

So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern

Transformation des Wohnens
in Deutschland

Teilprojekt 1
Ökologische Nachhaltigkeit

Teilprojekt 2
Digitalisierung

Teilprojekt 3
Soziodemografie

Teilprojekt 4
(Sub-)Urbanisierung

Teilprojekt 5
Staatliche Interventionen



Inhalt

So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern

Management Summary	3
Befragungsergebnisse	
1. Eine Einordnung staatlicher Interventionen im Wohnen	4
2. Haushalte die von staatlichen Eingriffen beeinflusst werden	6
3. Die Wirkung staatlicher Eingriffe auf das Wohnen der privaten Haushalte	9
4. Evaluation staatlicher Interventionen im Wohnen	14
Implikationen der Studienergebnisse	18
Stichprobenszusammensetzung	19
Hintergrund & Studienaufbau	20
Über diese Studie	21



Das Wichtigste zusammengefasst

Auf kaum einem anderen Markt ist der Staat so aktiv wie auf dem Wohnungsmarkt. Dies verwundert wenig, betrachtet man die Funktionsweise des Wohnungsmarktes und die Vielzahl an Zielen, die der Staat durch Eingriffe auf dem Wohnungsmarkt erreichen kann. **Dabei beeinflusst der Staat das Wohnen durch wohnpolitische Maßnahmen, aber auch durch Sekundäreffekte von nicht wohnpolitischen Maßnahmen** (Finanzen, Umwelt, Soziales). Die Ergebnisse der Studie zeigen:

- **Eigentumsbildung** als **zentrales Element** der Wohnraumversorgung ist aufgrund der jüngsten geldpolitischen Maßnahmen und ihrer Wirkung auf das Zinsniveau **nur noch für einen kleinen Teil der Befragten möglich**.
- Rund jeder **zweite befragte Eigentümer** wird bei der **Umsetzung energetischer Maßnahmen durch staatliche Fördermittel beeinflusst**. Dabei schätzen mehr als die Hälfte der Befragten den Einfluss des Staates auf die Bereitstellung von staatlichen Fördermitteln positiv ein.
- Grundsätzlich gehen **2 von 3 Befragten** davon aus, dass die **staatliche Einflussnahme auf die Wohnsituation weiter zunehmen wird**, allerdings gibt rund **jeder zweite Befragte** auch an, dass **staatliche Eingriffe nicht helfen, die gewünschte Wohnsituation herzustellen**.
- Eine bessere Abstimmung und Verstetigung zwischen den verschiedenen politischen Feldern könnte die Wohnpolitik effektiver machen: 3 von 4 Befragten sehen sich bei der **Verwirklichung ihrer Wohnwünsche vor allem durch finanz- und sozialpolitische Maßnahmen beeinflusst**.

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 einem staatlichen Handeln, das die Besonderheiten von Wohnen über die Wohnpolitik hinaus berücksichtigt. Sie interessieren sich für die Zusammensetzung der Stichprobe dieser Studie? Eine Übersicht über die Studienteilnehmerinnen und -teilnehmer finden Sie **hier**.



Staatliche Interventionen im Wohnen: Ein Überblick

Der **Staat nimmt** über unterschiedliche politische Handlungsfelder – **direkt und indirekt** – Einfluss auf die Wohnsituation der privaten Haushalte. **Direkte Maßnahmen der Bau- und Wohnpolitik** zielen darauf ab, die Verfügbarkeit, Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen sicherzustellen und eine Angleichung der Lebensbedingungen zu erreichen. Dagegen nimmt die **Finanzpolitik, die Umweltpolitik und die Sozialpolitik indirekt Einfluss** auf die Wohnsituation. Das Ziel der Umweltpolitik zur Erhaltung der Lebensgrundlage zeigt sich in der Zielsetzung der Bundesregierung, Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Die daraus resultierenden Maßnahmen des EU Green Deals und dem Klimaschutzgesetz wirken sich indirekt auf das Wohnen der Haushalte aus. Aber auch die Zielsetzung der Sozialpolitik – Chancengleichheit und die Vermeidung von Einkommen- und Vermögensunterschieden – hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und spiegelt sich in Wohngeldzahlungen oder der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wider. In jüngster Vergangenheit haben außerdem die Maßnahmen der Finanz- und Geldpolitik, in Form des Zinsanstieges, das Wohnen der privaten Haushalte beeinflusst.

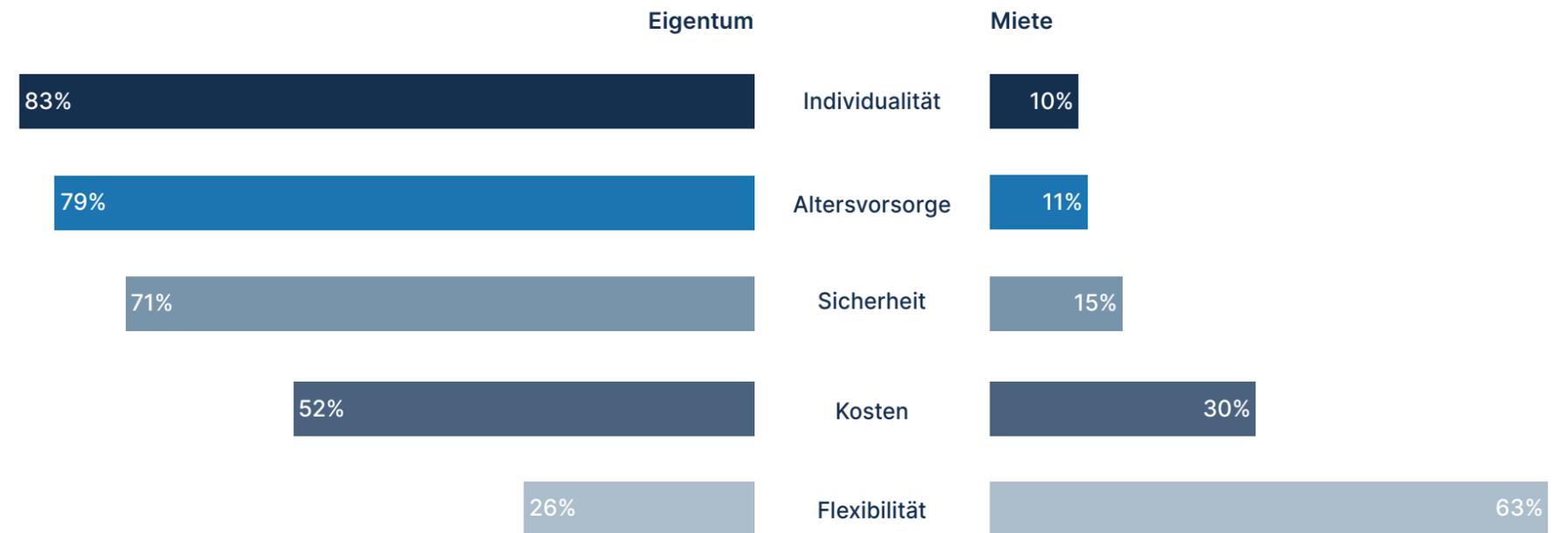
Staatliche Interventionen

STAATLICHE HANDLUNGSFELDESFELDER		ZIELSETZUNG	AKTUELLER STRATEGIEANSATZ	MASSNAHMEN	ERWARTETE AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGS-MARKT
Direkt	Bau- & Wohnungswesen	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnraum: bezahlbar, verfügbar, zugänglich – Angleichung der Lebensbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnraum-schaffung – Mobilisierung von Land- und Bau-flächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Bündnis sozialer Wohnraum – Wohnraumoffensive – Baulandinitiative 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Wohn-raumangebotes – Räumliche und lokale Angebots-ausdehnung
Indirekt	Geld, Währung & Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Preisstabilität – Schuldenabbau 	<ul style="list-style-type: none"> – Erreichung der Zielinflationsrate – Erhöhung der Investitionsbereitschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – Konjunkturpolitische Maßnahmen (Steuersenkung) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Kosten (Finanzierung & Baukosten) senken Wohnangebot
	Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt der Lebens-grundlage 	<ul style="list-style-type: none"> – Klimaneutralität bis 2045 	<ul style="list-style-type: none"> – EU Green Deal – Klimaschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Wohn-kosten und Etablie-rung neuer Baustan-dards
	Sozialpolitik	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung finanzielle Grundlage 	<ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung der sozialen Lage benachteiligter Gruppen 	<ul style="list-style-type: none"> – Zahlung von Wohngeld – Geförderter Wohnungsbau 	<ul style="list-style-type: none"> – Zunehmende Fragmentierung des Wohnmarktes

Die Eigentumsbildung ist ein zentraler Eckpfeiler für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Wohneigentum bietet die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern oder anzupassen. 83 % der Befragten geben an, dass Eigentum aufgrund von **Individualität** für sie attraktiv ist. Die Befragten geben außerdem an, dass sie Eigentum zur **Altersvorsorge** (79 %) 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. So schätzen 71 % der Befragten Eigentum aus **Sicherheit** als attraktiv ein. 62 % der befragten Kaufaspiranten stimmen zu, durch staatliche Maßnahmen in der Eigentumsbildung beeinflusst zu werden.

Bewerten Sie für folgende Kriterien, welches Wohnverhältnis (Eigentum/Miete) attraktiver ist.



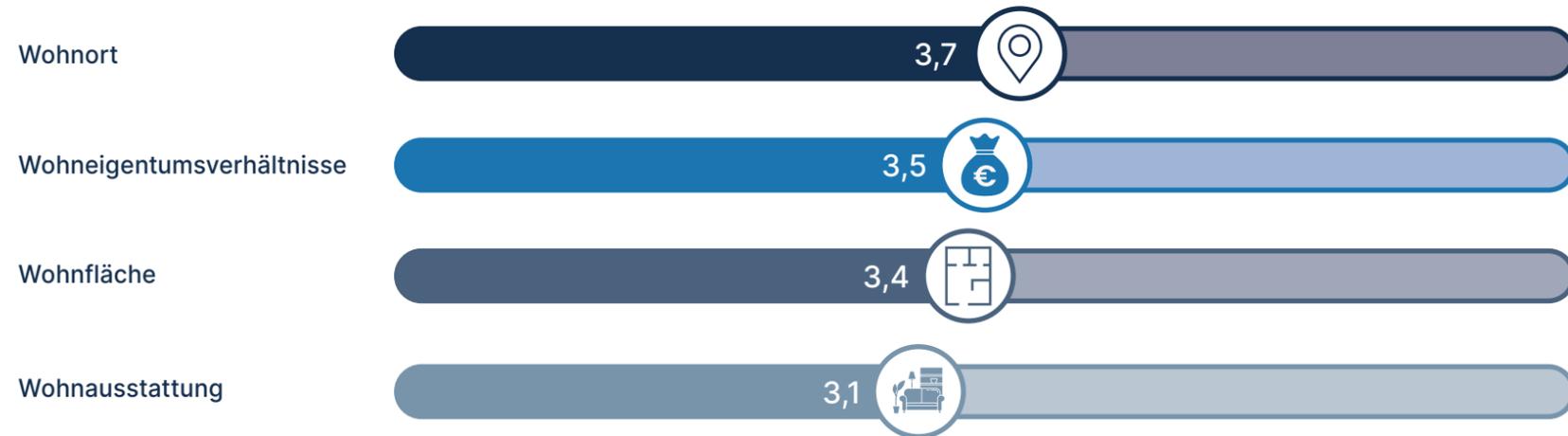
N=1.002; 7er-Likert-Skala von Eigentum bis Miete; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

Der Staat beeinflusst die Wohnsituation der privaten Haushalte in vielen Facetten

Im Durchschnitt fühlen sich die befragten Haushalte lediglich moderat in ihrer Wohnsituation entlang der vier Dimensionen – Wohnort, Wohneigentumsverhältnisse, Wohnfläche und Wohnausstattung – von staatlichen Maßnahmen beeinflusst.

Betrachtet man jedoch die Befragten, die angegeben haben, dass sie in einer der Dimensionen von staatlichen Maßnahmen beeinflusst werden, zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild. So stimmen **57 % der Befragten** zu, **in mindestens einer Dimension von staatlichem Handeln beeinflusst** zu werden. Außerdem geben **11 %** sogar an, **in allen vier Dimensionen** von staatlichen Maßnahmen beeinflusst zu werden. Mit **38 %** und **33 %** **wirken die staatlichen Maßnahmen** vor allem auf die Dimensionen **Wohnort** und **Wohneigentum** der privaten Haushalte.

Mein ... wird von staatlichen Eingriffen beeinflusst (Mittelwerte)



Folgende Dimensionen werden von staatlichem Handeln beeinflusst:



38 % Wohnort



33 % Wohneigentumsverhältnisse

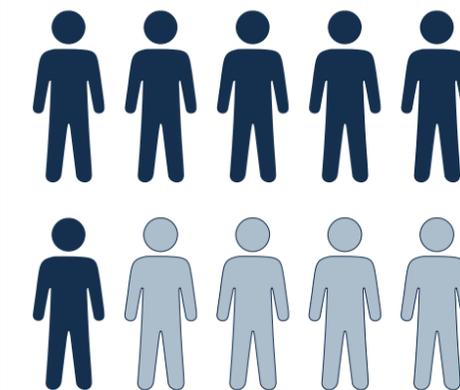


30 % Wohnfläche



26 % Wohnausstattung

Anteil der Befragten, die von staatlichen Maßnahmen beeinflusst werden:



6/10

Rund 6 von 10 Befragten fühlen sich in mind. einer Dimension von staatlichen Maßnahmen beeinflusst.

Oben: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Mittelwerte; Unten links: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten rechts: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

Der Staat beeinflusst die Wohnsituation von privaten Haushalten – aber nicht die von jedem Haushalt

Haushalte werden durch staatliche Maßnahmen in unterschiedlichem Maße beeinflusst. Differenziert man dabei nach Generationen, dem aktuellen Wohnort, dem Nettohaushaltseinkommen und den Wohnkosten, werden die Unterschiede deutlich.

Generationen: Die Bedeutung staatlicher Maßnahmen nimmt über alle Facetten des Wohnens mit zunehmendem Alter ab. Insbesondere jüngere Generationen fühlen sich stärker vom Staat beeinflusst. Es zeigt sich, dass Befragte im Alter zwischen 31 - 40 Jahren, in der Phase der Familiengründung, von staatlichen Maßnahmen am stärksten beeinflusst (45 %) werden.

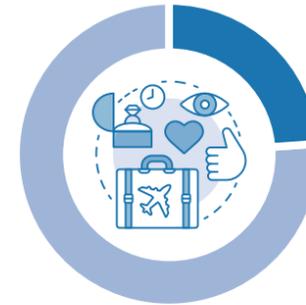
Aktueller Wohnort: Haushalte im ländlichen Raum werden deutlich seltener von staatlichen Maßnahmen beeinflusst. Lediglich 36 % geben an, von staatlichen Maßnahmen beeinflusst zu sein. Dagegen gibt jeder zweite Innenstadtbewohner an, vom Staat in seiner Wohnsituation beeinflusst zu werden.

Anteil an Befragten, deren Wohnsituation staatlich beeinflusst ist, nach Generationen.



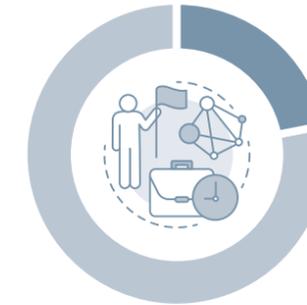
39 %

Gen Z (<26 Jahre)



31 %

Gen Y (26-40 Jahre)



30 %

Gen X (41-55 Jahre)



29 %

Gen BB (>55 Jahre)

Anteil an Befragten, deren Wohnsituation staatlich beeinflusst ist, nach aktuellem Wohnort.



36%

Dorf bzw. im Grünen



49%

Stadtrandlage



44%

Stadtteil außerhalb des Zentrums



46%

Stadtteil in der Nähe des Zentrums



49%

Innenstadt

Obel: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Die von mir genutzte Wohnfläche wird von staatlichen Maßnahmen beeinflusst.“; „Mein Wohnort wird von staatlichen Maßnahmen beeinflusst.“; „Meine Wohnausstattung wird von staatlichen Maßnahmen beeinflusst.“; „Meine Wohneigentumsverhältnisse werden durch staatliche Maßnahmen beeinflusst.“ (Skalen: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu); und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden aggregierte Zustimmungswerte
Unten: N=1.002; Subgruppenanalyse den Fragestellungen „Ich werde von staatlichen Maßnahmen in Entscheidungen bezüglich meiner Wohnsituation beeinflusst.“ (Skala 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)

Nettohaushaltseinkommen: Wohlhabende Haushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen von über 5 TEUR pro Monat werden deutlich **seltener von staatlichen Maßnahmen beeinflusst** als Befragte mit einem geringen Einkommen (38 % vs. 48 %). Dieser Unterschied wird durch **zwei Effekte** getrieben:

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

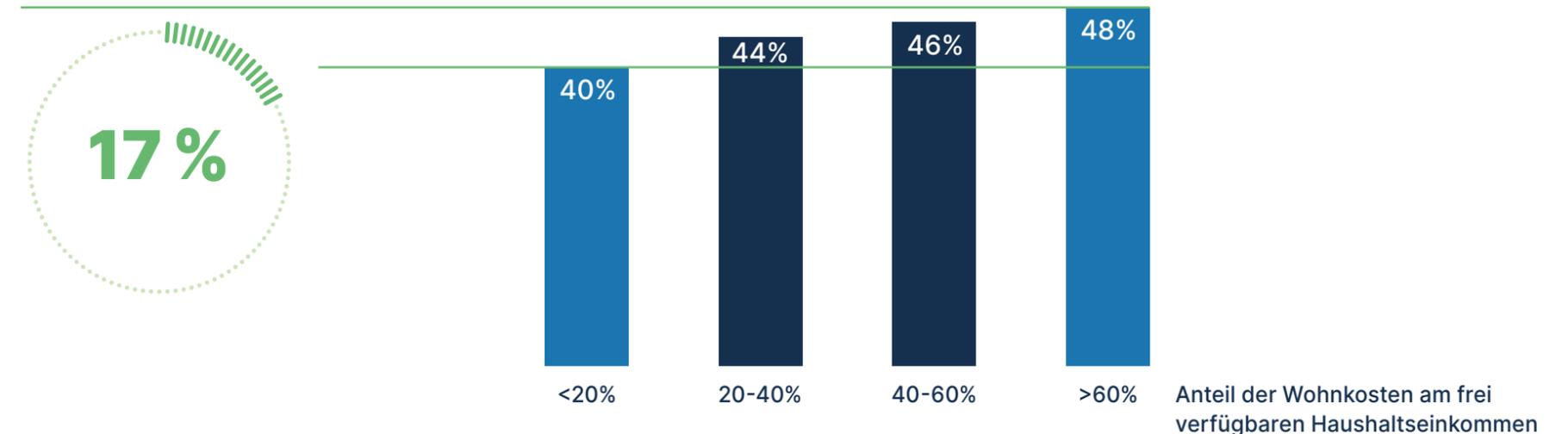
Wohnkosten: Ein **ähnliches Bild** zeigt sich auch bei den **Wohnkosten**. Haushalte, deren Wohnkosten unter 20 % liegen, geben nur in 40 % der Fälle an, von staatlichen Maßnahmen beeinflusst zu sein.

Zusammengefasst zeigt sich, dass der Staat vor allem auf Haushalte mit niedrigem Einkommen in Ballungsräumen wirkt, die unter hohen Wohnkosten leiden und sich in der Familiengründungsphase befinden.

Anteil an Befragten, deren Wohnsituation staatlich beeinflusst ist, nach Nettohaushaltseinkommen.



Anteil an Befragten, deren Wohnsituation staatlich beeinflusst ist, nach Wohnkosten.

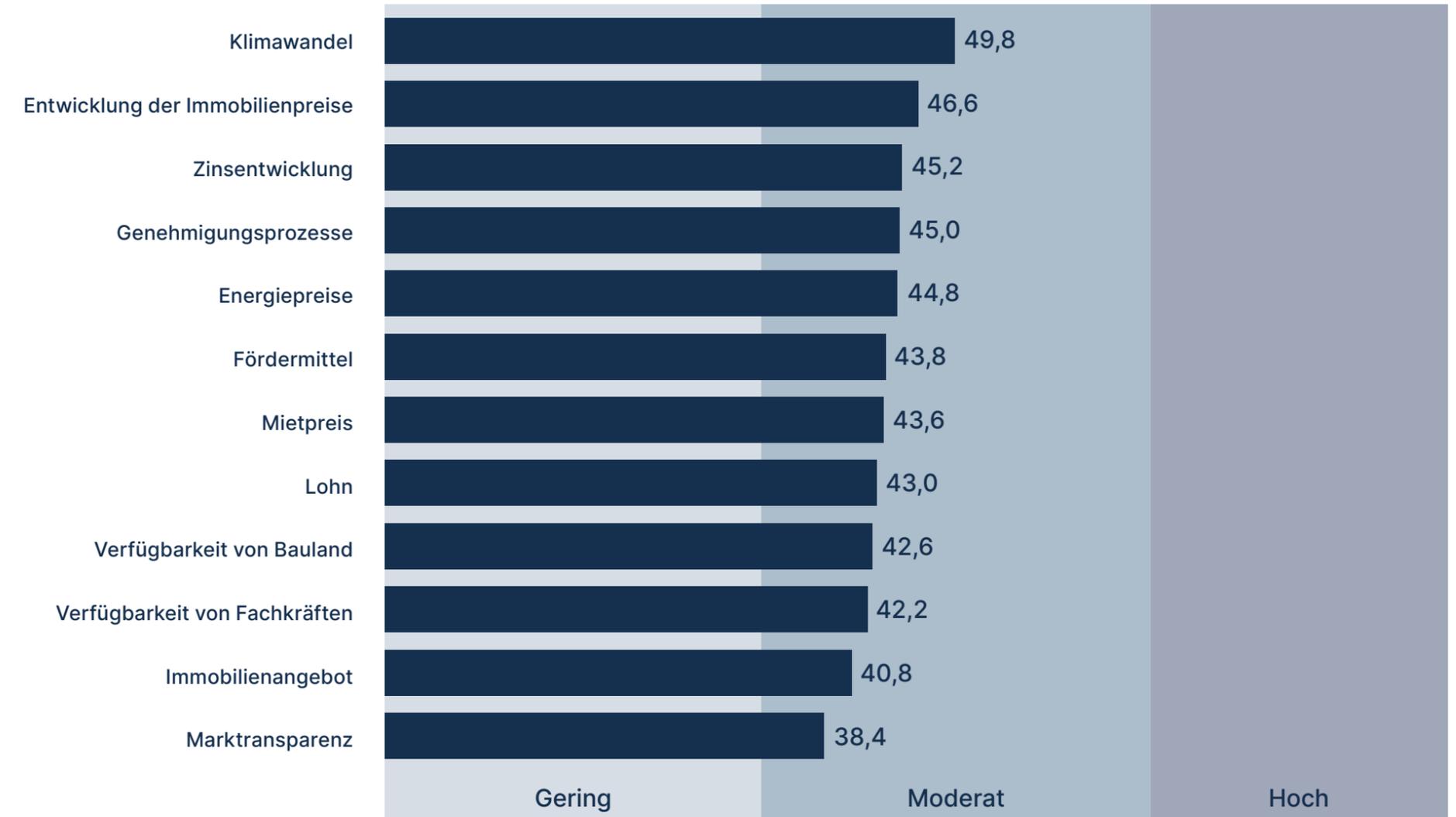


Oben: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Ich werde von staatlichen Maßnahmen in Entscheidungen bezüglich meiner Wohnsituation beeinflusst.“ (Skala 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu) und „Wie hoch ist Ihr Haushaltsnettoeinkommen?“ (Skala: 1 = unter 1.000 €; 2 = 1.001 - 2.000 €; 3 = 2.001 - 3.000 €; 4 = 3.001 - 4.000 € 5 = 4.001 - 5.000€; 6)“; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswert) Unten: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Ich werde von staatlichen Maßnahmen in Entscheidungen bezüglich meiner Wohnsituation beeinflusst.“ (Skala 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu); und „Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommen verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswert)

Der Staat wirkt auf alle wichtigen Treiber der Wohnsituation

Die **Wohnsituation** von Haushalten wird **unabhängig vom Staat durch verschiedene Faktoren beeinflusst**. Staatliche Maßnahmen setzen eben an diesen Faktoren an und versuchen diese so zu beeinflussen, dass die staatlich gewünschten Wirkungen (z.B. bezahlbare Mieten) realisiert werden. Grundsätzlich **wirkt der Staat aus Sicht der Befragten auf alle Treiber, die die Wohnsituation beeinflussen**. Allerdings hat der Staat aus Sicht der Befragten **auf keinen Treiber des Wohnens einen hohen Einfluss**. Die Befragten schätzen den Einfluss des Staates auf den Klimawandel, die Immobilienpreise und die Zinsentwicklung am stärksten ein.

Wirkungsstärke des Staates auf ...
(Durchschnittswerte der Befragten)



N=1.002; Fragestellung „Bewerten Sie für die folgenden Punkte wie der Staat Einfluss auf die einzelnen Faktoren nimmt.“ (Skala stark negativ 0 bis 100 stark positiv); dargestellt werden Durchschnittswerte der Befragten

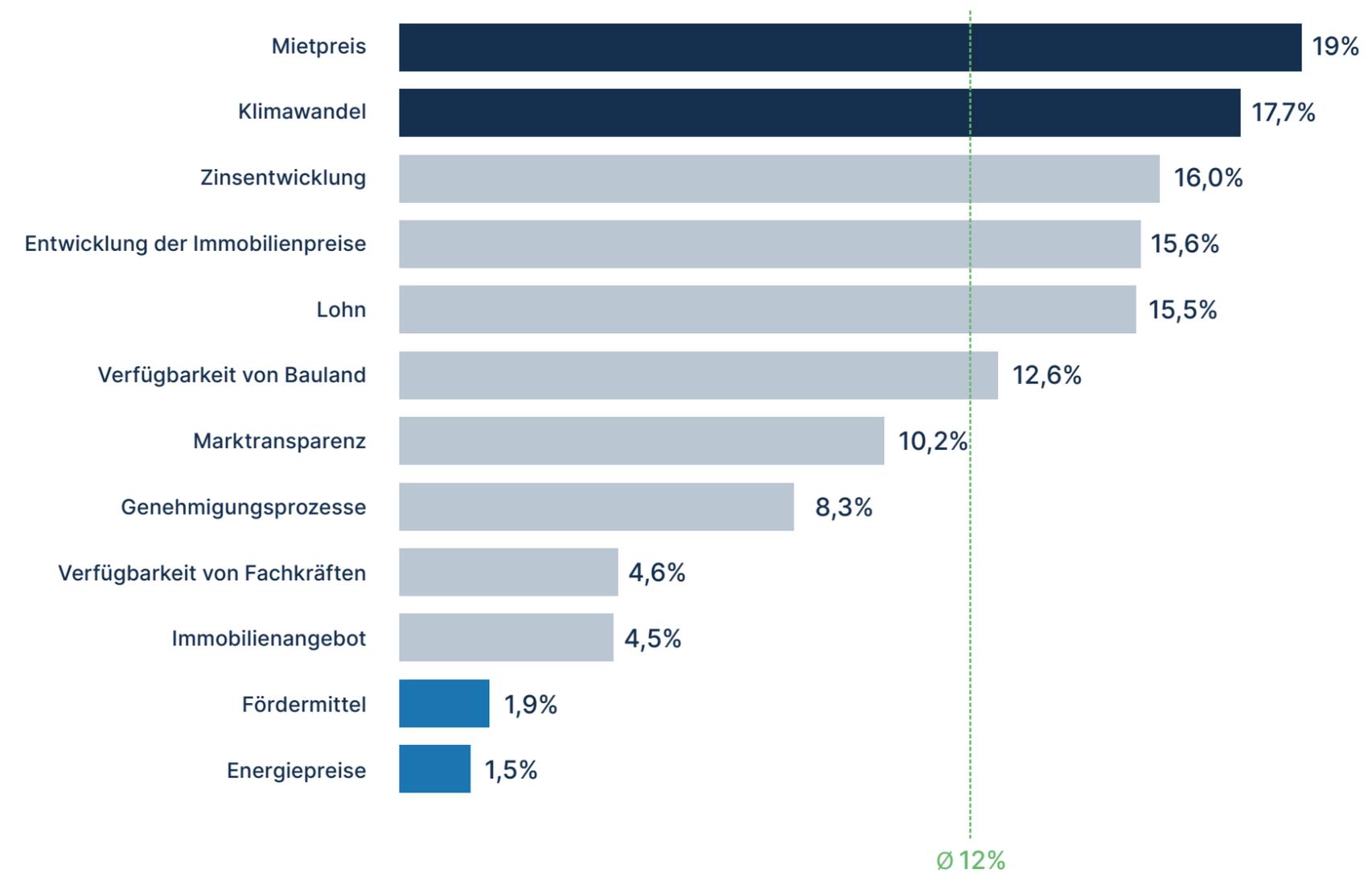
In ihrer Wohnsituation beeinflusste Befragte sehen den Staat als starken Einflussfaktor für die Treiber des Wohnens, wobei vor allem der Klimawandel und die Mietpreise als relevante Bereiche wahrgenommen werden

In ihrer Wohnsituation beeinflusste Befragte geben an, dass der Staat auch auf die Treiber des Wohnens einen starken Einfluss nimmt. Im **Durchschnitt** liegt die **wahrgenommene Einflussnahme 12 % über der der nicht in ihrer Wohnsituation beeinflussten Befragten**. Betrachtet man die Einflussnahme im Weiteren genauer, stellt man fest, dass sich zwei Treiber nur marginal zwischen beiden

Gruppen unterscheiden: **Energiepreise** und **Fördermittel**. Es kann also vermutet werden, dass diese Faktoren **kein entscheidender Faktor** für die **wahrgenommene Einflussnahme darstellen**. Ein anderes Bild zeichnet sich für die Treiber Klimawandel und Mietpreis ab. Hier unterscheidet sich die Wahrnehmung deutlich. Für die wahrgenommene staatliche Einflussnahme auf die Wohnsituation sind diese Treiber deutlich relevanter.

Wirkungsstärke des Staates auf ...

%-Differenz der Mittelwerte in der Wahrnehmung zwischen Wohnsituation beeinflusst vs. nicht beeinflusst

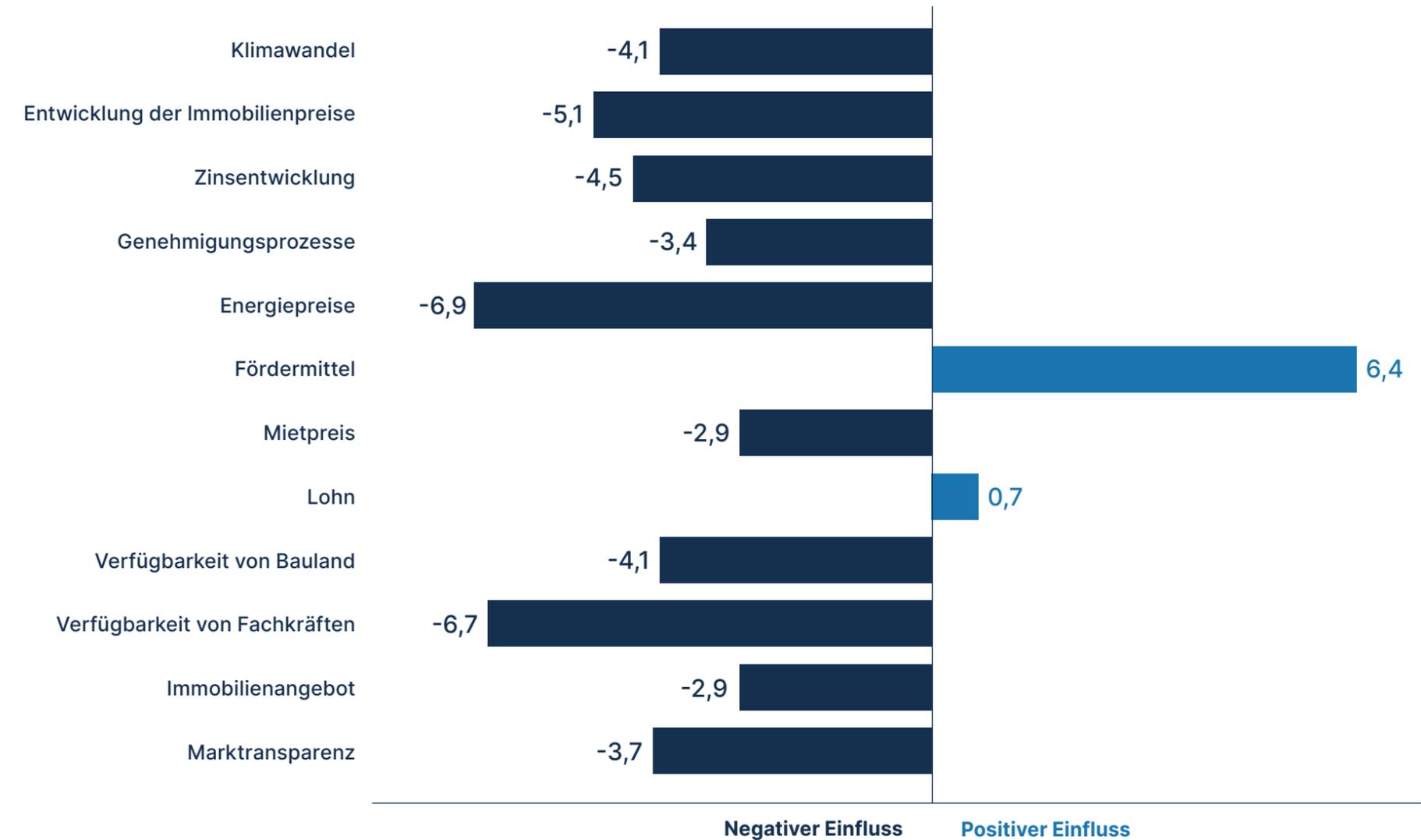


N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Bewerten Sie für die folgenden Punkte, wie der Staat Einfluss auf die einzelnen Faktoren nimmt.“ (Skala stark negativ 0 bis 100 stark positiv) und „Ich werde von staatlichen Maßnahmen in Entscheidungen bezüglich meiner Wohnsituation beeinflusst.“ (Skala 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu); dargestellt wird die Differenz der Mittelwerte in der Wahrnehmung zwischen beeinflussten und nicht beeinflussten Befragten in %

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

Die wahrgenommene Wirkungsweise des staatlichen Handelns auf die Treiber des Wohnens ist – mit zwei Ausnahmen – negativ. Lediglich für die **Faktoren Förderung und Lohnentwicklung** zeichnet sich ein **positiv wahrgenommener Einfluss des Staates** ab. Für die **Treiber Energiepreise und Verfügbarkeit von Fachkräften** wird die **staatliche Einflussnahme besonders kritisch** gesehen. Die wahrgenommene negative Wirkung des Staates auf Energiepreise könnte unter anderem mit der in jüngerer Vergangenheit erlebten Energiekrise und der damit einhergehenden Steigerung der Wohnkosten für private Haushalte zusammenhängen.

Wirkungsweise des Staatlichen Handelns auf ...
(Durchschnittswerte der Befragten)



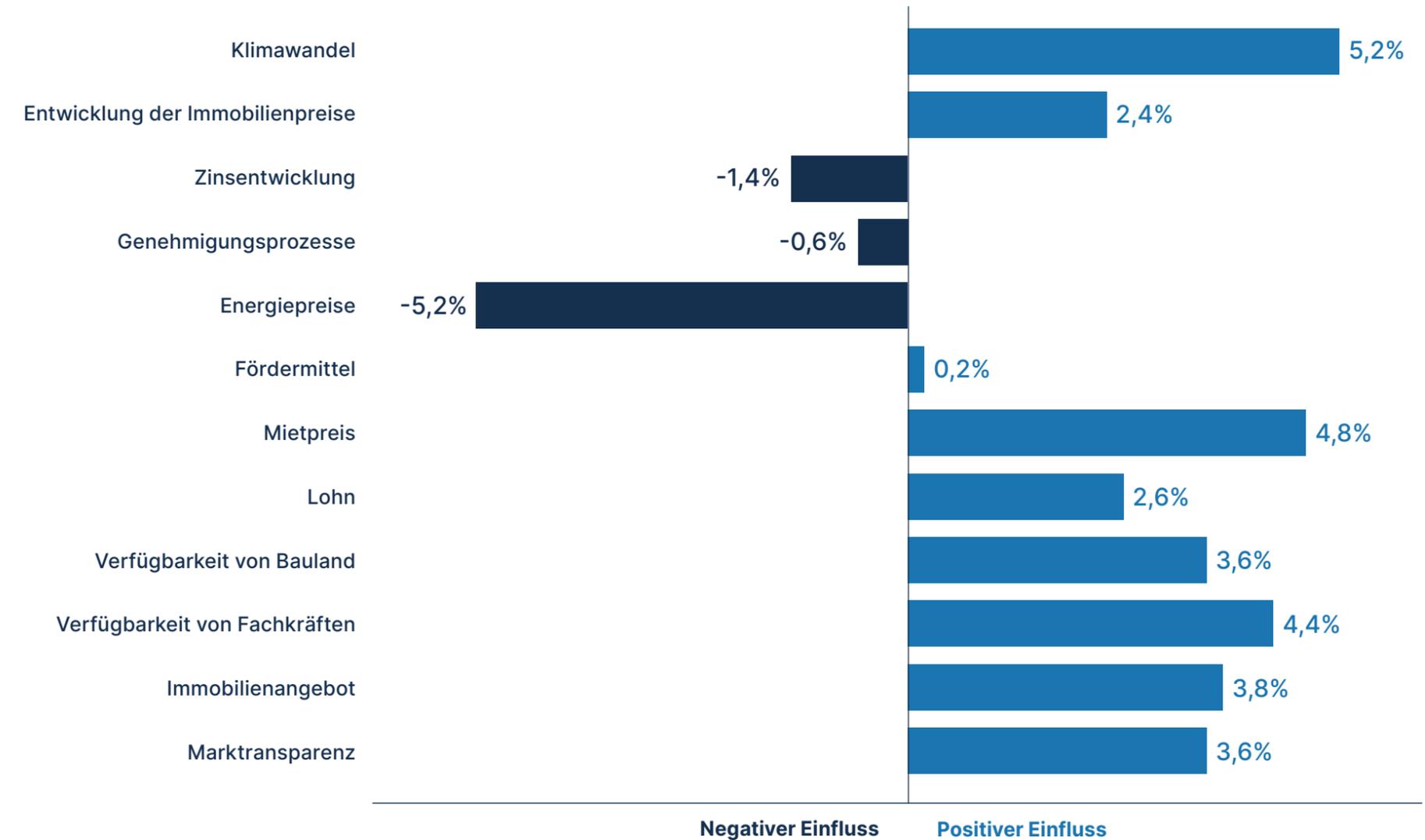
N=1.002; Fragestellung „Bewerten Sie für die folgenden Punkte, wie der Staat Einfluss auf die einzelnen Faktoren nimmt.“ (Skala stark negativ 0 bis 100 stark positiv); dargestellt werden die Differenzen der Durchschnittswerte der Befragten

Das staatliche Handeln auf die Treiber des Wohnens wird von Befragten, die sich in ihrer Wohnsituation vom Staat beeinflusst fühlen, deutlich positiver bewertet. Lediglich die Bereiche: Energiepreise, Zinsentwicklung und Genehmigungsprozesse werden negativer bewertet

Befragte, die vom Staat in ihrer Wohnsituation beeinflusst werden, sehen dessen Handeln zwar ebenfalls negativ, aber deutlich positiver als die Befragten, die sich nicht beeinflusst fühlen. Lediglich in **drei Bereichen** sehen beeinflusste Bürger das staatliche Handeln **negativer als Personen, die angeben, in ihrer Wohnsituation nicht von staatlichen Eingriffen beeinflusst zu werden: Energiepreise, Zinsentwicklung und Genehmigungsprozesse**. Die Zinsentwicklung gehört zu den drei Treibern, die vom Staat am stärksten beeinflusst werden und wo auch die Beeinflussten eine deutlich andere Wahrnehmung des staatlichen Einflusses haben (+16%).

Wirkungsweise des staatlichen Handelns auf ...

%-Differenz der Mittelwerte in der Wahrnehmung zwischen Wohnsituation beeinflusst vs. nicht beeinflusst

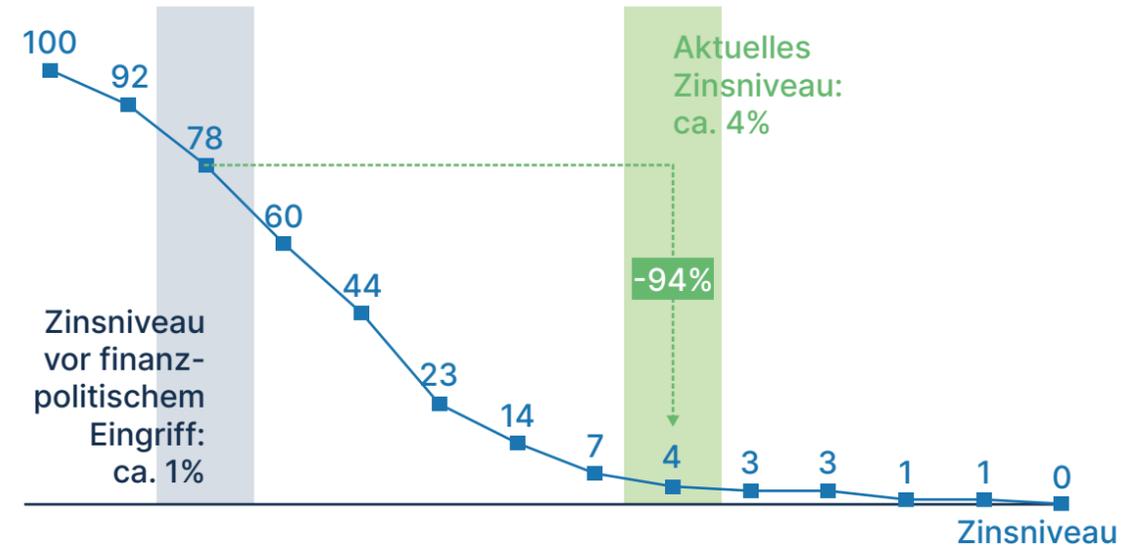


N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Bewerten Sie für die folgenden Punkte, wie der Staat Einfluss auf die einzelnen Faktoren nimmt.“ (Skala stark negativ 0 bis 100 stark positiv) und „Ich werde von staatlichen Maßnahmen in Entscheidungen bezüglich meiner Wohnsituation beeinflusst.“ (Skala 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu); dargestellt wird die Differenz der Mittelwerte in der Wahrnehmung zwischen Beeinflussten und nicht Beeinflussten Befragten in %

Die jüngsten geldpolitischen Maßnahmen und ihre Wirkung auf das Zinsniveau haben dazu geführt, dass der Eigentumserwerb lediglich für eine sehr kleine Gruppe möglich ist

Die Zinsen im Euroraum sind seit der Corona-Pandemie, aber spätestens durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, durch die geldpolitischen Maßnahmen der EZB deutlich angestiegen. Die Wirkungsweise der Verteuerung von Zinsen auf den Wirtschaftskreislauf, insbesondere dem Immobiliensektor sind sehr gut dokumentiert. Es verwundert daher nicht weiter, dass in der durchgeführten Befragung **Zinsen** zu dem **am stärksten beeinflussten Treiber des Wohnens** zählen. Verengt man die Sichtweise jedoch auf die Eigentumsbildung, erstaunt die Massivität der Wirkung. 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 **grob 5 % der Befragten**. Die Eigentumsbildung ist damit massiv erschwert worden.

Zu welchem Zinssatz können Sie sich Ihre Wunschimmobilie leisten?



N=495; Fragestellung: Bitte geben Sie an, ab welchem Zinssatz Sie sich Ihre Wunschimmobilie leisten können? Skala 1 = ja; 2 = nein; dargestellt werden Zustimmungswerte

Die Mehrheit kann sich eine Immobilienfinanzierung zum aktuellen Zinssatz nicht mehr leisten.



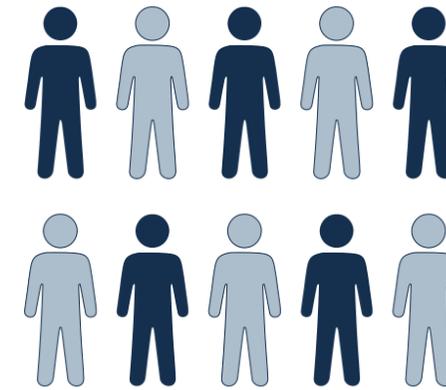
Private Haushalte werden bei der Umsetzung energetischer Maßnahmen durch staatliche Fördermittel massiv beeinflusst

Betrachtet man die staatliche Einflussnahme auf die Wohnausstattung der privaten Haushalte, kristallisieren sich zwei zentrale Treiber unter den Befragten heraus. Dazu gehört zum einen die Markttransparenz und zum anderen die Lohnentwicklung. Außerdem **wirkt der Klimawandel** auf die **Wohnausstattung** der Befragten. Um die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein, nehmen energetische Sanierungen an Gebäuden eine entscheidende Rolle ein. 63 % der befragten Eigentümer geben an, dass eine Renovierung ihrer Immobilien in den nächsten 5 Jahren ansteht. Rund **jeder zweite Eigentümer gibt an, dass er bei seiner Investitionsentscheidung durch staatliche Fördermittel beeinflusst** wird. Den **Einfluss des Staates auf die Bereitstellung** von staatlichen Fördermitteln **schätzen mehr als die Hälfte der Befragten dabei positiv ein.**

In den nächsten 5 Jahren stehen Investitionen/Renovierungen an.



Fördermittel beeinflussen die Investitionsentscheidung von Eigentümern



5/10

Rund jeder zweite Eigentümer gibt an, dass er bei seiner Investitionsentscheidung durch staatliche Fördermittel beeinflusst wird.

Einflussnahme des Staates auf den Faktor Fördermittel

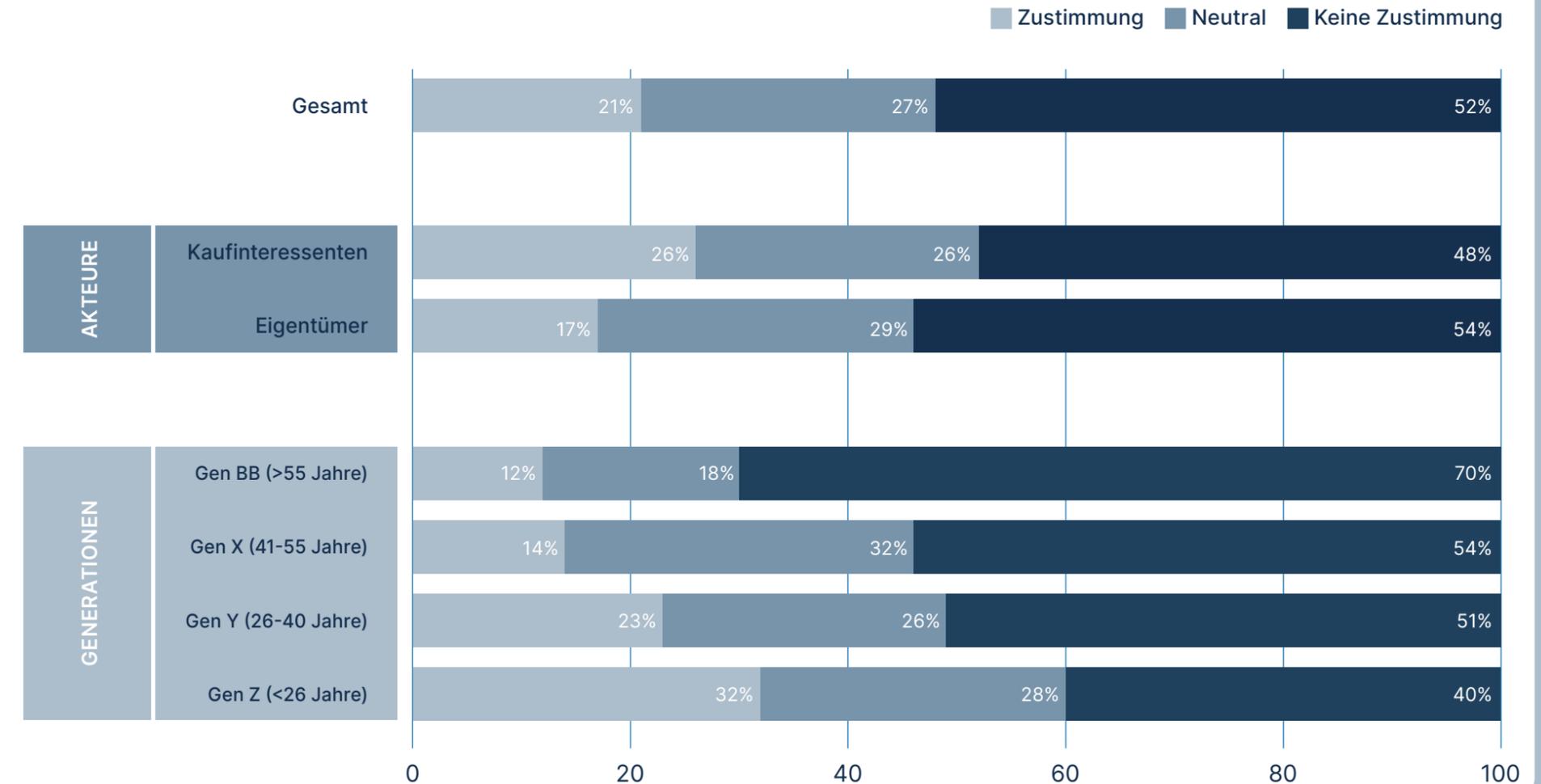


Oben links: N=507; 1 = ja; 2 = nein; dargestellt werden Zustimmungswerte; Oben rechts: N=507; 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=507; 7er Likert Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

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. Lediglich 21% der Befragten glauben, dass staatliche Eingriffe ihnen helfen, ihre gewünschte Wohnsituation herzustellen, dagegen gehen 2,5-mal so viele Befragte davon aus, dass die staatlichen Eingriffe kontraproduktiv sind. Differenziert man die Analyse nach Eigentümern und Kaufinteressenten, zeigt sich jedoch, dass **Kaufinteressenten** das staatliche Handeln bezüglich ihrer Ziele deutlich **positiver im Vergleich zu Eigentümern wahrnehmen**. Da ein Großteil der staatlichen Maßnahmen auf die Eigentumbildung gerichtet sind 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**.

Staatliche Eingriffe helfen mir meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.



Oben: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Staatliche Eingriffe helfen mir, meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.“ (Skala: 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 im Eigentum, plane aber in den nächsten zwei Jahren eine Immobilie zu erwerben. 2 = Ich besitze eine Immobilie im Eigentum, in der ich auch selbst wohne. 3 = Ich besitze eine oder mehrere Immobilien im Eigentum, die ich alle vermiete. Ich selbst wohne zur Miete. 4 = Ich besitze mehrere Immobilien im Eigentum. Dabei wohne ich in einer meiner Immobilien und vermiete die übrigen.); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.002; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen „Staatliche Eingriffe helfen mir, meine gewünschte Wohnsituation herzustellen.“ und Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch); dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte)

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

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 und das die staatliche Einflussnahme auf die Wohnsituation weiter zunehmen wird.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die **Investitionsentscheidung** der privaten Haushalte **primär nicht von rein wohnpolitischen staatlichen Maßnahmen beeinflusst** ist, sondern die wichtigsten Treiber für Entscheidungen in Eigentum oder Sanierungen zu investieren, **durch übergeordnete gesellschaftliche Themen getrieben** werden. 76 % der Befragten geben an, dass insbesondere **sozialpolitische Maßnahmen**, wie beispielweise die **Lohnentwicklung**, starken Einfluss auf ihre Investitionsentscheidung nehmen. Außerdem geben 65 % der privaten Haushalte an, durch **finanzpolitische Maßnahmen**, wie beispielsweise die **Zinspolitik**, beeinflusst zu werden. Jeder zweite Befragte stimmt zu, dass die **Umweltpolitik** auf seine Entscheidung Einfluss nimmt.

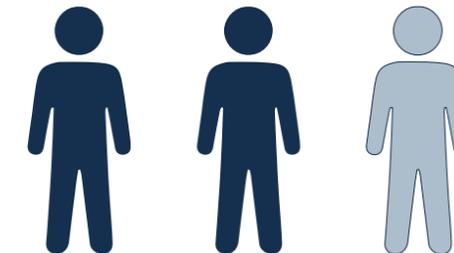
Hat der Einfluss des Staates auf die Wohnsituation im Vergleich zu vor 10 Jahren zugenommen?



JEDER 3.

denkt, der Einfluss des Staates auf die Wohnsituation hat zugenommen.

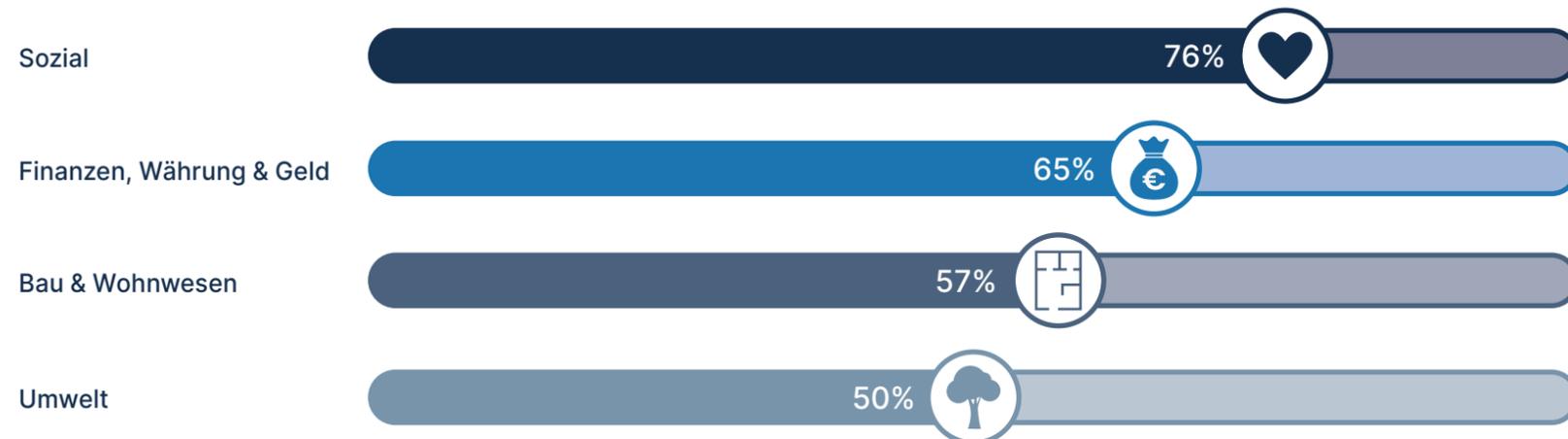
Glauben Sie, dass wohnpolitische Maßnahmen in der Zukunft Ihre Wohnsituation beeinflussen werden?



2/3

Rund 2 von 3 Befragten gehen davon aus, dass die staatliche Einflussnahme auf die Wohnsituation weiter zunehmen wird.

Folgende Politikbereiche nehmen Einfluss auf die Investitionsentscheidung

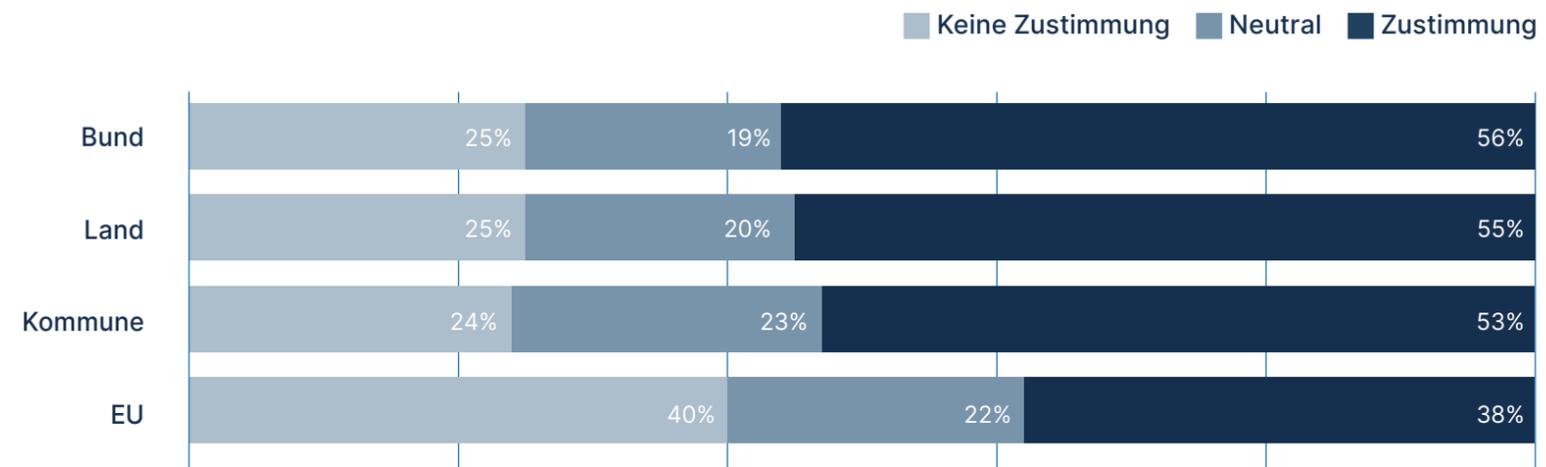


Links oben: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Rechts oben: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (aggregierte Zustimmungswerte)

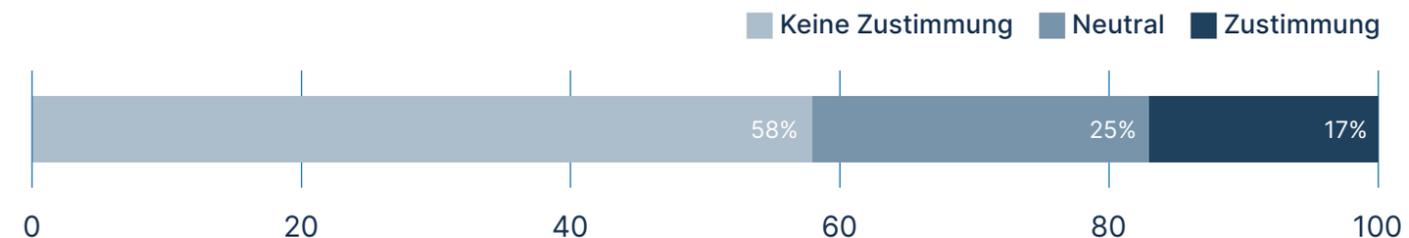
Eine bessere Abstimmung der politischen Akteure kann zu einer höheren Effizienz wohnpolitischer Maßnahmen führen

58 % der Befragten geben an, dass die **politischen Instanzen** (EU, Bund, Länder und Kommune) **nicht aufeinander abgestimmt** sind. Für eine effektive und ganzheitliche Wohnungspolitik müssen die wohnpolitischen Akteure allerdings eng zusammenarbeiten. 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** auf die Wohnsituation wird von den privaten Haushalten als **gleich bedeutsam** wahrgenommen. Bei den Befragten zeigt sich keine klare Kompetenzverteilung der politischen Instanzen.

Nachfolgende staatliche Akteure nehmen Einfluss auf meine Wohnsituation:



Das Handeln der politischen Instanzen (Bund, Land, Kommune, EU) ist aufeinander abgestimmt.



Oben: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte); Unten: N=1.002; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top 3 Antworten (Zustimmungswerte).



Implikationen der Studienergebnisse

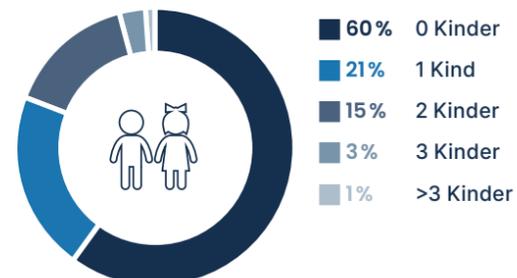
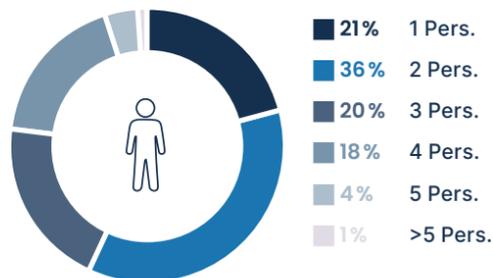
- Wohneigentum ist ein zentraler Pfeiler für die Bereitstellung von Wohnraum und hilft Privathaushalten Vermögen zu bilden. Über eine Aktivierung des Wunsches der Deutschen nach einem Eigenheim kann der Staat dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten. Hierzu sind staatliche Maßnahmen notwendig, die zu einer Verbesserung des Investitionsklimas (Kapitalverfügbarkeit, Kapitalkosten und Preisniveau) und der Umsetzbarkeit von Wohnprojekten (Bauvorgaben, Bauland, etc.) führen.
- Die aktuellen Probleme auf dem Wohnmarkt sind durch nicht-wohnpolitische staatliche Eingriffe getrieben. Die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Immobilienwirtschaft müssen im politischen Diskurs jedoch ausreichend Berücksichtigung finden und frühzeitig geeignete politische Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um weiterhin qualitativ und quantitativ ausreichend Wohnraum zu schaffen. 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 Eigentumsbildung ermöglicht wird.
- Eine effiziente Wohnungspolitik erfordert ein koordiniertes Zusammenspiel aller staatlicher Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, insbesondere der unterschiedlichen politischen Ressorts. Durch eine verbesserte Koordination zwischen den zuständigen Ministerien und Behörden können Synergien genutzt und Inkonsistenzen vermieden werden. Dies kann dazu beitragen, dass wohnpolitische Maßnahmen besser aufeinander sowie auf Maßnahmen anderen Politikfelder abgestimmt werden und sich gegenseitig unterstützen.
- In der jüngsten Vergangenheit haben sich die Baukosten von den Lohnkosten der Bevölkerung entkoppelt. Um diese Lücke wieder zu schließen und Wohnen bezahlbar zu machen, sind Eingriffe des Staates erforderlich die die Baukosten senken. Beispielsweise durch die Bereitstellung von Fördermitteln oder Steuererleichterungen für Baufirmen, die innovative und kosteneffiziente Bautechniken einsetzen. Dies könnte dazu beitragen, den Einsatz von modernen Bautechnologien zu fördern, die Bauzeiten zu verkürzen und die Materialkosten zu senken.

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.

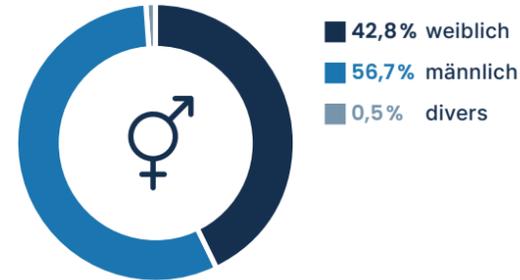
Stichprobenszusammensetzung

Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

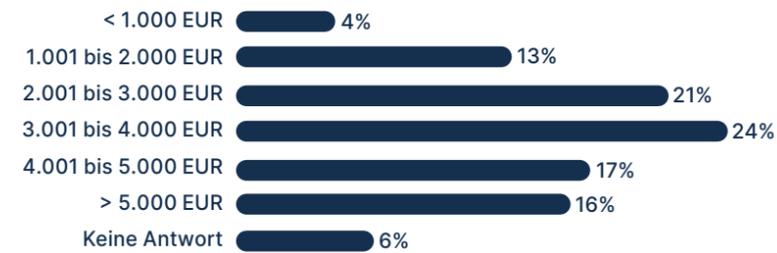
Im Mittel leben in den befragten Haushalten zwei bis drei Personen ohne oder mit einem Kind.



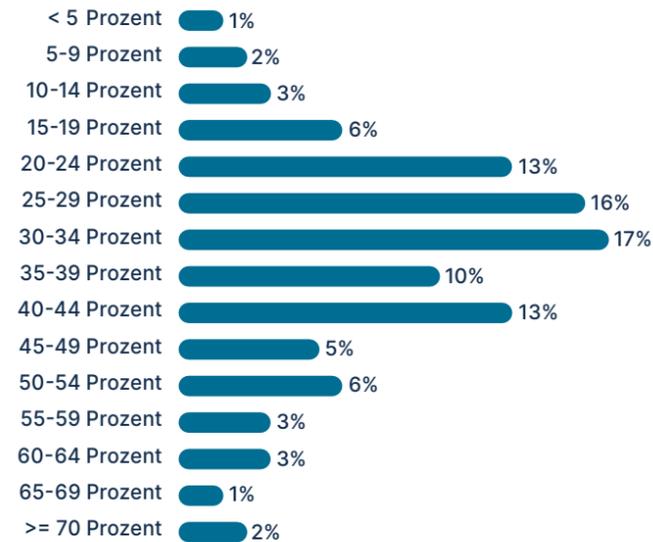
Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?



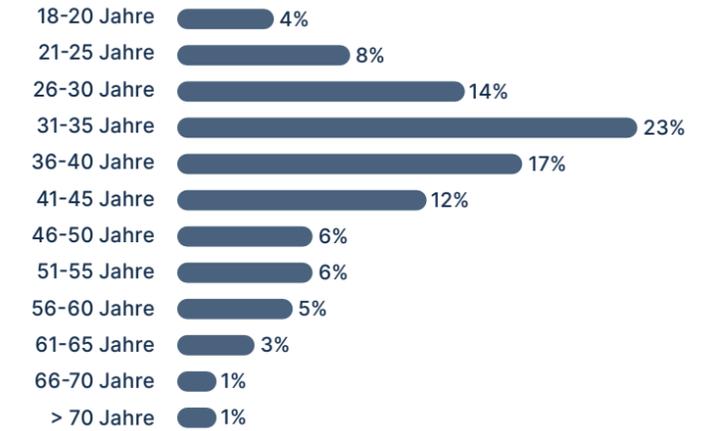
Netto-Haushaltseinkommen



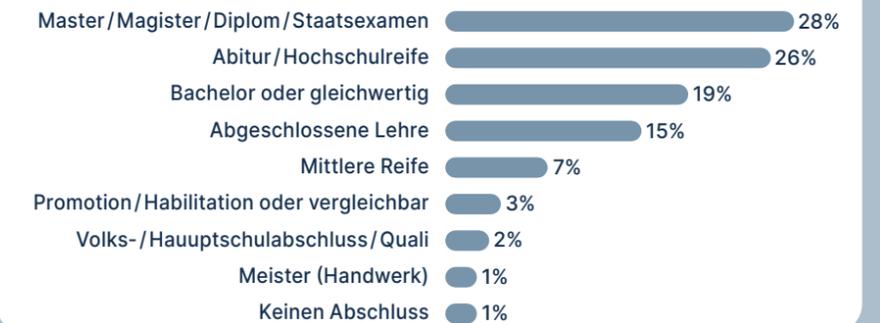
Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen



Alter



Höchster Bildungsgrad

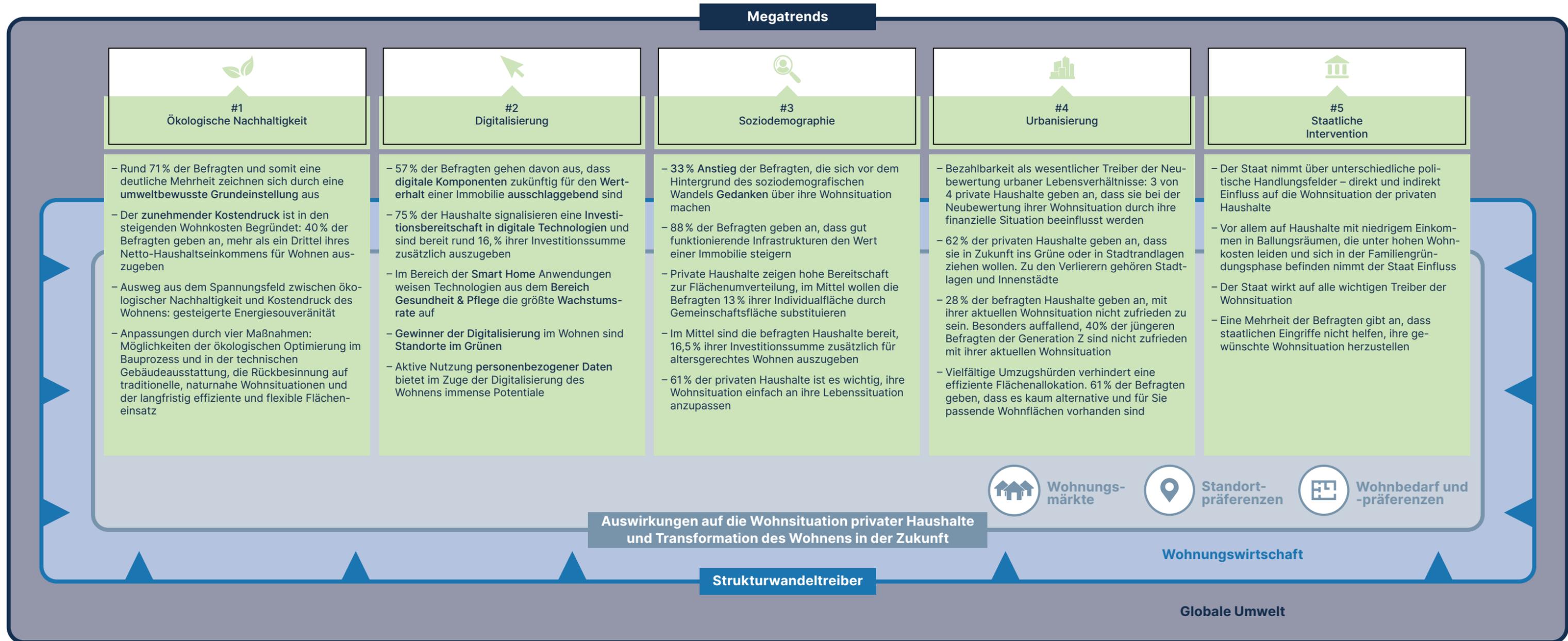


Unten links: N=1.002; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben links: N=1.002; Fragestellung „Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?“ / männlich, weiblich, divers; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=1.002; Fragestellung „Wie alt sind Sie?“ / freie Eingabe in Jahren; dargestellt werden Altersgruppen. Mitte links: N=1.002; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Haushalts-Nettoeinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=1.002; Fragestellung „Was ist Ihr höchster Bildungsgrad?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten rechts: N=1.002; 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/



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BAUFI 24 

Impressum

Herausgeber: Baufi24 Baufinanzierung GmbH,
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), Valentin Liebhart, 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, Valentin Liebhart, 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.

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: Gorodenkoff/ stoatphoto/ chaylek/ fizkes/ p-jitti / shutterstock.com