



Transformation Wohnen

Wie Strukturwandel das Wohnen in Deutschland verändert

Impulsvortrag für den 21. Wohnungspolitischen Kongress Niedersachsen

am 1. Oktober 2026 im Radisson Blue, Hannover

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technische Universität Darmstadt

Forschungsprogramms zur Transformation des Wohnens

- **Forschungsproblem**

- Wohnungswirtschaft in massivem Transformationsprozess. Research bildet die stark wachsende Marktdynamik bislang nicht ab

- **Forschungsweck**

1. Transformationsprozess der Nachfragestrukturen privater Haushalte durch Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft empirisch erfassen
2. Rückschlüsse auf das Wohnen der Zukunft ziehen

- **Untersuchungsbereiche**

1. Selbstnutzende Eigentümer,
2. Kaufinteressenten
3. private Kleinanleger

- **Methode**

- Aufbau eines Haushaltspanels
- 5 Online Befragungen privater Haushalte (Clickworker, n > 1.000)

Autoren:



Andreas
Pfnür



Dr. Yassien
Bachtal



Dr. Fabian
Lachenmayer

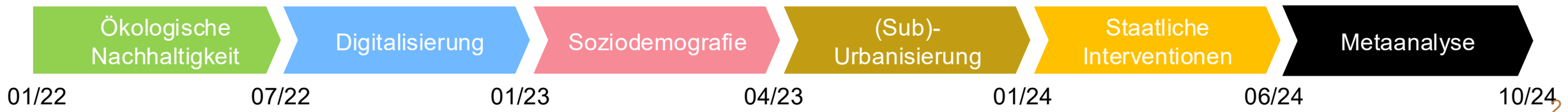


Dr. Kyra
Voll

Forschungskooperation mit:



Projektprogramm bestehend aus 6 Teilprojekten in 2,5 Jahren



Grundüberlegungen

STRUKTURWANDEL

1. Ökologische Nachhaltigkeit

Ökologische Nachhaltigkeit
als Treiber der Transformation
des Wohnens in Deutschland



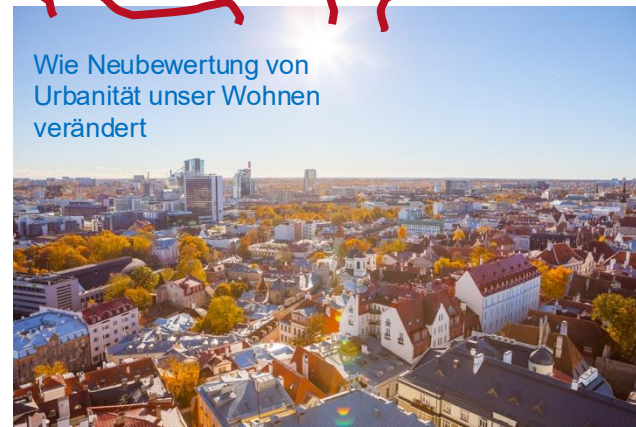
3. Sozio-demografischer Wandel



**TRANSFOR-
MATION
WOHNEN**



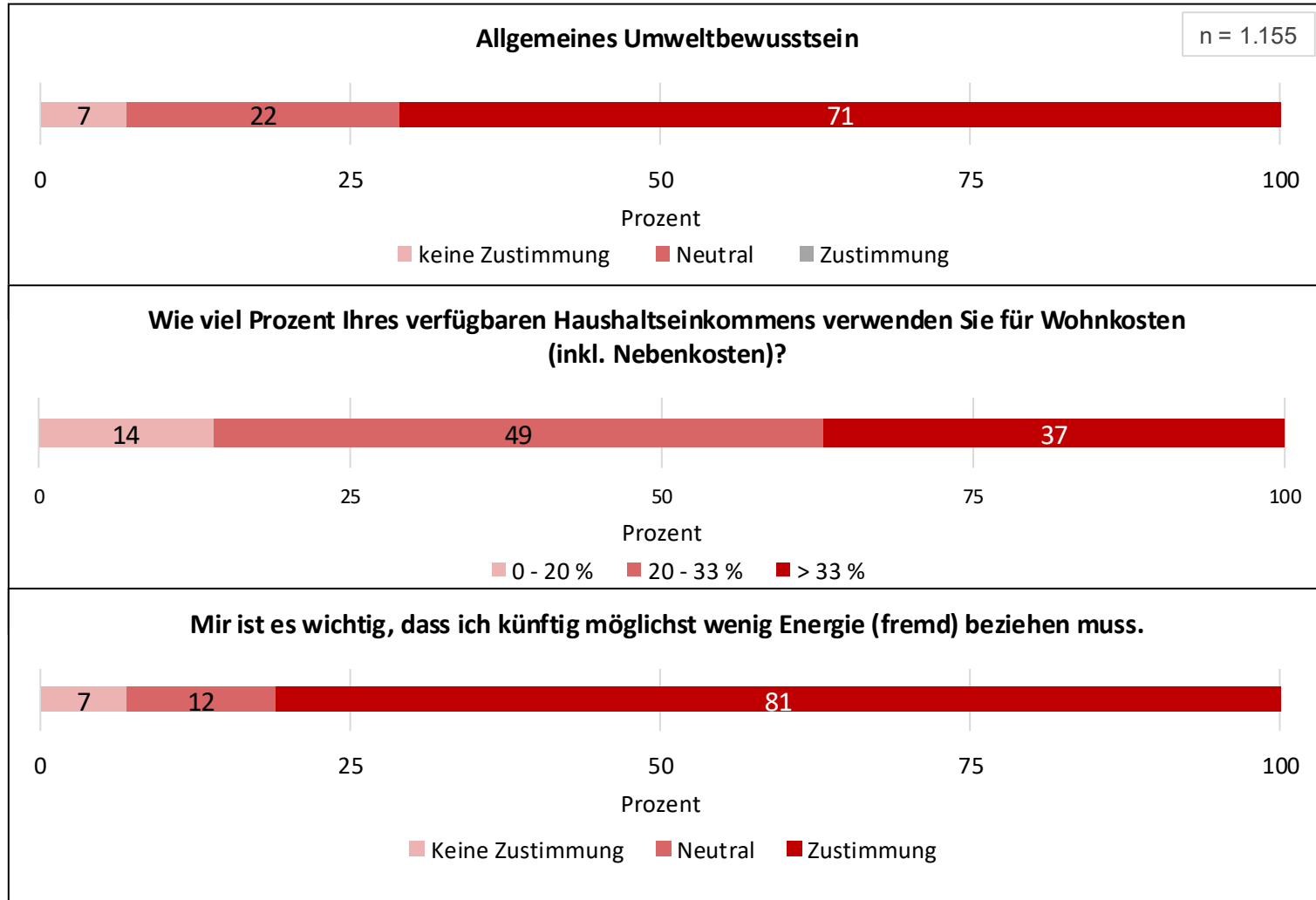
5. Staatliche Intervention



Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland



Energieautarkie: Befragte wollen möglichst wenig Energie fremd beziehen



- Gestiegenes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein forciert ökologische Nachhaltigkeit im Wohnen
- Aktiven Klimaschutz muss man sich leisten können
- Knapp 40 % der Studienteilnehmer geben mehr als ein Drittel ihres Nettohaushaltseinkommens für Wohnen aus

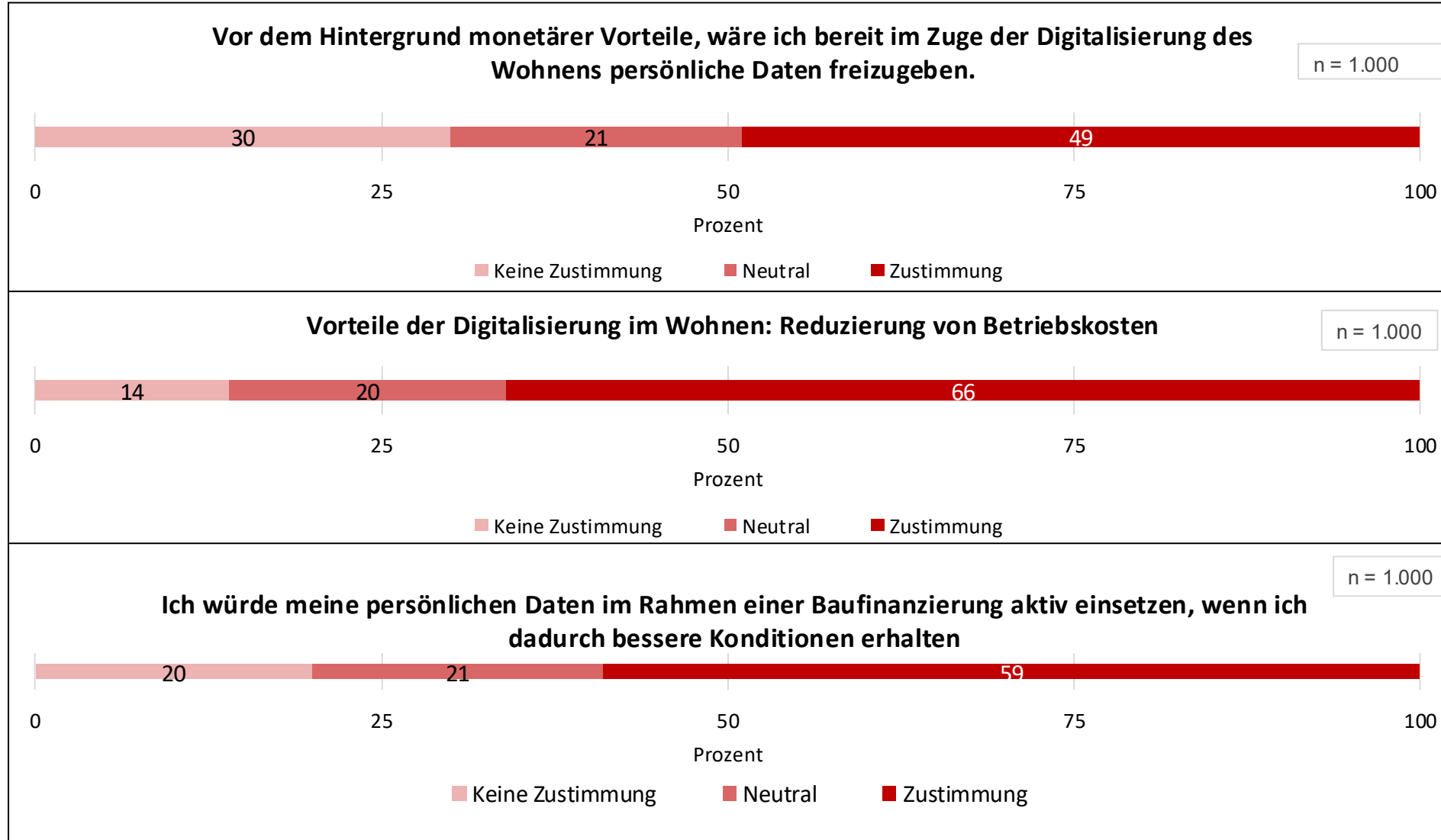
Wohnkostenprobleme deutlich stärker handlungsrelevant als wachsendes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein

Bemerkenswert: Befragte streben vor allem nach Energieautarkie

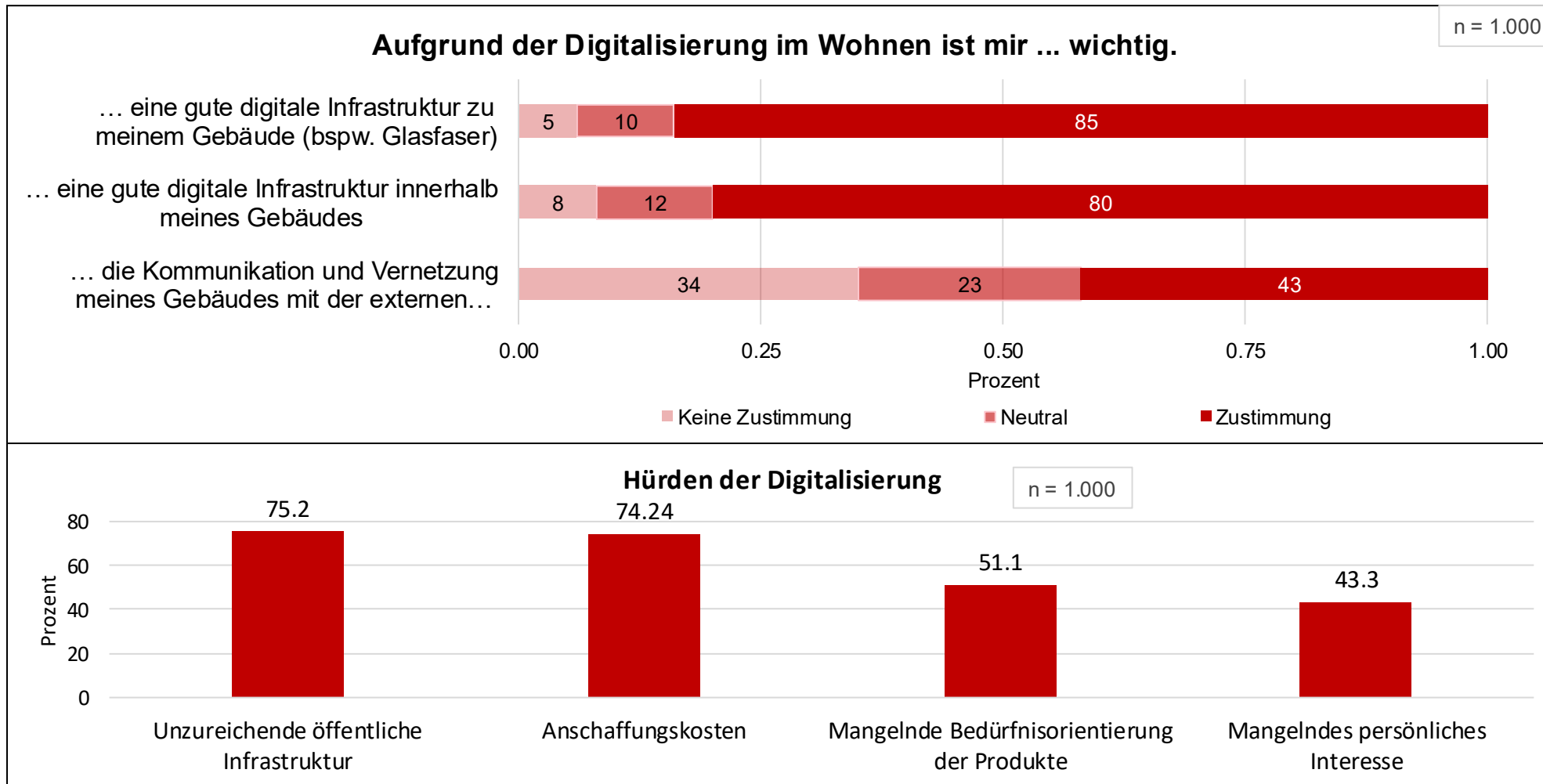
So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung unser Wohnen verändert



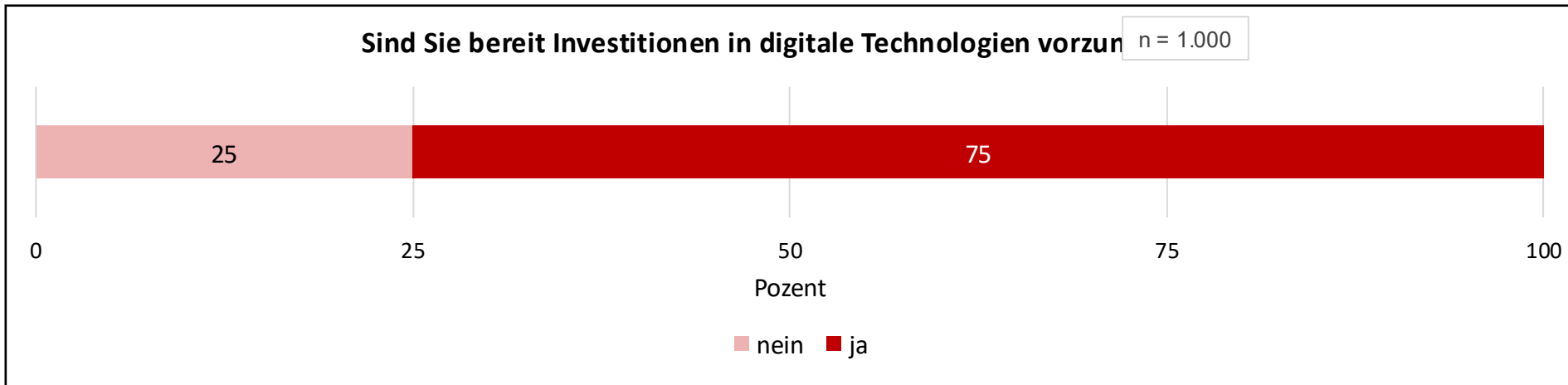
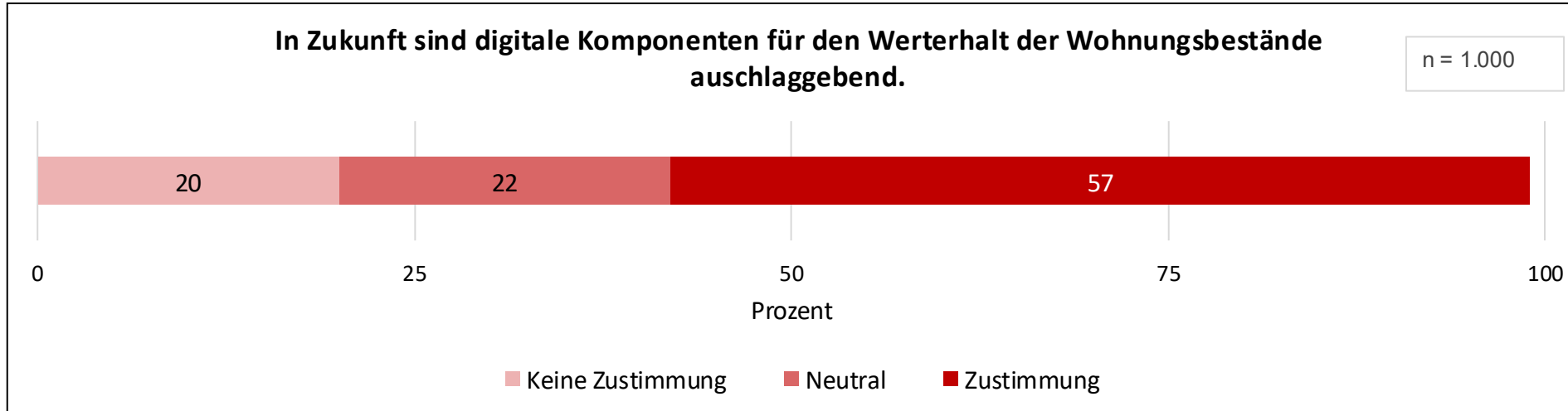
Zukunftsmodell? Digitale Möglichkeiten zur Refinanzierung von Wohnkosten



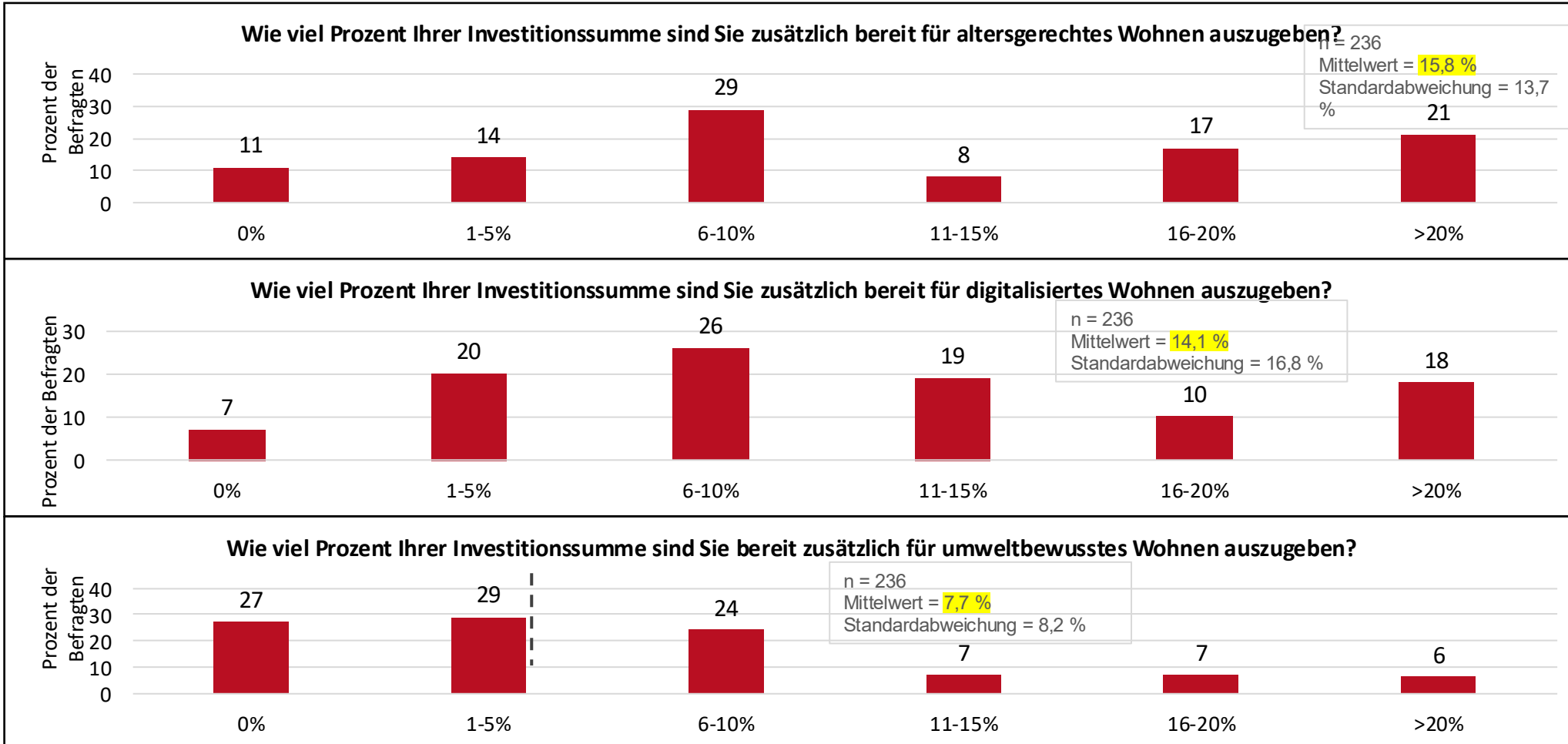
Wohnhaus als kritischer Erfolgsfaktor der Digitalisierung der Gesellschaft ganz allgemein



Digitale Wohnwertmerkmale sind für Wertstabilität entscheidend



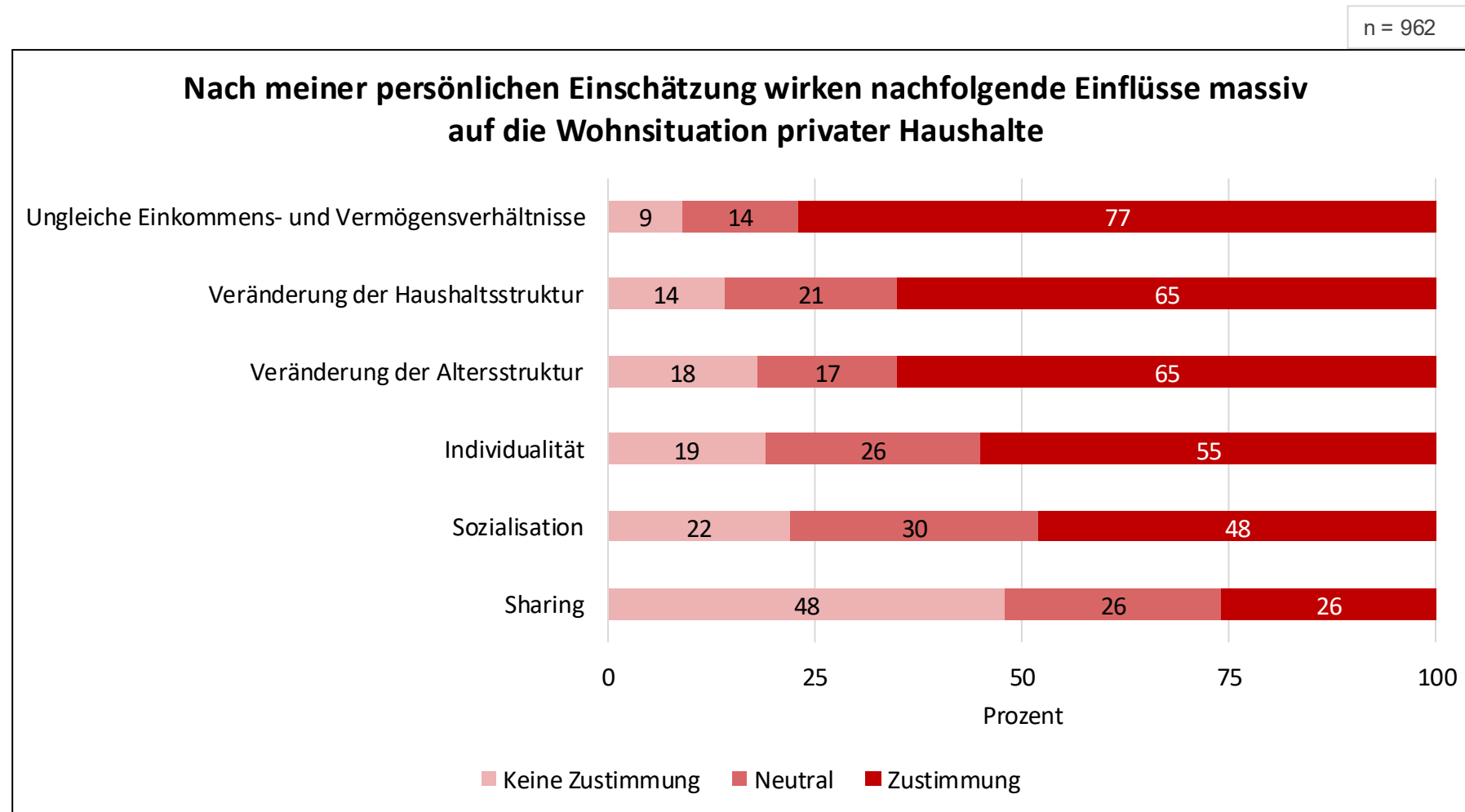
Die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte für digitales und altersgerechtes Wohnen ist höher als für umweltbewusstes Wohnen



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



Soziodemografischer Wandel zentraler Treiber in Veränderung der Wohnungsnachfrage

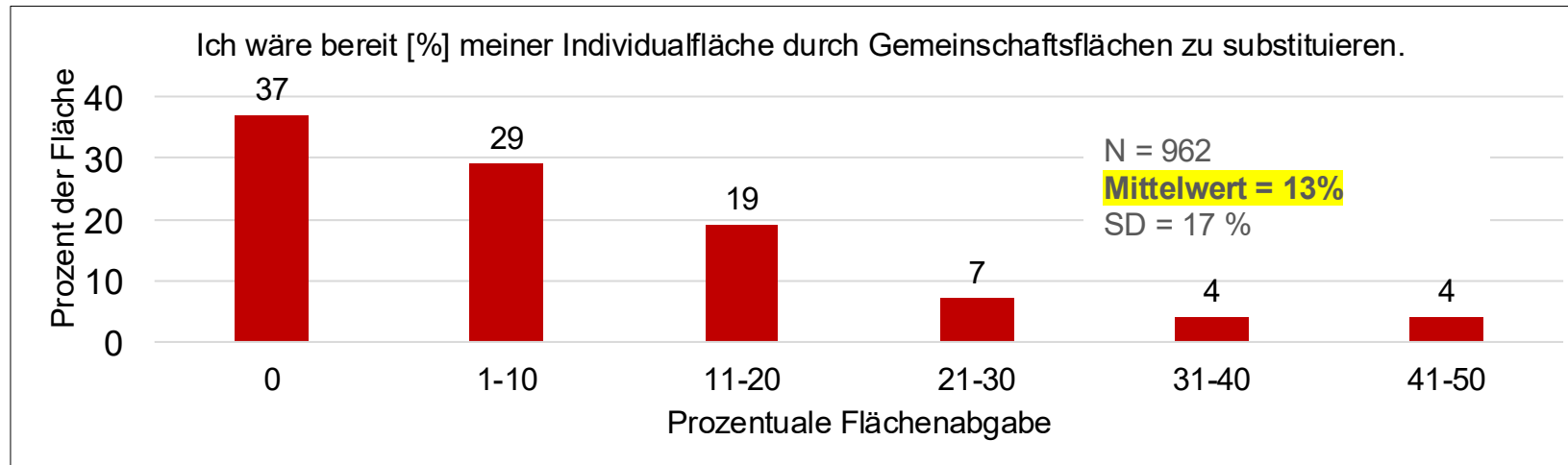
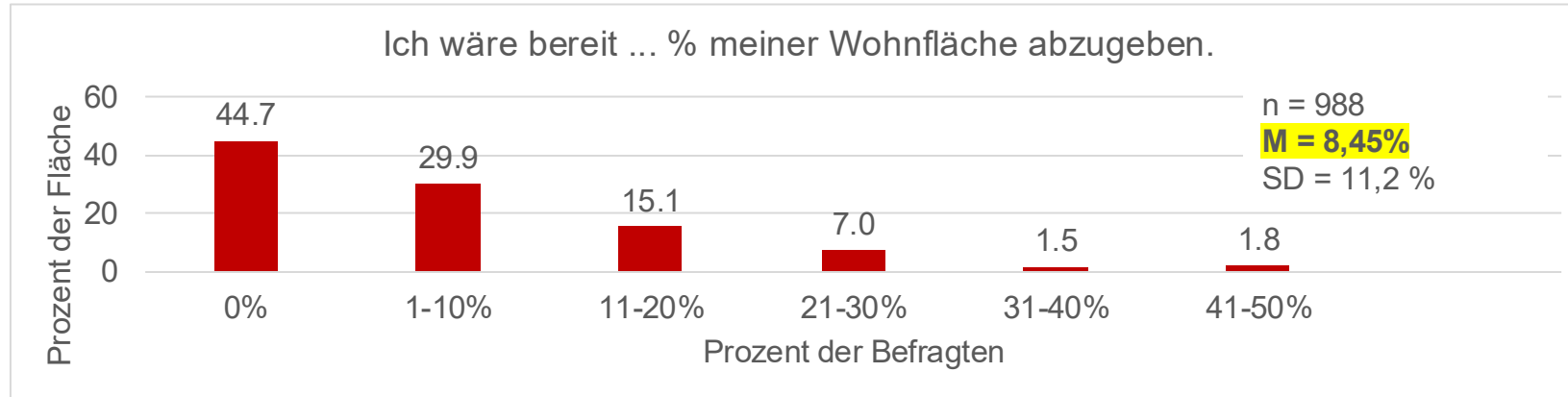


Nicht zu unterschätzen der „Sozio-Anteil“ in soziodemografisch

- Starke Veränderung der Lebensstile

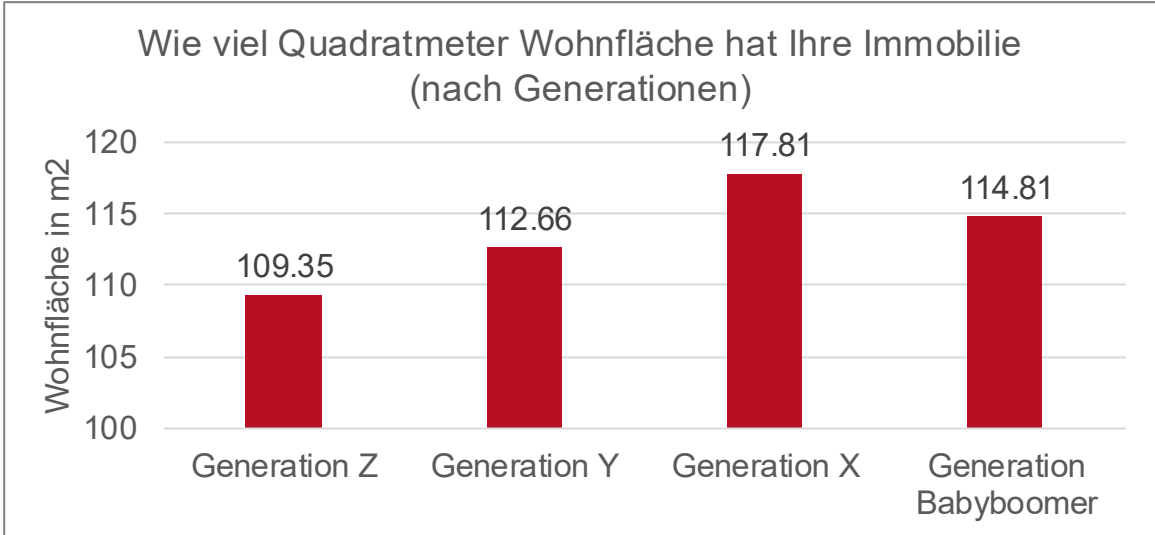
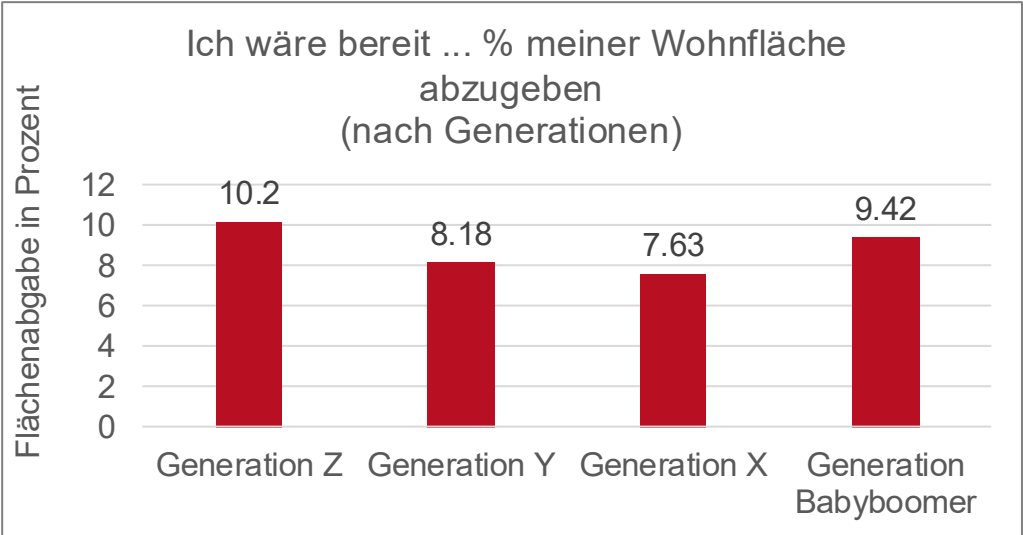
(hier nur in Ausschnitten gemessen z.B. Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein, Individualisierung, Digitalisierung, Sharing etc.)

Mensch als Teil der Lösung, nicht des Problems



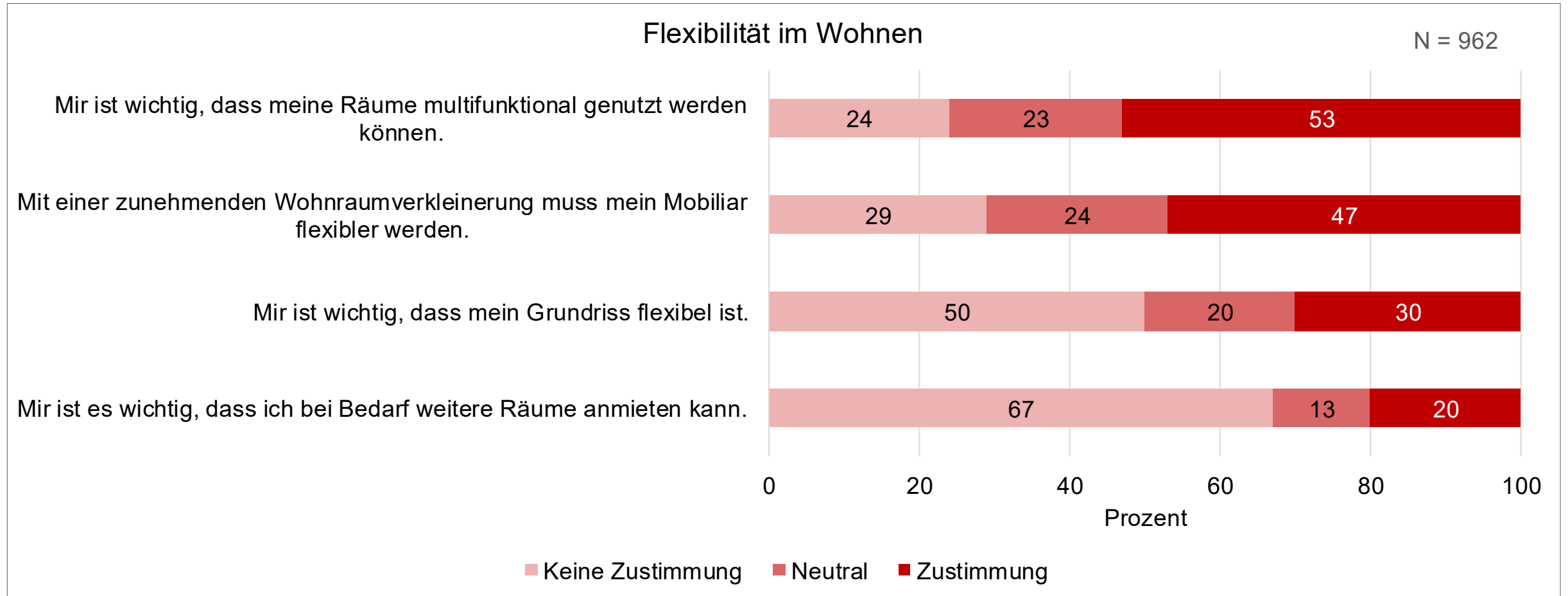
- **37 % haben mehr Fläche als Sie benötigen**
- **Warum müssen wir neue Wohnungen bauen, wenn die bestehenden so krass schlecht ausgelastet sind?**
- **Wichtig: es geht hier nicht nur um die Alten, sondern um alle Bevölkerungsschichten ->**

Bierdeckelrechnung zum Potenzial überschüssiger Wohnfläche in D (Studiendaten)

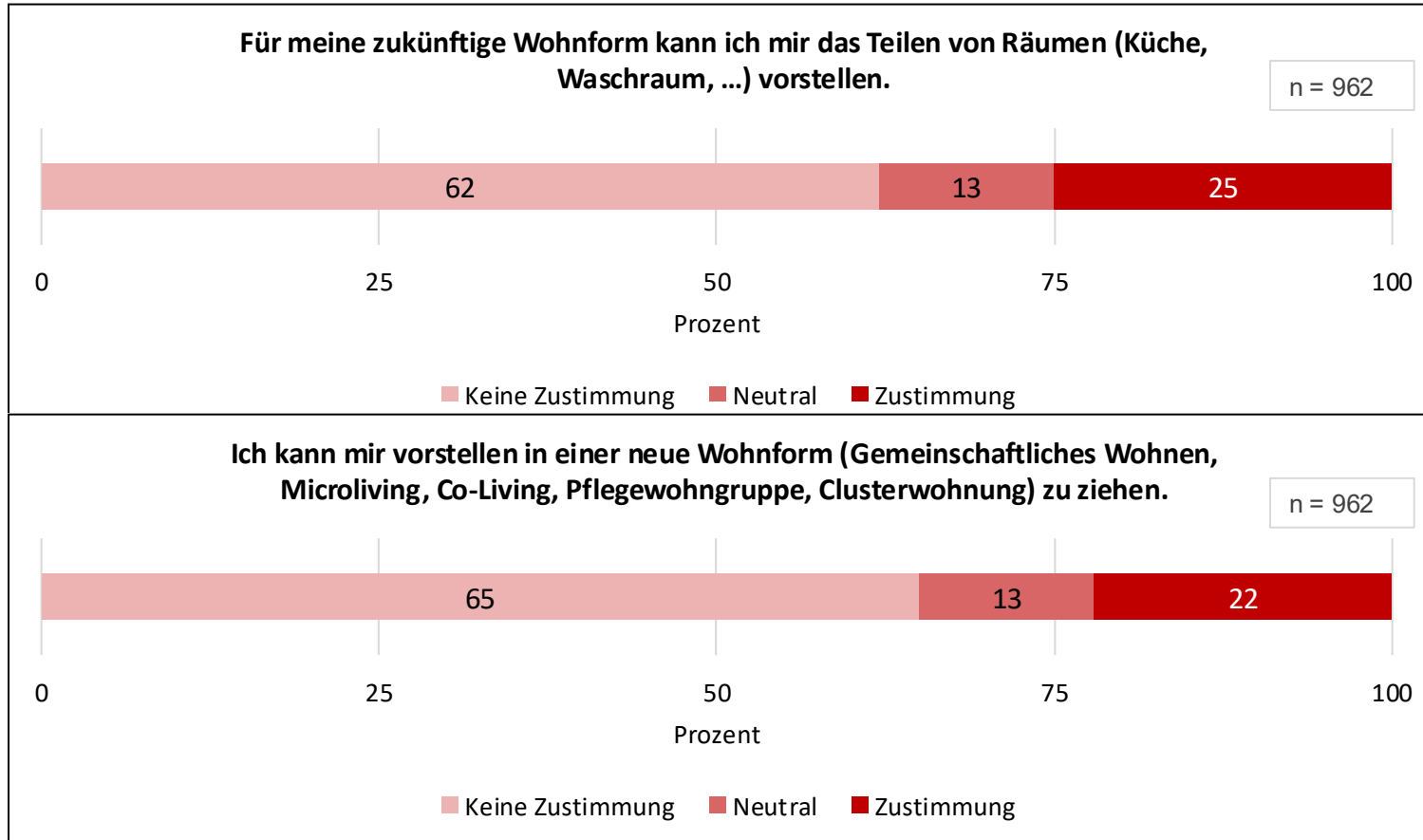


	Wohnfläche pro Hh in qm	Abgabebereitschaft in %	Flächenpotenzial in qm pro Hh	Anzahl Haushalte	Flächenpotenzial gesamt	Flächenpotenzial in durchschn. Wohnungen (Spalte B)
Generation Z	109,35	10,20%	11,15			
Generation Y	112,66	8,18%	9,22			
Generation X	117,81	7,63%	8,99			
Generation Babyboomer	114,81	9,42%	10,82			
Gesamtes Panel	113,85	8,40%	9,56	41.000.000	392.099.400	3.444.000

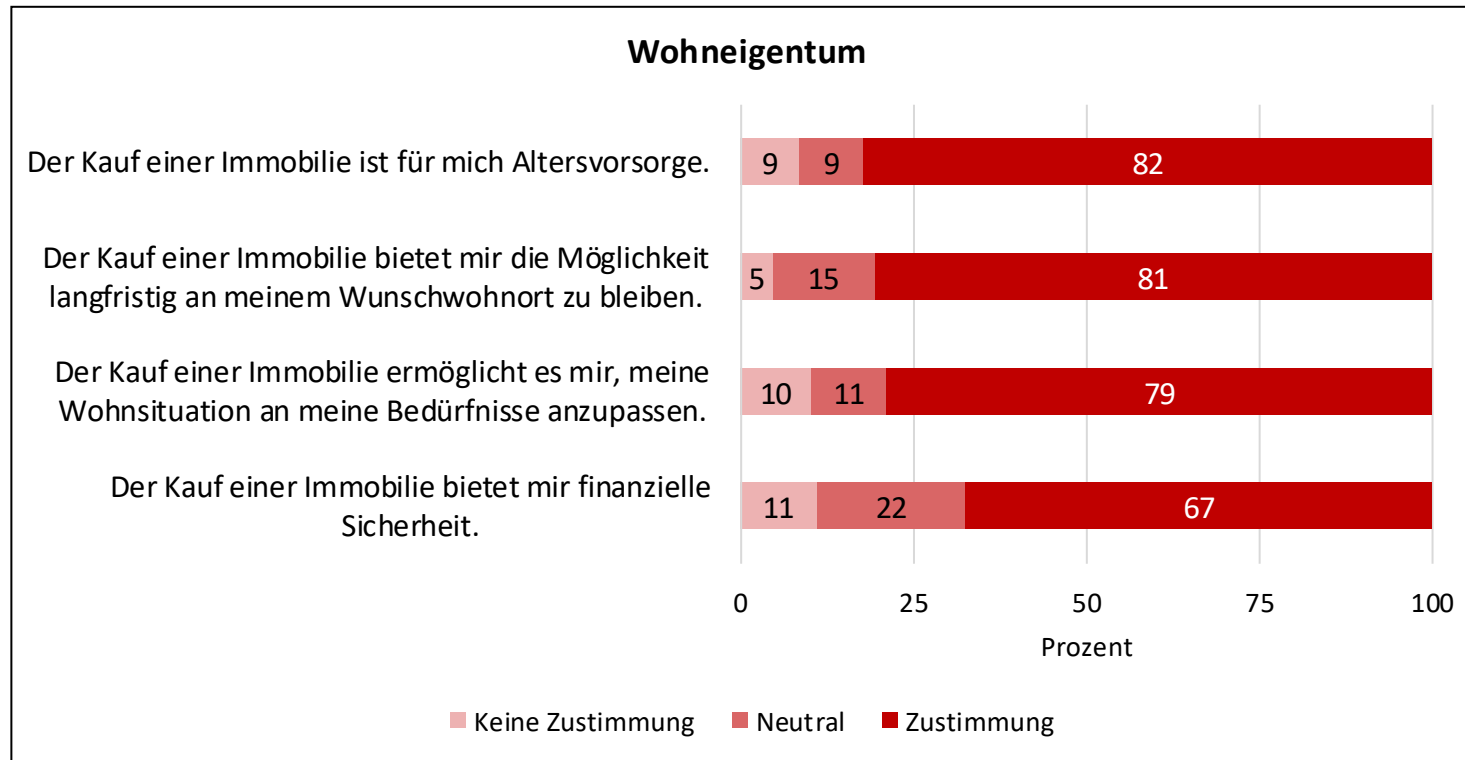
Wandel verlangt Anpassung. Starrheit des Wohnens als zentrales Problem? Eher nicht für die Bürger



Teilen statt Besitzen & neue Wohnformen stärken lebenszyklusgerechtes Wohnen



Wohneigentum bietet in der Transformation des Wohnens mehr Anpassungsmöglichkeiten als Miete



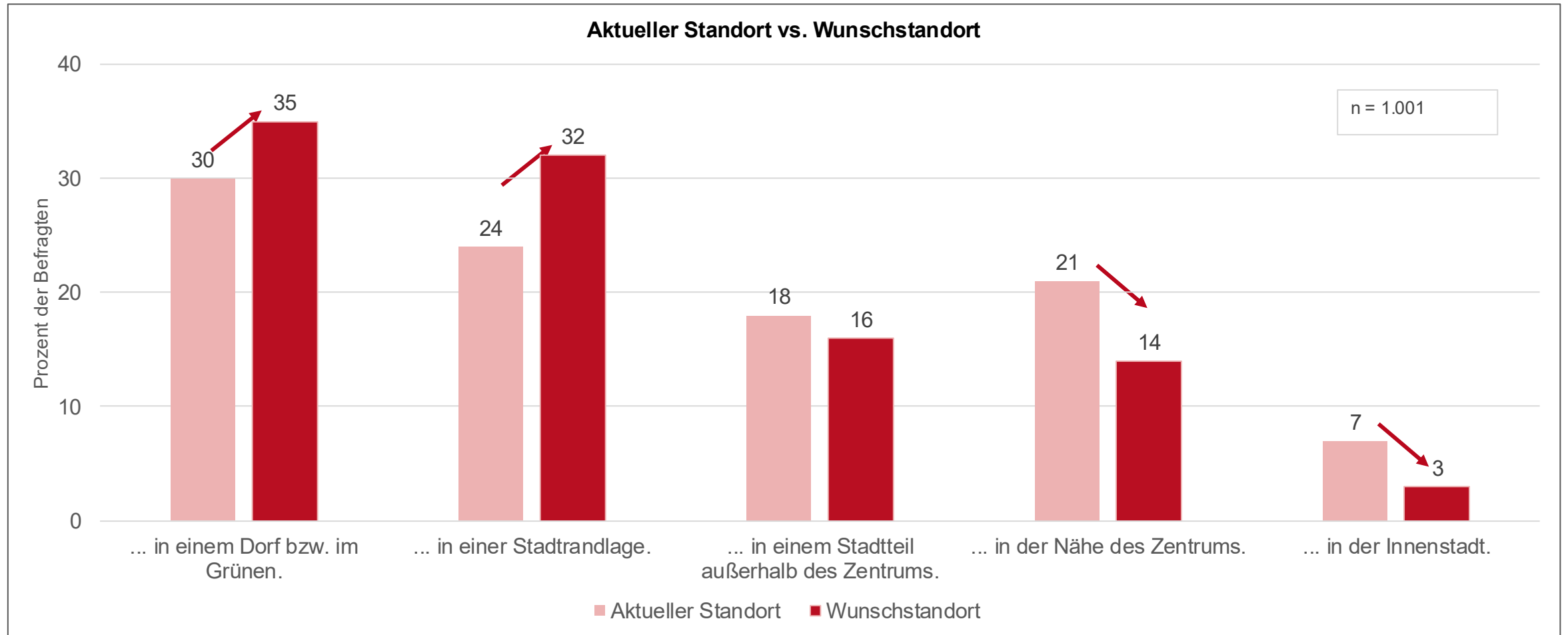
- Der Besitz von Eigentum bietet die Möglichkeit, sein Zuhause nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, zu verändern, oder anzupassen
- Außerdem bietet Eigentum den Befragten Sicherheit und Altersvorsorge

Die durch den Strukturwandel ausgelösten Anpassungsprozesse der privaten Haushalte können in den eigenen vier Wänden leichter umgesetzt werden

**Stadt-Land-Vorstadt:
Wie Neubewertung von Urbanität
unser Wohnen verändert**



Die Zukunft des Wohnens verlagert sich immer mehr in die suburbanen Lagen



Exkurs: Innenstadt als Spiegelbild der Stadtattraktivität im Standortwettbewerb



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

TRANSFORMATION DEUTSCHER INNENSTÄDTE. AM BEISPIEL DER STADT DARMSTADT



FORSCHUNGSKOOPERATION IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE TRANSFORMATION DER DARMSTÄDTER INNENSTADT

Bundesweite Ausgangslage und Problemstellung

- Innerstädtischer **Einzelhandel** gerät unter **Druck**
- **Fehlende Resilienz** der Innenstadt
- Langjährig bestehende innerstädtische Bestandsgebäude droht **Funktionsverlust**
- Große Flächen **stehen leer**, Eigentümern droht Kapitalverlust
- Diskussion über alternative Nutzungskonzepte **ohne** ausreichende Berücksichtigung der **Eigentümergeperspektive**
- Fehlende immobilienwirtschaftliches Wissen bezüglich der lokalen **Wirkzusammenhänge** innerstädtischen Lebens



gefördert durch



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

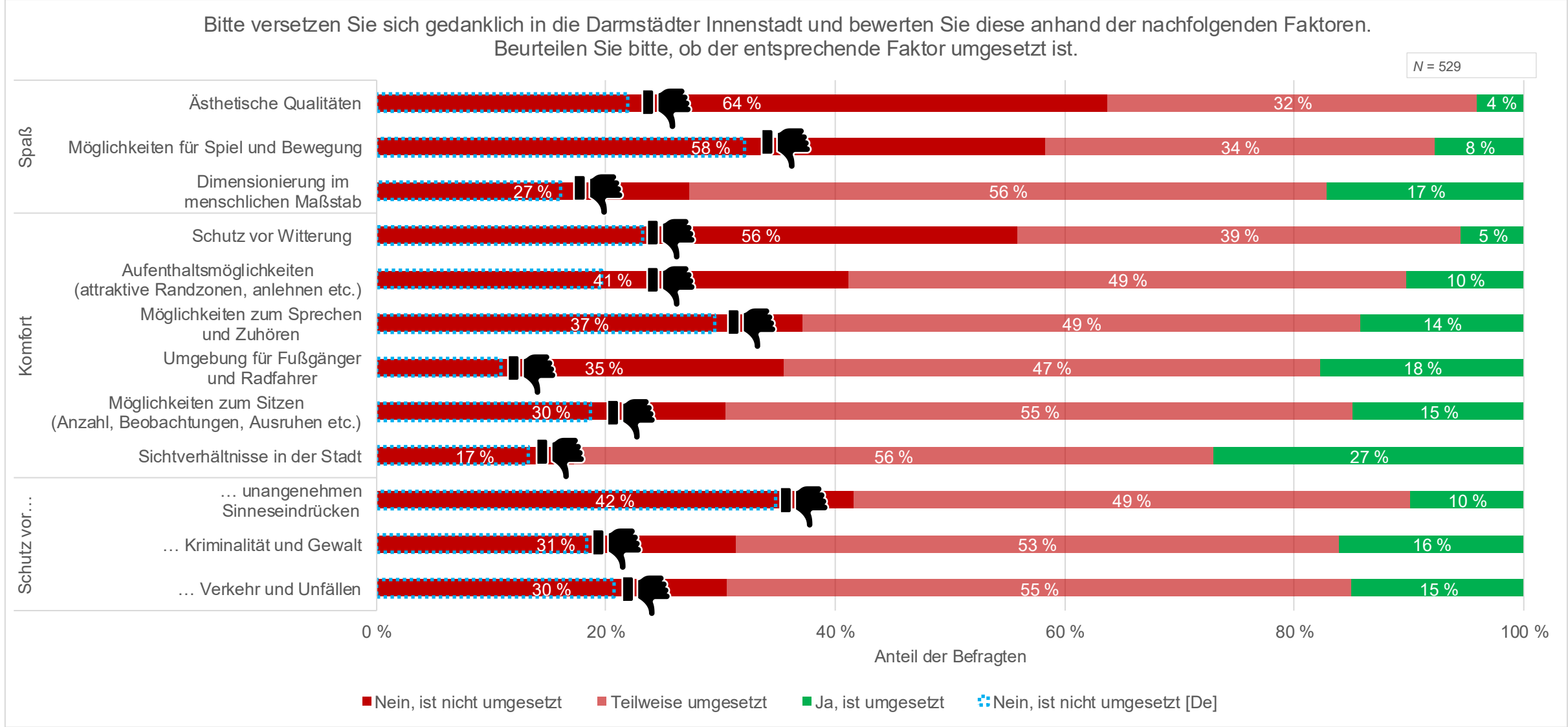
Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



Inhaltliche unterstützt



Das Stadtbild deutscher Innenstädte ist noch schlechter als wir zumeist glauben

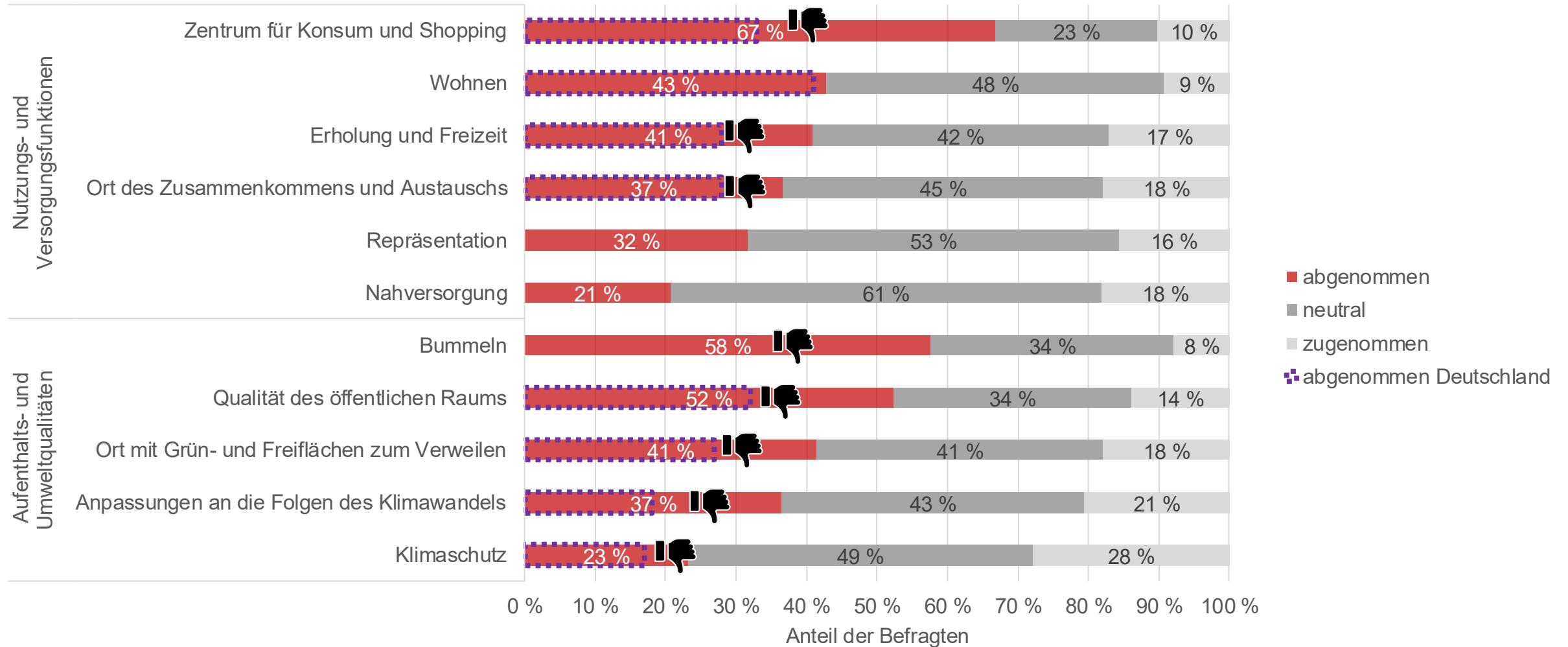


Der Attraktivitätsverlust vieler Innenstädte hat sich nach Corona beschleunigt (Bsp. Darmstadt)



Frage: Rückblickend hat die Darmstädter Innenstadt in diesem Bereich an Attraktivität ...

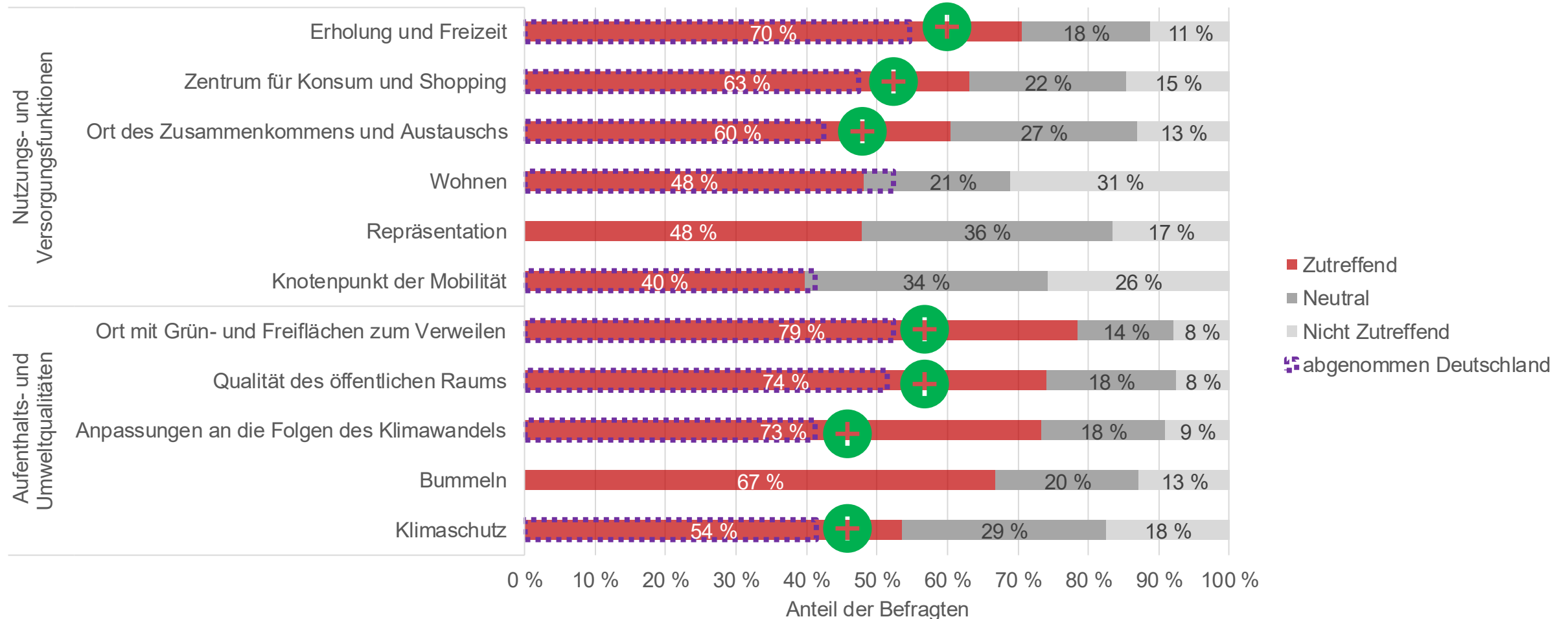
N = 539



Innenstädte, hier Darmstadt, zeigen sehr hohes Verbesserungspotenzial



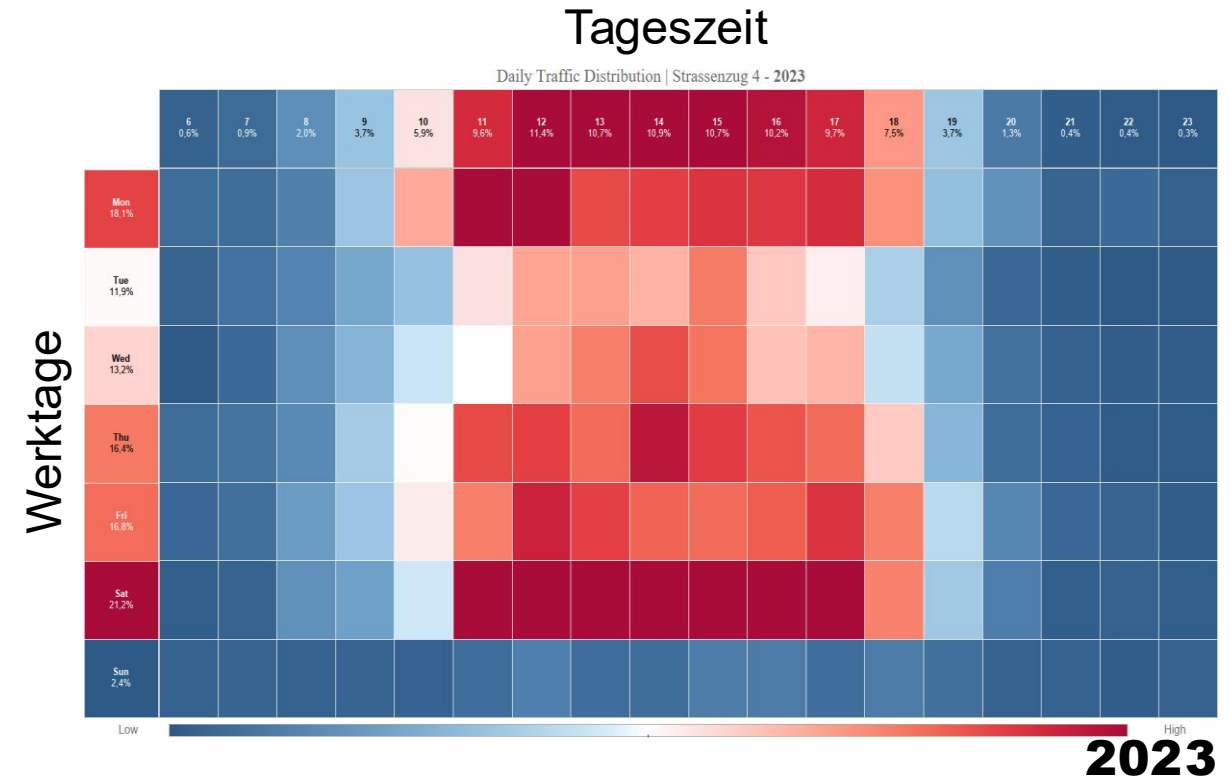
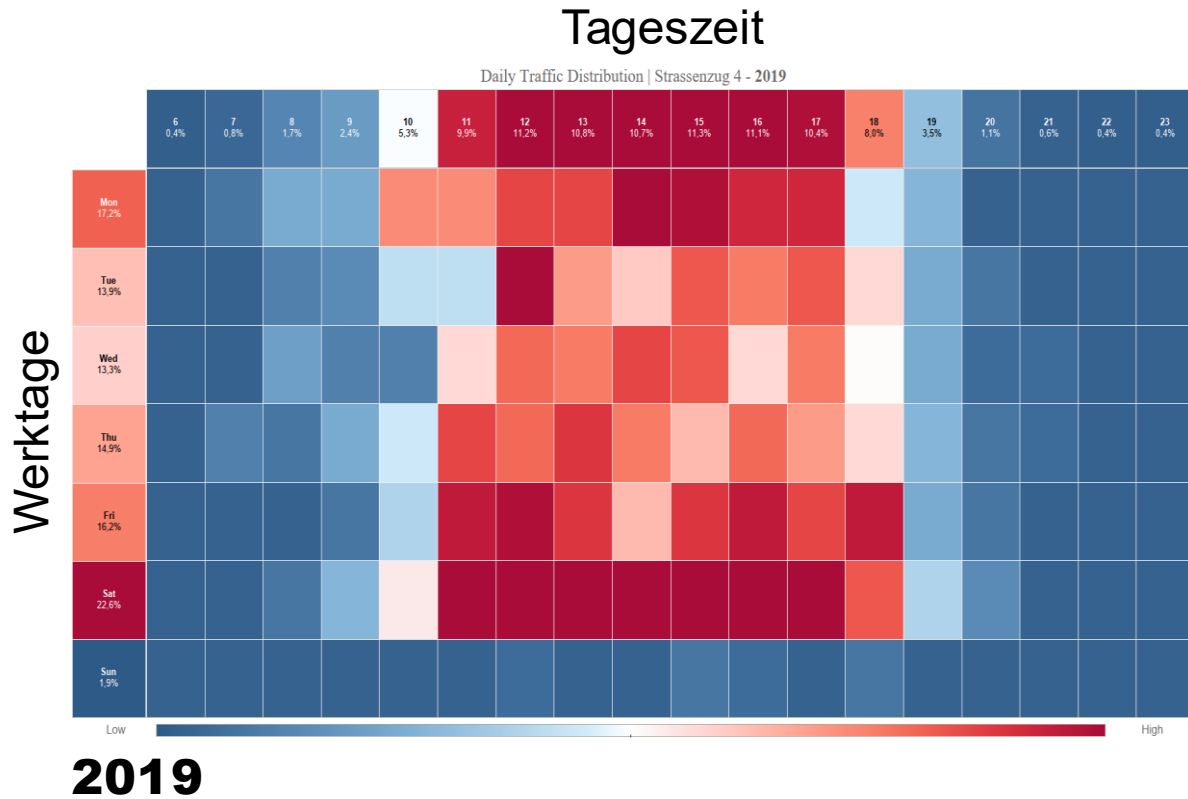
Frage: Damit ich in Zukunft wieder in die Darmstädter Innenstadt komme, muss dieser Bereich ...
erheblich an Attraktivität gewinnen.



Passantenfrequenzen in Innenstädten werden temporär immer ungleichmäßiger

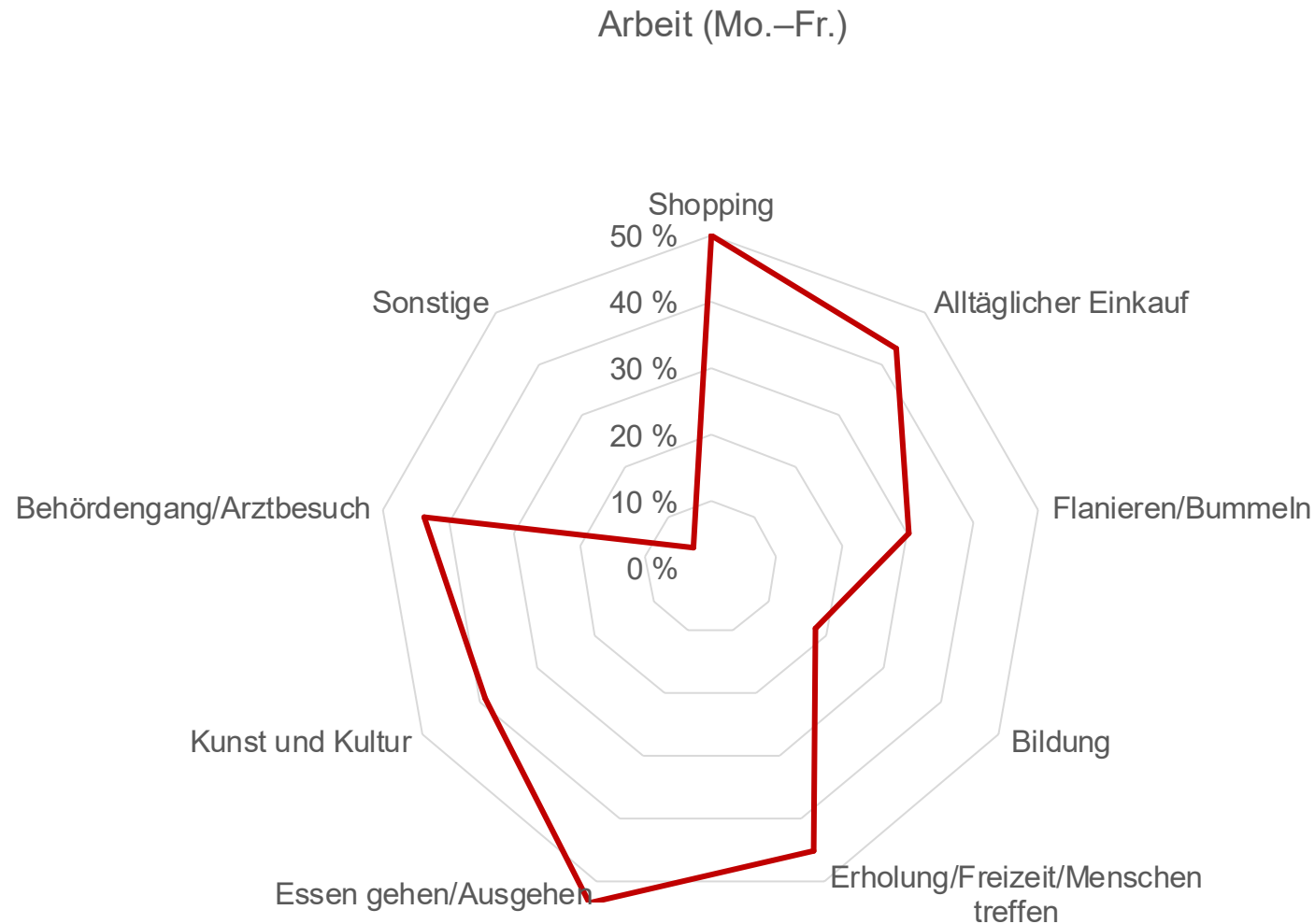


TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



- Stoßzeiten verstärken sich
- Entleerung in Randzeiten entzieht Innenstadt die Darseinsgrundlage und sorgt für Verelendung

Wissensarbeit als zentraler Frequenztreiber in der Innenstadt und wichtiger Baustein der Multifunktionalität



» Arbeitsplätze bieten das Potenzial den Samstag zu entzerren und die Footfalls auf die Werktage zu verschieben und die Frequenz insgesamt zu erhöhen.

» Durch mehr Büro-/Arbeitsflächen in der Stadt wird die Innenstadt belebt, was wiederum einen positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität hat.

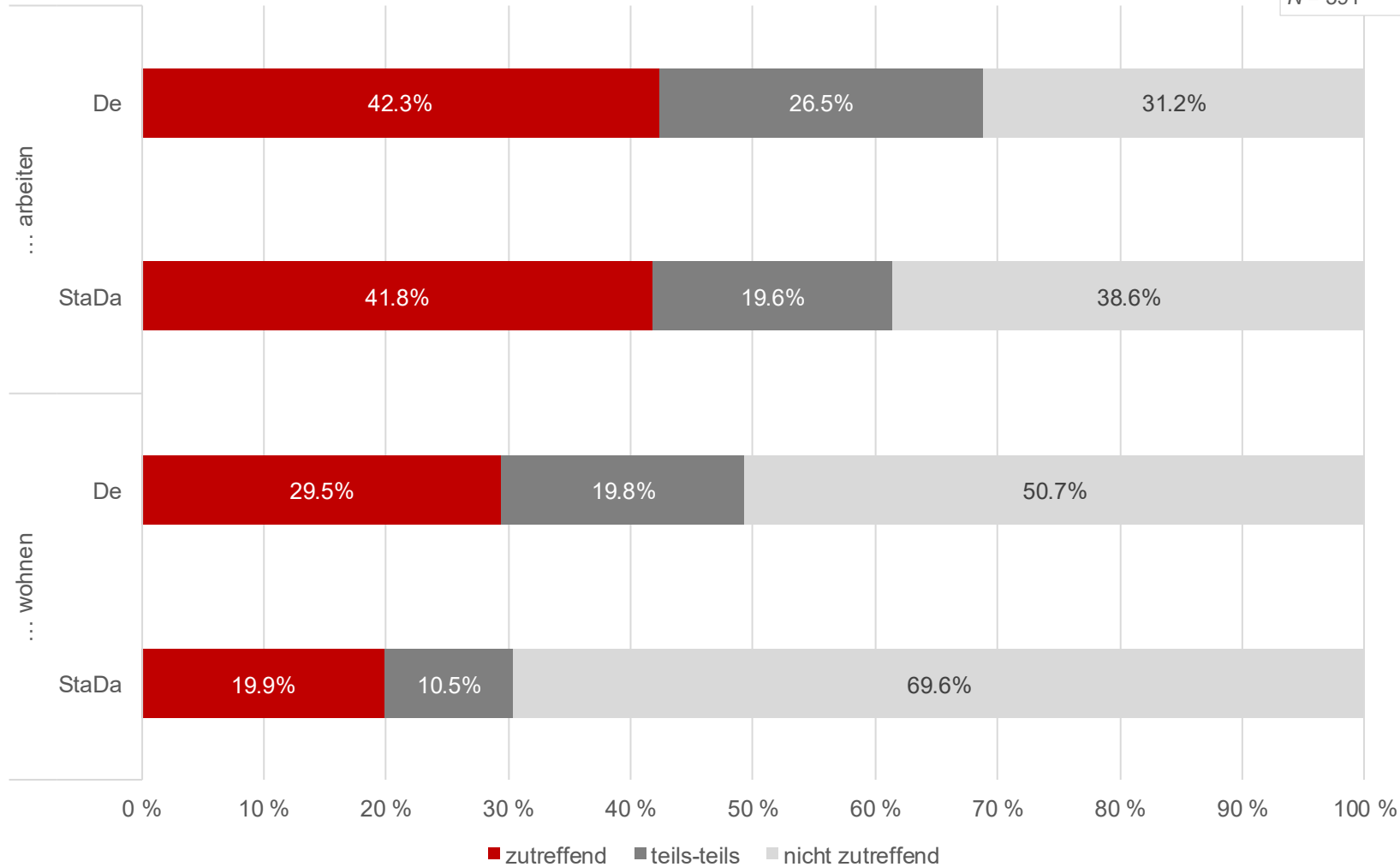
Wohnen & Arbeiten bringen Menschen 24/7 zurück in die Innenstadt.



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Grundsätzlich würde ich gerne in der Darmstädter Innenstadt ...

N = 591



**Feed Forward Loop
der Lebendigkeit
und Attraktivität der
Innenstadt**

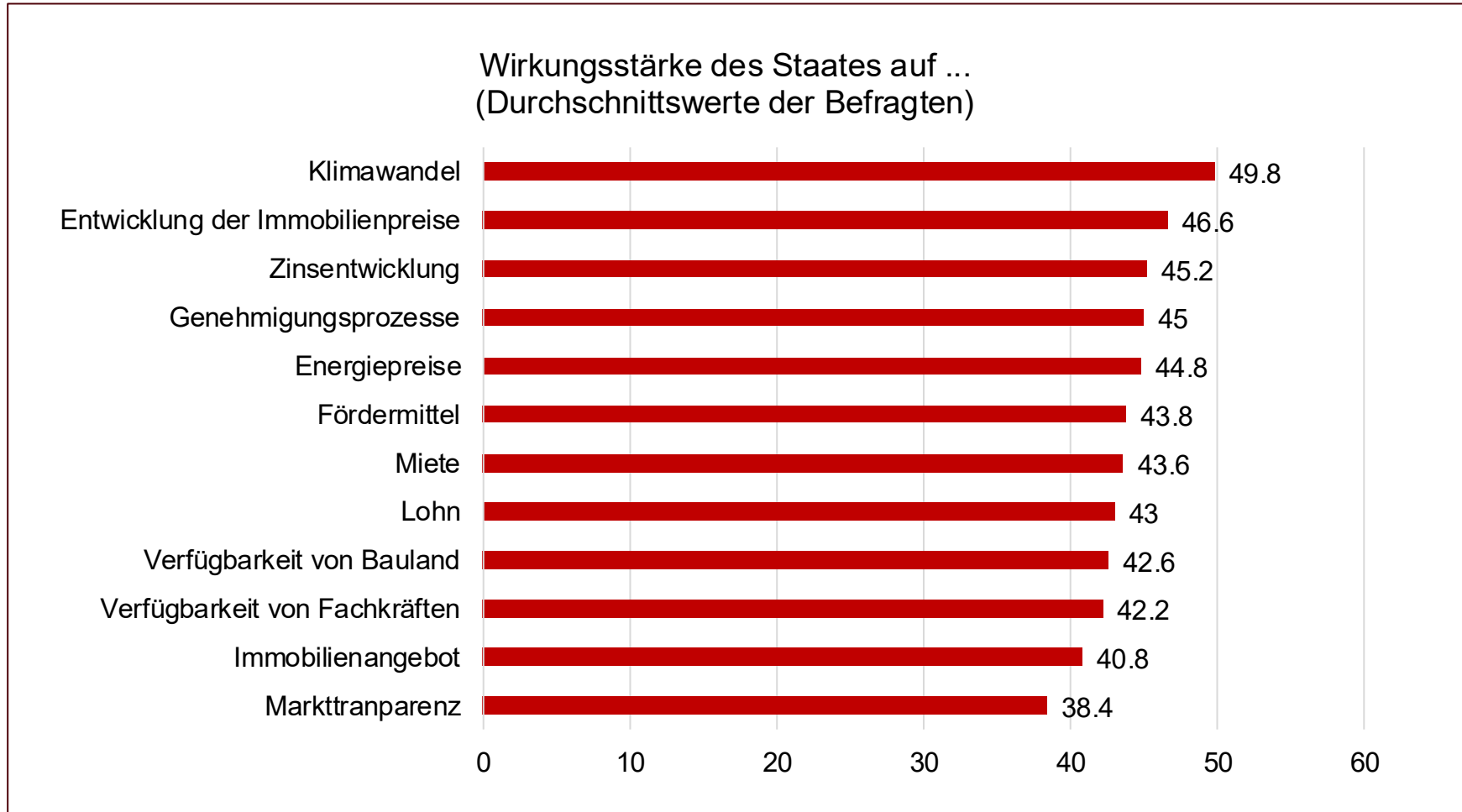
**So wohnen wir in Zukunft:
Wie staatliche Interventionen das
Wohnen verändern**



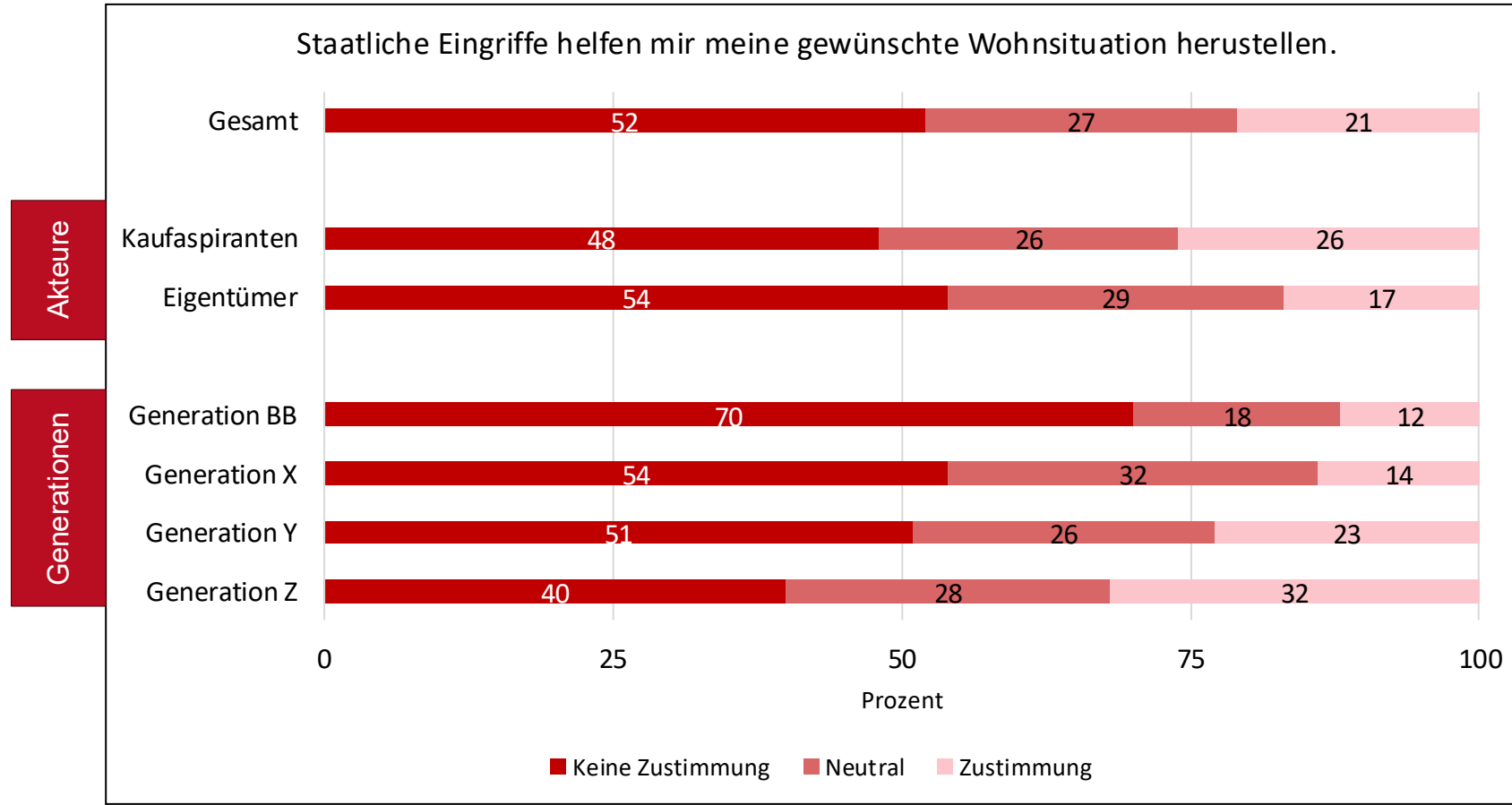
Investitionsentscheidungen oftmals von Faktoren abhängig, die Staat mittelbar massiv beeinflussen kann

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

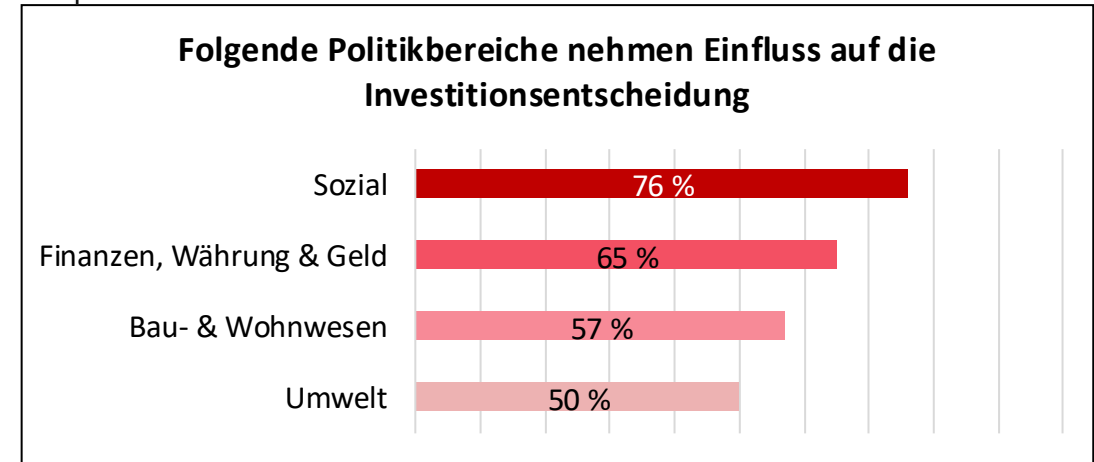
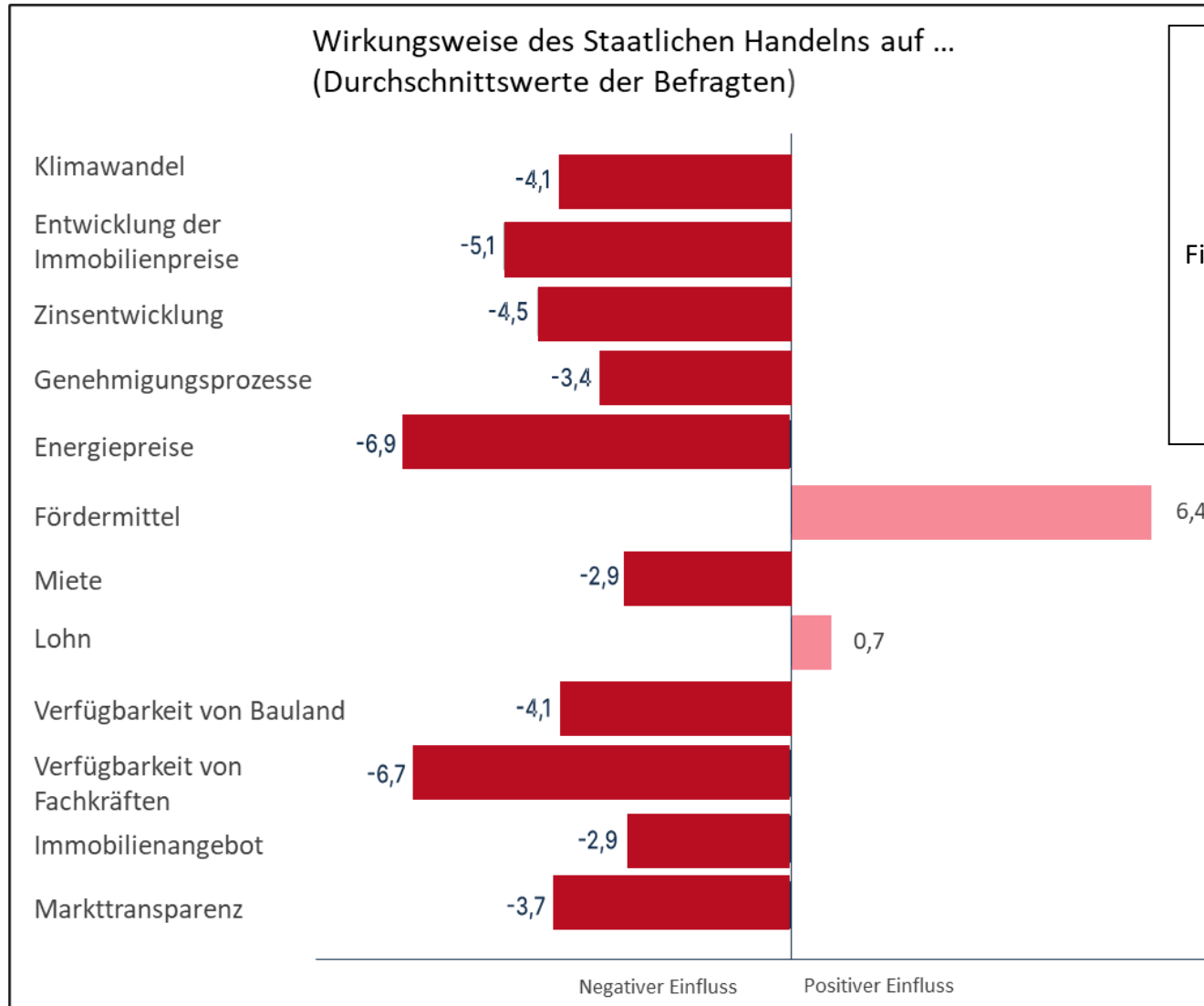
Staat greift nach Einschätzung der Befragten massiv in Wohnungsverhältnisse ein



Keine Akteursgruppe oder Generation ist mit Wohnungspolitik auch nur annähernd zufrieden



Durchschnittliche Beurteilung könnte kaum schlechter ausfallen



Summary

- Politik, Finanz- und Immobilienwirtschaft sowie die privaten Haushalte unterschätzen derzeit die massive Dynamik des Wohnens
- Erheblich steigende Kosten des Wohnens bei gleichzeitig starker Veränderung des Flächenbedarfs zwingen die meisten privaten Haushalte die Wirtschaftlichkeit (Nutzen-Kosten-Verhältnis) ihrer Wohnsituation zu hinterfragen:
 - Reduktion von Wohnfläche
 - Sharing & „Nutzen statt Besitzen“ Strategien
 - Flexibilisierung der Flächenbestände: Turnusmäßiges Rightsizing im Lebenszyklus, elastische Architekturen, Ausbauten und Einrichtungen und Anpassung der Wohnungsstandorte
- **Wir haben nicht zu wenig Wohnfläche, sondern ein Allokationsproblem. Immobilien sind vermutlich die am schlechtesten ausgelasteten Wirtschaftsgüter unserer Volkswirtschaft. Nicht allein „neu bauen“ sondern auch „effizienter verteilen“ ist eine Lösung**
- Wachsende Kosten des Wohnens als maßgeblicher Treiber der Wärmewende
- Trend zum Leben auf dem Land entspannt die Wohnungsmärkte
- Digitalisierung als Schlüssel der Transformation Wohnen, da
 - Weniger Flächenbedarfe an anderen Standorten
 - Maßgeblicher Treiber der Reduktion der Kosten des Wohnens bestehender Flächen
 - Enabler neuer Geschäftsmodelle für die Immobilienfinanzierung und die Wohnungs-und Immobilienwirtschaft
- Konsequenz für Immobilienmärkte: Weniger Fläche bei gleichzeitigem “Flight to Quality“

LUST AUF MEHR?

real-estate.bwl.tu-darmstadt.de

CoBa comdirect TUD BWL9 FBI News IZ Moodle 24 Exchange RE Transformation Hessenbox

Schnelleinstieg English Suche Anmelden

Fachgebiet Real Estate Lehre Forschung Aktuelle Projekte

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DARMSTADT

FG Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre

Wie der Strukturwandel das Wohnen in Deutschland verändert



TU Darmstadt > WI > Immobilienwirtschaft > Aktuelle Projekte > Transformation des Wohnens



Nachhaltigkeit (1/5)



Digitalisierung (2/5)



Soziodemografie (3/5)

<https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/>

-> Aktuelle Projekte



FB Rechts- und Wirtschaftswissenschaften



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Prof. Dr. Andreas Pfnür
FG Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre

pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de
Hochschulstraße 1
64289 Darmstadt
<http://www.bwl.tu-darmstadt.de/bwl9>

Telefon +49(0)6151/16-3717
Telefax +49(0)6151/16-4417

15. Juni 2023
darmstadtium