vlyw werkSTADT

NUMMER 72 | April 2025



Wohnkosten, Zukunftssorgen, Immobilienerwerb und Umzugskriterien

AUSWERTUNG DER VHW-TRENDSTUDIE 2022 IM HANDLUNGSFELD WOHNEN



Einleitung

Die vhw-Trendstudie 2022 im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen

Die Gesellschaft in Deutschland ist gegenwärtig mit einer Vielzahl von Krisen und Herausforderungen konfrontiert, die tiefgreifende Auswirkungen auf das soziale Gefüge und das individuelle Leben der Menschen haben. Zu den drängendsten Problemen zählen u.a. der Klimawandel, geopolitische Verwerfungen, wirtschaftliche Stagnation oder die (Spät-) Folgen der Corona-Pandemie. Auch die hohe Inflation in den Jahren 2022 und 2023 hat die Lebensqualität vieler beeinträchtigt, indem sie zu Kaufkraftverlusten geführt hat.

Neben diesen akuten Krisen gibt es eine Reihe weiterer gesellschaftlicher Veränderungen, die das (Zusammen-)Leben der Menschen beeinflussen. Die fortschreitende Digitalisierung, Migration, der demografische Wandel sowie wachsende soziale Ungleichheiten und das Erstarken populistischer Parteien tragen zur Komplexität der aktuellen Situ-

ation bei. Diese multiplen Krisen und gesellschaftlichen Veränderungsprozesse wirken sich nicht nur auf die objektiven Lebensbedingungen aus, sondern beeinflussen auch individuelle, subjektive Faktoren wie das Denken, Fühlen oder Verhalten. Vor diesem Hintergrund ist ein vertieftes Verständnis der Binnenperspektive der Menschen erforderlich, um auch in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung angemessen und zielgerichtet auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen reagieren zu können.

Die vhw-Trendstudie 2022 knüpft an diese Notwendigkeit an, indem sie auf der Grundlage der Lebensstilforschung ein Stimmungsbild zu verschiedenen Themen im Kontext von Stadt erhebt. Die Lebensstilforschung in Verbindung mit den Sinus-Milieus bietet in diesem Zusammenhang einen vielversprechenden Ansatz, die Binnenperspektive der Menschen systematisch zu erfassen und sichtbar zu machen. Dabei bildet das Sinus-Milieu-Modell ein Gesellschaftsmodell ab, das mit Hilfe eines zweidimensionalen Auswertungsrasters Individuen sowohl nach ihren sozialen Hintergründen als auch nach ihren grundlegenden Einstellungen und Wertorientierungen sowie

Die Sinus Milieus in Deutschland 2022

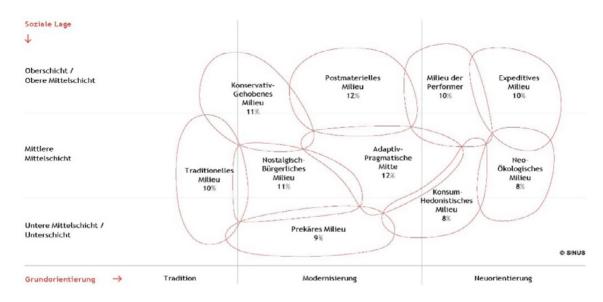


Abbildung 1: Die Kartoffelgrafik der Sinus Milieus 2022, Quelle: Sinus-Institut; Die Milieugrafik bildet das Sinus-Milieu-Modell in einem zweidimensionalen Koordinatensystem grafisch ab ("Kartoffelgrafik"). Die horizontale Achse gibt Auskunft über die Grund-orientierungen und Werte der Milieus, deren Ausprägungen im Wesentlichen auf unterschiedlichen generationstypischen Sozialisationsphasen beruhen. Im Modell reichen diese von Tradition über Modernisierung bis hin zu Neuorientierung. Die vertikale Achse zeigt die soziale Lage der Milieus, die sich unter anderem aus den Indikatoren Einkommen, formale Bildung oder Beruf ableitet. Je höher ein Milieu im Koordinatensystem verortet ist, desto höher ist sein sozialer Status. Zu berücksichtigen ist, dass die Sinus-Milieus nur eine modellhafte Abbildung und damit eine Reduktion der gesellschaftlichen Komplexität darstellen. Jeder Mensch ist anders und lässt sich nicht eindeutig einem Milieu zuordnen. Zudem zeigen sich an den "Rändern" der Milieus Überschneidungen, die auf Gemeinsamkeiten hinweisen (vgl. Benighaus 2024: 8).



Lebensauffassungen und Lebensstilen in Gruppen Gleichgesinnter clustert (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023: 7).

Mit Hilfe der Sinus-Milieus liefert die vhw-Trendstudie einen Einblick in die Einstellungen, Meinungen und Perspektiven der Bevölkerung in Deutschland zu den Handlungsfeldern Lokale Demokratie, Urbaner Wandel und sozialer Zusammenhalt sowie Wohnen. Diese werden in einer dreiteiligen Publikationsreihe umfassend ausgewertet und dargestellt (siehe Kuder et al. 2024 sowie Krüger et al. 2025).

Studiendesign

Bei der vhw-Trendstudie 2022, der siebten Auflage seit 2003, handelt es sich um eine nach Alter, Geschlecht, Bildung und Region (Bundesland) repräsentative Befragung von über 2.000 Personen (n = 2.022). In einem Mixed-Mode-Ansatz wurden 1.403 Interviews online (CAWI Computer Assisted Web Interview) und 619 Interviews persönlich (CAPI Computer Assisted Personal Interview) durchgeführt. Befragt wurde die deutschsprachige Wohnbevölkerung in Deutschland ab 18 Jahren im Zeitraum vom 21.11.2022 bis zum 23.12.2022. Die Interviews dauerten im Durchschnitt ca. 30 Minuten. Um ein unverzerrtes Antwortsample zu erhalten, wurden Teilnehmende mit inkonsistentem Antwortverhalten, sogenannte Durchklicker, d.h. Teilnehmende mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Beantwortungszeit, sowie Teilnehmende, die Kontrollfragen falsch beantwortet haben, vor der Auswertung aus der Stichprobe entfernt. (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023: 18)

Die Trendbefragung auf Basis der Lebensstilforschung ermöglicht es, ein Stimmungsbild der Bevölkerung zu den im Rahmen dieser Befragung aufgegriffenen Handlungsfeldern Lokale Demokratie, Wohnen und Urbaner Wandel und sozialer Zusammenhalt vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen zu zeichnen.

Teilauswertung Handlungsfeld Wohnen

In der vorliegenden Publikation werden die in der vhw-Trendstudie 2022 erhobenen Fragen im Hinblick auf soziodemografische und sozioökonomische Merkmale, Merkmale der Wohnsituation der Befragten sowie im Zusammenhang mit der Milieuzugehörigkeit in Bezug auf das Themenfeld Wohnen vertieft ausgewertet. Dabei werden neben der Wohnkostenbelastung der Befragten auch das Antwortverhalten auf die Fragen nach den Zukunftssorgen im Kontext von Wohnsituation und Wohnumfeld, nach den Absichten eines geplanten Immobilienerwerbs sowie nach der Bewertung von Umzugskriterien, die sowohl die Wohnung bzw. das Haus als auch das Wohnumfeld adressieren, empirisch in den Blick genommen.

Die Fragestellungen der Trendstudie im Themenblock "Wohnen" und die hier gesetzten inhaltlichen Schwerpunkte stehen in engem Zusammenhang mit den aktuellen wohnungspolitischen Diskursen in Politik und (Fach-)Öffentlichkeit. Zentral sind hier zunächst die Debatten um die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Wohnkostenbelastung im Miet- und Eigentumssegment. Während im Mietwohnungssegment häufig auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Probleme im Zusammenhang mit dem Auseinanderdriften von Angebots- und Bestandsmieten in nachgefragten Städten und Regionen verwiesen wird, gilt im Eigentumssegment die erschwerte Eigentumsbildung – insbesondere von Schwellenhaushalten - als große wohnungspolitische Herausforderung. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund wird die Wohnungsfrage verschiedentlich als die soziale (bzw. als Teil der sozialen) Frage unserer Zeit bezeichnet (vgl. Apel 2023, Kronauer 2022, Öchsner 2018, Weishaupt 2023, Genz et al. 2024). Angesichts der zahlreichen Krisen und gesellschaftlichen Herausforderungen mit zum Teil weitreichenden Auswirkungen auf das Leben und Wohnen stehen darüber hinaus Fragen nach den individuellen Perspektiven im Handlungsfeld Wohnen sowie nach den Wohnpräferenzen auf der Agenda, aus denen sich mögliche Auswirkungen und Verschiebungen in den Einstellungen einzelner Milieus zum Wohnen ableiten lassen.

Ähnlich wie die anderen Teile der vhw werkSTADT-Publikationsreihe mit dem Auswertungsbericht der Trendstudie (vgl. Kuder et al. 2024 und Krüger et al.



¹ Für weitere Erläuterungen zum (neuen) Sinus-Milieumodell und Hintergrundinformationen zur vhw-Trendstudie 2022 siehe Borgstedt & Stockmann 2023.

2025), orientiert sich auch diese werkSTADT-Publikation sowie die darin enthaltenen Tabellen und Abbildungen in Sprache und Darstellung am Ergebnisbericht von Sinus, der nach der Befragung für den vhwerstellt wurde (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023). Ebenso wurden auch hier zur vertiefenden Analyse an geeigneten Stellen weiterführende Tabellen und Grafiken ergänzt.

Wohnkosten(-belastung)

Die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt wird angesichts der hohen Marktanspannung insbesondere in prosperierenden Städten und Regionen für viele Haushalte zur Herausforderung. Die dynamische Miet- und Preisentwicklung seit Anfang der 2010er Jahre einerseits und die zum Teil deutlichen Reallohnverluste der letzten Jahre infolge der Corona-Pandemie und der hohen Inflation andererseits

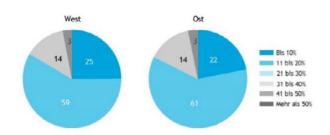
haben dazu geführt, dass viele Haushalte hohen finanziellen Belastungen ausgesetzt sind. Vor diesem Hintergrund soll das folgende Kapitel einen differenzierten Überblick über die Wohnkosten der in der Studie befragten Personen geben. Hierbei werden neben den Sinus-Milieus und verschiedenen sozioökonomischen und soziodemografischen Merkmalen auch Lagemerkmale des Wohnortes der Befragten als Auswertungskriterien herangezogen.

Frage: Wie viel Prozent Ihres Einkommens müssen Sie für Wohnkosten (ohne Strom- und Heizungskosten) aufwenden?

Wohnkostenbelastung sinkt mit steigendem Einkommen

Im Durchschnitt gaben die Befragten 31% ihres Einkommens für Wohnkosten (ohne Strom- und Heizkosten) aus. 40% der Befragten mussten mehr als

Anteil Wohnkosten am Einkommen



		Haushaltsnettoeinkommen (in €)								
	Gesamt	<1.000	1.000-	2.000- <3.000	3.000- <4.000	4.0004				
Bis 10%	15	14	9	13	12	21				
11 bis 20%	18	7	13	18	25	26				
21 bis 30%	28	10	32	32	31	29				
31 bis 40%	19	17	25	17	17	14				
41 bis 50%	12	28	13	10	10	7				
Mehr als 50%	9	24	9	10	6	4				
0%	31	42	33	31	29	25				

						Haushaltsgröße					Formale Bildung				
	Gesamt	Männer	Frauen	Einpersonen- haushalte	2-Personen- haushalte	3-Personen- haushalte	4-Personen- haushalte	Haushalte mit 5 Personen und mehr	Schüler*in	Niedrig	Mittel	Hoch			
Bis 10%	15	15	14	8	17	17	15	14	53	12	12	18			
11 bis 20%	18	21	16	11	22	22	18	16	18	17	17	21			
21 bis 30%	28	31	26	35	28	26	21	16	18	28	32	25			
31 bis 40%	19	17	20	24	16	13	21	24	0	17	21	18			
41 bis 50%	12	9	15	14	10	12	15	9	0	14	11	12			
Mehr als 50%	9	7	10	8	6	10	11	21	12	12	8	6			
0%	31	29	33	33	28	30	32	36	19	33	31	29			

			Geb	äudetyp		Wohngegend					
	Gesamt	Freistehendes EFH	DHH/RH/ZFH	MFH mit bis zu 6 Wohnungen	MFH mit 7 und mehr Wohnungen	Innenstadt	Am Stadtrand	In einem Vorort in Stadtnähe	In einem kleinerei Ort außerhalb		
Bis 10%	15	28	25	7	6	7	17	15	18		
11 bis 20%	18	26	21	16	13	18	17	22	19		
21 bls 30%	28	18	20	37	31	35	29	21	23		
31 bis 40%	19	10	17	22	23	19	19	18	17		
41 bis 50%	12	12	10	11	14	12	9	15	14		
Mehr als 50%	9	6	7	8	12	9	8	8	10		
0%	31	25	27	32	35	33	29	31	30		

Basis: n=2.022, alle Befragten; F33: Wie viel Prozent Ihres Einkommens müssen Sie für Wohnkosten (also Miete bzw. Instandhaltungskosten, aber ohne Strom- und Heizungskosten) aufwenden?; Angaben in % EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus DHH = Doppelhaushälfte RH = Reihenhaus MFH = Mehrfamilienhaus

amilienhaus Stark überdurchschnittlich ifamilienhaus Stark unterdurchschnittlich pelhaushälfte

Abbildung 2: Wohnkostenanteile am Einkommen – Übersicht, Quelle: Sinus-Institut/vhw e. V.

30% ihres Einkommens für diese Ausgaben aufbringen. Darüber hinaus hatte jede fünfte Person sogar eine Wohnkostenbelastung von mindestens 40%. Im Gegensatz dazu verzeichnete jede dritte befragte Person eine Wohnkostenbelastung von maximal 20% (siehe Abb. 2).

Sozioökonomische und soziodemografische Faktoren haben einen deutlichen Einfluss auf die individuelle Wohnkostenbelastung. Hierbei lässt sich beobachten: je niedriger das Einkommen, desto höher die Wohnkostenbelastung. So gaben Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.000 Euro bzw. 1.000 bis 2.000 Euro durchschnittlich anteilig am meisten für das Wohnen aus (42 % bzw. 33 %). In der höchsten Einkommensklasse (4.000 Euro und mehr) war der Wohnkostenanteil dagegen im Durchschnitt am geringsten. Hier lag die Wohnkostenbelastung im Mittel bei 25%. Auffällig ist auch, dass die Unterschiede in den Belastungsquoten in den mittleren Einkommensklassen vergleichsweise gering ausfielen. So gaben Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.000 und 2.000 Euro nur 4%-Punkte mehr ihres Einkommens für das Wohnen aus als Haushalte, die mit 3.000 bis 4.000 Euro über deutlich größere finanzielle Ressourcen verfügten. Die geringen Unterschiede zwischen den Wohnkostenguoten machen deutlich, dass nach rund 15 Jahren starker Steigerungen der Eigentumspreise und der (Angebots-)Mieten nicht nur sozial schwächere Haushalte von Wohnungsmarktengpässen und damit von einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum betroffen sind, sondern auch Haushalte der Mittelschicht.

Altersgruppe 70 Jahre und älter mit geringsten Wohnkostenanteilen

Darüber hinaus besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und dem Anteil des Einkommens, der für Wohnzwecke ausgegeben wird. Es zeigt sich, dass die Wohnkostenbe-

lastung mit zunehmendem Alter im Mittel tendenziell abnahm. Die Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen wies mit 35% den höchsten Einkommensanteil auf, der im Mittel für das Wohnen aufgewendet werden musste. 28% der Befragten dieser Altersgruppe hatten eine Wohnkostenquote von über 40%. In der jüngsten Altersgruppe (18 bis 29 Jahre) mussten gut 25% mindestens 40% ihres Einkommens für Wohnzwecke aufwenden, in der höchsten Altersgruppe (70 Jahre und älter) waren es nur 9% (siehe Abb. 3).

Einfluss von Geschlecht, Haushaltsgröße und Wohnlage auf die Wohnkosten

Unterschiede im Anteil der Wohnkosten am Einkommen zeigen sich schließlich auch in Abhängigkeit von der Genderzugehörigkeit und der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. So gaben Frauen mit durchschnittlich 33 % rund 4 %-Punkte mehr ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus als Männer (29 %). Bezogen auf die Haushaltsgröße wiesen vor allem Haushalte mit fünf und mehr Personen sowie Einpersonenhaushalte eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung auf (36 % bzw. 33 %). Eine Auswertung hinsichtlich des Gebäudetyps zeigt, dass die Befragten, die in Einfamilienhäusern wohnten, im Durchschnitt eine geringere Wohnkostenbelastung hatten als diejenigen, die im Geschosswohnungsbau lebten (siehe Abb. 2). Bei einer Auswertung nach der Wohnlage sind die Unterschiede in den Wohnkostenbelastungen hingegen weniger deutlich. Zwar waren die Befragten, die angaben, in der Innenstadt zu wohnen, in der Belastungsklasse bis 10 % deutlich unterrepräsentiert, in den Klassen, die auf eine Überlastung durch das Wohnen hindeuten (41 bis 50 % und Mehr als 50 %), zeigt sich hingegen kein eindeutiges Stadt-Umland-Peripherie-Gefälle. Eine hohe finanzielle Belastung durch das Wohnen ist demnach kein Phänomen, was vorwiegend die urbanen Zentren betrifft, sondern auch in weniger dicht besiedelten Regionen ein Problem darstellt.

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Altersgruppen (in %)	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 59 Jahre	60 bis 69 Jahre	70 Jahre und älter	Insgesamt
Bis 20 %	32	25	29	35	30	43	33
21 bis 40 %	43	47	46	45	50	48	47
Mehr als 40 %	25	28	25	19	20	8	20
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Altersgruppe (in %)	32	35	33	30	31	25	31

Abbildung 3: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Altersgruppen, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung



Mieterhaushalte tragen höhere Wohnkosten als Eigentümerhaushalte – unabhängig vom Einkommen

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer hatten im Durchschnitt eine deutlich niedrigere Wohnkostenquote (23%) als Mieterinnen und Mieter (35%) (siehe Abb. 4). So lag der Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümern mit einer Wohnkostenquote von unter 20% bei 61%, bei den Mieterinnen und Mietern waren es 18%. Jede vierte Mieterin bzw. jeder vierte Mieter musste mehr als 40% seines Einkommens für die Wohnkosten aufwenden, bei den Eigentümerinnen und Eigentümern war der Anteil mit 14% deutlich geringer. Der Anteil der Haushalte, der durch die Wohnkosten überlastet ist, war damit bei den zur Miete wohnenden Personen doppelt so hoch wie bei den im Eigentum lebenden Befragten.

Eine nähere Betrachtung der Verteilung der Wohnkostenbelastung offenbart wesentliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen sowie dem Wohnen zur Miete bzw. im Eigentum. So wiesen die Befragten, die im Wohneigentum lebten, nicht nur im Durchschnitt eine geringere Wohnkostenbelastung auf als diejenigen, die zur Miete wohnten. Auch die Schwankungen zwischen den Altersklassen war hier deutlich höher. Während im Eigentumssegment in der jüngsten Altersklasse (18 bis 29 Jahre) die Wohnkostenbelastung lediglich 21% betrug, stieg diese in der nächsthöheren Altersklasse auf 30% – den höchsten Wert unter den Befragten, die im Eigentum wohnen (siehe Abb. 5). Diese Altersgruppe umfasst häufig die Familiengründungsphase sowie den (erstmaligen) Erwerb von Wohneigentum, was oft mit der Aufnahme eines Finanzierungsdarlehens einhergeht. In den folgenden Altersklassen sank die Wohnkostenbelastung schließlich kontinuierlich bis auf 15% bei den 70-Jährigen und Älteren. Vor allem der Wegfall der Finanzierungskosten durch die Tilgung von Immobilienkrediten im höheren Alter dürfte sich

hierbei positiv auf die Reduzierung der Wohnkosten auswirken.

Bei den Mieterinnen und Mietern hingegen ist der Trend zu geringeren Wohnkosten im Alter weniger ausgeprägt und nicht kontinuierlich. So war auch hier in den jüngsten Altersklassen im Durchschnitt zunächst ein Anstieg der Wohnkostenbelastung zu verzeichnen (von 35% auf 37%). Im Vergleich zu den Befragten, die im Eigentum wohnten, fiel dieser jedoch deutlich geringer aus - wenn auch ausgehend von einem höheren Anfangsniveau. In den Altersgruppen der 30- bis 39-Jährigen, 40- bis 49-Jährigen und der 50- bis 59-Jährigen sank der Anteil der Wohnkosten am Einkommen schließlich von 37% auf 33%, bevor er in der Altersgruppe der 60- bis 69-Jährigen aufgrund der häufig mit dem Renteneintritt verbundenen Einkommenseinbußen erneut anstieg. Zwar profitieren üblicherweise Mieterinnen und Mieter von langfristigen Mietverträgen mit zumeist vergleichsweise geringen Steigerungsraten der Bestandsmieten. Eine Absenkung der Wohnkostenbelastungsquote, wie sie bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern auszumachen ist, ist in diesem Segment jedoch nur schwach ausgeprägt.

Bei der Differenzierung der Wohnkostenbelastung nach den Wohnsegmenten Zur Miete und Im Eigentum ist zu beachten, dass das Haushaltsnettoeinkommen der im Eigentum wohnenden Befragten im Durchschnitt höher ist als das der Mieterinnen und Mieter. Es könnte daher nahe liegen, die höhere Wohnkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter auf ihr geringeres Einkommen – und damit verbundenen Auswirkungen auf Wohnbedarfe und Wohnmöglichkeiten im Vergleich zu den Eigentümerinnen und Eigentümern zurückzuführen. Ein Vergleich der Wohnkostenbelastung in den Einkommensklassen der Segmente zeigt jedoch, dass diese bei den Mieterinnen und Mietern in jeder Einkommensklasse

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Wohnen im Eigentum/zur Miete (in %)	Im Eigentum	Zur Miete	Insgesamt
Bis 20 %	61	18	33
21 bis 40 %	25	58	47
Mehr als 40 %	14	24	20
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Wohnsegment (in %)	23	35	31

Abbildung 4: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Eigentum/Miete, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Altersgruppen im Eigentumssegment (in %)	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 59 Jahre	60 bis 69 Jahre	70 Jahre und älter	Insgesamt
Bis 20 %	63	42	46	57	60	86	61
21 bis 40 %	19	35	34	24	33	11	25
Mehr als 40 %	18	23	20	18	7	3	14
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Altersgruppe (in %)	21	30	28	25	22	15	23

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Altersgruppen im Miet- segment (in %)	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 59 Jahre	60 bis 69 Jahre	70 Jahre und älter	Insgesamt
Bis 20 %	24	18	18	20	11	15	18
21 bis 40 %	49	52	54	60	61	73	58
Mehr als 40 %	27	29	28	20	28	12	24
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Altersgruppe (in %)	35	37	36	33	37	32	35

Abbildung 5: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Eigentum/Miete und Altersgruppen, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

höher ausfällt als bei den Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Unterschiede in den Wohnkostenbelastungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern sind damit nicht nur durch sozioökonomische Faktoren bestimmt, sondern auch durch die unterschiedlichen Wohnpräferenzen mit Blick auf z.B. Wohnlage, Gebäudetyp oder Ausstattung.

Betrachtet man die unterschiedlichen Einkommensklassen, wird deutlich, dass die Entwicklung der Wohnkostenbelastung in den beiden Segmenten unterschiedlich verläuft. Während bei den Mieterinnen und Mietern mit steigendem Einkommen die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen kontinuierlich rückläufig waren, stagnierten sie

bei den Eigentümerinnen und Eigentümern in allen Einkommensklassen über 1.000 Euro bei 22% bis 25% (siehe Abb. 6). Auffällig ist zudem eine deutliche Polarisierung der Wohnkostenbelastung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern - mit Ausnahme in der untersten Einkommensklasse. So wiesen in der Einkommensklasse 3.000 bis 3.999 Euro 53 % der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Wohnkostenbelastung von maximal 20 % des Haushaltsnettoeinkommens auf, während 26 % mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden mussten. Nur bei 21 % der Eigentümerinnen und Eigentümer lag die Belastung zwischen 21 % und 40 %. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch in den Einkommensklassen 1.000 bis 1.999 Euro, 2.000 bis 2.999 Euro und 4.000 Euro und mehr.

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Einkommensklassen im Eigentumssegment (in %)	Unter 1.000€	1.000 bis 1.999€	2.000 bis 2.999€	3.000 bis 3.999€	4.000€ und mehr	Gesamt
Bis 20 %	29	40	45	53	45	46
21 bis 40 %	41	21	15	21	17	19
Mehr als 40 %	29	39	40	26	38	36
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Einkommensklasse (in %)	36	23	23	25	22	23

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Einkommensklassen im Mietsegment (in %)	Unter 1.000€	1.000 bis 1.999€	2.000 bis 2.999€	3.000 bis 3.999 €	4.000€ und mehr	Gesamt
Bis 20 %	19	11	17	20	32	17
21 bis 40 %	28	66	60	64	59	59
Mehr als 40 %	53	23	23	17	9	23
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Einkommensklasse (in %)	43	36	35	33	28	35

Abbildung 6: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Eigentum/Miete und Einkommensklassen, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung



Höchste Wohnkosten in Großstädten und nach einem Umzug

Darüber hinaus war die Wohnkostenbelastung in Großstädten im Durchschnitt höher als in den anderen Siedlungsstrukturtypen, die sich nur geringfügig voneinander unterschieden (siehe Abb. 7). In den Ballungszentren wurden in den letzten 10 bis 15 Jahren auch die höchsten Mietsteigerungen verzeichnet, was ebenso für die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohneigentum gilt (vgl. Deutsche Bundesbank 2024 a und 2024 b).

In den kreisfreien Großstädten war der Anteil der Befragten, die einen Wohnkostenanteil am Einkommen von bis zu 20 % aufwiesen, mit 26 % der niedrigste. Umgekehrt verhielt es sich in den Haushalten mit Wohnkostenbelastungen zwischen 21 % und 40 % sowie über 40 %. In diesen Belastungsklassen waren die Anteile in den Großstädten mit 53 % bzw. 22 % am höchsten.

Im Kontext Wohnen wurde in der Studie ebenfalls abgefragt, wie viele Jahre seit dem letzten Umzug vergangen waren (Frage: Wann, d.h. vor wie vielen Jahren, sind Sie das letzte Mal umgezogen?). Eine Kombination dieser Frage mit der Erhebung der Wohnkosten in Relation zum Einkommen verdeutlicht den Zusammenhang zwischen der finanziellen Belastung durch das Wohnen und dem Zeitpunkt des letzten Umzugs: Je länger der letzte Umzug zurückliegt und je länger die Wohndauer in der aktuellen Wohnung/Haus ist, desto geringer sind im Durchschnitt die Wohnkosten. Ähnlich wie bei der nach Altersgruppen differenzierten Betrachtung der Wohnkostenanteile von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern sowie Mieterinnen und Mietern (vgl. Abb. 5) zeigen sich auch hier u.a. die Auswirkungen der unterschiedlichen Dynamik von Bestands- und Neuvertragsmieten sowie der geringeren finanziellen Belastung nach Tilgung eines Finanzierungsdarlehens für den Immobilienerwerb.

So zeigen die Auswertungen der Befragung, dass der Anteil der Befragten, die mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden mussten, rückblickend mit zunehmender Wohndauer kontinuierlich abnahm (siehe Abb. 8). Fast jede zweite Person, deren letzter Umzug weniger als vier Jahre zurücklag, gab mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnkosten aus (49 %). Bei den Befragten, deren letzter Umzug vor mehr als 20 Jahren stattfand, ist dieser Anteil jedoch nur noch etwa jede vierte Person (26%). Umgekehrt verhält es sich mit dem Anteil der Befragten, die eine Wohnkostenbelastung von unter 30 % ihres Einkommens hatten. Dieser Zusammenhang wird insbesondere von den Befragten im Wohneigentum getragen, während bei den Mieterinnen und Mietern diese Entwicklung weniger ausgeprägt war.

Bezahlbarkeit als Herausforderung für einkommensschwache Milieus und für Milieus der Mitte

Mit Blick auf die Sinus-Milieus fallen vor allem diejenigen Milieus durch überdurchschnittlich hohe anteilige Wohnkosten auf, die im Mittel nur über ein geringes Einkommen verfügen und gleichzeitig überdurchschnittlich häufig zur Miete wohnen (Prekäre: 37%, Konsum-Hedonisten: 33%) (siehe Abb. 9). In diesen Milieus sind vor allem die geringen finanziellen Ressourcen ausschlaggebend für die überproportional hohen Ausgaben für das Wohnen. Für die Konsum-Hedonisten gilt jedoch auch, dass das Wohnen für diese Gruppe nur einen vergleichsweise geringen Stellenwert einnimmt – "Freizeit gilt vielen im Milieu als der eigentliche Lebensraum" (Borgstedt & Stockmann 2023: 15) - und daher nur mit einer niedrigen Zahlungsbereitschaft verbunden ist. Allerdings sind auch die nach Wohneigentum strebende, aufstiegsorientierte, moderne pragmatische

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (in %)	Kreisfreie Großstadt	Städtischer Kreis	Ländlicher Kreis mit Verdichtungs- ansätzen	Dünn besie- delter länd- licher Kreis	Insgesamt
Bis 20 %	26	37	35	37	33
21 bis 40 %	53	44	48	44	47
Mehr als 40 %	22	19	17	20	20
Durchschnittl. Wohnkostenanteile je Siedlungsstrukturtyp (in %)	33	29	30	29	30

Abbildung 7: Wohnkostenanteile am Einkommen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Zeitpunkt des letzten Umzugs (in %)	Vor unter 4 Jahren	Vor 4 bis 10 Jahren	Vor 11 bis 20 Jahren	Vor mehr als 20 Jahren	Gesamt
31 bis 40 %	27	25	30	51	33
41 bis 50 %	46	50	53	38	47
Mehr als 50 %	27	25	18	11	20
Durchschnittl. Wohnkostenanteile nach letztem Umzugszeitpunkt (in %)	34	33	30	24	31

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Zeitpunkt des letzten Umzugs im Eigentumssegment (in %)	Vor unter 4 Jahren	Vor 4 bis 10 Jahren	Vor 11 bis 20 Jahren	Vor mehr als 20 Jahren	Gesamt
31 bis 40 %	49	47	54	76	61
41 bis 50 %	28	34	32	16	25
Mehr als 50 %	23	20	14	8	14
Durchschnittl. Wohnkostenanteile nach letztem Umzugszeitpunkt (in %)	27	28	24	19	23

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen nach Zeitpunkt des letzten Umzugs im Mietsegment (in %)	Vor unter 4 Jahren	Vor 4 bis 10 Jahren	Vor 11 bis 20 Jahren	Vor mehr als 20 Jahren	Gesamt
31 bis 40 %	21	18	17	14	18
41 bis 50 %	50	55	63	70	58
Mehr als 50 %	29	27	19	16	24
Durchschnittl. Wohnkostenanteile nach letztem Umzugszeitpunkt (in %)	36	35	34	33	35

Abbildung 8: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Zeitpunkt des letzten Umzugs und Eigentum/Miete, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

Mitte (**Adaptiv-Pragmatischen**: 34%) und die ältere bürgerliche Mitte (**Nostalgisch-Bürgerlichen**: 35%) von überproportional hohen Wohnkosten betroffen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betraf also nicht nur Milieus mit geringem oder unterdurchschnittlichem Einkommen, sondern auch mittlere Einkommensgruppen. Bei den Adaptiv-Pragmatischen kommt erschwerend hinzu, dass sich dieses Sinus-Milieu häufig in der Familiengründungsphase und in einem Alter befindet, in der bzw. dem häufig der Wohneigentumserwerb stattfindet. In den ersten Jahren nach dem Erwerb von Wohneigentum sind die Belastungen durch das Wohnen üblicherweise besonders hoch. Fast die Hälfte der Befragten aus diesem Milieu hatte eine Wohnkostenquote von über 30%, knapp ein Drittel sogar von über 40% und war damit von einer Wohnkostenüberlastung betroffen. Insbesondere in den nachgefragten Städten und Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten rückt damit das Thema Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum verstärkt auf die Agenda der Mittelschicht. Für das Sinus-Milieu der Adaptiv-Pragmatischen, das exemplarisch der jüngeren Mitte zuzuordnen ist, gilt daher: Für dieses Milieu und

"[...] ihre milieutypischen Aufstiegsbemühungen im Familienverbund sind durch die dramatische Verschlechterung der Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum oder zumindest für eine bedarfsgerechte und leistbare Mietwohnung zentrale Wünsche geplatzt oder in weite Ferne gerückt" (Hallenberg 2023: 11 f.).

In den sozial besser gestellten Sinus-Milieus war die Wohnkostenbelastung tendenziell geringer (Postmaterielle: 27%, Performer: 25%, Expeditive: 29 %). Auffällig ist zudem, dass das Sinus-Milieu der Traditionellen vergleichsweise wenig für das Wohnen ausgab. Dieses überdurchschnittlich alte, eigentumsaffine Milieu, das sich jenseits von altersbedingten Umbaumaßnahmen häufig mit den Wohnstandards früherer Generationen zufriedengibt, dürfte vor allem von einer geringen Umzugsneigung profitiert haben. Darüber hinaus ist bei dieser Personengruppe die eigene Immobilie häufig bereits abbezahlt oder sie verfügt über alte Mietverträge mit Bestandsmieten, die im Vergleich zu den Angebotsmieten weniger von der dynamischen Entwicklung der letzten Jahrzehnte betroffen sind.



Anteil Wohnkosten am Einkommen

Gesamt und Sinus-Milieus

	Gesamt	KOG	PMA	PER	EPE	NÖK	ADA	HED	PRE	NOB	TRA
Bis 10 %	15	17	20	22	13	17	9	7	12	9	18
11 bis 20 %	18	20	19	21	23	19	18	19	10	16	20
21 bis 30 %	28	22	29	33	32	32	25	28	26	25	31
31 bis 40 %	19	23	20	16	16	18	21	20	16	21	13
41 bis 50 %	12	13	9	5	10	6	15	19	17	18	11
Mehr als 50 %	9	6	4	4	6	9	13	7	18	11	7
0	31	30	27	25	29	29	35	34	37	35	28
Basis: n=2.022, alle Befragten; F33: We viel Prozent litres Enkommens müssen Sie für Wohnkosten (also Miete bzw. Instandhaltungskosten, aber ohne Strom- und Heizungskosten) aufwenden?	KOG = Kon PMA = Post PER = Perio EPE = Expec	rmer	í	NÖK – Neo-Ök ADA – Adaptiv HED – Konsum PRE – Prekäre	·Pragmatisc	he Mitte T	OB – Nostalg RA = Tradition			Stark überdur Stark unterdu	

Abbildung 9: Wohnkostenanteile am Einkommen nach Milieuzugehörigkeit, Quelle: Sinus-Institut

Zukunftssorgen im Kontext von Wohnsituation und Lebensumfeld

Aktuelle Polykrisen und gesellschaftspolitische Herausforderungen sind für alle Milieus omnipräsent und beeinflussen das Wohnen und Zusammenleben sowohl mittel- als auch unmittelbar: von der Corona-Pandemie, über den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und dem unvermindert voranschreitenden Klimawandel über große Flucht- und Migrationsbewegungen aufgrund von Krieg, Hunger, politischer Verfolgung und Vertreibung bis hin zur zunehmenden Polarisierung in Gesellschaft und Politik oder wirtschaftlichen Stagnation - um nur einige wenige aktuelle Herausforderungen zu nennen. Auch im Handlungsfeld Wohnen führen zahlreiche Herausforderungen wie der Mangel an bezahlbarem und/oder altersgerechtem Wohnraum, die Inflation und hohe Baupreissteigerungen oder der Umbau des Gebäudebestandes zur Klimaneutralität bis 2045 zu Verunsicherungen bei Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Vor diesem Hintergrund wurden die Befragten in der Trendstudie 2022 auch nach verschiedenen Aspekten des Wohnens und des Wohnumfelds gefragt, deren zukünftige Entwicklung ihnen Sorgen bereitet.

Frage: Jetzt möchten wir einen Blick in die Zukunft Ihrer Wohnsituation und Ihres Lebensumfeldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen? (Mehrfachnennungen möglich)

Energie- und Wohnkosten prägen Zukunftssorgen

78% der Befragten gaben an, dass die *steigenden* Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser) ihre

größte Sorge darstelle (siehe Abb. 10). Damit war die Bezahlbarkeit von Energie zum Zeitpunkt der Befragung das dominierende Thema im Kontext von Wohnen und Wohnumfeld. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Befragung Ende 2022 stattfand und damit im ersten Winter des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine, der zu enormen Verwerfungen auf den Energiemärkten führte. Zwar hatte die Bundesregierung zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Preise für Energieträger wie Öl und Gas auf die Bevölkerung in Deutschland zu begrenzen (Energiepreispauschale, Heizkostenzuschuss, Mehrwertsteuersenkung auf Gas und Fernwärme, Strompreisbremse), dennoch war die Verunsicherung hierzulande hinsichtlich der Energieversorgung in dieser Zeit groß, was sich auch in der Studie widerspiegelt.

In Anbetracht der bestehenden Wohnungsmarktengpässe und der seit Anfang der 2010er Jahre deutlich gestiegenen Angebotsmieten und Preise für Wohneigentum folgen an zweiter Stelle die steigenden Wohnkosten (Miete: Kaltmiete, Wohneigentum: Instandhaltungskosten), deren Entwicklung 64% der Befragten Sorgen bereitete. Alle anderen in der Umfrage genannten Aspekte wurden als deutlich weniger relevant eingestuft und nur von maximal knapp einem Drittel der Befragten genannt. Dazu zählt an dritter Stelle eine abnehmende Sicherheit im Wohnumfeld (28%), jede vierte befragte Person äußerte sich besorgt über einen Rückgang der Wohnumfeldqualität durch den Abbau/die Schließung von medizinischen Versorgungseinrichtungen (24%), von Nahversorgungsmöglichkeiten (24%) oder von sozialen und kulturellen Angeboten (24%). Auch eine

schlechtere Anbindung an den ÖPNV (24%) und die Zunahme von Umweltbelastungen im Wohnumfeld (23%) wurden in diesem Zusammenhang genannt. Themen, die in der fachöffentlichen Diskussion um wohnungspolitische, soziale oder ökologische Herausforderungen derzeit eine hohe Aufmerksamkeit genießen, wie die bauliche Verdichtung (20%), der mangelnde Zusammenhalt in der Nachbarschaft (19%), eine sinkende Lebensqualität durch klimatische Veränderungen (18%) oder ein abnehmendes Angebot an Grün- und Erholungsflächen (16%), hatten dagegen auf der individuellen Ebene und damit in der Lebenswelt der Befragten eher eine vergleichsweise geringere Bedeutung.

Sorgen um Sicherheit und Umwelt in kreisfreien Städten, um Nahversorgung und ÖPNV im ländlichen Raum

Hohe Wohn- und Energiekosten waren damit die beiden dominierenden Themen, die sowohl in der Stadt als auch auf dem Land die größten Sorgen bereiteten. Bei näherer Betrachtung der siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigen sich jedoch vereinzelt Unterschiede. So war die Sorge vor steigenden Wohnkosten in den kreisfreien Großstädten (67 %), die in den letzten zehn Jahren auch die höchsten Preisdynamiken auf den Wohnungsmärkten zu verzeichnen hatten, etwas höher als in den übrigen, weniger urban ge-

Sorgen über die Zukunft

Gesamt (1/2)

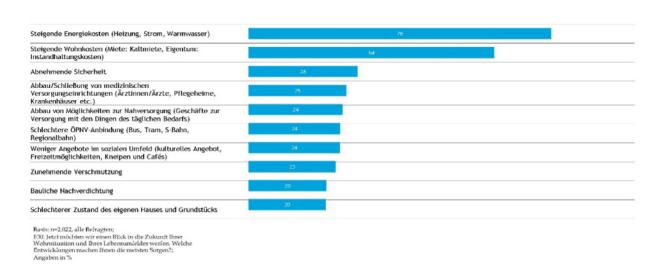
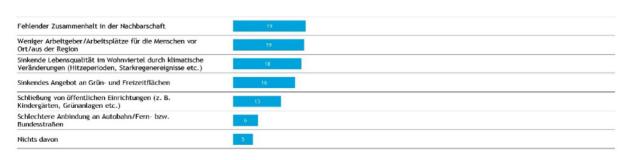


Abbildung 10: Zukunftssorgen - Teil 1, Quelle: Sinus-Institut

Sorgen über die Zukunft

Gesamt (2/2)



Basis: n=2.022, alle Befragten; F30: Jetzt möchten wir einen Bick in die Zukunit Ihrer Wohneituation und Ihres Lebensumfeldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen?; Angaben in %

Abbildung 11: Zukunftssorgen – Teil 2, Quelle: Sinus-Institut



prägten Städten und Regionen (siehe Abb. 12). Eine ganz ähnliche Verteilung zwischen (Groß-)Stadt und Land gilt auch für die Aspekte abnehmende Sicherheit (36 %), zunehmende Verschmutzung (35 %), abnehmendes Angebot an Grün- und Freiflächen (21 %) sowie bauliche Verdichtung (23 %), deren Entwicklung in den kreisfreien Städten stärker mit Besorgnis verbunden waren als in den städtischen Kreisen oder im ländlichen Raum. Umgekehrt verhielt es sich mit dem Abbau von Nahversorgungsmöglichkeiten, der Schließung medizinischer Einrichtungen und der Verschlechterung der ÖPNV-Anbindung. Die Entwicklung dieser Aspekte wurde in den Stadt- und Landkreisen kritischer gesehen als in den kreisfreien Großstädten.

Eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten trüben den Blick in die Zukunft

Betrachtet man den Einfluss soziodemografischer und sozioökonomischer Merkmale der Befragten auf das Antwortverhalten, so zeigt sich, dass Unterschiede in der Bewertung der genannten Aspekte, die Zukunftssorgen auslösen, vor allem an den Rändern der Altersklassen sowie in Abhängigkeit von der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens bestanden. Während sich die Befragten bis 29 Jahre überdurchschnittlich häufig um den sozialen Zusammenhalt sowie die sozialen und kulturellen Angebote und Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld sorgten, waren es bei den Älteren vor allem die steigenden Energiekosten und die Verschlechterung der Nahversorgung (siehe Abb. 13 und 14).

Darüber hinaus sahen insbesondere Haushalte mit geringen ökonomischen Ressourcen die zukünftige Entwicklung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes kritisch. So war die unterste Einkommensklasse (unter 1.000 Euro) bei neun der 17 genannten Aspekte stark überdurchschnittlich vertreten (siehe Abb. 15 und 16). Auffällig ist schließlich auch, dass das Geschlecht der Befragten keinen Einfluss auf die Bewertung der genannten Aspekte zu haben scheint – mit Ausnahme der steigenden Wohnkosten. Diese Entwicklung betrachteten Frauen (68%) deutlich häufiger mit Sorge als Männer (59%).

Zukunftssorgen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (in %, Mehrfachnennungen möglich)	Kreisfreie Großstadt	Städtischer Kreis	Ländlicher Kreis mit Ver- dichtungsan- sätzen	Dünn be- siedelter ländlicher Kreis	Insgesamt
Steigende Energiekosten	76	81	77	81	78
Steigende Wohnkosten	67	63	59	61	64
Abnehmende Sicherheit	36	24	25	22	28
Schließung von medizinischen Einrichtungen	18	26	29	35	25
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung	21	26	26	26	24
Schlechtere ÖPNV-Anbindung	17	25	29	30	24
Weniger Angebote im sozialen Umfeld	21	24	24	24	24
Zunehmende Verschmutzung	35	18	18	14	23
Bauliche Nachverdichtung	23	21	17	15	20
Schlechterer Zustand des eigenen Hauses	23	18	18	21	20
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	22	16	19	19	19
Sinkende Lebensqualität durch klimatische Veränderungen	19	17	17	15	18
Weniger Arbeitsplätze vor Ort	15	20	19	22	18
Sinkendes Angebot an Grün- und Freiflächen	21	15	11	11	16
Schließung von öffentlichen Einrichtungen	10	15	12	13	12
Schlechtere Anbindung an Autobahn	5	6	8	10	6
Nichts davon	4	6	5	5	5

Abbildung 12: Zukunftssorgen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, farblich hervorgehoben sind die fünf Aspekte mit den meisten Nennungen je Siedlungsstrukturtyp, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung



Sorgen über die Zukunft

Soziodemografie (1/2)

	Altersgruppe (Jahre)								Formale	Bildung	
	Gesamt	Männer	Frauen	Bis 29	30-49	50-65	66+	Schülerin/ Schüler	Niedrig	Mittel	Hoch
Steigende Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser)	78	76	81	70	74	80	88	77	83	78	74
Steigende Wohnkosten (Miete: Kaltmiete, Eigentum: Instandhaltungskosten)	64	59	68	65	66	63	62	53	65	66	60
Abnehmende Sicherheit	28	30	27	29	30	31	22	18	28	29	28
Abbau von medizinischen Versorgungseinrichtungen (Ärztinnen/Ärzte, Pflegeheime, Krankenhäuser etc.)	25	23	27	20	23	29	27	6	26	26	25
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung (Geschäfte zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs)	24	23	26	16	24	24	31	18	26	24	24
Schlechtere ÖPNV-Anbindung (Bus, Tram, S-Bahn, Regionalbahn)	24	23	25	26	21	23	26	35	24	22	24
Weniger Angebote im sozialen Umfeld (kulturelles Angebot, Freizeitmöglichkeiten, Kneipen und Cafés)	24	23	24	30	23	23	21	36	21	23	27
Zunehmende Verschmutzung	23	23	22	30	24	26	13	24	21	21	25
Bauliche Nachverdichtung	20	21	19	23	22	18	18	24	17	20	22
Schlechterer Zustand des eigenen Hauses und Grundstücks	20	22	19	24	23	20	14	24	21	20	19

Basis: n=2.022, alle Befragten; F30: Jetztmöchten wir einen BEck in die Zukumit Ihrer Wohnsiluation und Ihres Lebensumfeldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen?; Angaben in %

Abbildung 13: Zukunftssorgen nach Geschlecht, Altersgruppe und formaler Bildung – Teil 1, Quelle: Sinus-Institut

Sorgen über die Zukunft

Soziodemografie (2/2)

					Altersgrup	pe (Jahre)			Formale	Bildung	
	Gesamt	Männer	Frauen	Bis 29	30-49	50-65	66+	Schülerin/ Schüler	Niedrig	Mittel	Hoch
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	19	20	18	23	20	19	15	12	19	19	20
Weniger Arbeitgeber/Arbeitsplätze für die Menschen vor Ort/aus der Region	19	17	20	20	19	19	16	24	22	19	15
Sinkende Lebensqualität im Wohnviertel durch klimatische Veränderungen (Hitzeperioden, Starkregenereignisse etc.)	18	17	19	19	20	17	16	23	17	15	21
Sinkendes Angebot an Grün- und Freizeitflächen	16	15	17	24	18	15	10	36	15	17	16
Schließung von öffentlichen Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Grünanlagen etc.)	13	12	13	15	15	11	10	12	13	12	13
Schlechtere Anbindung an Autobahn/Fern- bzw. Bundesstraßen	6	7	6	10	9	5	2	6	5	6	9
Nichts davon	5	6	4	4	6	6	4	12	6	4	6

Basis: n=2.022, alle Beiragten; F00: Jetzt müchten wir einen Blick in die Zukumit Ihrer Wohnsituation und Ihres Lebensumieldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihren die meisten Sorgen?; Angaben in % Stark überdurchschnittlich Stark unterdurchschnittlich

Abbildung 14: Zukunftssorgen nach Geschlecht, Altersgruppe und formaler Bildung – Teil 2, Quelle: Sinus-Institut

Sorgen über die Zukunft

Soziodemografie (1/2)

		Haushaltsnettoeinkommen (in €)					Reg	ion	In Deutschland geboren		
	Gesamt	<1.000	1.000- <2.000	2.000- <3.000	3.000- <4.000	>4.000	West	Ost	Ja	Nein	
Steigende Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser)	78	76	86	79	76	71	78	80	79	76	
Steigende Wohnkosten (Miete: Kaltmiete, Eigentum: Instandhaltungskosten)	64	73	71	65	61	54	63	67	64	66	
Abnehmende Sicherheit	28	35	28	32	30	22	27	35	28	26	
Abbau von medizinischen Versorgungseinrichtungen (Ärztinnen/Ärzte, Pflegeheime, Krankenhäuser etc.)	25	29	24	28	26	21	24	30	26	14	
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung (Geschäfte zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs)	24	27	28	23	22	23	25	21	24	26	
Schlechtere ÖPNV-Anbindung (Bus, Tram, S-Bahn, Regionalbahn)	24	26	25	23	21	24	24	22	24	23	
Weniger Angebote im sozialen Umfeld (kulturelles Angebot, Freizeitmöglichkeiten, Kneipen und Cafés)	24	24	21	25	25	27	23	25	23	30	
Zunehmende Verschmutzung	23	29	19	23	26	23	21	27	23	21	
Bauliche Nachverdichtung	20	23	13	23	23	26	20	20	20	22	
Schlechterer Zustand des eigenen Hauses und Grundstücks	20	20	20	22	18	21	20	19	20	25	
lasis: n=2.022, alle Befragten; 302: Jetzt möchben wir einen Blick in die Zukumft Ihrer Vohnsituation und Ihres Lebensum/eldes werfen. Welche Intwikkungen machen Ihnen die meisten Sorgen?; nugaben in %										Stark überdu Stark unterdu	

Abbildung 15: Zukunftssorgen nach Haushaltsnettoeinkommen, Region und Geburtsland – Teil 1, Quelle: Sinus-Institut

Sorgen über die Zukunft

Soziodemografie (2/2)

			Haushalts	nettoeinkomi	men (in €)		Reg	ian	In Deutschl	and geborer
	Gesamt	<1.000	1.000- <2.000	2.000- <3.000	3.000- <4.000	>4.000	West	Ost	Ja	Nein
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	19	26	20	20	16	18	18	24	19	21
Weniger Arbeitgeber/Arbeitsplätze für die Menschen vor Ort/aus der Region	19	28	17	20	21	15	19	18	18	20
Sinkende Lebensqualität im Wohnviertel durch klimatische Veränderungen (Hitzeperioden, Starkregenereignisse etc.)	18	24	17	17	17	18	18	16	17	22
Sinkendes Angebot an Grün- und Freizeitflächen	16	20	15	17	14	16	16	18	16	19
Schließung von öffentlichen Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Grünanlagen etc.)	13	20	12	13	12	11	13	11	12	14
Schlechtere Anbindung an Autobahn/Fern- bzw. Bundesstraßen	6	6	4	5	9	10	7	4	6	8
Nichts davon	5	5	3	4	5	7	5	4	5	5

Basis: n=2.022, alle Befragten;
F30: Jetzt müchten wir einen Blick in die Zukamit Ihrer
Wohnstitustion und Ihres Lebenstumfeldes werfen. Welche
Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen?;
Angaben in %

Stark überdurchschnittlich Stark unterdurchschnittlich

Abbildung 16: Zukunftssorgen nach Haushaltsnettoeinkommen, Region und Geburtsland – Teil 2, Quelle: Sinus-Institut

Mieterhaushalte besonders besorgt über steigende Wohnkosten

Zwischen den beiden Wohnsegmenten Zur Miete und Im Eigentum zeigten sich insbesondere beim Aspekt steigende Wohnkosten deutliche Unterschiede. Rund drei Viertel der befragten Mieterhaushalte befürchteten steigende Wohnkosten. Bei den Eigentümerhaushalten war es nur knapp jeder zweite (siehe Abb. 17). Zudem schien die Sorge bei Mieterinnen

und Mietern unabhängig vom Einkommen gleich groß zu sein. In fast allen Einkommensklassen lag die Zustimmung zwischen 71 % und 74 %. Ein anderes Antwortverhalten zeigten dagegen die Eigentümerinnen und Eigentümer. Während in der untersten Einkommensklasse (bis 1.000 Euro) rund 70 % der Befragten die Entwicklung der Wohnkosten mit Sorge betrachteten, waren es in den höheren Einkommensklassen zwischen 38 % (4.000 Euro und mehr) und 56 % (1.000 bis 1.999 Euro) (siehe Abb. 18).

Zukunftssorgen nach Wohnen im Eigentum/zur Miete (in %, Mehrfachnennungen möglich)	Im Eigentum	Zur Miete	Insgesamt
Steigende Energiekosten	73	81	78
Steigende Wohnkosten	48	72	64
Abnehmende Sicherheit	23	31	28
Schließung von medizinischen Einrichtungen	28	24	25
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung	24	24	24
Schlechtere ÖPNV-Anbindung	27	22	24
Weniger Angebote im sozialen Umfeld	24	23	24
Zunehmende Verschmutzung	18	25	23
Bauliche Nachverdichtung	19	21	20
Schlechterer Zustand des eigenen Hauses	17	22	20
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	16	21	19
Sinkende Lebensqualität durch klimatische Veränderungen	18	18	18
Weniger Arbeitsplätze vor Ort	18	18	18
Sinkendes Angebot an Grün- und Freiflächen	12	18	16
Schließung von öffentlichen Einrichtungen	12	13	12
Schlechtere Anbindung an Autobahn	7	6	6
Nichts davon	7	4	5

Abbildung 17: Zukunftssorgen nach Eigentum/Miete, farblich hervorgehoben sind die fünf Aspekte mit den meisten Nennungen je Wohnsegment, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

Zukunftssorgen über steigende Wohnkosten nach Einkommens- klassen und Wohnen im Eigentum/zur Miete (in %)	Im Eigentum	Zur Miete
Unter 1.000 €	71	74
1.000 bis 2.000€	57	75
2.000 bis 3.000€	52	71
3.000 bis 4.000€	54	67
4.000€ und mehr	38	73
Insgesamt	48	72

Abbildung 18: Zukunftssorgen über steigende Wohnkosten nach Einkommensklassen und Eigentum/Miete, farblich hervorgehoben sind die drei Einkommensklassen je Wohnsegment, in denen am häufigsten steigende Wohnkosten als Zukunftssorge genannt wurde, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

Unterschiedliche Einschätzungen, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau, gab es auch bei anderen Aspekten, die die zukünftige Entwicklung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes widerspiegeln. Ein abnehmendes Angebot an Grün- und Freiflächen (18%), ein fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft (21%), eine abnehmende Sicherheit (31%) sowie eine zunehmende Verschmutzung (25%) in der Nachbarschaft wurden von den Mieterinnen und Mietern häufiger mit Sorge betrachtet als von den Eigentümerinnen und Eigentümern. Eine schlechte Anbindung an den ÖPNV (27%) und die Schließung medizinischer Einrichtungen (28%) nannten die im Eigentum wohnenden Befragten dagegen häufiger als Zukunftssorgen.

Zukunftssorgen in verschiedenen Sinus-Milieus: Performer optimistisch, Prekäre und Nostalgisch-Bürgerliche pessimistisch

Eine Auswertung nach den Sinus-Milieus zeigt, dass sich das Milieu der **Performer** im Allgemeinen die wenigsten Zukunftssorgen machte. In zwölf von 17 Antwortkategorien war dieses Milieu stark unterdurchschnittlich vertreten, machte sich also deutlich weniger Sorgen als der Durchschnitt der Befragten (siehe Abb. 19 und 20). Eine Ausnahme bildete der Aspekt steigende Energiekosten (82%), den die Performer überdurchschnittlich häufig kritisch sahen. Der Grund für den positiven Ausblick dieses Milieus liegt in der Kombination aus hohen finanziellen Ressourcen und hoher Eigenverantwortung. Zudem ist



das Milieu im Vergleich zu den anderen Leitmilieus relativ jung. Diese Konstellation macht die Performer vergleichsweise resilient gegenüber zukünftigen (negativen) Entwicklungen, da sie bei Bedarf flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren und ihre Wohn- und Lebenssituation an neue Gegebenheiten anpassen können.

Dass die Einstellung zu zukünftigen Entwicklungen nicht ausschließlich von sozioökonomischen Faktoren abhängt, zeigt ein Blick auf das Antwortverhalten der Konservativ-Gehobenen und der Konsum-Hedonisten. Während das erstgenannte Sinus-Milieu, das wie die Performer zu den Leitmilieus mit gehobenem/hohem Sozialstatus gehört, sich bei fünf von 17 abgefragten Aspekten überdurchschnittlich besorgt zeigte, hatten die sozial schwächer gestellten Konsum-Hedonisten, die "sich als lässige Lebenskünstler [verstehen], die den Alltag packen, im Job funktionieren, in der Freizeit Spaß haben und alle Fünfe gerade sein lassen" (Borgstedt & Stockmann 2023: 15) vergleichsweise wenige Bedenken hinsichtlich ihrer zukünftigen Wohn- und Lebenssituation.

Besonders pessimistisch sahen dagegen die Prekären und die Nostalgisch-Bürgerlichen die Entwicklungen ihrer Wohnsituation. Angesichts ihrer überdurchschnittlich häufig geringen finanziellen Spielräume, insbesondere beim Prekären Milieu, sorgten sich diese beiden Milieus besonders um steigende Wohn- (Prekäre: 74%, Nostalgisch-Bürgerliche: 72%) und Energiekosten (Prekäre: 86%, Nostalgisch-Bürgerliche: 83 %). Auch der Zustand des eigenen Hauses und Grundstücks bereitete ihnen überdurchschnittlich viele Sorgen. Allerdings sahen beide Milieus nicht nur die mit steigenden Kosten verbundenen Aspekte als relevante Zukunftssorgen. Angesichts der Charakteristika dieser Sinus-Milieus - die Prekären sind häufig von sozialer Benachteiligung, Ausgrenzung und dem Gefühl des Abgehängtseins betroffen, die Nostalgisch-Bürgerlichen vor allem von wachsender Überforderung und Abstiegsängsten (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023) – gab es bei ihnen auch die anteilig meisten Nennungen bei den Themen abnehmende Sicherheit, zunehmende Umweltverschmutzung und fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft.

Sorgen über die Zukunft

Sinus-Milieus (1/2)

	Gesamt	KOG	PMA	PER	EPE	NÖK	ADA	HED	PRE	NOB	TRA
Steigende Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser)	78	79	74	82	82	76	76	58	86	83	85
Steigende Wohnkosten (Miete: Kaltmiete, Eigentum: Instandhaltungskosten)	64	64	62	54	73	66	63	43	74	72	66
Abnehmende Sicherheit	28	27	19	17	23	19	38	32	46	42	20
Abbau von medizinischen Versorgungseinrichtungen (Ärztinnen/Ärzte, Pflegeheime, Krankenhäuser etc.)	25	24	22	22	22	30	23	21	27	32	32
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung (Geschäfte zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs)	24	28	24	17	24	28	25	19	23	23	32
Schlechtere ÖPNV-Anbindung (Bus, Tram, S-Bahn, Regionalbahn)	24	25	26	19	25	28	21	16	24	25	27
Weniger Angebote im sozialen Umfeld (kulturelles Angebot, Freizeitmöglichkeiten, Kneipen und Cafés)	24	30	27	16	28	31	22	18	19	25	17
Zunehmende Verschmutzung	23	22	23	14	20	18	26	19	30	33	18
Bauliche Nachverdichtung	20	25	24	21	25	21	16	15	21	19	12
Schlechterer Zustand des eigenen Hauses und Grundstücks	20	17	18	12	15	22	17	24	32	29	18
Sasis; n=2.022, alle Befragten; 1700: Jetzt möchten wir einen Blick in die Zukunft Ihrer Wohneituation und Ihres Lebensumfeldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen?; Angaben in %	KOG – Kom PMA – Post PER = Perio EPE – Expec	materielle rmer	A H	ÕK = Neo-Öko DA = Adaptiv ED = Konsum- RE = Prekäre	-Pragmatisc		OB – Nostalgi: tA = Tradition			Stark überdur Stark unterdu	

Abbildung 19: Zukunftssorgen nach Milieuzugehörigkeit – Teil 1, Quelle: Sinus-Institut

Sorgen über die Zukunft

Sinus-Milieus (2/2)

	Gesamt	KOG	PMA	PER	EPE	NÖK	ADA	HED	PRE	NOB	TRA
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	19	22	18	10	12	15	21	18	27	29	16
Weniger Arbeitgeber/Arbeitsplätze für die Menschen vor Ort/aus der Region	19	26	14	15	16	20	18	15	18	21	21
Sinkende Lebensqualität im Wohnviertel durch klimatische Veränderungen (Hitzeperioden, Starkregenereignisse etc.)	18	17	27	12	18	23	16	12	16	20	16
Sinkendes Angebot an Grün- und Freizeitflächen	16	17	18	12	14	19	12	12	22	19	16
Schließung von öffentlichen Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Grünanlagen etc.)	13	17	13	9	11	16	13	10	8	12	16
Schlechtere Anbindung an Autobahn/Fern- bzw. Bundesstraßen	6	8	3	5	11	3	9	12	5	7	3
Nichts davon	5	3	6	6	2	5	9	11	4	4	4

Basis: n=2.022, alle Befragten; F00: Jetzt möchten wir einen Blöck in die Zukunit Ihrer Wohnsituation und Ihres Lebensumfeldes werfen. Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen?;

 NÖK = Neo-Ökologische
 NOB = Nostalgisch-Bürgerliche
 Stark überdurchschnittlich

 ADA = Adaptiv-Pragmatische Mitte
 TRA = Traditionelle
 Stark unterdurchschnittlich

 HED = Konsum-Hedonisten
 PRE = Prekäre
 Stark unterdurchschnittlich

Abbildung 20: Zukunftssorgen nach Milieuzugehörigkeit – Teil 2, Quelle: Sinus-Institut

Planungen zum Erwerb von Wohneigentum

Seit der Wirtschafts- und Finanzkrise Ende der 2000er Jahre ist das Wohneigentumssegment in vielen Regionen von starken Preissteigerungen geprägt. Für immer mehr Bevölkerungsgruppen wird der Schritt in die eigenen vier Wände zu einer unüberwindbaren Hürde. Eine Studie des Forschungsinstituts empirica belegt bereits für den Zeitraum 2013 bis 2018 einen Rückgang der Wohneigentumsquote (vgl. Braun & Simons 2022: 7) – ein Trend, der sich nach den Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebungen 2018 und 2022 (vgl. Statistisches Bundesamt 2020 und 2024) fortgesetzt haben dürfte. Vor allem jüngere Haushalte (vgl. Braun & Simons 2022: 9 f.) und Haushalte mit geringeren finanziellen Ressourcen leben immer seltener in Wohneigentum - und wenn dann oft nur mit finanzieller Unterstützung von Familienangehörigen. So haben Schenkungen und Erbschaften in den letzten Jahren an Bedeutung für den Erwerb von Wohneigentum gewonnen (vgl. BBSR 2023). Vor diesem Hintergrund wurden die Befragten in der Trendstudie 2022 auch nach ihren Absichten zum Erwerb von Wohneigentum gefragt. Das folgende Kapitel gibt einen Überblick darüber, wie sich die Pläne nach soziodemografischen und sozioökonomischen Merkmalen sowie der Milieuzugehörigkeit der Befragten unterscheiden.

Frage: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren den Bau/ den Erwerb von Immobilien?

Erhöhtes Kaufinteresse bei gut ausgebildeten, jüngeren und einkommensstärkeren Haushalten

12 % der Befragten planten in den nächsten fünf Jahren den Kauf oder Bau einer Immobilie. Erwartungsgemäß waren vor allem gut ausgebildete, jüngere und einkommensstärkere Befragte am Erwerb von Wohneigentum interessiert (siehe Abb. 21 und 22). Auffällig ist zudem ein deutlicher Unterschied zwischen den in Deutschland geborenen und den nicht in Deutschland geborenen Befragten. Während jeder vierte Befragte mit Zuwanderungsgeschichte in den nächsten fünf Jahren Wohneigentum erwerben wollte (24%), war es bei den Befragten ohne Zuwanderungsgeschichte nur gut jeder Zehnte (11%). Zudem war die Kaufabsicht in Westdeutschland (14%) doppelt so hoch wie in Ostdeutschland (7%). Das Geschlecht der Befragten hatte dagegen nur einen geringen Einfluss auf das Antwortverhalten (Männer: 14%, Frauen: 11%).



Planung von Immobilienkauf/-bau in den nächsten fünf Jahren

Soziodemografie (1/2)

					Altersgrup	ope (Jahre)			Formale	Bildung	
	Gesamt	Männer	Frauen	Bis 29	30-49	50-65	66+	Schülerin/ Schüler	Niedrig	Mittel	Hoch
Planung in den nächsten fünf Jahren											
Ja	12	14	11	27	22	4	1	12	7	8	21
Neln	88	86	89	73	78	96	99	88	93	92	79
Bau/Erwerb von Immobilien*											
Im Neubau	45	52	37	59	39	31	43	100	28	42	52
im Altbau	14	14	15	9	17	17	28	0	19	18	12
lm modernisierten/sanierten Altbau	40	34	48	32	44	52	29	0	53	41	36
Art der immobilie*											
Freistehendes Einfamilienhaus	67	63	72	75	64	52	85	50	74	68	65
Doppelhaushäifte/Reihenhaus/Zweifamilienhaus	29	31	28	23	35	22	14	0	30	33	28
Wohnung In einem Mehrfamilien haus mit bis zu sechs Wohnungen	26	30	22	26	29	21	0	100	13	21	32
Wohnung in einem Mehrfamilien haus mit sieben und mehr Wohnungen	8	8	8	12	5	4	15	0	6	10	8
Setting*											
Eigene Wohnung/eigenes Haus selbst bauen oder errichten lassen	91	90	93	93	89	96	85	100	96	89	90
Beteiligung an gemeinschaftliche Bau-, Eigentums- und Wohnformen	16	17	15	13	20	4	15	50	9	17	18
Bastun = 2.022, alle Befragten; Bastun = 2.022, alle Befragten; Bastun = 2.023, Befragten; die Kauffbau einer Immobilie innerhalb der nächsten für Jahren den Bauffrewerb von Immobilient, 1909, Flamm der nächsten für Jahren den Bauffrewerb von Immobilient, 1911, Williamstelle michten für Jahren den Bauffrewerb von Immobilient, 1911, Williamstelle michten Sie in den nächsten für Jahren bauen beru, erwerben j. Fl. Angeben in 69. Angeben in 69.	F40: Sie elche Art von										überdurchschr unterdurchsch

Abbildung 21: Geplanter Immobilienerwerb nach Geschlecht, Altersgruppe und formaler Bildung, Quelle: Sinus-Institut

Planung von Immobilienkauf/-bau in den nächsten fünf Jahren

Soziodemografie (2/2)

				nettoeinkom			Reg	gion	In Deutschl	and geboren
	Gesamt	<1.000	1.000- <2.000	2.000- <3.000	3.000- <4.000	>4.000	West	Ost	Ja	Nein
lanung in den nächsten fünf Jahren										
Ja	12	4	6	14	16	24	14	7	11	24
Nein	88	96	94	86	84	76	86	93	89	76
au/Erwerb von Immobilien*										
lm Neubau	45	0	42	34	55	55	45	46	46	44
im Altbau	14	40	12	21	16	9	15	11	14	15
lm modernisierten/sanierten Altbau	40	60	46	45	28	36	40	43	40	42
art der Immobilie*										
Freistehendes Einfamitienhaus	67	62	69	66	64	67	67	68	66	71
Doppelhaushälfte/Reihenhaus/Zweifamiltienhaus	29	0	18	25	38	35	30	28	30	27
Wohnung in einem Mehrfamilien haus mit bis zu sechs Wohnungen	26	0	39	17	32	27	27	18	25	34
Wohnung in einem Mehrfamilien haus mit sieben und mehr Wohnungen	8	39	12	8	10	4	8	10	8	7
etting*										
Eigene Wohnung/eigenes Haus selbst bauen oder errichten lassen	91	100	82	90	90	93	91	90	92	85
Beteiligung an gemeinschaftliche Bau-, Eigentums- und Wohnformen	16	0	30	20	16	9	16	21	15	22
Basis: r=2,022, alle Befragten; Basis: r=2,022, delle Befragte. de KauffBau einer Immobilie innerhalb der rächsten fig gladerie; 230 Planen Sie in den nächsten für f jahren den Bauffzewerk von Immobilien); gladere in den rächsten für f jahren den Bauffzewerk von Immobilien); jahren fig. den rächsten für fig. den den Bauffzewerk von Immobilien; H.T. Wegener in den rächsten für fig. den den stelle für fig. den seiner film fahren basen bzw. erwerben; H.T. Denzer Steit.	F40: Sie elche Art von									Stark

Abbildung 22: Geplanter Immobilienerwerb nach Haushaltsnettoeinkommen, Region und Geburtsland, Quelle: Sinus-Institut

Beim Immobilienerwerb stand am stärksten der Neubau im Fokus der am Kauf Interessierten. 45% der Befragten, die einen Immobilienerwerb planten, gaben an, einen Neubau erwerben zu wollen, 40% einen modernisierten bzw. sanierten Altbau. Am geringsten war das Interesse an einem (unsanierten) Altbau (14%). Während der Neubau überdurchschnittlich häufig von männlichen Befragten und von Befragten, die jünger als 29 Jahre alt waren und/oder über eine gute Ausbildung und ein gutes Einkommen verfügten,

als bevorzugte Wohnform genannt wurde, interessierten sich für den modernisierten bzw. sanierten Altbau vergleichsweise viele Frauen und/oder Befragte zwischen 50 und 65 Jahren mit eher niedriger formaler Bildung und geringerem Einkommen. Der (unsanierte) Altbau stand dagegen besonders bei älteren Personen (66 Jahre und älter) mit niedrigem und mittlerem Bildungsniveau im Fokus. Vor allem das Argument der Leistbarkeit dürfte bei diesen Befragten als Treiber für das Interesse am Altbau gedient haben.

Planung von Immobilienkauf/-bau in den nächsten fünf Jahren

Sinus-Milieus

15 85 31 11 58	15 85 45 13 42	13 87 63 12 25	11 89 55 17 28	12 88 48 7 45	18 82 61 14 25	7 93 23 23 54	15 85 36 22 43	4 96 49 13 38
85 31 11 58	45 13 42	63 12 25	55 17 28	48 7 45	61 14 25	93 23 23	85 36 22	96 49 13
31 11 58	45 13 42	63 12 25	55 17 28	48 7 45	61 14 25	23	36 22	49 13
11 58 75	13 42	12 25	17 28	7 45	14 25	23	22	13
11 58 75	13 42	12 25	17 28	7 45	14 25	23	22	13
58 75	42	25	28	45	25			
75						54	43	38
-	71	72	R4					
-	71	72	R.L					
			30	53	65	77	61	74
42	32	36	22	15	28	0	33	38
23	25	28	44	55	18	16	27	0
9	9	0	11	11.	7	15	9	13
86	87	96	83	89	93	100	94	87
28	26	12	33	11	14	0	6	13
	23 9 86 28	23 25 9 9 9 8 86 87 28 26 Konservativ-Cehebene Postnaterielle ADA	23 25 28 9 9 0 86 87 96 28 26 12 Konservativ-Cehebene Postrataricelle HDP - Konsure-HBP - Konsur-Ne	23 25 28 44 9 9 0 11 86 87 96 83 28 26 12 33 Konservativ-Cehebene Postratarielle HDP - Konsur-Hedonisten HDP - Konsur-Hedonisten	23 25 28 44 55 9 9 0 11 11 86 87 96 83 89 28 26 12 33 11 Konservativ-Cehebene Postnatericile Postnatericile HDD = Acossur-Hedonistre. HDD = Kossur-Hedonistre.	23 25 28 44 55 18 9 9 0 11 11 7 86 87 96 83 89 93 28 26 12 33 11 14 Konservativ-Cehebene Postnatriciele Postnatriciele HDD - Kocsuer-Hebrostere HBD - Kocsuer-Hebrostere HBD - Kocsuer-Hebrostere	23 25 28 44 55 18 16 9 9 0 11 11 7 15 86 87 96 83 89 93 100 28 26 12 33 11 14 0 Konservativ-Cehebene Postractricile + ADA = Adaptiv-Prognatische Mitte - TRA = Traditionelle -	23 25 28 44 55 18 16 27 9 9 0 11 11 7 15 9 86 87 96 83 89 93 100 94 28 26 12 33 11 14 0 6 Konservativ-Cehebene Postnatericile Postnatericile HDD = Aconsur-Hebonistre HDD = Konsur-Hebonistre HDD =

Abbildung 23: Geplanter Immobilienerwerb nach Milieuzugehörigkeit, Quelle: Sinus-Institut

Zwei von drei Befragten mit Erwerbsabsicht waren am Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses interessiert (67%), knapp jeder Dritte plante den Erwerb eines Reihen-/Doppelhauses (29%). Rund 34% der Befragten beabsichtigten den Erwerb einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohnungen: 26 %, Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit sieben und mehr Wohnungen: 8%).2 Am meisten wurde nach wie vor angestrebt, eine Immobilie selbst zu erwerben, zu bauen oder bauen zu lassen (91%). Allerdings konnten sich auch 16 % der Befragten vorstellen, sich an gemeinschaftlichen Bau-, Eigentums- oder Wohnformen zu beteiligen.3 Die Herkunft aus West-, Ost-Deutschland oder einem anderen Land spielte bei der Frage nach dem Gebäudetyp und der Frage nach dem Erwerb im Neu- oder Altbau im Rahmen der Trendstudie zumeist keine wesentliche Rolle.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten: Trotz wachsender Kritik aufgrund des hohen Energie- und Ressourcenverbrauchs sowie tiefgreifender sozialer und städtebaulicher Herausforderungen gilt das eigene, neu gebaute Einfamilienhaus für viele nach wie vor als der Sehnsuchtsort des Wohnens. Die ho-

waren Mehrfachnennungen möglich.

hen Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten und die damit verbundenen geringeren (finanziellen) Handlungsspielräume machen aber auch den modernisierten Altbau für den Immobilienerwerb attraktiv.

Leitmilieus, Nostalgisch-Bürgerliche und Konsum-Hedonisten mit erhöhter Erwerbsabsicht

Bei den Sinus-Milieus waren es vor allem die gut situierten Leitmilieus (Konservativ-Gehobene, Postmaterielle und Performer) sowie das von Zukunftsängsten betroffene, eigentumsaffine Nostalgisch-Bürgerliche Milieu, die einen Immobilienkauf planten (siehe Abb. 23). Auch die Konsum-Hedonisten waren deutlich überrepräsentiert. Knapp jede fünfte befragte Person dieses Milieus gab an, in den nächsten fünf Jahren Wohneigentum erwerben zu wollen. Ausschlaggebend für den vergleichsweise ausgeprägten Wunsch nach Wohneigentum sind ein hohes Profilierungsbedürfnis und der Traum vom Wohlstandsleben, die für die Charakterisierung dieses Sinus-Milieu prägend sind (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023: 15). Allerdings zeigt sich auch, dass das Interesse am Kauf oder Bau einer Immobilie zwischen den Milieus nur gering variierte. Lediglich die Prekären und die Traditionellen Milieus wiesen deutlich unterdurchschnittliche Erwerbsabsichten auf. Während das Sinus-Milieu der Prekären aufgrund seiner häufig schwierigen finanziellen Situation und einer von Verzicht und Existenzangst



² Bei der Frage nach der Art des Gebäudes beim Immobilienerwerb

³ Auch bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich.

geprägten Mentalität den Erwerb von Wohneigentum vergleichsweise selten in Betracht zieht, ist das Traditionelle (und älteste) Milieu – sofern es die finanziellen Möglichkeiten zuließen – bereits mit Wohneigentum versorgt.

Entscheidungskriterien beim Umzug

Im Rahmen der Befragung wurden die Interviewpartnerinnen und -partner nach der Relevanz verschiedener Kriterien befragt, die einen (hypothetischen) Umzug in eine neue Wohnung oder ein neues Wohnumfeld beeinflussen könnten. Hierbei wurde ein breites Spektrum unterschiedlicher Kriterien erfasst, die die Wohnsituation in den eigenen vier Wänden und das umliegende Wohnumfeld betreffen. Zu den abgefragten Aspekten zählten sowohl wirtschaftliche und soziale Faktoren als auch bauliche, städtebauliche und infrastrukturelle Gegebenheiten.

Das Antwortverhalten auf die Frage nach der Bedeutung verschiedener Entscheidungskriterien bei einem Umzug bietet Einblicke in die Prioritäten und Handlungsmöglichkeiten unterschiedlicher Personengruppen im Kontext des Wohnens. Insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Milieus lassen sich daraus unterschiedliche Wohnpräferenzen ableiten, die neben soziodemografischen Merkmalen auch auf variierenden Wertemustern und Grundeinstellungen basieren.

Schließlich kann aus der Bewertung und Gewichtung der genannten Kriterien abgeleitet werden, wie relevant die Befragten aktuelle Entwicklungen und Diskurse für ihre Entscheidungsfindung im Bereich Wohnen erachten. Dies betrifft beispielsweise die Debatten über die Bezahlbarkeit des Wohnens, die neuen Anforderungen an den Gebäudebestand und die Quartiere im Kontext des demografischen Wandels, des Klimawandels sowie des sozialen Zusammenhalts.

Frage: Wie wichtig wären Ihnen die folgenden Aspekte, wenn Sie jetzt umziehen und sich für eine neue Wohnumgebung entscheiden könnten/müssten?

Wohnungskosten und baulicher Zustand sowie Sicherheit und Sauberkeit besonders im Fokus

Bei den Kriterien, die unmittelbar die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus betreffen, waren für die

Befragten die Wohnungskosten (Haupt- und Nebenkosten, Kaufpreis) das wichtigste Kriterium bei einem zeitnahen Umzug (siehe Abb. 24 und 25). 98% der Befragten gaben an, dass ihnen dieser Aspekt sehr wichtig oder wichtig sei (TOP 2). Ebenfalls hohe Priorität hatten der bauliche Zustand (93 %), Größe und Schnitt der Wohnung/Raumaufteilung (92%), die Ausstattung (91%) sowie die Energieversorgung (90%).4 Am seltensten wurden Barrierefreiheit (65%) und ökologische Baustoffe und Materialien (58 %) genannt, die jedoch von mehr als der Hälfte der Befragten als sehr wichtig oder wichtig eingestuft wurden. Bei den Aspekten, die das Wohnumfeld bzw. den Stadtteil beschreiben, dominierten Sicherheit (96%), Pflege und Sauberkeit (95 %) sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (94%). Weitere wichtige Aspekte waren die Lage der Wohnung (Nähe zum Arbeitsplatz, verkehrsberuhigte Wohngegend) (86%), Grün- und Freiflächen (82 %) und die Verkehrsanbindung bzw. das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (81%).

Soziodemografische Merkmale hatten überwiegend nur einen geringen Einfluss auf die Bewertung der genannten Aspekte bei einem zeitnahen Umzug. Lediglich bei den Aspekten, die einen zielgruppenspezifischen Charakter aufweisen, wie z.B. Barrierefreiheit oder Angebote für Kinder und Jugendliche, gab es größere Abweichungen der einzelnen Altersgruppen vom Mittelwert aller Befragten (siehe Abb. 26 und 27). Bei einigen der genannten Aspekte hatte das Einkommen der Befragten einen stärkeren Einfluss auf deren Gewichtung bei einem Umzug. So hatten Haushalte mit höherem Einkommen beispielsweise höhere Ansprüche an die Angebote für Kinder und Jugendliche, an die Dichte der Bebauung oder an die Zusammensetzung der Nachbarschaft – auch weil sie bei einem Umzug über Wahlmöglichkeiten verfügen (siehe Abb. 28). Ökologische Baustoffe waren für die untersten Einkommensschichten eher irrelevant als Umzugskriterium, eine hohe Bedeutung maßen vor allem die mittleren Einkommensschichten diesem Kriterium bei. Die Verkehrsanbindung bzw. die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln war

⁴ Auch wenn die hier genannten Faktoren im Vergleich zu den Wohnungskosten mit Blick auf TOP 2 (sehr wichtig und wichtig) ebenfalls Zustimmungswerte von über 90 % der Befragten aufweisen, fallen diese bei einem Vergleich der TOP 1-Werte (sehr wichtig) deutlich ab. Mehr als zwei Drittel der Befragten erachten die Wohnungskosten für sehr wichtig (70 %). Bei den Aspekten baulicher Zustand, Größe und Schnitt der Wohnung/Raumaufteilung, Ausstattung und Energieversorgung liegen die TOP-1-Antworten lediglich zwischen 46 % und 42 %.



dagegen für Haushalte mit geringerem Einkommen bei einem zeitnahen Umzug wichtiger. Bei anderen Aspekten hatte das Einkommen nur einen geringen Einfluss auf die Bewertung (z.B. Sicherheit, Sauberkeit und Pflege, Einkaufsmöglichkeiten oder Angebot an Grün- und Freiflächen).

Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnen

Gesamt

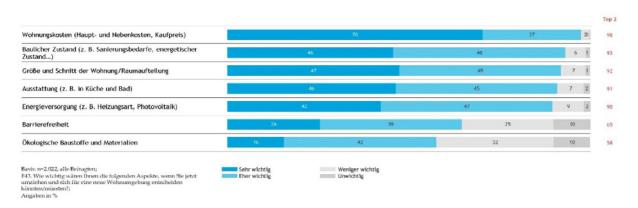


Abbildung 24: Bewertung wohnungsbezogener Umzugskriterien, Quelle: Sinus-Institut

Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnviertel/Stadtteil

Gesamt

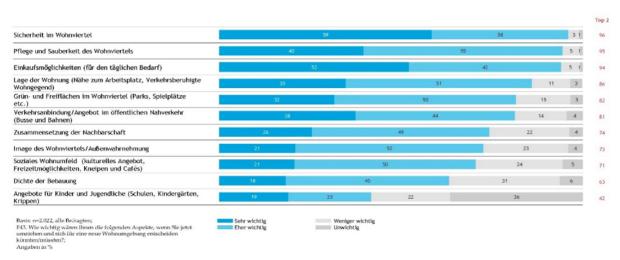


Abbildung 25: Bewertung wohnviertelbezogener Umzugskriterien, Quelle: Sinus-Institut

Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnen

Soziodemografie - wichtig

				Formale Bildung							
	Gesamt	Männer	Frauen	Bis 29	30-49	50-65	66+	Schülerin/ Schüler	Niedrig	Mittel	Hoch
Wohnungskosten (Haupt- und Nebenkosten, Kaufpreis)	98	96	99	97	97	98	98	100	99	97	96
Baulicher Zustand (z.B. Sanierungsbedarfe, energetischer Zustand)	93	91	95	91	91	94	96	83	93	94	93
Größe und Schnitt der Wohnung/Raumaufteilung	92	91	93	88	93	92	93	94	92	93	92
Ausstattung (z. B. in Küche und Bad)	91	90	92	91	87	91	96	89	93	94	87
Energieversorgung (z. B. Heizungsart, Photovoltaik)	90	88	92	87	87	91	93	88	89	90	90
Barrierefreiheit	65	61	68	43	51	67	92	36	75	64	56
Ökologische Baustoffe und Materialien	58	54	61	53	56	62	58	59	52	60	61

Basis: n=2.022, alle Befragten; F43. Wie wichtig wären Ihnen die folgenden Aspekte, wenn Se jetzt umziehen und sich für eine neue Wohnumgebung enischeiden könnten/missten? – Top 2 – Sehr/eher wichtig; Angaben in %

Stark überdurchschnittlich
Stark unterdurchschnittlich

Abbildung 26: Bewertung wohnungsbezogener Umzugskriterien nach Geschlecht, Altersgruppe und formaler Bildung, Quelle: Sinus-Institut

Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnviertel/Stadtteil

Soziodemografie - Wichtig

	Altersgruppe (Jahre)									Formale Bildung				
	Gesamt	Männer	Frauen	Bis 29	30-49	50-65	66+	Schülerin/ Schüler	Niedrig	Mittel	Hoch			
Sicherheit im Wohnviertel	96	94	98	93	95	97	99	83	97	98	94			
Pflege und Sauberkeit des Wohnviertels	95	94	96	89	93	96	98	83	97	95	92			
Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf)	94	93	96	91	92	95	97	89	95	94	93			
Lage der Wohnung (Nähe zum Arbeitsplatz, Verkehrsberuhigte Wohngegend)	86	83	89	93	88	84	82	82	84	86	88			
Grün- und Freiflächen im Wohnviertel (Parks, Spielplätze etc.)	82	80	84	78	82	83	82	77	80	82	84			
Verkehrsanbindung/Angebot im öffentlichen Nahverkehr (Busse und Bahnen)	81	80	82	82	75	83	88	94	82	81	81			
Zusammensetzung der Nachbarschaft	74	72	77	60	74	79	78	71	76	74	73			
Image des Wohnviertels/Außenwahrnehmung	73	70	75	65	70	75	79	65	75	76	68			
Soziales Wohnumfeld (kulturelles Angebot, Freizeitmöglichkeiten, Kneipen und Cafés)	71	67	74	71	70	69	73	71	68	71	73			
Dichte der Bebauung	63	62	64	55	65	69	60	29	62	64	65			
Angebote für Kinder und Jugendliche (Schulen, Kindergärten, Krippen)	42	-41	43	61	62	30	18	42	39	42	44			

Basis: m=2.022, alle beiroghen; f=43. Wie wichtig wären Ihnen die folgenden Aspekte, wenn Sie jetzt umziehen und sich für eine neue Wohnurngebung entscheiden könnten/mässten? – Top 2 – Sehr/eher wichtig: Angaben in ** Stark überdurchschnittlich
Stark unterdurchschnittlich

Abbildung 27: Bewertung wohnviertelbezogener Umzugskriterien nach Geschlecht, Altersgruppe und formaler Bildung, Quelle: Sinus-Institut



Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug nach Ein- kommensklassen (sehr wichtig und wichtig, in %)		1.000 bis 1.999€	2.000 bis 2.999€	3.000 bis 3.999€	4.000€ und mehr	Gesamt
Wohnen						
Wohnungskosten	99	99	98	97	95	98
Baulicher Zustand	92	92	95	94	93	93
Größe und Schnitt	88	91	92	94	94	92
Ausstattung	88	92	92	91	90	91
Energieversorgung	85	90	89	92	91	90
Barrierefreiheit	63	74	60	67	58	64
ökologische Baustoffe	47	54	59	65	58	58
Wohnviertel/Stadtteil						
Sicherheit im Wohnviertel	94	97	96	97	95	96
Pflege und Sauberkeit	93	94	94	97	95	94
Einkaufsmöglichkeiten	93	97	93	95	90	94
Lage der Wohnung	79	84	87	88	87	86
Grün- und Freiflächen	75	81	81	84	86	82
Verkehrsanbindung/ÖPNV	85	88	79	78	74	82
Zusammensetzung Nachbarschaft	67	70	74	81	76	74
Image des Wohnviertels	72	71	73	78	71	73
Soziales Wohnumfeld	66	71	70	75	70	71
Dichte der Bebauung	58	56	64	68	72	63
Angebote für Kinder und Jugendliche	35	32	41	52	54	42

Abbildung 28: Bewertung von Umzugskriterien nach Einkommensklassen, farblich hervorgehoben in den Kategorien "Wohnen" und "Wohnviertel/Stadtteil" sind jeweils die drei Aspekte mit den meisten Nennungen je Einkommensklasse, Quelle: Sinus/vhw-Trendstudie 2022, eigene Darstellung

Sinus-Milieus mit deutlichen Unterschieden in der Gewichtung der Umzugskriterien

Bei einer differenzierten Betrachtung des Antwortverhaltens der Sinus-Milieus mit Blick auf die Bedeutung verschiedener Umzugskriterien zeigt sich folgendes Bild:

Unter den Leitmilieus zeichnen sich insbesondere die Konservativ-Gehobenen als "alte strukturkonservative Elite mit klassischer Verantwortungs- und Erfolgsethik sowie Exklusivitäts- und Statusansprüchen" (Sinus Institut 2024) durch hohe Ansprüche an das Wohnen aus. Demzufolge maß diese Gruppe 14 von 18 Kriterien eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung bei (siehe Abb. 29 und 30). Besonders relevant waren dabei die Kriterien, die die Wohn- und Lebensqualität einer Wohnung charakterisieren und mit milieutypischen Merkmalen in Verbindung gebracht werden können. Dazu zählen Aspekte wie Sicherheit und Sauberkeit, Ausstattung, baulicher Zustand, Lage, Grün- und Freiflächen, die Zusammensetzung der Nachbarschaft, Barrierefreiheit (insbesondere relevant für das überdurchschnittlich alte Milieu), Image des Wohnviertels, Angebote für Kinder

und Jugendliche, die Dichte der Bebauung (mit einer Präferenz für großzügige Einfamilienhäuser) sowie der Einsatz ökologischer Baustoffe und Materialien, da sie sich – auch aufgrund ihrer ökonomischen Ressourcen – in der Verantwortung für zukünftige Generationen sehen.

Für das **Postmaterielle Milieu** waren die Kriterien baulicher Zustand, Verkehrsanbindung, Grün- und Freiflächen, Dichte der Bebauung sowie ökologische Baustoffe und Materialien von überdurchschnittlicher Bedeutung. Bei der Bewertung der Umzugskriterien standen Aspekte der Nachhaltigkeit und des ökologischen Wohnens im Vordergrund. Darüber hinaus legten sie Wert auf Größe und Schnitt der Wohnung, da dieses Milieu überdurchschnittlich häufig in Branchen tätig ist, in denen von zu Hause aus gearbeitet werden kann. Auch die Energieversorgung und die Lage der Wohnung waren für sie wichtig. Weniger Bedeutung hatten hingegen die Barrierefreiheit und das Image des Wohnviertels – Diversität und diskriminierungsfreie Verhältnisse sind für dieses Milieu von großer Wichtigkeit.

Die **Performer**, das Sinus-Milieu der "effizienzorientierten und fortschrittsoptimistischen Leistungselite"



(Sinus Institut 2024), betonten überdurchschnittlich häufig die Bedeutung von Ausstattung und Angeboten für Kinder und Jugendliche. Ähnlich wie die Postmateriellen sind die Performer überdurchschnittlich oft in Berufen tätig, die auch das Arbeiten von zu Hause aus ermöglichen. Zudem gehören sie zu den jüngsten Milieus unter den Leitmilieus und befinden sich häufig in der Lebensphase der Familiengründung. Im Vergleich dazu spielten Aspekte wie Verkehrsanbindung/ÖPNV, die Zusammensetzung der Nachbarschaft sowie der Einsatz ökologischer Baustoffe und Materialien bei einem Umzug eine eher untergeordnete Rolle.

Bei den "Zukunftsmilieus", den Expeditiven und Neo-Ökologischen, zeigte sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der Bedeutung einzelner Umzugskriterien. Beide Sinus-Milieus erachteten die Kriterien, die direkt die eigene Wohnung betreffen, als besonders wichtig. Dazu zählen Wohnungskosten, Größe und Schnitt der Wohnung, Ausstattung sowie baulicher Zustand. Das Neo-Ökologische Milieu legte darüber hinaus großen Wert auf ökologische Baustoffe und Materialien. Die Bewertungen der Aspekte, die das Wohnumfeld betreffen, variierten jedoch entsprechend ihrer Wertemuster und Grundeinstellungen deutlich. Die Neo-Ökologischen zeichnen sich durch ein "ausgeprägtes Problembewusstsein für planetare Herausforderungen" (Sinus Institut 2024) aus und sehen sich als "Impulsgeber der globalen Transformation" (ebd.) im Spannungsfeld zwischen "Erfolg und Nachhaltigkeit" (ebd.) sowie "Party und Protest" (ebd.). Für dieses Milieu waren daher Aspekte, die einen sozial-ökologischen Lebensstil fördern, von überdurchschnittlich hoher Relevanz, wie etwa Verkehrsanbindung/Angebote des öffentlichen Nahverkehrs, Grün- und Freiflächen im Wohnviertel, Einkaufsmöglichkeiten im Wohnumfeld und die Zusammensetzung der Nachbarschaft. Im Gegensatz dazu stehen die Expeditiven für "Unkonventionalität" (ebd.) und eine kosmopolitische Orientierung. Für sie hatten Kriterien des Wohnumfelds, wie Sicherheit, Pflege und Sauberkeit sowie Zusammensetzung der Nachbarschaft nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung.

In den Sinus-Milieus der bürgerlichen Mitte (Adaptiv-Pragmatische, Nostalgisch-Bürgerliche) machen sich die vielfältigen Krisen der Gegenwart auch im Kontext des Wohnens besonders bemerkbar. Das Milieu der Adaptiv-Pragmatischen, ein Milieu, das sich u.a. durch Zielstrebigkeit und Anpassungs-

bereitschaft (vgl. Borgstedt & Stockmann 2023: 16) und ein Bedürfnis nach Orientierung und Planbarkeit auszeichnet, ist zunehmend von Unzufriedenheit und Verunsicherung geprägt – im Gegensatz zu früheren Zeiten scheint ein gesellschaftlicher Aufstieg oft in weiter Ferne und der einstige Zukunftsoptimismus weicht zunehmend einem Zukunftspessimismus (vgl. Hallenberg 2023). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Nostalgisch-Bürgerlichen; der "Wunsch nach gesicherten Verhältnissen und einem angemessenen Status" (Sinus Institut 2024) wird zunehmend durch eine wachsende (auch finanzielle) Überforderung getrübt. Die negativen Perspektiven der beiden Milieus spiegeln sich auch in der Trendbefragung wider: Aufgrund hoher Wohnkosten und zunehmender finanzieller Engpässe senkten beide Milieus ihre Ansprüche an das Wohnen. Bei keinem der von den Befragten als sehr wichtig eingestuften Umzugskriterien stachen die beiden Milieus der Bürgerlichen Mitte besonders hervor.

Das Sinus-Milieu der Konsum-Hedonisten, die konsum- und unterhaltungsorientierte (untere) Mitte (vgl. Sinus Institut 2024), stellt mit Abstand die geringsten Ansprüche an das Wohnen, sowohl an die eigene Wohnung als auch an das Wohnumfeld. 15 von 18 Umzugskriterien gewichtete dieses Milieu zum Teil als deutlich weniger wichtig als der Durchschnitt der Befragten. Geringe finanzielle Möglichkeiten treffen in diesem Milieu auf Prioritäten, die jenseits des Wohnens liegen, wie z.B. Freizeitgestaltung oder Home-Entertainment. Bei den Prekären sind bei einem Umzug die Wahlmöglichkeiten aufgrund der häufig finanziell angespannten Situation eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund dominierte bei der Wohnungs- und Wohnstandortsuche der Aspekt der Leistbarkeit (Wohnungskosten), daneben bewerteten sie Sicherheit und Image sowie Einkaufsmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld hoch. Ansprüche an Größe und Schnitt der Wohnung, an ökologische Kriterien oder an den baulichen Zustand stellten sie hingegen kaum.

Das **traditionelle Milieu** weist den höchsten Altersdurchschnitt auf. Entsprechend hoch bewertet es Umzugskriterien, die für die Wohn- und Lebensqualität im höhere Alter wichtig sind. Dazu zählen beispielsweise *Barrierefreiheit*, *Einkaufsmöglichkeiten* oder *Sicherheit im Wohnumfeld*.



Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnen

Sinus-Milieus - Sehr wichtig

	Gesamt	KOG	PMA	PER	EPE	NÖK	ADA	HED	PRE	NOB	TRA
Wohnungskosten (Haupt- und Nebenkosten, Kaufpreis)	70	75	72	67	75	76	62	46	78	73	76
Größe und Schnitt der Wohnung/Raumaufteilung	47	50	53	52	57	57	40	32	41	44	47
Ausstattung (z. B. in Küche und Bad)	46	55	40	57	53	54	44	30	44	37	51
Baulicher Zustand (z. B. Sanierungsbedarfe, energetischer Zustand)	46	53	56	46	53	51	42	28	38	39	47
Energieversorgung (z. B. Heizungsart, Photovoltaik)	42	44	47	43	48	46	42	30	46	38	38
Barrierefreiheit	26	31	20	24	14	34	23	15	25	18	51
Ökologische Baustoffe und Materialien	16	21	24	13	15	24	14	11	7	8	19

Basis: n=2.022, alle Beiragben;
F43. Wie wichtig wären Ihnen die folgenden Aspekte, wenn 5e jetzt
unreihen und sich für eine neue Wohnumgebung enischeiden
könnten/müssten? – Top 1 – Sehr wichtig:
EPE = Expeditive

 NÖK - Neo-Ökologische
 NOB - Nostalgisch-Bürgerliche

 ADA - Adaptiv-Pragmatische Mitte
 TRA = Traditionelle

 HED - Konsum-Hedonisten
 Stark unterdurchschnittlich

 PRE - Prekäre

Abbildung 29: Bewertung wohnungsbezogener Umzugskriterien nach Sinus-Milieus, Quelle: Sinus-Institut

Wichtige Aspekte bei zeitnahem Umzug - Wohnviertel/Stadtteil

Sinus-Milieus - Sehr wichtig

	Gesamt	KOG	PMA	PER	EPE	NÖK	ADA	HED	PRE	NOB	TRA
Sicherheit im Wohnviertel	59	67	56	60	50	56	58	33	67	62	70
Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf)	52	57	49	52	54	61	48	30	57	51	62
Pflege und Sauberkeit des Wohnviertels	40	57	39	43	27	43	39	26	41	36	42
Verkehrsanbindung/Angebot im öffentlichen Nahverkehr (Busse und Bahnen)	38	39	48	28	42	48	35	23	39	33	39
Lage der Wohnung (Nähe zum Arbeitsplatz, verkehrsberuhigte Wohngegend)	35	42	39	35	36	39	29	25	32	36	33
Grün- und Freiflächen im Wohnviertel (Parks, Spielplätze etc.)	32	44	38	29	26	42	29	19	29	29	29
Zusammensetzung der Nachbarschaft	26	31	24	21	19	35	27	15	29	26	27
Image des Wohnviertels/Außenwahrnehmung	21	28	18	18	14	26	23	17	24	19	22
Soziales Wohnumfeld (kulturelles Angebot, Freizeitmöglichkeiten, Kneipen und Cafés)	21	24	21	22	22	24	20	17	19	16	21
Angebote für Kinder und Jugendliche (Schulen, Kindergärten, Krippen)	19	24	17	22	21	26	19	14	19	15	15
Dichte der Bebauung	18	26	22	16	15	21	14	15	19	18	17
Baris: n=2.022, alle Beitragten; 443. Wie wichtig wären Ilmen die folgenden Aspekte, wenn Sie jetzt inziehen und sich für eine neue Wohnumgebung entscheiden Gunten/müssehre – Tun 1 – Sehr wichtie:	KOG = Kon: PMA = Post PER = Perfo	rmer	A H	ÖK = Neo-Öki DA – Adaptiv ED = Konsum RE = Prekäre			OB = Nostalgi CA = Tradition			Stark überdur Stark unterdur	

Abbildung 30: Bewertung wohnviertelbezogener Umzugskriterien nach Sinus-Milieus, Quelle: Sinus-Institut

Zusammenfassung und erste Einordnung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse und Implikationen der Befragung und ihrer Auswertung zu verschiedenen Aspekten des Wohnens zusammengefasst. Der Fokus liegt dabei auf den Absichten zum Erwerb von Wohneigentum, den Wohnkosten, den Zukunftssorgen in Bezug auf die Wohnsituation und das Wohnumfeld sowie der Bewertung von Entscheidungskriterien bei einem (hypothetischen) Umzug.

Zielgruppen des Wohneigentumserwerbs

Gut jede/r zehnte Befragte plante in den nächsten fünf Jahren den Kauf oder Bau einer Immobilie. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Wohneigentumspreise in vielen nachgefragten Städten und Regionen (zum Zeitpunkt der Befragung) hatten die finanziellen Ressourcen und weitere damit zusammenhängende sozioökonomische Merkmale der Haushalte (wie etwa das Bildungsniveau) einen erheblichen Einfluss auf die Planungen des Wohneigentumserwerbs. Während etwa jeder vierte Haus-



halt mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von über 4.000 Euro angaben, Wohneigentum erwerben zu wollen, waren es in den mittleren Einkommensklassen etwa 15% (im Jahr 2022 lag das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bei rund 3.450 Euro (bpb 2024)). Bei Haushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro waren die Kaufabsichten kaum vorhanden.

Darüber hinaus spielten hierbei auch das Alter sowie die Frage nach der Herkunft (in Deutschland geboren/ nicht in Deutschland geboren) und die Region (West/ Ost), in denen die Befragten wohnten, eine Rolle. Am höchsten war die Immobilienerwerbsabsicht in der untersten Altersgruppe (bis 29 Jahre: 27 %), sank bei den 30- bis 49-Jährigen auf 22% und war bei den über 50-Jährigen am niedrigsten. Diese Zielgruppe ist, soweit es die Lebenssituation und die finanziellen Möglichkeiten zuließen und die Absicht zum Erwerb von Wohneigentum bestand, bereits mit Wohneigentum versorgt. Mit Blick auf die Sinus-Milieus lassen sich nicht zuletzt auch unterschiedliche Absichten ausmachen, die trotz ähnlicher sozialer Lage der Haushalte auf unterschiedlichen (Wohn-)Präferenzen, Werteeinstellungen und Grundorientierungen beruhen (siehe Abb. 31).

Wohneigentumserwerb: Das Einfamilienhaus im Fokus

In der fachöffentlichen Diskussion um eine sozialökologische Transformation des Wohnens werden der Gebäudebestand und der (verdichtete) Geschosswohnungsbau vielfach als Schlüssel für eine klimaverträgliche Entwicklung der Gesellschaft im Handlungsfeld Wohnen und für die Beseitigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum angesehen (vgl. BDA 2019, DST 2023, DNR 2021, UBA 2023). Neben den (viel diskutierten) ökologischen Gründen wie einem geringeren Flächen-, Energie- und Ressourcenverbrauch werden auch kommunal- und gesellschaftspolitische Argumente angeführt, die sich mit dem Bestand und dem Geschosswohnungsbau in Verbindung bringen lassen. Hierzu zählen z.B. ein geringerer Erschließungs- und Infrastrukturaufwand im Verhältnis zum (neu) geschaffenen Wohnraum oder die Vermeidung des sogenannten Donut-Effekts, der insbesondere in strukturschwächeren Regionen zu einer siedlungspolitischen Herausforderung wird (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2019).

Ungeachtet dieser Argumente ist aus Nachfrageperspektive das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor das vorherrschende Wohnideal in der Bundesrepublik und damit das dominante Ziel der Wohneigentumsbildung, was sich auch in der Trendbefragung 2022 wiederspiegelt. Zwei von drei Befragten, die in

Planung von Immobilienkauf/-bau in den nächsten fünf Jahren

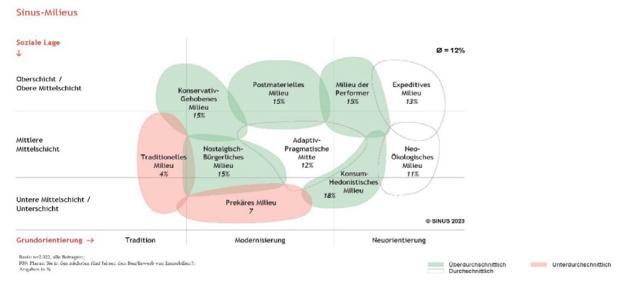


Abbildung 31: Geplanter Immobilienerwerb nach Milieuzugehörigkeit – Kartoffelgrafik, Quelle: Sinus-Institut

den nächsten fünf Jahren Wohneigentum erwerben wollten, planten zum Zeitpunkt der Befragung den Kauf eines Einfamilienhauses und bevorzugten dabei einen Neubau (45 % der Befragten, die in den nächsten fünf Jahren Wohneigentum erwerben wollten). Damit reihen sich die Ergebnisse der Umfrage in eine Vielzahl von Befragungen ein, in denen ebenfalls nach der Beliebtheit verschiedener Wohnformen gefragt wurde (vgl. Interhyp 2022 und 2023, W&W-Gruppe 2023). Allerdings konnten sich auch rund ein Drittel der Befragten vorstellen, Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus und rund 40 % in einem modernisierten bzw. sanierten Altbau zu erwerben.

Die hohe ideelle und quantitative Bedeutung des Wohnsegments Einfamilienhaus (vgl. Statistisches Bundesamt 2024), welches insbesondere in den Nachkriegsjahrzehnten politisch gefördert mit gesellschaftspolitischen Zielen aufgeladen wurde (vgl. Höger 2022, Degan 2023), setzt sich damit weiterhin fort. Die hohen Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten und die damit verbundenen geringeren (finanziellen) Handlungsspielräume machen aber auch den modernisierten Altbau für den Immobilienerwerb attraktiv.

Wohnkostenbelastungen variieren stark

In den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen spielen der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die damit verbundenen Implikationen für die soziale Wohnraumversorgung in Form von hohen finanziellen Belastungen sowie der Exklusion bestimmter Bevölkerungsgruppen vom Wohnungsmarkt, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, eine zentrale Rolle (vgl. SPD, Die Grünen & FDP 2021, BMWSB 2022). Hohe Wohnkosten für Teile der Bevölkerung spiegeln sich auch in der vorliegenden Befragung wider. Im Durchschnitt gaben die Befragten 31% ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aus, bei rund 20% der Befragten lag dieser Anteil sogar bei mindestens 40% – und galten damit als wohnkostenüberlastet.

Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass die Wohnkostenbelastung individuell sehr unterschiedlich ausfielen. Faktoren wie Einkommen, Alter, Wohnstatus (Miete vs. Eigentum), Zeitpunkt des letzten Umzugs oder räumliche Strukturen (z.B. Stadt vs. Peripherie) beeinflussten die Wohnkostenbelastung

erheblich. So waren tendenziell eher einkommensschwächere Haushalte der jüngeren und teilweise mittleren Altersgruppen von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen. Zudem gilt: Je länger die Wohndauer, desto geringer ist im Durchschnitt die Wohnkostenbelastung. Diese Tendenz war bei Eigentümerinnen und Eigentümern stärker ausgeprägt als bei Mieterinnen und Mietern. Darüber hinaus wiesen Eigentümerinnen und Eigentümer unabhängig vom Haushaltseinkommen tendenziell geringere Wohnkosten auf als Mieterinnen und Mieter, was letztlich auch dazu führt, dass Mieterinnen und Mieter deutlich häufiger durch Wohnkosten überlastet sind als Eigentümerinnen und Eigentümer (Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen von über 40 %: 24 %; Eigentümerinnen und Eigentümer mit einem Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen von über 40%: 14%). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Bedeutung von Erbschaften und Schenkungen für die Wohneigentumsbildung in den letzten Jahren zugenommen hat. Insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen war es kaum möglich, den dynamisch steigenden Immobilienpreisen und Kaufnebenkosten "hinterher zu sparen". Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadtund Raumforschung (BBSR 2023) waren im Zeitraum 2012 bis 2017 in der Einkommensklasse bis unter 2.500 Euro rund 31% der Wohneigentumsbildung auf Erbschaften und Schenkungen zurückzuführen, in den Jahren 2018 bis 2021 stieg dieser Anteil auf knapp 50 % an. Dass Erbschaften und Schenkungen seit 2012 an Bedeutung für die Wohneigentumsbildung gewonnen haben, gilt zudem für alle Einkommensklassen. Nicht zuletzt zeigt die vorliegende Trendstudie auch, dass die Wohnkostenbelastung in den Großstädten am höchsten war, was auf die dynamische Miet- und Preisentwicklung der letzten Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Bei den Sinus-Milieus waren vor allem die Milieus der Mitte (Adaptiv-Pragmatische Mitte und Nostalgisch-Bürgerliches Milieu) sowie das Prekäre und das Konsum-Hedonistische Milieu von einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastung betroffen. Insbesondere das Prekäre Milieu gilt als vulnerabel, da hier mehrere Indikatoren, die eine hohe Wohnkostenbelastung befördern, zusammentreffen.



Finanzielle Themen dominieren die Zukunftssorgen

Die Ergebnisse der Befragung, die Ende 2022 durchgeführt wurde, zeigen die zum Teil tiefgreifenden Sorgen der Menschen in Bezug auf ihre Wohnsituation und ihr Wohnumfeld. Mehr als drei Viertel der Befragten gaben an, dass die steigenden Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser) ihre größte Sorge seien. Somit war die Bezahlbarkeit von Energie in Zeiten wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen das beherrschende Thema unter den Befragten. Diese Sorge ist vor dem Hintergrund der russischen Invasion in die Ukraine im Februar 2022 zu sehen, der zu massiven Energiepreissteigerungen und zu Verunsicherungen hinsichtlich der Energieversorgung geführt hat (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Bereits Mitte 2022 wies das IW Köln auf eine gestiegene Energiearmut in Deutschland hin - eine Entwicklung, die auch die Mittelschicht betreffe (vgl. Henger & Stockhausen 2022). Inwieweit es sich bei diesen Befürchtungen um eine dauerhafte Entwicklung oder um eine Momentaufnahme handelt, ist auch rund 2,5 Jahre nach Beginn des Angriffskrieges - schwer zu prognostizieren und dürfte wesentlich von der weiteren geopolitischen Entwicklung abhängen. Neben den Energiekosten waren es auch die steigenden Wohnkosten, die bei den Befragten für Verunsicherung sorgen. Ein seit etwa 15 Jahren anhaltender, deutlicher Anstieg der (Angebots-) Mieten sowie eine lange Phase steigender Preise bis 2022, gefolgt von einem markanten Zinsanstieg und Inflation, hinterlassen sowohl bei Mieterinnen und Mietern als auch bei Eigentümerinnen und Eigentümern ihre Spuren.

Bei näherer Betrachtung der Studienergebnisse wird zudem deutlich, dass die in der Befragung genannten Aspekte je nach Wohn- und Lebenssituation zum Teil unterschiedlich bewertet bzw. gewichtet wurden. Ein Beispiel hierfür sind die Wohnkosten, die von Mieterinnen und Mietern - unabhängig von ihrem Einkommen - deutlich häufiger mit Sorge betrachtet wurden als von Eigentümerinnen und Eigentümern; ähnliches gilt für Befragte, die in Großstädten leben, im Vergleich zu Befragten, die in dünner besiedelten Gebieten wohnten. Jüngere Menschen sorgten sich überproportional um den sozialen Zusammenhalt und das kulturelle Angebot, während ältere Befragte vor allem steigende Energiekosten und eine

Verschlechterung der Nahversorgung befürchteten. Auffällig und nicht überraschend ist auch, dass Befragte mit geringen ökonomischen Ressourcen fast alle abgefragten Themen kritischer sahen.

Der Einfluss sozioökonomischer Faktoren, individueller Lebensstile und Einstellungen auf die Wahrnehmung zukünftiger Herausforderungen wird nicht zuletzt auch mit Blick auf die Sinus-Milieus deutlich. Während beispielsweise das zumeist gut situierte und mit hoher Eigenverantwortung ausgestattete Performer-Milieu die Entwicklung seiner Wohnund Lebenssituation weitgehend positiv einschätzt, zeigen sich die häufig von sozialer Benachteiligung betroffenen Prekären und Nostalgisch-Bürgerlichen deutlich pessimistischer.

Grundsätzlich lässt sich festhalten: Auch wenn Themen wie Klimawandel, Mobilität, Bildung oder Migration nicht an Dringlichkeit verloren haben – die Kommunen nehmen zum Zeitpunkt der Befragung die Unterkunft und Integration von Geflüchteten und den Klimaschutz als ihre wichtigsten aktuellen Aufgaben wahr und Klimaschutz und Mobilität als die wichtigsten Zukunftsthemen (vgl. Difu 2023) –, werden sie auf individueller Ebene zum Zeitpunkt der Befragung von finanziellen Aspekten überlagert. Zudem zeigt sich, dass die Sorgen um die zukünftige Wohnsituation und das Wohnumfeld vielschichtig sind und von persönlichen, ökonomischen und regionalen Faktoren getrieben werden.

Prioritäten beim Wohnungswechsel: Kosten und Qualität der Wohnung sowie Sicherheit und Sauberkeit des Wohnumfeldes im Vordergrund

Darüber hinaus ermöglicht die Befragung Einblicke in die Priorisierung von Entscheidungskriterien, die bei einem (hypothetischen) Umzug in eine neue Wohnung oder ein neues Wohnumfeld berücksichtigt werden. So zeigt sich, dass analog zu den Zukunftssorgen finanzielle Aspekte, insbesondere die Wohnungskosten, für die überwiegende Mehrheit der Befragten von zentraler Bedeutung waren. Dies unterstreicht die anhaltende Relevanz der Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens in der aktuellen wohnungspolitischen Debatte.

Neben den Kosten spielten für fast alle Befragten der bauliche Zustand, die Größe und der Zuschnitt sowie



die Ausstattung der Wohnung eine entscheidende Rolle. Diese Kriterien zeigen, dass neben den Kosten auch die Qualität und der Komfort der Wohnung wichtige Entscheidungsfaktoren sind. Ökologische Aspekte wie die Verwendung ökologischer Baustoffe wurden zwar als weniger wichtig, aber immer noch von einer Mehrheit als relevant eingestuft.

In Bezug auf das Wohnumfeld waren den Befragten Sicherheit, Pflege und Sauberkeit sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf am wichtigsten. Auch die Nähe zum Arbeitsplatz und eine gute Verkehrsanbindung waren von hoher Bedeutung.

Soziodemografische Unterschiede spielten bei den meisten Entscheidungskriterien insgesamt eine untergeordnete Rolle, mit Ausnahme spezifischer Bedürfnisse wie Barrierefreiheit und Angebote für Kinder und Jugendliche. Hier zeigen sich wesentliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Einkommensunterschiede beeinflussen vor allem die Ansprüche an bestimmte Infrastrukturen und Dienstleistungen, was darauf hindeutet, dass höhere Einkommensgruppen tendenziell mehr Optionen bei der Wohnstandortwahl haben.

Unter Berücksichtigung von Einstellungen und Wertemustern konturieren sich zudem die Wohnpräferenzen und Handlungs- bzw. Wahlmöglichkeiten der Sinus-Milieus. So zeigen sich insbesondere bei den Leitmilieus und Teilen der Zukunftsmilieus hohe Ansprüche an die Wohn- und Lebensqualität, während die Konsum-Hedonisten, die Bürgerlich-Nostalgischen und zum Teil auch die Adaptiv-Pragmatische Mitte den genannten Umzugskriterien überdurchschnittlich häufig nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung beimessen.

Schließlich wird ebenso deutlich, dass sich die Wohnbedürfnisse im Kontext sich wandelnder Arbeitswelten (Stichwort: Homeoffice) und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse (Stichwort: Demografie) in der Gewichtung der Kriterien widerspiegeln. So bleibt die Bedeutung von Kriterien wie Barrierefreiheit relativ stabil, während die Bereitschaft, bei weichen Faktoren, die die Lebensqualität im Wohnquartier beeinflussen, Abstriche zu machen, zugenommen hat. Dies betrifft insbesondere Aspekte wie das Image des Wohnviertels, das soziale Wohnumfeld (kulturelle Angebote) und die Sauberkeit des Wohnumfeldes.



Literatur

Apel, J. (2023): Wohnungskrise: Die neue soziale Frage braucht dringend Antworten. https://www.rnd.de/wirtschaft/wohnungskrise-die-neue-soziale-frage-braucht-dringend-antworten-SBAABBHAZVC2NL76H6PMV6FVQ4.html. Letzter Zugriff: 08.08.2024.

Benighaus, S. (2024): Praxisleitfaden für die Stadtentwicklung und Stadtplanung. Die neuen Milieus. vhw-Schriftenreihe Nr. 48. Berlin.

Braun, R. & Simons, H. (2022): Wohneigentum in Deutschland. Verbreitung, Freiräume, Vermögensvorsprung und Konsumwelten. Endbericht. Berlin.

BDA – Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (Hrsg.) (2019): Das Haus der Erde. Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land. Berlin.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2023): Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018 bis 2021. BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2023. Bonn.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.) (2022): Bündnis bezahlbarer Wohnraum Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Berlin.

Bundesstiftung Baukultur (2019): Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung und nachhaltige Infrastruktur – auf dem Weg zum 30-Hektar-Ziel. Potsdam.

Bundeszentrale für politische Bildung (2024): Sozialbericht 2024. Einkommen und Einkommensverteilung. https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlenund-fakten/sozialbericht-2024/553205/einkommenund-einkommensverteilung/. Letzter Zugriff: 15.11.2024.

Borgstedt, S. & Stockmann, F. (2023): Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel. Wohnen, Zusammenleben und Partizipation in den Sinus Milieus. vhw Schriftenreihe Nr. 44. Berlin.

Degan, J. (2023): Von "Reichenheimen" und dem Traum der "Eigentümernation". In: Degan, J., Emunds, B., Johrendt, L., Meireis, T. & Wustmans, C. (Hrsg.): Die Wohnungsfrage – eine Gerechtigkeitsfrage. Marburg.

Deutsche Bundesbank (2024a): Wohnungsmieten in Deutschland. https://www.bundesbank.de/resource/blob/615238/5d7c3cf59287082512e484251375ebfc/mL/06-wohnungsmieten-data.pdf. Letzter Zugriff: 12.11.2024.

Deutsche Bundesbank (2024b): Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland. https://www.bundesbank.de/resource/blob/615220/d0343cc495ac21763c48ecbbcec62765/mL/02-preise-fuer-wohnimmobilien-in-staedten-data.pdf. Letzter Zugriff: 12.11.2024.

DNR – Deutscher Naturschutzring (Hrsg.) (2021): Kernforderungen der deutschen Natur-, Tier- und Umweltschutzorganisationen zur Bundestagswahl 2021. Berlin.

DST – Deutscher Städtetag (2023): Fortsetzung Bündnis für bezahlbaren Wohnraum – Beiträge von Bund, Ländern und Kommunen. Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages. Berlin.

DIMR – Deutsches Institut für Menschenrechte (2024): Recht auf Wohnen. https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/wirtschaftlichesoziale-und-kulturelle-rechte/recht-auf-wohnen. Letzter Zugriff: 06.08.2024.

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2023): OB-Barometer 2023. Difu-Umfrage. Flüchtlingsthematik größte aktuelle Herausforderung – aber Klimafragen behalten ihre Relevanz in Gegenwart und Zukunft. Sonderveröffentlichungen 2023. Berlin.

Genz, C., Schnur, O., Aring, J. (Hrsg.) (2024): Wohn-Wissen: 100 Begriffe des Wohnens. 1. Auflage. Berlin: Jovis.

Hallenberg, B. (2023): Die Milieus der Mitte im Kontext von Krisen und Rechtspopulismus. Ein Lagebild im Herbst 2023. vhw werkSTADT Nr. 63. Berlin.



Henger, R. & Stockhausen, M. (2022): Gefahr der Energiearmut wächst. IW-Kurzbericht 55/2022. Köln.

Höger, U. (2022): Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheims in Deutschland. In: Ethik und Gesellschaft, Nr. 1/2022: 1-33.

Interhyp (2022): Interhyp-Wohntraumstudie: Stadt, Land, Frust? Hohe Immobilienpreise verlangen Kompromisse – aber Stadtflucht ist oft schwieriger als gedacht. https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse/. Letzter Zugriff: 07.08.2024.

Interhyp (2023): Interhyp-Wohntraumstudie 2023: Wie wirken sich die Krisen unserer Zeit auf die Wohnträume der Deutschen aus? https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-2023-wie-wirken-sich-die-krisen-unserer-zeit-aufdie-wohntraeume-der-deutschen-aus/. Letzter Zugriff: 07.08.2024.

Kronauer, M. (2022): Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage. In: WSI Mitteilungen. Die neue Wohnungsfrage. Ausgabe 03/2022: 188-196.

Krüger, K., Schnur, O., Wiesemann, L. (2025): Nachbarschaften – Soziale Beziehungen in Wohnortnähe. Auswertung der vhw Trendstudie 2022. vhw werk-STADT. Berlin. (Im Erscheinen)

Kuder, T., Seidelsohn, K., Kazantzidou, C. & Kretschmann, R. (2024): Öffentliche Meinungen und Einstellungen zu Fragen der lokalen Demokratie. Auswertung der vhw Trendstudie 2022. vhw werkSTADT Nr. 66. Berlin.

Öchsner, T. (2018): Wohnen ist die soziale Frage in Deutschland. In: Süddeutsche Zeitung (online). 20.07.2018. https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/kommentar-wohnen-ist-die-soziale-frage-in-deutschland-1.4062937. Letzter Zugriff: 10.09.2024.

Sinus Institut (2024): Sinus-Milieus® Deutschland. https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-deutschland. Letzter Zugriff: 07.08.2024.

SPD – Sozialdemokratische Partei Deutschlands, Die Grünen – Bündnis 90/Die Grünen & FDP – Freie Demokratsiche Partei (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und den Freien Demokraten (FDP). Berlin.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2020): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2022): Energiepreise: Hohe Steigerungen auf allen Wirtschaftsstufen. Pressemitteilung Nr. N 016 vom 29. März 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2024): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022. Wiesbaden.

UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Position, Februar 2023. Dessau-Roßlau.

W&W-Gruppe (2023): Junge Menschen, neue Träume? https://www.ww-ag.com/de/newsroom/news-und-publikationen/artikel/734336. Letzter Zugriff: 07.08.2024.

Weishaupt, J. T. (2023): Wohnen, die neue soziale Frage: von aktuellen Herausforderungen und der Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels. DIFISImpuls 2023/12. Duisburg/Bremen.



Impressum

vhw-werkSTADT ISSN 2367-0819

Herausgeber

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtenwicklung e. V. Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring Bereichsleiter Forschung: Prof. Dr. Olaf Schnur

Redaktion

Sabine Rietz

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin
T +49 30 390 473-230
F +49 30 390 473-190
E werkstadt@vhw.de
vhw.de

Autoren

Fabian Rohland, Robert Kretschmann

Erscheinungsweise

unregelmäßig

Bezug

Alle Ausgaben der vhw-werkSTADT sind unter vhw.de/publikationen/vhw-werkstadt/kostenfrei herunterzuladen

Titelbildquelle

© Josephine Çimentepe/vhw

