
So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern – Empirische Studie bei privaten Haushalten

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Valentin Liebhart 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. 55, Juli 2024**

Zitierempfehlung:

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

Autoren:

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

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

Valentin Liebhart, M. Sc., Externer Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt.

Dr. Yassien Bachtal, 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

Auf kaum einem anderen Markt ist der Staat so aktiv wie auf dem Wohnungsmarkt. Angesichts der Komplexität der Marktbedingungen und der Vielzahl an Zielen, die durch staatliche Eingriffe erreicht werden können, ist dies nicht überraschend. Der Staat beeinflusst das Wohnen dabei sowohl durch gezielte wohnpolitische Maßnahmen als auch durch indirekte Auswirkungen anderer Bereiche wie Finanzen, Umwelt und Soziales. Aufgrund der aktuellen geldpolitischen Maßnahmen und ihrer Auswirkungen auf das Zinsniveau ist insbesondere die Möglichkeit der Eigentumbildung als entscheidendes Element der Wohnraumversorgung und der Altersvorsorge nur noch für einen geringen Teil der Befragten realisierbar. Dabei ist die Transformation des Wohnens vor allem in den eigenen vier Wänden leichter umsetzbar. Der Besitz von Eigentum bietet die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder zu renovieren. Insbesondere lebenszyklusgerechtes Wohnen, der Umstieg auf erneuerbare Energie und die Integration digitaler Technologien in die Wohnimmobilie sind im Rahmen von Wohneigentum leichter einzubauen. Die empirischen Ergebnisse der Studie des Forschungsprogramms zeigen zudem, dass der Staat auf alle wichtigen Treiber der Wohnsituation Einfluss nimmt. Die Wirkungsweise des Staates schätzen die Befragten allerdings mit zwei Ausnahmen negativ ein. Nur bei den Faktoren Förderung und Lohnentwicklung wird ein positiver Einfluss des Staates wahrgenommen. Während die privaten Haushalte davon ausgehen, dass der Staat zukünftig stärker Einfluss auf ihre Wohnsituation nehmen wird, steht der steigende Einfluss des Staates im Widerspruch zur erzielten Wirkung staatlicher Interventionen. Lediglich 21 % der Befragten sind der Meinung, dass staatliche Maßnahmen ihnen dabei helfen können, ihre Wohnziele zu erreichen, während fast 2,5-mal so viele Befragten davon ausgehen, dass staatliche Eingriffe eher kontraproduktiv sind. Die Investitionsentscheidungen der privaten Haushalte werden in erster Linie nicht durch wohnpolitische staatliche Maßnahmen, sondern durch übergeordnete gesellschaftliche Themen beeinflusst. Laut 76 % der Befragten haben sozialpolitische Maßnahmen wie die Lohnentwicklung einen starken Einfluss auf ihre Investitionsentscheidungen. Zusätzlich geben 65 % der Befragten an, dass finanzpolitische Maßnahmen wie die Zinspolitik sie beeinflussen. Jeder zweite Befragte stimmt zu, dass Umweltpolitik Einfluss auf seine Investitionsentscheidung hat. In der Konsequenz kommt dem Staat bei der Verbesserung der Wohnsituation der privaten Haushalte eine zentrale Rolle zu. Für ein gesamtgesellschaftlich optimales Ergebnis bedarf es eines staatlichen Handelns, das die Besonderheiten von Wohnen über die Wohnpolitik hinaus berücksichtigt.

Keywords: Strukturwandel, Wohnungswirtschaft, Megatrend, Staatliche Interventionen

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	I
Abbildungsverzeichnis.....	III
Tabellenverzeichnis.....	IV
Abkürzungsverzeichnis.....	V
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 Staatliche Interventionen	7
3 Literaturanalyse.....	12
3.1 Aktuelle empirische Studienlage.....	12
3.2 Staatliche Interventionen im Wohnen: Ein Überblick.....	16
4 Studienergebnisse.....	18
4.1 Die Wirkung staatlicher Eingriffe auf das Wohnen der privaten Haushalte	19
4.2 Evaluation staatlicher Interventionen im Wohnen	30
5 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse für die Transformation des Wohnens	34
6 Literaturverzeichnis	41

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: Staatliche Interventionen im Überblick	16
Abbildung 8: Attraktivität Eigentum vs. Miete	18
Abbildung 9: Einfluss staatlicher Eingriffe	20
Abbildung 10: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – Generationenbetrachtung.	21
Abbildung 11: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – Nettohaushaltseinkommen	21
Abbildung 12: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – aktueller Wohnort	22
Abbildung 13: Wirkungsstärke staatlichen Handelns.....	23
Abbildung 14: Wirkungsweise staatlichen Handelns	24
Abbildung 15: Maßnahmen, die die Investitionsentscheidung beeinflussen	25
Abbildung 16: Kenntnisse beim Immobilienerwerb.....	26
Abbildung 17: Anstehende Renovierung.....	27
Abbildung 18: Investitionsbereiche.....	27
Abbildung 19: Staatliche Maßnahmen zur Wohnraumschaffung.....	28
Abbildung 20: Verbleib Immobilie	29
Abbildung 21: Remanenzeffekte.....	29
Abbildung 22: Zufriedenheit Wohnpolitik.....	30
Abbildung 23: Zufriedenheit Wohnpolitik – Generationenbetrachtung	30
Abbildung 24: Staatlicher Einfluss im Vergleich zu vor 10 Jahren.....	31
Abbildung 25: Zukünftiger Einfluss staatlicher Maßnahmen	31
Abbildung 26: Wirkung staatlicher Maßnahmen.....	32
Abbildung 27: Wirkung staatlicher Maßnahmen – Akteursbetrachtung.....	32
Abbildung 28: Abstimmung politischer Instanzen	33
Abbildung 29: Einfluss politischer Akteure auf Wohnsituation	33
Abbildung 30: Der Einfluss der staatlichen Interventionen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte	37
Abbildung 31: Einordnung der staatlichen Interventionen in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms.....	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufbau des Fragebogens	7
Tabelle 2: Literaturübersicht	13

Abkürzungsverzeichnis

BB	Babyboomer
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
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

Besonderheiten des Wohnens müssen über die Wohnpolitik hinaus auch in anderen Politikbereichen Berücksichtigung finden, um Herausforderungen am Immobilienmarkt zu begegnen

Innerhalb kurzer Zeit hat sich die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt drastisch verändert und das Thema Wohnen ist aus den aktuellen öffentlichen und politischen Diskussionen nicht mehr wegzudenken. Dabei betrifft es alle Menschen und hat vielschichtige Auswirkungen auf gesellschaftspolitische Fragen (Ammann & Müther, 2022). Neben seiner Funktion als Wohnraum spielt Wohneigentum auch eine entscheidende Rolle bei der Vermögensbildung. Dies wird unter anderem im Koalitionsvertrag der Bundesregierung für die Periode von 2021 bis 2025 deutlich, in dem festgelegt ist, dass durch verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen die Möglichkeit für mehr Menschen in Deutschland geschaffen werden soll, in Eigentum zu wohnen (Vgl. SPD/Bündnis 90/DIE GRÜNEN/FDP, 2021). Die Ungleichheiten im Zugang zu Wohnraum und den Wohnkosten zwischen Eigentümern und Mietern beeinflussen nicht nur die Lebensqualität, sondern tragen auch wesentlich zur steigenden Vermögens- und Einkommensungleichheit in Deutschland bei. Auf angespannten Wohnungsmärkten trifft das gegenwärtig knappe und teurere Angebot an Wohnraum auf eine weiterhin hohe und nach der Pandemie wieder steigende Nachfrage (Oberst, 2023). Dabei beeinträchtigen staatliche Regulierungen und Vorschriften die zügige Schaffung von Wohnraum. Im Neubau sind zudem die finanziellen Belastungen durch Steuern, Abgaben und staatliche Auflagen kontinuierlich angestiegen. Diese „Staatsquote“ erhöht die Neubaukosten zusätzlich und kann bis zu 37 Prozent der Gesamtkosten ausmachen (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., 2023). Außerdem ist unklar, wie der Zielkonflikt zwischen dem Streben nach „bezahlbarem Wohnen“ und den Klimaschutzziele, beispielsweise der energetischen Modernisierung des Gebäudesektors und der Reduktion der Flächeninanspruchnahme (30-Hektar-Ziel), seitens des Staates gelöst werden kann. Die steigenden Baukosten aufgrund zusätzlicher energetischer Anforderungen stellen eine Herausforderung dar, um ausreichend erschwinglichen neuen Wohnraum zu schaffen. Auch im bestehenden Wohnungsbestand entsteht ein Dilemma zwischen Wohnkosten und Klimaschutz, da Investitionen die Belastung für Nutzer – sowohl Eigentümer als auch Mieter – kurzfristig erhöhen (Henger & Voigtländer, 2023). Angesichts der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen stellt sich die Frage, ob die marktwirtschaftliche Produktion von Wohnraum, der den qualitativen und quantitativen Bedarfen entspricht, noch realisierbar ist und welche staatlichen Maßnahmen dazu erforderlich sind.

Private Haushalte ändern aufgrund des Megatrends der Staatlichen Interventionen 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. Die Bereitschaft der privaten Haushalte, ihre Wohnsituation aktiv an ihre zukünftigen Bedürfnisse anzupassen, eröffnet dem Staat ein einzigartiges Zeitfenster, um gesellschaftliche Ziele hinsichtlich einer nachhaltigen Wohnraumversorgung zu verfolgen. Dabei geht es nicht nur um den Klimaschutz, sondern auch um die Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen sowie eine ökonomisch effizientere Nutzung des verfügbaren Wohnraums in Deutschland.

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 fünfte von sechs Teilprojekten, die über einen Zeitraum von 24 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.

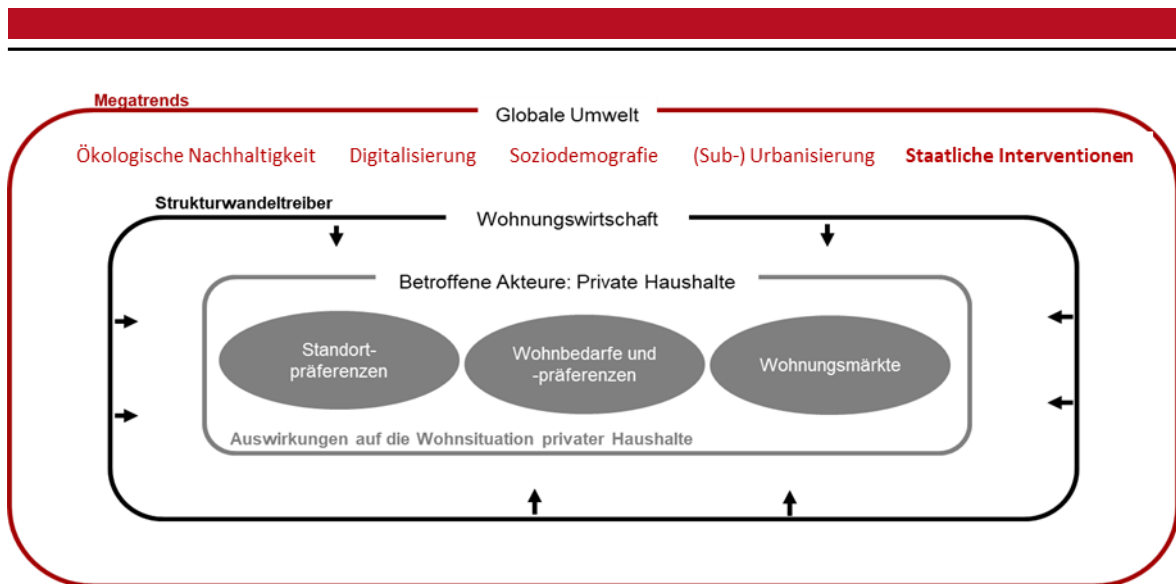


Abbildung 1: Der Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft

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 Konsumverhalten (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.

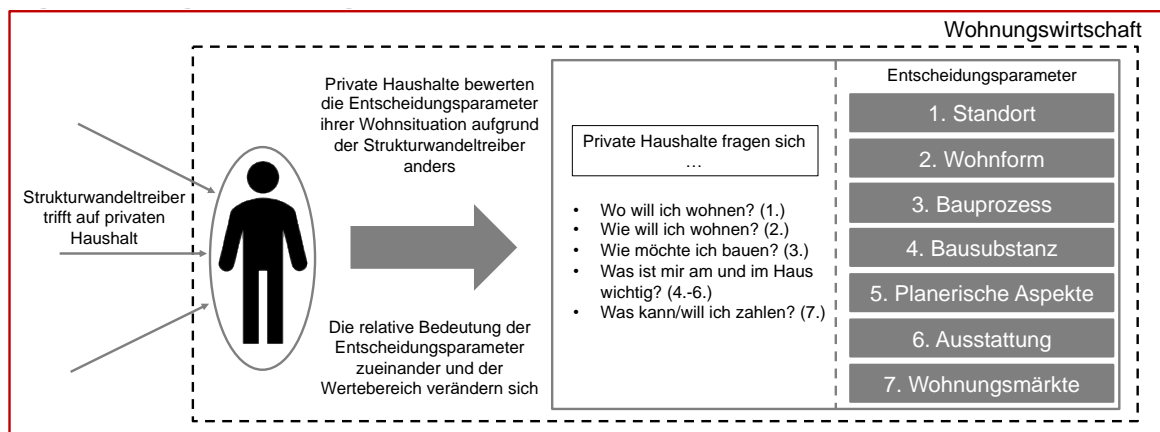


Abbildung 2: Der Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

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 des staatlichen Handelns auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Das veränderte Konsumverhalten der privaten Haushalte hinsichtlich ihrer Wohnsituation, ausgelöst durch die Strukturwandeltrieber der verschiedenen Megatrends, ist derzeit sowohl für die Forschung als auch für die Praxis höchst relevant. Die Studie verfolgt das Ziel, den Transformationsprozess der **Nachfragestrukturen privater Haushalte** durch die Megatrends konzeptionell und empirisch zu erfassen, um Rückschlüsse auf das Wohnen der Zukunft ziehen zu können. Dieses Ziel beeinflusst die Konstruktion der Studie wie folgt:

1. Im Fokus steht dabei die Veränderung der Nachfrage nach Wohnungen durch die privaten Haushalte. Unter Wohnungen werden dabei alle Wohnformen, also nicht nur Wohnungen als Teile von Mehrfamilienhäusern (umgangssprachlich), sondern beispielsweise auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser oder Tiny Houses verstanden.
2. Dem Ziel der Studie folgend, stehen die Eigentümer und Kaufaspiranten im Mittelpunkt der Analyse, da von ihnen handlungsrelevante Impulse auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten ausgehen. Zwar haben auch die Mieter einen Einfluss auf die Nachfrage, dieser ist allerdings nur mittelbar über die Nachfrage an den Flächenmärkten relevant. Diese Studie untersucht hingegen die Veränderung der Nachfrage an Kaufmärkten. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie sich die Nachfrage der privaten Haushalte im Hinblick auf die Lage und die qualitativen 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 des staatlichen Handelns 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 forschungsnahe Zielgruppe aufbereitet und in wissenschaftliche Publikationen integriert.

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

2 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, wovon fünf 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 Staatliche Interventionen (Teilprojekt 5) 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 Staatliche Interventionen

Befragungskonzept

Auf Basis von wissenschaftlicher Literatur und aktuellen Berichten werden teilprojektspezifisch relevante Thesen zu den Einflüssen des Megatrends Staatliche Interventionen abgeleitet. Sie bilden die Basis des Leitfadens der halb-strukturierten Interviews mit Experten aus der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden 9 Interviews mit Meinungsbildnern und Entscheidungsträgern aus den wichtigsten Teilen der Wohnungswirtschaft geführt. Sie fanden im September 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	Staatliche Maßnahmen
III	Beeinflussung der Wohnsituation privater Haushalte
IV	Effektivitätsbeurteilung staatlicher Maßnahmen
V	Konflikte staatlicher Handlungsfelder

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 26 Tagen vom 14.12.23 bis 08.01.24 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 (z. B. 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. Zu der Gruppe der Kaufaspiranten gehören 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 vier Teilprojekte auch zu den weiteren zu befragen, wurde eine geschichtete Stichprobe gewählt. Somit konnten 525 Befragte, die in mindestens einer der ersten vier Umfragen teilgenommen haben erneut befragt werden und weitere 480 Teilnehmende kamen neu dazu.

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

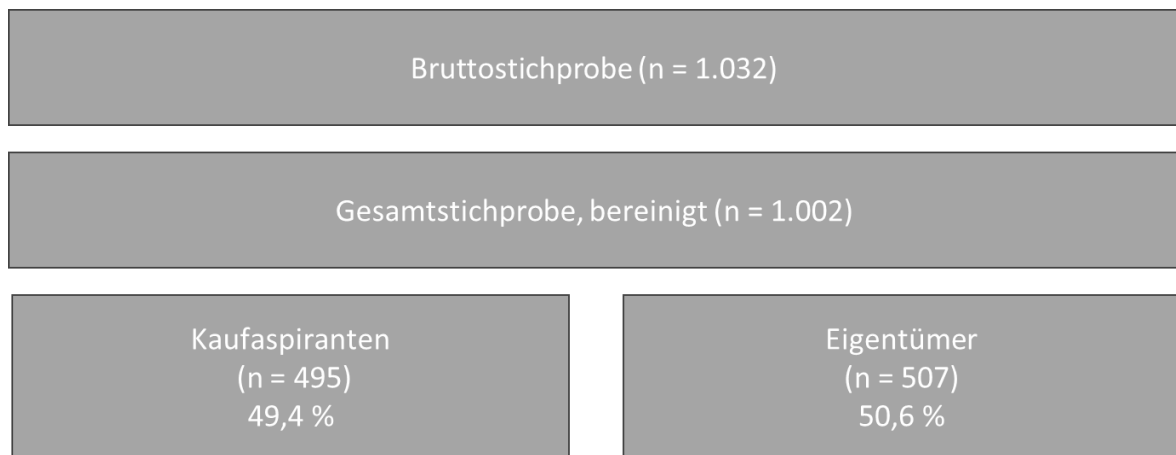


Abbildung 4: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe

Die initiale Stichprobe enthält 1.032 Befragungssätze. Hiervon wurden diejenigen mit einer zu geringen Beantwortungsdauer und die mit nicht korrekt ausgefüllten Kontrollfragen eliminiert. Es verbleibt eine Nettostichprobe von 1.002 auszuwertenden Datensätzen.

Die Stichprobe weist dabei eine homogene Geschlechterverteilung auf (56,7 % männlich, 42,8 % weiblich und 0,5 % divers). Das Durchschnittsalter liegt bei 38 Jahren mit einer Standardabweichung von 11 Jahren und entspricht damit dem durchschnittlichen Alter beim Immobilienkauf in Deutschland (Stand 2017), (Statista, 2018). 41,2 % der Teilnehmer sind verheiratet, 23,5 % ledig und 29,8 % leben in einer Beziehung. 5,5 % sind geschieden oder verwitwet. Hinsichtlich des Bildungsgrades ist das Sample überdurchschnittlich gebildet. Mit 46,5 % hat fast jeder zweite Befragte einen Hochschulabschluss (im bundesweiten Durchschnitt ca. 33,5 %). 25,9 % haben Abitur oder Fachabitur als höchsten Abschluss, während der deutsche Durchschnitt bei Abitur als höchstem 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.

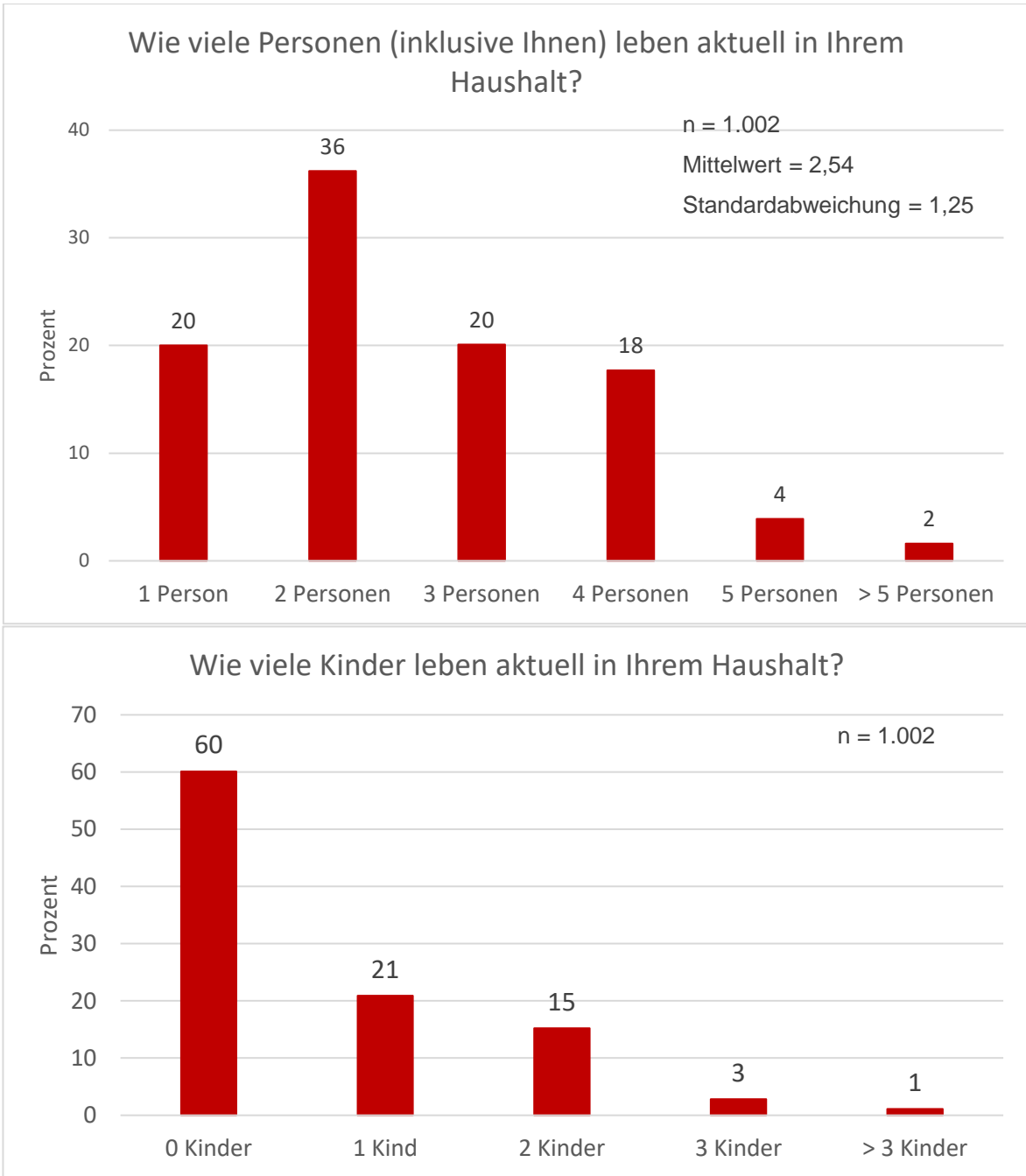


Abbildung 5: Anzahl der Personen und Kinder im Haushalt

36 % 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.

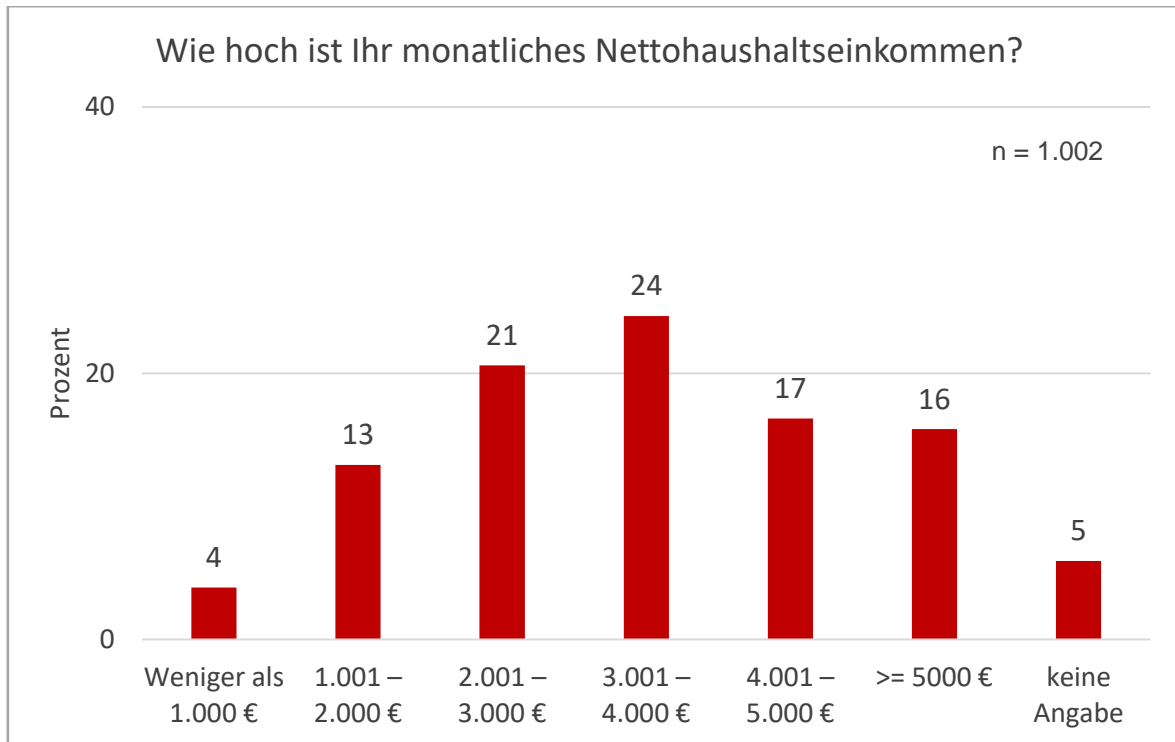


Abbildung 6: Monatliches Nettohaushaltseinkommen

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

Methodisches Vorgehen der Datenanalyse

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

3 Literaturanalyse

Um die Ergebnisse der vorliegenden Studie besser einordnen zu können, wird nachfolgend zunächst der aktuelle Stand der Forschung wiedergegeben. Die Eingriffe des Staates, die sich auf das Wohnen der privaten Haushalte und auf deren Investitionsentscheidung auswirken können, sind vielfältig. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten aktuellen Studien gegeben, die die Auswirkungen staatlichen Handelns auf das Wohnen und insbesondere auf die Eigentumsbildung untersuchen. Darüber hinaus werden staatliche Eingriffe in Bezug auf den Klimaschutz und für die Versorgung von Wohnraum in die Literaturrecherche einbezogen.

3.1 Aktuelle empirische Studienlage

Vor dem Hintergrund der niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland und der hohen Bedeutung von Wohneigentum für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum untersuchen aktuelle Studien verschiedene politische Maßnahmen, um Wohneigentum für einen größeren Teil der Bevölkerung zugänglich zu machen. Der Wohnflächenverbrauch im Zusammenhang mit dem Erwerb von Einfamilienhäusern wird dabei konkret thematisiert. Ein weiterer Teil der Studien fokussiert staatliches Handeln vor dem Hintergrund der Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Im Fokus der Studien stehen dabei die Evaluation von Förderprogrammen zur Energieeffizienz und die Rolle des Staates bei der Kostenübernahme energetischer Sanierungsmaßnahmen. Außerdem wird aufgezeigt, dass der Anteil der staatlichen Kosten im Wohnungsneubau in der Zwischenzeit auf knapp 40 % angestiegen ist und der Staat somit für einen wesentlichen Teil der Kosten Verantwortung trägt. Als dritter Block wird außerdem die Rolle des Staates in bei der Bereitstellung von Wohnraum betrachtet, insbesondere der geförderte Wohnungsbau ist Gegenstand der Studien. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Wohnraum zeigen die Ergebnisse verschiedener Studien auf, dass insbesondere der Einfluss bürokratischer Hürden im Bauprozess die Bereitstellung von Wohnraum verzögern, dabei kommt laut Studienergebnissen der Digitalisierung eine wesentliche Rolle zu, Hürden abzubauen und Verfahren zu beschleunigen. Einen Überblick über die derzeit wichtigsten deutschsprachigen Studien, welche die Auswirkung staatlicher Interventionen auf das Wohnen betrachten, bietet Tabelle 2.

Tabelle 2: Literaturübersicht

Titel	Herausgeber/Autor*innen	Studienergebnisse
Wohnimmobilienmarkt im temporären Stress – Stabilisierende Faktoren und politischer Auftrag	ifo Schnelldienst, Schudrowitz, Y., (2023)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Politik muss die Sparbereitschaft und Sparfähigkeit normal verdienender Haushalte stärker in den Blick nehmen – Die Nebenkosten des (erstmaligen) Erwerbs müssen durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer gesenkt werden – Eine Muster-Bauordnung ist einzuführen; Genehmigungsverfahren sind erst zu entschlacken und dann zu digitalisieren – Der Bestandserwerb ist durch „Jung kauft Alt“ und „Einheimischen-Modelle“ in Kommunen voranzubringen und ein praktizierbares Miet-Kauf-Modell zu entwickeln – Ordnungspolitische Vorgaben dürfen nicht zum sozialpolitischen Sprengstoff werden; stattdessen sind Eigentümerwechsel für Sanierungssprints zu nutzen
Konzertierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln	ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., (2023)	<ul style="list-style-type: none"> – Anteil staatlich bedingter Kosten am Verkaufspreis eines typischen MFH beträgt 37 % – Evaluation diverser Maßnahmen, um Wohnungsbau anzukurbeln, sowohl auf Bundes-, Landes- als auch kommunaler Ebene
Neustart für die Wohneigentumspolitik: Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“	Institut der deutschen Wirtschaft, Voigtländer, M., (2023)	<ul style="list-style-type: none"> – Maßnahmen zur Steigerung der Wohneigentumsquote: Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, Nachrangdarlehen, Maklerprovision, Vermögensförderung, Schweizer Modell, Jung kauft Alt

<p>Klimaneutralität bis 2045: Wie werden wir in Zukunft bauen und wohnen? Chancen und Potenziale für Stadt und Land</p>	<p>Verband der Privaten Bausparkassen e. V.,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Förderprogramme zu Energieeffizienz und -sparen (69 % fühlen sich schlecht informiert) - Eine Mehrheit (51 %) ist der Meinung, dass Eigentümer, Mieter und der Staat, die durch energetische Sanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten tragen sollen - Große Mehrheit lehnt ein Ende der staatlichen Förderung ab. Nicht einmal jeder Fünfte (18 %) findet, dass Bauen und Wohnen auf dem Land nicht mehr finanziell vom Staat gefördert werden sollte
<p>Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch</p>	<p>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ammann, I., (2023)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wohneigentumsbildung erfolgt vor allem in gebrauchten Immobilien - Die Prognosen zeigen, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche zukünftig nur leicht zunimmt - Die steigende Wohnflächennachfrage wird durch die Zunahme kleinerer Haushalte bestimmt - Altersgerechte Wohnangebote sind ein Lösungsansatz, um die Umzugsmobilität älterer Haushalte stärker zu fördern
<p>Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung – Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit</p>	<p>Institut der deutschen Wirtschaft, Sagner, P. & Voigtländer, M., (2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots hat sich im Jahr 2022 deutlich reduziert - In der aktuellen Marktphase gilt es mehr denn je, aktive Wohneigentumspolitik zu gestalten. Hierzu gehören die Einführung einer progressiven Grunderwerbsteuer mit

		Grundsteuerfreibeträgen für Erstkäufer und Selbstnutzer, die Einführung von Nachrangdarlehen und einer Hypothekenversicherung.
Geförderte Wohnungen als Investment	Bulwiengesa, (2022)	<ul style="list-style-type: none"> – Von 2016 bis 2021 nehmen die Transaktionen im Segment gefördertes Wohnen kontinuierlich zu – Der Anteil des geförderten Wohnens an allen gehandelten Wohnungen liegt bei rund 24 % (bei Transaktionen größer 50 WE) – Nach Kosten und Leverage können bei entsprechenden Förderprogrammen bis zu 4,00 % Ausschüttungsrendite erzielt werden – Die aktuelle Entwicklungspipeline umfasst in den 127 RIWIS-Städten 86.000 Sozialwohnungen ab Baujahr 2022
Mietendeckel & Co. –Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Wohnimmobilienmarkt	PWC, Schrödl, S., et al., (2021)	<ul style="list-style-type: none"> – Der Mietendeckel hat das Angebot an Bestandsmietwohnungen laut ImmoScout24 um fast 60 % gesenkt – Sinkende Renditen machen die Vermietung besonders für private Eigentümer oft unattraktiv – 70 % der vom BFW befragten Unternehmen gaben im Juli 2020 an, als Resultat der abgesenkten Mieteinnahmen die geplanten energetischen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für drei Viertel ihres Wohnungsbestands auszusetzen
Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen	ZA – Institute of Labor Economics, Thomsen, S. L. et al., (2019) (Leibniz Universität Hannover)	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeine Abhandlung zur Übersicht der wohnpolitischen Maßnahmen

Im Vergleich zu bisherigen Studien stehen die privaten Haushalte im Betrachtungsfokus der vorliegenden Studie. Die privaten Haushalte ändern aufgrund der staatlichen Eingriffe die Bewertung ihrer Wohnsituation, daraus resultiert eine Verschiebung der Anforderungen an zukünftiges Wohnen. Die vorliegende Studie trägt dazu bei, die Veränderung der zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte besser zu verstehen. Die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot sowie qualitative und quantitative Verschiebungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten werden in dieser Studie ganzheitlich betrachtet und untersucht.

3.2 Staatliche Interventionen im Wohnen: Ein Überblick

Um die Ergebnisse dieser Studie besser einordnen zu können, wird im Nachfolgenden zunächst ein Überblick über staatliche Maßnahmen erstellt, die Einfluss auf das Wohnen der privaten Haushalte nehmen (Abbildung 7).

Staatliche Intervention					
STAATLICHE HANDLUNGSFELDERS-FELDER	ZIELSETZUNG	AKTUELLER STRATEGIEANSATZ	MAßNAHMEN (Beispiele)	ERWARTET AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT	
Direkt	Bau- und Wohnungswesen	- Wohnraum: bezahlbar, verfügbar, zugänglich	- Wohnraumschaffung	- Bündnis sozialer Wohnraum	- Erhöhung des Wohnraumangebotes
		- Angleichung der Lebensbedingungen	- Mobilisierung von Land- und Bauflächen	- Wohnraumoffensive - Baulandinitiative	- Räumliche und lokale Angebotsausdehnung
Indirekt	Geld, Währung & Finanzen	- Preisstabilität - Schuldenabbau	- Erreichung Zielinflationsrate - Erhöhung Investitionsbereitschaft	- Konjunkturpolitische Maßnahmen (Steuersenkung)	- Steigende Kosten (Finanzierung & Baukosten) senken Wohnangebot
	Umwelt	- Erhalt der Lebensgrundlage	- Klimaneutralität bis 2045	- EU Green Deal - Klimaschutzgesetz	- Steigende Wohnkosten und Etablierung neuer Baustandards
	Sozialpolitik	- Sicherung finanzieller Grundlage	- Verbesserung der sozialen Lage benachteiligter Gruppen	- Zahlung von Wohngeld, Geförderter Wohnungsbau	- Zunehmende Fragmentierung des Wohnmarktes

Abbildung 7: Staatliche Interventionen im Überblick

Über verschiedene politische Handlungsfelder kann der Staat sowohl direkt als auch indirekt Einfluss auf die Wohnsituation der privaten Haushalte nehmen. Direkte Maßnahmen der Bau- und Wohnpolitik zielen darauf ab, die Verfügbarkeit, die Zugänglichkeit und die Bezahlbarkeit von Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen sicherzustellen und eine Angleichung der Lebensbedingungen zu erreichen. Indirekt wirkt sich dagegen der Einfluss der Finanzpolitik, der Umweltpolitik und der Sozialpolitik auf das Wohnen der Haushalte aus. In jüngster Vergangenheit haben die Maßnahmen der Finanz- und Geldpolitik, in Form des Zinsanstieges, das Wohnen der privaten Haushalte und insbesondere die Eigentumsbildung massiv beeinflusst. Das Ziel der Umweltpolitik zur Erhaltung der Lebensgrundlage spiegelt sich in der Zielsetzung der Bundesregierung, Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen, wider. Die daraus resultierenden Maßnahmen beispielsweise in Form des EU Green Deals und dem Klimaschutzgesetz haben indirekte Auswirkungen auf das Wohnen der Haushalte. Aber auch die Zielsetzung der Sozialpolitik – Chancengleichheit und die Vermeidung von Einkommens- und Vermögensunterschieden – wirken sich auf den

Wohnungsmarkt aus. Wohngeldzahlungen oder die Förderung des sozialen Wohnungsbaus können sich ebenfalls indirekt auf das Wohnen der privaten Haushalte auswirken.

4 Studienergebnisse

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zur Betroffenheitssituation der privaten Haushalte durch staatliche Eingriffe sind in drei Teile untergliedert. Im ersten Teil wird zunächst die Bedeutung von Wohneigentum für die Versorgung mit Wohnraum näher betrachtet. Anschließend wird die Wirkung staatlicher Eingriffe auf das Wohnen der privaten Haushalte untersucht. Im dritten Teil wird eine Evaluation der staatlichen Interventionen im Wohnen vorgenommen.

Die Eigentumsbildung als zentraler Eckpfeiler für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

In Deutschland lag die Wohneigentumsquote im Jahr 2022 bei 41,8 %, während 58,2 % der Haushalte zur Miete gewohnt haben (Destatis, 2022). Damit gehört Deutschland im europäischen Vergleich zu den Ländern mit einer der geringsten Eigentumsquoten. Länder wie Frankreich oder Schweden haben beispielsweise Wohneigentumsquoten von rund 65 % (Statista, 2023). Auch in Deutschland wäre grundsätzlich eine Steigerung der Wohneigentumsquote denkbar, da dem Wohneigentum von einem Großteil der in dieser Studie befragten Haushalte erstrebenswerte Eigenschaften zugeschrieben werden. Danach gefragt, welches Wohnverhältnis – Eigentum oder Miete – vor dem Hintergrund der Merkmale Individualität, Altersvorsorge, Sicherheit, Kosten und Flexibilität attraktiver ist, kristallisieren sich die drei Kriterien Individualität, Altersvorsorge und Sicherheit heraus (Abbildung 8).

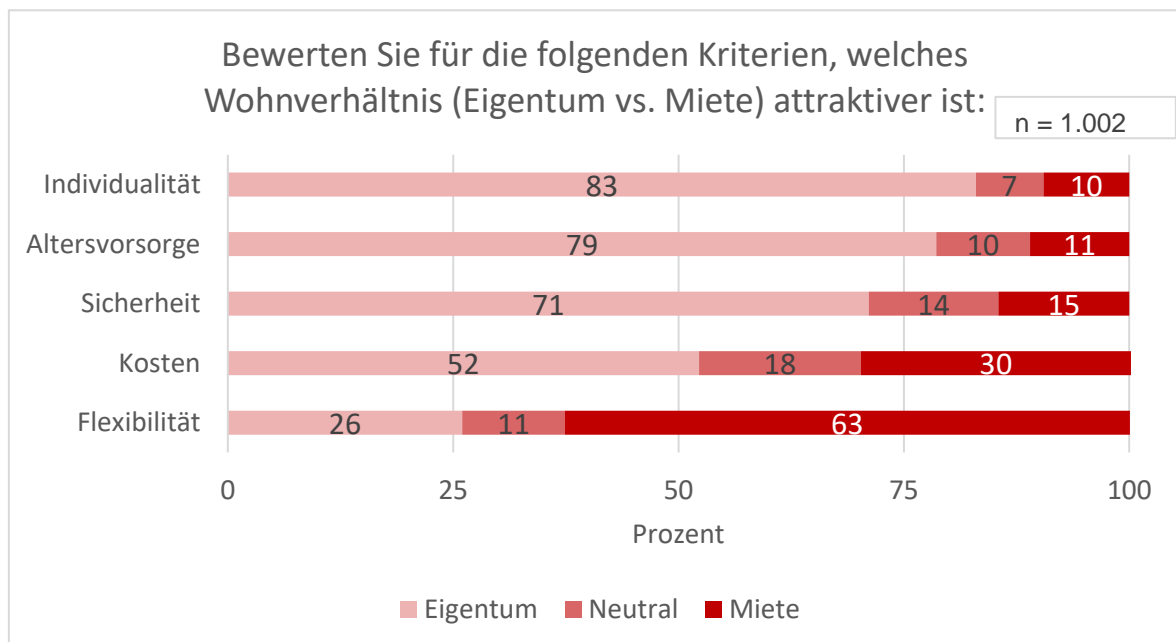


Abbildung 8: Attraktivität Eigentum vs. Miete

Wohneigentum bietet die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder anzupassen. So geben 83 % der Befragten an, dass Eigentum aufgrund von Individualität für sie attraktiv ist, demgegenüber stimmen lediglich 10 % zu, dass Miete aufgrund von Individualität attraktiv ist. Außerdem geben 79 % der Befragten an, dass sie Eigentum zur Altersvorsorge als attraktiv einschätzen. Als eine Form der

Altersvorsorge kann Wohneigentum langfristig an Wert gewinnen und im Alter Mietfreiheit oder ein zusätzliches Einkommen bieten. Zudem vermittelt Eigentum ein Gefühl von Sicherheit und gibt Menschen eine gewisse Stabilität und Kontrolle über ihre Lebensumstände. 71 % der Befragten schätzen Eigentum aus Sicherheit attraktiv ein, 15 % dagegen schätzen Miete aus Sicherheitsgründen als attraktiv ein. Während 52 % der befragten Haushalte Eigentum vor dem Hintergrund von Kosten als attraktiv einschätzen, geben 30 % der Befragten an, dass mieten aus Kostengründen für sie attraktiv ist. In Bezug auf Flexibilität verändert sich die Gewichtung. 26 % der Befragten schätzen Eigentum hier als attraktiv ein, 63 % dagegen das Mieten einer Immobilie. Der Kauf einer Immobilie bietet den Befragten vor allem die Möglichkeit, ihre Wohnsituation an ihre Bedürfnisse anzupassen. Außerdem ist Wohneigentum zur Altersvorsorge und aus Sicherheitsgründen attraktiv. Seit der Coronapandemie und insbesondere durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sind die Zinsen im Euroraum aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank stark gestiegen. Die Auswirkungen dieser Zinserhöhung auf den Wirtschaftskreislauf, insbesondere den Immobiliensektor, sind gut dokumentiert. Es ist daher nicht überraschend, dass die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass Zinsen einer der wesentlichen Treiber des Wohnens sind. Wenn man sich auf die Eigentumbildung konzentriert, erstaunt die Wirkung jedoch. Während zwischen 70–80 % der Befragten angegeben haben, bei einem Zinsniveau auf Vorkrisenniveau sich ihre Wunschimmobilie leisten zu können, können dies beim aktuellen Zinsniveau nur noch rund 5 % der Befragten. Die Eigentumbildung ist damit massiv erschwert worden.

4.1 Die Wirkung staatlicher Eingriffe auf das Wohnen der privaten Haushalte

Staatliches wohnpolitisches Handeln bezieht sich auf Maßnahmen und Programme, die von Bund, Ländern und Kommunen ergriffen werden, um die Wohnsituation der Bevölkerung zu verbessern. Ziel ist es, eine ausgewogene und gerechte Verteilung von Wohnraum sicherzustellen und soziale Ungleichheiten zu reduzieren. Staatliche Eingriffe beeinflussen die Wohnsituation – Wohnort, Wohneigentumsverhältnisse, Wohnfläche und Wohnausstattung – der privaten Haushalte (Abbildung 9).

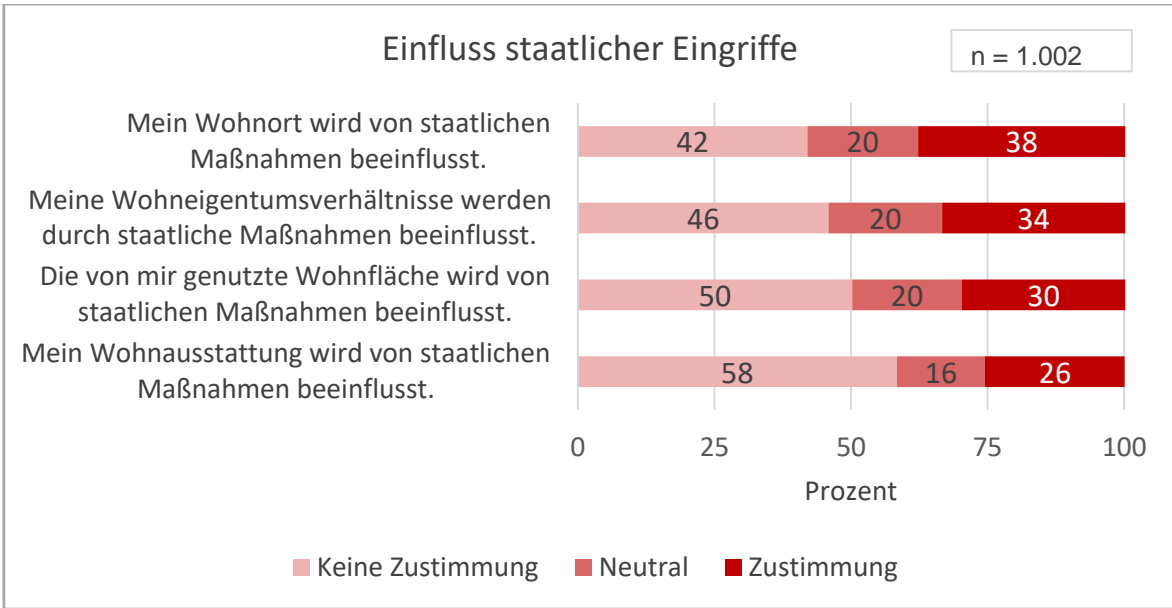


Abbildung 9: Einfluss staatlicher Eingriffe

Dabei geben 38 % der Befragten an, dass der Staat vor allem Einfluss auf ihren Wohnort nimmt. Außerdem geben 34 % der Befragten an, dass Sie durch den Staat in ihren Wohneigentumsverhältnissen beeinflusst werden. Hierbei ist es unerheblich, ob die Befragten sich für den Erwerb von Wohneigentum interessieren oder diesen bereits besitzen. Zudem geben 30 % der befragten Haushalte an, dass ihre genutzte Wohnfläche von staatlichen Maßnahmen beeinflusst ist. Den geringsten Einfluss mit 26 % Zustimmung nimmt der Staat auf die Wohnausstattung. Ein differenziertes Bild zeigt sich bei Befragten, die angegeben haben, dass der Staat grundsätzlich ihre Wohnsituation beeinflusst. So stimmen 57 % dieser Befragten zu, in mindestens einer Dimension von staatlichem Handeln beeinflusst zu werden, 11 % dieser Befragten geben sogar an, in allen vier Dimensionen von staatlichen Maßnahmen beeinflusst zu werden. Es zeigt sich, dass private Haushalte durch staatliche Maßnahmen in unterschiedlichem Maße beeinflusst werden. Unterscheidet man dabei nach Generationen, dem aktuellen Wohnort und dem Nettohaushaltseinkommen, werden die Unterschiede deutlich.

Generationen: Die Bedeutung staatlicher Maßnahmen nimmt über alle Facetten des Wohnens mit zunehmendem Alter ab (Abbildung 10).

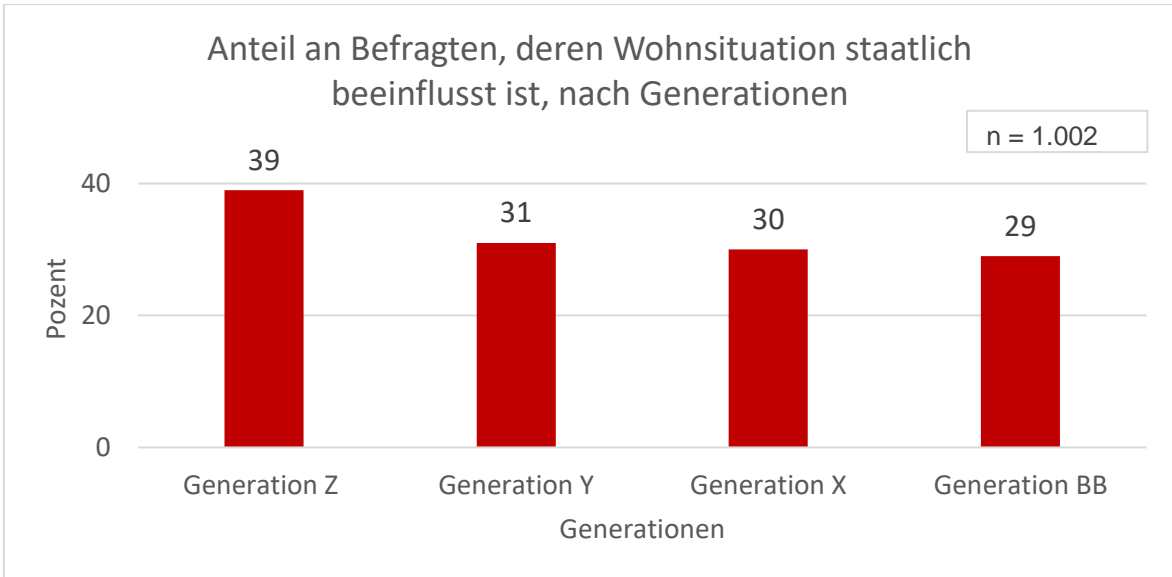


Abbildung 10: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – Generationenbetrachtung

So stimmen 39 % der Generation Z zu, durch staatliche Maßnahmen in ihrer Wohnsituation beeinflusst zu werden. Außerdem stimmen 31 % der Generation Y, 30 % der Generation X und 29 % der Generation BB zu, in ihrer Wohnsituation beeinflusst zu werden.

Nettohaushaltseinkommen: Wohlhabende Haushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen von über 5.000 € pro Monat werden deutlich seltener von staatlichen Maßnahmen beeinflusst als Befragte mit einem geringen Einkommen (Abbildung 11).

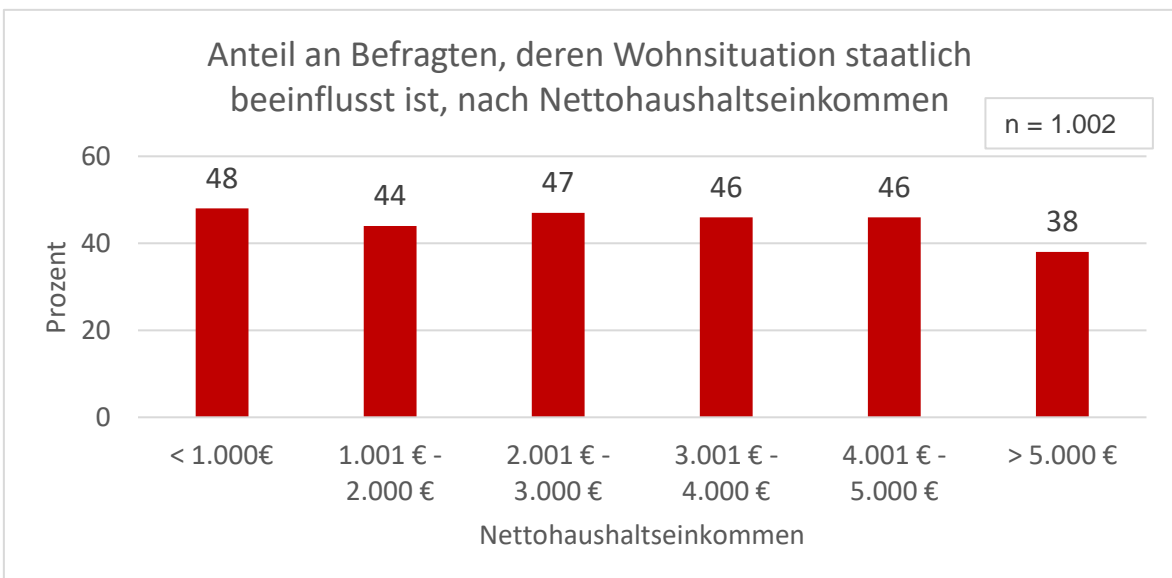


Abbildung 11: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – Nettohaushaltseinkommen

Während 38 % der Haushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen von über 5.000 € angeben von staatlichen Eingriffen beeinflusst zu werden, stimmen jeweils 46 % der Befragten mit einem Nettohaushaltseinkommen von 3.001–4.000 € und 4.001–5.000 € zu, dass staatliche Eingriffe ihre Wohnsituation beeinflussen. Dagegen geben 48 % der Befragten mit

einem Nettohaushaltseinkommen von unter 1.000 € an, dass staatliche Maßnahmen ihre Wohnsituation beeinflussen. Dieser Unterschied wird durch zwei Effekte getrieben:

- Staatliche Förderprogramme sind häufig an eine Bedürftigkeit geknüpft, wodurch Haushalte mit einem hohen Einkommen ausgeschlossen sind
- Ein höheres Einkommen erlaubt Haushalten auf staatliche Incentivierungen zu verzichten

Die Betrachtung des aktuellen Wohnortes ergibt, dass Haushalte im ländlichen Raum deutlich seltener von staatlichen Maßnahmen beeinflusst sind (Abbildung 12).

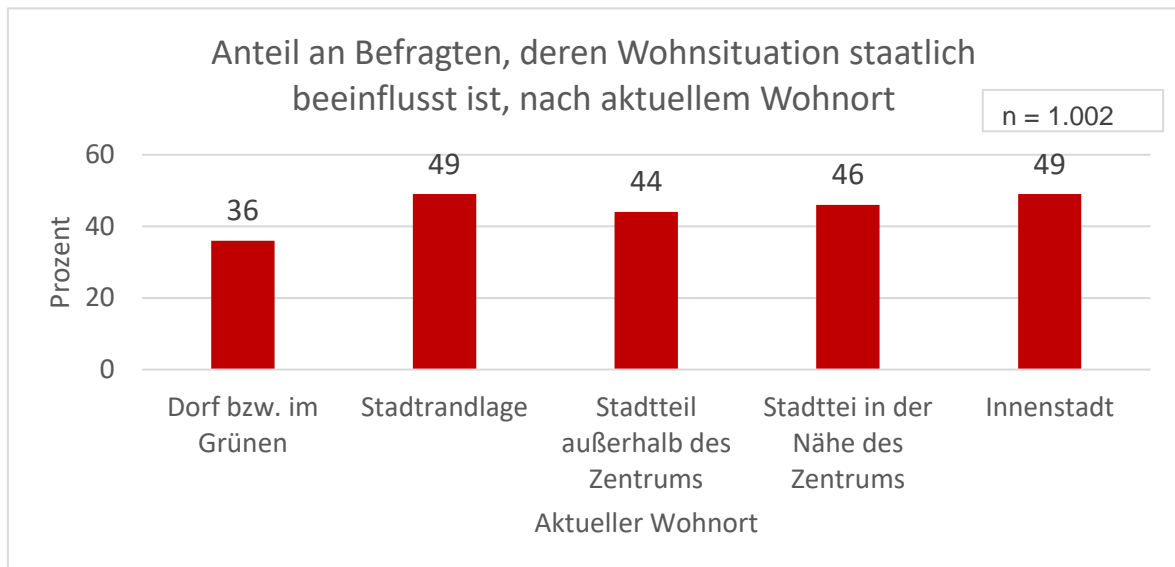


Abbildung 12: Befragte, deren Wohnsituation beeinflusst ist – aktueller Wohnort

Lediglich 36 % der Befragten, die in einem Dorf bzw. im Grünen wohnen, geben an, von staatlichen Maßnahmen beeinflusst zu sein. Dagegen gibt knapp jeder zweite Innenstadtbewohner an, vom Staat in seiner Wohnsituation beeinflusst zu werden. Ebenfalls stark beeinflusst von staatlichen Maßnahmen in ihrer Wohnsituation sind Bewohner von Stadtrandlagen, mit 48 % Zustimmung. Zusammengefasst zeigt sich, dass der Staat vor allem auf Haushalte mit niedrigem Einkommen in Ballungsräumen wirkt, die sich in der Familiengründungsphase befinden.

Der Staat wirkt auf alle wichtigen Treiber der Wohnsituation

Die Wohnsituation von Haushalten wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, unabhängig von staatlichen Interventionen. Staatliche Maßnahmen zielen darauf ab, diese Faktoren zu beeinflussen, um gewünschte Effekte, wie beispielsweise erschwingliche Mieten, zu erzielen (Abbildung 13).

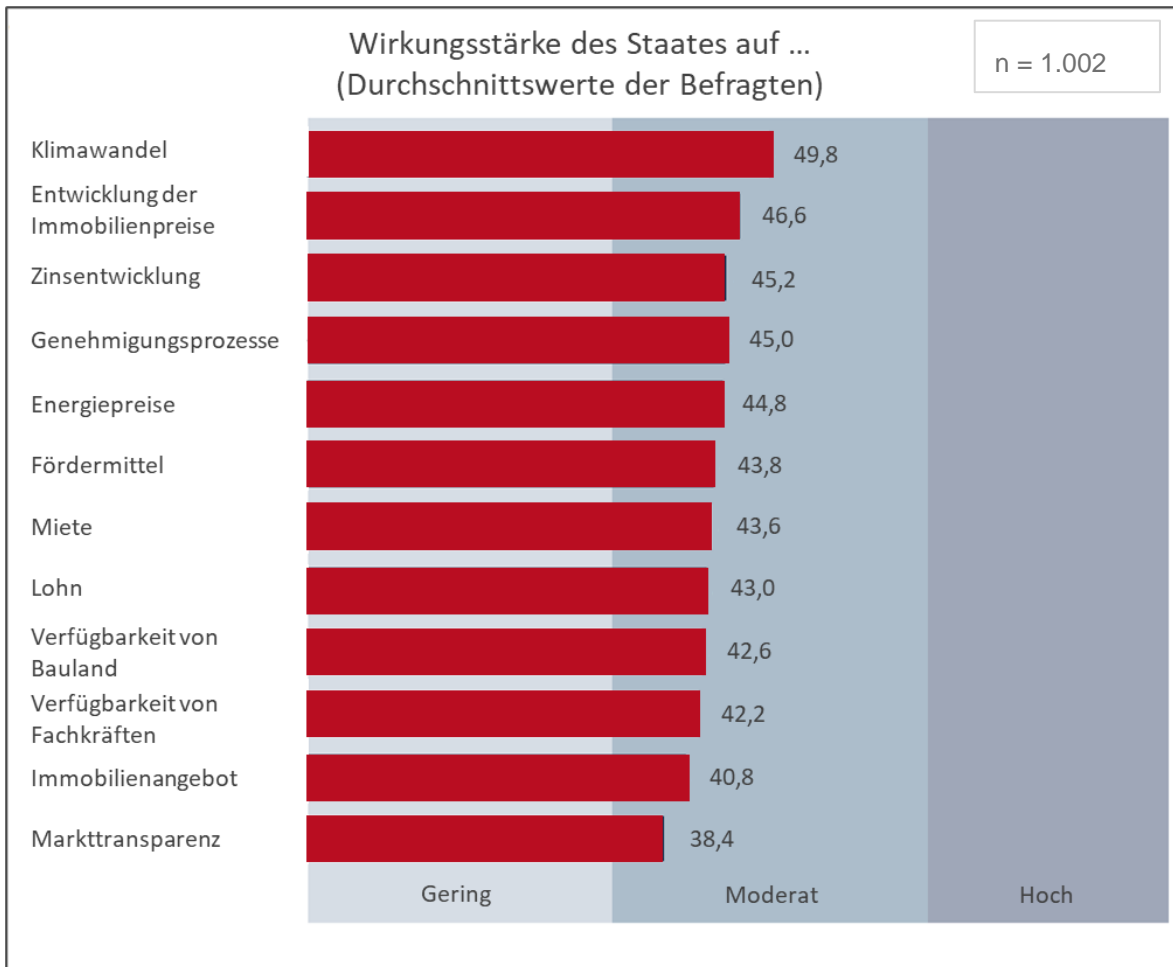


Abbildung 13: Wirkungsstärke staatlichen Handelns

Die Befragten sind der Ansicht, dass der Staat grundsätzlich auf alle Einflussfaktoren der Wohnsituation wirkt, aber keinen hohen Einfluss auf diese hat. Der Einfluss des Staates auf den Klimawandel, die Immobilienpreise und die Zinsentwicklung wird von privaten Haushalten am stärksten eingeschätzt. Dagegen wird der Einfluss des Staates auf die Markttransparenz, das Immobilienangebot und die Verfügbarkeit von Fachkräften am geringsten eingeschätzt.

Private Haushalte nehmen lediglich einen positiven Einfluss des Staates auf die Treiber Fördermittel und Lohnentwicklung wahr

Die Bewertung der Auswirkungen staatlichen Handelns auf die Treiber des Wohnens ist größtenteils negativ (Abbildung 14).

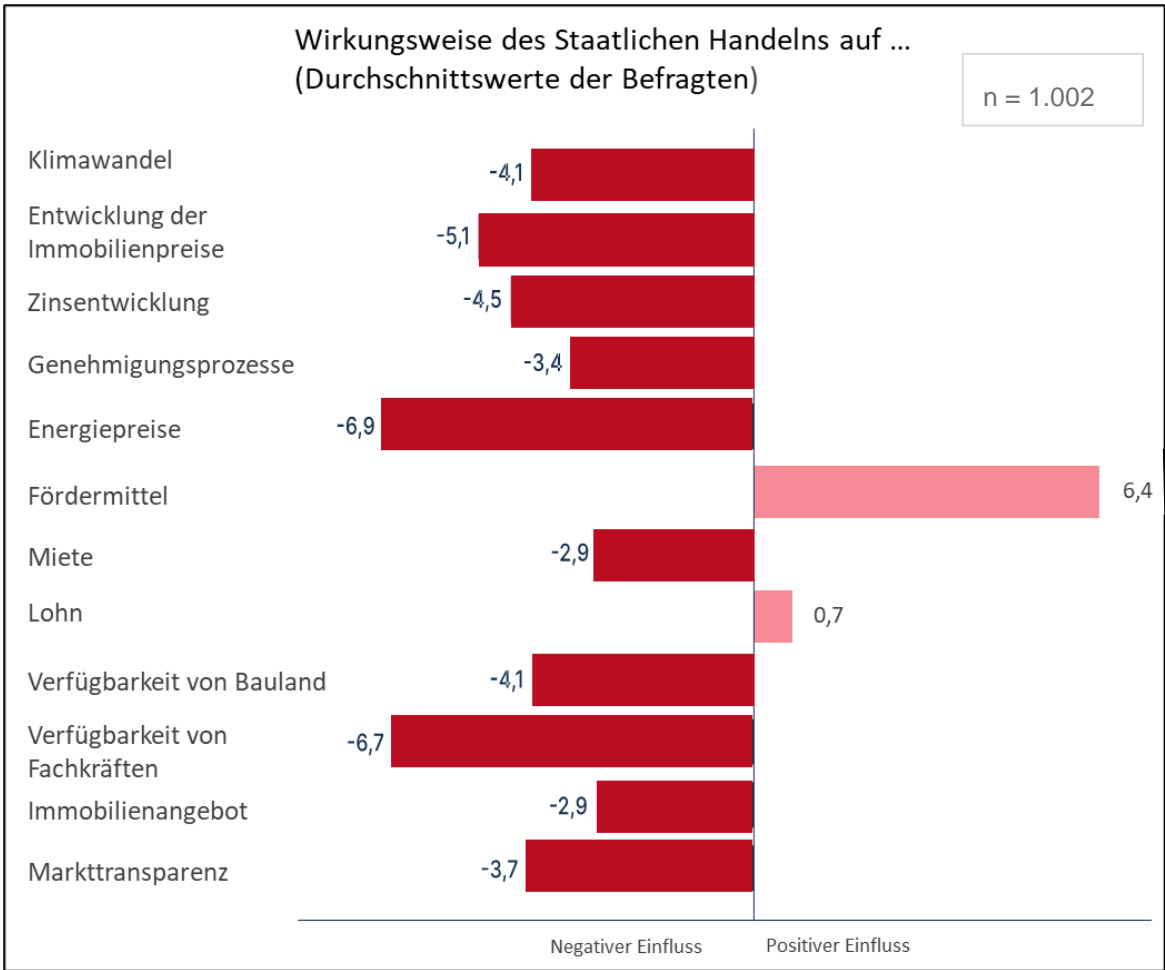


Abbildung 14: Wirkungsweise staatlichen Handelns

Eine Ausnahme sind die Faktoren Förderung und Lohnentwicklung, für die ein positiver Einfluss des Staates wahrgenommen wird. Besonders kritisch wird die staatliche Einflussnahme auf die Treiber Energiepreise und Verfügbarkeit von Fachkräften betrachtet. Die negativen Auswirkungen staatlicher Einflussnahme auf die Energiepreise könnten unter anderem auf die jüngste Energiekrise und die damit verbundene Zunahme der Wohnkosten für private Haushalte zurückzuführen sein.

Die Investitionsentscheidungen der privaten Haushalte sind oftmals von Faktoren abhängig, die der Staat nur indirekt beeinflussen kann

Die Investitionsentscheidung Eigentum zu erwerben oder eine Sanierungsmaßnahme vorzunehmen wird von vielen unterschiedlichen Faktoren beeinflusst (Abbildung 15).

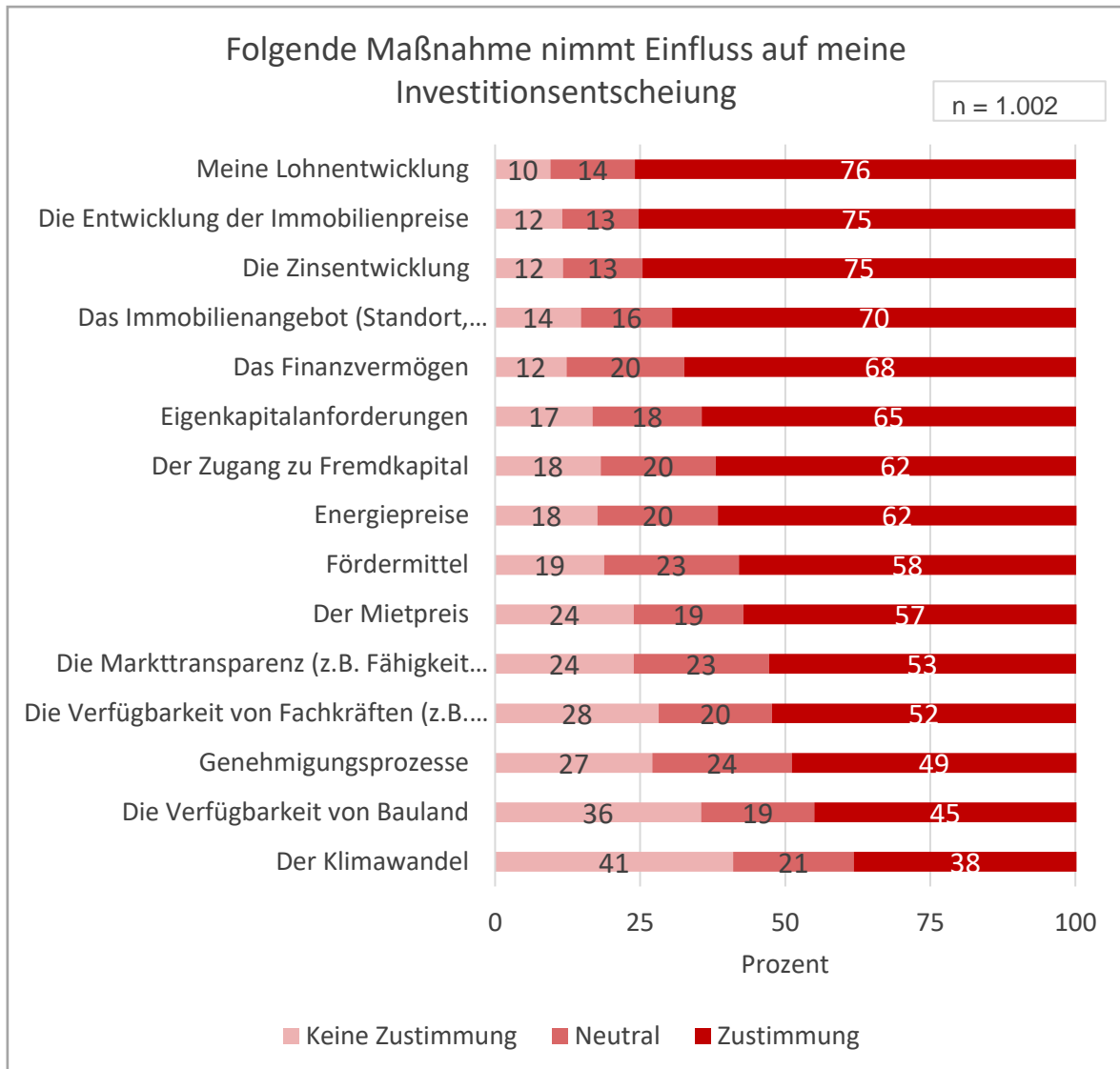


Abbildung 15: Maßnahmen, die die Investitionsentscheidung beeinflussen

Mit 76 % Zustimmung sehen die privaten Haushalte die eigene Lohnentwicklung als entscheidendes Kriterium für eine Investitionsentscheidung an. Außerdem wird die Zinsentwicklung von 75 % als besonders einflussreich angesehen. Auf diese Aspekte hat der Staat allerdings nur indirekten Einfluss, um die privaten Haushalte bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche zu unterstützen. Entsprechende finanz-, konjunktur- und sozialpolitische Maßnahmen sind vonnöten, um Abhilfe zu schaffen. Als wichtiges Entscheidungskriterium hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum wird aber auch die Entwicklung der Immobilienpreise erachtet. Hier kann der Staat mit wohnungspolitischen Maßnahmen wie der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gegensteuern. Außerdem ist der Staat im Neubau für 37 % der anfallenden Kosten verantwortlich (ZIA, 2023). Auch auf viele weitere Maßnahmen kann der Staat direkt Einfluss nehmen. Dazu zählen unter anderen die Bereitstellung

von Fördermitteln (Zustimmung 58 %), der Abbau von bürokratischen Hürden und damit die Beschleunigung von Genehmigungsprozessen (Zustimmung 49 %) oder die Verfügbarkeit von Bauland (Zustimmung 45 %). Der Kauf einer Immobilie ist für viele Haushalte nicht nur mit hohen Kosten verbunden, sondern erfordert häufig auch Fachkenntnisse hinsichtlich Sanierungsarbeiten oder aktuellen gesetzlichen Vorgaben und Rechten (Abbildung 16).

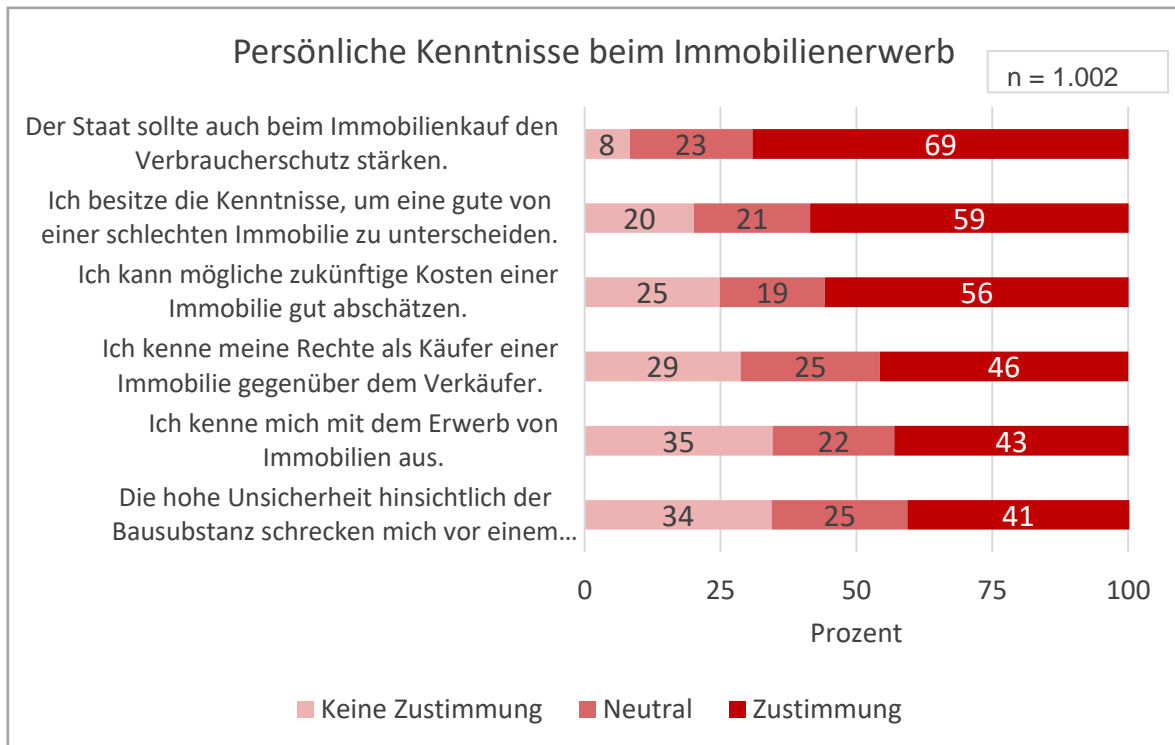


Abbildung 16: Kenntnisse beim Immobilienerwerb

56 % der Befragten geben an, dass sie die Kosten einer Immobilie gut einschätzen können. Außerdem stimmen 46 % der Haushalte zu, ihre Rechte gegenüber dem Verkäufer zu kennen. 43 % stimmen zudem zu, dass sie sich mit dem Erwerb von Immobilien auskennen. Dennoch geben 69 % der Befragten an, dass der Staat den Verbraucherschutz beim Immobilienerwerb stärken sollte. Grundsätzlich gibt die Mehrheit der privaten Haushalte an, über gute Kenntnisse beim Kauf einer Immobilie zu verfügen.

Bei der Umsetzung energetischer Maßnahmen werden die Befragten massiv durch Fördermittel beeinflusst

Besonders der Klimawandel nimmt Einfluss auf die Wohnsituation der befragten Haushalte. Insbesondere bei der Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung ist die energetische Gebäudesanierung entscheidend. Welchen Einfluss der Staat auf das Wohnen nehmen kann, wird deutlich, wenn man das Aufkommen bevorstehender Sanierungen betrachtet. 63 % der befragten Eigentümer geben an, dass eine Renovierung ihrer Immobilie in den nächsten 5 Jahren ansteht (Abbildung 17).

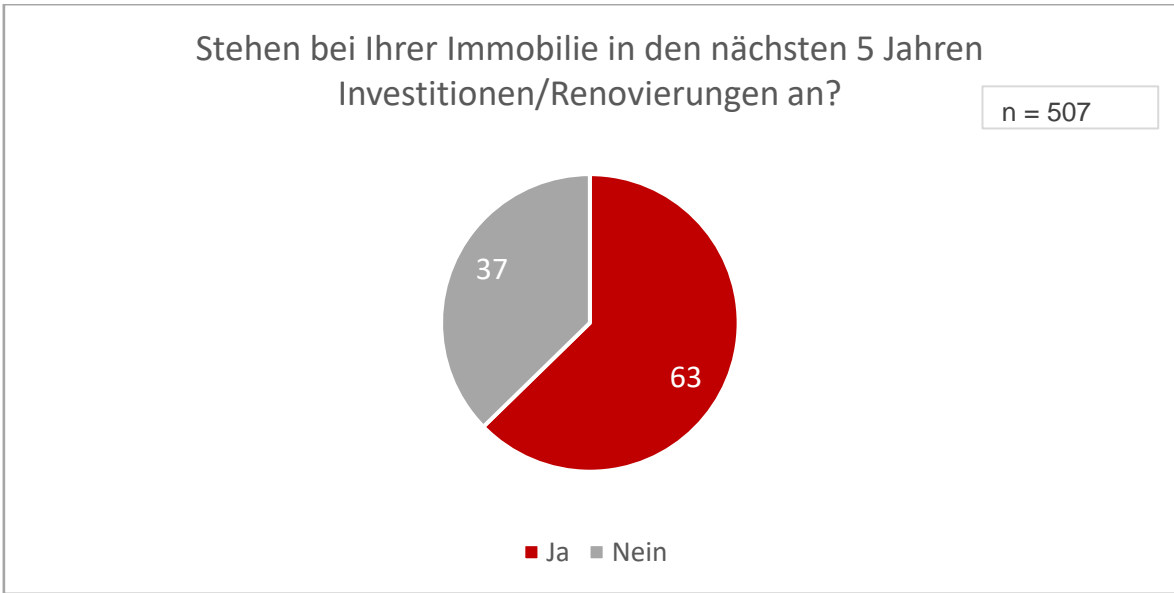


Abbildung 17: Anstehende Renovierung

Rund jeder zweite Eigentümer gibt dabei an, dass er bei seiner Investitionsentscheidung durch staatliche Fördermittel beeinflusst wird. Den Einfluss des Staates auf die Bereitstellung von Fördermitteln schätzen 55 % der Befragten zudem als positiv ein. Außerdem planen die befragten Eigentümer für folgende Bereiche Investitionen an ihren Immobilien vorzunehmen (Abbildung 18).

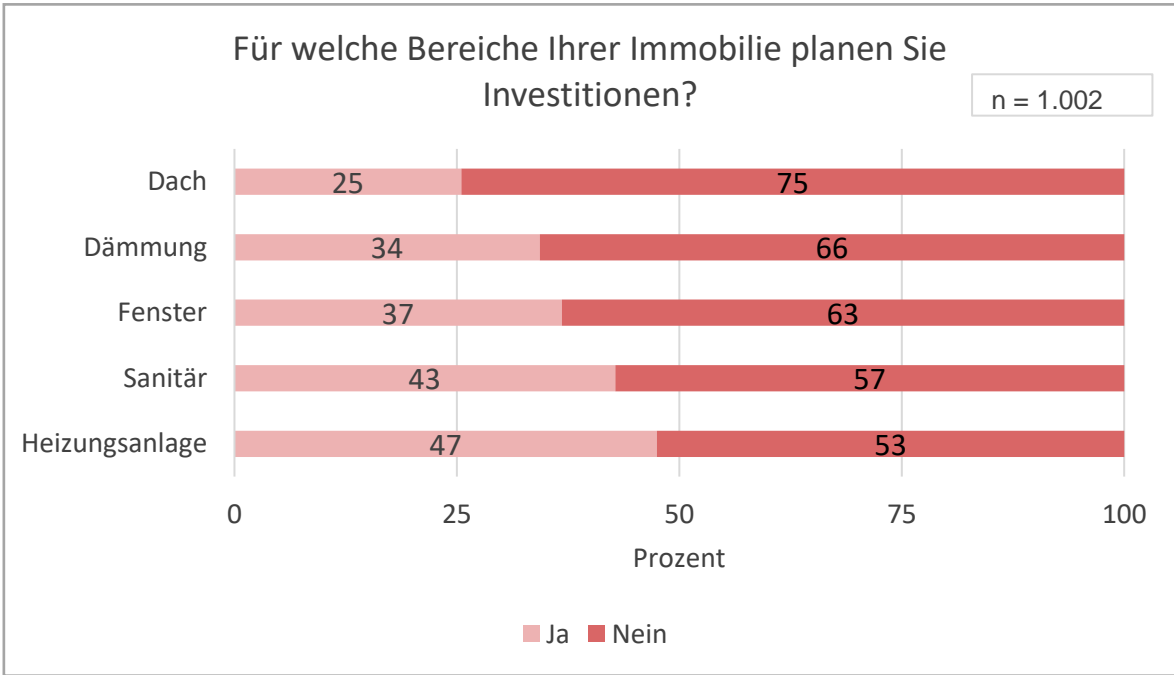


Abbildung 18: Investitionsbereiche

Dabei steht die Heizungsanlage mit 48 % Zustimmung ganz oben auf der Liste der Befragten. Gefolgt von Investitionen in Sanitär (43 % Zustimmung), Fenster (37 % Zustimmung), Dämmung (34 % Zustimmung) und Sanierungsarbeiten am Dach (26 % Zustimmung). Dabei wird deutlich, dass Förderprogramme für spezifische Bereiche dazu beitragen können, die

Energieeffizienz in Wohngebäuden zu erhöhen und damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

Staatliche Maßnahmen zur Wohnraumschaffung

Der Staat greift auf verschiedene Weise in die Wohnraumschaffung ein, um sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung steht (Abbildung 19). Vor dem Hintergrund der Digitalisierung spielt dabei vor allem der Abbau von bürokratischen Hürden eine wichtige Rolle, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

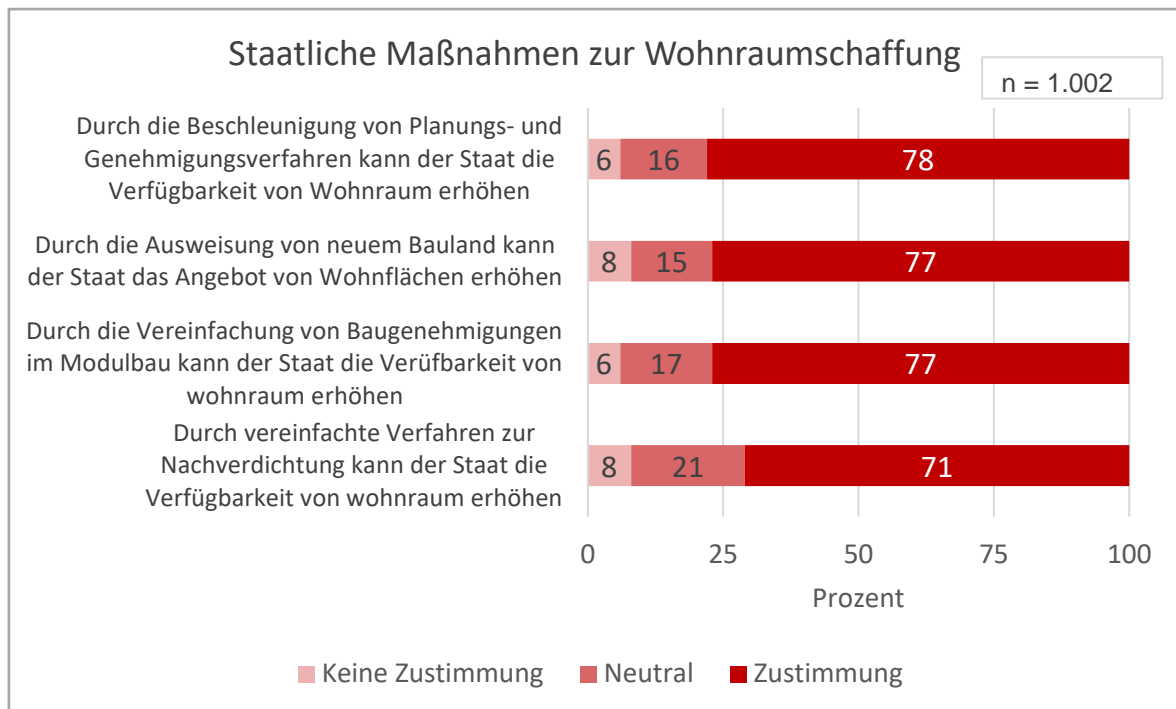


Abbildung 19: Staatliche Maßnahmen zur Wohnraumschaffung

78 % der Befragten sehen in der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren eine Möglichkeit, die Verfügbarkeit von Wohnraum seitens des Staates zu erhöhen. Aber auch mit der Ausweisung von neuem Bauland (77 % Zustimmung) und der Vereinfachung von Genehmigungsverfahren (77 % Zustimmung) für alternative und innovative Bauweisen wie beispielsweise den Modulbau kann der Staat dazu beitragen, neuen Wohnraum zu schaffen, wodurch die angespannten Immobilienmärkte entlastet werden können. Die Nachverdichtung im Wohnungsbau (71 % Zustimmung) ist eine weitere Möglichkeit Wohnraum zu schaffen. Dies kann durch verschiedene Methoden umgesetzt werden, wie z. B. durch Aufstockung von Gebäuden, Ausbau von Dachgeschossen, Neubau von zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Grundstück oder Umnutzung von Gewerbe- oder Industrieflächen zu Wohnraum.

Staatliche Maßnahmen gegen die existierenden Remanenzeffekte am deutschen Wohnungsmarkt

Remanenzeffekte auf dem Wohnungsmarkt haben einen erheblichen Einfluss auf Angebot, Nachfrage, Preise und Qualität von Wohnraum. Es ist wichtig, diese Effekte zu

berücksichtigen, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes zu fördern (Abbildung 20).

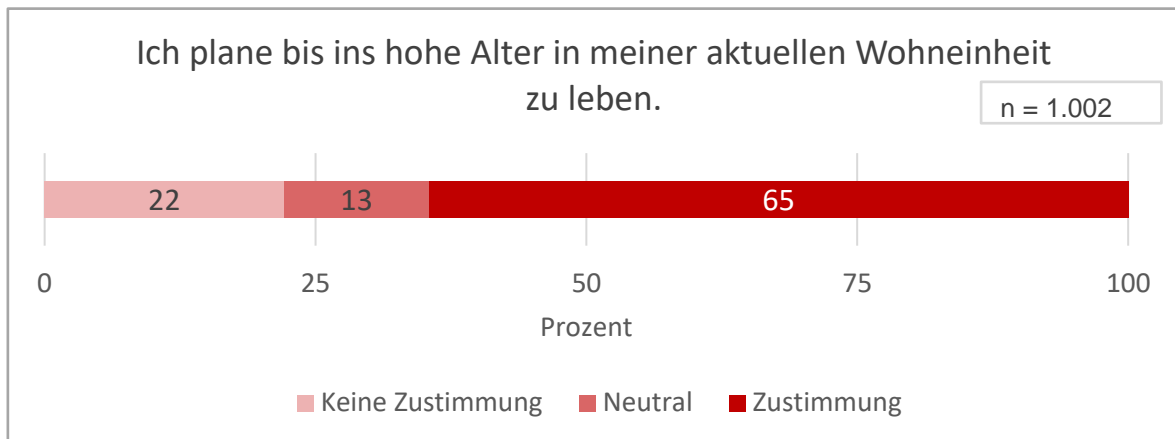


Abbildung 20: Verbleib Immobilie

Dem Staat kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Während 65 % der Befragten angeben, bis ins hohe Alter in ihrer Immobilie wohnen zubleiben, geben 22 % und damit mehr als jeder Fünfte an, dies nicht zu planen.

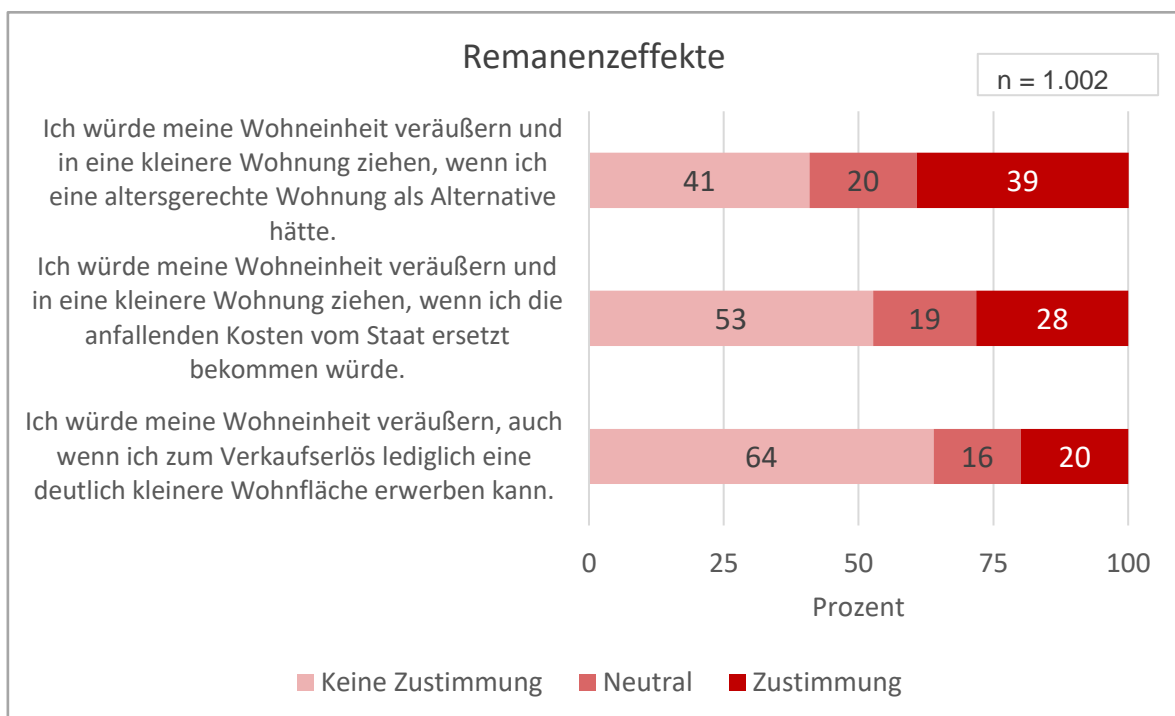


Abbildung 21: Remanenzeffekte

Dem Wunsch die Wohnfläche im Alter zu reduzieren stimmen 39 % der Befragten zu. Das größte Problem dabei stellt häufig das unzureichende Angebot an alternativen Wohneinheiten dar. 28 % Befragten stimmen zudem zu, dass sie ihre Immobilie veräußern würden, um in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn die anfallenden Kosten vom Staat ersetzt werden würden. In Summe kommt dem Staat eine zentrale Rolle zu, die vorhandene Wohnfläche effizienter zu verteilen. Nicht nur der Bau neuer altersgerechter Immobilien, sondern auch die Incentivierung Umzugshürden abzubauen kann dabei Abhilfe schaffen.

4.2 Evaluation staatlicher Interventionen im Wohnen

Im Folgenden werden staatliche Interventionen im Wohnen evaluiert. Als Ausgangspunkt wird dazu zunächst die Zufriedenheit mit der aktuellen Bau- und Wohnpolitik betrachtet (Abbildung 22).

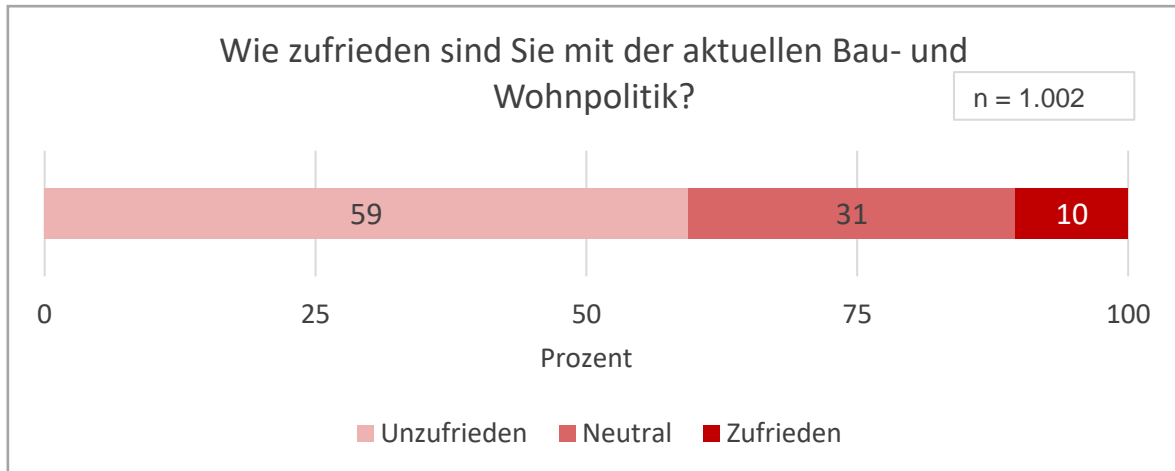


Abbildung 22: Zufriedenheit Wohnpolitik

Lediglich jeder zehnte Befragte ist zufrieden, während 59 % angeben unzufrieden zu sein. 30 % geben zudem an, der aktuellen Bau- und Wohnpolitik neutral gegenüberzustehen. Unterscheidet man dabei nach Generationen, zeigt sich ein differenzierteres Bild (Abbildung 23).

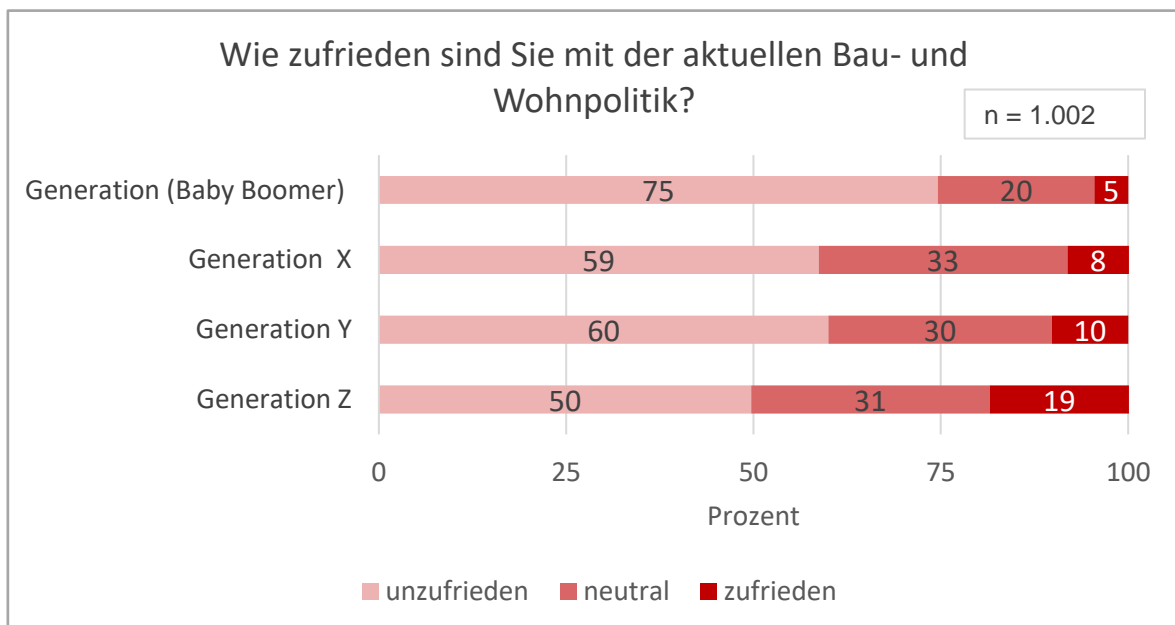


Abbildung 23: Zufriedenheit Wohnpolitik – Generationenbetrachtung

Die Unzufriedenheit mit der aktuellen Bau- und Wohnpolitik nimmt vor allem mit zunehmendem Alter zu. Während lediglich 5 % der Generation der Babyboomer mit der aktuellen Bau- und Wohnpolitik zufrieden sind, geben 19 % der Generation Z an, zufrieden zu sein. Außerdem stimmen 8 % der Generation X und 10 % der Generation Y zu, zufrieden zu sein.

Private Haushalte gehen davon aus, dass der Einfluss des Staates auf ihre Wohnsituation zunimmt

Auf kaum einem anderen Markt ist der Staat so aktiv wie auf dem Wohnungsmarkt. Während rund jeder dritte Befragte angibt, dass staatliches Handeln in den letzten 10 Jahren zugenommen hat (Abbildung 24), gehen zwei von drei Befragte davon aus, dass das staatliche Handeln sich zukünftig weiter intensivieren wird (Abbildung 25).

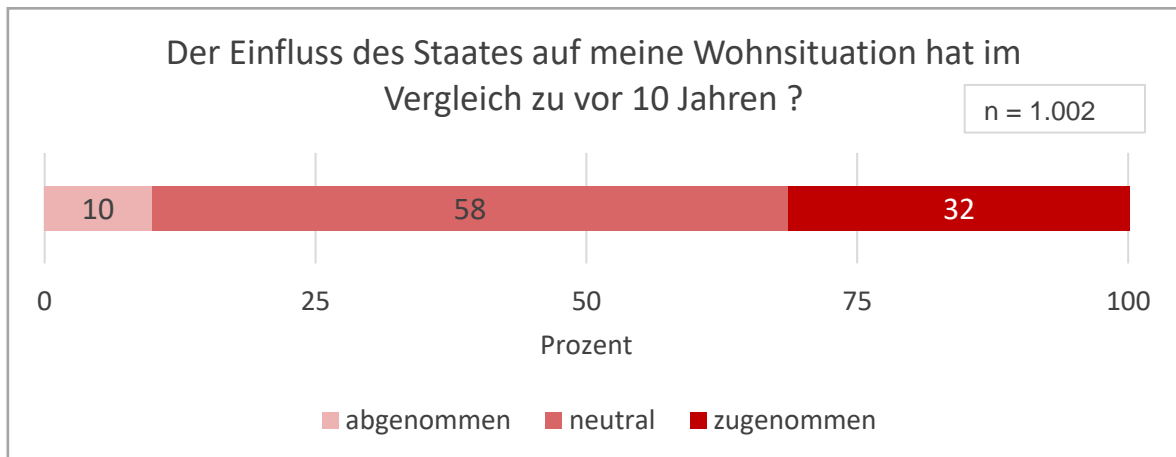


Abbildung 24: Staatlicher Einfluss im Vergleich zu vor 10 Jahren

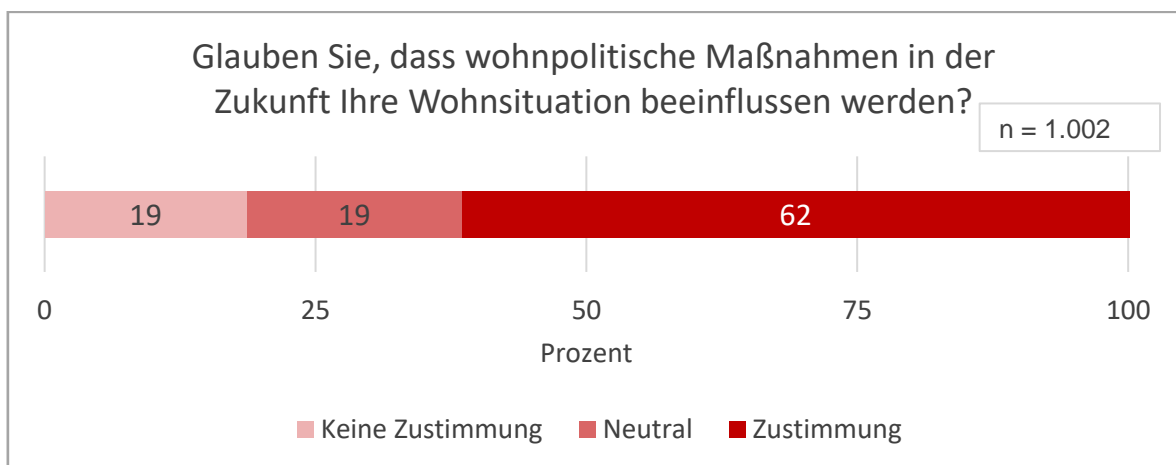


Abbildung 25: Zukünftiger Einfluss staatlicher Maßnahmen

Die Mehrheit der Befragten gibt an, dass staatliche Eingriffe nicht helfen, ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen

Der steigende Einfluss des Staates auf die Wohnsituation der privaten Haushalte steht im Widerspruch zur erzielten Wirkung der staatlichen Interventionen (Abbildung 26).

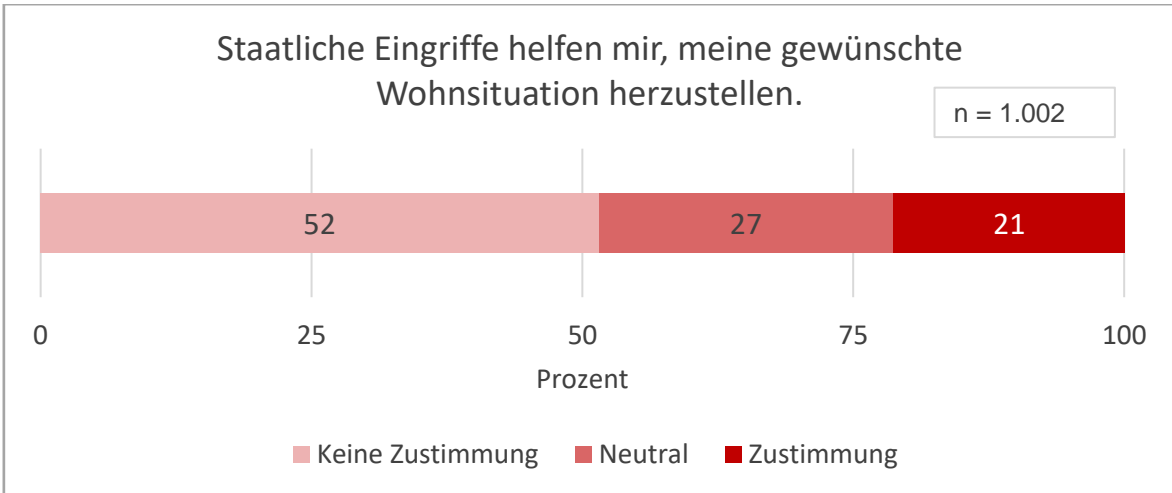


Abbildung 26: Wirkung staatlicher Maßnahmen

Lediglich 21 % der Befragten glauben, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, die gewünschte Wohnsituation herzustellen. Dagegen geben 52 % an, dass die staatlichen Eingriffe nicht zur Erfüllung der Wohnziele beitragen oder diese sogar behindern. Differenziert man die Analyse nach Eigentümern und Kaufinteressenten werden Unterschiede in der Wahrnehmung deutlich (Abbildung 27).

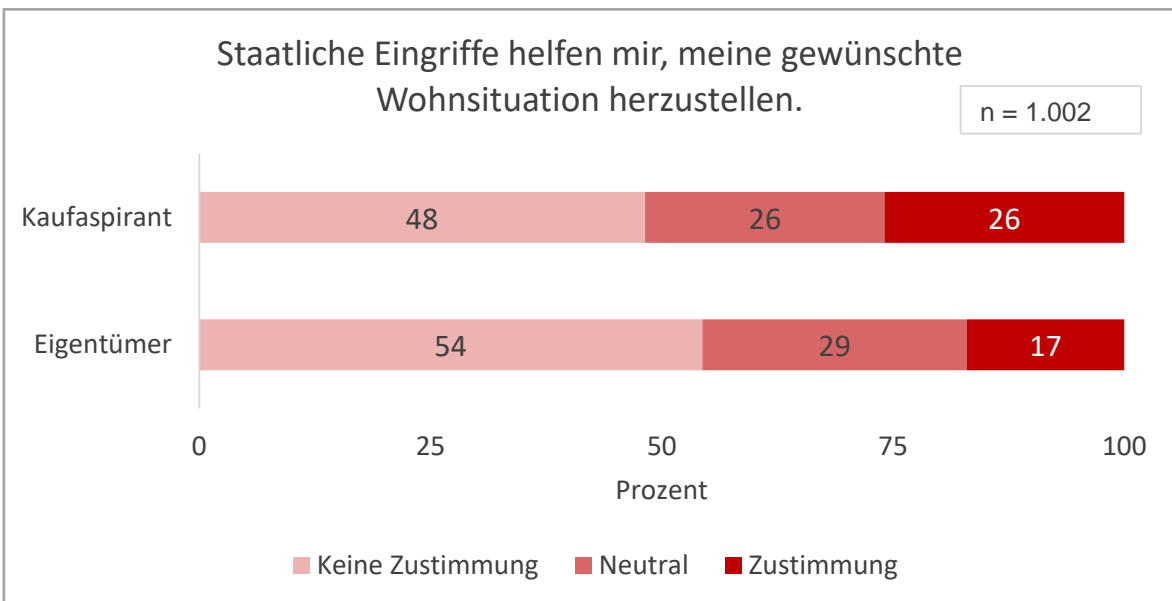


Abbildung 27: Wirkung staatlicher Maßnahmen – Akteursbetrachtung

Es zeigt sich, dass Kaufinteressenten das staatliche Handeln im Vergleich zu Eigentümern deutlich positiver wahrnehmen. 26 % der Kaufaspiranten geben an, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen. Dagegen stimmen dem lediglich 17 % der Eigentümer zu.

Eine bessere Abstimmung der politischen Akteure kann zu einer höheren Effizienz wohnpolitischer Maßnahmen führen

Für eine effektive und ganzheitliche Wohnungspolitik müssen die wohnpolitischen Akteure – EU, Bund, Länder und Kommune – eng zusammenarbeiten (Abbildung 28).

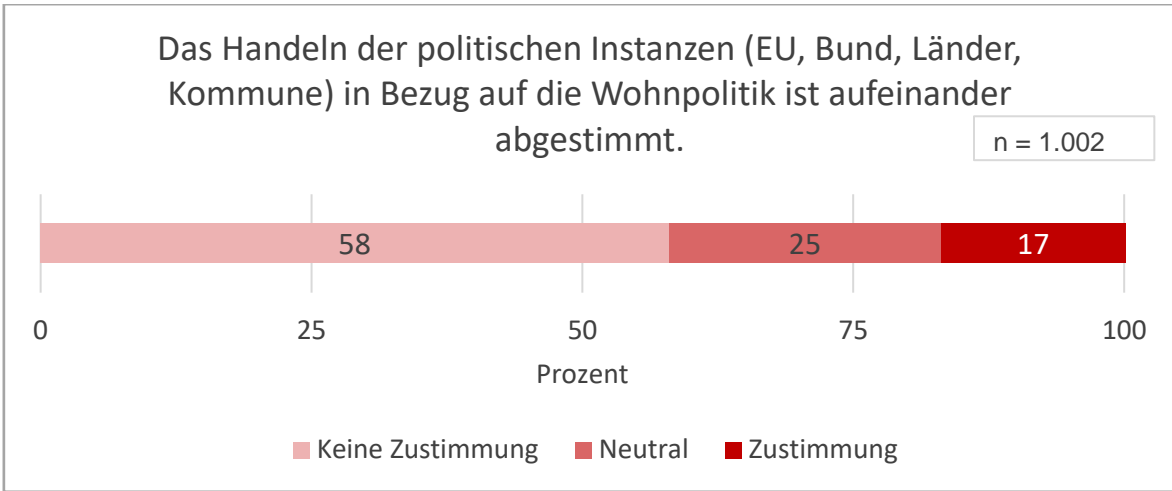


Abbildung 28: Abstimmung politischer Instanzen

Die Befragungsergebnisse zeigen allerdings, dass 17 % der Befragten angeben, dass das Handeln der politischen Instanzen aufeinander abgestimmt ist, 58 % der Befragten dagegen nehmen das Handeln der politischen Instanzen als aufeinander nicht abgestimmt wahr. Während der Bund für die gesetzliche Regelung wohnpolitischer Themen und die Bereitstellung von Fördermitteln verantwortlich ist, kommt den Ländern eine entscheidende Rolle in der Bau- und Raumplanung zu. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind wiederum die Kommunen verantwortlich. Die Rolle von Bund, Ländern und Kommunen bei staatlichen Eingriffen in die Wohnsituation wird von den privaten Haushalten als gleich bedeutsam wahrgenommen (Abbildung 29).

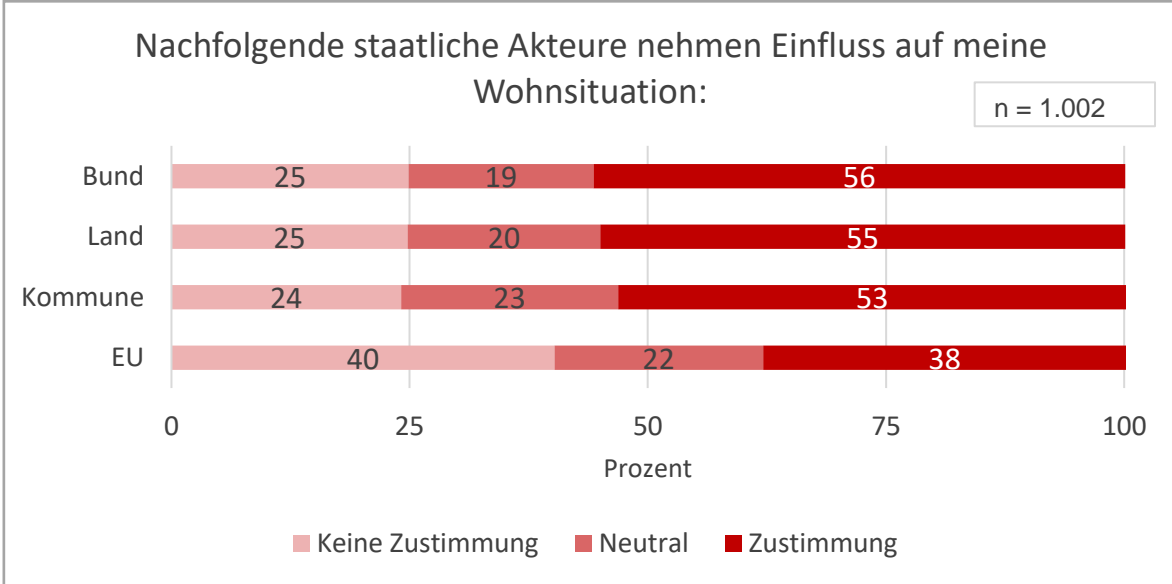


Abbildung 29: Einfluss politischer Akteure auf Wohnsituation

Die Wahrnehmung einer klaren Kompetenzverteilung der politischen Instanzen ist damit zu nicht erkennen.

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

Die empirischen Ergebnisse der Studie zeigen, dass der Staat auf alle wichtigen Treiber der Wohnsituation Einfluss nimmt. Die Wirkungsweise des Staates schätzen die Befragten allerdings mit zwei Ausnahmen negativ ein. Während die Befragten davon ausgehen, dass der Einfluss des Staates auf ihre Wohnsituation zunimmt, zeigt sich auch, dass die Mehrheit der Befragten angibt, dass staatliche Eingriffe nicht dazu beitragen, die gewünschte Wohnsituation herzustellen. Die Investitionsentscheidung privater Haushalte, Eigentum zu erwerben oder eine Sanierungsmaßnahme vorzunehmen, ist stark von sozial- und finanzpolitischen Maßnahmen abhängig und weniger von rein wohnpolitischen staatlichen Maßnahmen bestimmt. Um ein gesamtgesellschaftlich optimales Ergebnis zu erzielen, ist ein staatliches Handeln erforderlich, das die spezifischen Merkmale des Wohnens über die Wohnpolitik hinaus berücksichtigt.

Eigentumsbildung als zentraler Eckpfeiler der Wohnraumversorgung

Wohneigentum nimmt bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum eine zentrale Rolle ein. Wohneigentum bietet vor allem die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder anzupassen und nimmt bei der Transformation des Wohnens damit eine wichtige Rolle ein. Als Altersvorsorge können Immobilien außerdem langfristig an Wert gewinnen und für Mietfreiheit oder ein zusätzliches Einkommen im Alter sorgen. Die Ergebnisse zeigen, dass 79 % der Befragten Wohneigentum zur Altersvorsorge als attraktiv einschätzen. Außerdem schafft Eigentum ein Gefühl von Sicherheit und vermittelt Menschen Stabilität und Kontrolle über ihre Lebensumstände. Insbesondere die jüngsten geldpolitischen Maßnahmen und ihre Wirkung auf das Zinsniveau haben dazu geführt, dass der Eigentumserwerb lediglich für eine sehr kleine Gruppe möglich ist. Über eine Aktivierung des Wunsches der Deutschen nach einem Eigenheim kann der Staat dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten. Hierzu sind staatliche Maßnahmen notwendig, die zu einer Verbesserung des Investitionsklimas (Kapitalverfügbarkeit, Kapitalkosten und Preisniveau) und der Umsetzbarkeit von Wohnprojekten (Bauvorgaben, Bauland etc.) führen. Dem Staat kommt bei der Eigentumsbildung in der Konsequenz eine zentrale Rolle zu. 62 % der befragten Kaufaspiranten geben an, durch staatliche Maßnahmen in der Eigentumsbildung beeinflusst zu werden. Es werden Förderprogramme des Staates gefordert, die die Bildung von Wohneigentum unterstützen und Menschen dabei helfen, sich an neue Lebensverhältnisse anzupassen.

Der Staat beeinflusst die Wohnsituation der privaten Haushalte in vielen Facetten

Die Wohnsituation der privaten Haushalte wird von verschiedenen Faktoren unabhängig vom Staat beeinflusst. Staatliche Maßnahmen zielen darauf ab, diese Faktoren zu beeinflussen, um die gewünschten Wirkungen (z. B. bezahlbarer Wohnraum) am Immobilienmarkt zu erreichen. Dabei wirkt der Staat aus Sicht der Befragten auf alle Treiber, die die Wohnsituation beeinflussen. Der Einfluss des Staates auf den Klimawandel, die Immobilienpreise

und die Zinsentwicklung wird von den Befragten am stärksten eingeschätzt. Aber insbesondere die Klimaschutzanforderungen überfordern die privaten Haushalte. Eine Anpassung der Anforderungen auf Basis einer wirtschaftlichen Bemessungsgrundlage und eine staatliche Förderpolitik, die Anreize in den Vordergrund stellt, ist notwendig, um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Die staatliche Einflussnahme wird besonders kritisch betrachtet, wenn es um die Treiber Energiepreise und die Verfügbarkeit von Fachkräften geht. Die Daten zeigen zudem, dass der Staat auf alle Dimensionen des Wohnens – Wohnort, Wohneigentumsverhältnisse, Wohnfläche und Wohnausstattung – Einfluss nimmt. Rund 6 von 10 Befragte, die angegeben haben, dass der Staat grundsätzlich ihre Wohnsituation beeinflusst, fühlen sich auch in mindestens einer Dimension von staatlichen Maßnahmen beeinflusst. Jeder zehnte Befragte gibt sogar an, in allen vier Dimensionen beeinflusst zu werden. Eine differenzierte Betrachtung nach Generation, Wohnort und Wohnkosten zeigt außerdem, dass vor allem jüngere Befragte, die sich in der Familiengründung befinden, am stärksten von Staat beeinflusst werden. Außerdem zeigen die Daten einen Zusammenhang zwischen staatlichen Maßnahmen und dem aktuellen Wohnort der privaten Haushalte. Während jeder zweite Innenstadtbewohner angibt, vom Staat in seiner Wohnsituation beeinflusst zu werden, geben dies lediglich 36 % der in einem Dorf bzw. im Grünen wohnenden Befragten an. Zudem werden private Haushalte mit einem hohen Nettohaushaltseinkommen deutlich seltener vom Staat in ihrer Wohnsituation beeinflusst. Dieser Unterschied wird durch zwei Effekte getrieben: – Erstens sind oftmals staatliche Programme an eine Bedürftigkeit geknüpft, wodurch Haushalte mit einem hohen Einkommen ausgeschlossen sind – Zweitens erlaubt ein höheres Einkommen Haushalten auf staatliche Incentivierungen zu verzichten. Eine effiziente Wohnungspolitik erfordert grundsätzlich ein koordiniertes Zusammenspiel aller staatlichen Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Durch eine verbesserte Koordination zwischen den zuständigen Ministerien und Behörden können Synergien genutzt und Inkonsistenzen der Wohnpolitik vermieden werden. Dies kann dazu beitragen, dass wohnpolitische Maßnahmen besser aufeinander sowie auf Maßnahmen anderen Politikfelder abgestimmt werden.

Die Investitionsentscheidung der privaten Haushalte wird primär nicht von rein wohnpolitischen staatlichen Maßnahmen beeinflusst

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die Investitionsentscheidung, Eigentum zu erwerben oder Sanierungen durchzuführen, primär nicht von rein wohnpolitischen Maßnahmen beeinflusst ist. Die wichtigsten Faktoren für die aktuelle Wohnsituation werden durch übergeordnete gesellschaftliche Themen getrieben. 76 % der Befragten geben an, dass sozialpolitische Maßnahmen und insbesondere die Lohnentwicklung einen starken Einfluss auf ihre Investitionsentscheidung nehmen. Außerdem geben 65 % der privaten Haushalte an, durch finanzpolitische Maßnahmen beeinflusst zu werden. Dabei spielt die Zinsentwicklung für 75 % der Befragten eine entscheidende Rolle. Es zeigt sich, dass die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt durch nicht-wohnpolitische staatliche Eingriffe getrieben sind. Die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Immobilienwirtschaft müssen im politischen

Diskurs jedoch ausreichend Berücksichtigung finden, um frühzeitig geeignete politische Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um weiterhin qualitativ und quantitativ ausreichend Wohnraum zu schaffen. Die Wohnsituation der privaten Haushalte kann durch eine relative Ausdehnung von wohnpolitischen Themen zu anderen politischen Themen verbessert werden. Es ist notwendig, dass die Wohnpolitik vermehrt Einfluss auf Entscheidungen in anderen politischen Handlungsfeldern erhält und Synergien mit anderen Politikfeldern geschaffen werden. Die Politik sollte daher stets die Wirkung nicht-wohnpolitischer Maßnahmen auf die Wohnwirtschaft abschätzen und geeignete Anreizsysteme (z. B. Förderprogramme) initiieren, sodass auch in Krisenzeiten ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann und eine Eigentumbildung ermöglicht wird.

Durchschnittliche Beurteilung staatlicher Eingriffe fällt schlecht aus

Die privaten Haushalte gehen davon aus, dass der Staat zukünftig stärker Einfluss auf ihre Wohnsituation nehmen wird. Während jeder dritte Befragte angibt, dass staatliches Handeln in den letzten 10 Jahren zugenommen hat, gehen zwei von drei Befragten davon aus, dass das staatliche Handeln sich zukünftig weiter intensivieren wird. Der steigende Einfluss des Staates auf die Wohnsituation der privaten Haushalte steht im Widerspruch zur erzielten Wirkung der staatlichen Interventionen. Lediglich 21 % der Befragten sind der Meinung, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen. Dagegen geben 2,5-mal so viele Befragte an, dass staatliche Eingriffe ihnen nicht helfen und kontraproduktiv sind. Differenziert man die Analyse nach Eigentümern und Kaufinteressenten, zeigt sich jedoch, dass Kaufinteressenten das staatliche Handeln bezüglich ihrer Ziele deutlich positiver wahrnehmen als Eigentümer. Da ein Großteil der staatlichen Maßnahmen auf die Eigentumbildung gerichtet ist und weniger auf die Verwaltung von Eigentum, gehen vor allem jedoch die jüngeren Befragten der Generation Z und der Generation Y stärker davon aus, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen. Eine bedarfsgerechte Verteilung der Wohnfläche, die den Bedürfnissen der jeweiligen Lebensphase entspricht, ist entscheidend, um den Herausforderungen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Staatliche Maßnahmen wie beispielsweise die Reduzierung von Bürokratie oder Anreizsysteme für einen Wohnungswechsel sind notwendig, um die Wohnflächen effektiv zu verteilen und staatliches Handeln im Wohnen effizienter zu gestalten. Durch eine solche Vorgehensweise kann der Staat dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte zu verbessern und eine effizientere Nutzung der Wohnfläche zu fördern.

Der Megatrend Staatliche Interventionen verändert Standortpräferenzen, Wohnbedarfe und Wohnpräferenzen und Wohnungsmärkte

Bezug nehmend auf die (Abbildung 30), die den Wirkungsmechanismus des Strukturwandels in der Wohnungswirtschaft in seiner Gesamtheit darstellt, kann nun zusammenfassend der Einfluss der staatlichen Interventionen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte identifiziert werden und somit die Forschungsfrage des fünften Teilprojekts beantwortet werden.

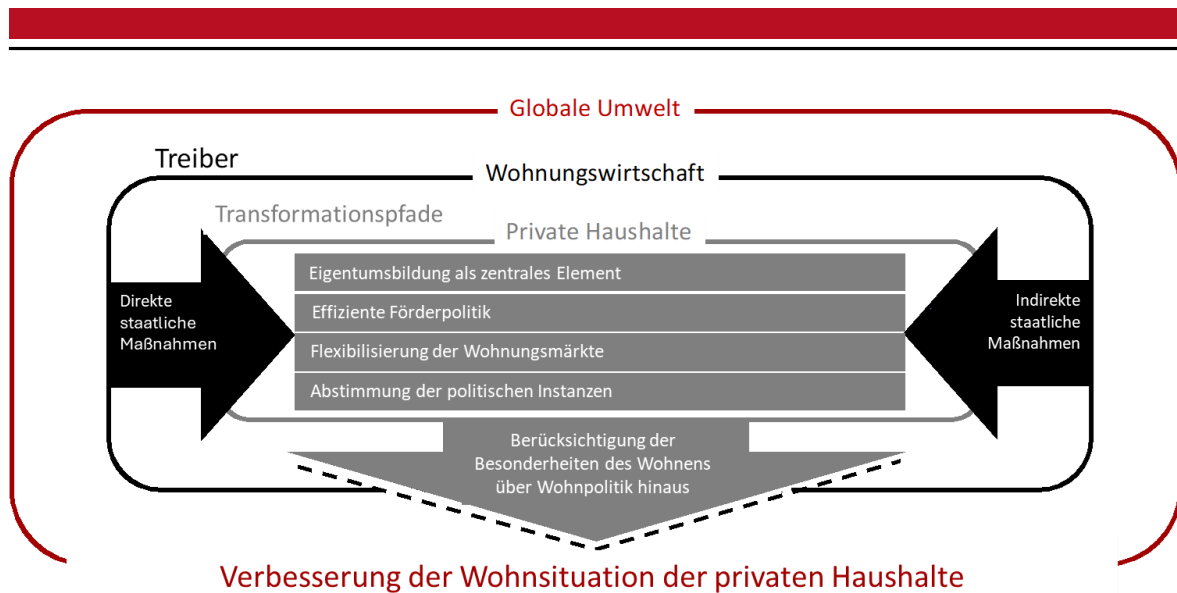


Abbildung 30: Der Einfluss der staatlichen Interventionen auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

Kaum ein anderer Markt erfährt so viel staatliche Intervention wie der Wohnungsmarkt. Dies ist wenig überraschend, betrachtet man die Funktionsweise des Wohnungsmarktes und die Vielzahl der Ziele, die der Staat durch seine Eingriffe auf diesem Markt erreichen kann. Der Staat beeinflusst das Wohnen nicht nur direkt durch wohnpolitische Maßnahmen, sondern auch durch Sekundäreffekte von nicht wohnpolitischen Maßnahmen wie Finanzen, Umwelt und Soziales. Aufgrund der jüngsten geldpolitischen Maßnahmen und ihrer Wirkung auf das Zinsniveau ist die Eigentumsbildung als zentrales Element der Versorgung mit Wohnraum nur noch für einen kleinen Teil der Befragten möglich und macht ein zielgerichtetes Eingreifen des Staates erforderlich. Außerdem nimmt der Staat vor dem Hintergrund der Erreichung der Klimaziele im Wohnen eine zentrale Rolle ein und ist bei der Umsetzung essenziell. Häufig entfalten die staatlichen Maßnahmen allerdings nicht die gewünschte Wirkung oder werden von den privaten Haushalten sogar als kontraproduktiv wahrgenommen. Private Haushalte treffen ihre Investitionsentscheidungen, Eigentum zu erwerben oder eine Sanierungsmaßnahme durchführen, oftmals auf Basis von Faktoren, die der Staat nur indirekt beeinflussen kann, die also außerhalb direkter wohnpolitischer Maßnahmen liegen. So spielen insbesondere die eigene Lohnentwicklung und die Zinsentwicklung eine wesentliche Rolle. Für eine effektive und ganzheitliche Wohnungspolitik müssen die wohnpolitischen Akteure – Bund, Länder, Kommunen – allerdings eng zusammenarbeiten. Um ein optimales Ergebnis für die Gesellschaft insgesamt zu erzielen, ist es erforderlich, dass staatliches Handeln die spezifischen Aspekte des Wohnens nicht nur im Rahmen der Wohnpolitik, sondern auch darüber hinaus berücksichtigt. Gezielte Förderungen und Entlastungen könnten helfen, die Situation am Immobilienmarkt zu entspannen.

Einordnung der Studienergebnisse in das Forschungsprogramm

Die gewonnenen Erkenntnisse des fünften Teilprojekts des Forschungsprogramms verifizieren die Ergebnisse der ersten vier Teilprojekte. Da Megatrends oft nicht trennscharf sind, zueinander Interdependenzen aufweisen und sich gegenseitig beeinflussen können, soll an dieser Stelle unter Zuhilfenahme der Erkenntnisse dieser Studie eine Einordnung der Studienergebnisse in das Forschungsprogramm vorgenommen werden. Zur Einordnung des Megatrends der Staatlichen Interventionen (Teilprojekt 5) in das Forschungsprogramm und zur Verdeutlichung der Interdependenzen zwischen den verschiedenen Megatrends dient Abbildung 31.

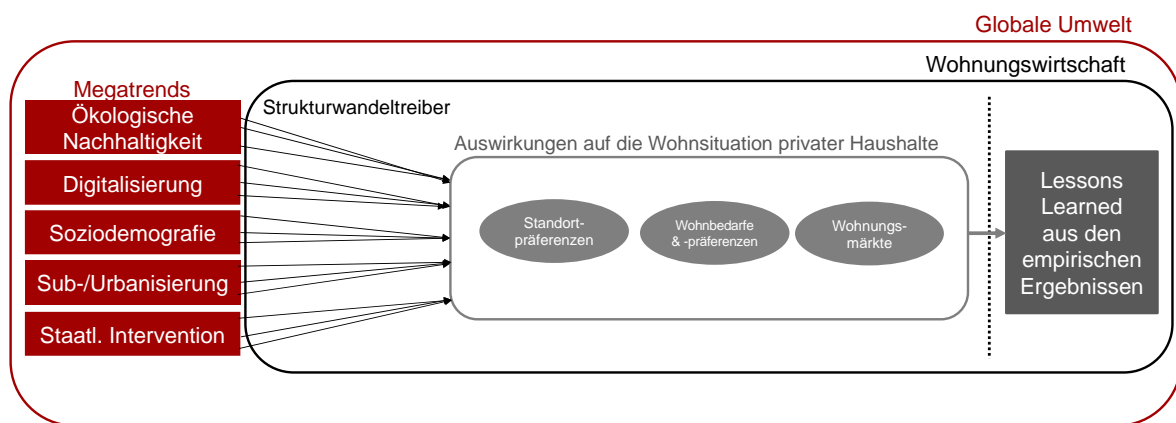


Abbildung 31: Einordnung der staatlichen Interventionen in den Gesamtkontext des Forschungsprogramms

Die Ergebnisse des ersten Teilprojekts (Ökologische Nachhaltigkeit) des Forschungsprogramms zeigen, dass das steigende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein der privaten Haushalte den Wunsch der Befragten erklärt, möglichst wenig Energie fremd zu beziehen. Die Bestrebung nach Energiesouveränität ist zudem eine direkte Reaktion auf die steigende Belastung der privaten Haushalte durch hohe Wohnkosten. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie verdeutlichen, dass staatlichen Eingriffe, insbesondere eine effiziente Förderpolitik, erforderlich sind, um das Ziel der Bundesregierung Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Dabei ist es wichtig, die privaten Haushalte seitens des Staates nicht zu überfordern. Eine Anpassung der Förderpolitik auf einer wirtschaftlichen Bemessungsgrundlage kann die Erreichung der Klimaziele unterstützen. Insbesondere Eigentümer werden bei der Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch die Bereitstellung passender Fördermittel beeinflusst. 55 % der Befragten schätzen den Einfluss des Staates auf die Bereitstellung dieser Fördermittel positiv ein.

Das zweite Teilprojekt (Digitalisierung) 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. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Ausbau der digitalen Infrastruktur eine zentrale Aufgabe des Staates. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur ermöglicht eine Angleichung der Lebensbedingungen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten, wodurch Standortnachteile

reduziert werden können. Der Staat kann so zu einer Entlastung der Wohnungsmärkte beitragen. Die Ergebnisse des fünften Teilprojekts zeigen zudem, dass die Digitalisierung beim Abbau bürokratischer Hürden im Wohnungsbau eine wichtige Rolle spielt, wodurch die Schaffung von neuem Wohnraum beschleunigt und erleichtert werden kann. Durch eine effiziente und transparente digitale bürokratische Verwaltung können Bauvorhaben schneller realisiert werden und ein zusätzliches Angebot am Wohnungsmarkt geschaffen werden. Die Ergebnisse zeigen, dass 78 % der Befragten zustimmen, dass der Staat durch die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren die Verfügbarkeit von Wohnraum erhöhen kann.

Die Ergebnisse des dritten Teilprojekts (Soziodemografie) haben veranschaulicht, dass knapp jeder vierte Haushalt mehr Platz besitzt, als er benötigt. Im Mittel sind die Befragten sogar bereit, 13 % ihrer Fläche abzugeben. Allerdings verhindern vielfältige Hürden eine effiziente Flächenallokation, wodurch in der Konsequenz die Marktkräfte ausgebremst werden, eine sich selbst regulierende, effiziente Verteilung der Fläche zu ermöglichen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie verdeutlichen, dass hier ein zielgerichtetes staatliches Eingreifen erforderlich ist. Die Befragten nehmen einerseits zwar einen zunehmenden Einfluss des Staates auf ihre Wohnsituation wahr, die Wirkung des staatlichen Handelns steht allerdings im Widerspruch zur erzielten Wirkung. Lediglich 21 % der Befragten glauben, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen. Die Ergebnisse des dritten Teilprojekts zeigen zudem, dass infolge der ungleichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinandergeht. Wohneigentum ist nur noch für einen geringen Teil der Bevölkerung möglich. Dabei heben die Ergebnisse der vorliegenden Studien die Bedeutung der Eigentumsbildung für die Wohnraumversorgung hervor und stellen dabei heraus, dass Wohneigentum vielfältige Möglichkeiten bietet seine Immobilien zu verändern oder an neue Bedürfnisse einer Lebenssituation anzupassen. Im Zuge der Transformation des Wohnens kann der Umstieg auf erneuerbare Energie, die Integration digitaler Technologien oder eine altersgerechte Sanierung in der eigenen Wohnimmobilie deutlich einfacher umgesetzt werden. Als ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum wird die Entwicklung der Immobilienpreise erachtet. Hier kann der Staat mit wohnungspolitischen Maßnahmen wie der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gegensteuern.

Im vierten Teilprojekt ((Sub-)Urbanisierung) wurde die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse näher untersucht. Als zentrale Treiber der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse kristallisiert sich einerseits die Bezahlbarkeit und andererseits die Nähe zu Natur und Erholung heraus. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Verschiebung der Standortpräferenzen raus ins Grüne bevorsteht. Städtische Gebiete bleiben dennoch für einen Teil der Bevölkerung ein beliebter Lebensraum. Durch Nachverdichtung in Städten kann nicht nur neuer Wohnraum geschaffen werden, sondern auch CO₂-Emissionen im Gebäudesektor reduziert werden, indem auf bereits vorhandene Infrastruktur und Versorgungsleitungen zurückgegriffen wird und kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen

Verkehrsmitteln bestehen. 71 % der Befragten der vorliegenden Studie stimmen zu, dass der Staat durch vereinfachte Verfahren zur Nachverdichtung weiteren Wohnraum schaffen kann und dabei die Umwelt schont. Im Zusammenhang mit der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse und der Verschiebung in ländliche Gebiete und Stadtrandlagen kann staatliches Eingreifen dazu führen, effiziente Flächenallokation und ein Aufbrechen der vorhandenen Remanenzeffekte zu ermöglichen. Die Ergebnisse des fünften Teilprojekts zeigen, dass 28 % der Befragten in eine kleinere Wohnung ziehen, wenn die anfallenden Kosten vom Staat ersetzt werden würden.

6 Literaturverzeichnis

- Ammann, I. (2022):** Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch: Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung.
- Amman, I., & Müther, A. M. (2022):** Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. BBSR-Analysen KOMPAKT, 14, 2022.
- Bulwiengesa (2022):** Geförderte Wohnungen als Investment. Online verfügbar unter: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-01/2022_11_25_studie-gefoerderte-wohnungen-als-investment.pdf
- 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.
- 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>.
- Henger, R., & Voigtländer, M. (2023):** Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum-zwei (un-) vereinbare Ziele? (No. 9/2023). IW-Policy Paper.
- Just, T.; Voigtländer, M.; Eisfeld, R.; Henger, R.; Hesse, M.; Toschka, A. (2017):** Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017.
- Michalski, D.; Reiß, P.; Strauss, W. C. (2021):** Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft. Impuls für das Strategieforum „Wohnungswirtschaft“ des Grünen Wirtschaftsdialogs.
- Naisbitt, J.; Aburdene, P. (1982):** Megatrends. Ten New Directions Transforming Our Lives. New York.
- Oberst, C. (2023):** Knappheit lässt sich nicht verbieten: Die Ausweitungen der Mietpreisbindung werden die Probleme am Wohnungsmarkt nicht beheben (No. 13/2023). IW-Report.
- 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.
- 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.
- PWC (2021):** Mietendeckel & Co Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Online verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/real-estate/mietendeckel-und-co-september-2021.pdf>
- Sagner, P. & Voigtländer, M. (2023):** Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit. IW Gutachten.
- Schudrowitz, J. (2023):** Wohnimmobilienmarkt im temporären Stress Stabilisierende Faktoren und politischer Auftrag. Ifo Schnelldienst, 76(1), 19-22.
- SPD / BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / FDP, 2021:** Mehr Fortschritt wagen, Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), Berlin
- 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):** Wohneigentumsquote in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2022. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>.
- Statistisches Bundesamt (2022):** Pressemitteilung Nr. 297 vom 28. Juli 2023. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html.
- Thomsen, S. L., Vogt, D., & Brausewetter, L. (2019):** Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen (No. 658). Hannover Economic Papers (HEP).
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (2022):** Klimaneutralität bis 2045: Wie werden wir in Zukunft bauen und wohnen? Chancen und Potenziale für Stadt und Land. Online verfügbar unter: https://www.bausparkassen.de/wp-content/uploads/2022/05/WEB_Klimaneutralita%CC%88t.pdf
- Vornholz, G. (2017):** Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Aufl., De Gruyter Oldenbourg: München, Wien.
- Voigtländer, M. (2023):** Neustart für die Wohneigentumspolitik: Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion "Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen", Bundestagsdrucksache 20/1855 (No. 4/2023). IW-Report.
- Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., (2023):** Konzertierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln

Bisher in dieser Reihe erschienen

- Alexander Herrmann (2005):** Analyse der Anfangsrenditen in Frankfurt, Paris, London & New York. Ein Beitrag zur Vergleichbarkeit von Immobilienrenditen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 1.
- Alexander Bräscher (2005):** Real Estate Private Equity (REPE) im Spannungsfeld von Entwickler, Kreditinstitut und Private-Equity-Gesellschaft. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 2.
- Nadine Hainbuch (2006):** Status Quo und Perspektiven immobilienwirtschaftlicher PPPs. PPP im öffentlichen Hochbau in Deutschland aus Sicht des privaten Investors. Ergebnisse einer empirischen Analyse. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 3.
- Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2006):** Risiken immobilienwirtschaftlicher PPPs aus Sicht der beteiligten Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 4.
- Sebastian Kühlmann (2006):** Systematik und Abgrenzung von PPP-Modellen und Begriffen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 5.
- Dirk Krupper (2006):** Target Costing für die Projektentwicklung von Immobilien als Instrument im Building Performance Evaluation Framework. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 6.
- Moritz Lohse (2006):** Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 7.
- Andreas Pfnür, Patricia Egres, Klaus Hirt (2007):** Ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsanalyse bei PPP Projekten dargestellt am Beispiel des Schulprojekts im Kreis Offenbach. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 8.
- Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2007):** Optimierung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in immobilienwirtschaftlichen PPPs. Ein Thesenpapier. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 9.

-
- Steffen Hartmann, Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2007):** 15 Jahre Corporate Real Estate Management in Deutschland: Entwicklungsstand und Perspektiven der Bündelung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben bei ausgewählten Unternehmen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 10.
- Henning Schöbener, Christoph Schetter, Andreas Pfnür (2007):** Reliability of Public Private Partnership Projects under Assumptions of Cash Flow Volatility. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 11.
- Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2008):** EWOWI zwanzig zehn – Erfolgspotenziale der Wohnungswirtschaft 2010. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 12.
- Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2009):** Optimierung von Transaktionskosten öffentlicher Immobilieninvestitionen. Ein Thesenpapier. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 13.
- Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2009):** Grundkonzept des Immobilienmanagements. Ein Vorschlag zur Strukturierung immobilienwirtschaftlicher Managementaufgaben. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 14.
- Annette Kämpf-Dern (2009):** Immobilienwirtschaftliche Managementebenen und -aufgaben. Definitions- und Leistungskatalog des Immobilienmanagements. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 15.
- Sonja Weiland, Andreas Pfnür (2009):** Empirische Untersuchung der Nutzenwirkungen von PPP Projekten auf den Schulbetrieb am Beispiel der Schulen im Kreis Offenbach. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 16.
- Sigrun Wonneberger (2009):** Die Auswahl von Propertymanagement Dienstleistern – Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 17.
- Andreas Pfnür, Nikolas Müller, Sonja Weiland (2009):** Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18.

-
- Andreas Pfnür, Wulf Reclam, Fabian Heyden, Friedemann Kuppler, Julian Thiel (2010):** Status quo der Kernkompetenzen und Outsourcing-Aktivitäten in der deutschen Wohnungswirtschaft. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 19.
- Michael G. Müller (2010):** Komparative Untersuchung der EU-REIT-Regime. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 20.
- Andreas Pfnür, Sonja Weiland (2010):** CREM 2010: Welche Rolle spielt der Nutzer? In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 21.
- Stephanie Heitel (2010):** Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 22.
- Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2010):** Arbeitspapier und Handlungsempfehlungen – Qualität als kritischer Erfolgsfaktor der Wirtschaftlichkeit von Immobilien. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 23.
- Stephanie Heitel, Moritz Lohse, Michael Zahn, Andreas Pfnür, Manuela Damianakis (2011):** Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 24.
- Dirk Krupper (2011):** Immobilienproduktivität: Der Einfluss von Büroimmobilien auf Nutzerzufriedenheit und Produktivität. Eine empirische Studie am Beispiel ausgewählter Bürogebäude der TU Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 25.
- Damir Janßen-Tapken (2011):** Einsatz und Nutzen von ERP-Systemen im CREM – Eine empirische Studie am Beispiel des SAP ERP-Systems. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 26.
- Stephanie Heitel, Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2012):** Nachhaltiges Management von Stakeholderbeziehungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung am Beispiel der bauverein AG Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 27.
- Andreas Pfnür, Nikolas Müller (2013):** Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28.

-
- Sigrun Lüttringhaus (2014):** Outsourcing des Propertymanagements als Professional Service. Zusammenfassung der Ergebnisse der empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 29.
- Kevin Meyer, Andreas Pfnür (2015):** Kognitive verzerrte Entscheidungen als Ursache für Ineffizienzen in der Immobilienprojektentwicklung. Managementorientierte Fassung der Ergebnisse einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 30.
- Tobias Just, Andreas Pfnür, Christian Braun (2016):** Aurelis-Praxisstudie: Wie Corporates die Märkte und das Management für produktionsnahe Immobilien einschätzen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 31.
- Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016):** Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.
- Andreas Pfnür, Bernadetta Winiewska, Bettina Mailach, Bert Oschatz (2016):** Dezentrale vs. zentrale Wärmeversorgung im deutschen Wärmemarkt – Vergleichende Studie aus energetischer und ökonomischer Sicht. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 33.
- Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2017):** Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.
- Andreas Pfnür, Julian Seger (2017):** Produktionsnahe Immobilien. Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven aus Sicht von Corporates, Investoren und Dienstleistern. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 35.
- Wenke Bengtsson, Andreas Pfnür (2018):** Unrealistic optimism in the financing of large infrastructure projects in Europe – Results of a survey among private investors, public investors, and lenders. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 36.
- Andreas Pfnür, Benjamin Wagner (2018):** Transformation der Immobilienwirtschaft – Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure. In: Andreas

Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.

Anne Dörr, Andreas Pfnür (2019): Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies – Eine empirische Studie zu den Entscheidungskriterien und deren Gewichtung bei deutschen Unternehmen In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 38.

Felix Gauger, Andreas Pfnür, Jan Skarabi (2020): Arbeitswelten im Wandel: Coworking Spaces – Eine empirische Befragung der Eigenschaften und Nutzerpräferenzen von Coworking Spaces In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 39.

Andreas Pfnür (2020): ZIA-CREM-Studie 2020 – Die Rolle der öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 40.

Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner (2021): Home-office im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41.

Yassien Bachtal (2021): Work organization and work psychology theories and models in the context of Work from Home – A literature-based overview. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 42.

Benjamin Wagner (2021): Strukturelle Veränderungen und Unternehmensanpassungen in der strategischen Managementforschung – Eine literaturbasierte Herleitung eines forschungsleitenden Begriffsverständnisses der immobilienwirtschaftlichen Transformation. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 43, Technische Universität Darmstadt.

Klarissa Klotschke, Benjamin Wagner, Andreas Pfnür (2022): 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.
- 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.