

Transformation des Wohnens  
in Deutschland

Teilprojekt 1  
Ökologische Nachhaltigkeit

Teilprojekt 2  
Digitalisierung

Teilprojekt 3  
Soziodemografie

**Teilprojekt 4  
(Sub-)Urbanisierung**

Teilprojekt 5  
Staatliche Interventionen



**Stadt-Land-Vorstadt:  
Wie die Neubewertung der Urbanität  
das Wohnen verändert**

## Inhalt

### Stadt-Land-Vorstadt: Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert

|   |    |
|---|----|
| Management Summary .....  | 3  |
| Befragungsergebnisse  |    |
| 1. Wohnzufriedenheit als Anlass der Neubewertung urbaner<br>Lebensverhältnisse .....                | 4  |
| 2. Zentrale Treiber der Neubewertung urbaner Lebensverhältnisse .....                               | 5  |
| 3. Das Ergebnis der Neubewertung zeigt ein Revival des<br>ländlichen Raums .....                    | 8  |
| 4. Eine hohe Umzugsbereitschaft der privaten Haushalte trifft<br>auf vielfältige Umzugshürden ..... | 11 |
| 5. Handlungsempfehlungen .....  | 14 |
| Implikationen der Studienergebnisse .....   | 15 |
| Stichprobenszusammensetzung .....   | 16 |
| Hintergrund & Studienaufbau .....   | 17 |
| Über diese Studie .....   | 18 |



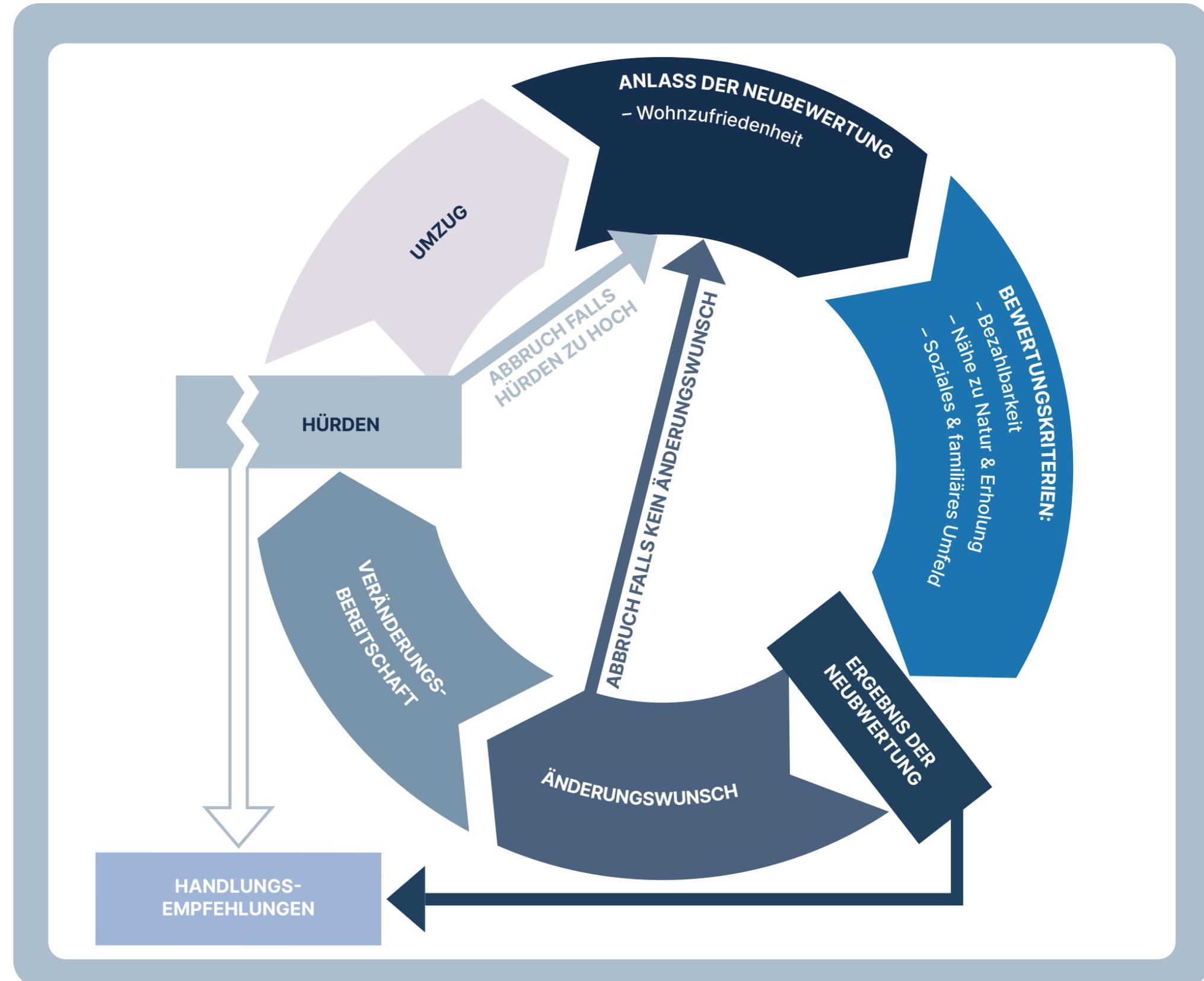
## Das Wichtigste zusammengefasst

Wanderungsbewegungen in Städte oder in das periphere Umland verlaufen zyklisch und hat es historisch schon immer gegeben. Die aktuelle Bewegung wird jedoch durch das Zusammenspiel der Megatrends ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung und den weitreichenden Folgen der sozio-demografischen Entwicklungen auf das Wohnen besonders geprägt. Immer mehr Menschen in Deutschland stellen sich deshalb die Frage, wo sie in Zukunft leben wollen – in der Stadt, am Stadtrand oder auf dem Dorf? Die Ergebnisse der Studie zeigen:

- **Bezahlbarkeit** ist mit 75 % Zustimmung der **zentrale Treiber** der Neubewertung. Während jeder vierte Befragte in der Innenstadt mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aufwendet, ist Wohnen auf dem Land eher bezahlbar. Lediglich jeder zehnte Befragte gibt mehr als 40 % seines Nettohaushaltseinkommens für Wohnen auf dem Land aus.
- Die **Standortpräferenzen** der privaten Haushalte **verschieben sich**: Für 62 % der Befragten ist das Dorf bzw. die Stadtrandlage der Wunschstandort. Verlierer dagegen sind urbane Standorte. Nur 8 % der Befragten wollen künftig in Innenstädten leben.
- Eine **hohe Umzugsbereitschaft** trifft auf **vielfältige Umzugshürden**: 43 % der Befragten wollen aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen. Größte Umzugshürde für 60 % der Befragten sind das mangelnde Angebot an passenden Flächen.

In der **Konsequenz** ergeben sich für das Wohnen in der Stadt und auf dem Land **vielfältige Chancen**. Eine Wanderungsbewegung raus aufs Land kann für eine Entspannung der angespannten innerstädtischen Immobilienmärkte sorgen. Außerdem kann der Zuzug der Menschen in periphere Gebiete den dortigen Bevölkerungsrückgang stoppen und die Lebensqualität erhöhen.

Sie interessieren sich für die Zusammensetzung der Stichprobe dieser Studie? Eine Übersicht über die Studienteilnehmerinnen und -teilnehmer finden Sie **hier**.



Die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse wird durch die Evaluation der eigenen Wohnzufriedenheit angestoßen. Erst ein gewisses Maß an Unzufriedenheit führt zu einem Überdenken der eigenen Wohnsituation.

## Private Haushalte bewerten die urbanen Lebensverhältnisse neu – Wohnzufriedenheit als Ausgangspunkt

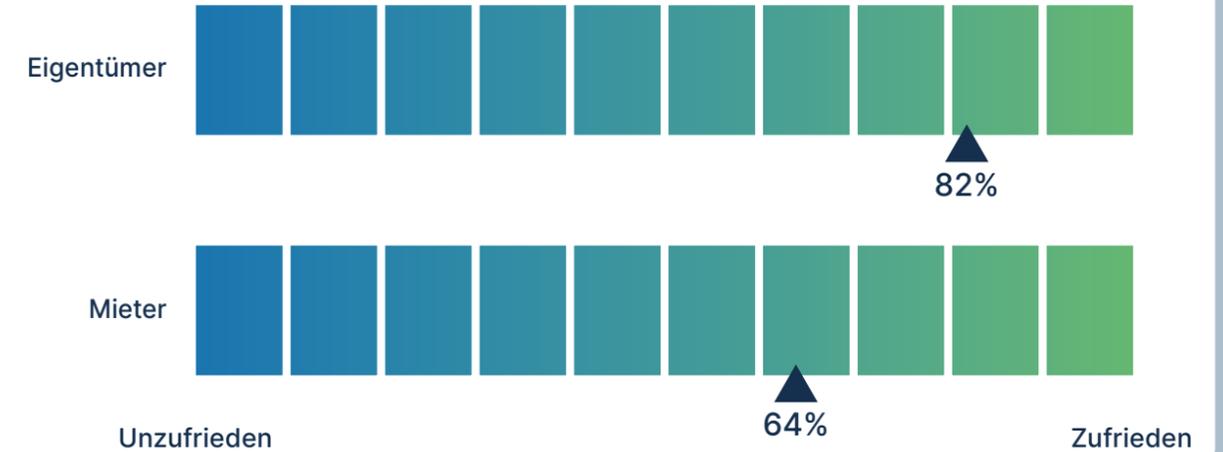
Grundsätzlich sind **72 % der Befragten** mit ihrer **Wohnsituation zufrieden**. Trotzdem geben **28 %** der befragten Haushalte an, mit ihrer aktuellen Wohnsituation nicht zufrieden zu sein. Besonders auffallend ist, dass **40 %** der jüngeren Befragten der Generation Z nicht zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind. Wohlhabende Personen mit einem Nettohaushaltseinkommen über 5.000 € zeigen dagegen eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation.

Die Daten zeigen einen **Zusammenhang** zwischen dem **aktuellen Wohnstandort** und der **Wohnzufriedenheit**. Befragte, die aktuell im Grünen oder in Stadtrandlagen leben, weisen die höchste Wohnzufriedenheit auf. Rund **3 von 4** Befragte, die in peripheren Lagen wohnen, geben an, mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein. Nur **62 %** der Befragten, die in der Innenstadt leben, sind dort mit ihrer Wohnsituation auch zufrieden. In Puncto Wohnzufriedenheit liegen **periphere Lagen** bei den Befragten **klar vor urbanen Standorten**. Ein starkes Gefälle hinsichtlich der Wohnzufriedenheit zeigt sich auch zwischen Eigentümern und Mietern. Mieter sind mit ihrer Wohnsituation deutlich weniger zufrieden (**36 %**) als Eigentümer (**18 %**).

### Unzufrieden mit der aktuellen Wohnsituation



### Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation?



### Allgemeine Wohnzufriedenheit



Oben links: N=1.001; Konstrukt aus 4 Items, 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswert); Oben rechts: N= 1.001; Subgruppenanalyse zu Konstrukt „Allgemeine Wohnzufriedenheit“, 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu und „Welche Aussage trifft am ehesten auf Sie zu?“ (Skala: 1 = Ich besitze derzeit noch keine Immobilie (Imm.) im Eigentum, plane aber in den nächsten zwei Jahren eine Imm. zu erwerben. 2 = Ich besitze eine Imm. im Eigentum, in der ich auch selbst wohne. 3 = Ich besitze eine oder mehrere Imm. im Eigentum, die ich alle vermiete. Ich selbst wohne zur Miete. 4 = Ich besitze mehrere Imm. im Eigentum. Dabei wohne ich in einer meiner Imm. und vermiete die übrigen.); dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte)); Unten: N= 1.001; Subgruppenanalyse zu Konstrukt „Allgemeine Wohnzufriedenheit“, 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu und „Ich wohne aktuell...“ (Skala: 1 = Dorf bzw. im Grünen; 2 = Stadtrandlage; 3 = Stadtteil außerhalb des Zentrums; 4 = Stadtteil in der Nähe des Zentrums; 5 = Innenstadt); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswert)

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

## Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit spiegeln sich in der Neubewertung urbaner Lebensverhältnisse wider

Die Neubewertung der Wohnsituation ist ein sich wiederholender, dynamischer Entscheidungsprozess. Aktuell wird dieser Prozess insbesondere durch **die Bezahlbarkeit, die Nähe zur Natur, das familiäre und soziale Umfeld** sowie den **Ausbau der digitalen Infrastruktur** im ländlichen Raum beeinflusst. 3 von 4 private Haushalte werden durch ihre finanzielle Situation bei der Neubewertung ihrer Wohnsituation beeinflusst. 68 % der privaten Haushalte geben an, dass die Nähe zur Natur die Bewertung ihrer Wohnsituation beeinflusst. Außerdem geben 61 % an, dass ihr familiäres und soziales Umfeld bei der Neubewertung ihrer Wohnsituation wichtig ist.

### Treiber 1: Bezahlbarkeit (Ökonomische Nachhaltigkeit)

Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt steigt auch der Wohnkostenanteil am frei verfügbaren Nettohaushaltseinkommen stark an. Haushalte, die mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben gelten, als überbelastet. Verwenden 10 % der Befragten, die im Grünen leben, mehr als 40 % ihres Nettohaushaltseinkommens für Wohnen, sind es in der Innenstadt mehr als doppelt so viele (24 %). **Innenstädte** haben nicht nur, aber vor allem aufgrund der Bezahlbarkeit in den letzten 10 Jahren massiv **an Attraktivität als Wohnort verloren**.

### Bei der Neubewertung meiner Wohnsituation werde ich durch folgende Faktoren beeinflusst:

Meine finanzielle Situation (Bezahlbarkeit)

75%



Die Nähe zu Natur und Erholung

68%

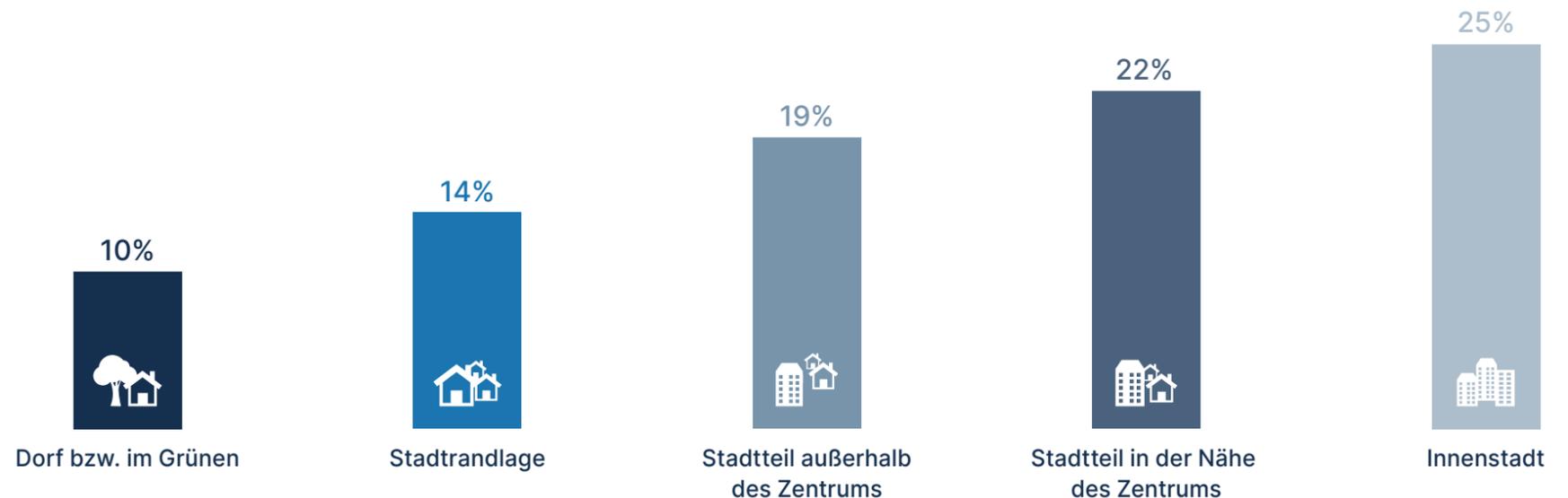


Mein familiäres und soziales Umfeld

61%

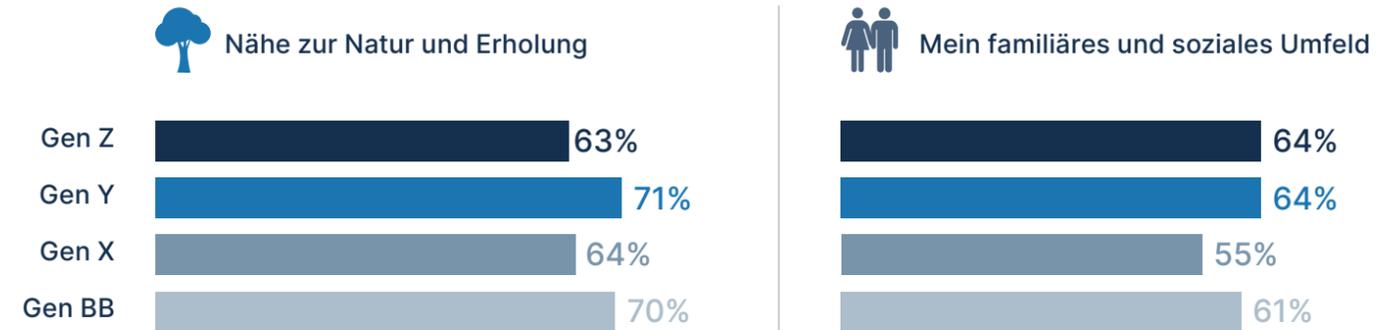


### Wohnkostenanteile (mehr als 40 % des Nettohaushaltseinkommens) in Abhängigkeit des aktuellen Standortes



Oben: N=1.001; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommens verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ (Skala: metrisch) und „Ich wohne aktuell ...“ (Skala: 1 = Dorf bzw. im Grünen; 2 = Stadtrandlage; 3 = Stadtteil außerhalb des Zentrums; 4 = Stadtteil in der Nähe des Zentrums; 5 = Innenstadt) dargestellt werden % der Befragten, die mehr 40 % ihres Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aufwenden

Bei der Neubewertung meiner Wohnsituation werde ich durch folgende Faktoren beeinflusst:



Oben: N=1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Bei der Neubewertung meiner Wohnsituation werde ich durch „die Nähe zur Natur und Erholung“ beeinflusst“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Bei der Neubewertung meiner Wohnsituation werde ich durch „mein familiäres und soziales Umfeld“ beeinflusst“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

**Treiber 2: Umweltbewusstsein (Ökologische Nachhaltigkeit)**

Die gesamtgesellschaftlich stark gestiegene ökologische Nachhaltigkeit privater Haushalte (vgl. Teilprojekt 1 der Studienreihe) spiegelt sich auch in der Neubewertung der Wohnsituation wider. 68 % der privaten Haushalte geben an, dass die **Nähe zur Natur** und die **damit verbundene Erholungsqualität** die Bewertung ihrer Wohnsituation beeinflusst. Wohnen im Grünen hat für viele Menschen nicht nur an Bedeutung gewonnen, sondern steigert auch **nachweislich die Lebensqualität**. 85 % der Kaufinteressenten ist die Nähe zur Natur bei der Neubewertung des Wohnstandortes wichtig. **Über alle Generationen hinweg** ist die Nähe zur Natur ein **wichtiger Aspekt** bei der Bewertung der Wohnsituation.

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

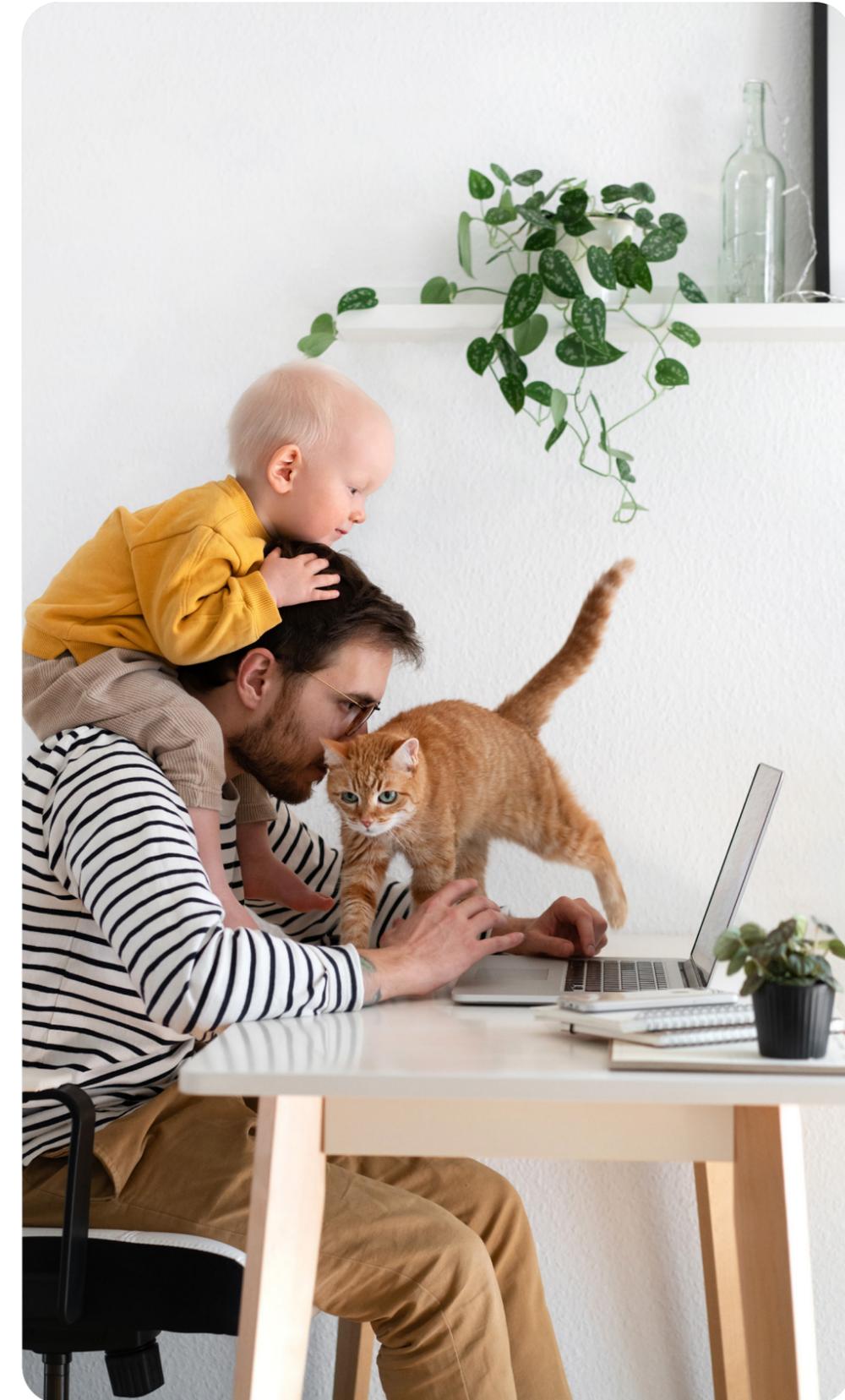
Verstärkt durch die Coronapandemie hat das **soziale und familiäre Umfeld an Bedeutung gewonnen**. Das eigene Kinderzimmer, der eigene Garten und ein soziales Umfeld, indem die Kinder sicher aufwachsen können, nimmt **für viele Familien einen hohen Stellenwert** ein. So geben 61 % der Befragten an, dass ihr familiäres und soziales Umfeld bei der Neubewertung ihrer Wohnsituation wichtig ist. Besonders wichtig ist die Nähe zu Freunden und Familie der Generationen Y und Z mit jeweils 64 % Zustimmung.



## Die digitale Infrastruktur wird bei der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse immer wichtiger

### Enabler: Digitalisierung

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



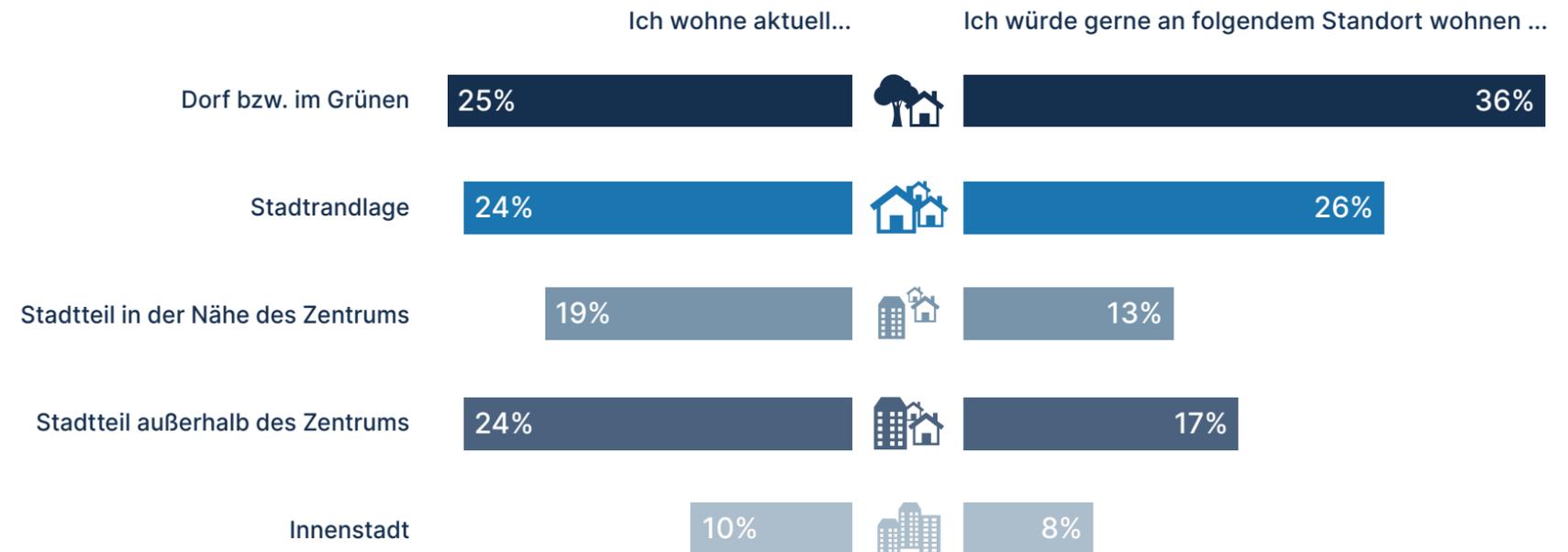
In der Konsequenz führt die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse zu einem Revival des ländlichen Raumes. Urbane Gebiete als Wohnort verlieren dagegen weiter an Attraktivität.

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

Während 60 % der Befragten angeben bereits an ihrem Wunschstandort zu wohnen, stimmen dem 40 % der Befragten nicht zu. Gefragt nach ihrem Wunschstandort wird deutlich, dass die Befragten **ins Grüne oder in Stadtrandlagen** ziehen wollen. Zu den Verlierern gehören Stadtlagen (Stadtteile in der Nähe und außerhalb des Zentrums) sowie Innenstädte. Grundsätzlich ist der Wunschstandort Dorf bzw. im Grünen **über alle Generationen hinweg am beliebtesten**. Befragte der Generation X und der Generation Y präferieren den Standort Dorf bzw. im Grünen am stärksten. Für die Generation Z und die Generation BB sind auch Stadtteile in der Nähe des Zentrums interessant.

Jeder fünfte Befragte, der aktuell in der Innenstadt oder in der Nähe davon wohnt, würde zukünftig gerne im Grünen bzw. in einem Dorf wohnen. Die Daten skizzieren die **zunehmende Attraktivität ländlicher Gebiete**.

### Aktueller Standort vs. Wunschstandort



N=1.001; Fragestellungen „Ich wohne aktuell ...“ und „Ich würde gerne an folgendem Standort wohnen...“; N = 1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Ich würde gerne in folgendem Immobilientyp wohnen ...“



Eng verbunden mit der Frage, an welchen Standort man leben möchte, ist die Frage der zukünftigen Wohnform.

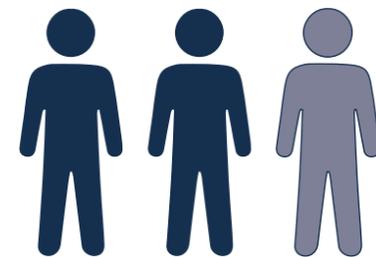
## My Home is my Castle: Das Einfamilienhaus bleibt der Wunsch der Deutschen

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass das **Einfamilienhaus**, trotz allen finanziellen Engpässen, nach wie vor der **Traum der privaten Haushalte** ist. 2/3 der privaten Haushalte geben an, zukünftig in einem Einfamilienhaus wohnen zu wollen. Besonders hoch ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus bei der Generation Y (73%).

Die Aussicht auf einen eigenen Garten und die Nähe zur Natur verstärken den Wunsch vom Einfamilienhaus. 84 % der Befragten, die in ein Dorf bzw. ins Grüne ziehen wollen, möchten auch in ein Einfamilienhaus ziehen. Außerdem hat die Energiekrise und der Klimawandel deutlich gezeigt, dass die privaten Haushalte nach einer **hohen energetischen Unabhängigkeit** im Wohnen streben (siehe auch Teilprojekt 1 dieser Studienreihe). **Im eigenen Haus** lassen sich diese Maßnahmen deutlich **leichter umsetzen** als in der Stadtwohnung.



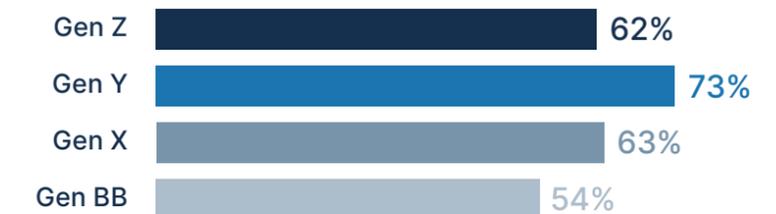
Die Mehrheit der Befragten würde gerne in einem Einfamilienhaus wohnen



2/3

Rund 2 von 3 Befragten möchten zukünftig in einem Einfamilienhaus wohnen.

Ich würde gerne in einem Einfamilienhaus wohnen



N=1.001; Fragestellung „Ich würde gerne in folgendem Immobilientyp wohnen ...“; N = 1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Ich würde gerne in folgendem Immobilientyp wohnen ...“ (Skala: ...Einfamilienhaus; Doppelhaus/Reihenhaus; Mehrfamilienhaus/Wohnblock; Hochhaus; Sonstiges (freie Eingabe)) und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch).

Trotz der gegenwärtigen Bewegung, dass Menschen in ländliche Regionen oder in Stadtrandlagen ziehen wollen, sind urbane Standorte für einen Teil der befragten Haushalte attraktiv.

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

Ein Großteil der Unternehmen und damit auch eine hohe Anzahl an operativen Arbeitsplätzen befinden sich in Städten. Für viele Bürger kommen auch deshalb lange Pendelwege nicht in Frage, weshalb Arbeits- und Wohnort möglichst nahe beieinander liegen sollen. Gleichzeitig sind Städte für die Binnenwanderung und Migration aus dem Ausland Anlaufpunkt für viele Menschen. Außerdem wollen **vor allem junge Menschen der Generation Z in Innenstädten oder in Stadtteilen** in der Nähe des Zentrums wohnen. Aber auch für die **Generation der BB sind Städte attraktiv**. Außerdem sind 35% der Personen, die urban wohnen möchten, alleinstehend. Weiterhin zeigt sich in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung in urbanen Gebieten, dass den Befragten vor allem eine gute Versorgungs- und Mobilitätsinfrastruktur wichtig ist.

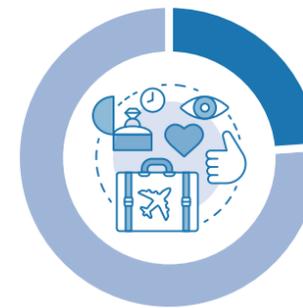
In deutschen Städten und Ballungszentren sind **Miet- und Kaufpreise** in der jüngeren Vergangenheit **drastisch angestiegen**. Um Wohnraum in Städten zukünftig bezahlbar zu machen, ist **Sharing ein probates Mittel**. Jedem dritten Befragten, der in der Innenstadt oder in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums wohnen möchte, ist das Teilen von Wohnfläche wichtig. Aber auch das Teilen von Mobilitätsangeboten wie Car- und Bikesharing oder das Teilen von Gemeinschaftsflächen wie Dachterrassen hat für die Befragten eine hohe Bedeutung.

### Ich würde gerne in der Innenstadt oder in Stadtteilen in der Nähe des Zentrums wohnen ...



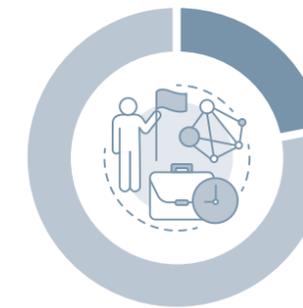
**34 %**

Gen Z (<26 Jahre)



**24 %**

Gen Y (26-40 Jahre)



**22 %**

Gen X (41-55 Jahre)



**31 %**

Gen BB (>55 Jahre)

### Für meine zukünftige Wohnsituation ist mir das Teilen von ... wichtig.

Mobilitätsangebote ((Elektro-) Car- und Bike Sharing sowie Mobilitätsstationen)

53%



Gemeinschaftsflächen (Grillplätze, Gewächshäuser, Dachterrasse etc.)

43%



Wohnfläche (Gemeinschaftliche Wohnformen, Gästewohnungen ...)

32%



Oben: N = 1.001; 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Angenommen Sie wollen Ihre aktuelle Wohnumgebung ändern, welche der nachfolgenden Gründe sprechen dagegen: Es sind kaum alternative und für mich passende Wohnflächen vorhanden.“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N = 1.001; 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

Die Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse führt dazu, dass private Haushalte eine hohe Bereitschaft zur Umzugsmobilität zeigen.

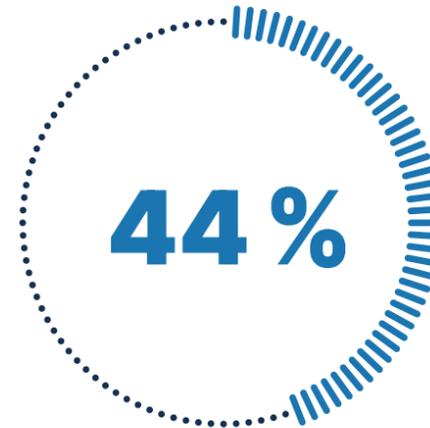
## Je zentraler der aktuelle Wohnort, desto eher sind die privaten Haushalte bereit umzuziehen

Die Bereitschaft der Befragten eine Veränderung an ihrer Wohnsituation vorzunehmen ist groß. So wollen 43 % der Befragten in den nächsten Jahren umziehen. Dass **44 % der privaten Haushalte** angeben, **nicht an ihre Wohnumgebung gebunden** zu sein, verstärkt diesen Trend weiter. Danach gefragt, wie wahrscheinlich es ist, dass sie ihre aktuelle Wohnumgebung verlassen werden, stimmen 35 % der privaten Haushalte zu.

Außerdem zeigt sich deutlich, dass **Befragte, die aktuell in der Innenstadt oder in Stadtteilen des Zentrums wohnen, umzugsbereiter** sind als Befragte, die aktuell in einem **Dorf bzw. im Grünen wohnen**. Jeder zweite Befragte der aktuell in der Innenstadt wohnt, gibt an, dass ein Umzug für ihn in den nächsten Jahren wahrscheinlich ist.

In der Konsequenz kann eine hohe Umzugsbereitschaft in periphere Lagen dazu führen, dass sich die angespannten innerstädtischen Wohnungsmärkte entspannen können. Daraus können sich Angleichungen der Marktpreise für das Wohnen in Stadt und Land ergeben.

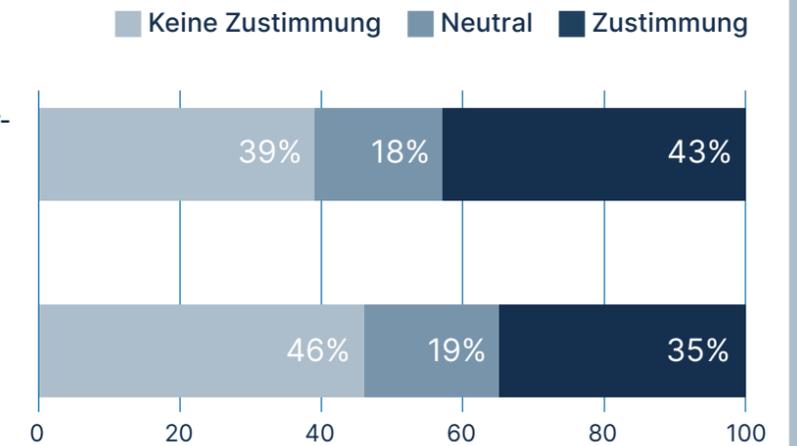
**Knapp die Hälfte aller Befragten ist nicht an ihre Wohnumgebung gebunden.**



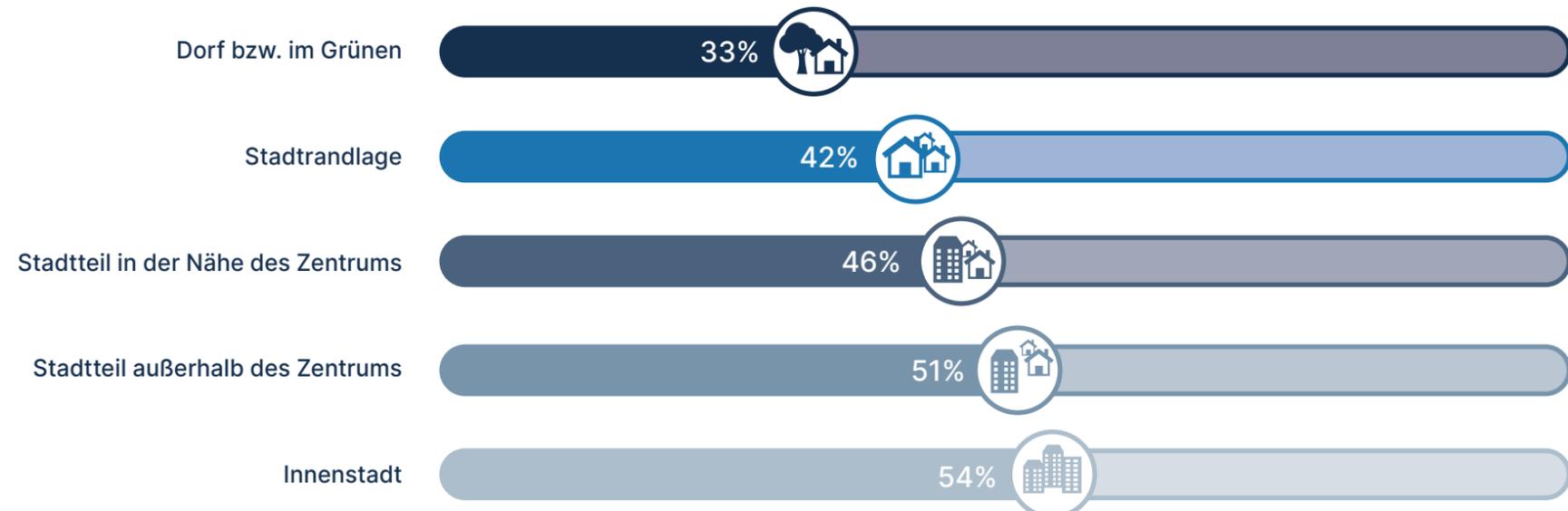
**Wie wahrscheinlich ist es, ...**

dass Sie aufgrund der Neubewertung Ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen?

dass Sie Ihre aktuelle Wohnumgebung verlassen?



**Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie aufgrund der Neubewertung Ihrer Lebensverhältnisse Ihren aktuellen Standort in den nächsten Jahren verlassen und umziehen werden.**



Oben: N=1.001; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Mitte: N=1.001; Konstrukt aus 4 Items, 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen?“ und Aktueller Standort: „Ich wohne aktuell...“ (Skala: 1 = Dorf bzw. im Grünen; 2 = Stadtrandlage; 3 = Stadtteil außerhalb des Zentrums; 4 = Stadtteil in der Nähe des Zentrums; 5 = Innenstadt); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

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

Im Durchschnitt sind die befragten Haushalte zum aktuellen Zeitpunkt **4,5-mal umgezogen**. Die Daten weisen darauf hin, dass die jüngeren Generationen Y und Z die durchschnittlichen Umzüge der Generation BB zukünftig übertreffen werden.

Grundsätzlich gilt die Generation Z als qualifiziert und flexibel. Diese **Flexibilität spiegelt sich auch im Umzugsverhalten der jüngeren Befragten wider**. 64 % der Generation Z plant aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umzuziehen. Außerdem wirkt für 58 % der Generation Z ihr Beruf und das Arbeiten von zuhause massiv auf die Neubewertung ihrer Wohnsituation.

Zwar weist die Generation der BB, mit 70 % Zustimmung die höchste Bindung an ihre Wohnumgebung auf, trotzdem geben 28 % der Generation der BB an, dass ein Umzug für Sie wahrscheinlich ist. Die Gründe dafür sind vielfältig: Ältere Menschen sind so fit wie noch nie und wollen sozial angebunden sein. Außerdem nimmt die Bezahlbarkeit des Wohnens im Alter eine wesentliche Rolle für einen Großteil der älteren Bevölkerung ein.

### Wie oft sind Sie bisher in Ihrem Leben insgesamt umgezogen?

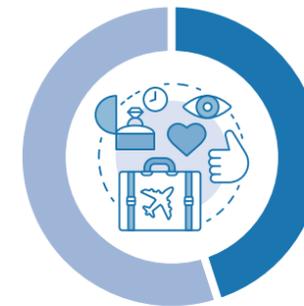


### Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie aufgrund der Neubewertung Ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen?



**64 %**

Gen Z (<26 Jahre)



**45 %**

Gen Y (26-40 Jahre)



**35 %**

Gen X (41-55 Jahre)



**28 %**

Gen BB (>55 Jahre)

Oben: N = 1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Wie oft sind Sie in Ihrem Leben bisher insgesamt umgezogen?“ (Skala: metrisch) und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); Unten: N = 1.001; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie aufgrund der Neubewertung ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen?“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

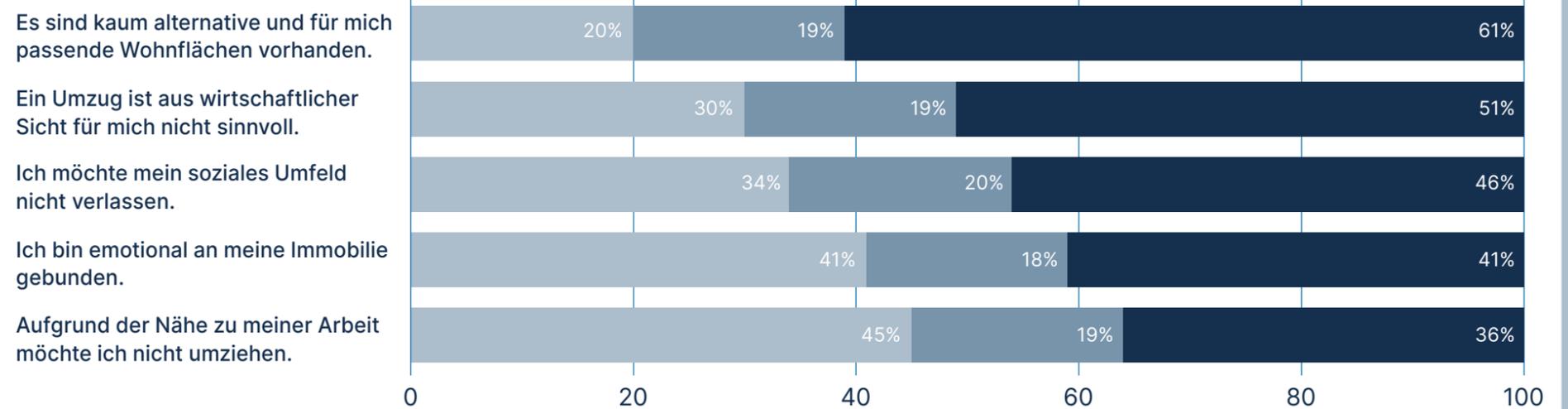
Die erste gemeinsame Wohnung, das erste gemeinsame Kind, eine berufliche Veränderung oder der Eintritt ins Rentenalter führen zu einer kontinuierlichen Evaluation der Wohnzufriedenheit und machen die Neubewertung der eigenen Wohnsituation erforderlich.

## Die Umzugshürden der privaten Haushalte sind vielfältig aber nicht unüberwindbar

Die befragten Haushalte zeigen eine hohe Bereitschaft zur Änderung ihrer aktuellen Wohnsituation auf. Es existieren jedoch **vielfältige Umzugshürden**, die die privaten Haushalte in ihrer Umsetzung hindern. **Passende und alternative Wohnflächen** sind für 61 % der Befragten die **größte Umzugshürde**, wobei sich zeigt, dass das kein Problem einer einzelnen Generation ist.

Dagegen weisen Generationen bei vielen anderen Umzugshürden einige größere Unterschiede auf. Insbesondere für die Generation X (57 %) kommt ein **Umzug aus wirtschaftlicher** Sicht nicht in Frage, für 40 % ist außerdem die **Nähe zur Arbeit** ein Grund nicht umzuziehen. 47 % der Generation Y wollen ihr **soziales Umfeld** nicht verlassen. Für 43 % der Generation Z ist ein Umzug allerdings aus **finanzieller** Sicht nicht möglich. Das Verlassen des sozialen Umfelds stellt auch für die Generation der BB eine große Umzugshürde dar.

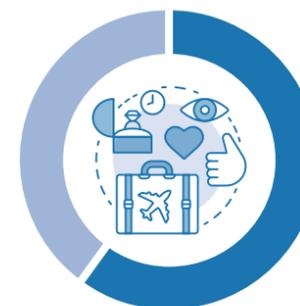
### Angenommen Sie wollen Ihre aktuelle Wohnumgebung ändern, welche der nachfolgenden Gründe sprechen dagegen:



### Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie aufgrund der Neubewertung Ihrer Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren umziehen?



Gen Z (<26 Jahre)



Gen Y (26-40 Jahre)



Gen X (41-55 Jahre)



Gen BB (>55 Jahre)

Oben: N = 1.001; 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Angenommen Sie wollen Ihre aktuelle Wohnumgebung ändern, welche der nachfolgenden Gründe sprechen dagegen: Es sind kaum alternative und für mich passende Wohnflächen vorhanden.“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

Die privaten Haushalte differenzieren deutlich zwischen den Anforderungen an die städtische und die ländliche Infrastruktur.

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

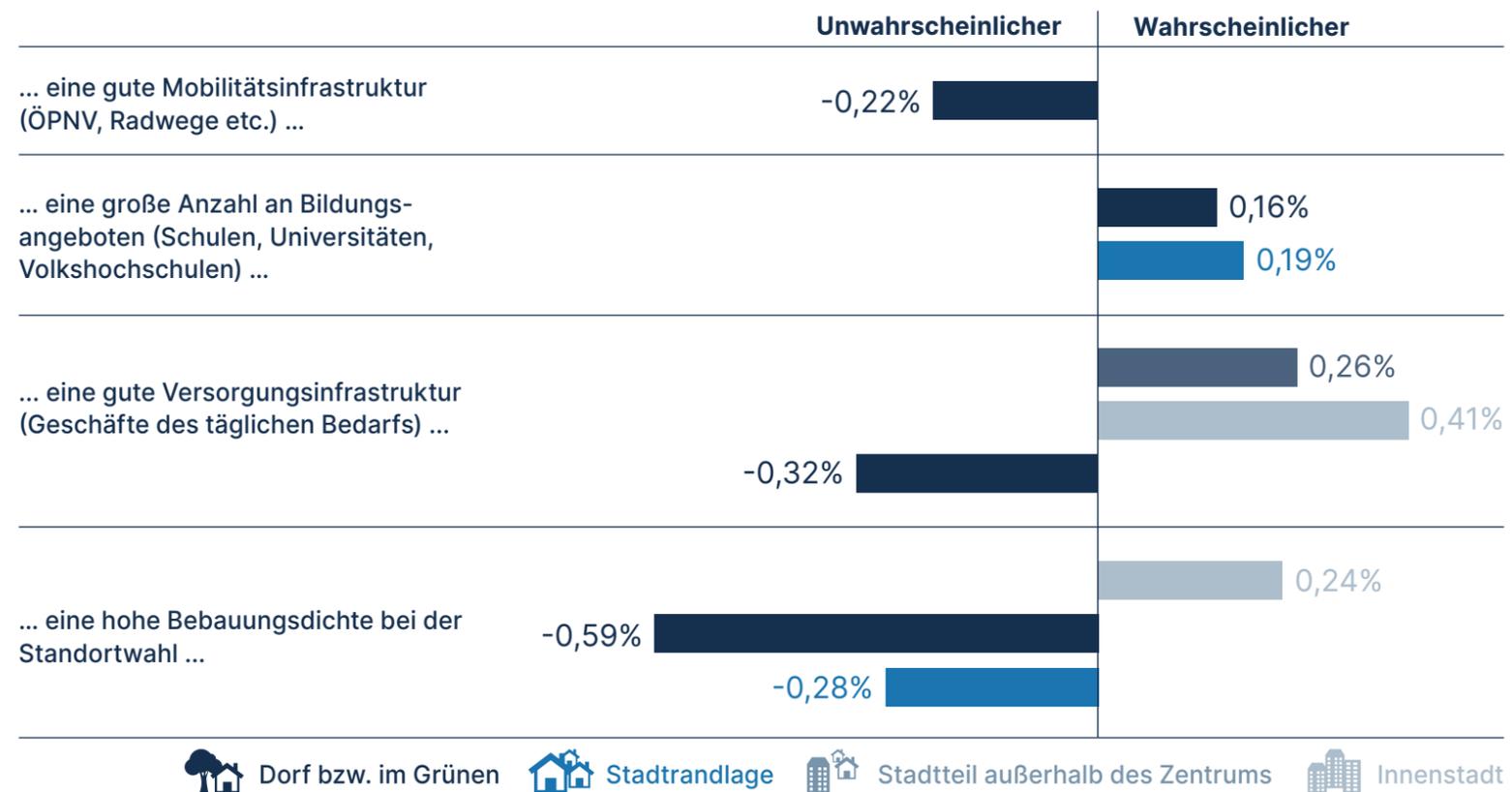
Grundsätzlich legen die privaten Haushalte bei der Standortwahl großen Wert auf eine gute Versorgungsinfrastruktur. Für 90 % der befragten Haushalte ist eine gute Versorgungsinfrastruktur bei der Standortwahl entscheidend. Außerdem sind den Befragten Grünflächen und Parks wichtig. Eine gute digitale Infrastruktur spielt für 79 % der privaten Haushalte eine essenzielle Rolle bei der Standortwahl. Die Wichtigkeit der verschiedenen infrastrukturellen Aspekte für die privaten Haushalte unterscheidet sich vom betrachteten Wohnraum.

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

### Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien für Ihre Standortwahl



### Umso wichtiger ... ist, desto wahrscheinlicher/unwahrscheinlicher ist, dass die privaten Haushalte in ... ziehen.



Oben: N=1.001; Fragestellung „Bitte bewerten Sie, wie wichtig Ihnen die nachfolgenden Kriterien für ihre Standortwahl sind.“ 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N = 1.001; Regressionsanalyse



## Implikationen der Studienergebnisse

- Bei der Neubewertung der urbanen Lebensverhältnisse führen die privaten Haushalte vor allem die Bezahlbarkeit als zentralen Treiber an. Insbesondere in Städten haben sich die Immobilienpreise verteuert und der Anteil der Wohnkosten am frei verfügbaren Nettohaushaltseinkommen übersteigt bei jedem vierten Befragten der Studie 40%. Daraus folgt, dass die privaten Haushalte ihre Wohnsituation neu bewerten und sich die Standortpräferenzen verschieben werden.
- Die Ergebnisse zeigen eine erhöhte Attraktivität des peripheren Raums. Ein Großteil der Befragten signalisiert, künftig eher auf dem Land als in der Stadt leben zu wollen. Der Zuzug von vor allem jungen Menschen und Familien eröffnet dem ländlichen Raum vielfältige Chancen. Neue Bewohner bringen neue Impulse in ländlichen Regionen und können dazu beitragen den Bevölkerungsrückgang und die Alterung zu verlangsamen. Durch den Erhalt und Ausbau von Infrastrukturen auf dem Land kann die Lebensqualität gesteigert werden.
- Gleichzeitig ergeben sich auch Chancen für die Stadt. Die angespannten innerstädtischen Wohnungsmärkte können durch die erhöhte Attraktivität des Landes entlastet werden. Das Potential für Menschen, die auch künftig in Städten wohnen möchten, ist entsprechend groß, Wohnraum verfügbar, bezahlbar und zugänglich zu haben. Allerdings besteht auch das Risiko, dass aktuelle Projektentwicklungen mit hohen Grundstückspreisen am Bedarf der in den Städten lebenden Bevölkerung vorbei entwickelt wurden und nur schwer verkauft werden können.
- Die Digitalisierung gleicht die Lebensbedingungen von Stadt und Land weiter an. Als Enabler hat sie dazu geführt, dass der Ausbau der digitalen Infrastruktur in ländlichen Gebieten neue Möglichkeiten für Leben und Arbeiten geschaffen hat. Schnelles Internet als Grundvoraussetzung ebnet hierfür den Weg, vor allem für diejenigen, die sich dazu entscheiden, von der Stadt aufs Land zu ziehen. Gleichzeitig sind Politik und öffentliche Hand gefordert den Glasfaserausbau weiter voran zu treiben.
- Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass die befragten Haushalte eine hohe Umzugsbereitschaft aufweisen. Vielfältige Umzugshürden hindern die Haushalte jedoch daran, ihre Intention in Handeln umzusetzen. In der Konsequenz werden die Marktkräfte durch die Umzugshürden ausgebremst und eine sich selbst regulierende, effizientere Verteilung von Flächen verhindert. Die Angleichung von Marktpreisen auf dem Land und in der Stadt wird ohne Abbau von Umzugshürden nur schwer möglich sein.

Zur besseren Einordnung der Studienergebnisse und des gesamten Forschungsprogramms wurden zusätzlich zum Megatrend (Sub-) Urbanisierung Fragen zu den Persönlichkeitsverhältnissen der privaten Haushalte in die Befragung integriert.

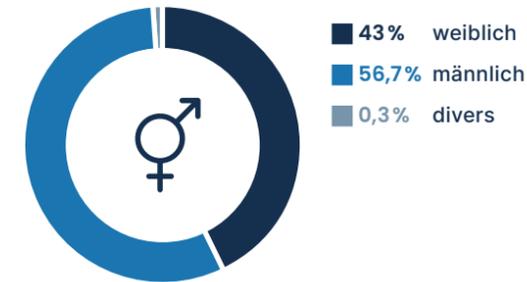
## Stichprobenezusammensetzung

### Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

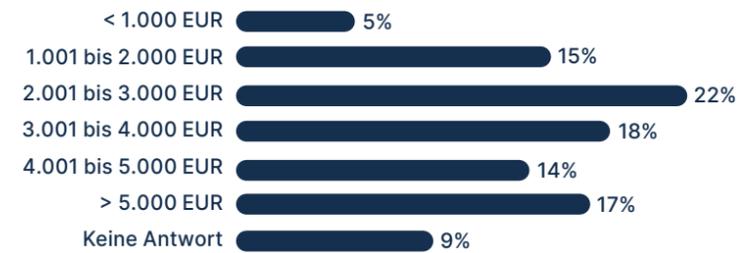
Im Mittel leben in den befragten Haushalten zwei bis drei Personen ohne oder mit einem Kind.



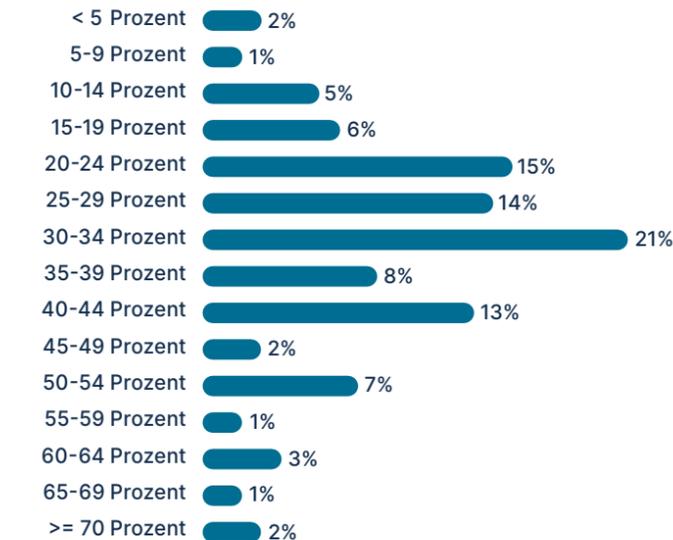
### Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?



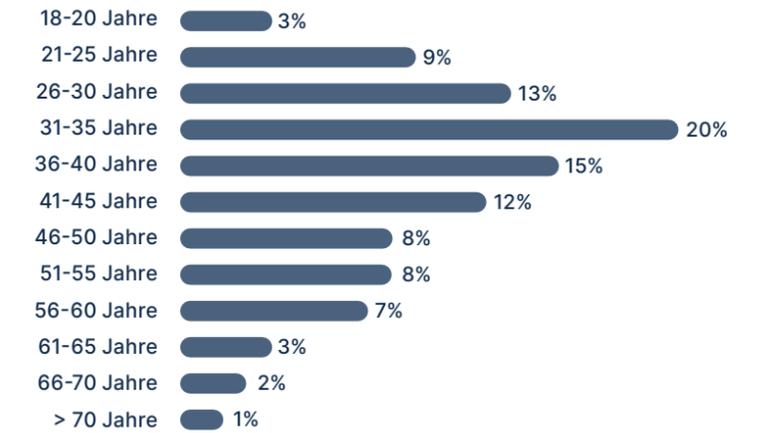
### Netto-Haushaltseinkommen



### Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen



### Alter



### Höchster Bildungsgrad

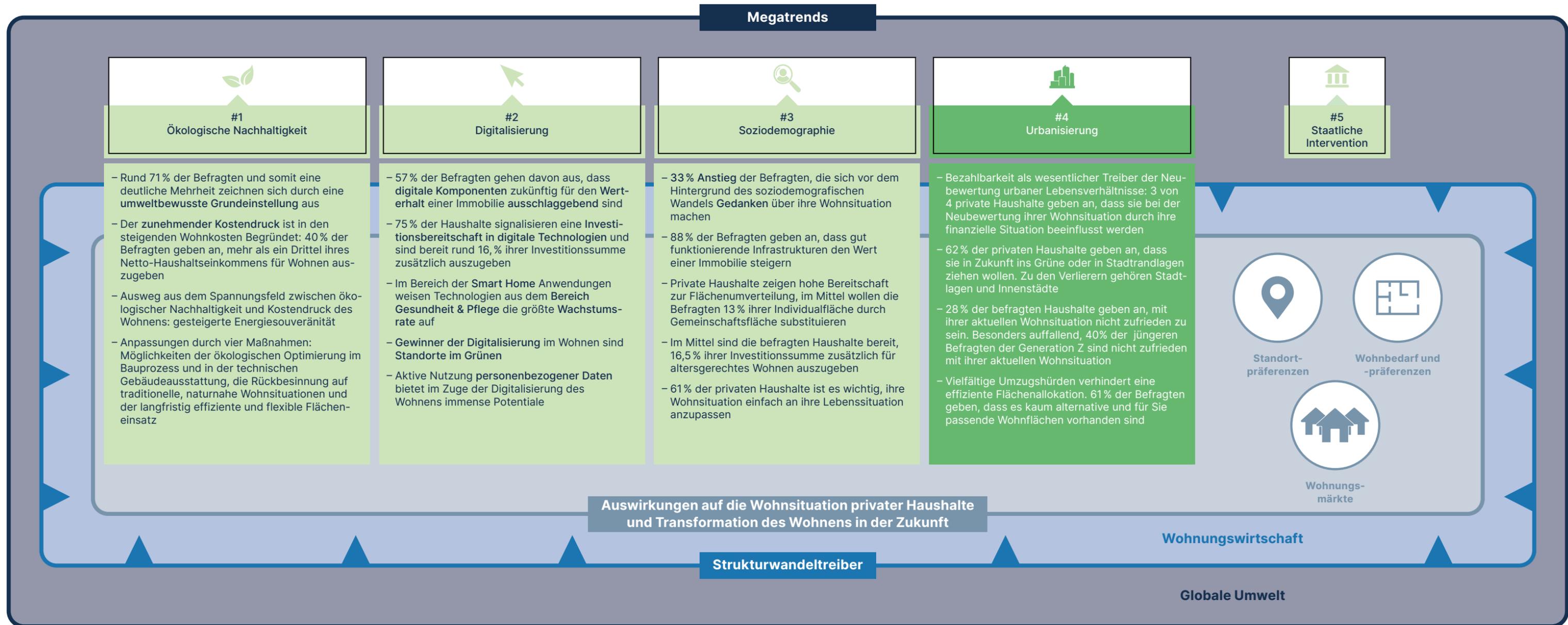


Unten links: N=1.001; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben links: N=1.001; Fragestellung „Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?“ / männlich, weiblich, divers; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=1.001; Fragestellung „Wie alt sind Sie?“ / freie Eingabe in Jahren; dargestellt werden Altersgruppen. Mitte links: N=1.001; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Haushalts-Nettoeinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=1.001; Fragestellung „Was ist Ihr höchster Bildungsgrad?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten rechts: N=1.001; Fragestellung „Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommen verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ / freie Eingabe in %; dargestellt werden alle Antworten.

# Einordnung der Studie in das Forschungsprogramm

## Wirkungsmechanismus des Strukturwandels hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wohnsituation privater Haushalte

Megatrends, welche in der globalen Umwelt entstehen, wirken über die Wohnungswirtschaft nicht nur auf Unternehmen und ihre Strategien, sondern durch die Strukturwandeltrieber auch auf Individuen und ihr Konsumentenverhalten. Diese Betroffenheitssituation der privaten Haushalte mit Auswirkungen auf ihre Standortpräferenz, Wohnbedarfe und Wohnpräferenz und auf die Wohnungsmärkte rückt in das Betrachtungszentrum des Forschungsprogramms.



## Über diese Studie: Stadt-Land-Vorstadt: Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert

Deutschland befindet sich derzeit in einem der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre durch die Megatrends: Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Soziodemografie, Urbanisierung und staatliche Intervention. Dieser Strukturwandel löst tiefgreifende und langfristig wirkende Veränderungsprozesse bis in den Wohnungssektor aus. Deshalb stellt der unabhängige Immobilienkreditvermittler Baufi24 zusammen mit der Technischen Universität Darmstadt im Rahmen des umfassenden Forschungsprogramms „Transformation des Wohnens in Deutschland“ in insgesamt sechs Teilprojekten Megatrends, Veränderung der zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte und Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und -angebot, regionale, qualitative und quantitative Verschiebung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten sowie Auswirkungen auf die Stadt- und Regionalentwicklung dar.

Einen Überblick über alle Studien finden Sie hier:

[www.baufi24.de/studien/](http://www.baufi24.de/studien/)



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DARMSTADT

BAUFI 24 

### Impressum

**Herausgeber:** Baufi 24 Baufinanzierungs AG,  
Kattrepelsbrücke 1, 20095 Hamburg

**Kontaktperson Herausgeber:** Toke Bransky  
**Telefon** +49 (0) 160 15 61 801  
**E-Mail** t.bransky@bilthouse.com

### Inhaltliche Konzeption und Durchführung der wissenschaftlichen Studie:

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre  
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften Technische Universität Darmstadt  
Hochschulstr. 1  
64289 Darmstadt  
Telefon +49 (0) 6151/16 - 24510  
E-Mail office-bwl9@bwl.tu-darmstadt.de  
www.real-estate-research.org  
Prof. Dr. Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer (Projektleitung), Yassien Bachtal

### Zitierempfehlung:

Sie wollen die Ergebnisse zitieren? Bitte gern, aber verwenden Sie hierzu nicht diese Kurzfassung, sondern den vollständigen Ergebnisbericht, der Ihnen HIER kostenfrei zum Download zur Verfügung steht: Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, 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.

### Online Durchführung der Befragung:

Geschäftsführer der coventury GmbH.  
E-Mail christian.holthaus@coventury.de

### Grafik & Design:

design.genau  
Anna Wölfle  
E-Mail info@design-punktgenau.de

### Bildnachweise:

in Reihenfolge der Bilder: yegorovnick / RikoBes / Umomos / bbernard / Sonja / Filitz / Kate / Aedon / AHatmaker / geogif / fizkes / Roman / Babakin / shutterstock.com