
Stadt-Land-Vorstadt:

Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer und Yassien Bachtal

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

**Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
Band Nr. 54, Januar 2024**

Zitierempfehlung:

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

Autoren:

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter des Fachbiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt und Gründer des Forschungscenfers 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

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

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

Kooperationspartner der Studie ist



Kontakt:

Toke Bransky
Senior Business Development Manager
t.bransky@buihouse.com

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

Wanderungsbewegungen in Städte oder in das periphere Umland verlaufen zyklisch und hat es historisch schon immer gegeben. Die aktuelle Bewegung wird jedoch durch das Zusammenspiel der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung und den soziodemografischen Entwicklungen mit ihren weitreichenden Folgen auf das Wohnen besonders geprägt. Immer mehr Menschen in Deutschland stellen sich deshalb die Frage, wo sie in Zukunft leben wollen – in der Stadt, am Stadtrand oder auf dem Dorf? Für 75 % der befragten Haushalte ist ihre finanzielle Situation der wesentliche Treiber, ihre aktuelle Wohnsituation zu überdenken. In urbanen Lagen ist der Wohnkostenanteil am frei verfügbaren Nettohaushaltseinkommen besonders stark gestiegen. Jeder vierte Befragte, der aktuell in der Innenstadt wohnt, wendet mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen auf. Ab diesem Niveau gelten Haushalte als überbelastet. Wohnen in ländlichen Gebieten ist dagegen eher bezahlbar. Hier betrifft die Quote der Überbelastung nur jeden Zehnten. Außerdem führen das gestiegene Umweltbewusstsein sowie das familiäre und soziale Umfeld dazu, dass sich die Wohnpräferenzen verändern. Für 62 % der befragten Haushalte ist das Dorf bzw. die Stadtrandlage der Wunschstandort. Verlierer dagegen sind urbane Standorte. Nur 8 % der Befragten wollen künftig in Innenstädten leben. Eine hohe Umzugsbereitschaft der Befragten trifft auf vielfältige Umzugshürden. Rund jeder zweite Befragte möchte aufgrund der Neubewertung seiner Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen. Größte Umzugshürde für 60 % der Befragten ist allerdings das mangelnde Angebot an passenden Wohnflächen.

In der Konsequenz ergeben sich für das Wohnen in der Stadt und auf dem Land vielfältige Chancen, aber auch Risiken. Eine Wanderungsbewegung raus aufs Land kann für eine Entspannung der angespannten innerstädtischen Immobilienmärkte sorgen. Das Potenzial für Menschen, die auch künftig in Städten wohnen möchten, ist entsprechend groß, Wohnraum verfügbar, bezahlbar und zugänglich zu haben. Außerdem kann der Zuzug der Menschen in periphere Gebiete den dortigen Bevölkerungsrückgang stoppen und die Lebensqualität erhöhen. Allerdings ist auch die Politik gefordert, der Wanderungsbewegung raus aufs Land gerecht zu werden.

Keywords: Strukturwandel, Wohnungswirtschaft, Megatrend, (Sub-)Urbanisierung

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 (Sub-)Urbanisierung.....	7
3 Literaturanalyse.....	12
3.1 Stand der Forschung	12
3.2 Aktuelle empirische Studienlage.....	15
4 Studienergebnisse.....	19
4.1 Wohnzufriedenheit als Anlass der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse ..	19
4.2 Drei zentrale Treiber und ein Enabler der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse zeichnen sich ab	22
4.3 Das Ergebnis der Neubewertung zeigt ein Revival des ländlichen Raums.....	25
4.4 Eine hohe Umzugsbereitschaft der privaten Haushalte trifft auf vielfältige Umzugshürden.....	34
5 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse für die Transformation des Wohnens	42
6 Literaturverzeichnis	48

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: Allgemeine Wohnzufriedenheit	19
Abbildung 8: Generationen – Allgemeine Wohnzufriedenheit.....	20
Abbildung 9: Aktueller Standort – Wohnzufriedenheit.....	21
Abbildung 10: Korrelationen – Allgemeine Wohnzufriedenheit.....	21
Abbildung 11: Faktoren der Neubewertung der Wohnsituation	22
Abbildung 12: Wohnkostenanteil in Abhängigkeit des aktuellen Standortes	23
Abbildung 13: Generationen – Kriterien Neubewertung: Einfluss der Nähe zur Natur.....	24
Abbildung 14: Aktueller Standort entspricht nicht Wunschstandort.....	25
Abbildung 15: Generationen – Aktueller Standort entspricht nicht Wunschstandort	26
Abbildung 16: Aktueller Standort vs. Wunschstandort.....	26
Abbildung 17: Generationen – Wunschstandort.....	27
Abbildung 18: Nettohaushaltseinkommen – Wunschstandort	28
Abbildung 19: Wunschimmobiliientyp.....	29
Abbildung 20: Generationen – Wunschimmobiliientyp	29
Abbildung 21: Generationen – Urbanes Wohnen	30
Abbildung 22: Nachfrage nach Sharing-Angeboten.....	31
Abbildung 23: Standortwahlkriterien	32
Abbildung 24: Anzahl Umzüge	34
Abbildung 25: Generationen – Anzahl Umzüge	35
Abbildung 26: Bindung an die Wohnumgebung	35
Abbildung 27: Generationen – Bindung an die Wohnumgebung.....	36
Abbildung 28: Aktueller Standort – Bindung an die Wohnumgebung	36
Abbildung 29: Umzugswahrscheinlichkeiten.....	37
Abbildung 30: Aktueller Standort – Umzugswahrscheinlichkeit	38
Abbildung 31: Generationen – Umzugswahrscheinlichkeit.....	38
Abbildung 32: Umzugshürden	39
Abbildung 33: Generationen – Umzugshürde alternative Wohnflächen.....	40
Abbildung 34: Generationen – Umzugshürde Wirtschaftlichkeit	40

Abbildung 35: Generationen – Umzugshürde finanzielle Aspekte	41
Abbildung 36: Generationen – Soziales Umfeld	41
Abbildung 37: Der Einfluss der (Sub-)Urbanisierung auf die Wohnsituation der privaten Haushalte	45
Abbildung 38: Einordnung der (Sub-)Urbanisierung in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms.....	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufbau des Fragebogens	7
Tabelle 2: Literaturübersicht	15
Tabelle 3: Multinomial logistische Regression.....	33

Abkürzungsverzeichnis

BB	Babyboomer
bzw.	beziehungsweise
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
et al.	et alii
Gen	Generation
Hrsg.	Herausgeber
M	Mittelwert
n	Anzahl der Beobachtungen
Nr.	Nummer
S.	Seite
SD	Standardabweichung
vs.	versus
z. B.	Zum Beispiel

Gender-Hinweis

Bei der Erstellung des Arbeitspapiers wurde darauf geachtet, geschlechterneutrale Formulierungen zu wählen. Stellenweise wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit jedoch 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

Aktuelle Wanderungsbewegung raus aufs Land als Chance für die zukünftige Wohnraumversorgung privater Haushalte

Seit Beginn der 2000er-Jahre sind Menschen vorwiegend in deutsche Großstädte und deren Ballungsräume gezogen. Umfangreiche Bildungsangebote und die kulturelle städtische Vielfalt haben viele Menschen angezogen. Neue angesagte Stadtviertel haben sich entwickelt und vielversprechende Jobaussichten dafür gesorgt, dass junge Leute zur Ausbildung oder für den Start in das Berufsleben in urbane Lagen gezogen sind (Beck et al., 2022). Viele von ihnen sind langfristig in der Stadt geblieben. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass viele ländliche Regionen nicht nur ihre Einwohner verloren haben, sondern auch die Lebensqualität im ländlichen Raum gesunken ist (Sixtus et al., 2019). Vielerorts haben Schulen, Einkaufsläden oder Kulturstätten schließen müssen.

Bereits vor der Coronapandemie hat sich jedoch angedeutet, dass sich die Standortpräferenzen der Menschen wieder verschieben. Das Leben in Dörfern und im Grünen hat für viele Bürger an Attraktivität gewonnen. Die Coronapandemie hat die Sehnsucht nach einem Leben auf dem Land zwar nicht verursacht, dennoch hat sie der Bewegung raus aufs Land einen kräftigen Schub gegeben (Beck et al., 2022). Außerdem führt die Digitalisierung als Enabler zu einer Angleichung der Lebensbedingungen und einem Abbau der Standortnachteile zwischen Stadt und Land. Für viele ist Arbeiten aus dem Homeoffice möglich, insbesondere in kreativen und wissensintensiven Branchen. Wenn die tägliche Fahrt ins Büro entfällt, müssen Arbeitnehmer nicht mehr zwingend in der Nähe ihrer Arbeitgeber wohnen. Alternative Wohnorte kommen für viele Menschen infrage. Zudem sind die Miet- und Immobilienpreise in deutschen Städten in den letzten Jahren drastisch angestiegen. Das hat unter anderem dazu geführt, dass jeder achte Haushalt in Deutschland inzwischen als überbelastet gilt (Destatis, 2022). Überbelastung bedeutet, dass die Ausgaben für Miete oder Tilgung eines Kredites 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigen. Dagegen ist Wohnen auf dem Land für viele eher bezahlbar und die Bildung von Eigentum möglich. Viele Menschen verbinden die Vorstellung des ländlichen Lebens damit, sicher, unbeschwert und naturnah leben zu können. Eine Bewegung raus auf Land hat das Potenzial neuen Schwung und neue Impulse in ländliche Regionen zu bringen. Aber auch Städte können davon profitieren, indem die angespannten innerstädtischen Wohnungsmärkte entlastet werden. Private Haushalte ändern aufgrund des Megatrends der (Sub-)Urbanisierung 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 vierte 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 Einzeltrends (auch Strukturwandeltreiber genannt) (Vornholz, 2017). Auch die Wohnungswirtschaft und die Wohnungsmärkte sind von dem Strukturwandel betroffen. Folgende für die Immobilienwirtschaft besonders relevante Megatrends sind in der einschlägigen Literatur hervorgehoben: ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, (Sub-)Urbanisierung und staatliche Intervention (Pfnür & Wagner, 2018; 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.

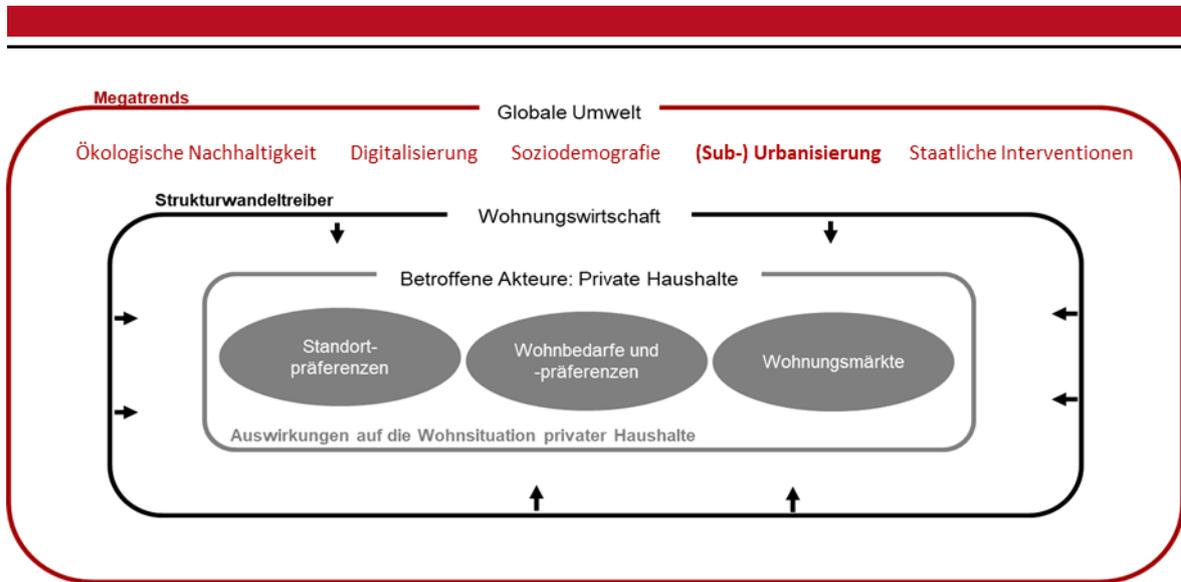


Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft

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 sowie auf die Wohnungsmärkte rückt in das Betrachtungszentrum dieser Studie

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

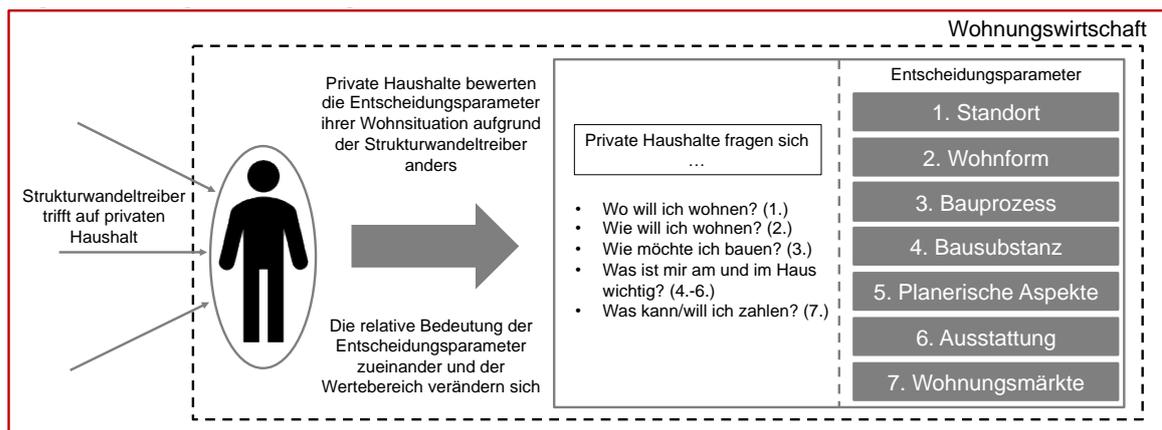


Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Strukturwandeltreiber eines Megatrends beeinflussen private Haushalte in der Frage, wie sie zukünftig wohnen möchten. Aus diesem Grund bewerten sie einzelne Entscheidungsparameter ihrer Wohnsituation und deren relative Bedeutung füreinander 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 der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse 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 Refurbishment-Entscheidung 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 Investoren. Im Jahre 2017 hielten sie rund 20 % des deutschen Wohngebäudebestands mit steigender Tendenz (Just et al., 2017). Diesen gehören, den weit höheren Investitionsvolumina entsprechend, überwiegend große Wohnsiedlungen in Form von Blockbebauung sowie Hochhäusern. Sie treten nur in Ausnahmen mit privaten Immobilieneigentümern auf den hier untersuchten Teilimmobilienmärkten in Konkurrenz. Deshalb wurden institutionelle Investoren in dieser Studie nur am Rande betrachtet.
5. In dem hier berichteten Teilprojekt stehen dabei die Auswirkungen der (Sub-)Urbanisierung 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 ein weiterer Megatrend 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).

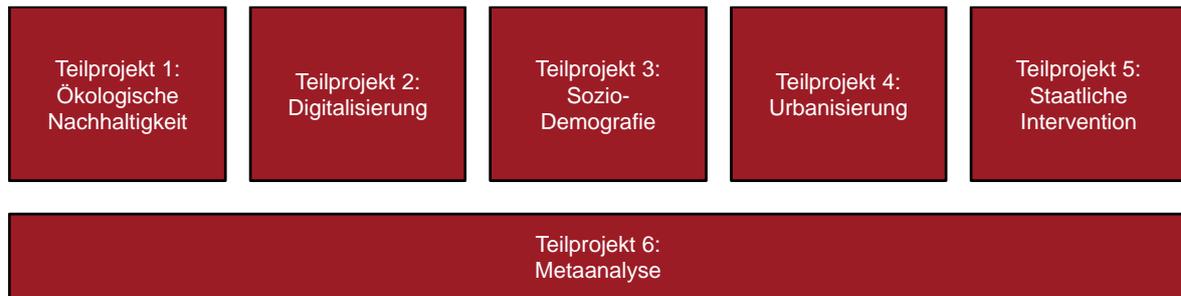


Abbildung 3: Forschungsprogramm in sechs Teilprojekten

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 „(Sub-)Urbanisierung“ (Teilprojekt 4) 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 hinsichtlich ihrer praktischen Relevanz danach 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 (Sub-)Urbanisierung

Befragungskonzept

Auf Basis von wissenschaftlicher Literatur und aktuellen Berichten werden teilprojektspezifisch relevante Thesen zu den Einflüssen des Megatrends „(Sub-)Urbanisierung“ abgeleitet. Sie bilden die Basis des Leitfadens der halb-strukturierten Interviews mit Experten aus der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden 8 Interviews mit Meinungsbildnern und Entscheidungsträgern aus den wichtigsten Teilen der Wohnungswirtschaft geführt. Sie fanden im Zeitraum von April bis Mai 2023 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 außerdem Strukturwandeltreiber und wohnungswirtschaftliche Entscheidungsparameter abgefragt. Tabelle 1 zeigt die Themenblöcke und den Aufbau des Fragebogens.

Tabelle 1: Aufbau des Fragebogens

I	Soziodemografische Angaben
II	Aktuelle und Wunschwohnsituation
III	Standortwahl und Mobilität
IV	Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse
V	Wohnumgebung
VI	Umzugsverhalten
VII	Zukunft des Wohnens

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 LimeSurvey, einem Anbieter von Onlinebefragungen, welcher datenschutzkonforme Onlinebefragungen nach DSGVO und BDSG zusichert. Nach einem vorgeschalteten Pretest wurde die Befragung über einen Zeitraum von 22 Tagen vom 14.08.23 bis 04.09.23 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 diesen sogenannten „Hobbyvermietern“ gemanagt.

Um über das gesamte Forschungsprogramm ein Panel zu erstellen, also möglichst viele Umfrageteilnehmer der ersten drei Teilprojekte auch zu den weiteren zu befragen, wurde eine geschichtete Stichprobe gewählt. Somit konnten 404 Befragte der ersten drei Umfragen erneut befragt werden und weitere 618 Teilnehmer kamen neu dazu.

Insgesamt setzt sich die Stichprobe (Abbildung 4) wie folgt zusammen:

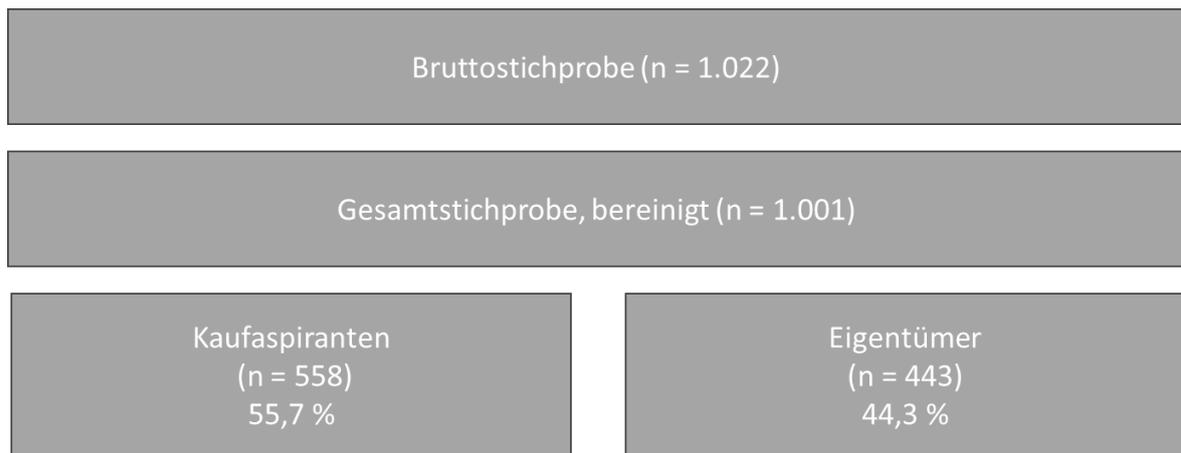


Abbildung 4: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe

Die initiale Stichprobe enthält 1.022 Befragungssätze. Hiervon wurden diejenigen mit einer zu geringen Beantwortungsdauer und die mit nicht korrekt ausgefüllten Kontrollfragen eliminiert. Es verbleibt eine Nettostichprobe von 1.001 auszuwertenden Datensätzen.

Die Stichprobe weist dabei eine homogene Geschlechterverteilung auf (56,7 % männlich, 43,0 % weiblich und 0,3 % 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). 38,9 % der Teilnehmer sind verheiratet, 31,5 % ledig und 24,6 % leben in einer Beziehung. 5,0 % sind geschieden oder verwitwet. Hinsichtlich des Bildungsgrades ist das Sample überdurchschnittlich gebildet. Mit 49,8 % hat fast jeder zweite Befragte einen Hochschulabschluss (im bundesweiten Durchschnitt ca. 33,5 %). 25,4 % haben Abitur oder Fachabitur als höchsten Abschluss, während der deutsche Durchschnitt bei Abitur als höchsten Schulabschluss bei 6,5 % liegt (Statista, 2019). Die akademisch verzerrte Stichprobe lässt sich dadurch 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.

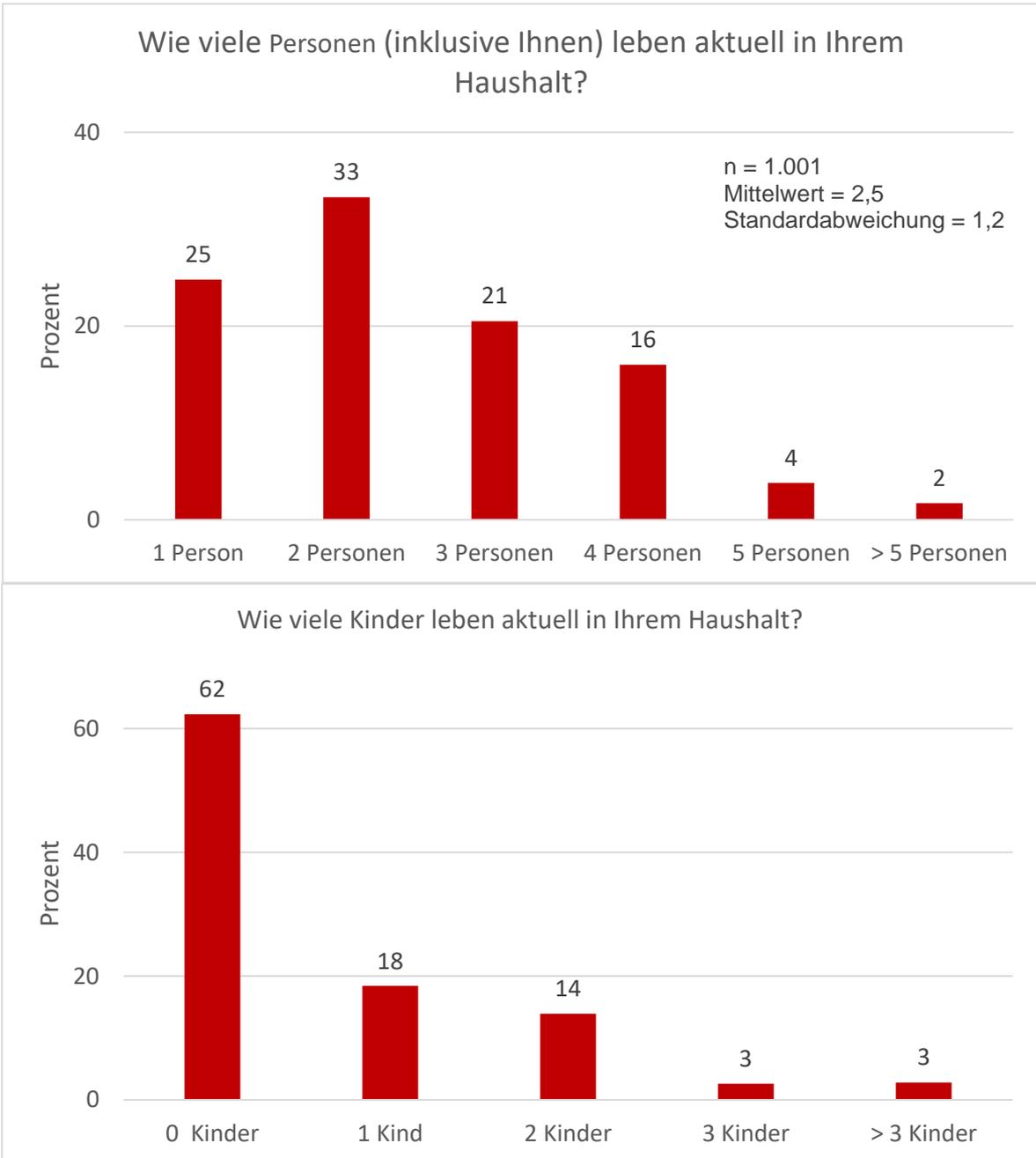


Abbildung 5: Anzahl der Personen und Kinder im Haushalt

33 % der Befragten leben in einem Zweipersonenhaushalt, bei ca. 2,5 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.

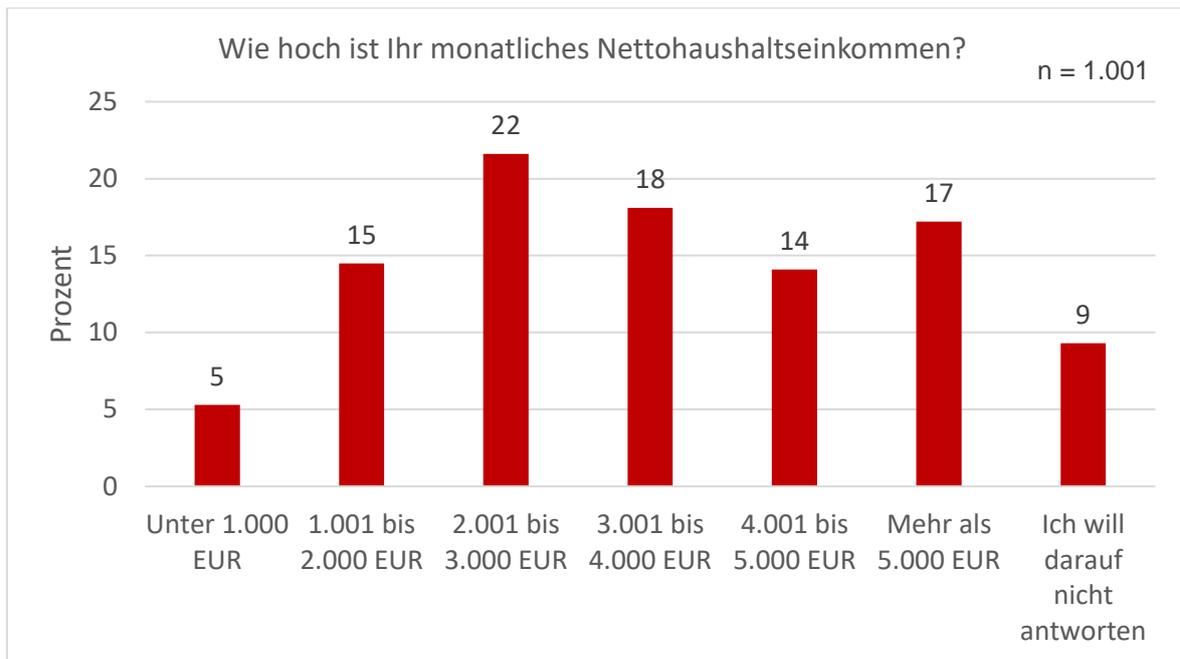


Abbildung 6: Monatliches Nettohaushaltseinkommen

Rund jeder fünfte Haushalt verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro. Knapp jeder fünfte 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, 2022a).

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 der aktuelle Stand der Forschung wiedergegeben. Die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse wird in vielen wissenschaftlichen Disziplinen kontrovers diskutiert und erforscht. Es wird ein Überblick über aktuelle Trends aus den verschiedenen wissenschaftlichen Perspektiven vorgenommen. Nachfolgend wird ein Überblick über die wichtigsten empirischen Studien des Themenfeldes gegeben. Die meisten deutschen Großstädte sind seit Beginn der 2000er-Jahre stetig gewachsen. In der Zwischenzeit hat sich Wohnen in deutschen Großstädten allerdings zu einem Luxusgut entwickelt. Steigende Immobilienpreise und ein knappes Wohnungsangebot haben die Wanderungsbewegung in Städte verlangsamt. Außerdem haben work from home, der Ausbau der digitalen Infrastruktur in peripheren Gebieten und die Coronapandemie dazu beigetragen, dass sich immer mehr private Haushalte für ein Leben abseits der Städte entscheiden und ländliche Gebiete wieder an Attraktivität gewinnen.

3.1 Stand der Forschung

Während Urbanisierung grundsätzlich mit menschlicher Entwicklung und Fortschritt in Verbindung gebracht wird, haben neuere Studien gezeigt, dass städtische Gebiete auch zu erheblichen Ungleichheiten, Unsicherheit und Gesundheitsproblemen führen können (Kuddus et al. 2020; Hahne et al., 2020; Helbig & Salomon, 2021). Urbanisierung bezeichnet komplexe Prozesse des gesellschaftlichen Wandels, die sich im Wachstum von städtischen Siedlungs- und Wirtschaftsformen sowie in der Bildung großer Ballungsräume manifestieren (Herrle & Fokdal, 2018). Diese Prozesse gehen mit einem Anstieg der städtischen Bevölkerung einher. Die Autoren Kuddus et al., 2020 betonen die nachteiligen Auswirkungen der Urbanisierung über alle Bevölkerungsschichten hinweg. Es werden Maßnahmen befürwortet, die sozioökonomische Bedingungen einer armen Stadtbevölkerung verbessern und ihre Gesundheit schützen. Außerdem ist es essenziell, sich besser über die resultierenden Herausforderungen zu informieren, wenn die Urbanisierung in Regionen ohne die erforderliche soziale Unterstützung und Infrastruktur erfolgt. Die Studie der Autoren Hahne et al., 2020 fasst systematisch die Ergebnisse verschiedener wissenschaftlicher Untersuchungen der letzten Jahre zusammen, die sich mit dem Sicherheitsgefühl der Bevölkerung im städtischen Umfeld beschäftigen. Dabei werden insbesondere regionale Unterschiede betont und herausgearbeitet. Außerdem gewinnt das Konzept der Sharing Economy in Städten zunehmend an Bedeutung. Die Sharing Economy ist Teil einer Reihe von Studien, die die Akzeptanz und Verbreitung von Sharing-Angeboten in Städten untersucht (Bernardi & Diamantini, 2018; Minami et al., 2021; Chan & Zhang, 2021).

Weitere Studien zeigen, dass das Stadtleben mit einem erhöhten Risiko für eine Reihe an psychischen Erkrankungen einhergeht (Wothge & Niemann, 2020; Moebus, 2021). Die Forscher gehen davon aus, dass eine höhere chronische soziale Stressexposition in der Stadt gemeinsam mit anderen Risikofaktoren (soziale, psychologische oder genetische) zu einem pathogenen Faktor werden kann. Vor allem wenn der Zugang zu Resilienzfördernden

Ressourcen der Stadt erschwert ist. Die Autorin Moebus, 2021 betont, dass ein Paradigmenwechsel von Krankheitsbekämpfung zu Gesundheitsförderung erforderlich ist. Um dies zu erreichen, muss die Förderung eines gesunden Lebens in städtischen Gebieten gestärkt werden, indem die Ressourcen und Potenziale für Gesundheit ausgebaut werden. Es ist wichtig, die Gesundheitsförderung durch sektorübergreifende Stadtplanung und -entwicklung zu integrieren und die Gesundheitskompetenz der städtischen Bevölkerung zu fördern. Außerdem stellt Umgebungslärm eine erhebliche Belastung für die Bewohner in städtischen Gebieten dar (Wothge & Niemann, 2020). Oft sind mehrere Arten von Lärmquellen für diese Belastung verantwortlich. Die anhaltende Exposition gegenüber Lärm kann zu weitreichenden gesundheitlichen Problemen führen, dazu zählen unter anderem Lärmbelästigung, Schlafstörungen, Herzerkrankungen und Depressionen. Zusätzliche Belastungen können durch Feinstaub und Luftschadstoffe entstehen. Dagegen thematisieren weitere Studien, dass ländlichen Gebiete nicht erst seit der Covid-19-Pandemie vermehrt als gesündere und attraktivere Wohnorte wahrgenommen werden (Mießner & Naumann, 2021).

In den vergangenen drei Jahrzehnten wurden zudem weltweit zahlreiche Untersuchungen in urbanen Gebieten durchgeführt, um die Auswirkungen der baulichen Umgebung auf das Verkehrsverhalten zu analysieren (Hong et al., 2014; Zhou & Kockelman, 2008; Kamruzzaman et al., 2016; Næss, 2011; Cao et al., 2019). Von besonderer Relevanz ist dabei die Wohnlage im Verhältnis zum Stadtzentrum und anderen zentralen Orten sowie die räumliche Umgebung der Immobilie. Außerdem beeinflussen die Bebauungsdichte und die Flächennutzung die Entfernungen zu verschiedenen Aktivitätsmöglichkeiten (Arbeit, Schule, Einkaufen, Freizeit usw.). Die lokalen Verkehrsangebote bestimmen, welche Verkehrsmittel verfügbar sind und wie attraktiv diese sind (Cao et al., 2007; Ewing & Cervero, 2010; Scheiner & Holz-Rau, 2013; Stevens, 2017). Untersuchungen haben gezeigt, dass eine höhere Bebauungsdichte und eine gemischte Nutzung von Flächen mit kürzeren Wegen und einer geringeren Abhängigkeit vom Auto verbunden sind (Cao et al., 2007a; Zhou & Kockelman, 2008; Ewing & Cervero, 2010; Scheiner & Holz-Rau, 2013; Stevens, 2017; Næss et al., 2018). Einige Untersuchungen deuten darauf hin, dass das Mobilitätsverhalten stärker von soziodemografischen und subjektiven Faktoren wie der Lebenssituation, dem Lebensstil, individuellen Bedürfnissen, Gewohnheiten, Präferenzen und Einschränkungen beeinflusst wird als von der räumlichen Struktur (Bagley & Mokhtarian, 2002; Scheiner, 2009; Wang & Lin, 2019). Im Fokus der Mobilitätsforschung stehen aber auch die Chancen und Herausforderungen, die sich vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verstädterung ergeben. Dabei hat die Urbanisierung grundsätzlich tiefgreifende Konsequenzen für die Mobilitätsbedürfnisse und den Verkehr. Zu den zentralen Herausforderungen zählen insbesondere Staus und die Überlastung der Verkehrsflächen sowie die Luft- und Lärmbelastung (Butz, 2023). Die unterschiedlichen Regionen in Deutschland weisen dabei wesentliche Unterschiede auf. In der Metropolregion Rheinland zeigen die Autoren Leerkamp et. al., 2023 Ansätze für eine integrierte Raum- und Güterverkehrsplanung auf. Aber auch die Auswirkungen der Coronapandemie und eine „neue Normalität“ der Arbeit in suburbanen und ländlichen Gebieten werden vor dem Hintergrund des Mobilitätswandels näher untersucht. Auf nationaler und

regionaler Ebene werden diese Erkenntnisse genutzt, um die Entwicklung von verkehrssamen Städten und Regionen zu fördern (Krasilnikova, 2023). So zeigt Clausen, 2021, dass die Auswirkungen der Coronapandemie bereits einen Trend zur weiteren Suburbanisierung aufzeigen, der allen Prämissen für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung einer Stadtregion entgegensteht. Unter Suburbanisierung wird die Verschiebung von Aktivitäten und Einwohnern aus dem Stadtzentrum, dem ländlichen Raum oder anderen urbanen Zentren in die umliegenden Vororte verstanden. Begleitet werden diese Prozesse von einer Neuorganisation der Verteilung von Aktivitäten und Einwohnern über das gesamte Ballungsgebiet hinweg.

Die Umstellung auf erneuerbare Energien ist eine der großen Herausforderungen unserer Gesellschaft, die in den letzten Jahrzehnten und auch in Zukunft eine bedeutende Rolle spielt. Der Ausbau erneuerbarer Energien führt zu einer verstärkten dezentralen Energieerzeugung in ländlichen Gebieten im Gegensatz zur zentralen Erzeugung in Großkraftwerken (Kendzioriski et al. 2021). Dies hat Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Stadt und Land, da die Mehrheit der installierten Leistung regenerativer Energien aufgrund von Rohstoff- und Flächenverfügbarkeit im ländlichen Raum konzentriert sein wird. Dies führt zu einer Transformation des ländlichen Raums zu einem Ort der Energieproduktion, was komplexe Auswirkungen auf gesellschaftliche Verhaltensmuster, Landnutzung, Infrastruktur und den Naturraum hat (Megerle & Frick, 2022). Trotz der negativen direkten Auswirkungen der Urbanisierung auf das Vegetationswachstum haben die Autoren Zhang et al. 2022 einen weit verbreiteten positiven indirekten Effekt festgestellt, der im Laufe der Zeit zugenommen hat. Diese indirekten Auswirkungen variieren je nach Intensität der Stadtentwicklung, Bevölkerungsdichte und Hintergrundklima, wobei die positiven Effekte in Städten mit kaltem und trockenem Klima stärker ausgeprägt sind.

Die Themen Flächenverbrauch und Dichte gewinnen an Bedeutung und werden in Zukunft die städtebaulichen Leitbilder prägen. Ein Beispiel dafür ist die höhere Bebauungsdichte entlang von Transitkorridoren. Das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ ist hierbei besonders relevant, da es die Schaffung von mehr Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Bahnhöfen und die Verdichtung entlang von Bahnkorridoren fordert (Roth, 2020; Pinto & Akhavan, 2022). Eine mittlere urbane Dichte entlang von Transitkorridoren und Bahntrassen trägt zur effizienteren Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur bei. Zudem wird heutzutage eine zeitgemäße Lebensmittelproduktion zur regionalen Versorgung mit kurzen Wegen angestrebt. Aktuelle Forschungsbeiträge hinterfragen zunehmend die traditionelle Vorstellung einer klaren Trennung zwischen Innenstadt und Vorstadt. Aufgrund der soziokulturellen Vielfalt der Vorstädte und der Verbreitung suburbaner Lebensstile in städtischen Gebieten sind neue Ansätze zur Beschreibung der Beziehung zwischen Stadt und Umland erforderlich. Das Konzept der „innerstädtischen Suburbanisierung“ erlaubt es, Räume unabhängig von ihrer geografischen Lage als urban oder suburban zu definieren (Koumparelou et. al 2023).

3.2 Aktuelle empirische Studienlage

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Wanderungsbewegungen umfasst die aktuelle empirische Studienlage die Auswirkungen einer veränderten Immobiliennachfrage in ländlichen Gebieten. Wanderungsbewegungen werden aus der Differenz von Zu- und Fortzügen gebildet und das Wanderungsgeschehen innerhalb Deutschlands der letzten Jahre skizziert. Die Studien thematisieren verschiedene Hintergründe, die zur Erklärung der Verschiebung der Standortpräferenzen der deutschen Bevölkerung führen. Die Coronapandemie hat der neuen Landlust einen Schub verliehen, außerdem sorgen die Digitalisierung und neue Arbeitsmöglichkeiten dafür, dass die Attraktivität ländlicher Regionen steigt. Des Weiteren untersuchen die Studien die Preisentwicklung von Immobilien in unterschiedlichen Lagen. Die Studien zeigen, dass ein knappes Wohnungsangebot, steigende Mieten und die hohen Immobilienpreise den in den letzten Jahren hohen Zuzug in die Großstädte dämpfen. Die Ergebnisse der Studien zeigen aber auch, dass für bestimmte Bevölkerungsschichten Wohnen in Städten noch immer attraktiv ist. Ein Teil der Studien untersucht die durch die (Sub-)Urbanisierung ausgelösten immobilienwirtschaftlichen Veränderungen aus der Perspektive von Bestandhaltern und Projektentwicklern. Einen Überblick über die derzeit wichtigsten deutschsprachigen Studien, welche die Auswirkung der (Sub-)Urbanisierung auf das Wohnen betrachten, bietet Tabelle 2.

Tabelle 2: Literaturübersicht

Titel	Herausgeber*innen/ Autor*innen	Studiendesign
Neu im Dorf – Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert	Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Eichenauer et al., (2023)	<ul style="list-style-type: none">– Mehr Zuzug aufs Land als in die Städte– Corona verleiht der neuen Landlust einen Schub– Ländliche Regionen punkten mit günstigem Wohnraum und Platz bei Familien– Digitalisierung und neue Arbeitsmöglichkeiten locken die Menschen aufs Land– Unterschiedliche Erwartungen an das Landleben
Wohnen in Deutschland 2023	Verband der Sparda-Banken e. V., (2023)	<ul style="list-style-type: none">– Das Umland von sechs der sieben Metropolen hat seit 2017 höhere Preisanstiege erfahren als die

		<p>Metropolen selbst</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Trend zum Wegzug der 30- bis unter 50-Jährigen aus den Städten setzt sich fort. Städte verlieren durchschnittlich 11,1 Einwohner je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe – Unter den 18- bis unter 30-Jährigen gewinnen die Städte 2021 im Mittel 43,9 Einwohner je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe
<p>Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus?</p> <p>Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland</p>	<p>Ifo Schnelldienst, Dolls., M. & Lay, M., (2023)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Seit Ausbruch der Coronapandemie Wohnortwechselanstieg um 10 % bei Beschäftigten die zum Teil im Homeoffice arbeiten – Großstadtbewohner*innen sind nach Ausbruch der Corona-Pandemie überwiegend in die Vororte im Speckgürtel der Großstädte oder in kleinere Großstädte gezogen
<p>Future Living – Outlook 2022</p> <p>Wohntrends der Zukunft</p>	<p>PWC, Hackelberg, F. et al., (2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 63 % der Bestandshalter nehmen keinen verstärkten Umzug ihrer Mieter*innen in suburbane Regionen wahr – 33 % der Bestandshalter dagegen beobachten einen verstärkten Umzug in suburbane Regionen – Bestandshalter wollen ihren Wohnungsbestand vor allem in Ballungsräumen erweitern, ländlicher Raum unattraktiv
<p>Landlust neu vermessen – Wie sich das</p>	<p>Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Beck, L. et al., (2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Städte werden immer voller und teurer – Die Digitalisierung macht viele Berufe landkompatibel

Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat		– Die Coronapandemie hat die Sehnsucht nach dem Land verstärkt
Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen	Raumforschung und Raumordnung, Volkmann, K. et al., (2022)	– Am Beispiel der 33 einwohner- und beschäftigungsstärksten Großstädte Deutschlands und ihrem funktionalen Umland wird aufgezeigt, welche Großstädte durch überdurchschnittliche Wachstumsprozesse geprägt sind und wie sich dieser Boom auf das Umland auswirkt
Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?	Raumforschung und Raumordnung, Neumann, U., Spellerberg, A. & Eicholz, L., (2022)	Die Ergebnisse zeigen: (Bisher) keine deutlichen Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten oder eine „neue Lust aufs Land“. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft und eine hohe Unzufriedenheit mit der Wohnung sind vor allem bei als zu klein empfundenen Wohnungen gegeben
Digital aufs Land Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten	Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, Dähner, S. et al., (2021)	In der Studie werden insgesamt 56 digital gestützte Arbeitsorte, Startups und Gründungen, Kreativorte sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte näher angeschaut. Es sind Projekte und Formate, die sich die neuen digitalen Möglichkeiten zunutze machen und bisher eher in der Großstadt zu finden waren. In abgewandelter und angepasster Form beginnen sie nun das Land zu verändern

Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten	Institut der deutschen Wirtschaft, Henger, R. & Voigtländer, M., (2021)	<ul style="list-style-type: none"> – Der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf bleibt mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen hoch – unterschiedlich starke regionale Bedarfe – Großstädte weiterhin vor großen Herausforderungen durch den Zuzug neuer Einwohner – Für Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt: Hauptaugenmerk Erhalt der Wohnungsbestände
Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig?	Catella, Market Tracker, Beyerle, T. & Zelewski, J. (2020)	<ul style="list-style-type: none"> – Urbanisierung ist nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch – der suburbane Raum kann besonders in den Agglomerationsräumen von Städten (Speckgürtel) Bevölkerungsgewinne verzeichnen
Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit	Kurzbericht, Institut der deutschen Wirtschaft, Henger, R. & Oberst, C., (2019)	<ul style="list-style-type: none"> – Knappes Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise dämpfen den zuletzt hohen Zuzug in die Großstädte – Die Ballungszentren bleiben zwar insbesondere für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv. Familien bevorzugen dagegen zunehmend das Umland der Großstädte

Im Vergleich zu bisherigen Studien stehen die privaten Haushalte im Betrachtungsfokus der vorliegenden Studie. Die privaten Haushalte ändern aufgrund der (Sub-)Urbanisierung 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.

4 Studienergebnisse

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zur Betroffenheitssituation der privaten Haushalte durch die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse sind in vier Teile untergliedert. Im ersten Teil wird zunächst die Wohnzufriedenheit der privaten Haushalte als Anlass der Neubewertung näher betrachtet. Der zweite Teil thematisiert die Kriterien, die aktuell Einfluss auf die Neubewertung der privaten Haushalte nehmen. Im dritten Teil werden die Ergebnisse der Neubewertung dargestellt, bevor im abschließenden vierten Teil der Studie die Umzugsbereitschaft der privaten Haushalte näher untersucht wird. Außerdem werden die Umzugshürden, die dieser Bereitschaft entgegenstehen, näher betrachtet.

4.1 Wohnzufriedenheit als Anlass der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse

In diesem Kapitel wird der Anlass der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse näher untersucht. Dazu wird die allgemeine Wohnzufriedenheit der privaten Haushalte betrachtet. Die erste gemeinsame Wohnung, das erste gemeinsame Kind, eine berufliche Veränderung oder der Eintritt ins Rentenalter führen zu einer kontinuierlichen Evaluation der eigenen Wohnzufriedenheit und machen die Neubewertung der eigenen Wohnsituation erforderlich.

Um den Anlass der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse besser verstehen und beschreiben zu können, wird zunächst die Allgemeine Wohnzufriedenheit der privaten Haushalte anhand des Index of Residents Satisfaction näher betrachtet (Abbildung 7).

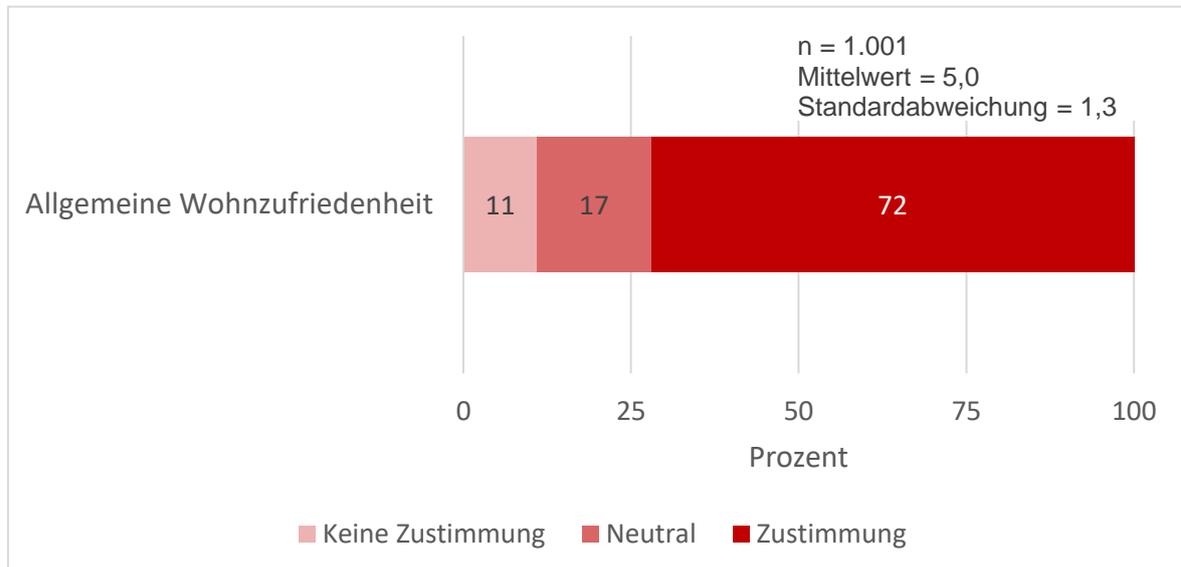


Abbildung 7: Allgemeine Wohnzufriedenheit

Der Index of Residents Satisfaction ist ein in der Wissenschaft etabliertes Konstrukt, der neben der affektiven und konativen auch die kognitive Ebene der Wohnzufriedenheit berücksichtigt. Die Zufriedenheit der aktuellen Wohnsituation wird über vier Items gemessen. Der Wert des Cronbachs Alpha von 0,86 deutet darauf hin, dass die Items zur Messung der Wohnzufriedenheit gut geeignet sind. Erst ein gewisses Maß an Unzufriedenheit führt zu einem Überdenken der eigenen Wohnsituation und in der Konsequenz zu einer Neubewertung. 72 % der befragten Haushalte geben an, mit ihrer Wohnsituation im Allgemeinen zufrieden zu

sein. Dagegen geben 28 % der Befragten an, mit ihrer Wohnsituation nicht zufrieden zu sein. Die Wohnzufriedenheit variiert zudem in Abhängigkeit des Alters der Befragten (Abbildung 8).

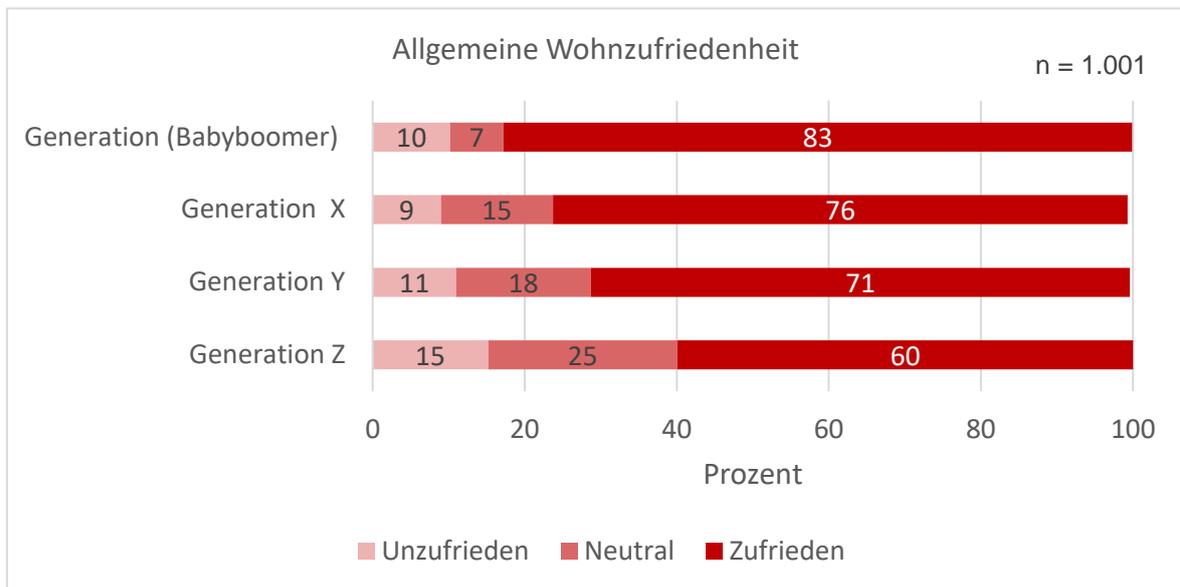


Abbildung 8: Generationen – Allgemeine Wohnzufriedenheit

Insbesondere die jüngere Generation Z und die Generation Y sind mit ihrer Wohnsituation nicht zufrieden. 40 % der Befragten der Generation Z und rund 29 % der Generation Y geben an, nicht zufrieden mit der eigenen Wohnsituation zu sein. Eine hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation weist dagegen die Generation der Babyboomer auf. 83 % der Befragten der Generation der BB sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Außerdem sind 76 % der Generation X mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Darüber hinaus weisen Befragte mit einem Nettohaushaltseinkommen > 5000 € die höchste Wohnzufriedenheit unter den privaten Haushalten auf. Die Daten zeigen zudem einen Zusammenhang zwischen dem aktuellen Wohnstandort und der Wohnzufriedenheit (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt nimmt dabei die Wohnzufriedenheit der Befragten ab.

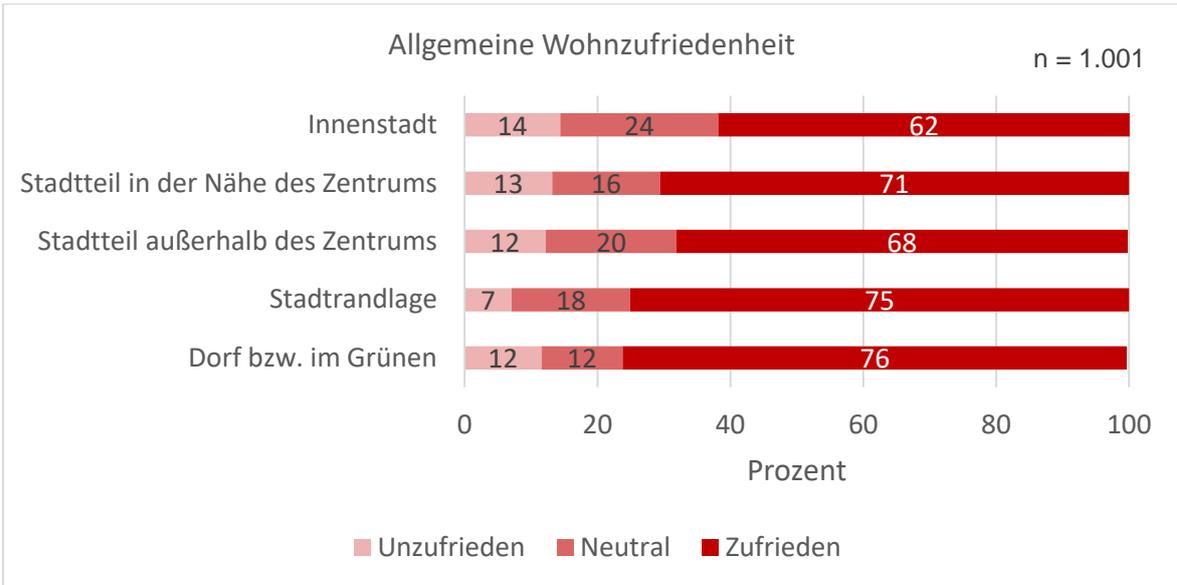


Abbildung 9: Aktueller Standort – Wohnzufriedenheit

Befragte, die in einem Dorf bzw. im Grünen wohnen, weisen mit 76 % Zustimmung die höchste Wohnzufriedenheit auf. Gefolgt von Befragten, die in Stadtrandlagen wohnen, 75 % Zustimmung. Dagegen sind lediglich 62 % der privaten Haushalte, die in der Innenstadt wohnen, mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Zudem lassen sich positive korrelative Zusammenhänge zwischen der Anzahl der Personen in einem Haushalt, der Anzahl der Kinder, der Wohnfläche sowie der Anzahl an Wohnräumen und der Allgemeinen Wohnzufriedenheit feststellen (Abbildung 10).

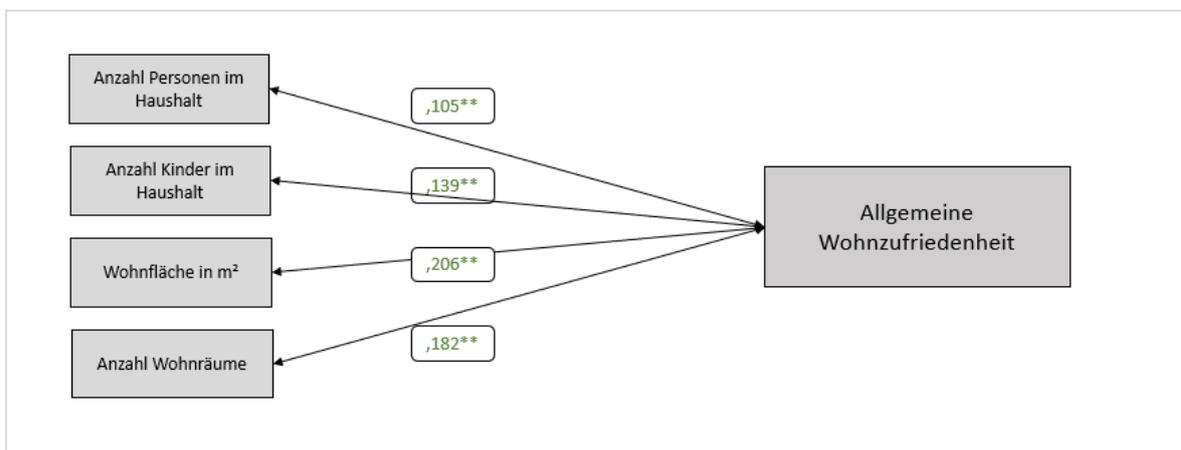


Abbildung 10: Korrelationen – Allgemeine Wohnzufriedenheit

Die allgemeine Wohnzufriedenheit wurden mit dem „Index of Residents Satisfaction“ nach Weidemann et al. (1982) gemessen.

4.2 Drei zentrale Treiber und ein Enabler der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse zeichnen sich ab

Bei der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse spiegeln sich die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – wider. Im folgenden Abschnitt werden zunächst die wesentlichen Treiber der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse dargestellt. Zudem wird die Digitalisierung als Enabler näher betrachtet.

Drei zentrale Treiber der Neubewertung urbaner Lebensverhältnisse

Die Neubewertung der Wohnsituation ist ein sich wiederholender, dynamischer Entscheidungsprozess. Die Gründe der Neubewertung der eigenen Wohnsituation sind dabei vielfältig und werden in Abbildung 11 dargestellt. Konkret kristallisieren sich aktuell drei zentrale Treiber der Neubewertung heraus.

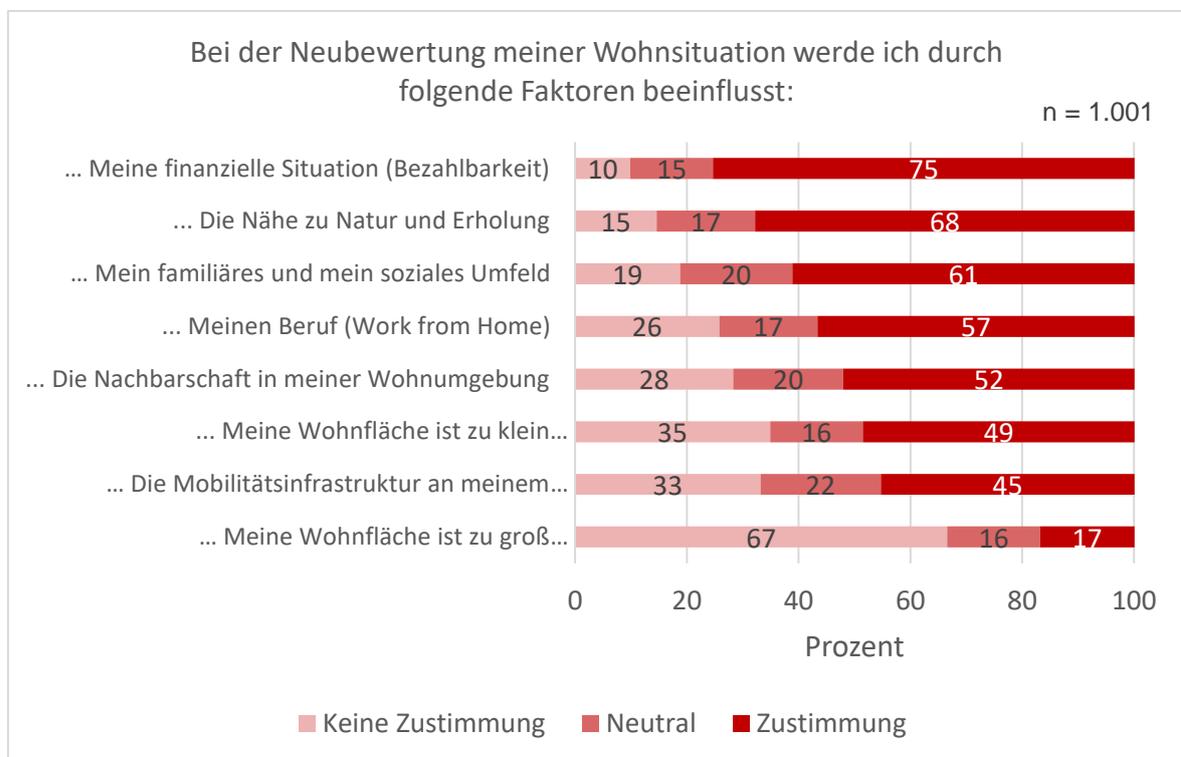


Abbildung 11: Faktoren der Neubewertung der Wohnsituation

Treiber 1: Bezahlbarkeit (Ökonomische Nachhaltigkeit)

Für 3 von 4 Befragten nimmt die finanzielle Situation Einfluss auf ihre Wohnsituation. Lediglich jeder zehnte Befragte stimmt dem nicht zu. Das knappe Wohnungsangebot hat dazu geführt, dass die Mietpreise in deutschen Großstädten wie München, Berlin oder Frankfurt durchschnittlich 17 Euro pro Quadratmeter oder mehr betragen (Statista, 2023). Außerdem sind die Preise für Wohneigentum im Zeitraum von 2020 bis 2022 um 20 % angestiegen und haben im Jahr 2022 durchschnittlich 3.250 €/qm betragen (Verband der Sparda-Banken e. V., 2022). 11,8 % der in Deutschland lebenden Bevölkerung haben im Jahr 2022 mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben und gelten als überbelastet (Destatis, 2022). Abbildung 12 zeigt den Anteil der Befragten, die mehr als 40 % ihres Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aufwenden, in Abhängigkeit ihres aktuellen Standortes.

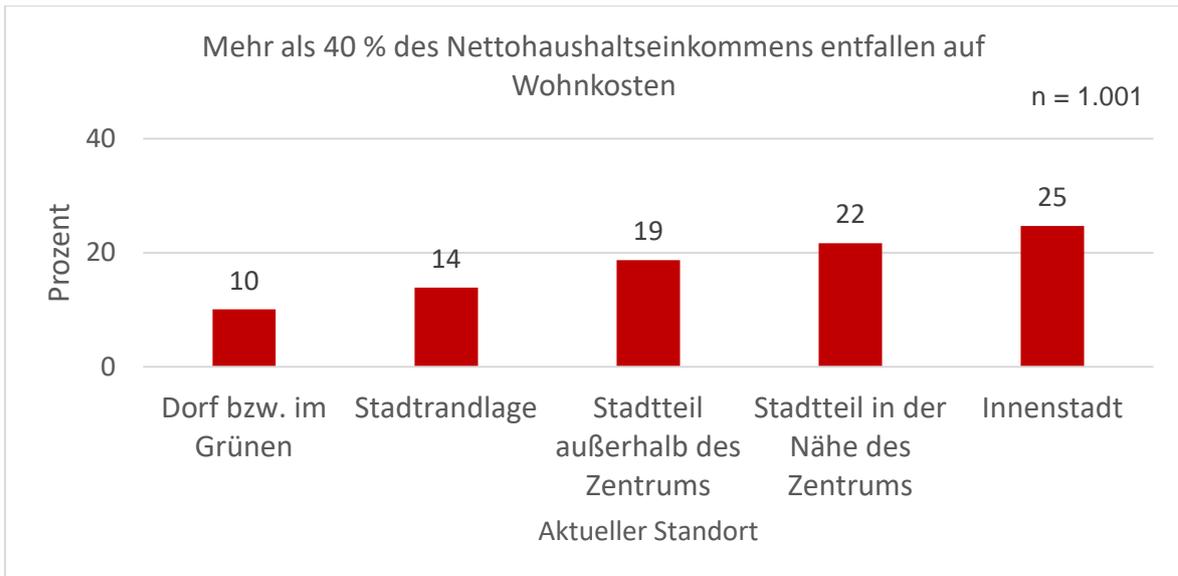


Abbildung 12: Wohnkostenanteil in Abhängigkeit des aktuellen Standortes

Für immer weniger Menschen ist ein Leben in attraktiven Innenstadtlagen noch finanzierbar. So gibt jeder vierte Befragte, der aktuell in der Innenstadt wohnt, und rund jeder fünfte Befragte, der aktuell in der Nähe davon wohnt, an, mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aufzuwenden. Lediglich jeder zehnte Befragte, der in einem Dorf bzw. im Grünen wohnt, gibt mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aus.

Treiber 2: Umweltbewusstsein (Ökologische Nachhaltigkeit)

Die gesamtgesellschaftlich stark gestiegene ökologische Nachhaltigkeit privater Haushalte (vgl. Teilprojekt 1 der Studienreihe) spiegelt sich auch in der Neubewertung der Wohnsituation wider. 68 % der privaten Haushalte geben an, dass die Nähe zur Natur und Erholung die Bewertung ihrer Wohnsituation beeinflusst. Lediglich 15 % der Befragten stimmen dem nicht zu. Für viele Menschen ist bereits während des Corona-Lockdowns der Wunsch nach mehr Freiraum und der Nähe zur Natur gereift (Dähner et al., 2021). Dieser Wunsch spiegelt sich auch in der Neubewertung deutlich wider. Wohnen im Grünen hat für viele Menschen nicht nur an Bedeutung gewonnen, sondern steigert auch nachweislich die Lebensqualität. Der Wunsch nach Nähe zur Natur kann über alle Generationen hinweg festgestellt werden (Abbildung 13).

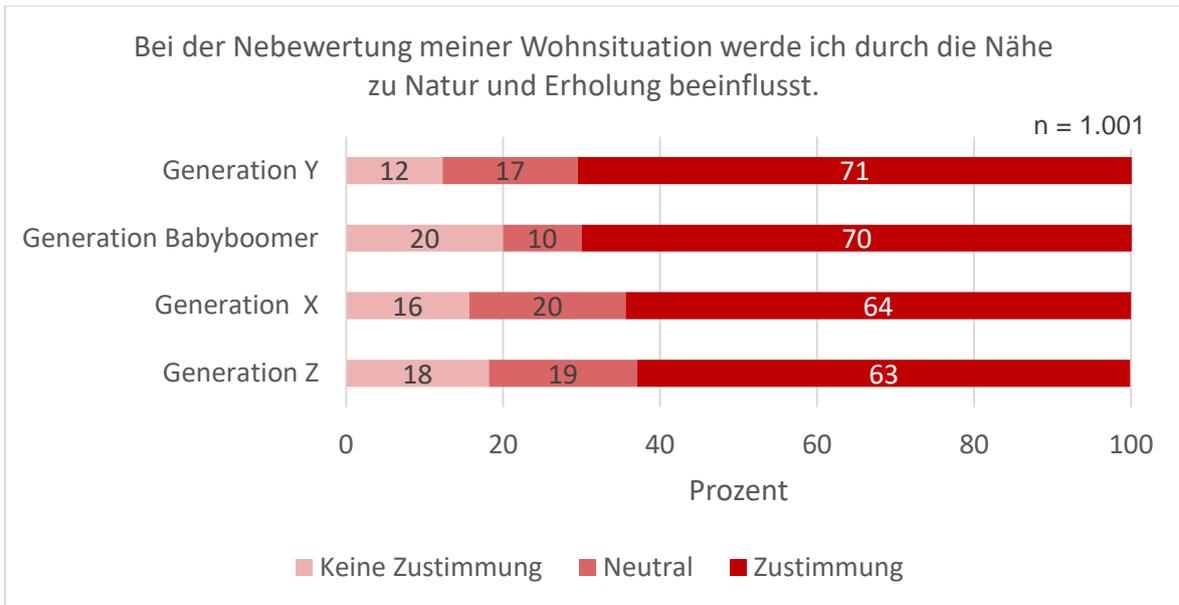


Abbildung 13: Generationen – Kriterien Neubewertung: Einfluss der Nähe zur Natur

Treiber 3: Das familiäre und soziale Umfeld (Soziale Nachhaltigkeit)

Das familiäre und soziale Umfeld ist außerdem für 61 % der privaten Haushalte ein wesentlicher Faktor, der die Neubewertung der eigenen Wohnsituation beeinflusst. Für 19 % nimmt das familiäre und soziale Umfeld dagegen keinen Einfluss auf die Neubewertung. Der ländliche Raum ist vor allem für Familien attraktiv. Das eigene Kinderzimmer, der eigene Garten und ein soziales Umfeld, in dem die Kinder sicher aufwachsen können, nimmt für viele Familien einen hohen Stellenwert ein.

Enabler: Digitalisierung

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur im ländlichen Raum führt dazu, dass Standortnachteile reduziert werden. In ihrer Bedeutung ersetzt die digitale Infrastruktur in ländlichen Regionen für viele Bürger zunehmend die Verkehrsinfrastruktur. Schnelles Internet und der Ausbau der digitalen Infrastruktur werden unverzichtbar, vor allem für diejenigen, die sich dazu entscheiden, von der Stadt aufs Land zu ziehen. Work from home ermöglicht vielen Beschäftigten auch Standorte in Betracht zu ziehen, die räumlich weiter weg vom Bürostandort liegen. Der Onlinehandel führt dazu, dass zum Einkaufen nicht mehr der Besuch der Innenstadt notwendig wird. Außerdem sind Arztbesuche oder der Gang zur Behörde mittlerweile auch online möglich. Die Digitalisierung (vgl. Teilprojekt 2 der Studienreihe) ist ein starker Enabler für den Trend zur Stadtflucht.

Des Weiteren wirkt der Beruf (Work from Home), die Nachbarschaft, eine zu kleine oder zu große Wohnfläche sowie die Mobilitätsinfrastruktur auf die Neubewertung der Wohnsituation der privaten Haushalte. Während der Beruf für 57 % der Befragten Einfluss auf die Neubewertung nimmt, spielt für rund jeden zweiten die Nachbarschaft und Wohnraumangel einen wesentlichen Einfluss. Eine zu große Wohnfläche ist lediglich für 17 % der Befragten ein entscheidender Faktor. Summa summarum kristallisieren sich drei zentrale Treiber der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse sowie ein Enabler heraus. Die zentralen

Treiber spiegeln dabei die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – wider.

4.3 Das Ergebnis der Neubewertung zeigt ein Revival des ländlichen Raums

Im Zuge der Transformation des Wohnens zeigt sich, dass ländliche Gebiete gegenüber urbanen Standorten an Attraktivität gewinnen. Im folgenden Abschnitt wird die Bedeutung der sich gegenwärtig abzeichnenden Wanderungsbewegung raus aufs Land für das Wohnen betrachtet. Außerdem wird aufgezeigt, dass auch Städte zukünftig für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung als Wohnort interessant sein werden.

Die Zukunft des Wohnens verschiebt sich in Stadtrandlagen und den ländlichen Raum

Während Menschen vor zehn Jahren bevorzugt in Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner gezogen sind, zieht es die privaten Haushalte aktuell wieder in ländliche Gebiete (Beck et al., 2022). Um die gegenwärtige Wanderungsbewegung besser verstehen und einordnen zu können, zeigt Abbildung 14, wie viel Prozent der Befragten aktuell an ihrem Wunschstandort wohnen.

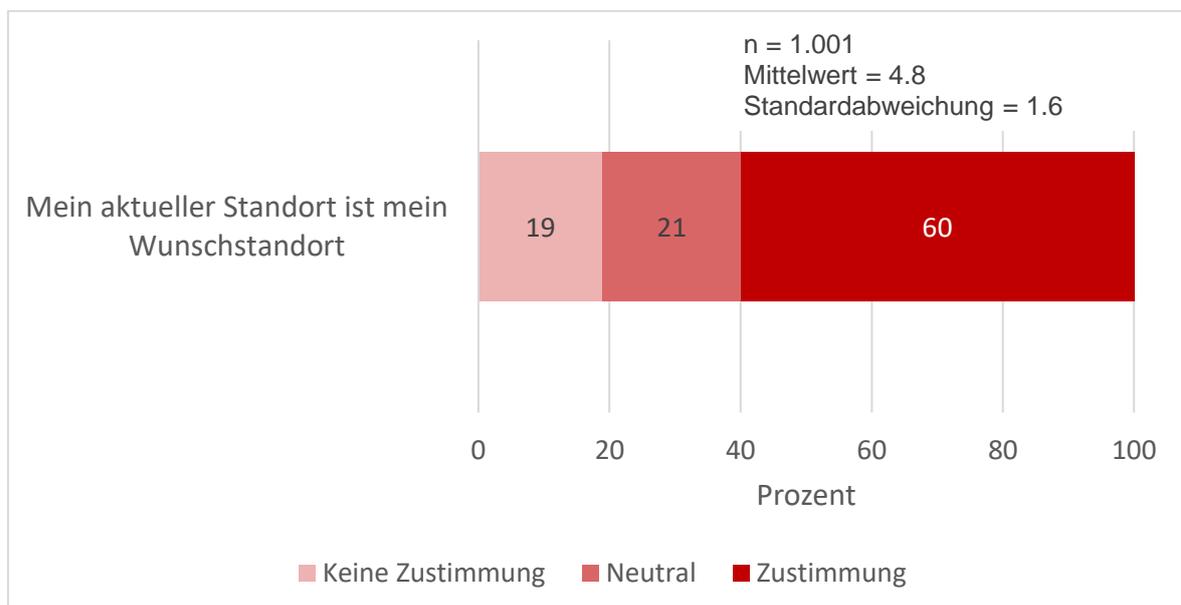


Abbildung 14: Aktueller Standort entspricht nicht Wunschstandort

19 % der privaten Haushalte geben an, dass ihr aktueller Standort nicht ihrem Wunschstandort entspricht. Dagegen geben 60 % der Befragten an, dass sie aktuell bereits an ihrem Wunschstandort wohnen. In Abhängigkeit des Alters weisen die Generationen deutliche Unterschiede auf (Abbildung 15).

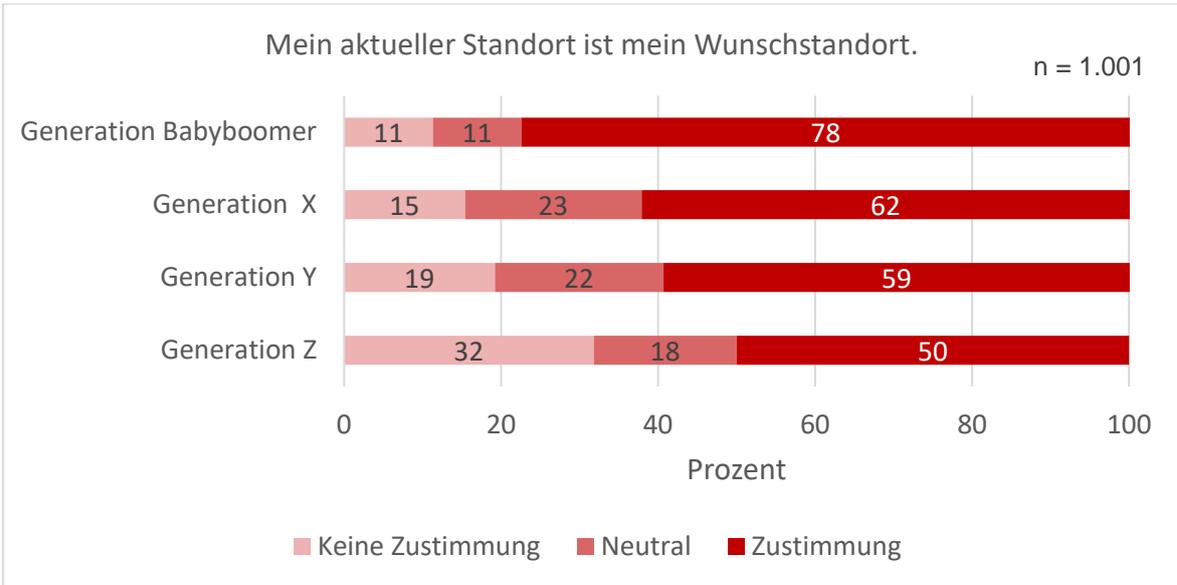


Abbildung 15: Generationen – Aktueller Standort entspricht nicht Wunschstandort

So geben besonders jüngere Befragte der Generation Z (32 %) an, aktuell nicht an ihrem Wunschort zu wohnen. Demgegenüber geben 78 % der Generation der Babyboomer an, dass ihr aktueller Standort ihrem Wunschstandort entspricht. Aufgrund vielfältiger Bildungsangebote, guter Jobaussichten für Auszubildende und Berufseinsteiger haben sich viele Menschen in der Vergangenheit für ein Stadtleben entschieden. Dennoch hat sich bereits vor der Coronapandemie eine Trendwende in den Standortpräferenzen der privaten Haushalte angedeutet (Dähner et al., 2019). Gefragt nach ihrem Wunschstandort wird deutlich, dass die Befragten der vorliegenden Studie gegenwärtig wieder ins Grüne und in Stadtrandlagen ziehen möchten (Abbildung 16). Zu den Verlierern gehören dagegen Stadtlagen (Stadtteile in der Nähe und außerhalb des Zentrums) sowie Innenstädte.

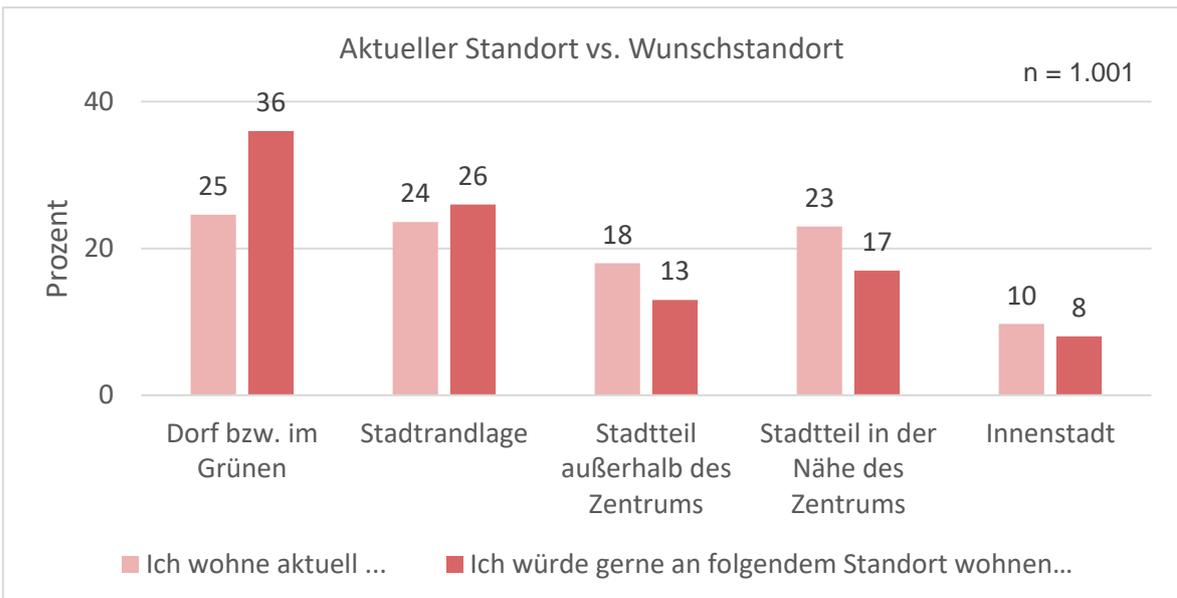


Abbildung 16: Aktueller Standort vs. Wunschstandort

Während aktuell 25 % der befragten Haushalte in einem Dorf bzw. im Grünen wohnen, wollen zukünftig 36 % der Befragten gerne in einem Dorf bzw. im Grünen leben. Das entspricht einem Anstieg von 11 %. Für urbane Lagen zeichnet sich dagegen eine gegenläufige Bewegung ab. In Zukunft wollen lediglich 13 % der Befragten in Stadtteilen außerhalb und 17 % der Haushalte in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums wohnen. Das entspricht einer Abnahme von 5 % in Stadtteilen außerhalb des Zentrums und einer Abnahme von 6 % in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums. In Innenstädte wollen künftig noch 8 % der befragten Haushalte wohnen. Grundsätzlich ist der Wunschstandort Dorf bzw. im Grünen über alle Generationen hinweg am beliebtesten (Abbildung 17).

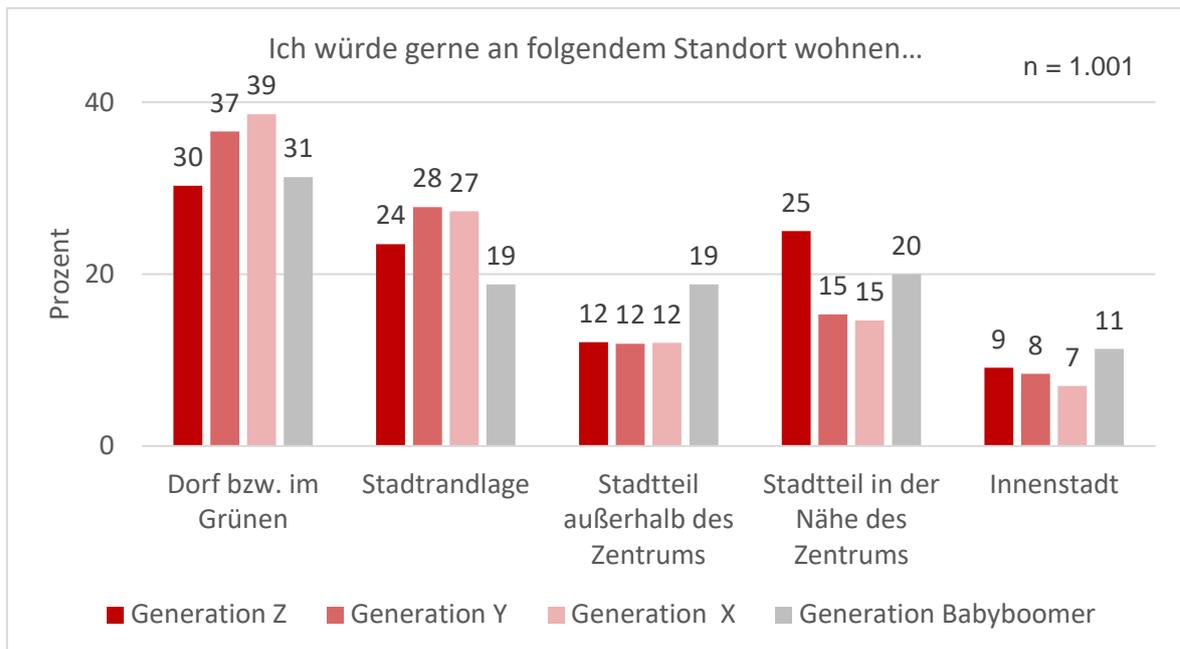


Abbildung 17: Generationen – Wunschstandort

Stadtrandlagen sind bei den Generationen X und Y nach Standorten im Grünen am zweitbeliebtesten. So geben 28 % der Generation Y und 27 % der Generation X an, das sie gerne in Stadtrandlagen ziehen wollen. Für 25 % die Generation Z und 20 % der Generation BB sind auch Stadtteile in der Nähe des Zentrums interessant. Lediglich rund jeder zehnte Befragte einer Generation gibt dagegen die Innenstadt als Wunschwohntort an. Ein ähnliches Bild unter den Befragten ergibt sich in Abhängigkeit des Familienstandes (Abbildung 18).

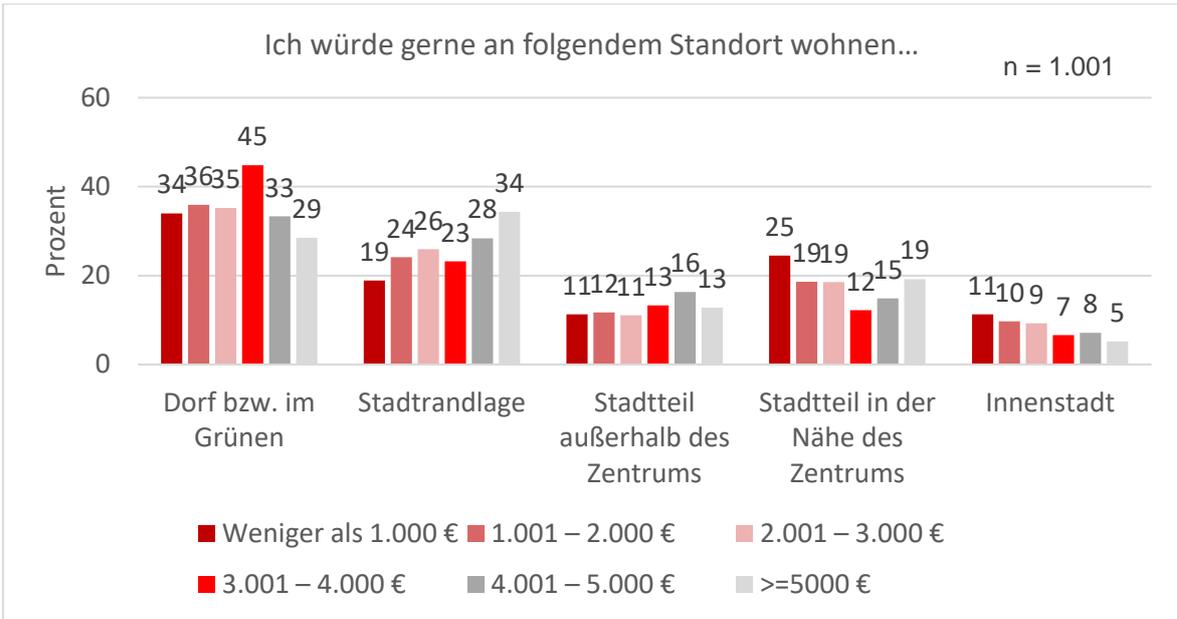


Abbildung 18: Nettohaushaltseinkommen – Wunschstandort

Während jeweils 38 % der in einer Partnerschaft lebenden oder verheirateten Befragten angeben, gerne in einem Dorf bzw. im Grünen leben zu wollen, zeichnet sich bei den alleinstehenden Befragten jedoch eine Präferenz für urbane Standorte ab. So geben 20 % der Alleinstehenden einen Stadtteil in der Nähe des Zentrums und 13 % der Alleinstehenden die Innenstadt als Wunschstandort an.

Die Daten skizzieren die zunehmende Attraktivität ländlicher Gebiete. Zeigen aber auch auf, dass Länder, Kommunen und Gemeinden den prognostizierten Zuzug in periphere Gebiete steuern und begleiten müssen. Dabei spielen gute strukturelle Voraussetzungen – wie zum Beispiel eine gute Verkehrsanbindung, Unternehmensstandorte oder ein schneller Internetanschluss – eine zentrale Rolle für ein Revival des ländlichen Raums.

Eng verbunden mit der Standortfrage ist die Frage der zukünftigen Wohnform

Es zeigt sich, dass das Einfamilienhaus, trotz aller finanziellen Engpässen nach wie vor der Traum der privaten Haushalte ist (Abbildung 19).

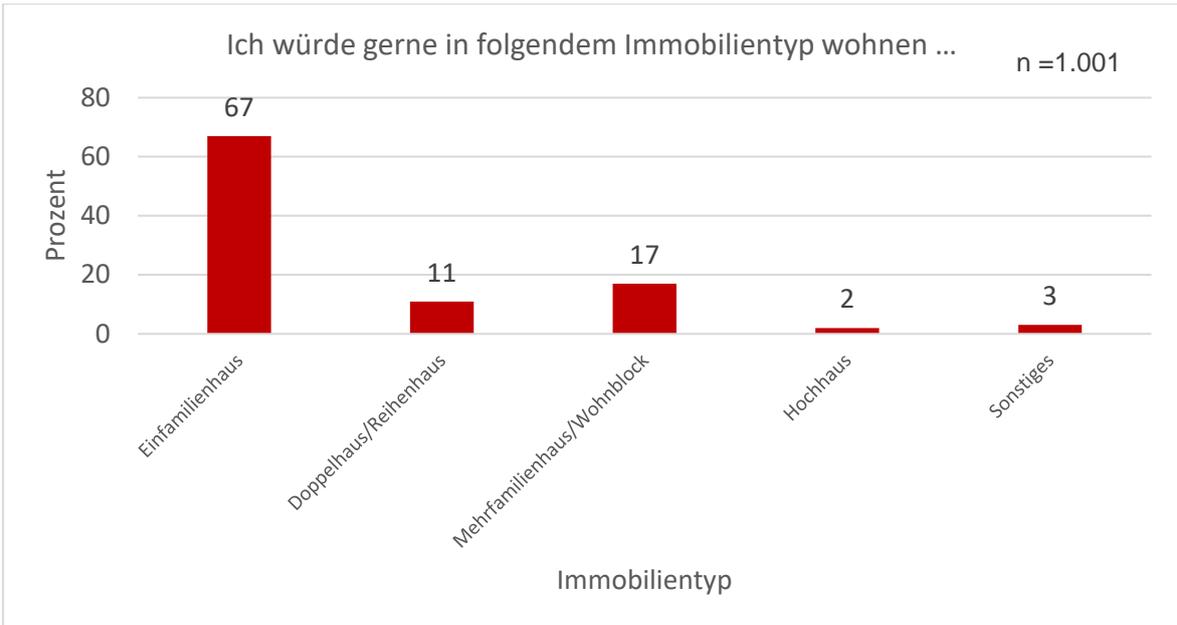


Abbildung 19: Wunschimmobilientyp

Zwei Drittel der privaten Haushalte geben an, zukünftig in einem Einfamilienhaus wohnen zu wollen. Außerdem geben 11 % der Befragten an, dass ihre Wunschimmobilie ein Doppel- oder Reihenhaus ist. 17 % der privaten Haushalte bevorzugen dagegen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Lediglich 2 % der Befragten geben an, dass ihre Wunschimmobilie eine Wohnung in einem Hochhaus ist. Unterschiede zeigen sich in Abhängigkeit von den Generation (Abbildung 20).

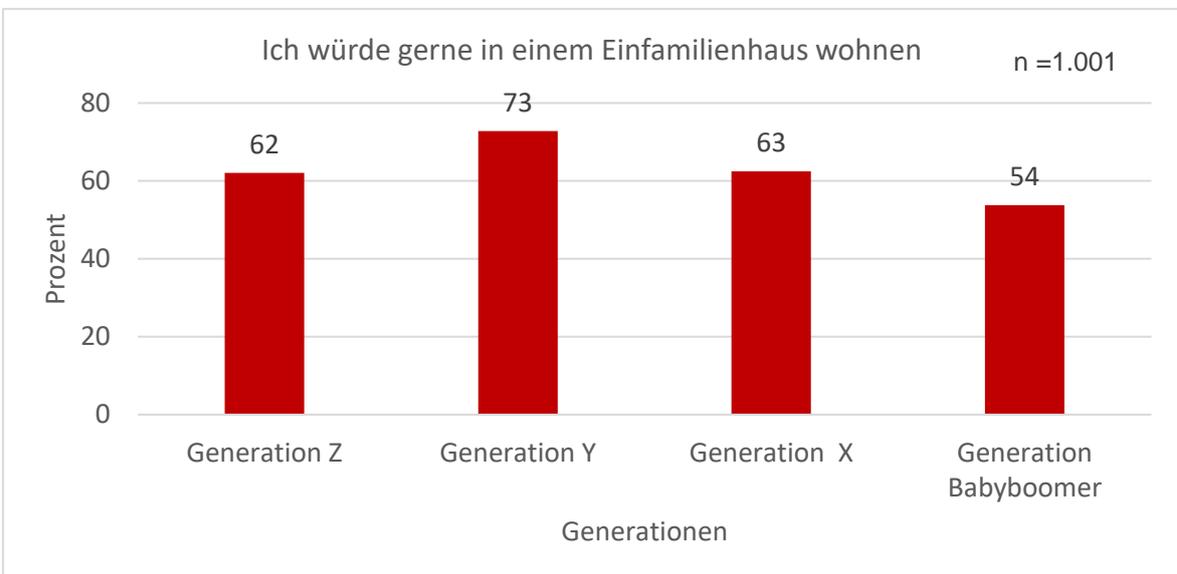


Abbildung 20: Generationen – Wunschimmobilientyp

Die Aussicht auf einen eigenen Garten, ausreichend Platz für die Familie und die Nähe zur Natur verstärken den Wunsch nach dem Einfamilienhaus. Besonders ausgeprägt ist der Wunsch eines Einfamilienhauses bei der Generation Y (73 %).

Außerdem zeigen die Daten, dass 84 % der Befragten, die zukünftig in ein Dorf bzw. ins Grüne ziehen wollen, auch das Einfamilienhaus als Wunschimmobilie angeben. Die Energiekrise und der Klimawandel haben deutlich gezeigt, dass die privaten Haushalte nach einer hohen energetischen Unabhängigkeit im Wohnen streben (siehe auch Teilprojekt 1 dieser Studienreihe). Im eigenen Haus lassen sich diese Maßnahmen deutlich leichter umsetzen.

Die Stadt wird nach wie vor beliebter Lebensraum für einen maßgeblichen Teil der Bevölkerung bleiben

Trotz der sich gegenwärtig abzeichnenden Bewegung, dass Menschen in ländliche Regionen oder in Stadtrandlagen ziehen wollen, sind urbane Standorte für einen Teil der befragten Haushalte nach wie vor attraktiv. Viele Unternehmen und eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen befinden sich in Städten. Auch deshalb kommen für viele Bürger lange Pendelwege nicht infrage. Arbeits- und Wohnort müssen möglichst nahe beieinanderliegen. Gleichzeitig sind Städte für die Binnenwanderung und Migration aus dem Ausland Anlaufpunkt für viele Menschen und für die Wohnraumversorgung essenziell. Vor allem junge Menschen wollen urban wohnen (Abbildung 21).

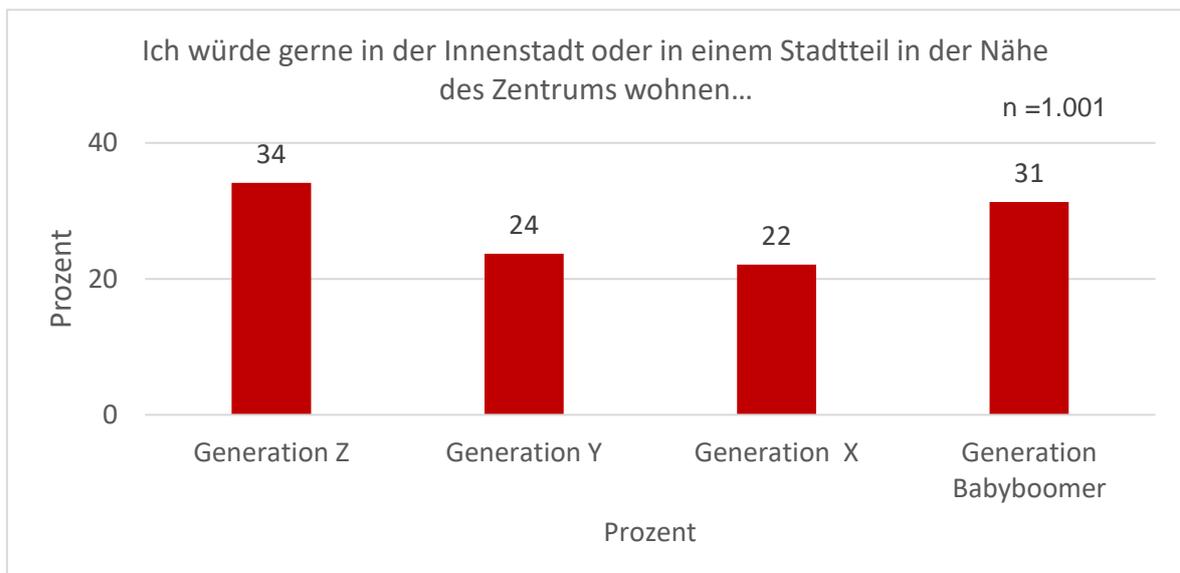


Abbildung 21: Generationen – Urbanes Wohnen

So geben 34 % der Generation Z an, dass sie künftig gerne in Innenstädten oder in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums wohnen möchten. Für die Generationen X und Y ist Wohnen in urbanen Regionen dagegen weniger attraktiv. Für die Generation der BB ist das Stadtleben attraktiv, 31 % der Generation der BB geben an, dass sie künftig urban leben möchten. Darüber hinaus nimmt Wohnen eine entscheidende Rolle ein, Innenstädte wieder attraktiv und lebhaft zu gestalten. Innovative Wohnkonzepte und ein attraktiver Nutzungsmix in Innenstadtquartieren haben das Potenzial Innenstädte wiederzubeleben. Um Wohnraum in Städten zukünftig bezahlbar zu machen und ein soziales Miteinander zu stärken, ist Sharing ein probates Mittel. Das Teilen von Energie, Mobilitätsangeboten, Räumlichkeiten oder beispielsweise Gegenständen können sich vielen Befragten grundsätzlich für ihre künftige Wohnsituation vorstellen (Abbildung 22).

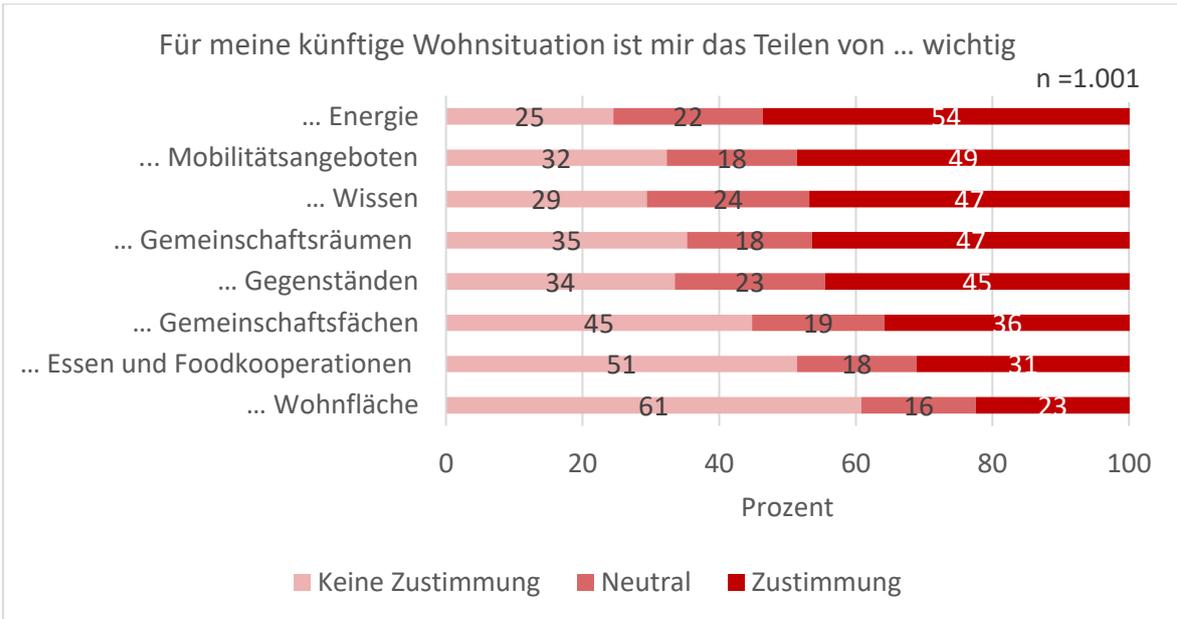


Abbildung 22: Nachfrage nach Sharing-Angeboten

Im Vergleich zur Sharing-Bereitschaft aller Befragten, weisen Personen, die in urbanen Lagen wohnen möchten, in allen Bereichen mit einer Ausnahme, dem Teilen von Wissen, höhere Zustimmungswerte als der Rest der Befragten auf. Jedem dritten Befragten, der in der Innenstadt oder in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums wohnen möchte, ist das Teilen von Wohnfläche wichtig. Aber auch das Teilen von Mobilitätsangeboten wie Car- und Bikesharing ist für rund jeden zweiten Befragten von Bedeutung. Die Nutzung von Gemeinschaftsflächen wie Dachterrassen, Grillplätzen oder Ähnlichem ist für 43 % der privaten Haushalte, die künftig in urbanen Lagen wohnen möchten, relevant.

Die Bedeutung der Infrastrukturen unterscheidet sich in peripheren und urbanen Lagen massiv

Um den Wanderungsbewegungen raus aufs Land gerecht zu werden, sind Maßnahmen in den Ausbau und den Erhalt der Infrastrukturen erforderlich. Insbesondere die Infrastrukturen Versorgung, Digitales und Mobilität sind den privaten Haushalten bei der Standortwahl wichtig. Eine Übersicht über die Standortkriterien liefert Abbildung 23.

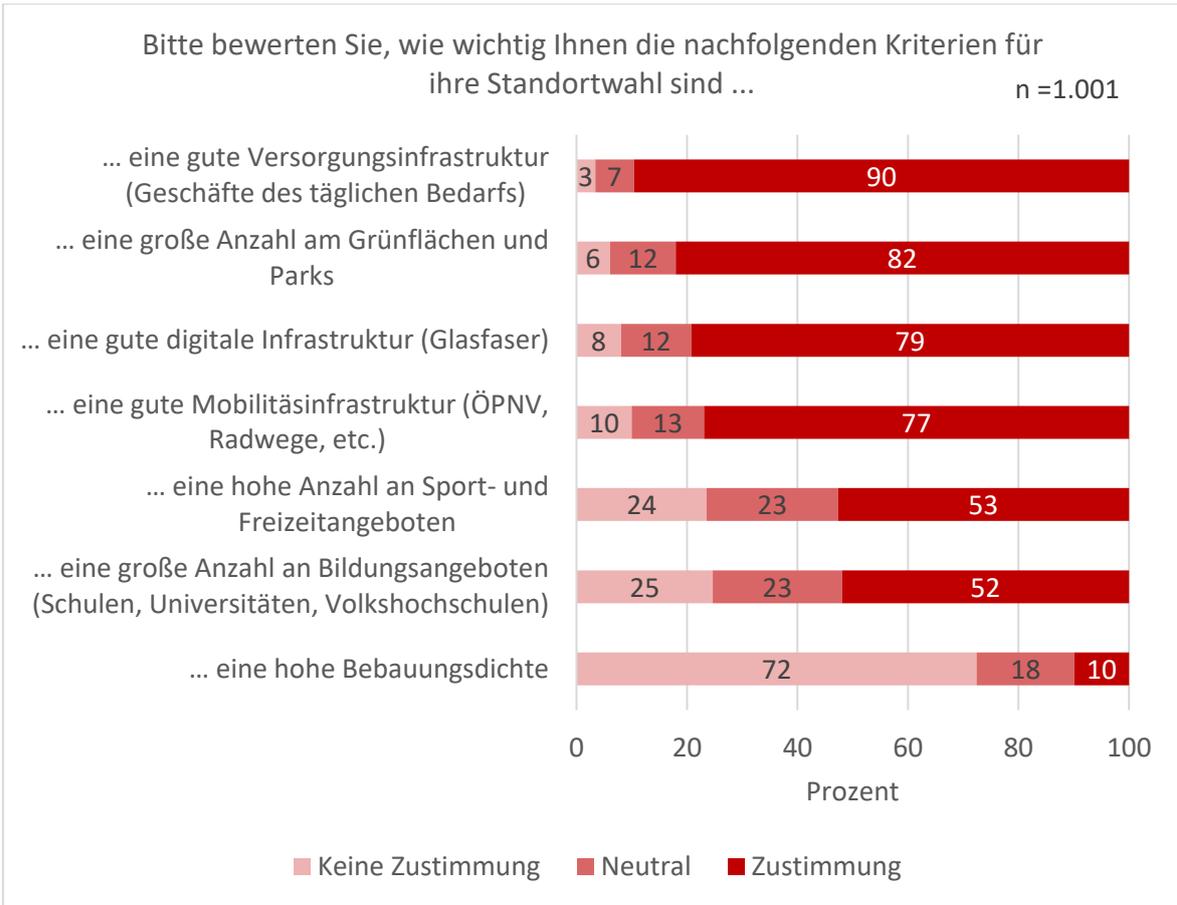


Abbildung 23: Standortwahlkriterien

Grundsätzlich legen die privaten Haushalte bei der Standortwahl großen Wert auf eine gute Versorgungsinfrastruktur. Für 90 % der befragten Haushalte ist eine gute Versorgungsinfrastruktur bei der Standortwahl entscheidend. Für eine immer älter werdende Bevölkerung sind kurze Wege bei der Nah- und Grundversorgung essenziell für ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Immobilie. Das gestiegene Umweltbewusstsein der Bevölkerung spiegelt sich auch in der Standortentscheidung wider. 82 % der Befragten sind Grünflächen und Parks wichtig. Eine gute digitale Infrastruktur spielt für 79 % der privaten Haushalte eine essenzielle Rolle bei der Standortwahl. Für 77 % ist eine gute Mobilitätsinfrastruktur entscheidend bei der Standortwahl. Bei einer gut ausgebauten Mobilitätsinfrastruktur kann zu großen Teilen auf das Auto verzichtet werden. Die Lebensqualität steigt und die Umwelt wird geschont.

Die Wichtigkeit der verschiedenen infrastrukturellen Aspekte für die privaten Haushalte unterscheidet sich vom betrachteten Wohnraum (Tabelle 3) und wurde mithilfe einer multinominalen logistischen Regression näher untersucht. Die multinominal logistische Regression gleicht einer logistischen Regression, allerdings ist die abhängige Variable nicht auf zwei Kategorien beschränkt. Der Einfluss einer unabhängigen Variablen auf eine multinominal abhängige Variable wird untersucht.

Tabelle 3: Multinomial logistische Regression

Parameterschätzer			
Ich würde gerne an folgendem Standort wohnen ...	Konstanter Term	B	Signifikanz
Dorf bzw. im Grünen			
... eine gute Versorgungsinfrastruktur		-0,32	0,012
... eine gute Mobilitätsinfrastruktur		-0,22	0,023
... eine große Anzahl an Bildungsangeboten		0,16	0,055
... eine hohe Bebauungsdichte		-0,59	<,001
Stadtrandlage			
... eine große Anzahl an Bildungsangeboten		0,19	0,024
... eine hohe Bebauungsdichte		-0,28	<,001
Stadtteil in der Nähe des Zentrums			
... eine gute Versorgungsinfrastruktur		0,26	0,077
Innenstadt			
... eine gute Versorgungsinfrastruktur		0,41	0,021
... eine hohe Bebauungsdichte		0,24	0,016

Je wichtiger den Befragten Bildungsangebote sind, desto wahrscheinlicher ist es, dass sie in einem Dorf oder in Stadtrandlagen wohnen wollen. Dagegen ist es umso unwahrscheinlicher, dass Befragte, denen eine gute Versorgungs- und Mobilitätsinfrastruktur wichtig ist, in periphere Lagen ziehen werden. In peripheren Lagen gewinnt die digitale Infrastruktur immer weiter an Bedeutung und schnelles Internet wird unverzichtbar. Je wichtiger den Befragten eine hohe Bebauungsdichte und eine gute Versorgungsinfrastruktur ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass sie in urbanen Lagen leben wollen.

4.4 Eine hohe Umzugsbereitschaft der privaten Haushalte trifft auf vielfältige Umzugshürden

Die Gründe für einen Umzug sind vielfältig und häufig mit einer Veränderung der eigenen Lebenssituation verbunden. Beispielsweise kann der Beginn einer Ausbildung oder das Studium sowie eine berufliche oder familiäre Veränderung der Anlass für einen Umzug sein. Abbildung 24 zeigt die Anzahl der Umzüge der privaten Haushalte der vorliegenden Studie.

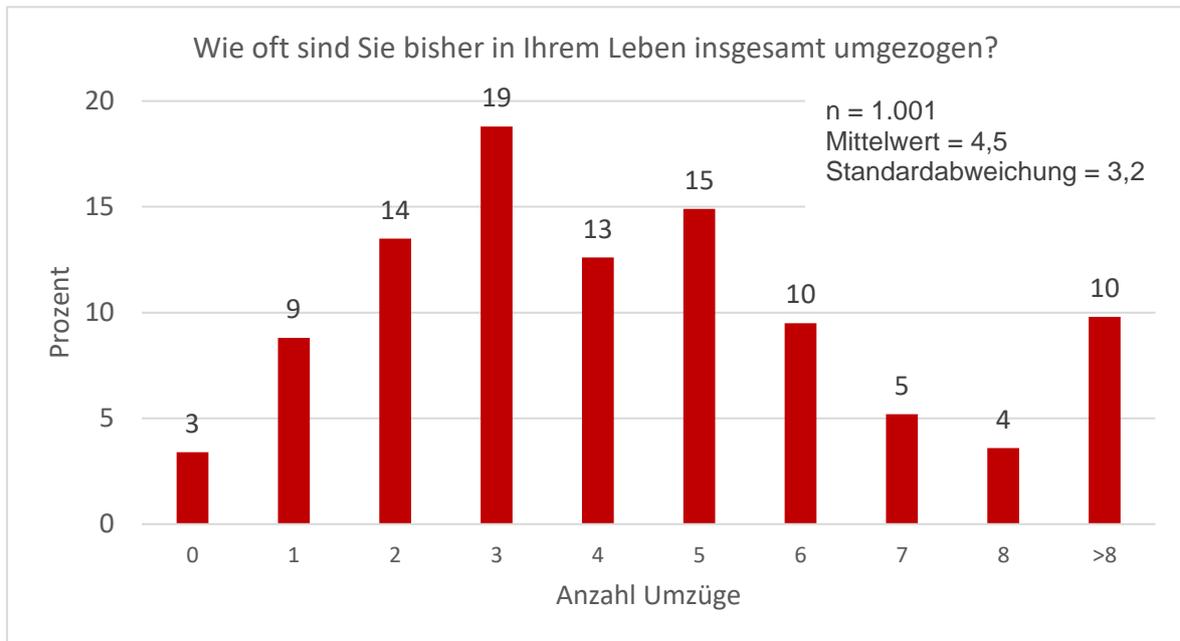


Abbildung 24: Anzahl Umzüge

Im Durchschnitt sind die befragten Haushalte 4,5-mal umgezogen und haben dabei im Mittel ihren Wohnstandort 2,5-mal gewechselt. Während die weiblichen Befragten durchschnittlich 5-mal umgezogen sind, liegt der Mittelwert bei den männlichen Befragten bei 4,1-mal. Auch zwischen den Generationen sind Unterschiede in der Umzugshäufigkeit zu erkennen (Abbildung 25).

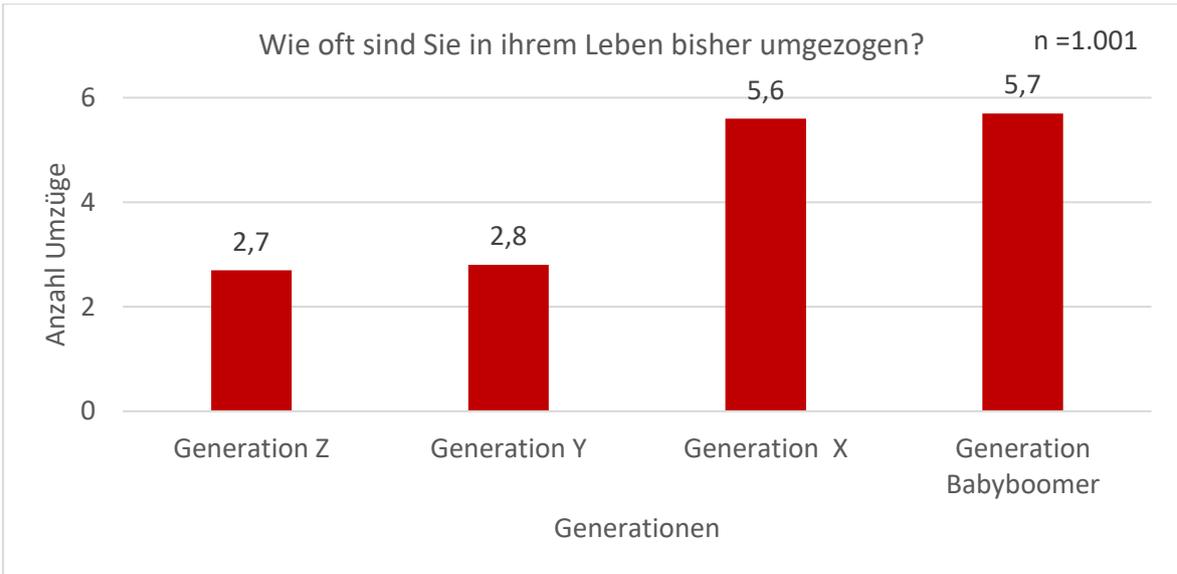


Abbildung 25: Generationen – Anzahl Umzüge

Während die Generation Z 2,7-mal und die Generation Y 2,8-mal zum gegenwärtigen Zeitpunkt umgezogen ist, hat die Generation X ihren Wohnort 5,6-mal gewechselt und die Generation der BB 5,7-mal. Die hohe Bereitschaft zur Umzugsmobilität der privaten Haushalte wird dadurch verstärkt, dass ein Teil der privaten Haushalte nicht an seine Wohnumgebung gebunden ist (Abbildung 26).

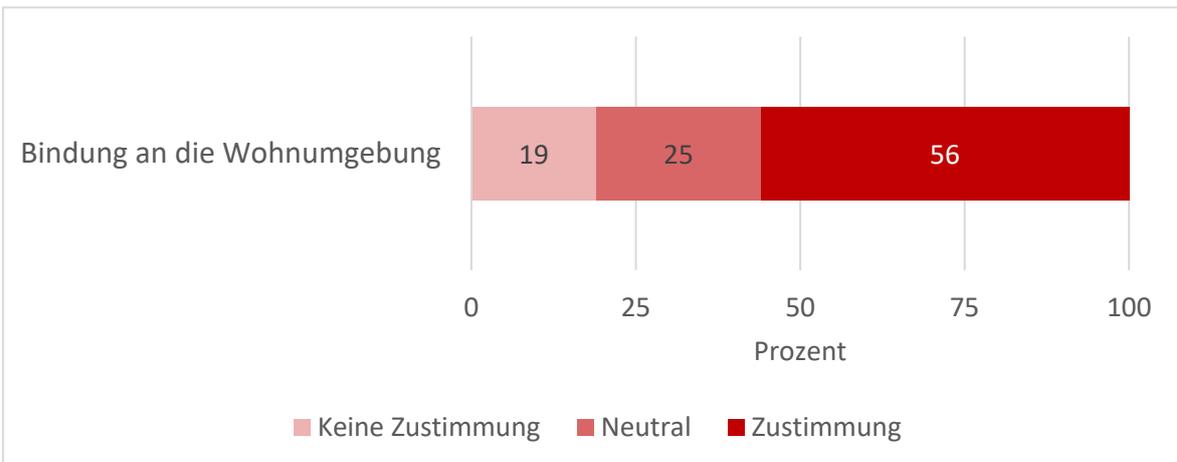


Abbildung 26: Bindung an die Wohnumgebung

So geben 19 % der privaten Haushalte an, nicht an ihre Wohnumgebung gebunden zu sein. 56 % der privaten Haushalte geben dagegen an, dass sie an ihre aktuelle Wohnumgebung gebunden sind, und 25 % der Befragten stehen dem neutral gegenüber. Dabei zeigt sich, dass es zwischen den Generationen eine unterschiedlich starke Bindung an ihre Wohnumgebung gibt (Abbildung 27).

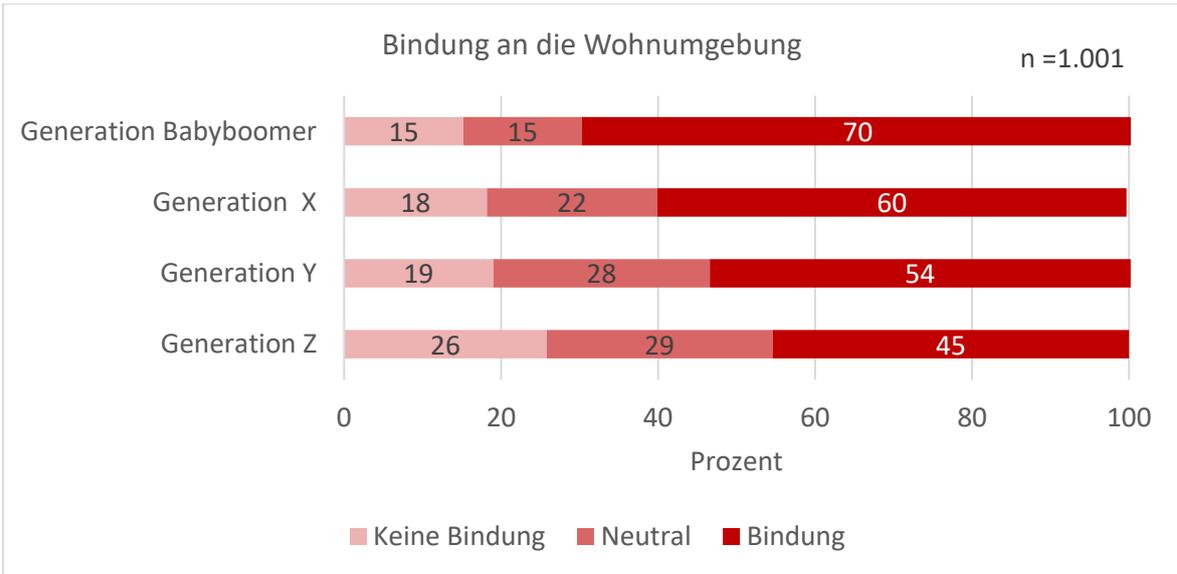


Abbildung 27: Generationen – Bindung an die Wohnumgebung

Mit 70 % Zustimmung weist die Generation der Babyboomer die höchste Bindung an ihre Wohnumgebung auf. Außerdem geben 60 % der Generation X an, an ihre Wohnumgebung gebunden zu sein. Die jüngeren Generationen Z (45 %) und die Generation Y (54 %) fühlen sich weniger stark an ihre aktuelle Wohnumgebung gebunden. Außerdem variiert die Bindung an die Wohnumgebung in Abhängigkeit des aktuellen Wohnortes der Befragten. Die Bindung an die Wohnumgebung nimmt mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt zu (Abbildung 28).

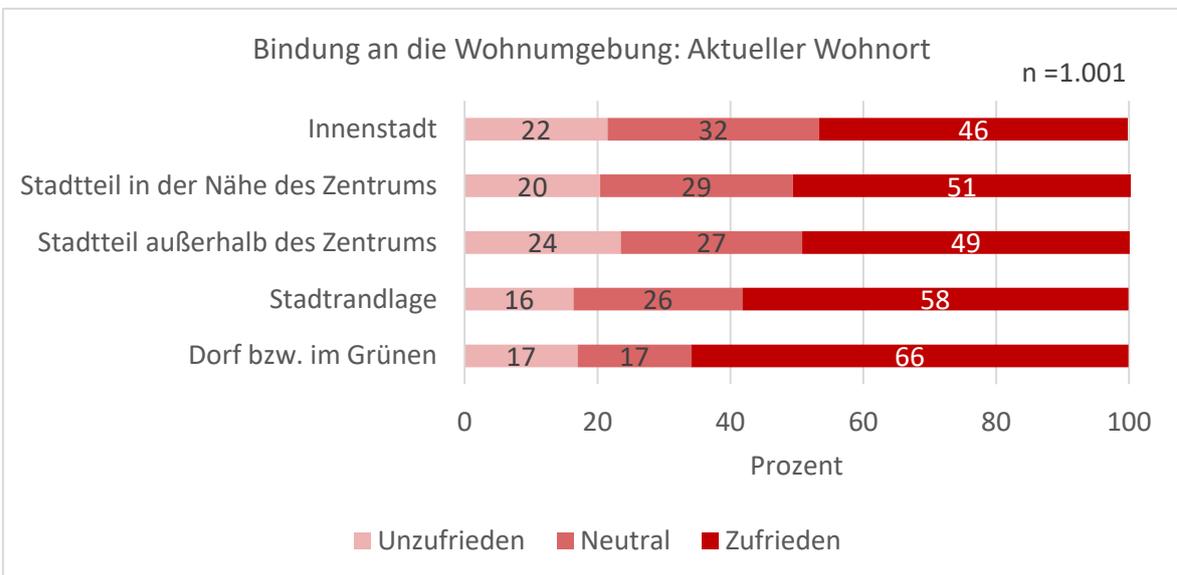


Abbildung 28: Aktueller Standort – Bindung an die Wohnumgebung

So geben 66 % der Befragten an, die aktuell in einem Dorf bzw. im Grünen wohnen, dass sie an ihre Wohnumgebung gebunden sind. Lediglich 17 % stimmen dem nicht zu. In urbanen Lagen (Stadtteile innerhalb und außerhalb des Zentrums sowie in Innenstädten) gibt rund jeder zweite Befragte an, dass er an seine Wohnumgebung gebunden ist. Wohingegen 22 % der in Innenstädten lebenden Befragten angeben, nicht an ihre Wohnumgebung

gebunden zu sein. Danach gefragt, wie wahrscheinlich es ist, dass sie aufgrund der Neubewertung ihrer urbanen Lebensverhältnisse umziehen werden, zeigt sich eine hohe Bereitschaft zur Umzugsmobilität unter den privaten Haushalten (Abbildung 29).

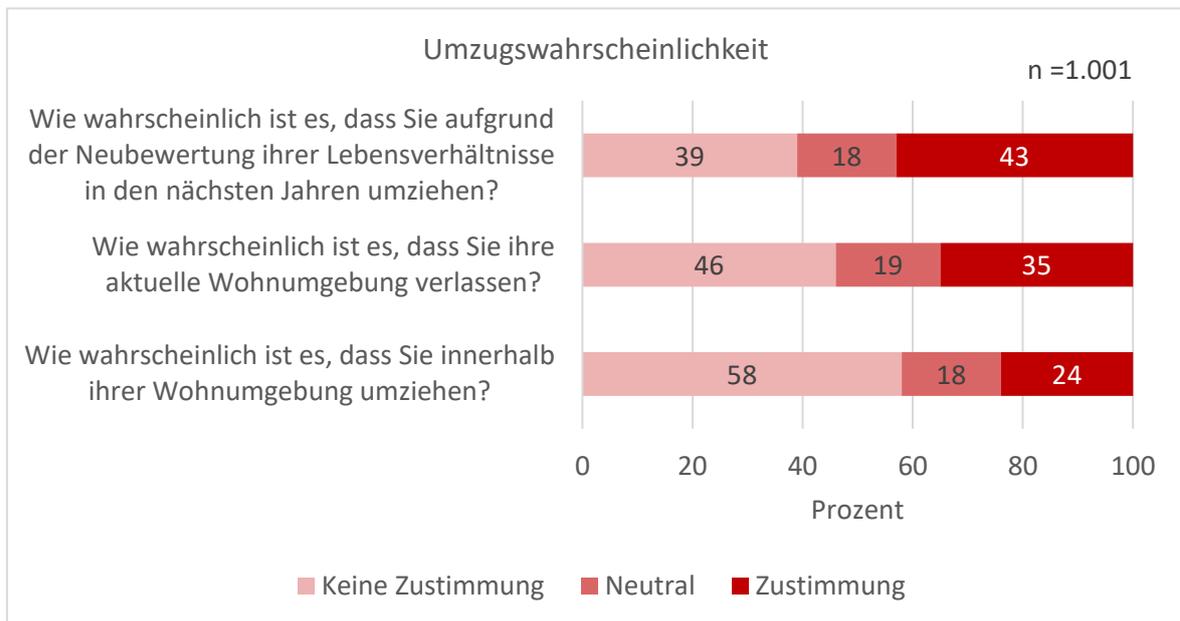


Abbildung 29: Umzugswahrscheinlichkeiten

So stimmen 43 % der Befragten zu, dass es wahrscheinlich ist, dass sie in den nächsten Jahren aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse umziehen werden. 39 % stimmen nicht zu und 19 % stehen einem Umzug neutral gegenüber. Außerdem stimmen 35 % der privaten Haushalte zu, dass es wahrscheinlich ist, dass sie ihre aktuelle Wohnumgebung verlassen werden, 46 % dagegen stimmen dem nicht zu. Für 24 % der privaten Haushalte ist es wahrscheinlich, dass sie innerhalb ihrer Wohnumgebung umziehen werden, 58 % stimmen dem nicht zu.

Je zentraler der aktuelle Wohnort, desto eher sind die privaten Haushalte bereit umzuziehen

Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt nimmt auch die Umzugsbereitschaft der befragten Haushalte zu (Abbildung 30).

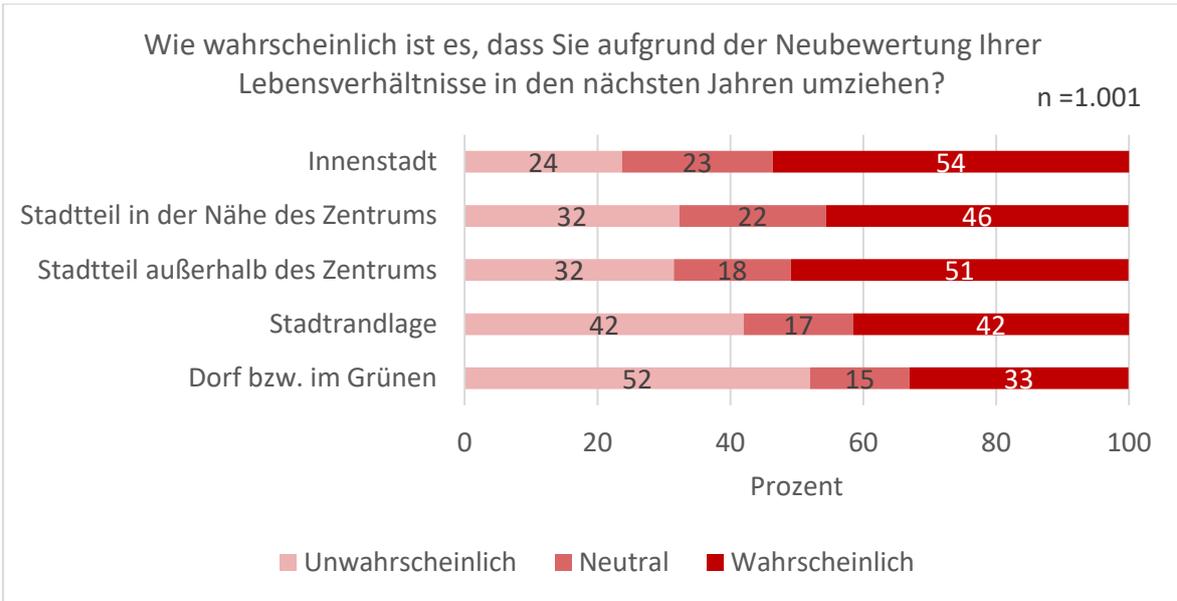


Abbildung 30: Aktueller Standort – Umzugswahrscheinlichkeit

Es zeigt sich, dass Befragte, die aktuell in der Innenstadt oder in Stadtteilen des Zentrums wohnen, umzugsbereiter sind als Befragte, die aktuell in einem Dorf bzw. im Grünen wohnen. Rund jeder zweite Befragte, der aktuell in der Innenstadt oder in einem Stadtteil in der Nähe des Zentrums wohnt, gibt an, dass ein Umzug für ihn in den nächsten Jahren wahrscheinlich ist. Befragte, die aktuell auf einem Dorf bzw. im Grünen wohnen, weisen mit 33 % die geringste Wahrscheinlichkeit auf, in den nächsten Jahren umzuziehen.

Je jünger die Haushalte, desto eher sind sie bereit der Neubewertung des Lebensraums auch Taten folgen zu lassen

Junge Erwachsene der Generation Z gelten grundsätzlich als qualifiziert und flexibel. Diese Flexibilität spiegelt sich auch im Umzugsverhalten der jüngeren Befragten wider (Abbildung 31).

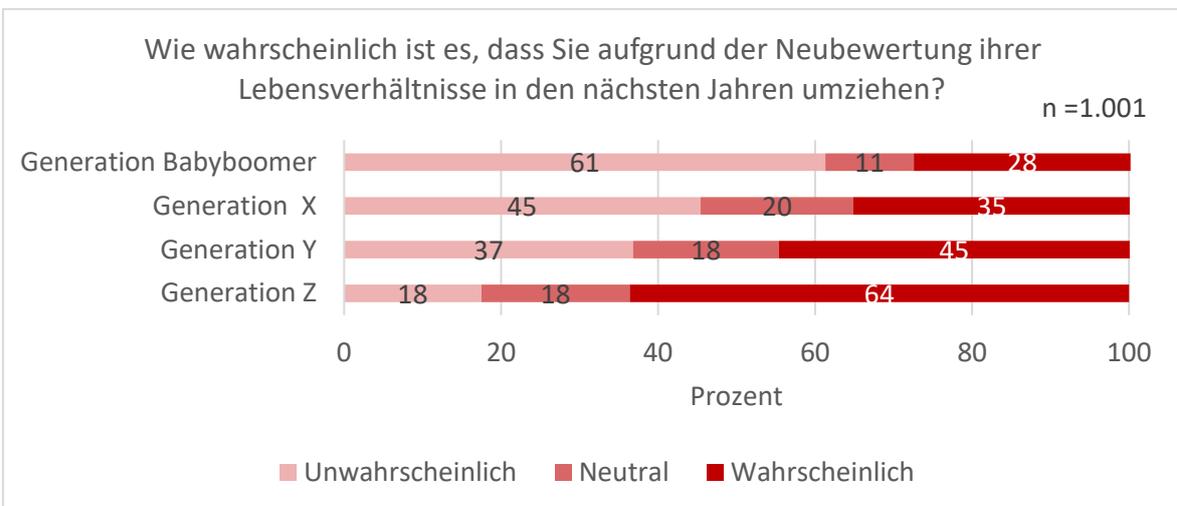


Abbildung 31: Generationen – Umzugswahrscheinlichkeit

So planen 64 % der Generation Z aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umzuziehen. Außerdem geben 45 % der Generation Y und 35 % der

Generation X an, dass ein Umzug aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren wahrscheinlich ist. Ältere Menschen sind so fit wie noch nie und wollen sozial angebunden sein. So geben 28 % der Generation der Babyboomer an, dass ein Umzug für sie in den nächsten Jahren infrage kommt.

Die Umzugshürden der privaten Haushalte sind vielfältig, aber nicht unüberwindbar

Der hohen Umzugsbereitschaft der befragten Haushalte steht eine Vielzahl an Hürden gegenüber. Eine detaillierte Übersicht über die verschiedenen Umzugshürden liefert Abbildung 32.

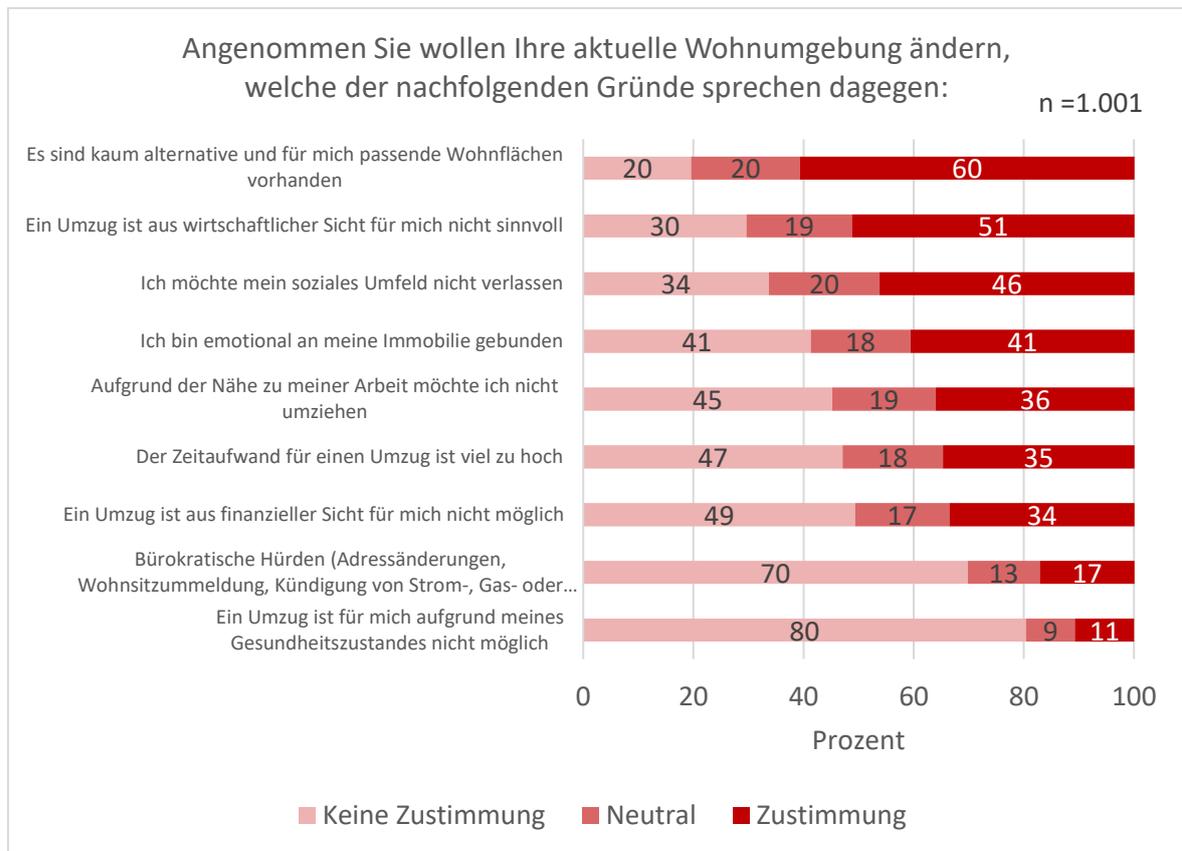


Abbildung 32: Umzugshürden

60 % der Befragten geben an, dass das Fehlen von alternativen und passenden Wohnflächen für sie die größte Umzugshürde ist. Außerdem geben 51 % der Befragten an, dass ein Umzug für sie aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. 46 % der Befragten möchten ihr soziales Umfeld nicht verlassen und 41 % der privaten Haushalte ist emotional an ihre Immobilie gebunden, weshalb ein Umzug für sie nicht infrage kommt. Darüber hinaus geben 36 % der Befragten an, dass aufgrund der Nähe zu ihrer Arbeitsstelle ein Umzug für sie unwahrscheinlich ist. Für 35 % ist zudem der mit einem Umzug verbundene Zeitaufwand eine Hürde. 34 % geben an, dass ein Umzug aus finanzieller Sicht für sie keinen Sinn ergibt. Außerdem sind bürokratische Hürden für 17 % der Haushalte und für 11 % ihre aktueller Gesundheitszustand eine Hürde für einen Umzug.

Es zeigt sich, dass passende und alternative Wohnflächen kein Problem einzelner Generationen ist (Abbildung 33).

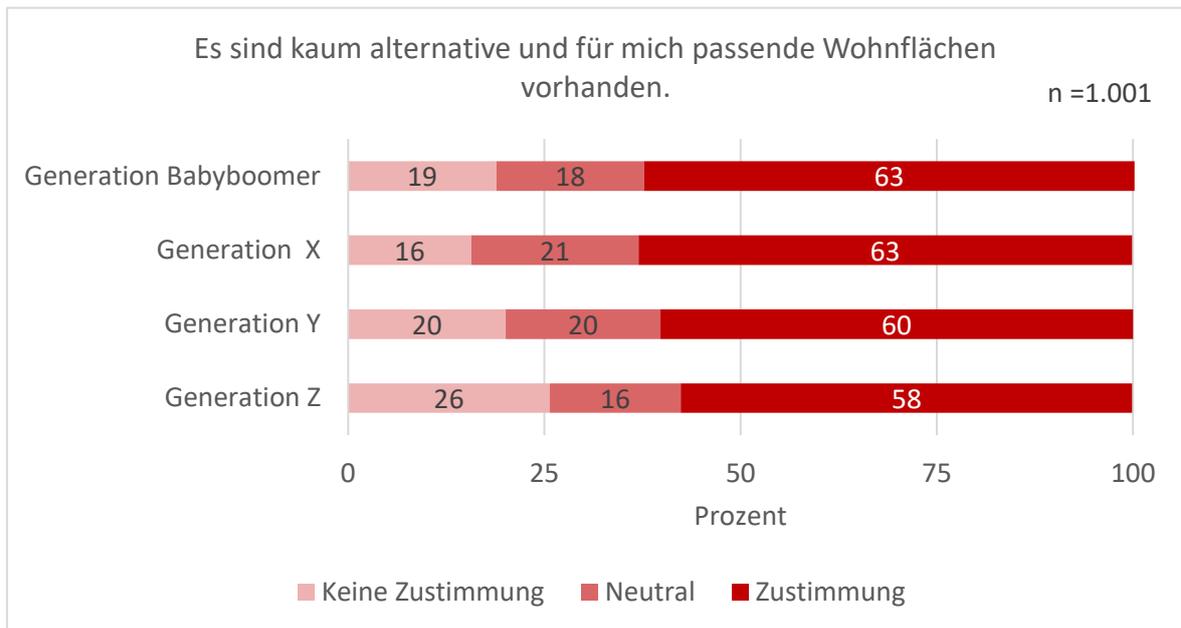


Abbildung 33: Generationen – Umzugshürde alternative Wohnflächen

Dagegen weisen Generationen bei vielen anderen Umzugshürden einige größere Unterschiede auf. Insbesondere für die Generation X (57 %) kommt ein Umzug aus wirtschaftlicher Sicht nicht infrage (Abbildung 34).

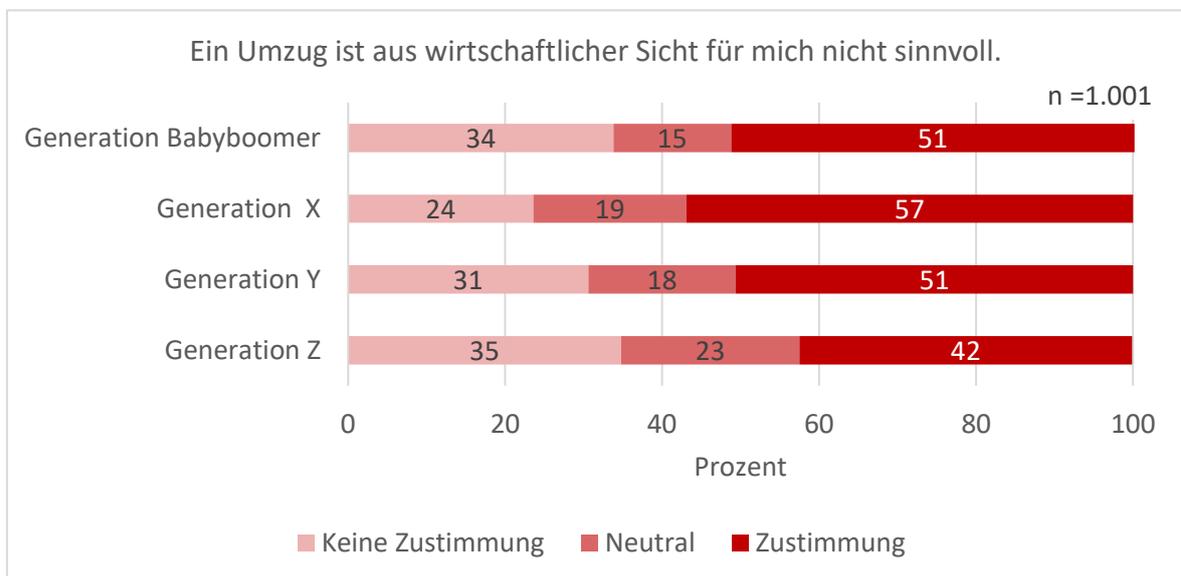


Abbildung 34).

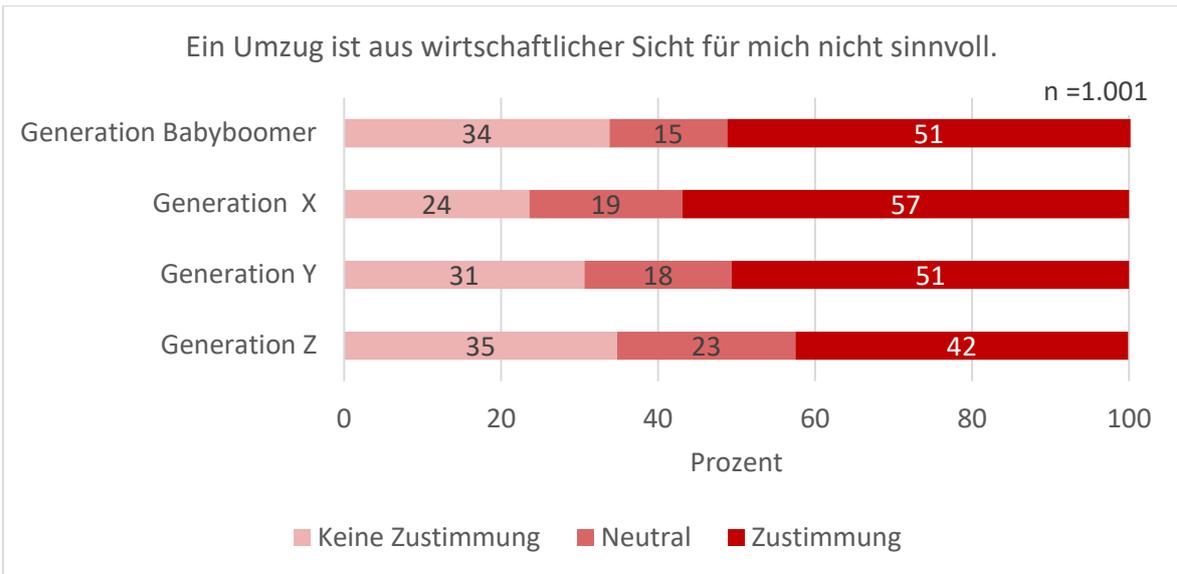


Abbildung 34: Generationen – Umzugshürde Wirtschaftlichkeit

Für 40 % ist außerdem die Nähe zur Arbeit ein Grund nicht umzuziehen. 47 % der Generation Y wollen ihr soziales Umfeld nicht verlassen. Für 43 % der Generation Z ist ein Umzug allerdings aus finanzieller Sicht nicht möglich (Abbildung 35).

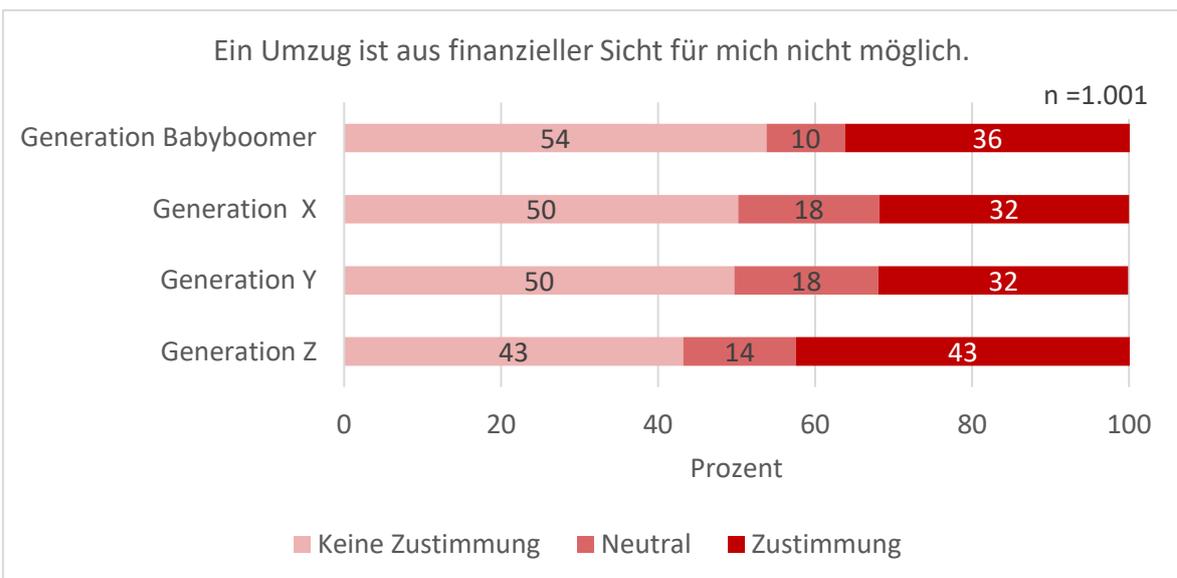


Abbildung 35: Generationen – Umzugshürde finanzielle Aspekte

Das Verlassen des sozialen Umfelds stellt auch für die Generation der BB eine große Umzugshürde dar (Abbildung 36).

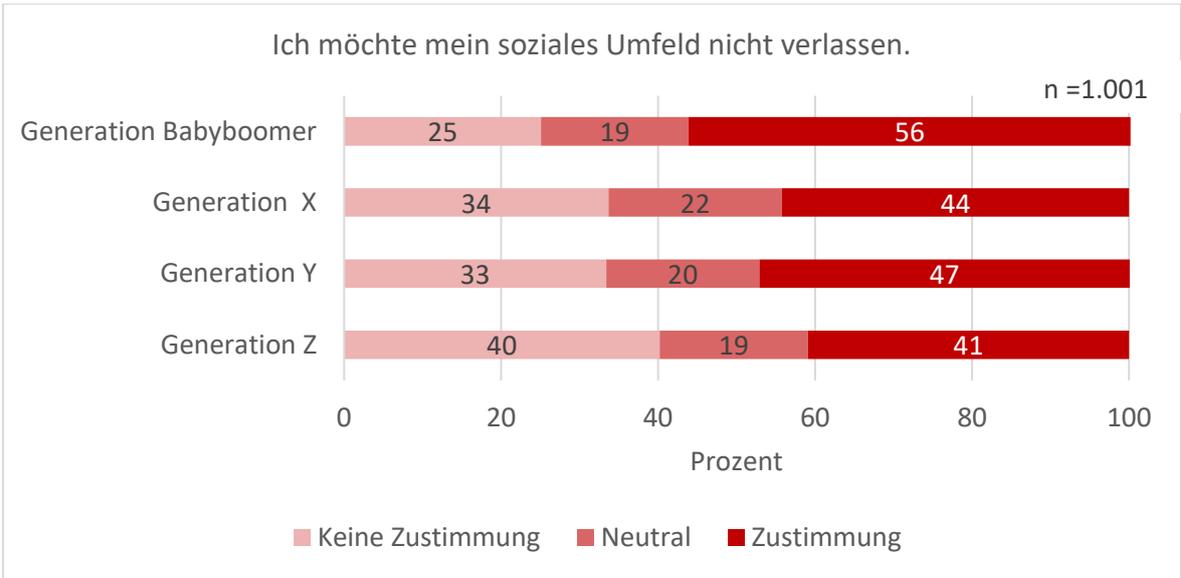


Abbildung 36: Generationen – Soziales Umfeld

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

Die empirischen Ergebnisse der Studien zeigen, dass sich gegenwärtig eine Wanderungsbewegung in ländliche Regionen abzeichnet. Der Zuzug neuer Bewohner in periphere Lagen kann für einen neuen Schwung auf dem Land sorgen und den dortigen Bevölkerungsrückgang stoppen. Gleichzeitig können die überlasteten Städte von einer Bewegung raus aufs Land profitieren. Wohnraum in Städten kann wieder verfügbar und bezahlbar werden. Allerdings zeichnen sich auch Herausforderungen ab, die die Zukunftsfähigkeit der Wohnimmobilienmärkte in Städten und in peripheren Lagen auf die Probe stellen werden.

Wohnzufriedenheit als Anlass der Neubewertung urbaner Lebensverhältnisse

Die erste gemeinsame Wohnung, das erste gemeinsame Kind, eine berufliche Veränderung oder der Eintritt ins Rentenalter führen zu einer kontinuierlichen Bewertung der eigenen Wohnzufriedenheit und machen eine Neubewertung der eigenen Wohnsituation erforderlich. 28 % der befragten Haushalte geben an, mit ihrer aktuellen Wohnsituation nicht zufrieden zu sein. In der Konsequenz führt diese Unzufriedenheit zu einer Neubewertung der aktuellen Wohnsituation und zu einer Verschiebung der Standortpräferenzen. Die Daten zeigen dabei einen starken Zusammenhang zwischen der Wohnzufriedenheit und dem Standort der privaten Haushalte. Befragte, die im Grünen oder in Stadtrandlagen leben, weisen die höchste Wohnzufriedenheit auf. Die Wohnzufriedenheit nimmt mit zunehmender Nähe zur Innenstadt ab. So geben 38 % der in Innenstädten lebenden Befragten an, mit ihrer Wohnsituation unzufrieden zu sein. In puncto Wohnzufriedenheit liegen periphere Lagen bei den Befragten klar vor urbanen Standorten.

Drei zentrale Treiber und ein Enabler nehmen Einfluss auf die Neubewertung der Wohnsituation der privaten Haushalte

Die Neubewertung der Wohnsituation ist ein sich wiederholender, dynamischer Entscheidungsprozess. Aktuell spiegeln sich die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit in der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse wider. Im Detail bedeutet das, dass die privaten Haushalte durch

- ihre finanzielle Situation (Ökonomische Nachhaltigkeit), (Zustimmung: 75 %)
- die Nähe zur Natur und Erholung (Ökologische Nachhaltigkeit), (Zustimmung: 68 %)
- ihr familiäres und soziales Umfeld (Soziale Nachhaltigkeit), (Zustimmung: 61 %)

bei der Neubewertung ihrer urbanen Lebensverhältnisse beeinflusst werden. Während die Immobilienpreise und der Wohnkostenanteil am frei verfügbaren Nettohaushaltseinkommen in urbanen Lagen besonders angestiegen ist, ist Wohnen auf dem Land noch bezahlbarer. Jeder vierte Studienteilnehmer, der aktuell in der Innenstadt wohnt, gibt mehr als 40 % seines Haushaltseinkommens für Wohnen aus. Wer dagegen im Grünen oder auf dem Dorf lebt, muss weit weniger fürs Wohnen bezahlen. Hier liegt die Quote bei der Überbelastung bei nur 10 %. Wohnen ist insbesondere in Städten zu einem Luxusgut geworden und die

Eigentumsbildung nur noch für einen geringen Bevölkerungsteil möglich. Nicht nur die Bezahlbarkeit, auch die Nähe zur Natur führt zu einer Neubewertung der eigenen Wohnsituation. Ein breites Angebot im ländlichen Raum an unterschiedlichen Wohnformen und -größen, insbesondere mit Barrierefreiheit, sind eine Alternative für Menschen, die auch im hohen Alter nicht aus ihrem Heimatort wegziehen und ihr familiäres und soziales Umfeld nicht verlassen wollen. Gleichzeitig ergibt sich dadurch die Möglichkeit für beispielsweise junge Familien eine Immobilie in der passenden Größe zu finden. In der Konsequenz können die vorhandenen Wohnflächen effizienter allokiert werden. Die Nähe zur Natur und die damit verbundene Erholungsqualität haben nicht nur an Bedeutung gewonnen, sondern steigern auch nachweislich die Lebensqualität.

Die Digitalisierung als Enabler gleicht die Lebensbedingungen von Stadt und Land immer weiter an. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur im ländlichen Raum führt dazu, dass Standortnachteile reduziert werden. Für viele Bürger ersetzt die digitale Infrastruktur in ländlichen Regionen in ihrer Bedeutung zunehmend die Verkehrsinfrastruktur. Insbesondere für diejenigen, die sich dafür entscheiden, von der Stadt aufs Land zu ziehen, ebnet schnelles Internet als Grundvoraussetzung den Weg. Um die Attraktivität des ländlichen Raums weiter zu forcieren, sind die Politik und die Kommunen gefordert, den Glasfaserausbau in ländlichen Gebieten weiter voranzubringen.

Das Ergebnis der Neubewertung zeigt ein Revival des ländlichen Raums

Die Ergebnisse der Studie zeigen eine erhöhte Attraktivität des peripheren Raums. Gefragt nach ihrem Wunschstandort wird deutlich, dass die Haushalte in Zukunft ins Grüne oder in Stadtrandlagen ziehen wollen. Zu den Verlierern gehören Stadtlagen sowie Innenstädte. Der Zuzug junger Menschen und Familien eröffnet dem ländlichen Raum vielfältige Chancen. Neue Bewohner können neue Impulse und neuen Schwung in ländliche Regionen bringen. Sie können dazu beitragen, den Bevölkerungsrückgang und die Alterung zu verlangsamen oder sogar zu stoppen. Außerdem kann die Wanderungsbewegung raus aufs Land den Erhalt und den Ausbau der dortigen Infrastrukturen erhöhen und in der Konsequenz die Lebensqualität verbessern. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder beispielsweise Arztpraxen sind für viele Menschen bei ihrer Standortwahl entscheidend. Für 90 % der Befragten ist eine gute Versorgungsinfrastruktur gefolgt von der digitalen Infrastruktur (79 %) und der einer guten Mobilitätsinfrastruktur (77 %) das ausschlaggebende Kriterium bei der Standortwahl. Der Erhalt und der Ausbau insbesondere der digitalen und öffentlichen Infrastruktur ist primär die Aufgabe des Staates. Außerdem ist, trotz aller finanziellen Engpässe, das Einfamilienhaus nach wie vor der Traum der befragten Haushalte. Zwei Drittel der Befragten geben an, zukünftig in einem Einfamilienhaus wohnen zu wollen. Um sich zukunftsfähig aufzustellen, bieten ländliche Regionen vielfältige Möglichkeiten. Die Nutzung von Bestandsimmobilien und eine konsequente Innenentwicklung in peripheren Lagen sparen Flächen, die wichtig sind, um der Klimakrise zu begegnen. Mit einem breiten Angebot an verschiedenen Wohnformen und -größen können Standorte im Grünen eine nachhaltige Lösung für die aktuelle Wohnraumnachfrage schaffen.

Die aktuelle Wanderungsbewegung raus aufs Land bringt aber auch Chancen für urbane Gegenden mit sich. Städte werden nach wie vor für einen maßgeblichen Teil der Bevölkerung ein zentraler Anlaufpunkt und wichtiger Wohnstandort beliebt. Die angespannten innerstädtischen Wohnungsmärkte können durch die erhöhte Attraktivität des Landes entlastet werden. In der Folge kann Wohnraum in Städten wieder verfügbar, zugänglich und vor allem wieder bezahlbarer werden. Gleichzeitig besteht aber auch das Risiko, dass aktuelle Wohnprojektentwicklungen mit hohen Grundstückspreisen an den Bedarfen der in der Stadt lebenden Bevölkerung vorbei entwickelt wurden. Ein Verkauf dieser Immobilien kann nur schwer realisiert werden.

Eine hohe Umzugsbereitschaft der privaten Haushalte trifft auf vielfältige Umzugshürden

Die befragten Haushalte weisen eine hohe Bereitschaft zur Änderung ihrer aktuellen Wohnsituation auf. Es existieren jedoch vielfältige Umzugshürden, die die privaten Haushalte in ihrer Umsetzung hindern. Passende und alternative Wohnflächen sind für 61 % der Befragten die größte Umzugshürde, wobei sich zeigt, dass das kein Problem einer einzelnen Generation ist. Vielfältige Umzugshürden hindern die Haushalte jedoch daran, ihre Intention in Handeln umzusetzen. In der Konsequenz werden die Marktkräfte durch die Umzugshürden ausgebremst und eine sich selbst regulierende, effizientere Verteilung von Flächen verhindert. Die Angleichung von Marktpreisen auf dem Land und in der Stadt wird ohne Abbau von Umzugshürden nur schwer möglich sein. Bei der Standortwahl legen die befragten Haushalte großen Wert auf eine gute Versorgungsinfrastruktur. Für 90 % ist eine gute Versorgungsinfrastruktur bei der Standortwahl entscheidend. Eine gute digitale Infrastruktur spielt für 79 % der privaten Haushalte und eine gute Mobilitätsinfrastruktur für 77 % der Befragten eine essenzielle Rolle bei der Standortwahl. Außerdem sind den Befragten Grünflächen und Parks wichtig. Für den Ausbau und den Erhalt der Infrastrukturen sind der Staat und die Kommunen verantwortlich und müssen dafür sorgen, dass eine Wanderungsbewegung raus aufs Land nicht von mangelnden infrastrukturellen Maßnahmen verhindert wird.

Der Megatrend (Sub-)Urbanisierung verändert Standortpräferenzen, Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen und Wohnungsmärkte

Bezug nehmend auf die **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, die den Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft in seiner Gesamtheit darstellt, kann nun zusammenfassend der Einfluss der (Sub-)Urbanisierung auf die Wohnsituation der privaten Haushalte identifiziert werden und somit die Forschungsfrage des vierten Teilprojekts beantwortet werden (Abbildung 37)

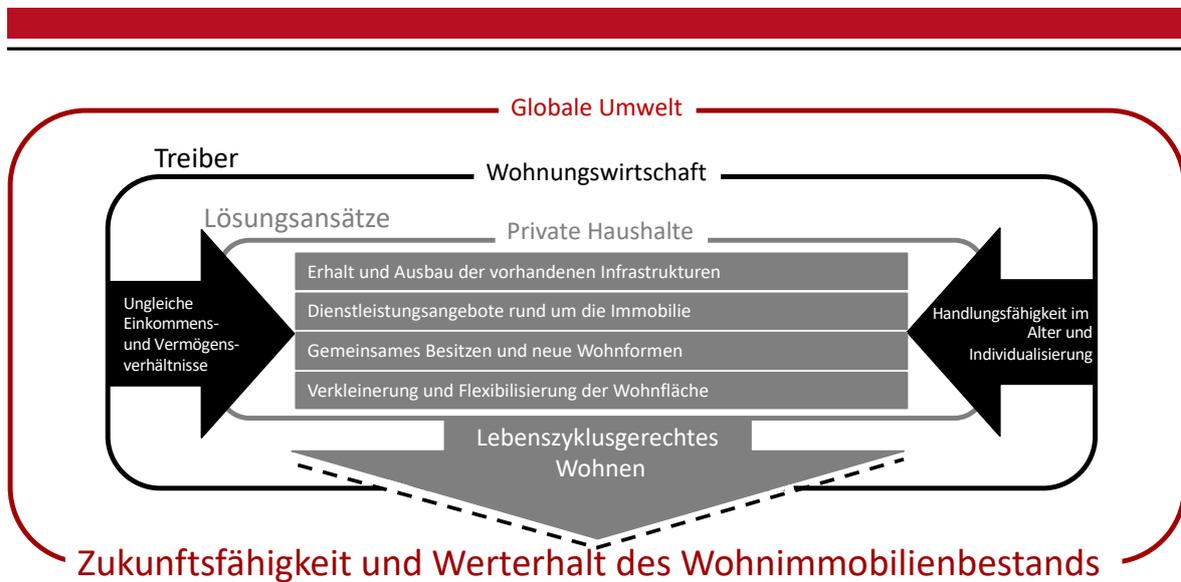


Abbildung 37: Der Einfluss der (Sub-)Urbanisierung auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse wird durch die Evaluation der eigenen Wohnzufriedenheit angestoßen und ist ein sich wiederholender dynamischer Entscheidungsprozess. Aktuell wirkt die Bezahlbarkeit als wesentlicher Treiber auf die Neubewertung der eigenen Wohnsituation der privaten Haushalte. Außerdem sind die Nähe zur Natur und die damit verbundene Erholungsfunktion sowie das familiäre und soziale Umfeld als wesentliche Treiber der Neubewertung identifiziert worden. In der Konsequenz verschieben sich die Standortpräferenzen der privaten Haushalte und eine Tendenz für periphere Lagen zeichnet sich ab. Als Enabler führt die Digitalisierung außerdem zu einer zunehmenden Angleichung der Lebensbedingungen zwischen Stadt und Land. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur ersetzt für viele Bürger in ländlichen Regionen in ihrer Bedeutung zunehmend die Verkehrsinfrastruktur. Das Einfamilienhaus ist dabei der Wunsch der privaten Haushalte. Nichtsdestoweniger spielen Städte im Zuge der Binnenwanderung und bei Migrationsbewegungen auch in Zukunft eine zentrale Rolle. Während Wohnen in der Stadt durch eine Wanderungsbewegung raus aufs Land wieder bezahlbarer, verfügbar und zugänglich werden kann, bleibt das Risiko bestehen, dass aktuelle Wohnprojektentwicklungen in urbanen Räumen nur schwer verkauft werden. Die privaten Haushalte zeigen eine hohe Bereitschaft zur Veränderung ihrer Wohnsituation. Eine Umsetzung wird jedoch durch vielfältige Umzugshürden ausgebremst, wodurch eine sich selbst regulierende, effizientere Verteilung von Flächen verhindert wird.

Ausblick: Einordnung der Studienergebnisse in das Forschungsprogramm

Die gewonnenen Erkenntnisse des vierten Teilprojekts des Forschungsprogramms verifizieren die Ergebnisse der ersten drei Teilprojekte und dienen für das letzte 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 das letzte Teilprojekt gewagt werden. Zur Einordnung des Megatrends der (Sub-)Urbanisierung (Teilprojekt 4) in das

Forschungsprogramm und zur Verdeutlichung der Interdependenzen zwischen den verschiedenen Megatrends dient Abbildung 38.

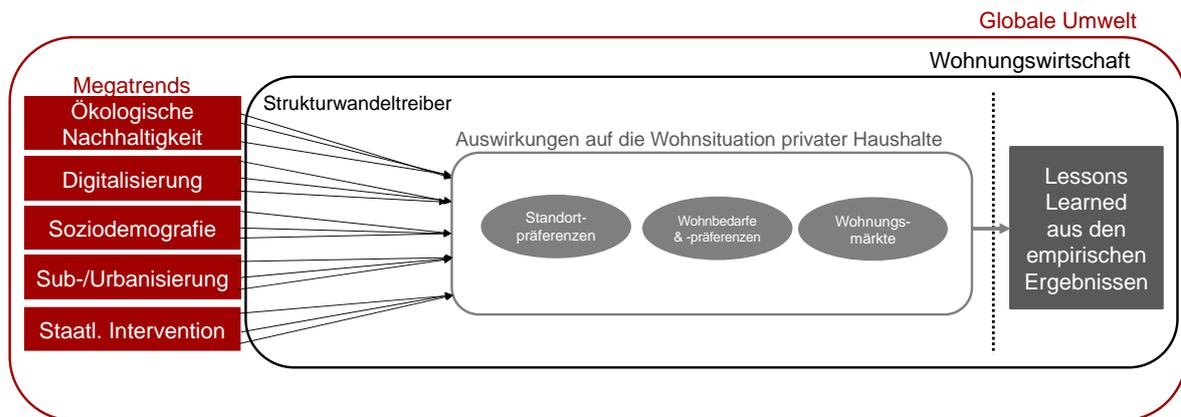


Abbildung 38: Einordnung der (Sub-)Urbanisierung in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms

Im ersten Teilprojekt (Ökologische Nachhaltigkeit) ist das wachsende Umweltbewusstsein der privaten Haushalte aufgezeigt worden. Wodurch sich der Wunsch der Befragten erklären lässt, möglichst wenig Energie fremd zu beziehen. Der Wunsch zur Energiesouveränität ist aber auch eine Folge der zunehmenden Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen, dass Wohnen insbesondere in urbanen Lagen teuer geworden ist. Jeder vierte Befragte in Innenstädten verwendet mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen und gilt somit als überbelastet. Die Bezahlbarkeit ist als zentraler Treiber der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse identifiziert worden. Außerdem spielt die Nähe zur Natur eine wesentliche Rolle im Zuge der Neubewertung der eigenen Wohnsituation. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass sich in der Konsequenz eine Verschiebung der Standortpräferenzen für urbane Lagen bei den privaten Haushalten abzeichnet. Die Umsetzung des Wunsches energiesouverän zu wohnen, kann im Eigenheim auf dem Land einfacher realisiert werden als in innerstädtischen Immobilien. Eine Wanderungsbewegung raus aufs Land schafft aber auch die Möglichkeit, dass Wohnen in Städten wieder verfügbarer und bezahlbarer werden kann.

Das zweite Teilprojekt hat die Bedeutung einer guten digitalen Infrastruktur zu, innerhalb und zwischen Gebäuden beschrieben und die Relevanz einer Immobilie als Hub der Digitalisierung für Wohnen, Leben und Arbeiten herausgearbeitet. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur ermöglicht eine Angleichung der Lebensbedingungen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Außerdem können Standortnachteile reduziert werden. Die digitale Infrastruktur nimmt für viele Befragte im Rahmen der vorliegenden Studie eine zentrale Rolle bei der Standortentscheidung ein. Die sich verändernden Standortpräferenzen sind eng mit dem Ausbau und dem Vorhandensein einer guten digitalen Infrastruktur verbunden. Vor allem für diejenigen, die sich dafür entscheiden, von der Stadt aufs Land zu ziehen. Die Ergebnisse der zweiten Studie haben aufgezeigt, dass sich eine Verdreifachung der Nachfrage nach Technologien im Bereich von Gesundheit & Pflege andeutet. Smart-Home-Technologien aus dem Bereich Gesundheit & Pflege ermöglichen es, dass Bewohner in peripheren

Lagen auch bis ins hohe Alter wohnen bleiben können und ihr soziales Umfeld nicht verlassen müssen. Work from Home ermöglicht vielen Beschäftigten an Wohnorte zu ziehen, die räumlich weiter weg von ihrem Arbeitsplatz liegen. Außerdem führt der Onlinehandel dazu, dass zum Einkaufen nicht mehr der Besuch der Innenstadt notwendig wird. Arztbesuche oder der Gang zur Behörde können mittlerweile auch online durchgeführt werden, wodurch die Digitalisierung eine Wanderungsbewegung in periphere Gegenden begünstigt.

Die Ergebnisse des dritten Teilprojekts haben gezeigt, dass 37 % der befragten Haushalte zu Hause mehr Platz besitzen, als sie benötigen. Die Befragten haben darüber hinaus eine hohe Bereitschaft zur Flächenabgabe gezeigt, im Mittel 13 %. Die Ergebnisse des vierten Teilprojekts zeigen, dass vielfältige Umzugshürden die Haushalte jedoch daran hindern, ihre Intention in Handeln umzusetzen. In der Konsequenz werden die Marktkräfte durch die Umzugshürden ausgebremst und eine sich selbst regulierende, effizientere Verteilung von Flächen verhindert. Die Angleichung von Marktpreisen auf dem Land und in der Stadt wird ohne Abbau von Umzugshürden nur schwer möglich sein. Als Herausforderungen des soziodemografischen Wandels wurden die ungleichen Einkommen- und Vermögensverhältnisse, die Veränderung der Altersstruktur sowie eine Veränderung der Lebensstile identifiziert. Auch die Daten der vorliegenden Studie verifizieren, dass die Bezahlbarkeit wesentlichen Einfluss auf die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse nimmt und zu einer Verschiebung der Standortpräferenzen führt.

Eine enge Verbindung existiert vermutlich auch zwischen den beiden Megatrends (Sub-)Urbanisierung und staatliche Interventionen. Die bisherigen Ergebnisse zeigen eine Veränderung der Standortpräferenzen im Zusammengang mit Infrastrukturen. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur sowie der Erhalt und Ausbau öffentlicher Einrichtungen in ländlichen Regionen liegt im Wesentlichen in der Verantwortung des Staates. Um die Attraktivität in ländlichen Regionen weiter zu steigern und auch so für eine Entlastung der Städte zu sorgen, ist der Ausbau der Infrastrukturen weiter erforderlich. Neue Bewohner können neuen Schwung in ländlichen Regionen bringen. Der Bevölkerungsrückgang sowie die fortschreitende Alterung in ländliche Regionen können zumindest verlangsamt oder sogar gestoppt werden. Außerdem ist ein staatliches Eingreifen in Bezug auf eine effiziente Flächenallokation und ein Aufbrechen der vorhandenen Remanenzeffekte erforderlich. Vielfältige Umzugshürden bremsen die Marktkräfte aus, wodurch eine sich selbst regulierende, effizientere Verteilung von Flächen verhindert wird. Die Angleichung von Marktpreisen auf dem Land und in der Stadt wird ohne einen Abbau von Umzugshürden seitens des Staates nur schwer möglich sein.

6 Literaturverzeichnis

- Bagley, M. N.; Mokhtarian, P. L. (2002):** The impact of residential neighborhood type on travel behavior: A structural equations modeling approach. *The Annals of regional science*, 36, 279-297.
- Beck, L.; Sixtus, F.; Nice, T.; Hinz, C. (2022):** Landlust neu vermessen – Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung.
- Bernardi, M.; Diamantini, D. (2018):** Shaping the sharing city: An exploratory study on Seoul and Milan. *Journal of Cleaner Production*, 203, 30-42.
- Beyerle, T.; Zalewski, J. (2020):** Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig? Catella, Market Tracker. Online verfügbar unter: https://www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-corporate-finance/catella_market_tracker_urbanisierung-suburbanisierung.pdf
- Butz, C. (2023):** Urbanisierung und Mobilität. In *Mindful Mobility: Ein neuer Ansatz zur Gestaltung des zukünftigen Personenverkehrs in urbanen Räumen* (pp. 5-57). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Cao, X.; Mokhtarian, P. L.; Handy, S. L. (2007):** Do changes in neighborhood characteristics lead to changes in travel behavior? A structural equations modeling approach. *Transportation*, 34.
- Cao, X.; Mokhtarian, P. L.; Handy, S. L. (2007a):** Cross-sectional and quasi-panel explorations of the connection between the built environment and auto ownership. *Environment and Planning A*, 39(4).
- Cao, X. J.; Næss, P.; Wolday, F. (2019):** Examining the effects of the built environment on auto ownership in two Norwegian urban regions. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 67.
- Chan, J. K. H.; Zhang, Y. (2021):** Sharing space: urban sharing, sharing a living space, and shared social spaces. *Space and Culture*, 24(1), 157-169.
- Clausen, S. (2021):** Wie kann die ÖV-orientierte Siedlungsentwicklung weitergedacht werden?. In *Dresdner Flächennutzungssymposium* (Vol. 79, pp. 59-67). Rhombos-Verlag.
- 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.
- Dähner, S.; Reibstein, L.; Slupina, M.; Klingholz, R.; Hennig, S.; Gruchmann, G. (2019):** Urbane Dörfer. Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Neuland21 e.V.

-
- Dähner, S.; Reibstein, L.; Amberger, J.; Sütterlin, S.; Slupina, M.; Hinz, C. (2021):** Digital aufs Land: Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung.
- Dolls, M. ; Mehles, J.-M. (2021):** Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst (74), S. 27–31. München.
- Dolls, M.; Lay, M. (2023):** Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. ifo Schnelldienst, 76(02), 37-42.
- Eichenauer, E; Sütterlin, S.; Sixtus, F.; Hinz, C. (2023):** Neu im Dorf. Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung.
- Ewing, R.; Cervero, R. (2010):** Travel and the Built Environment. *Journal of the American Planning Association*, 76 (3), 265–294.
- 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>
- Hahne, M.; Hempel, L.; Pelzer, R. (2020):** (Un-) Sicherheitsgefühle und subjektive Sicherheit im urbanen Raum: zum Umsetzungsstand der Förderung und aktuellen Entwicklungstrends in den Bezirken.
- Helbig, M.; Salomon, K. (2021):** Eine Stadt-getrennte Welten? Sozialräumliche Ungleichheiten für Kinder in sieben deutschen Großstädten (Vol. 25, p. 131).
- Henger, R. M.; Oberst, C. (2019):** Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit (No. 20/2019). *IW-Kurzbericht*. Online verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-christian-oberst-immer-mehr-menschen-verlassen-die-grosstaedte-wegen-wohnungsknappheit-419693.html>
- Henger, R.; Voigtländer, M. (2021):** Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe–vor allem in Großstädten. *Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells*. Gutachten für

die Deutsche Reihenhaus AG, Köln. Online verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grosstaedten.html>

- Herrle, P.; Fokdal, J. (2018):** Urbanisierung. In Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung (pp. 2739-2753). Hannover: ARL-Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Hong, J.; Shen, Q.; Zhang, L. (2014):** How do built-environment factors affect travel behavior? A spatial analysis at different geographic scales. *Transportation*, 41 (3), 419–440.
- Just, T.; Voigtländer, M.; Einfeld, R.; Henger, R.; Hesse, M.; Toschka, A. (2017):** Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017.
- Kendzioriski, M.; Göke, L.; Kemfert, C.; von Hirschhausen, C. R.; Zozmann, E. (2021):** 100% erneuerbare Energie für Deutschland unter besonderer Berücksichtigung von Dezentralität und räumlicher Verbrauchsnähe: Potenziale, Szenarien und Auswirkungen auf Netzinfrastrukturen (No. 167). DIW Berlin: Politikberatung kompakt.
- Koumparelou, A.; Feiler, A.; Kühn, L.; Hübscher, M. (2023):** Suburbanization within the city? Exploring suburban lifestyles in the inner-city of Leipzig (Germany). *Erdkunde*, (H. 1), 71-89.
- Krasilnikova, N. (2023):** Re-thinking the role of municipalities in mobility transitions: Co-working spaces in suburban and rural areas as a “new normal”. *Cities*, 145.
- Kuddus, M. A.; Tynan, E.; McBryde, E. (2020):** Urbanization: a problem for the rich and the poor? *Public health reviews*, 41, 1-4.
- Leerkamp, B.; Thiemermann, A.; Groß, F.; Nögel-Verroul, P.; Janßen, T.; Siefer, T.; Sewczyk, B.; Busch, R. (2023):** Ansätze für eine integrierte Raum- und Güterverkehrsplanung am Beispiel der Metropolregion Rheinland. *Journal für Mobilität und Verkehr*, (16), 7-15.
- Megerle, H. E.; Frick, A. (2022):** Energie (wenden) im Ländlichen Raum: Auswirkungen, Chancen und Risiken am Beispiel von Baden-Württemberg. *Standort*, 46(4), 250-258.
- Michalski, D.; Reiß, P.; Strauss, W. C. (2021):** Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft. *Impuls für das Strategieforum „Wohnungswirtschaft“ des Grünen Wirtschaftsdialogs*.
- Mießner, M., & Naumann, M. (2021):** Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte–Vorschlag für ein Forschungsprogramm. *Geographica Helvetica*, 76(2), 193-204.
- Minami, A. L.; Ramos, C.; Bortoluzzo, A. B. (2021):** Sharing economy versus collaborative consumption: What drives consumers in the new forms of exchange?. *Journal of Business Research*, 128, 124-137.

-
- Moebus, S. (2021):** Gebaute Stadt und Gesundheit–Bedeutung und Implikationen für die Prävention und Gesundheitsförderung. *Prävention und Gesundheitsförderung*, 221-236.
- Næss, P. (2011):** 'New urbanism' or metropolitan-level centralization? A comparison of the influences of metropolitan-level and neighborhood-level urban form characteristics on travel behavior. *Journal of Transport and Land Use*, 4(1), 25-44.
- Næss, P.; Peters, S.; Stefansdottir, H.; Strand, A. (2018):** Causality, not just correlation: Residential location, transport rationales and travel behavior across metropolitan contexts. *Journal of transport geography*, 69, 181-195.
- Naisbitt, J.; Aburdene, P. (1982):** Megatrends. Ten New Directions Transforming Our Lives. New York.
- Neumann, U.; Spellerberg, A.; Eichholz, L. (2022):** Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?. *Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning*, 80(4), 434-450.
- 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.; 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.
- Pfnür, A.; Lachenmayer, F.; Bachtal, Y.; Voll, K. (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.
- Pinto, F.; Akhavan, M. (2022):** Scenarios for a Post-Pandemic City: urban planning strategies and challenges of making “Milan 15-minutes city”. *Transportation research procedia*, 60.
- 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.
- 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.
- Roth, B. (2020):** Open City–Der öffentliche Raum in der Stadt der kurzen Wege. Die Zukunft gehört dem urbanen Quartier: Das Quartier als eine alles umfassende kleinste Einheit von Stadtgesellschaft, 103-135.
- Scheiner, J. (2009):** Sozialer Wandel, Raum und Mobilität. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Scheiner, J.; Holz-Rau, C. (2013):** Changes in travel mode use after residential relocation: a contribution to mobility biographies. *Transportation*, 40.
- Sixtus, F.; Slupina, M.; Sütterlin, S.; Amberger, J.; Klingholz, R. (2019):** Teilhabeatlas Deutschland. Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen. Berlin & Ludwigsburg: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung.
- Stevens, M. R. (2017):** Does compact development make people drive less?. *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 7-18.
- 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 20.12.2023).
- 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 10.12.2023).
- Statista (2020):** Haushalt in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/studie/id/23572/dokument/haushalte-in-deutschland-statista-dossier/>, (abgerufen am 20.12.2023).
- 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 04.12.2023).
- Statista (2023):** Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2023. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>, (abgerufen am 20.12.2023).

-
- Statistisches Bundesamt (2022):** 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 10.01.2024).
- Verband der Sparda-Banken e.V. (2023):** Wohnen in Deutschland 2023. Online verfügbar unter:https://sparda-wohnen2023.de/typo3conf/ext/sparda/Resources/Public/PDF/Sparda-Studie_Wohnen-in-Deutschland_2023.pdf?v=2
- Volgmann, K.; Growe, A.; Münter, A.; Osterhage, F. (2022):** Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen. *Raumforschung und Raumordnung*.
- Vornholz, G. (2017):** Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Aufl., De Gruyter Oldenbourg: München, Wien.
- Wang, D.; Lin, T. (2019):** Built environment, travel behavior, and residential self-selection: A study based on panel data from Beijing, China. *Transportation*, 46(1), 51-74.
- Weidemann, S.; Anderson, J.R.; Butterfield, D.I.; O'Donnel, P.M. (1982):** Residents' Perceptions of Satisfaction and Safety: A Basis for Change in Multifamily Housing. In: *Environment and Behavior*, Vol. 14, pp. 695-724.
- Wothge, J.; Niemann, H. (2020):** Gesundheitliche Auswirkungen von Umgebungslärm im urbanen Raum.
- Zhang, L., Yang, L., Zohner, C. M., Crowther, T. W., Li, M., Shen, F., ... & Zhou, C. (2022):** Direct and indirect impacts of urbanization on vegetation growth across the world's cities. *Science advances*, 8(27).
- Zhou, B., & Kockelman, K. M. (2008):** Self-selection in home choice: Use of treatment effects in evaluating relationship between built environment and travel behavior. *Transportation Research Record*, 2077(1), 54-61.

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 Thesepapier. 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): Potenzials and challenges of agile project management in real estate development. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 44, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Yassien Bachtal, Kyra Voll und Felix Gauger (2022): Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 45, Technische Universität Darmstadt.

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

Andreas Pfnür, Martin Christian Höcker (2023): Bürogebäude im Interessenkonflikt der Beschäftigten – Ergebnisse einer empirischen Befragung deutscher Büroarbeitenden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 47, Technische Universität Darmstadt.

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

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

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

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

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

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