

Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland

Transformation des Wohnens
in Deutschland

Teilprojekt 1:

Ökologische Nachhaltigkeit



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BAUFI 24

Inhalt

Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation
des Wohnens in Deutschland

Management Summary	3
Hintergrund & Studienaufbau	4
Befragungsergebnisse	5
Implikationen für die Wohnungsmärkte	13
Transformation Wohnen – Ausgangssituation	14
Über diese Studie	16

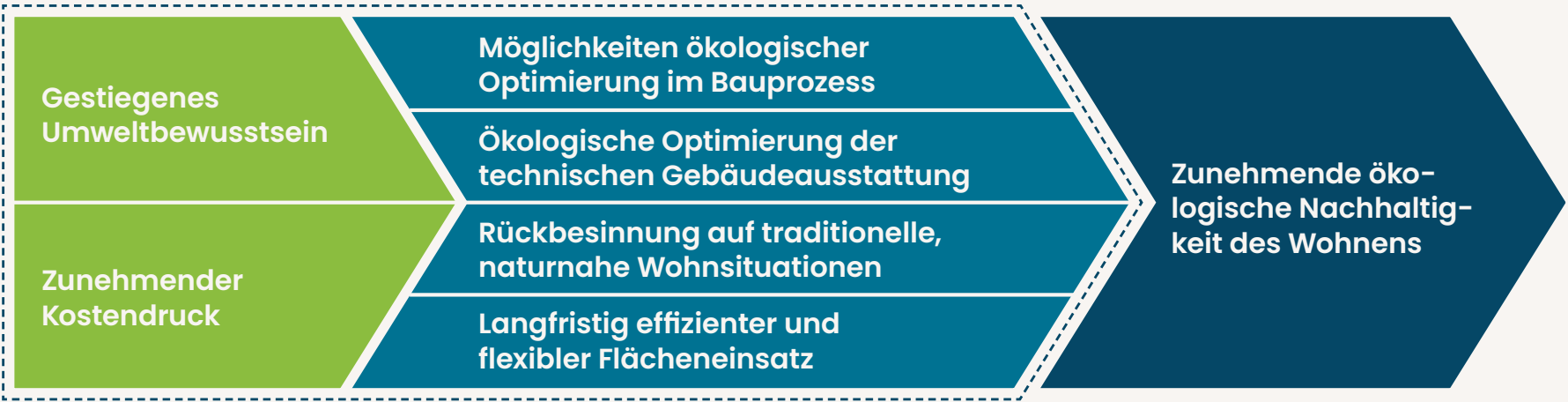


Die ökologische Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Themen der heutigen Zeit. Im Bereich des Wohnens sind die Hauptursachen für Veränderungswünsche das wachsende Umweltbewusstsein einerseits und die ständig steigenden Kosten andererseits. In der aktuellen Studie zeigen sich, verstärkt durch die neue Energiekrise mit ihrer Notwendigkeit der Einsparung von Energie und dem eingeschränkten Handlungsspielraum, weitere Dimensionen des Umweltbewusstseins wie auch des Kostendrucks.

Das Wichtigste zusammengefasst

Um dem gestiegenen Umweltbewusstsein gerecht zu werden und dem zunehmendem Kostendruck entgegenzuwirken, reagieren private Haushalte mit Anpassungen ihrer Wohnsituation, die sich in dieser Studie durch vier Maßnahmen zeigen: Die Möglichkeiten der ökologischen Optimierung im Bauprozess, die ökologische Optimierung der technischen Gebäudeausstattung, die Rückbesinnung auf traditionelle, naturnahe Wohnsituationen und der langfristig effiziente und flexible Flächeneinsatz.

Private Haushalte sehen einen Ausweg aus dem Spannungsfeld zwischen ökologischer Nachhaltigkeit und Kostendruck des Wohnens in einer gesteigerter Energiesouveränität ihrerseits, das bedeutet vor allem, wenig Energie beziehen zu müssen.



■ Treiber ■ Maßnahmen ⇄ Energiesouveränität

Einordnung der Studie in das Forschungsprogramm

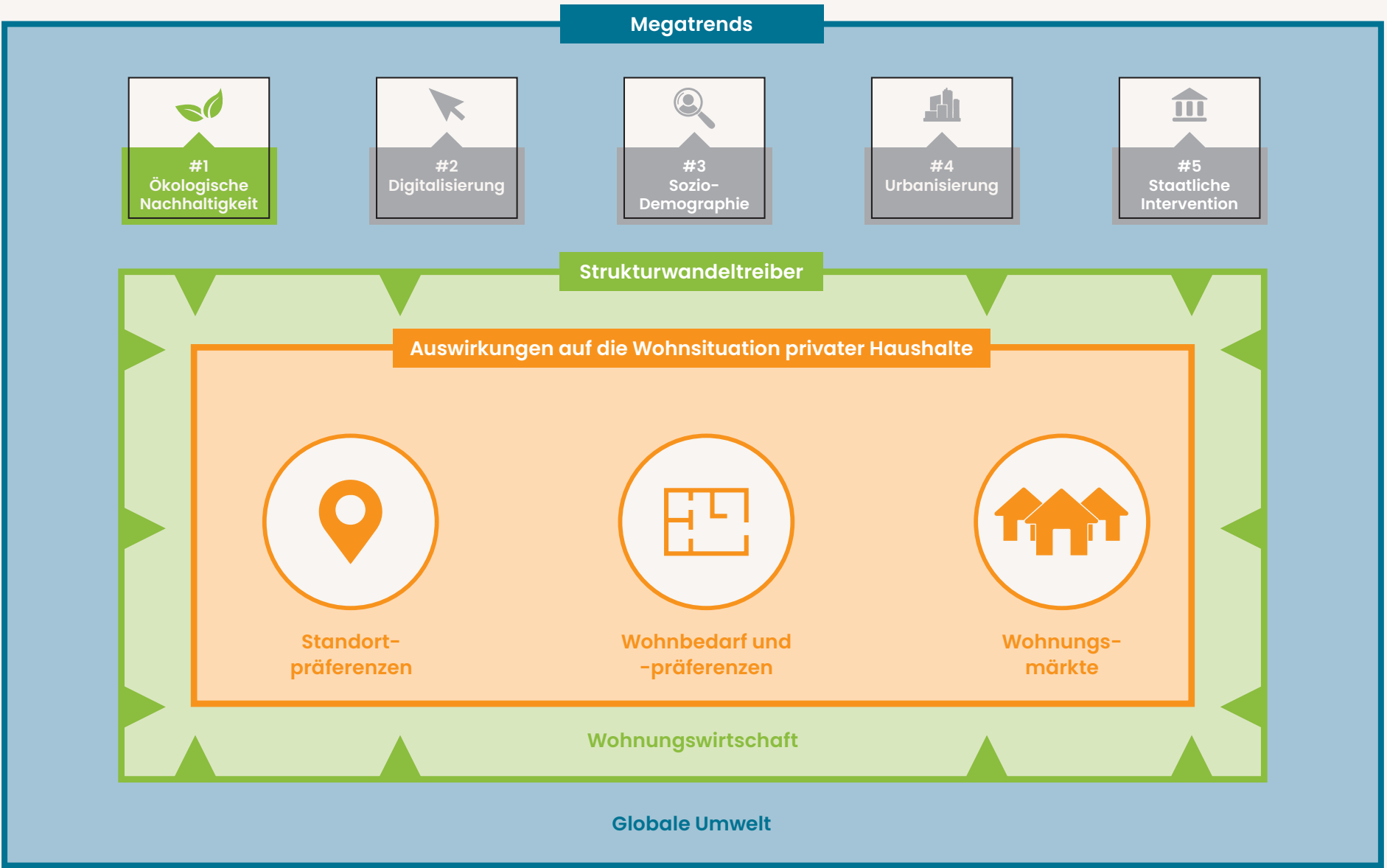
Noch nie veränderte sich die Wohnsituation privater Haushalte so gravierend

Megatrends verändern Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Gesellschaft. Klimaschutz als Teil der ökologischen Nachhaltigkeit ist eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen dieser Zeit. Die Wohnungswirtschaft hat einen maßgeblichen Anteil an den Emissionen und damit sowohl an der Problemstellung wie auch deren Lösung. In der Vergangenheit wurde im Gebäudesektor schon viel erreicht, gerade in der Wohnungswirtschaft. Aktuell kommt die wohnungswirtschaftliche Energiewende allerdings zum Stillstand. Vorgaben der EU und Bundesregierung drohen deshalb verfehlt zu werden. Der ökologische Handlungsdruck erhöht sich für alle Akteure, der Staat verschärft gesetzliche Anforderungen, die Gesellschaft wird zunehmend umweltbewusst und Wohnen und insbesondere der Klimaschutz in Gebäuden verursacht immer höhere Kosten. Die Anpassungen der Akteure durch veränderte Rahmenbedingungen aufgrund der Megatrends, wie der ökologischen Nachhaltigkeit, werden als Transformation des Wohnens verstanden.

Diese Studie untersucht in fünf Teilprojekten und einer Metaanalyse eines Forschungsprogramms die Veränderung der zukünftigen Wohnsituation privater Haushalte und die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und das -angebot, regionale, sowie qualitative und quantitative Veränderungen.

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.



Vor allem zwei Treiber sorgen für mehr ökologische Nachhaltigkeit der zukünftigen Wohnsituation und führen zu einem Anpassungsdruck.

Treiber 1: Gestiegenes Umweltbewusstsein

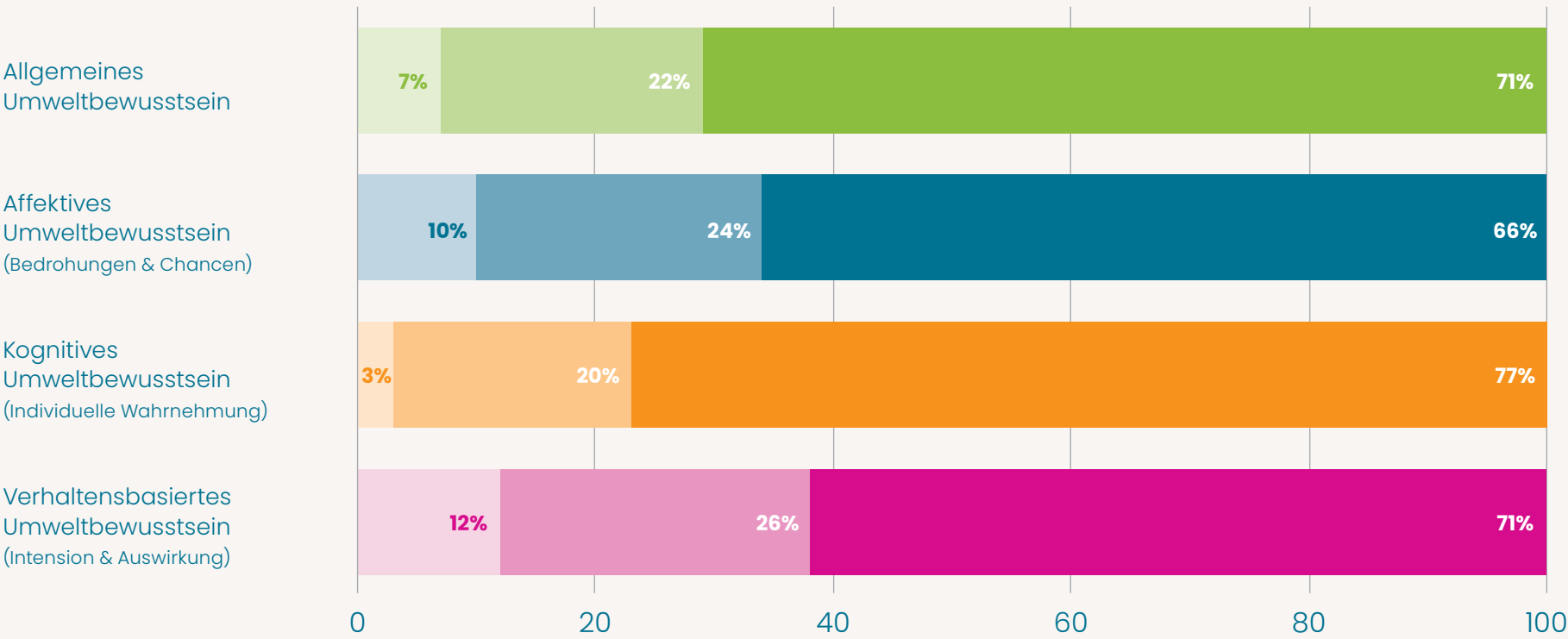
Gestiegenes Umweltbewusstsein forciert ökologische Nachhaltigkeit der zukünftigen Wohnsituation

Das Bewusstsein für die Umwelt ist massiv in der deutschen Bevölkerung angekommen und die Tendenz ist steigend. Dies hat folglich auch Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und für die Wohnsituation der privaten Haushalte im Detail.

Gestiegenes Umweltbewusstsein auf allen Ebenen

Rund 71% der Befragten und somit eine deutliche Mehrheit zeichnen sich durch eine umweltbewusste Grundeinstellung aus. Demgegenüber sind lediglich 7% der Befragten weniger umweltbewusst.

- Keine Zustimmung
- Neutral
- Zustimmung



N=1.155; Zur Messung des allgemeinen Umweltbewusstseins wurden die Teilnehmenden gebeten 23 Aussagen der affektiven, kognitiven und Verhaltensebene von Umweltbewusstsein auf ihr Zutreffen hin zu bewerten. / Skala 1-7 trifft überhaupt nicht zu; trifft vollständig zu

Treiber 2: Zunehmender Kostendruck

Steigende Energiekosten, Ressourcenverknappung und steigende Wohnkosten wirken massiv auf die Wohnsituation der privaten Haushalte und führen zu einem Anpassungsdruck

Die Evaluation der Ergebnisse zeigt für die Einflussstärke der Strukturwandeltreiber auf die Wohnsituation der privaten Haushalte, dass die steigenden Energiekosten (Mittelwert: 5,7), die zunehmende Verknappung von Ressourcen (Mittelwert: 5,1) und die Vorgaben zur Steigerung der Energieeffizienz (Mittelwert: 5,0), sowie die Ausweitung des Einsatzes erneuerbarer Energie (Mittelwert: 4,9) für die Befragten zu den handlungsrelevanten Strukturwandeltreibern zählen.

Ein weiterer relevanter Aspekt des zunehmenden Kostendrucks liegt in den steigenden Wohnkosten begründet. Schon heute geben über 40 % der Befragten an, dass sie mehr als ein Drittel ihres Netto-Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben.

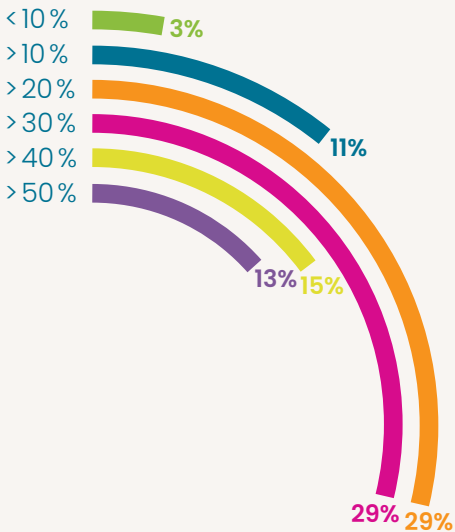
Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken die nachfolgenden Strukturwandeltreiber massiv auf meine Wohnsituation:

Steigende Energiekosten, Ressourcenverknappung und steigende Wohnkosten wirken massiv auf die Wohnsituation der privaten Haushalte und führen zu einem Anpassungsdruck



Wohnsituation: Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommens verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?

Schon heute geben über 40 % der Befragten an, dass sie mehr als ein Drittel ihres Netto-Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben.



Oben: N=1.155; Fragestellung „Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken die nachfolgenden Strukturwandeltreiber massiv auf meine Wohnsituation“ / Skala 1-7; dargestellt werden Top-4-Antworten (Mittelwert).
Links: N=1.155; Fragestellung „Wohnsituation: Wie viel Prozent Ihres verfügbaren Haushaltseinkommens verwenden Sie für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten)?“ / Skala 0 % bis 100 % in 10 %-Schritten.

Strukturierung der Stichprobe: Die Befragungsteilnehmenden im Detail und deren Cluster

Die Befragungsteilnehmenden haben viele unterschiedliche Demografika. Im Rahmen der Studie sollte mit dem Ziel, Unterschiede in Bezug auf die Transformation ihrer Wohnungsanforderungen aufgrund von gestiegener ökologischer Nachhaltigkeit zu erkennen, die Frage geklärt werden, welche Motivation für die privaten Haushalte am wichtigsten ist. Dazu wurde die Stichprobe auf Subgruppen hin untersucht, wobei die Entscheidung auf Basis der Treiber am eindeutigsten ist.

Die ökologisch Getriebenen
zeichnen sich aus durch:

- durchschnittlich 40,53 Jahre (ältestes Cluster)
- 46,8% sind verheiratet
- ein durchschnittliches monatliches Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 € – 4.000 €
- ein Drittel von diesem Cluster lebt im Grünen, gerade einmal 7% in der Innenstadt
- 95% leben in Ein-, Mehrfamilienhäusern oder Doppelhaushälften
- ein besonders hohes Maß an Relevanz, in Zukunft möglichst wenig Energie (fremd) zu beziehen
- einen Antrieb durch hohes Umweltbewusstsein, steigende Energiekosten und Ressourcenverknappung

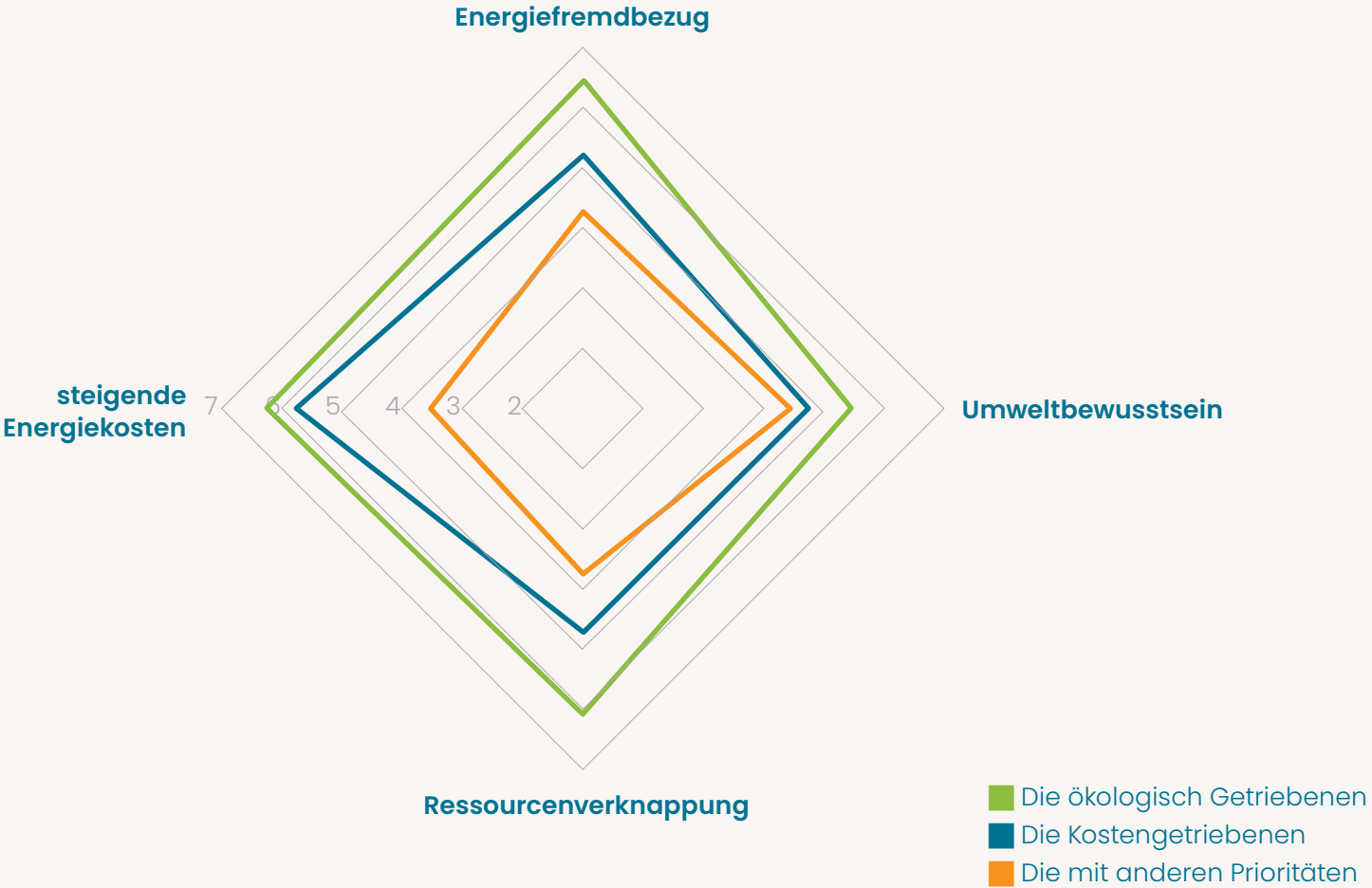
Die Kostengetriebenen
zeichnen sich aus durch:

- durchschnittlich 38,37 Jahre
- 1/3 sind ledig und 2/3 in Partnerschaften (verheiratet oder Beziehung)
- das vergleichsweise niedrigste monatliche Netto-Haushaltseinkommen
- 31,94% des durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens im Monat fallen für Wohnen an
- über die Hälfte von ihnen leben am Stadtrand oder im Grünen
- knapp 80% leben in Ein- oder Mehrfamilienhäusern
- einen gegenüber den andern Variablen sehr stark eingeschätzten Einfluss der steigenden Energiekosten

Die mit anderen Prioritäten
zeichnen sich aus durch:

- durchschnittlich 34,49 Jahre (jüngstes Cluster)
- 37% sind ledig
- durchschnittlich 2,75 Personen pro Haushalt
- durchschnittlich 0,6 Kinder
- die Hälfte von diesem Cluster lebt zentrumsnah, die andere Hälfte außerhalb der Städte
- einen als gering empfundenen Einfluss der steigenden Energiekosten und der zunehmenden Verknappung von Ressourcen

Drei Akteursgruppen werden innerhalb der Befragungsteilnehmenden identifiziert
Die Stichprobe wurde auf Basis mehrerer, im Rahmen der ökologischen Nachhaltigkeit einflussstarker Variablen, welche innerhalb der Datenanalyse identifiziert wurden, durch eine Clusteranalyse in Akteursgruppen unterteilt. Aufgrund der im weiteren Verlauf wichtigen Bedeutung, fanden der Wunsch nach Energiefremdbezug, das Umweltbewusstsein der privaten Haushalte, die Bedeutung der Ressourcenverknappung und die Bedeutung der steigenden Energiekosten Eingang in die Clusteranalyse. Eine Detailbetrachtung dieser Gruppen ermöglicht die Identifikation von potentiell unterschiedlichen Motiven und Handlungsansätzen.



N=1.155; Hierarchische Clusteranalyse, Eingangsvariablen: Energiefremdbezug, Umweltbewusstsein, steigende Energiekosten und Ressourcenverknappung. Zur Bestimmung der Distanzmatrix liegt die quadrierte euklidische Distanz zu Grunde und die Ward-Methode wurde als Verschmelzungsmethode verwendet. Basierend auf dem Dendrogramm wurden insgesamt drei Clusterlösungen gebildet. / Skala: 1 = trifft überhaupt nicht zu bis 7 = trifft vollständig zu.

Unabhängig davon, in welchem Cluster die privaten Haushalte eingeordnet werden, ergreifen sie alle Maßnahmen, um den Treibern zu begegnen. Nachfolgend werden die vier wesentlichen, identifizierten Maßnahmen zur Befriedigung des hohen Umweltbewusstseinsanspruchs und zum bestmöglichen Standhalten gegenüber dem Kostendruck vorgestellt.

Maßnahme 1: Möglichkeiten ökologischer Optimierung im Bauprozess

Bauprozess der Zukunft im Spannungsfeld zwischen industrieller Vorfertigung und Regionalität

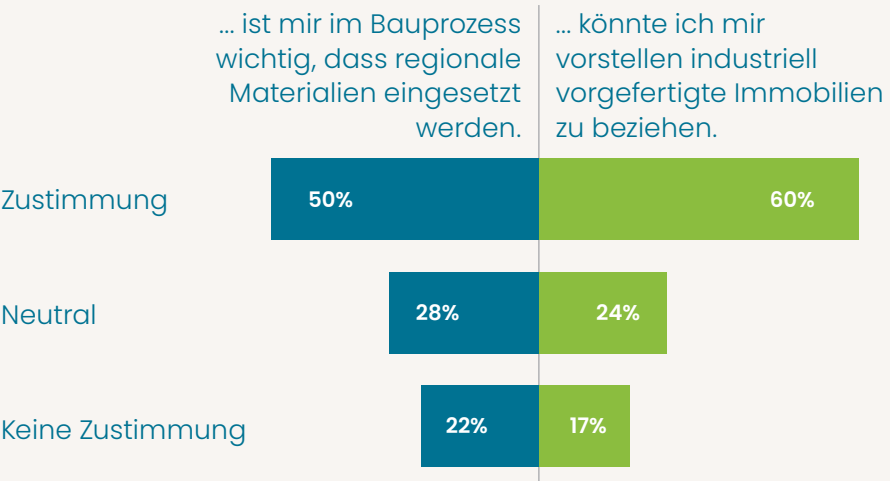
Es wird deutlich, dass die privaten Haushalte in Deutschland bereits im Bauprozess Maßnahmen ergreifen möchten, um umweltbewusst und kostengünstig zu wohnen. Die überwiegende Mehrheit der Befragungsteilnehmer*innen könnte sich in Zukunft vorstellen, industriell vorgefertigte Immobilien zu beziehen. Ihr Gedanke, dass solch standardisierte bzw. skalierbare Produkte schon zu Beginn des Lebenszyklus einer Immobilie die Weichen für umweltbewusstes und kostengünstiges Wohnen stellen, wird im Sinne der Wirtschaftlichkeit erst in der Zukunft überprüfbar werden. Des Weiteren tendieren viele Befragte dazu, zukünftig verstärkt auf regionale Baumaterialien zurückzugreifen. Gestörte Lieferketten und der Russland-Ukraine-Konflikt könnten diesen Wunsch nach Regionalität in Zukunft weiter vorantreiben, um globale Abhängigkeitsverhältnisse zu vermeiden. Durch verkürzte Transportwege bei regionalen Baumaterialien wird von den Haushalten ein höheres Maß an Umweltverträglichkeit erwartet, wodurch sich die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien erhöht, ohne die Kosten übermäßig zu steigern.

Industriell vorgefertigte Immobilien stellen Alternative dar



6/10 Für rund 6 von 10 Befragte stellen industriell vorgefertigte Immobilien in Zukunft eine vorstellbare Möglichkeit dar.

Für meine Wohnsituation in der Zukunft...



Links: N=1.155; Fragestellung „Bauprozess: Für meine Wohnsituation in der Zukunft könnte ich mir vorstellen industriell vorgefertigte Immobilien (Fertighäuser, skalierbare, standardisierte Konzepte) zu beziehen.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden die Top-3-Boxen.; Rechts: N=1.155, Fragestellung „Bitte bewerten Sie folgende Aussagen zum Bauprozess Ihrer zukünftigen Wohnung. Für meine Wohnsituation in der Zukunft... ... ist mir beim Bauprozess wichtig, dass regionale Materialien eingesetzt werden (Zero-Kilometer-Materials / FurNEArture). ... könnte ich mir vorstellen industriell vorgefertigte Immobilien (Fertigbauhäuser, skalierbare, standardisierte Konzepte) zu beziehen / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden die Top-3-Boxen.“



Die bisherige politische Strategie der Wärmewende fokussiert eine Verbesserung der ökologischen Qualität der Gebäude. Während in den vergangenen Jahren durch private Haushalte wenig Gebrauch davon gemacht wurde, weil die Durchsetzung aufgrund unwirtschaftlicher Investitionen gering war, ist jetzt ein weit überwiegender Anteil der Befragten dazu bereit. Zukünftig könnte die Strategie somit erreichbar werden.

Maßnahme 2: Ökologische Optimierung der technischen Gebäudeausstattung

Nachfrage nach verbesserter technischer Gebäudeausstattung steigt

Die Maßnahme der ökologischen Optimierung der technischen Gebäudeausstattung bietet aus Sicht der privaten Haushalte die Möglichkeit, sowohl den zunehmenden Kosten zu begegnen, als auch das gestiegene Umweltbewusstsein zu bedienen. Das Ergebnis offenbart eine Möglichkeit zur Steigerung der Investmentbereitschaft. Insbesondere bei denjenigen, die derzeit die technische Ausstattung der Immobilie als weniger gut empfinden, aber noch unentschlossen über ein zukünftiges Investment in Solaranlagen, Wärmepumpen und Stromspeicher sind, obwohl sie dafür auch eine hohe Zustimmung aufweisen (Cluster „die mit anderen Prioritäten“).

Investmentbereitschaft in Solaranlagen, Wärmepumpen oder Stromspeicher

Der enorm hohe Anteil an privaten Haushalten, der zu einer Investition in die technische Gebäudeausstattung bereit ist, wird zukünftig die Nachfrage nach Solaranlagen, Wärmepumpen und Stromspeichern antreiben.

Interessant dabei ist auch die Tatsache, dass kaum ein Unterschied zwischen den Angaben der Kaufaspiranten und der Eigentümer besteht.



N=1.155; Fragestellung „Ausstattung: Für meine Wohnsituation in der Zukunft ziehe ich in Betracht in Solaranlagen/Wärmepumpen/Stromspeicher zu investieren.“/7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt wird die Top-3-Box.

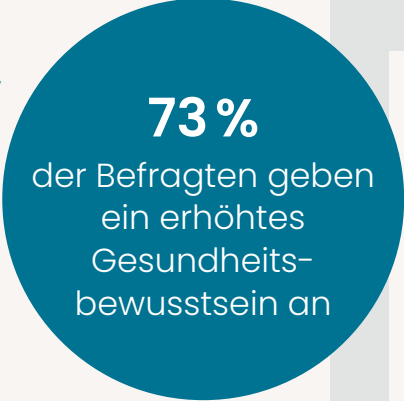


Konzentrierte sich bislang die Strategie der Wärme-
wende stärker auf ingenieurwissenschaftliche Ansätze,
so zeigen die nachfolgenden beiden Maßnahmen,
dass auch menschenbezogene Aspekte in den
Fokus gehören.

Maßnahme 3: Stärkere Naturnähe der Wohnsituation

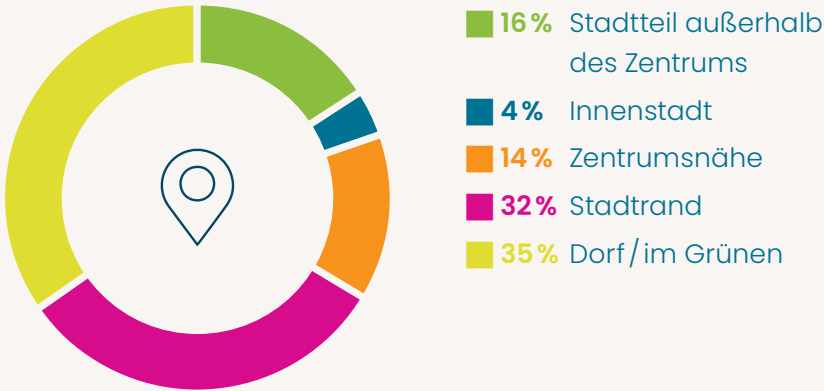
Natürliche Umwelt zunehmend prägend für Wohnsituation der Zukunft

Deutlich wird, dass ein Anstieg der Nachfrage peripherer Lagen in
Zukunft bevorsteht. Dies bietet immense Potentiale für den ländlichen
Raum. Gleichzeitig und vermutlich auch durch die Coronapandemie
bedingt, werden Grün- und Freiflächen immer bedeutender und sind
somit ein ausschlaggebendes Argument bei der Standortwahl. Über-
raschend ist auch die höhere Priorisierung der privaten Haushalte in
der Nähe von Grün- und Freiflächen zu wohnen gegenüber der Nähe
zu gewünschten sozialen Kontakten, wie den Nachbarn, der Familie
oder den Freunden. Im Clustervergleich weisen „die ökologisch
Getriebenen“ die höchste Bereitschaft auf, einen Teil ihrer Grundfläche
zum Schutz des Stadtgebiets aus Klimaschutzsicht abzugeben. Dieses
Ergebnis prägt den Eindruck, dass umweltbewusste Haushalte den
Wunsch der Allgemeinheit klimafest zu werden, höher priorisieren als
den eigenen Flächenbesitz bzw. den Flächenbesitz des Einzelnen.



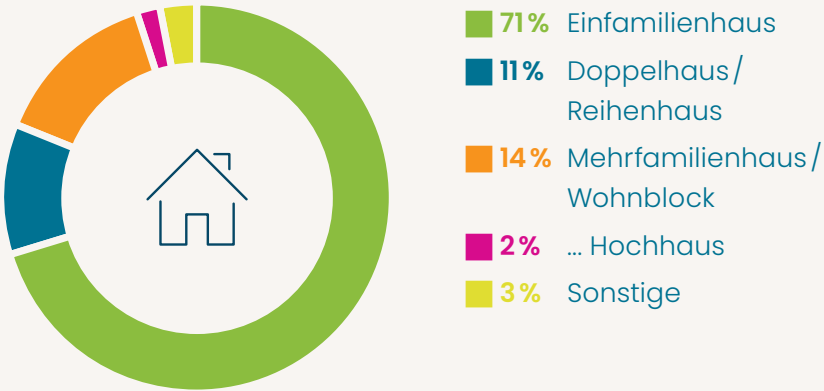
Standort im Grünen wird bevorzugt

Bei der konkreten Betrachtung des zukünftig gewünschten Stand-
orts rückt in den Vordergrund, dass periphere Lagen zukünftig
zunehmend als präferierter Standort attraktiver werden.



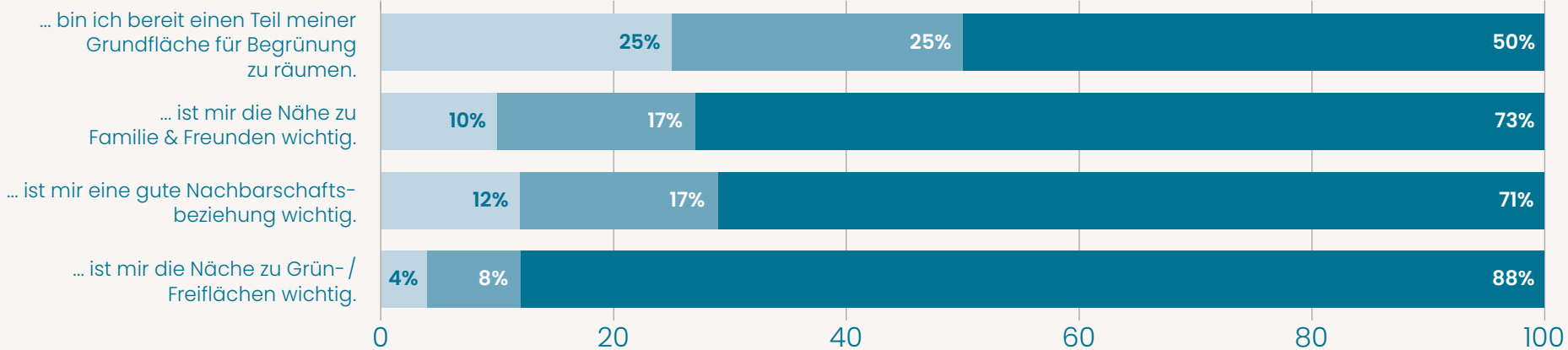
Hoher Wunsch nach Einfamilienhaus

Verwunderlich ist der Wunsch der privaten Haushalte bei ihrer
präferierten Wohnform in Bezug auf das Umweltbewusstsein und
den Kostendruck, da Einparteienhäuser mit hohem Flächen-,
Baustoff- und Energieverbrauch einhergehen.



Für meine Wohnsituation in der Zukunft...

Keine Zustimmung Neutral Zustimmung



Oben links: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation präferiere ich den folgenden Standort.“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Oben rechts: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft präferiere ich den folgenden Haustyp.“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft bin ich bereit zum Schutze des Stadtgebietes aus Klimaschutzsicht (klimafest), einen Teil meiner Grundfläche für Begrünung zu räumen.“ und „Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir ... wichtig.“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu.

Ein weiterhin bislang wenig beachteter Aspekt im Kontext ökologischer Nachhaltigkeit ist die Flächenreduktion und gezielte Anpassung an Bedarfe. Dabei hat diese Maßnahme eine überraschend große Wirksamkeit, wenn man davon ausgeht, dass gesparte Flächen die ökologischsten sind.

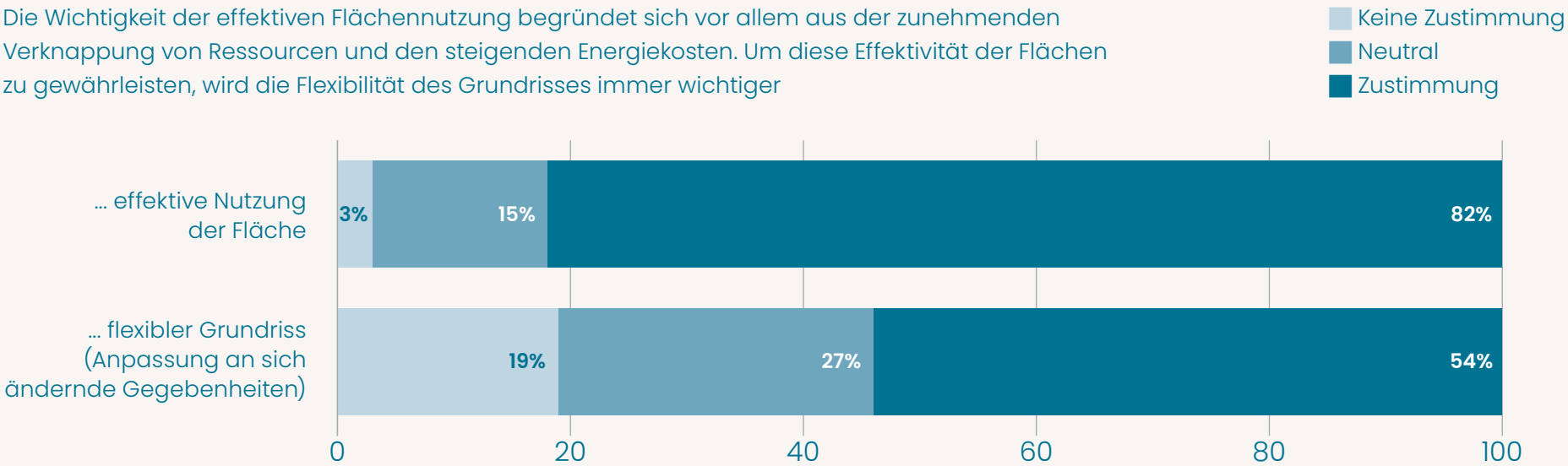
Maßnahme 4: Langfristig effizienter und flexibler Flächeneinsatz

Flächeneffizienz als überraschend wirkungsvoll wahrgenommenes Instrument privater Haushalte zur Steigerung der ökologischen Nachhaltigkeit

Ausgehend von einem hohen Anteil an Befragten (38 %), die angeben, dass sie derzeit weitaus mehr Platz zu Hause haben als sie benötigen, ist es den Befragten in Zukunft vor allem wichtig die vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen. Die Wichtigkeit der effektiven Flächennutzung begründet sich vor allem aus der zunehmenden Verknappung von Ressourcen und den steigenden Energiekosten. Um diese Effektivität der Flächen zu gewährleisten, wird die Flexibilität des Grundrisses immer wichtiger. Auch lebenszyklusgerechtes Wohnen nimmt zukünftig für die privaten Haushalte an Relevanz zu. Nahm die Pro-Kopf-Wohnfläche trotz einer Zunahme von Ein-Personenhaushalten in den letzten Jahren zu (Umweltbundesamt, 2021), könnte der Megatrend der ökologischen Nachhaltigkeit diese Bewegung kippen. Wichtiger als die reine Quadratmeteranzahl wird zukünftig Flächeneffektivität, Flexibilität der Grundrisse und eine sich den Lebensphasen anpassbare Wohnimmobilie. Mit Hilfe dieser Instrumente erhoffen sich die privaten Haushalte Wohnkosten einzusparen.

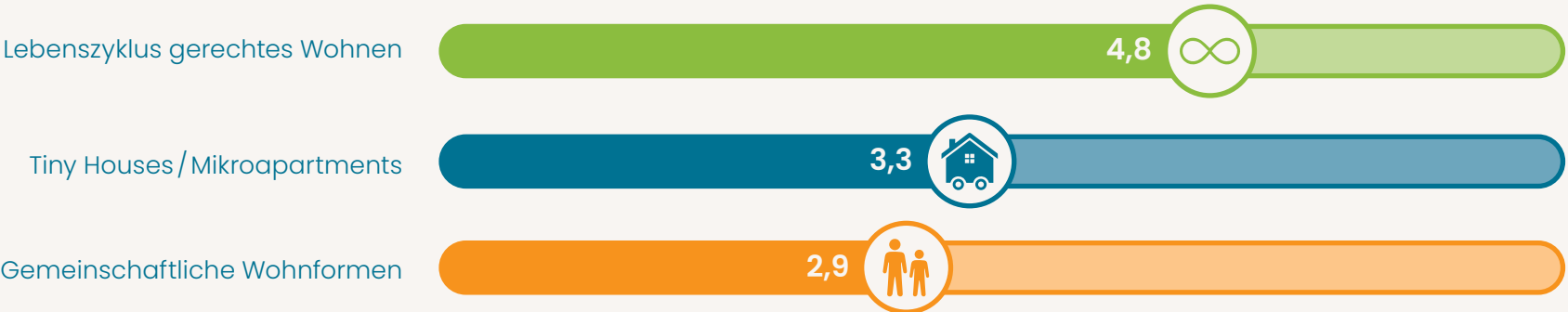
Planerische Aspekte: Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir wichtig...

Die Wichtigkeit der effektiven Flächennutzung begründet sich vor allem aus der zunehmenden Verknappung von Ressourcen und den steigenden Energiekosten. Um diese Effektivität der Flächen zu gewährleisten, wird die Flexibilität des Grundrisses immer wichtiger



Wohnformtrends

Wichtiger als die reine Quadratmeteranzahl wird zukünftig eine sich den Lebensphasen anpassbare Wohnimmobilie.



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. **Unten:** N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft: ... ist mir lebenszyklusgerechtes Wohnen (Antizipation von technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in der Zukunft) wichtig;... könnte ich mir vorstellen in Tiny-Houses bzw. Mikroapartments zu wohnen (Minimalist Living); ... könnte ich mir vorstellen gemeinschaftliche Wohnformen stärker zu nutzen (Shared Spaces, Third Place Living, Collaborative Living, Co-Living).“ / Skala 1-7; dargestellt werden Mittelwerte.

Die Studie umfasst gezielt eine weite Betrachtungsweise. Das verbindende Element und Kernergebnis ist die Trendwende zur souveränen Entscheidungsfähigkeit und gewünschten Energiesouveränität.

Trendwende in Richtung Energiesouveränität

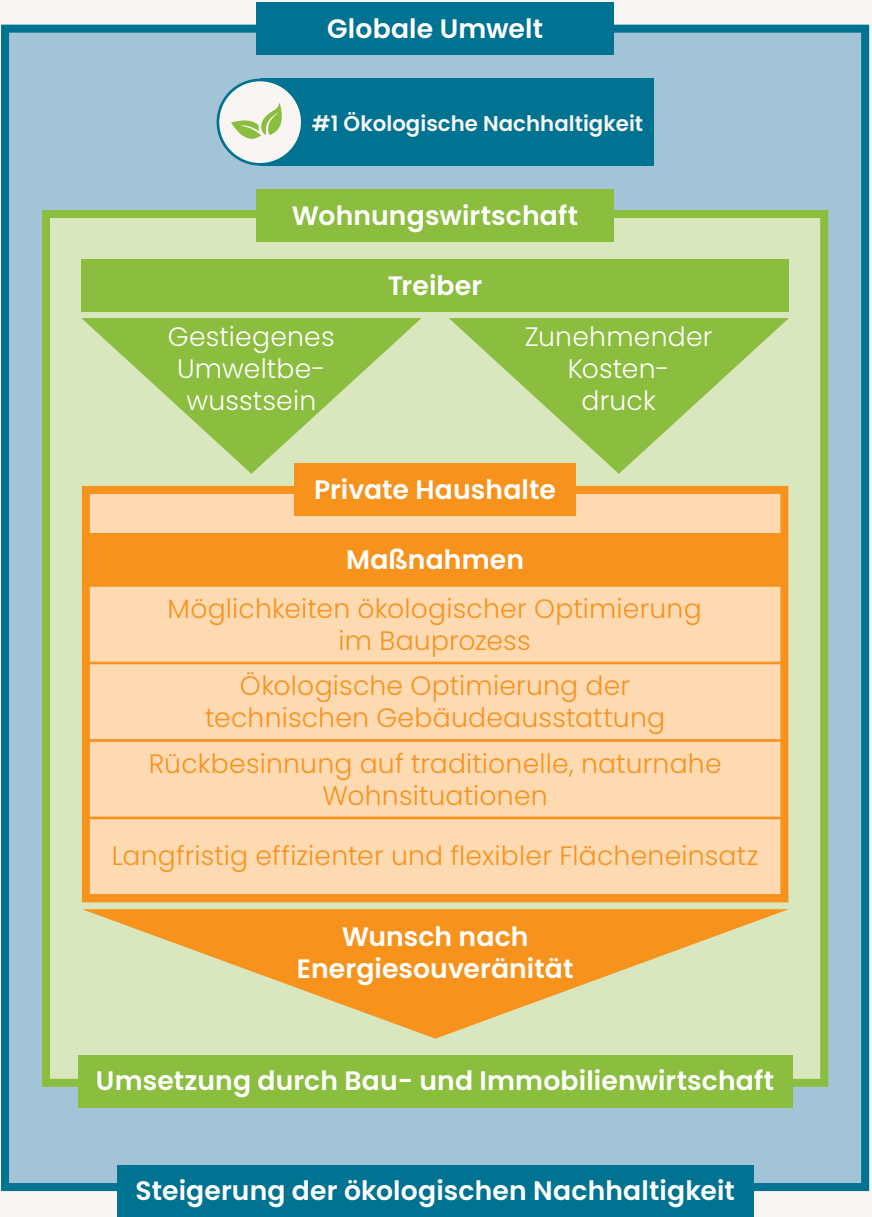
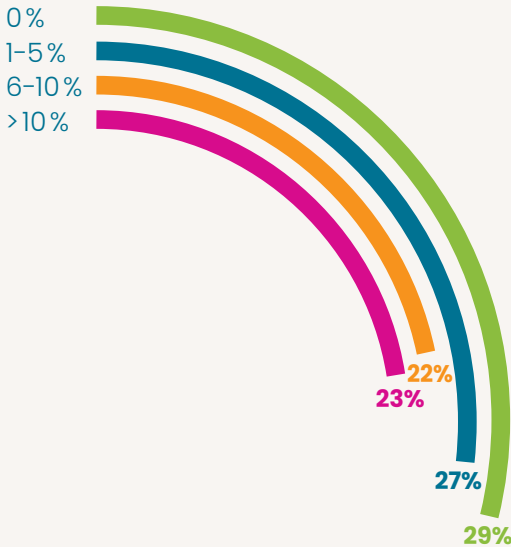
Grundsätzlich geht es den privaten Haushalten um die gleichzeitige Verbesserung der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit ihrer Wohnsituation. In beiden Dimensionen der Nachhaltigkeit wird die Erreichung der individuellen Mindestanforderungen zunehmend herausfordernd. Der zukünftige Transformationsprozess hin zu einer stärkeren Nachhaltigkeit des Wohnens wird deshalb besonders von Maßnahmen geprägt sein, die ein Maximum an Nachhaltigkeit zu bezahlbaren Kosten ermöglichen.

Um die Maßnahmen umsetzen zu können, ist eine Investmentbereitschaft seitens der Immobiliennutzer notwendig. Rund 69 % der Befragten sind bereit, einen zusätzlichen Betrag ihrer Investitionssumme für umweltbewusstes Wohnen zu investieren.

Hoher Wunsch nach Energiesouveränität
Für rund 81% der Befragten ist der möglichst geringe (fremde) Energiebezug in Zukunft wichtig.



Investition in umweltbewusstes Wohnen
Rund 69 % der Befragten sind bereit, einen zusätzlichen Betrag für umweltbewusstes Wohnen zu investieren.



Oben links: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir wichtig, dass ich möglichst wenig Energie (fremd) beziehen muss (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser).“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden die Top-3-Boxen. Unten links: N=1.155; Fragestellung „Wie viel Prozent Ihrer Investitionssumme sind sie bereit für umweltbewusstes Wohnen zusätzlich auszugeben?“ / Skala 0 % bis >30 % in 5 %-Schritten.



Implikationen der Studienergebnisse

Die Verflechtung des, besonders seit COVID-19, hohen Umweltbewusstseins und der neuen Energiekrise bildet die Grundlage für die Transformation des Wohnens hin zu weniger Energieverbrauch und mehr ökologischer Nachhaltigkeit. Investitionen in Maßnahmen zur Energieersparnis werden wirtschaftlicher, wenn die Preise steigen, aber trotz steigender Nebenkosten müssen die Maßnahmen finanzierbar bleiben, um durchgeführt zu werden.

Zusammengefasst ergeben sich aus den empirischen Ergebnissen folgende Implikationen:

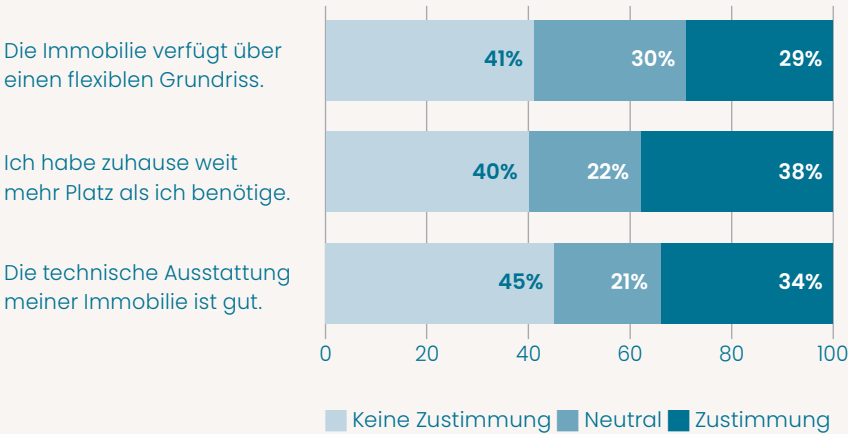
- Wachsendes Umweltbewusstsein und steigender Kostendruck sind die wirkungsmächtigsten Treiber der ökologischen Nachhaltigkeit.
- Lösungsoptionen, um das Spannungsfeld zwischen industrieller Vorfertigung und Regionalität zu beheben werden dringend gesucht: Vorfertigung bedeutet eine zentrale Produktion in Fabriken wohingegen regionale Baumaterialien dezentrale verfügbar sind. Dieses Dilemma gilt es in Zukunft zu lösen.
- Neue Interessengleichheit zwischen den privaten Haushalten und der Politik: Politik hat schon lange ökologisch effizientere Wärmesysteme gefordert. Studienergebnisse zeigen, dass private Haushalte dieser Forderung jetzt endlich auch auf breiter Front nachkommen werden. Der Kostendruck macht auch hohe Investitionskosten wirtschaftlich.
- Mit mehr Naturnähe geht in Zukunft einerseits mehr ökologische Nachhaltigkeit des Wohnens und andererseits Entlastung der Ballungsgebiete einher.
- Mehr Flexibilität in der Gebäudenutzung als Königsweg hin zu bezahlbarer ökologischer Nachhaltigkeit! – Für die Wohnungs- und Klimaschutzpolitik ergeben sich komplementäre Potentiale neuer Strategierichtungen, da das Freisetzen überschüssigen Wohnraums die zu beheizende Fläche verringert, die Notwendigkeiten des Neubaus verringert, angespannte Wohnungsmärkte entlastet und die Kosten des Wohnens für die privaten Haushalte reduziert.

Zur besseren Einordnung der Studienergebnisse und des gesamten Forschungsprogramms wurden zusätzlich zum Megatrend der ökologischen Nachhaltigkeit Fragen zur aktuellen Wohnsituation der privaten Haushalte in die Befragung integriert.

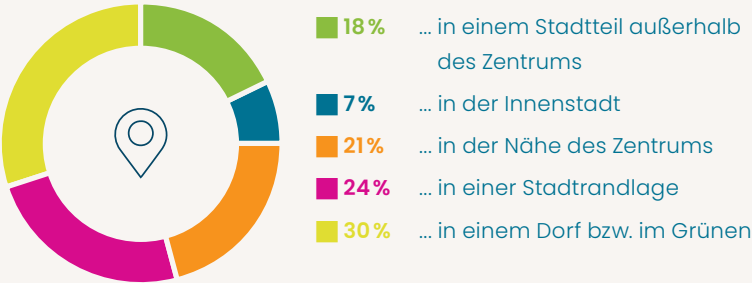
Aktuelle Wohnsituation

Ergänzend zu einer Reihe demografischer Angaben sollten die Teilnehmenden Fragen zum Standort der Immobilie, sowie deren Ausstattung beantworten.

Planerische Aspekte (und technische Ausstattung)

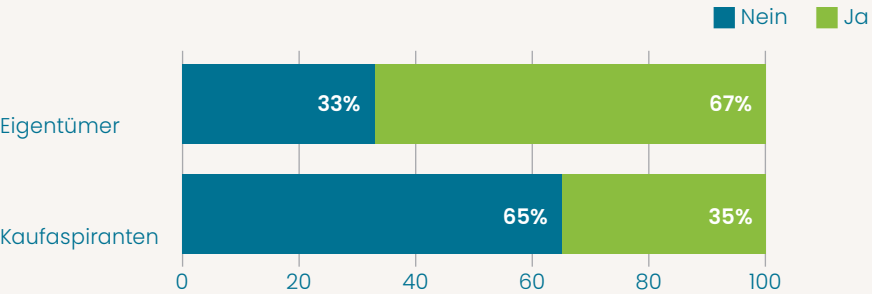


Ich wohne ...

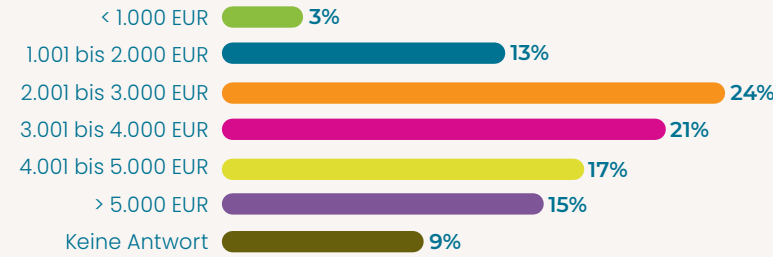


Separates Arbeitszimmer

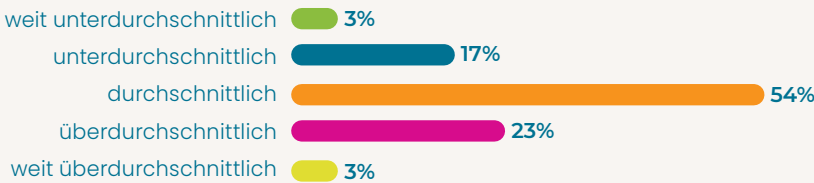
Während zwei Drittel der Eigentümer ein separates Arbeitszimmer haben, ist es bei den Kaufaspiranten nur ein Drittel.



Netto-Haushaltseinkommen

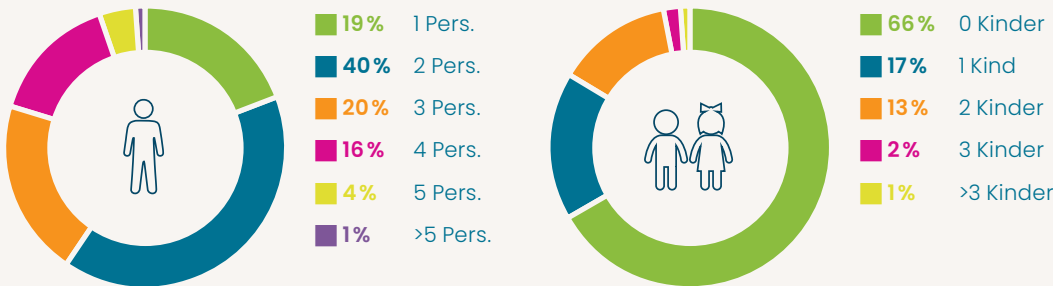


Energetische Qualität



Wie setzen sich die Haushalte zusammen?

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



Unten links: N=1.155; Fragestellung „Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?“ / Anzahl Personen (inkl. Ihnen) und davon Kinder. Oben links: N=1.155; Fragestellung „Für meine Wohnsituation in der Zukunft ist mir wichtig, dass ich möglichst wenig Energie (fremd) beziehen muss (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser).“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis Trifft vollständig zu; dargestellt werden die Top-3-Boxen. Oben rechts: N=1.155; Fragestellung „Wo befindet sich Ihre Immobilie?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte links: N=1.155; Fragestellung „In welcher Einkommensgruppe (Haushalts-Nettoeinkommen) befinden Sie sich?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Mitte rechts: N=1.155; Fragestellung „Verfügt Ihre Immobilie über ein separates Arbeitszimmer?“ / vorgegebene Antwortmöglichkeiten; dargestellt werden alle Antwortmöglichkeiten. Unten links: N=1.155; Frage „Wie würden Sie die energetische Qualität Ihrer Wohnung / ihres Hauses bezeichnen?“ / 5er-Likert-Skala von weit unterdurchschnittlich bis weit überdurchschnittlich.

Ergänzend zu der Betrachtung der aktuellen Wohnsituation der privaten Haushalte, wurde die Zufriedenheit der Befragungsteilnehmenden mit ihrer aktuellen Wohnsituation und ihre Änderungswünsche analysiert.

Zufriedenheit mit der Wohnsituation und Änderungswünsche

Übergreifend geben 83% der Befragten an mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein, besonders mit dem Standort und der Wohnform. Die Eigentümer*innen sind dabei gegenüber den Kaufaspirant*innen deutlich zufriedener mit ihrer Wohnsituation.

Änderungswünsche geben die Befragten bei der Wirtschaftlichkeit der Immobilie, bei der Ausstattung und bei den planerischen Aspekten an.

Die Ergebnisse werden nach den fünf weiteren Studien relevant, da erst dann vielschichtige Aussagen getroffen werden können, aber davon unberührt bleibt die Erkenntnis über bereits massive Auswirkungen ökologischer Nachhaltigkeit auf die Transformation des Wohnens in Deutschland.

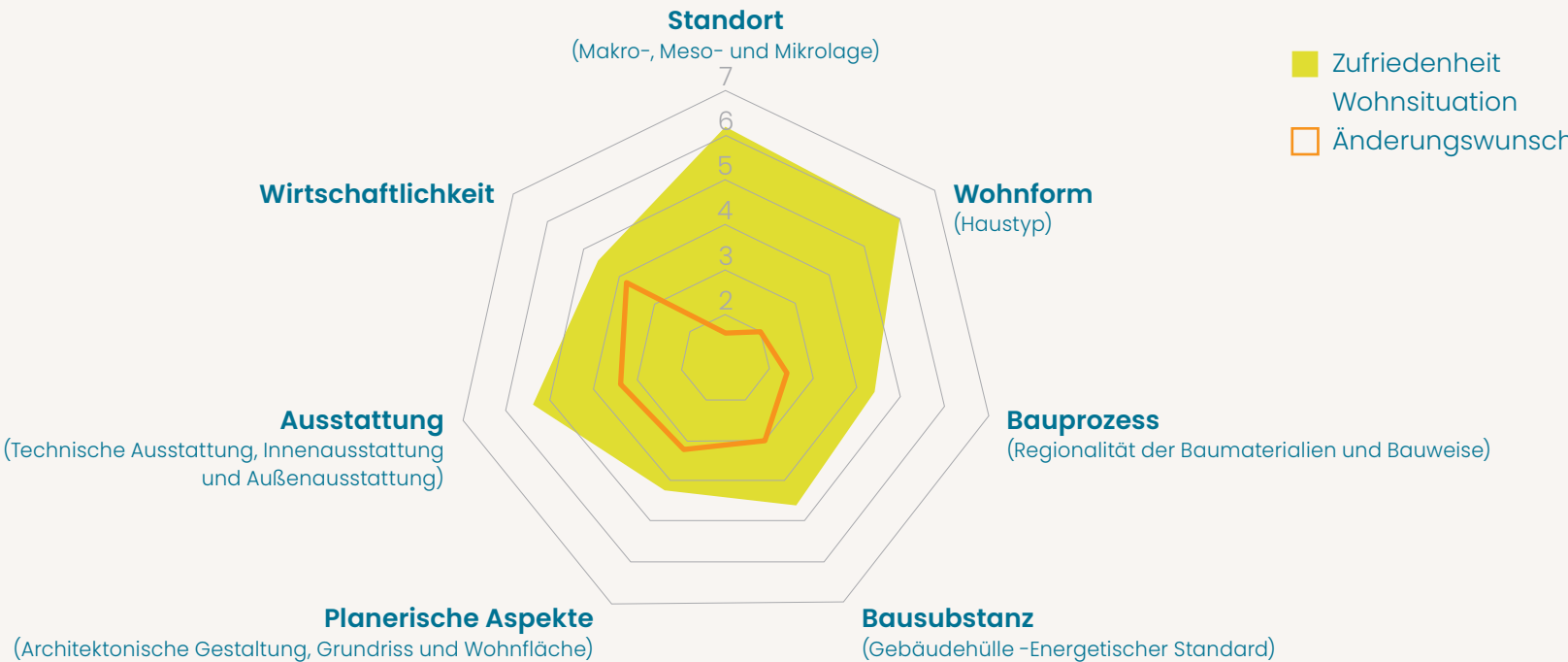
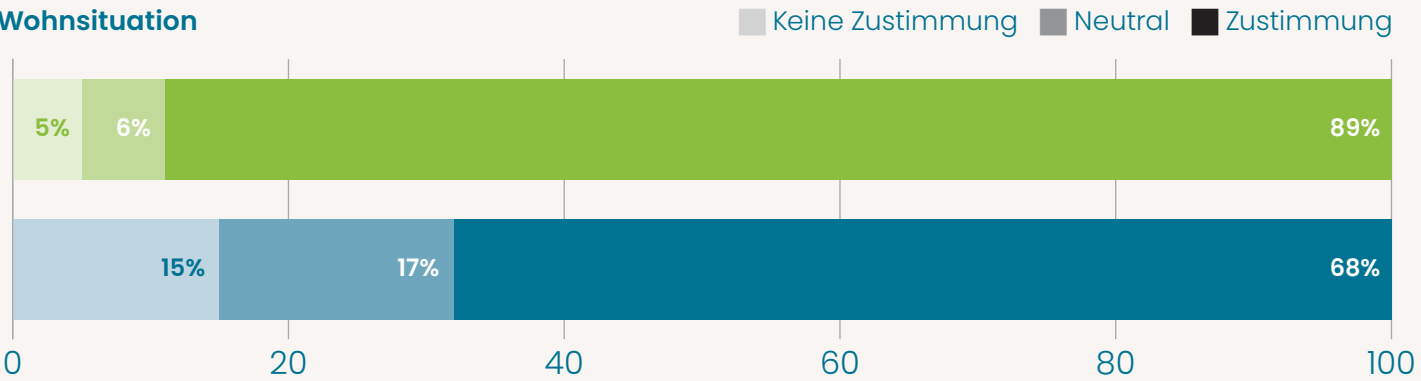
Zufriedenheit vs. Änderungswunsch

Die hohe Zufriedenheit mit dem Standort und der Wohnform der Immobilie spiegelt sich auch an einem geringen Änderungswunsch in diesen Bereichen wider. Änderungsbedarf geben die Befragten besonders bei der Wirtschaftlichkeit der Immobilie an.

Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Eigentümer
(Ich besitze eine oder mehrere Immobilien im Eigentum)

Kaufaspiranten
(Ich besitze derzeit keine Immobilie im Eigentum, plane aber in den nächsten 2 Jahren eine zu erwerben)



N=1.155; Fragstellung „Inwiefern treffen die folgenden Aussagen über die Zufriedenheit mit der Wohnsituation auf Sie zu?“ Mit nachfolgenden Bereichen meiner Wohnsituation bin ich sehr zufrieden: Standort, Wohnform, Bauprozess, Bausubstanz, Planerische Aspekte, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit. „Wenn ich könnte, würde ich in den folgenden Bereichen Änderungen an der aktuellen Situation vornehmen: Standort, Wohnform, Bauprozess, Bausubstanz, Planerische Aspekte, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit“ / 7er-Likert-Skala von Trifft überhaupt nicht zu bis und Trifft vollständig zu.

Über diese Studie: Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland

Deutschland befindet sich derzeit in einem der gravierendsten Strukturwandel von Wirtschaft und Gesellschaft der letzten hundert Jahre, durch die Megatrends: Ökologische Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Sozio-Demografie, 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: Baufi24 Studien.



Impressum

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

Kontaktperson Herausgeber: Lennard Behrens
Telefon +49(0)151-19139576
E-Mail l.behrens@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, Yassien Bachtal (Projektleitung), Kyra Voll, Felix Gauger

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

Online Durchführung der Befragung: Geschäftsführer der coventury GmbH.
E-Mail christian.holthaus@coventury.de

Grafik & Design: design.genau
Anna Wölflé
E-Mail info@design-punktgenau.de