

So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel unser Wohnen verändert

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 der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert

| | |
|---|----|
| Management Summary | 3 |
| Befragungsergebnisse | |
| 1. Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen | 4 |
| 2. Starke Wirkung des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation der privaten Haushalte | 6 |
| 3. Transformationspfade des soziodemografischen Wandels im Wohnen .. | 8 |
| 4. Quintessenz: Lebenszyklusgerechtes Wohnen | 15 |
| Implikationen der Studienergebnisse | 16 |
| Stichprobenszusammensetzung | 17 |
| Hintergrund & Studienaufbau | 18 |
| Über diese Studie | 19 |



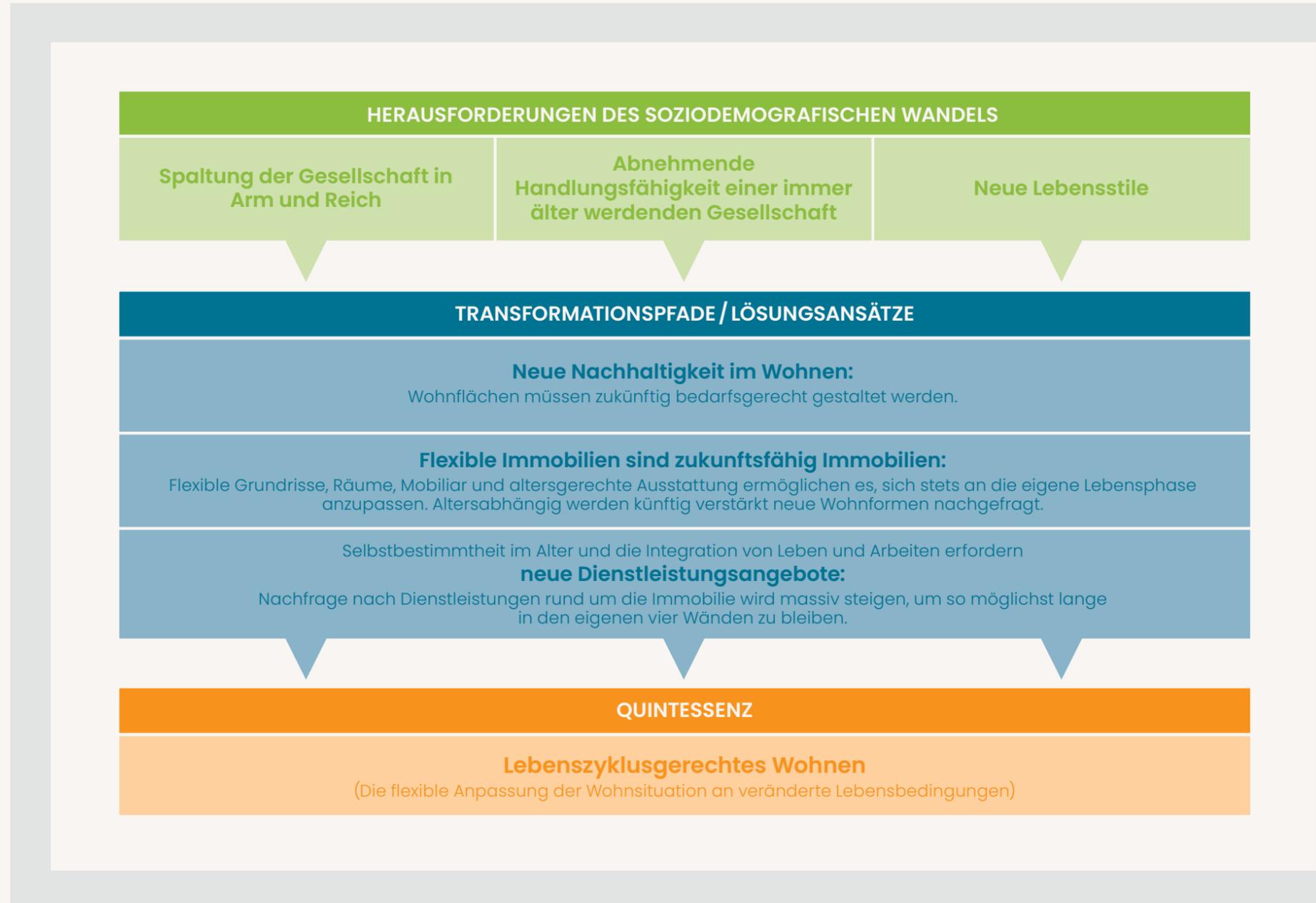
Das Wichtigste zusammengefasst

Die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft befindet sich am Beginn eines seit langem nicht mehr dagewesenen soziodemografischen Wandels mit weitreichenden Folgen für die Wohnraumversorgung. Die **Spaltung der Gesellschaft** in Arm und Reich, die abnehmende Handlungsfähigkeit einer immer **älter werdenden Bevölkerung** und **neue Lebensstile gefährden die Zukunftsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienbestands** erheblich. Die Ergebnisse der Studie zeigen:

- **Wohnen** ist zu einem **Luxusgut** geworden und **Wohneigentum** ist nur noch für eine **Minderheit der Bevölkerung** möglich. Der Anteil der Wohnkosten am frei verfügbaren Einkommen ist drastisch gestiegen und hat die Mitte unserer Gesellschaft erreicht. Knapp jeder dritte Befragte hat im Dezember 2022 mehr als 40% seines Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben.
- **37%** der befragten Haushalte besitzen **zu Hause mehr Platz als benötigt**. Die mangelnde Allokation von Flächenbeständen und -nachfrage spiegelt sich in hohen Wohnkosten und in negativen Umweltauswirkungen wider. Rund 28% der Befragten sind von sich aus bereit, **im Mittel auf 13%** ihrer **Individualfläche zu verzichten**.
- Flächenverkleinerung führt konsequenterweise zu einem **höheren Bedarf an Flexibilität**. Eine flexible Planung der Grundrisse oder Räume sowie Vorbereitungen für altersgerechte Ausstattung sichern außerdem den Werterhalt der Immobilie. Aber auch neue Wohnformen werden den Bedarfen der jeweiligen Lebensphase gerecht und das Wohnen der Zukunft prägen.

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

Sie interessieren sich für die Zusammensetzung der Stichprobe dieser Studie? Eine Übersicht über die Studienteilnehmer:innen finden Sie **hier**.



Die Bevölkerungsstruktur in Deutschland unterliegt einem kontinuierlichen Wandel. Aktuell nimmt der soziodemografische Wandel, worunter die Veränderung der Sozial- und Einkommensstruktur sowie die gesellschaftlichen Veränderungen unserer Bevölkerung verstanden werden, immens an Stärke zu. Wirtschaft und Gesellschaft stehen zunehmend vor Herausforderungen. Besonders große Veränderungen entstehen für die privaten Haushalte durch die Auswirkungen auf das Wohnen.

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

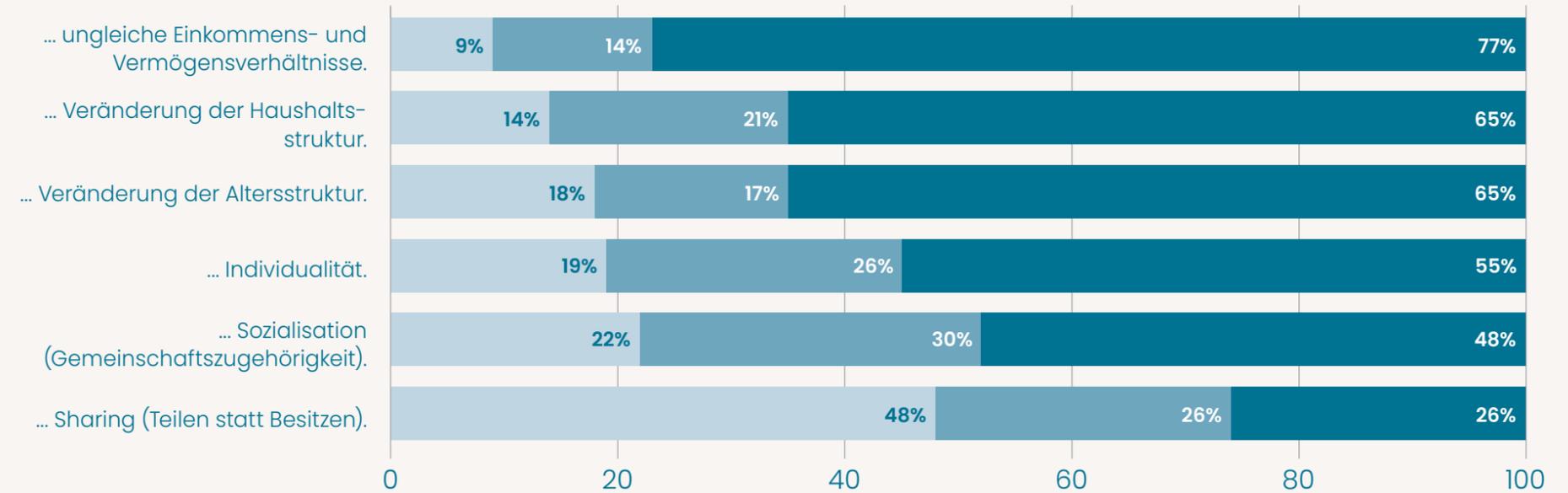
Herausforderung I:

Ungleiche Einkommens- und Vermögensverhältnisse

77% der Befragten geben an, dass die ungleiche Einkommens- und Vermögensverteilung massiv auf ihre Wohnsituation wirkt. Verstärkt durch die **wachsende Inflation** droht eine **weitere Spaltung der Gesellschaft** in „Arm und Reich“. Investitionen in Wohnimmobilien und der damit einhergehende Werterhalt der Immobilien sind nur noch für einen kleinen Teil der Bevölkerung möglich. In der Summe **bedrohen** diese Tendenzen nicht nur die **Zukunftsfähigkeit des Wohnimmobilienbestands**, sondern auch die Eigentumsbildung erheblich.

Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken nachfolgende Einflüsse massiv auf die Wohnsituation privater Haushalte:

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung



N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).



Herausforderung 2:

Veränderung der Altersstruktur

Die Studienergebnisse zeigen, dass 65 % der Befragten den Einfluss der sich verändernden Altersstruktur auf ihre Wohnsituation wahrnehmen.

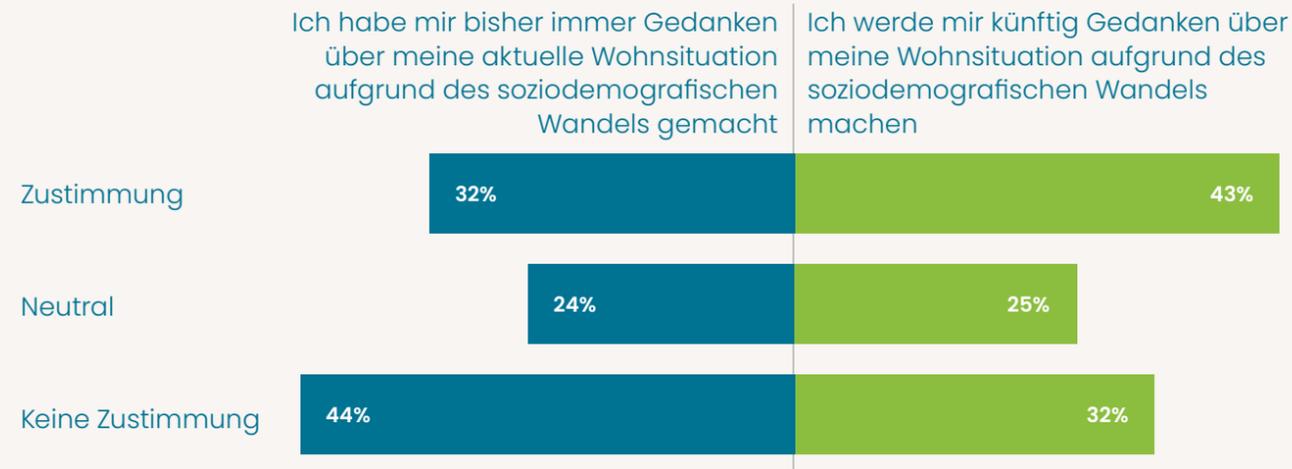
Nie zuvor haben Menschen in Deutschland **so lange gesund gelebt** wie heute. Mit steigendem Alter nimmt jedoch auch die Handlungsfähigkeit der Menschen ab. Häufig werden die **vorhanden Wohnflächen nicht mehr effizient genutzt**.

Herausforderung 3:

Veränderung der Lebensstile, die sich in der Veränderung der Haushaltsstrukturen widerspiegelt

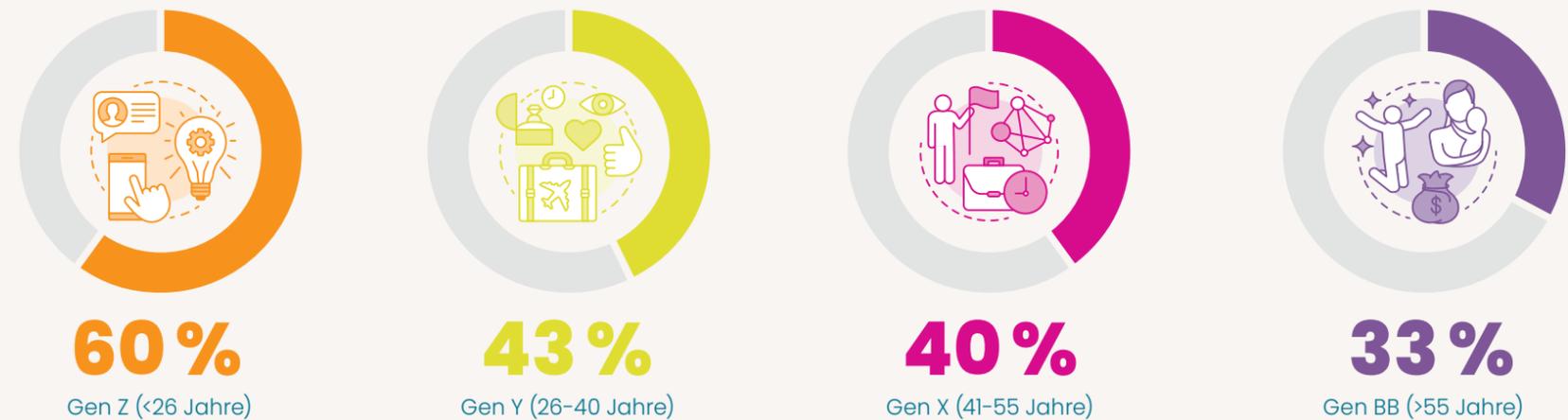
Ebenfalls 65 % der privaten Haushalte geben an, dass die **Veränderung der Haushaltsstruktur** ihre **Wohnsituation beeinflusst**. Eine Veränderung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, z.B. durch die Geburt oder den Auszug eines Kindes, geht häufig mit einer **neuen Lebensphase** oder einem neuen Lebensabschnitt einher. Aber auch **veränderte Lebensstile in der deutschen Gesellschaft**, wie beispielsweise die Versingelung, führen zu veränderten Anforderungen an die Wohnsituation. Diesen situativen Veränderungen kann eine Immobilie nur selten gerecht werden. Die **Nachfrage nach flexiblem Wohnen** wird massiv zunehmen.

Aktuelle und zukünftige Bedeutung des soziodemografischen Wandels auf die Wohnsituation



Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert). Unten: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert). Unten: N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Ich werde mir künftig Gedanken über meine Wohnsituation aufgrund des soziodemografischen Wandels machen.“ (Skala: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte))

Ich werde mir künftig Gedanken über meine Wohnsituation aufgrund des soziodemografischen Wandels machen



Diese Studie spiegelt die subjektiven Wahrnehmungen der privaten Haushalte wider. Um diese besser in den Gesamtkontext des soziodemografischen Wandels zu rücken, werden auf dieser Seite objektive Daten und Fakten zur Bevölkerungsstruktur in Deutschland dargestellt.

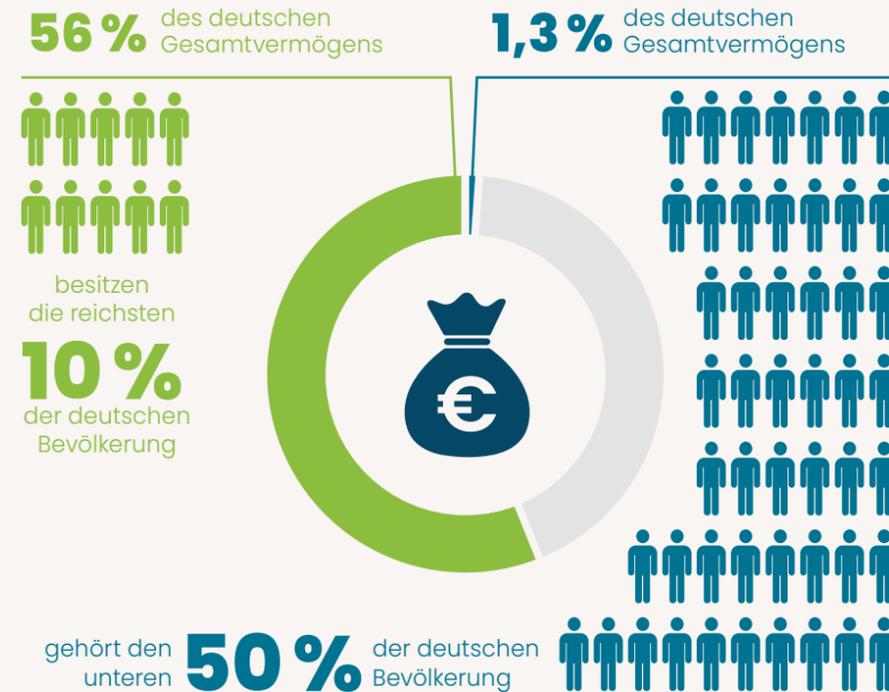
Einordnung der Studienergebnisse: Ein makroperspektivischer Überblick

Der soziodemografische Wandel stellt sowohl **Chance** als auch **Herausforderung zugleich** dar. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten am Ende des Jahres 2022 etwa **84,3 Millionen Menschen in Deutschland** (Destatis, 2023). Damit übersteigt die Zahl den bisherigen Rekordwert. Allerdings verschieben die **sinkende Zahl der Personen im jüngeren Alter** und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen den demografischen Rahmen in bisher nicht gekannter Weise. Jede zweite Person in Deutschland ist heute bereits älter als 45 und jede fünfte Person ist bereits älter als 66 Jahre (Destatis, 2021).

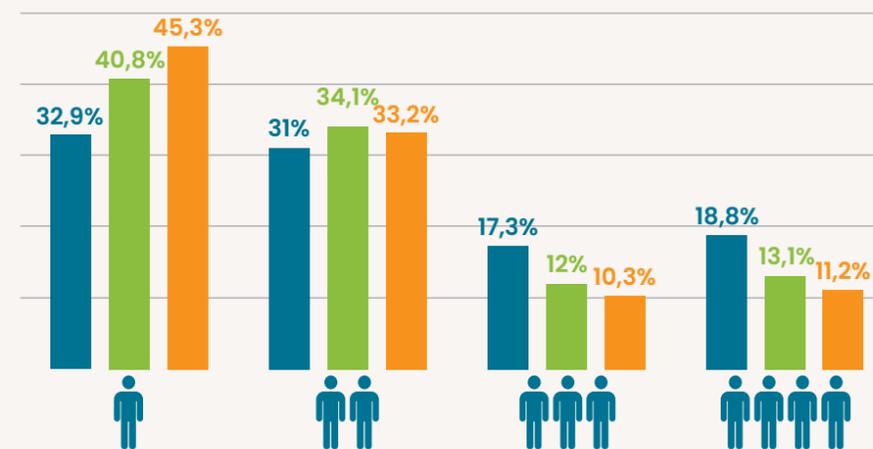
Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zeigen auch, dass die **Zahl der Haushalte** deutlich **schneller gestiegen** ist als die **Bevölkerungszahl**. Entsprechend ist auch die **durchschnittliche Haushaltsgröße zurückgegangen**. Seit mittlerweile vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform. Aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat stetig zugenommen (bpb, 2021).

Die **Schere zwischen Arm und Reich geht immer weiter auseinander**. In Deutschland besitzen die reichsten 10 % mehr als die Hälfte des Nettovermögens. Dagegen besitzen ca. 50 % der Deutschen gerade einmal 1,3% des Vermögens (DIW, 2019).

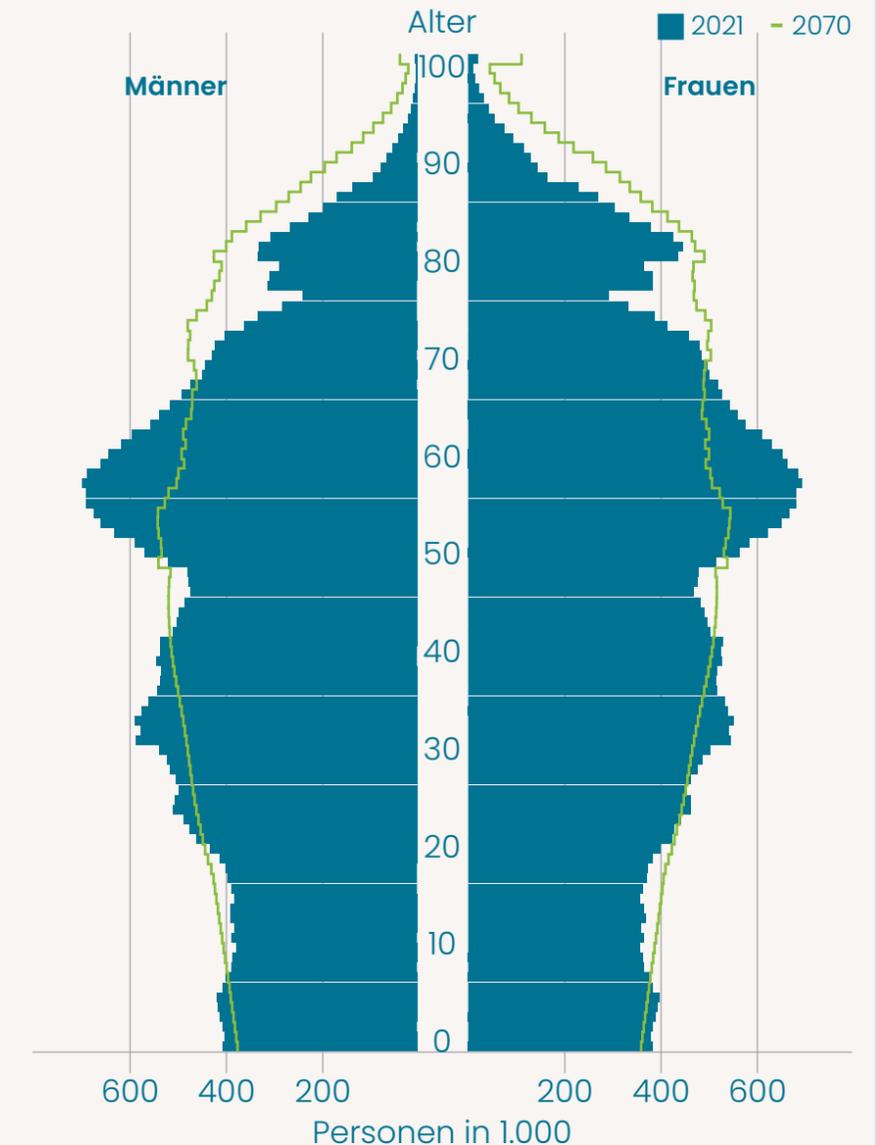
Anteile am Nettogesamtvermögen



Privathaushalte nach Haushaltsgröße



Altersaufbau der deutschen Bevölkerung im Jahr 2021 und Prognose für 2070



Oben links: Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: SOEPv34, 2017
 Unten links: Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), 2023 Rechts: Statistisches Bundesamt: 15. koordinierte Bevölkerungsberechnung für Deutschland, 2022

In dieser Studie wird analysiert, wie der soziodemografische Wandel aus Sicht der privaten Haushalte das Wohnen in Deutschland verändert.

Der soziodemografische Wandel wirkt massiv auf die Wohnsituation der privaten Haushalte

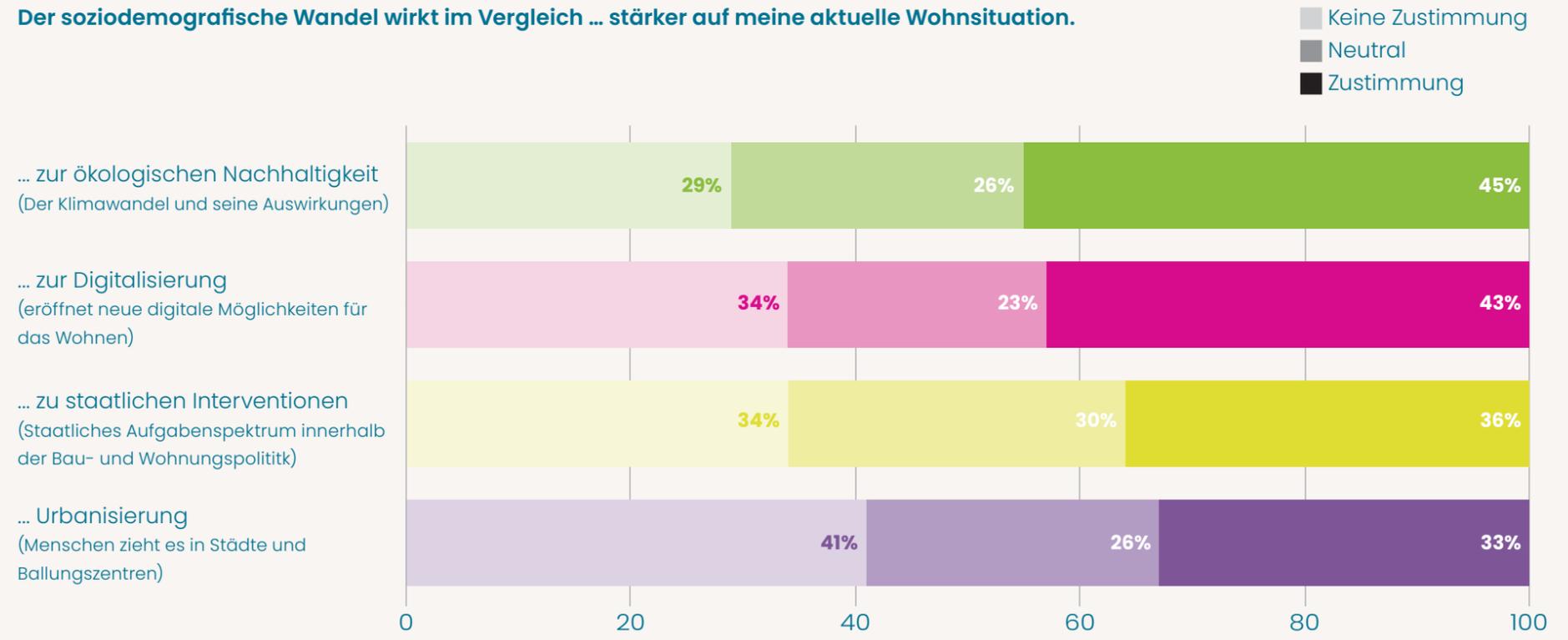
Der soziodemografische Wandel nimmt im Zuge der Transformation des Wohnens eine herausragende Rolle ein. Aus Sicht der privaten Haushalte beeinflusst der soziodemografische Wandel ihre aktuelle Wohnsituation stärker als die Megatrends Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder Staatliche Interventionen. Dabei sind es insbesondere die jüngeren Befragten, die dem soziodemografischen Wandel einen hohen Stellenwert beimessen.

Diese Aussage wird durch die **zusätzliche Investitionsbereitschaften der privaten Haushalte** bei einem Immobilienkauf unterstrichen. Die Befragten wurden gebeten anzugeben, wie viel Prozent ihrer Investitionssumme sie zusätzlich bereit wären zu investieren:

- Umweltbewusstes Wohnen: 8,4%
- Digitalisiertes Wohnen: 16,8%
- **Altersgerechtes Wohnen: 16,6%**

Hierbei ergibt sich ein Konflikt, da die privaten Haushalte eher in operativ dringliche Aspekte (Digitalisierung und altersgerechte Ausstattung) als in strategisch notwendige Aspekte (umweltbewusstes Wohnen) investieren wollen.

Der soziodemografische Wandel wirkt im Vergleich ... stärker auf meine aktuelle Wohnsituation.



N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert).



Soziodemografische Entwicklungen gehen mit veränderten Anforderungen an Infrastrukturen einher. Gut ausgebaute Infrastrukturen ermöglichen soziale Kontakte, kurze Wege bei der Nah- und Grundversorgung und ein selbst bestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden.

Erster Transformationspfad:

Ausbau und Erhalt von funktionierenden Infrastrukturen als Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels

Infrastrukturen als kritischer Erfolgsfaktor zur Bewältigung soziodemografischer Herausforderungen

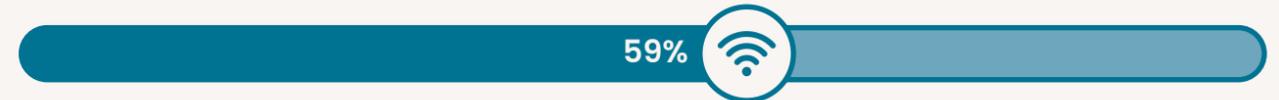
„Lage, Lage, Lage“ ist im Umgang mit den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu kurz gedacht. Vielmehr sollte der Fokus auf **funktionierende Infrastrukturen** gelegt werden. 71% der Befragten berücksichtigen bei der Standortwahl einer Immobilie vor allem die vorhandene **Versorgungs- und Mobilitätsinfrastruktur**. Insbesondere vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft spielen **kurze Wege bei der Nah- und Grundversorgung** eine bedeutende Rolle und ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter. Darüber hinaus legen 59% der privaten Haushalte wert auf eine gute digitale Infrastruktur. Für 57% ist eine **gute soziale Infrastruktur** bei der Standortwahl ausschlaggebend. Die Coronapandemie hat dabei deutlich gemacht, welchen Stellenwert soziale Kontakte und nachbarschaftliche Hilfe für das Wohlbefinden der Menschen haben.

Für mich persönlich ist bei der Standortwahl ... ausschlaggebend.

eine gute Versorgungsinfrastruktur innerhalb von 15 min.



eine gute digitale Infrastruktur zu und innerhalb meiner Immobilie



eine gute soziale Infrastruktur (Nähe zu Freunden und Familie)



Für mich persönlich ist eine gute soziale Infrastruktur (Nähe zu Freunden und Familie) bei der Standortwahl ausschlaggebend



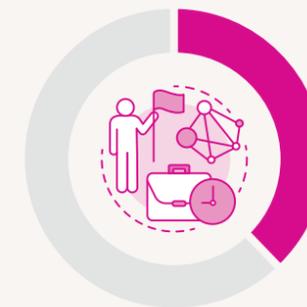
63%

Gen Z (<26 Jahre)



48%

Gen Y (26-40 Jahre)



38%

Gen X (41-55 Jahre)



22%

Gen BB (>55 Jahre)

Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Unten: N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Für mich persönlich ist eine gute soziale Infrastruktur (Nähe zu Freunden und Familie) bei der Standortwahl ausschlaggebend.“ (Skala: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte))



88%

der Befragten denken, dass gut funktionierende Infrastrukturen den Wert einer Immobilie steigern

Der Dienstleistungssektor hat das Potential die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels im Wohnen zu begegnen. Haushaltsnahe Dienstleistungen (z.B. Wasch- und Einkaufsservices) erleichtern jungen Menschen den Alltag. Pflegedienstleistungen ermöglichen einer immer älter werdenden Bevölkerung das Wohnen zuhause.

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

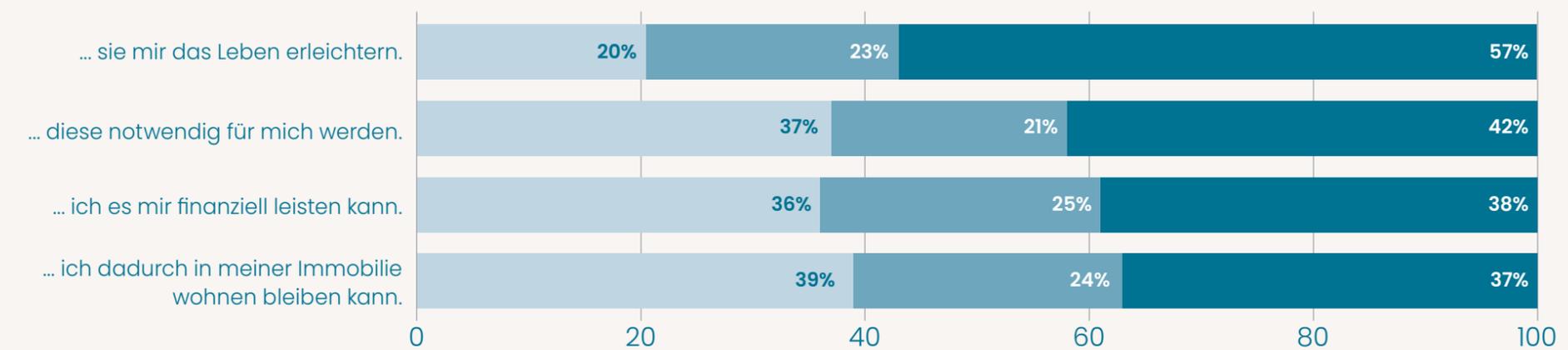
Dienstleistungen rund um die Immobilie stiften den privaten Haushalten einen individuellen Nutzen

Aktuell ist die Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie eher gering; die Potenziale dagegen sind enorm. 43% der Befragten ist ein **umfangreiches Dienstleistungsangebot rund die Immobilie** wichtig. Die Gründe für die Nachfrage nach Dienstleistungen liegen auf der Hand: Eine älter werdende Gesellschaft benötigt Pflege und möchte möglichst lange handlungsfähig bleiben. Aber auch alltags-erleichternde Dienstleistungen wie beispielsweise der Wäscheservice oder die Lieferung des wöchentlichen Einkaufs stiften jedem Einzelnen einen zusätzlichen Nutzen.

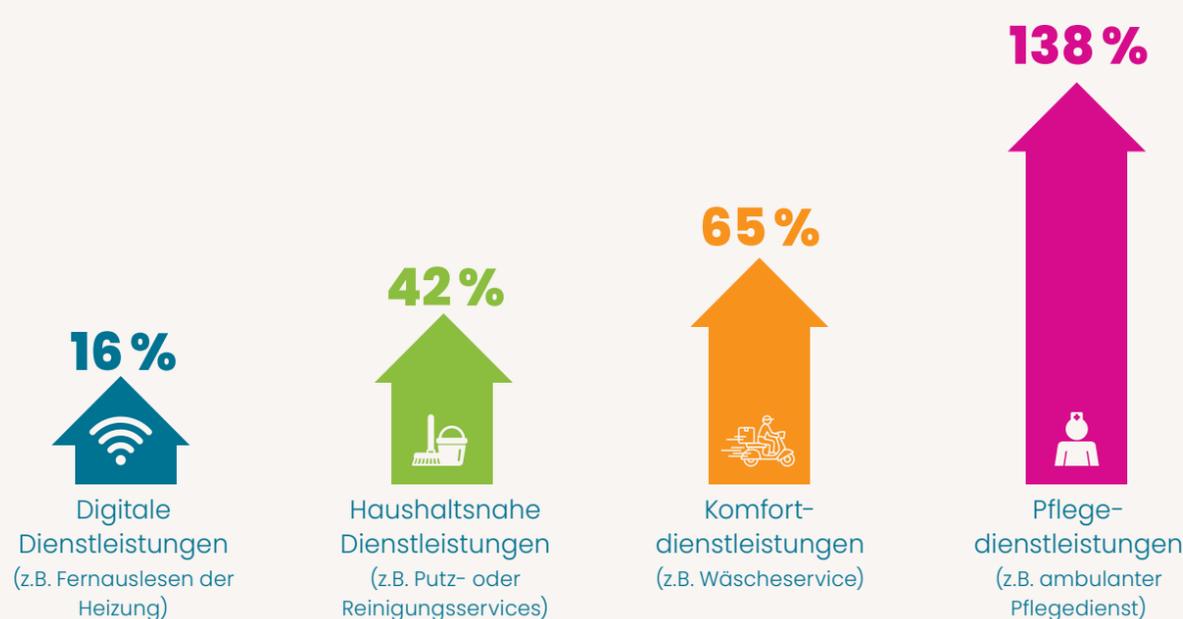
Das zeigen auch die Daten, denn die **Nachfrage nach Pflegedienstleistungen steigt** in den nächsten Jahren im Vergleich zu heute **um 138%** an. Auch Komfortdienstleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und digitale Dienstleistungen werden künftig stärker nachgefragt.

Private Haushalte können die Nachfrage nach Dienstleistungen in Abhängigkeit ihrer Lebensphase individuell anpassen. Hieraus entsteht in jeder Lebensphase und altersunabhängig ein maximaler Nutzen für die Bewohner einer Immobilie.

In Zukunft werde ich Dienstleistungen rund um meine Immobilie vermehrt nachfragen, weil...



Über alle Dienstleistungen hinweg wird zukünftig ein Nachfrageanstieg erwartet



Ein umfangreiches Dienstleistungsangebot kann die schlechte Lage einer Immobilie kompensieren



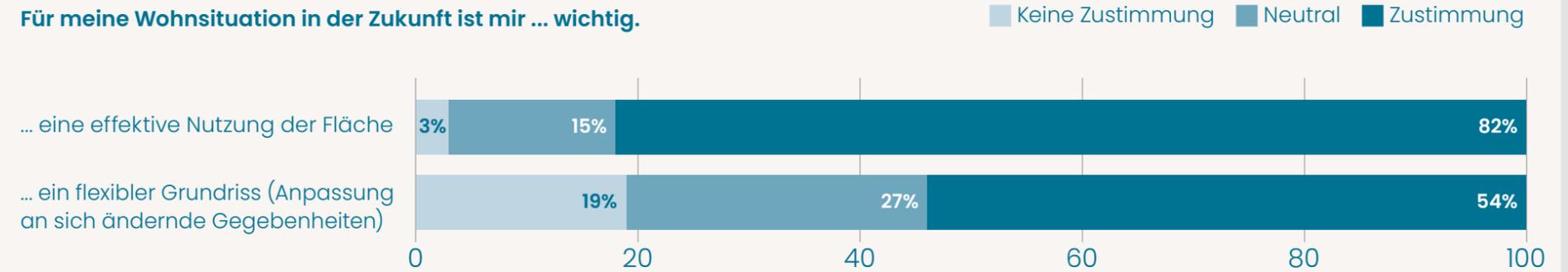
Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Unten links: Links: N=962; Verhältnis aktueller Dienstleistungsnutzung und zukünftiger Inanspruchnahme (eigene Berechnung) Unten rechts: N= 962; Fragestellung „Die Nachteile schlechter Wohnlagen können durch ein gutes Dienstleistungsangebot kompensiert werden.“ 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert)

Während die ersten beiden Transformationspfade in der Verantwortlichkeit des Staates und der Dienstleistungsanbieter liegen, zielen die folgenden Transformationspfade auf die **Verantwortung des Individuums** ab. Dabei haben die beiden vorangegangenen Teilprojekte (TP) die **Bedeutung von flexiblem Wohnen** unterstrichen. Die wichtigsten Erkenntnisse hierzu aus den beiden vorangegangenen Teilprojekten sind zusammengefasst.

Steigender Bedarf nach Flexibilität und Multifunktionalität im Wohnen

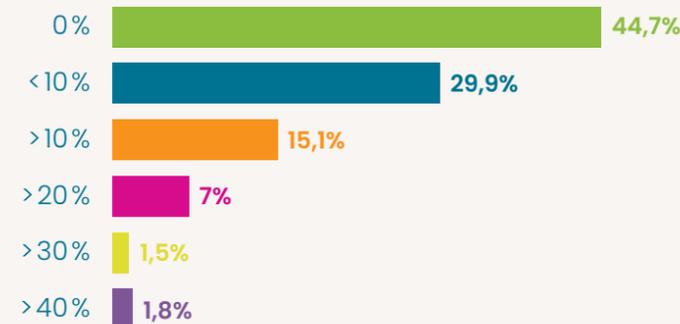
Das Bewusstsein der privaten Haushalte für Wohnen hat sich drastisch geändert. Die Ergebnisse der ersten beiden Teilprojekte (Ökologische Nachhaltigkeit und Digitalisierung) haben bereits verdeutlicht, dass **jeder dritte befragte Haushalt (37%) zuhause mehr Platz hat als benötigt** (siehe TP1). Im Mittel sind die privaten Haushalte sogar **bereit, 8,5% ihrer Wohnflächen abzugeben** (siehe TP2). Um den gestiegenen Lebenshaltungskosten und der zunehmenden Ressourcenverknappung entgegenzuwirken, reagieren die privaten Haushalte mit der **Anpassungen ihrer Wohnsituation**. Insbesondere die Digitalisierung kann als Handwerkszeug dazu beitragen die vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen und dem starren Flächenangebot neues Leben einzuhauchen. Dabei zeigt sich, dass insbesondere Haushalte mit einem hohen Netto-Haushaltseinkommen bereit sind, Flächen abzugeben. Jüngere Haushalte dagegen, weisen eher minimalistischere Anforderungen an einen Grundriss auf. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des soziodemografischen Wandels rückt die Flexibilisierung des Wohnens weiter in den Vordergrund. Nachfolgend werden Transformationspfade aufgezeigt, wie Wohnen bedarfsgerechter gestaltet werden kann.

Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir ... wichtig.



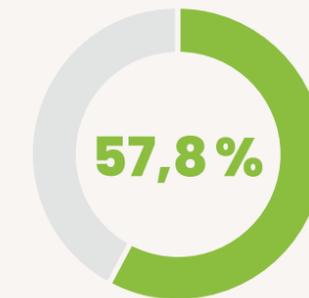
Ich wäre bereit ... meiner Wohnfläche abzugeben

Wachsender Kostendruck und ein höheres Umweltbewusstsein verstärken die Bereitschaft Wohnfläche zu reduzieren.

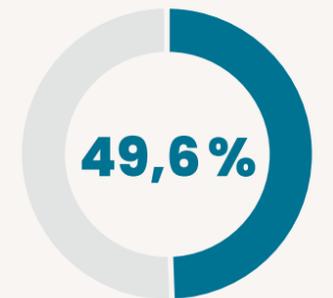


Oben: N=1.155; Fragestellung „Planerische Aspekte: Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir die effektive Nutzung der Fläche wichtig“; „Planerische Aspekte: Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir wichtig, dass mein Grundriss flexibel ist und ich mich jederzeit an sich ändernde Gegebenheiten anpassen kann (Adaptive Reuse).“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu. Links: N=1.000; Fragestellung „Ich bin bereit ... % meiner Wohnfläche abzugeben.“ / Skala 0 % bis 100 % in 10 %-Schritten; dargestellt werden Prozentanteile der privaten Haushalte. Rechts: N=1.000; Fragestellung „Aufgrund der Digitalisierung im Wohnen...“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert)

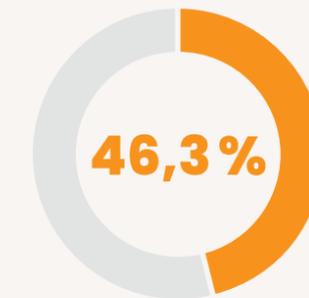
Durch digitales Wohnen ...



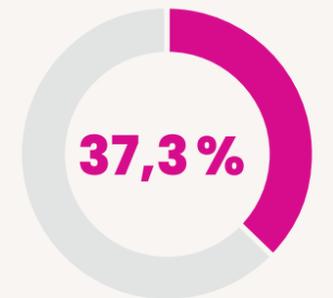
... ist es mir möglich, meine Wohnfläche effizient zu nutzen.



... ist es mir möglich, meine Wohnfläche individuell zu gestalten.



... ist es mir möglich, dass mein Grundriss flexibel ist und ich mich jederzeit an sich ändernde Gegebenheiten anpassen kann.



... habe ich minimalistischere Anforderungen an den Grundriss / die Raumaufteilung (z.B. weniger Zimmer / kleinere Flächen).

Nicht nur das Einkommen, sondern auch das Alter und die jeweilige Lebensphase der Menschen erfordern immer wieder situative Anpassungen des Wohnens.

Dritter Transformationspfad:

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

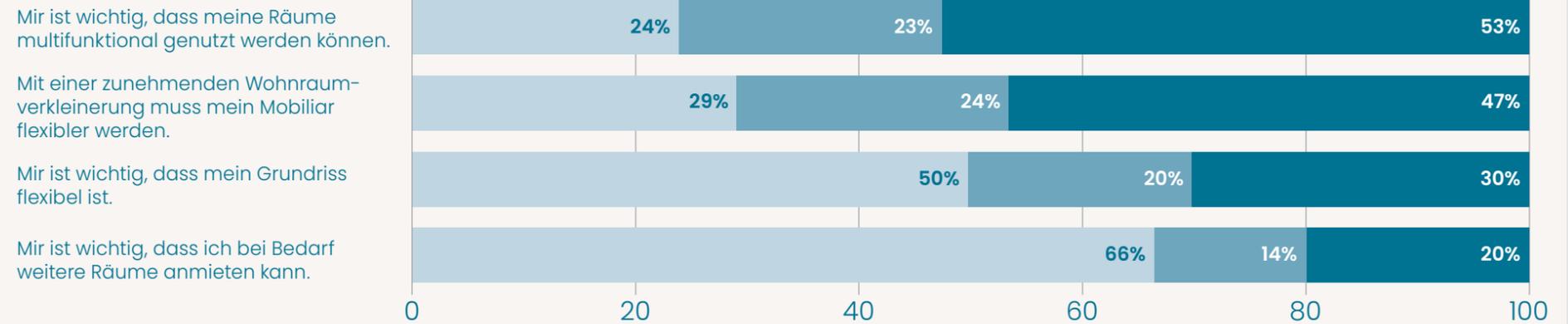
Flexibilität im Wohnen ermöglicht Flächen-effizienz und bedarfsgerechtes Wohnen

Um auf die individuelle Lebensphase reagieren zu können, ist es 53% der Befragten wichtig, **multifunktionale Räume** zu haben. 47% der Befragten setzen künftig auf **flexible Möbel** und 30% der Befragten auf einen **flexiblen Grundriss**. Jedem fünften Befragten ist es wichtig, weitere Räume für beispielsweise Feierlichkeiten oder den Familienbesuch anmieten zu können. Es ergeben sich viele Möglichkeiten Wohnen flexibler zu gestalten. Gemeinsam haben diese, dass kleinere oder flexiblere Flächen auch für Haushalte mit kleineren Budgets Eigentum ermöglichen.

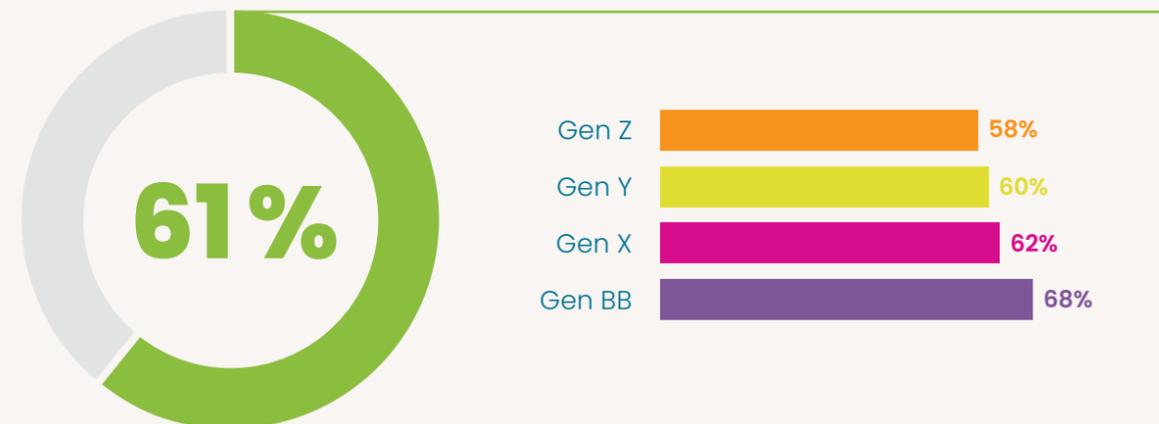
Unabhängig vom Alter wird der Bedarf nach flexiblem Wohnraum künftig weiter ansteigen. Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt werden von den Befragten bereits heute erkannt und erwartet. 61% der Befragten gehen von einer **steigenden Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien** aus.

Flexibilität im Wohnen

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung



Ich denke, dass in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien steigen wird.



Die Kaufpreise für Wohnimmobilien werden zukünftig stärker vom Flexibilisierungsgrad der Immobilie abhängen.



Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Unten Links: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert) Und N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Ich denke, das in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien steigen wird.“ (Skala: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte)) Unten rechts: N= 962; Fragestellung „Ich denke, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Zukunft stärker vom Flexibilisierungsgrad der Immobilie abhängig sind.“ 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert)

Flexibilität im Wohnen wird zum einen über altersgerechte Ausstattungsmerkmale erreicht.

Dritter Transformationspfad – 1. Maßnahme
 Altersgerechte Ausstattungsmerkmale als notwendige Voraussetzung für den Werterhalt von Wohnimmobilien

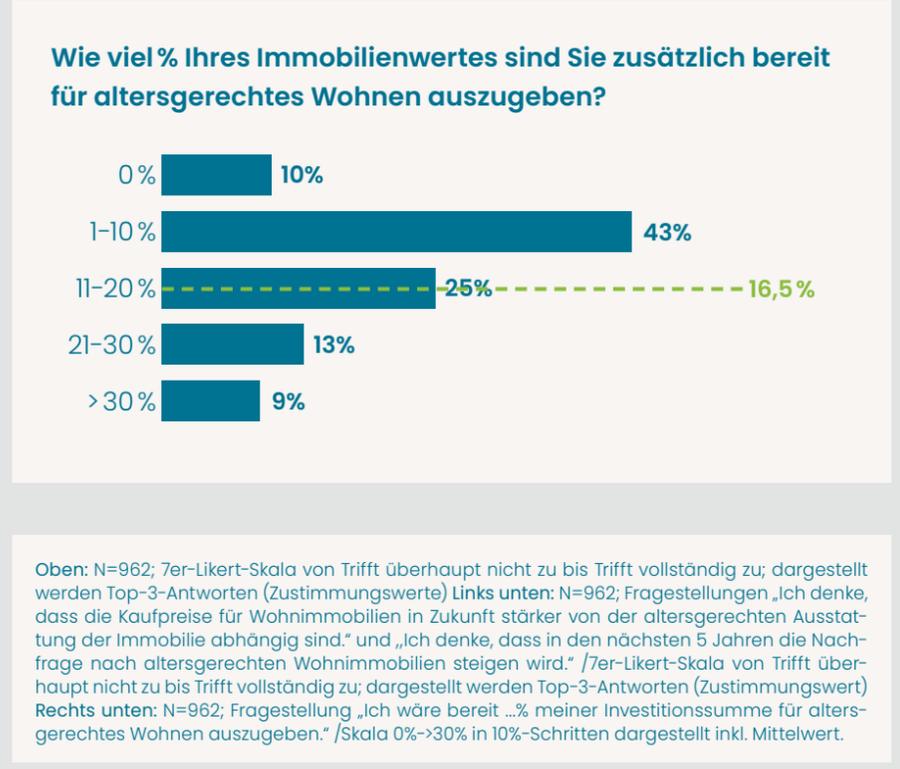
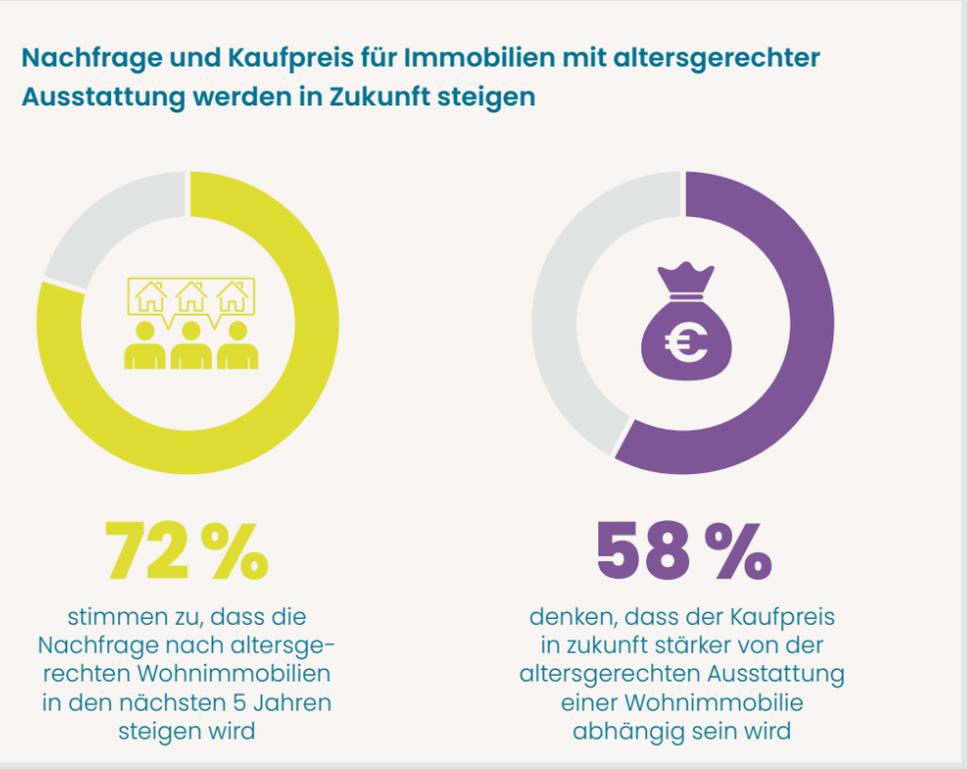
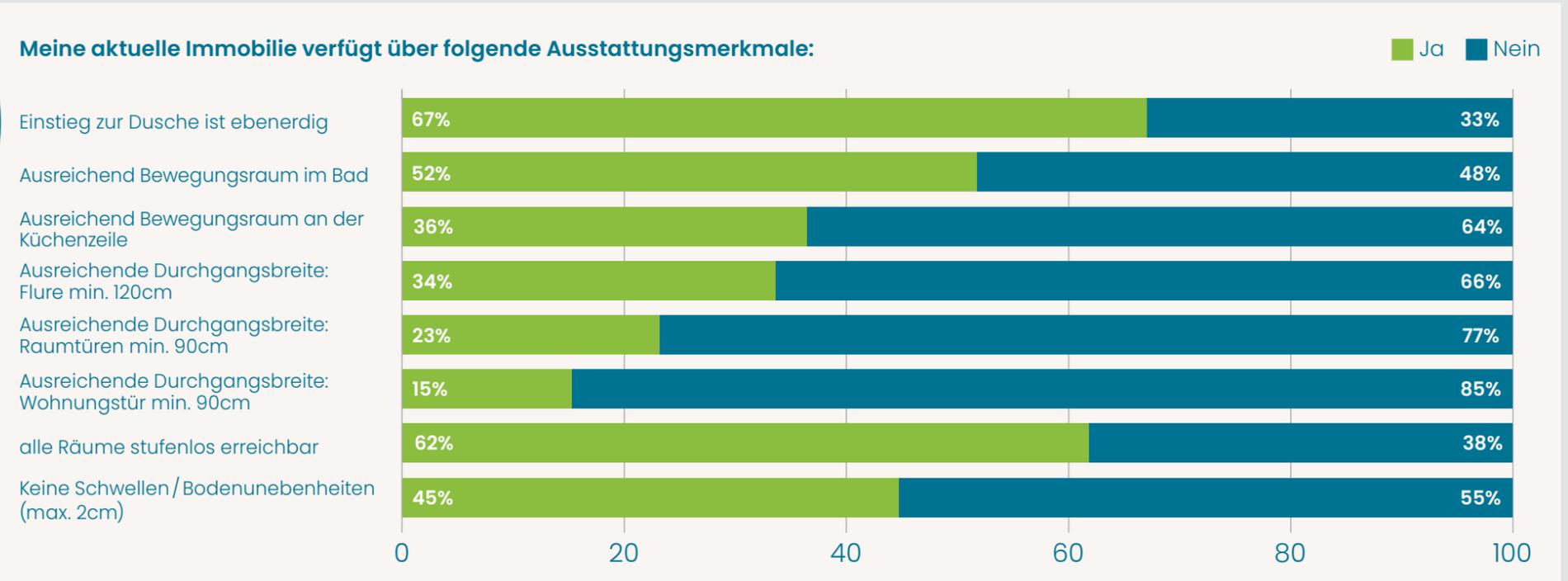
52%
 der Befragten geben an, bei einem zukünftigen Immobilienkauf auf barrierefreie Ausstattungsmerkmale achten zu wollen

Hohe Investitionsbereitschaft privater Haushalte in altersgerechte Ausstattung

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass lediglich **4%** der Befragten eine **barrierefreie Immobilie** besitzen. Gleichzeitig gehen 72% davon aus, dass die **Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien** in den nächsten fünf Jahren **steigen** wird. In der Konsequenz lässt sich festhalten, dass der vorhandene Wohnraum zu einem großen Teil nicht barrierefrei ist und hier eine **Sanierungswelle bevorsteht**. Diese Anpassungen sind erforderlich um den Wohnbedarfen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden.

Immobilien, die nicht altersgerecht sind, werden künftig **massiv an Wert verlieren**. Gerade in den Planungen jüngerer Leute sollte dies berücksichtigt werden.

Die befragten Haushalte erkennen die Wichtigkeit der altersgerechten Ausstattung. Im Mittel sind sie bereit 16,5% ihrer Investitionssumme zusätzlich für altersgerechtes Wohnen auszugeben. Bei einem Immobilienwert von 500.000 € ergibt sich eine zusätzliche Investitionsbereitschaft von 82.500 €. Diese Investitionsbereitschaft ist auch erforderlich um den Werterhalt der Immobilien zu gewährleisten.



Flexibilität im Wohnen wird zum anderen auch über gemeinschaftliches Besitzen ermöglicht.

Dritter Transformationspfad – 2. Maßnahme

Gemeinschaftliches Besitzen als Maßnahme den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen

Trendwende: Menschen verzichten auf individuelle Wohnfläche, um sich zukünftig Eigentum leisten zu können

Haushalte, die mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben gelten als überbelastet. Seit Beginn des ersten Teilprojekts dieser Studie im April 2022 ist die **Wohnkostenbelastung** der privaten Haushalte **drastisch gestiegen**:

- April 2022: 26,2% der Befragten sind überbelastet
- Dezember 2022: 31,7% der Befragten sind überbelastet

Im Vergleich dazu galt 2021 nur rund 10,7% der Bevölkerung als überbelastet. Diese Daten verdeutlichen eins: **Wohnfläche** ist zu einem **Luxusgut** geworden. Um die Bezahlbarkeit zu gewährleisten, sind rund 28% der Befragten daher bereit, künftig Individualfläche abzugeben und diese durch Gemeinschaftsflächen zu substituieren. Im Mittel sind die Befragten bereit **13% ihrer Individualfläche für Gemeinschaftsfläche abzugeben**, um so Eigentum an der Immobilie zu erhalten. Deutlich wird hier die Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich: Je höher das Nettohaushaltseinkommen, desto weniger sind die Befragten bereit Individualfläche abzugeben.

Gemeinschaftliches Besitzen im Wohnen

In meiner zukünftigen Immobilie kann ich mir das Teilen von ... vorstellen.

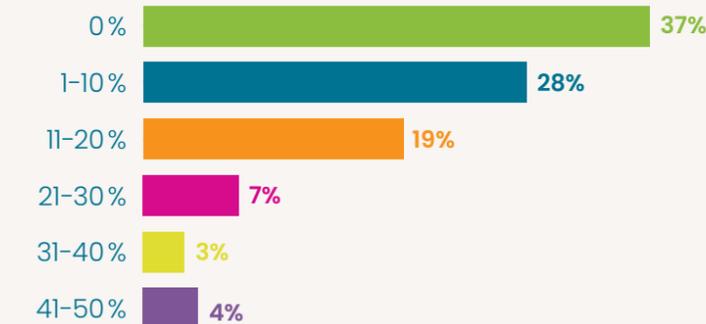
... Gebrauchsgegenständen (z.B. Werkzeug, Waschmaschine etc.)

36%

... Räumen (Küche, Waschraum etc.)

25%

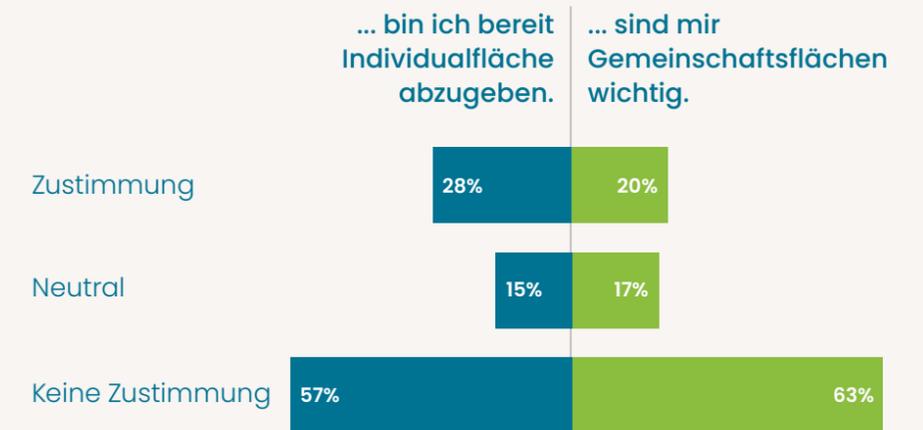
Ich wäre bereit ... Prozent meiner Individualfläche für Gemeinschaftsflächen abzugeben.



Ich wäre bereit ... Prozent meiner Individualfläche abzugeben (in Abhängigkeit des Netto-Haushaltseinkommens der Befragten)



Für meine zukünftige Wohnsituation ...



Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Links Mitte: N=962; Fragestellung „Ich wäre bereit ...% meiner Individualfläche für Gemeinschaftsflächen abzugeben.“ Skala 0%-50% in 10%-Schritten dargestellt inkl. Mittelwert. Links unten: N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen Netto-Haushaltseinkommen: „Wie hoch ist ihr Netto-Haushaltseinkommen?“ (Intervallskala) und „Ich denke, das in den nächsten 5 Jahren die Nachfrage nach flexiblen Wohnimmobilien steigen wird.“ (Skala: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt in 1000€-Schritten, inklusive Mittelwert) Rechts: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte)

Flexibilität im Wohnen wird außerdem über neue Wohnformen ermöglicht.

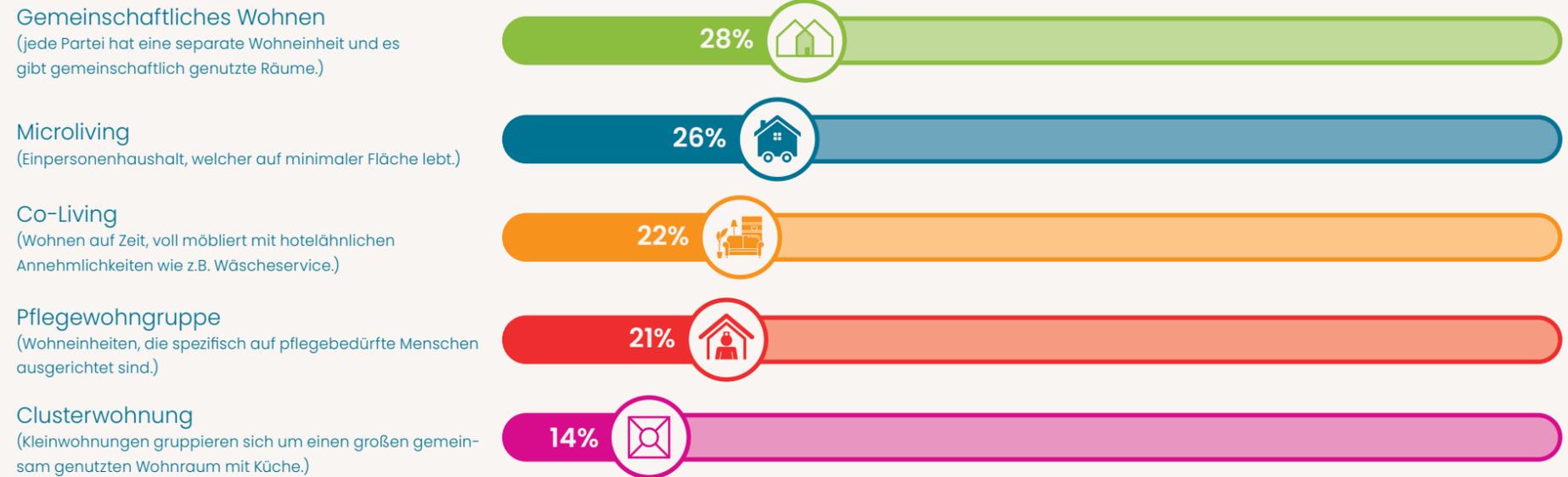
Dritter Transformationspfad – 3. Maßnahme

Neue Wohnformen in Abhängigkeit der Lebensphase werden sich künftig etablieren und das Wohnen grundlegend verändern

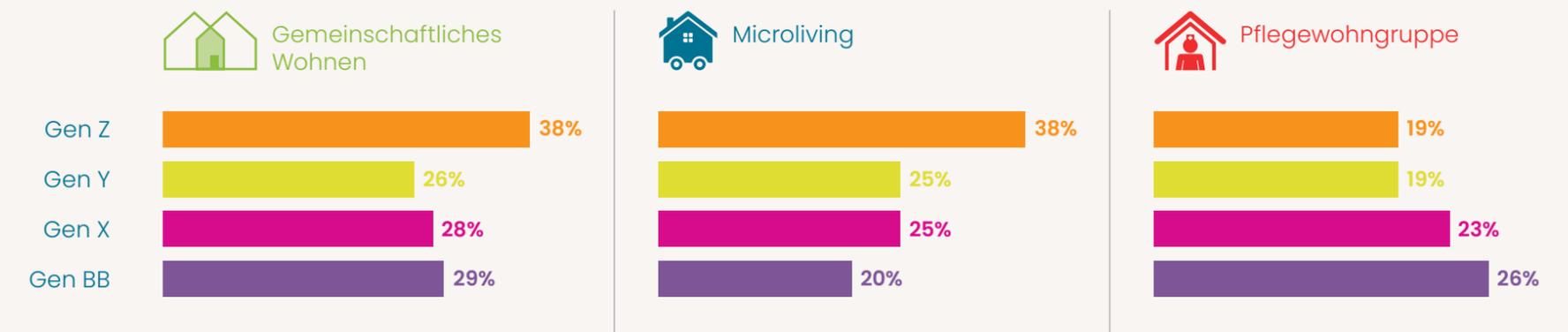
Die soziodemografischen Entwicklungen bringen neue Wohnformen mit sich, die den Bedarfen in der jeweiligen Lebensphase gerecht werden

Die Ergebnisse zeigen, dass **neue Wohnformen** eine Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels sein können. **Gemeinschaftliches Wohnen** als Reaktion auf die steigenden Wohnkosten stellen für 28% der Befragten eine realistische Option dar. 26% können sich **Microliving** vorstellen, wobei die Daten zeigen, dass dies vor allem jüngere Personen bevorzugen. 21% der Befragten können sich vorstellen in **Pflegewohngruppen** zu ziehen. Die Bereitschaft in Pflegewohngruppen zu ziehen hängt unmittelbar mit dem Alter zusammen. So sind es vor allem die älteren Befragten, die dies bevorzugen um so möglichst lange im Alter handlungsfähig zu bleiben. Des Weiteren können sich 22% der Befragten **Co-Living** vorstellen.

Aufgrund des soziodemografischen Wandels und seinen Auswirkungen kann ich mir vorstellen in die folgende Wohnform zu ziehen:



Aufgrund des soziodemografischen Wandels und seinen Auswirkungen kann ich mir vorstellen in die folgende Wohnform zu ziehen:



Oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Unten: N=962; Subgruppenanalysen zu den Fragestellungen Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Aufgrund des soziodemografischen Wandels und seinen Auswirkungen kann ich mir vorstellen, in die folgende Wohnform zu ziehen.“ (Skala 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte))

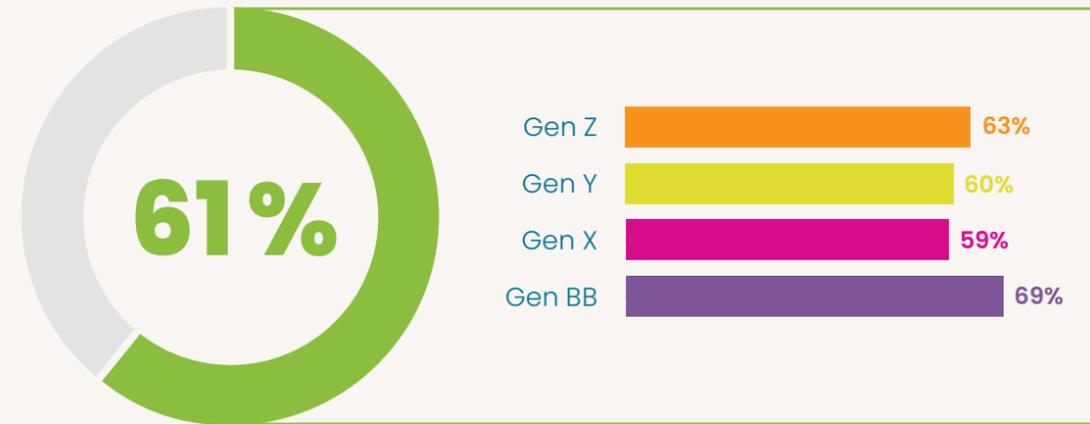
Die vorgestellten Transformationspfade zeigen, dass die Ansprüche der privaten Haushalte an das zukünftige Wohnen stark von der aktuellen Lebensphase abhängen

Quintessenz

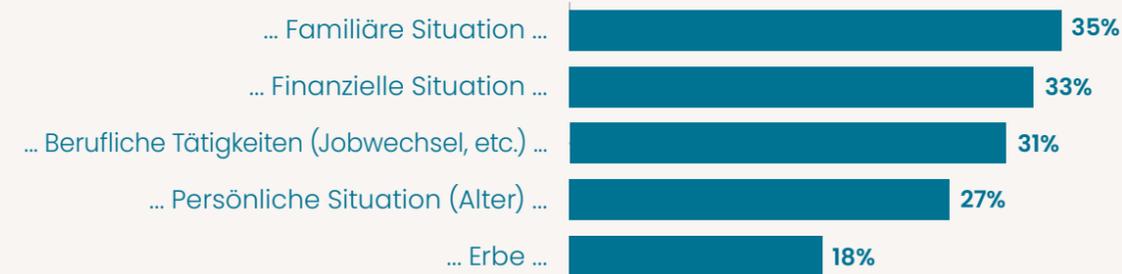
Um stärker an den Bedarfen der Haushalte ausgerichtet zu sein, ist das zukünftige Wohnen nur lebenszyklusgerecht denkbar.

Die Ansprüche eines Individuums an das Wohnen hängen massiv von der aktuellen **Lebensphase** ab. 61% der Befragten geben an, dass es ihnen wichtig ist ihre Wohnsituation einfach an ihre Lebensphase anpassen zu können. Unabhängig vom Alter zeigen die Ergebnisse, dass den Befragten **lebenszyklusgerechtes Wohnen** wichtig ist. Die Gründe lebenszyklusgerecht zu wohnen sind vielfältig. Vor allem die sich ändernde Arbeitswelt, das familiäre Zusammenleben und die finanzielle Situation führen zu einer zunehmenden Relevanz. Als Konsequenz von lebenszyklusgerechtem Wohnen **verbessert** sich die **Handlungsfähigkeit im Alter, selbstbestimmtes Wohnen wird ermöglicht** und die **Bezahlbarkeit** zu jeder Lebensphase **gewährleistet**. Außerdem reduziert sich die Umzugswahrscheinlichkeit durch eine erhöhte Nutzenstiftung innerhalb der Immobilie. Um lebenszyklusgerecht Wohnen zu können ist eine frühzeitige und ganzheitliche Planung erforderlich.

Mir ist es wichtig, dass ich meine Wohnsituation einfach an meine Lebensphase anpassen kann (Lebenszyklusgerechtes Wohnen)



Aufgrund von ... plane ich meine Wohnsituation anzupassen:



Links oben: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert) Und N=962; Subgruppenanalyse zu den Fragestellungen; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswert) Alter: „Wie alt sind Sie?“ (Skala: metrisch) und „Mir ist es wichtig, dass ich meine Wohnsituation einfach an meine Lebensphase anpassen kann.“ (Skala: 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte)) Links unten: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte) Rechts: N=962; 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden Top-3-Antworten (Zustimmungswerte)

Ich könnte mir vorstellen meine Wohnsituation durch folgende Maßnahmen lebenszyklusgerechter zu gestalten...





Implikationen der Studienergebnisse

- Aufgrund der soziodemografischen Entwicklungen ist für einen Großteil der deutschen Bevölkerung der private Vermögensaufbau mit Immobilien aktuell nicht mehr möglich. In der Konsequenz wird sich die Gesellschaft weiter in Arm und Reich spalten und Wohneigentum bleibt nur einer exklusiven Bevölkerungsschicht vorbehalten. Der Staat ist gefordert: Gesucht ist ein politisches Programm zum Erhalt und zur Stärkung der Wohneigentumsquote.
- Die soziodemografischen Entwicklungen zeigen deutlich, dass es zwingend erforderlich ist, die Fehlallokation der Flächen zu stoppen. Die verfügbaren Wohnflächen müssen stattdessen bedarfsgerecht verteilt werden. Dazu sind staatliche Maßnahmen und Anreizsysteme erforderlich. Summa summarum ist die bedarfsgerechte Verteilung der Wohnfläche sowohl aus ökologischer, ökonomischer als auch aus sozialer Perspektive der Schlüssel um den soziodemografische Herausforderungen im Wohnen zu begegnen.
- Bedarfsgerechtes Wohnen erfordert die vorhandenen Flächen flexibel zu gestalten. Die Maßnahmen dazu sind nicht nur flexible Grundrisse, flexible Räume und flexibles Mobiliar. Auch Teilen statt Besitzen rückt in den Fokus. Der eigene Flächenbedarf kann künftig stärker über Gemeinschaftsflächen abgedeckt werden.
- Um den Herausforderungen des soziodemografischen Wandels zu begegnen, müssen außerdem alternative Wohnformen zukünftig eine größere Rolle spielen. Durch Gemeinschaftliches Wohnen oder Microliving kann Wohnen für jüngere Generationen bezahlbar gemacht werden. Pflegewohngruppen sichern dagegen älteren Generationen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Immobilie.
- Dienstleistungsanbieter sind gefragt und müssen neue Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie schaffen: Mit steigender Lebenserwartung nimmt auch die Wahrscheinlichkeit zu, hilfs- oder pflegebedürftig zu werden. Um trotzdem möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Immobilie zu leben, werden Pflegedienstleistungen massiv ansteigen. Aber auch jüngere Generationen profitieren von einem umfangreichen Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie. Die Fernauslese der Heizung oder der Wasch- und Einkaufsservices erleichtern den Alltag und schaffen eine ausgewogene Work-Life-Balance.

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

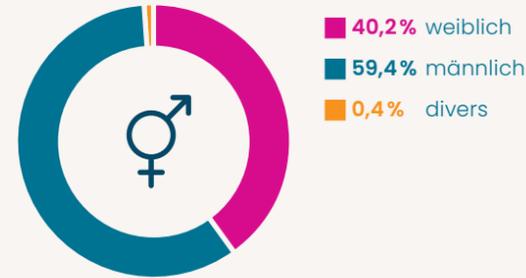
Stichprobenszusammensetzung

Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

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



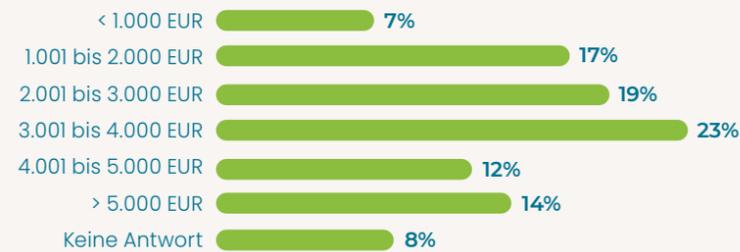
Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?



Alter



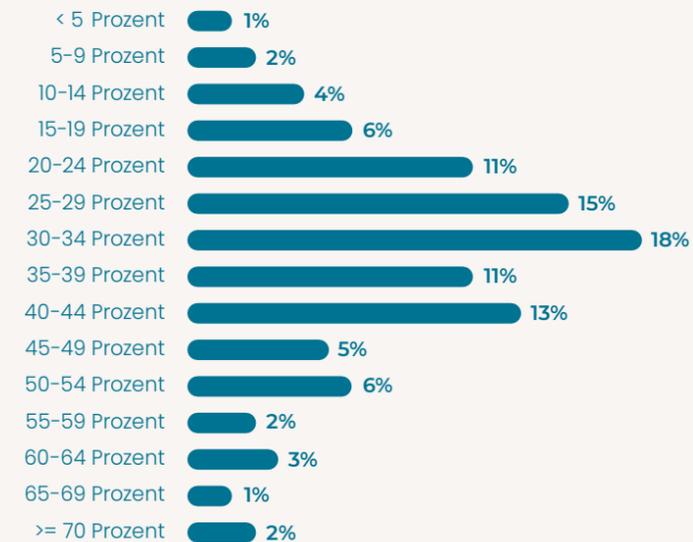
Netto-Haushaltseinkommen



Höchster Bildungsgrad



Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen

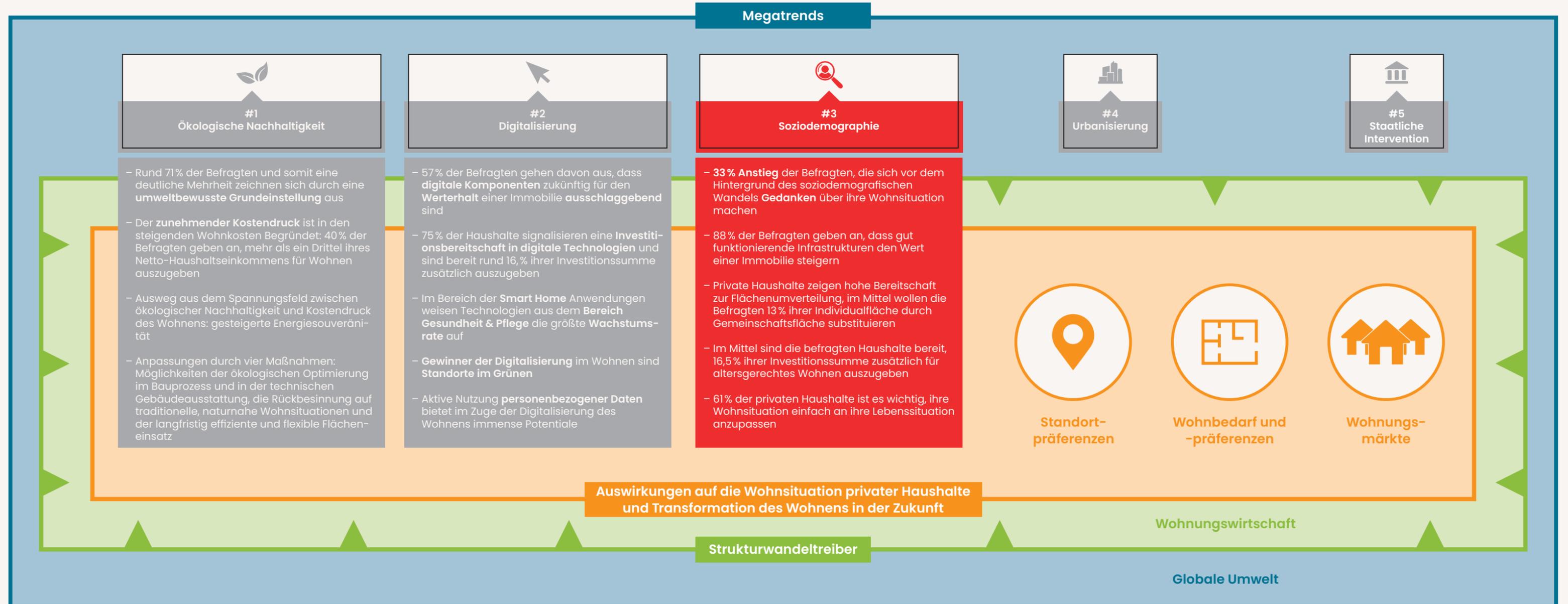


Unten links: N=962; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben links: N=962; Fragestellung „Welchem Geschlecht fühlen Sie sich zugehörig?“ / männlich, weiblich, divers; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=962; Fragestellung „Wie alt sind Sie?“ / freie Eingabe in Jahren; dargestellt werden Altersgruppen. Mitte links: N=962; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Haushalts-Nettoeinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=962; Fragestellung „Was ist Ihr höchster Bildungsgrad?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten rechts: N=962; 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 Strukturwandelstreiber 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: So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel unser 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



Impressum

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

Kontaktperson Herausgeber: Britta Fitz
Telefon +49 (0) 69 907 4666 32
E-Mail presse@baufi24.de

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, Kyra Voll

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