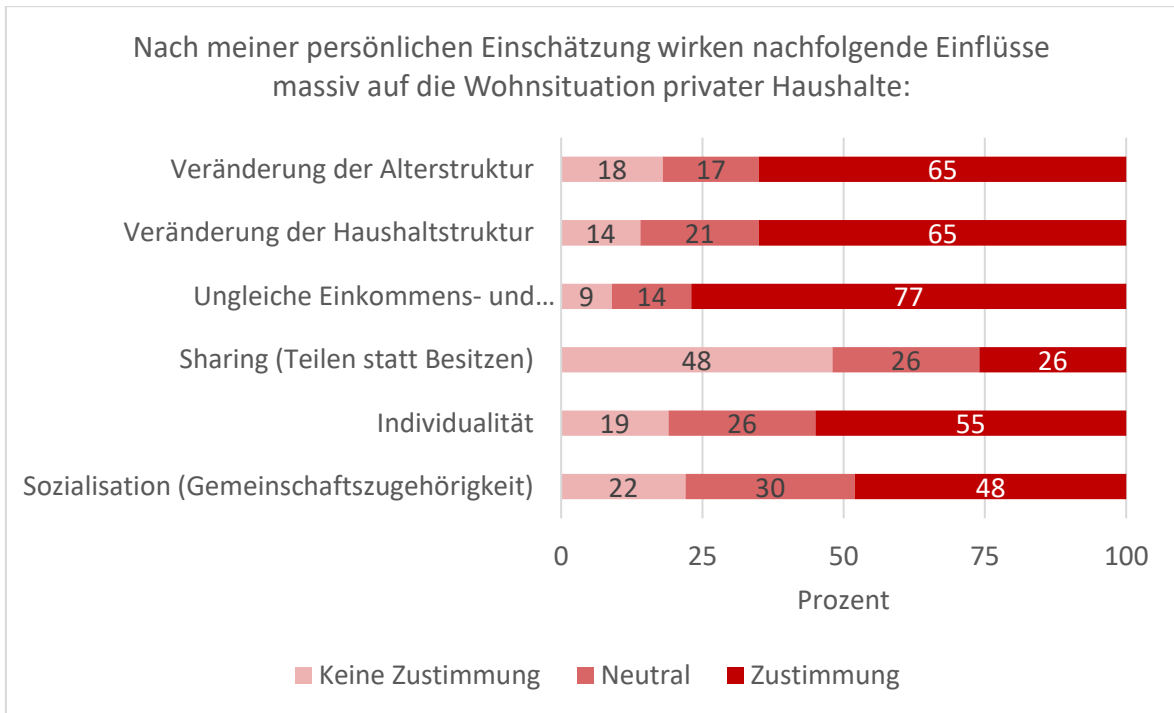


Abbildung 11: Herausforderungen des soziodemografischen Wandels

Herausforderung 1: ungleiche Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Rund 77 % der Befragten geben an, dass die ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung massiv auf die eigene Wohnsituation wirkt. Lediglich 9 % der Befragten stimmen dem nicht zu. Verstärkt durch die wachsende Inflation droht dadurch eine weitere Spaltung der Gesellschaft in „Arm und Reich“.

Herausforderung 2: Veränderung der Altersstruktur

Darüber hinaus geben 65 % der Befragten an, dass die Veränderung der Altersstruktur auf ihre Wohnsituation wirkt. Dagegen geben 18 % der Befragten an, dass dies für sie nicht der Fall ist. Die Zahl der älteren Menschen ist ein zentraler Faktor im soziodemografischen Wandel. Eine immer älter werdende deutsche Bevölkerung verändert die demografischen Rahmenbedingungen kontinuierlich. Dabei ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren von 1991 bis 2021 um 6,4 Millionen auf 18,4 Millionen angestiegen (Destatis, 2021c). Mit steigendem Alter nimmt auch die Handlungsfähigkeit der Menschen ab und bringt große Herausforderungen für das Wohnen mit sich.

Herausforderung 3: wechselnde Anforderungen in verschiedenen Lebensphasen durch unterschiedliche Lebensstile

Außerdem geben ebenfalls 65 % der privaten Haushalte an, dass die Veränderung der Haushaltsstruktur massiv auf ihre Wohnsituation wirkt. Im Vergleich dazu stimmen 18 % dem nicht zu. Eine Veränderung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, z. B. durch die Geburt oder den Auszug von Kindern, geht häufig mit einem neuen Lebensabschnitt einher.

Aber auch veränderte Lebensstile in der deutschen Gesellschaft, wie beispielsweise die Ver-
singelung, führen zu veränderten Anforderungen und damit neuen Herausforderungen an
die Wohnsituation.

Des Weiteren wirken mit der Sozialisation, dem Trend zur Individualität und Sharing weitere
Herausforderungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte. Der Trend zur Individu-
alität beeinflusst die Wohnsituation von 55 % der Befragten. Wohingegen die Sozialisation,
also der Gegentrend zur Individualität, einen Einfluss auf 48 % der Befragten hat. Sharing
hat nach Einschätzung der befragten Haushalte für rund jeden vierten Befragten einen Ein-
fluss auf die Wohnsituation. Summa summarum kristallisieren sich drei zentrale Herausfor-
derungen des soziodemografischen Wandels heraus, welche auch Auswirkungen auf die Zu-
kunftsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienbestands haben können.

4.2 Der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen der privaten Haus- halte

Im Zuge der Transformation des Wohnens nimmt der soziodemografische Wandel eine he-
rausragende Rolle ein. Im folgenden Abschnitt wird die Bedeutung des soziodemografischen
Wandels für das Wohnen der privaten Haushalte betrachtet. Außerdem wird die Bedeutung
des Megatrends Soziodemografie im Vergleich zu anderen Megatrends dargestellt.

Bedeutung des soziodemografischen Wandels für die Wohnsituation der privaten Haushalte

Um die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen besser ein-
ordnen zu können und deren Auswirkungen zu beschreiben, wird zunächst die aktuelle und
zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten
Haushalte betrachtet (Abbildung 12).

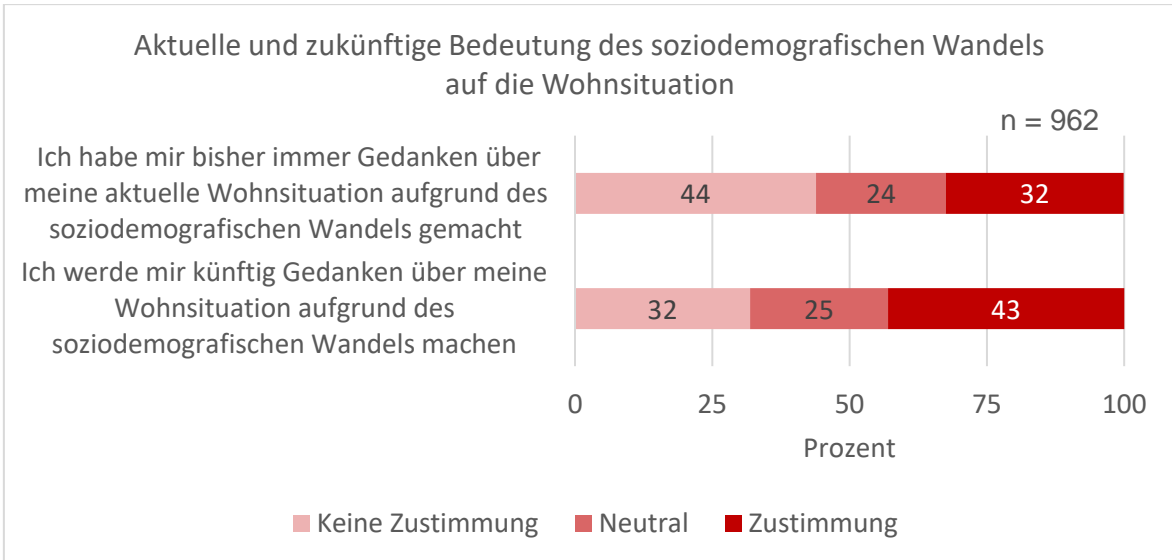


Abbildung 12: Aktuelle und zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels

Rund 32 % der Befragten geben an, dass sie sich bereits Gedanken über ihre aktuelle Wohnsituation aufgrund des soziodemografischen Wandels gemacht haben. Demgegenüber haben sich 44 % der Befragten bislang noch nicht damit beschäftigt. In Zukunft werden sich 43 % der Befragten Gedanken über ihre Wohnsituation aufgrund des soziodemografischen Wandels machen. Im Vergleich zwischen Gegenwart und Zukunft deutet sich hier ein Anstieg von rund 33 % an. Es lässt sich festhalten, dass der soziodemografische Wandel zukünftig für die Wohnsituation der privaten Haushalte immer relevanter wird. Dabei zeigt sich auch, dass insbesondere die jüngeren Generationen sich Gedanken über ihre Wohnsituation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels machen (Abbildung 13).

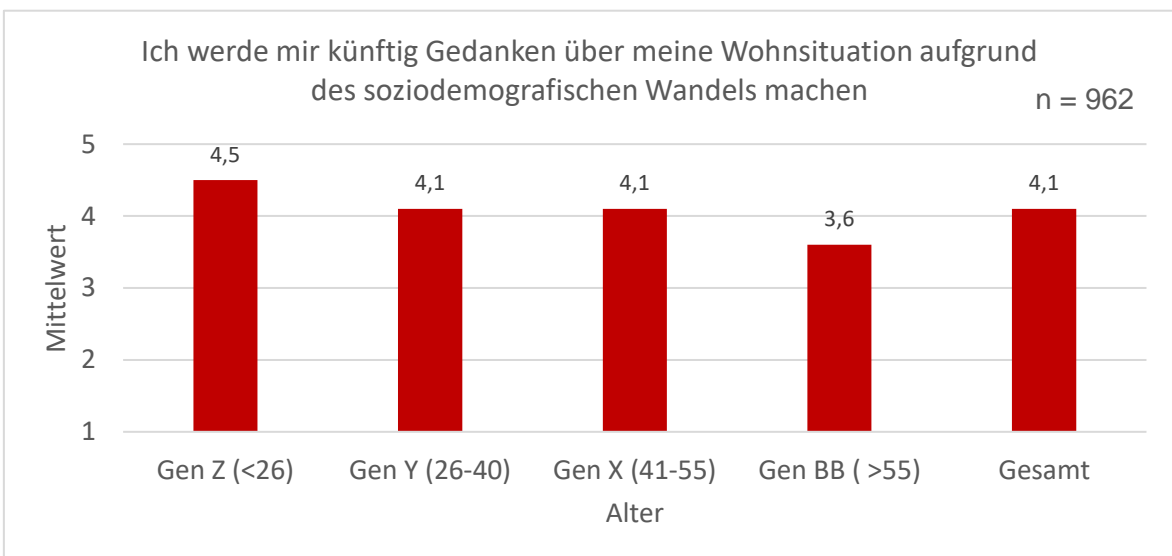


Abbildung 13: Generationen - zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels

Überraschend starke Wirkung des Megatrends Soziodemografie im Vergleich zu den anderen Megatrends

Das Wohnen wird durch eine Reihe an Megatrends (Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und Staatliche Interventionen) verändert, deren Wirkungen sich teilweise superadditiv überlagern. Auch wenn alle Megatrends für sich einen Beitrag zur Transformation leisten, beeinflussen sie die privaten Haushalte unterschiedlich stark. Um diese Aussage zu unterstreichen, zeigt Abbildung 14 die relative Bedeutung der verschiedenen Megatrends für die privaten Haushalte.

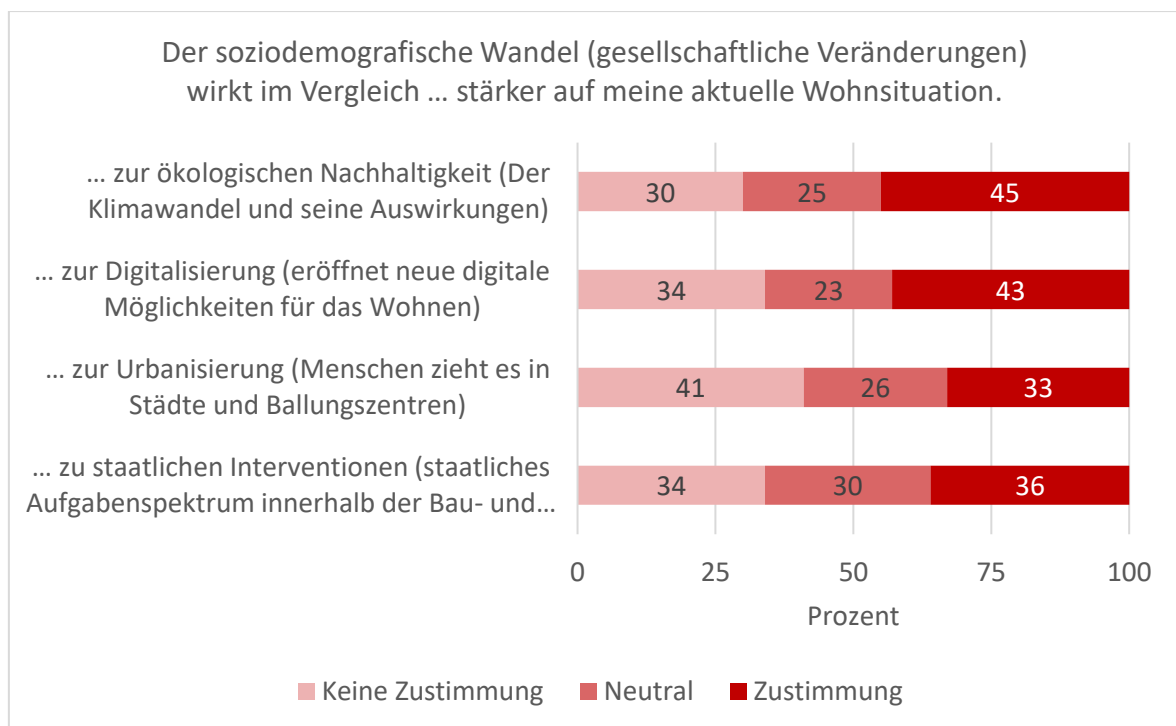


Abbildung 14: Die relative Bedeutung des soziodemografischen Wandels im Vergleich zu anderen Megatrends

Die Abbildung verdeutlicht zunächst, dass alle Megatrends für die privaten Haushalte relevant sind und in unterschiedlicher Intensität wahrgenommen werden. Gleichzeitig zeigt sie eine überraschend starke Wirkung des soziodemografischen Wandels im Vergleich zu den anderen Megatrends. So geben die privaten Haushalte an, dass der soziodemografische Wandel im Vergleich zur ökologischen Nachhaltigkeit (Zustimmung: 45 %; keine Zustimmung: 30 %), zur Digitalisierung (Zustimmung: 43 %; keine Zustimmung: 34 %) und zu den staatlichen Interventionen (Zustimmung: 36 %; keine Zustimmung: 34 %) stärker auf die aktuelle Wohnsituation wirkt. Lediglich die Wirkung des Megatrends Urbanisierung wird von den privaten Haushalten stärker eingeschätzt als die Wirkung des soziodemografischen

Wandels. Auffällig ist dabei, dass vor allem jüngere Befragte die Wirkung des soziodemografischen Wandels als stark einschätzen ($r = -0,11^{**}$)¹.

4.3 Lösungsansätze im Umgang mit den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels

Den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen und damit der Zukunftsfähigkeit des Wohnimmobilienbestands kann auf vielfältige Weise begegnet werden. Die Befragungsergebnisse zeigen insgesamt drei Transformationspfade, die sich für das Wohnen der privaten Haushalte in Deutschland ergeben. Der Erhalt und der Ausbau von Infrastrukturen sowie ein neues Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie sind Möglichkeiten im Umgang mit den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen. Eine Möglichkeit ist es außerdem durch die Flexibilisierung und Gemeinschaftliches Besitzen Wohnen bedarfsgerecht an die jeweilige Lebensphase anzupassen.

4.3.1 Infrastrukturen als kritischer Erfolgsfaktor zur Bewältigung zukünftiger soziodemografischer Herausforderungen

Die soziodemografischen Veränderungsprozesse gehen mit veränderten Anforderungen an Infrastrukturen einher. Aufgrund der zunehmenden Versingelung der Gesellschaft ist der Kontakt zu Freunden und Familie von besonderer Bedeutung. Aber auch soziale Kontakte und nachbarschaftliche Aktivitäten sind für das Wohlbefinden der Menschen essenziell. Schulen, Krankenhäuser und öffentlicher Raum, in dem sich Menschen in ihrer Freizeit gerne aufhalten, sind bei der Standortentscheidung bedeutend. Eine gut ausgebaute digitale Infrastruktur sorgt außerdem dafür, dass der Kontakt zu Familie und Freunden auch in Pandemiezeiten über soziale Medien oder Plattformen aufrechterhalten werden kann oder nachbarschaftliche Hilfe und Aktivitäten im Alltag organisiert werden. Einer immer älter werdenden Bevölkerung sichern kurze Wege bei der Nah- und Grundversorgung das Wohnen in den eigenen vier Wänden und sind die Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben. Die Veränderung der Lebensstile spiegelt sich dabei auch in einer gut ausgebauten Mobilitätsinfrastruktur wider. Befinden sich Kindergarten, Büro, Bio-Supermarkt, Apotheke, Sportplatz oder Café in unmittelbarer Nähe, kann auf das Auto verzichtet werden. Daraus resultiert eine hohe Lebensqualität und die Umwelt wird geschont. Der Ausbau und der Erhalt der Infrastrukturen rund um die Immobilie liegen dabei vor allem in der Verantwortung des Staates. Funktionierende Infrastrukturen können ein Teil der Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels sein. Neben der Nah- und Grundversorgung wird im vorliegenden Arbeitspapier unter Infrastruktur auch die soziale und die digitale

¹ ** Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

Infrastruktur an einem Standort verstanden. Infrastrukturen stellen für die Befragten ein relevantes Kriterium bei der Standortwahl dar (Abbildung 15).

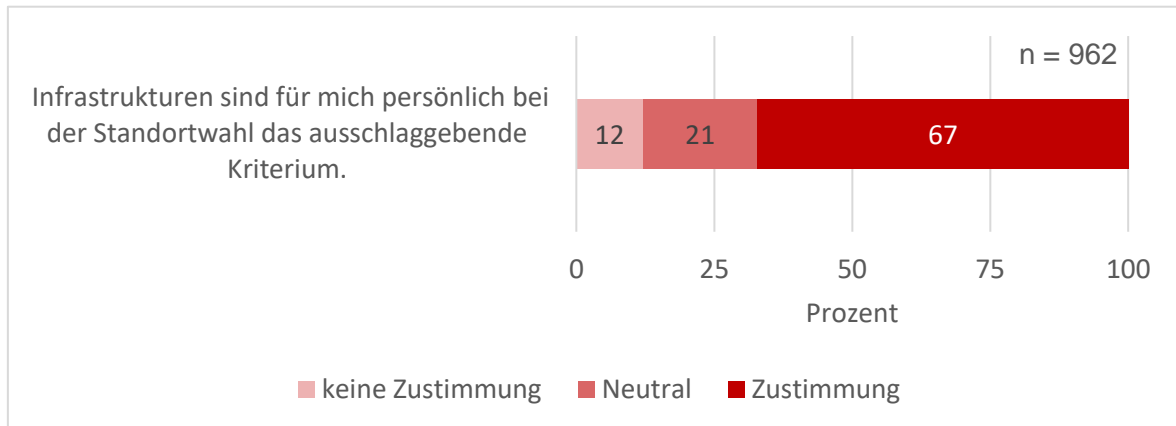


Abbildung 15: Infrastrukturen als ausschlaggebendes Kriterium bei der Standortwahl

Für zwei Drittel der Befragten sind die Infrastrukturen das ausschlaggebende Kriterium bei der Standortwahl. Lediglich 12 % der Befragten würden dieser Aussage nicht zustimmen. Insbesondere zukunftsorientierte Personen ($r = 0,15^{**}$) und Personen, die ein hohes Umweltbewusstsein aufweisen ($r = 0,11^{**}$), berücksichtigen bei der Wahl ihres Wohnorts die vorhandenen Infrastrukturen. Dabei sind die verschiedenen Teilaspekte einer Infrastruktur für die Befragten unterschiedlich wichtig. Dies wird in Abbildung 16 verdeutlicht.

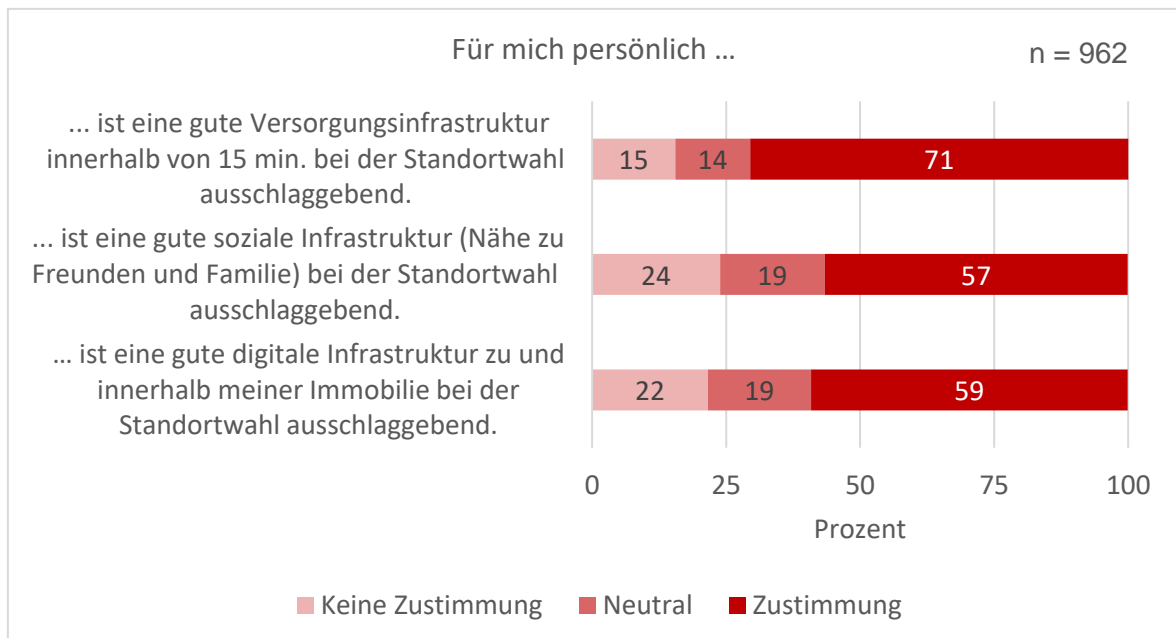


Abbildung 16: Teilaspekte der Infrastruktur und deren Wichtigkeit

71 % der Befragten geben an, dass vor allem eine gute Versorgungsinfrastruktur (15-Min.-Stadt) bei der Standortwahl ausschlaggebend ist. Demgegenüber sehen rund 16 % der Befragten die Versorgungsinfrastruktur nicht als ausschlaggebend an. Kurze Wege bei der Nah- und Grundversorgung spielen somit eine bedeutende Rolle. Vor dem Hintergrund der immer

älter werdenden Gesellschaft ermöglichen sie ein selbstbestimmtes Leben auch im hohen Alter. Des Weiteren ist eine gute digitale Infrastruktur eine Grundvoraussetzung für die Digitalisierung im Wohnen (siehe Teilprojekt 2). Für rund 59 % der Befragten ist diese bei der Standortwahl ausschlaggebend. Die digitale Infrastruktur bezieht sich auf eine gute digitale Infrastruktur zu und innerhalb eines Gebäudes. Eine gute soziale Infrastruktur ist für 57 % der Befragten bei der Standortwahl relevant, wobei diese vor allem für jüngere Befragte eine wichtige Rolle spielt (Abbildung 17).

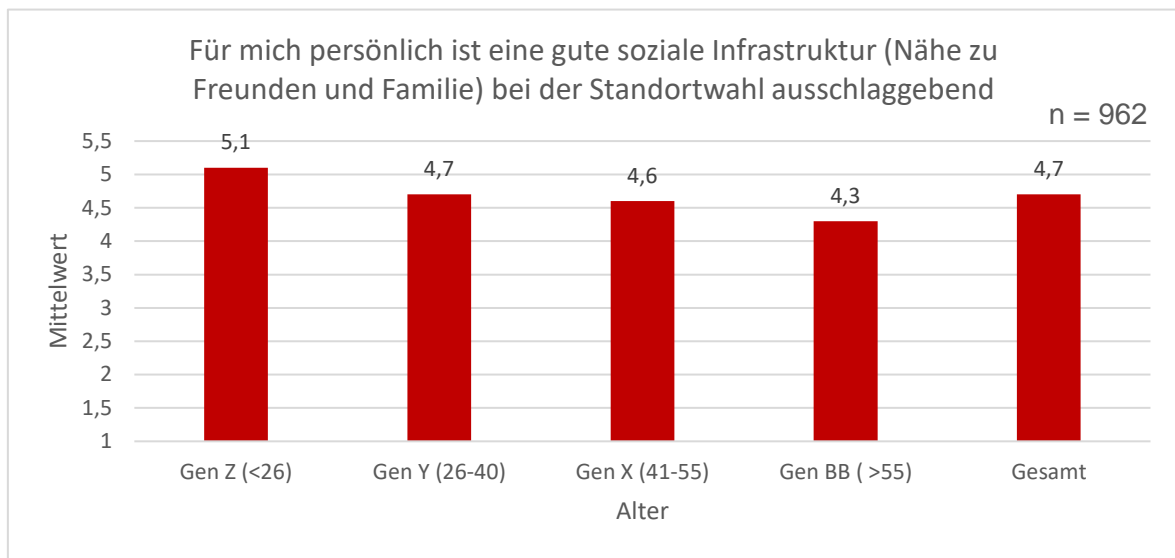


Abbildung 17: Generationen - Bedeutung der sozialen Infrastruktur

In der Konsequenz sind sich die Befragten der Bedeutung gut funktionierender Infrastrukturen für den Werterhalt der Immobilie bewusst (Abbildung 18)

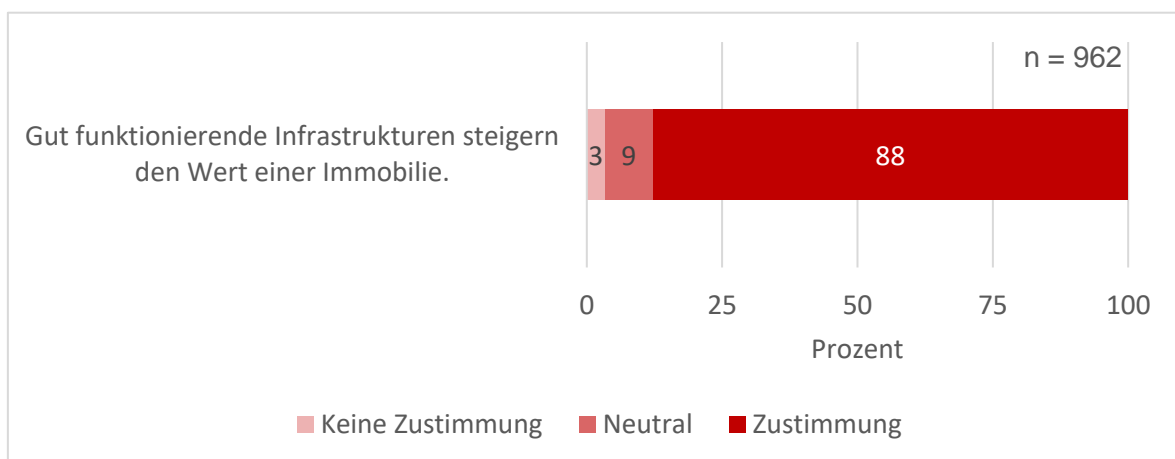


Abbildung 18: Die Bedeutung der Infrastruktur für den Werterhalt einer Immobilie

Rund 88 % der Befragten geben an, dass gut funktionierende Infrastrukturen den Wert einer Immobilie steigern, und nur 3 % der Befragten würden dieser Aussage nicht zustimmen. Summa summarum verdeutlichen die Ergebnisse, dass funktionierende Infrastrukturen den

Herausforderungen des soziodemografischen Wandels begegnen können und für den Wert-erhalt einer Immobilie entscheidend sein können.

4.3.2 Von der haushaltsnahen Dienstleistung bis zur Pflege: Dienstleistungen erleichtern das Wohnen der privaten Haushalte

Der Dienstleistungssektor hat das Potential den Herausforderungen des soziodemografi-schen Wandels im Wohnen zu begegnen. Haushaltsnahe und digitale Dienstleistungen rund um die Immobilie werden den Anforderungen, die neue Lebensstile und die Individualisie-rung der Gesellschaft mit sich bringen, gerecht. Wasch- und Einkaufsservices oder die Fern-auslese der Heizung erleichtern nicht nur den Alltag, sondern sorgen auch generationenun-abhängig für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Pflegedienstleistungen dagegen ermög-lichen einer immer älter werdenden Bevölkerung das Wohnen zu Hause auch im hohen Al-ter. Generationsunabhängig stiften Dienstleistungen rund um die Immobilie einen zusätzli-chen Nutzen. In diesem Zusammenhang nimmt auch die Bedeutung des Dienstleistungsan-gebotes rund um die Immobilie zu (Abbildung 19).

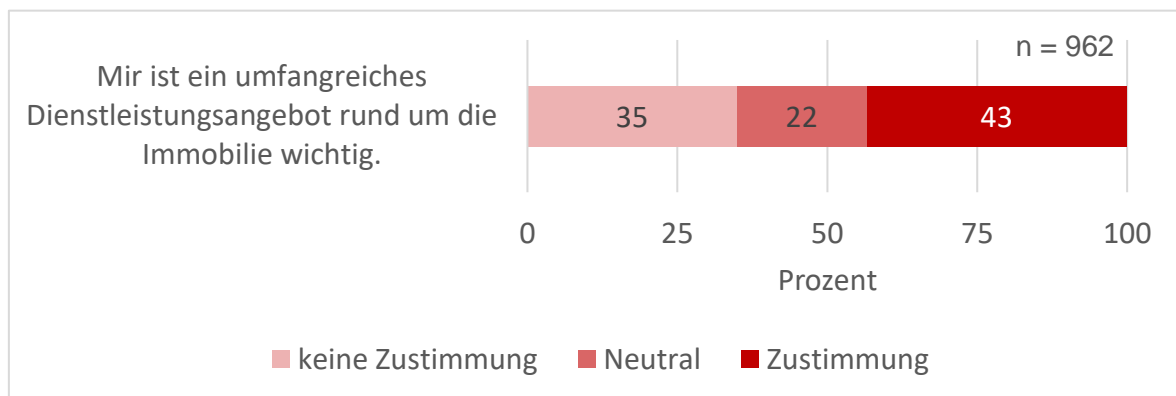


Abbildung 19: Bedeutung von Dienstleistungen rund um die Immobilie

43 % der befragten Haushalte geben an, dass ihnen ein umfangreiches Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie wichtig ist. Dagegen erklären 35 % , dass es ihnen unwichtig ist. Einen detaillierten Überblick über das aktuelle Nachfrageverhalten von Dienstleistungen rund um die Immobilie liefert Abbildung 20.

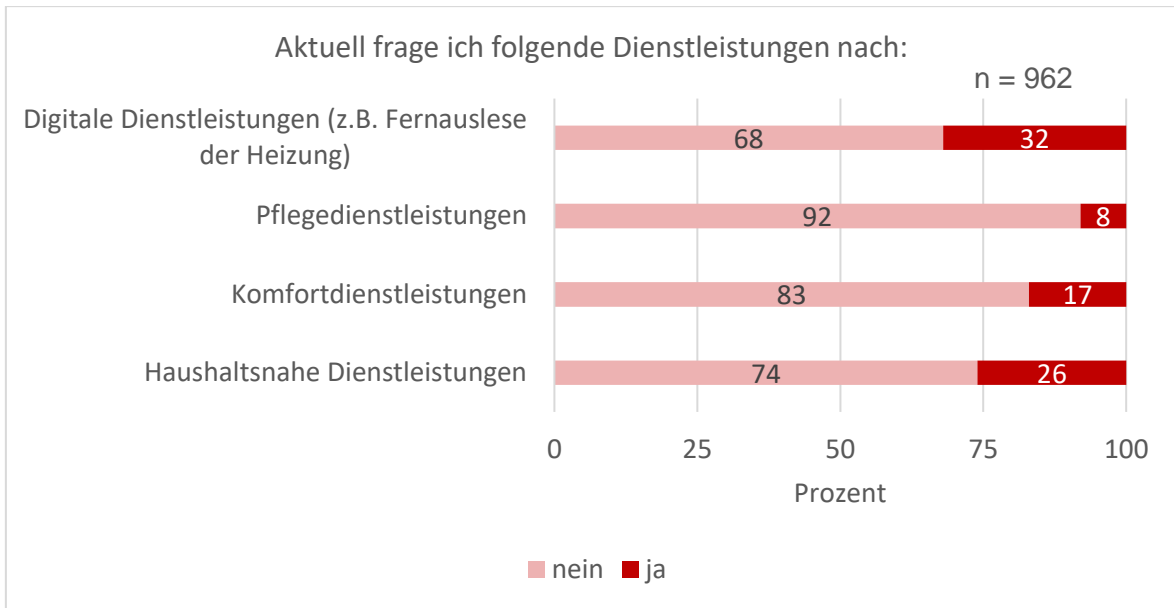


Abbildung 20: Aktuelle Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie

Die Abbildung verdeutlicht, dass die verschiedenen Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie bislang kaum genutzt werden. Digitale Dienstleistungen, wie beispielsweise die Fernauslese der Heizung, werden von 32 % nachgefragt. Haushaltsnahe Dienstleistungen, wie Putz- oder Reinigungsservices fragen aktuell 26 % der privaten Haushalte nach. Komfortdienstleistungen, wie beispielsweise der Wäscheservice oder die Lieferung des wöchentlichen Einkaufs, werden von 17 % in Anspruch genommen. Pflegedienstleistungen werden aktuell von 8 % der Befragten nachgefragt.

Die Ergebnisse liefern außerdem Hinweise darauf, dass die Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie in Zukunft ansteigen wird. So geben 57 % der Befragten an, dass sie Dienstleistungen in Zukunft vermehrt nachfragen werden, da diese ihnen das Leben erleichtern. Gleichzeitig geben 42 % der Befragten an, dass Dienstleistungen rund um die Immobilie für sie in Zukunft notwendig werden. Dienstleistungsangebote eröffnen vor allem neue Möglichkeiten für ein langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Immobilie und ermöglichen eine ausgewogene Work-Life-Balance. Tabelle 3 zeigt den prognostizierten Anstieg der Dienstleistungsnachfrage in den nächsten Jahren.

Tabelle 3: Prognostizierter Anstieg der Nachfrage nach Dienstleistungen

| Digitale Dienstleistungen | Haushaltsnahe Dienstleistungen | Komfortdienstleistungen | Pflegedienstleistungen |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 16 % | 42 % | 65 % | 138 % |

Vor allem im Bereich der Pflegedienstleistungen wird die Nachfrage massiv steigen. Die Ergebnisse dieser Studie gehen von einem Anstieg von 138 % aus. Aber auch im Bereich der

Komfortdienstleistungen (Anstieg: 65 %) und der haushaltsnahen Dienstleistungen (Anstieg: 42 %) wird sich die Nachfrage erhöhen. Dienstleistungsangebote können darüber hinaus die Attraktivität eines Standorts erhöhen (Abbildung 21).

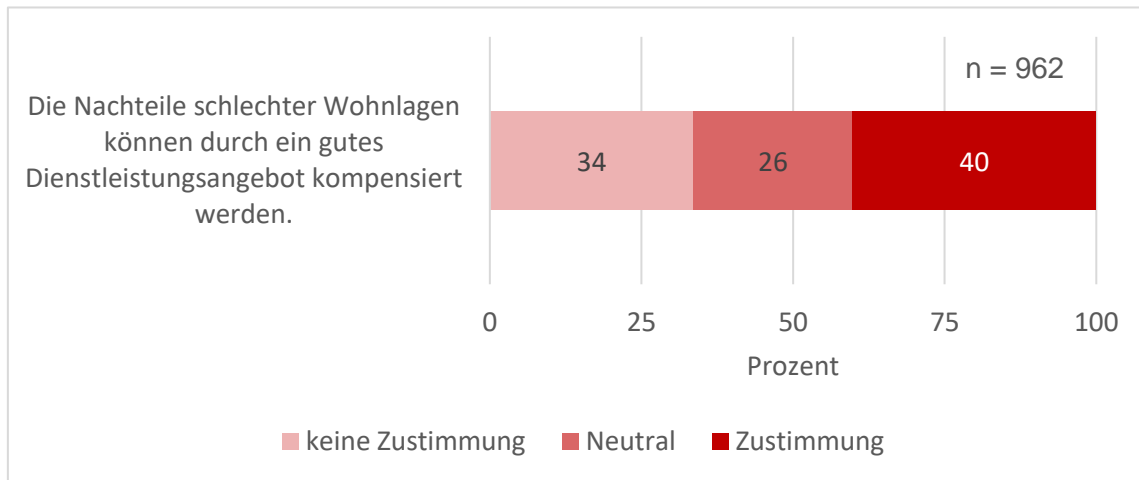


Abbildung 21: Dienstleistungsangebote zur Kompensation von schlechten Lagen

40 % der Befragten gehen davon aus, dass ein gutes Dienstleistungsangebot die Nachteile schlechter Wohnlagen kompensieren kann. Rund 34 % der Befragten stimmen dieser Aussage nicht zu. Es bleibt festzuhalten, dass ein umfangreiches Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie den Wert einer Immobilie lageunabhängig erhöhen und altersunabhängig einen Nutzen stiften kann.

4.3.3 Neue Flexibilität und bedarfsgerechtes Wohnen

Die soziodemografischen Veränderungsprozesse verursachen gravierende Nachfrageveränderungen nach Wohnraum, mit denen die deutschen Wohnungsmärkte schon lange nicht mehr Schritt halten können. Die Kosten des Wohnens und Klimaschutzeffekte sind zu nicht unerheblichen Teilen auf die mangelnde Allokation von Flächenbeständen und -nachfrage zurückzuführen. Die Befragungsergebnisse des ersten Teilprojekts dieses Forschungsprogramms (Pfnür et al., 2022) zeigen dabei typische Remanenzeffekte des gegenwärtigen Strukturwandels (Abbildung 22).

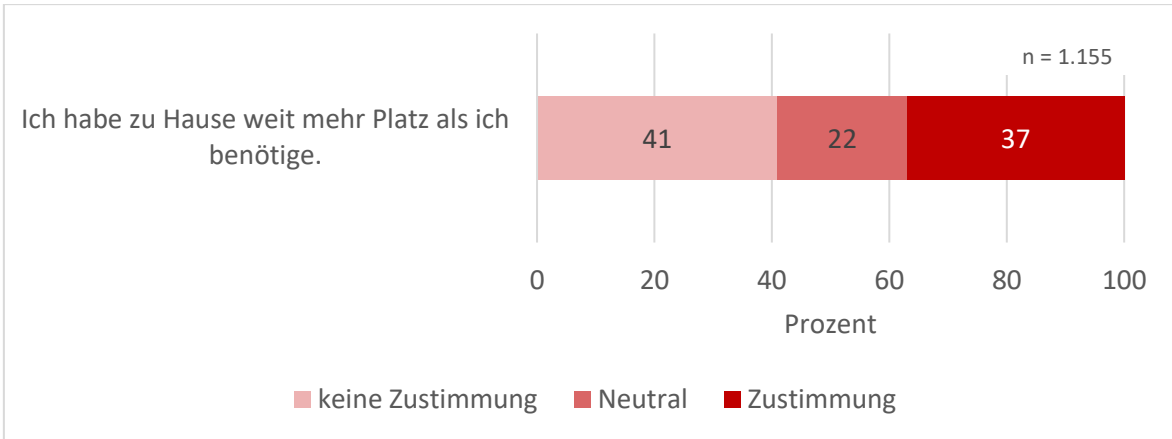


Abbildung 22: Platzbedarf

Die Ergebnisse zeigen, dass 37 % der befragten deutschen Haushalte angeben, zu Hause über mehr Fläche zu verfügen, als Sie eigentlich benötigen. Außerdem zeigen die Ergebnisse des zweiten Teilprojekts dieses Forschungsprogramms (Pfnür et al., 2023), dass die Befragten von sich aus bereit sind, im Mittel auf 8,45 % ihrer Wohnfläche zu verzichten (Abbildung 23).

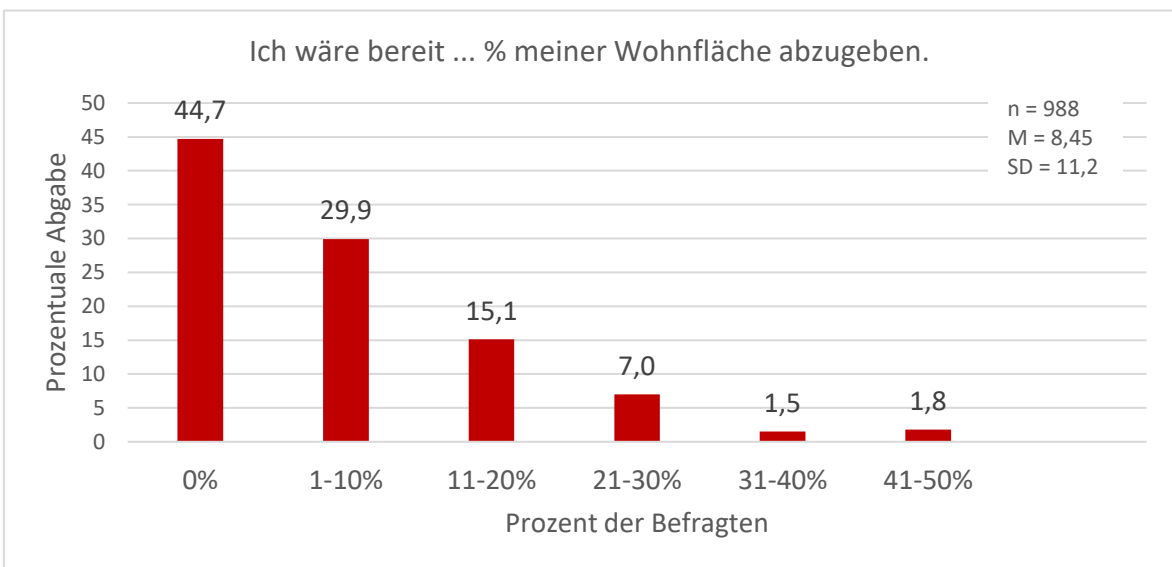


Abbildung 23: Bereitschaft Flächenabgabe

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Durchschnittswerte. In ausgewählten gesellschaftlichen Gruppen sind die Fehlallokationseffekte noch deutlich größer. Um Wohnen bedarfsgerecht an die jeweilige Lebensphase anzupassen, stellen Gemeinschaftliches Besitzen, die Flexibilisierung der Immobilie durch Grundrisse, Räume oder Mobiliar sowie neue Wohnformen weitere Maßnahmen dar. In der Konsequenz können die Probleme der Bezahlbarkeit des Wohnraums und der abschmelzenden Wohneigentumsbildung deutlich abgemildert werden und positive Auswirkungen auf Engpässe der Wohnraumversorgung sind zu erwarten. Im Folgenden werden diese Maßnahmen detailliert betrachtet.

Gemeinschaftliches Besitzen als Maßnahme gegen die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels

In Deutschland gelten Haushalte, die mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben als überbelastet. Mit Beginn des ersten Teilprojekts des Forschungsprogramms im April 2022 ist die Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte kontinuierlich angestiegen. Während im April 2022 bereits 26,2 % der Befragten überbelastet gewesen sind, waren es im Dezember 2022 schon 31,7 % der Befragten. Im Vergleich dazu sind im Jahr 2021 nur rund 10,7 % der Bevölkerung überbelastet gewesen (Destatis, 2022a). Eine Möglichkeit, Wohnen flexibel zu gestalten und den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen ist deshalb Gemeinschaftliches Besitzen. Die Befragten zeigen eine hohe Bereitschaft für Gemeinschaftliches Besitzen im Wohnen (Abbildung 24).

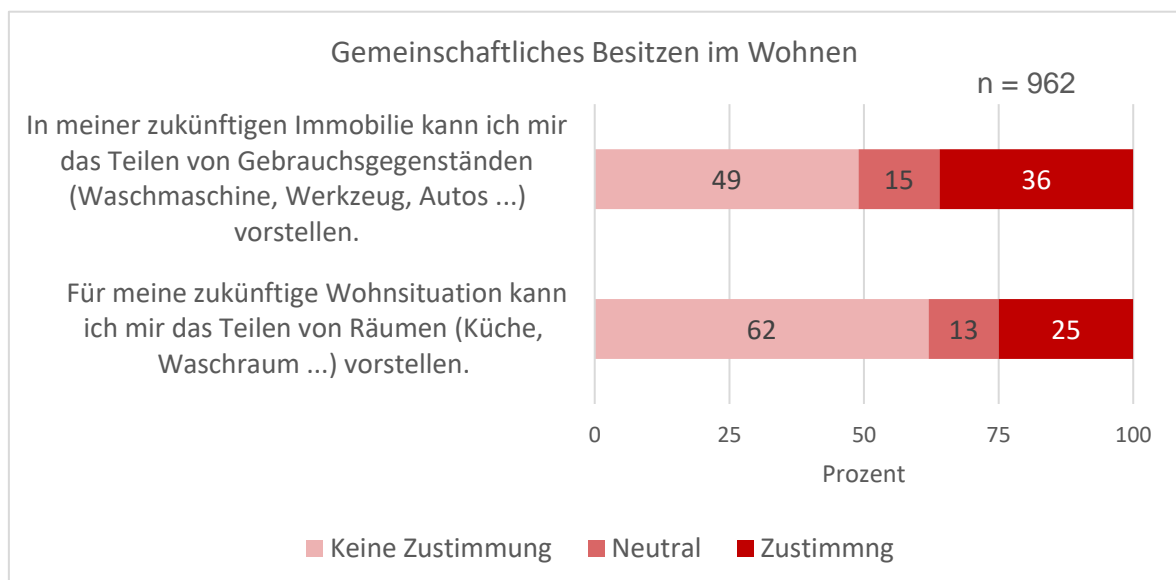


Abbildung 24: Gemeinschaftliches Besitzen im Wohnen

36 % der Befragten geben an, dass sie sich das Teilen von Gebrauchsgegenständen wie beispielsweise einem Auto, der Waschmaschine oder von Werkzeug vorstellen können. Dagegen kann sich dies rund jeder zweite Befragte nicht vorstellen. Das Teilen von Räumen innerhalb einer Immobilie kann sich jeder vierte Befragte für seine zukünftige Wohnsituation vorstellen. 62 % der privaten Haushalte können sich dies nicht vorstellen.

Um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten, sind die privaten Haushalte bereit, auf Individualfläche zu verzichten und diese stattdessen durch Gemeinschaftsflächen zu substituieren (Abbildung 25).

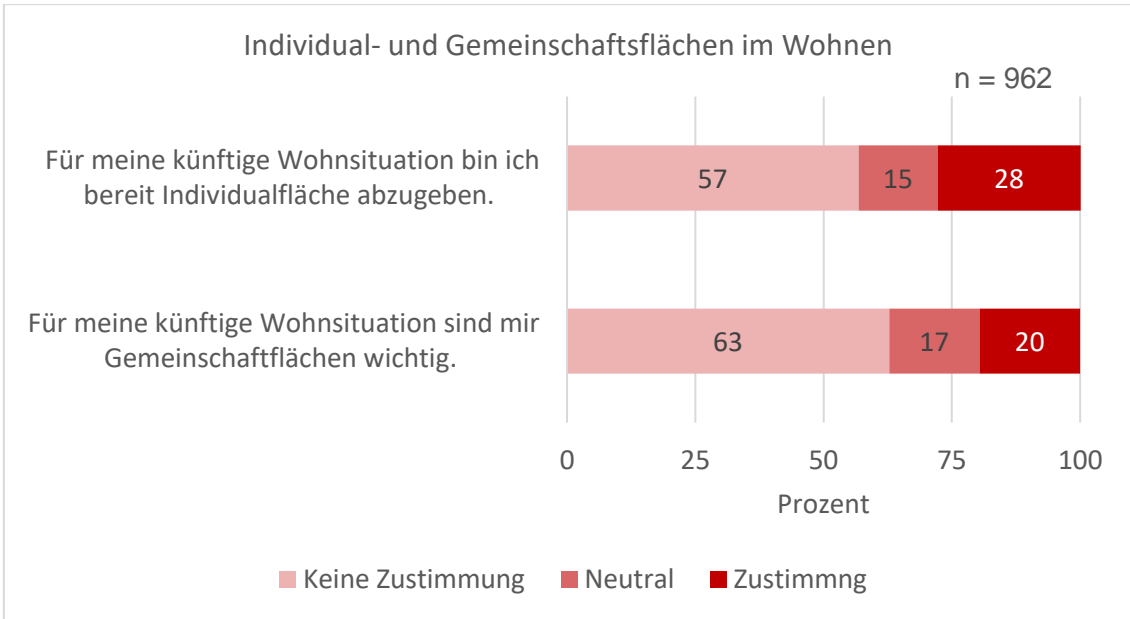


Abbildung 25: Individual- vs. Gemeinschaftsflächen

Mehr als jeder vierte Befragte ist bereit, Individualfläche abzugeben, um sich zukünftig noch Wohnen leisten zu können. Gleichzeitig gibt jeder Fünfte an, dass Gemeinschaftsflächen künftig für sie wichtig sind. Weiterführend wurde konkret nach der Substitutionsbereitschaft von Individual- durch Gemeinschaftsfläche gefragt (Abbildung 26).

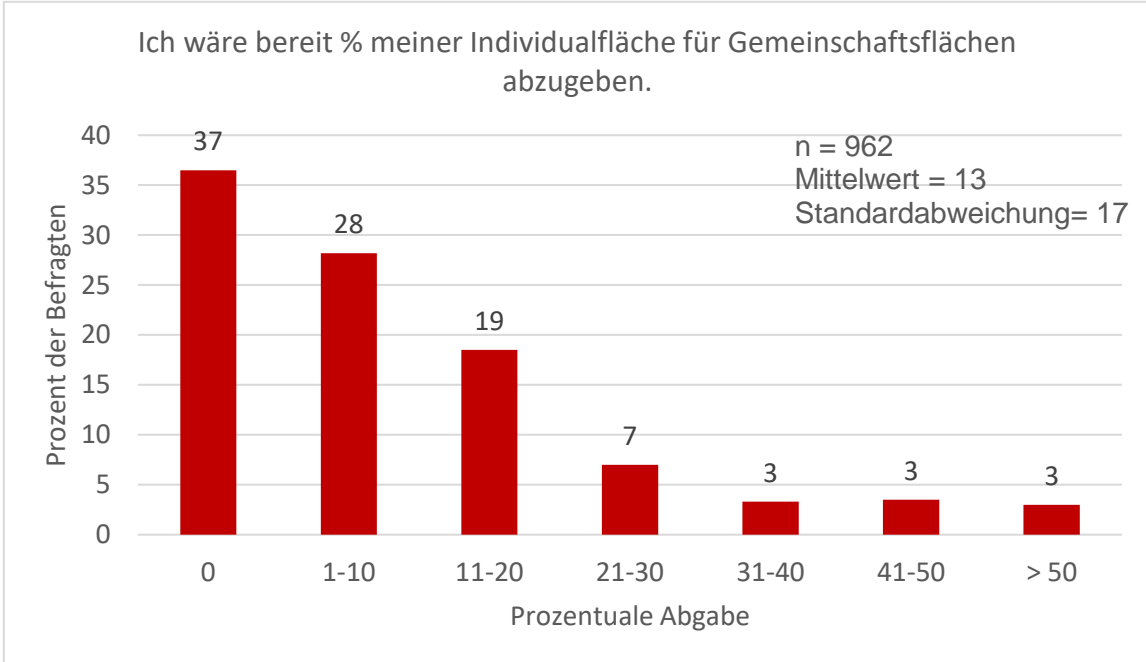


Abbildung 26: Substitution der Individualfläche durch die Gemeinschaftsfläche

Im Mittel sind die Befragten bereit rund 13 % ihrer Individualfläche für Gemeinschaftsfläche abzugeben. Die hohe Standardabweichung von 17 % deutet darauf hin, dass die Befragten hier durchaus unterschiedlicher Meinung sind. So geben 37 % der Befragten keine Bereitschaft an Individualfläche abzugeben. Auf der anderen Seite sind 17 % der Befragten bereit

sogar mehr als 20 % ihrer Individualfläche für Gemeinschaftsfläche abzugeben. Auffällig ist dabei, dass Haushalte mit einem hohen monatlichen Nettohaushaltseinkommen weniger dazu bereit sind Individualfläche abzugeben (Abbildung 27).

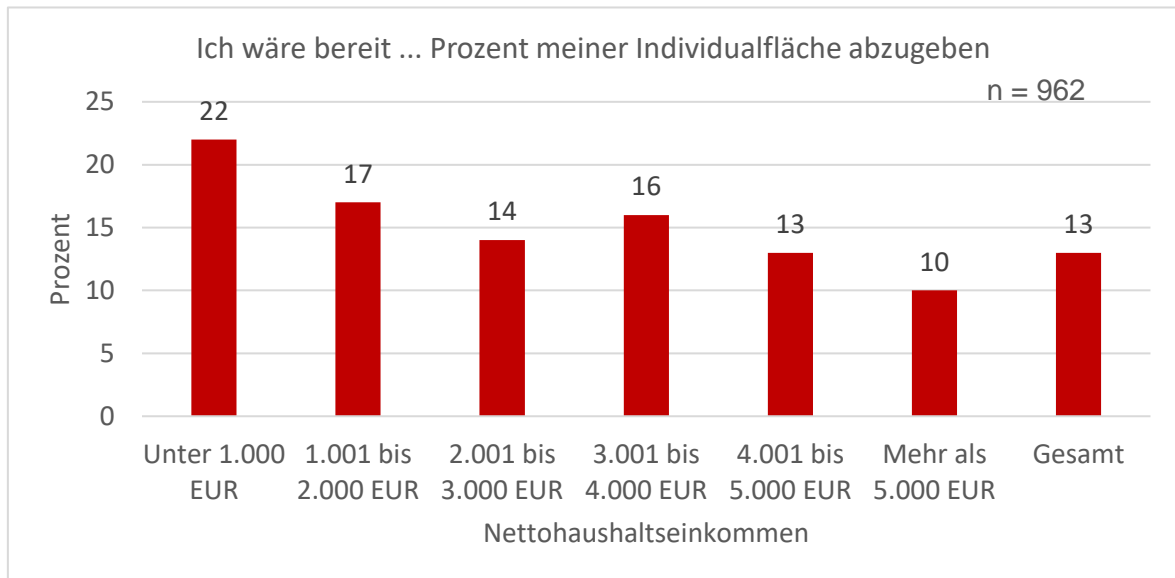


Abbildung 27: Individualflächenabgabe in Abhängigkeit des Nettohaushaltseinkommens

Ein ausgewogenes Verhältnis von Individual- zu Gemeinschaftsfläche oder in anderen Worten der Gemeinschaftliche Besitz kann die Bezahlbarkeit des Wohnens gewährleisten und damit auch die Eigentumsquoten erhalten.

Die flexible Anpassung des Wohnens an die situativen Wohnbedarfe der privaten Haushalte rückt in den Fokus

Aufgrund der Notwendigkeit zur situativen Anpassung der Wohnbedarfe an die jeweilige Lebensphase der privaten Haushalte steigt der Bedarf an Flexibilität im Wohnen weiter an. Die Flexibilisierung des Wohnens kann durch vielfältige Möglichkeiten erreicht werden. So können Grundrisse, Räume oder das Mobiliar flexibel gestaltet werden. Möglichkeiten zur Flexibilisierung zeigt Abbildung 28.

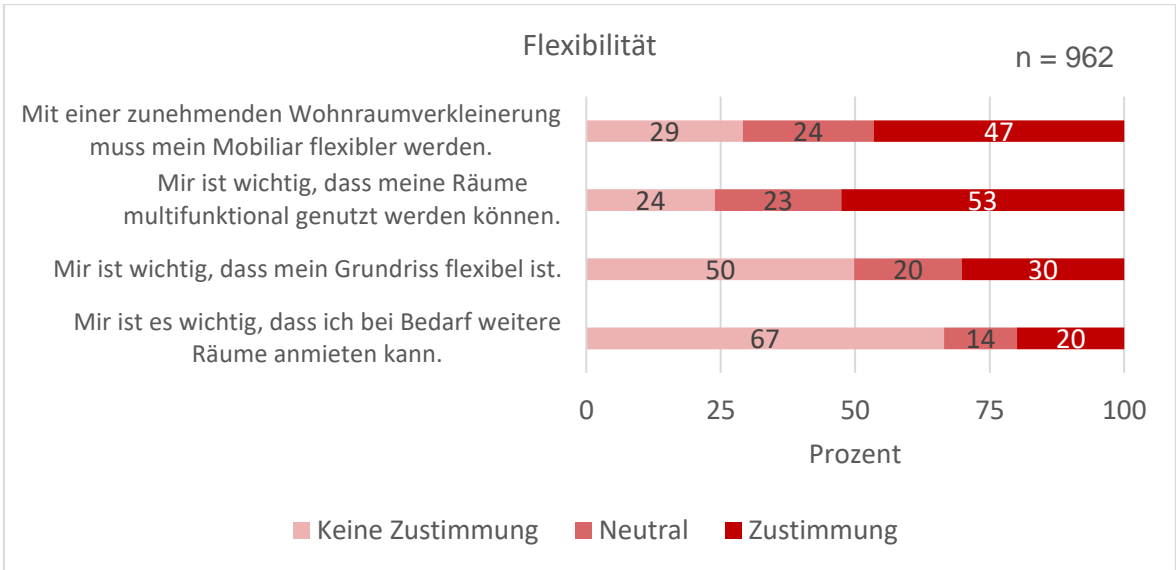


Abbildung 28: Möglichkeiten zur Flexibilisierung des Wohnens

Eine multifunktionale Nutzung der Räume ist 53 % der Befragten wichtig. 47 % der Befragten geben an, dass durch die Wohnraumverkleinerung flexibleres Mobiliar notwendig wird. Rund 30 % der Befragten ist die Flexibilität des Grundrisses wichtig. Jeder Fünfte würde gerne bei Bedarf weitere Räume anmieten, wobei dies insbesondere für jüngere Befragte relevant ist ($r = -0,23^{**}$). Flexibilität im Wohnen kann also über verschiedene Wege erreicht werden. Die Auswirkungen einer zunehmenden Flexibilisierung von Wohnimmobilien werden von den Befragten bereits heute erkannt (Abbildung 29).

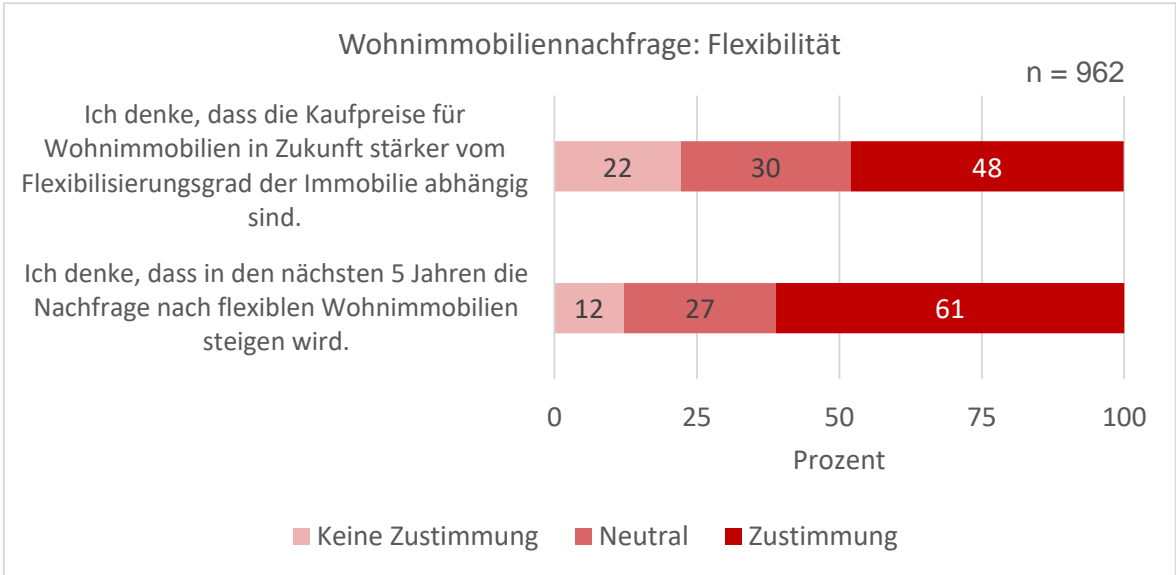


Abbildung 29: Nachfrage nach und Kaufpreisentwicklung von flexiblem Wohnraum

48 % der Befragten denken, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien zukünftig stärker vom Flexibilisierungsgrad abhängig sind. 22 % der Befragten stimmen dieser Aussage nicht zu. Gleichzeitig sind 61 % der Befragten der Meinung, dass die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren steigen wird. Eine erhöhte Nachfrage nach

flexiblen Immobilien, bei gleichzeitig noch geringem Angebot, wird sich in der Konsequenz auf die Preise auswirken. Unabhängig vom Alter, gehen die privaten Haushalte von einem steigenden Bedarf an flexiblem Wohnraum aus (Abbildung 30).

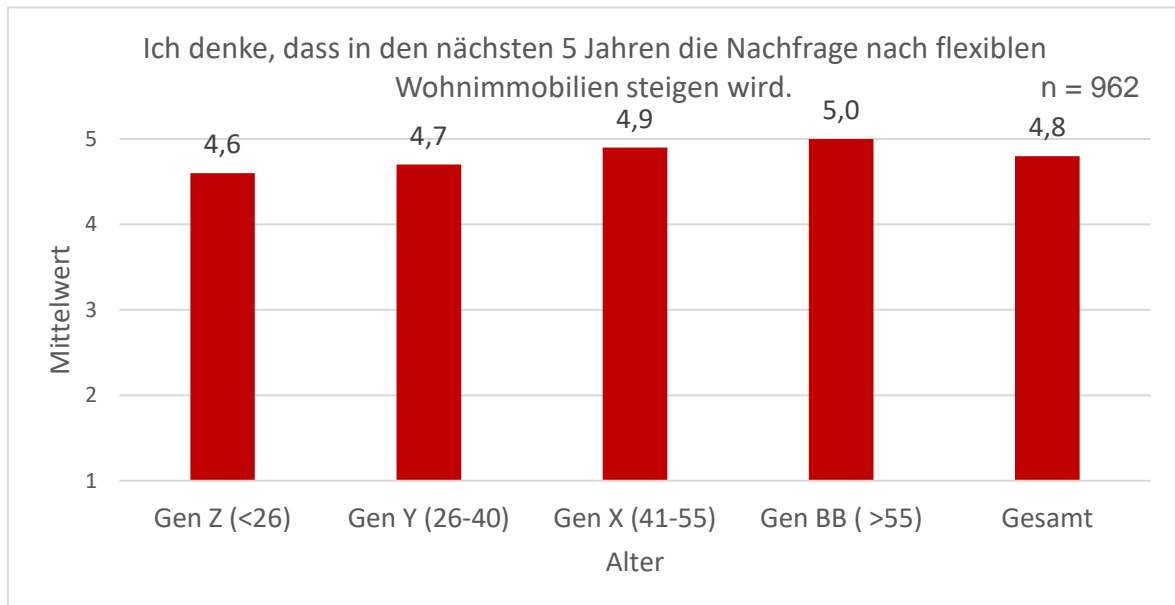


Abbildung 30: Generationen – Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien

Über alle Generationen hinweg zeigt sich eine hohe Zustimmung in Bezug auf die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien in den nächsten 5 Jahren. Insbesondere Generation X und die Generation Babyboomer gehen von einer hohen Nachfrage aus.

Altersgerechte Ausstattung von Wohnimmobilien

Mindestens genauso wichtig und ebenfalls Bestandteil der Flexibilität im Wohnen ist eine frühzeitige altersgerechte Planung. Gefragt nach dem Status quo, ergibt sich bezüglich der Barrierefreiheit des Wohnimmobilienbestands folgendes Bild (Abbildung 31).

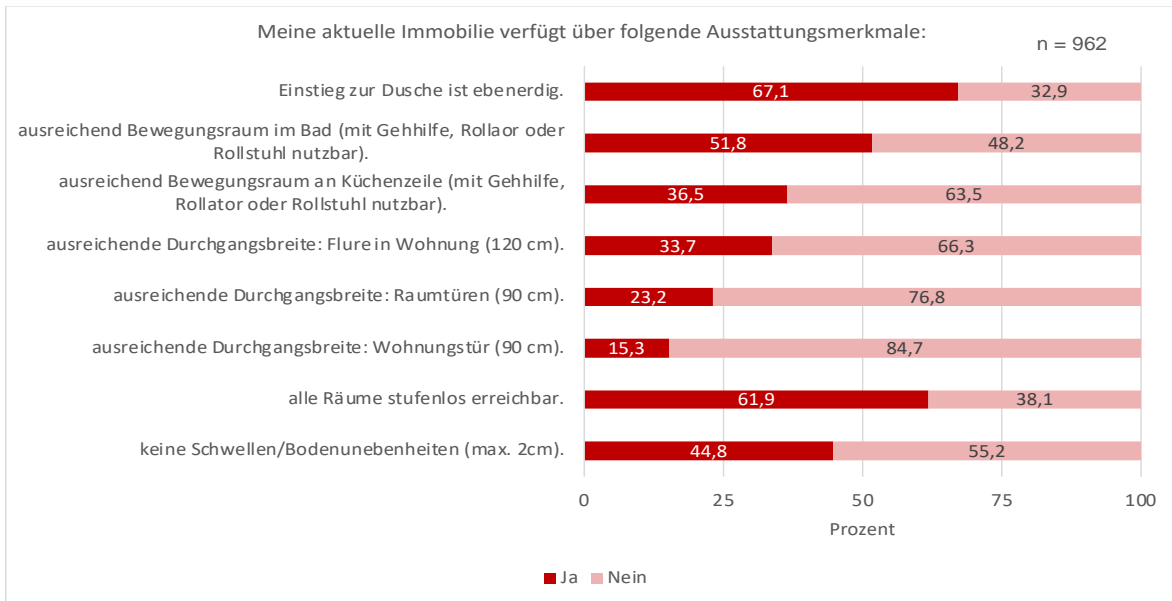


Abbildung 31: Altersgerechte Ausstattungsmerkmale einer Immobilie

Barrierefreiheit liegt dann vor, wenn alle hier gelisteten Ausstattungsmerkmale in der Immobilie vorhanden sind. Für die hier vorliegende Stichprobe folgt, dass nur 4 % der Befragten eine barrierefreie Immobilie besitzen. Der Wohnraum ist derzeit nicht auf Barrierefreiheit ausgerichtet, wodurch sich ein Sanierungsstau in Zukunft andeutet. Unterstützt wird diese Aussage dadurch, dass 52 % der Befragten bei einem zukünftigen Immobilienkauf verstärkt auf eine altersgerechte Ausstattung der Wohnimmobilie achten werden. Weiterhin geben 58 % der Befragten an, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien zukünftig stärker von altersgerechten Ausstattungsmerkmalen abhängig sind. Lediglich 18 % der Befragten glauben das nicht (Abbildung 32).

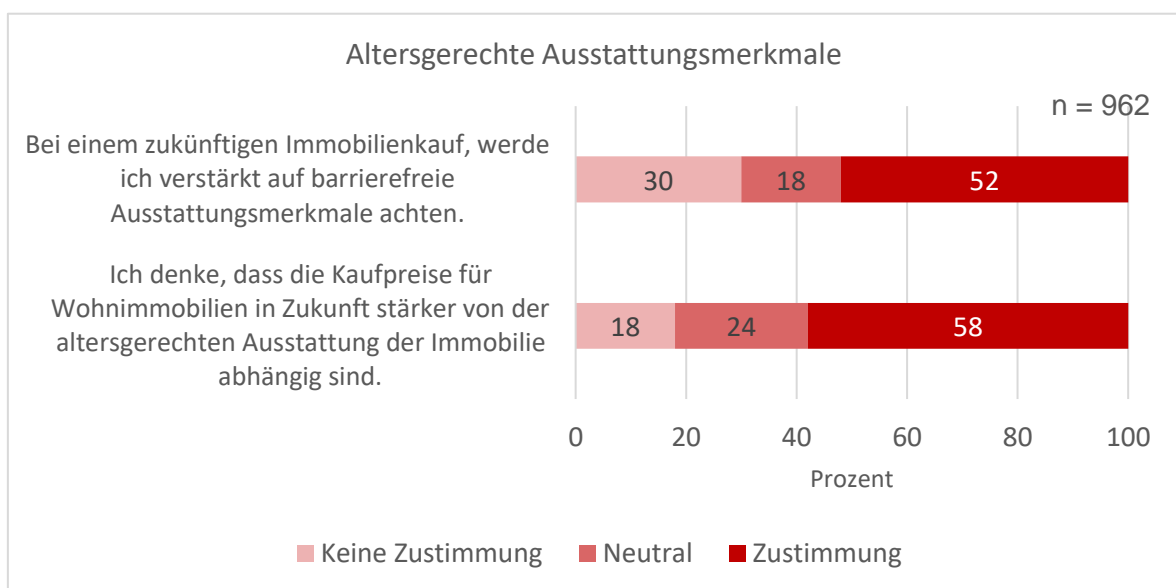


Abbildung 32: Altersgerechte Ausstattungsmerkmale

Dabei zeigen die Ergebnisse, dass bei einem zukünftigen Immobilienerwerb insbesondere die Generation X und die Generation Babyboomer auf altersgerechte Ausstattungsmerkmale achten werden (Abbildung 33).

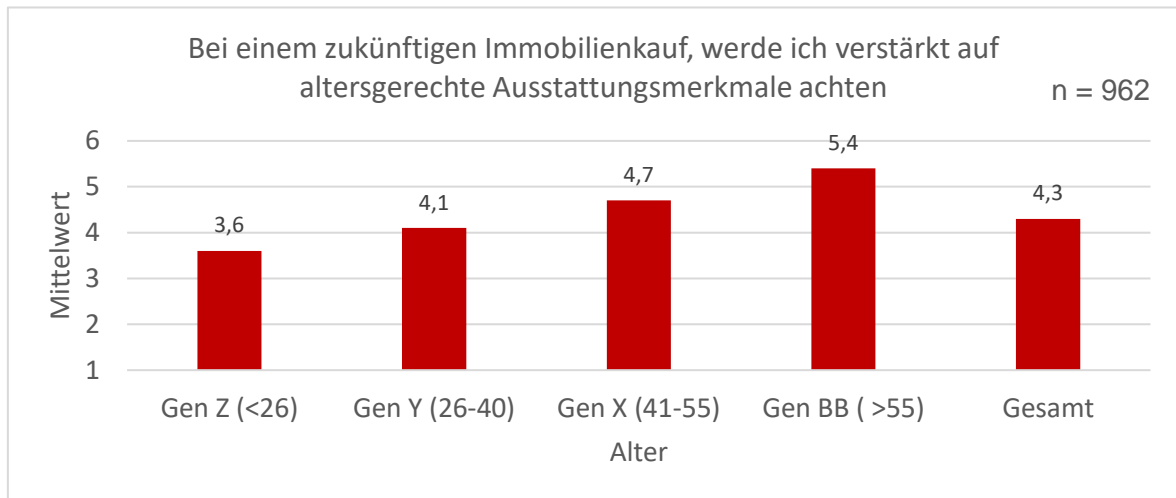


Abbildung 33: Generationen – altersgerechte Ausstattungsmerkmale

Hohe Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte in altersgerechte Ausstattung

Die zukünftige Relevanz der altersgerechten Ausstattung einer Immobilie wird von den Befragten mit einer hohen Investitionsbereitschaft hinterlegt (Abbildung 34).

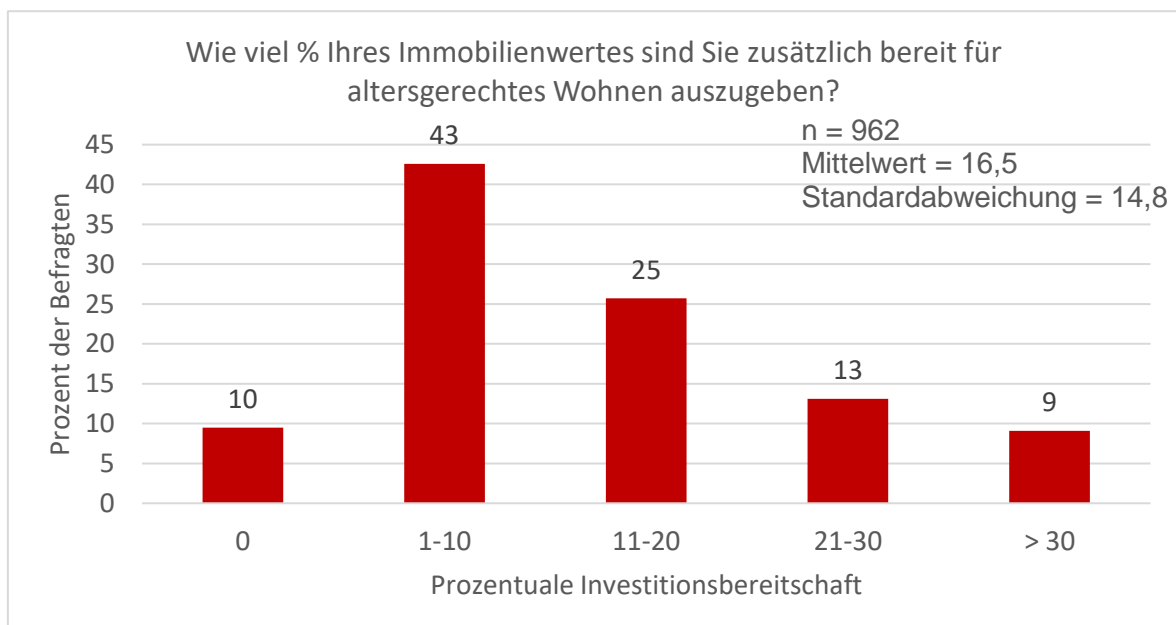


Abbildung 34: Investitionsbereitschaft für altersgerechtes Wohnen

Im Mittel sind die Befragten bereit rund 16,5 % ihrer Investitionssumme zusätzlich für altersgerechtes Wohnen auszugeben. Bei einer Investitionssumme von 500.000 € wären sie demnach bereit 82.500 € zusätzlich auszugeben. 22 % der Befragten und damit mehr als

jeder Fünfte wäre sogar bereit mehr als 20 % des Immobilienwertes zusätzlich auszugeben. Die Investitionsbereitschaft ist dabei auch für den Werterhalt der Immobilien erforderlich.

Die soziodemografischen Entwicklungen bringen neue Wohnformen mit sich, die den Bedarfen in der jeweiligen Lebensphase gerecht werden

Eine weitere Maßnahme, um Flexibilität im Wohnen zu erreichen, stellen neue Wohnformen dar (Abbildung 35). Die Bandbreite der Wohnformen ist dabei groß. Beim Gemeinschaftlichen Wohnen besitzt jede Partei in der Regel eine separate Wohneinheit. Diese wird ergänzt durch gemeinschaftlich genutzte Räume. Beim Microliving leben Einpersonenhaushalte auf minimaler Fläche und in Pflegewohngruppen werden die Bewohnenden bei alltäglichen Dingen unterstützt.

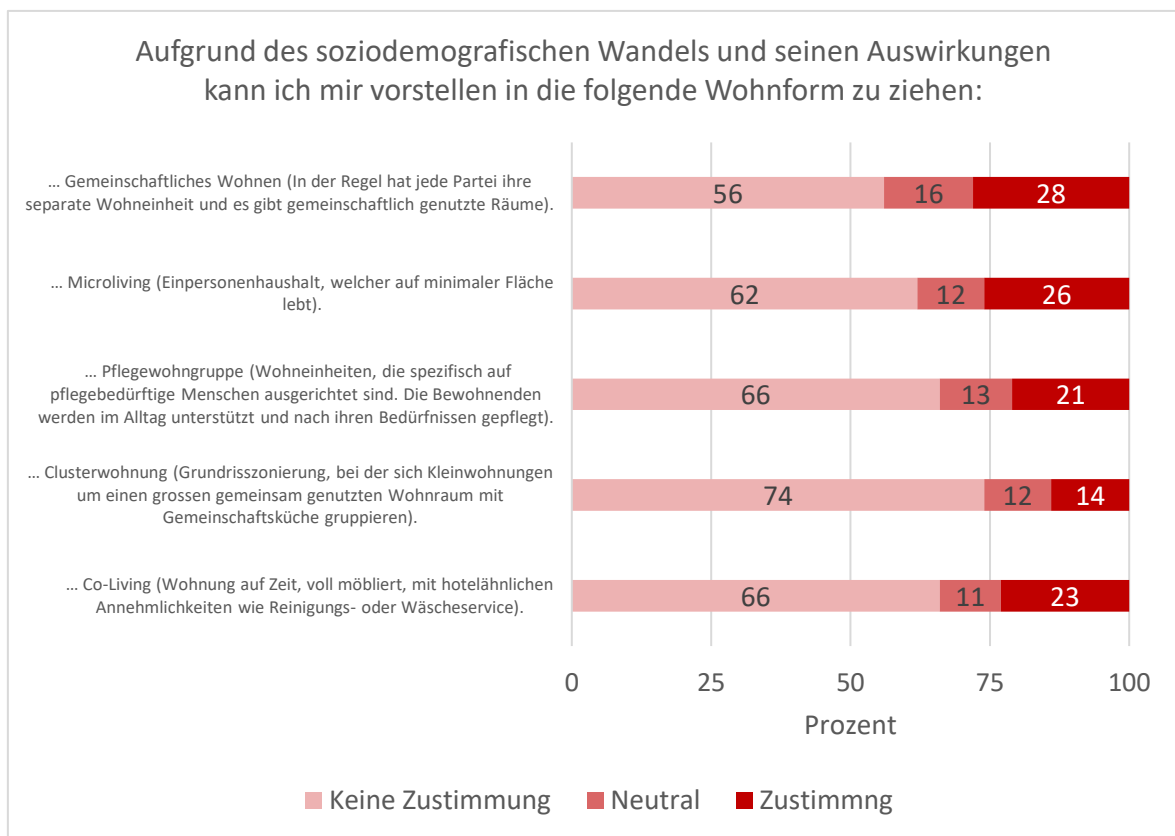


Abbildung 35: Zukünftig relevante gemeinschaftliche Wohnformen

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass neue Wohnformen eine Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels sein können. Gemeinschaftliches Wohnen als Reaktion auf die steigenden Wohnkosten stellt für 28 % der Befragten eine realistische Option dar. Es zeigt sich, dass insbesondere für die Generation Z Gemeinschaftliches Wohnen eine Option ist (Abbildung 36). 26 % können sich außerdem Microliving vorstellen. Dabei zeigen die Daten, dass dies vor allem jüngere Personen bevorzugen (Abbildung 37). 21 % der Befragten können sich vorstellen in Pflegewohngruppen zu ziehen. Die Bereitschaft in Pflegewohngruppen zu ziehen, hängt unmittelbar mit dem Alter zusammen. So sind es vor allem

die älteren Befragten, die dies bevorzugen (Abbildung 38). So können ältere Menschen möglichst lange handlungsfähig bleiben.

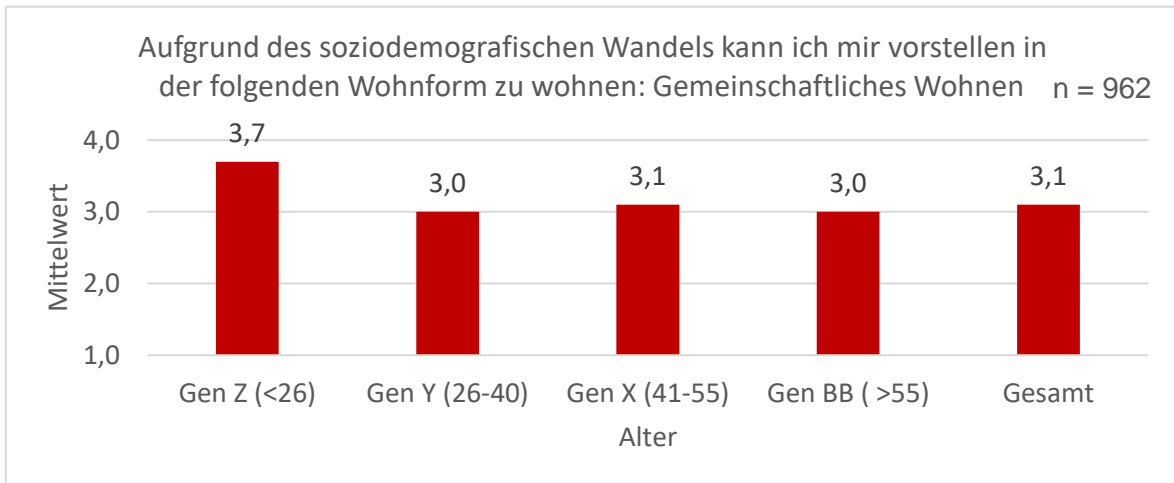


Abbildung 36: Generationen – Gemeinschaftliches Wohnen

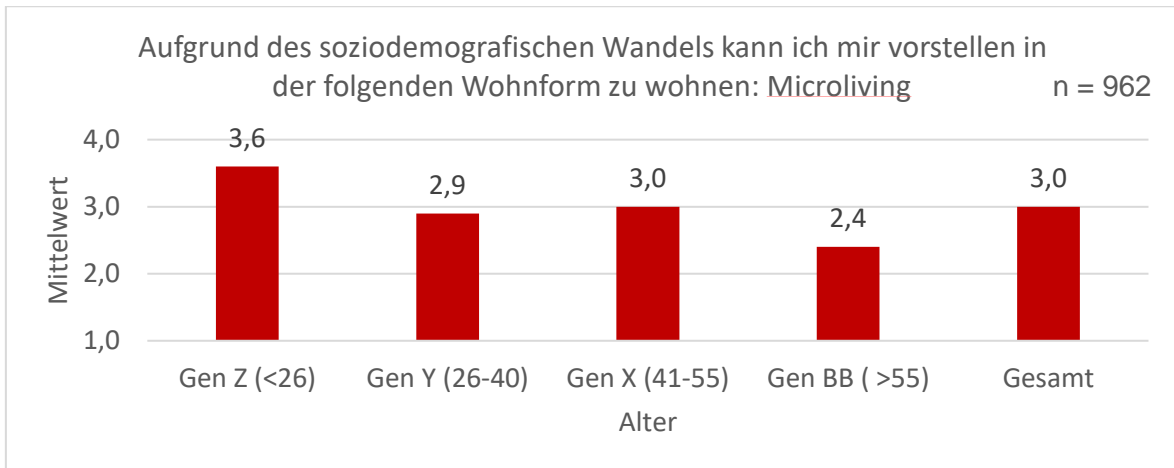


Abbildung 37: Generationen – Microliving

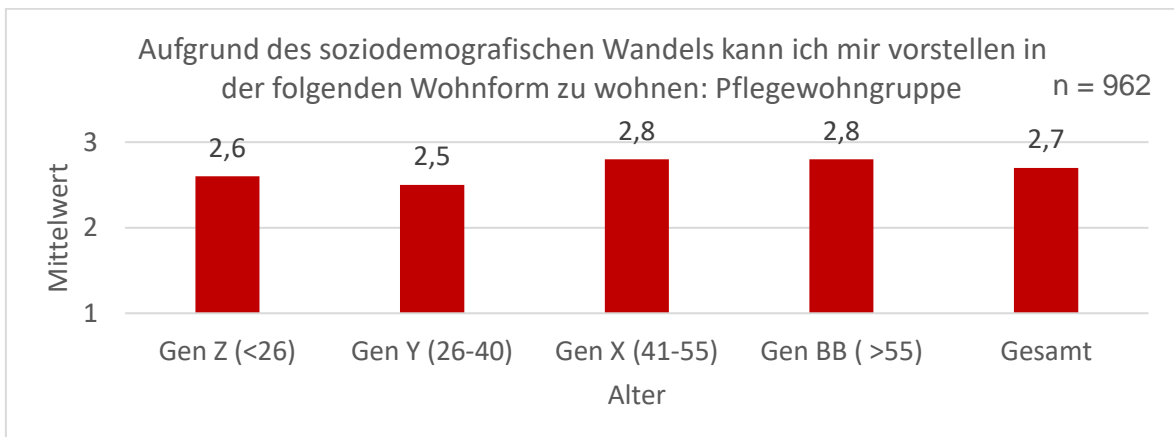


Abbildung 38: Generationen – Pflegewohngruppe

Des Weiteren können sich 22 % der Befragten Co-Living und 14 % der privaten Haushalte vorstellen in Clusterwohnungen zu wohnen. Deutlich wird vor allem, dass Microliving die

Finanzierbarkeit des Wohnens für jüngere Befragte ermöglicht und Pflegewohngruppen eine effiziente Möglichkeit für ältere Befragte darstellen, um die Handlungsfähigkeit im Alter zu gewährleisten.

4.4 Lebenszyklusgerechtes Wohnen als Möglichkeit Eigentumsquoten zu erhöhen

Die Ansprüche der privaten Haushalte an ihre Wohnsituation sind insbesondere abhängig von ihrer individuellen Lebenssituation. Um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels gerecht zu werden und stärker an den Bedarfen der Haushalte ausgerichtet zu sein, ist das zukünftige Wohnen lebenszyklusgerecht denkbar. Die Bedeutung lebenszyklusgerecht zu wohnen ist den Befragten bereits bewusst (Abbildung 39).

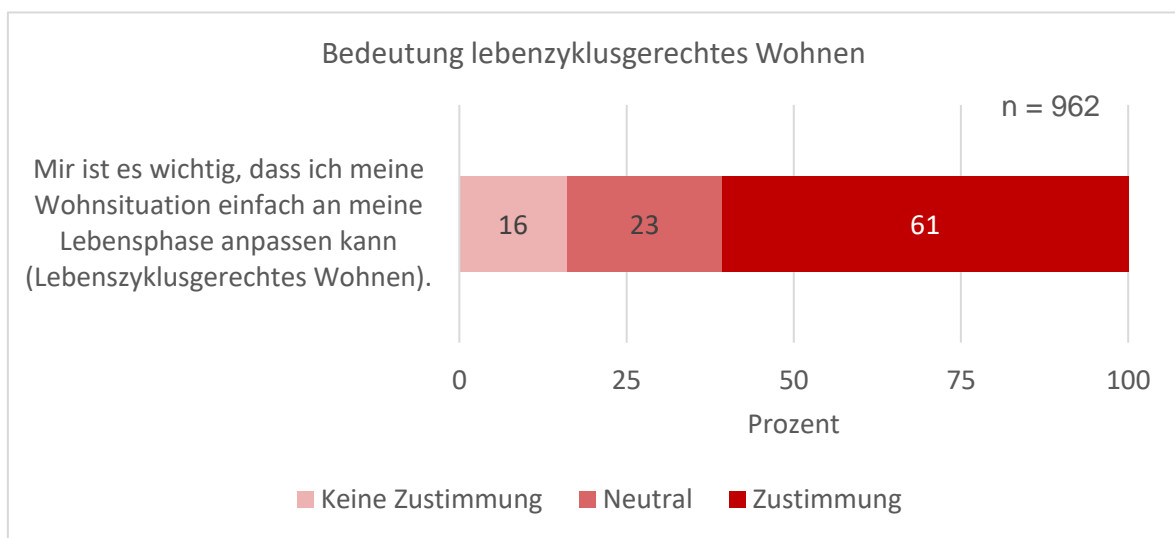


Abbildung 39: Bedeutung lebenszyklusgerechten Wohnens

61 % der Befragten geben an, dass es ihnen wichtig ist, ihre Wohnsituation einfach an ihre Lebensphase anpassen zu können. Lediglich 16 % der privaten Haushalte sind eine einfache Anpassung der Wohnsituation an die Lebensphase unwichtig. Unabhängig vom Alter zeigen die Ergebnisse, dass den Befragten lebenszyklusgerechtes Wohnen wichtig ist (Abbildung 40).

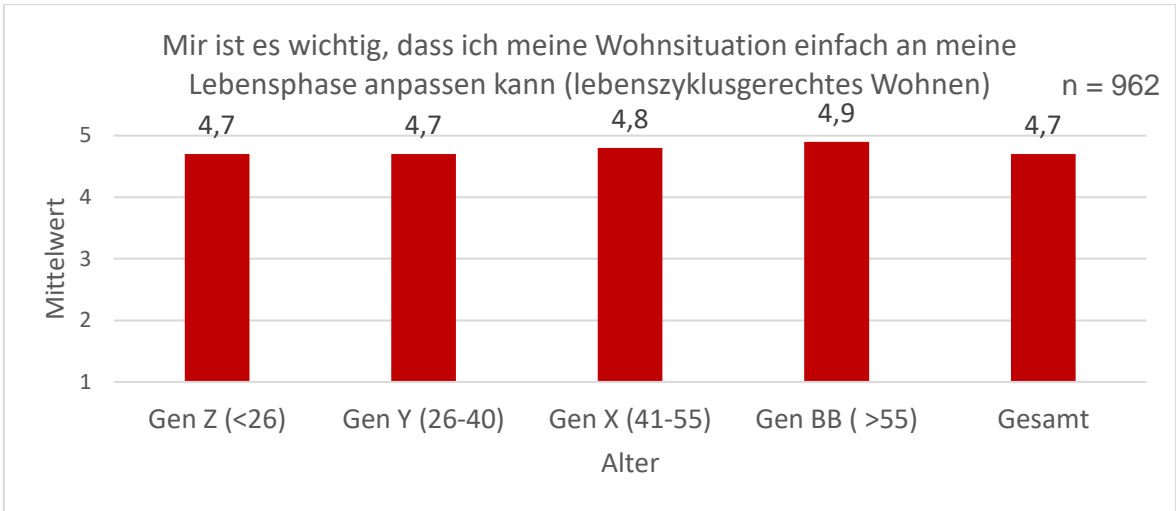


Abbildung 40: Generationen – Bedeutung lebenszyklusgerechten Wohnens

Die Gründe lebenszyklusgerecht zu wohnen sind vielfältig. Vor allem das familiäre Zusammenleben und die finanzielle Situation führen zu einer zunehmenden Relevanz. Die Abbildung 41 zeigt im Detail die Gründe für eine Anpassung der Wohnsituation.

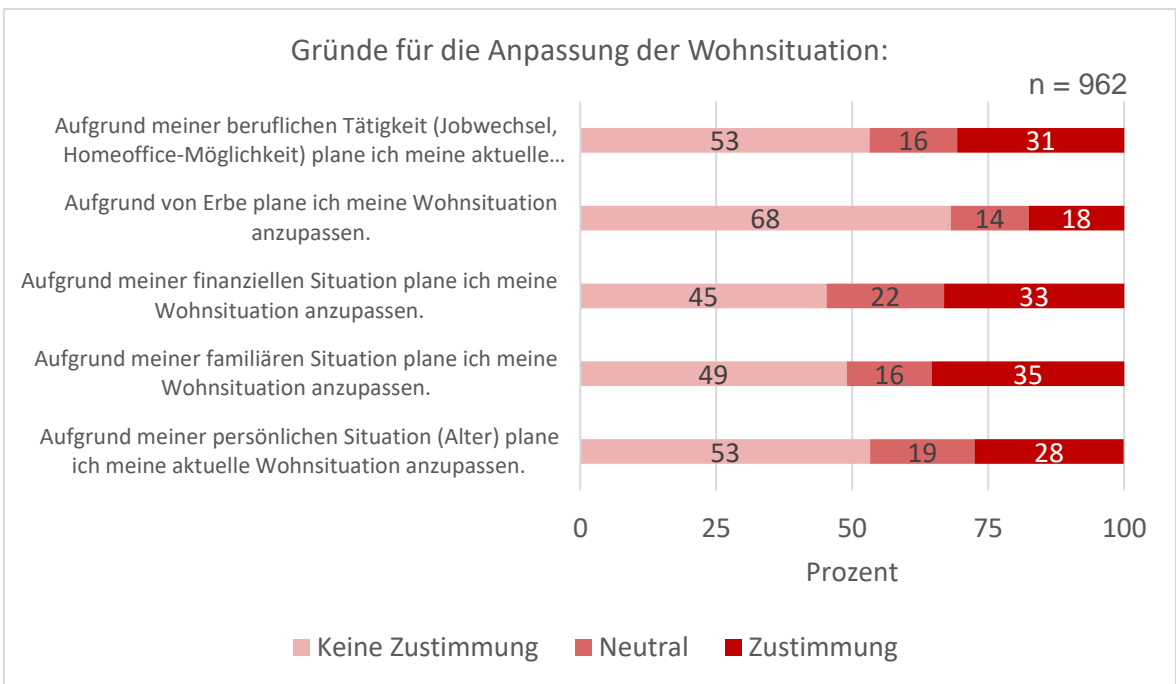


Abbildung 41: Gründe für die Anpassung der Wohnsituation

Die Abbildung verdeutlicht außerdem, dass die Gründe für die Anpassung der Wohnsituation unmittelbar mit den Problembereichen des soziodemografischen Wandels in Zusammenhang stehen. 35 % der Befragten geben an, dass sie aufgrund ihrer familiären Situation planen ihre Wohnsituation anzupassen. Außerdem geben 33 % der Befragten an, dass sie aufgrund ihrer finanziellen Situation planen ihre Wohnsituation anzupassen. Des Weiteren geben 27 % der Befragten an, dass ihre Wohnsituation aufgrund ihres Alters anpassen müssen. Lediglich 18 % der Befragten geben Erbe als Grund an, ihre Wohnsituation künftig

anzupassen. Als Konsequenz von lebenszyklusgerechtem Wohnen verbessert sich die Handlungsfähigkeit im Alter, selbstbestimmtes Wohnen wird ermöglicht und die Bezahlbarkeit zu jeder Lebensphase gewährleistet. Außerdem reduziert sich die Umzugswahrscheinlichkeit durch eine erhöhte Nutzenstiftung innerhalb der Immobilie. Um lebenszyklusgerecht wohnen zu können, ist eine frühzeitige und ganzheitliche Planung erforderlich. Verschiedene Maßnahmen können dazu führen, die eigene Wohnsituation lebenszyklusgerecht zu gestalten (Abbildung 42).

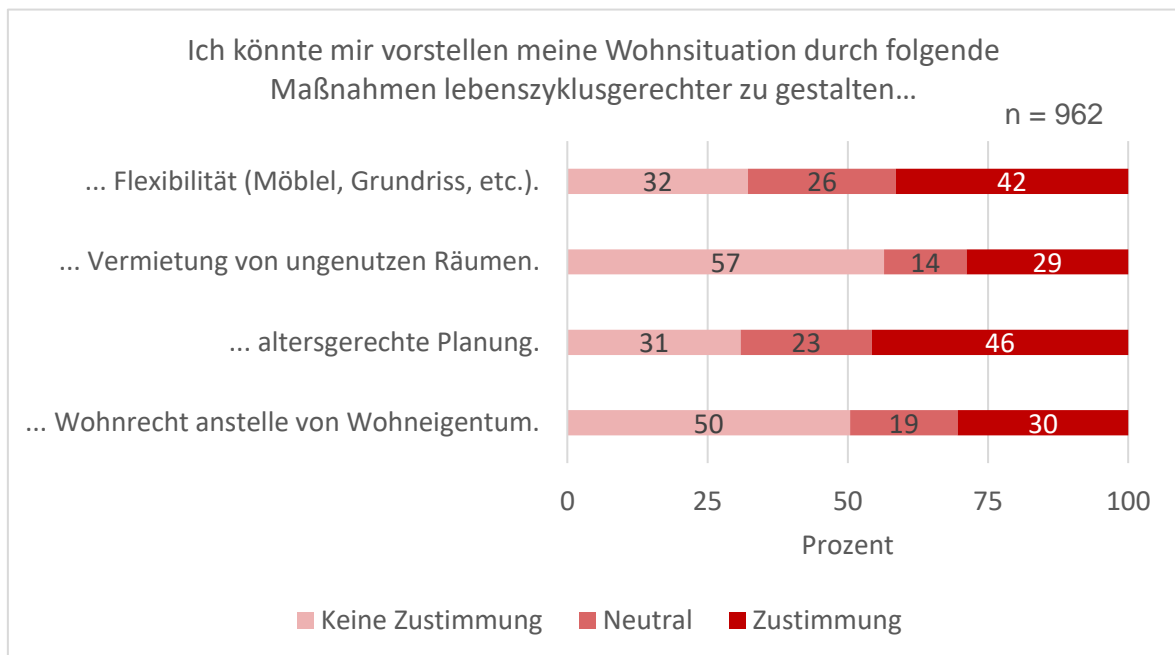


Abbildung 42: Maßnahmen für lebenszyklusgerechtes Wohnen

Während 46 % der Befragten eine frühzeitige, altersgerechte Planung als Maßnahme für lebenszyklusgerechtes Wohnen ansehen, geben 41 % der Befragten an, dass Flexibilität eine wichtige Rolle spielt. Außerdem könnte sich fast jeder Dritte vorstellen in Zukunft Wohnrecht statt Wohneigentum zu erwerben. 29 % der Befragten wären bereit ungenutzte Räume zu vermieten.

5 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse für die Transformation des Wohnens

Summa summarum zeigen die empirischen Ergebnisse, dass der soziodemografische Wandel sowohl Chancen als auch Risiken für das Wohnen in Deutschland bietet. Die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels kristallisieren sich heute schon heraus. Gleichzeitig ergeben sich auch Lösungsansätze, um den Herausforderungen gerecht zu werden und so die Zukunftsfähigkeit des Wohnimmobilienmarktes langfristig zu sichern.

Drei zentrale Herausforderungen des soziodemografischen Wandels kristallisieren sich heraus

Der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf das Wohnen wird in vielfältiger Weise handlungsrelevant. Der Einfluss des Berufs auf die Wohnsituation ist zwar gegeben, wird aber zukünftig im Vergleich zu heute konstant bleiben. Im Gegensatz dazu wird der Einfluss des sozialen und familiären Umfelds auf die Wohnsituation künftig abnehmen. An Einfluss gewinnen wird vor allem die persönliche Lebenssituation der Individuen. Im Detail bedeutet das, dass drei Problembereiche des soziodemografischen Wandels für die Wohnsituation der privaten Haushalte relevant werden:

- die ungleichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse (Zustimmung: 77 %),
- die Veränderung der Altersstruktur (Zustimmung: 65 %),
- die Veränderung der Lebensstile, die sich in der Veränderung der Haushaltsstrukturen widerspiegelt (Zustimmung: 65 %).

Die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Wohnimmobilienbestand gehen mit Investitionen einher, die ein Großteil der Bevölkerung nicht tätigen kann. Ein Grund dafür ist die ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung. Die Schere zwischen Arm und Reich geht immer weiter auseinander und führt zu einer Spaltung der Gesellschaft. Für den Wohnimmobilienbestand bedeutet das, dass nur noch ein geringer Anteil des Bestands zukunftsfähig gehalten werden kann; ein Großteil dagegen kann nur noch partiell oder gar nicht an die sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden. Gleichzeitig wird die Bevölkerung in Deutschland älter. Mit zunehmendem Alter verringert sich auch die Handlungsfähigkeit der Menschen. Um auf die individuelle Lebensphase reagieren zu können, ist deshalb eine hohe Flexibilität und altersgerechte Ausstattung im Wohnen wichtig. Aber auch neue Wohnformen können dazu beitragen, die Herausforderungen der privaten Haushalte zu bewältigen.

Der soziodemografische Wandel wirkt stärker als die anderen Strukturwandelstreiber ökologische Nachhaltigkeit und Digitalisierung auf das Wohnen der privaten Haushalte

Die empirischen Ergebnisse bestätigen die traditionell hohe, aber selten durch die Akteure so stark wahrgenommene Bedeutung des soziodemografischen Wandels im Transformationsprozess des Wohnens. Die privaten Haushalte geben an, dass der soziodemografische Wandel stärker auf ihre Wohnsituation wirkt als die ökologische Nachhaltigkeit, die Digitalisierung und die staatlichen Interventionen. Die Ergebnisse verdeutlichen außerdem, dass der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

in Zukunft weiter zunehmen wird. Vor allem jüngere Befragte geben hier eine starke Betroffenheitssituation an.

Um den Wohnimmobilienbestand zukunftsfähig zu gestalten, bedarf es Investitionen in umweltbewusstes, digitales und altersgerechtes Wohnen. Ein Großteil der privaten Haushalte verfügt über ein begrenztes Budget, welches sie für den größtmöglichen Nutzen für ihre Wohnsituation investieren werden. Die privaten Haushalte betreiben eine Art „mentales Accounting“ entlang der Investitionskonfliktlinien. Die Investmententscheidung ist zwischen einer strategischen Notwendigkeit (ökologische Nachhaltigkeit) und einer operativen Dringlichkeit (Digitalisierung und altersgerechtes Sanieren) zu verorten. Klar wird, dass private Haushalte ihr Budget in operativ dringliche Aspekte des Wohnens investieren wollen. So sind die Befragten im Mittel bereit 16,8 % ihres Immobilienwertes zusätzlich für digitalisiertes Wohnen und 16,5 % für altersgerechtes Wohnen auszugeben. Die Investitionsbereitschaft für umweltbewusstes Wohnen liegt im Mittel bei 8,4 % des Immobilienwertes. Die Zukunftsfähigkeit einer Immobilie hängt sowohl von der ökologischen Beschaffenheit, vom Digitalisierungsgrad als auch von der altersgerechten Ausstattung ab. Die sich hier ergebenden Konfliktlinien dürfen nicht dazu führen, dass Immobilien nur in einer Dimension zukunftsfähig gestaltet werden.

Infrastrukturen als kritischer Erfolgsfaktor zur Bewältigung der soziodemografischen Herausforderungen

Aufgrund der zunehmenden Versingelung der Gesellschaft und der Individualisierung von Lebensstilen ist eine gute soziale Infrastruktur an einem Standort von besonderer Bedeutung. Soziale Kontakte und die Nähe zu Freunden und Familie tragen zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Aber auch eine gut ausgebaute Nah- und Grundversorgung schont nicht nur die Umwelt, sondern ermöglicht einer immer älter werdenden, aber trotzdem mobilen Bevölkerung ein langes Leben in den eigenen vier Wänden. Befinden sich Kindergarten, Büro, Bio-Supermarkt, Apotheke, Sportplatz, Krankenhaus oder Café in unmittelbarer Nähe, kann auf das Auto verzichtet werden. Außerdem sorgt eine gut ausgebaute digitale Infrastruktur dafür, dass der Kontakt zu Familie und Freunden auch in Pandemiezeiten über soziale Medien oder Plattformen aufrechterhalten werden kann. Nachbarschaftliche Hilfe und Aktivitäten im Alltag können außerdem einfach organisiert werden. Es zeigt sich, dass der Erhalt und der Ausbau von funktionierenden Infrastrukturen eine Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels sind. Infrastrukturen sind vielfältig und lassen sich in unterschiedliche Teilbereiche gliedern. Im Rahmen dieser Studie wurde konkret der Einfluss der sozialen und digitalen Infrastruktur sowie der Mobilitäts- und Versorgungsinfrastruktur betrachtet. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die verschiedenen infrastrukturellen Aspekte in ihrer Wichtigkeit für die Standortwahl unterschiedlich stark wirken. Das ausschlaggebende Kriterium bei der Standortwahl ist eine gute Mobilitäts- und Versorgungsinfrastruktur. Hierbei sind vor allem die Ideen der 15-Min.-Stadt für die privaten Haushalte relevant. In der Konsequenz bedeutet das, dass Infrastrukturen für knapp 90 % der Befragten ein wertsteigerndes Instrumentarium sind. Der Erhalt und der Ausbau insbesondere der digitalen und öffentlichen Infrastruktur ist die Aufgabe des Staates. Der deutsche

Staat kann mit dem Ausbau funktionierender Infrastrukturen zum einen den Werterhalt des Immobilienbestandes sichern. Zum anderen kann er aber auch den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels begegnen und der deutschen Bevölkerung ein langes selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Zusammengefasst ergibt sich: Der Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit hängen massiv von den Infrastrukturen ab, für die der Staat die Verantwortung trägt.

Von der haushaltsnahen Dienstleistung bis zur Pflege: Dienstleistungen erleichtern das Wohnen der privaten Haushalte

Dienstleistungsanbieter sind gefragt und müssen neue Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie schaffen: Mit steigender Lebenserwartung nimmt auch die Wahrscheinlichkeit zu, hilfs- oder pflegebedürftig zu werden. Um trotzdem möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Immobilie zu leben, werden Pflegedienstleistungen massiv ansteigen und als Service rund um die Immobilie essenziell werden. Aber auch jüngere Generationen profitieren von einem umfangreichen Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie. Die Fernauslese der Heizung oder der Wasch- und Einkaufsservice erleichtern einerseits den Alltag und schaffen andererseits eine ausgewogene Work-Life-Balance. Aktuell fragen die privaten Haushalte Dienstleistungen rund um die Immobilie nur in einem geringen Maße nach. Trotz der geringen Nachfrage existiert ein breites Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie, welches von digitalen Dienstleistungen bis hin zu Pflegedienstleistungen reicht. Die Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie wird in Zukunft in allen Bereichen deutlich anwachsen. Die Hauptgründe für eine höhere Nachfrage nach Dienstleistungen sind die Vereinfachung von Abläufen (Simplicity), die Notwendigkeit diese zu beziehen und der Wunsch so lange wie möglich in der eigenen Immobilie selbstbestimmt zu leben. 40 % der Befragten sind sogar der Auffassung, dass ein gutes Dienstleistungsangebot die Nachteile schlechter Wohnlagen kompensieren kann. Dienstleistungen rund um die Immobilie werden in Zukunft stärker nachgefragt werden. Dabei stiftet ein umfangreiches Dienstleistungsangebot lage- und altersunabhängig einen Nutzen. Aus dem erhöhten Nutzen resultiert der Werterhalt oder gar die Wertsteigerung der Wohnimmobilie. Resümierend bleibt festzuhalten, dass Dienstleistungen rund um die Immobilie entscheidend dazu beitragen können den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen.

Steigender Bedarf an Flexibilität und Multifunktionalität im Wohnen

Die soziodemografischen Entwicklungen zeigen deutlich, dass sich das Wohnen in Deutschland laufend verändern wird. In der Konsequenz haben die deutschen Haushalte selten zu wenig, sondern zumeist zu viel Fläche. Es ist zwingend erforderlich, diese Fehlallokation der Flächen zu stoppen und die verfügbaren Wohnflächen stattdessen bedarfsgerecht zu verteilen. Staatliche Eingriffe und Anreizsysteme können eine Möglichkeit zur Lösung sein und sich wohlfahrtssteigernd auswirken. Bereits das erste und zweite Teilprojekt dieser Forschungsreihe haben gezeigt, dass die Befragten zu Hause weit mehr Platz haben, als sie benötigen, und dass diese im Mittel bereit sind auf 8,5 % dieser Flächen abzugeben. Dieser Puffer in der Größe vieler Immobilien führt dazu, dass die Wohnraumversorgung in

Deutschland insgesamt ineffizienter ist, als sie sein müsste. Das hat negative Folgen nicht nur für die Umwelt, sondern vor allem für die Wohnraumversorgung insgesamt. Weitere Effekte sind, dass die Bezahlbarkeit und Handhabbarkeit des Wohnraums auf der Ebene der Haushalte immer schwieriger werden. Aufgrund des soziodemografischen Wandels ziehen 42 % der Befragten in Betracht eine kleinere Immobilie zu kaufen, um sich auch zukünftig Wohnraum leisten zu können. Aber auch Teilen statt Besitzen rückt in den Fokus. Der eigene Flächenbedarf kann künftig stärker über Gemeinschaftsflächen abgedeckt werden. Gemeinschaftlicher Besitz von Fläche wird in vielerlei Hinsicht den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels gerecht. Durch Gemeinschaftlichen Besitz kann die Bezahlbarkeit des Wohnens erleichtert werden und die Handlungsfähigkeit im Alter wird verbessert. Schließlich bringt das gemeinsame Nutzen von Fläche bei einer zunehmenden Versingelung und Vereinsamung der Bevölkerung aber auch gesellschaftliche Vorteile mit sich. Daraus resultiert, dass Gemeinschaftlicher Besitz von Flächen zu einer erhöhten Nachfrage neuer Wohnformen führt. Mehr als jeder vierte Befragte kann sich vorstellen, künftig stärker auf Gemeinschaftliches Wohnen zu setzen. Dabei hat in der Regel jede Partei ihre separate Wohneinheit und es gibt gemeinschaftlich genutzt Räume. Durch Gemeinschaftliches Wohnen oder Microliving kann Wohnen für jüngere Generationen bezahlbar gemacht werden. Pflegewohngruppen sichern dagegen älteren Generationen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Immobilie. Die Zukunft des Wohnens besteht deshalb in einer elastischeren Wohnraumversorgung sowie flexibel und multifunktional nutzbaren Gebäuden. Bedarfsgerechtes Wohnen erfordert außerdem die vorhandenen Flächen flexibel zu gestalten. Die Maßnahmen dazu sind nicht nur flexible Grundrisse und flexibles Mobiliar, auch die Multifunktionalität der Räume steht zukünftig stärker im Fokus der privaten Haushalte. Vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Bevölkerung gewinnt gleichzeitig die altersgerechte Ausstattung bzw. die Barrierefreiheit der Immobilien eminent an Bedeutung. Nur 4 % der Immobilien der Befragten sind derzeit barrierefrei, wobei 52 % der Befragten angeben in Zukunft stärker auf barrierefreie Ausstattungsmerkmale achten zu wollen. Sowohl die Nachfrage als auch die Kaufpreise von Wohnimmobilien werden in Zukunft stärker vom Flexibilisierungsgrad und der altersgerechten Ausstattung abhängen. Gerade in Bezug auf die altersgerechte Ausstattung signalisieren die Befragten eine hohe Investitionsbereitschaft. Im Mittel sind die Befragten bereit 16,5 % ihres Immobilienwertes zusätzlich für altersgerechtes Wohnen auszugeben. Die Befragten geben an, dass sie häufig in Lebensphasen denken. In der Konsequenz muss die zukünftige Wohnraumversorgung sehr viel stärker an die individuellen Lebenszyklen der privaten Haushalte angepasst werden. So planen die Befragten im Mittel beim Immobilienkauf mit einem Zeithorizont von 13,3 Jahren. Zugleich geben 61 % der Befragten an, dass es ihnen wichtig ist, ihre Wohnsituation einfach an die Lebensphase anpassen zu können, ohne ihre Immobilie wechseln zu müssen. Der Beginn und das Ende einer Lebensphase gehen dabei häufig mit Veränderungen der familiären, finanziellen oder beruflichen Situation einher. Durch einen ganzheitlichen und lebenszyklusgerechten Ansatz im Wohnen nimmt die Umzugswahrscheinlichkeit durch eine erhöhte Nutzenstiftung der eigenen Immobilie ab. Gleichzeitig bietet das lebenszyklusgerechte Wohnen die Chance die Handlungsfähigkeit und die Selbstbestimmtheit im Alter zu erhöhen. Summa summarum ist

die bedarfsgerechte Verteilung der Wohnfläche sowohl aus ökologischer, ökonomischer als auch aus sozialer Perspektive der Schlüssel, um den soziodemografischen Herausforderungen im Wohnen zu begegnen.

Der Megatrend Soziodemografie verändert Standortpräferenzen, Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen und Wohnungsmärkte

Bezug nehmend auf die Abbildung 1, die den Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft in seiner Gesamtheit darstellt, kann nun zusammenfassend der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte identifiziert werden und somit die Forschungsfrage des ersten Teilprojekts beantwortet werden (Abbildung 43).

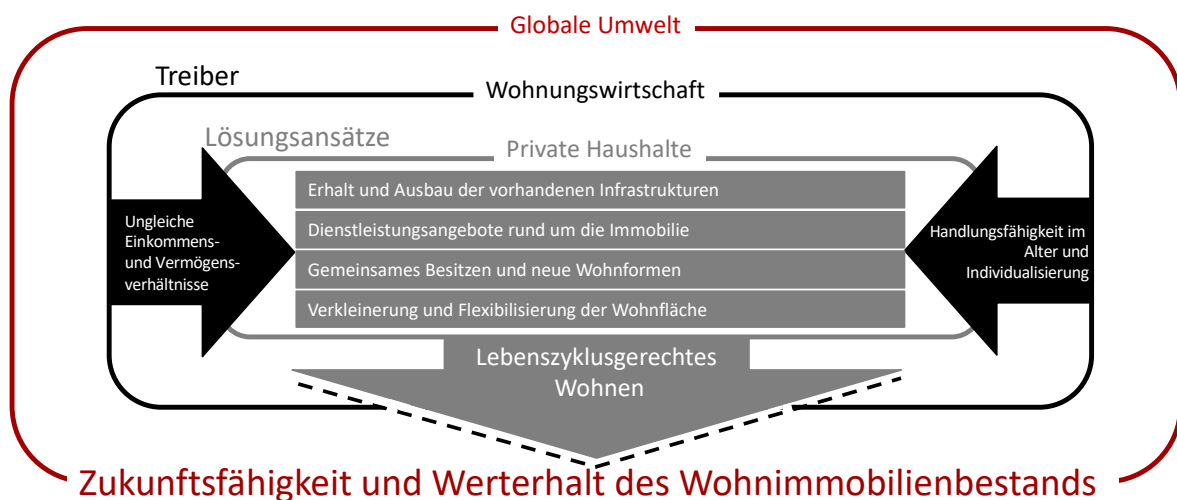


Abbildung 43: Der Einfluss des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Als wirkungsstärkste Strukturwandeltreiber und gleichzeitig auch als Problembereiche des soziodemografischen Wandels wurden die ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung, die Veränderung der Altersstruktur und die Veränderung der Haushaltsstruktur identifiziert. Um diesen Problembereichen gerecht zu werden, ergeben sich durch die repräsentative Umfrage insgesamt vier Lösungsansätze für die privaten Haushalte. Der erste Lösungsansatz befasst sich mit dem Erhalt und Ausbau der Infrastrukturen. Der zweite Lösungsansatz thematisiert Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie und der dritte Lösungsansatz diskutiert gemeinsames Besitzen und neue Wohnformen. Abschließend unterstreichen die Ergebnisse die Relevanz der Wohnflächenverkleinerung und der Flexibilisierung der Wohnfläche. Im Umgang mit den Problembereichen des soziodemografischen Wandels sorgt nur eine frühzeitige und ganzheitliche Planung für Abhilfe. Dabei spielt das lebenszyklusgerechte Wohnen eine ganz wichtige Rolle.

Die Problembereiche des soziodemografischen Wandels werden die Zukunftsfähigkeit und den Werterhalt des Wohnimmobilienbestands infrage stellen. Nur durch die diskutierten Lösungsansätze kann die zukünftige Nachfrage nach Wohnen gedeckt werden.

Ausblick: Einordnung der Studienergebnisse in das Forschungsprogramm

Die gewonnenen Erkenntnisse des dritten Teilprojekts des Forschungsprogramms verifizieren die Ergebnisse der ersten beiden Teilprojekte und dienen für die weiteren Teilprojekte als Grundlage. Da Megatrends oft nicht ganz trennscharf sind, zueinander Interdependenzen aufweisen und sich gegenseitig beeinflussen können, sollte an dieser Stelle unter Zuhilfenahme der Erkenntnisse dieser Studie ein erster Ausblick auf die weiteren Teilprojekte gewagt werden. Zur Einordnung des Megatrends des soziodemografischen Wandels (Teilprojekt 3) in das Forschungsprogramm und zur Verdeutlichung der Interdependenzen zwischen den verschiedenen Megatrends dient Abbildung 44.

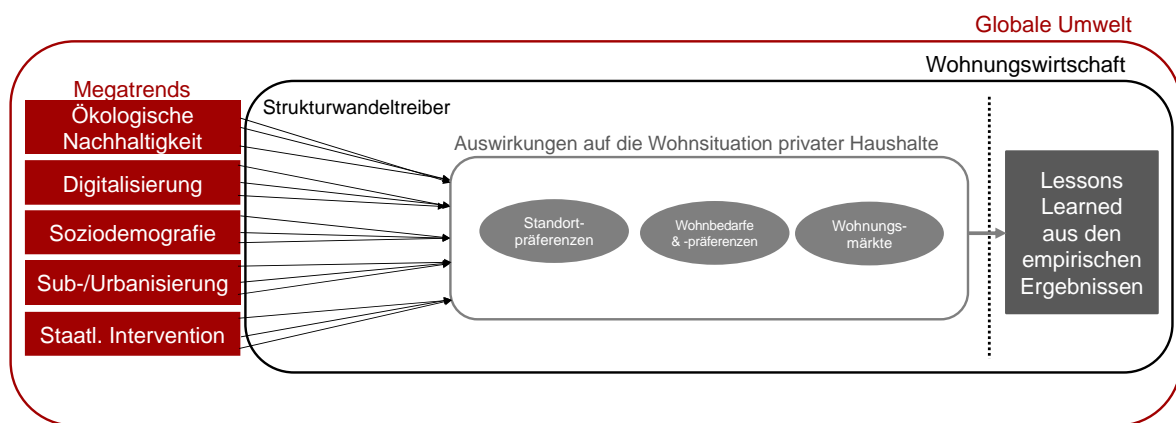


Abbildung 44: Einordnung des soziodemografischen Wandels in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms

Das erste Teilprojekt (ökologische Nachhaltigkeit) hat den Wunsch der privaten Haushalte möglichst wenig Energie fremd zu beziehen aufgedeckt. Dieser Wunsch ist zum einen ein Ergebnis des wachsenden Umweltbewusstseins in der Bevölkerung. Zum anderen ist er eine Folge des stetig wachsenden Kostendrucks. Dieser ist das Resultat von steigenden Energiekosten und der Verknappung von Ressourcen. Die vorliegende Studie hat die Problembereiche des soziodemografischen Wandels identifiziert und unterstrichen, dass vor allem die ungleichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse die Wohnsituation der privaten Haushalte beeinflusst. Energiesouverän zu wohnen schafft die Möglichkeit unabhängig von den Preisschwankungen am Energiemarkt zu agieren und somit dem Kostendruck zu entfliehen. Die Ergebnisse des ersten Teilprojekts haben außerdem gezeigt, dass viele Befragte aus Gründen des Umweltschutzes bereit wären, nicht genutzte Flächen abzugeben. Auch die Problembereiche des soziodemografischen Wandels führen zu der Notwendigkeit jeden nicht genutzten Quadratmeter zu hinterfragen. Neben der ungleichen Einkommens- und Vermögensverteilung spielen hier die abnehmende Handlungsfähigkeit im Alter und die Individualisierung eine wichtige Rolle.

Das zweite Teilprojekt hat verschiedene Transformationspfade beschrieben, welche mit der Digitalisierung einhergehen. So werden Smart-Home-Technologien zur Basisausstattung einer Immobilie. Im Smart-Home-Anwendungsbereich Gesundheit und Pflege bahnt sich eine Verdreifachung der Nachfrage nach solchen Technologien an. Ein Problembereich des soziodemografischen Wandels, der unmittelbar mit diesem künftigen Anstieg der Nachfrage in

Verbindung steht, ist die abnehmende Handlungsfähigkeit im Alter. Technologien bieten die Chance möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Immobilie zu wohnen. Des Weiteren wurde im zweiten Teilprojekt gezeigt, dass digitale Komponenten zu einer effizienteren Nutzung der Wohnfläche führen können. Eine effizientere Nutzung der Fläche steht in Zusammenhang mit der Finanzierbarkeit des Wohnens. Nur effiziente Wohnflächen können zu einem angemessenen Nutzen-Kosten-Verhältnis des Wohnens führen. Außerdem wurde im Teilprojekt Digitalisierung bereits angedeutet, dass die Refinanzierung der Wohnkosten künftig stärker über die aktive Nutzung der persönlichen Daten erfolgen könnte.

Enge Verflechtungen existieren vermutlich auch zwischen den Megatrends soziodemografischer Wandel und Urbanisierung. Die bisherigen Ergebnisse verdeutlichen vor allem, dass die Befragten künftig eher Stadtrandlagen oder Lagen im Grünen bevorzugen. Innenstadtlagen verlieren zunehmend an Attraktivität. Hierbei sind es vor allem die älteren Befragten, die Stadtrandlagen oder Lagen im Grünen aus Gründen der Finanzierbarkeit bevorzugen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte werden Infrastrukturen und Dienstleistungsangebote in den peripheren Lagen immer bedeutender, um die Handlungsfähigkeit im Alter zu gewährleisten.

Nicht zuletzt gibt es auch Interdependenzen zwischen dem soziodemografischen Wandel und den staatlichen Interventionen. Ein Lösungsansatz, um mit den Problembereichen des soziodemografischen Wandels umzugehen, ist der Erhalt und der Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen. Hierbei trägt im Wesentlichen der Staat die Verantwortung. Aufgrund des begrenzten Budgets der privaten Haushalte wägen diese ab, in welche Bereiche Investitionen vorgenommen werden. Die Investitionsentscheidung schwankt dabei häufig zwischen strategisch notwendigen (umweltbewusstes Wohnen) und operativ dringlichen Investitionen (digitales und altersgerechtes Wohnen). In diesem Abwägungsprozess entscheiden sich die privaten Haushalte in der Regel für die operativ dringlichen Investitionen. Der Staat hat hier die Aufgabe zu intervenieren und die Konfliktlinien im Investmentverhalten aufzulösen.

6 Literaturverzeichnis

- Arnold, D.; Rottke, N., B.; Winter, R. (2017):** Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. 1. Aufl., Springer Gabler: Wiesbaden.
- 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.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_144-2022_auswirkungen_des_demographischen_wandels_auf_die_nutzung_von_natuerlichen_ressourcen.pdf
- Budliger, H. (2022):** Demografie, Wohnen, Immobilien. 1. Aufl., Springer Gabler: Wiesbaden.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2021):** Soziale Situation in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/>, (abgerufen am 16.02.2023).
- Cummins, R. A.; Gullone, E. (2000):** Why we should not use 5-point Likert scales: The case for subjective quality of life measurement. Second International Conference on Quality of Life in Cities, Singapore.
- EBS Real Estate Management Institute (2023):** IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL – AUSWIRKUNGEN, POTENTIALE, RISIKEN. Online verfügbar unter: https://www.ebs.edu/fileadmin/EBS/Forschung/Medien/EBS_REMI_whitpaper-002.pdf
- 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. Aufl., 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. Wirtschaftsinformatik 2022 Proceedings. 18.; <https://aisel.aisnet.org/wi2022/hci/hci/18>.
- 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>

-
- Haug, S.; Vetter, M. (2020):** Altersgerechtes Wohnen im Quartier Das Beispiel Margaretenau Regensburg. Online verfügbar unter: <https://www.springerprofessional.de/content/pdfId/18532300/10.1007/s00548-020-00678-3>
- Helbig, M; Jähnen, S. (2019):** Die soziodemografische Entwicklung der industriell errichteten Wohnsiedlungen in 14 ostdeutschen Städten: Analysen einer Bewohnerschaft zwischen Stabilität und Wandel. Online verfügbar unter: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2019/p19-001.pdf>
- Henseling, C.; Krauß, N.; Specht, A.; Behrendt, S.; Wieland, S.; Jänicke, C.; Bodelschwingh, A. (2018):** Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Online verfügbar unter: https://www.researchgate.net/profile/Siegfried-Behrendt/publication/331045406_Soziale_ökologische_und_ökonomische_Effekte_und_Potenziale_gemeinschaftlicher_Wohnformen/links/5c62e54992851c48a9cfa3af/Soziale-oekologische-und-oekonomische-Effekte-und-Potenziale-gemeinschaftlicher-Wohnformen.pdf
- Just, T.; Voigtländer, M.; Eisfeld, R.; Henger, R.; Hesse, M.; Toschka, A. (2017):** Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017.
- Kopp, J.; Jacob, R.; Hafke, J.-H.; Thum, R. (2020):** Gemeinschaftliche Wohnformen zwischen Entfremdung und Resonanz – Zur Lage der wohnenden Klasse in Trier. 1. Aufl., Springer VS: Wiesbaden.
- Michalski, D.; Reiß, P.; Strauss, W. C. (2021):** Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft. Impuls für das Strategieforum „Wohnungswirtschaft“ des Grünen Wirtschaftsdialogs.
- Naisbitt, J.; Aburdene, P. (1982):** Megatrends. Ten New Directions Transforming Our Lives. New York.
- 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.
- Pfnür, A.; Bachtal, Y.; Voll, K.; Gauger, F. (2021):** Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie, In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41.
- Pfnür, A.; Bachtal, Y.; Voll, K. und Gauger, F. (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.
- Pfnür, A.; Voll, K.; Bachtal, Y. und Lachenmayer, F. (2022):** 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.

-
- 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.
- Pomogajko, K.; Voigtländer, M. (2012):** Demografie und Immobilien: Der Einfluss der erwarteten Flächennachfrage auf die heutigen Wohnimmobilienpreise. Online verfügbar unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/157051/1/iw-trends-v39-i2-a3.pdf>
- Preston, C. C.; Colman, A. (2000):** Optimal number of response categories in rating scales: Reliability, validity, discriminating power, and respondent preferences. *Acta Psychologica*, 104, 1–15.
- Rammstedt, B.; Kemper, C.; Klein, M. C.; Beierlein, C.; Kovaleva, A. (2014):** Big Five Inventory 10 (BFI–10). Zusammenstellung sozialwissenschaftlicher Items und Skalen (ZIS).
- Rottke, N., B.; Voigtländer, M. (2017):** Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie. Nachdruck, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Sagner, P.; Stockhausen, M.; Voigtländer, M. (2020):** Wohnen – die neue soziale Frage?. Online verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-maximilian-stockhausen-michael-voigtlaender-wohnen-die-neue-soziale-frage.html>
- Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023):** Mismatch auf dem Wohnungsmarkt. Online verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-mismatch-im-wohnungsmarkt.html>
- SoSciSurvey (2022):** <https://www.soscisurvey.de/> (abgerufen am: 20.12.2022).
- Statista (2018):** Durchschnittliches Alter beim Immobilienkauf in Deutschland im Jahr 2017 nach Bundesländern. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/745445/umfrage/durchschnittliches-alter-beim-immobilienkauf-in-deutschland-nach-bundeslaendern/>. (abgerufen am 20.12.2022).
- Statista (2019): Bildungsstand:** Verteilung der Bevölkerung in Deutschland nach höchstem Schulabschluss. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1988/umfrage/bildungsabschluesse-in-deutschland/>, (abgerufen am 20.12.2022).
- Statista (2020):** Haushalt in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/studie/id/23572/dokument/haushalte-in-deutschland-statista-dossier/>, (abgerufen am 20.12.2022).
- Statista (2022):** Durchschnittliche Höhe des monatlichen Brutto- und Nettoeinkommens je privatem Haushalt in Deutschland von 2005 bis 2020. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261850/umfrage/brutto-und-nettoeinkommen-je-privatem-haushalt-in-deutschland/>, (abgerufen am 20.12.2022).
-

-
- Statistisches Bundesamt (2019):** Entwicklung der privaten Haushalte zwischen 1991 und 2040. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-privat-haushalte.html>, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2020a):** Geburtenverhalten im Wandel. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-geburten.html>, (abgerufen am 18.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2020b):** Pressemitteilung Nr. 069 vom 02. März 2020. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2020c):** Pressemitteilung Nr. 507 vom 15. Dezember 2020. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/12/PD20_507_224.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2020d):** Mehr Pflegebedürftige. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege.html>, (abgerufen am 14.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2021a):** Mitten im demografischen Wandel. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/demografie-mitten-im-wandel.html>, (abgerufen am 20.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2021b):** Private Haushalte mit älteren Menschen. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/private-haushalte.html>, (abgerufen am 20.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2021c):** Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.htm>, (abgerufen am 13.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022a):** Pressemitteilung Nr. N 054 vom 26. August 2022. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html, (abgerufen am 10.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022b):** Geburtenrückgang 2022. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/geburten-aktuell.html>, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022c):** Bei der Geburt ihres ersten Kindes sind Frauen in Deutschland durchschnittlich 30,2 Jahre alt. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2022/PD22_18_p002.html, (abgerufen am 15.02.2023).

-
- Statistisches Bundesamt (2022d):** Väter von Erstgeborenen sind im Schnitt 33,2 Jahre alt. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2022/PD22_21_p002.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022e):** Entwicklung der Lebenserwartung in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/sterbetafel.html>, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022f):** Erwerbstätigkeit älterer Menschen. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/erwerbstaetigkeit.html>, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022g):** Pressemitteilung Nr. N 062 vom 5. Oktober 2022. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_N062_63.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2023a):** Pressemitteilung Nr. 026 vom 19. Januar 2023. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_026_124.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Statistisches Bundesamt (2023b):** Pressemitteilung Nr. 012 vom 19. Januar 2023. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD22_012_126.html, (abgerufen am 15.02.2023).
- Sternberg, M.; Weis, P. (2021):** NEUE WOHNFORMEN – DIE SOZIALE QUALITÄT DES WOHNENS STÄRKEN. Online verfügbar unter: <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/17298.pdf>
- 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>
- Vornholz, G. (2017):** Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Aufl., De Gruyter Oldenbourg: München, Wien.
- Westermeier, C.; Grabka, M. M. (2017):** Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. Online verfügbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.559709.de/17-23-1.pdf
- Wonneberger, E. (2018):** Neues Wohnen auf dem Land – demographischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum. 1. Aufl., Springer VS: Wiesbaden.

7 Anhang

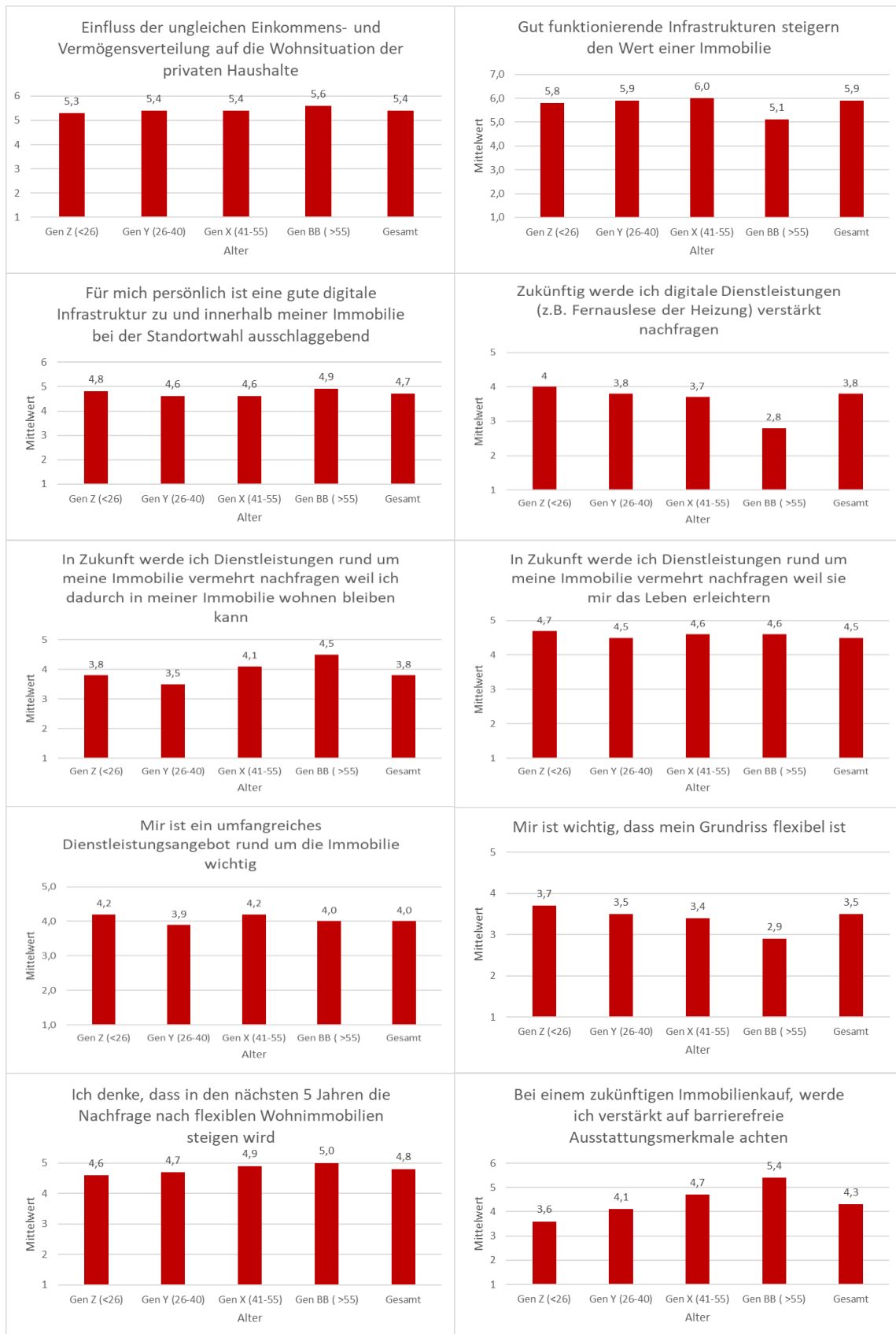


Abbildung 45: Generationen 1

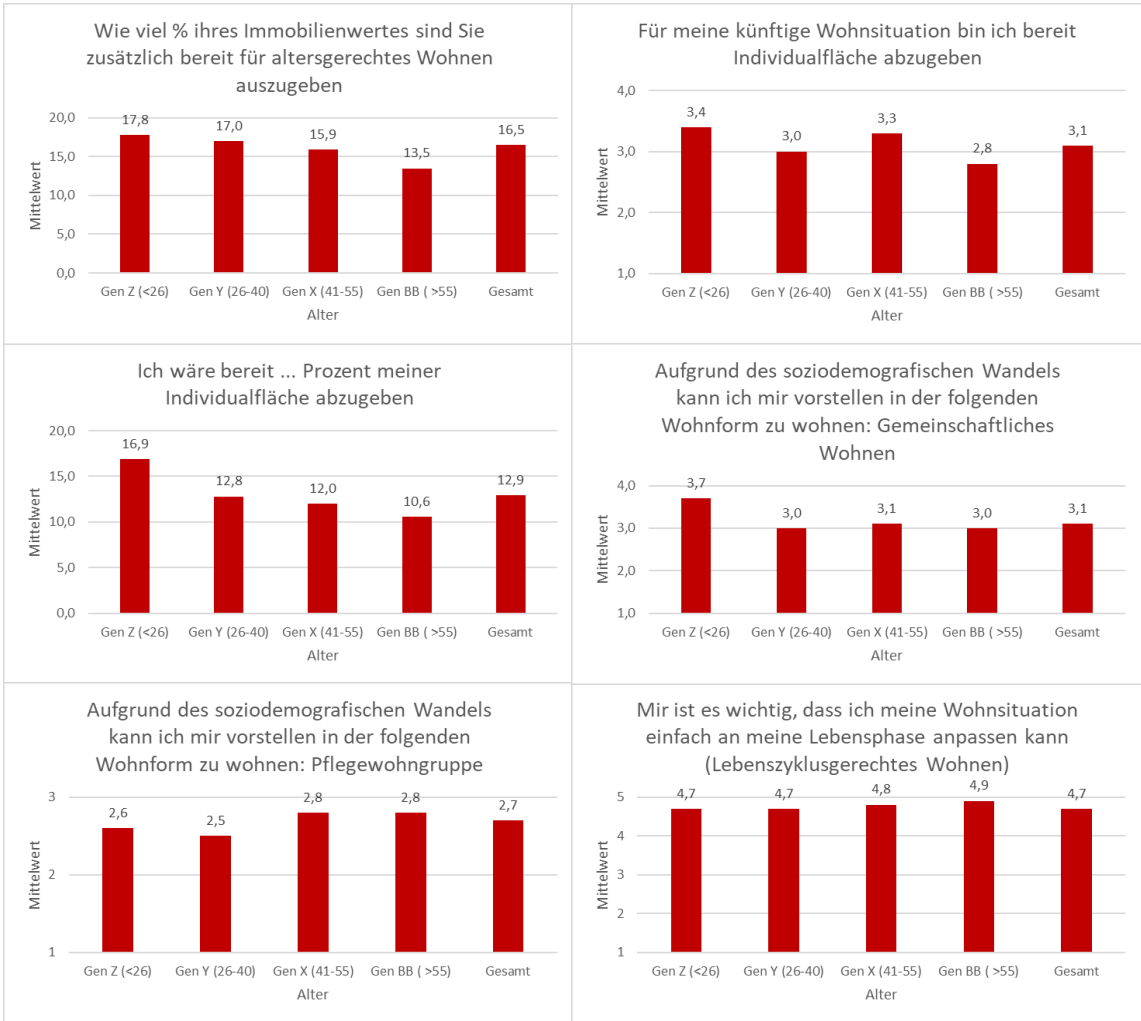


Abbildung 46: Generationen 2

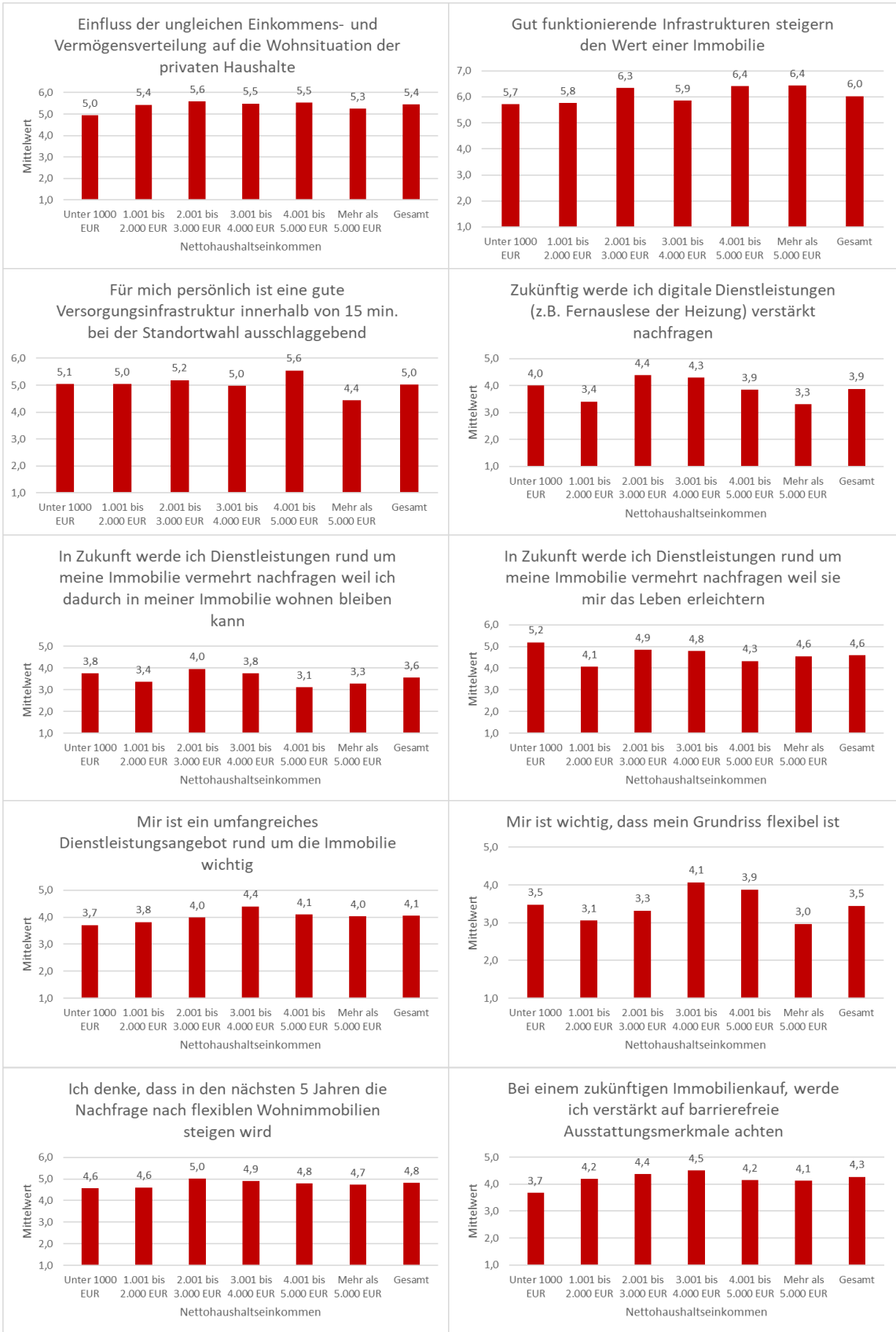


Abbildung 47: Nettohaushaltsbetrachtung 1

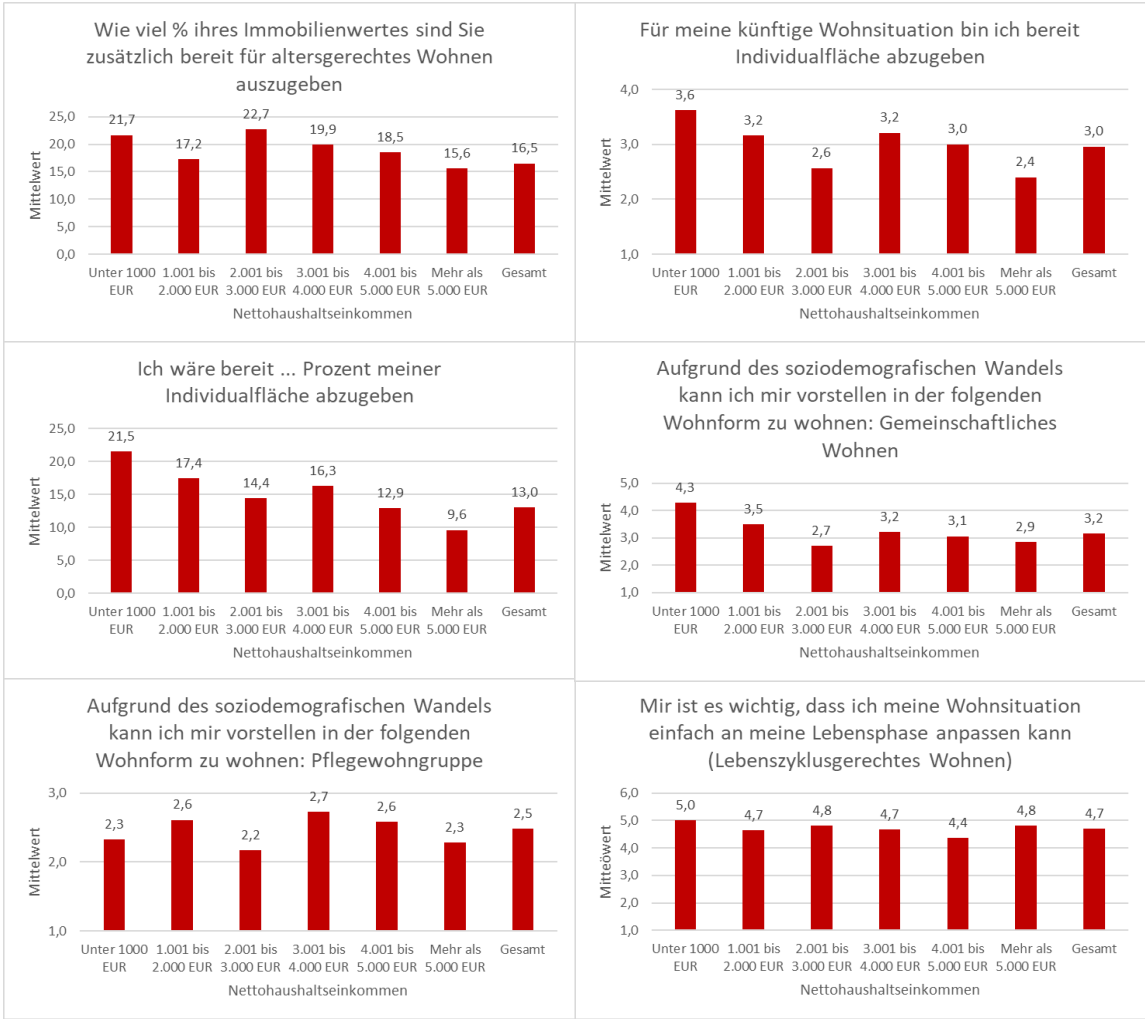


Abbildung 48: Nettohaushaltsbetrachtung 2

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 Egres, 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.