

# Wohnpräferenzen in der S.U.N.\_Region

NACHWUCHS - Nachhaltiges Agri-Urbanes zusammenWachsen  
Umsetzungsworkshop „landwirtschaftssensible Wohnmodelle“

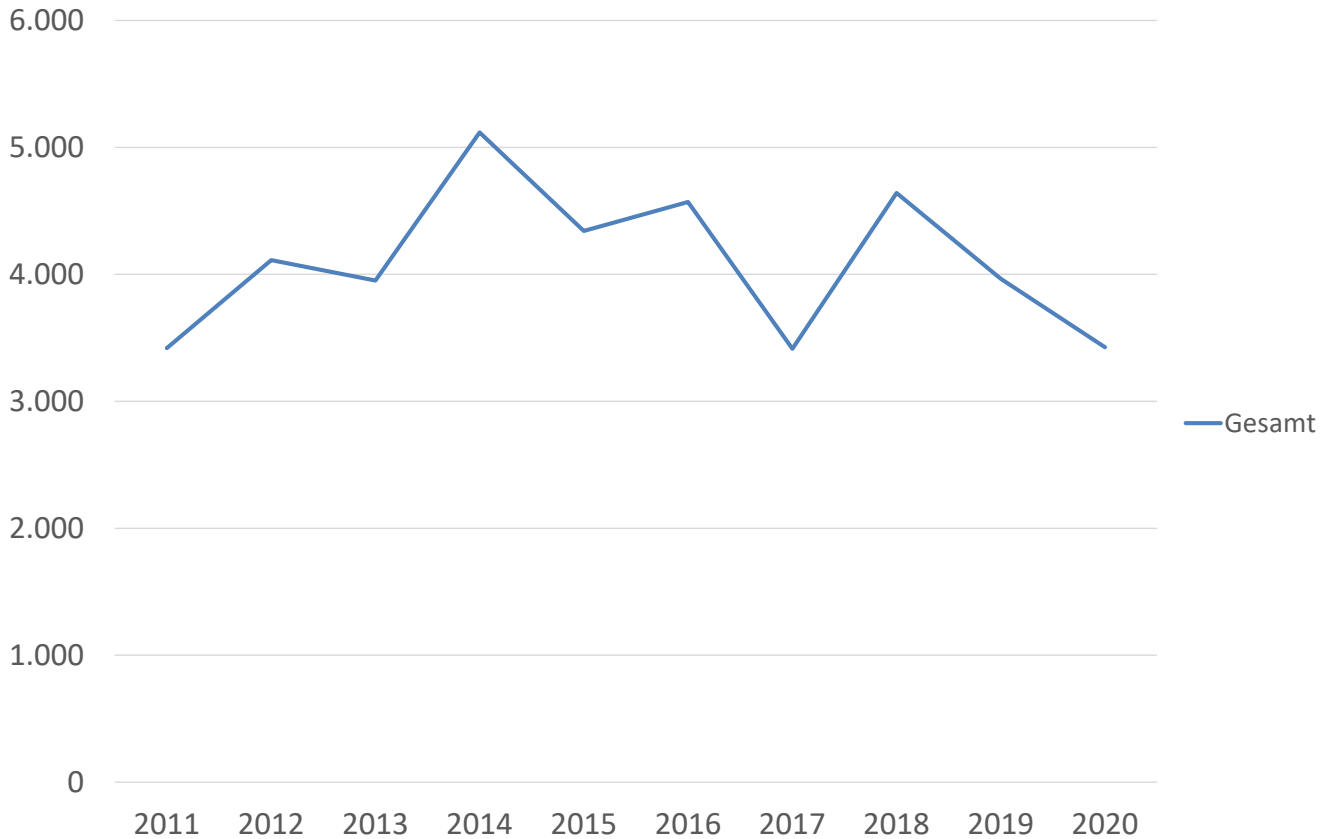
Bergheim, 11.5.2022

Timo Heyn, Thomas Abraham

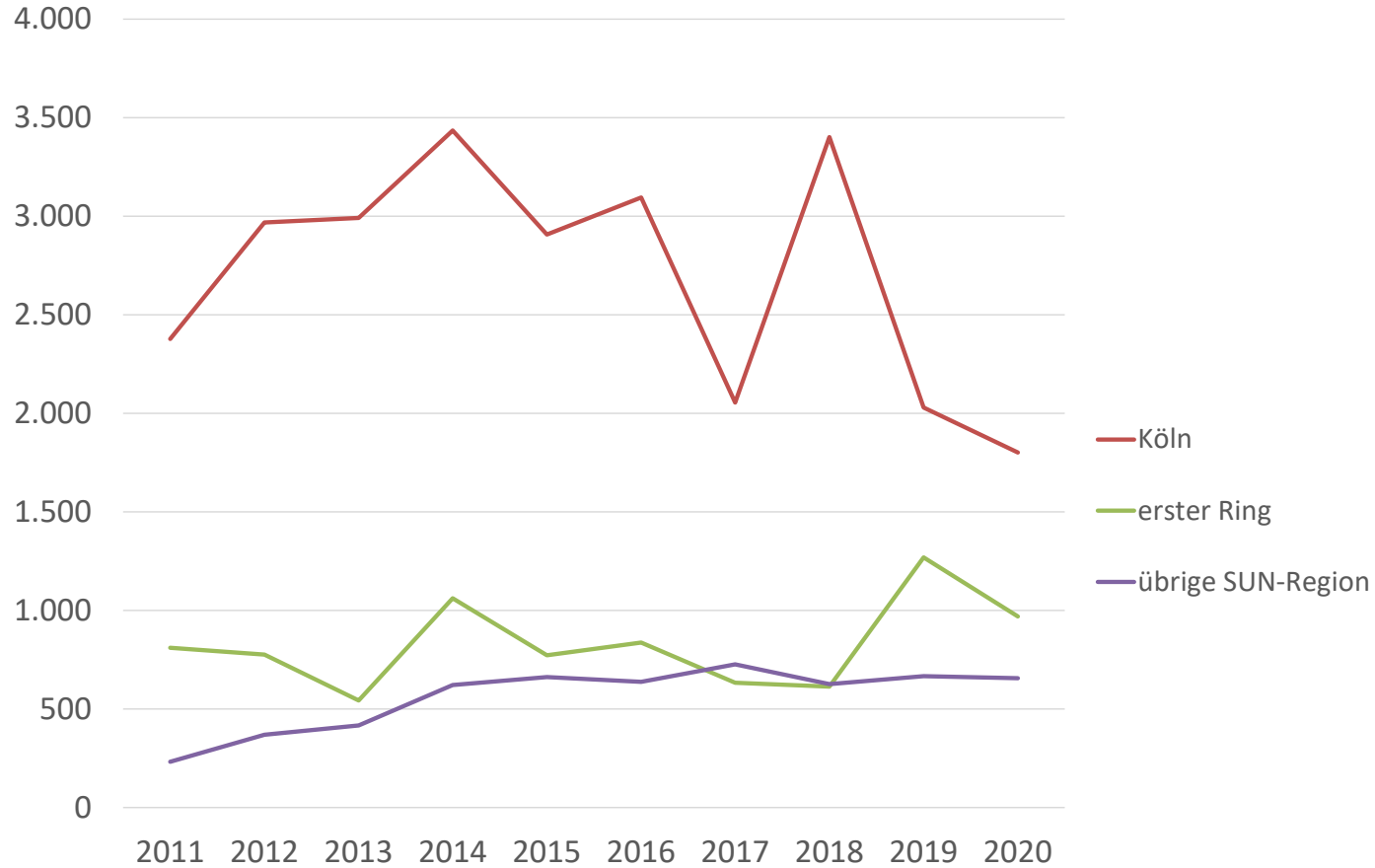
# Inhalt

1. Überblick der regionalen Wohnungsmarktentwicklung
2. Wohnsituation von Neubaubeziehern in der S.U.N.\_Region
3. Umzugsverflechtung und resultierende Arbeitsmobilität
4. Umzugsmotive und Wohnpräferenzen
5. Gemeinschaftliche Aspekte des Wohnens
6. Stellenwert von Grün- und Freiflächen
7. Coronabezogene Präferenzen
8. Regionale Rahmenbedingungen für neue Siedlungsmodelle

# Wohnungsneubau in der SUN\_Region (WE)

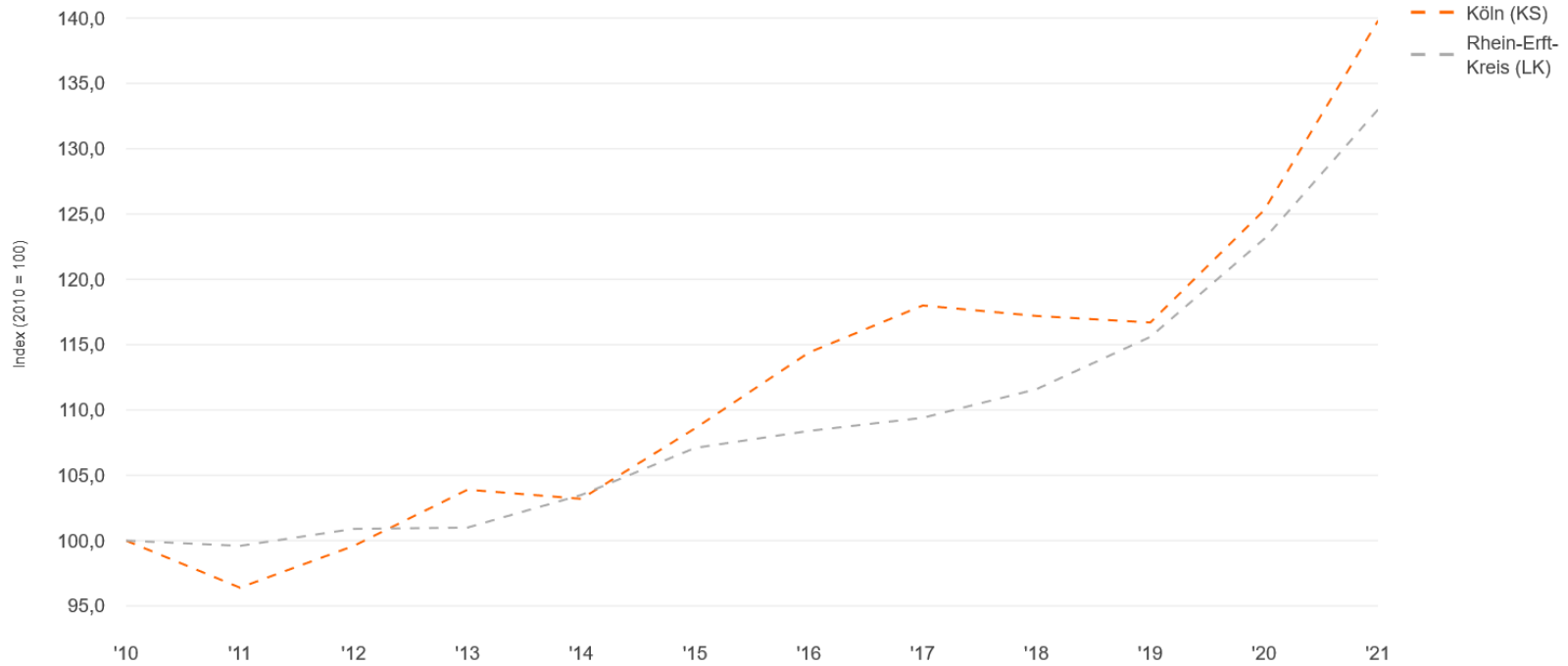


# Wohnungsneubau in der SUN\_Region (WE)

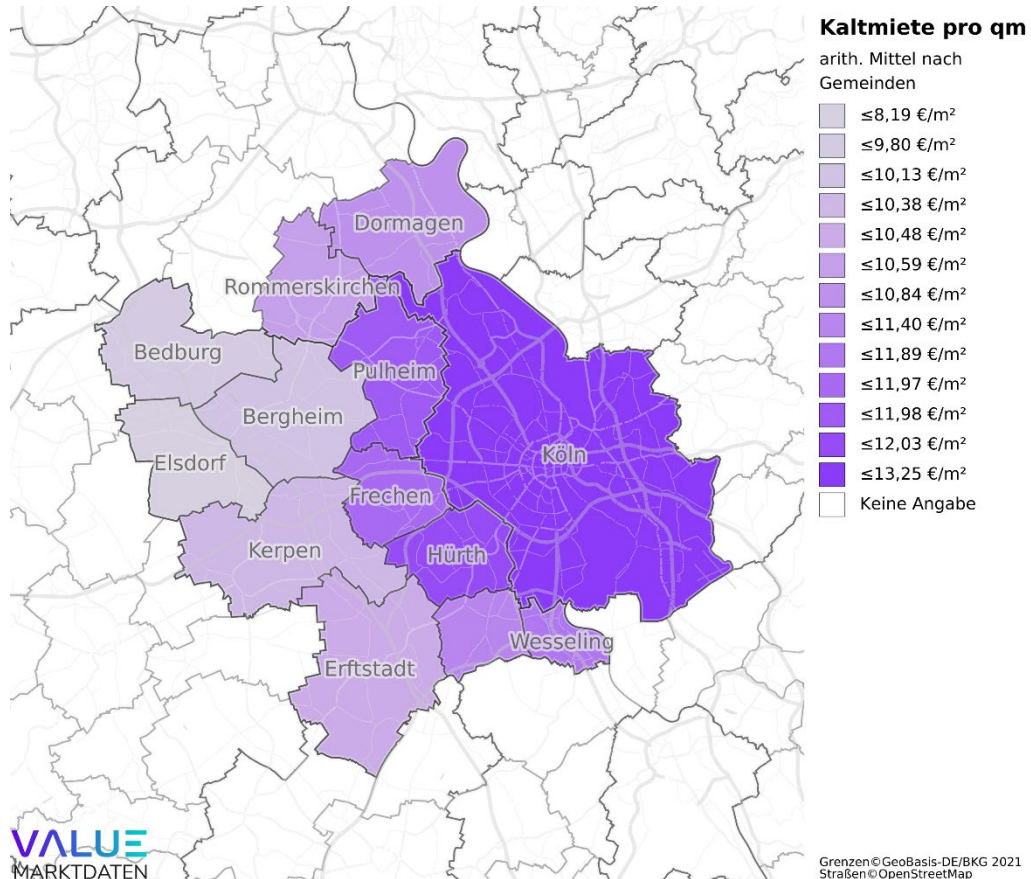


# Preisentwicklung Neubaumieten seit 2010

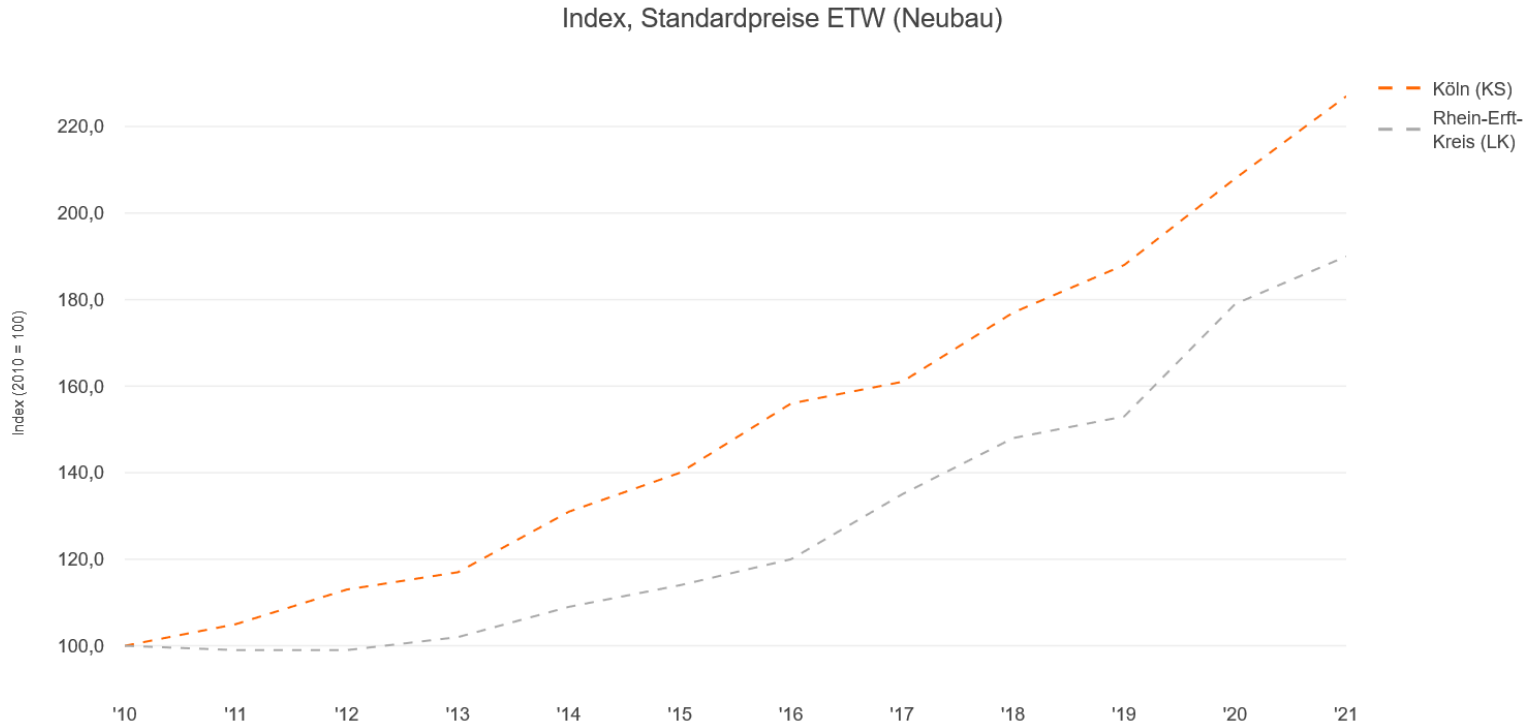
Index, Standardmieten (Neubau)



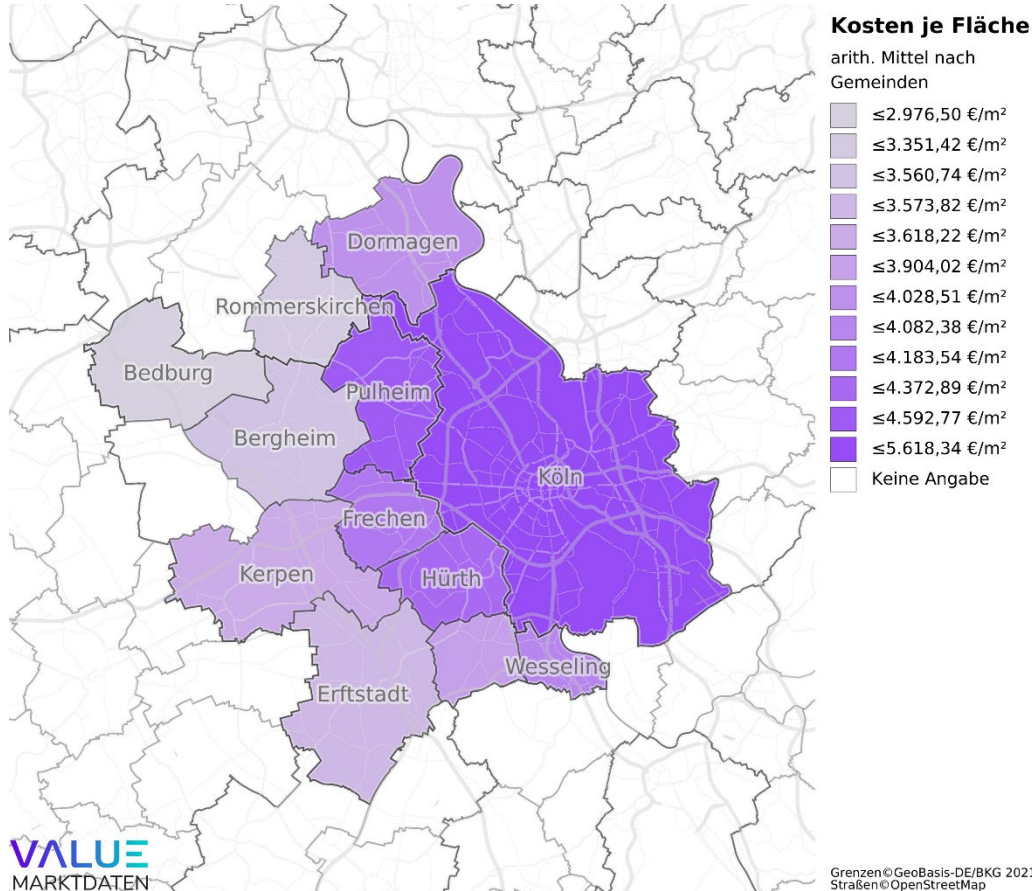
# Nettokaltmiete Neubauwohnungen (2018-2022)



# Preisentwicklung Neubaueigentumswohnungen seit 2010

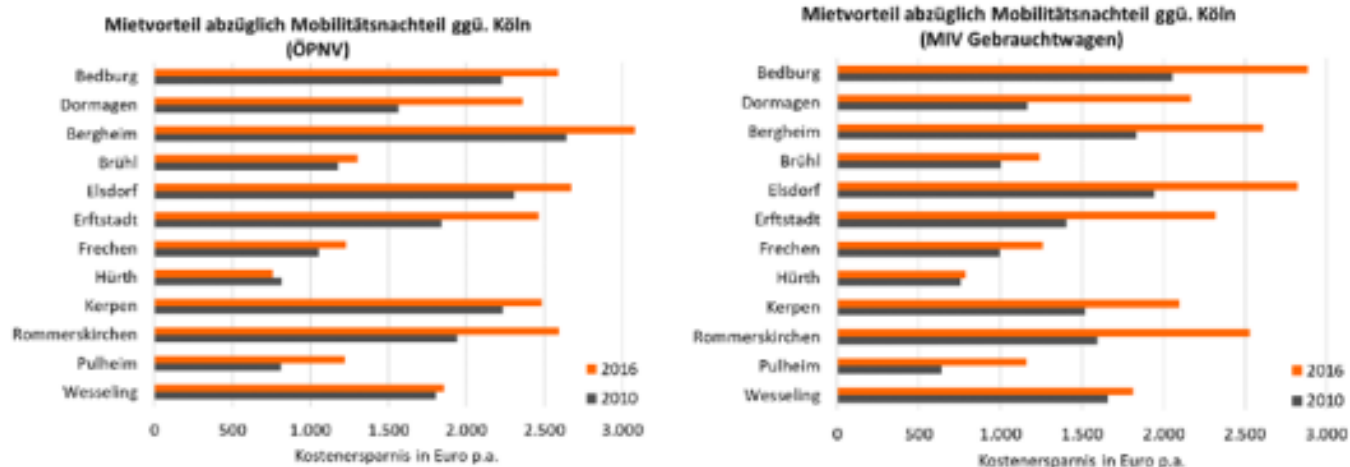


# Angebotspreise Neubauwohnungen (2018-2022)



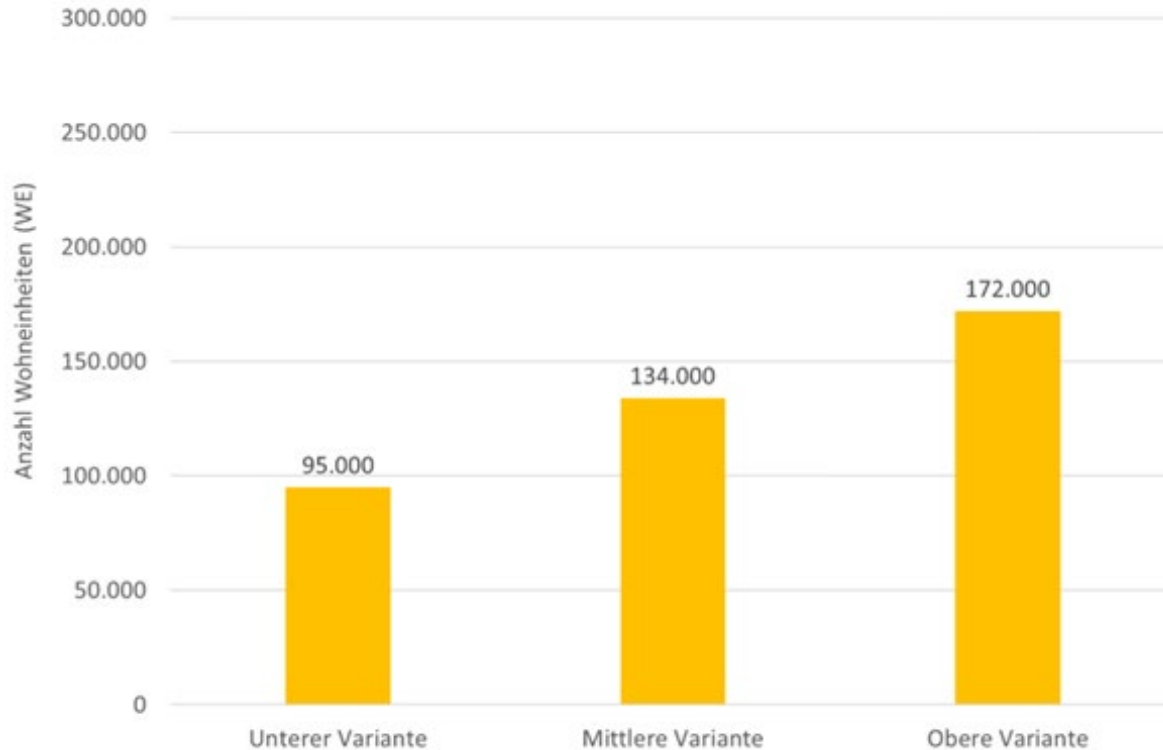
# Wohn- und Mobilitätskostenentwicklung im Vergleich

**Abbildung 6: Vergleich von Wohnkostensparnissen für Mietwohnungen gegenüber Mobilitätskosten für Pendelverkehr zur Arbeitsstelle in Köln (2010, 2016)**

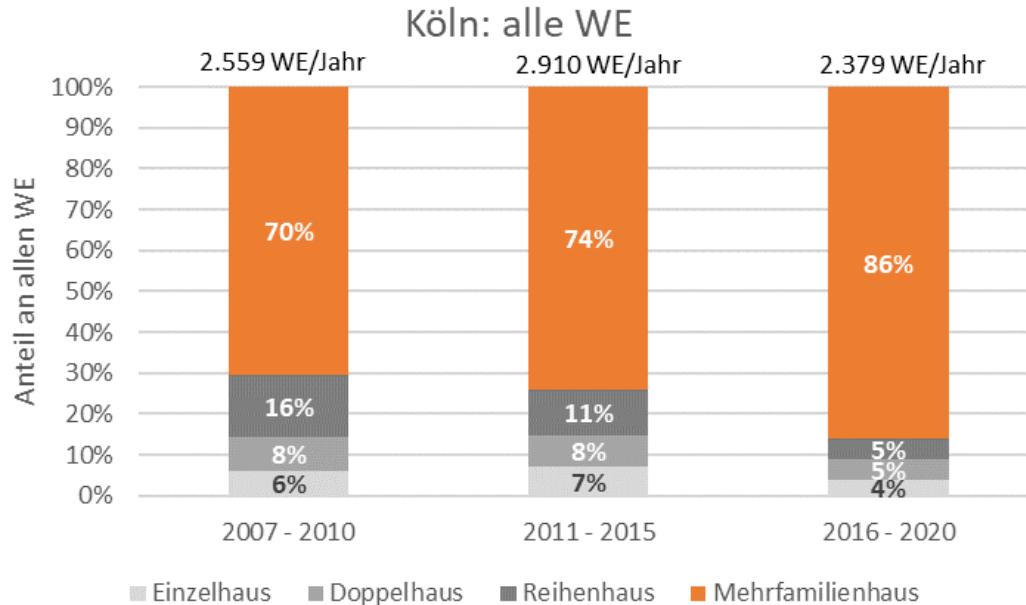


Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH); eigene Recherche und Berechnung auf Basis © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bundesministerium der Finanzen, Verkehrsverbund Rhein-Sieg, ADAC e.V., Deutsche Automobil Treuhand GmbH, AllSecur Deutschland AG

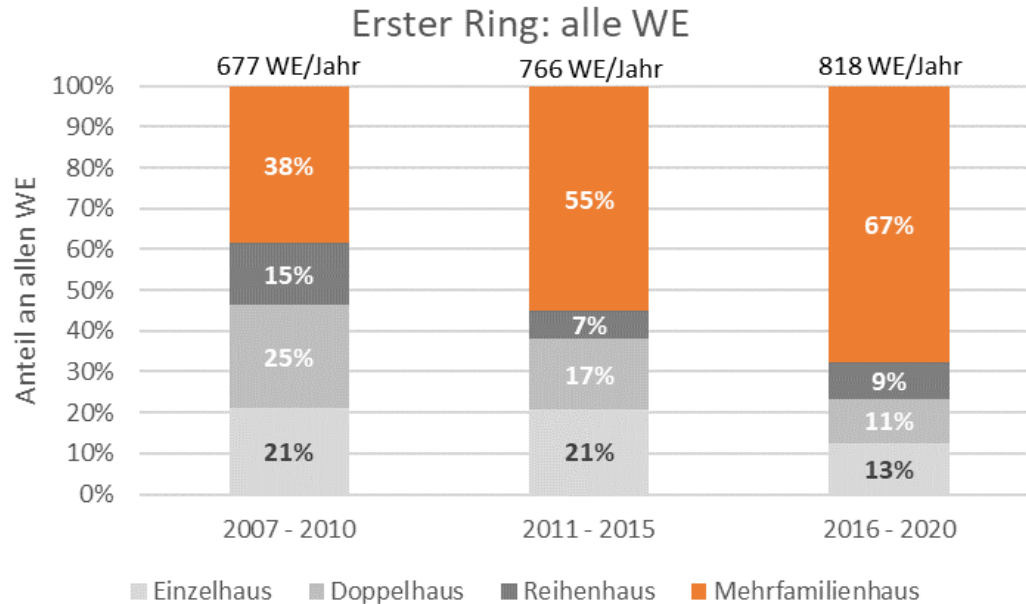
# Ausblick auf künftige Wohnungsnachfrage – Bandbreite des Wohnungsneubaubedarfs in der SUN\_Region, 2018-2040



# Bautypologie im Neubau in Köln

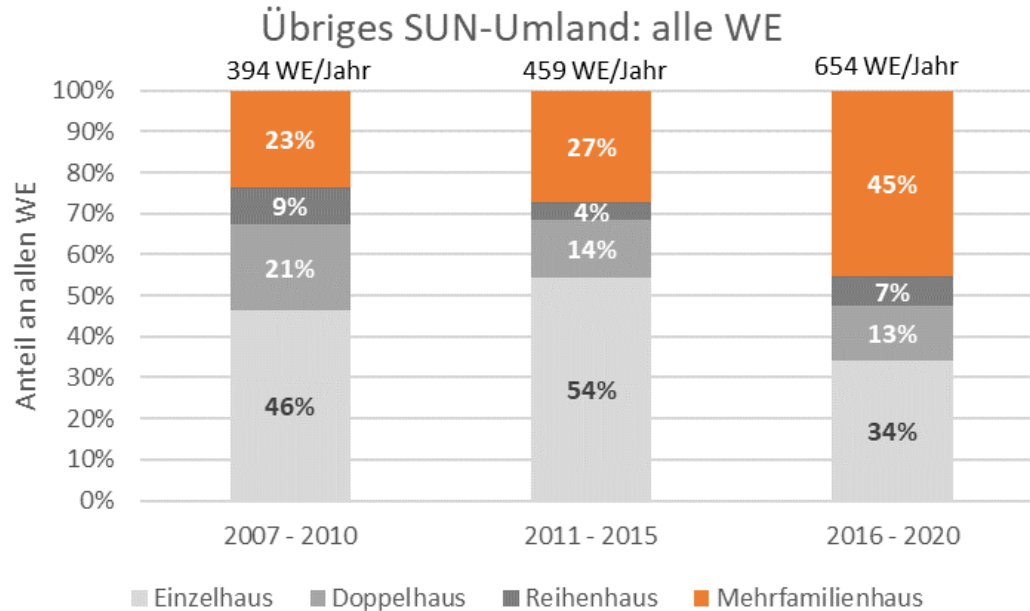


# Bautypologie im Neubau im ersten Ring



Erster Ring: Dormagen, Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling

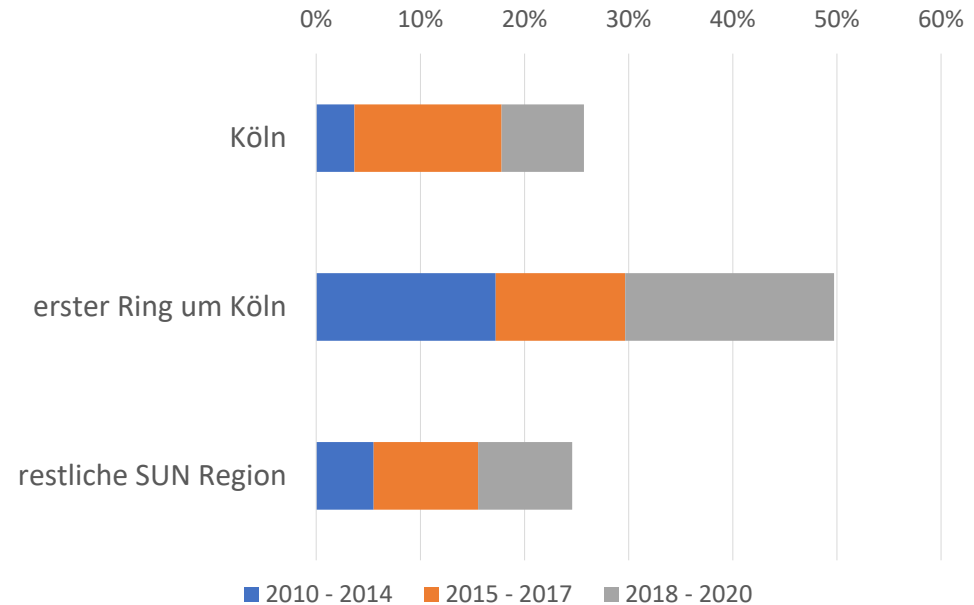
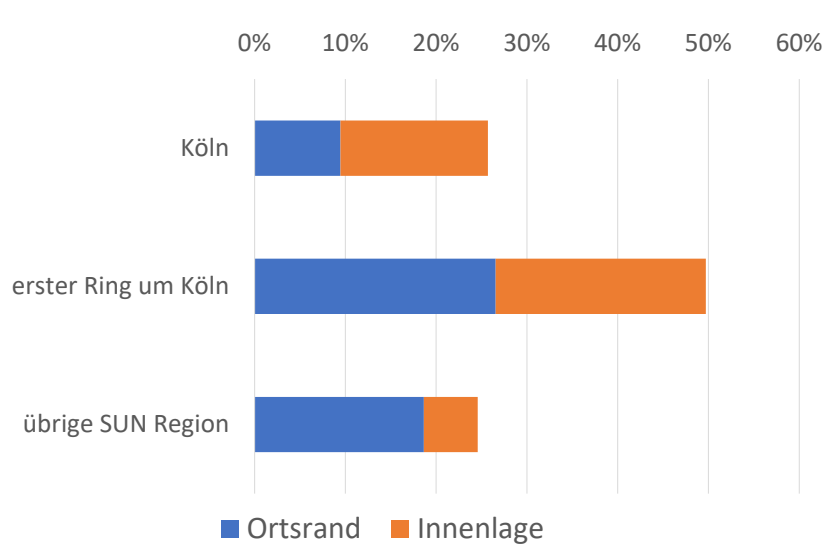
# Bautypologie im Neubau übrige SUN\_Region



Übrige S.U.N.-Region: Rommerskirchen, Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Ertftstadt



# Lagetyp und Einzugsphase der befragten Haushalte



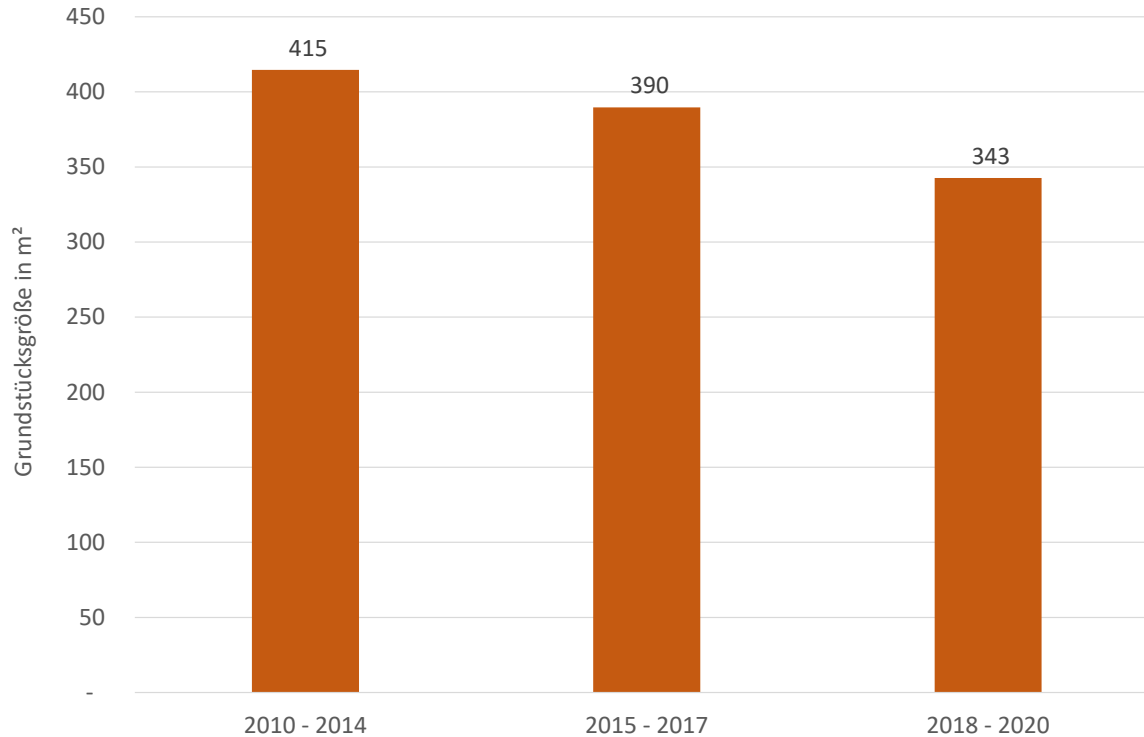
z.V. Anteil Bautätigkeit (WE gesamt in der SUN-Region):

2010-2014: 46% (in Befragung 26%)

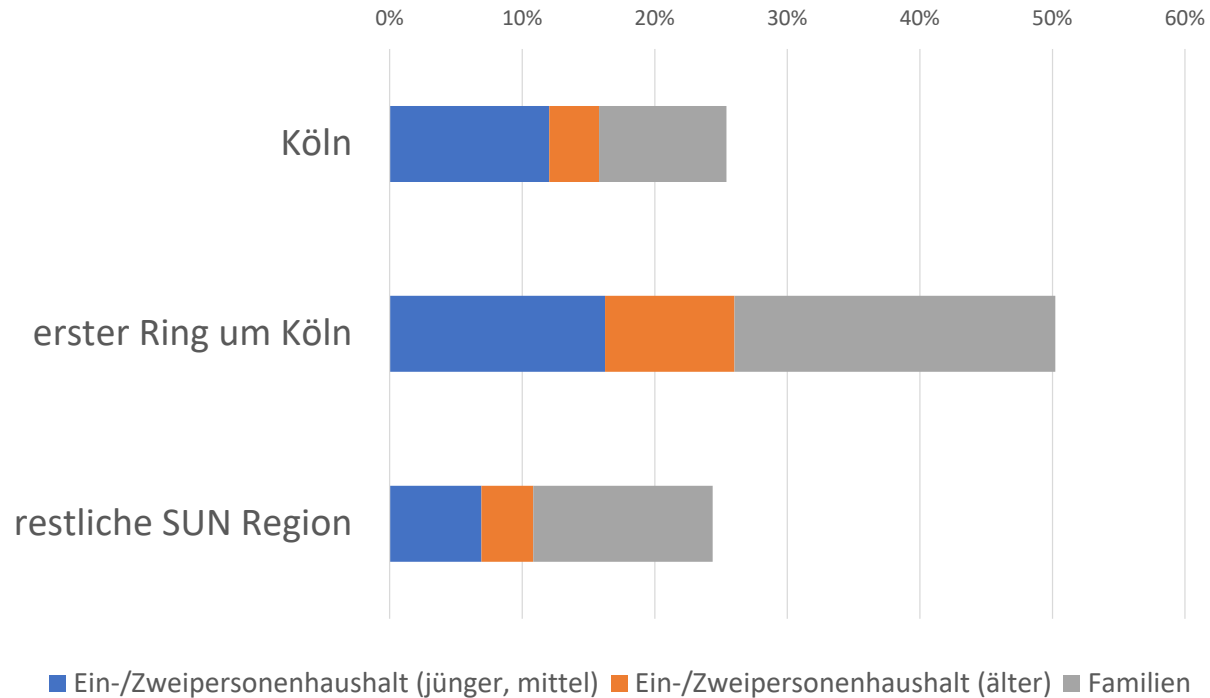
2015-2017: 27% (in Befragung 37%)

2018-2020: 27% (in Befragung 37%)

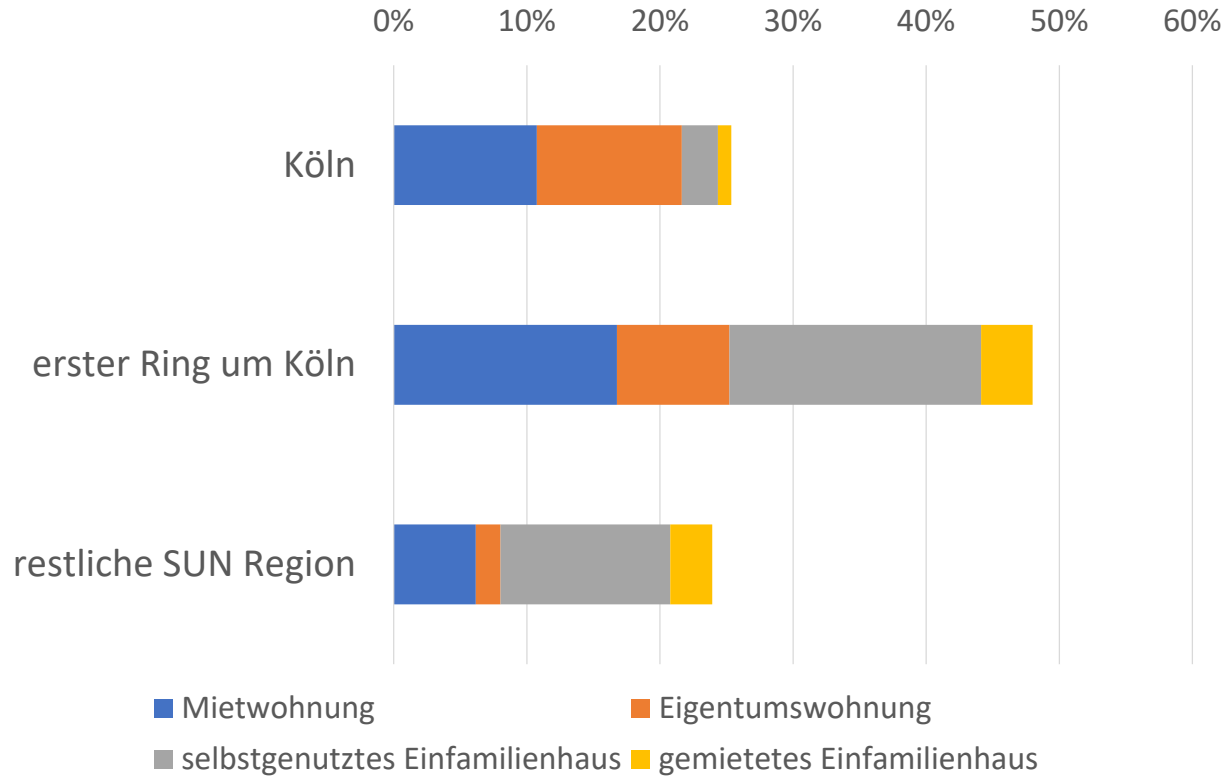
# Durchschnittliche Grundstücksgrößen der Neubaubezieher EFH nach Einzugsphasen



# Struktur der befragten Haushalte



# Wohnform der befragten Haushalte



# Rahmendaten der Befragung: Wohnformen und Standorte

## Befragung

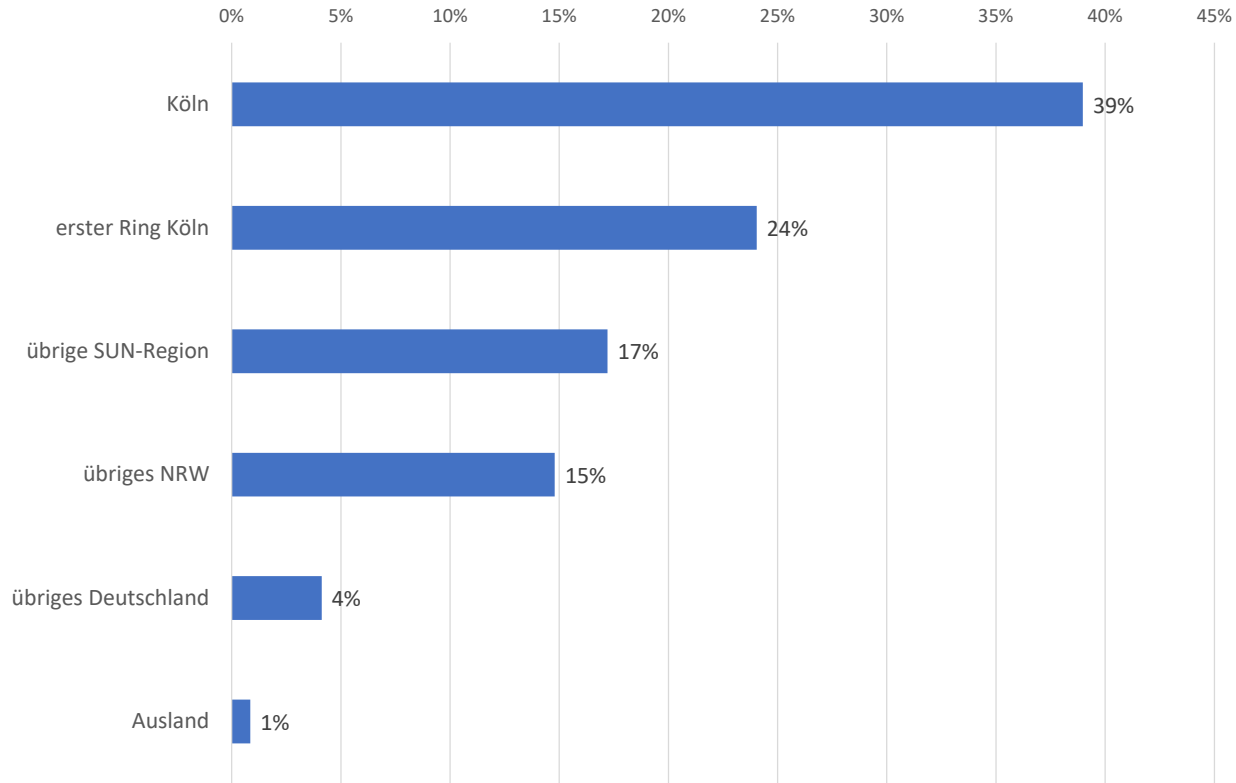
	Köln		Erster Ring		Übrige Region		Summe	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
MFH	151	85%	176	53%	56	34%	383	56%
EZFH	26	15%	159	47%	111	66%	296	44%
	<b>177</b>	<b>100%</b>	<b>335</b>	<b>100%</b>	<b>167</b>	<b>100%</b>	<b>679</b>	<b>100%</b>
	<b>26%</b>		<b>49%</b>		<b>25%</b>		<b>100%</b>	

## Bautätigkeit 2015-2020

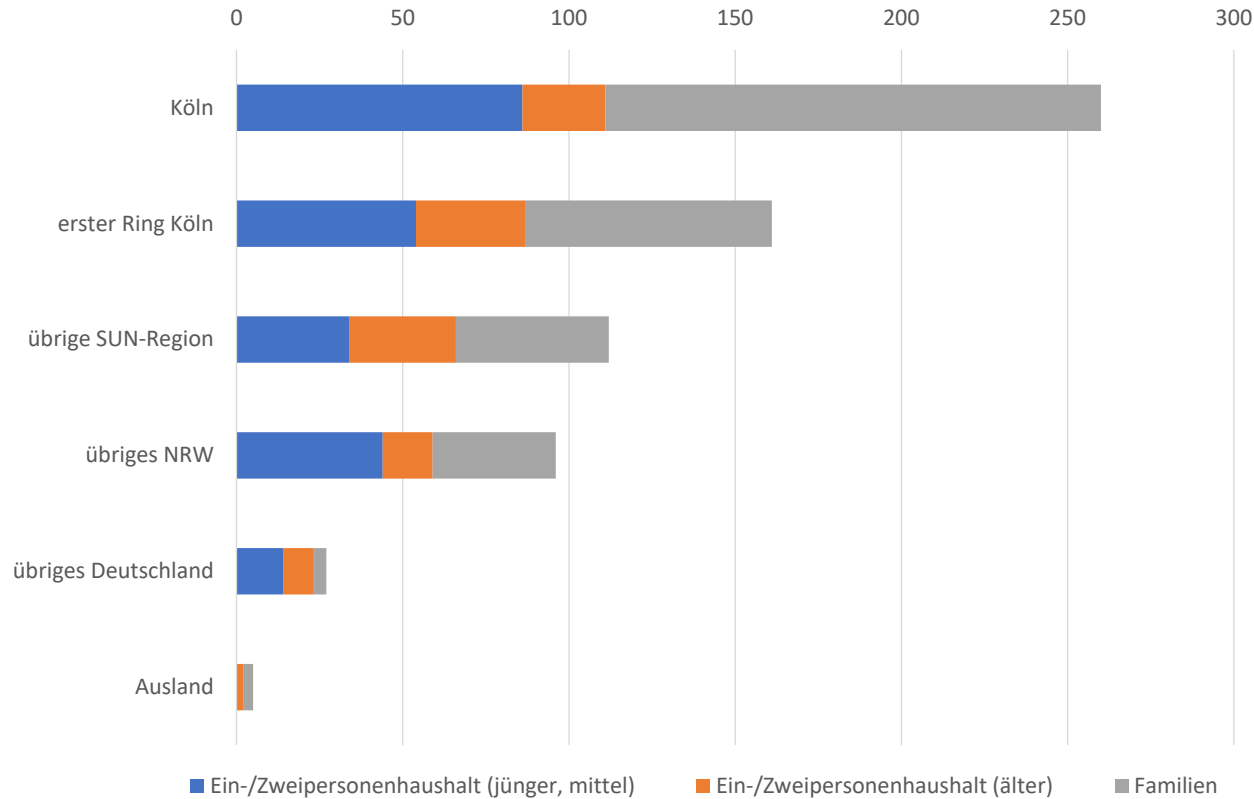
	Köln		Erster Ring		Übrige Region		Summe	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
MFH	12.940	85%	3.580	66%	1.710	43%	18.230	74%
EZFH	2.350	15%	1.820	34%	2.280	57%	6.450	26%
	<b>15.290</b>	<b>100%</b>	<b>5.400</b>	<b>100%</b>	<b>3.990</b>	<b>100%</b>	<b>24.680</b>	<b>100%</b>
	<b>62%</b>		<b>22%</b>		<b>16%</b>		<b>100%</b>	

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

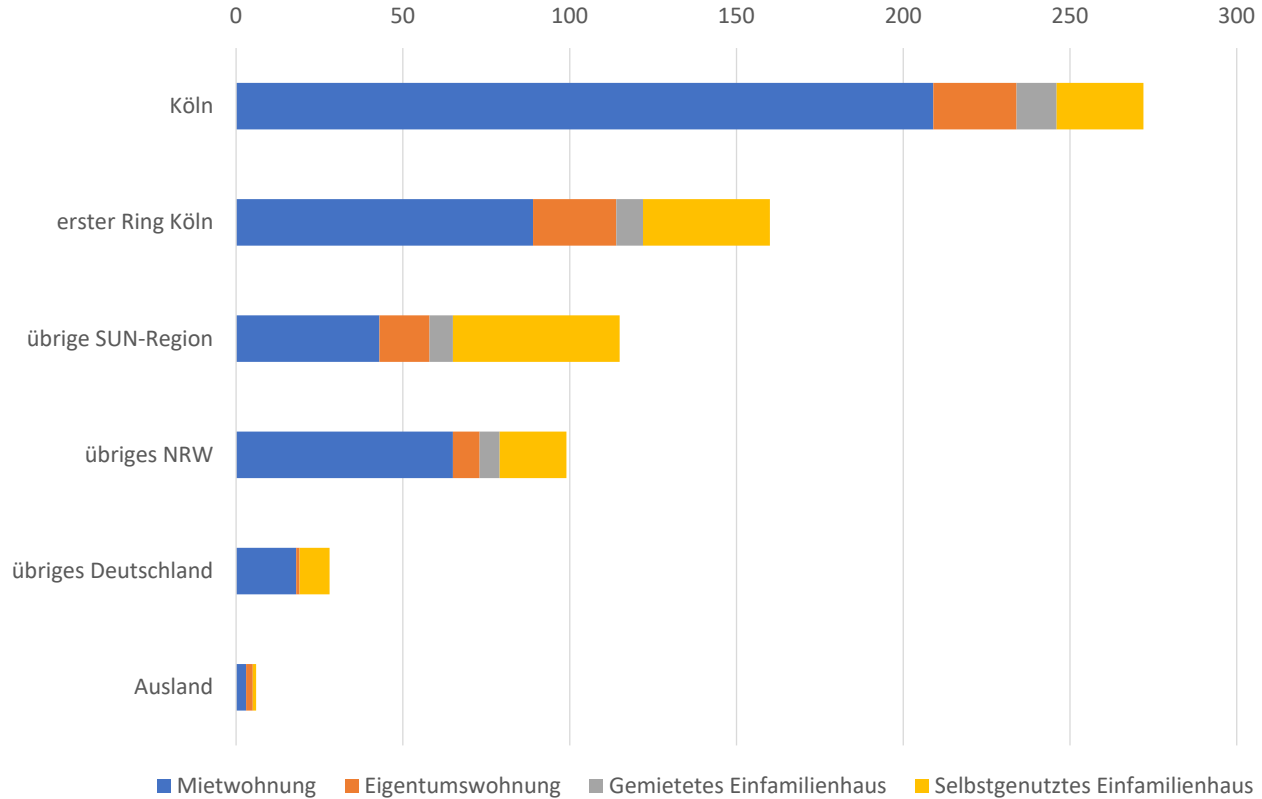
# Vorherige Wohnstandorte der Neubaubezieher



# Lebensformen nach vorherigem Wohnort



# Vorherige Wohnformen der Neubaubezieher



# Wer fragt welche Wohnformen nach?

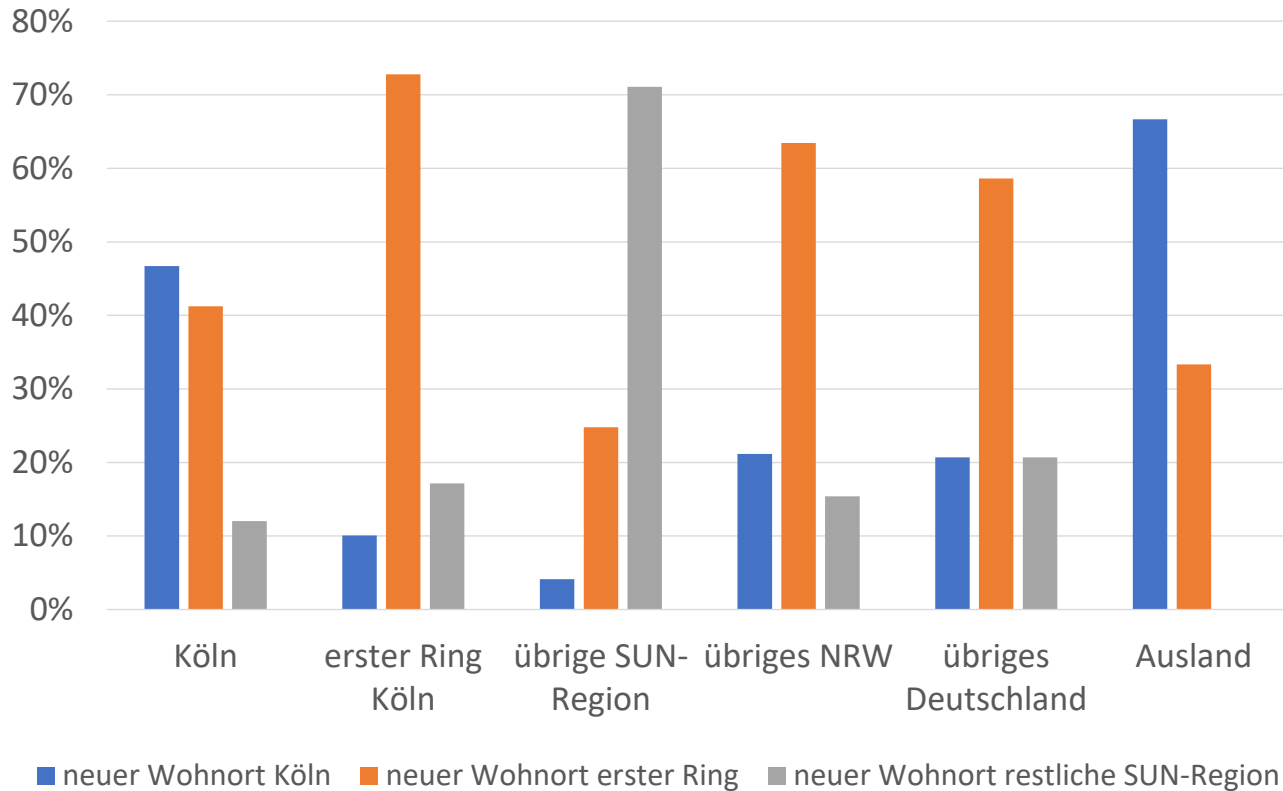
## Wohnformen nach Zielgruppen

	Köln				Erster Ring				Übrige Region				S.U.N. gesamt			
	MFH		EZFH		MFH		EZFH		MFH		EZFH		MFH		EZFH	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1 u. 2 PHH (jünger, mittel)	76	55%	3	12%	72	44%	33	21%	21	44%	23	21%	169	48%	59	20%
1 u. 2 PHH (älter)	23	17%	0	0%	56	34%	6	4%	21	44%	4	4%	100	29%	10	3%
Familien	39	28%	23	88%	35	21%	116	75%	6	13%	81	75%	80	23%	220	76%
<b>Gesamt</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>163</b>	<b>100%</b>	<b>155</b>	<b>100%</b>	<b>48</b>	<b>100%</b>	<b>108</b>	<b>100%</b>	<b>349</b>	<b>100%</b>	<b>289</b>	<b>100%</b>

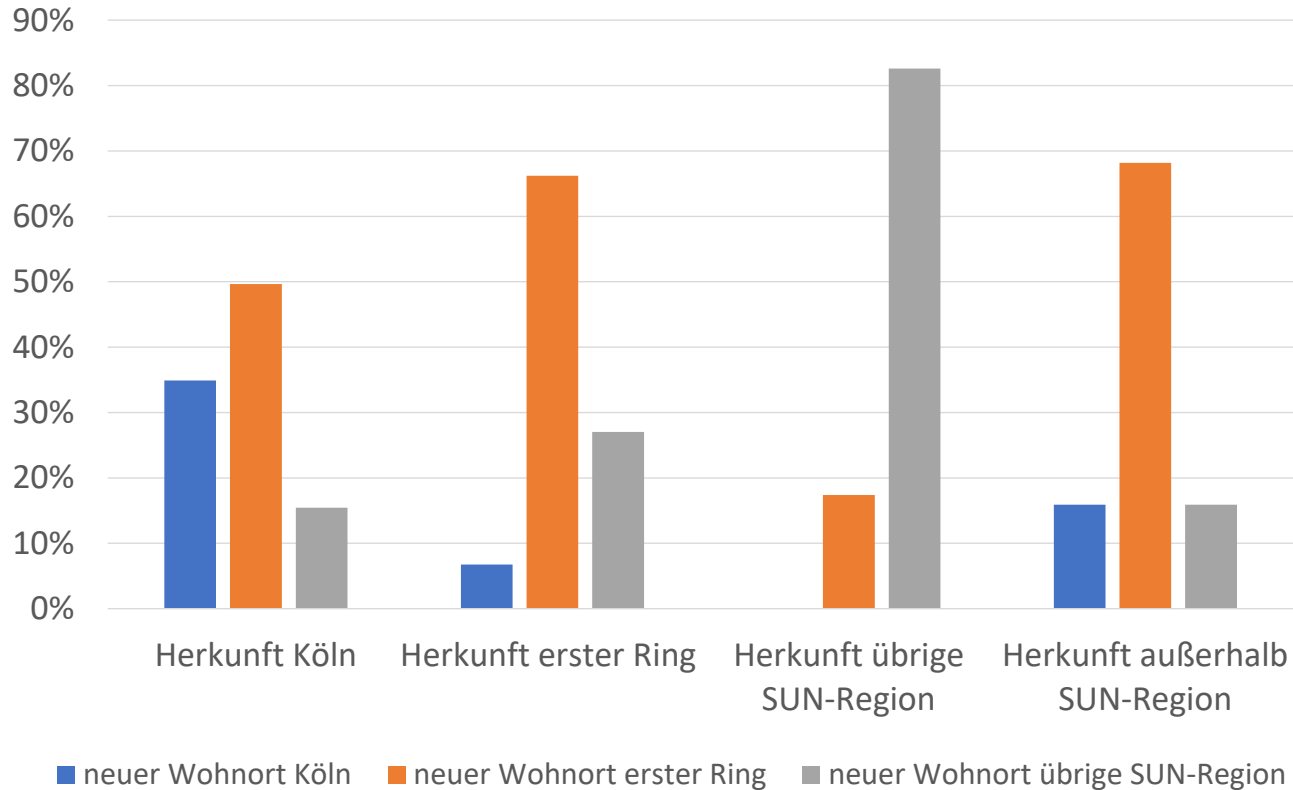
## Wohnformen nach Zuzugsregion

	Köln				Erster Ring				Übrige Region				S.U.N. gesamt			
	MFH		EZFH		MFH		EZFH		MFH		EZFH		MFH		EZFH	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Köln	102	68%	22	85%	37	21%	71	45%	5	9%	28	26%	144	38%	121	41%
Erster Ring	14	9%	3	12%	73	42%	44	28%	3	6%	24	22%	90	24%	71	24%
Übrige Region	5	3%	0	0%	23	13%	6	4%	35	65%	47	43%	63	17%	53	18%
übriges Deutschland/Ausland	30	20%	1	4%	42	24%	38	24%	11	20%	10	9%	83	22%	49	17%
<b>Gesamt</b>	<b>151</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>175</b>	<b>100%</b>	<b>159</b>	<b>100%</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>109</b>	<b>100%</b>	<b>380</b>	<b>100%</b>	<b>294</b>	<b>100%</b>

# Umzugsrelationen nach vorherigem Wohnort



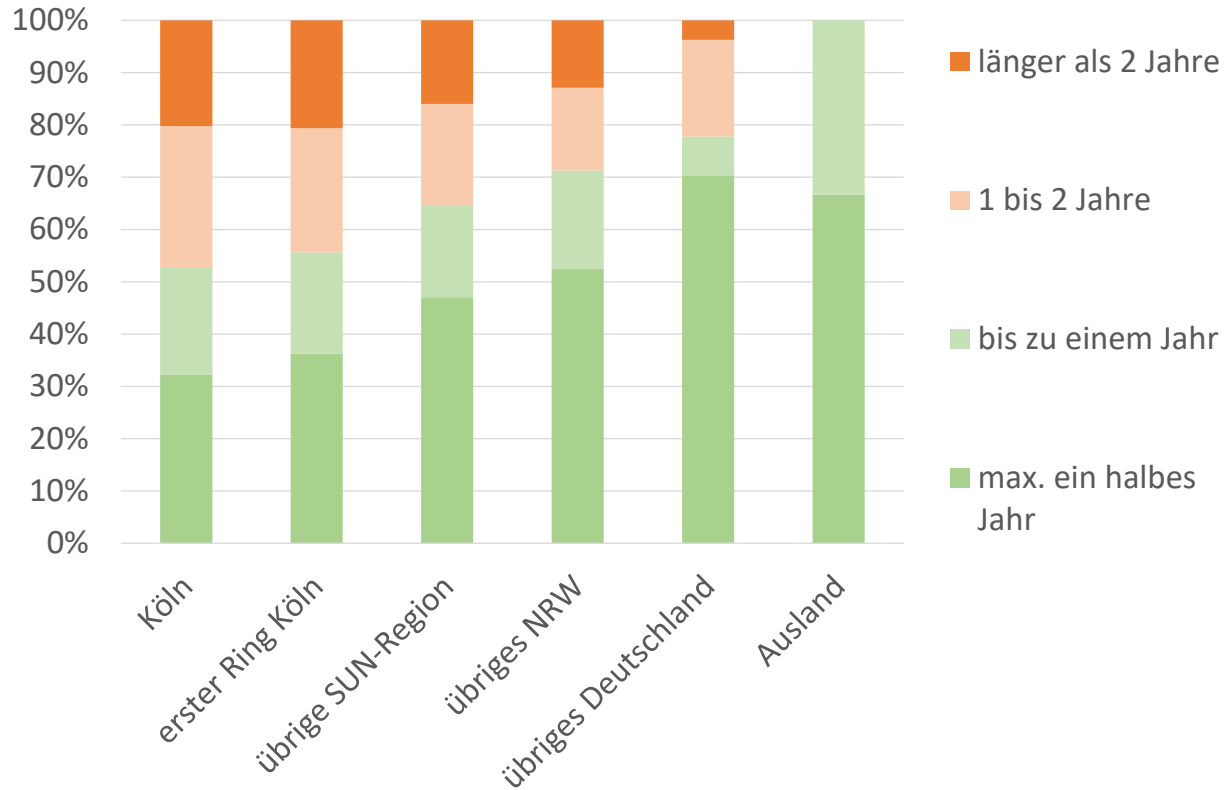
# Umzugsrelationen nach vorherigem Wohnort - Familien



# Suchprozesse

- Suchbereiche gesamte SUN-Region
  - Vorheriger Wohnstandort Köln: rd. 40 %
  - Vorheriger Wohnstandort 1. Ring: rd. 26 %
  - Vorheriger Wohnstandort übrige SUN-Region rd. 23 %
- Suchbereich gesamte SUN-Region – nur Familien
  - Vorheriger Wohnstandort Köln: rd. 45 %
  - Vorheriger Wohnstandort 1. Ring: rd. 26 %
  - Vorheriger Wohnstandort übrige SUN-Region rd. 26 %

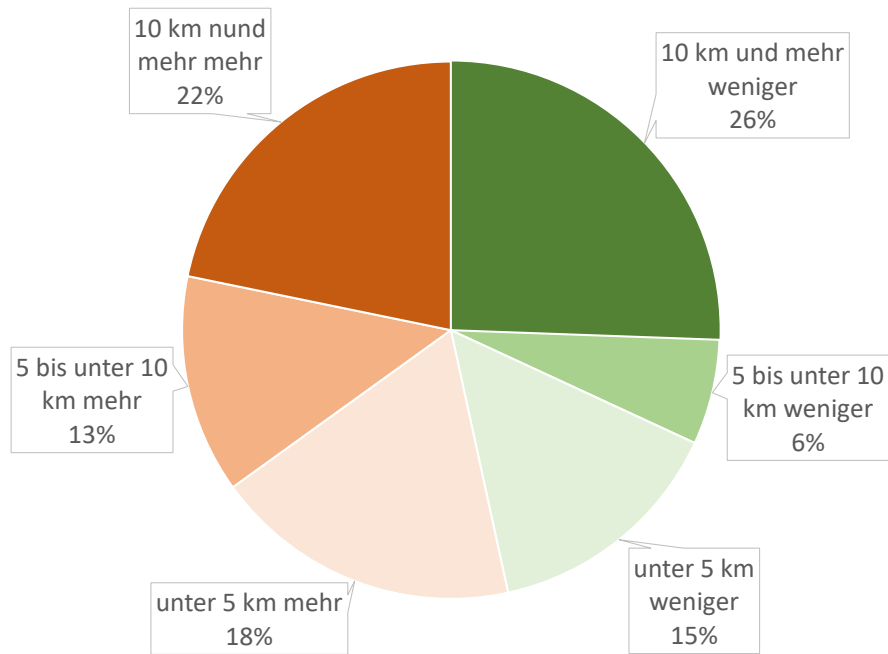
# Suchdauer



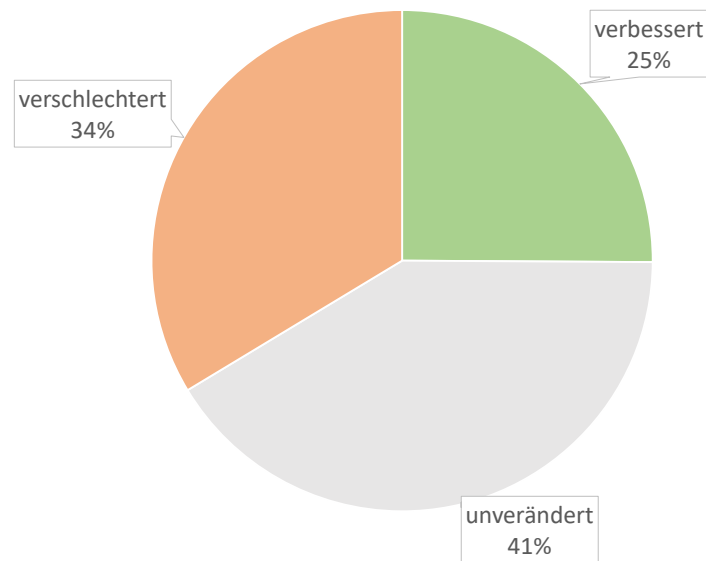
# Erweiterung des Suchradius

- Suchradius erweitert bei vorherigem Wohnort:
  - Köln: 42 %
  - 1. Ring: 27 %
  - Übrige SUN-Region: 14 %
  
- Suchradius erweitert nach aktueller Wohnform
  - MFH: rd. 26 %
  - EFH: rd. 39 %

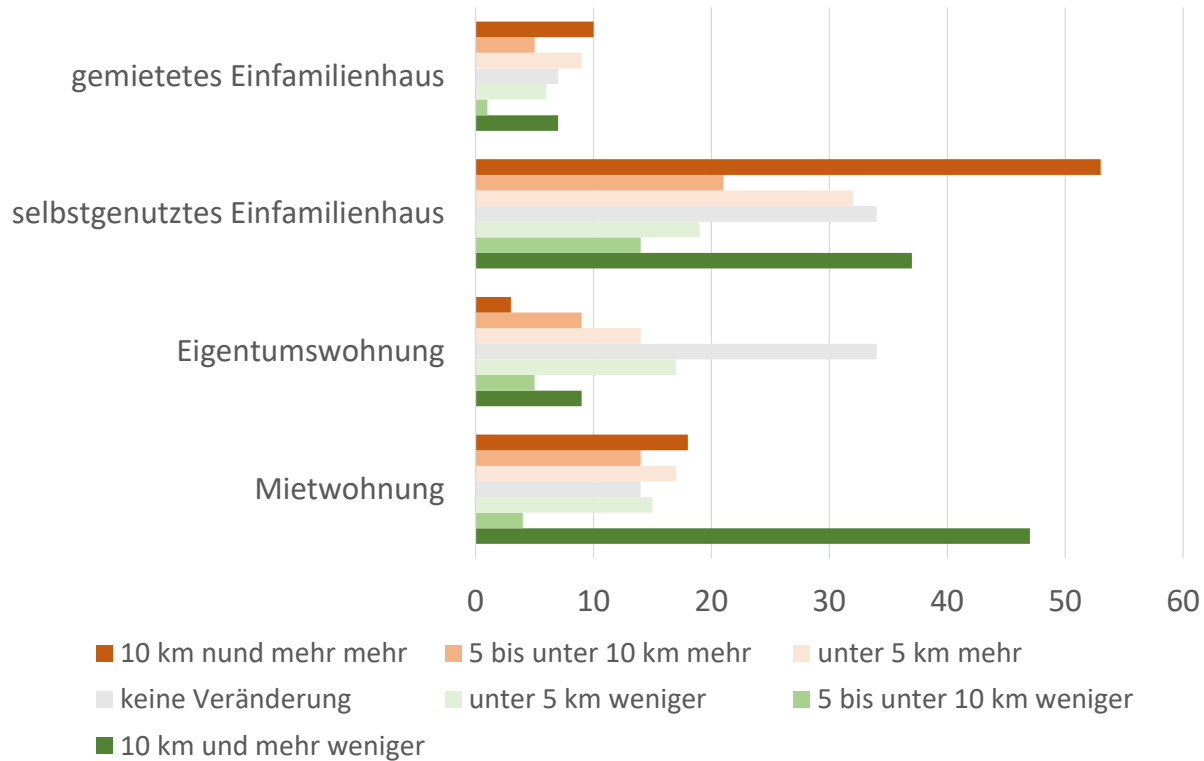
# Pendeldistanzen nach Umzug



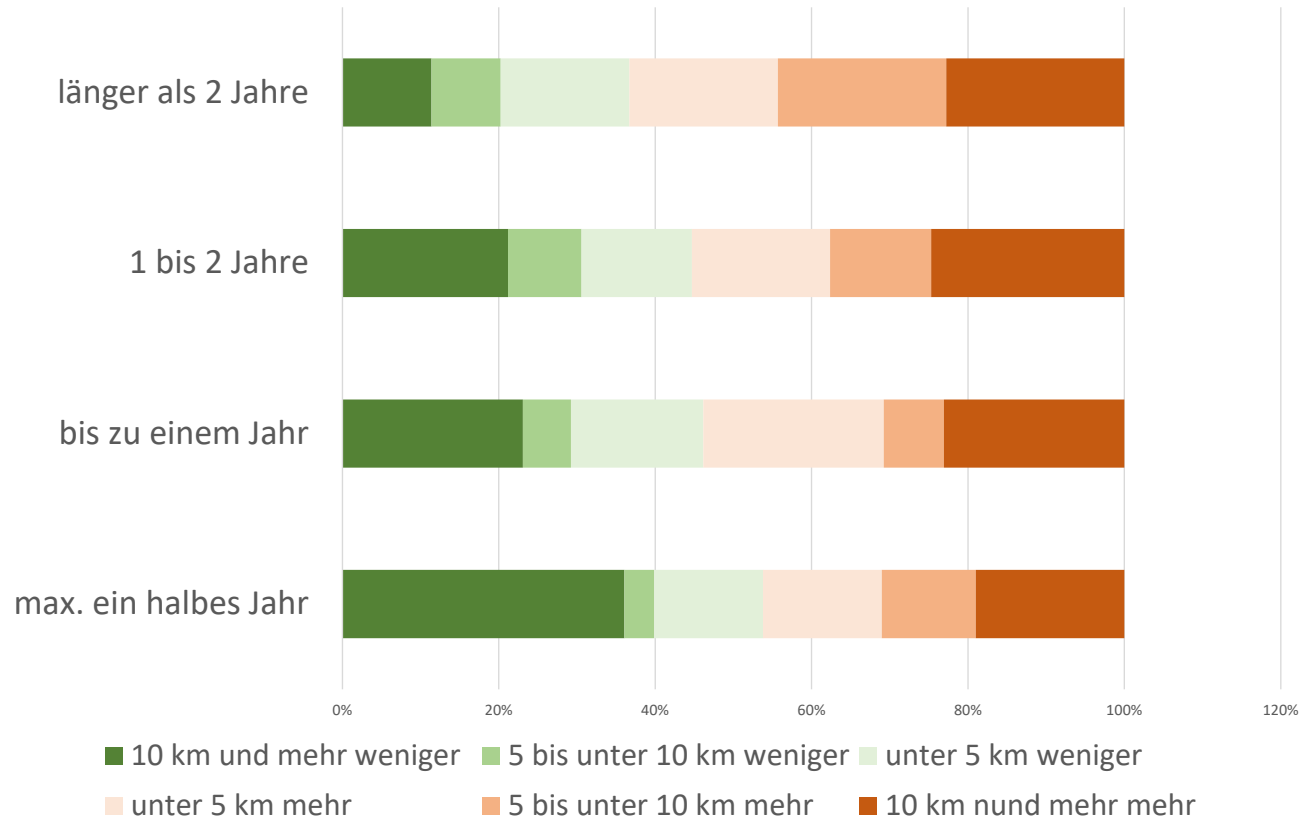
# ÖV-Anbindung nach Umzug



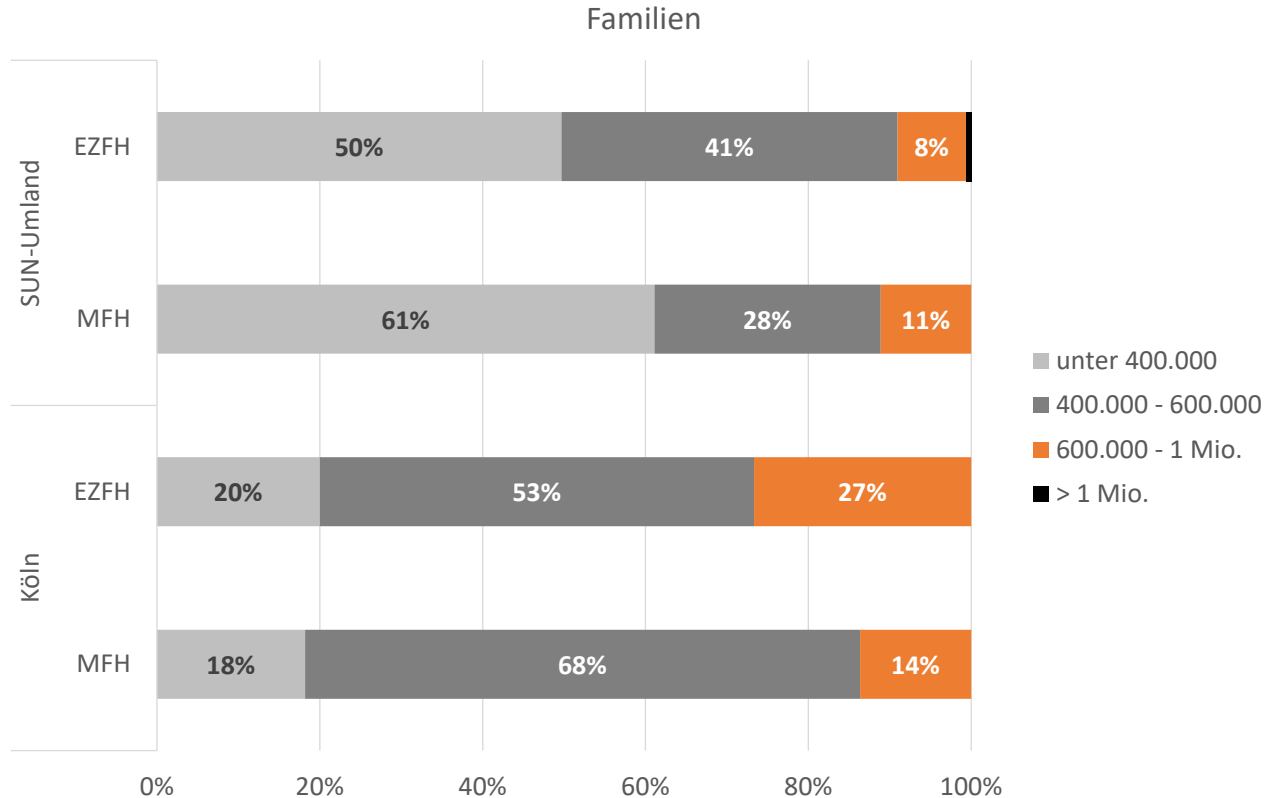
# Pendeldistanzen nach Umzug



# Pendeldistanzen nach Suchdauer

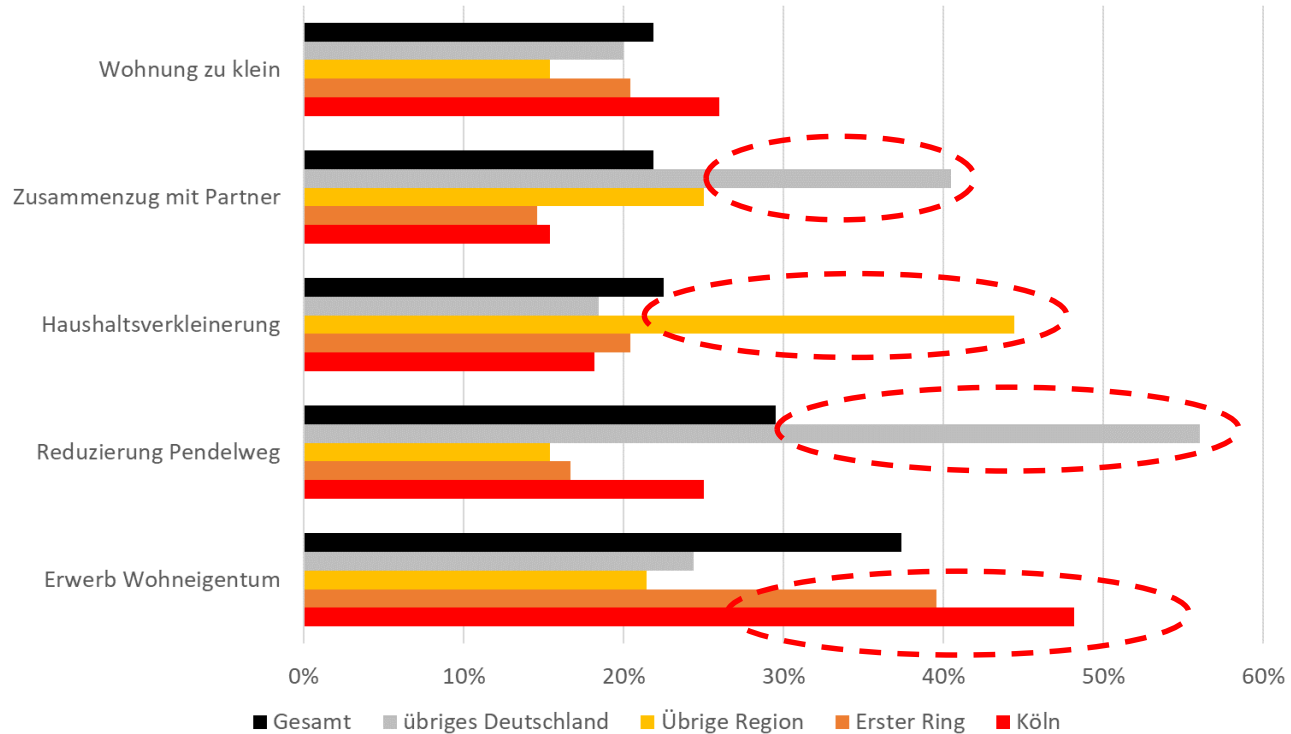


# Kaufpreise (Familien) im Vergleich Köln/Umland



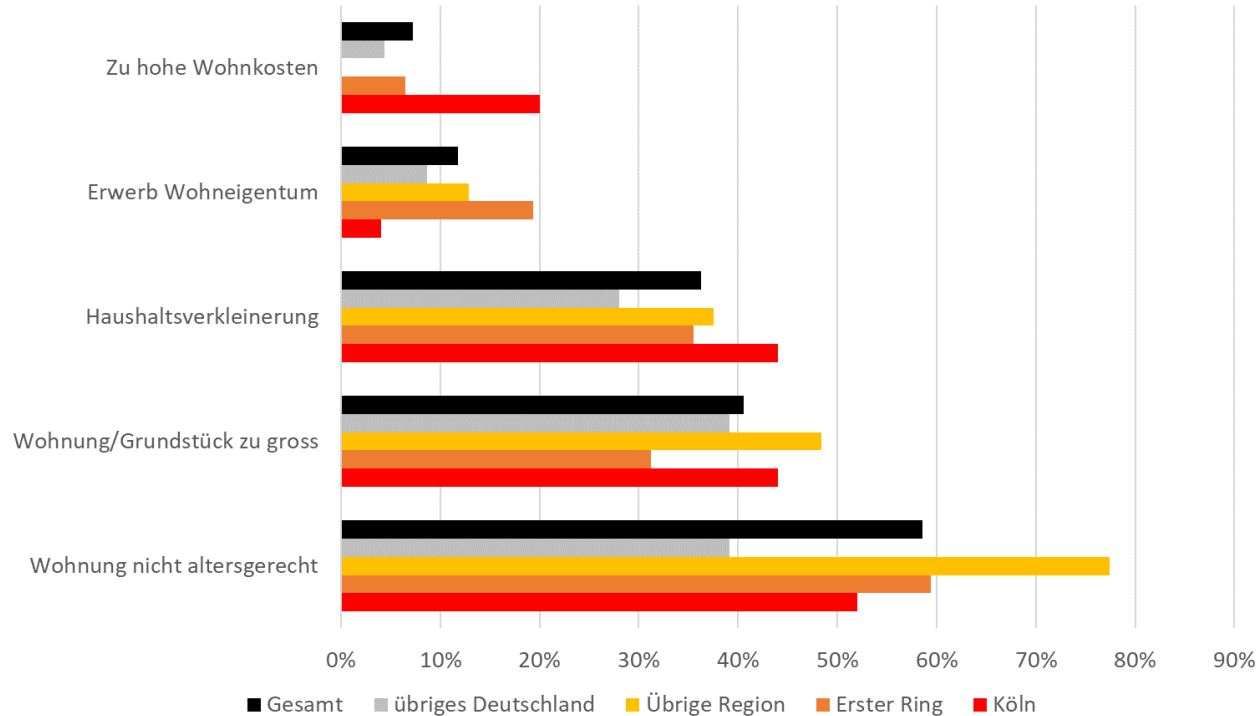
# Fortzugsgründe nach vorherigem Wohnort (I)

## Ein- und Zweipersonenhaushalte (jung, mittel)

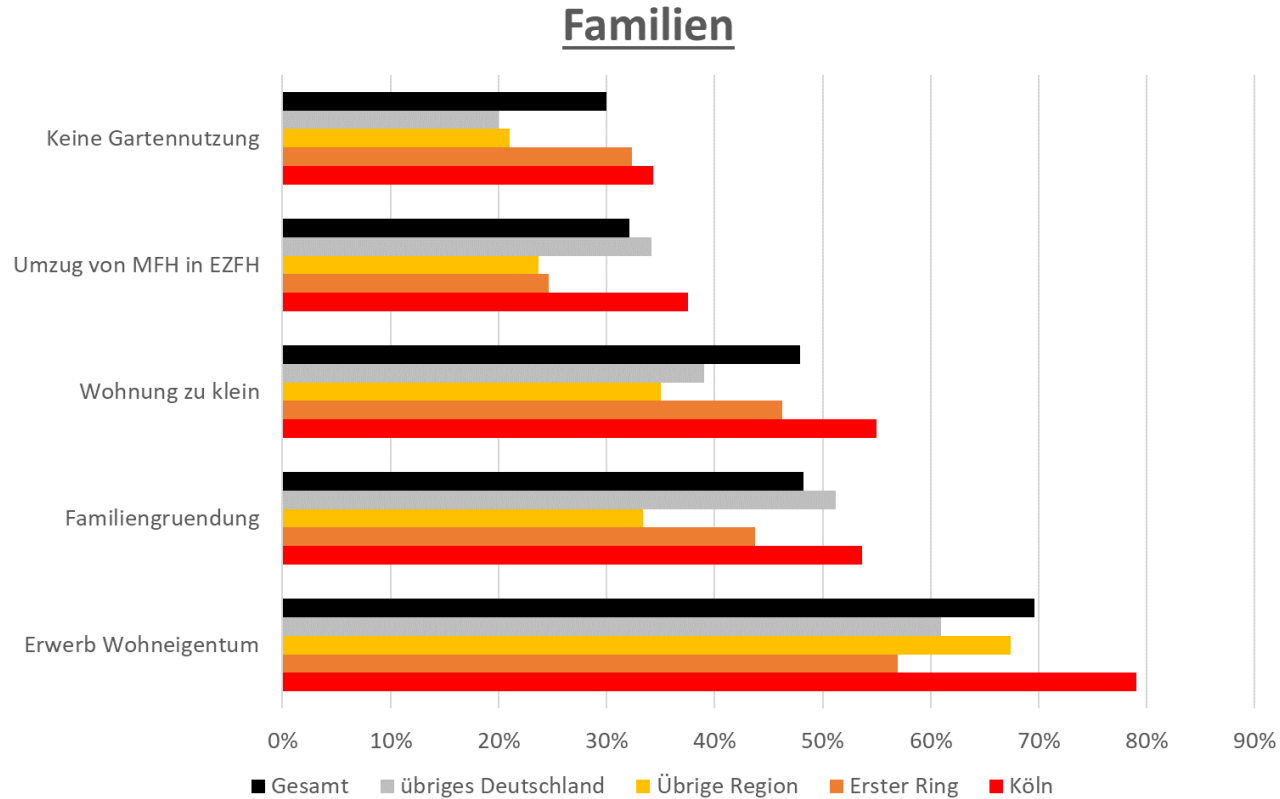


# Fortzugsgründe nach vorherigem Wohnort (II)

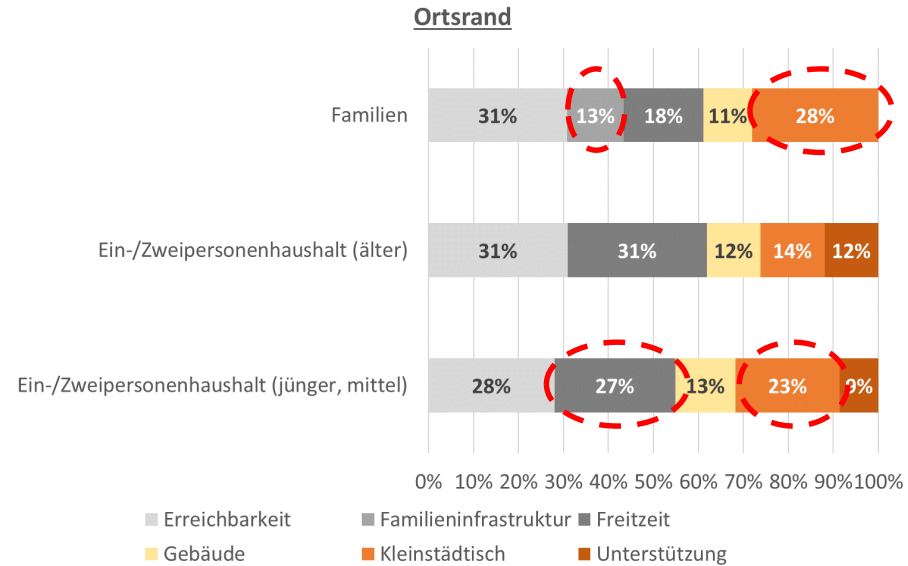
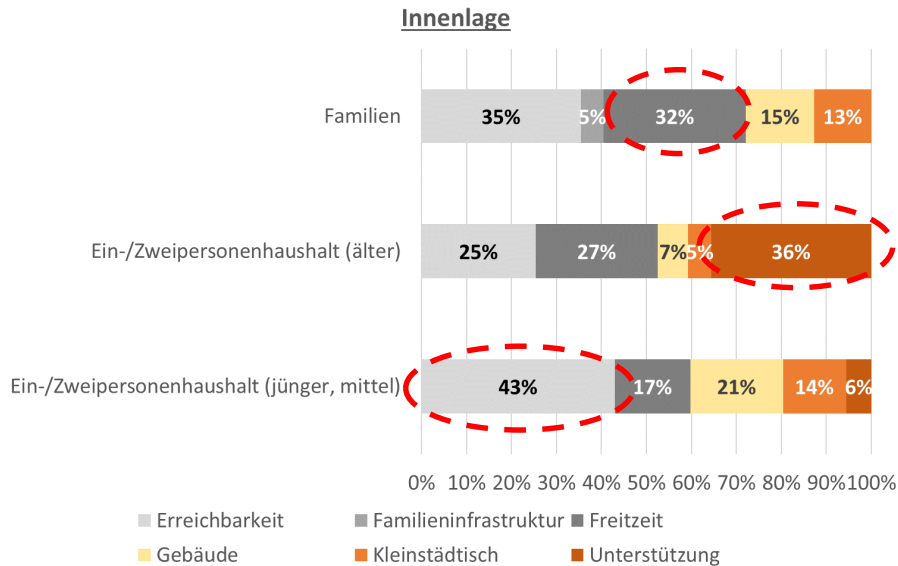
## Ein- und Zweipersonenhaushalte (älter)



# Fortzugsgründe nach vorherigem Wohnort (III)

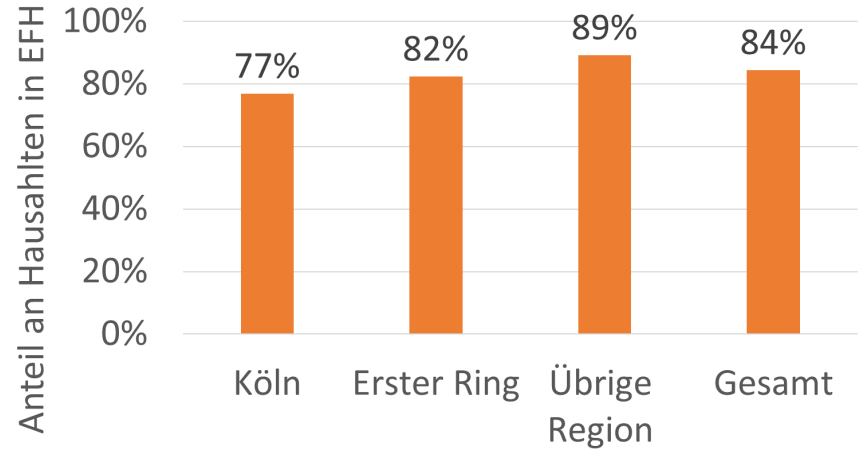


# Typisierung der Neubaunachfrage: Gründe der Wohnstandortwahl



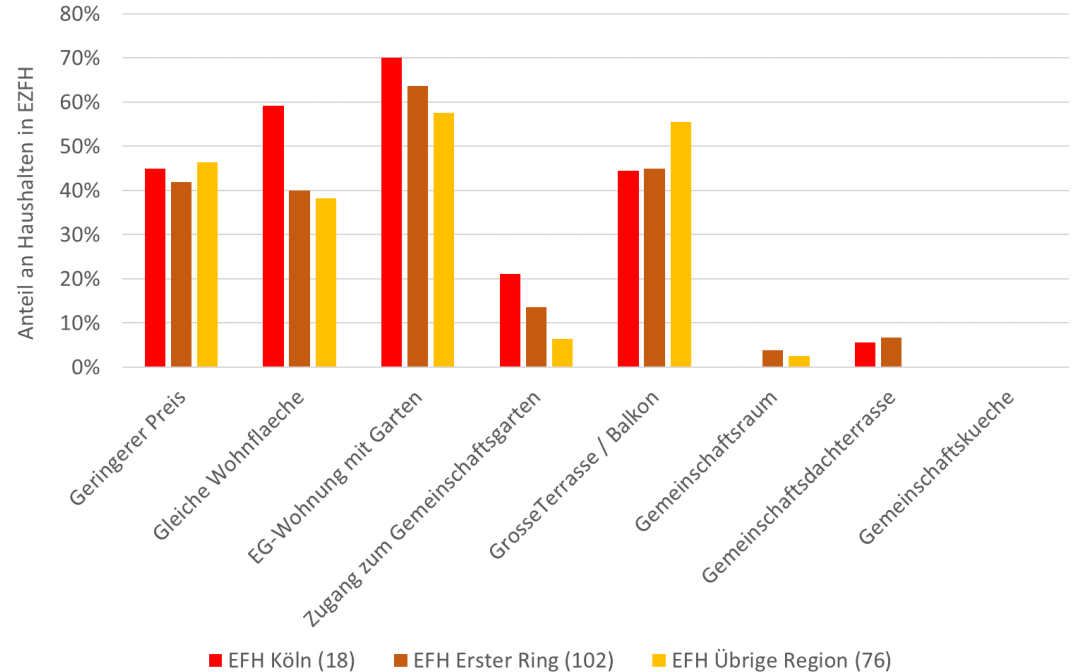
# Fehlende Akzeptanz von Mehrfamilienhäusern (I)

- Für 84 % der Einfamilienhausbezieher kam das MFH bei der Wohnungssuche nicht in Frage
- Haupt-Ablehnungsgründe (off. Frage)
  - Zu viele Nachbarn/ keine Privatsphäre
  - Eigentum gewünscht
  - Zu laut
  - Wunsch nach einem Garten

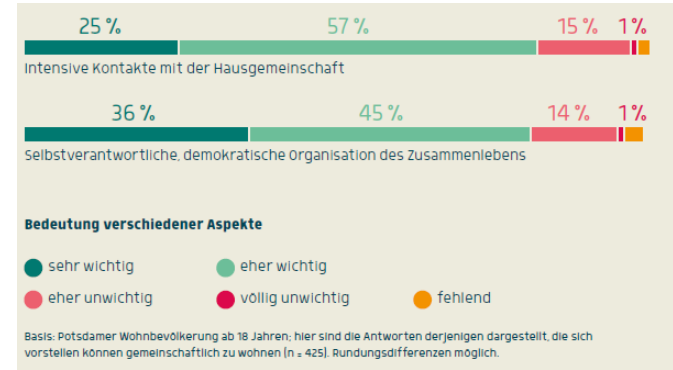
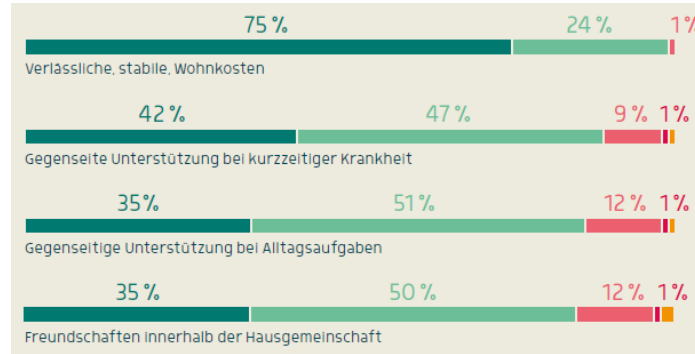
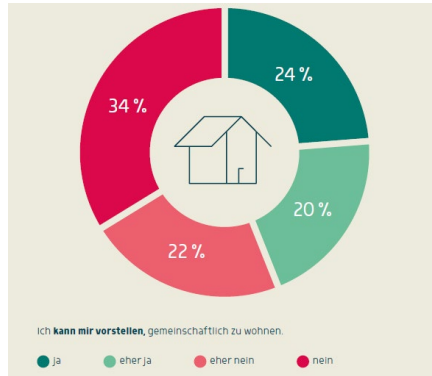


# Akzeptanz von Mehrfamilienhäusern (II): Bedingungen für MFH-Wahl und gemeinschaftliche Aspekte des Wohnens

- Freiflächen, gleiche Wohnfläche und günstigerer Preis sind wichtigste Faktoren
- Differenzierung in Preisorientierte (Preis und Wohnfläche) und Qualitätsorientierte (Frei- und Wohnflächen)
- Gemeinschaftsaspekte sind nachrangig, allenfalls Gemeinschaftsgarten hat Relevanz



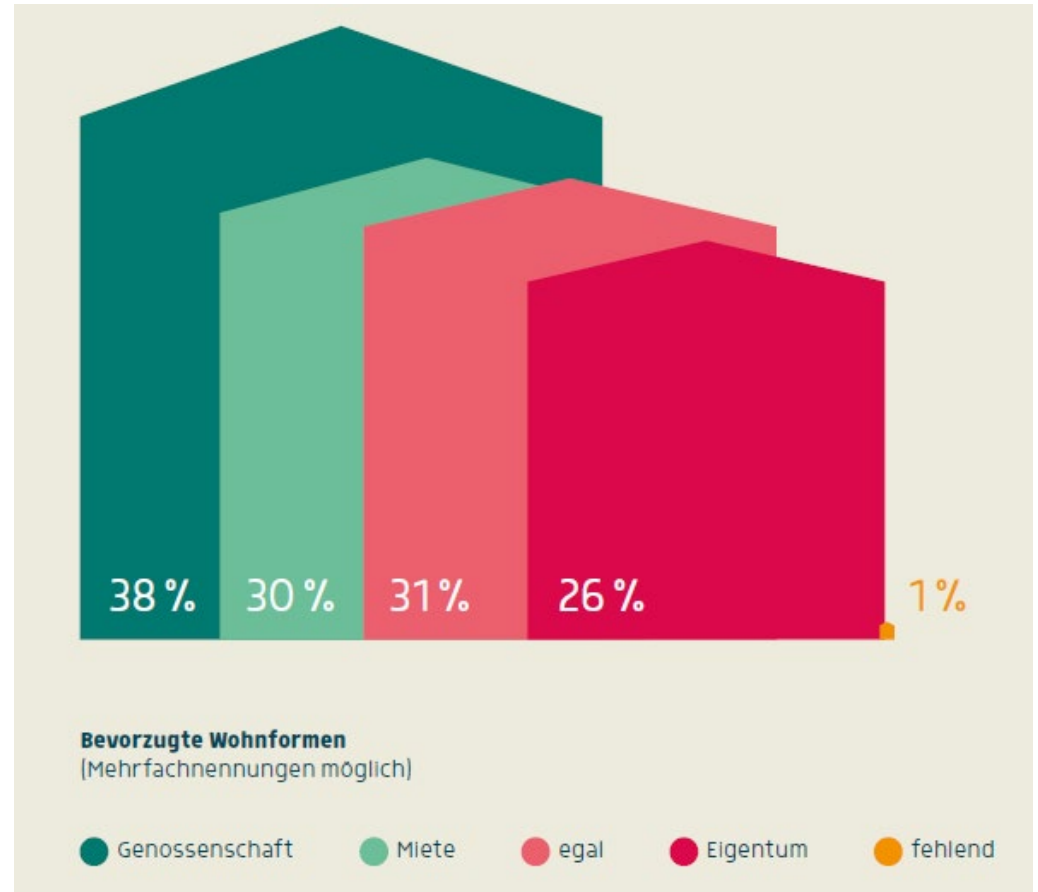
# Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen (Befragung Potsdam) (I)



- Generell hohe Bereitschaft
- Vor allem „harte Faktoren“ zählen (Wohnkosten, Unterstützung bei Krankheit)
- Die meisten Faktoren sind aber nicht ausschließlich Merkmale gemeinschaftlicher Projekte (sondern könnten auch anders organisiert werden)

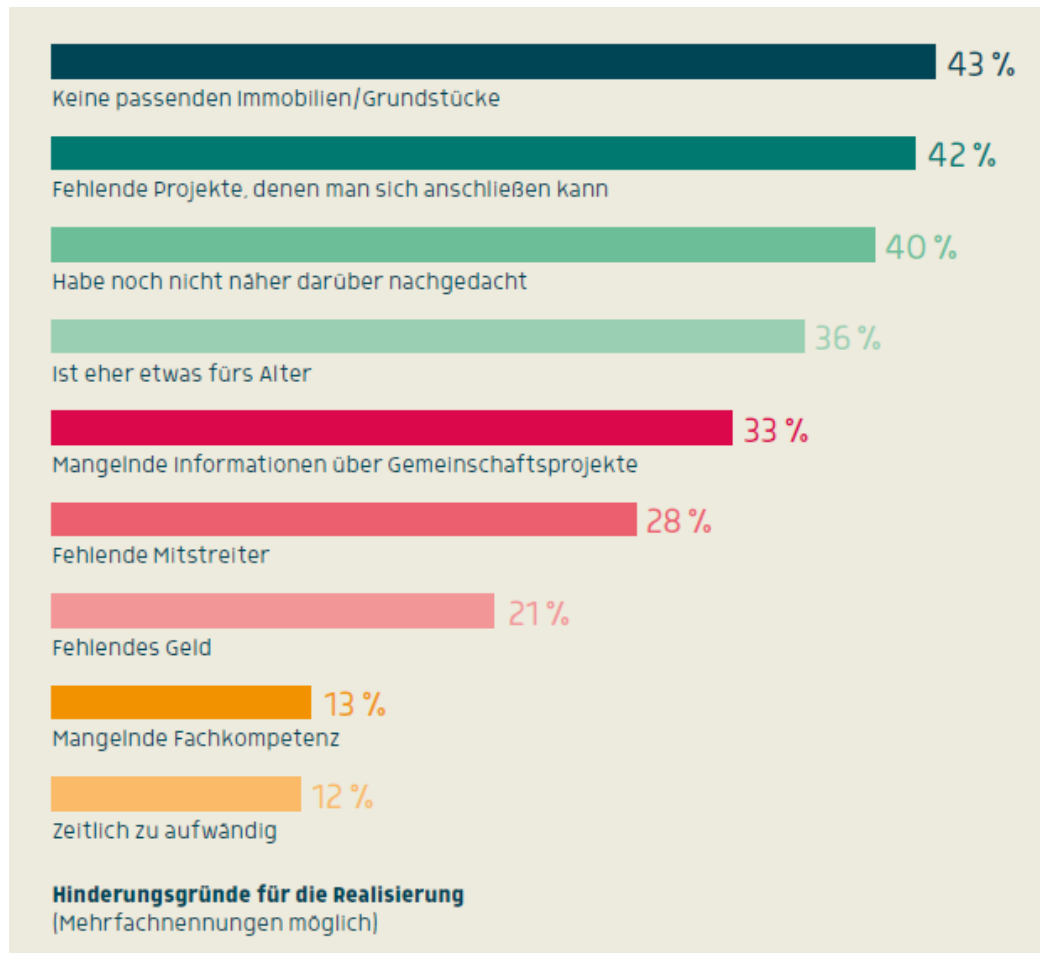
# Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen (Befragung Potsdam) (II)

- Eher ein Thema im Segment Miete als bei Eigentum



# Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen (Befragung Potsdam) (III)

*Was hat Sie bisher daran gehindert, gemeinschaftlich zu wohnen?*



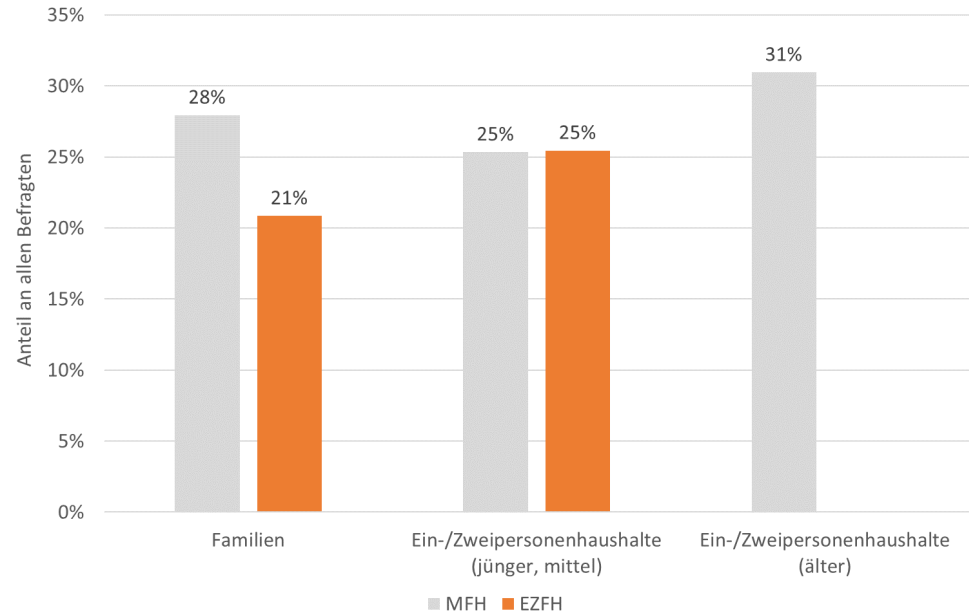
# Gemeinschaftliches Wohnen - Kostenaspekte

- **Niedrige Kaltmieten**
  - Fördermittel (Soz. Wohnraumförd, Förd. f. Mehrgenerationenw., energieeffizientes Bauen)
  - Geringere Renditen als bei einem „normalen“ Investor
  - Überdurchschnittliche Belegungsdichte
- **Günstige Betriebskosten**
  - Hohe Energiestandards
  - Bewohner übernehmen anfallende Arbeiten selbst
- **Finanzierung**
  - rel. hoher Eigenkapitalanteil (Einlagen d. Bewohner, Direktkredite v. Freunden/Verwandten)
- **Planungskosten**
  - tlw. wurden Arbeiten durch Projektbeteiligte übernommen
  - Einbindung erfahrener Genossenschaften



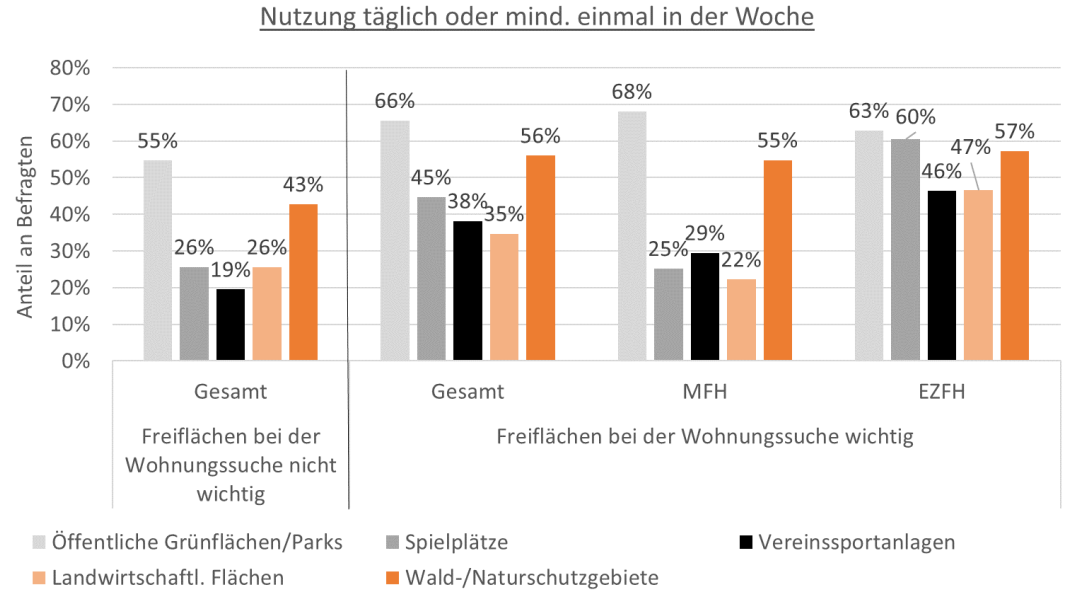
# Anteil der Haushalte, für die Freiflächen in der Wohnumgebung bei der Wohnstandortwahl eine Rolle spielten

- Für jeden vierten Haushalt waren Freiflächen bei der Wohnungssuche wichtig.
- Für Haushalte in Innenlagen waren Freiflächen wichtiger als für Haushalte am Ortsrand
- Für Familien in MFH waren Freiflächen bei der Wohnungssuche wichtiger als für Familien in EZFH.



# Häufige Nutzung der Freiflächen in der Wohnumgebung (3 km-Radius)

- Freiflächen werden häufiger genutzt von Haushalten, für die Freiflächen bei der Wohnungssuche wichtig waren.
- Freiflächen werden häufiger von Bewohnern in EZFH genutzt als von Bewohnern in MFH (Ausnahme: Grünflächen/Parks) – das gilt auch für Familien

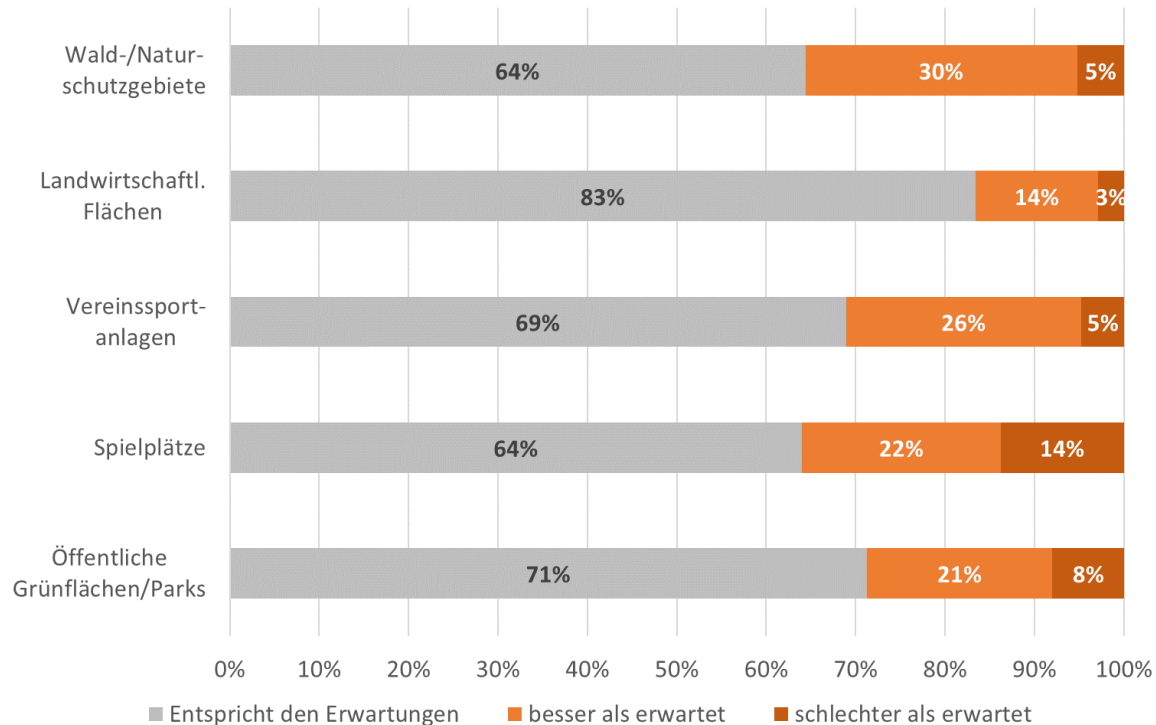


# Wofür werden die Freiflächen genutzt? (nur häufige Nutzer)

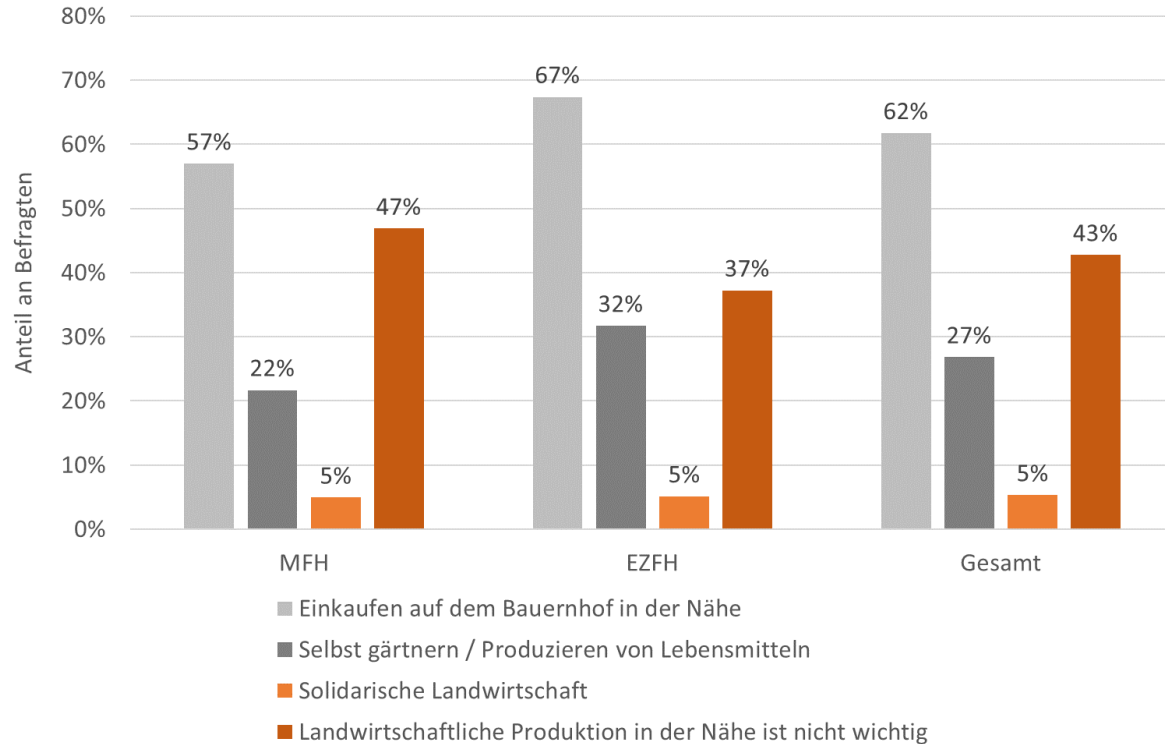
	Öffentliche Grünflächen/Parks	Spielplätze	Vereinsportanlagen	Landwirtschaftl. Flächen	Wald-/Naturschutzgebiete
Spaziergänge	92%	91%	96%	89%	92%
Spielgelegenheiten	45%	96%	70%	54%	43%
Sport	61%	73%	90%	64%	65%
Hunde ausführen	15%	13%	13%	20%	18%
Gärtnern	3%	1%	3%	4%	3%

- Spazieren, Spielen, Sport treiben ist am wichtigsten

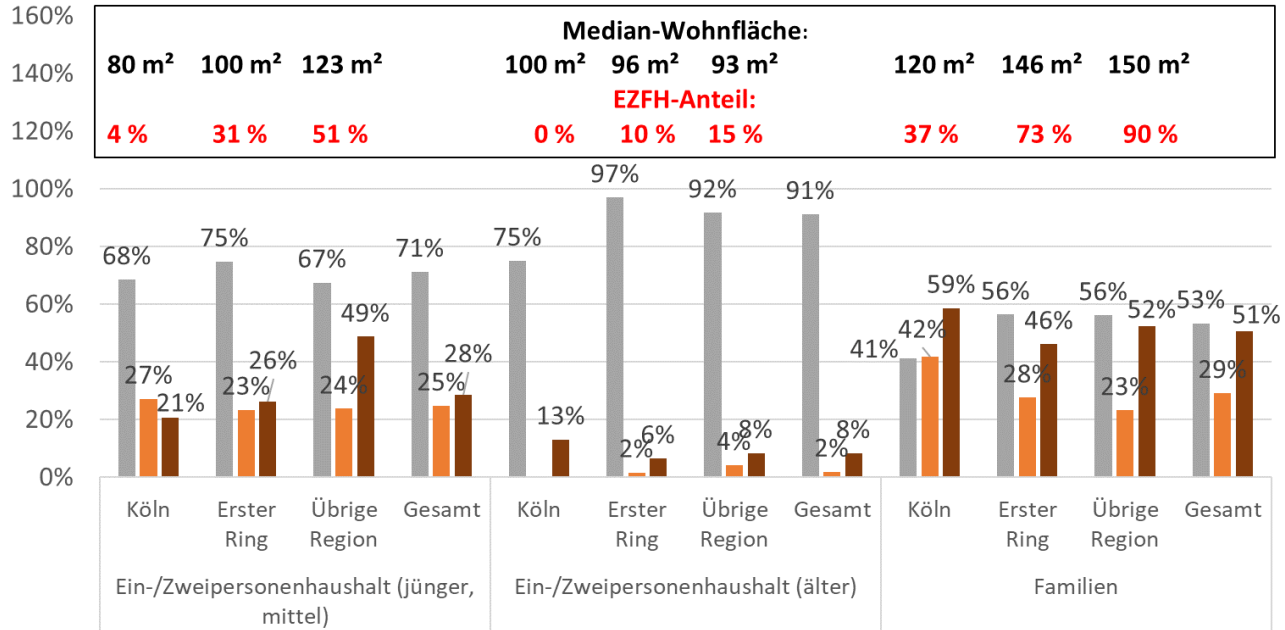
# Wurden die Erwartungen an die Freiflächen erfüllt? (nur häufige Nutzer)



# Welche Aspekte wären Ihnen beim nächsten Wohnungswechsel wichtig?



# Veränderte Wohnansprüche i.d. Corona-Pandemie



- Keine veränderten Ansprüche durch Corona
- Separates Arbeitszimmer ist wichtiger geworden
- Verfügbarkeit eines Garten ist wichtiger geworden

# Regionale Rahmenbedingungen für neue Siedlungsmodelle

- Weiterhin Anspannungstendenzen - Erwartung von Preisvorteilen bei MFH ggü. EFH (Familien)
- Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzungen im Wohnumfeld bislang nachrangig
- Große Unterschiede bei verschiedenen gemeinschaftlichen Aspekten des Wohnens
- Differenzierung nach Lagen (erster vs. 2./3. Ring)/Akzeptanz
- Rolle von Miete/Eigentum
- Innovative Bauträger aus der Region/ggf. überregional
- Erlebbar Beispiele für potenzielle Nutzer - Externe Nachfrage als Impulsgeber?

# Wir freuen uns auf die gemeinsame Diskussion

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# Rahmendaten der Befragung

- Ziele:
  - Aktuelle und vorherige Wohnsituation von Neubaubewohnern
  - Suchverhalten und Wohnpräferenzen
  - Sichtweisen von Einfamilienhausbewohnern auf das Mehrfamilienhaus, zu gemeinschaftlichen Aspekten des Wohnens und zu agriurbanen Aspekten
- Vorgehen
  - Identifikation von Neubaustandorten (Luftbilder, empirica Preisdatenbank) und Aufteilung auf Innenlage und Ortsrandlage
  - Ende Juli 2020: 7.000 Fragebögen an rd. 170 Standorten verteilt (Köln: 2.000, übrige S.U.N.: 5.000)
  - Rücklauf bis Anfang September 2020
  - Rücklaufquote: 10 % (Köln: 9,1 %, übrige S.U.N.: 10,5 %)