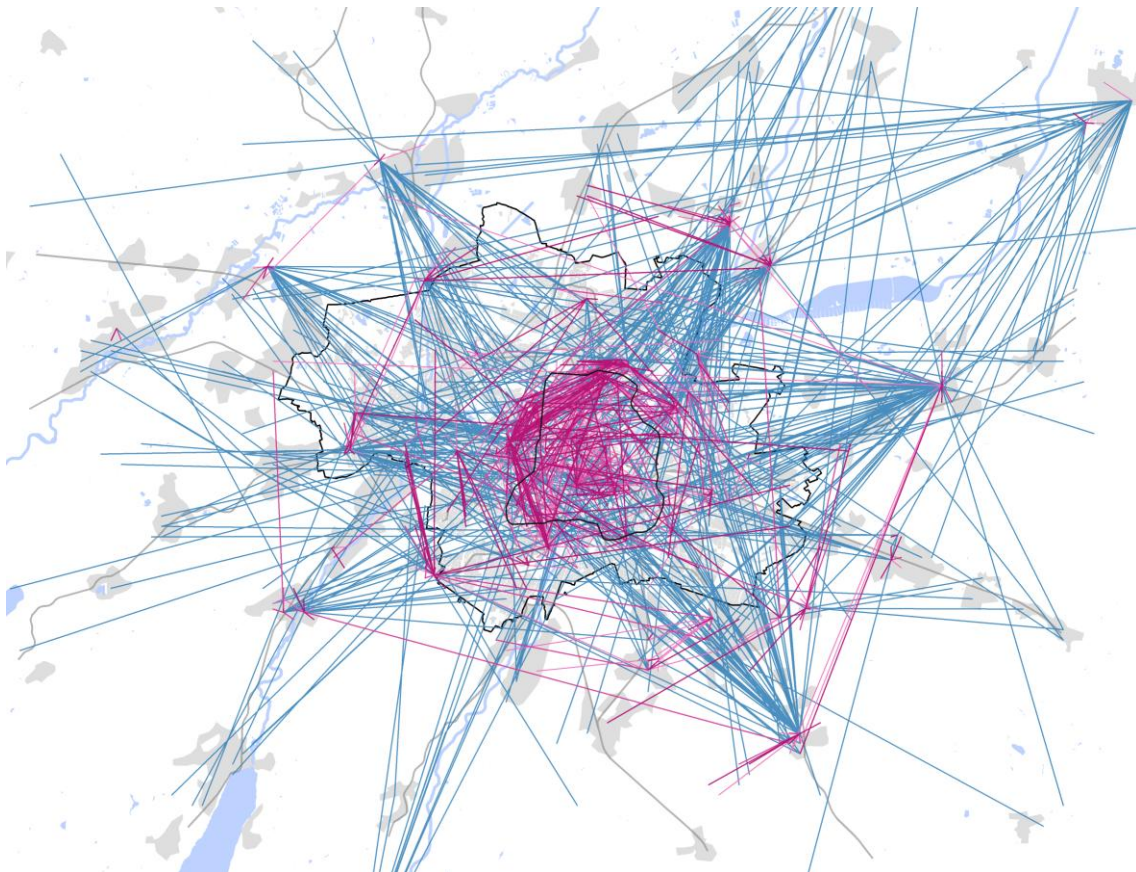


Wohnungsnachfrage im Großraum München.

Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabsebenen.



Lehrstuhl für Raumentwicklung
Prof. Dr. Alain Thierstein

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung
Honorarprofessor Dr. Matthias Ottmann

Vorschlag zur Zitierweise

Tierstein, Alain; Förster, Agnes; Conventz, Sven; Erhard, Kristina; Ottmann, Matthias (2013): Wohnungsnachfrage im Großraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabsebenen. München: Lehrstuhl für Raumentwicklung der Technischen Universität München.

Impressum

Lehrstuhl für Raumentwicklung
 Technische Universität München
 Arcisstraße 21
 80333 München
 www.raumentwicklung-tum.de

Projektleitung

Agnes Förster, Dipl.-Ing. Architektin

Wissenschaftliche Mitarbeit

Sven Conventz, Dipl. Geograph, M.A. (Delaware)
 Kristina Erhard, Mag.^a rer. Nat.

Wissenschaftliche und studentische Hilfskräfte

Viktoria Luft, B.Sc.
 Benjamin Ruß, B.Sc.
 Christian Schultheiss, B.Sc.
 Ilil Bartana, M.Sc.
 Helena Frigowitsch, B.A.
 Caroline Mittag, B.Sc.
 Saskia Nissen, cand. Arch.
 Jasmin Ostermeier, cand. Arch.

Die Partner

Das Projekt wurde finanziert durch elf Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Großraum München: Arge Poing, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, Bayerische Landesbank, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Concept Bau GmbH, Demos Wohnungsbaugesellschaft mbH, GBW Gruppe, Gewofag Holding GmbH, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH, Ottmann GmbH & Co Südhausbau KG.

Zu den **ideellen Unterstützern** des Projekts zählen:

- Frau Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin LH München
- Frau Prof. Regine Keller, Vizepräsidentin der TU München
- Frau Ministerialrätin Karin Sandeck, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Experimenteller Wohnungsbau
- Herr Prof. Dietrich Fink, Lehrstuhl für Integriertes Bauen, Fakultät für Architektur der TU München

Wir bedanken uns für die **Bereitstellung von Daten** bei:

- Landeshauptstadt München
- Stadt Dachau
- Stadt Erding
- Stadt Garching bei München
- Gemeinde Gauting
- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Karlsfeld
- Gemeinde Neuried

Inhalt

A	Management Summary	7
B	Anlass, Ziel, Methoden	15
	Ausgangslage und Problemstellung.....	16
	Ziel und Methodik.....	19
	Zentralitätskonzept.....	28
	Struktur des Daten-Sample.....	32
C	Hauptergebnisse	39
	Zentralität ist Trumpf	40
	Wer findet, zahlt mehr	54
	Verdrängt, rekonzentriert, aufgewertet.....	64
	Hier oder da, nicht dort	72
	Stadt in der Region.....	76
	Familien: Mobil für mehr Fläche, Nachbarn, Freiräume, Schulen	86
	Single: Nicht allein, gut angebunden.....	94
	Gut angebunden, schlecht versorgt.....	98
	Wenig zum Leben: Daseinsvorsorge im Umfeld	102
	Jung, in Miete, zugezogen, draufgezahlt	106
	Mehr Geld, mehr Zeit, mehr Fläche.....	114
	Viel Grün, viel Lärm.....	124
	Neubau – Insel der Seligen?.....	128
D	Standortportraits.....	131
	Quervergleich Einzelstandorte.....	132
	München Walther-/Maistraße: Hauptsache zentral.....	140
	München Taxisgarten / Gern 64: Endlich im Quartier gefunden.....	144
	München Hirschgarten: Zentral, grün, schlecht ausgestattet.....	148
	München Parkstadt Schwabing: Mehr Park als Stadt	152
	Neuried: Stadtrand gesucht und gefunden.....	156
	Garching: Am Ort konzentriert.....	160
	Poing: Pragmatisch, familienfreundlich.....	164
	Höhenkirchen: Peripher, aber schön.....	168
E	Weiterer Forschungsbedarf	171
	Quellen.....	174
	Fragebogen	176

A Management Summary

Management Summary

Anspruchsvolles Angebot schafft anspruchsvolle Nachfrager, auf die neue anspruchsvolle Anbieter reagieren, um weitere Kreise von anspruchsvollen Nachfragern hervor zu bringen. Dieser idealtypische Wirkungszusammenhang eines leistungsfähigen Marktes beschreibt, wie Qualität entsteht. Ansprüche und Qualitäten im Wohnungsmarkt beziehen sich vor allem auf das Preis-Leistungs-Verhältnis, die funktionale Ausstattung, das soziale Umfeld sowie die stadträumliche und architektonische Gestaltung. Die Entwicklung eines städtischen oder regionalen Wohnimmobilienmarkts kann als positiver Lernprozess verstanden werden. Bewährtes, Verbessertes und Neues entsteht in einem allmählichen, an die spezifischen lokalen Erfahrungen gebundenen Prozess. Im Idealfall lernen die Anbieter und Nachfrager des Wohnungsmarkts voneinander und spornen sich gegenseitig an.

Lernen von Wohnungsfindern

Im Wohnungsmarkt des Großraums München, wo die Nachfrage nach Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot seit Jahrzehnten übersteigt, sind die Kräfteverhältnisse dieses Lernprozesses verschoben. Die Wohnungsnachfrager können ihre Wünsche im Angebotsmarkt häufig nicht richtig befriedigen. Der Verlauf einer Wohnungssuche entpuppt sich vielfach als Leidensgeschichte. Zu glücklichen Wohnungsfindern werden nur diejenigen, die ihre ursprünglichen Wünsche so zurechtstutzen, dass sie zu dem zur Verfügung stehenden Angebot passen. Diese Hypothese stand am Anfang des auf zwölf Monate angelegten Forschungsprojekts.

Die Studie zeigt und analysiert die Suchgeschichten von knapp 1800 erfolgreichen Wohnungsfindern, die im Zeitraum 2009-2012 mit ihrer Suche erfolgreich waren. Angeschrieben wurden Wohnungsfinder in Neubaustandorten der Stadt München und ausgewählter Gemeinden der Region¹. Zusätzlich haben weitere Wohnungsfinder einen Websurvey ausgefüllt. Zu den Wohnungsfindern zählen Mieter wie Eigentümer. Mit dem Nachzeichnen von Suchgeschichten bietet die Studie einen neuartigen Blick auf den Wohnungsmarkt München. Untersucht wird der zeitliche und räumliche Verlauf der individuellen Abwägungsprozesse, vom Start der Wohnungssuche bis zur letztlichen Entscheidung. Damit können Entscheidungsmotive und Kompromisse abgebildet werden, welche über die Wohnwünsche von Ex-Ante-Befragungen und die Wohnzufriedenheit von Ex-Post-Untersuchungen hinaus gehen.

Das Forschungsdesign diskutiert systematisch die Qualitäten und Wünsche zu einzelner Objekt, näherer Umgebung, dem Stadtviertel in München oder der Gemeinde in der Region. Wohnungsnachfrager entwickeln unter dem Druck des Marktes notgedrungen Ausweichstrategien. Die Studie zeigt auf, wie Nachfragegruppen sehr unterschiedliche Entscheidungsstrategien entwickeln. Unterschieden wird nach Einkommen, Alter und Haushaltsform sowie nach Arten von Wohnungsangeboten, Lage, Preis oder Typus.

Die Auswertung der Suchgeschichten mündet in 13 räumliche und thematische Hauptergebnisse. Portraits von acht Neubaustandorten zeigen zudem exemplarische Angebots- und Entscheidungsstrategien von Käufern und Mietern. Die Ergebnisse der Studie lassen sich in folgende fünf übergeordnete Themenfelder zusammen fassen.

A Verdrängung und Aufwertung

Die räumliche Auswertung aller Suchgeschichten zeigt: Im Durchschnitt haben die Wohnungsfinder zentraler gesucht als gefunden. Für den gesamten Datensatz der Neubaustandorte ist zu erkennen, dass die zu Beginn der Suche gewünschte Nähe zur City München, die gewünschte Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen sowie mit Supermärkten im weiteren Suchverlauf nicht realisiert werden konnte. Insbesondere in den Stadtgebieten Münchens innerhalb des Mittleren Rings zeigt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang.

¹ In der Studie bezieht sich – soweit nicht anders gekennzeichnet – der Begriff „Region“ München auf die Planungsregion 14 ohne die Stadt München. Stadt und Region München bilden gemeinsam den Großraum München.

Gleichzeitig werden im Suchverlauf die besichtigten Wohnungen in Bezug auf das Wohnumfeld umso besser bewertet, je zentraler sie liegen.

In der Stadt München weichen die Top-Wunschviertel von den am häufigsten besichtigten und gefundenen Wohnvierteln deutlich ab. Im Suchverlauf wird etwa aus dem Wunschstandort Schwabing-West der gefundene Standort Schwabing-Freimann, die Wünsche nach Maxvorstadt und Altstadt-Lehel münden in Neuhausen-Nymphenburg und an die Stelle von Au-Haidhausen treten im Suchprozess Bogenhausen und Berg am Laim.

Die Studie zeigt, dass Wohnangebote in weniger zentralen Lagen die Wohnungssuchenden zentraler Lagen auffangen. Wohnungsfinder in unterdurchschnittlich zentralen Lagen weisen besonders große räumliche Distanzen in ihrem Suchverlauf auf. Wohnungssuchende, die in zentralen und hoch zentralen Lagen fündig werden, fokussieren ihre Suche hingegen stark auf die gewünschten zentralen Lagen.

Die Wohnungssuchenden legen in ihrer Ausweichbewegung zwischen den besichtigten Standorten und dem gefundenen Wohnstandort im Durchschnitt knapp 5,8 km an Suchdistanz zurück. Wenn Wohnungssuchende innerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, finden sie mehrheitlich außerhalb des Mittleren Rings. Wohnungssuchende, die außerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, tun dies in der Region. Wohnungssuchende machen nicht an der Stadtgrenze halt. Viele Suchende wägen vielmehr Wohnangebote in der Stadt München und in der Region gegeneinander ab. Damit zeigen sich im Suchverhalten der Wohnungsfinder deutliche stadregionale Zusammenhänge.

Auf der Suche nach Ausweichstandorten rücken besonders die polyzentrisch-zentralen Lagen um die City München als lebendige, durchmischte Stadtquartiere mit guter ÖPNV-Anbindung in die Wahrnehmung der Wohnungssuchenden. Steigende Preise deuten auf den hier einsetzenden Aufwertungsprozess.

Der Verdrängungseffekt – Crowding-out – aus den zentralsten Lagen zeigt sich exemplarisch an den untersuchten Standorten Hirschgarten und Taxisgarten / Gern 64. Wohnungsfinder an diesen Standorten verzeichnen hohe Kaufpreise pro Quadratmeter, deutliche Aufschläge auf die Wunschpreise sowie eine räumliche Rekonzentration im Suchverlauf. Das heißt, die Wohnungsfinder gewinnen bei ihrer Wohnentscheidung an Zentralität gegenüber den im Suchverlauf zuvor besichtigten Alternativangeboten.

B Polyzentrische Stadtstruktur im Werden

Die befragten Wohnungsfinder weichen aus – nachdem sie ihren anfangs gewünschten Wohnstandort nicht realisieren konnten – und suchen vergleichbare Alternativen. In den Suchgeschichten der Nachfrager verbinden sich solche Stadtviertel und Gemeinden, welche als echte Alternativstandorte wahrgenommen werden. Diese „Wahlverwandtschaften“ von Standorten definieren sich durch eine Ähnlichkeit ihrer Lagequalitäten und weniger durch ihre geografische Nähe.

Im Stadtgebiet München liegen Alternativstandorte kreisförmig um die City. Die tangentialen Suchbewegungen konzentrieren sich deutlich auf ein erweitertes inneres Stadtgebiet, welches bis zum Mittleren Ring reicht, in einzelnen Stadtgebieten auch darüber hinaus. Betrachtet man das gesamte Untersuchungs-Sample der Wohnungsfinder, zeigt sich, dass die Wohnungssuchenden Wohnangebote in Schwabing-West, Neuhausen-Nymphenburg, Westend, Sendling, Thalkirchen, Au-Haidhausen und Bogenhausen als gleichwertige Wohnalternativen wahrnehmen. Die Suchgeschichten folgen bestimmten räumlichen Mustern, bei denen diese zentralen Stadtviertel Münchens besonders stark zusammenrücken. Sie bilden ein dichtes, ungerichtetes Suchnetz von Alternativstandorten.

Die Radialität des Suchverlaufs in Bezug auf die City München nimmt mit größeren Suchdistanzen sowie größerer Distanz zur City deutlich zu. In den äußeren Stadtgebieten und in der Region orientiert sich das Suchverhalten der Wohnungsfinder vor allem an den Siedlungsstrukturen und den Erschließungsachsen

des ÖPNV. Für die verschiedenen Teilräume sind mehrpolige, also polyzentrische Suchkorridore zwischen Stadt und Region erkennbar. So verbinden sich die Stadtbezirke Schwabing-Freimann und Bogenhausen im Suchverlauf mit den Gemeinden und Städten Unterföhring, Oberföhring, Garching und Neufahrn. Im Münchner Osten entwickeln sich Suchgeschichten von Trudering nach Vaterstetten, Poing, Markt Schwaben, Erding. Im Süden sind deutliche räumliche Suchzusammenhänge erkennbar zwischen Obersendling, Forstenried, Fürstenried und Neuried, Gauting, Gräfelfing, Planegg.

Die City München rückt für viele Wohnungssuchende im Suchverlauf in die Ferne, was das Ausmaß des Verlustes an Zentralität im gesamten Datensatz hervor streicht. Jedoch gelingt es im Suchverlauf vielfach, den Zentralitätsverlust zu den dezentralen Nahbereichs- und Kleinzentren zu minimieren oder auch Wohnstandorte zu finden, die mit ÖPNV-Haltestellen relativ gut ausgestattet sind. In einem polyzentrischen Bild des Großraums München werden daher im Suchprozess vielfach dezentral Standorte gefunden, die als zentral wahrgenommen werden.

C Münchner Mischung – noch vorhanden

Wohnungssuchende aller Einkommensgruppen suchen und besichtigen im Suchverlauf Wohnstandorte in zentralen Lagen. Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen suchen sogar noch stärker in zentralen Lagen als Wohnungssuchende mit höheren Einkommen. Das gilt insbesondere für junge Menschen, welche für Ausbildung und Beruf in den Großraum München ziehen.

Es zeigt sich eine besonders hohe Nachfrage von Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen nach zentralen Lagen. Für die Befragten der Studie wird deutlich, dass Wohnangebote in zentralen Lagen im Suchverlauf auch für mittlere und niedrige Einkommen verfügbar sind und als reale Optionen besichtigt werden. Damit ist für die Stadt München heute ein Bild erkennbar, in dem auch in zentralen Lagen in enger Nachbarschaft ein Nebeneinander von Wohnangeboten verschiedener Preisklassen besteht. Das kann sowohl auf einen Investitionsstau im Wohnungsbestand zurück zu führen sein, als auch auf eine kleinräumig heterogene Bausubstanz, auf starke kleinräumige Schwankungen von Lagequalitäten oder auf Angebote von geförderten Wohnungen in zentralen Lagen.

Andererseits ist in den analysierten Suchgeschichten klar erkennbar: Wer mehr zahlt, gewinnt an Zentralität im Suchverlauf. Wer sein zu Beginn der Suche selbst gesetztes finanzielles Budget annähernd halten möchte, nimmt einen deutlichen Verlust an Zentralität in Kauf. Insgesamt geht der Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen einher mit deutlichen Preisaufschlägen der Wohnungssuchenden in zentralen Standorten – verglichen mit den Miet- und Kaufpreisen, die zu Beginn der Suche gewünscht wurden. Mit dem Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen ist auch in Lagen mittlerer Zentralität ein deutlicher Aufwertungsprozess mit steigenden Preisen zu beobachten.

Die realisierten Wohnflächen sind in der zentralsten und dezentralsten Lage etwa gleich groß – trotz der großen ungestillten Nachfrage nach zentralen Lagen. In zentralsten Lagen – in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen und die Distanz zur City München – sind die Wohnfläche pro Kopf, die Zugewinne an Wohnfläche gegenüber dem vorherigen Wohnstandort sowie gegenüber den zu Beginn der Suche gewünschten Wohnflächen besonders hoch. Damit findet sich in hoch zentralen Lagen mehr Wohnfläche zu einem höheren Preis.

D Wohnumfeld: funktional und sozial

Für die Wohnungssuchenden gewinnen mit der Verdrängung aus zentralen Wunschlagen und der Suche nach Ausweichstandorten die Qualitäten des Wohnumfelds der Alternativstandorte an Bedeutung. Die Suchgeschichten zeigen deutlich die große Rolle der funktionalen Ausstattungsqualität der Wohnumgebung für die Wohnentscheidung. Die Verfügbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten ist aus Nachfragesicht wichtiger als die Nähe zu normativ, d.h. in erster Linie politisch festgelegten Zentren in Stadt oder Region.

Dabei stellen insbesondere die ÖPNV-Haltestellen räumliche Anker im Suchprozess dar. Alle Haushaltsformen geben die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen als wichtigstes Kriterium der Umgebung an. Insbesondere für Singles und Befragte mit niedrigem Haushaltseinkommen netto hat dieses Kriterium eine sehr hohe Priorität. Die befragten Wohnungsfinder vollziehen im Suchverlauf eine dezentrale Rekonzentration auf ÖPNV-Haltestellen. Das heißt, sie entscheiden sich für Wohnstandorte in Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, nehmen aber eine größere Distanz zur City München in Kauf als anfänglich gewünscht.

Ebenso legen alle Haushaltsformen bei ihren Kriterien für die Wahl der Wohnumgebung großen Wert auf Nahversorgung. Allerdings nehmen die Wohnungsfinder im Suchverlauf deutlich größere Verluste bei der Ausstattung mit Supermärkten als bei den ÖPNV-Haltestellen in Kauf. Innerhalb der Stadt München zeigt sich ein starkes Nahversorgungsgefälle, bei vergleichsweise besserer ÖPNV-Ausstattung. Die Wohnungsfinder sind gut angebunden, aber schlecht versorgt.

Daher findet sich bei „Nahversorgung“ der höchste Anteil der unzufriedenen Wohnungsfinder, fast gleichauf mit „Verkehrslärm“. Besonders groß ist die Unzufriedenheit am Standort Hirschgarten. Neben Versorgungslücken spielen hier die Erwartungshaltungen der Wohnungsfinder eine wichtige Rolle: Die Wohnungsfinder rekonzentrieren sich im Suchprozess auf dezentrale Lagen um die City München. Mit der guten Anbindung assoziieren sie weitere gute Ausstattungsqualitäten – vergleichbar mit den zentralen Wohnlagen, welche sie zu Beginn ihrer Suche favorisiert hatten.

Neben der funktionalen Ausstattung suchen Familien eine kinder- und familienfreundliche Wohnumgebung. Als kinder- und familienfreundlich werden sowohl zentrale städtische Lagen als auch Wohnlagen in der Region wahrgenommen. Freiflächen in der Wohnanlage und Nachbarschaft spielen eine sehr wichtige Rolle. Gleichzeitig äußern sich eine Reihe von Befragten in den Neubaugebieten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing kritisch zu der gefundenen Nachbarschaft. Singles hingegen zeigen eine stärkere Bindung an das Wohnumfeld in dem Stadtviertel und der Gemeinde – anstelle der Wohnanlage selbst. Die Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten sowie zum Arbeitsplatz ist ihnen besonders wichtig.

E Unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Prioritäten

Unter dem Druck des Wohnungsmarkts zeigen sich stark unterschiedliche Prioritäten bei den Entscheidungskriterien für verschiedene Haushaltsformen und Einkommen. Die Nachfragegruppen gehen deutlich unterschiedliche Kompromisse bei der Wohnentscheidung ein.

Familien nehmen bei deutlich längerer Wohnungssuche die größten räumlichen Distanzen zwischen besichtigten und gefundenen Wohnstandorten hin. Im Suchprozess weichen Familien besonders stark von der Stadt in die Region München aus. Beim Umzug optimieren Familien Größe, Zuschnitt, Freiflächen, Ausstattung der Wohnung sowie Nachbarschaft und Freiflächen der Wohnanlage. Dabei nehmen sie Nachteile in Kauf, wie die große Entfernung zu Arbeitsplatz, Familie und Bekannten, ein unzureichendes Kulturangebot sowie ein mäßiges Erscheinungsbild der Wohnanlage. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind ein wesentliches Entscheidungskriterium.

Bei Singles ist der Nachfrageüberhang nach zentralen Wohnstandorten deutlich höher als bei den übrigen Haushaltsformen. Singles finden Wohnungen in zentraleren Lagen als Paare und Familien, haben aber noch zentralere Lagen nachgefragt. Die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen ist für Singles deutlich wichtiger als die Nähe zu Grün. Das Kulturangebot in der Umgebung ist Singles wichtiger als Paaren und Familien bei gleichzeitig größerer Unzufriedenheit. Singles suchen kleinräumiger, und zwar näher am vorherigen Wohnstandort und enger um den gefundenen Wohnstandort. Sie optimieren ihre Wohnentscheidung auf gut angebundene Lagen. Dabei sind ihnen Freiflächen und Nachbarschaft in der Wohnanlage sowie die Überschaubarkeit der Wohnanlage deutlich weniger wichtig als Familien und Paaren.

Wohnungsfinder mit niedrigen Einkommen zeigen eine besonders hohe Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten. Wenn sie in zentralen Lagen nicht fündig werden, suchen sie Alternativstandorte im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Bei niedrigen Einkommen sind die Nähe zum ÖPNV sowie die Nahversorgung die wesentlichen Prioritäten der Wohnentscheidung. Kriterien der Wohnung und Wohnanlage sind von nachgeordneter Wichtigkeit. Gleichzeitig sind die jungen Wohnungsfinder mit niedrigem Einkommen deutlich unzufriedener mit der Wohnentscheidung. Private Freiflächen, Nähe zum Arbeitsplatz und Verkehrslärm erhalten die schlechteste Bewertung.

Zuziehende von außerhalb der Region in die Stadt München sind jünger, verfügen über geringeres Haushaltseinkommen netto, leben häufiger als Single und Paar und ziehen für Beruf und Ausbildung in die Stadt München. Im Vergleich zu Umziehenden innerhalb der Stadt München finden sie Mietwohnungen zu höheren Preisen und zahlen höhere Aufpreise auf den Wunschpreis sowie den vorherigen Mietpreis. Zuziehende hinken bei Wohnflächen und Wohnzufriedenheit den Umziehenden hinterher.

Folgerungen für den Wohnungsmarkt

Aus den Ergebnissen der Studie lassen sich weiterführende Fragen an den Wohnungsmarkt und seine verschiedenen Akteure formulieren. Die Suchgeschichten zeigen, wie stark Wunsch und Wirklichkeit der Wohnungssuchenden beim einzelnen Objekt, im Quartier oder im Stadtteil voneinander abweichen. Auf der strategischen Ebene der Stadtentwicklung vermittelt die Arbeit Denkanstöße, um bei schwindenden Neubauf Flächen eine steigende Nachfrage zu bedienen. Weiterführende Fragen stellen sich für sechs zukünftige Aufgabenbereiche.

Neue Lagequalitäten schaffen

- *Wie können im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Zentralität neue – zentrale – Qualitäten in heute weniger zentralen Lagen geschaffen werden?*
- *Wie können die Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings noch stärker qualifiziert werden?*

Polyzentralität stärken

- *Wie lässt sich das polyzentrische München räumlich weiter ausdehnen und in die Wahrnehmung der Wohnungsnachfrager rücken?*
- *Wie lassen sich in der Stadt München die Quartierszentren und Quartiersidentitäten außerhalb der City weiter stärken?*

Aufwertung gestalten

- *Wie kann dem Prozess der Verdrängung der Wohnungssuchenden aus zentralen Lagen wirksam begegnet und die Rekonzentration auf zentrale Lagen abseits der City München gestaltet werden?*
- *Kann durch innere Verdichtung entlang einer erweiterten polyzentrischen Stadtstruktur Druck vom Wohnungsmarkt genommen werden?*
- *Welche baulichen Dichten und Nutzungsmischungen sind sinnvoll und möglich?*

Nachfragegruppen gezielt bedienen

- *Wie kann auf die sehr unterschiedliche Nachfrage von Singles und Familien in Neubaugebieten reagiert werden?*
- *Kann für Singles dichter, kleiner und weniger grün – dafür aber zentraler – gebaut werden?*
- *Welche – neuen – Wohnangebote kann München den Familien machen?*

Wohnumfeld stärken

- *Wie kann die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV für alle Einkommensgruppen sicher gestellt werden?*
- *Wie kann die Nahversorgung in Neubaugebieten verbessert werden – auch im zeitlichen Ablauf der Bauphasen?*

- *Wie kann die Versorgung mit Grünflächen künftig mehr unter Qualitäts- als Quantitätsgesichtspunkten sichergestellt werden?*
- *Wie können die negativen Folgen des Lärms für das Wohnen gemindert werden? Wie kann die Betroffenheit von Lärm für unterschiedliche soziale Gruppen gemindert werden?*

Flächen sparen

- *Ist Flächensparen – der Bau von kleineren Wohnungen – eine Möglichkeit, in zentralen Lagen mehr Wohnraum zu schaffen?*
- *Kann dem besonders angespannten Wohnungsmarkt für junge, zuziehende Menschen mit dem Bau von kleineren Wohnungen begegnet werden?*
- *Wie kann die gefühlte Wohnqualität bei weniger Wohnfläche aufrechterhalten und sogar gesteigert werden?*

B Anlass, Ziel, Methoden

Ausgangslage und Problemstellung

Die Attraktivität des Wohnungsmarktes zählt im Wettbewerb der Städte um qualifizierte Arbeitskräfte zu den zentralen Standortfaktoren. Dabei spielt nicht nur die quantitative Verfügbarkeit von Wohnraum, sondern auch die Qualität und Vielfalt des Angebots eine wichtige Rolle. Mit der Ausdifferenzierung von Lebensstilgruppen, der Diversifizierung der Haushaltsformen und dem demografischen Wandel fächern sich auch die Wohnvorstellungen weiter auf. Der Großraum München gehört heute und in Zukunft zu den wenigen Wachstumsräumen Deutschlands. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot. In diesem Angebotsmarkt hinkt die qualitative Ausgestaltung des Wohnungsangebots der Ausdifferenzierung der Nachfrageseite hinterher. Insgesamt ergibt sich für den Wohnungsmarkt München bereits heute ein Nachholbedarf in Hinblick auf Wohnqualitäten, der sich negativ auf den Wirtschafts- und Wohnstandort München auswirken könnte.

Konversions- und Erweiterungsflächen in der Stadt München tragen heute zur Hälfte des Wohnungsneubaus bei. Ab dem Jahr 2020 werden diese Flächen weit gehend erschöpft sein. Dann müssen innerhalb der Stadt München und in der Region vermehrt Lagen für Wohnungsbau entwickelt werden, die aus Sicht der heutigen Wohnungsnachfrager negativ belastet sind: durch Lärm, die Qualität des städtebaulichen Umfelds, die funktionale Ausstattung oder aufgrund ihrer Reputation. Die Wohnungswirtschaft wie auch die öffentliche Hand stehen vor der Herausforderung, durch attraktive Wohnungsangebote die gewünschten Zielgruppen an weniger attraktive Lagen und Standorte zu ziehen. Gleichzeitig wird sich der Wohnungsbau im Stadtgebiet ab dem Jahr 2020 wesentlich auf Nachverdichtung und Umstrukturierung stützen. Damit fallen städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten und Stellgrößen zum Teil weg, welche bei Stadterweiterungs- und Konversionsflächen heute bestehen. In der Folge sind veränderte Planungsprozesse mit einer verstärkten Kooperation von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft erforderlich. Die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, neue Lagen mit kleineren Einheiten für veränderte Zielgruppen zu entwickeln.

Die differenzierte Kenntnis der Wohnungsnachfrage ist eine Voraussetzung dafür, Strategien für den Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts München zu entwickeln. Die Attraktivität des zukünftigen Wohnungsangebots erfordert einen neu zu findenden Mix verschiedener Lagefaktoren und Gestaltungsebenen. Die Stadt München hat mit dem laufenden Vorhaben zur langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) die Herausforderungen benannt. Vor diesem Hintergrund erkennt die Münchner Wohnungswirtschaft wesentlichen Forschungsbedarf, um Wohnungsangebot und -nachfrage in Zusammenspiel mit der öffentlichen Hand in Zukunft besser in Einklang bringen zu können.

Wachstum in Zeiten von Schrumpfung: Einordnung Münchens in den Wohnimmobilienmarkt Deutschlands

Prognosen bis 2025 gehen von einer räumlich zunehmend ungleich verlaufenden Bevölkerungsentwicklung aus. Während auf gesamtdeutscher Ebene die Bevölkerungsentwicklung aufgrund der demographischen Entwicklung langfristig rückläufig sein wird, wird für deutsche Metropolen wie beispielsweise Köln, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main oder München auch in Zukunft von einem positiven Bevölkerungswachstum ausgegangen. „Hinzu kommt, dass in Deutschland im Besonderen Agglomerationsräume von Großstädten stärker wachsen als die Kernstädte selbst. Die an München angrenzenden Landkreise München (+16,4 %) und Erding (+16,8 %) erzielen demnach die höchsten Bevölkerungszuwächse im Gesamtvergleich der Städte und Landkreise. Ähnliche Entwicklungen werden für Potsdam-Mittelmarkt (+10 %) bei Berlin und Lüneburg (+8,5 %) bei Hamburg“ (CB Richard Ellis 2010 / 2011: 1) prognostiziert. Ursächlich hierfür sind die starke Anziehungs- und Wirtschaftskraft der Städte, die Möglichkeiten auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt, aber auch das ausdifferenzierte Angebot an Freizeit und Kultur.

Für die Beurteilung von Immobilienmärkten ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch nicht das einzige Kriterium. Von Bedeutung ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht bis 2025 für Deutschland von einer Zunahme von 4 % aus. Der Anstieg vollzieht sich allerdings regional differenziert. Die höchsten Zuwachsraten werden für westdeutsche Städte und Metropolregionen prognostiziert, allen voran für Städte innerhalb der Metropolregion München wie zum Beispiel München (+13,4 %), Landshut (+15,5 %) und Ingolstadt (+16,1 %) (CB Richard Ellis 2010 / 2011: 4). Zunehmende berufliche Mobilität sowie die steigende Anzahl an Partnerschaften mit separater Haushaltsführung gelten neben niedrigeren Geburtenraten als Ursachen für den Anstieg der Haushaltszahlen. Gemäß Statistischem Bundesamt stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2009 im Vergleich zu 2003 um 9 %, während im selben Zeitraum die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte um rund 1 % abnahm (CB Richard Ellis 2010 / 2011: 5). In Bayern stieg die Haushaltsanzahl innerhalb der letzten Dekade um 9,9 % (Bayerische Landesbodenkreditanstalt 2011: 64). Nach Angaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt waren 2010 rund 40 % der bayerischen Haushalte Singlehaushalte. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist der Anteil der Singlehaushalte um 24 % gestiegen. Drei- und Mehr-Personen-Haushalte verloren demgegenüber deutliche Anteile (Bayerische Landesbodenkreditanstalt 2011: 64).

Der Wohnimmobilienmarkt München

Die Stadt München zählt zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitsstandorten in Deutschland. Seit 2005 ist die Einwohnerzahl Münchens um rund 7 % gewachsen und lag Ende 2011 bei über 1,4 Millionen Einwohnern (Landeshauptstadt München 2012b). Für 2030 gehen Bevölkerungsprognosen von einer Einwohnerzahl von 1,651 Mio. aus (München 2012a). Insgesamt zogen 118.711 Personen im Jahr 2011 nach München. Dem standen 94.564 Wegzüge gegenüber, was einem Zuzugsgewinn von mehr als 24.000 Personen entspricht (Landeshauptstadt München 2012b: 17). Im Wesentlichen ziehen Menschen in der Altersgruppe 18 bis 30 nach München, während die Gruppe der Wegzüge von der Altersgruppe 31 bis 40 dominiert wird (Landeshauptstadt München 2012c: 4). Rund zwei Drittel der Zuzüge nach München entstammen nicht aus dem südbayerischen Raum, sondern aus dem restlichen Teil Deutschlands oder dem Ausland (Landeshauptstadt München 2012c: 5).

Die Sogwirkung Münchens und die damit verbundene hohe Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt spiegeln sich im stetigen Mietpreiswachstum und einem gegenüber dem Vorjahr 2010 um 22 % gestiegenen Transaktionsvolumen von 9,3 Mrd. Euro wieder (Engels & Völkers 2012: 3). So erreichen die Mieten in München bundesweit einen Spitzenplatz. Zwischen 2011 und 2012 betrug der Mietzuwachs in nahezu allen Marktsegmenten rund 10 %. Die Preissteigerung vollzog sich im gesamten Stadtgebiet gleichmäßig, besonders jedoch in durchschnittlichen und guten Wohnanlagen (Heintze 2012). Besonders favorisiert werden die Stadtteile Altbogenhausen, Herzogpark, Haidhausen, Lehel und Schwabing (Engels & Völkers 2012: 9). Steigende Nachfrage verzeichnen auch die innerstädtischen Quartiere Max- und Isarvorstadt sowie das Glockenbachviertel, die insbesondere von ihrer verkehrstechnischen Erschließungsqualität profitieren.

Insgesamt lag die mittlere Miete im ersten Halbjahr 2012 bei 13,15 Euro pro Quadratmeter. Am teuersten schnitten bei Neuvermietung das südliche Stadtzentrum rund um die Altstadt sowie die Ludwigs- und Isarvorstadt ab. Die mittlere Miete an diesen Standorten betrug 15,45 Euro pro Quadratmeter. Rund 30 % günstiger waren die Stadtbezirke Berg am Laim, Trudering-Riem oder Ramersdorf-Perlach im Süd-Osten der Landeshauptstadt. Zusammen mit dem Münchner Westen sind dies die einzigen Standorte, wo preiswerter Wohnraum noch für unter 10 Euro pro Quadratmeter zu haben ist (Jones Lang Lasalle 2012: 5). Den höchsten Preisanstieg verzeichneten Wohnungen, die in den Zwischenkriegsjahren errichtet wurden (Jones Lang Lasalle 2012: 6). Der Mietzuwachs betrug rund 15 % im Vergleich zum Vorjahr und erreicht eine gemittelte Miete von 13,50 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen im Neubau erfuhren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum lediglich einen Preisanstieg von 10 %. „Auch Wohnungen, die zwischen 1946 und 1975 gebaut wurden und generell eine geringere Bauqualität aufweisen, erfuhren Mietpreissteigerungen. Die Angebotsmieten stiegen bei diesen Wohnungen zwischen 6 % und 8 % auf 12,10 Euro für die

Baujahresklasse der zwischen 1961 und 1975 errichteten Wohnungen und bis 12,55 Euro pro Quadratmeter für die Jahrgänge 1946 – 1960“ (Jones Lang Lasalle 2012: 6).

Wohnungen mit weniger Wohnfläche sind durchschnittlich teurer, weil sie aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten stärker nachgefragt werden. Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche unter 45 Quadratmeter erreichen nach Erhebungen von Jones Lang Lasalle eine gemittelte Nettokaltmiete von 14,45 Euro pro Quadratmeter (Jones Lang Lasalle 2012: 6). Vereinzelt können auch Spitzenwerte von 16 Euro pro Quadratmeter erreicht werden, so zum Beispiel im Stadtzentrum.

Ähnlich angespannt wie der Mietmarkt ist der Markt für Eigentumswohnungen. Bis zur Jahresmitte 2012 wurde ein mittlerer Kaufpreis von 4.240 Euro pro Quadratmeter erhoben (Jones Lang Lasalle 2012: 8). Verglichen mit dem Jahr 2011 entspricht dies einem Zuwachs von 23 %. Die erhobene Quadratmeterpreisspanne reicht hierbei von 2.700 Euro bis 6.800 Euro pro Quadratmeter (Jones Lang Lasalle 2012: 8). In einigen zentralen Lagen werden teilweise Quadratmeterpreise von über 8.000 Euro pro Quadratmeter erzielt (Jones Lang Lasalle 2012: 8; Engels & Völkers 2012). Die erzielten Quadratmeterpreise lassen ein deutliches Gefälle zwischen innerstädtischen und peripheren Lagen erkennen.

Eigentumswohnungen mit einem Baujahr bis 1919 haben sich insgesamt um 16 % im Vergleich zum Vorjahr verteuert und erreichen einen gemittelten Quadratmeterpreis von über 5.600 Euro. Im Neubau liegt der mittlere Quadratmeterpreis bei 5.000 Euro, was einer Steigerung von 17 % zum Vorjahr entspricht (Jones Lang Lasalle 2012: 9).

Das in den kommenden Jahren weiter anhaltende Bevölkerungswachstum wird zukünftig zur Entstehung von Flächenengpässen führen und möglicherweise den geförderten Wohnungsbau empfindlich beschränken (Landeshauptstadt München 2012a: 3).

Ziel und Methodik

Das Forschungsprojekt erhebt die Wohnwünsche, Entscheidungsmotive, Abwägungsprozesse bei der Entscheidungsfindung sowie Wohnzufriedenheit von Wohnungsfindern in Stadt und Region München. Das Projekt legt den Schwerpunkt auf die Untersuchung der Abwägungskalküle der Wohnungsnachfrager vor dem Hintergrund des gegenwärtig knappen und teuren Wohnungsangebots.

Wohnungsnachfrager als Stadtentwickler

Wohnungsnachfrager und -finder stellen mit ihrem Verhalten wesentliche räumliche Entwicklungstreiber für Stadt und Region dar. Verschiedene Zielgruppen prägen mit ihrem räumlich unterschiedlichen Such- und Findungsverhalten die Nachbarschaften der verschiedenen Quartiere und Gemeinden im Großraum München. Wohnungsnachfrager sind Stadtentwickler. Im positiven Fall entdecken und entwickeln sie neue Wohnlagen oder stabilisieren mit ihrem Bleiben vorhandene Quartiere. Wohnungsnachfrager organisieren ausgehend von ihrem Wohnort ihr Arbeits- und Privatleben und fragen dabei neue funktionale Ausstattungen, Erreichbarkeitsangebote und räumliche Qualitäten nach. Im negativen Fall geraten durch das Suchen und Finden der Wohnungsnachfrager Nachbarschaften ins Ungleichgewicht, Infrastrukturen unzureichend ausgestatteter Wohnstandorte werden überlastet und geringe Handlungsspielräume bei der Wohnungssuche führen zu einer Gleichgültigkeit gegenüber städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

Wir untersuchen diese Zusammenhänge anhand von drei Forschungsfragen:

1. In wie weit entspricht das heutige Wohnungsangebot den Bedürfnissen der Wohnungsnachfrager im Großraum München? Welche Lücken zeigen sich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot?
2. Mit welchen Handlungsstrategien reagieren die Wohnungsfinder, um die Lücken zwischen ihren Bedürfnissen und dem verfügbaren Wohnungsangebot zu schließen?
3. Welche Potenziale ergeben sich aus heutigen Angebotslücken und gegenwärtigen Handlungsstrategien der Wohnungsnachfrager für zukünftigen Wohnungsbau und Stadt- und Regionalentwicklung im Großraum München?

Der zentrale Untersuchungszusammenhang der Studie umfasst Wohnwünsche, Entscheidungsmotive und Wohnzufriedenheit der Wohnungsnachfrager in Abhängigkeit ihres sozioökonomischen Profils und der Qualitäten des Wohnangebots. Mit dem Fokus auf Wohnungsfinder zeichnet die Studie tatsächlich getroffene Entscheidungen und Präferenzen – „Revealed Preferences“ – nach. Es ist davon auszugehen, dass sich in dem angespannten Wohnungsmarkt in Stadt und Region München die vollzogenen Entscheidungen deutlich unterscheiden von hypothetischen, im vornherein geäußerten Präferenzen und Zahlungsbereitschaften – den „Stated Preferences“.

Dynamik von Entscheidungsprozessen

Den räumlichen und zeitlichen Verlauf des Such- und Entscheidungsprozesses der Wohnungsfinder bezeichnen wir als „Suchgeschichten“. An einem angespannten Wohnungsmarkt leisten Wohnungssuchende vielfach einen mentalen und physischen Anpassungsprozess von den Wohnwünschen zu Beginn der Suche bis zur letztendlichen Wohnentscheidung. Die Auswertung von Suchgeschichten deckt diesen Prozess der Entscheidungsfindung auf, zeigt, wie sich Such- und Entscheidungskriterien verändern, und bildet die Dynamik des Entscheidungsprozesses zeitlich und räumlich ab. Räumliche Suchgeschichten bieten eine relationale Sichtweise auf das Standortwahlverhalten im Suchprozess: Der vorherige und gefundene Wohnstandort sowie die alternativen Wohnangebote werden systematisch in Beziehung gesetzt.

Wohnungsfinder auffinden

In der Studie werden Wohnungsnachfrager mit einem schriftlichen Fragebogen zum Verlauf ihrer Wohnungssuche und ihrer Wohnzufriedenheit befragt. Wohnungsfinder lassen sich für eine Befragung auf drei Arten adressieren: Im Fall eines Umzugs erfasst das Einwohnermeldeamt An- und Abmeldungen von Haupt- und Nebenwohnsitz. Dabei werden Umziehende zu ihren Motiven befragt, beispielsweise in den Wanderungsmotivstudien der Landeshauptstadt München. Wohnungsfinder können zweitens an kürzlich fertig gestellten Neubaustandorten befragt werden. Drittens lassen sich Wohnungsfinder ohne Kenntnis ihres Wohnstandorts über Medien ansprechen und zu einer Teilnahme an einem elektronischen Fragebogen bewegen. In dieser Studie werden Wohnungsfinder an Neubaustandorten per Briefeinwurf schriftlich befragt sowie weitere Wohnungsfinder über einen in den Medien gestreuten Internetfragebogen – einen Websurvey – angesprochen. Zu Meldedaten besteht im Rahmen dieser Studie kein Zugang. Damit werden in der Studie nur Teilgruppen von Wohnungsfindern im Großraum München erfasst. Zum Abschätzen der Grundgesamtheit der Befragung und zum Festlegen der Stichprobe der Wohnungsfinder im Neubau werden im Folgenden wesentliche Kennzahlen der Umzüge und des Wohnungsneubaus räumlich ausgewertet.

Mengengerüst Wohnungsfinder

Im Jahr 2010 haben im Stadtgebiet München knapp 220.000 Menschen eine neue Wohnung bezogen. Der Anteil der Wohnungsfinder – also Umziehenden mit Zielort München – an der Gesamtbevölkerung beträgt für das gesamte Stadtgebiet 15,6 %. Für die einzelnen Stadtbezirke variieren die Zahlen deutlich: Besonders hoch liegt der Anteil der jährlichen Wohnungsfinder in den Bezirken Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (23,3 %), Maxvorstadt (22 %), Altstadt-Lehel (19,5 %) und Schwabing-Freimann (19 %). Deutlich geringer ist der Anteil der Umziehenden mit Zielort in den Stadtbezirken Bogenhausen (13,2 %), Hadern (13,1 %), Feldmoching-Hasenberg (13,1 %), Allach-Untermenzing (12,5 %) und Aubing-Lochhausen-Langwied (12,2 %) (Abbildung 1). Die Mobilität der Wohnbevölkerung ist damit in den innerstädtischen Stadtbezirken deutlich höher als in den Stadtgebieten außerhalb des Mittleren Rings. 47 % der Wohnungsfinder ziehen von außerhalb der Stadt München zu. Der Anteil der Zuziehenden an den Wohnungsfindern ist räumlich unterschiedlich verteilt. In den Stadtbezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Moosach, Schwabing-Freimann, Obergiesing-Fasangarten, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln liegt die Quote über 50 %. In Sendling-Westpark, Berg am Laim, Trudering-Riem, Untergiesing-Harlaching, Aubing-Lochhausen-Langwied und Allach-Untermenzing liegt die Quote hingegen unter 45 % (eigene Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Amtes der LH München 2012) (Abbildung 2).

Wohnungsneubau in Stadt und Region

Im Jahr 2010 wurden in München 4.269 neue Wohnungen erstellt. Im Zeitraum 2007-2010 wurden im Jahresmittel 4.509 Wohnungen fertig gestellt. Im Jahr 2011 lagen die Baufertigstellungen mit 6.671 Wohnungen deutlich über den Fertigstellungszahlen der vier voran gehenden Jahre. Im Jahr 2010 beträgt die Neubaurate, gemessen am Wohnungsbestand 2010, 0,56 % und im Zeitraum 2007-2010 jährlich 0,61 %. Damit wird nur ein kleiner Teil von 3,6 % der jährlichen Wohnungsfinder in der Stadt München im Wohnungsneubau fündig. Die geschätzte Anzahl der Wohnungsfinder im Neubau beträgt für das Jahr 2010 knapp 7.800 Personen (eigene Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Amtes der LH München 2012) (Abbildung 3, Abbildung 4).

In der Region 14 sind auf Gemeindeebene keine Daten für Wohnungsfinder verfügbar. Das Bayerische Landesamt für Statistik dokumentiert nur Umzüge über Gemeindegrenzen hinweg, Daten zu Umziehenden innerhalb der Gemeinden stehen nicht zur Verfügung. Für den Wohnungsneubau in der Region 14 zeigt sich folgendes Bild: In den Städten und Gemeinden der Region 14 ohne die Stadt München wurden im Jahr 2010 5.871 Wohnungen neu erstellt. Die höchsten absoluten Fertigstellungen verzeichnen Karlsfelds (164 Wohneinheiten), Poing (151 Wohneinheiten), Freising (147 Wohneinheiten), Garching (145 Wohneinheiten), Putzbrunn (128 Wohneinheiten). Die räumliche Auswertung des Anteils der Baufertigstellungen am

Wohnungsbestand im Vierjahreszeitraum 2007-2010 zeigt, dass die Stadt München mit 2,33 % unterdurchschnittliche Fertigstellungszahlen aufweist gemessen am Durchschnitt der Region 14 – inklusive der Stadt München – von 2,98 %. Ebenso liegt der Anteil der Baufertigstellungen in den Gemeinden im Süden der Stadt München besonders gering. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Baufertigstellungen in den Gemeinden im Norden und Nordosten, beispielsweise in Unterföhring (10,97 %), Aschheim (7,01 %), Garching (6,95 %) und Markt Schwaben (5,66 %) (Abbildung 6). Die Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2007-2010 zeigt für den Norden und Osten der Stadt München eine ähnliche – wenn auch räumlich konzentriertere – überdurchschnittliche Entwicklung. Die Stadt München verzeichnet ebenfalls eine Zunahme der Bevölkerung, welche mit +3,17 % über dem Durchschnitt der Region 14 – inklusive der Stadt München – mit +2,42 % liegt. Bei regional überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum hat München eine unterdurchschnittliche Neubautätigkeit, wenn die Stadt auch absolut mit Abstand die meisten Baufertigstellungen aufweist. Bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zeigt sich für den gleichen Zeitraum 2007-2010 vor allem in der Region – außerhalb der Stadt München – eine überdurchschnittliche Zunahme der Arbeitsplätze. Der Wachstumsraum im Nordosten der Stadt München zeichnet sich wiederum deutlich ab. In der gesamten Region 14 – inklusive der Stadt München – wuchsen die Arbeitsplätze um +3,88 %, in der Stadt München nur um +3,13 % und beispielsweise in Garching um +16,40 %, in Aschheim um +12,64 % und in Unterschleißheim um +12,86 % (Abbildung 8).

Auswahl Daten-Sample

Für die schriftliche Befragung von Wohnungsfindern im Neubau werden 8.000 Fragebögen gedruckt und davon 7.300 im Zeitraum 22.05.-15.06.2012 in kürzlich fertig gestellten Wohnanlagen in Stadt und Region verteilt. Die Zahl der Fragebögen wird aus der Rücklaufquote des Pretests von rund 10 % festgelegt, um eine minimale Größe des Daten-Samples von 800 Fragebögen zu erreichen. Diese Rücklaufquote wird in der Hauptbefragung mit 15,4 % deutlich überschritten. Zusätzlich können 669 weitere ausgefüllte Fragebögen über den Websurvey generiert werden. Die Befragung erfolgt in insgesamt 103 ausgewählten Wohnanlagen, 57 davon in der Stadt München, 46 in der Region. Die Wohnanlagen wurden seit 2009 fertig gestellt, die Wohnungsfinder sind also innerhalb der letzten drei Jahre fündig geworden. Durch die Befragung der Bewohner vor Ort werden Eigentümer wie Mieter erfasst.

Die Wohnanlagen werden wie folgt ausgewählt: Die Financiers unserer Studie benennen knapp 2.800 adressgenaue Wohneinheiten, welche sie selbst erstellt oder finanziert haben. Davon entfallen gut 2.000 Wohneinheiten auf die Stadt München und gut 700 auf die Region. Zusätzliche Wohnstandorte in der Region werden in den 20 Gemeinden mit den höchsten absoluten Baufertigstellungen 2007-2010 erhoben. Dazu werden Bebauungspläne ausgewertet, welche in ihrer Realisierung in den Zeitraum ab 2009 fallen. Damit werden in den zusätzlich recherchierten Standorten der Region Wohnungsfinder ausschließlich in größeren zusammenhängenden Wohnanlagen befragt, welche im Mittel knapp 120 Wohneinheiten pro Bebauungsplan aufweisen. In der Region erfolgt eine Vollerhebung an den recherchierten Wohnstandorten mit geschätzten Zahlen der Baurealisierung ab 2009, das sind gut 2.840 Fragebögen.

Auch in der Stadt München werden zusätzlich zu den gut 2.000 Wohneinheiten der Financiers weitere Baufertigstellungen ermittelt. Grundlage bilden zum einen Daten der Stadt München zu Baufertigstellungen auf Blockebene mit mehr als 10 Wohneinheiten für das Jahr 2010. Durch Vor-Ort Begehungen können basierend auf den knapp 3.000 Wohnungen des Datensatzes gut 1.000 Wohneinheiten identifiziert werden. Vor Ort werden zusätzlich zu den Fertigstellungen im Zeitraum 2010 aus dem Datensatz pro Wohnanlage alle weiteren Baufertigstellungen erfasst, welche augenscheinlich seit 2009 fertig gestellt wurden. Zusätzlich werden weitere Neubaustandorte aus der Ortskenntnis des Forscherteams in die Standortliste aufgenommen. Die Standortrecherche für die Stadt München führt insgesamt zu gut 7.200 adressgenauen Wohneinheiten, die seit 2009 fertig gestellt wurden. Dieses Sample wird so auf knapp 5.160 Fragebögen reduziert, dass Wohnstandorte innerhalb des Mittleren Rings maximal vertreten sind, die Groblagen der

Stadt München proportional zu den Fertigstellungsziffern berücksichtigt werden und ein Mix kleiner und großer Wohnanlagen im Daten-Sample vertreten ist.

Fragebogen und Karte der Wohnungssuche

Mit der schriftlichen Befragung werden die Suchgeschichten der Wohnungsfinder in ihrem zeitlichen und räumlichen Verlauf erfasst. Der Aufbau des schriftlichen Fragebogens entspricht den Etappen der Wohnungssuche: die Wohnsituation am vorherigen Wohnstandort, die Wohnwünsche zu Beginn der Wohnungssuche, der Suchverlauf, die Entscheidung für die gefundene Wohnung oder das Einfamilienhaus und die Wohnzufriedenheit. Die Frageblöcke des schriftlichen Fragebogens werden auf Grundlage von explorativen Interviews sowie eines Pretests entwickelt. Die einzelnen Etappen der Wohnungssuche werden mit räumlichen Fragen auf verschiedenen räumlichen Maßstabsebenen erfasst: von der Wohneinheit selbst über die Wohnanlage zu der Umgebung, dem Stadtviertel, der Gemeinde. Die Fragen zielen erstens auf Beschreibungen von Typ, Größe, Ausstattung, Preis der gewünschten, gesuchten und gefundenen Wohnungen mit ihrem Umfeld. Zweitens werden die Wohnungsfinder zu ihrer Wahrnehmung und Bewertung der gesuchten und gefundenen Wohnsituationen befragt. Dazu werden neben standardisierten Fragen einzelne offene Frageblöcke eingesetzt, um ein genaueres Verständnis für die Trade-offs – die Abwägungsprozesse und Kompromisse – im Such- und Entscheidungsprozess zu erlangen. Ergänzend werden mit nicht räumlichen Fragen das sozioökonomische Profil der Befragten sowie die Rahmenbedingungen der Wohnungssuche erhoben.

Neben dem Fragebogen wird in der schriftlichen Befragung eine Karte des Großraums München eingesetzt, um den räumlichen Verlauf der Wohnungssuche zu erfassen. Die Befragten werden gebeten, ihren vorherigen und gefundenen Wohnstandort sowie alternative Angebote im Suchverlauf auf der Karte einzutragen. Die Karte ist im Maßstab 1:65.000 gedruckt, die Verortung mit Klebepunkten hat eine räumliche Auflösung von 750 m.

Ergänzend zum gedruckten Fragebogen wird eine Internetversion erstellt. Die angeschriebenen Wohnungsfinder haben damit die alternative Antwortmöglichkeit über einen Websurvey. Zusätzlich zu den angeschriebenen Wohnungsfindern in den identifizierten Wohnanlagen wird der Websurvey für eine zweite Zielgruppe geöffnet. Wohnungsfinder seit 2009 haben die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Diese weiteren Wohnungsfinder werden erreicht über Kommunikationsmaßnahmen des Lehrstuhls für Raumentwicklung, der TU München, der Financiers sowie der Landeshauptstadt München.

Statistische und räumlich-geografische Auswertung

Die Auswertung der Fragebögen erfolgt in drei sich ergänzenden Verfahren: die quantitative statistische Auswertung der standardisierten Fragen, die qualitative Auswertung der offenen Fragen sowie die geografisch-räumlichen Auswertung der Suchgeschichtenkarten.

Für die geografisch-räumliche Auswertung werden die Karten der schriftlichen Fragebögen digitalisiert und zusammen mit den Daten des Websurveys in ein geografisches Informationssystem eingelesen. Die Daten aus dem Fragebogen dienen als Attributdaten zu den räumlichen Koordinaten und werden auf verschiedenen räumlichen Aggregationsniveaus ausgewertet: Lage und Dichte der einzelnen Suchpunkte, ein räumliches Raster von 500 m x 500 m, die Stadtbezirke und Gemeinden des Großraums München.

Die statistische Auswertung wird ergänzt über räumliche Attributdaten, welche für die vorherigen und gefunden Wohnstandorte sowie die Suchstandorte berechnet werden. Dazu gehören zum einen Distanzen und Richtungen der Wohnungssuche: die mittlere Distanz des gefundenen Wohnstandorts zu den alternativen Wohnangeboten im Suchverlauf, die Distanz zwischen vorherigem und gefundenem Wohnstandort und der Vektor zwischen Suchstandort und dem dazugehörigen gefundenen Wohnstandort. Zweitens werden für die Wohn- und Suchstandorte Kennwerte der Zentralität ermittelt (siehe

Zentralitätskonzept Seite 28). Diese räumlichen Daten ergänzen die Variablen der schriftlichen Befragung und fließen in die statistische Auswertung mit ein.

In der Auswertung werden die Wohnungsnachfrager schwerpunktmäßig nach folgenden Gruppen unterschieden: Haushaltsform, Alter, Einkommen; Miete und Kauf; Umzugsrichtungen zwischen Stadt München, Städten und Gemeinden der Region sowie übrigen Bundesgebiet; angeschriebene Wohnstandorte und zusätzlich Befragte über den Websurvey.

Trade-offs

In der Auswertung werden die Entscheidungsstrategien und eingegangenen Kompromisse der Wohnungsfinder in vier Bereichen untersucht. Als einfache statistische Verfahren werden Kreuztabellen mit Signifikanztests eingesetzt. Wohnungsfinder gehen erstens Kompromisse in Bezug auf die Lage der gefundenen Wohnung ein. Hinweise auf diese Kompromisse geben der Vergleich der Lage der Such- und Wohnstandorte im Stadtgebiet, die Zentralität der Standorte (siehe Zentralitätskonzept Seite 28), der räumliche Verlauf der Suchbewegung sowie die Kriterien, mit welchen Wohnungsfinder Ausweichstandorte – Wohnstandorte außerhalb der ursprünglich präferierten Lage – akzeptieren.

Zweitens wägen Wohnungsfinder den Preis der Wohnangebote ab. Aufschluss darüber geben die realisierten Kauf- und Mietpreise absolut sowie pro Quadratmeter, die Differenz zwischen dem zu Beginn der Suche selbst gesetzten Budget und dem realisierten Preis und die Differenz zwischen vorherigem und realisierten Mietpreis.

Drittens ist die Wohnfläche eine wesentliche Stellschraube, um die verschiedenen Wohnwünsche dem verfügbaren Angebot anzupassen. Neben der absoluten Wohnfläche und der Wohnfläche pro Kopf werden die Wohnflächendifferenzen ausgewertet zwischen gewünschter und realisierter Wohnfläche sowie zwischen der Wohnfläche am vorherigen und gefundenen Wohnstandort.

Wesentliche Kompromisse können Wohnungsfinder viertens bei den einzelnen Kriterien der Ausstattung und Qualitäten von Wohnung, Wohnanlage und Umgebung eingehen. Dazu werden im Fragebogen die Wahrnehmung der gefundenen Wohnstandorte, die Wichtigkeit von Entscheidungskriterien und die Zufriedenheit mit diesen Kriterien in der gefundenen Wohnsituation abgefragt.

Hauptergebnisse und Standortportraits

Die Erkenntnisse der verschiedenen quantitativen, qualitativen und räumlichen Auswertungen fließen in 13 Hauptergebnissen zusammen. Diese bündeln räumlich, thematisch und nach Zielgruppen die Entscheidungsmotive, Abwägungsstrategien und Wohnzufriedenheit der Wohnungsnachfrager. Im Hauptteil dieses Berichts werden diese Ergebnisse im Einzelnen vorgestellt. Diagramme und Karten geben jeweils Einblick in die Auswertungen, auf die sich diese Ergebnisse stützen. Im Anschluss werden zu jedem Hauptergebnis weiterführende Fragen an den Wohnungsmarkt des Großraums München formuliert.

Ergänzend zu den Hauptergebnissen werden in Portraits von acht Einzelstandorten die Suchgeschichten der Wohnungsnachfrager nachgezeichnet. Im Quervergleich unterschiedlicher Wohnanlagen in Stadt und Region lassen sich dabei lage- und objektspezifische Entscheidungsstrategien identifizieren.

Wohnungsfinder in der Stadt München

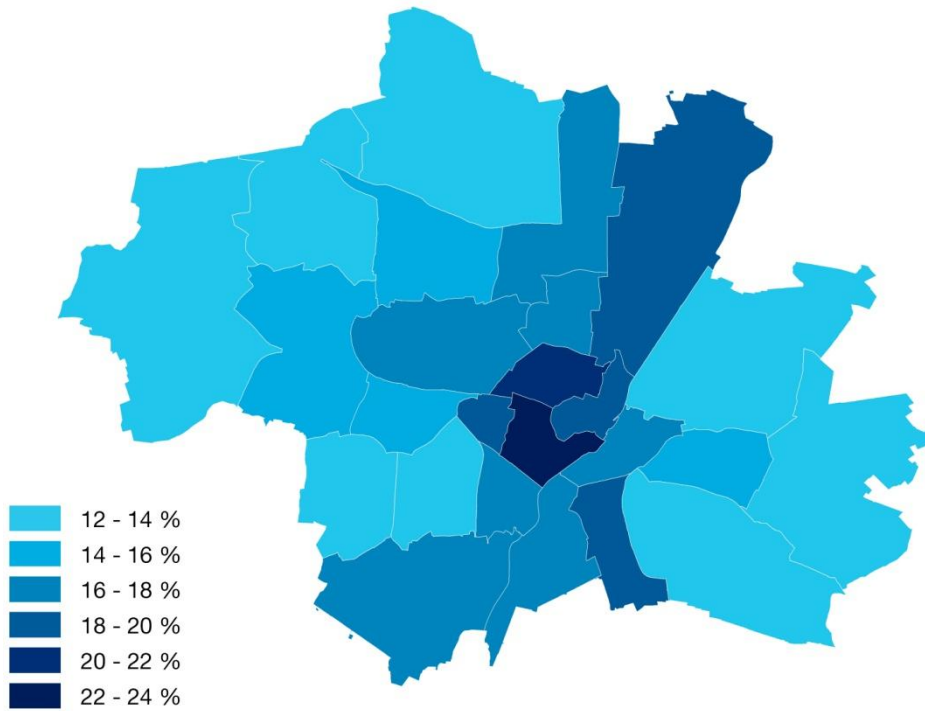


Abbildung 1: Anteil von Wohnungsfindern 2010 an der Bevölkerung für die Stadtbezirke Münchens (Quelle: Statistisches Amt der LH München 2012).

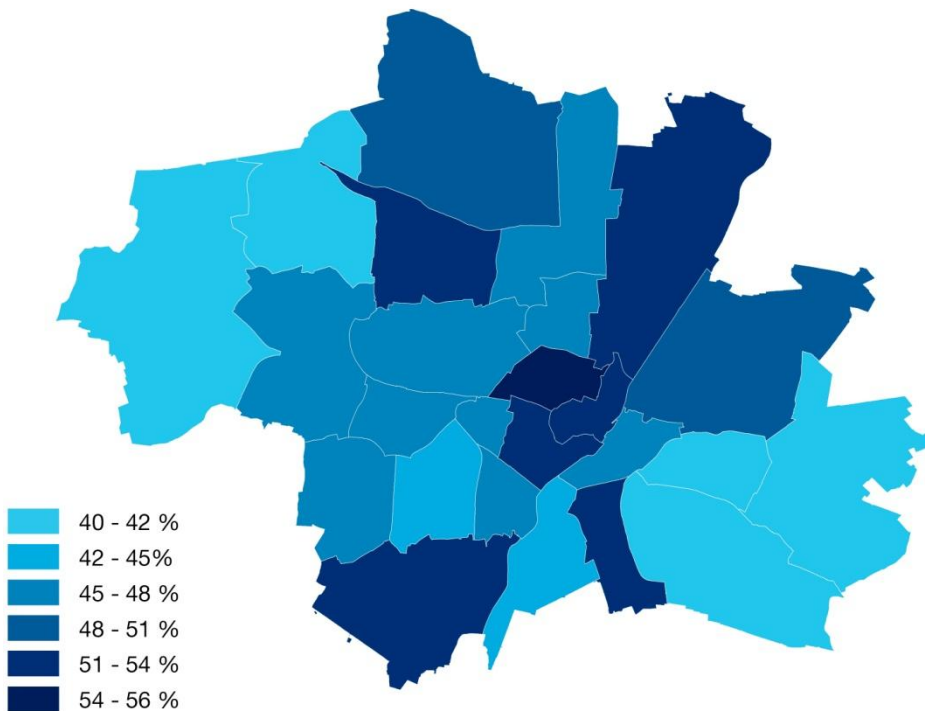


Abbildung 2: Anteil Wohnungsfinder 2010 von außerhalb der Stadt München an allen Wohnungsfindern für die Stadtbezirke Münchens (Quelle: Statistisches Amt der LH München 2012).

Wohnungsneubau in der Stadt München

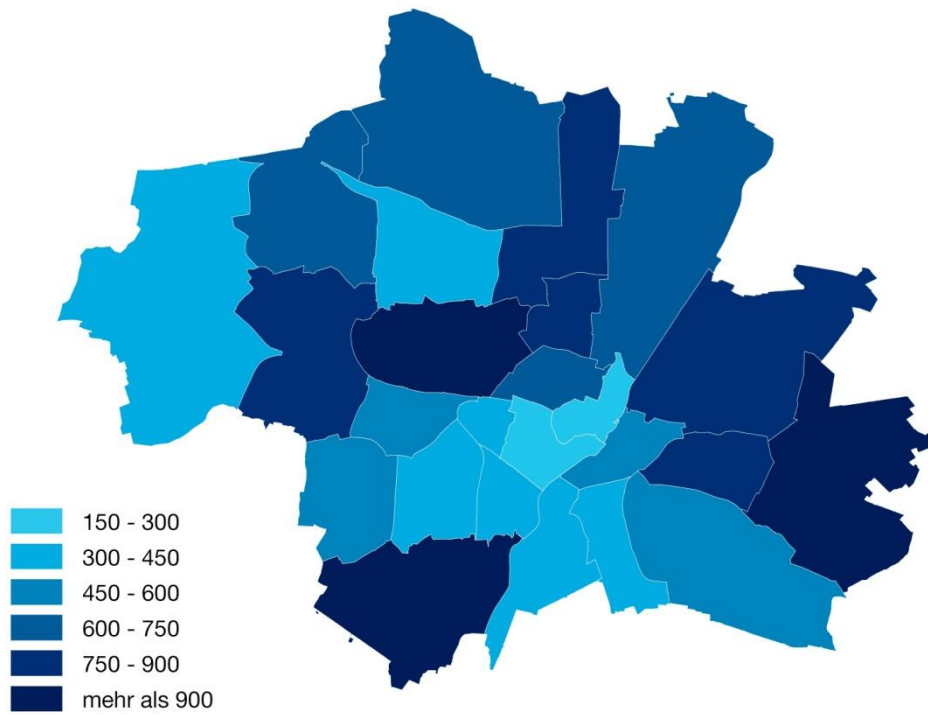


Abbildung 3: Anzahl fertig gestellte Wohneinheiten im Zeitraum 2007-2010 für die Stadtbezirke Münchens (Quelle: Statistisches Amt der LH München 2012).

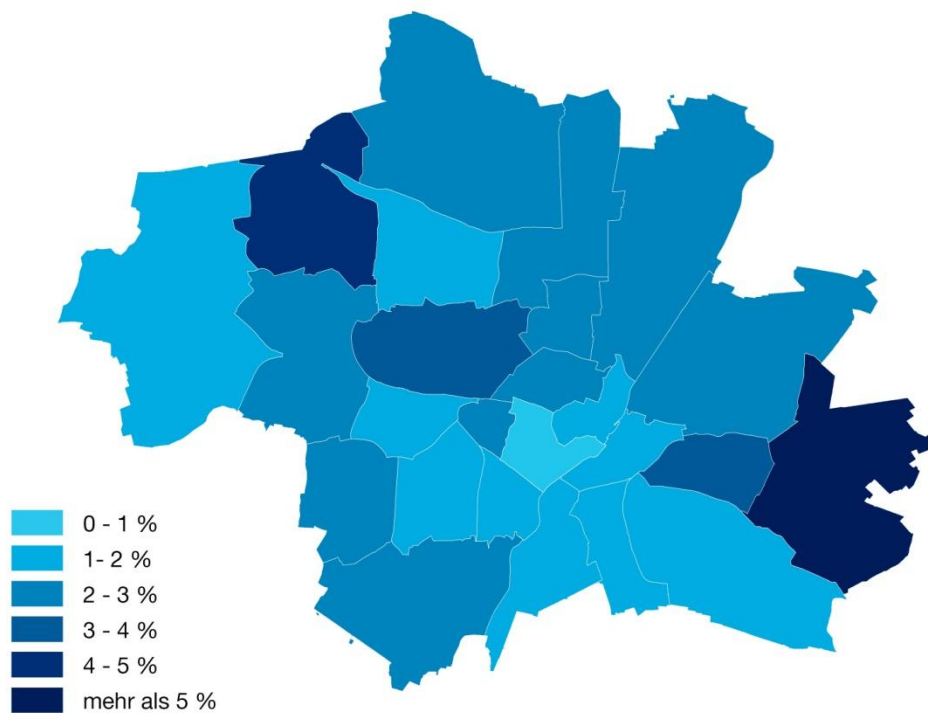


Abbildung 4: Anteil fertig gestellte Wohneinheiten am Wohnungsbestand im Zeitraum 2007-2010 für die Stadtbezirke Münchens (Quelle: Statistisches Amt der LH München 2012).

Wohnungsneubau Region 14

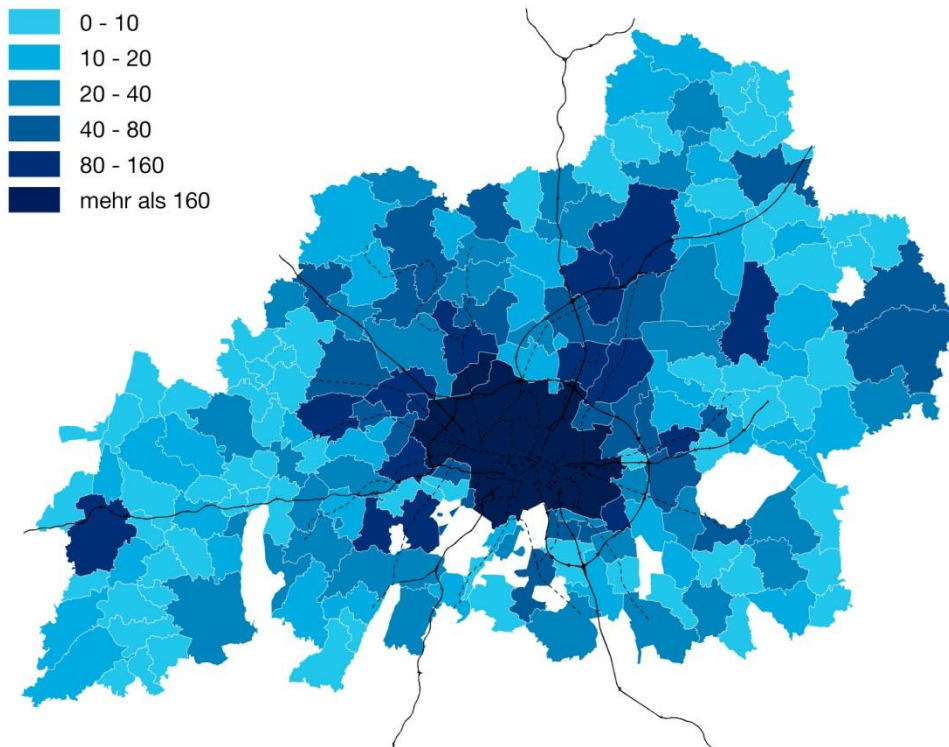


Abbildung 5: Anzahl fertig gestellte Wohneinheiten im Zeitraum 2007-2010 für Städte und Gemeinden der Region 14 – inklusive der Stadt München (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012).

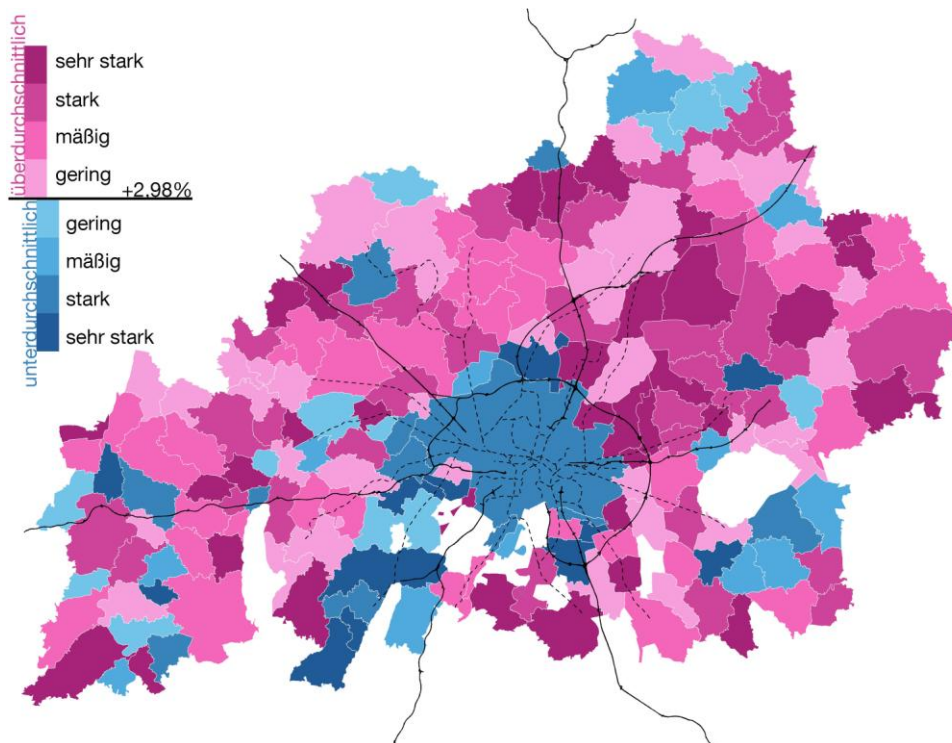


Abbildung 6: Anteil fertig gestellte Wohneinheiten am Wohnungsbestand im Zeitraum 2007-2010, überdurchschnittliche / unterdurchschnittliche Zuwachsraten in Bezug auf den Durchschnitt der Region 14 – inklusive der Stadt München – von +2,98 % (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012).

Bevölkerung und Beschäftigte Region 14

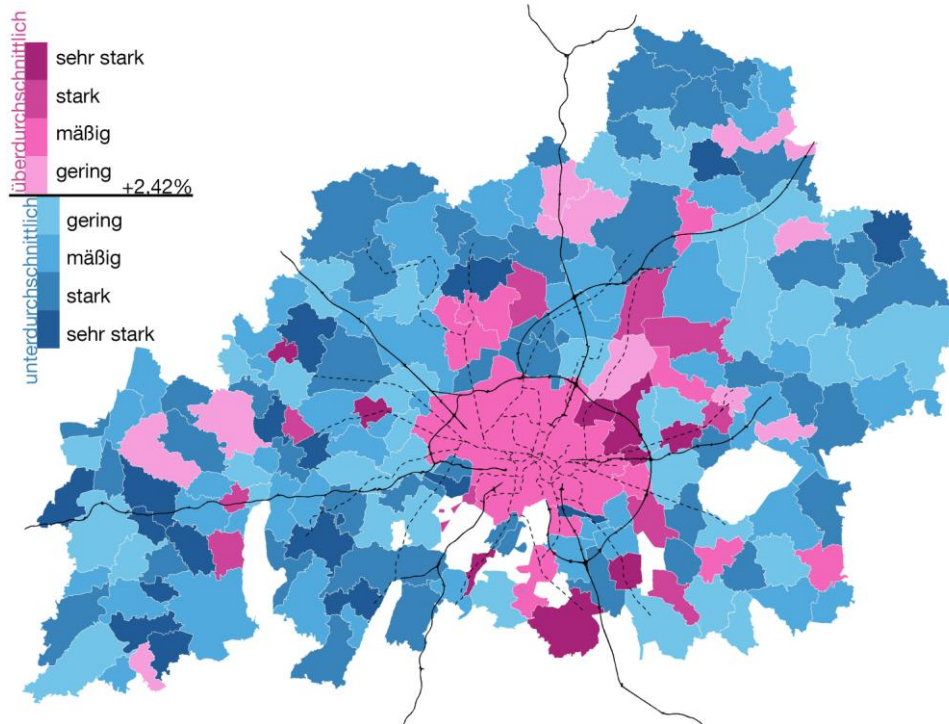


Abbildung 7: Zunahme der Bevölkerung im Zeitraum 2007-2010 für Städte und Gemeinden der Region 14 – inklusive der Stadt München – überdurchschnittliche / unterdurchschnittliche Zuwachsraten in Bezug auf den Durchschnitt der Region 14 von +2,42 % (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012).

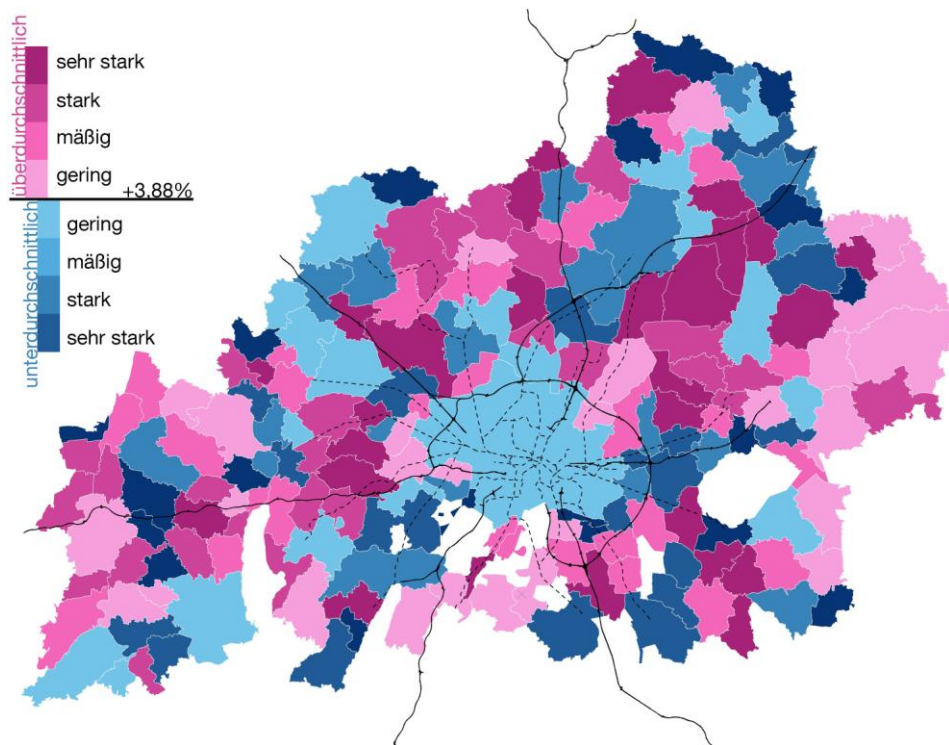


Abbildung 8: Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz im Zeitraum 2007-2010 für Städte und Gemeinden der Region 14 – inklusive der Stadt München – überdurchschnittliche / unterdurchschnittliche Zuwachsraten in Bezug auf den Durchschnitt der Region 14 von +3,88 % (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012).

Zentralitätskonzept

„Zentralität“ bezeichnet ganz allgemein den Grad der Konzentration struktureller oder steuernder Elemente, hier im Großraum München. Geht es um infrastrukturell bezogene Zentralität – Verkehr, Handel, Versorgung, Verwaltung, Dienstleistung, Freizeit, Kultur, Bildung und Gesundheitswesen –, spricht man von zentralörtlichen Einrichtungen. In diesem Forschungsprojekt nutzen wir die Distanz zwischen den Such- und Wohnstandorten zu dem nächst gelegenen ÖPNV-Haltepunkt sowie zu Supermärkten. Standorte von Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungserbringung sind räumlich ungleich verteilt, daraus resultiert ein Zentralitätsgefälle. Diese relative Lagegunst berücksichtigen Wohnungssuchende bei ihren Entscheidungen.

Der Begriff „Zentralität“

Die Zugangsweise hinsichtlich des Konzepts „Zentralität“ ist zu Beginn des Forschungsprojekts bewusst relativ offen gehalten worden, um ein möglichst breites Spektrum an empirischen Ansätzen abdecken zu können. Ziel des Forschungsprojekts ist es zum einen zu ermitteln, welche „Körnigkeit“ von Zentralität auf welcher räumlichen Maßstabebene mit welchem räumlichen Muster – monozentrisch versus polyzentrisch – von den Nachfragern am Wohnungsmarkt München wahrgenommen wird. Zum anderen gilt es herauszufinden, inwieweit die Zentralität eines Wohnstandortes die Entscheidungsfindung beeinflusst. Darüber hinaus versucht das Forschungsprojekt realräumliche – messbare – Zentralitäten darzustellen und mit der Wahrnehmung der Zentralität am Wohnstandort sowie im Suchverlauf in einen Kontext zu stellen.

Grundlage der im Projekt verwendeten Zentralitätsindikatoren ist die Theorie der Zentralen Orte und dessen Grundannahme, dass es einen Bedeutungsüberschuss von Ausstattungsmerkmalen wie Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen an bestimmten Orten gegenüber Orten anderer Hierarchieebenen gibt. Unser Forschungsprojekt nutzt die Indikatoren „ÖPNV-Haltestellen“ und „Supermärkte“, um innerhalb eines vordefinierten räumlichen Umgriffs die Zentralität von Such- und Wohnstandorten zu bestimmen. Je höher die Anzahl der ÖPNV-Haltestellen – S-Bahn, U-Bahn und Tram – in der Umgebung eines Wohnstandorts ist, desto zentraler ist er. Die Netzwerkqualität der einzelnen ÖPNV-Haltestellen kann auf Grund der begrenzten Zeitressourcen des Forschungsprojektes nicht berücksichtigt werden. Dieselbe Vorgehensweise gilt für die verwendeten Nahversorgungseinrichtungen, die alle großen Supermarktketten wie REWE, Edeka, Lidl et cetera sowie dm, Hugendubel und diverse Biomärkte abdecken. Die Wahl von funktionalen Indikatoren der Zentralität für die einzelnen Wohn- und Suchstandorte ist bewusst unabhängig von der Lage der Standorte im Gesamtgefüge des Großraums München gewählt. Diese Zugangsweise berücksichtigt damit nicht mono- oder polyzentrische normative Konzepte für den Großraum München. Die Versorgungsdichte der einzelnen Wohnstandorte lässt allerdings Rückschlüsse auf die räumlich-zentrale Ausrichtung der Stadt zu.

Als ein weiterer Zentralitätsindikator der Auswertung wird die Distanz zu den Zentren des Zentrenkonzepts der Stadt München (Landeshauptstadt München 2010) errechnet, die in ihrem analytisch-normativen Konzept vier Arten von Hierarchieebenen definiert haben: City, Stadtteilzentrum, Quartierszentrum und Nahbereichszentrum. Im Stadtgebiet München bestehen derzeit neben der City 14 Stadtteilzentren, 17 Quartierszentren und 85 Nahbereichszentren. Weitere 34 Einzelhandelsstandorte befinden sich in städtebaulich teilintegrierter beziehungsweise nicht integrierter Lage (Landeshauptstadt München 2010: 13).

Für die Wohnstandorte in der Region München wird die Einteilung des Regionalplans (Regionalplan München Raumstruktur 2005) in Ober-, Mittel- und Unterebenen sowie Kleinzentren verwendet. Die Zentralität des Wohnstandorts definiert sich über die absolute Distanz in Metern zu dem nächsten Zentrum. In dieser Berechnung werden alle Zentren des Zentrenkonzepts und des Regionalplans gleich gewichtet. Damit ergibt sich eine sehr polyzentrische Sichtweise auf Stadt und Region München. Als weiterer Indikator wird die Distanz zur Münchner Innenstadt, der City des Zentrenkonzepts München, errechnet – eine rein monozentrische Perspektive. Zusätzlich wird für einige Auswertungen des Forschungsprojekts die Zentralität der Wohnstandorte durch die grobe Lage innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings und der

Region bestimmt. Dieser Zentralitätsindikator dient als erste Annäherung und dient vor allem als ergänzende Auswertungs- und Darstellungsmöglichkeit zu den Hauptindikatoren.

Die Verwendung verschiedener räumlicher Maßstabsebenen im Raum München sichert die Bestimmung der Zentralität der einzelnen Wohn- und Suchstandorte auf verschiedenen konzeptionellen Ebenen ab. Der Einsatz eines so definierten, kombinierten Zentralitätskonzeptes wirkt einer eindimensionalen Einordnung der Standorte entgegen.

Berechnung und Kategorisierung der Zentralitätsindikatoren

Für die Berechnung der Zentralität durch Nahversorgung – REWE, Edeka, dm, et cetera – und ÖPNV-Haltestellen – S-Bahn, U-Bahn und Tram – wird die euklidische Distanz von Wohn- und Suchstandort gewählt, um mittels eines Geografischen Informationssystems einen Einzugsbereich innerhalb der vordefinierten Distanz zu bilden. Diesen Einzugsbereich nennen wir „Buffer“, der einen Ring mit einem bestimmten Radius rund um den Wohnstandort legt. Innerhalb dieser Ringfläche wird die Menge der funktionalen Einrichtungen berechnet. Je nach Menge der Einrichtungen, Supermärkte oder ÖPNV-Haltestellen, ergibt sich der Zentralitätsgrad. Dieser wird durch die Verteilung in Quantilen in fünf Zentralitätskategorien eingeteilt. Das 0,2-Quantil ist der Wert des Punktes einer Verteilung von erhobenen Variablen – ÖPNV, Supermärkte – unterhalb dessen sich 20 % aller Fälle der Verteilung befinden. Der Radius des Buffers, welcher um die Wohnstandorte gelegt wird, beträgt 1200 m. Diese Distanz entspricht dem generellen außerstädtischen Erfassungsradius für Öffentlichen Personennahverkehr in Deutschland.

Für den Zentralitätsindikator der planerischen Zentren wird ausgehend vom Zentrenkonzept der Stadt München die Distanz der Wohn- und Suchstandorte zur City – als monozentrischer Indikator – im Geografischen Informationssystem berechnet. Als polyzentrischer Indikator wird die Distanz zu dem nächstgelegenen Zentrum, das heißt zu City, Stadtteilzentren, Quartierszentren und Nahbereichszentren in der Stadt München sowie zu Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren in der Region errechnet. Diese Distanzen werden wiederum durch das 0,2-Quantil in die fünf Zentralitätskategorien eingeteilt.

Die fünf Zentralitätskategorien gliedern sich von sehr gering bis sehr hoch. Die Vergleichbarkeit der verschiedenen Zentralitätsindikatoren ergibt sich durch die Einteilung in Quantile und die dementsprechende Kategorisierung.

	Distanz City München in m	Distanz zum nächsten Zentrum in m	Anzahl ÖPNV- Haltestellen	Anzahl Supermärkte
sehr hoch	0 – 2.350	0 – 140	13 – 24	28 – 55
hoch	2.350 – 4.300	140 – 450	6 – 12	15 – 27
mäßig	4.300 – 9.700	450 – 2.200	2 – 5	8 – 14
gering	9.700 – 15.600	2.200 – 7.500	1	1 – 7
sehr gering	15.600 – 30.800	7.500 – 25.000	0	0

Abbildung 9: Einteilung der vier Zentralitätsindikatoren in Quantile.

Die Kombination dieser vier Zentralitätsindikatoren erlaubt trotz geringem Zeitbudget eine recht genaue Analyse der Lage von Wohn- und Suchstandorten. Darüber hinaus lässt die Verknüpfung der Indikatoren in Folge der einzelnen Auswertungen fundierte Rückschlüsse auf die tatsächliche zentral-räumliche Verteilung zu.

Zentralität Wohnstandorte ÖPNV und Supermärkte

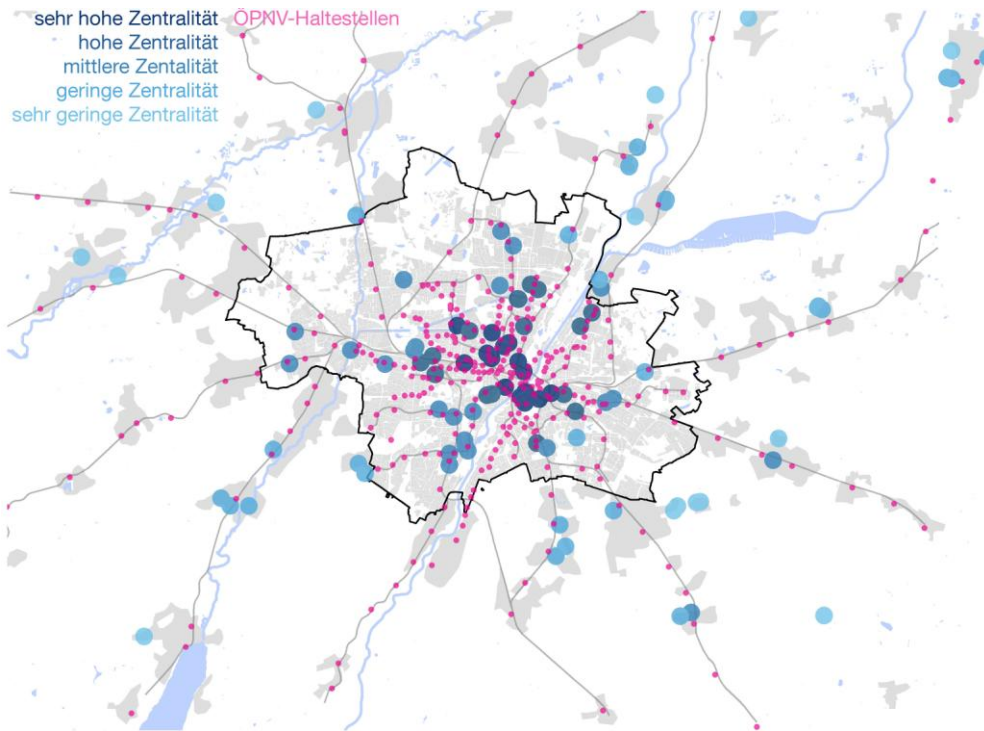


Abbildung 10: Zentralität Wohnstandorte Indikator ÖPNV-Haltestellen.

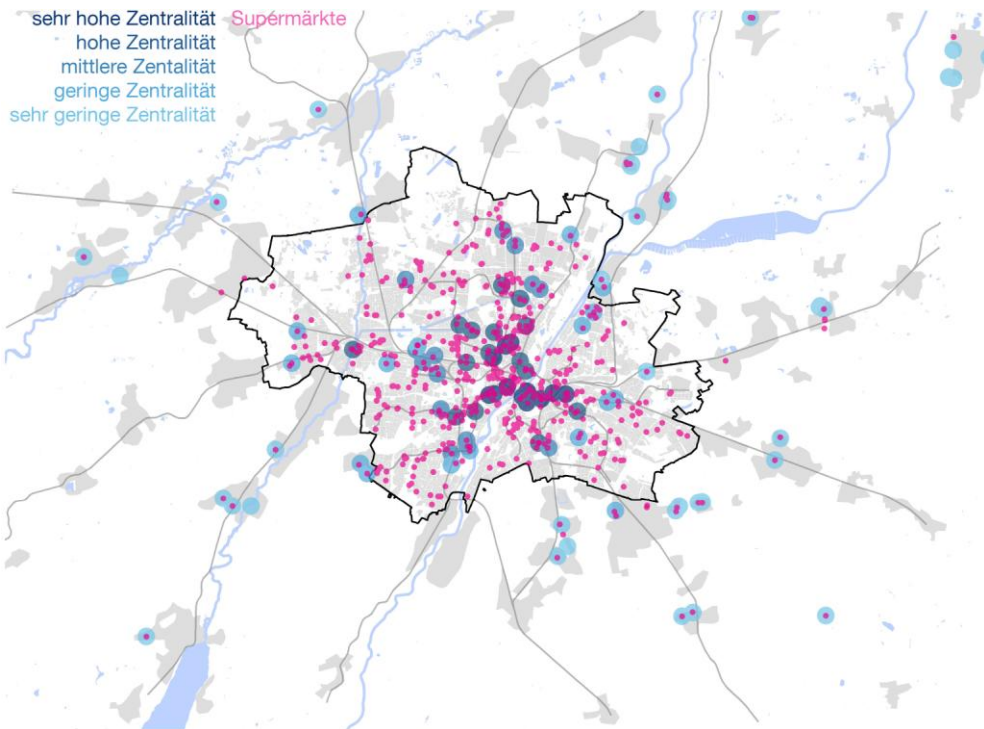


Abbildung 11: Zentralität Wohnstandorte Indikator Supermärkte

Zentralität Wohnstandorte Zentrenkonzept und Regionalplan

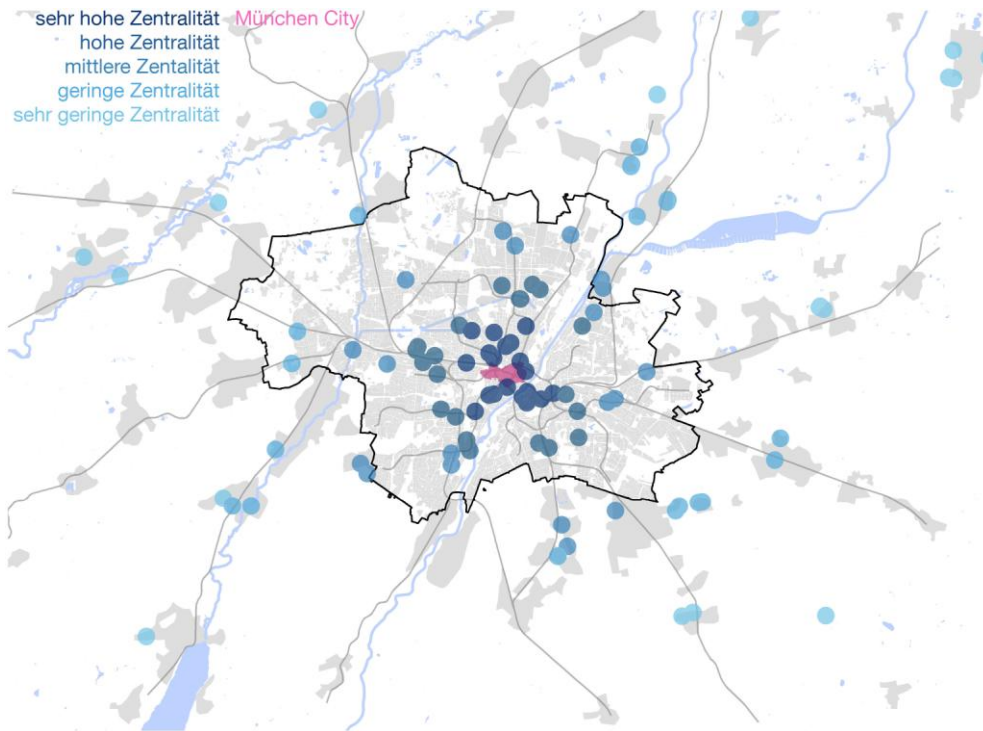


Abbildung 12: Zentralität Wohnstandorte Indikator City München

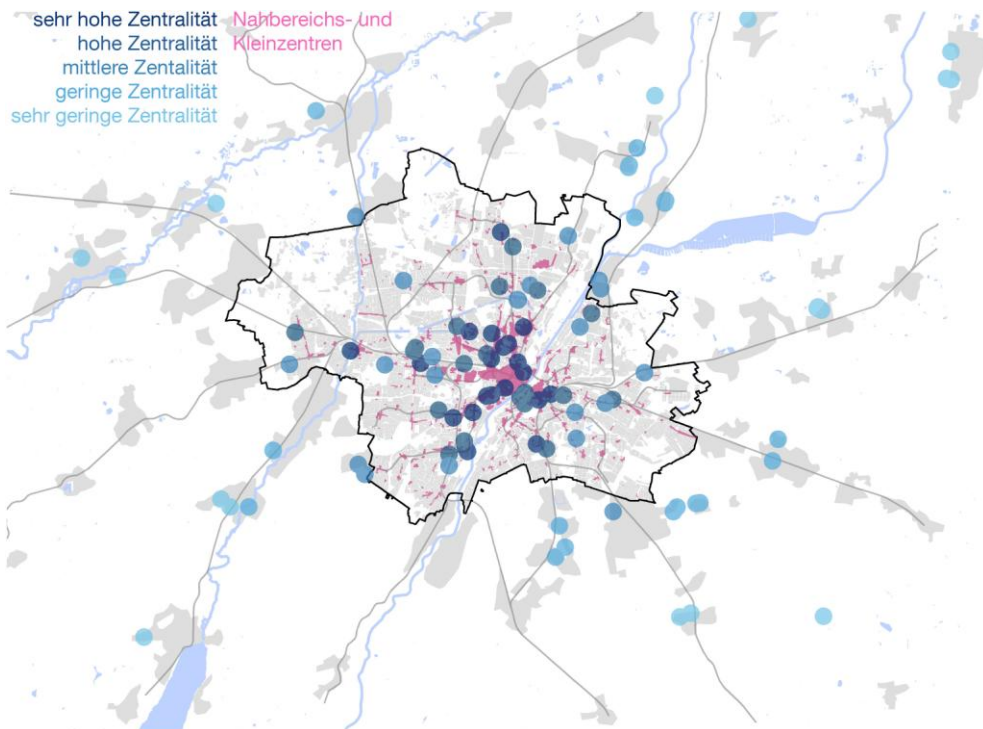


Abbildung 13: Zentralität Wohnstandorte Indikator Nahbereichs- und Kleinzentren.

Struktur des Daten-Sample

Die Erhebung der Datenbasis basiert auf einem zweischichtigen Erhebungsverfahren. In einem ersten Schritt wurden rund 7.300 Fragebögen an Haushalte im Neubau – und teilweise im sanierten Altbau – versendet. Von diesen angeschriebenen Haushalten antworteten 1.126. Davon waren 25 % Single-, 42 % Paar- und 33 % Familienhaushalte. Familienhaushalte definieren sich als Haushalte mit ein oder zwei Personen über 20 Jahre und mindestens einer Person zwischen null und 20 Jahre. Damit zählen zu den Familien in dieser Auswertung auch Haushalte mit Alleinerziehenden. Rund 30 % der auf diesem Weg befragten Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen netto von bis zu 3.000 Euro. 41 % der Befragten mieten und 59 % wohnen im Eigentum. Lediglich 8 % der Befragten leben in einer geförderten Form des Wohnens. Mit 86 % wohnen deutlich mehr Haushalte in Wohnungen, nur 14 % der Befragten gaben den Wohntypus Einfamilienhaus an. Bei etwa 19 % lag der gefundene Wohnstandort innerhalb des Mittleren Rings. Im Vergleich hierzu gaben 44 % an ihren Wohnstandort außerhalb des Mittleren Rings und 37 % in der Region gefunden zu haben. Die Mehrheit der Befragten hatte ihren vorherigen Wohnstandort innerhalb des Großraums München. Lediglich 18 % sind von außen in Stadt und Region München gezogen.

In einem zweiten Schritt wurde eine internetbasierte Umfrage durchgeführt, an der 669 weitere Haushalte teilnahmen. Die auf diese Weise erhobenen Suchgeschichten zeigen deutliche Unterschiede zu den direkt angeschriebenen Wohnungsfindern. Dies bezieht sich vor allem auf die Haushalts- und Einkommensstruktur, aber auch auf die vorherigen Wohnstandorte und das Baualter der Wohnungen. Mit 47 % stellen Paare die größte Gruppe an Befragten dar, gefolgt von Singles mit 37 % und Familien mit 15 %. Rund zwei Drittel der auf diesen Weg erhobenen Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen netto von bis zu 3.000 Euro. Deutliche Unterschiede zum ersten Datensatz zeigen sich auch hinsichtlich der Form des Wohnens. Etwa 70 % wohnen zur Miete, 18 % zur Untermiete, 12 % im Eigentum und 5 % in einer geförderten Form des Wohnens. Alle Befragten wohnen in einer Wohnung. Deutliche Differenzen ergeben sich ebenfalls im Bezug auf das Baualter der Wohnung. Während lediglich 23 % im Neubau eine Wohnung bezogen bzw. erworben haben, wohnen mehr als 75 % im Altbau. Gefragt nach dem vorherigen Standort, gaben 37 % außerhalb des Großraums München an.

Die weitere Auswertung stützt sich schwerpunktmäßig auf das Daten-Sample der angeschriebenen Wohnungsfinder. Die weiteren Befragten des Websurveys dienen als Vergleichsgruppe. Mit dem deutlich anderen sozioökonomischen Profil zeigen sich auch andere Wohnwünsche und Prioritäten bei der Wohnentscheidung.

Rücklauf

		angeschriebene Wohnungsfinder	weitere Befragte Websurvey	Gesamt
Schriftlich	Anzahl	1005	0	1005
	Anteil	89,3%	0,0%	56,0%
Websurvey	Anzahl	121	669	790
	Anteil	10,7%	100,0%	44,0%
Gesamt	Anzahl	1126	669	1795
	Anteil	100,0%	100,0%	100,0%

Abbildung 14: Rücklauf nach Datensatz der angeschriebenen Wohnungsfinder und der weiteren Befragten über den Websurvey differenziert nach schriftlicher Befragung und Websurvey.

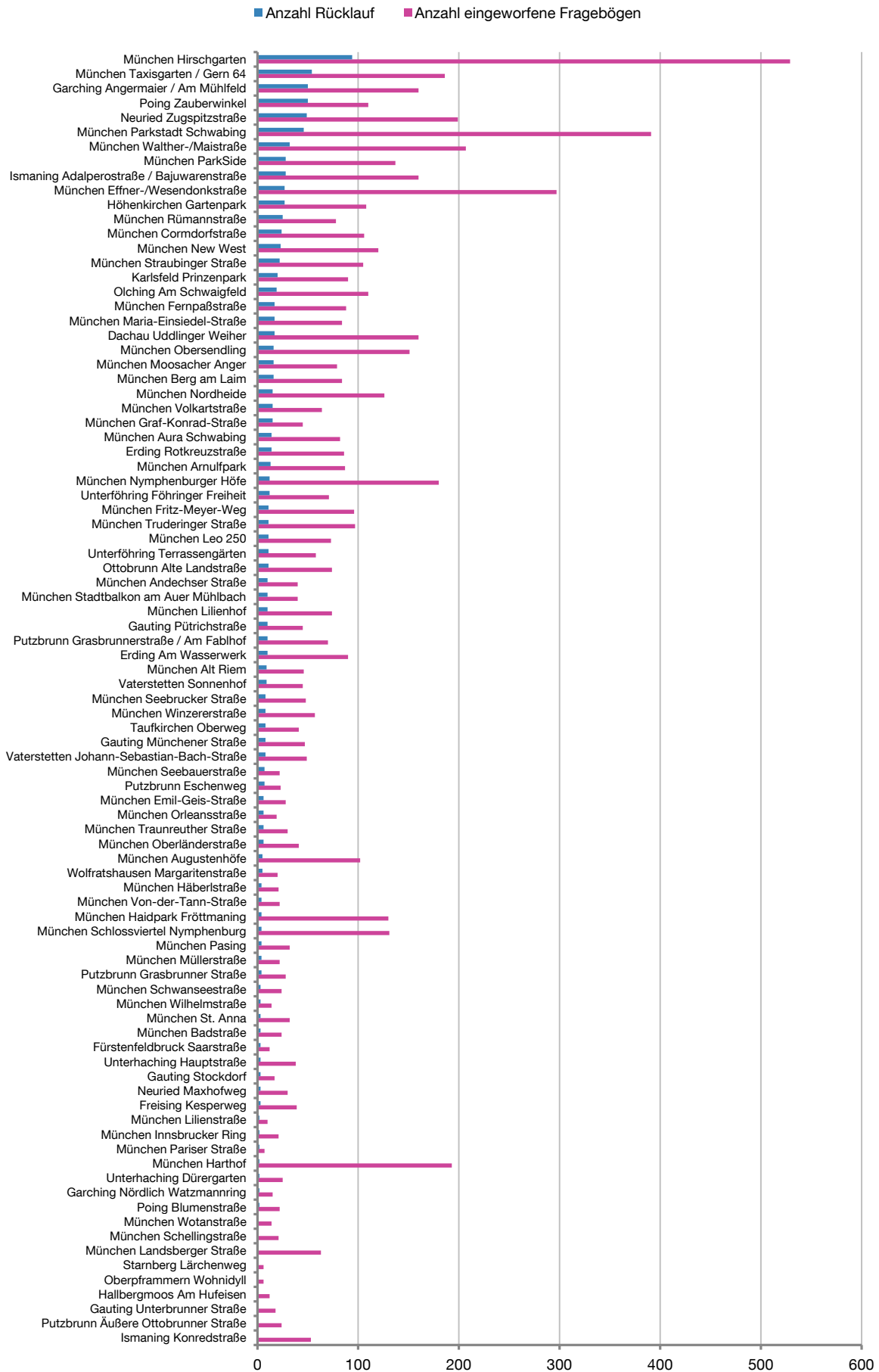


Abbildung 15: Rücklauf Fragebögen nach Standorten der Hauptbefragung der angeschriebenen Wohnungsfinder.

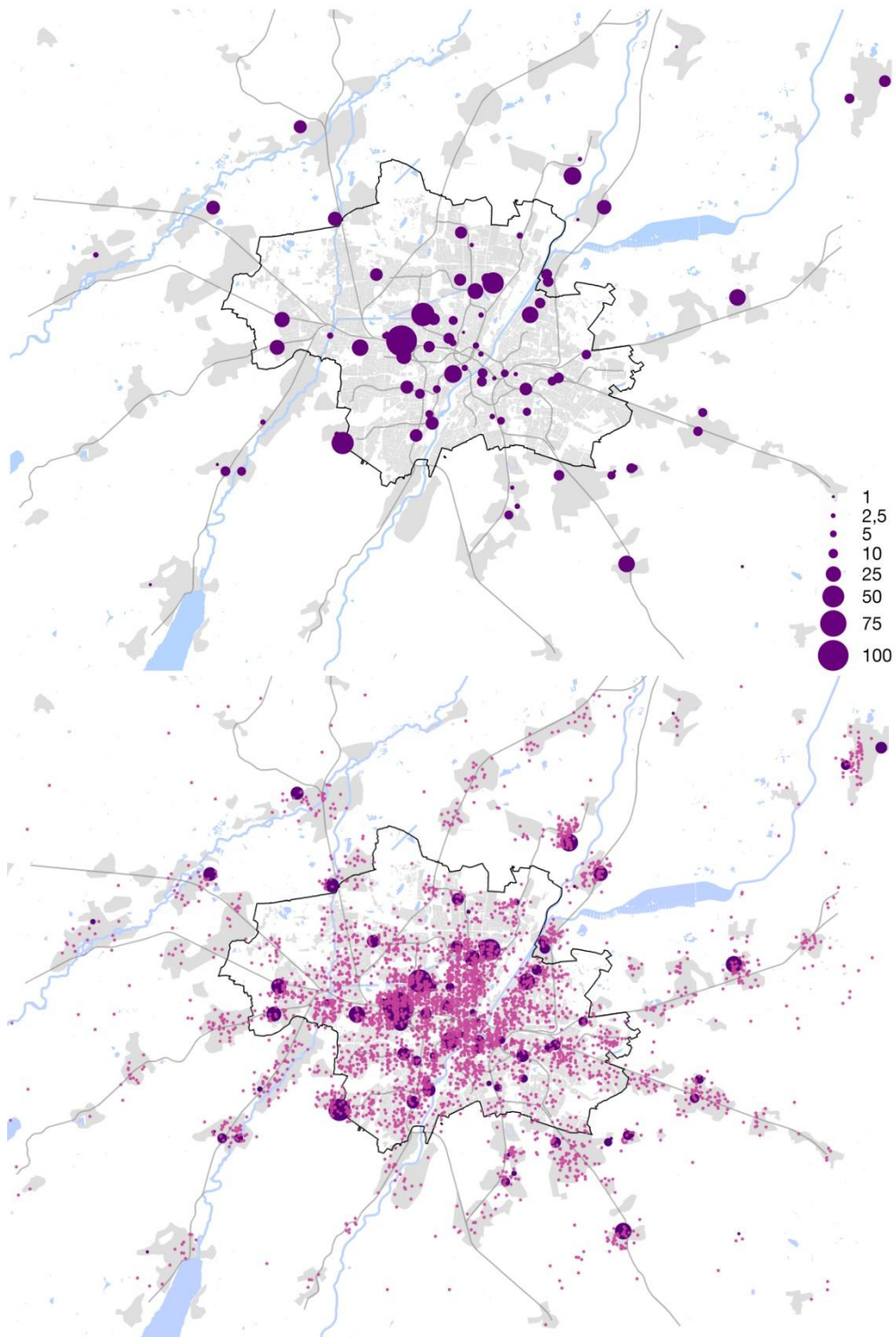


Abbildung 16: Rücklauf Fragebögen nach Wohnstandorten sowie Lage der Suchstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder.

Angaben zum Haushalt

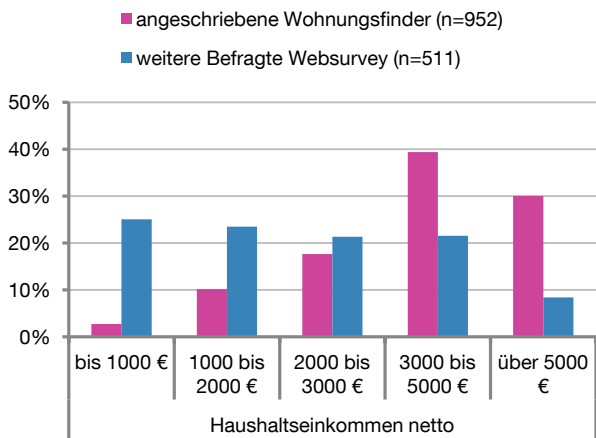
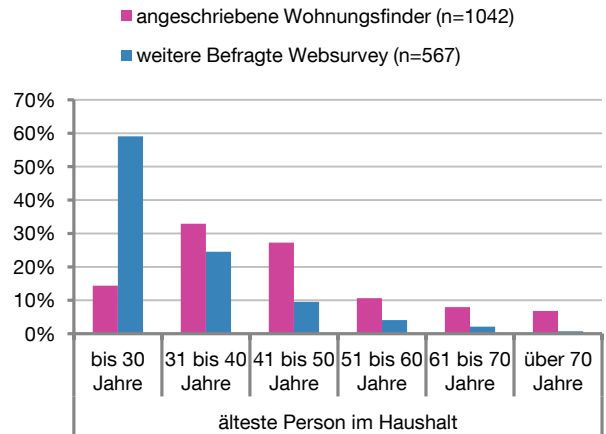
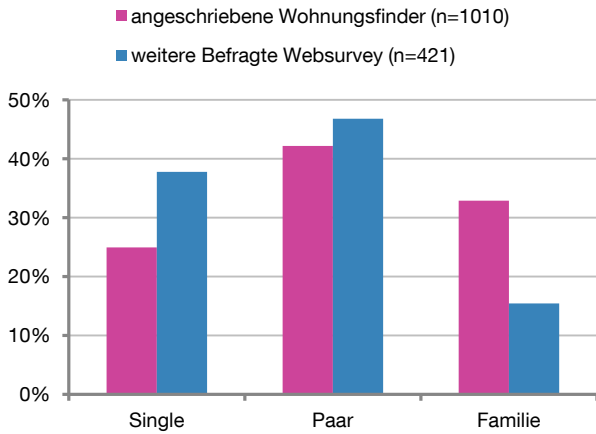
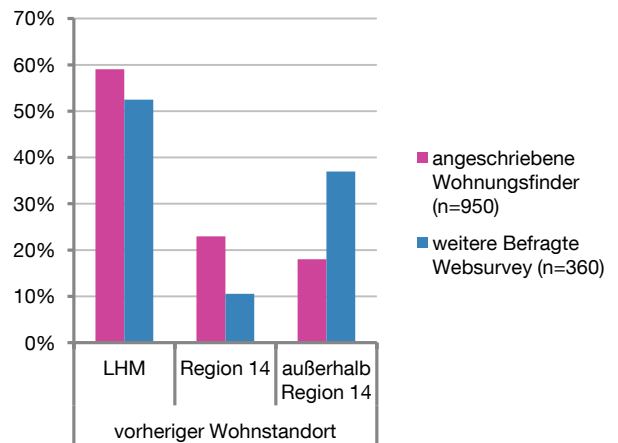
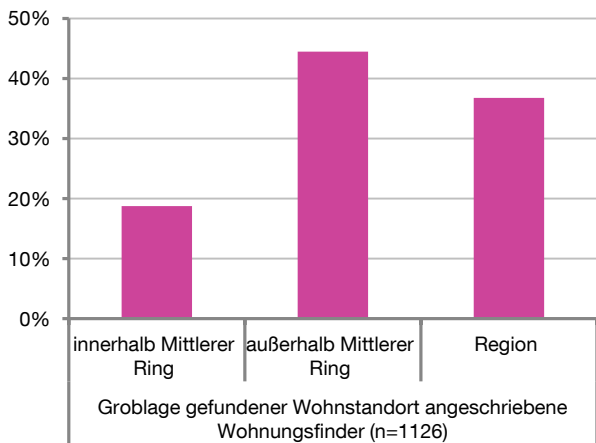


Abbildung 17: Haushaltsform, Alter und Einkommen der Wohnungsfinder.

Umzugsrichtung



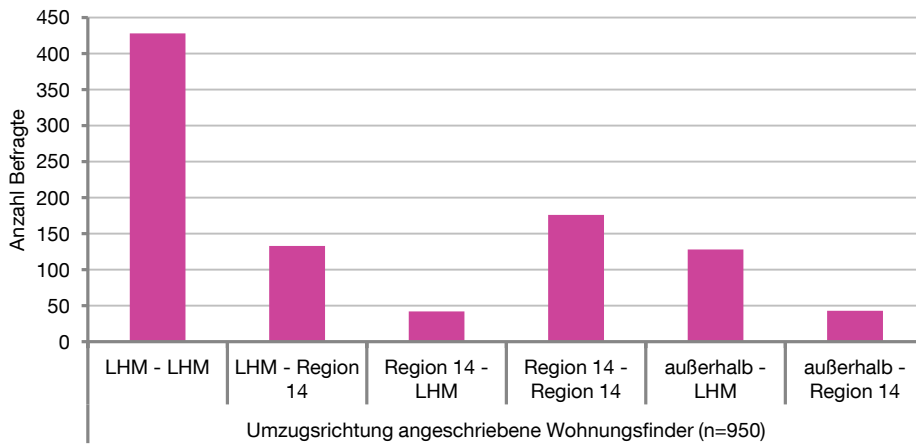


Abbildung 18: Gefundener Wohnstandort, vorheriger Wohnstandort und Umzugsrichtungen.

Gefundene Wohnsituation

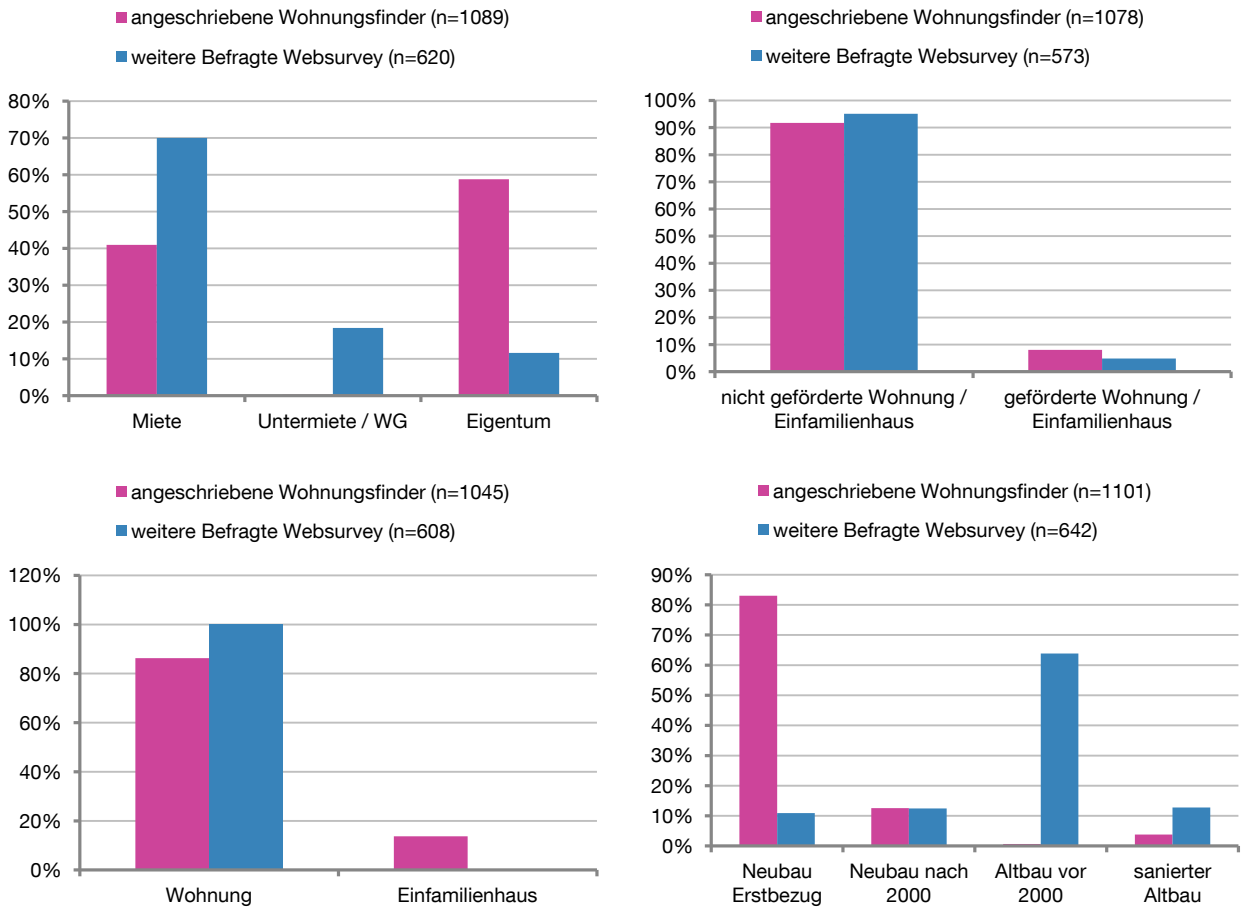


Abbildung 19: Gefundene Wohnsituation nach Miete / Eigentum, gefördert / nicht gefördert, Wohnung / Einfamilienhaus, Neubau / Altbau.

Gefundene Wohnungsgrößen

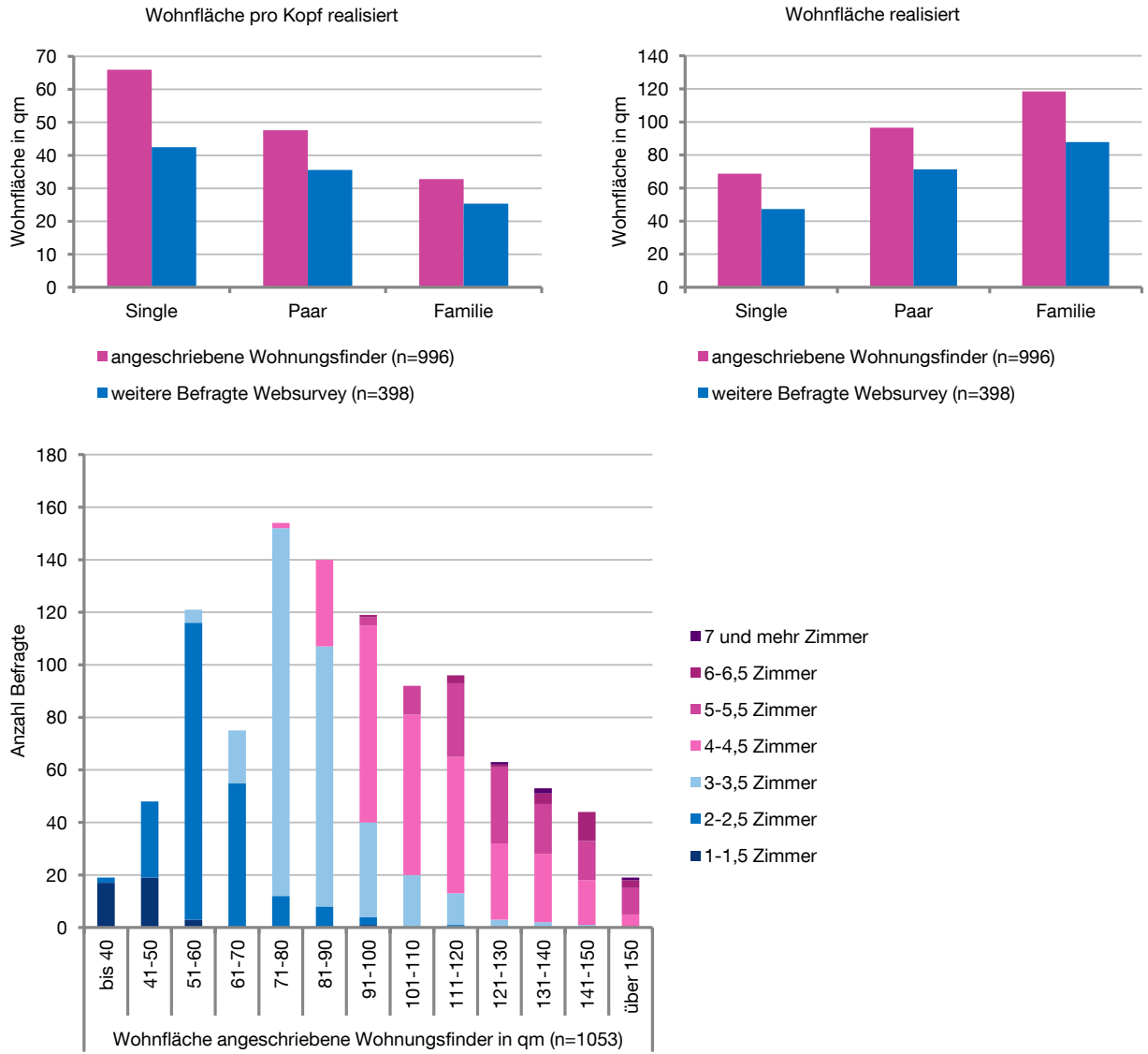


Abbildung 20: Wohnflächen der gefundenen Wohnung, Wohnfläche absolut und pro Kopf nach Haushaltsform, Wohnungsgrößen und Anzahl Zimmer.

C Hauptergebnisse

Zentralität ist Trumpf

Die Suchgeschichten der befragten Wohnungsfinder zeigen eine ungestillte Nachfrage nach zentralen Lagen. Die Mehrheit der Wohnungsfinder konnte die zu Beginn der Suche gewünschte Nähe zur City München, die gewünschte Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen sowie mit Supermärkten im weiteren Suchverlauf nicht realisieren. Gleichzeitig werden Wohnlagen umso besser bewertet, je zentraler sie liegen.

Der Vergleich der Lagequalitäten der alternativen Wohnangebote im Suchverlauf – die Suchstandorte der Befragten – mit den tatsächlich gefundenen Wohnstandorten gibt Hinweise darauf, inwieweit es den Wohnungsfinden gelungen ist, die ursprünglichen Lagepräferenzen zu realisieren. Für die befragten Wohnungsfinder im Neubau zeigt sich, dass der Anteil der Suchstandorte mit Wohnstandorten in der gleichen Lagekategorie (Trefferquote) im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings mit 45 % besonders gering ist. Zu 48 % der Suchstandorte innerhalb des Mittleren Rings gehört innerhalb der gleichen Suchgeschichte ein Wohnstandort außerhalb des Mittleren Rings. Die Trefferquote liegt bei Suchstandorten außerhalb des Mittleren Rings (64 %) und in der Region (84 %) deutlich höher (Abbildung 21). Die Auswertung der Suchgeschichten zeigt damit deutlich eine ungestillte Nachfrage nach zentralen Stadtgebieten innerhalb des Mittleren Rings.

Verlust an Zentralität im Suchverlauf

Im gesamten Datensatz der angeschriebenen Wohnungsfinder ist ein Verlust an Zentralität im Suchverlauf erkennbar. Im Durchschnitt haben alle Wohnungsfinder einen Wohnstandort gefunden in größerer Distanz zur City München, mit weniger Tram-, U-Bahn und S-Bahn-Haltestellen und weniger Supermärkten als die zuvor besichtigten Wohnungsangebote im Suchverlauf (Abbildung 23). Besonders bei Wohnstandorten in weniger zentralen Lagen – mit durchschnittlicher und unterdurchschnittlicher Zentralität – zeigen die Wohnungsfinder einen Verlust an gewünschter Zentralität im Verlauf ihrer Suchgeschichte. Demgegenüber weisen Wohnungsfinder in der zentralsten und zweitzentralsten Lagekategorie einen Zugewinn an Zentralität in ihrem Suchverlauf auf (Abbildung 24 und Abbildung 25). In Bezug auf die City München wandern Befragte mit Wohnstandorten in zentralen Lagen im Suchverlauf nach innen und in dezentralen Lagen nach außen (Abbildung 26). In der Karte der Suchstandorte ist zu erkennen, dass Wohnungssuchende in zentralen, citynahen Stadtlagen in München Wohnstandorte in weniger zentralen Lagen finden (Abbildung 54). Im Datensatz wird deutlich, dass Wohnangebote in weniger zentralen Lagen Wohnungssuchende zentraler Lagen auffangen. Wohnangebote in zentralen und hoch zentralen Lagen werden hingegen gefunden als Ergebnis einer besonderen Anstrengung im Suchverlauf nach gewünschten zentralen Lagequalitäten. So weisen Wohnungsfinder in zentralen Stadtgebieten innerhalb des Mittleren Rings mit knapp 3,3 km besonders geringe Distanzen zwischen Wohnstandort und Suchstandorten auf. Wohnungsfinder außerhalb des Mittleren Rings suchen im Mittel in einer Distanz von knapp 4,8 km und in der Region von knapp 8,3 km. Für alle Zentralitätsindikatoren zeigt sich, dass sie Wohnungssuche räumlich umso fokussierter verläuft, je zentraler der gefundene Wohnstandort liegt (Abbildung 27, Abbildung 28, Abbildung 29).

Positive Wahrnehmung zentraler Standorte

Je zentraler die alternativen Suchstandorte liegen, desto besser bewerten die Wohnungssuchenden die Umgebung der Alternativangebote. Das gilt für alle Zentralitätsindikatoren. Bei der Bewertung der Wohnung und des Einfamilienhauses selbst ist hingegen kein solcher Zusammenhang erkennbar (Abbildung 31, Abbildung 32, Abbildung 33). Ein ähnliches Muster zeigt sich für die Bewertung des gefundenen Wohnstandorts (Abbildung 34). Dieser Zusammenhang deutet darauf hin, dass die Befragten mögliche negative Folgen der Zentralität, wie hohe bauliche Dichte, weniger Grün oder Verkehrslärm, geringer einschätzen als die Vorzüge einer guten Anbindung und Nahversorgung.

Die herausragende Rolle der Zentralität für die Wohnentscheidung zeigt sich insbesondere im Kriterium der ÖPNV-Haltestellen. Alle Haushaltsformen geben die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen als wichtigstes Kriterium der Umgebung an. Für Singles ist die ÖPNV Anbindung deutlich wichtiger als die Nähe zu Grün (Abbildung 35). Für Befragte mit einem Haushaltseinkommen unter 3000 Euro netto ist die Nähe zur Tram, U-Bahn und S-Bahn im Vergleich mit den übrigen Kriterien deutlich wichtiger. Bei den weiteren Befragten des Websurveys ist die Nähe zum ÖPNV das wichtigste Kriterium überhaupt und wichtiger als alle Kriterien zu Wohnung und Wohnanlage (Abbildung 97).

Münchner Mischung

Betrachtet man die Nachfrage nach Zentralität in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen netto der Wohnungssuchenden, ist zu erkennen, dass alle Einkommensgruppen Wohnstandorte in zentralen Lagen suchen und auch besichtigen (Abbildung 36, Abbildung 37). Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen suchen sogar noch stärker in zentralen Lagen als Wohnungssuchende mit höheren Einkommen. Insbesondere bei den weiteren Befragten des Websurveys zeigt sich ein deutlich höherer Anteil von Suchstandorten innerhalb des Mittleren Rings (Abbildung 39, Abbildung 41). Diese Zusammenhänge machen einerseits die hohe Nachfrage von Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen nach zentralen Lagen deutlich. Andererseits zeigt diese Auswertung, dass im Suchverlauf tatsächlich Wohnangebote in zentralen Lagen auch für mittlere und niedrige Einkommen verfügbar sind und als reale Optionen besichtigt werden. Damit ist für die Stadt München heute ein Bild erkennbar, in dem auch in zentralen Lagen in enger Nachbarschaft ein Nebeneinander von Wohnangeboten verschiedener Preisklassen besteht. Das kann sowohl auf einen Investitionsstau im Wohnungsbestand zurück zu führen sein, als auch auf eine kleinräumig heterogene Bausubstanz, auf starke kleinräumige Schwankungen von Lagequalitäten oder auf Angebote von geförderten Wohnungen in zentralen Lagen.

Aus der Feststellung „Zentralität ist Trumpf“ leiten sich weiterführende Fragen und Herausforderungen für den Großraum München ab:

- *Wie kann mehr Wohnraum in zentralen Lagen geschaffen werden?*
- *Wie können im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Zentralität neue – zentrale – Qualitäten in heute weniger zentralen Lagen geschaffen werden?*
- *Wie können die Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings noch stärker qualifiziert werden?*

Grafiken

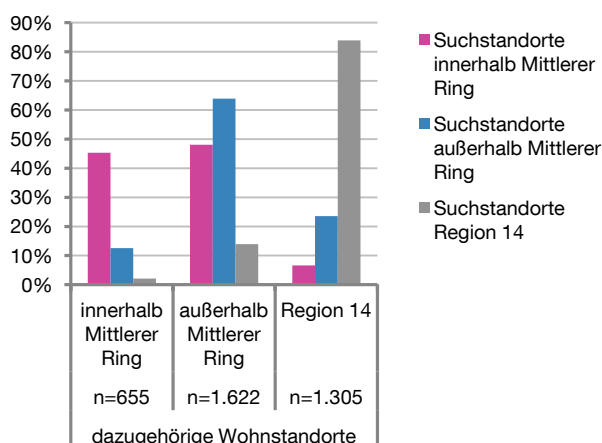


Abbildung 21: Trefferquoten der Suchstandorte nach Groblage der Such- und Wohnstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder.

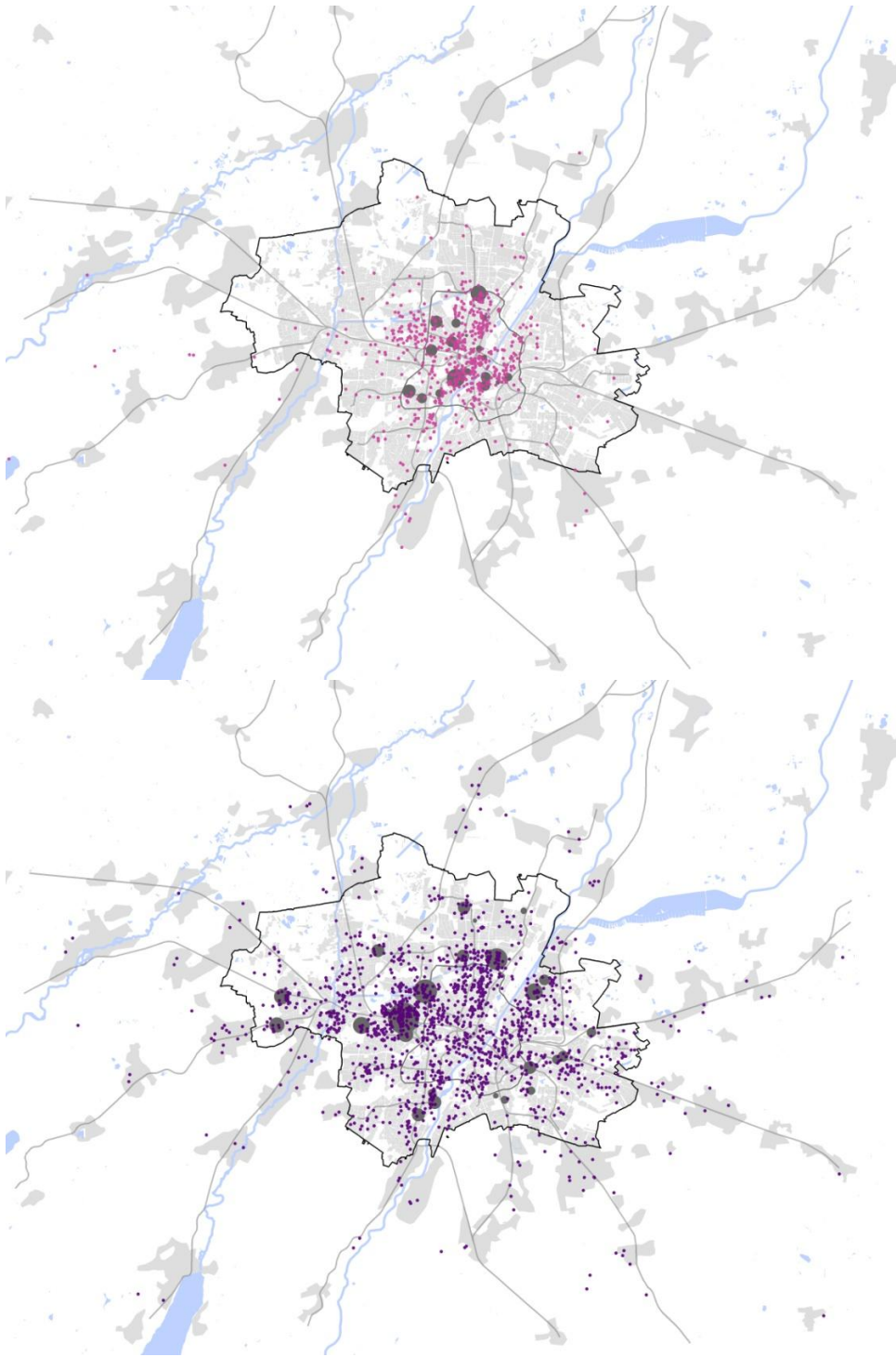


Abbildung 22: Verteilung der Suchstandorte bei Wohnlagen innerhalb des Mittleren Rings (oben) und außerhalb des Mittleren Rings (unten), angeschriebene Wohnungsfinder (farbige Kreise: Suchstandorte, graue Kreise: gefundene Wohnstandorte, Kreisgröße nach Anzahl Rücklauf).

Mittlere Differenzen Zentralität Wohnstandort – Suchstandort der angeschriebenen Wohnungsfinder				
	Distanz City München in m	Distanz Nahbereichs- und Kleinzentren in m	Anzahl ÖPNV- Haltestellen	Anzahl Supermärkte
Mittelwert	279	-16	-0,6	-1,9

Abbildung 23: Mittlere Differenzen der Zentralität der Suchgeschichten der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=1.014.

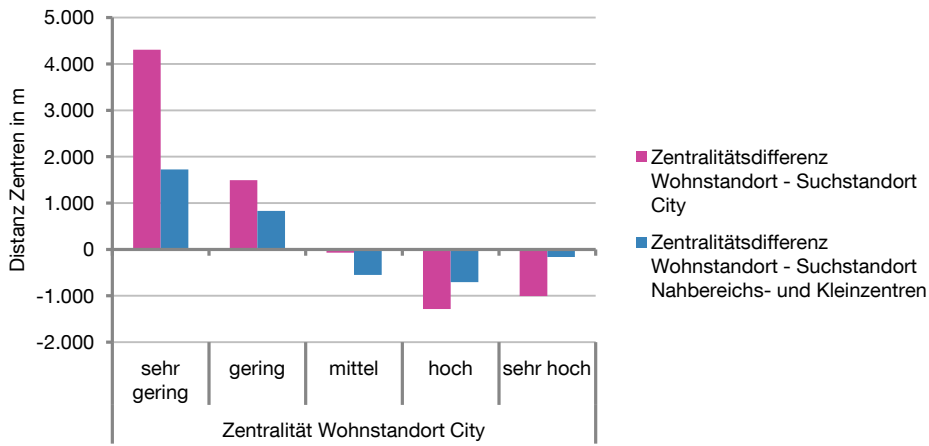


Abbildung 24: Wohnstandorte nach Zentralität City mit der mittleren Zentralitätsdifferenz Wohnstandort – Suchstandorte pro Suchgeschichte, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.011.

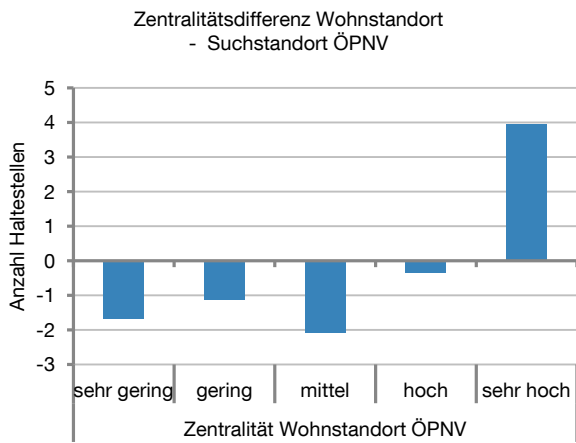


Abbildung 25: Wohnstandorte nach Zentralität ÖPNV-Haltestellen mit der mittleren Zentralitätsdifferenz Wohnstandort – Suchstandorte pro Suchgeschichte, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.014.

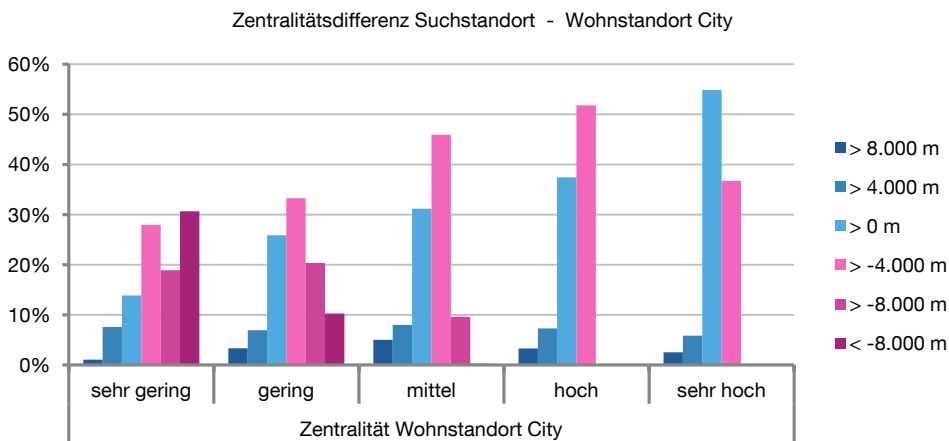


Abbildung 26: Suchstandorte nach Lage der dazugehörigen Wohnstandorte zur City München, Anteile der Wanderung im Suchverlauf nach innen und außen in Bezug zur City München, Wanderung berechnet als Differenz Suchstandort - Wohnstandort zur City München, angeschriebene Wohnungsfinder n=3.560.

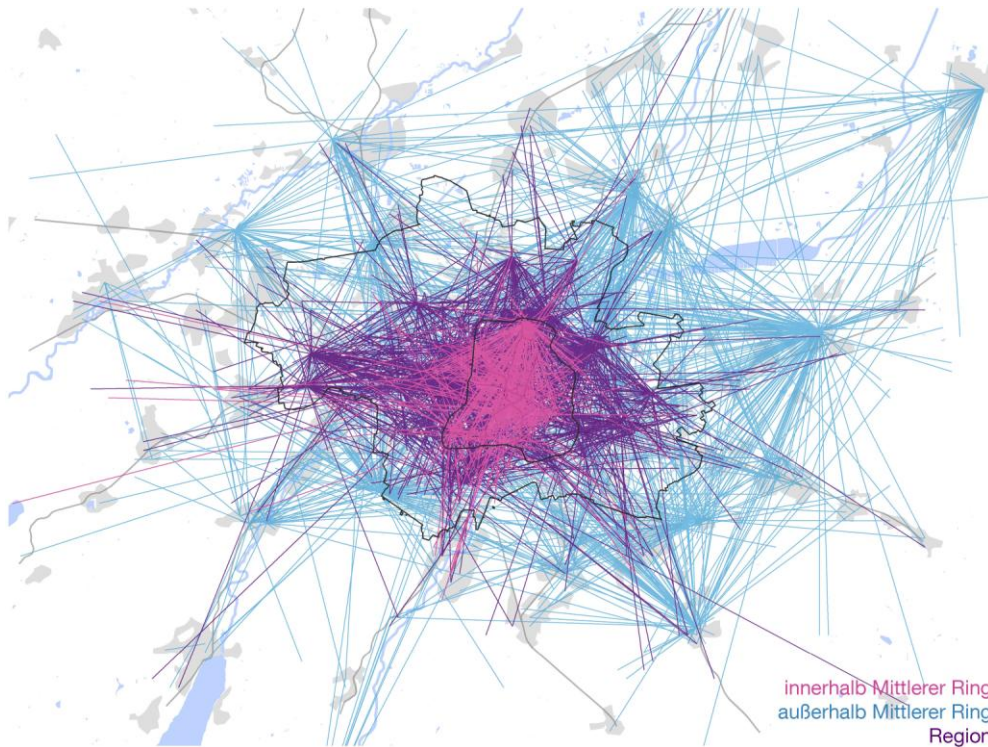


Abbildung 27: Suchdistanzen und Suchrichtungen von Wohnungsfindern nach Groblage der Wohnstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder.

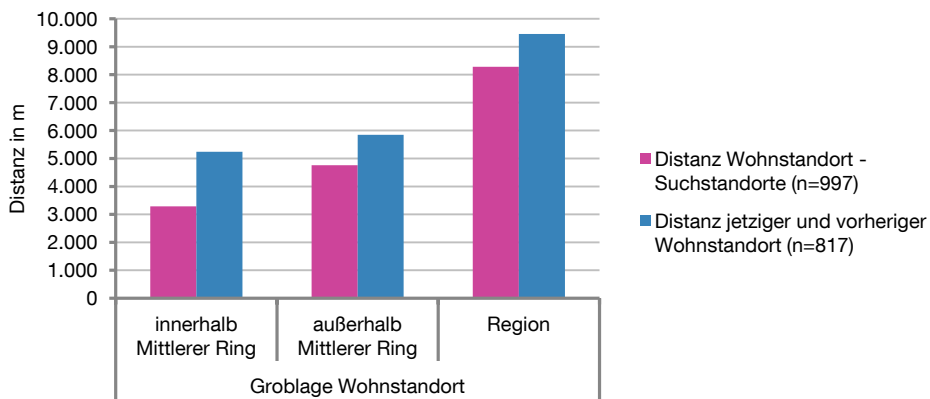


Abbildung 28: Mittlere Distanz Suchstandorte – Wohnstandort für verschiedene Groblagen, angeschriebene Wohnungsfinder.

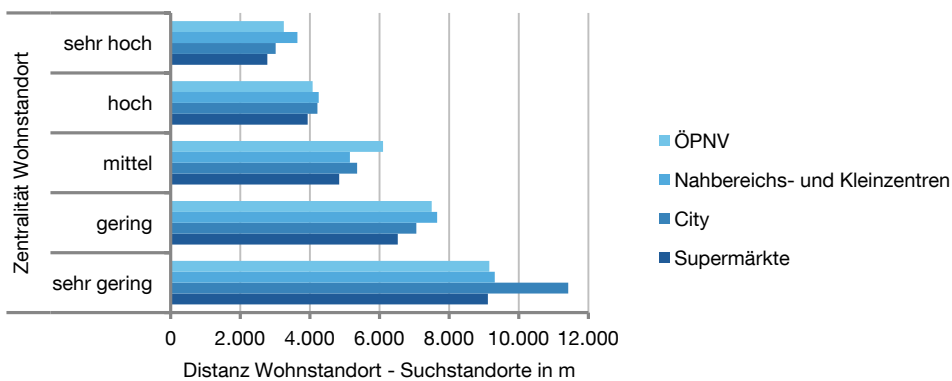


Abbildung 29: Mittlere Distanz Suchstandorte – Wohnstandort für verschiedene Grade der Zentralität, angeschriebene Wohnungsfinder, n=997.

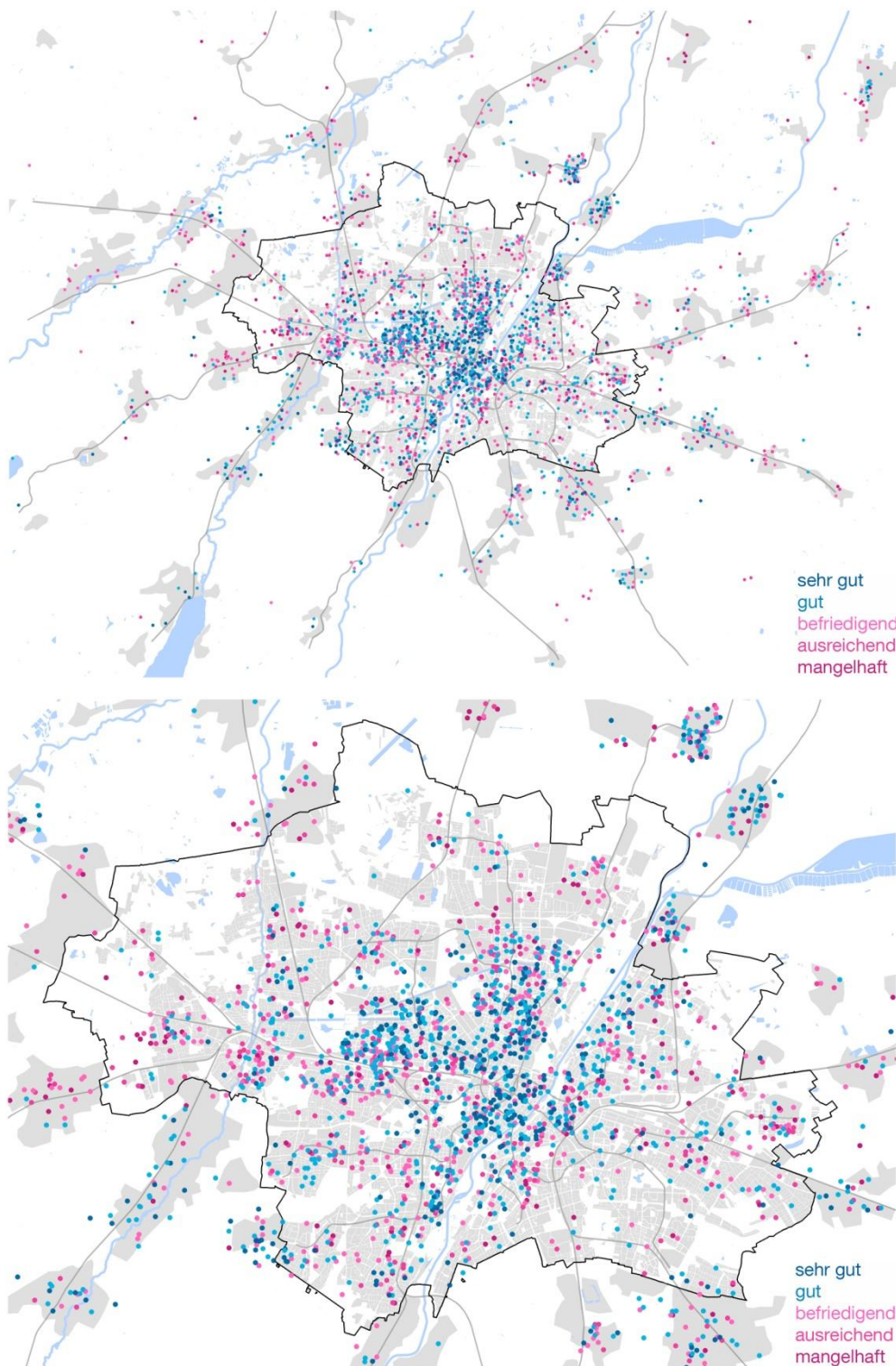


Abbildung 30: Suchstandorte mit Bewertung der Umgebung, angeschriebene Wohnungsfinder.

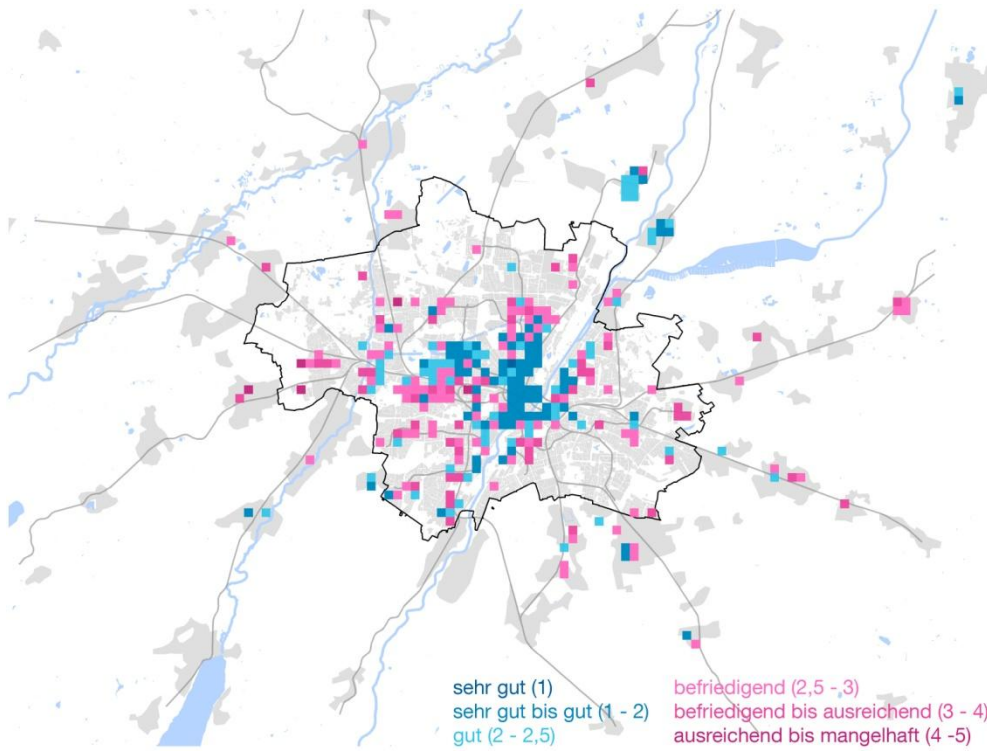


Abbildung 31: Suchstandorte der Wohnungssuche mit Bewertung der Umgebung, angeschriebene Wohnungsfinder.

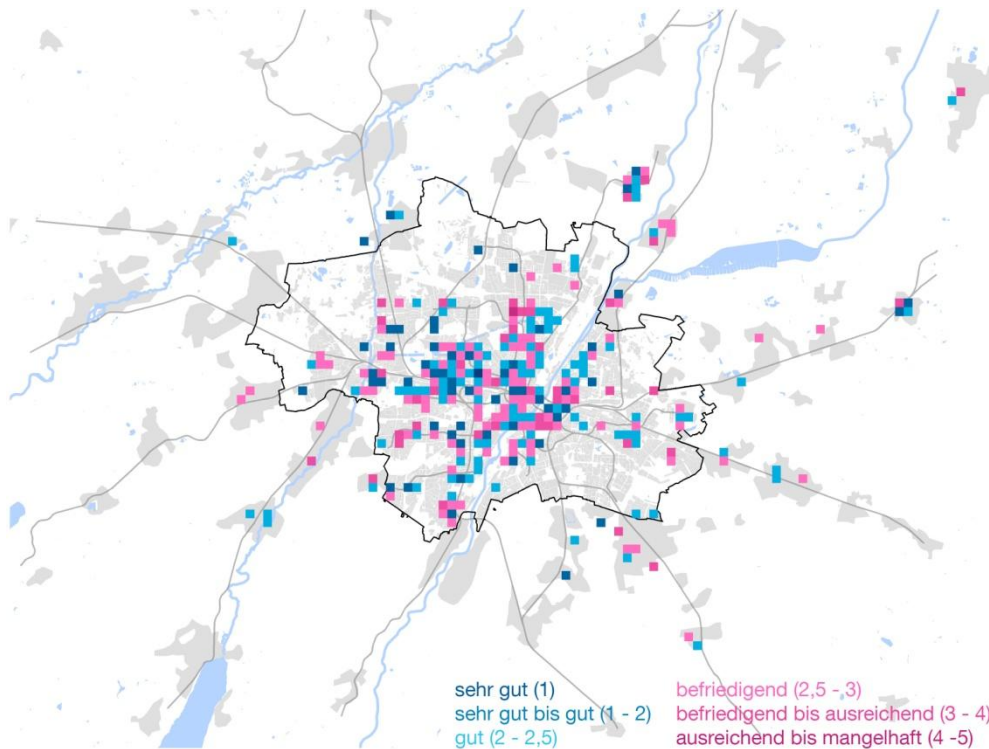


Abbildung 32: Suchstandorte der Wohnungssuche mit Bewertung der Wohnung / des Einfamilienhauses, angeschriebene Wohnungsfinder.

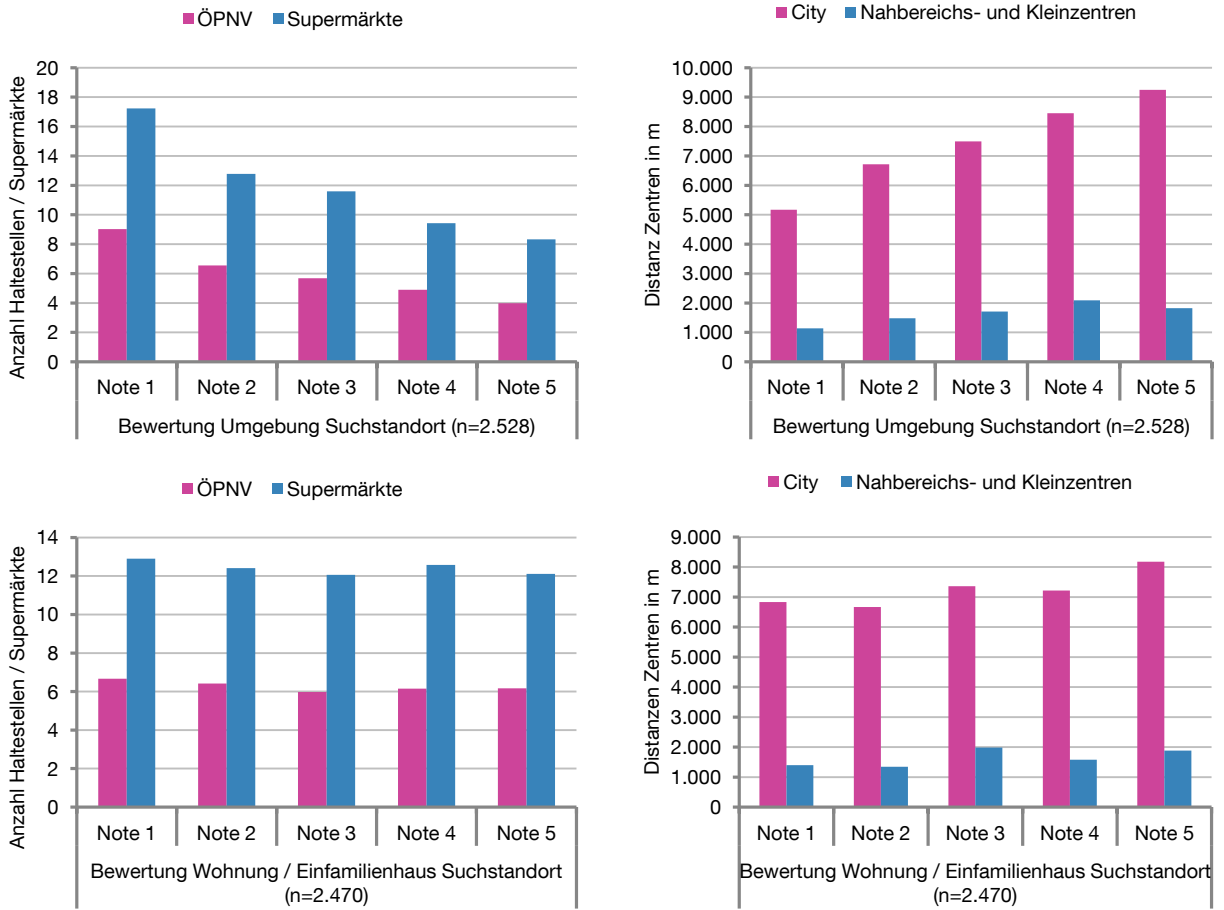


Abbildung 33: Zentralitätsgrade der Suchstandorte für verschiedene Notenstufen der Bewertung der Suchpunkte, Bewertung von Umgebung und Wohnung / Einfamilienhaus im Vergleich, angeschriebene Wohnungsfinder.

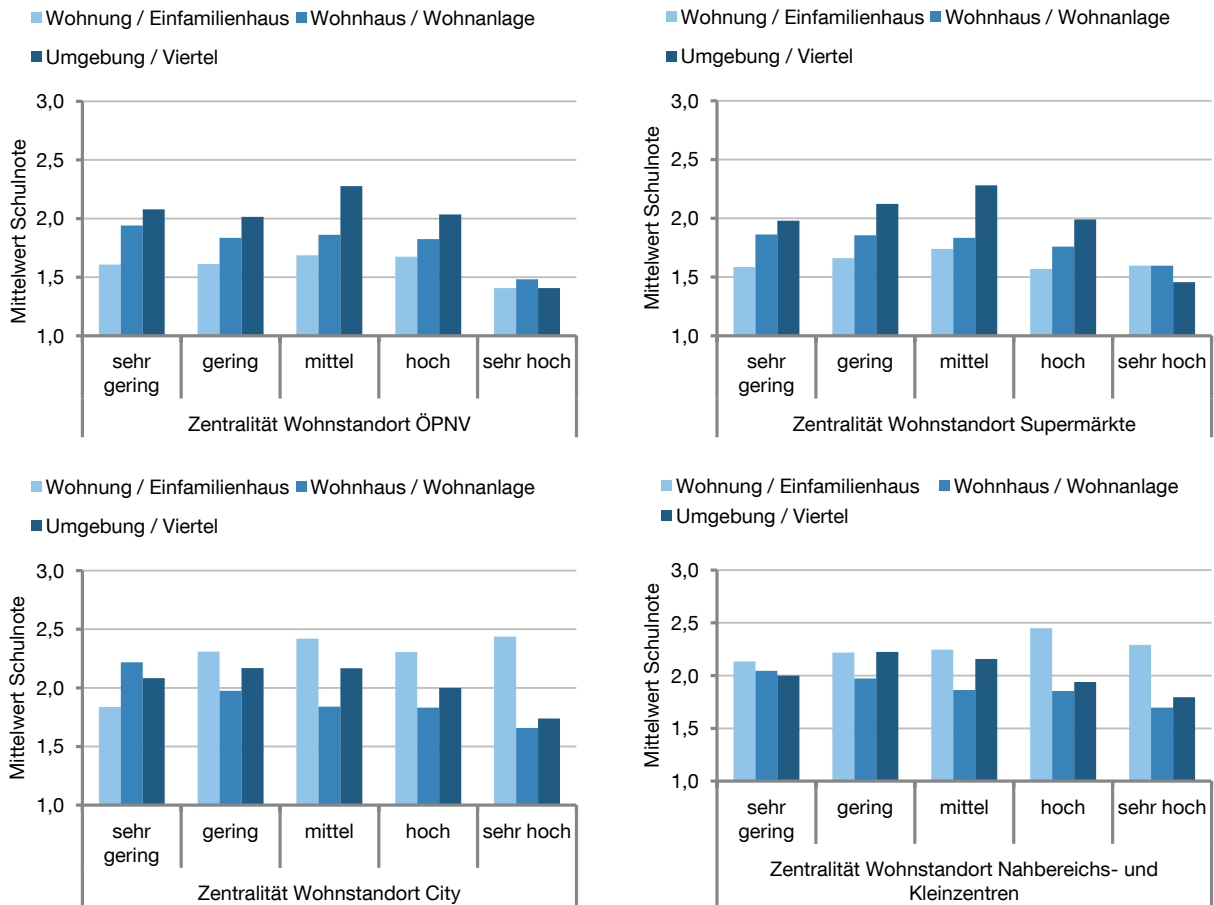


Abbildung 34: Bewertung des jetzigen Wohnstandorts für verschiedene Grade der Zentralität im Vergleich, angeschriebene Wohnungsfinder, n=733.

	Single (n=214)		Paar (n=377)		Familie (n=304)	
	Rangfolge	Anteil Wichtigkeit	Rangfolge	Anteil Wichtigkeit	Rangfolge	Anteil Wichtigkeit
Nahversorgung	5	73,3%	3	79,1%	4	81,7%
Schulen, Kita	11	11,7%	10	29,1%	2	88,1%
Kulturangebot	10	38,0%	11	28,1%	11	25,6%
Freizeitangebot	8	54,1%	8	51,8%	8	57,7%
Nähe Grün	2	76,4%	2	84,1%	3	88,0%
Nähe Arbeitsplatz	3	74,9%	5	67,1%	6	69,0%
Nähe Familie, Bekannte	7	54,9%	9	42,6%	10	41,1%
Nähe ÖPNV	1	89,6%	1	91,6%	1	90,4%
Erreichbarkeit PKW	4	73,4%	4	71,8%	5	70,0%
Erreichbarkeit Fahrrad	6	54,9%	6	60,7%	7	64,9%
Parkplatzangebot	9	52,0%	7	56,2%	9	49,8%

Abbildung 35: Wichtigkeit und Rangfolge verschiedener Kriterien der Umgebung / Stadtviertel für die Wohnentscheidung nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=895.

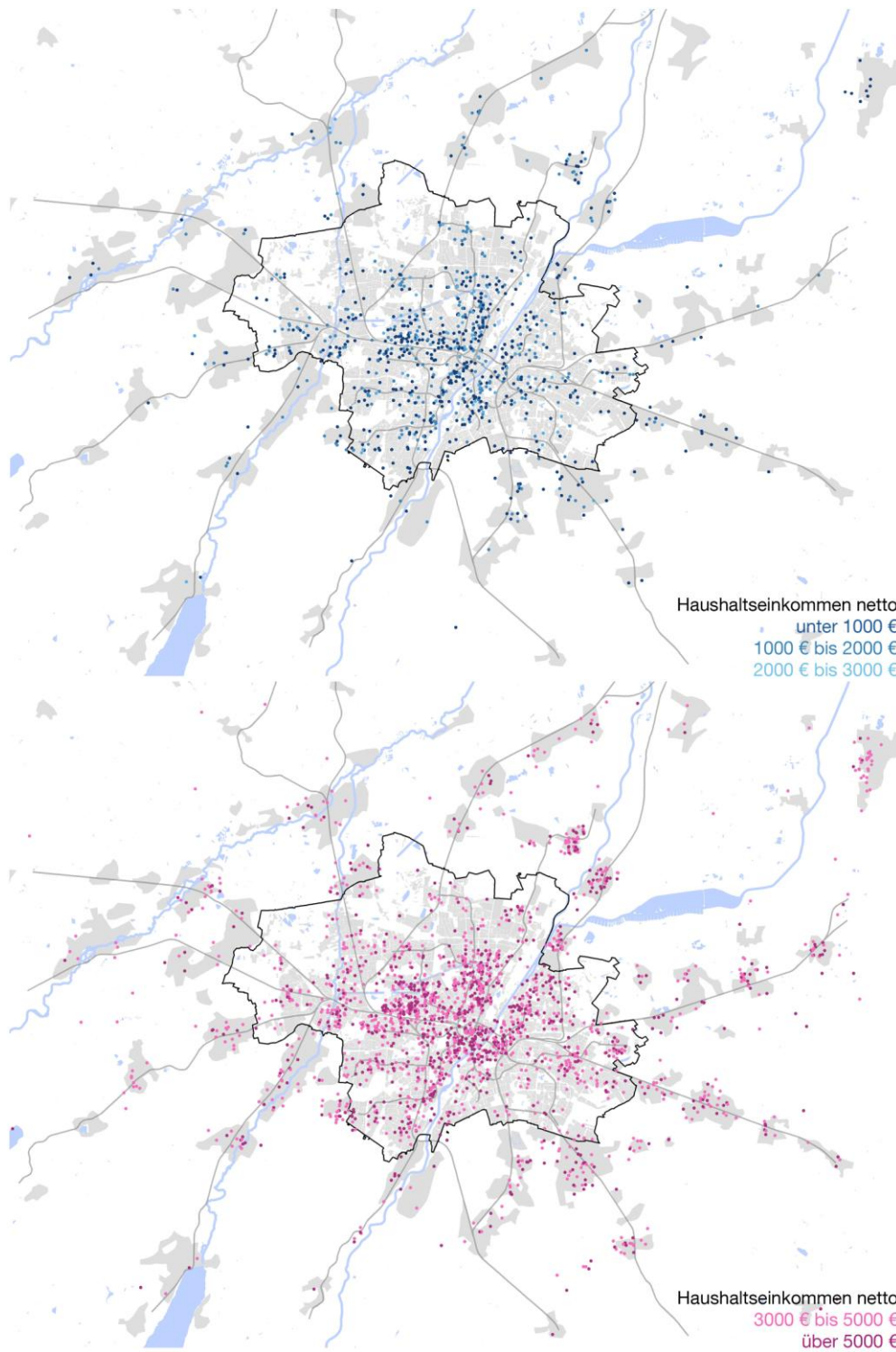


Abbildung 36: Suchstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder nach Haushaltseinkommen netto.

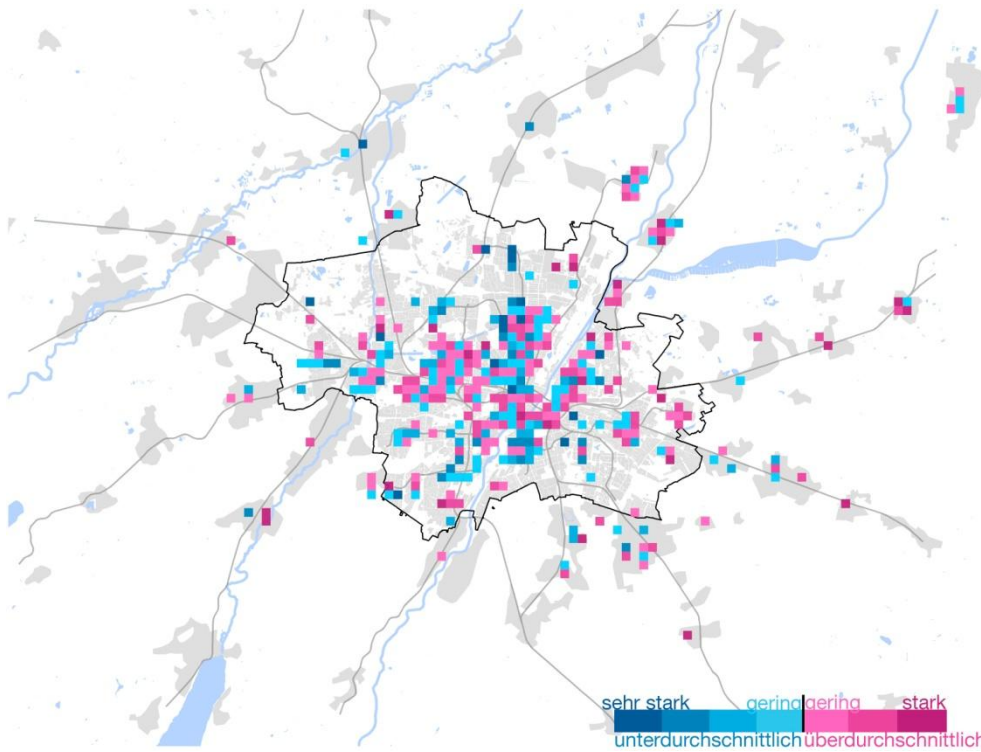


Abbildung 37: Suchstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder nach Einkommensgruppen.

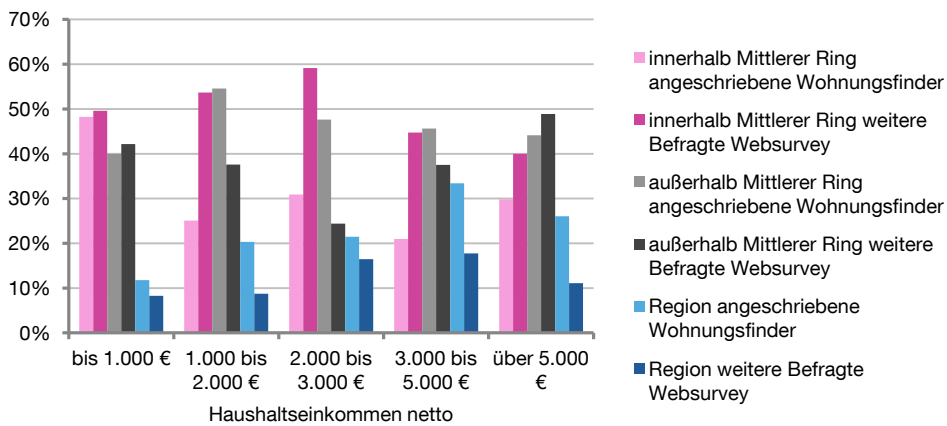
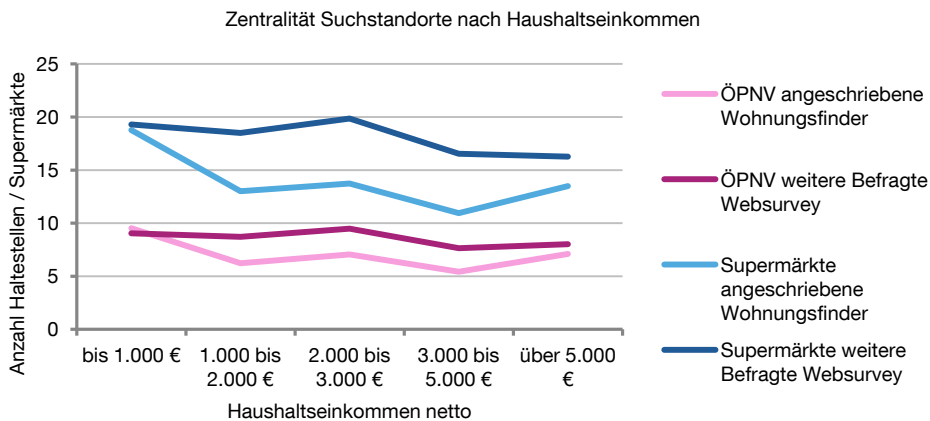


Abbildung 38: Anteil der Suchstandorte nach den drei Groblagen pro Einkommensgruppe, angeschriebene Wohnungsfinder n=3.013, weitere Befragte Websurvey n=631.



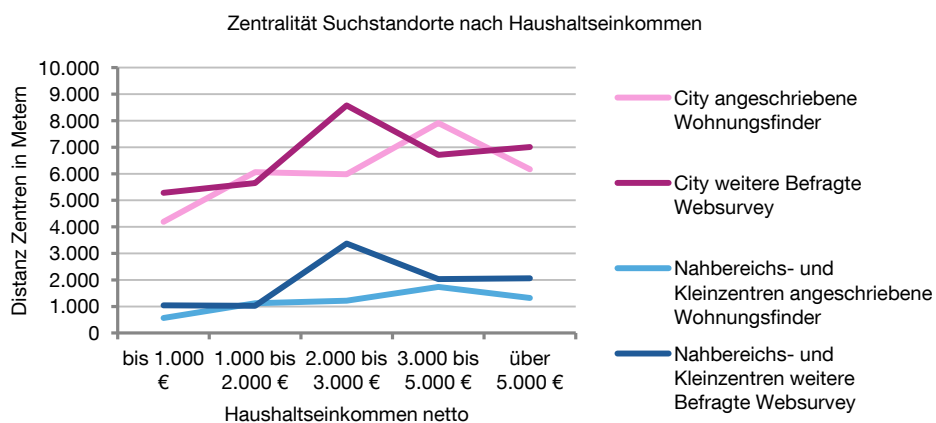


Abbildung 39: Mittlere Zentralitätsgrade der Suchstandorte für verschiedene Einkommensgruppen, angeschriebene Wohnungsfinder n=3.013, weitere Befragte Websurvey n=631.

	Distanz City München in m	Distanz Nahbereichs- und Kleinzentren in m	Anzahl ÖPNV- Haltestellen	Anzahl Supermärkte
Suchstandorte angeschriebene Wohnungsfinder	6.977	1.560	6,4	12,5
Suchstandorte weitere Befragte Websurvey	7.428	2.541	8,4	17,9

Abbildung 40: Zentralität Suchstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder N=3.582, weitere Befragte Websurvey N=754.

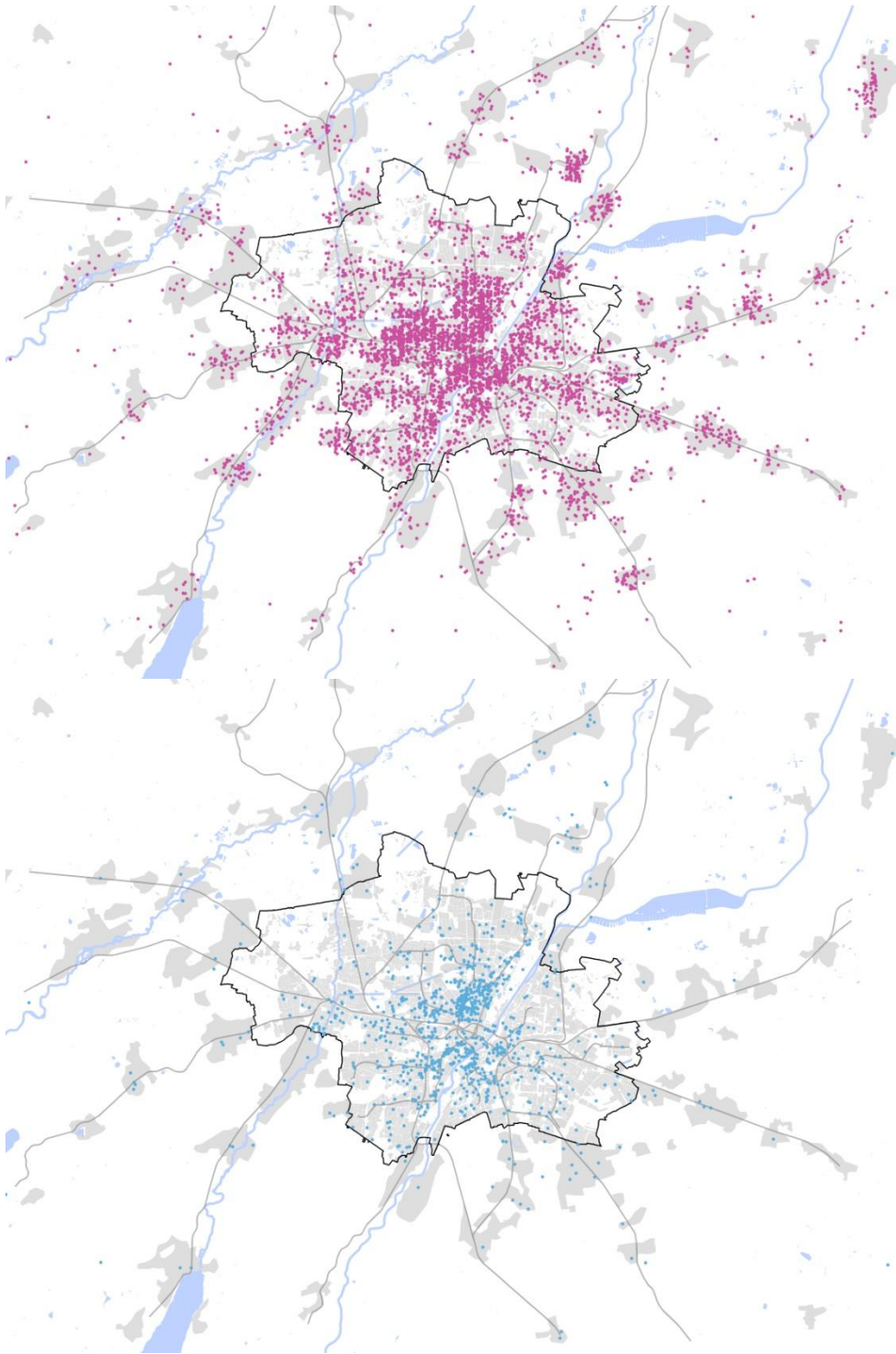


Abbildung 41: Suchstandorte angeschriebene Wohnungsfinder (oben) N=3.582, weitere Befragte Websurvey (unten) N=754.

Wer findet, zahlt mehr

Wer mehr zahlt, findet die gewünschte Zentralität oder gewinnt an Zentralität im Suchverlauf. Wer sein zu Beginn der Suche selbst gesetztes finanzielles Budget annähernd halten möchte, nimmt einen deutlichen Verlust an Zentralität in Kauf. Insgesamt geht der Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen einher mit deutlichen Preisaufschlägen der Wohnungsfinder in zentralen Standorten – verglichen mit den Miet- und Kaufpreisen, die zu Beginn der Suche gewünscht wurden.

In überdurchschnittlich zentralen Lagen zahlen Wohnungsfinder höhere Miet- und Kaufpreise (Abbildung 42, Abbildung 43). Während alle Einkommensgruppen einen Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen verzeichnen, ist die Trefferquote des Suchverlaufs nach der gewünschten Zentralität bei höheren Miet- und Kaufpreisen deutlich größer. Im Durchschnitt aller Befragten beträgt die Trefferquote für Suchstandorte innerhalb des Mittleren Rings 45 %, für Mietpreise über 1.500 Euro - Bruttowarmmiete ohne Stellplatz - und mehr steigt die Trefferquote auf über 63 % an (Abbildung 44). Mit höheren realisierten Kauf- und Mietpreisen lassen sich Wohnstandorte mit einer höheren Zentralität als die dazugehörigen Suchstandorte finden, was ein Zugewinn an Zentralität im Suchverlauf bedeutet. Mit niedrigeren Kauf- und Mietpreisen hingegen verlieren die Wohnungsfinder an Zentralität im Verlauf der Wohnungssuche (Abbildung 45, Abbildung 46).

Aufschlag auf den Wunschpreis

Der Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen führt auch zu deutlich höheren Preisen in Bezug auf das von den Wohnungsfindern zu Beginn der Wohnungssuche selbst gesetzte finanzielle Budget. In allen Lagen zahlen die Wohnungsfinder höhere Miet- und Kaufpreise als gewünscht. In zentralen Lagen ist der Aufpreis aber deutlich höher. Wohnungsfinder innerhalb des Mittleren Rings zahlen gut 53.000 Euro mehr als gewünscht. Demgegenüber liegt der Aufschlag zum Wunschpreis außerhalb des Mittleren Rings nur bei knapp 22.000 Euro und in der Region bei gut 20.000 Euro. Mieter zahlen im gesamten Stadtgebiet gut 100 Euro mehr Miete als gewünscht. Bei dem Mietpreis pro Quadratmeter liegt der Aufschlag zum Wunschpreis innerhalb des Mittleren Rings mit knapp 1 Euro merklich über dem Aufschlag außerhalb des Mittleren Rings mit 66 Cent und in der Region mit 46 Cent (Abbildung 47). Ebenso zeigt sich für die Zentralitätsindikatoren City, Nahbereichs- und Kleinzentren sowie für ÖPNV-Haltestellen, dass in überdurchschnittlich zentralen Lagen deutlich höhere Aufpreise auf die gewünschte und vorherige Miete gezahlt werden (Abbildung 48).

Budget gehalten, Zentralität verloren

Je höher der Zentralitätsgewinn im Suchverlauf, desto größer der Aufschlag auf den gewünschten Miet- und Kaufpreis. Wohnungsfinder können ihr zu Beginn der Suche selbst gesetztes Budget dann annähernd halten, wenn sie einen deutlichen Zentralitätsverlust in Kauf nehmen. Das gilt für die Zentralitätsindikatoren ÖPNV-Haltestellen für Miete und Kauf sowie für die Distanz zur City München für Miete (Abbildung 49).

Der Zusammenhang zwischen Trefferquote im Suchverlauf sowie Zentralitätsgewinn und –verlust zeigt sich deutlich für die realisierten Preise, aber weit weniger deutlich für die Haushaltseinkommen netto (Abbildung 50). Ebenso ist kein Zusammenhang zwischen Einkommen und Zentralität der Wohnstandorte selbst erkennbar (Abbildung 51). Das gilt auch, wenn die geförderten Wohnungsfinder nicht berücksichtigt werden. Damit bildet bei den angeschriebenen Wohnungsfindern – überwiegend im Neubau – das Einkommen die Kaufkraft schlecht ab.

Aus dem Hauptergebnis „Wer findet, zahlt mehr“ lassen sich folgende weiterführende Fragen für den Großraum München formulieren:

- *Wie – und zu welchem Preis – kann der drohenden sozialen Entmischung zentraler Wohnstandorte durch die Verdrängung von Zielgruppen mit geringer Kaufkraft begegnet werden?*
- *Wie kann in weniger zentralen Lagen in der Stadt München eine ausreichende soziale Durchmischung sicher gestellt oder geschaffen werden?*

Grafiken

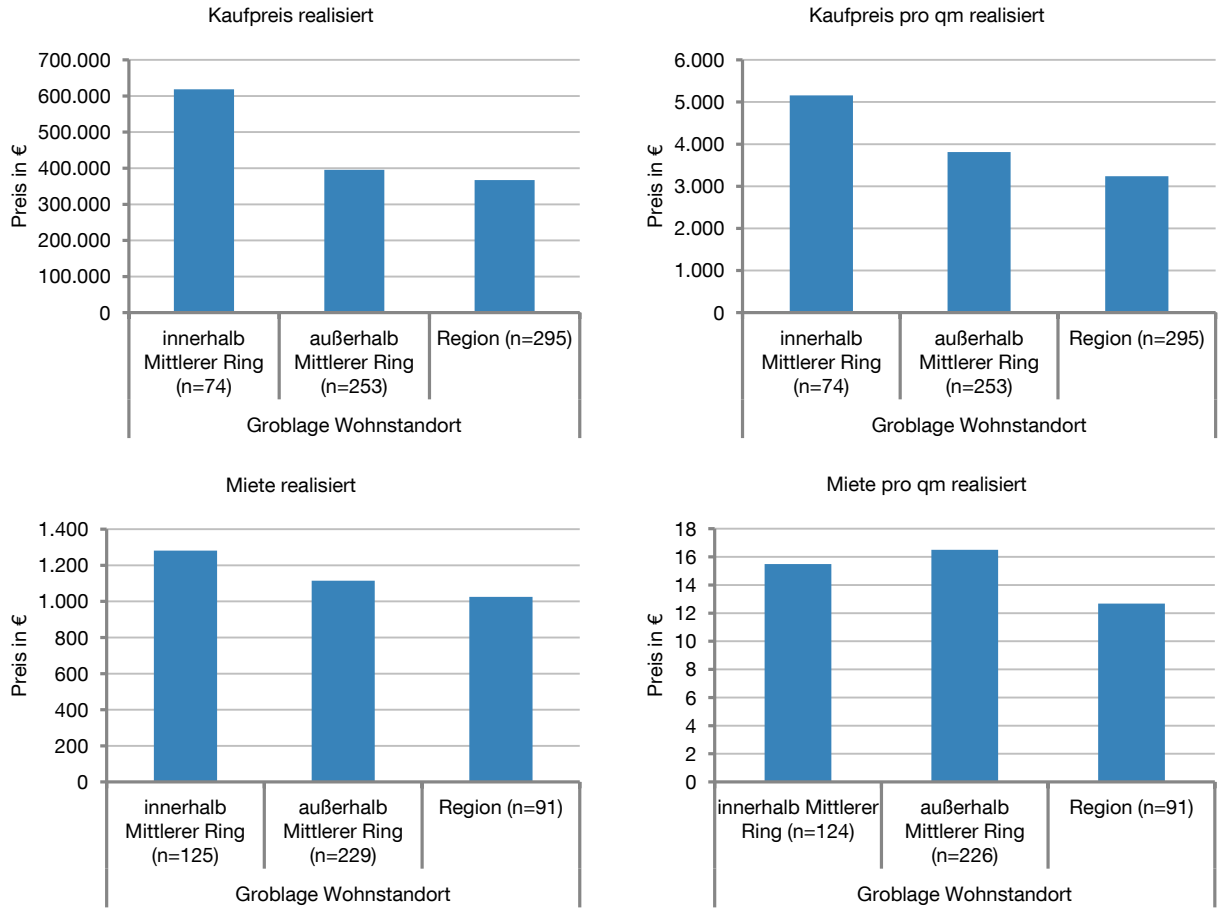


Abbildung 42: Realisierte Preise nach Groblage Wohnstandort der angeschriebenen Wohnungsfinder.

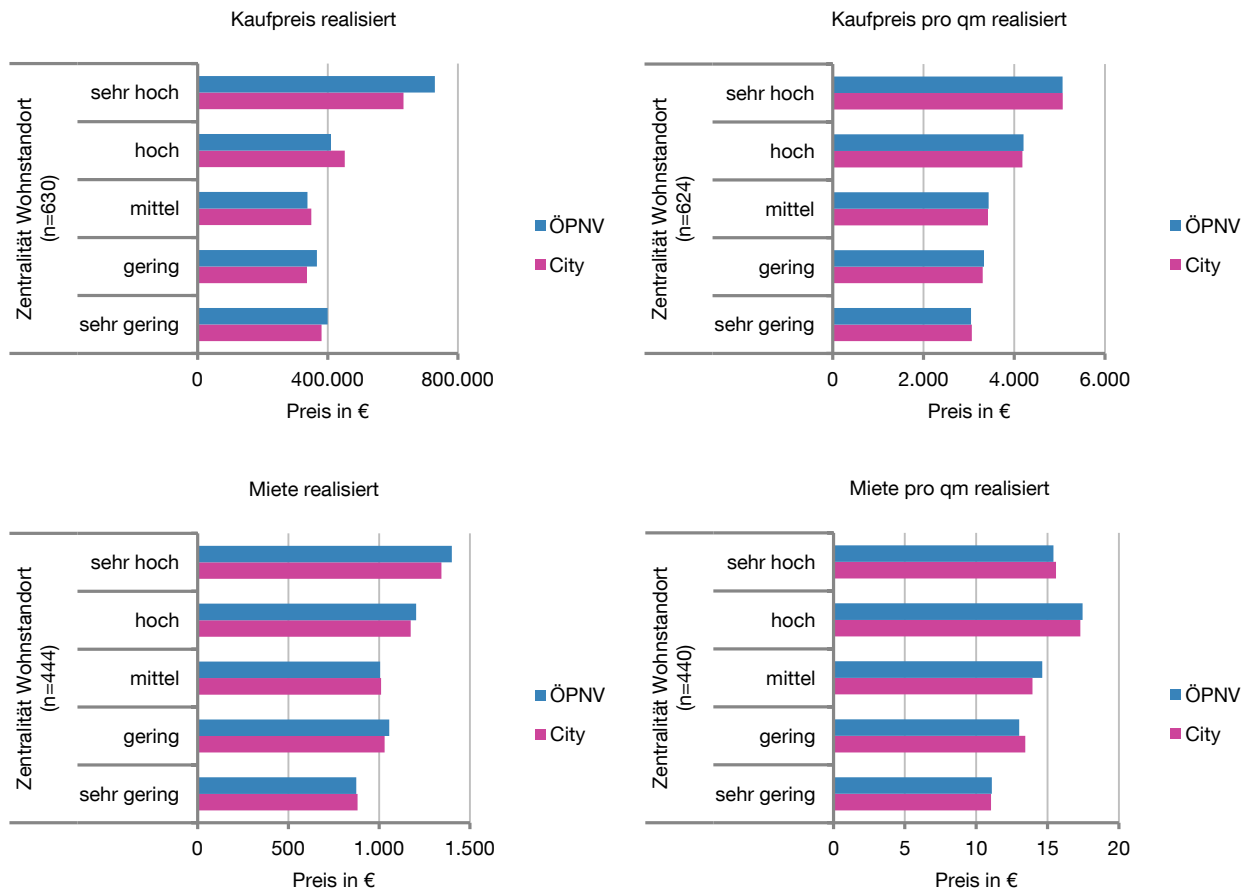


Abbildung 43: Realisierte Preise nach Zentralität Wohnstandort angeschriebene Wohnungsfinder.

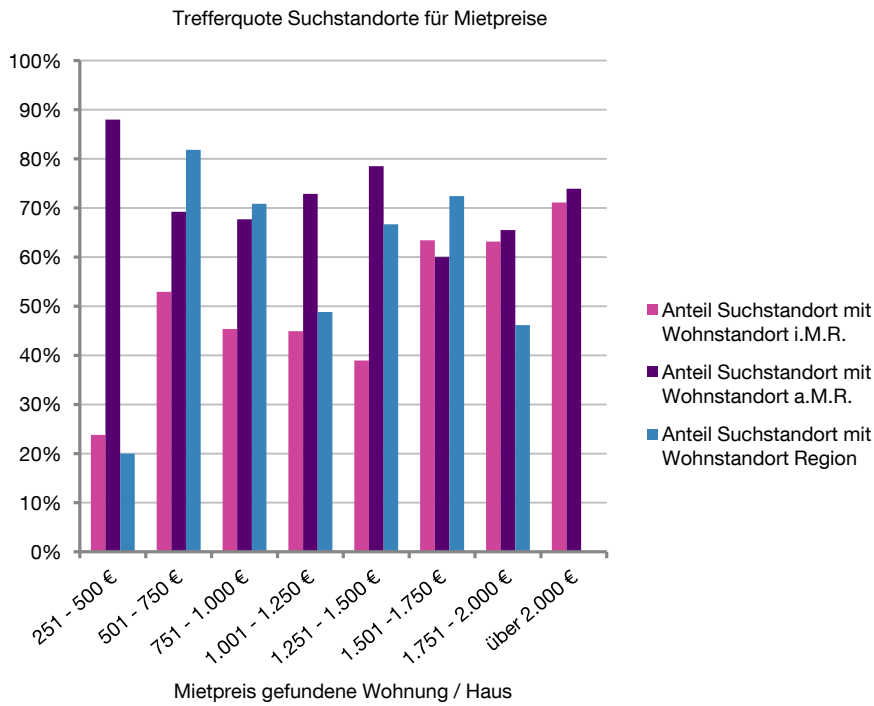
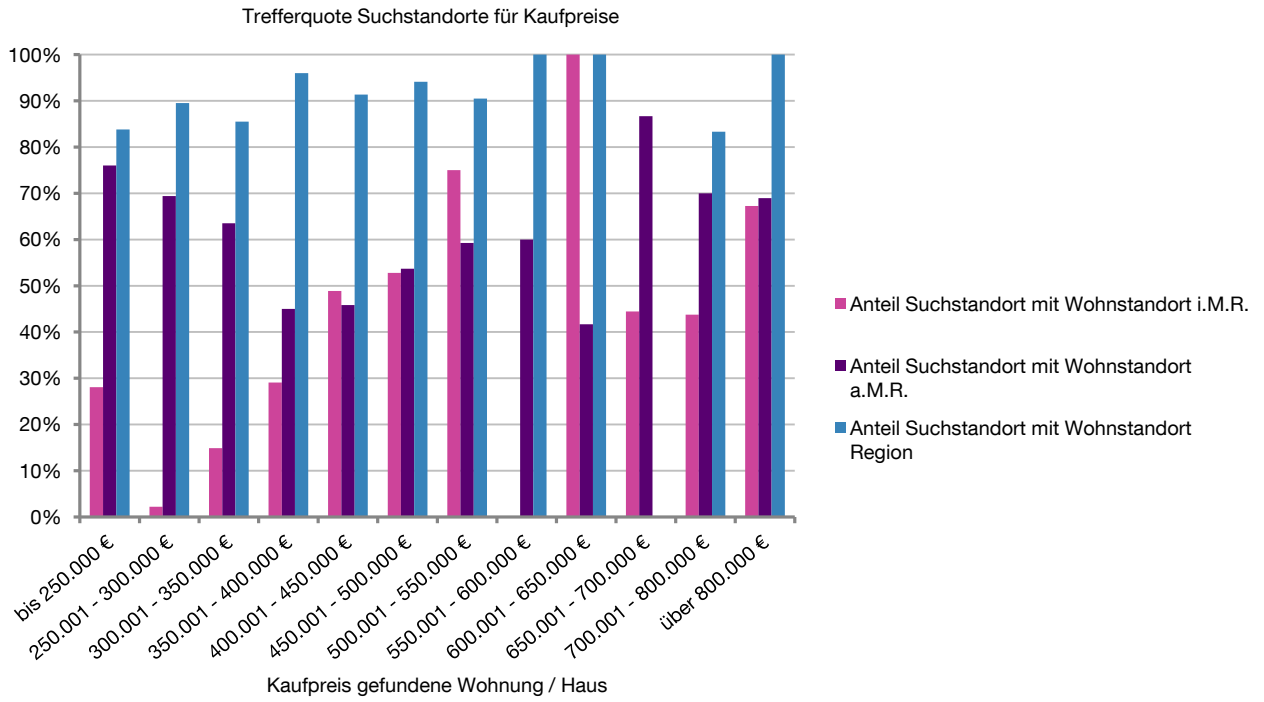


Abbildung 44: Trefferquoten der Suchstandorte nach Groblage in Abhängigkeit der realisierten Miet- und Kaufpreise der angeschriebenen Wohnungsfinder, Kauf n=1.957, Miete n=1.365.

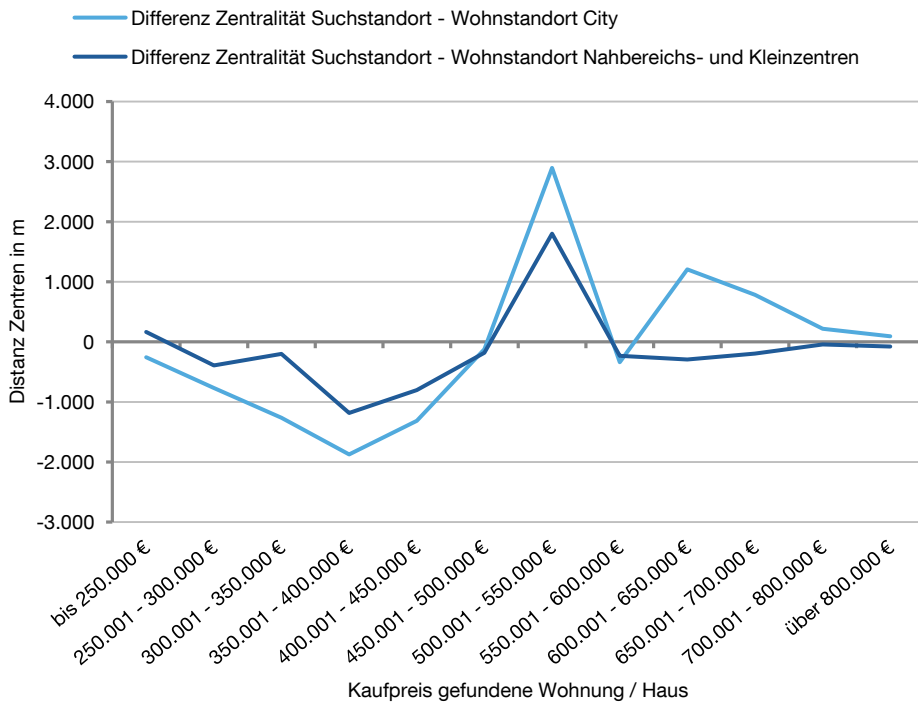
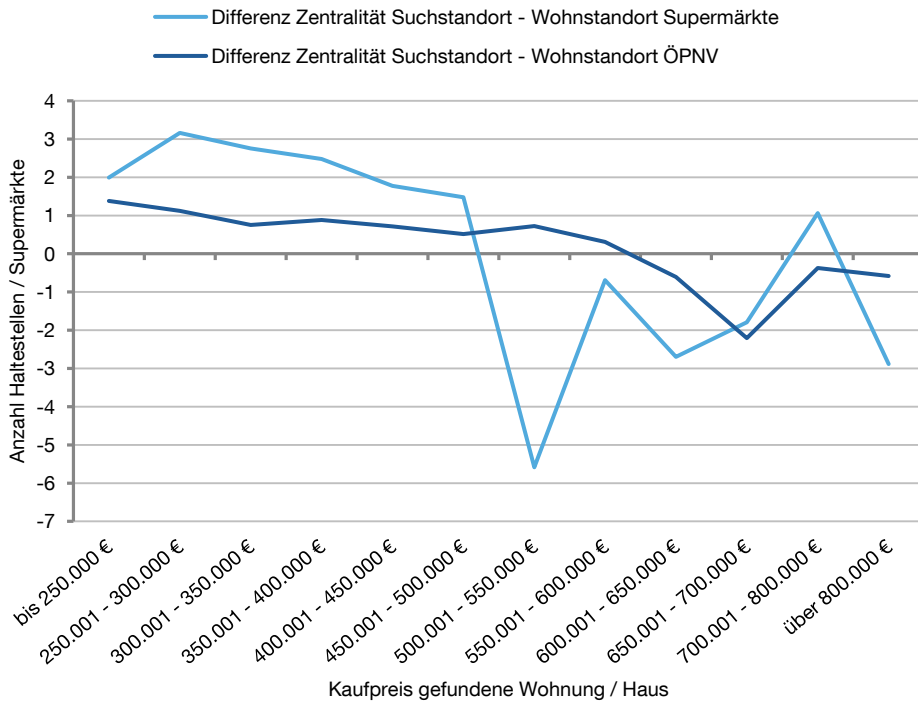


Abbildung 45: Zentralitätsdifferenzen Suchstandorte - Wohnstandort nach Kaufpreisen der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=2012.

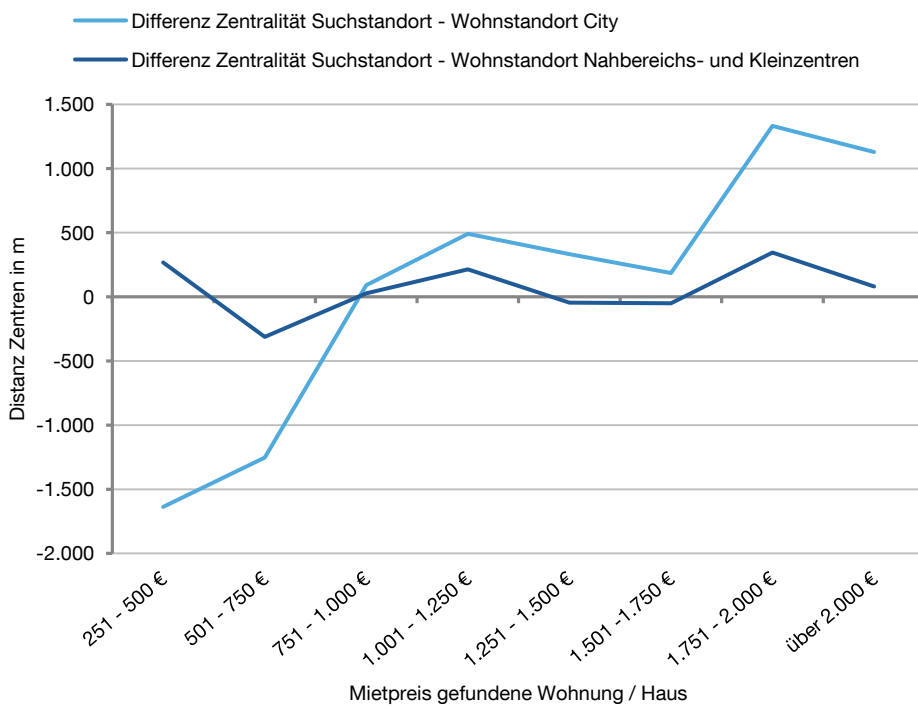
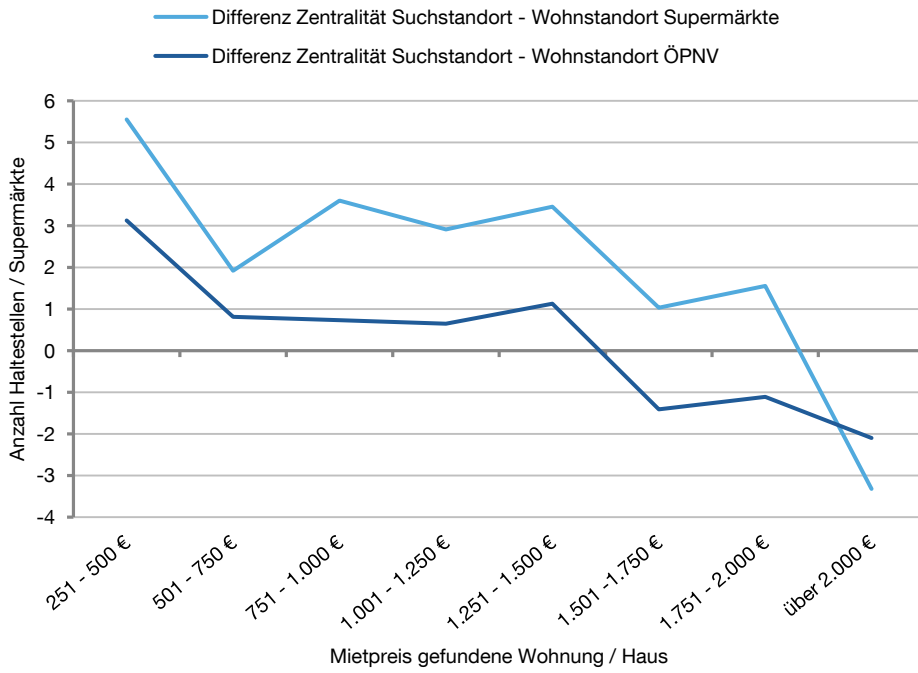


Abbildung 46: Zentralitätsdifferenzen Suchstandorte - Wohnstandorte nach Mietpreisen der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=1.381.

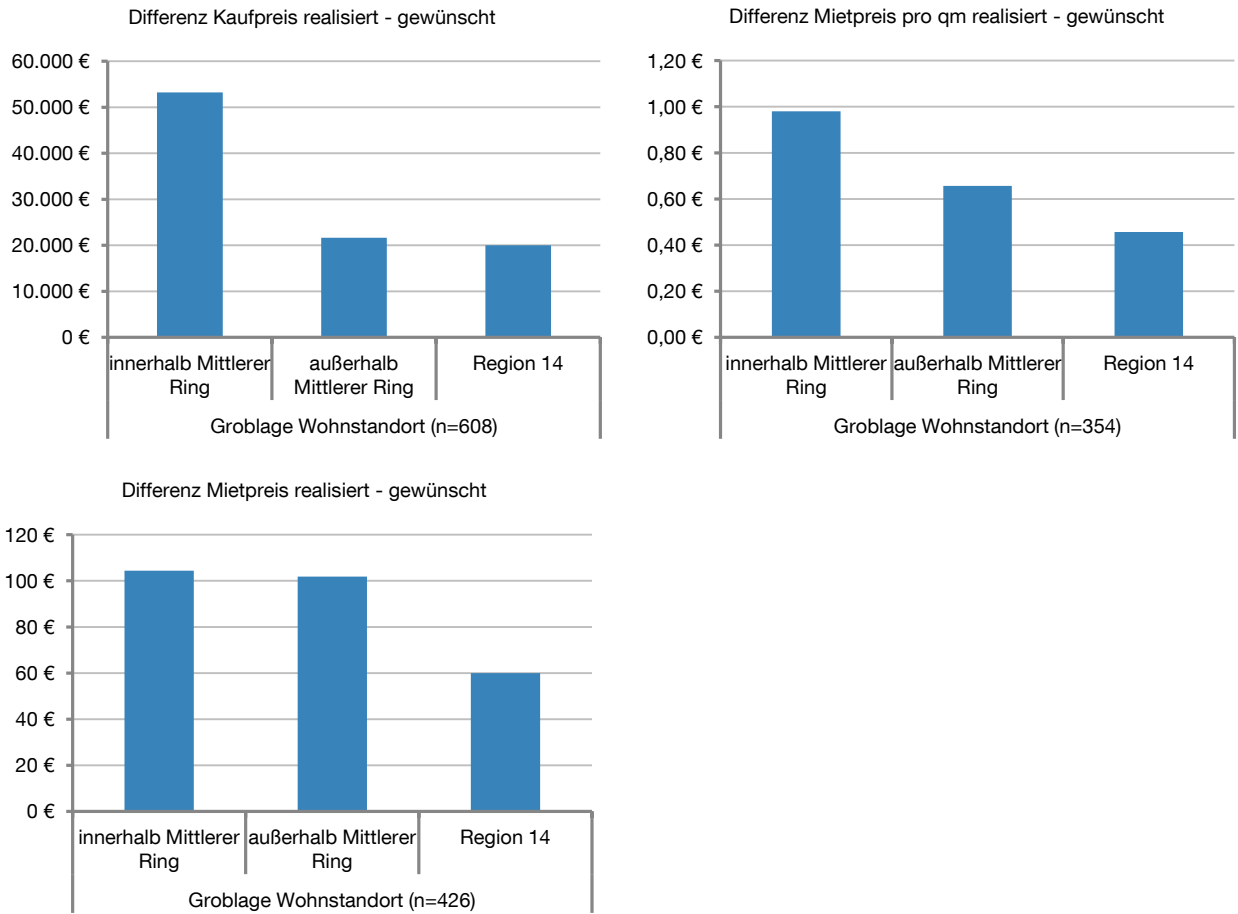


Abbildung 47: Differenz der Kauf- und Mietpreise realisiert - gewünscht nach Groblagen der Wohnstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder.

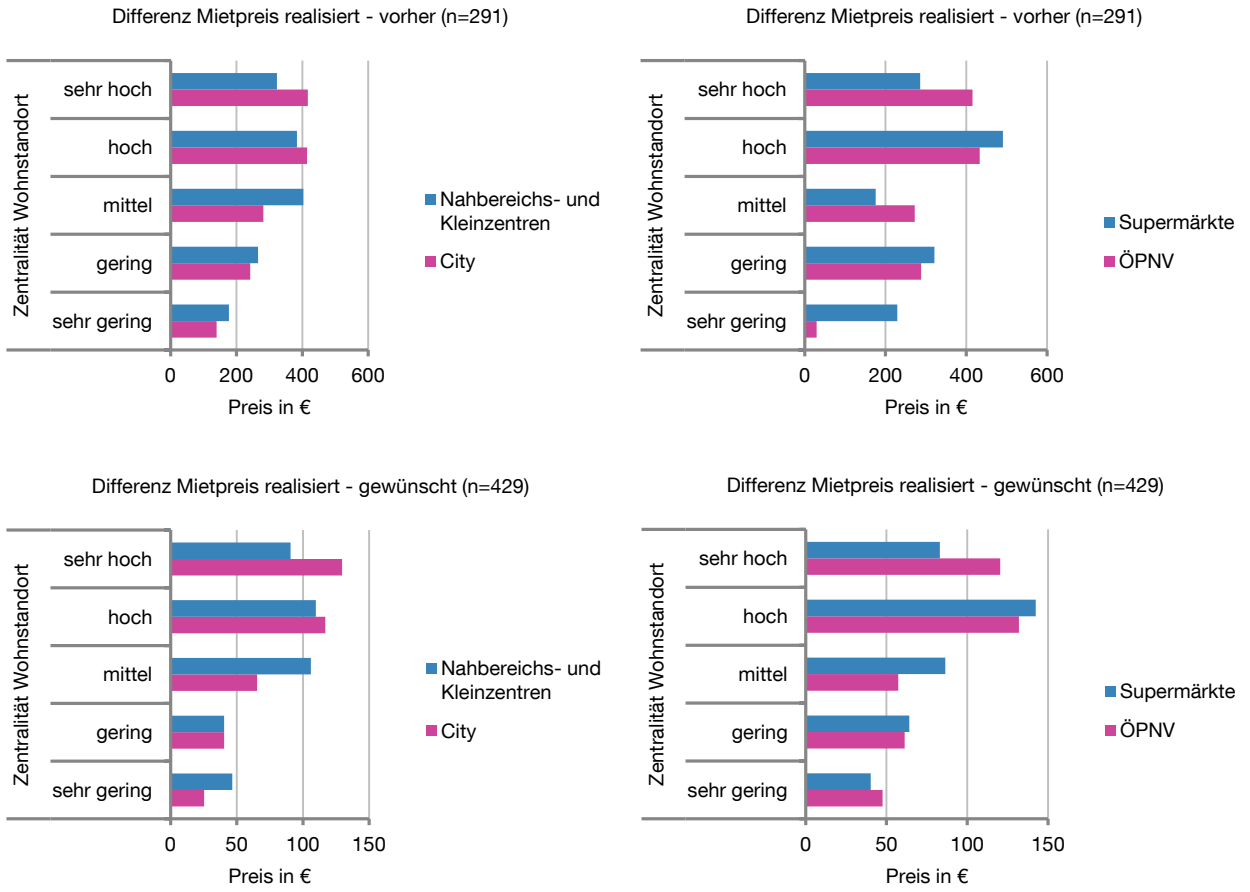


Abbildung 48: Zentralität Wohnstandort der angeschriebenen Wohnungsfinder mit Mietpreisdifferenzen.

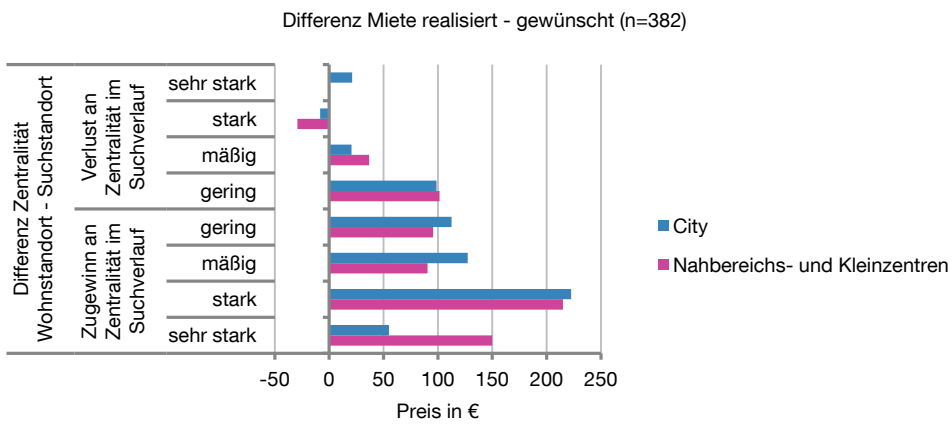
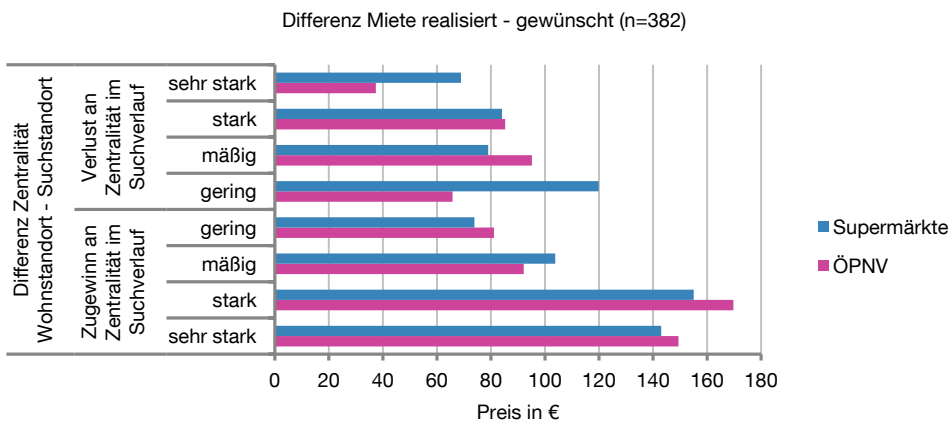
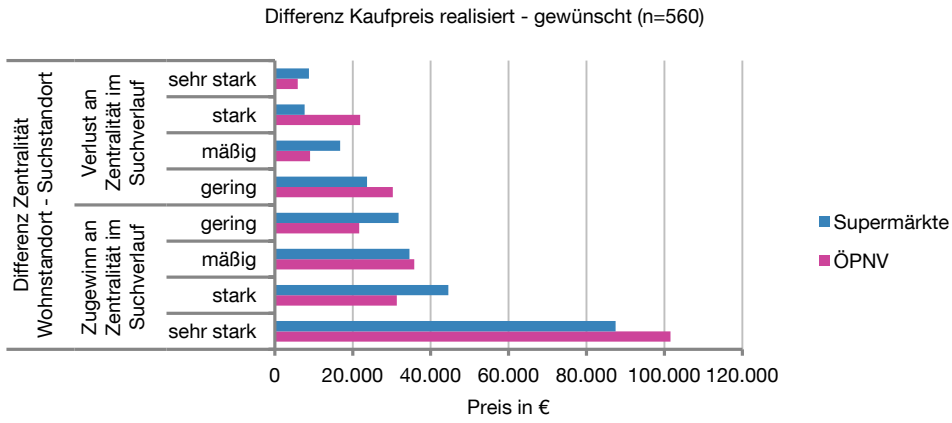


Abbildung 49: Preisdifferenz realisiert - gewünscht nach Zentralitätsverlust / Zentralitätsgewinn im Suchprozess der angeschriebenen Wohnungsfinder.

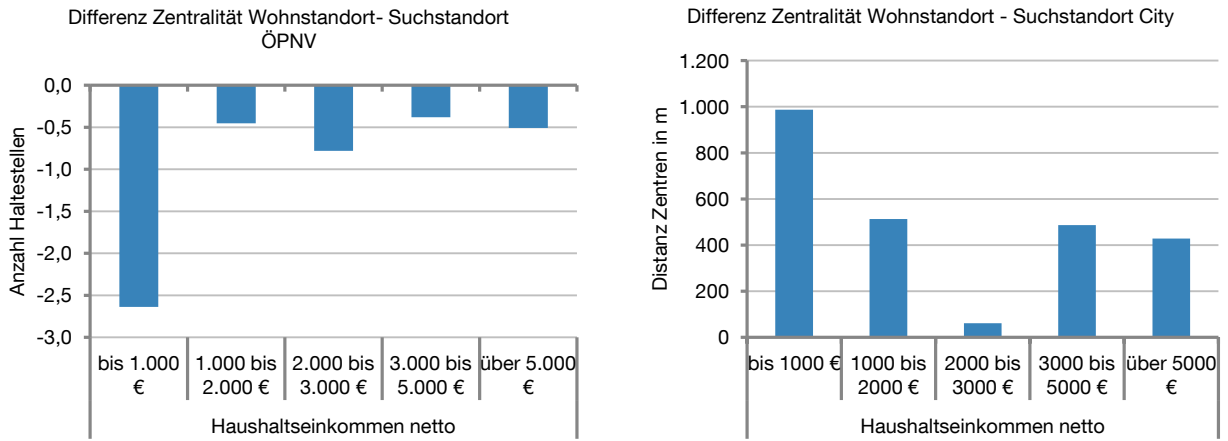


Abbildung 50: Zentralitätsdifferenzen der Wohnstandorte für verschiedene Einkommensgruppen der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=998.

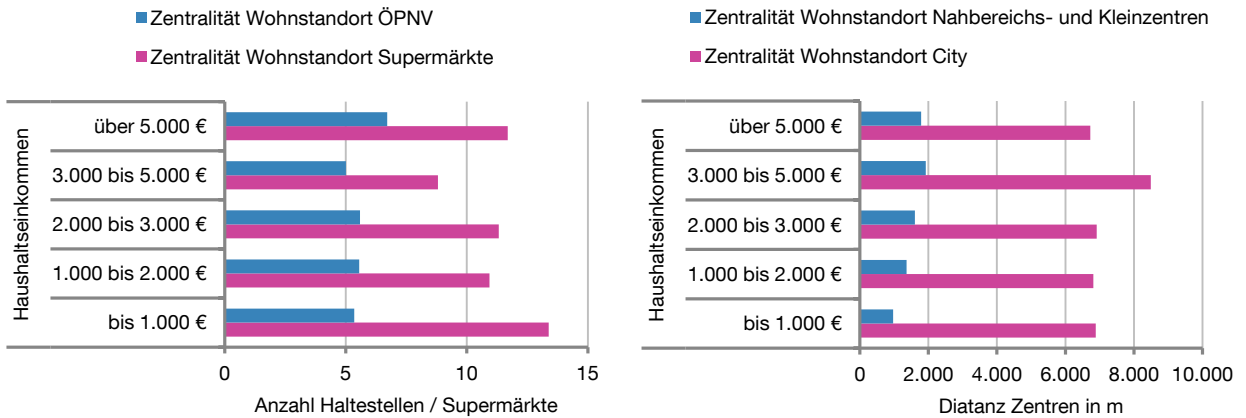


Abbildung 51: Zentralität der Wohnstandorte nach Einkommensgruppen der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=952.

Verdrängt, rekonzentriert, aufgewertet

Wohnungsfinder entdecken die „Liebe auf den zweiten Blick“: Ausgehend von den präferierten – zumeist zentralen – Wunschlagen erschließen sich die Wohnungssuchenden Ausweichstandorte. Dabei rücken besonders die polyzentrisch-zentralen Lagen um die City München als lebendige, durchmischte Stadtquartiere mit guter ÖPNV-Anbindung in die Wahrnehmung der Wohnungssuchenden. Steigende Preise deuten auf den hier einsetzenden Aufwertungsprozess.

In der Stadt München weichen die Top-Wunschviertel von den am häufigsten besichtigten und gefundenen Wohnvierteln deutlich ab. Im Suchverlauf wird zum Beispiel aus dem Wunschstandort Schwabing-West der gefundene Standort Schwabing-Freimann, die Wünsche nach Maxvorstadt und Altstadt-Lehel münden in Neuhausen-Nymphenburg und an die Stelle von Au-Haidhausen treten im Suchprozess Bogenhausen und Berg am Laim (Abbildung 52, Abbildung 53). Die Wohnungssuchenden legen in ihrer Ausweichbewegung zwischen den besichtigten Standorten und dem gefundenen Wohnstandort im Durchschnitt knapp 5,8 km Suchdistanz zurück. Wenn Wohnungssuchende innerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, finden sie mehrheitlich außerhalb des Mittleren Rings, Wohnungssuchende, die außerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, finden in der Region (Abbildung 21).

Dezentral konzentriert

Im Durchschnitt zeigen alle Suchgeschichten der angeschriebenen Wohnungsfinder einen Zentralitätsverlust zur City München und gleichzeitig einen Zentralitätsgewinn zu den Nahbereichs- und Kleinzentren (Abbildung 23). Das heißt im monozentrischen Bild von Stadt und Region München dezentrieren sich die Wohnungssuchenden im Verlauf ihrer Suche, im polyzentrischen Bild rekonzentrieren sie sich bei der Entscheidung für den Wohnstandort. Die Suchstandorte der Wohnungsfinder verlieren umso stärker an Zentralität im Suchverlauf, je näher sie zur City München liegen. Damit bildet sich die nicht gestillte Nachfrage nach zentralen Lagen ab. Erst ab einer Distanz von über 10 km zur City München liegen die Wohnstandorte zu den Suchstandorten im Mittel näher an der City München sowie näher an den Nahbereichs- und Kleinzentren der Stadt und Region München (Abbildung 54, Abbildung 55 oben). In Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen greift bereits in deutlich kleiner Distanz der Suchstandorte zur City München eine Rekonzentration der Wohnungssuche, und zwar auf mit ÖPNV besser ausgestattete Wohnstandorte. Für Wohnungssuchende, die in der Distanz von über 4 km zur City München eine Wohnung suchen, gelingt es auch bei größerer Distanz des Wohnstandorts zur City, den Wohnstandort hinsichtlich der Nähe zu ÖPNV Halten zu optimieren. Räumlich zeigt sich dieses Muster besonders deutlich im Süden Münchens entlang der U-Bahn Linien U3 und U6 sowie in Pasing und Laim (Abbildung 54, Abbildung 55 unten).

Lebendig, durchmischt

Die befragten Wohnungsfinder vollziehen im Suchverlauf eine dezentrale Rekonzentration auf ÖPNV-Haltestellen sowie auf Nahbereichs- und Kleinzentren. Gefragt nach den Eigenschaften der Wohnumgebung, zeigt sich mit abnehmender Zentralität ein deutlicher Verlust der wahrgenommenen Qualitäten „großstädtisch“ und „zentral gelegen“. Die Eigenschaft „lebendig, durchmischt“ ist hingegen deutlich weniger abhängig von hoch zentralen Lagen. Auch Stadtlagen mittlerer Zentralität, in denen sich Wohnungsfinder dezentral konzentrieren, werden vielfach als „lebendig, durchmischt“ wahrgenommen (Abbildung 56). Damit bildet sich ein möglicher Kristallisationskern für die Weiterentwicklung dieser Stadtlagen heraus.

Crowding-out

Der Nachfrageüberhang nach zentralen Standorten und der damit einsetzende Prozess der Aufwertung dezentral zentraler Lagen sind im Daten-Sample an den Preisen ablesbar. Bei den erhobenen Neubaustandorten sind die Mietpreise pro Quadratmeter in der zweitzentralsten Lagekategorie in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen und die Distanz zur City am höchsten (Abbildung 43). Gleichzeitig sind die

Aufschläge auf die gewünschten Mietpreise in den Lagen mit zweithöchster Zentralität in Bezug auf ÖPNV-Haltestellen und Supermärkte höher als in den Lagen höchster Zentralität. In zentralster Lage zu den ÖPNV-Haltestellen zahlen Mieter 120 Euro und in zweit zentralster Lage 132 Euro mehr als gewünscht. In der Lage mit geringster Zentralität beträgt der Aufpreis im Mittel nur 48 Euro. Bezüglich der Nahbereichs- und Kleinzentren zeigt sich selbst bei mittlerer Zentralität ein höherer Aufschlag auf den Wunschpreis als bei höchster Zentralität. Bei der Distanz zur City ist in zweitzentraler Lage der Aufschlag auf den Wunschpreis nur geringfügig geringer als in höchst zentraler Wohnlage. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Differenz der realisierten und vorherigen Miete (Abbildung 48). Der Verdrängungseffekt – Crowding-out – aus den zentralsten Lagen zeigt sich exemplarisch an den Standorten Hirschgarten und Taxisgarten / Gern 64. Wohnungsfinder an diesen Standorten verzeichnen hohe Kaufpreise pro Quadratmeter, deutliche Aufschläge auf die Wunschpreise sowie eine räumliche Rekonzentration im Suchverlauf – einen Gewinn an Zentralität – auf die gefundenen, dezentral zentralen Standorte (Abbildung 57, Abbildung 58, Standortportraits auf Seite 144, 148).

Für die Entwicklung des Wohnungsmarkts München stellen sich aus dem Hauptergebnis „Verdrängt, rekonzentriert, aufgewertet“ folgende Fragen:

- *Wie kann dem Prozess der Verdrängung der Wohnungssuchenden aus zentralen Lagen wirksam begegnet und die Rekonzentration auf zentrale Lagen abseits der City München gestaltet werden?*
- *Welche baulichen Dichten und Nutzungsmischungen sind sinnvoll und möglich?*
- *Wie lassen sich in der Stadt München die Quartierszentren und Quartiersidentitäten außerhalb der City weiter stärken?*

Grafiken



Abbildung 52: Anteil der Wunschlagen (oben), besichtigten Lagen (mitte) und gefundenen Lagen (unten) der angeschriebenen Wohnungsfinder nach den Stadtbezirken Münchens.

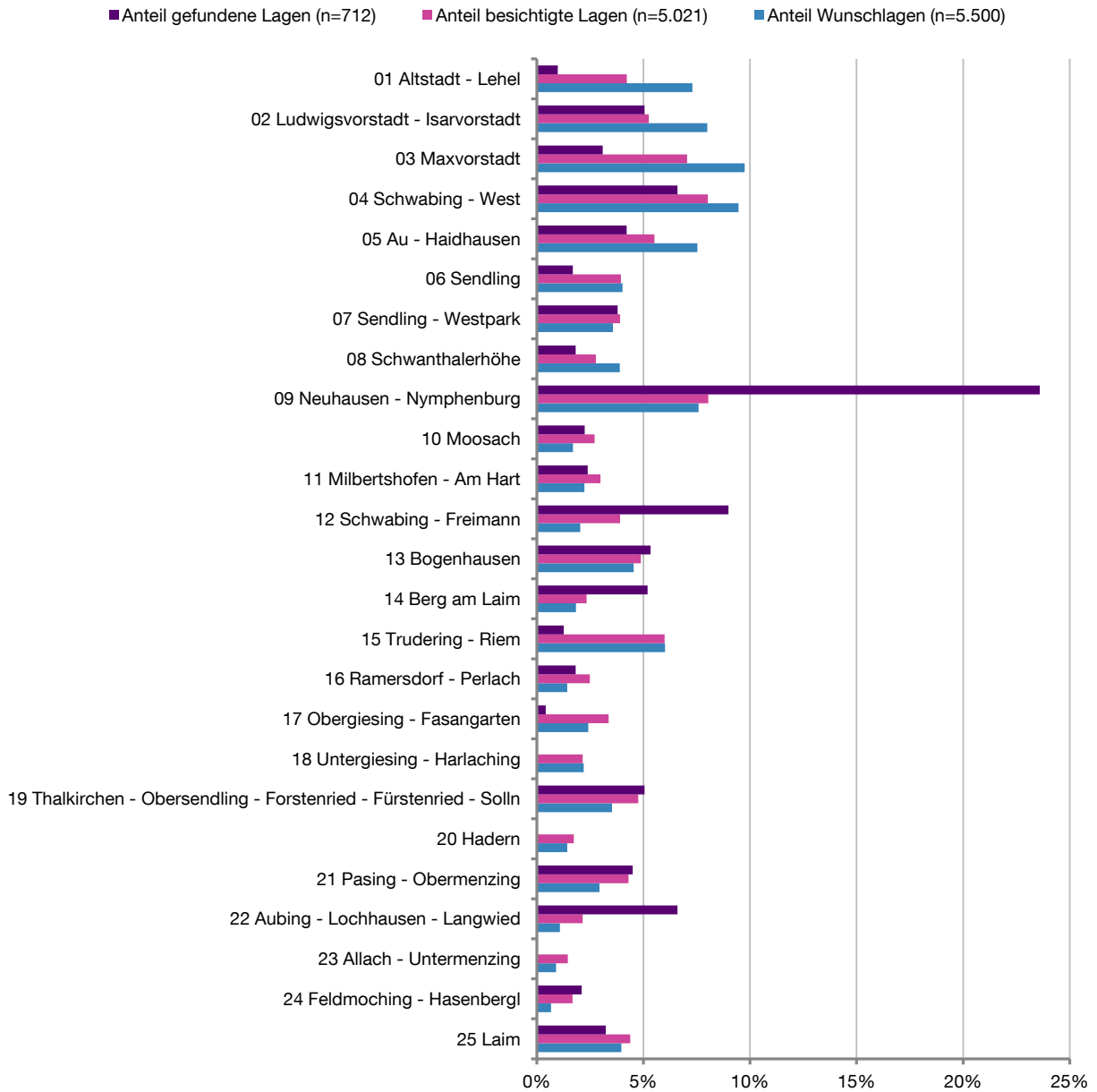


Abbildung 53: Anteil der Wunschlagen, besichtigten Lagen und gefundenen Lagen der angeschriebenen Wohnungsfinder nach den Stadtbezirken Münchens.

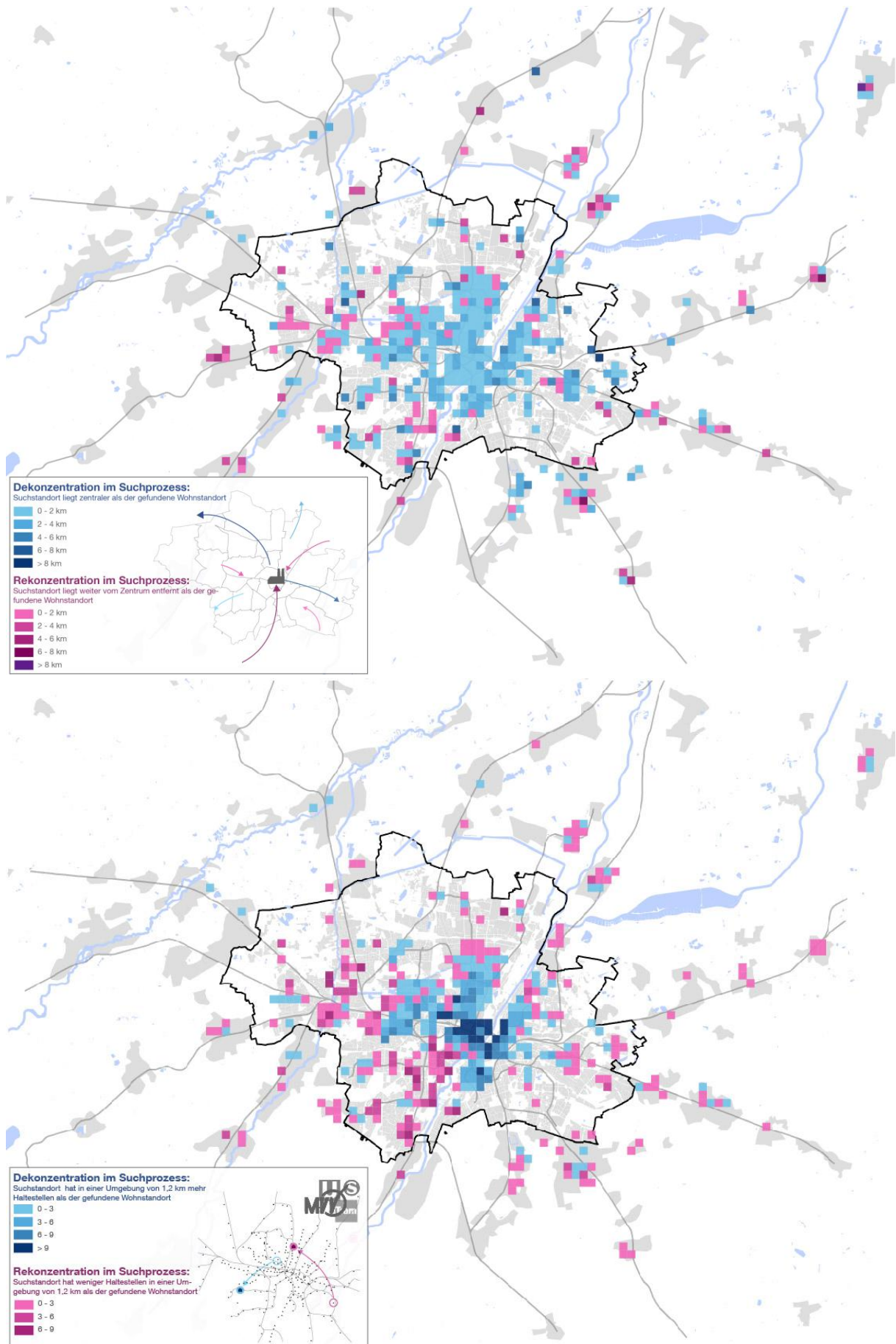


Abbildung 54: Suchstandorte mit Zentralitätsdifferenzen Suchstandort - Wohnstandort in Bezug auf die Zentralität zur City München (oben) und die Anzahl der ÖPNV-Haltestellen (unten).

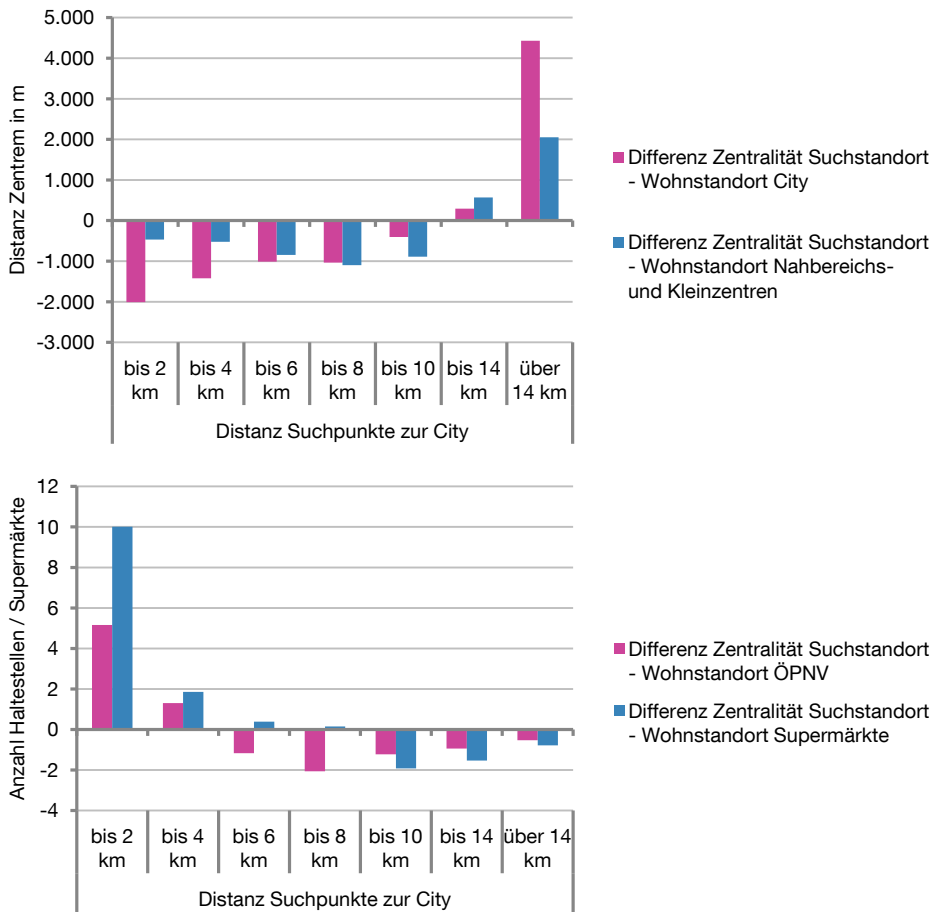


Abbildung 55: Suchstandorte nach Distanz zur City München mit den Zentralitätsdifferenzen im Suchverlauf der angeschriebenen Wohnungsfinder, N=3.582.

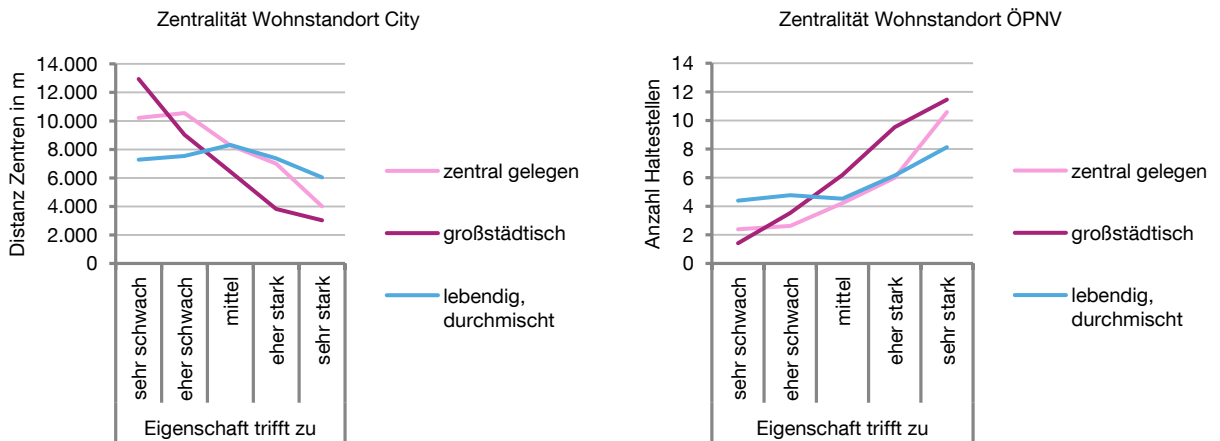


Abbildung 56: Eigenschaften der Umgebung der gefundenen Wohnstandorte nach verschiedenen Zentralitätsgraden, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.093.

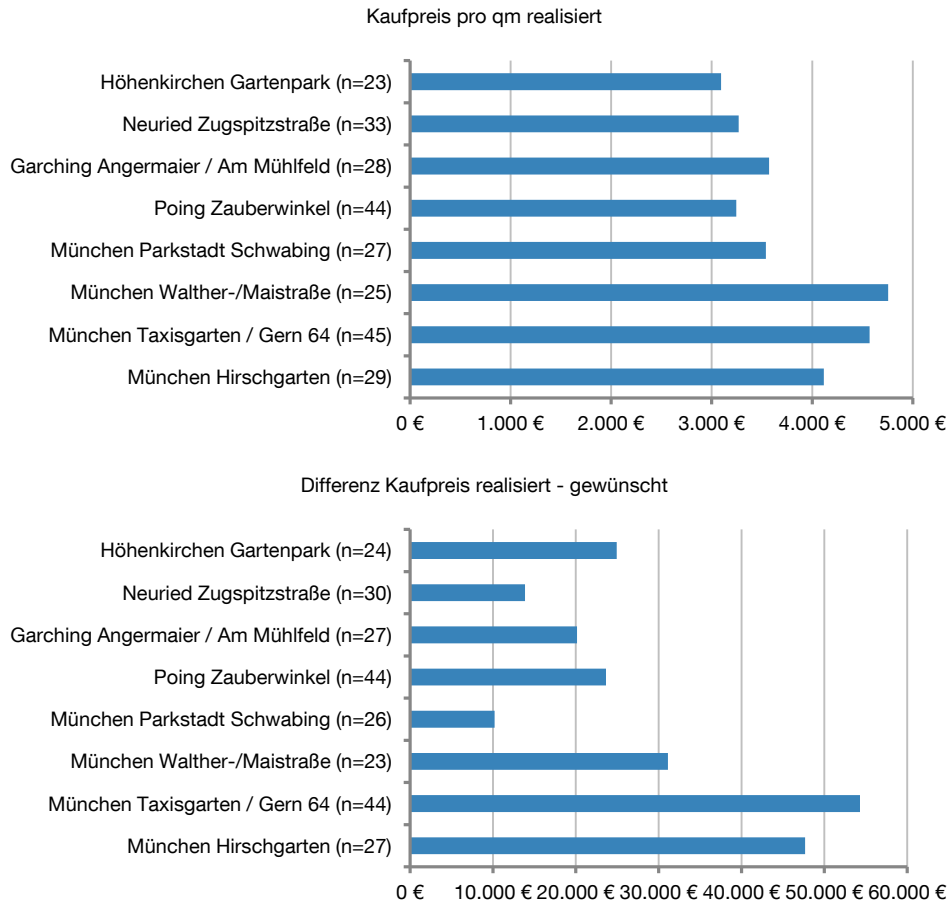


Abbildung 57: Kaufpreise für ausgewählte Wohnstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder.

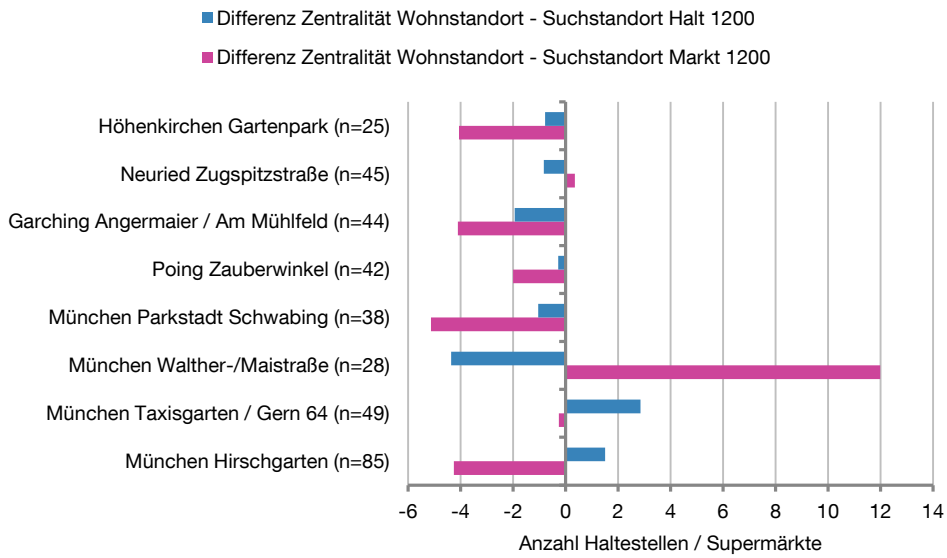
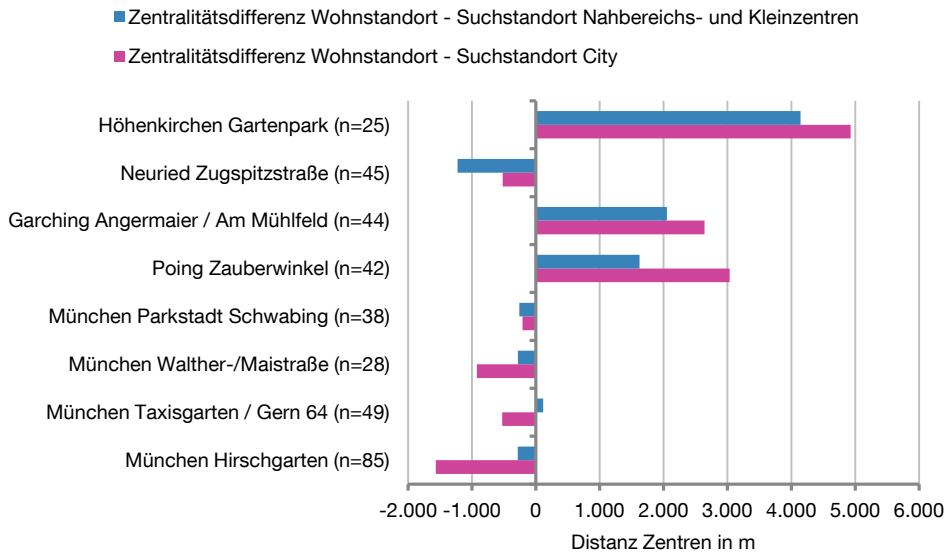


Abbildung 58: Zentralitätsdifferenz Wohnstandort - Suchstandort für ausgewählte Wohnstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder.

Hier oder da, nicht dort

Die befragten Wohnungsfinder weichen aus – nachdem sie ihren anfangs gewünschten Wohnstandort nicht realisieren konnten – und suchen vergleichbare Alternativen. In den Suchgeschichten verbinden sich solche Stadtviertel und Gemeinden, welche als echte Alternativstandorte wahrgenommen werden. Diese „Wahlverwandtschaften“ von Standorten definieren sich durch eine Ähnlichkeit ihrer Lagequalitäten und weniger durch ihre geografische Nähe.

Die räumliche Auswertung des Suchverlaufs lässt erkennen, entlang welcher Wohnlagen in der Stadt und Region München die Wohnungssuchenden den notwendigen Anpassungsprozess zwischen ursprünglich gewünschter und letztlich gefundener Wohnlage vornehmen. Dabei sind deutlich Unterschiede im Suchverlauf zwischen dem inneren Stadtgebiet Münchens sowie dem stadtreionalen Zusammenspiel erkennbar.

Polyzentrisch erweiterte Innenstadt Münchens

Im Stadtgebiet München liegen Alternativstandorte kreisförmig um die City. Die tangentialen Suchbewegungen konzentrieren sich deutlich auf ein erweitertes innerstädtisches Stadtgebiet, welches bis zum Mittleren Ring reicht, in einzelnen Stadtgebieten auch darüber hinaus (Abbildung 59). Betrachtet auf das gesamte Untersuchungs-Sample der angeschriebenen Wohnungsfinder zeigt sich, dass die Wohnungssuchenden Wohnangebote in Schwabing-West, Neuhausen-Nymphenburg, Westend, Sendling, Thalkirchen, Au-Haidhausen und Bogenhausen als gleichwertige Wohnalternativen wahrnehmen.

Neben der Auswertung der Suchrichtung durch eine Vektordarstellung kann die Orientierung im Suchverlauf mit einer räumlichen Netzwerkanalyse herausgearbeitet werden (Abbildung 62). Such- und Wohnstandorte des Datensatzes werden aggregiert auf der Ebene der Stadtbezirke und Gemeinden, welche die Knoten eines Suchnetzes bilden. Die Verbindungen zwischen den Knoten entstehen durch die gleichzeitige Suche innerhalb einer Suchgeschichte in verschiedenen Stadtbezirken und Gemeinden. Im Suchnetz geben die Verbindungsstärken die Summe der Verbindungen aller Suchgeschichten wieder. Die Netzwerkdarstellung der Suchgeschichten macht sichtbar, welche Standorte im Suchprozess besonders stark zusammen hängen.

In der georeferenzierten Darstellung (Abbildung 62 oben) sind die Knoten nach ihrer geografischen Lage angeordnet, während die relationale Darstellung (Abbildung 62 unten) die Knoten nach ihrer Verbindungsstärke anordnet. Stadtbezirke und Gemeinden, in denen viele Wohnungssuchende gleichzeitig suchen, liegen nah beieinander. Standorte, in welchen Wohnungssuchende nur selten simultan suchen, liegen weiter auseinander. In dieser relationalen Perspektive rücken die zentralen Stadtviertel Münchens besonders stark zusammen. Sie bilden ein dichtes, ungerichtetes Suchnetz von Alternativstandorten.

Suchkorridore zwischen Stadt und Region

Die Radialität des Suchverlaufs nimmt mit größeren Suchdistanzen sowie größerer Distanz zur City deutlich zu (Abbildung 59, Abbildung 60, Abbildung 61). In den äußeren Stadtgebieten und in der Region finden sich kaum noch tangentiale Suchzusammenhänge. Es ist zu vermuten, dass sich das Suchverhalten der Wohnungsfinder in diesen Gebieten vor allem an den Siedlungsstrukturen und den Erschließungsachsen des ÖPNV zwischen Stadt und Region orientieren. Für die verschiedenen Teilräume sind in der relationalen Darstellung des Suchnetzes polyzentrische Korridore zwischen Stadt und Region erkennbar. So verbinden sich die Stadtbezirke Schwabing-Freimann und Bogenhausen im Suchverlauf mit den Gemeinden und Städten Unterföhring, Oberföhring, Garching, Neufahrn. Im Münchner Osten entwickeln sich Suchgeschichten von Trudering nach Vaterstetten, Poing, Markt Schwaben, Erding. Im Süden sind deutliche Suchzusammenhänge erkennbar zwischen Obersendling, Forstenried, Fürstenried und Neuried, Gauting, Gräfelfing, Planegg.

Für den Wohnungsmarkt München stellen sich aus dem Hauptergebnis „Hier oder da, nicht dort“ folgende weiterführende Fragen:

- *Kann durch innere Verdichtung entlang einer erweiterten polyzentrischen Stadtstruktur Druck vom Wohnungsmarkt genommen werden?*
- *Wie lässt sich das polyzentrische München räumlich weiter ausdehnen und in die Wahrnehmung der Wohnungsnachfrager rücken?*
- *Lassen sich die Teilräume des Wohnungsmarktes vom Stadtrand in die Umlandgemeinden stärken und mit je spezifischen Qualitäten ausstatten?*

Grafiken

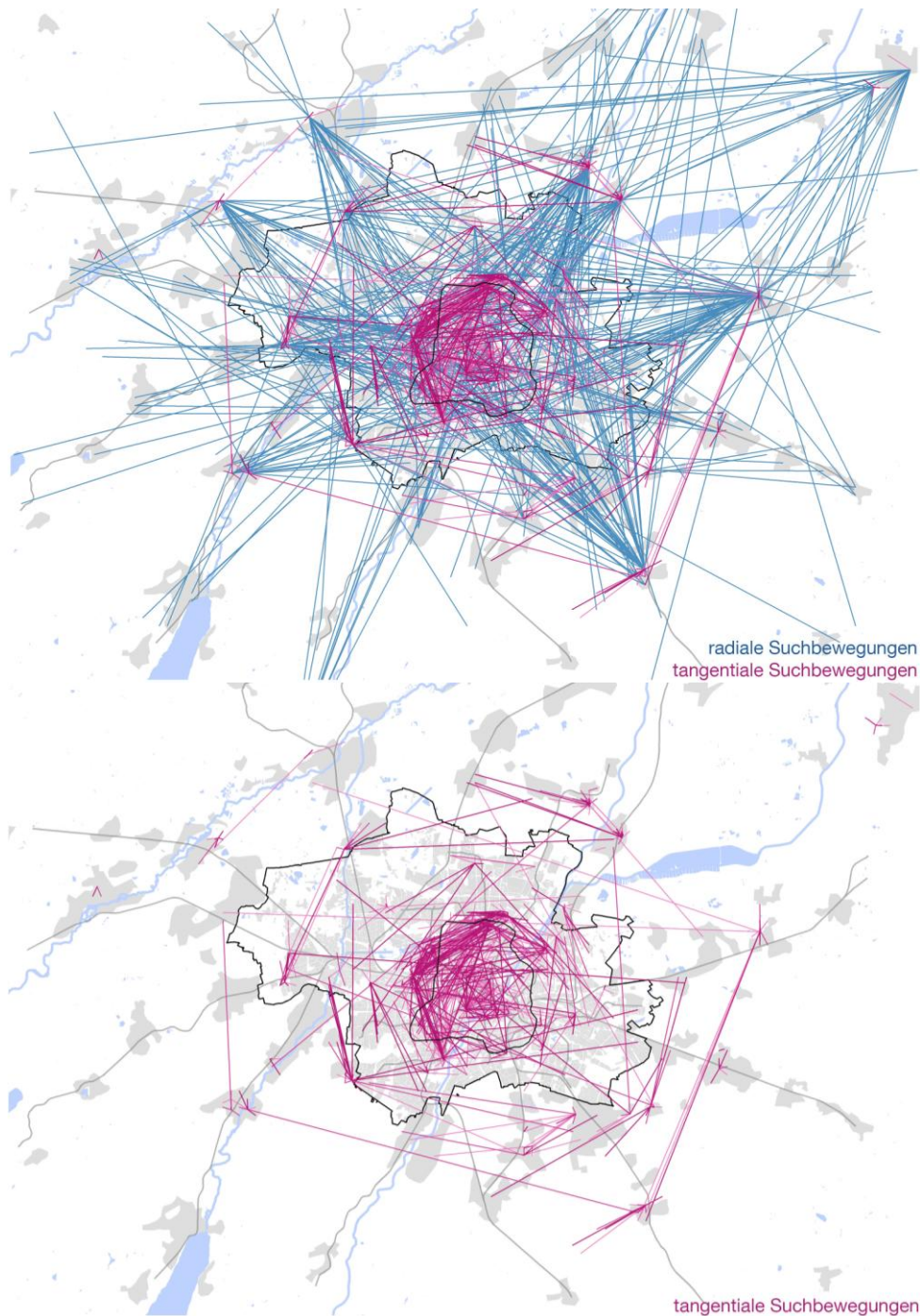


Abbildung 59: Unterscheidung radialer und tangentialer Verbindungen – in Bezug auf den Marienplatz München – zwischen Suchstandorten und dazugehörigen Wohnstandorten der angeschriebenen Wohnungsfinder.

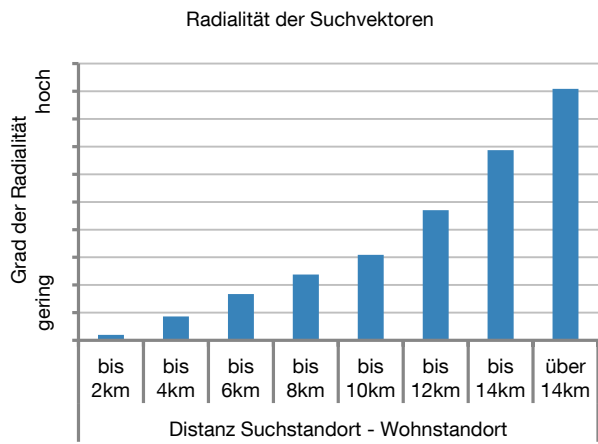


Abbildung 60: Wert der Radialität der Suchvektoren nach Distanz Suchstandort - Wohnstandort der angeschriebenen Wohnungsfinder, N=3531.

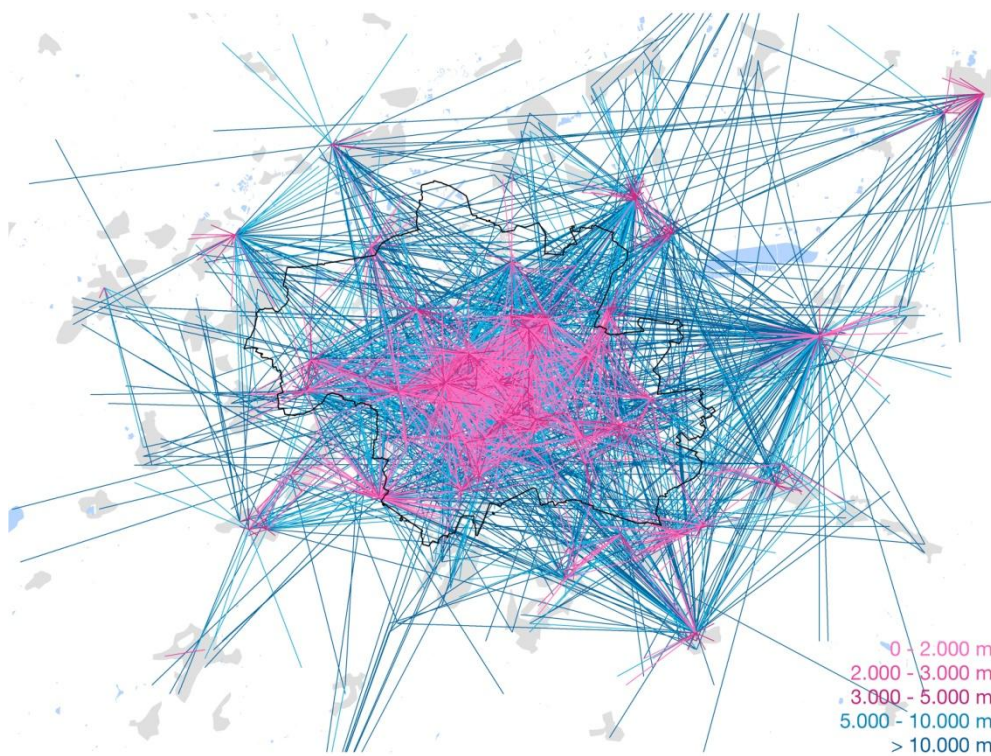


Abbildung 61: Suchrichtungen nach Suchdistanzen zwischen Suchstandort - Wohnstandort der angeschriebenen Wohnungsfinder.

Darstellung Suchgeschichten als Netzwerk
 Verbindung Suchstandort - Suchstandort
 aggregiert auf Ebene
 Stadtbezirke und Gemeinden

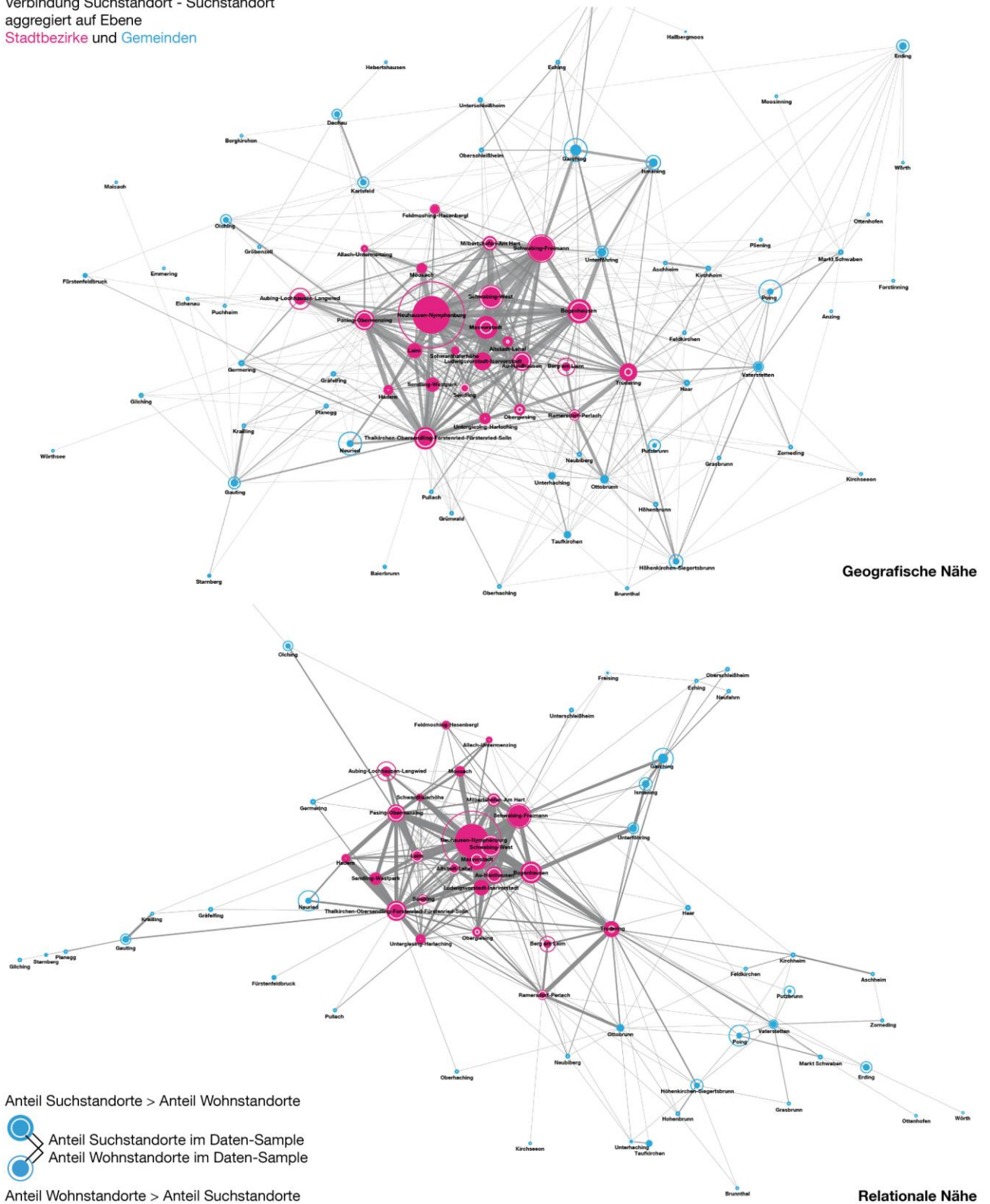


Abbildung 62: Relationale Darstellung der Suchstandorte in den Suchgeschichten in ihrer Verbindung über die Stadtbezirke und Gemeinden.

Stadt in der Region

Wohnungssuchende machen nicht an der Stadtgrenze halt. Im Suchverhalten der Wohnungsfinder zeigen sich deutliche stadregionale Zusammenhänge. Junge Familien mit höherem Einkommen suchen Eigentum sowie Platz im Einfamilienhaus in der Region. Dennoch haben auch diese Wohnungsfinder im Suchverlauf Standorte in der Stadt München in Erwägung gezogen. Über allem zeigt sich eine deutliche, lokale Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in der Region.

Bei den erhobenen Neubaustandorten ziehen deutlich mehr Menschen von der Stadt München in die Region als umgekehrt. 37 % der Wohnungsfinder aller angeschriebenen Standorte wohnen in der Region (Abbildung 18). Wohnungsfinder in der Region haben ihren vorherigen Wohnstandort zu knapp 48 % in der Region, zu knapp 44 % in der Stadt München sowie zu knapp 9 % außerhalb der Region. Hingegen haben nur gut 8 % der Wohnungsfinder innerhalb der Stadt München ihren vorherigen Wohnstandort in der Region (Abbildung 63).

Stadtregionale Suchgeschichten

Die starke Verbindung zwischen der Stadt München und der Region beim Umzugsverhalten spiegelt sich im Suchverlauf wider. Die Entscheidung, aus der Stadt München in die Region zu ziehen, fällt häufig erst im Verlauf eines längeren Suchprozesses. Die Wohnungssuchenden besichtigen im Verlauf der Suche auch Standorte in der Stadt München, vor allem in den äußeren Stadtgebieten (Abbildung 64).

Dieser stadregionale Suchprozess zeigt sich in den polyzentrischen Suchkorridoren zwischen Stadt München und Umland. Neben dem Suchkorridor im Norden der Stadt Richtung Flughafen ist ein deutlicher Suchkorridor nach Osten erkennbar (Abbildung 62). Im Suchverlauf der Wohnungsfinder in Poing zeigt sich beispielsweise, wie die Wohnungssuchenden verschiedene Gemeinden entlang den S-Bahn Achsen nach Osten wie auch den Stadtbezirk Trudering als alternative Wohnangebote in Erwägung ziehen (Abbildung 146). Damit deutet sich eine Wohnstandortkonkurrenz der Gemeinden in diesem Suchkorridor an.

Wohnungsfinder in der Region haben insgesamt die größten Distanzen zwischen gefundenem Wohnstandort und den besichtigten Alternativstandorten. Besonders hoch sind diese Distanzen bei den Umziehenden aus der Stadt in die Region, welche gleichzeitig auch die größten Verluste an Zentralität in ihrem Suchverlauf verzeichnen (Abbildung 66, Abbildung 67). Dabei zeigt sich für die Wohnstandorte mit großer Distanz zur City ein besonders hoher Anteil radialer Suchverläufe in Bezug auf den Marienplatz München (Abbildung 65).

Städter ziehen aus

Der Umzug von der Stadt in die Region ist überwiegend der Wegzug aus innerstädtischen Wohnlagen. Der Anteil der Wohnungsfinder in der Region mit vorherigem Wohnstandort im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings liegt deutlich höher (31 %) als der Anteil mit vorherigem Wohnstandort außerhalb des Mittleren Rings (12 %). Familien stellen mit einem Anteil von 46 % die größte Gruppe der Umziehenden von der Stadt München in die Region, gefolgt von Paaren mit einem Anteil von 44 %. Der Anteil der Haushalte mit einem Alter zwischen 31 und 40 Jahre – bezogen auf das älteste Mitglied im Haushalt – ist mit 54 % gemessen an den übrigen Umzugsrichtungen besonders hoch. Die Umziehenden von der Stadt München in die Region finden überdurchschnittlich häufig im Eigentum (84,5 %) sowie ein Einfamilienhaus (47,5 %). Beim Umzug innerhalb der Region ist der Anteil der Wohnungsfinder im Einfamilienhaus mit knapp 36 % deutlich geringer. Dieses Umzugsverhalten spiegelt sich im Anlass der Wohnungssuche wider: Beim Umzug von der Stadt München in die Region dominieren deutlich „Wunsch nach Eigentum“, „Wohnung / Haus zu klein“ und „mehr Personen im Haushalt“ (Abbildung 70).

Wohlhabende Region

Das Einkommen der Wohnungsfinder in der Region ist deutlich höher als in der Stadt München (Abbildung 69, Abbildung 71). Je höher das Einkommen der Wohnungsfinder, desto größer der Anteil an Wohnstandorten in der Region; je geringer das Einkommen, desto größer der Anteil von Wohnstandorten im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings (Abbildung 72). Der gleiche Zusammenhang zeigt sich für die Trefferquoten der Suchstandorte (Abbildung 73).

Die Wohnfläche pro Kopf ist bei Paaren und Familien in der Region deutlich höher als in der Stadt München. Beim Umzug von der Stadt München in die Region ist die Wohnfläche pro Kopf größer als bei Umzug innerhalb der Region (Abbildung 74). Der Umzug von der Stadt München in die Region führt zu dem deutlich größten Zugewinn an Wohnfläche beim Umzug im Vergleich aller Umzugsrichtungen. Familien legen um 48 Quadratmeter zu, Paare um 37 Quadratmeter. Der Zuwachs an Wohnfläche bei Umzug innerhalb der Stadt München liegt bei Familien hingegen bei gut 30 Quadratmeter und bei Paaren bei 19 Quadratmeter. Der Wohnflächengewinn von Paaren und Familien bei Umzug von der Stadt München in die Region liegt sogar gut 9 Quadratmeter beziehungsweise 8 Quadratmeter höher als zu Beginn der Wohnungssuche gewünscht. Die stärkste Verkleinerung der Wohnfläche findet bei Umzug von der Region in die Stadt München statt (Abbildung 75, Abbildung 76).

Region gesucht und gefunden

Neben den stadtreionalen Suchgeschichten mit dem Auszug der Städter in die Region zeigt sich für die erhobenen Wohnstandorte in Garching und Ismaning ein deutlich anderes Bild. Die Wohnungssuchenden nehmen die Suchstandorte in diesen beiden Orten deutlich positiv wahr, auch wenn die angebotenen Wohnungen selbst durchmischte bewertet werden (Abbildung 31, Abbildung 32). Dabei zeigt sich beispielsweise für Garching (siehe Standortportrait Seite 160), dass das Finden „am Ort“ ein wesentlicher Vorteil der genommenen Wohnung ist, neben der guten Anbindung an die U-Bahn sowie die Nähe zum Arbeitsplatz. Der Anteil der Wohnungsfinder, welche aus der Region stammen ist mit gut 64 % hier besonders hoch. Der Anteil der Mieter und Singles ist deutlich höher, Einkommen und Wohnfläche liegen deutlich niedriger als an den „Familienstandorten“ Poing, Neuried oder Höhenkirchen. Suchdistanz und Suchdauer liegen deutlich unter dem regionalen Durchschnitt. Am Standort Garching wird eine lokale Nachfrage befriedigt nach einem gut angebotenen Standort in geringer Entfernung zum Arbeitsplatz.

Das Hauptergebnis „Stadt in der Region“ stellt folgende Fragen an den Wohnungsmarkt München

- *Wie können Wohnstandortqualitäten über Gemeindegrenzen hinweg zwischen Stadt und Region weiter entwickelt werden?*
- *Welche Wohnangebote macht die Region für verschiedene Nachfragegruppen – jenseits der klassischen Umzugsmotive von Familien?*
- *Wie kann die Nachfrage der Wohnungssuchenden nach zentralen, gut angebotenen Lagen in der Region befriedigt werden?*

Grafiken

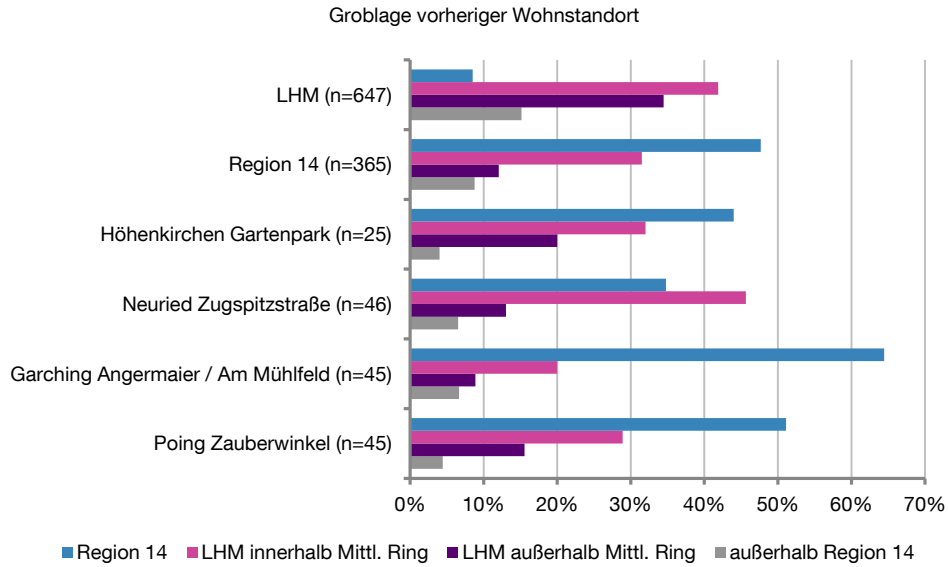


Abbildung 63: Wohnstandorte in der Region 14 mit vorherigem Wohnstandort, angeschriebene Wohnungsfinder.

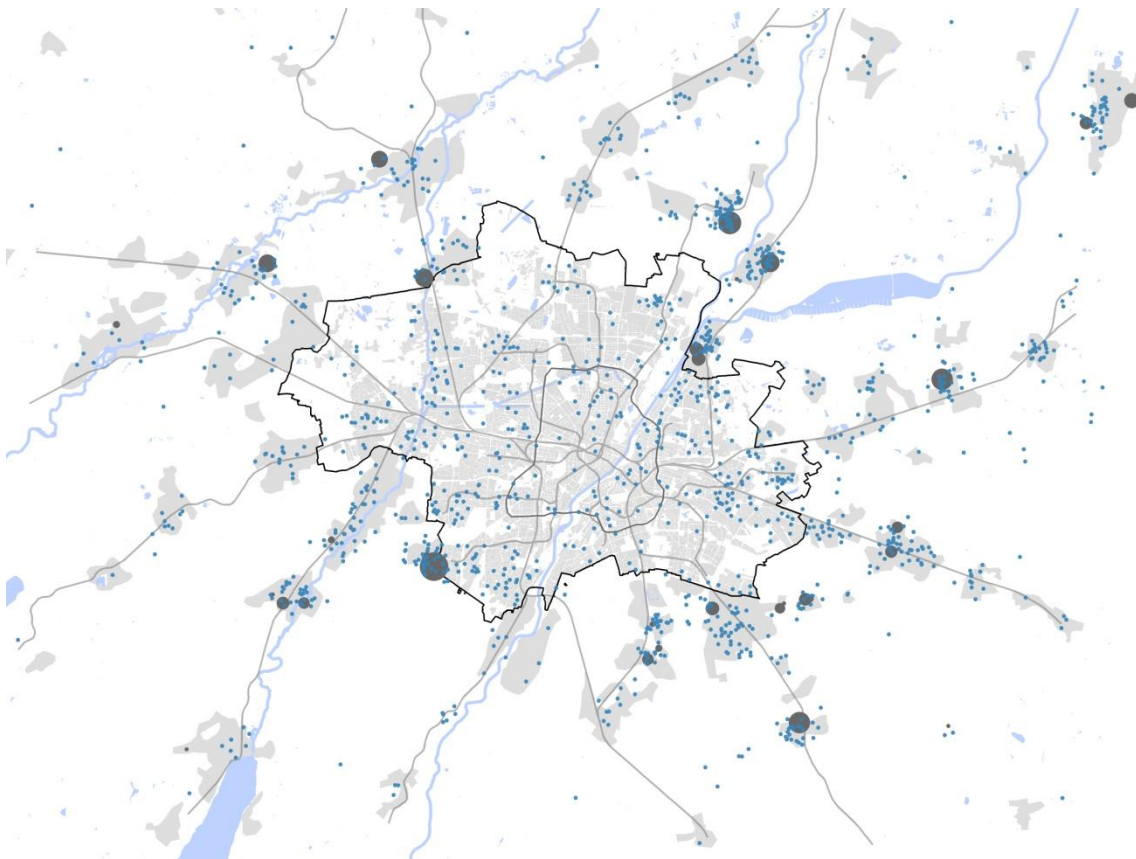


Abbildung 64: Suchstandorte mit Wohnstandort in der Region 14, angeschriebene Wohnungsfinder (farbige Kreise: Suchstandorte, graue Kreise: gefundene Wohnstandorte, Kreisgröße nach Anzahl Rücklauf).

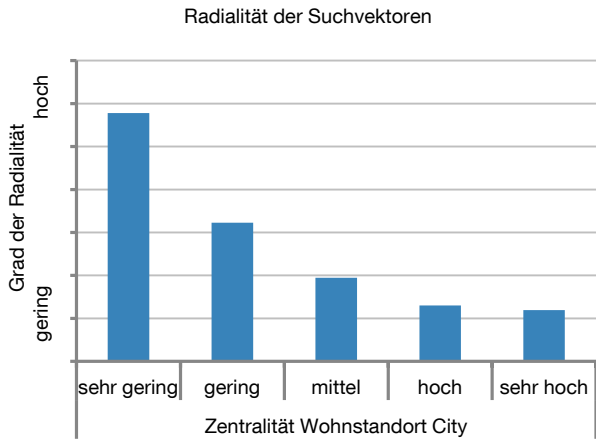


Abbildung 65: Suchrichtungen pro Zentralitätskategorie Wohnstandort angeschriebene Wohnungsfinder.

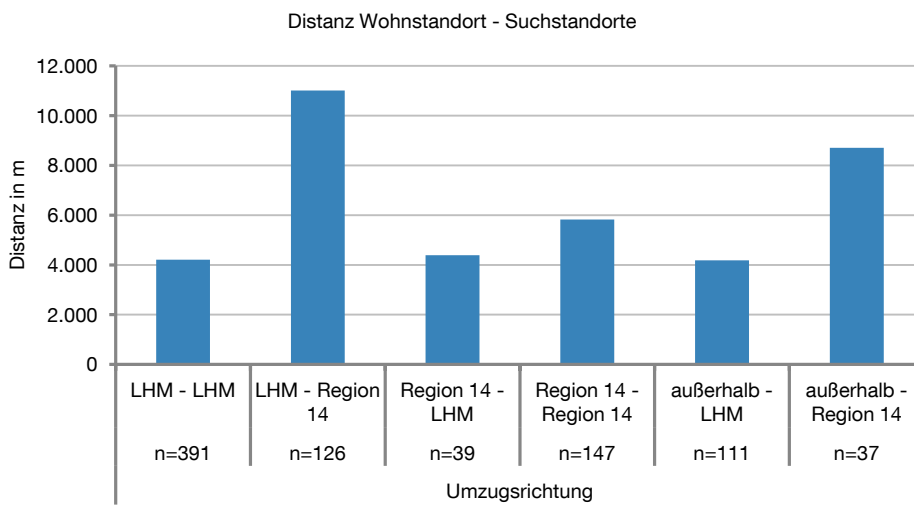
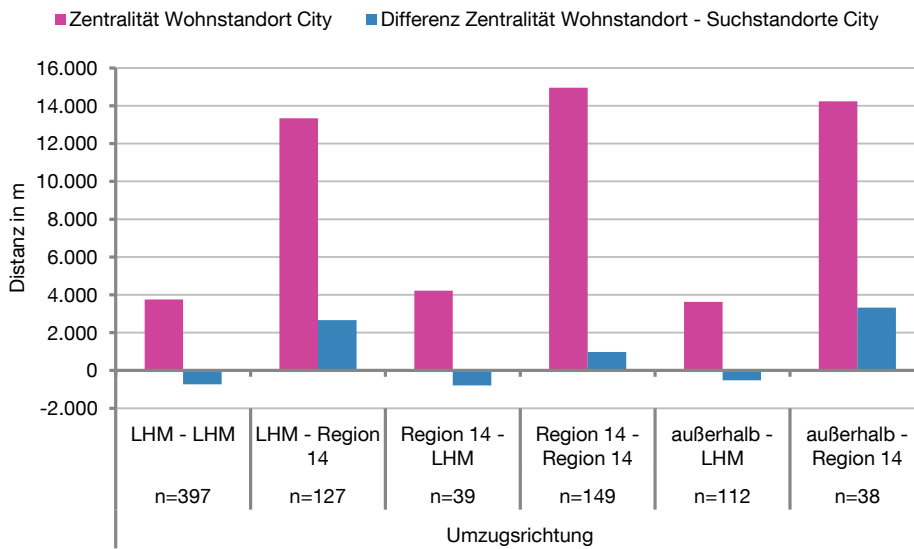


Abbildung 66: Suchdistanzen nach Umzugsrichtung angeschriebene Wohnungsfinder.



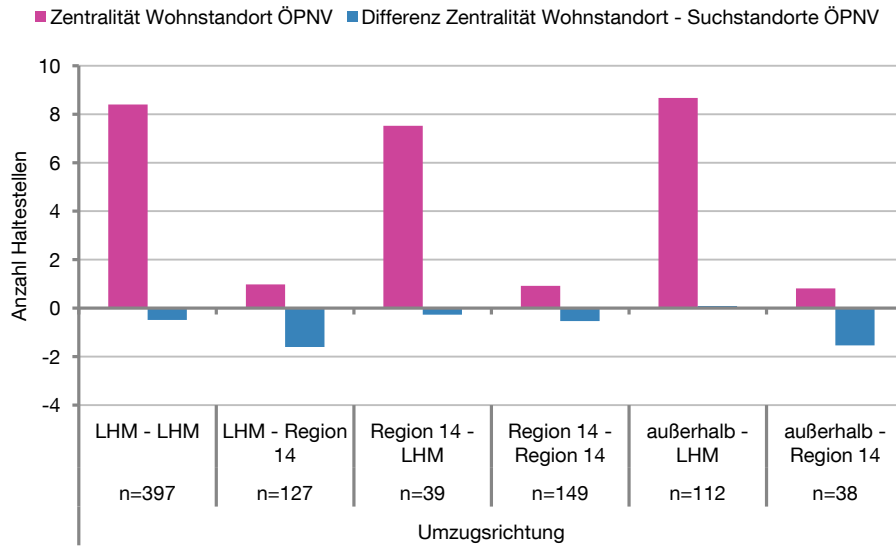


Abbildung 67: Zentralität Wohnstandort und Zentralitätsdifferenz im Suchverlauf für Umzugsrichtungen, angeschriebene Wohnungsfinder.

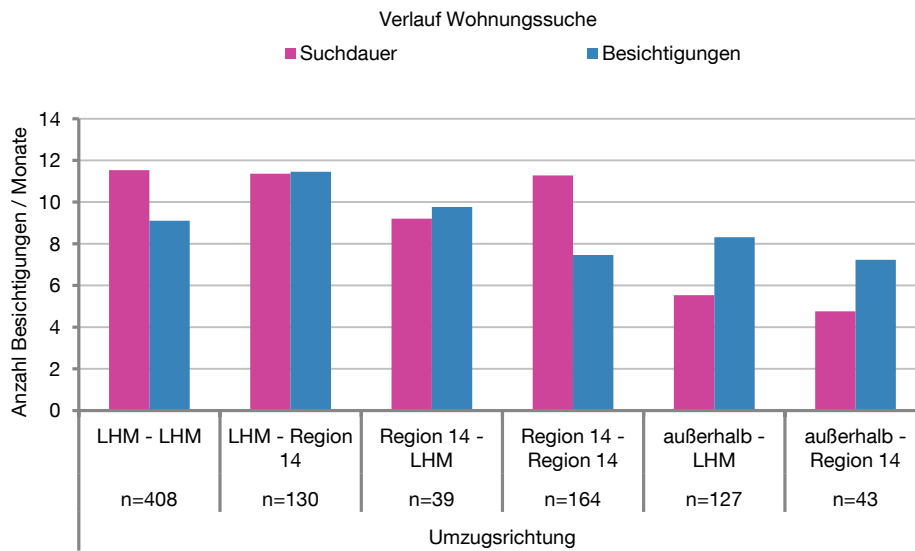
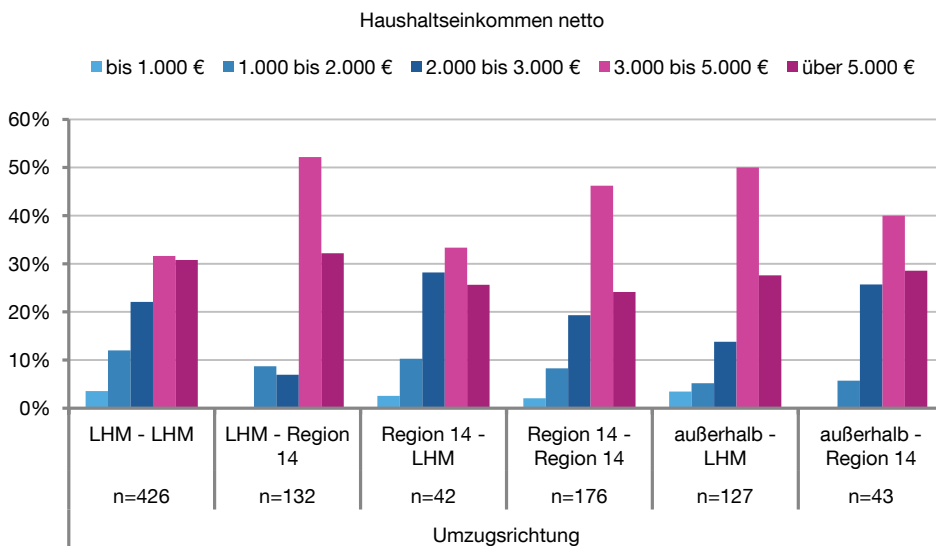
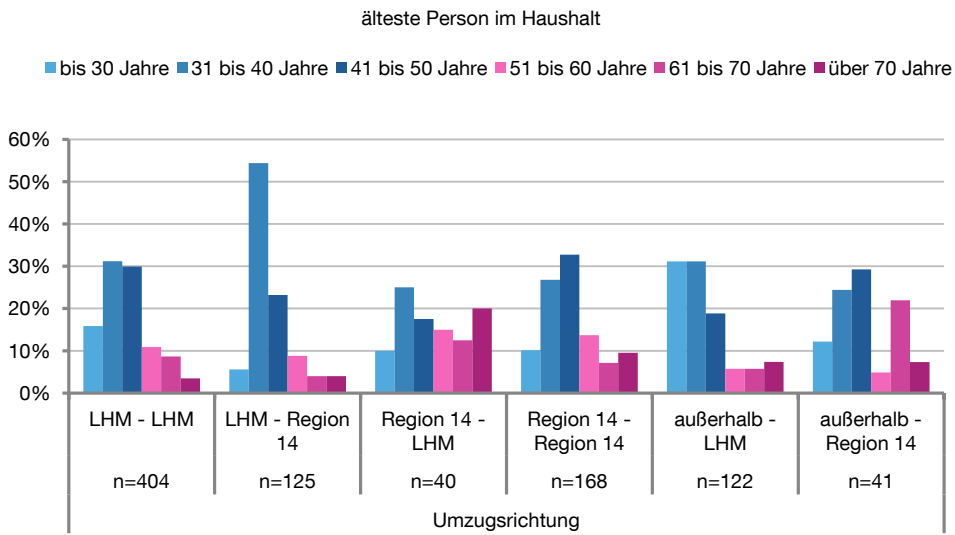
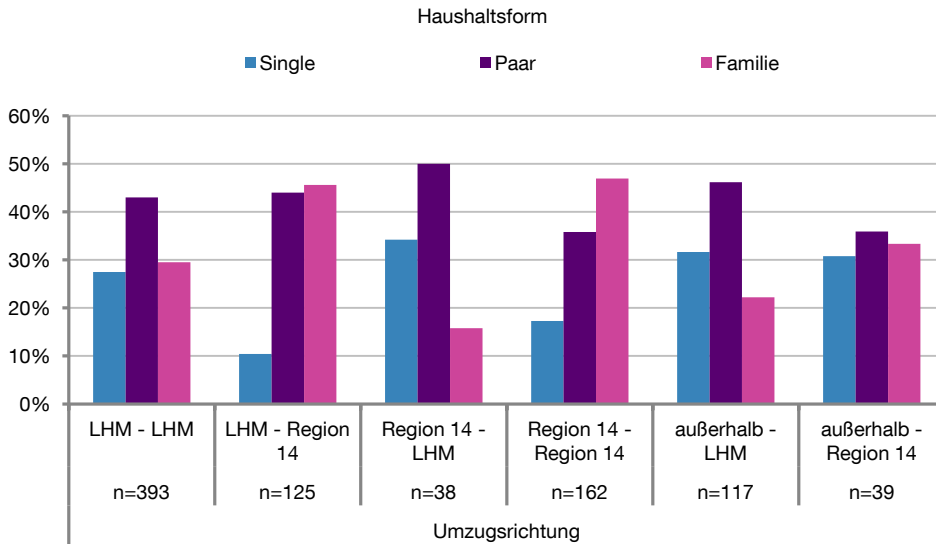


Abbildung 68: Dauer Wohnungssuche und Anzahl der Besichtigungen für Umzugsrichtungen angeschriebene Wohnungsfinder.



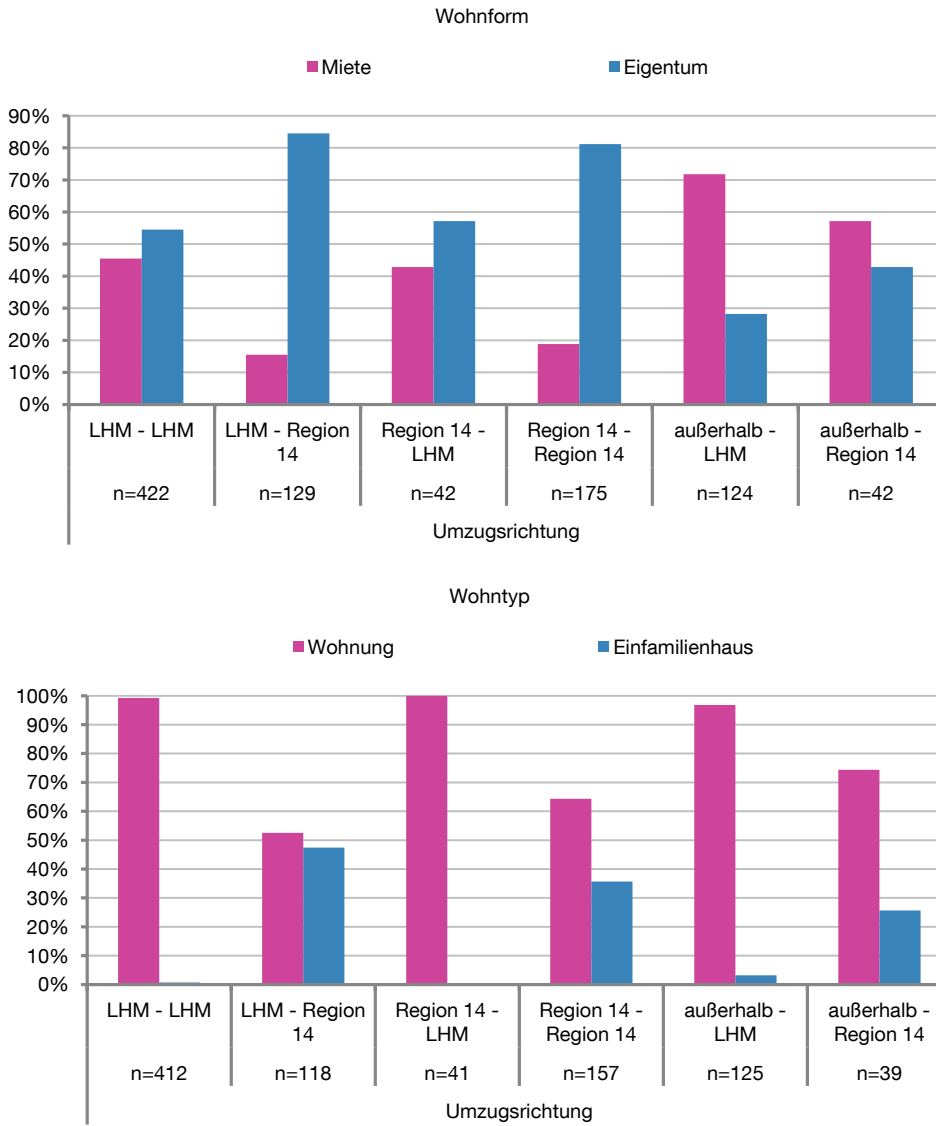


Abbildung 69: Strukturmerkmale der angeschriebenen Wohnungsfinder nach Umzugsrichtung.

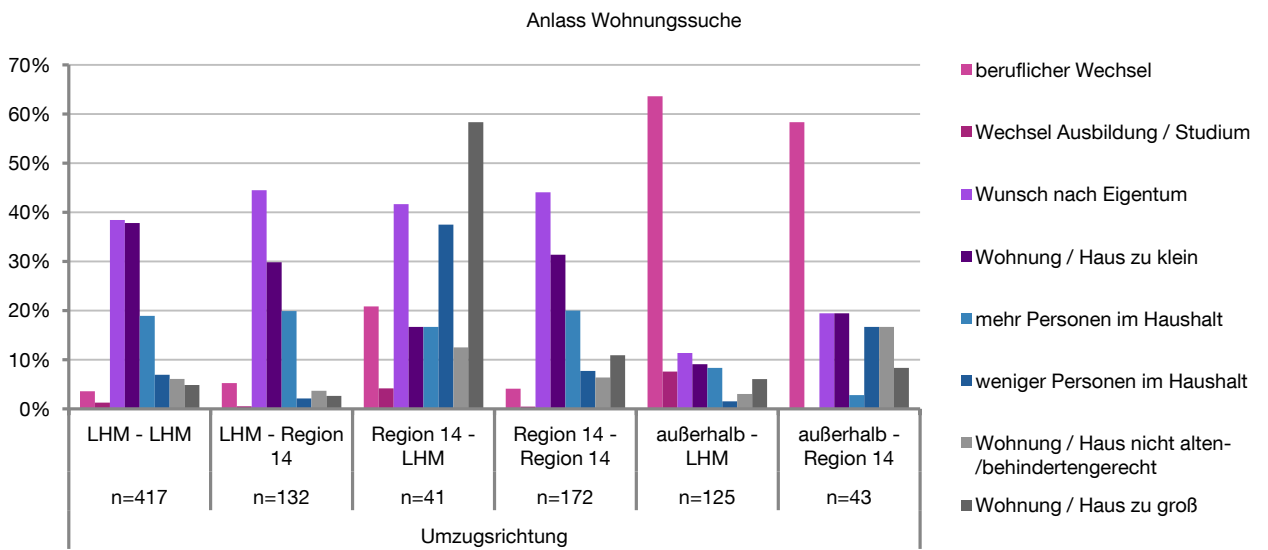


Abbildung 70: Anlass Wohnungssuche für Umzugsrichtungen angeschriebene Wohnungsfinder.

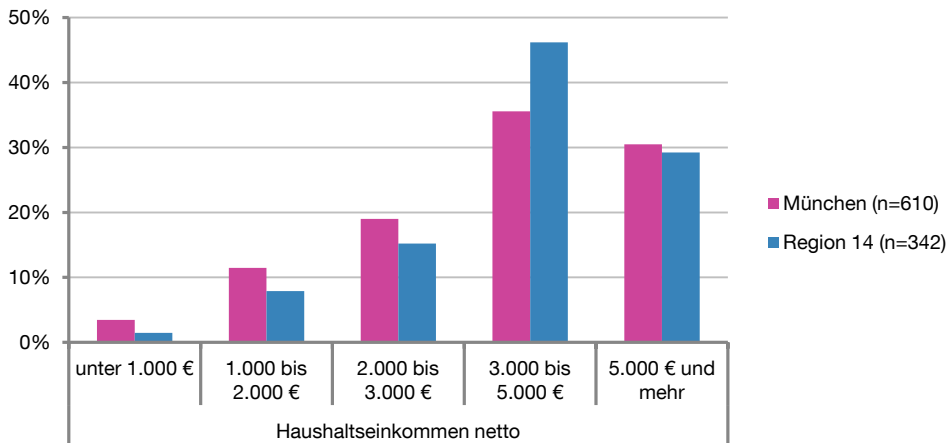


Abbildung 71: Einkommensverteilung der angeschriebenen Wohnungsfinder nach Wohnstandort Stadt München und Region 14.

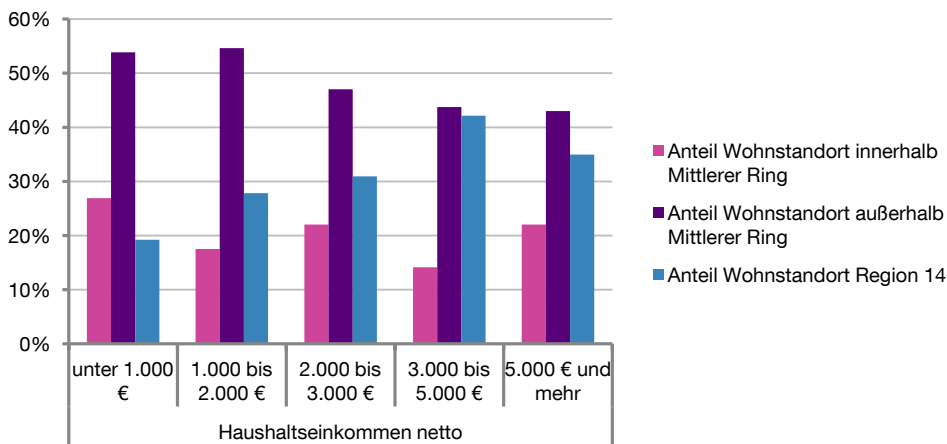


Abbildung 72: Verteilung der Wohnstandorte pro Einkommensklasse auf die drei Groblagen, angeschriebene Wohnungsfinder, n=952.

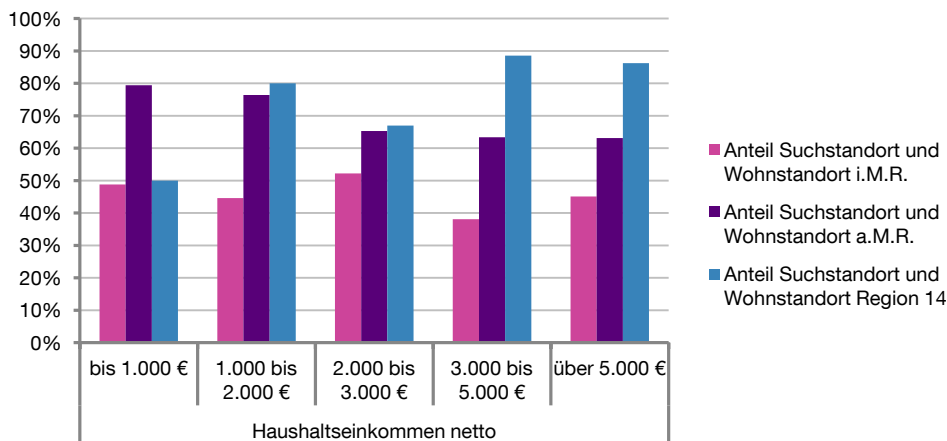


Abbildung 73: Trefferquoten Suchstandorte in den Groblagen nach Einkommensgruppen, angeschriebene Wohnungsfinder, n=3.013.

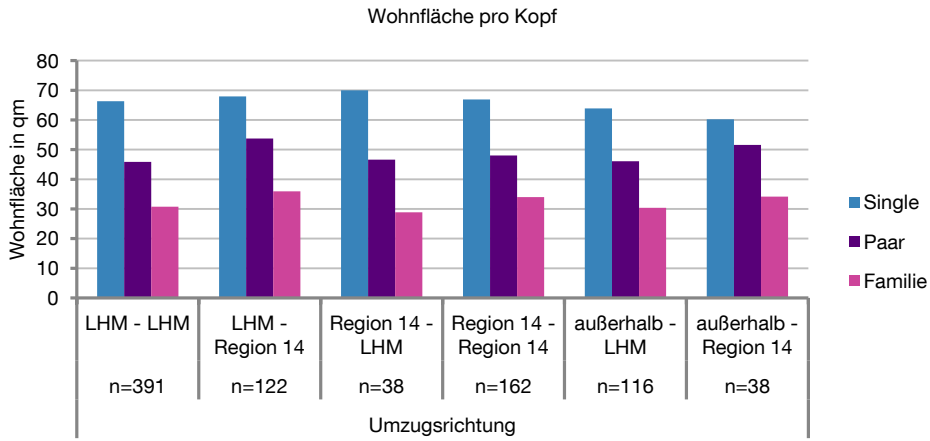


Abbildung 74: Realisierte Wohnfläche pro Kopf nach Umzugsrichtung, angeschriebene Wohnungsfinder.

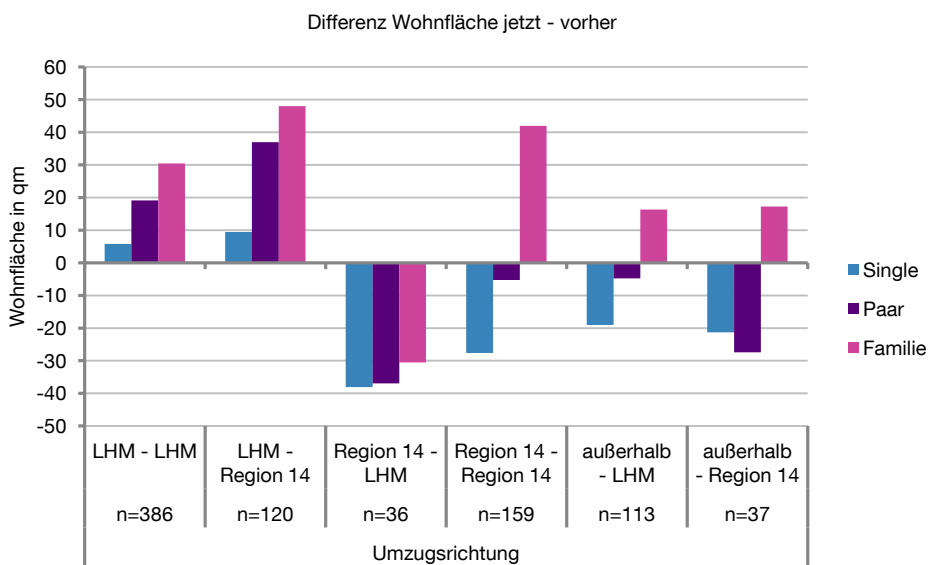


Abbildung 75: Differenz Wohnfläche realisiert – vorheriger Wohnstandort nach Umzugsrichtung und Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder.

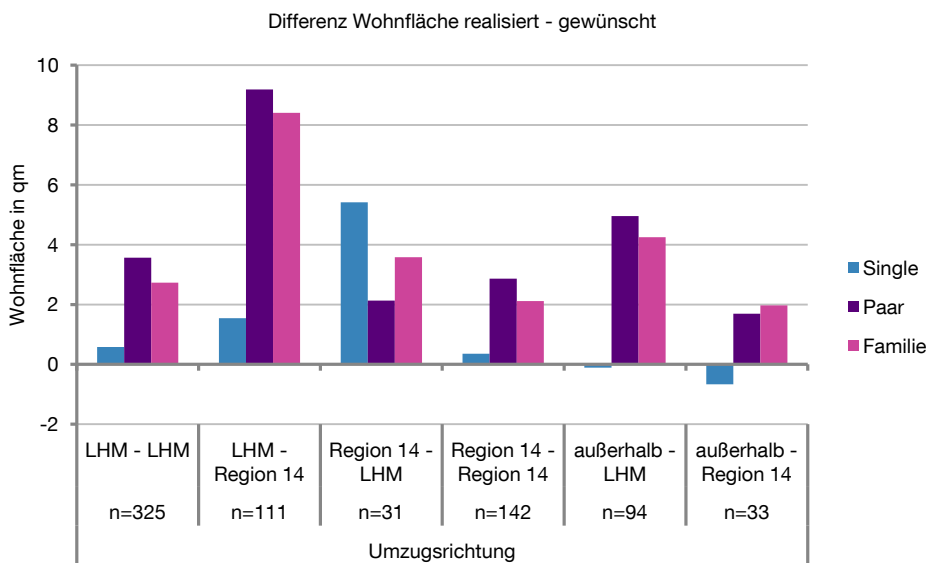


Abbildung 76: Differenz Wohnfläche realisiert – gewünscht nach Umzugsrichtung, angeschriebene Wohnungsfinder.

Familien: Mobil für mehr Fläche, Nachbarn, Freiräume, Schulen

Familien suchen deutlich länger als Paare und Singles und haben größere Suchdistanzen mit einer stärkeren radialen Orientierung. Familien weichen bei ihrer Suche besonders stark von der Stadt München in die Region aus. Beim Umzug optimieren Familien Größe, Zuschnitt, Freiflächen, Ausstattung der Wohnung sowie Nachbarschaft und Freiflächen der Wohnanlage.

Die wesentlichen Umzugsgründe für Familien sind „Wohnung / Haus zu klein“ (59 %), „Wunsch nach Eigentum“ (51 %) sowie „mehr Personen im Haushalt“ (41 %) (Abbildung 117). Der Wunsch nach mehr Wohnfläche benötigt mehr Zeit sowie eine stärkere räumliche Ausdehnung der Wohnungssuche (Abbildung 81, Abbildung 111). Der Suchverlauf von Familien ist dabei deutlich radialer als der von Singles und Paaren (Abbildung 82, Abbildung 83).

Lange Suchwege

Familien suchen und wohnen dezentraler als Singles (Abbildung 79). Familien haben einen deutlich geringeren Anteil an Wohnstandorten im Stadtgebiet München, besonders innerhalb des Mittleren Rings (12 %), und einen deutlich höheren Anteil an Wohnstandorten in der Region (49 %) (Abbildung 77). Die Trefferquoten der Suchstandorte liegen bei Familien im Stadtgebiet niedriger und in der Region höher als die von Singles (Abbildung 78). Der Zentralitätsverlust im Suchverlauf ist bei Familien bezüglich der funktionalen Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten deutlich geringer als bei Paaren und Singles. Damit präferieren Familien bereits im Suchverlauf im Durchschnitt funktional weniger hoch ausgestattete Wohnstandorte als die übrigen Haushaltsformen. In Bezug zur City München verlieren Familien aber deutlich am meisten an Zentralität (Abbildung 80). Familien zeigen besonders starke Ausweichbewegungen im Suchverlauf von der Stadt München in die Region. Bei den Umziehenden von der Stadt München in die Region stellen Familien mit 46 % die größte Gruppe (Abbildung 69).

Die schriftlich befragten Familien realisieren mit knapp 34 Quadratmeter den stärksten Wohnflächenzuwachs beim Umzug (Abbildung 118), pro Kopf betrachtet jedoch den geringsten (Abbildung 20). Dafür zahlen Familien deutlich mehr Miete als gewünscht, im Mittel knapp 180 Euro, ein wesentlich höherer Aufpreis als bei Paaren und Singles (Abbildung 123). Bei den befragten Familien des Websurveys liegt die absolute Wohnfläche sowie die Wohnfläche pro Kopf deutlich niedriger (Abbildung 20). Beim Umzug konnten diese Familien keinen Zugewinn an Wohnfläche verzeichnen (Abbildung 118).

Nachbarn und Freiflächen

Familien der angeschriebenen Wohnstandorte treffen ihre Wohnentscheidung für die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Wohnung und der Umgebung (Abbildung 86). Sie optimieren damit die für sie besonders wichtigen Kriterien Größe, Zuschnitt, Freiflächen der Wohnung sowie Nachbarschaft und Freiflächen der Wohnanlage. Mit der großen Bedeutung der Qualität der Wohnanlage hinsichtlich Nachbarschaft und Freiflächen setzen sie sich gegenüber Singles und Paaren deutlich ab (Abbildung 87). Bei ihrer Wohnentscheidung nehmen Familien typische Nachteile in Kauf, wie die große Entfernung zu Arbeitsplatz, Familie und Bekannten, ein unzureichendes Kulturangebot sowie ein mäßiges Erscheinungsbild der Wohnanlage. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Wohnlage von Familien. Gleichzeitig sind 16 % der Familien, denen das Kriterium wichtig ist, unzufrieden (Abbildung 88). Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist für Familien wichtiger als für Paare und Singles, allerdings bei leicht höherer Unzufriedenheit.

Trotz der starken Ausweichbewegungen der Familien in die Region bewerten die angeschriebenen Wohnungsfinder die Wohnlagen in der Stadt München – überwiegend im Neubau – annähernd so familienfreundlich wie typische Familienstandorte in der Region. Die Wohnstandorte Hirschgarten und Taxisgarten / Gern 64 werden als beinahe ebenso familienfreundlich wahrgenommen wie die Neubaustandorte in Neuried und Poing (Abbildung 84, Abbildung 85).

Aus dem Hauptergebnis zu Familien ergeben sich weiterführende Fragen für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung:

- Welche – neuen – Wohnangebote kann München den Familien machen?
- Wie sieht ein nachhaltiger Städtebau für Familien aus, in Zusammenspiel mit anderen Haushaltsformen und Altersgruppen?

Grafiken

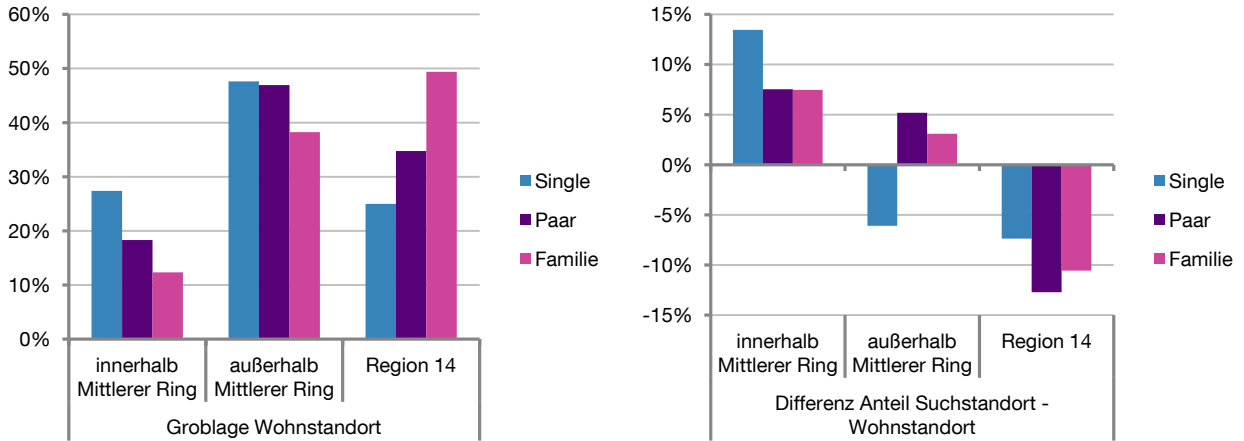


Abbildung 77: Groblage gefundener Wohnstandort pro Haushaltsform (links) n=1.010, Differenz der Anteile Suchstandort und Wohnstandort nach Groblage pro Haushaltsform (rechts) n=3.787, angeschriebene Wohnungsfinder.

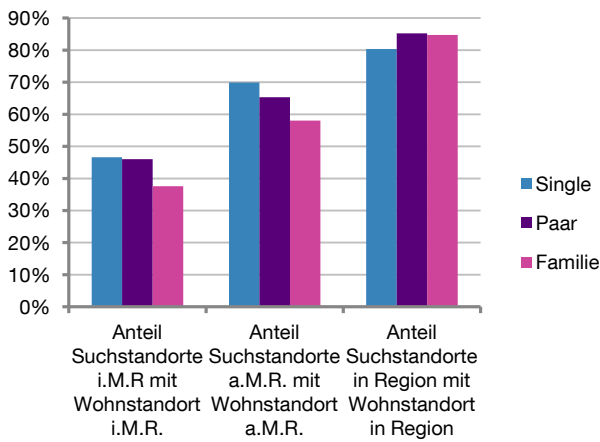


Abbildung 78: Trefferquoten der Suchstandorte nach Groblage und Haushaltsform der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=3.233.

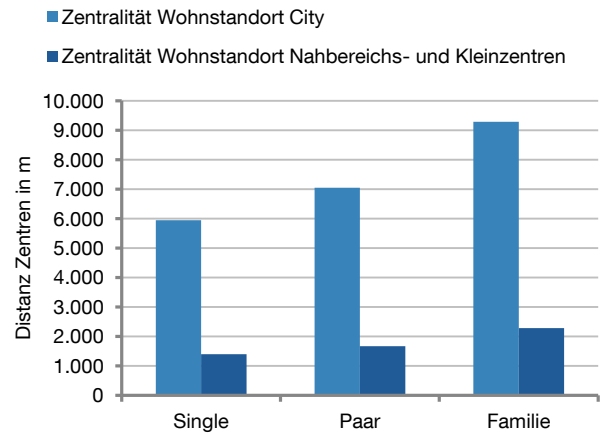
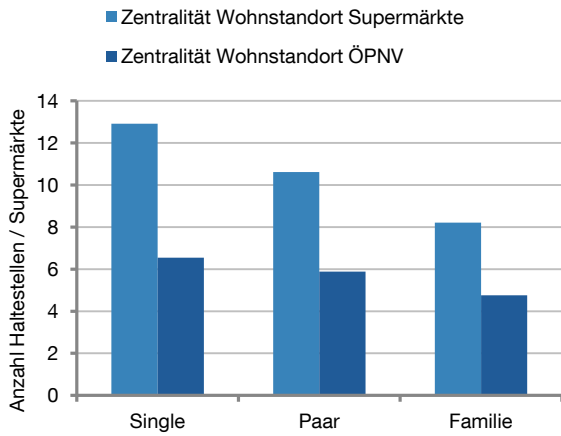


Abbildung 79: Zentralität der Wohnstandorte nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.010.

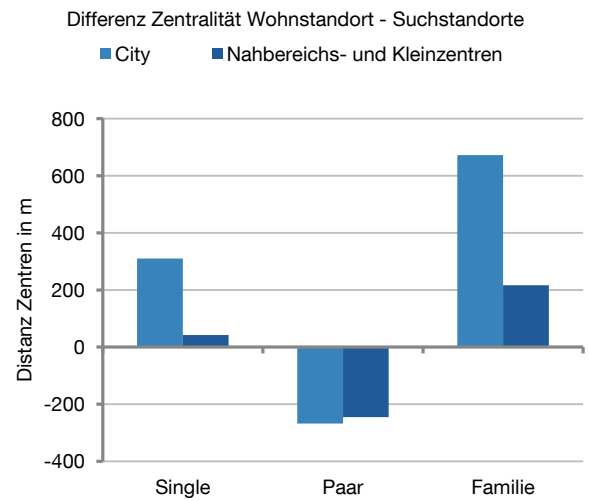
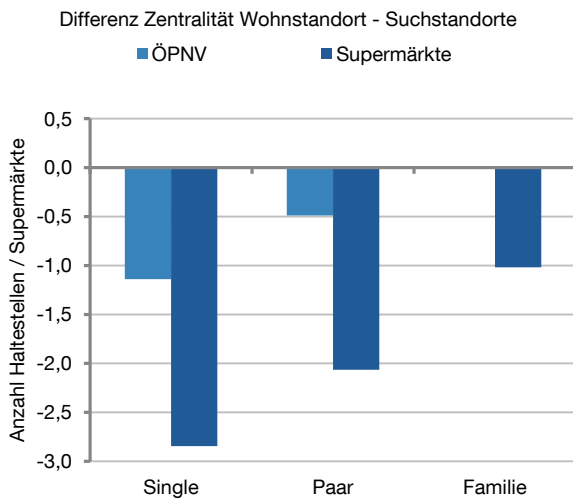


Abbildung 80: Zentralitätsdifferenzen der Wohnstandorte nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=913.

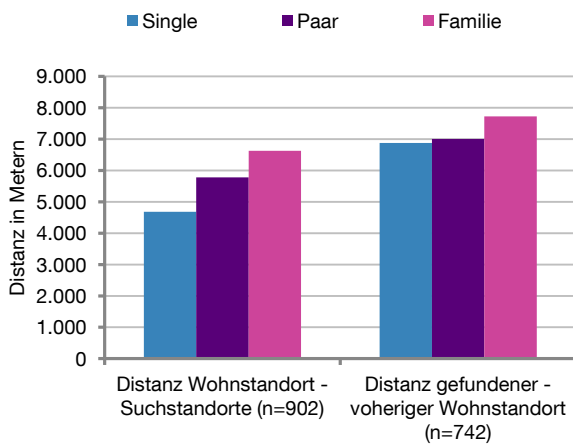


Abbildung 81: Distanzen Wohnstandort - Suchstandorte und gefundener - vorheriger Wohnstandort nach Haushaltsform der angeschriebenen Wohnungsfinder.

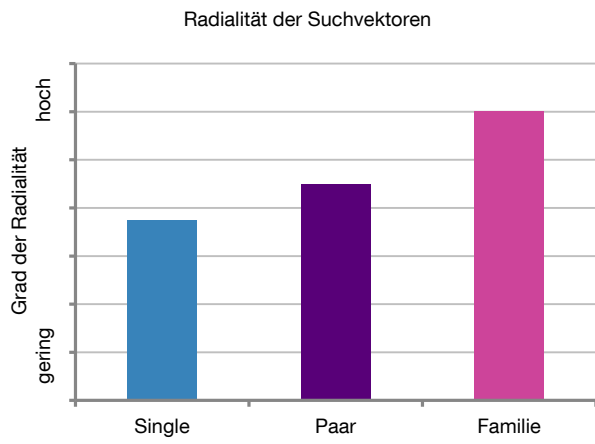


Abbildung 82: Räumliche Orientierung der Suchvektoren als Verbindung von Suchstandort und dazugehörigem Wohnstandort nach Haushaltsform der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=3.200.

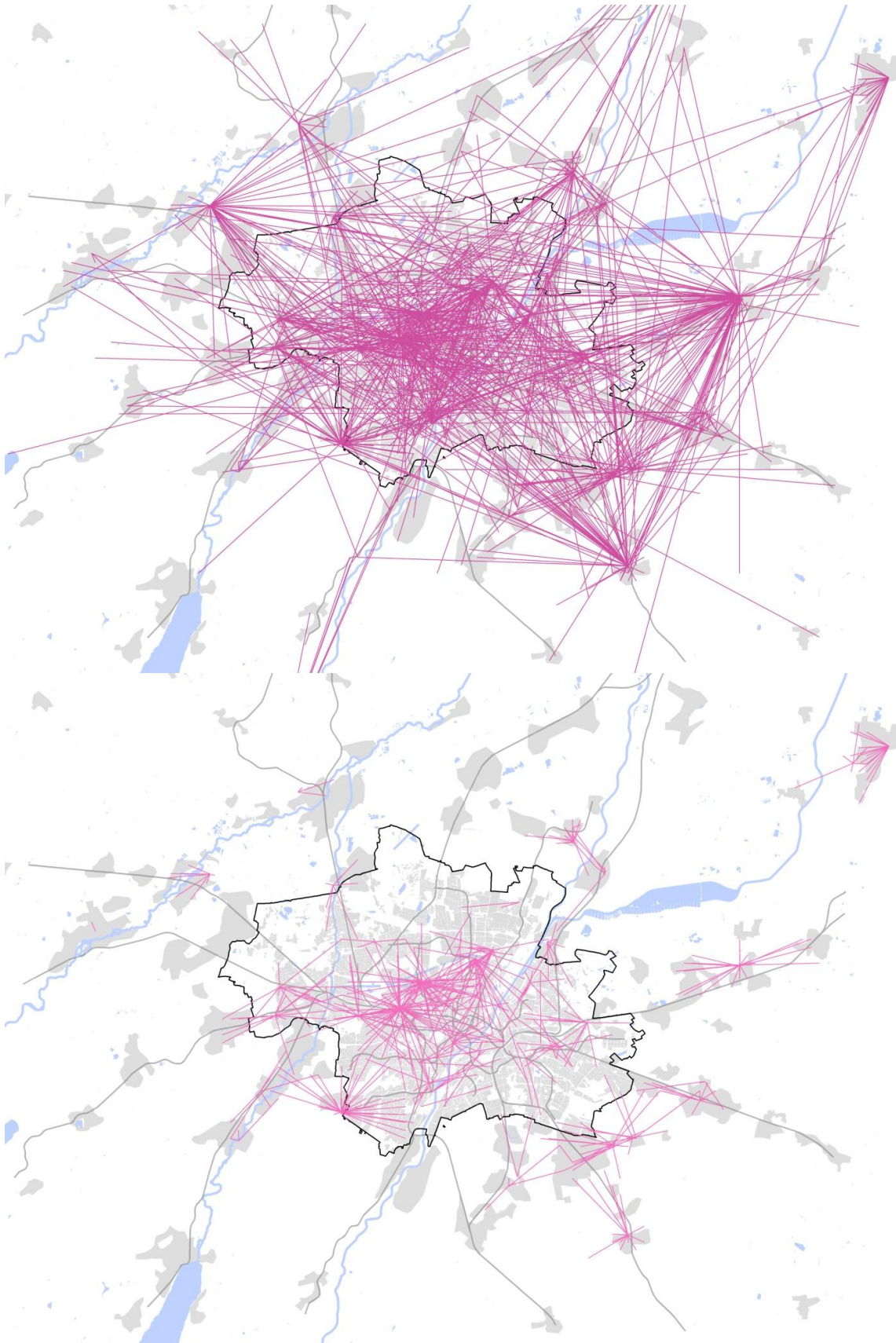


Abbildung 83: Suchvektor als Verbindung von Suchstandort und dazugehörigem Wohnstandort für Familien, alle Suchvektoren (oben), Suchvektoren mit einer Länge von weniger als 5 km (unten), angeschriebene Wohnungsfinder.

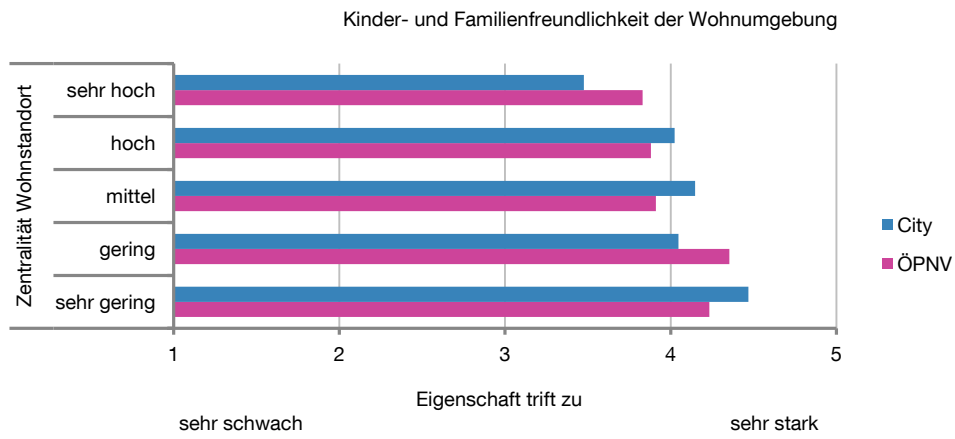


Abbildung 84: Wahrnehmung der Umgebung des gefundenen Wohnstandorts als kinder- und familienfreundlich nach der Zentralität des Wohnstandorts, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.029.

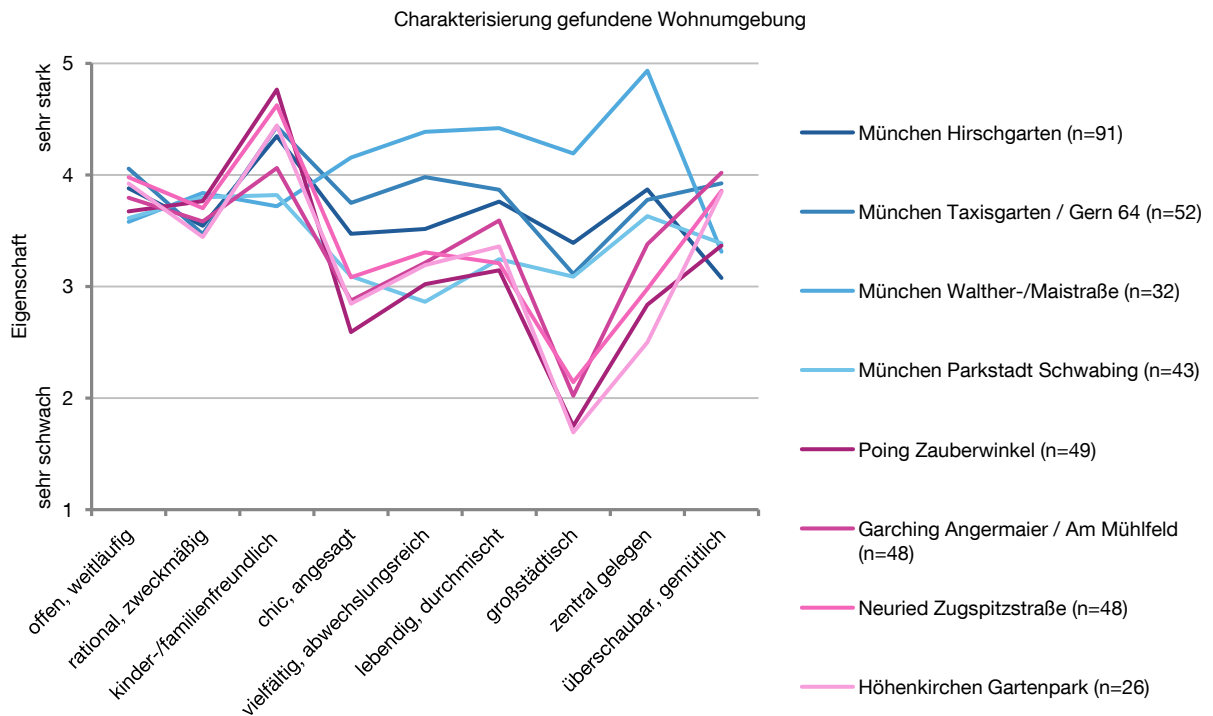


Abbildung 85: Charakterisierung Umgebung des gefundenen Wohnstandorts, ausgewählte Wohnstandorte angeschriebene Wohnungsfinder.

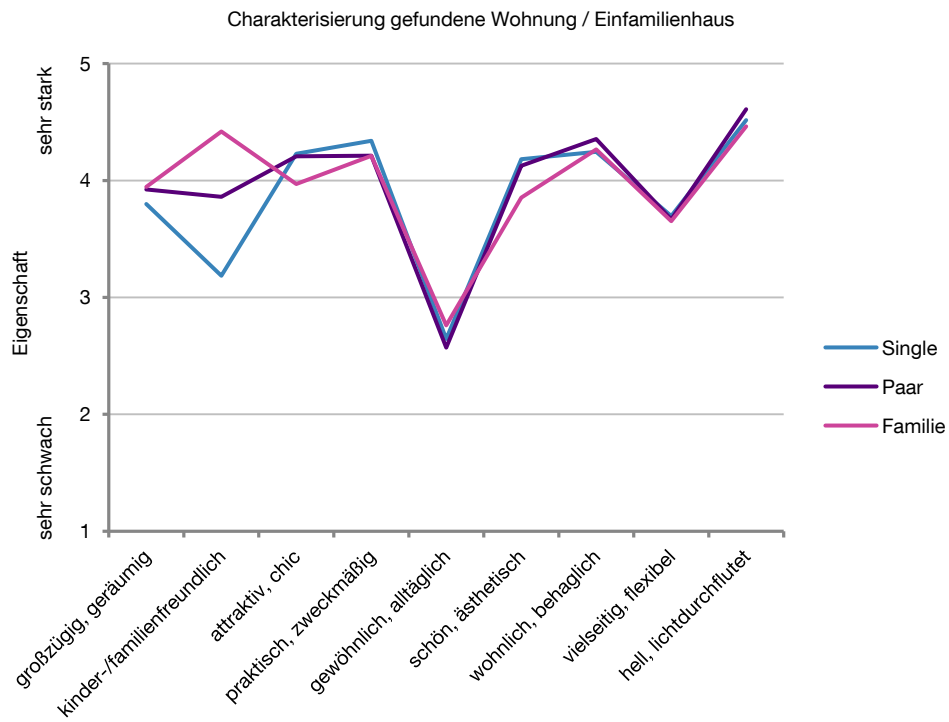


Abbildung 86: Charakterisierung gefundene Wohnung / Einfamilienhaus nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=979.

Wichtigkeit Entscheidungskriterien

Single Paar Familie

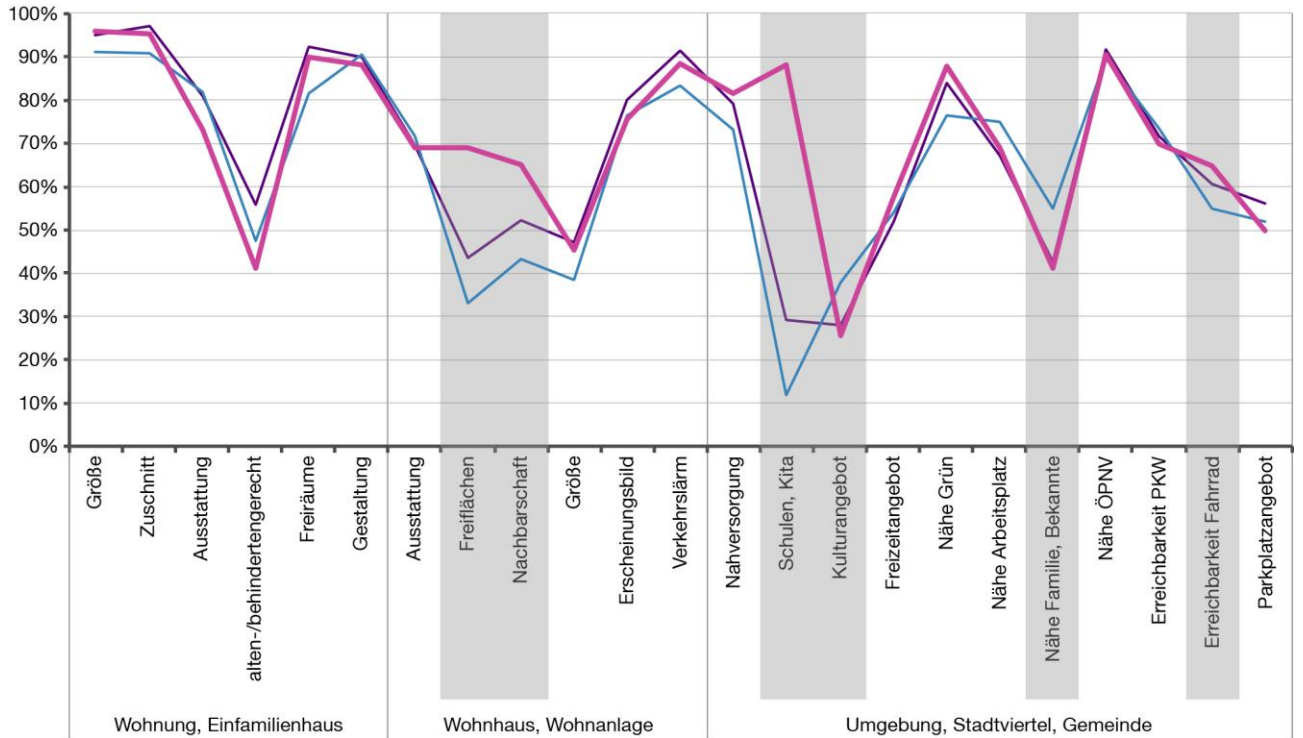


Abbildung 87: Wichtigkeit Entscheidungskriterien nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=895.

Entscheidungskriterien wichtig und unzufrieden
Anteil an allen Befragten, Note 3-5

Single Paar Familie

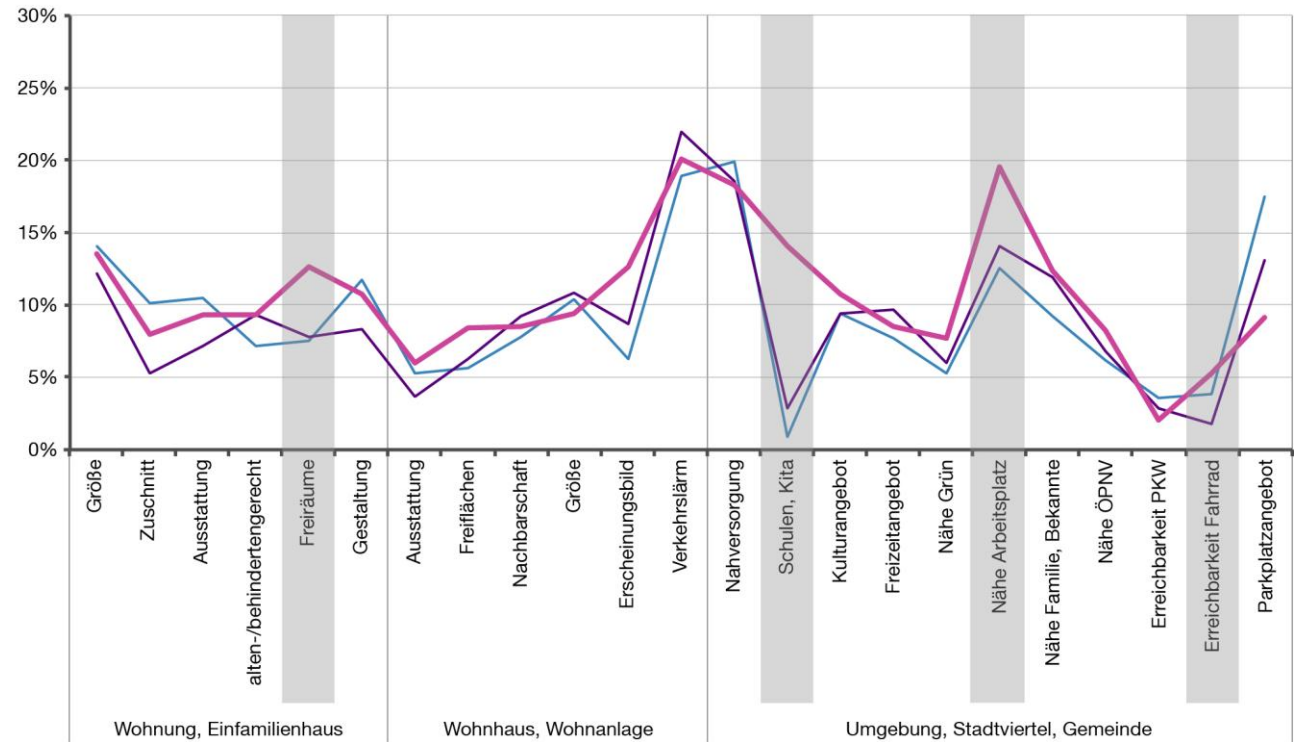


Abbildung 88: Zufriedenheit mit den Kriterien zur Wohnentscheidung nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n=895.

Single: Nicht allein, gut angebunden

Die ungestillte Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten ist bei Singles deutlich höher als bei den übrigen Haushaltsformen. Singles suchen kleinräumiger und zwar näher am vorherigen Wohnstandort und enger um den gefundenen Wohnstandort. Die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen ist Singles deutlicher wichtiger als die Nähe zu Grün.

Im Datensatz der angeschriebenen Wohnungsfinder finden Singles hinsichtlich aller Zentralitätsindikatoren die zentralsten Wohnlagen (Abbildung 79). Der Anteil der Singles mit Wohnstandort innerhalb des Mittleren Rings liegt mit gut 27 % deutlich über dem Anteil der Paare und Familien (Abbildung 77). Gleichzeitig verzeichnen Singles einen starken Verlust an funktionaler Zentralität im Suchverlauf. Obwohl sie vergleichsweise zentral finden, hatten Singles sich im Suchverlauf für noch wesentlich besser ausgestattete Wohnstandorte hinsichtlich ÖPNV und Supermärkte interessiert (Abbildung 80). In der Suchbewegung von den gewünschten zentralen Lagen zu dem gefundenen Wohnstandort finden Singles ihre Alternativstandorte in weniger zentralen Lagen innerhalb der Stadt München (Abbildung 77).

Bindung an Wohnumfeld

Der Suchverlauf von Singles ist räumlich deutlich enger gefasst als bei Familien und Paaren (Abbildung 90). Suchen Familien im Umkreis von gut 6,6 km um ihre gefundene Wohnung, sind es bei Singles nur gut 4,6 km. Ebenso ist die Distanz zum vorherigen Wohnort mit knapp 6,9 km bei Singles geringer als bei Familien mit gut 7,7 km (Abbildung 81). Singles suchen mit durchschnittlich 7,7 Monaten auch deutlich kürzer und haben eine geringere Anzahl von Besichtigungen (Abbildung 111).

Die Bedeutung des bisherigen Umfelds bei der Suche nach einer neuen Wohnung zeigt sich für Singles auch an der deutlich höheren Priorisierung der Kriterien Nähe Familie, Bekannte und Nähe Arbeitsplatz. Gleichzeitig sind Singles mit diesen Kriterien auch zufriedener als die übrigen Haushaltsformen. Hingegen spielt das soziale Umfeld innerhalb der Wohnanlage eine deutlich geringere Rolle. Freiflächen in der Wohnanlage sowie die Nachbarschaft sind für Singles deutlich weniger wichtig (Abbildung 87, Abbildung 88).

U-Bahn und Kultur statt Grün

Bei allen Haushaltsformen ist die Nähe zu einer Tram, U-Bahn oder S-Bahn Haltestelle das wichtigste Entscheidungskriterium hinsichtlich der Umgebung der gefundenen Wohnung – 90 % der Singles stufen dieses Kriterium als wichtig ein. In der Gewichtung der Entscheidungskriterien zueinander gewinnt die Nähe zum ÖPNV bei Singles aber eine deutlich höhere Priorität. Lediglich die Kriterien Größe, Zuschnitt und Gestaltung der Wohnung liegen mit rund 91 % Wichtigkeit – leicht – höher.

Die Nähe zum Grün hingegen wird nur von 76 % der Singles als wichtig eingestuft. Das Kulturangebot ist 38 % der Singles wichtig und damit deutlich wichtiger als bei Paaren und Familien. Allerdings ist bei Kultur der Anteil der Befragten Singles, denen das Kriterium wichtig ist, dieses aber nur mit der Schulnote 3 und schlechter bewerten mit 9,4 % deutlich höher als bei Grün mit 5,3 %. Die mit Abstand größte Unzufriedenheit zeigt sich bei Verkehrslärm mit knapp 19 % und Nahversorgung mit knapp 20 %. Die Zufriedenheit mit dem ÖPNV-Anschluss ist bei Singles höher als bei Familien. Die Optimierung der Wohnentscheidung auf gut angebundene Lagen findet bei Singles also tatsächlich statt. Neben Freiflächen und Nachbarschaft ist Singles das Kriterium der Größe – Überschaubarkeit – der Wohnanlage weniger wichtig als Familien und Paaren (Abbildung 87, Abbildung 88, Abbildung 91).

Bei den angeschriebenen Wohnstandorten haben Singles im Mittel eine Wohnfläche von 69 Quadratmeter und damit kleinere Wohnungen als Paare und Familien. Betrachtet man die Zentralitätsdifferenzen im Suchverlauf für die gefundenen Wohnungsgrößen, ist für kleinere Wohnungen ein besonders hoher Verlust an Zentralität in Bezug auf Haltestellen und Supermärkte zu erkennen (Abbildung 92).

Aus den Hauptergebnissen für die Zielgruppe der Singles leiten sich folgende weiterführende Fragen ab:

- *Kann für Singles dichter, kleiner und weniger grün – dafür aber zentraler – gebaut werden?*
- *Wie kann auf die sehr unterschiedliche Nachfrage von Singles und Familien in Neubaugebieten reagiert werden?*

Grafiken

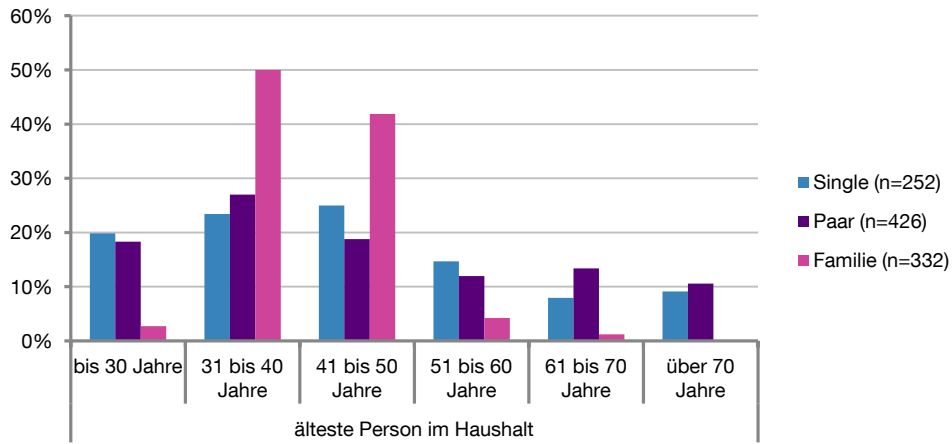


Abbildung 89: Alter der Haushalte nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder.



Abbildung 90: Suchrichtungen von Singles, angeschriebene Wohnungsfinder.

Kriterien Wohnentscheidung Singles

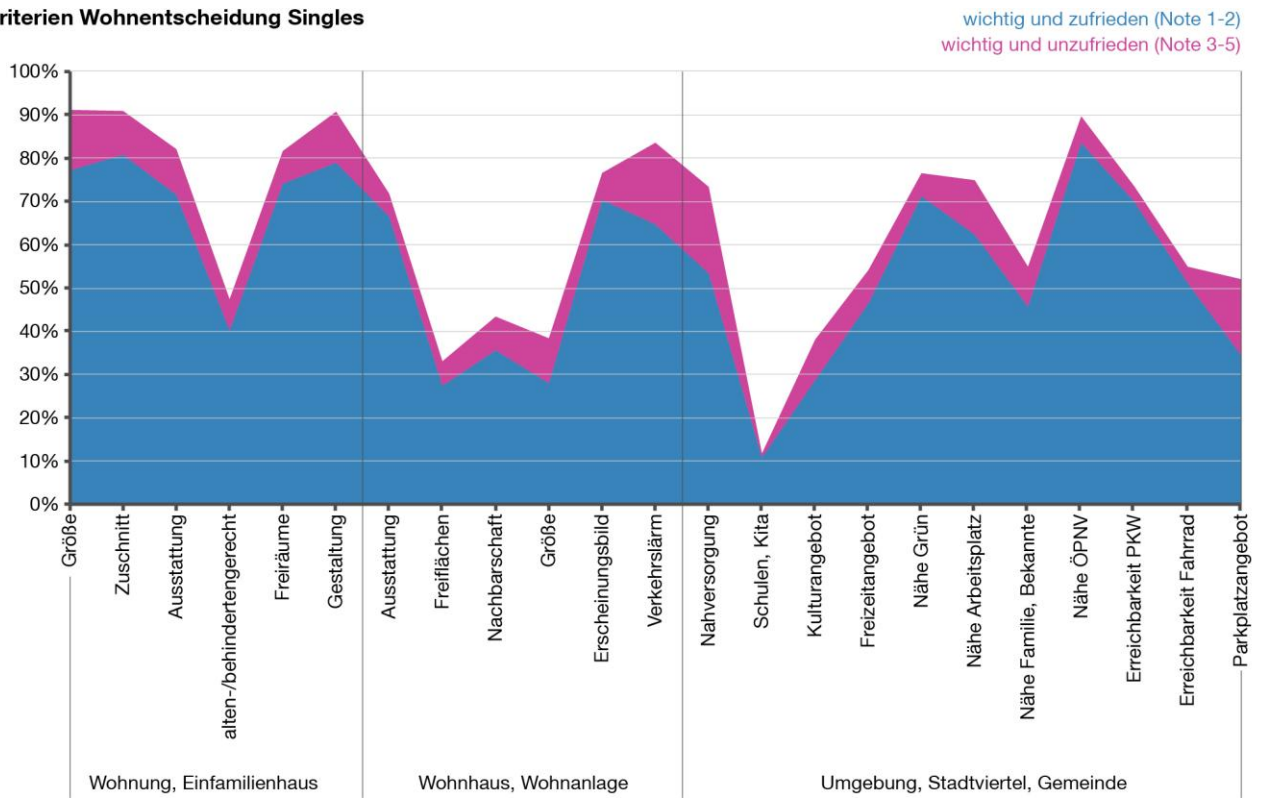


Abbildung 91: Kriterien Wohnentscheidung Singles angeschriebene Wohnungsfinder, n=214.

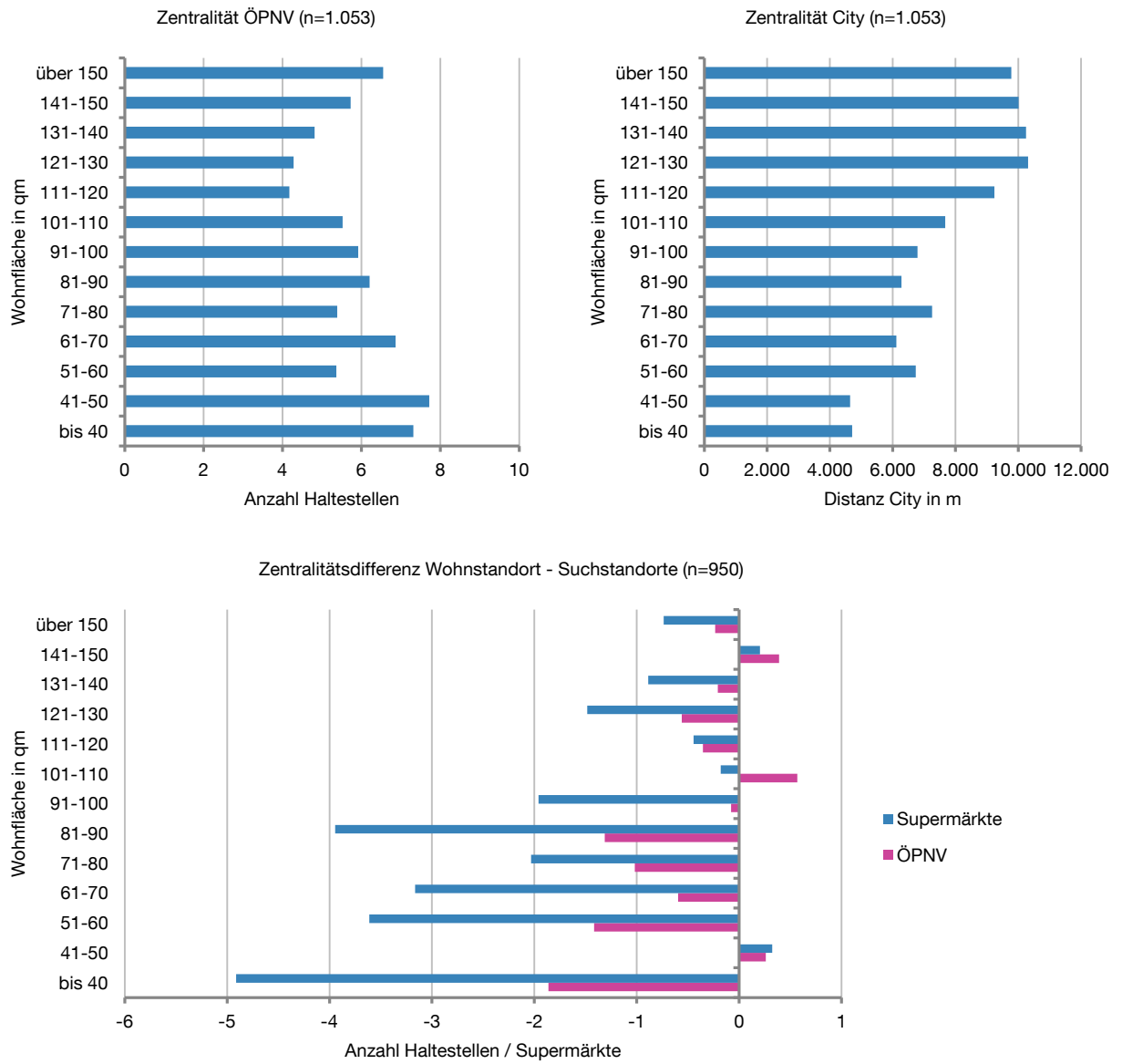


Abbildung 92: Zentralität Wohnstandort sowie Zentralitätsverlust im Suchverlauf nach Wohnfläche, angeschriebene Wohnungsfinder.

Gut angebunden, schlecht versorgt

Alle Haushaltsformen legen großen Wert auf Nahversorgung bei ihren Kriterien für die Wahl der Wohnumgebung. Im Suchverlauf nehmen die Wohnungsfinder deutlich größere Verluste bei der Ausstattung mit Supermärkten als bei den ÖPNV-Haltestellen in Kauf. In Hinblick auf das Kriterium „Nahversorgung“ findet sich zugleich der höchste Anteil der unzufriedenen Wohnungsfinder, ein fast genauso hoher Anteil findet sich beim Kriterium „Verkehrslärm“.

Die Zentralitätsverluste im Suchverlauf sind im Stadtgebiet bei den Supermärkten deutlich höher als bei den Haltestellen der Tram, U-Bahn und S-Bahn. Wohnlagen mit der höchsten und zweithöchsten Zentralität zur City München weisen Suchgeschichten mit einem positiven bis ausgeglichenen Saldo in Bezug auf die Haltestellen auf. Bereits in der zweithöchsten Zentralität zur City zeigt sich in den Suchgeschichten ein deutlicher Verlust an Ausstattungsqualität mit Supermärkten (Abbildung 93). Der Prozess der Dekonzentration greift räumlich um die City aus und lässt in den Suchgeschichtenkarten für die Supermärkte ein größeres Maß erkennen als für ÖPNV-Haltestellen (Abbildung 94). Damit zeigt sich ein starkes Nahversorgungsgefälle innerhalb der Stadt München bei vergleichsweise besserer ÖPNV Ausstattung.

Mehr Haltestellen, weniger Supermärkte

Gelingt den Wohnungsfindern im Suchprozess vielfach die Rekonzentration in Bezug auf ÖPNV-Haltestellen, so findet gleichzeitig eine Dekonzentration in Bezug auf Supermärkte statt. Das zeigt sich für die Suchstandorte in Stadtgebieten im nördlichen Schwabing, in Laim, Pasing und Obermenzing sowie im Süden im Umfeld der U-Bahn Linie 3. Die Wohnungssuchenden konnten ausgehend von ihren Suchstandorten in diesen Stadtgebieten zwar besser angebundene Wohnstandorte finden. Die relativ gute Ausstattungsqualität dieser gewachsenen Stadtgebiete mit Supermärkten konnten sie jedoch bei der gefundenen Wohnung – überwiegend in Neubaustandorten – nicht halten (Abbildung 95). Diese ungleiche Entwicklung der Zentralitätsgewinne und –Verluste von ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten im Suchverlauf zeigt sich deutlich bei den Wohnstandorten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing. Im Hirschgarten gelingt es den Wohnungssuchenden beispielsweise, einen mit dem ÖPNV sehr gut angebundenen Wohnstandort zu finden. Die gefundene Anbindung ist besser als die Anbindung der Suchstandorte. Hingegen verlieren die Wohnungsfinder deutlich an Ausstattungsqualität mit Supermärkten. In der Parkstadt verlieren die Wohnungsfinder in ihren Suchgeschichten nur geringfügig an Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen, aber sehr deutlich an Supermärkten (Abbildung 58).

Nahversorgung ist bei allen Haushaltsformen ein wichtiges Kriterium für die Umgebung der Wohnung, neben Nähe ÖPNV, (kein) Verkehrslärm und Nähe Grün (Abbildung 87). Gleichzeitig ist die Nahversorgung – hinter dem Kriterium „Verkehrslärm“ auf Platz eins – das Entscheidungskriterium mit dem zweithöchsten Anteil von Unzufriedenen. Besonders hoch ist der Anteil der Unzufriedenen mit Nahversorgung bei den Singles (Abbildung 88).

Unbefriedigte Erwartungen

Die Auswertung der Zufriedenheit mit Nahversorgung nach der Zentralität der Wohnstandorte zeigt, dass in der zweitcentralsten Lagekategorie zur City die Unzufriedenheit am höchsten ist (Abbildung 96). Darunter fallen die Standorte Hirschgarten, Parkstadt Schwabing und Taxisgarten / Gern 64. Einerseits kann diese Unzufriedenheit aus einer objektiven Versorgungslücke mit Supermärkten resultieren und andererseits eine nicht befriedigte Erwartungshaltung der Wohnungsfinder widerspiegeln. Die Wohnungssuchenden haben sich in ihrem Suchprozess auf polyzentrisch zentrale Lagen um die City München rekonzentriert. Mit der guten Anbindung assoziieren sie weitere gute Ausstattungsqualitäten. Am Standort Hirschgarten wird Nahversorgung deutlich am häufigsten als Nachteil der Wohnentscheidung genannt, während die gute Anbindung als wesentlicher Standortvorteil wahrgenommen wird (Abbildung 156).

Aus „Gut angebunden, schlecht versorgt“ stellen sich folgende Fragen für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung im Großraum München:

- *Ist die heutige Ausstattung mit Nahversorgung in der Stadt München ausreichend?*
- *Wie kann die Nahversorgung in Neubaugebieten verbessert werden – auch im zeitlichen Ablauf der Bauphasen?*
- *Wie kann die Nahversorgung für Menschen mit niedrigem Einkommen sowie für junge und alte Menschen sicher gestellt werden?*

Grafiken

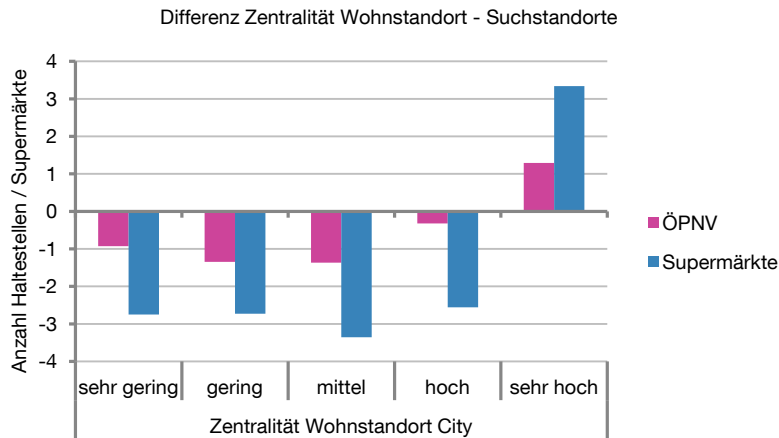


Abbildung 93: Zentralitätsdifferenzen für ÖPNV-Haltestellen und Supermärkte im Vergleich für Wohnstandorte nach Zentralitätskategorie zur City, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.011.

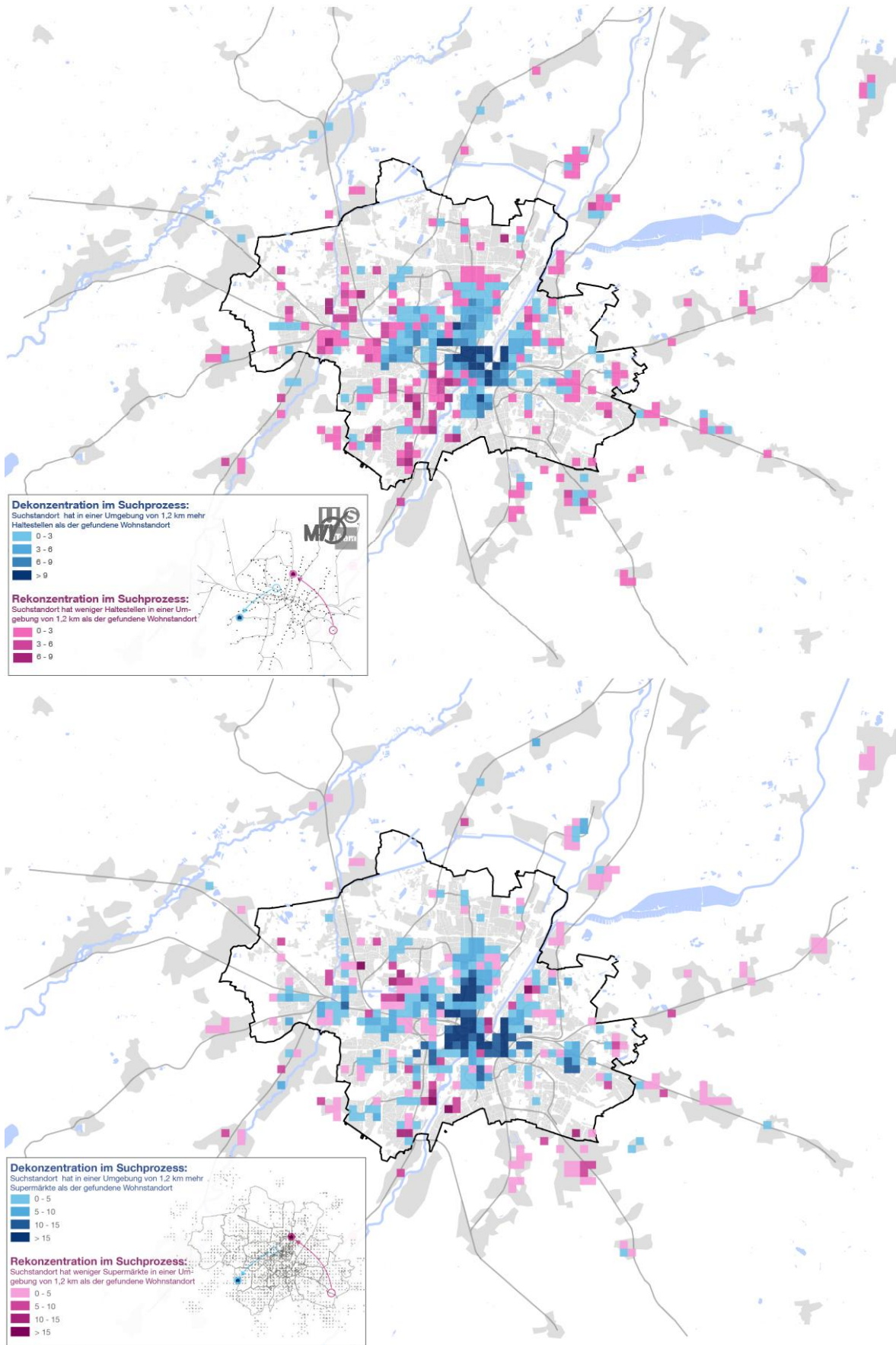


Abbildung 94: Differenz Zentralität Suchstandorte – Wohnstandorte ÖPNV (oben), Supermärkte (unten).

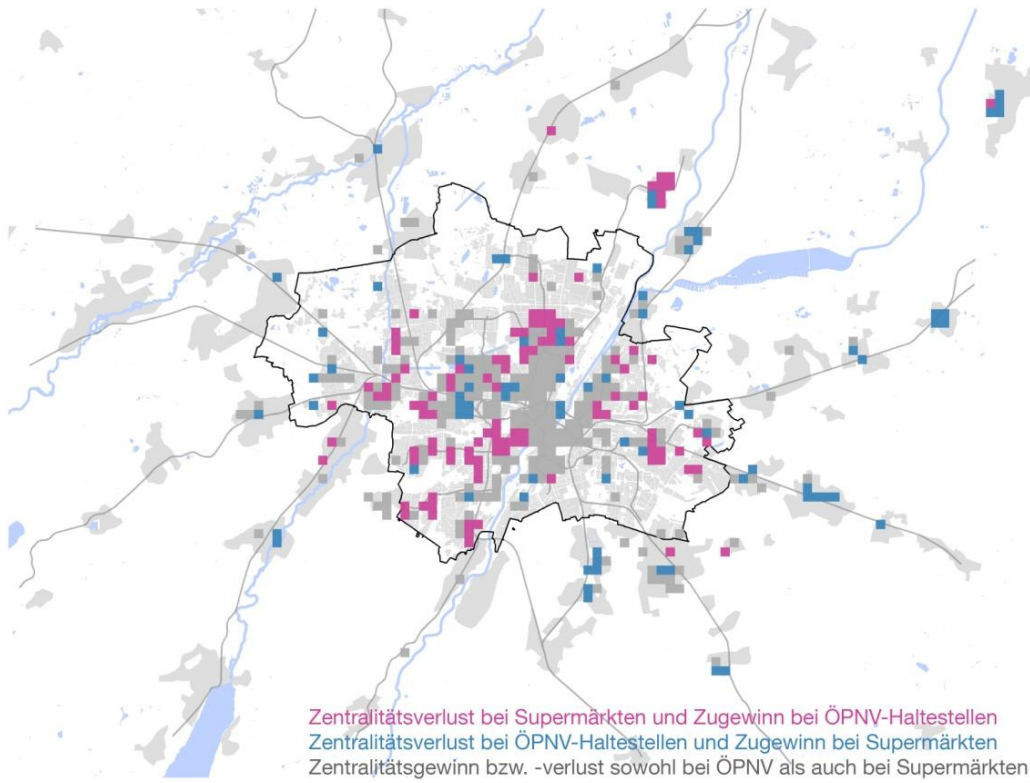


Abbildung 95: Differenz Zentralität Suchstandorte - Wohnstandorte Haltestellen und Supermärkte im Umkreis von 800 m, angeschriebene Wohnungsfinder.

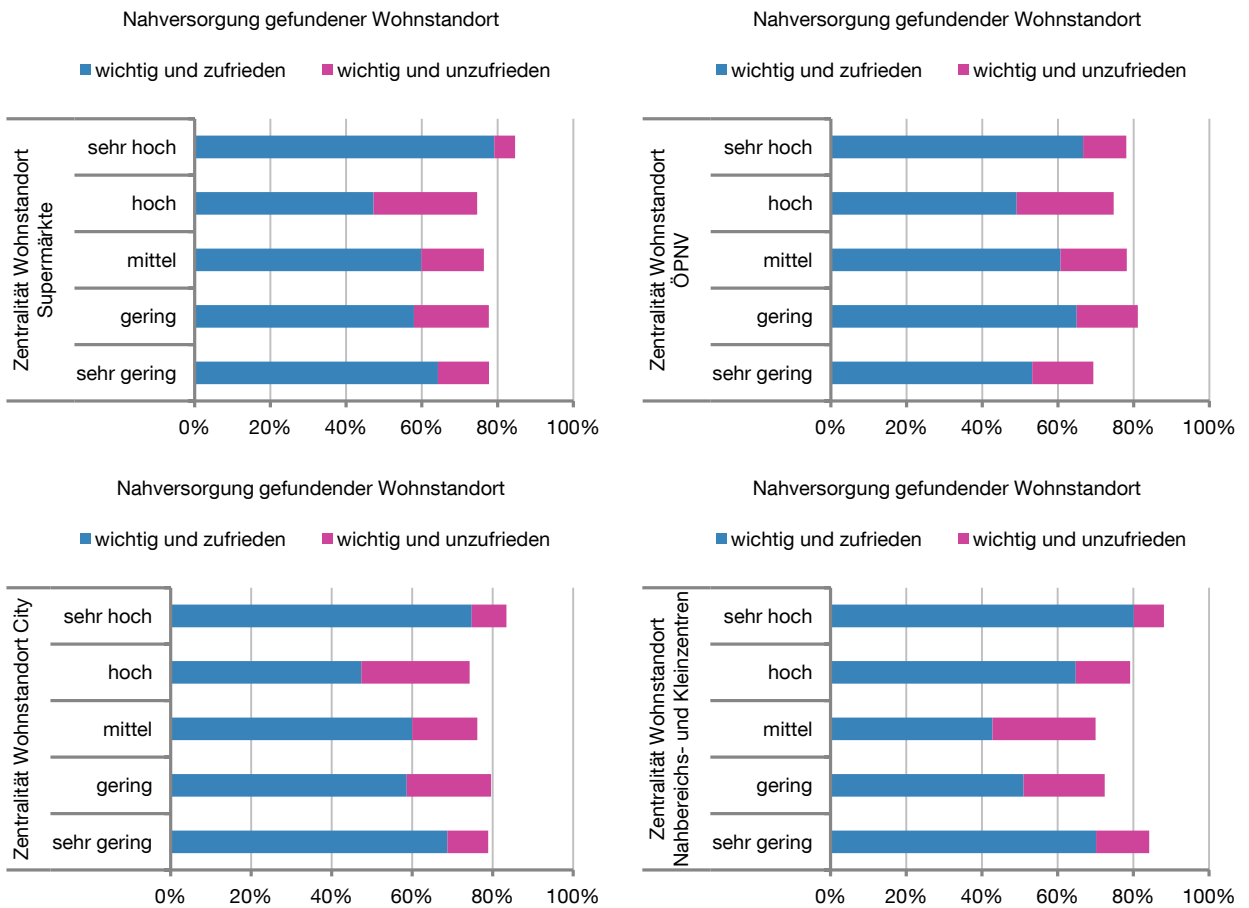


Abbildung 96: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit Nahversorgung nach Zentralitätswerten, angeschriebene Wohnungsfinder.

Wenig zum Leben: Daseinsvorsorge im Umfeld

Wohnungsfinder mit niedrigerem Einkommen zeigen eine besonders hohe Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten. Wenn sie in zentralen Lagen nicht fündig werden, suchen sie Alternativstandorte im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Bei niedrigen Einkommen sind die Nähe zum ÖPNV sowie die Nahversorgung die wesentlichen Prioritäten der Wohnentscheidung. Kriterien zu Wohnung und Wohnanlage sind von nachgeordneter Wichtigkeit.

Die angeschriebenen Wohnungsfinder mit einem Haushaltseinkommen bis 3.000 Euro netto suchen in Bezug auf alle Zentralitätsindikatoren in zentraleren Lagen als Wohnungsfinder mit einem Einkommen von über 3.000 Euro. Ein ähnlicher Zusammenhang zeigt sich für die weiteren Befragten des Websurveys (Abbildung 39).

Dezentral rekonzentriert

Im Vergleich zu den angeschriebenen Befragten suchen die Befragten über den Websurvey – insgesamt mit deutlich niedrigerem Einkommen als die angeschriebenen Befragten – Wohnstandorte in größerer Distanz zur City und den Nahbereichs- und Kleinzentren. Gleichzeitig sind ihre Suchstandorte aber funktional deutlich besser ausgestattet (Abbildung 40, Abbildung 41).

Bei den angeschriebenen Wohnungsfindern haben Befragte mit niedrigerem Einkommen einen höheren Anteil an Wohnstandorten außerhalb des Mittleren Rings und einen geringeren Anteil an Wohnstandorten in der Region (Abbildung 72). Ebenso sind die Trefferquoten der Suchstandorte außerhalb des Mittleren Rings umso höher und in der Region umso niedriger, je niedriger das Einkommen ist (Abbildung 73). Wohnungssuchende mit niedrigerem Einkommen finden ihre Alternativstandorte im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings, während bei höherem Einkommen die Ausweichstandorte häufiger in der Region liegen. Bei der Auswertung der Zentralitätsdifferenzen im Suchverlauf zeigt sich, dass mittlere und niedrige Einkommen zwar deutlich an Zentralität gegenüber der City verlieren, sie sich aber stärker als höhere Einkommen auf Nahbereichs- und Kleinzentren rekonzentrieren (Abbildung 99).

Priorisierung Ausstattung Wohnumfeld

Bei den Wohnungsfindern der angeschriebenen – überwiegenden – Neubaustandorte unterscheiden sich die Kriterien für die Wohnentscheidung zwischen den Einkommensgruppen nur geringfügig. Ein deutlicher Unterschied der Prioritäten ist allerdings im Vergleich zu den Befragten über den Websurvey erkennbar. Bei dieser Zielgruppe sind unabhängig vom Einkommen Ausstattung, Freiflächen und Nachbarschaft der Wohnanlage sowie Erreichbarkeit mit dem Auto und Parkplatzausstattung der Umgebung deutlich weniger wichtig. Vor allem bei Haushaltseinkommen unter 3.000 Euro netto wird insgesamt die Wichtigkeit von Wohnung und Wohnanlage für die Wohnentscheidung stark herabgestuft. Stattdessen sind für die Wohnentscheidung Nähe zum ÖPNV und Nahversorgung als Anforderungen an die Umgebung die wichtigsten Kriterien überhaupt. Ebenso sind die Nähe zum Arbeitsplatz und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad besonders wichtig.

Im Websurvey messen 66 % der Befragten mit niedrigen Einkommen der Erreichbarkeit mit dem Auto eine geringe Wichtigkeit zu. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist zum Vergleich für 73 % der angeschriebenen Wohnungsfinder mit einem Haushaltseinkommen von über 3000 Euro netto wichtig (Abbildung 97).

Wenig Geld, weniger zufrieden

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der gefundenen Wohnsituation bei den Befragten über den Websurvey deutlich geringer als bei den angeschriebenen Wohnungsfindern. Private Freiflächen, Nähe Arbeitsplatz und Verkehrslärm haben die schlechteste Bewertung bei den weiteren Befragten des Websurveys. In fünf von sechs Kriterien zur Wohnanlage sind die Befragten des Websurveys unzufriedener als die angeschriebenen Wohnungsfinder. Gleiches gilt für die Nähe zu ÖPNV und Familie und Bekannte. Bei niedrigen Einkommen der weiteren Befragten über den Websurvey nimmt die Wohnzufriedenheit bei privaten Freiräumen,

Gestaltung der Wohnung, Nachbarschaft der Wohnanlage, Freizeitangebot und Grün der Umgebung deutlich ab.

Das Hauptergebnis „Wenig zum Leben: Daseinsvorsorge im Umfeld“ stellt folgende Fragen an den Wohnungsmarkt:

- *Wie kann die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV für alle Einkommensgruppen sicher gestellt werden?*
- *Ist geförderter Wohnungsbau im Bestand eine Möglichkeit, der Wichtigkeit des funktionalen und sozialen Umfelds für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu begegnen?*

Grafiken

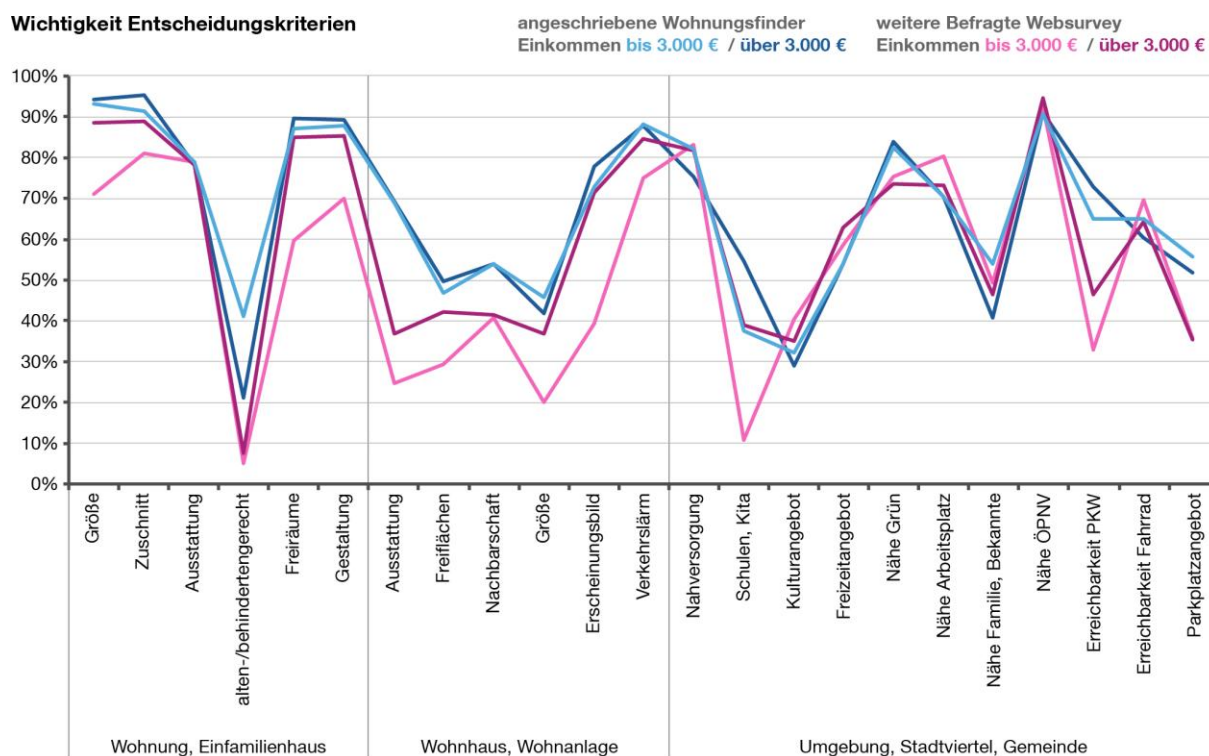


Abbildung 97: Anteil Wichtigkeit der Entscheidungskriterien nach Einkommensgruppen, angeschriebene Wohnungsfinder unter 3.000 Euro n= 221, über 3.000 Euro n=533, weitere befragte Websurvey Einkommen unter 3.000 Euro n=323, über 3.000 Euro n=136.

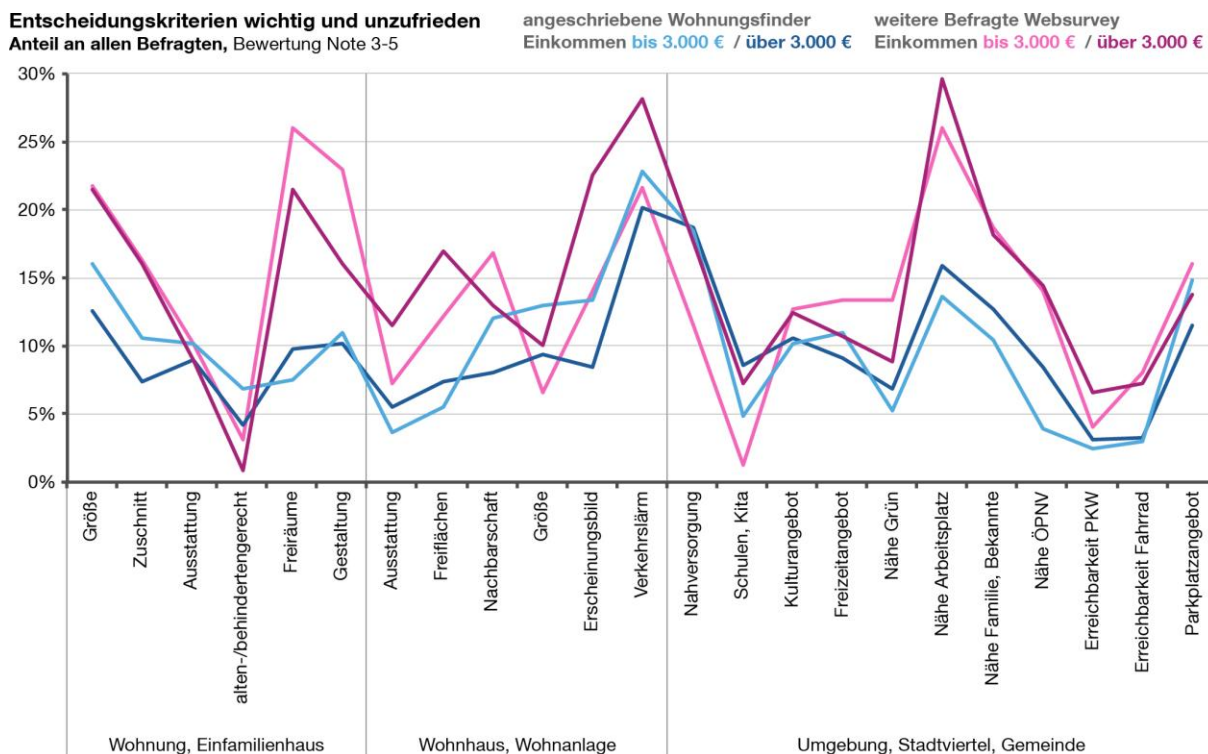


Abbildung 98: Anteil Unzufriedenheit mit Entscheidungskriterien nach Einkommensgruppen, angeschriebene Wohnungsfinder unter 3.000 Euro n=221, über 3.000 Euro n=533, weitere Befragte Websurvey Einkommen unter 3.000 Euro n=323, über 3.000 Euro n=136.

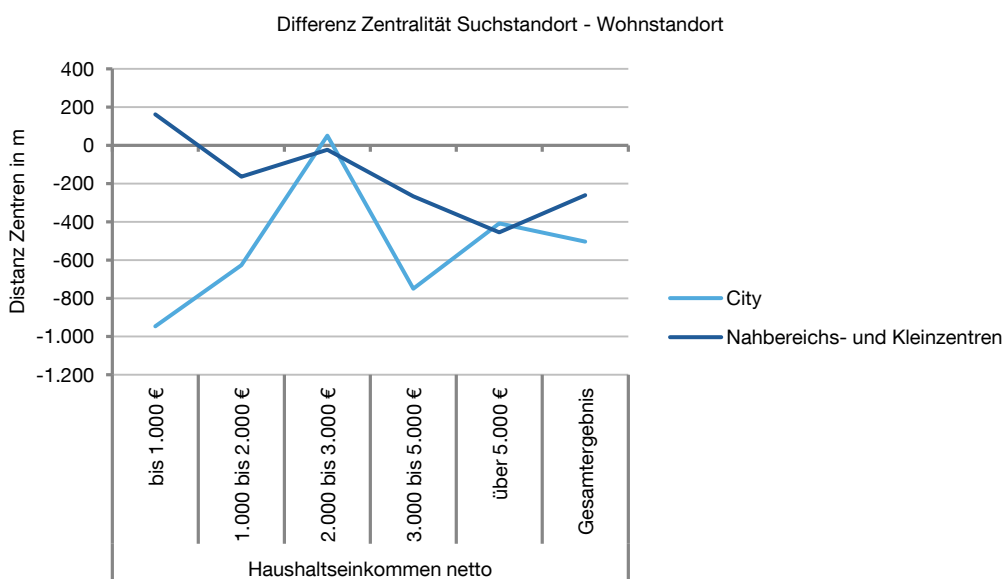


Abbildung 99: Zentralitätsdifferenzen der Suchstandorte zu den Wohnstandorten für Zentren nach Einkommensgruppen, angeschriebene Wohnungsfinder, n=3.013.

Jung, in Miete, zugezogen, draufgezahlt

Zuziehende von außerhalb des Großraums München sind jünger, verfügen über ein geringeres Einkommen und leben überwiegend als Single und Paar. Sie ziehen zu, weil sie in Stadt oder Region München einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz gefunden haben. Sie finden Mietwohnungen zu höheren Preisen und zahlen höhere Aufpreise auf den Wunschpreis sowie den vorherigen Mietpreis als es der Fall ist für Umziehende innerhalb der Stadt München. Zuziehende hinken bei Wohnflächen und Wohnzufriedenheit den Umziehenden hinterher.

Der Anteil der Zuziehenden von außerhalb des Großraums München ist mit 37% bei den weiteren Befragten des Websurveys höher als bei den angeschriebenen Wohnungsfindern mit 18 % (Abbildung 18). Gleichzeitig haben die weiteren Befragten mit 59 % einen deutlich höheren Anteil von Wohnungsfindern bis 30 Jahre, einen höheren Anteil von Singles und Paaren sowie deutlich niedrigere Einkommen (Abbildung 17). Der Anteil von Mietern liegt bei den weiteren Befragten des Websurveys mit 70 % deutlich über den angeschriebenen Wohnungsfindern mit 41 % (Abbildung 19).

Zugezogen für Beruf und Ausbildung

Die Befragten des Websurveys mit vorherigem Wohnsitz in der Region und außerhalb des Großraums München haben nochmals deutlich niedrigere Einkommen als die Befragten des Websurveys mit vorherigem Wohnsitz in der Stadt München und als die angeschriebenen Wohnungsfinder (Abbildung 100). Bei Zuziehenden von außerhalb der Region ist der Anteil der Singles noch höher (39 %), der von Familien noch niedriger (13 %) und die Altersgruppe bis 30 Jahre ist nun mit einem Anteil von 66 % vertreten. Der Anteil der Befragten, die zur Untermiete oder in einer Wohngemeinschaft wohnen, liegt bei Umziehenden aus der Region bei 32 % und bei den Umziehenden von außerhalb des Großraums München bei 24 % und damit deutlich höher als bei den Umziehenden aus der Stadt München (Abbildung 101). Beruflicher Wechsel (32 %) sowie Ausbildung (53 %) sind die dominierenden Anlässe der Wohnungssuche für Zuziehende von außerhalb der Region München (Abbildung 103).

Für die angeschriebenen Wohnungsfinder zeigt sich ein ähnliches Bild. Zuziehende von außerhalb der Region in die Stadt München weisen einen deutlich höheren Anteil von Singles (32 %) und einen geringeren Anteil von Familien (22 %) auf. Der Anteil von Mietern ist mit 71 % deutlich höher als bei den Umziehenden innerhalb der Stadt München mit 45,5 %. Die Altersgruppe der bis zu 30-Jährigen ist mit 31 % besonders stark vertreten (Abbildung 69). 49 % der Befragten nennen einen beruflichen Wechsel als Umzugsgrund. Damit unterscheidet sich die Motivlage gegenüber den Umziehenden innerhalb des Großraums München grundlegend (Abbildung 70). Die Suchdauer der Zuziehenden von außerhalb des Großraums München ist sowohl bei den angeschriebenen Wohnungsfindern als auch bei den weiteren Befragten des Websurveys deutlich kürzer als bei den übrigen Umziehenden (Abbildung 102).

Höhere Preise

Bei den Befragten des Websurveys zahlen Zuziehende von außerhalb des Großraums München höhere Mietpreise pro Quadratmeter als die Befragten mit vorherigem Wohnsitz innerhalb der Stadt oder Region München. Die Preisdifferenz liegt bei knapp 1 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der geringeren Wohnfläche liegen die absoluten Mietpreise der Zuziehenden aber niedriger (Abbildung 107). Im Vergleich zur vorherigen Miete zahlen alle Befragten am jetzigen Standort mehr. Während Umziehende aus der Stadt München knapp 220 Euro mehr zahlen, sind es bei Haushalten mit vorherigem Standort außerhalb der Region knapp 310 Euro. Bei den Mietpreisen pro Quadratmeter zahlen Zuziehende von außerhalb des Großraums München gut 4,50 Euro mehr als vorher, während die Differenz bei den Umziehenden von innerhalb der Stadt München ausgeglichen ist (Abbildung 108).

Bei den schriftlich Befragten zahlen Zuziehende in die Stadt München – von außerhalb des Großraums und von der Region München – höhere Mietpreise absolut und pro Quadratmeter als die übrigen Befragten.

Ebenso liegen bei den Zuziehenden von außerhalb der Region in die Stadt München die Kaufpreise absolut und pro Quadratmeter leicht höher als bei den Umziehenden innerhalb des Großraums München (Abbildung 104).

Umziehende von außerhalb der Region in die Stadt München zahlen absolut mehr Miete als gewünscht – Umziehende von der Region in die Stadt München sogar deutlich mehr – als die Umziehenden innerhalb der Stadt München. Zuziehende von außerhalb der Region in die Stadt München haben mit gut 50.000 Euro die mit Abstand höchste Differenz zwischen realisiertem und gewünschtem Kaufpreis. Bei Umziehenden innerhalb der Stadt München beträgt diese Differenz im Mittel gut 33.000 Euro (Abbildung 105).

Umziehende von außerhalb des Großraums München haben mit knapp 490 Euro die größten Aufschläge auf den vorherigen Mietpreis absolut, deutlich mehr als Umziehende innerhalb der Stadt München mit knapp 400 Euro oder von der Region in die Stadt München mit gut 400 Euro. Der Aufschlag auf den vorherigen Mietpreis pro Quadratmeter liegt bei Zuziehenden aus der Region in die Stadt München mit rund 5,20 Euro und von außerhalb der Region mit rund 5,40 Euro deutlich über dem vorherigen Mietpreis pro Quadratmeter der Umziehenden innerhalb der Stadt München mit rund 1,80 Euro (Abbildung 106).

Weniger Wohnfläche

Die Befragten des Websurveys haben insgesamt deutlich weniger Wohnfläche absolut und pro Kopf als die angeschriebenen Wohnungsfinder (Abbildung 20). Wohnungsfinder des Websurveys mit vorherigem Wohnstandort außerhalb des Großraums München haben nach dem Umzug in die Stadt oder die Region München deutlich weniger Wohnfläche absolut und pro Kopf als zuvor (Abbildung 109). Das gilt für alle Haushaltsformen. Der Umzug aus der Region in die Stadt München führt bei den angeschriebenen Wohnungsfindern bei allen Haushaltsformen zu einer Verkleinerung der vorherigen Wohnfläche um 30 Quadratmeter und mehr. Bei Umzug von außerhalb der Region in die Stadt München oder die Region verkleinern Singles und Paare ihre Wohnfläche ebenfalls deutlich – um 21 beziehungsweise 27 Quadratmeter (Abbildung 75).

Neben der geringeren Wohnfläche ist die Unzufriedenheit mit der gefundenen Wohnsituation bei den Befragten über den Websurvey deutlich höher als bei den angeschriebenen Wohnungsfindern (Abbildung 98).

Aus „Jung, in Miete, zugezogen, draufgezahlt“ leiten sich folgende Fragen für den Wohnungsmarkt ab:

- *Wie können für junge Menschen in Ausbildung und Berufsanzug bezahlbare Wohnangebote in gut erschlossenen Lagen bereit gestellt werden?*
- *Kann dem besonders angespannten Wohnungsmarkt für junge, zuziehende Menschen mit dem Bau von kleineren Wohnungen begegnet werden?*

Grafiken

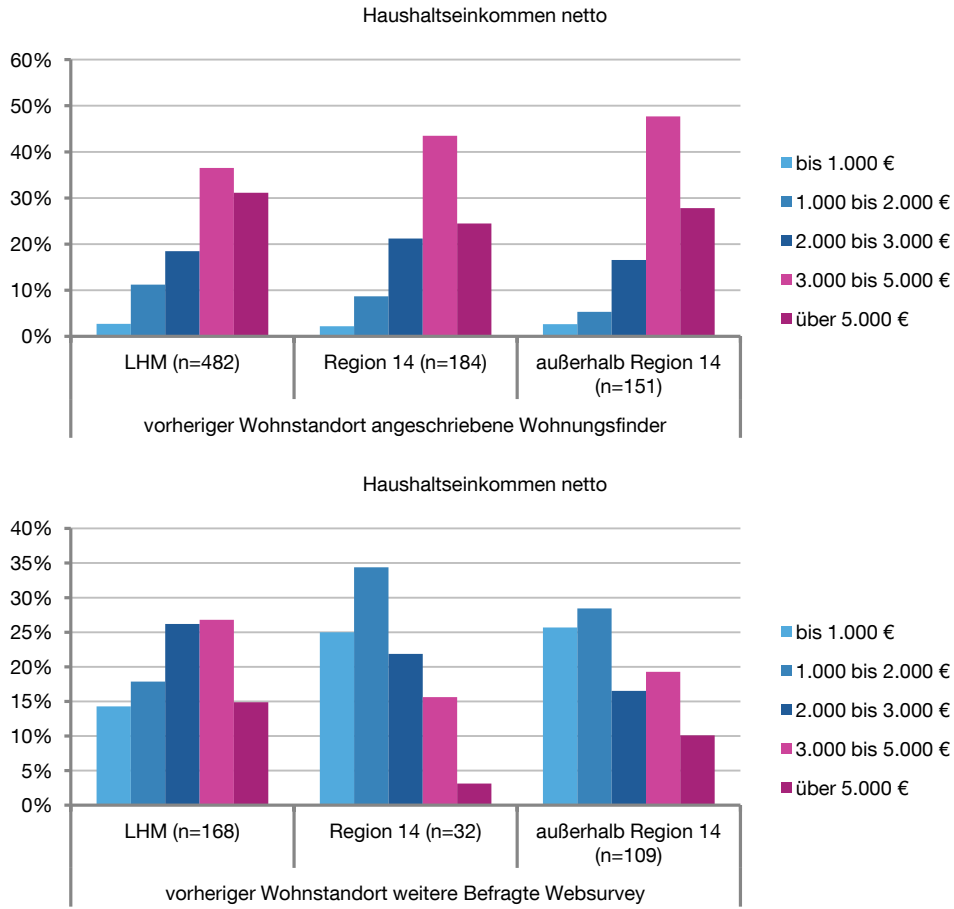


Abbildung 100: Haushaltseinkommen netto nach vorherigem Wohnstandort.

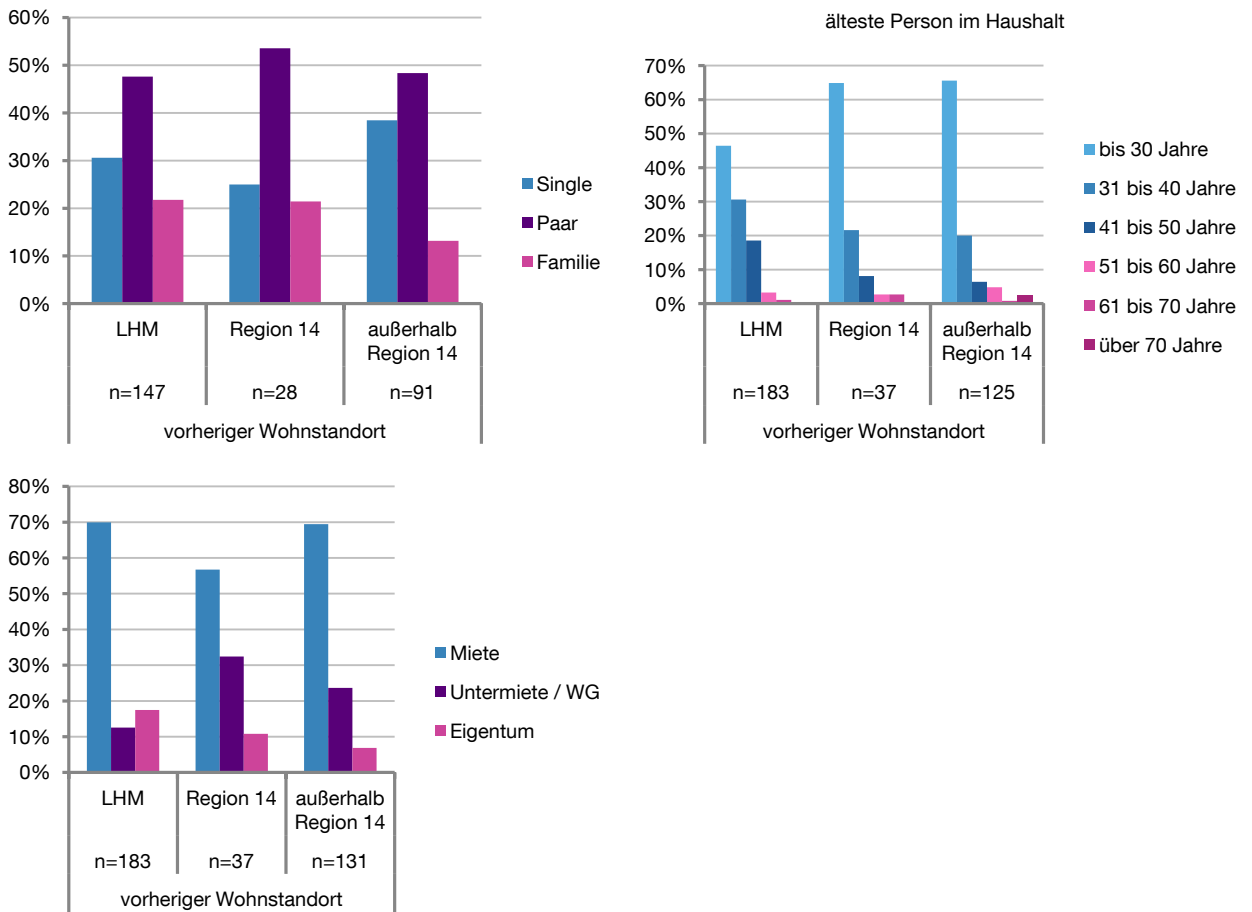


Abbildung 101: Strukturmerkmale weitere Befragte Websurvey nach vorherigem Wohnstandort.

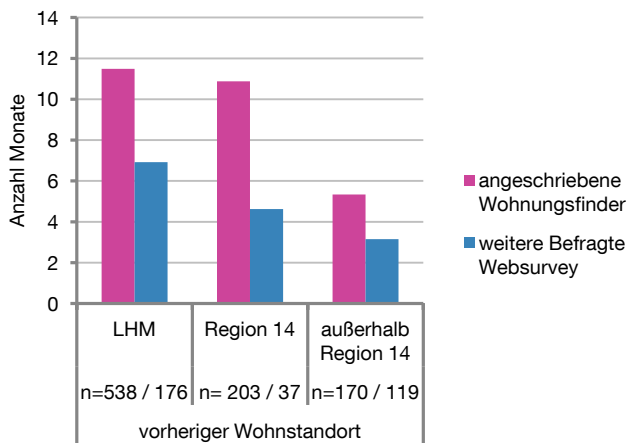


Abbildung 102: Suchdauer nach vorherigem Wohnstandort.

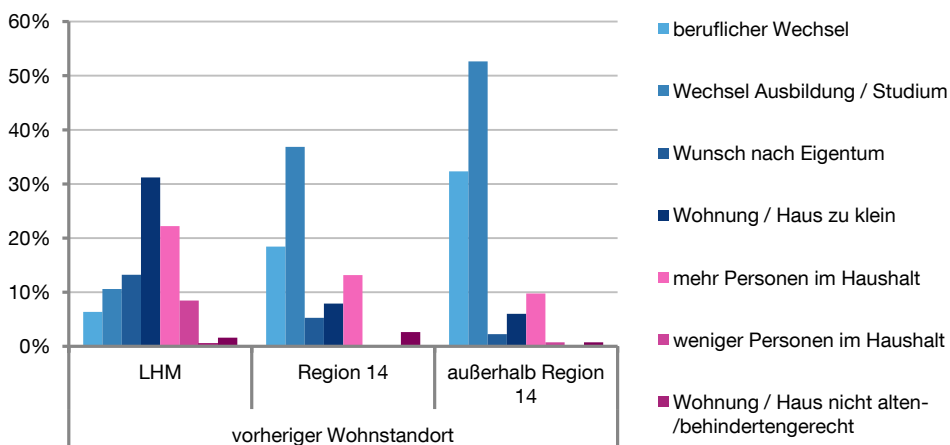


Abbildung 103: Anlass Wohnungsuche weitere Befragte Websurvey nach vorherigem Wohnstandort.

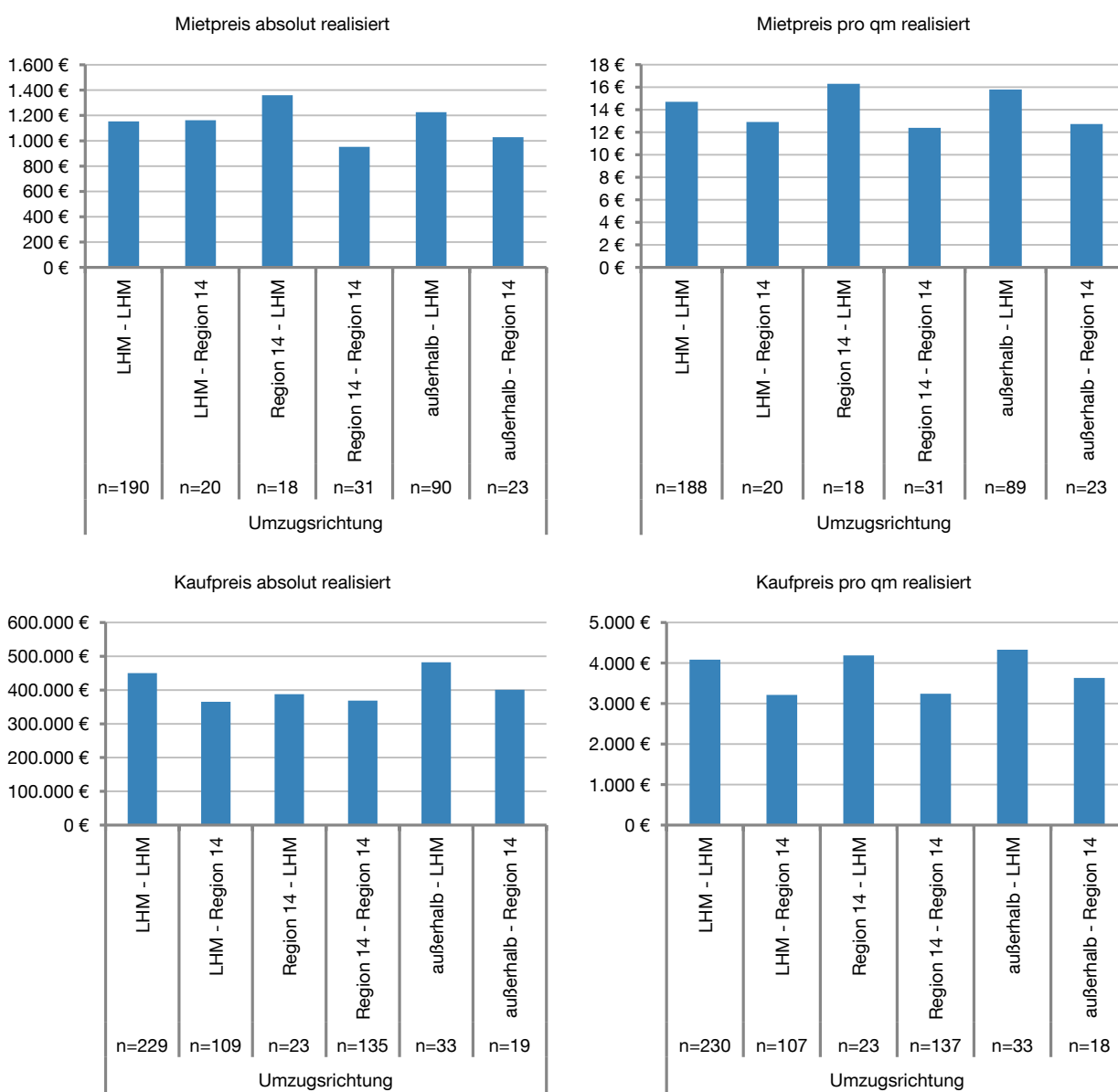


Abbildung 104: Miet- und Kaufpreise realisiert nach Umzugsrichtung der angeschriebenen Wohnungsfinder.

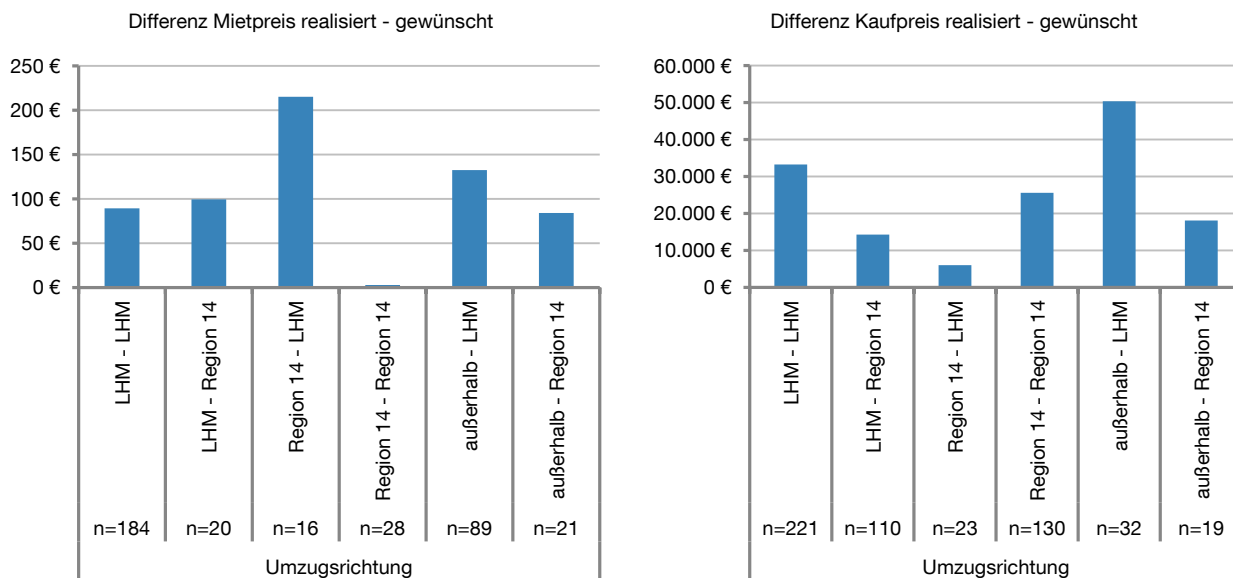


Abbildung 105: Preisdifferenzen realisiert – gewünscht für Umzugsrichtungen der angeschriebenen Wohnungsfinder.

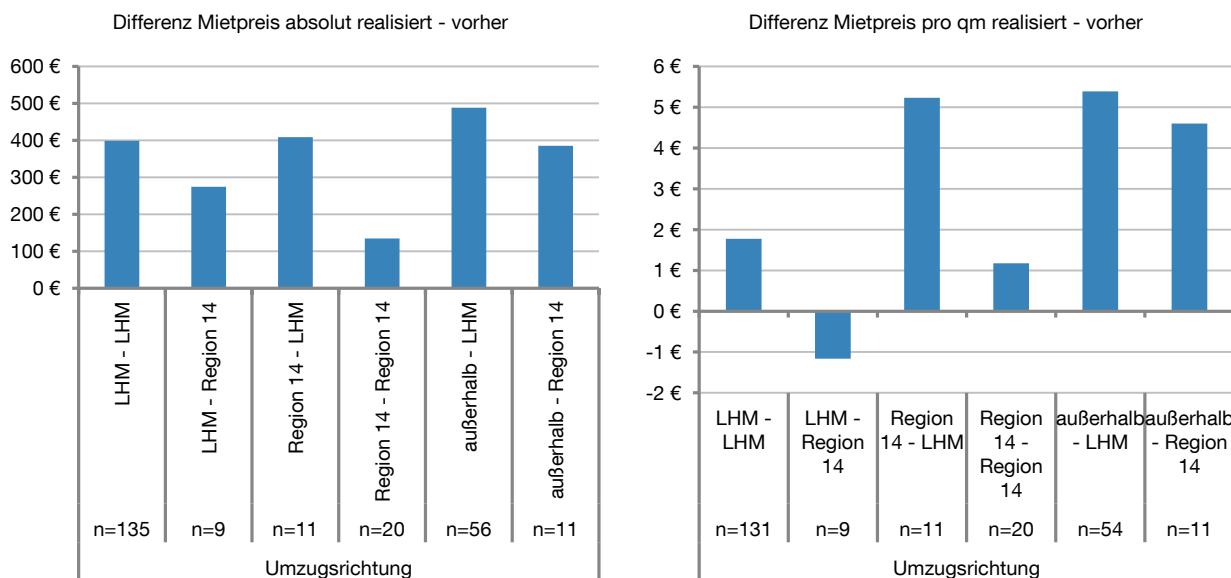


Abbildung 106: Preisdifferenzen Mietpreis realisiert – vorheriger Wohnstandort für Umzugsrichtungen der angeschriebenen Wohnungsfinder.

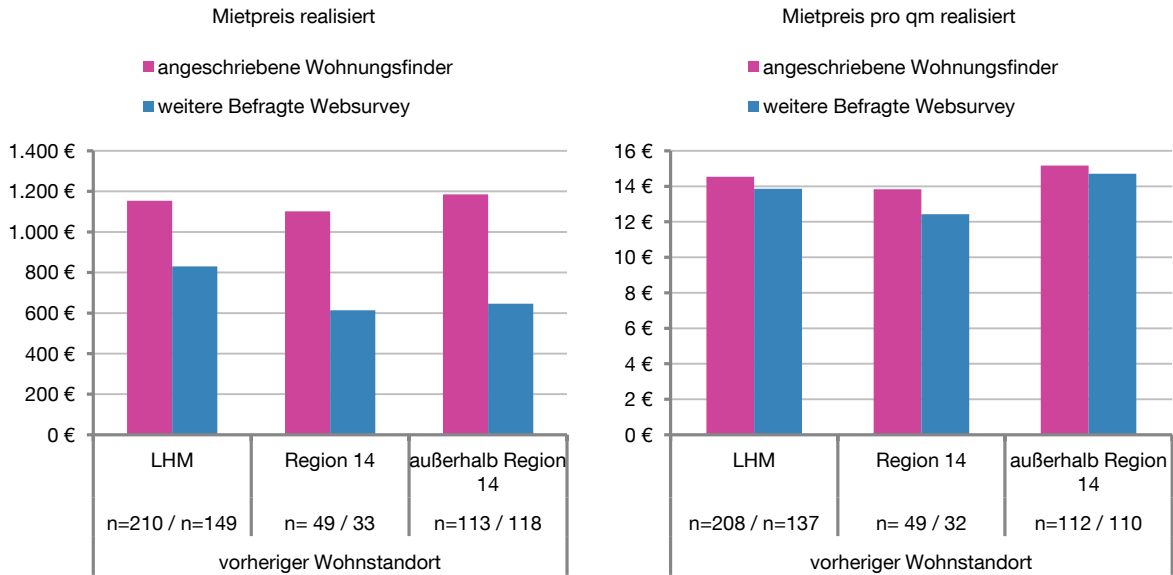


Abbildung 107: Realisierte Preise nach vorherigem Wohnstandort.

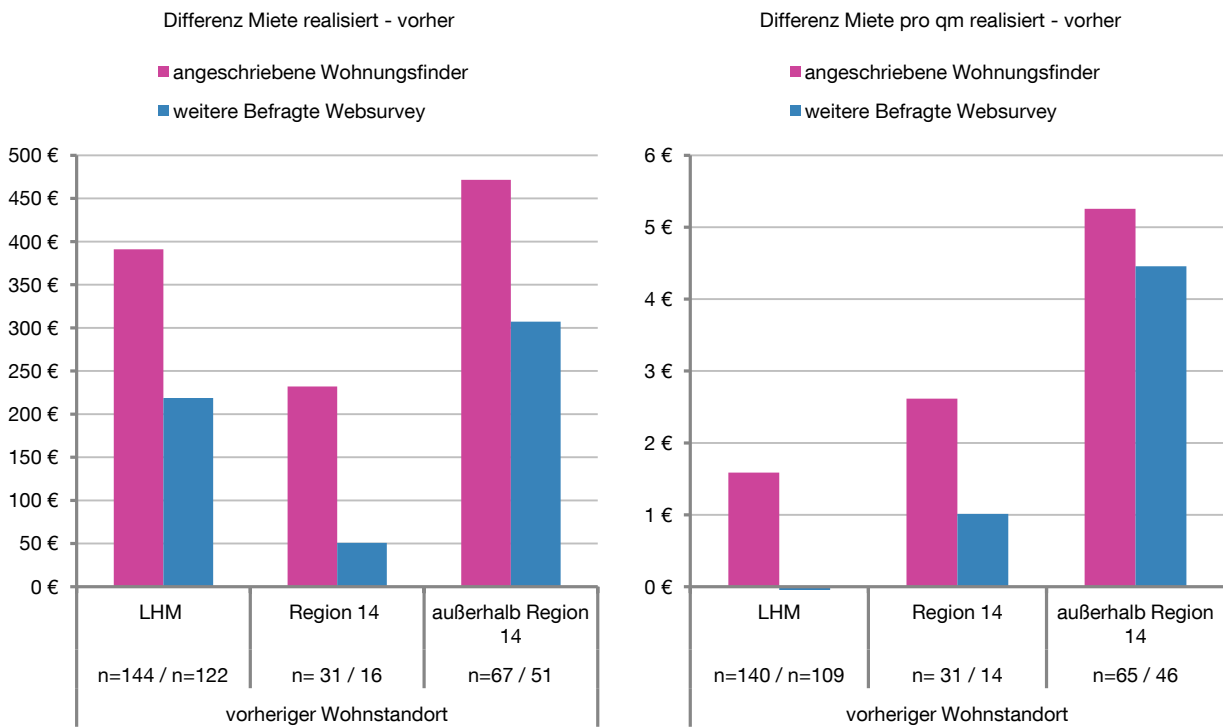


Abbildung 108: Differenzen Mietpreise realisiert – vorher nach vorherigem Wohnstandort.

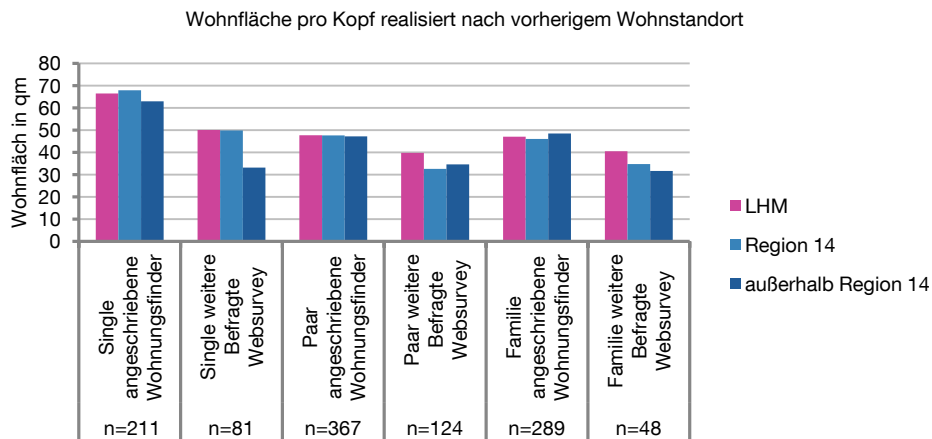
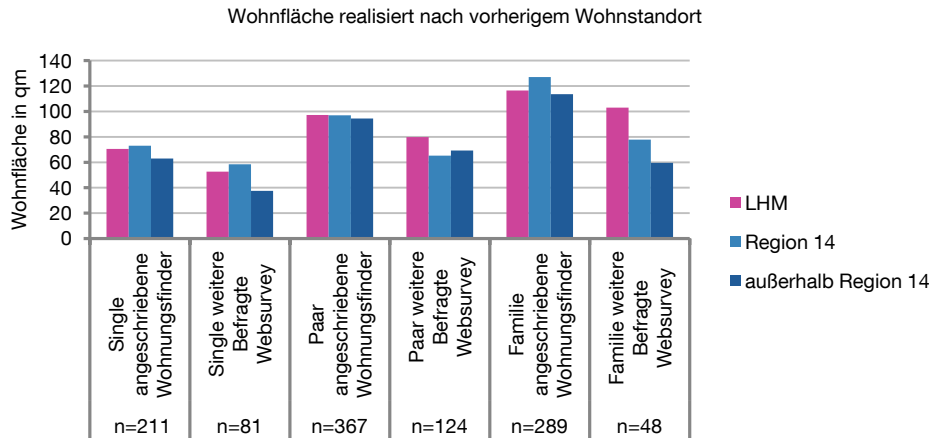


Abbildung 109: Realisierte Wohnfläche absolut und pro Kopf nach vorherigem Wohnstandort.

Mehr Geld, mehr Zeit, mehr Fläche

Mit höherem finanziellem Budget suchen Wohnungsfinder länger und kleinräumiger. Die Vergrößerung der Wohnfläche erfordert mehr Zeit, insbesondere bei Familien. Wer umzieht, findet unabhängig der untersuchten Wohnlagen mehr Wohnfläche. Das zeigt sich besonders stark in den zentralsten und dezentralsten Lagen. Flächensparen findet nur bei mittlerer Zentralität statt – als Folge der Verdrängung aus hoch zentralen Wohnlagen.

Wohnungsfinder mit höherem Einkommen sowie Wohnungsfinder mit höheren realisierten Kaufpreisen suchen länger. Je höher der absolute Kaufpreis, desto geringer ist die Distanz zwischen dem gefundenen Wohnstandort und den Suchstandorten. Käufer mit großem Budget suchen also räumlich fokussierter (Abbildung 110).

Mit höherem Einkommen realisieren die Wohnungsfinder größere Wohnungen und vergrößern ihre Wohnfläche beim Umzug besonders stark (Abbildung 114). Ebenso gilt: Je höher die absoluten Kauf- und Mietpreise desto größer der Flächengewinn beim Umzug und desto mehr Wohnfläche als gewünscht wird realisiert (Abbildung 115, Abbildung 116).

Mehr Zeit für mehr Fläche

Die Vergrößerung der Wohnfläche benötigt mehr Zeit und mehr Besichtigungen (Abbildung 119). Dementsprechend ist die Suchdauer bei den Umzugsgründen „Wunsch nach Eigentum“, „Wohnung / Haus zu klein“ und „mehr Personen im Haushalt“ deutlich länger und benötigt größere Suchdistanzen. Wohnungsfinder mit dem Anlass „beruflicher Wechsel“ und „Wechsel Studium / Ausbildung“ hingegen suchen kürzer und in geringeren räumlichen Distanzen (Abbildung 112). Familien suchen deutlich länger als Singles und Paare und haben einen räumlich besonders ausgreifenden Suchverlauf (Abbildung 111, Abbildung 81). Damit zeigt sich die besondere Schwierigkeit von Familien, eine Wohnung zu finden. Das Umzugsverhalten von Familien ist Ergebnis eines längeren Entscheidungs- und Findungsprozesses. Bei den schriftlich Befragten vergrößern Familien ihre Wohnfläche mit 34 Quadratmeter im Vergleich zum vorherigen Wohnsitz deutlich. Die familienspezifischen Umzugsgründe wie „Wohnung zu klein“ und „mehr Personen im Haushalt“ spiegeln sich in der realisierten Wohnfläche wider (Abbildung 117). Für den Zugewinn an Wohnfläche zahlen Familien – verglichen mit Singles und Paaren – einen deutlich höheren Aufpreis auf die gewünschte Miete (Abbildung 118, Abbildung 123).

Flächensparen nur bei mittlerer Zentralität

Trotz des Nachfrageüberhangs nach zentralen Wohnlagen zeigen sich bei den angeschriebenen Wohnungsfindern für Wohnstandorte aller Zentralitätskategorien Wohnflächenzuwächse gegenüber dem vorherigen Wohnstandort, wie auch gegenüber der zu Beginn der Suche gewünschten Wohnfläche (Abbildung 122). Die Wohnfläche pro Kopf ist in zentralster Lage annähernd so hoch wie in der dezentralsten Wohnlage. In Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen ist bei Paaren und Singles die Wohnfläche pro Kopf in zentralster Lage am höchsten, bei Familien in der dezentralsten Wohnlage am höchsten (Abbildung 121). Die Flächenzuwächse gegenüber dem vorherigen Wohnstandort sind in der dezentralsten Lage am höchsten, gefolgt von der mit ÖPNV-Haltestellen am besten ausgestatteten Wohnlage. Bei den Aufschlägen auf die anfangs gewünschten Wohnflächen liegt die zentralste Wohnlage vorn (Abbildung 122). Das zeigt sich beispielsweise für die Flächenzugewinne des Standorts Taxisgarten / Gern 64, welcher bezüglich ÖPNV-Haltestellen in der höchsten Kategorie liegt. Wohnungsfinder haben hier im Vergleich der acht ausgewerteten Einzelstandorte die größten absoluten Flächen, die größten Zuwächsen in Bezug auf die vorherige Wohnung und die anfangs gewünschte Wohnfläche.

Flächensparen hingegen – im Sinne kleinerer Wohnungsgrößen, geringerer Wohnflächen pro Kopf und nur geringer Zuwächse der Wohnfläche gegenüber der vorherigen sowie anfänglich gewünschte Fläche – findet sich in den Wohnlagen mit mittlerer bis höherer Zentralität (Abbildung 120). Das ist möglicherweise

eine Folge der Verdrängung aus hoch zentralen Wohnlagen. Besonders Familien und Paare realisieren in diesen Wohnlagen geringere Wohnflächen pro Kopf (Abbildung 121).

Aus dem Hauptergebnis „Mehr Fläche, mehr Geld, mehr Zeit“ stellen sich folgende Fragen an den Wohnungsmarkt München:

- Ist Flächensparen – der Bau von kleineren Wohnungen – eine Möglichkeit, in zentralen Lagen mehr Wohnraum zu schaffen?
- Wie kann die gefühlte Wohnqualität bei weniger Wohnfläche aufrechterhalten und sogar gesteigert werden?

Grafiken

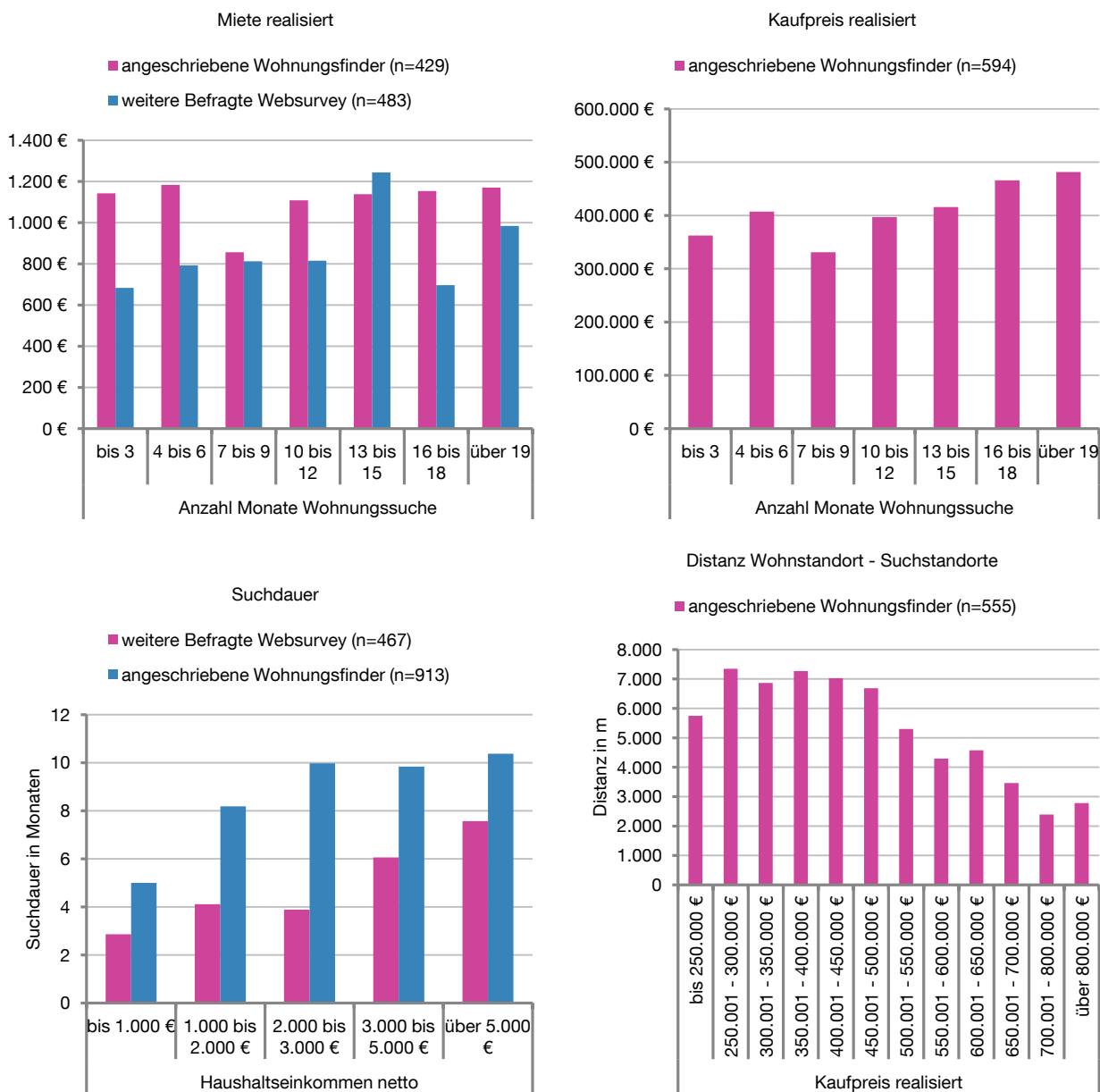


Abbildung 110: Suchdauer nach Einkommen, realisierten Mietpreisen und Kaufpreisen.

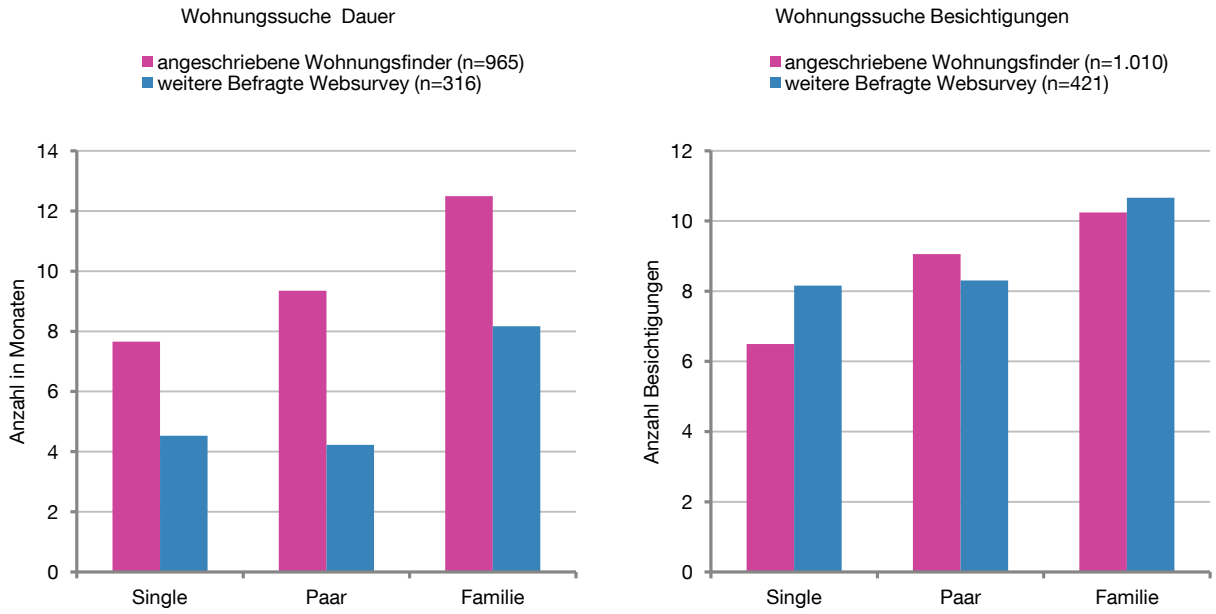


Abbildung 111: Suchdauer und Anzahl Besichtigungen nach Haushaltsform.

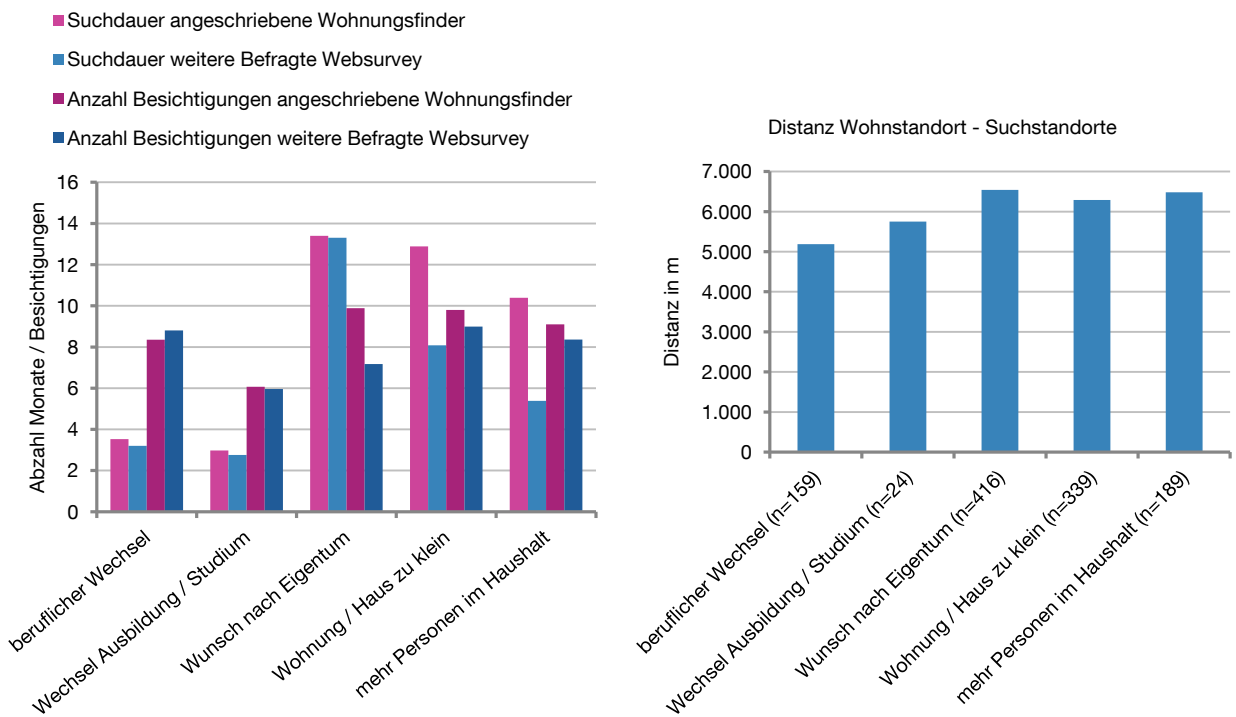


Abbildung 112: Suchdauer nach Anlass der Wohnungssuche (links) n=28-460, Suchdistanz nach Anlass Wohnungssuche (rechts) für angeschriebene Wohnungsfinder.

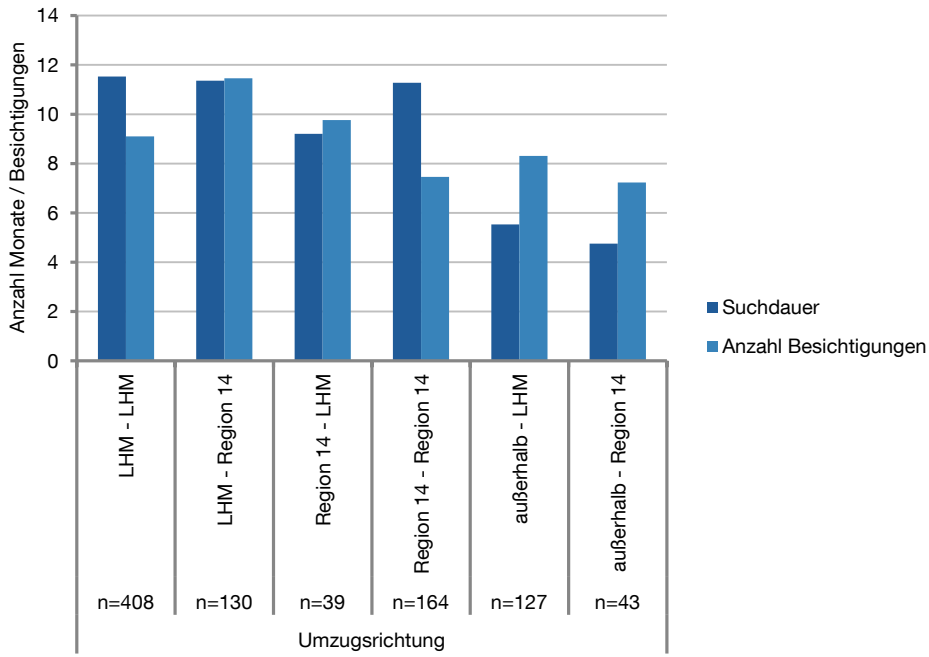
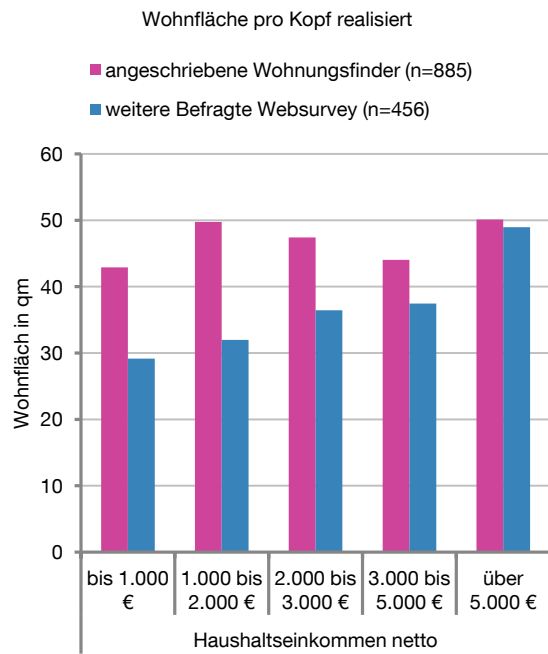
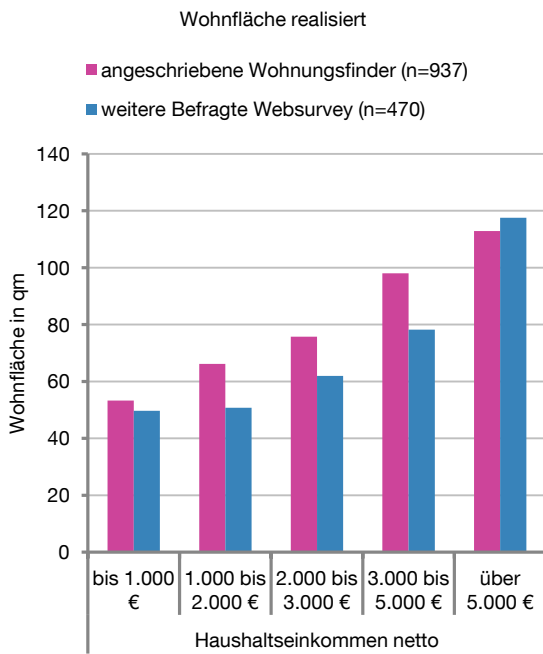


Abbildung 113: Suchdauer und Umzugsrichtung angeschriebene Wohnungsfinder.



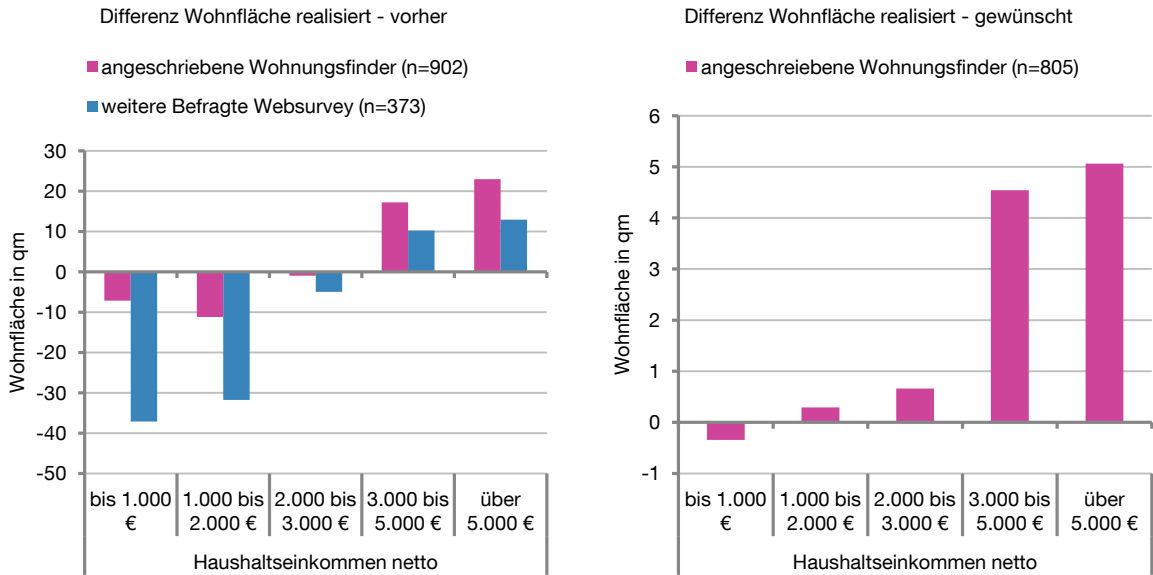


Abbildung 114: Einkommen und Wohnfläche realisiert, realisiert - vorher sowie realisiert - gewünscht.

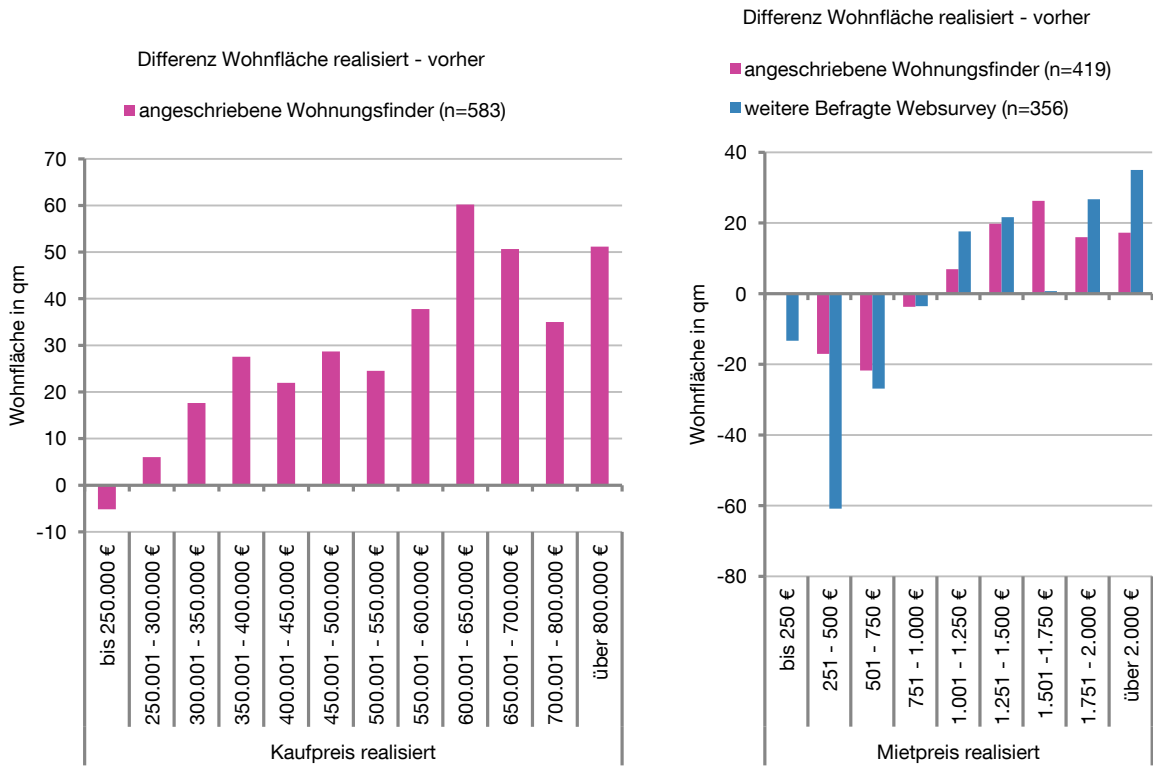


Abbildung 115: Miet- und Kaufpreise und Wohnflächendifferenz realisiert – vorher.

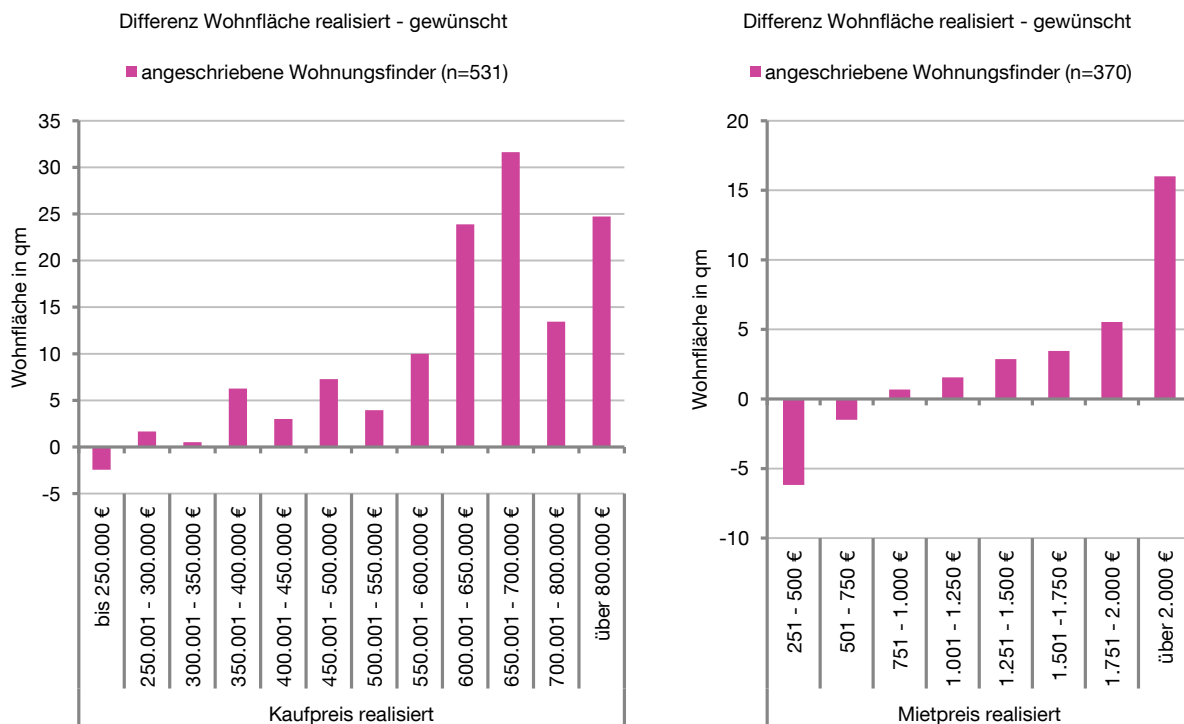


Abbildung 116: Miet- und Kaufpreise und Differenz Wohnfläche realisiert – gewünscht, angeschriebene Wohnungsfinder.

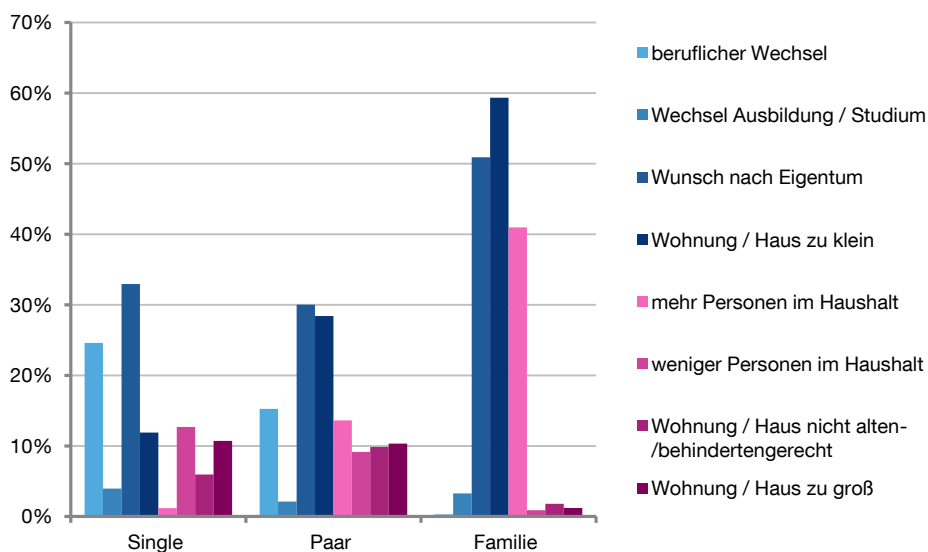


Abbildung 117: Anlass Wohnungssuche nach Haushaltsform angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.010.

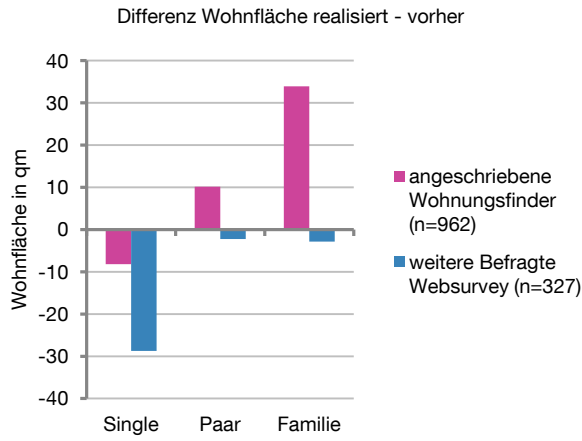


Abbildung 118: Differenz der realisierten und vorherigen Wohnfläche nach Haushaltsform.

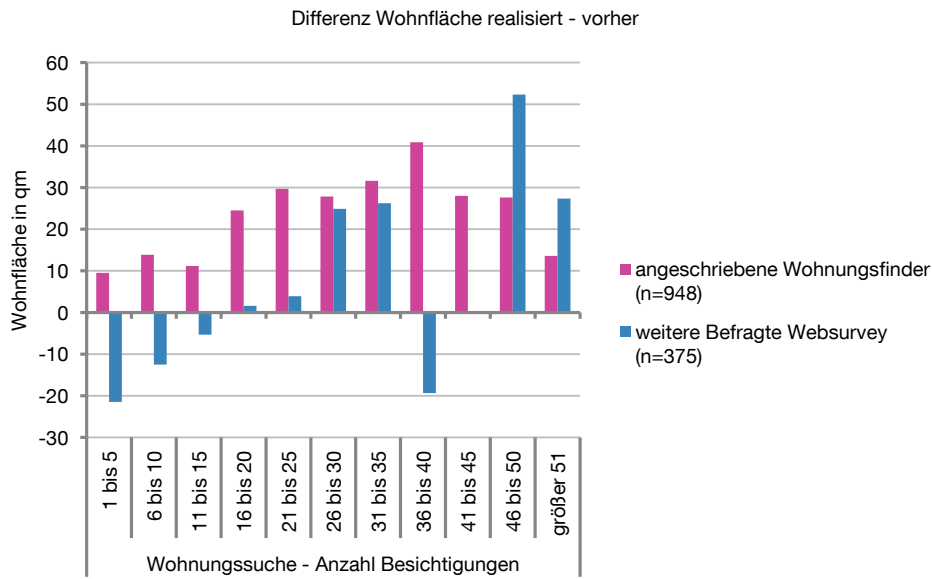
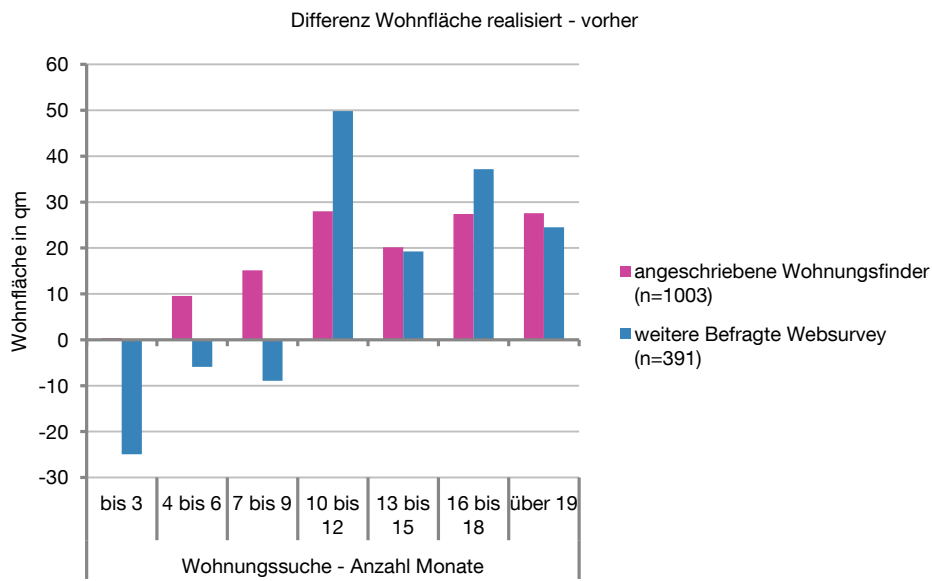


Abbildung 119: Suchdauer und Anzahl Besichtigungen und Differenz Wohnfläche realisiert - vorher.

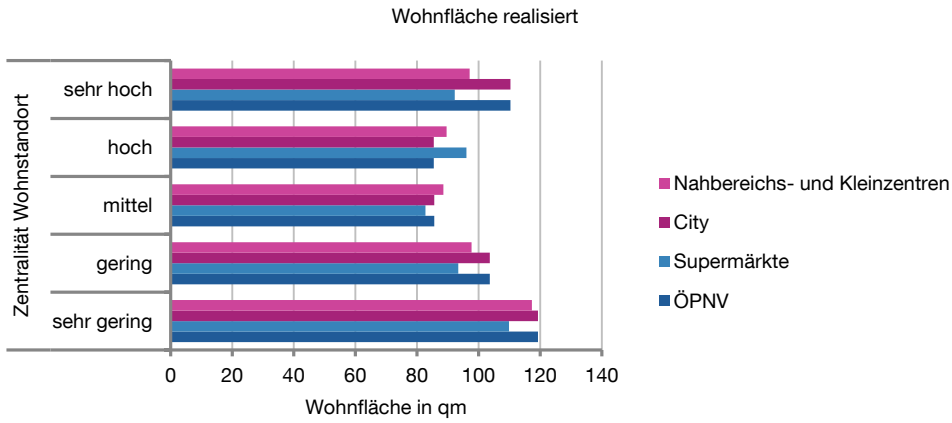


Abbildung 120: Realisierte Wohnflächen nach Zentralitätswerten des Wohnstandorts, angeschriebene Wohnungsfinder, n=1.101.

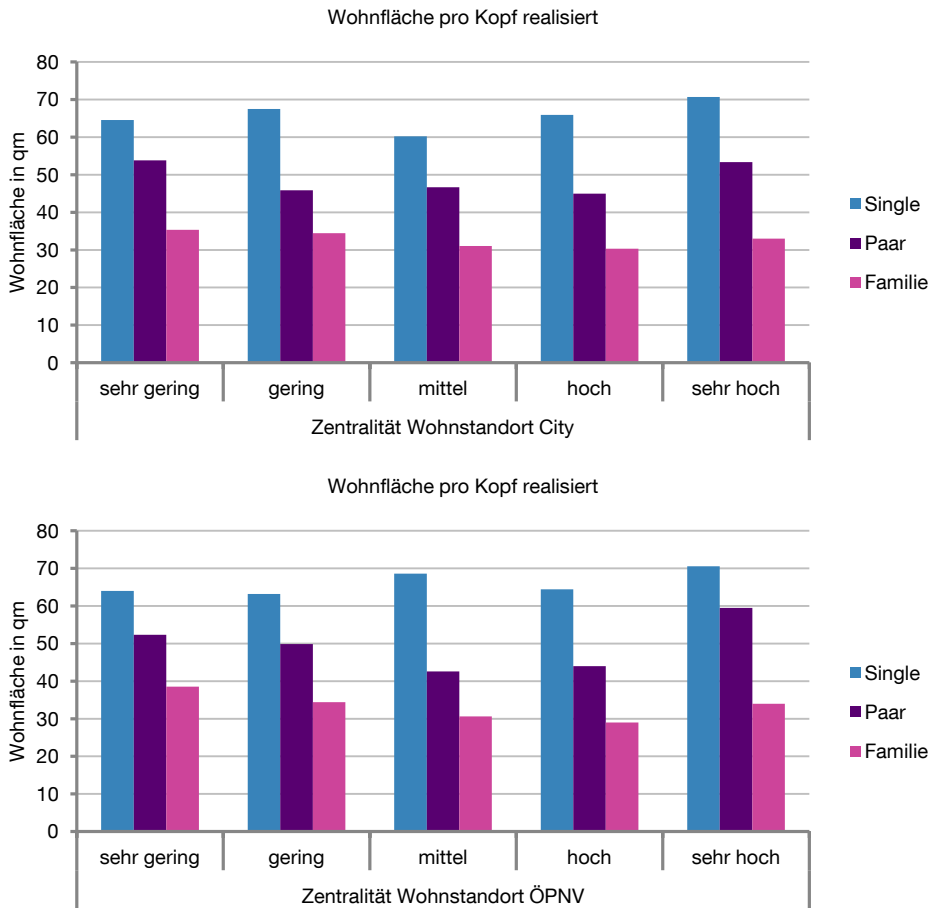


Abbildung 121: Wohnfläche pro Kopf nach Haushaltsform und Zentralität des gefundenen Wohnstandorts der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=993.

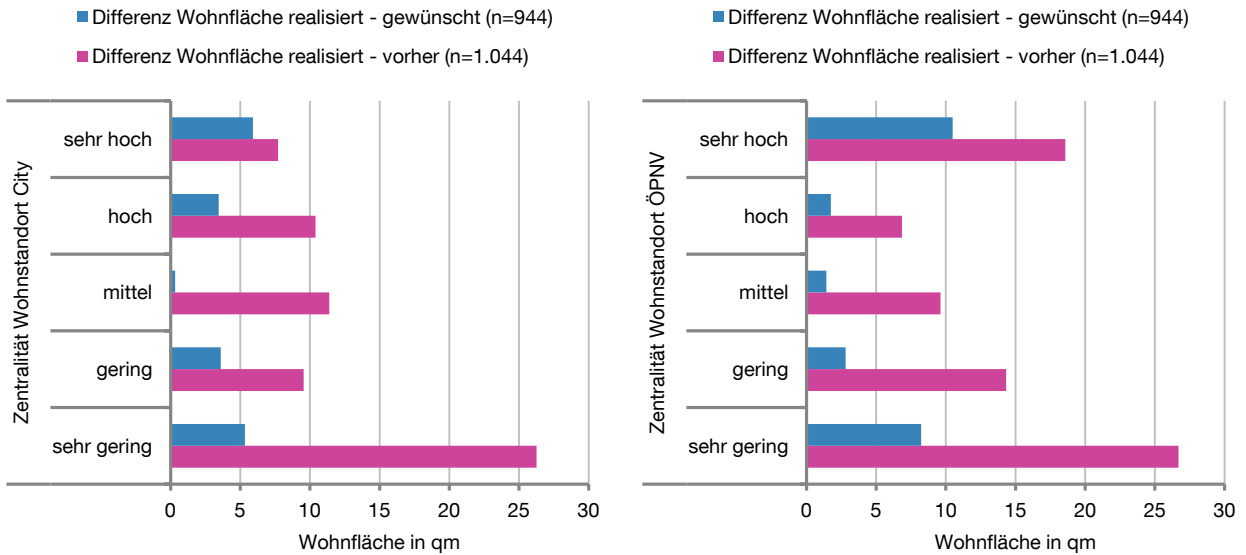


Abbildung 122: Differenzen realisierte Wohnfläche und gewünschte sowie vorherige Wohnfläche nach Zentralitätswerten des Wohnstandorts, angeschriebene Wohnungsfinder.

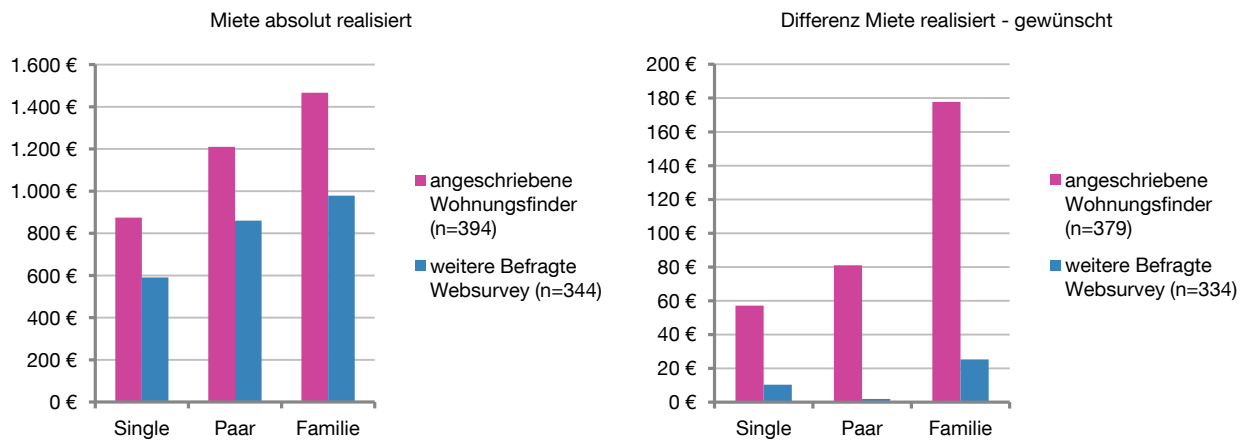


Abbildung 123: Mietpreise realisiert und Differenz realisiert - gewünscht nach Haushaltsform.

Viel Grün, viel Lärm

Mit der Grünausstattung im Wohnumfeld sind alle Befragten sehr zufrieden, dies gilt für hoch zentrale wie dezentrale Wohnstandorte. Die Freiflächen in der Wohnanlage haben vor allem für Familien eine hohe Bedeutung, für Singles sind sie deutlich weniger wichtig. Demgegenüber sind private Außenräume für alle Haushaltsformen ein wesentliches Kriterium für die Wohnentscheidung. Wohnentscheidungen werden häufig unter Inkaufnahme eines beträchtlichen Kompromisses hinsichtlich des Verkehrslärms gefällt.

In allen Wohnlagen ist die Nähe zu Grünflächen in der Umgebung ein sehr wichtiges Kriterium der Wohnentscheidung. Gleichzeitig ist die Zufriedenheit in allen Zentralitätsgraden – bis auf wenige hoch zentrale Lagen – sehr hoch (Abbildung 124). Im gesamten Datensatz sind nur 8,5 % der Wohnungsfinder unzufrieden bei gleichzeitiger Wichtigkeit des Kriteriums. Größere Unterschiede bei der Wichtigkeit der Nähe zu Grünflächen zeigen sich bei den einzelnen Haushaltsformen: Singles ist die Nähe zu Grün weniger wichtig als Familien und Paaren (Abbildung 87).

Differenzierte Nachfrage nach Freiflächen

Die Freiflächen in der Wohnanlage haben für die verschiedenen Haushaltsformen der angeschriebenen Wohnungsfinder bei der Wohnentscheidung eine deutlich unterschiedliche Gewichtung. Während 69 % der Familien dieses Kriterium wichtig ist, sind es bei den Singles nur 33 % (Abbildung 87). Am hoch zentralen Standort Walther-/Maistraße sind die Freiflächen in der Wohnanlage nur 27 % der Befragten wichtig (Abbildung 128). Demgegenüber sind dort je 96 % der befragten Wohnungsfinder Ferne vom Verkehrslärm und Nähe ÖPNV wichtig. Auch in Garching – als relativ zentraler Wohnstandort in der Region – sind die Freiflächen in der Wohnanlage im Standortvergleich mit nur 45 % der Antwortenden weniger wichtig.

Private Freiräume – Balkon, Terrasse oder Garten – hingegen sind ein wesentliches Kriterium für die Wohnentscheidung: Bei Paaren mit 92 % Wichtigkeit auf Rang 3 aller Entscheidungskriterien, bei Familien mit 90% auf Rang 4 und bei Singles mit 82% auf Rang 7 (Abbildung 87). In allen Zentralitätslagen sind private Freiflächen sehr wichtig (Abbildung 125). In den regionalen Standorten Poing und Höhenkirchen werden private Außenräume als ein wesentlicher Vorteil der Wohnentscheidung angesehen. Gleichzeitig ist aber die Unzufriedenheit mit den privaten Freiräumen in diesen Wohnstandorten besonders hoch (siehe Portraits der Einzelstandorte auf Seiten 164 und 168) (Abbildung 128).

Die Befragten des Websurveys können bei der Wohnentscheidung die Wünsche zu den privaten Außenräumen nur schlecht realisieren, insbesondere bei niedrigen Einkommen ist die Unzufriedenheit besonders hoch (Abbildung 98).

Verkehrslärm, der größte Trade-off

Ruhe – das heißt das Fehlen von Verkehrslärm – ist für alle Haushaltsformen ein sehr wichtiges Kriterium für die Wohnentscheidung: Bei Singles mit 84 %, bei Paaren mit 91 % und bei Familien mit 89 % Wichtigkeit (Abbildung 87). Allerdings sind im Vergleich aller Entscheidungskriterien die Befragten mit dem Kriterium (kein) Lärm am wenigsten zufrieden: 19 % der Singles, 22 % der Paare und 21 % der Familien sind unzufrieden (Abbildung 88).

Die im Durchschnitt hohe Unzufriedenheit der Wohnungsfinder mit Lärm gilt für alle Einkommensgruppen und Zentralitätsgrade der gefundenen Wohnstandorte (Abbildung 127). Die größte Unzufriedenheit mit Lärm zeigt sich bei den Einzelstandorten am Taxisgarten / Gern 64 (35 % Unzufriedenheit) und Hirschgarten (26% Unzufriedenheit). Gleichzeitig weisen diese Wohnanlagen im Standortvergleich den zweit- und dritthöchsten Kaufpreis pro Quadratmeter auf (Abbildung 57).

Die weiteren Befragten des Websurveys sind deutlich unzufriedener mit Verkehrslärm als die angeschriebenen Wohnungsfinder. Verkehrslärm ist hier neben der großen Entfernung zum Arbeitsplatz und den privaten Freiräumen das größte Defizit der Wohnentscheidung (Abbildung 98).

Es zeigt sich insgesamt, dass bei Wohnentscheidungen häufig Kompromisse beim Verkehrslärm in Kauf genommen werden und dieser die Wohnzufriedenheit stark beeinträchtigt. Verkehrslärm ist damit ein wichtiges und flächendeckendes Thema im Großraum München.

Das Hauptergebnis „Viel Grün, viel Lärm“ stellt folgende Fragen an den Wohnungsmarkt München:

- *Welchen Grünflächenanteil soll und will sich München zukünftig leisten?*
- *Wie kann die Versorgung mit Grünflächen künftig mehr unter Qualitäts- als Quantitätsgesichtspunkten sichergestellt werden?*
- *Wie können die negativen Folgen des Lärms für das Wohnen gemindert werden? Wie kann die Betroffenheit von Lärm für unterschiedliche soziale Gruppen gemindert werden?*

Grafiken

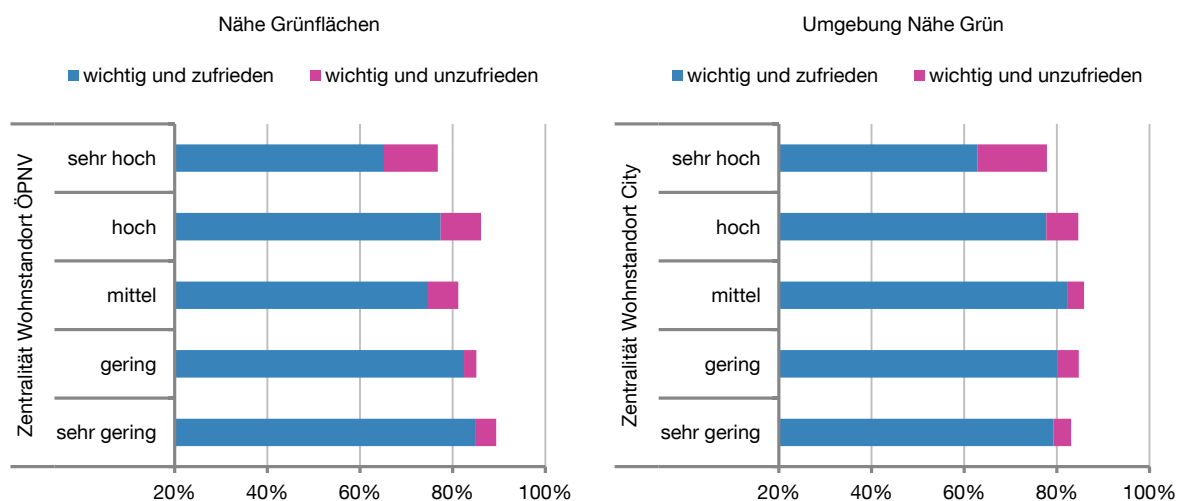


Abbildung 124: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit der Nähe zu Grün nach Zentralität der Wohnstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=973.

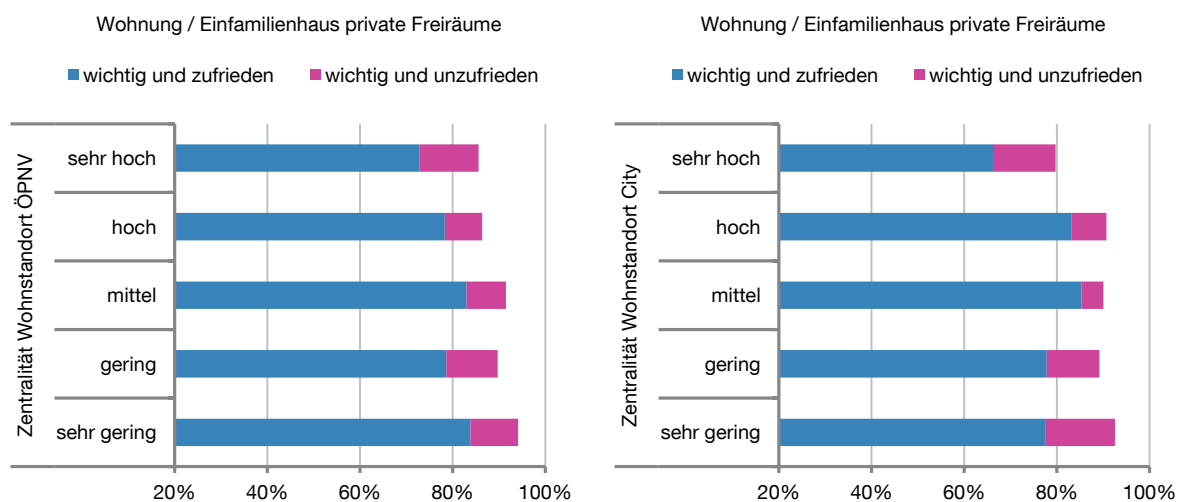


Abbildung 125: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit den privaten Freiräumen, angeschriebene Wohnungsfinder, n=981.

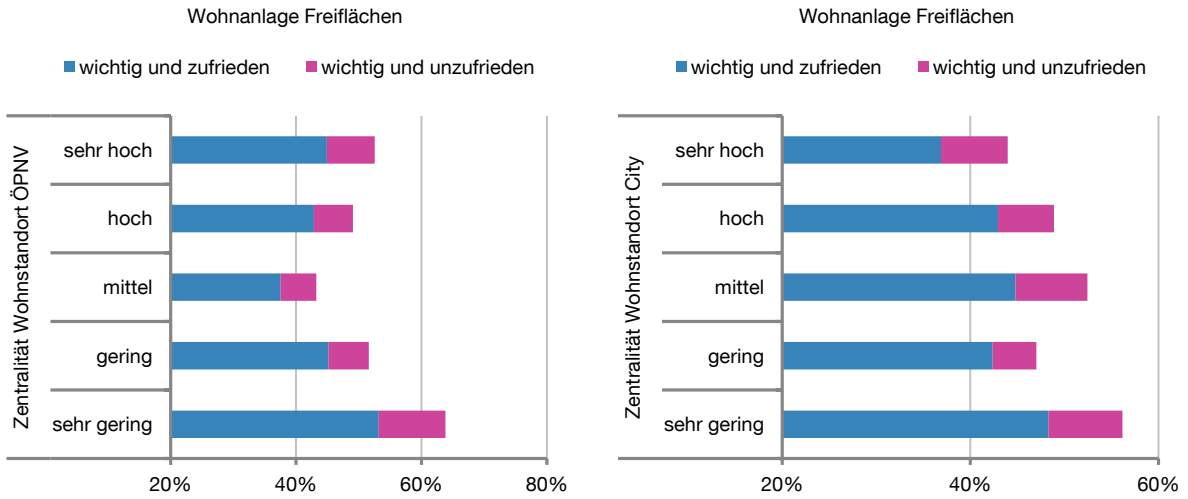


Abbildung 126: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit den Freiflächen der Wohnanlage, angeschriebene Wohnungsfinder, n=886.

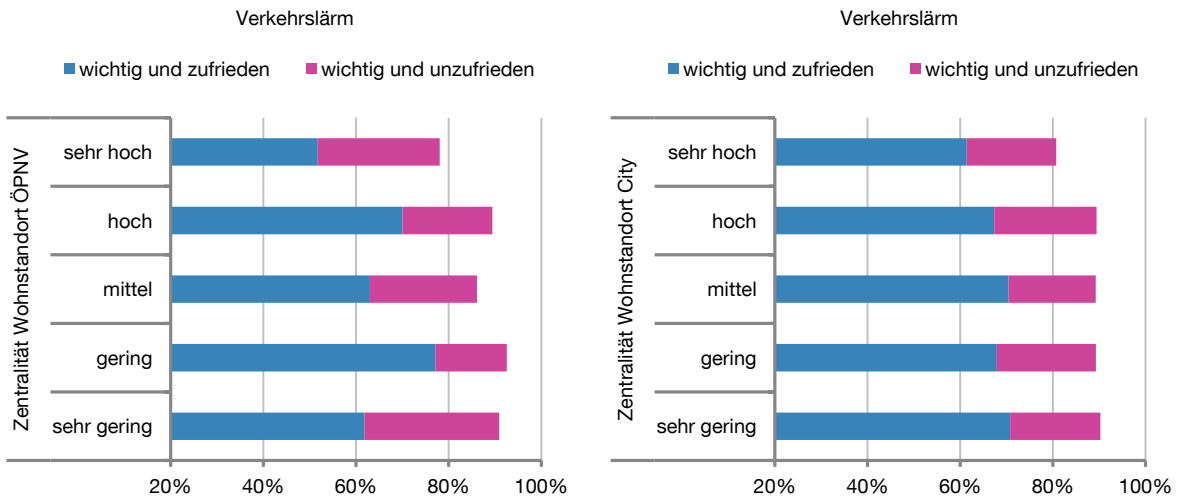


Abbildung 127: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit Verkehrslärm nach Zentralität der Wohnstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder, n=932.



Abbildung 128: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit Lärm und Grün in der Umgebung sowie den Freiflächen in den Wohnanlagen für Einzelstandorte im Vergleich, angeschriebene Wohnungsfinder.

Neubau – Insel der Seligen?

Wohnungsfinder im Neubau finden mehr Wohnfläche und eine größere Zufriedenheit mit der gefundenen Wohnung als die jüngeren und einkommensschwächeren Wohnungsfinder im Altbau. Dennoch werden Nachteile des Neubaus durch die Nutzer deutlich wahrgenommen: fehlender Charakter der Wohnanlage, städtebauliche Mängel, Defizite der Privatsphäre, unzureichende Nahversorgung und Leben auf der Baustelle.

Mit den angeschriebenen Wohnungsfindern sind ganz überwiegend Suchgeschichten im Neubau erfasst: 83 % der Befragten wohnen in einem Neubau als Erstbezug, zu 12,5 % in einem Neubau nach dem Jahr 2000 und nur zu 4,5 % in einem Altbau. Von den weiteren Befragten des Websurveys wohnen hingegen 77 % im Altbau, 11 % im Neubau als Erstbezug und 12,5 % im Neubau nach dem Jahr 2000 (Abbildung 19). Diese Befragten berichten damit überwiegend über Suchgeschichten im Altbau. Eine vergleichende Auswertung von Altbau und Neubau spiegelt daher in dem Datensatz immer auch die Logik der zwei ganz unterschiedlichen Nachfragegruppen wider.

Glückliche Finder im Neubau

Im Vergleich der schriftlich und über den Websurvey Befragten sind die Wohnungsfinder im Altbau deutlich unzufriedener. Sie haben weniger Wohnfläche absolut und pro Kopf und bewerten die gefundene Wohnung und Wohnanlage schlechter, insbesondere die privaten Freiräume, die Gestaltung, die Größe und den Zuschnitt der Wohnung. Wohnungsfinder im Altbau sind in dem erhobenen Daten-Sample deutlich jünger, leben häufiger als Single und Paar und haben weniger Einkommen.

Die Wohnungsfinder im Neubau hingegen zählen zu den wesentlichen Vorteilen der genommenen Wohnung den Neubau an sich, die Wohnungsgröße, Familienfreundlichkeit, Garten und Balkon der Wohnung sowie Grün und Freizeit der Umgebung (siehe Portraits Einzelstandorte ab Seite 140). Die im Neubau realisierten Wohnungsgrößen und Ausstattungsqualitäten spiegeln sich also in den von den Nutzern wahrgenommenen Qualitäten wider.

Siedlungscharakter

Gleichzeitig nehmen die Nutzer in den erhobenen Neubaugebieten Nachteile auf der Ebene der Wohnanlage und Umgebung deutlich wahr. Als wesentliche Nachteile der gefundenen Wohnung werden genannt der Charakter der Wohnanlage, städtebauliche Mängel, Privatsphäre, Nachbarschaft, Nahversorgung und Baustelle (siehe Portraits Einzelstandorte ab Seite 140).

Im Hirschgarten nennen 19 % der Befragten den Nachteil des Charakters der Wohnanlage: sterile Umgebung, keine gewachsene Struktur, Schlafstadt, anonym, langweilige und fantasielose Architektur. Die Parkstadt Schwabing bewerten die Befragten mit: wenig Kultur, keine interessanten Kneipen, Restaurants und Geschäfte, langweilige Architektur, kein Flair, nicht so chic, steriles Wohn- und Industriegebiet. Defizite des Charakters der Wohnanlage werden auch bei den Wohnstandorten in der Region genannt. In Garching nehmen Wohnungsfinder einen vernachlässigten Stadtkern, die Anonymität der Wohnanlage und eine mangelnde Attraktivität des Orts mit geringen Freizeitangeboten wahr. Der Charakter der Wohnanlage ist der wesentliche Nachteil der Wohnentscheidung in Poing Zauberkirch: geringe Ästhetik, ohne Charme, Kleinteiligkeit, vom Reißbrett, Gewerbegebiets-Feeling, kein Zentrum, geringes kulturelles Angebot. Auch an den Standorten in Neuried, Höhenkirchen sowie in der Walther-/Maistraße wird der mangelnde oder unzureichende Charakter der Wohnanlage von den Befragten wahrgenommen.

Eng, ohne Privatsphäre

Als Nachteile der Wohnentscheidung nennen die Wohnungsfinder konkrete städtebauliche Mängel. In Poing werden die sehr enge Bebauung, die unmittelbare Nähe zu den Nachbarn sowie ein mangelhaftes Verkehrskonzept beklagt. In Höhenkirchen nennen die Befragten die enge Bebauung, die kleinen Gärten

und Grundstücke, fehlende Parkmöglichkeiten für Gäste und die Verkehrsführung in der Umgebung. Die enge Bebauung wird auch in den Neubaustandorten Parkstadt Schwabing, Garching und Neuried als Nachteil beschrieben.

Eng mit der städtebaulichen Lösung verbunden kritisieren die Nutzer eine mangelnde Privatsphäre. Im Hirschgarten fällt darunter: Hellhörigkeit von Wohnung und privaten Außenräumen, Einblick der Nachbarn in Wohnung und Balkon, Erdgeschoss zu wenig privat, Fußweg in Hirschgarten direkt vor Terrasse. Im Taxisgarten / Gern 64 wird genannt: zu offen, Einblick in Wohnung und Balkon der Nachbarn, einsehbarer Garten. Nähe zu Nachbarn und Hellhörigkeit werden als Defizite auch in der Parkstadt Schwabing, in Neuried und Poing wahrgenommen.

In den Neubaugebieten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing äußern sich eine Reihe von Befragten zu Defiziten der Nachbarschaft. Dabei geht es vorwiegend um die unmittelbare Nähe zwischen – in der Wahrnehmung der Nutzer – gehobenem Wohnungsbau und geförderten Wohnungen. Beklagt werden geringe Kontakte zu Nachbarn, Anonymität und eine schwierige Nachbarschaft. Der hohe Anteil von Migranten und Kindern wird als Nachteil der Wohnentscheidung genannt.

Beim Einzug Baustelle

Bei dem Defizit Nahversorgung spielt nicht nur die absolute Ausstattungsqualität als solche eine Rolle, sondern auch die zeitliche Verzögerung, mit der sich Versorgungsmöglichkeiten etablieren. Im Einzelnen wurden in Bezug auf das Kriterium „Baustelle“ folgende Schlagwörter genannt, die die Nachteile der Wohnentscheidung charakterisieren: „in Baustelle eingezogen, zehn Jahre Baustelle, Trümmerlandschaft, Außenanlagen im Bau, Baustellenlärm, nach zehn Jahren immer noch unbebaute Grundstücke“. Dieses Problem findet sich sowohl bei den erhobenen Neubaugebieten in der Stadt München als auch in der Region.

Das Hauptergebnis „Neubau – Insel der Seligen“ stellt folgende Fragen an den Wohnungsmarkt München

- *Was sind die Ursachen für die vom Nutzer wahrgenommenen Mängel im Städtebau – in der Stadt München wie in der Region?*
- *Bietet städtebauliche Nachverdichtung eine Möglichkeit, den Siedlungscharakter im Neubau zu vermeiden?*
- *Wie lassen sich die Wohnstandards in gewachsenen Stadtgebieten im Bestand verbessern?*
- *Wie können Versorgungseinrichtungen zeitgleich zum Bezug der Wohnanlage bereit gestellt werden?*

Grafiken

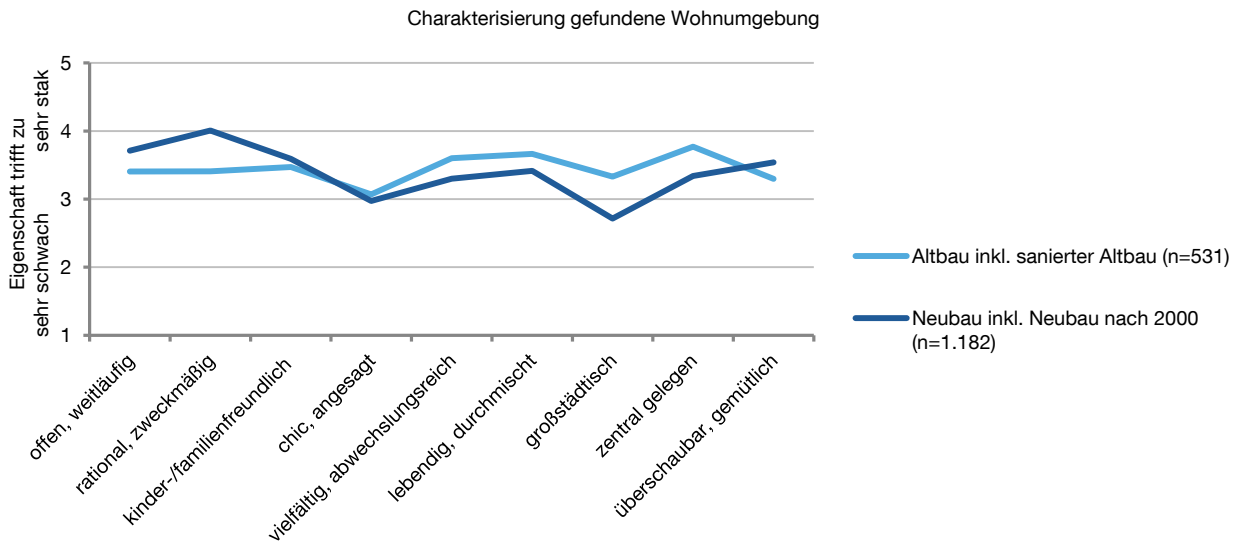
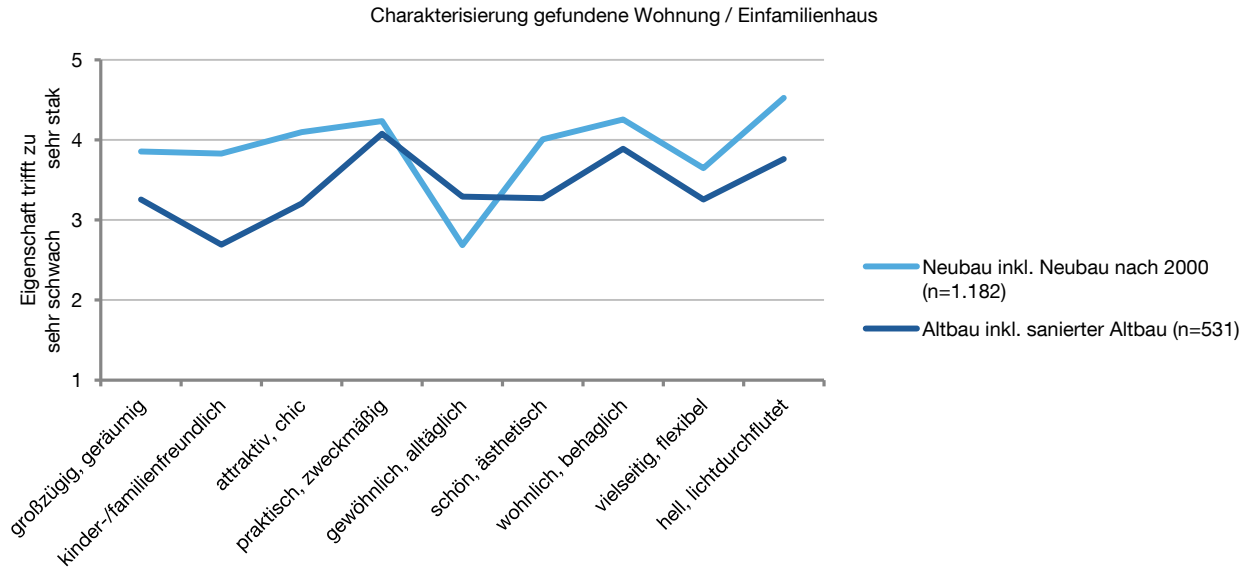


Abbildung 129: Charakterisierung gefundene Wohnung durch Befragte im Neubau und Altbau.

D Standortportraits

Quervergleich Einzelstandorte

Die Rücklaufquoten im Daten-Sample erlauben die Einzelauswertung von Neubaustandorten. Die Suchgeschichten von vier Standorten im Stadtgebiet sowie von vier Standorten in der Region werden in den folgenden Kapiteln portraitiert. Darunter fallen in der Stadt München zwei große Neubaugebiete auf innerstädtischen Konversionsflächen: Hirschgarten (Rücklauf von 94 Fragebögen) und Parkstadt Schwabing (46 Fragebögen) sowie zwei kleinere Neubaumaßnahmen in gewachsener Umgebung: Taxisgarten / Gern 64 (54 Fragebögen) und Walther-/Maistraße (32 Fragebögen). In der Region ist mit Neuried (49 Fragebögen) ein Standort ausgewählt, der unmittelbar an das Münchner Stadtgebiet angrenzt. Mit dem Neubaustandort Garching Prof.-Angermaier-Ring / Am Mühlfeld (50 Fragebögen) ist eine Kommune vertreten, in der Arbeitsplätze und Wohnungen deutlich wachsen. Die Standorte Poing Zauberwinkel (50 Fragebögen) und Höhenkirchen Gartenpark (27 Fragebögen) sind typische Neubaustandorte für Familien und Paare in Gemeinden, die mit der S-Bahn an die Stadt München angeschlossen sind. Im Quervergleich zeigen sich für diese acht Standorte typische Entscheidungsstrategien der Wohnungsfinder, wenn auch zu einzelnen Frageblöcken die Fallzahlen für einige Standorte gering sind. Zusätzlich zu den standardisierten Fragen wurde für die Einzelstandorte die offene Frage nach den Vor- und Nachteilen der Wohnentscheidung qualitativ ausgewertet. Dazu wurde ein Kodierschema entwickelt und das Ranking der häufigsten Vor- und Nachteile pro Standort visuell aufbereitet. Die qualitativen Einschätzungen ergänzen die quantitative Auswertung und ermöglichen ein plastischeres Verständnis einzelner Argumente.

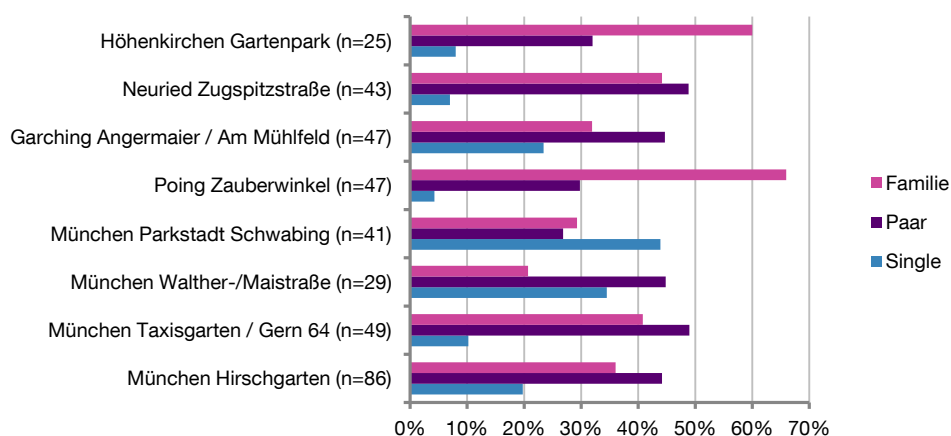


Abbildung 130: Haushaltsform der Wohnungsfinder der Einzelstandorte.

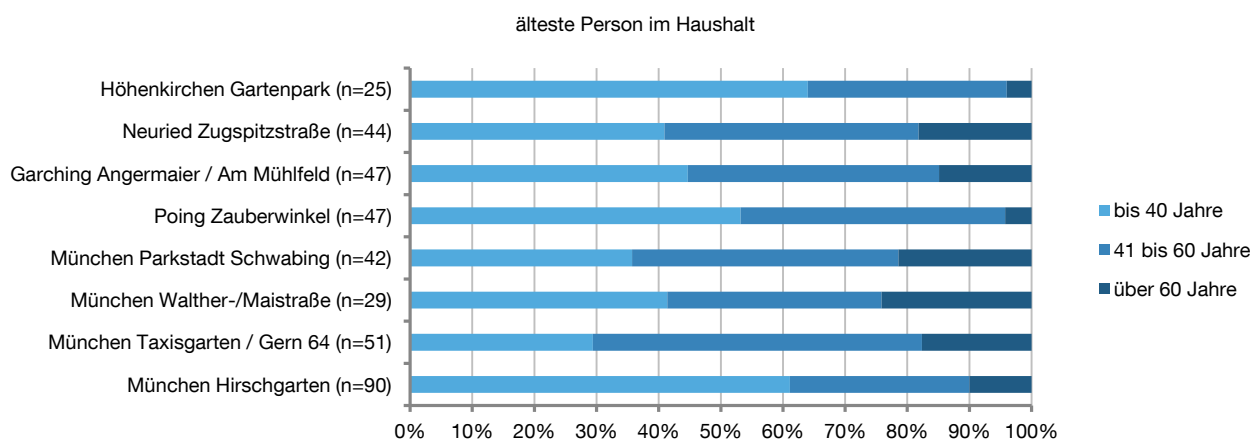


Abbildung 131: Alter der Haushalte für Wohnungsfinder der Einzelstandorte.

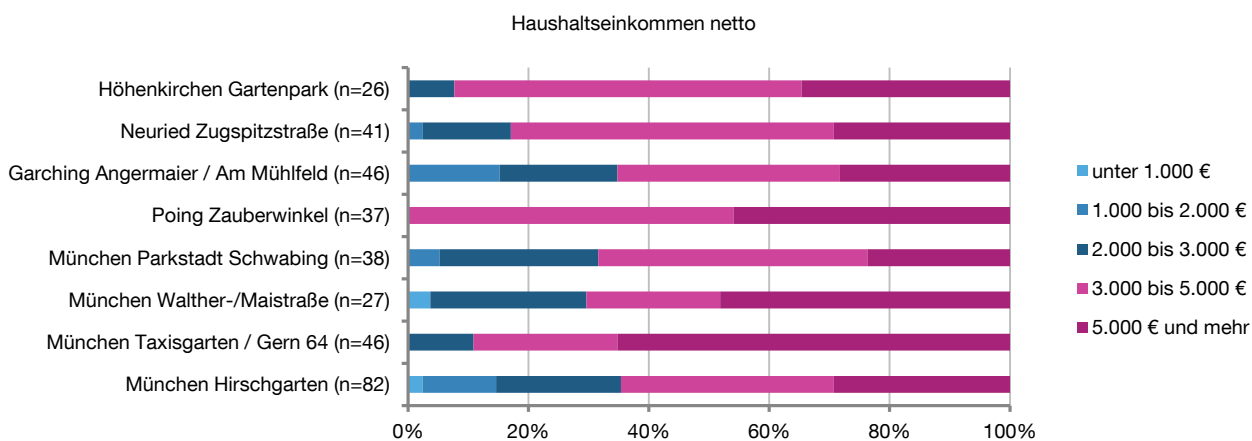


Abbildung 132: Haushaltseinkommen netto der Wohnungsfinder nach Einzelstandorten.

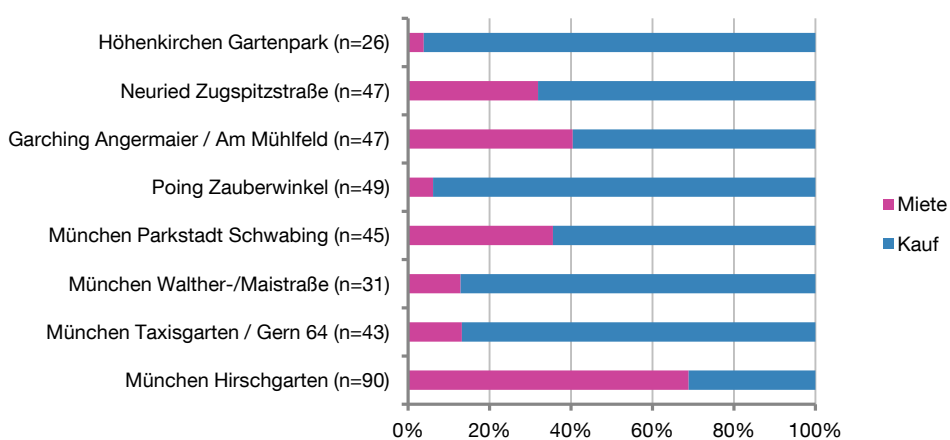


Abbildung 133: Anteil Mieter / Eigentümer für Wohnungsfinder der Einzelstandorte.

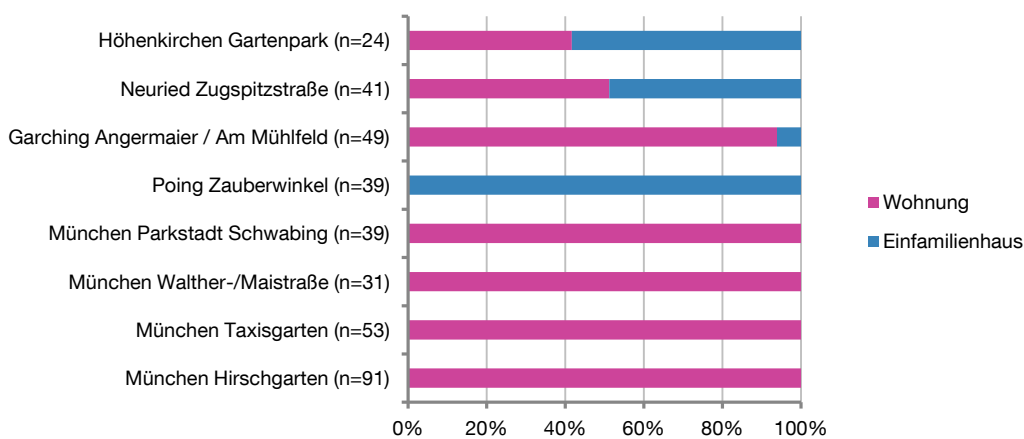


Abbildung 134: Anteil Wohnung / Einfamilienhaus für Wohnungsfinder der Einzelstandorte.

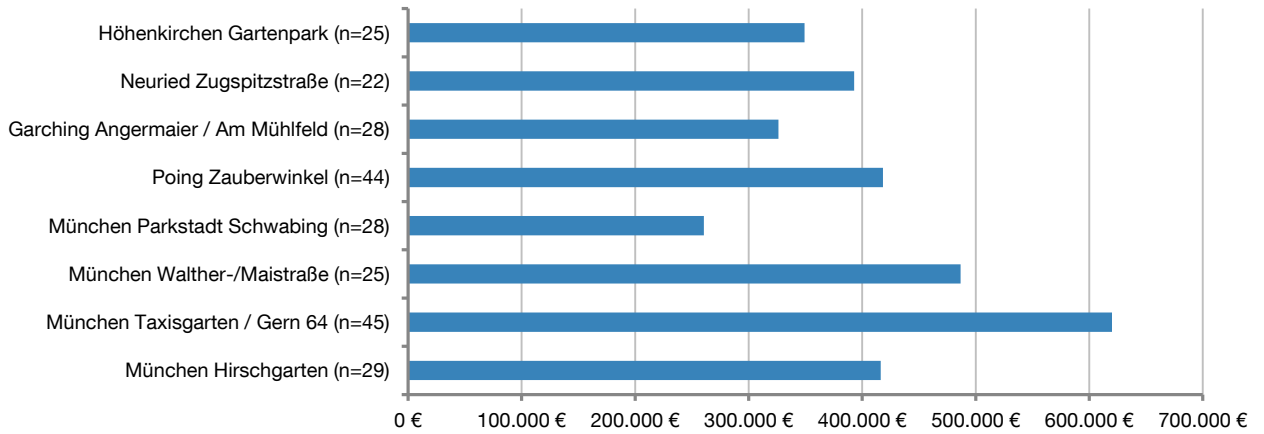


Abbildung 135: Kaufpreise für Einzelstandorte.

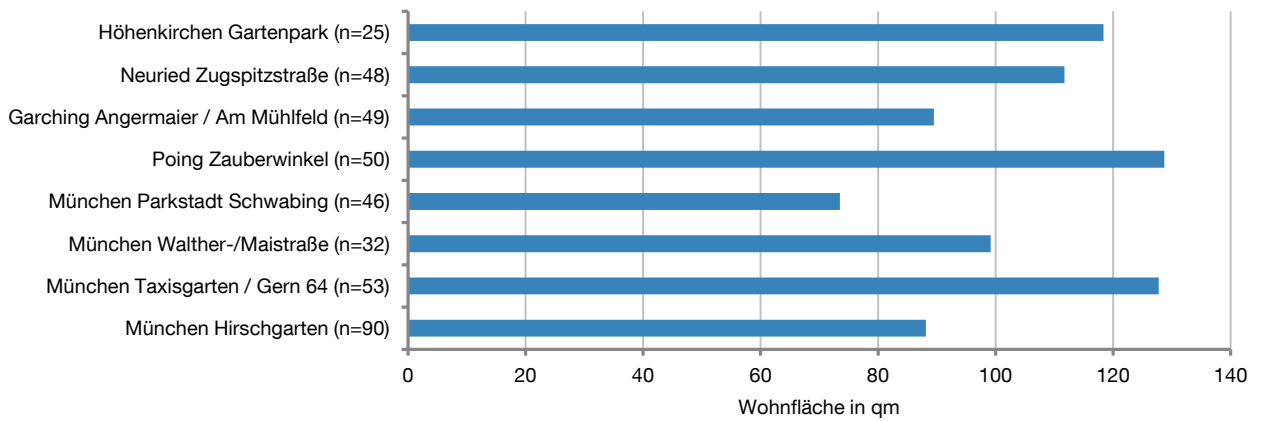


Abbildung 136: Realisierte Wohnfläche für Einzelstandorte.

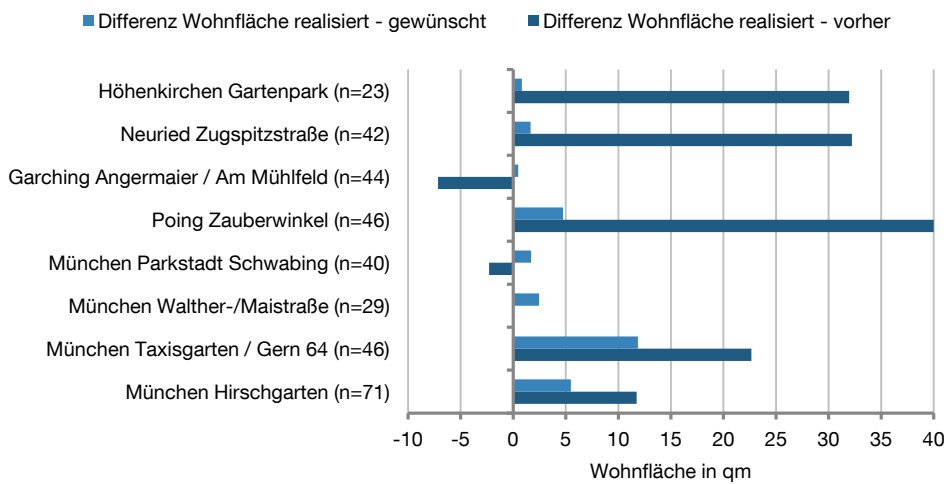


Abbildung 137: Differenzen Wohnflächen für Einzelstandorte.

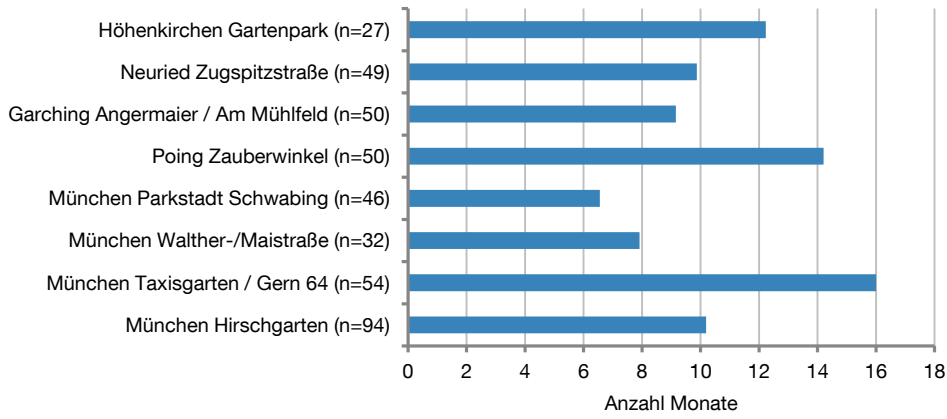


Abbildung 138: Dauer der Wohnungssuche für Einzelstandorte.

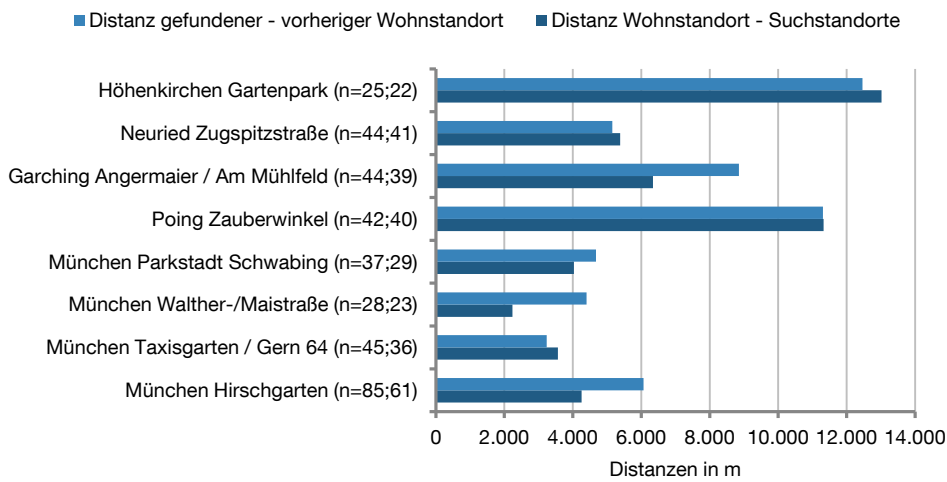


Abbildung 139: Distanzen der Suchgeschichten für Einzelstandorte.

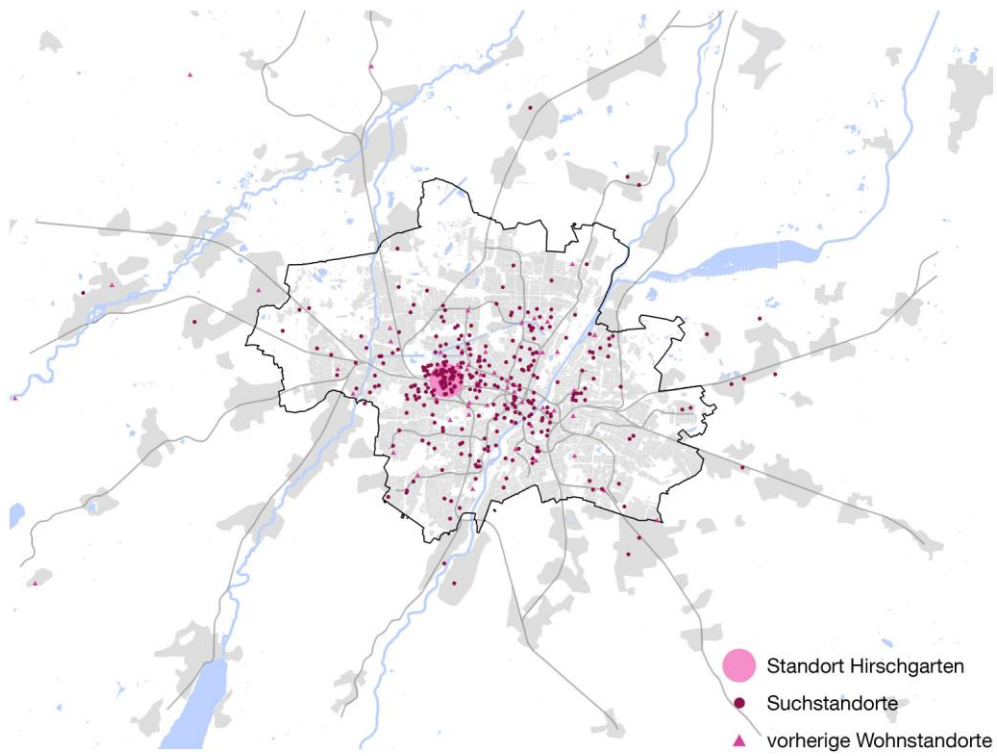
Suchgeschichtenkarten Standorte Stadt München

Abbildung 140: Suchgeschichtenkarte München Hirschgarten.

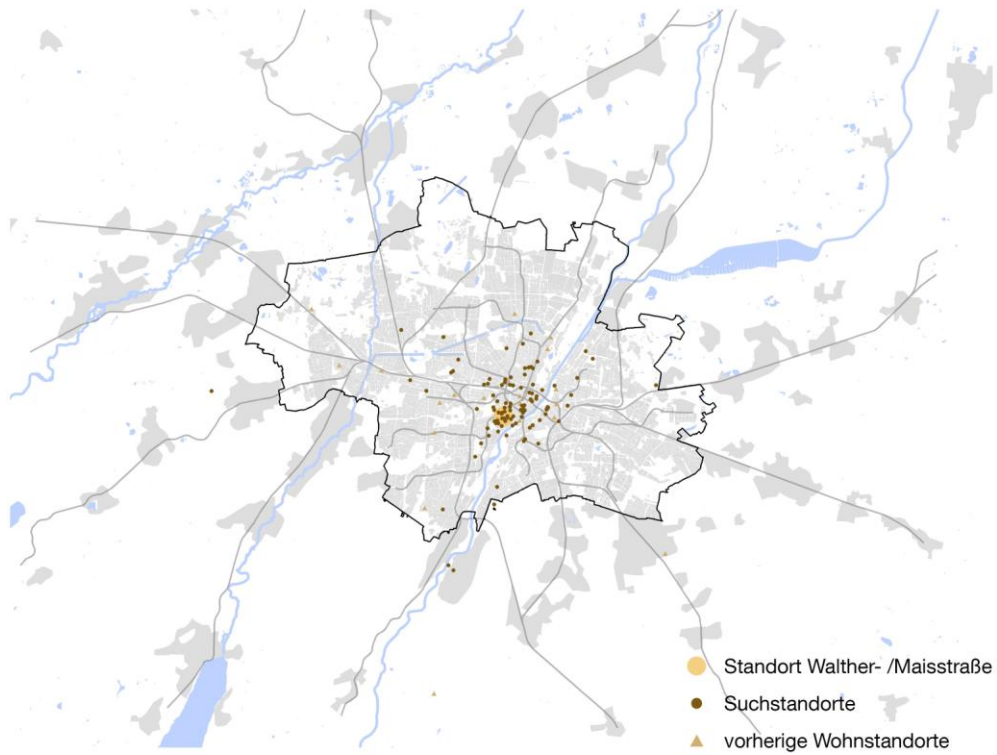


Abbildung 141: Suchgeschichtenkarte München Walther-/Maistraße.

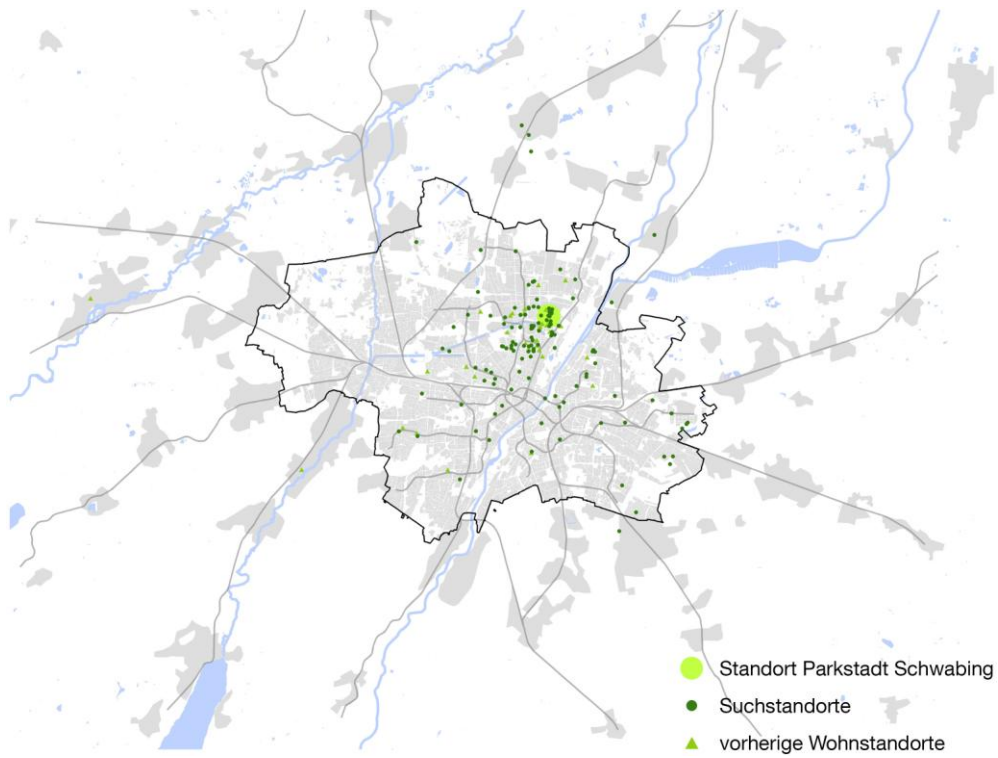
Suchgeschichtenkarten Standorte Stadt München

Abbildung 142: Suchgeschichtenkarte München Parkstadt Schwabing.

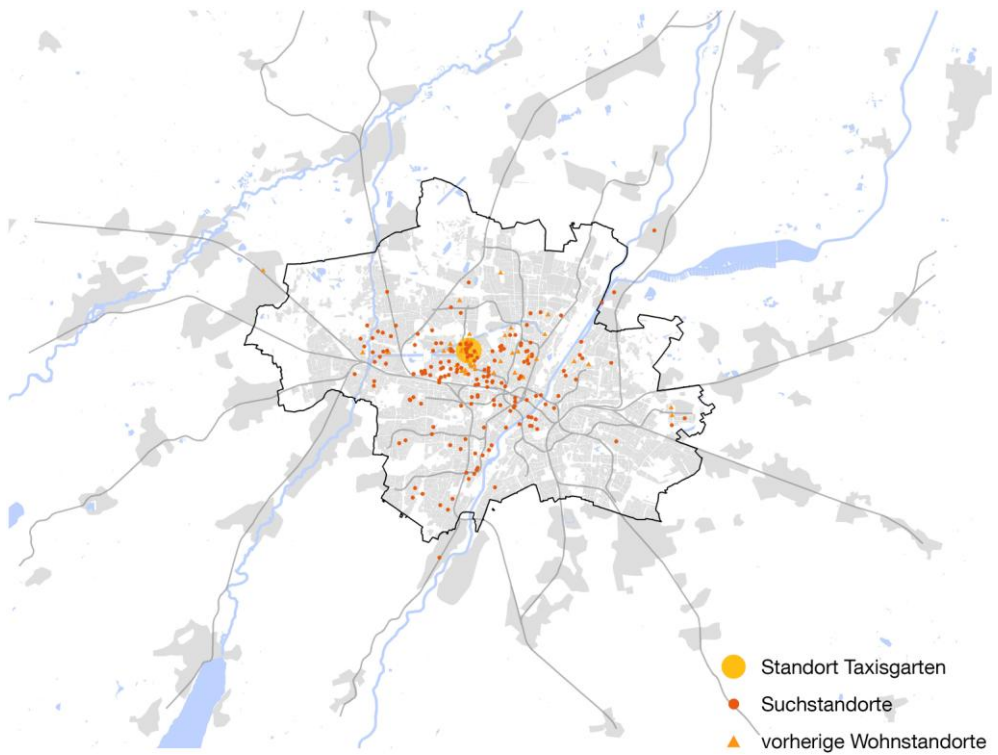


Abbildung 143: Suchgeschichtenkarte München Taxisgarten / Gern 64.

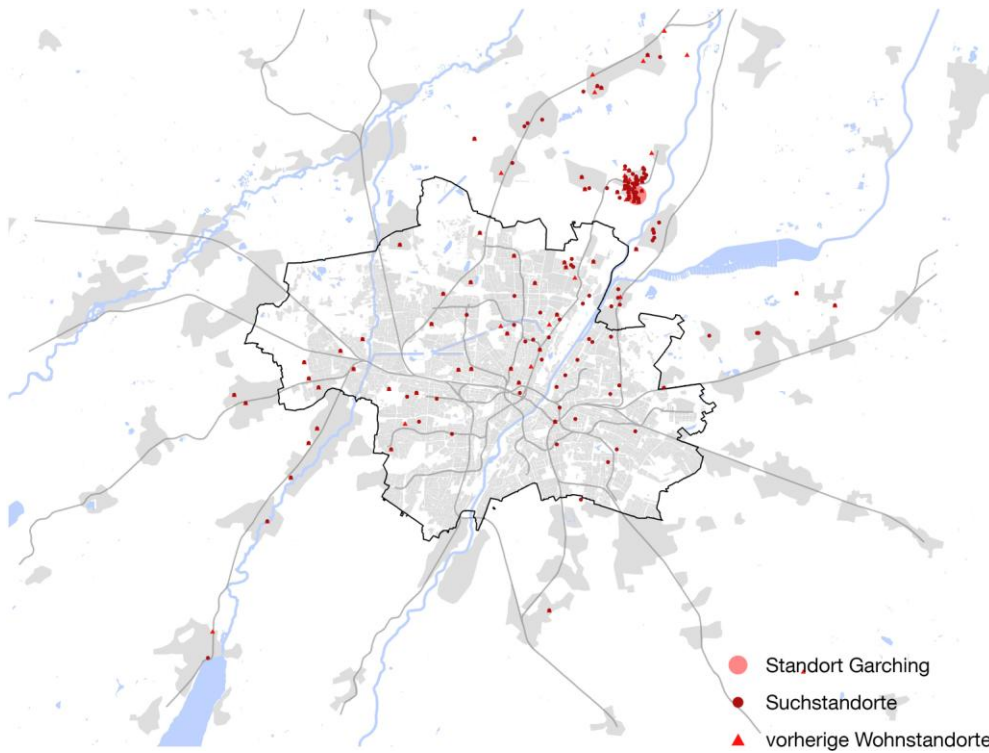
Suchgeschichtenkarten Standorte Region München

Abbildung 144: Suchgeschichtenkarte Garching Prof.-Angermaier-Ring / Am Mühlfeld.

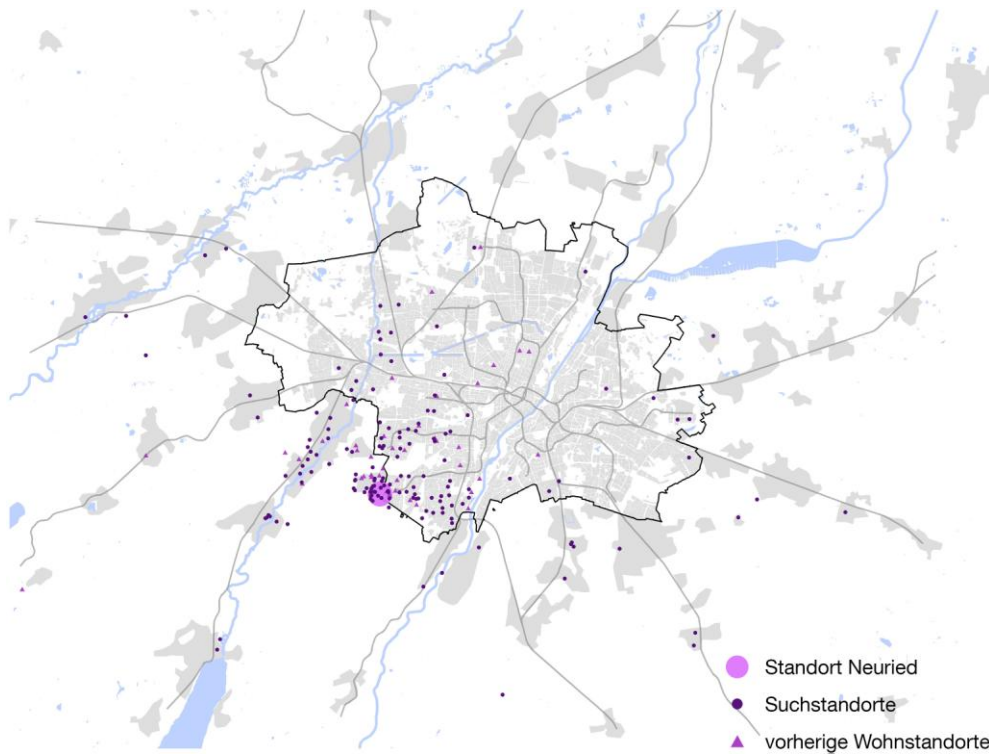


Abbildung 145: Suchgeschichtenkarte Neuried Zugspitzstraße.

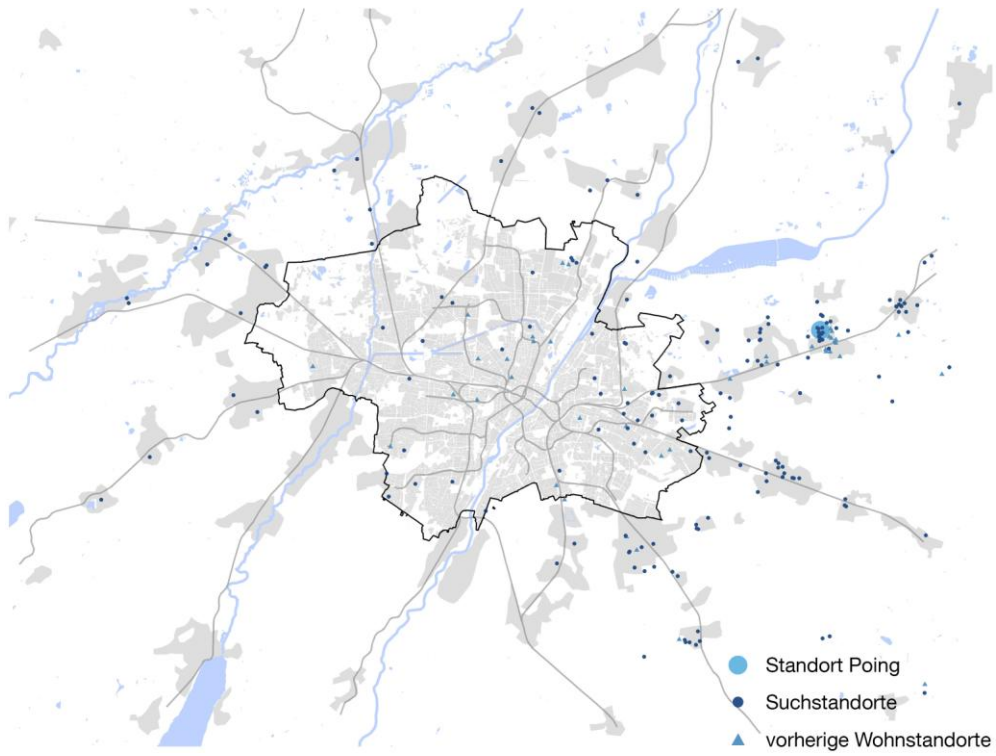
Suchgeschichtenkarten Standorte Region München

Abbildung 146: Suchgeschichtenkarte Wohnstandort Poing Zauberwinkel

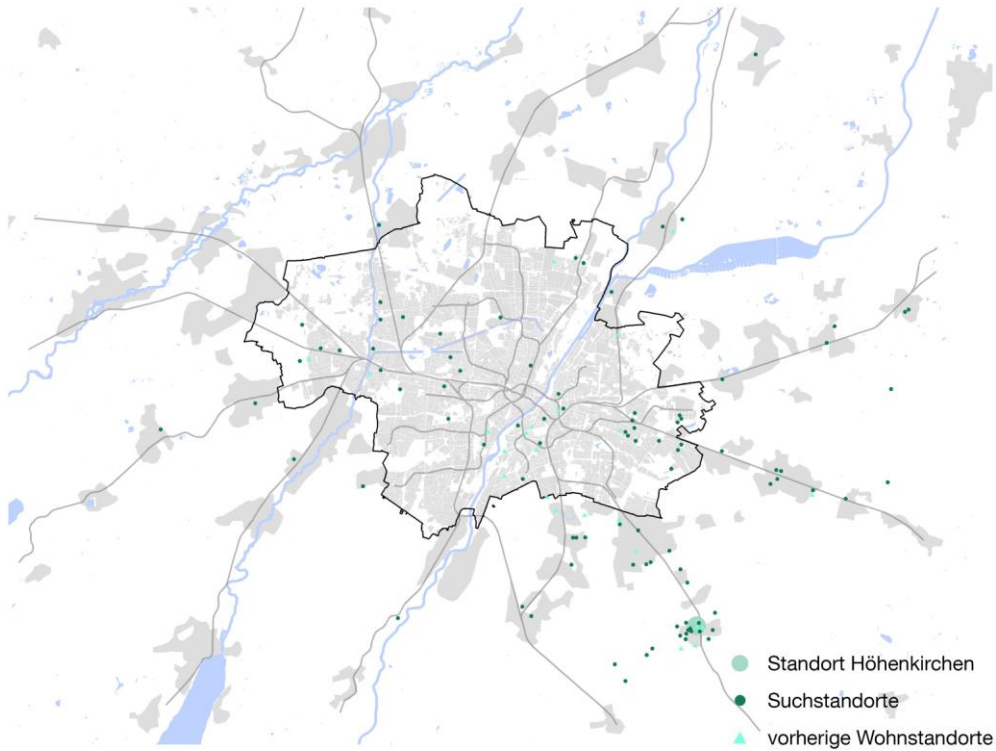


Abbildung 147: Suchgeschichtenkarte Höhenkirchen Gartenpark.

München Walther-/Maistraße: Hauptsache zentral



Abbildung 148: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Walther-/Maistraße.

Die zentrale Lage benennen die Wohnungsfinder am Neubaustandort Walther-/Maistraße als entscheidenden Vorteil ihrer Wohnentscheidung. „Nähe zum Stadtkern, zentrumsnah, alles zu Fuß erreichbar, Stadtmitte, City Lage“: so lauten die Argumente in den Worten der Finder. Im Vergleich der acht Einzelstandorte trifft „zentral gelegen“ auf diesen Standort am stärksten zu. Gleichzeitig wird diese Wohnlage als überdurchschnittlich „lebendig, durchmischt“, „vielfältig, abwechslungsreich“ und „chic, angesagt“ wahrgenommen.

87 % der Befragten am Standort Walther-/Maistraße sind Eigentümer. Dennoch benennen nur gut 47 % der Finder den Umzugsgrund „Wunsch nach Eigentum“ – deutlich weniger als an den Vergleichsstandorten. Gleichzeitig zeigen sich mit knapp 8 Monaten eine unterdurchschnittliche Suchdauer sowie eine räumlich sehr stark fokussierte Wohnungssuche. Die mittlere Distanz der Suchstandorte zum gefundenen Wohnstandort beträgt 2,2 km – anstelle von durchschnittlichen 5,8 km im gesamten Daten-Sample. Die Wohnungsfinder haben an dem hoch zentralen Standort relativ schnell zugeschlagen, waren dabei aber vermutlich weniger auf ein ganz bestimmtes Viertel festgelegt. Eigentum war ihnen Mittel zum Zweck.

In den Suchgeschichten liegt der gefundene Wohnstandort Walther-/Maistraße im Mittel näher an der City München als die Suchstandorte. 56 % der Finder haben ihren vorherigen Wohnstandort außerhalb des Mittleren Rings, nur 32 % der Befragten haben bereits zuvor im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings gewohnt. Die Lage der vorherigen Wohnstandorte und der Suchstandorte deutet damit auf einen Prozess der Rekonzentration – oder kleinräumigen Reurbanisierung – der Wohnungsfinder. „Zentralität“ ist der Dreh- und Angelpunkt ihrer Suchgeschichten.

Die Wohnungsfinder am Standort Walther-/Maistraße leben im Vergleich mit den anderen Standortportraits besonders häufig in Single- und Paarhaushalten. Nur 21 % der Antwortenden leben in Familien. Gleichzeitig ist diese Zielgruppe im Quervergleich älter. Der durchschnittliche Kaufpreis von knapp 4.760 Euro pro Quadratmeter ist der höchste der acht Standortportraits. 48 % der Antwortenden verfügen über ein Haushaltseinkommen von mehr 5.000 Euro netto – Rang zwei hinter dem Neubaustandort Taxisgarten / Gern 64.

Nur für 67 % der Befragten in der Walther-/Maistraße ist die Erreichbarkeit mit dem Auto ein wichtiges Kriterium der Wohnentscheidung – ein geringer Anteil im Quervergleich der Standorte. Hingegen geben 96 % der Antwortenden – das ist ein überdurchschnittlicher Wert – die Nähe zum ÖPNV als wichtiges Kriterium an.

Die gemeinschaftlichen Freiflächen in der Wohnanlage sind nur für 27 % der Wohnungsfinder wichtig, bei der Nähe zu Grün in der Umgebung sind es hingegen 89 %. Der Anteil der Unzufriedenen liegt bei beiden Kriterien unter 4 %. Die Wohnungsfinder ziehen die Konsequenzen der baulichen Dichte dieser hoch zentralen Lage, indem sie die Bedeutung der Freiflächen in der Wohnanlage herabstufen – damit treffen sie auch eine realistische Einschätzung des vorhandenen Freiraumangebots.

München Walther-/Maistraße

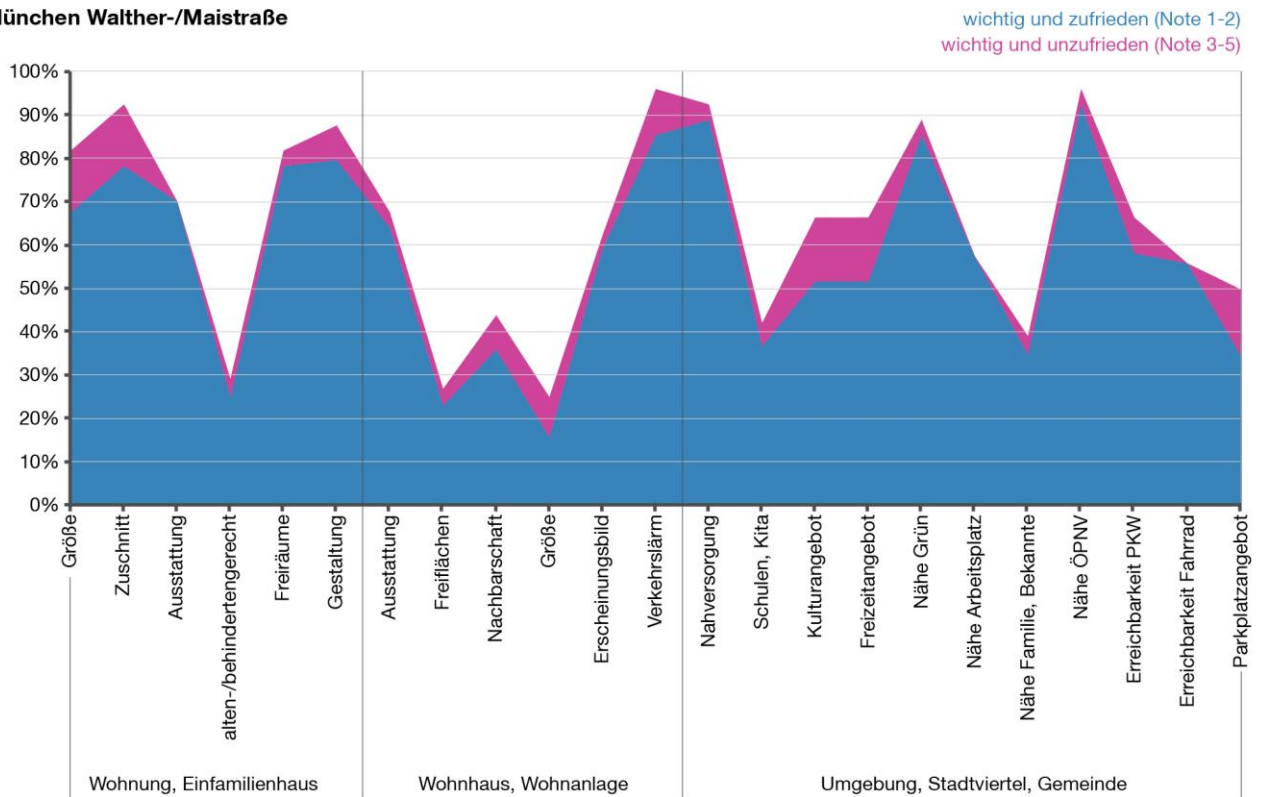


Abbildung 149: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=32.

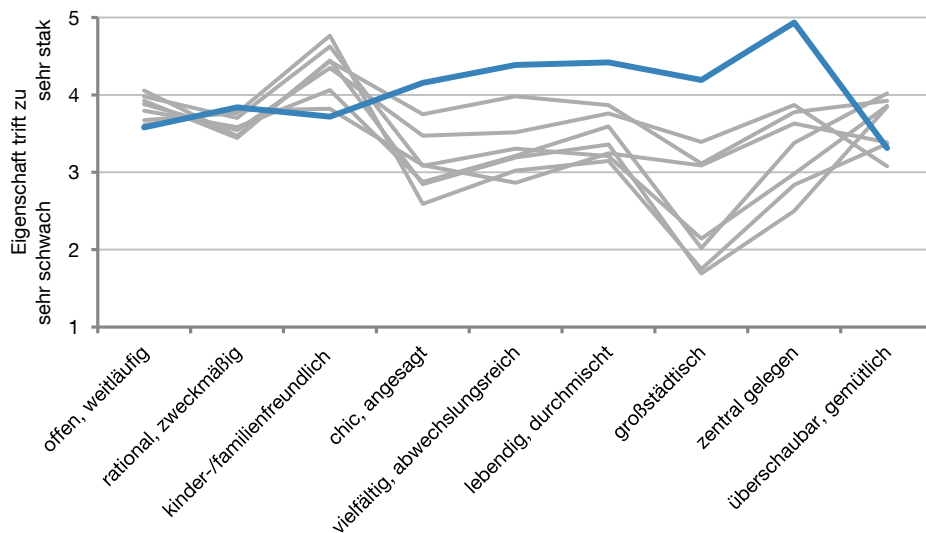


Abbildung 150: Charakterisierung Wohnumgebung Wohnstandort Walther-/Maistraße, n=32.

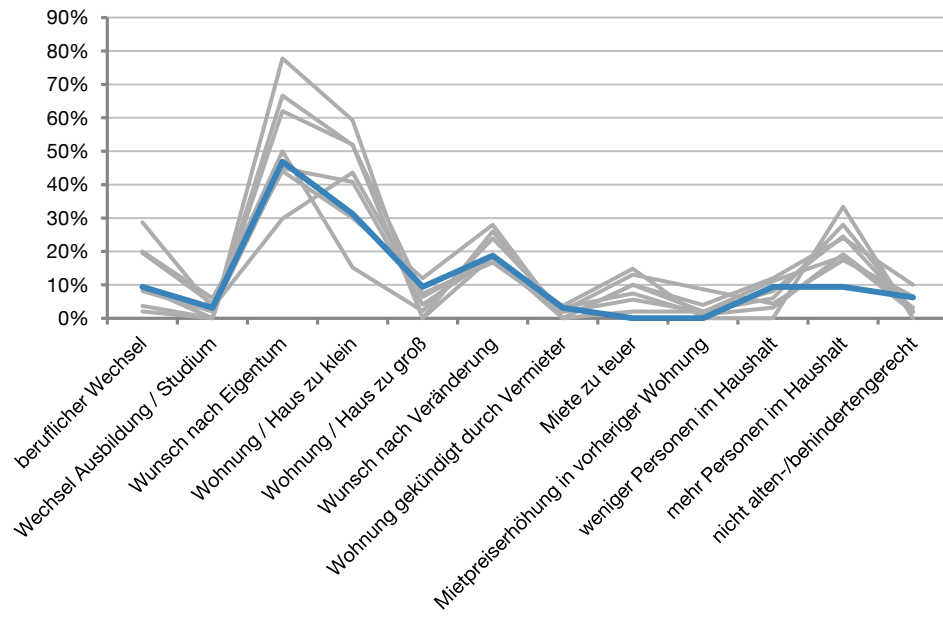


Abbildung 151: Anlass der Wohnungssuche für den Wohnstandort Walther-/Maistraße, n=32.

München Taxisgarten / Gern 64: Endlich im Quartier gefunden



Abbildung 152: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Taxisgarten / Gern 64.

Am Standort Taxisgarten / Gern 64 stehen zahlreiche Vorteile der Wohnentscheidung – Architektur und Atmosphäre, große helle Neubauwohnungen, Nähe zu Grün und ein attraktives Viertel – einem wesentlichen Nachteil, nämlich dem Verkehrslärm, entgegen. Die Befragten nehmen die Nähe zum Mittleren Ring als Defizit deutlich wahr, der Ring liegt in „Hörweite“, ist „lauter als erwartet“ und die Wohnungsfinder sehen sich von Feinstaubbelastungen betroffen.

Architektur und Atmosphäre werden mit folgenden Attributen belegt: „moderne Anmutung, sehr schön gestaltete Anlage, hohe Designqualität, Ambiente, sehr gemütlich, Wohlfühlen, hohe Lebensqualität, Flair, schick, toller Grundriss, wunderschöne lichtdurchflutete Wohnung, familiäre Atmosphäre“. Das Stadtviertel wird wahrgenommen als: „gewachsenes Wohnviertel, urbane Mischung, nette Kneipen, abwechslungsreich, gut gemischt, immer was los, Shopping, Cafés und Kultur, U-Bahn in Reichweite“.

Im Suchverlauf der Befragten zeigt sich eine überdurchschnittliche Suchdauer von 16 Monaten. Gleichzeitig verläuft die Suche räumlich stark konzentriert. Die räumliche Distanz zwischen gefundenem und vorherigem Wohnstandort ist mit gut 3,2 km sehr gering. 55 % der Befragten haben ihren vorherigen Wohnstandort im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings. Ebenso liegt die Distanz zwischen Suchstandorten und gefundenem Wohnstandort mit knapp 3,6 km deutlich unter dem Durchschnitt im Daten-Sample. Im Suchverlauf gewinnen die Wohnungsfinder leicht an Zentralität zur City und deutlich in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen. Der Wohnstandort Taxisgarten / Gern 64 bedient eine lokale, nicht gestillte Nachfrage in einem gewachsenen Stadtviertel. Die Suchenden nehmen für die Wunschlage eine deutlich längere Suche in Kauf.

Unter den Antwortenden ist der Anteil der 41 bis 60-Jährigen mit 53 % und der Anteil der Familien mit 49 % besonders hoch. Der Wunsch nach Eigentum ist neben dem Wunsch nach mehr Wohnfläche ein besonders wichtiger Anlass der Suche. 87 % der Befragten sind Eigentümer. Der Standort Taxisgarten / Gern 64 liegt bei allen Flächenwerten im Vergleich der vier Standortportraits der Stadt München vorne: Im Taxisgarten / Gern 64 haben die Befragten absolut die größten Wohnflächen, die Wohnungsfinder realisieren 12 Quadratmeter mehr Wohnfläche als zu Beginn der Wohnungssuche gewünscht und vergrößern sich gegenüber dem vorherigen Wohnstandort um gut 20 Quadratmeter.

Gleichzeitig zahlen die Wohnungsfinder mit durchschnittlich knapp 620.000 Euro im Standortvergleich die höchsten absoluten Kaufpreise, die zweithöchsten Kaufpreise pro Quadratmeter und gut 54.000 Euro mehr auf den absoluten Preis als zu Beginn der Suche beabsichtigt. Im Standortvergleich haben die Befragten am Taxisgarten / Gern 64 das höchste Einkommen: 55 % verfügen über ein Haushaltseinkommen von über 5.000 Euro netto monatlich.

Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist den Befragten im Taxisgarten / Gern 64 wichtiger als die mit dem Auto. Diese Präferenz ist weniger auf eine wirtschaftliche Notwendigkeit zurück zu führen, als vielmehr auf einen bestimmten Lebensstil und auf die vorhandene Siedlungsstruktur des dichten, gut ausgestatteten Wohnviertels in Fahrraddistanz zu den Stadtgebieten innerhalb des Mittleren Rings.

München Taxisgarten

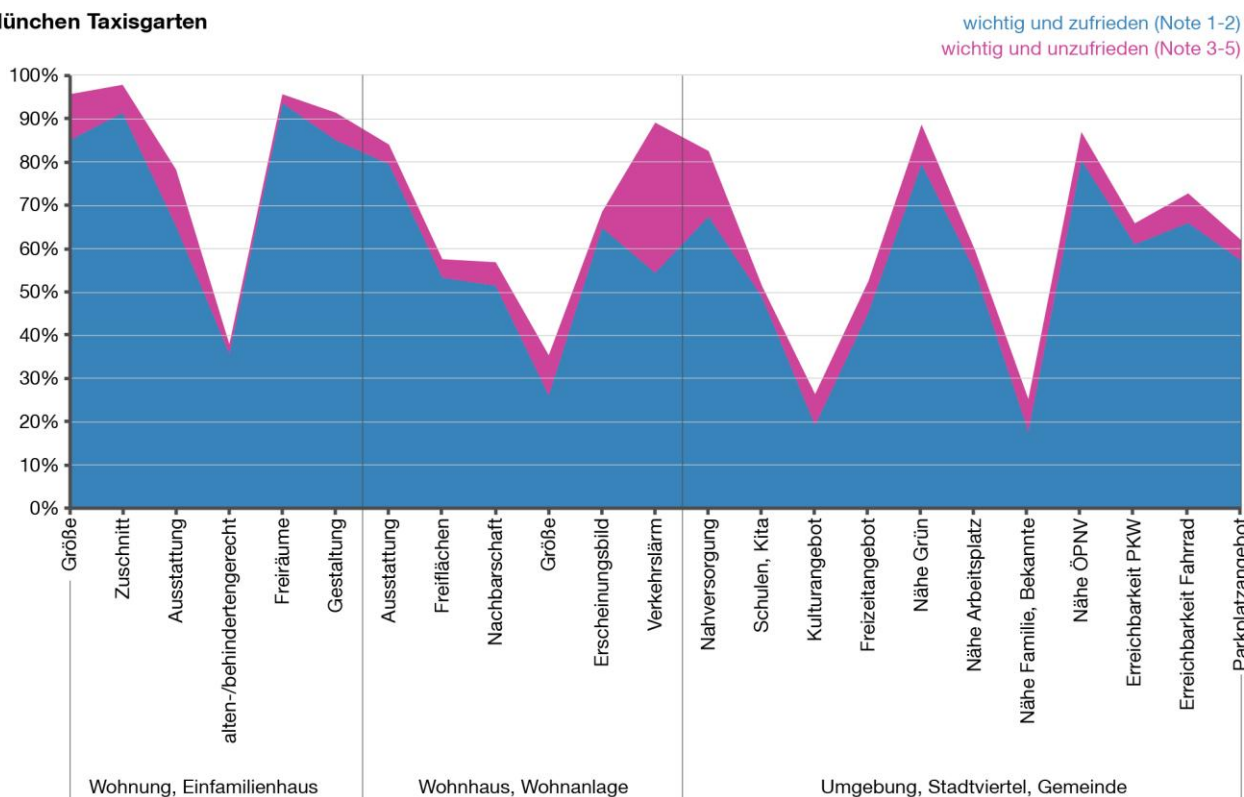


Abbildung 153: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=54.

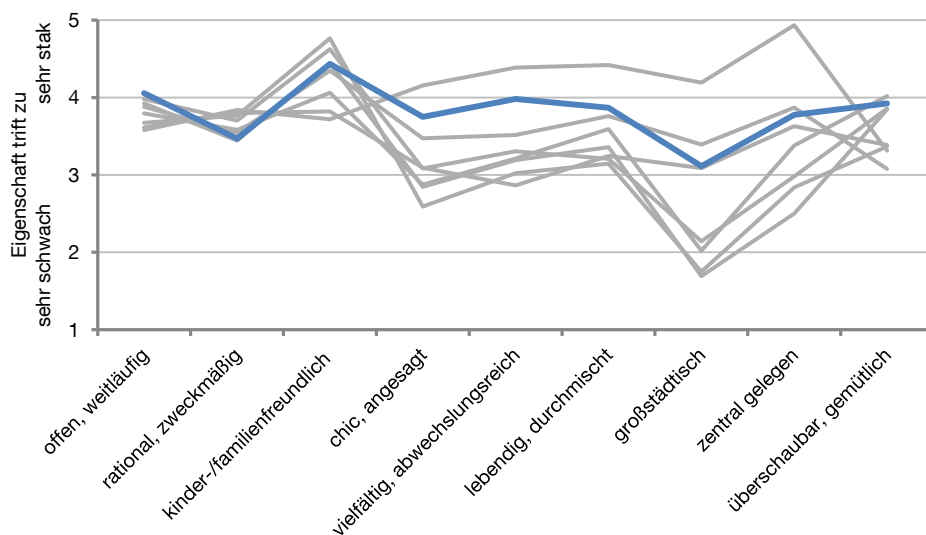


Abbildung 154: Charakterisierung Wohnumgebung Wohnstandort Taxisgarten / Gern 64, n=54.

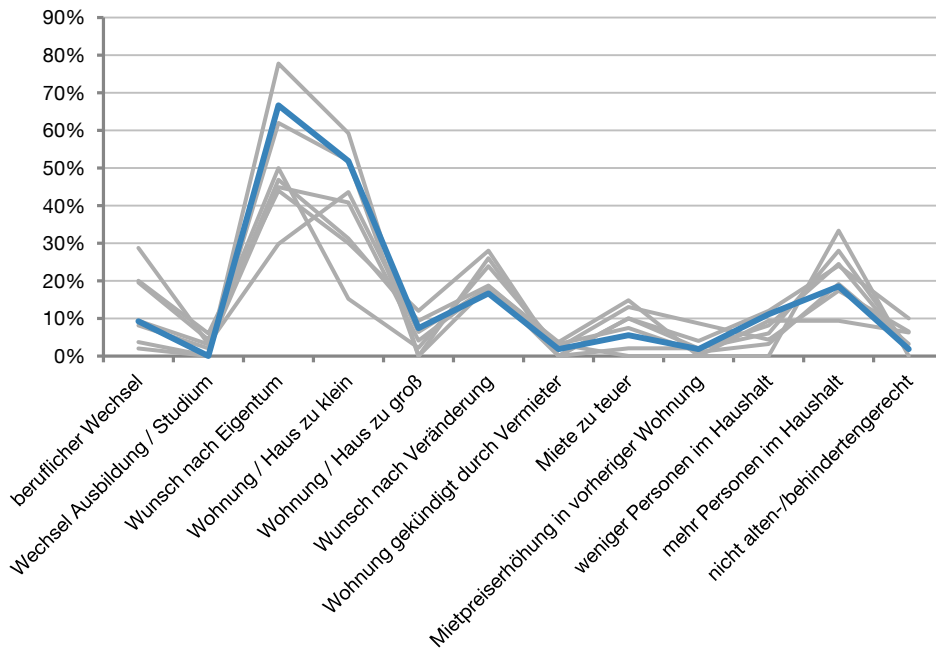


Abbildung 155: Anlass der Wohnungssuche für den Wohnstandort Taxisgarten / Gern 64, n=32.

München Hirschgarten: Zentral, grün, schlecht ausgestattet



Abbildung 156: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Hirschgarten.

Im Standortvergleich leben die befragten Wohnungsfinder im Hirschgarten in besonders jungen Haushalten, mit einem hohen Anteil von Paaren (44 %) und Familien (36 %). Die Antwortenden am Hirschgarten sind zu 70 % Mieter und zu 20 % Personen, die in geförderten Wohnungen leben. Das Haushaltseinkommen netto der Befragten ist im Standortvergleich deutlich niedriger.

Die Suchgeschichten der Wohnungsfinder im Hirschgarten zeigen kein Suchmuster, das in bestimmten Quartieren verankert ist. Die mittlere Suchdistanz beträgt 4,2 km und die durchschnittliche Distanz zwischen gefundenem und vorherigem Wohnstandort 6,0 km. Der Wohnstandort Hirschgarten liegt im Durchschnitt näher an der City als die alternativen Suchstandorte. Mit der Entscheidung für den Hirschgarten rekonzentrieren sich die Finder somit auf einen vergleichsweise zentralen Standort. Besonders deutlich ist der Zentralitätsgewinn im Suchprozess in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen.

Die gute Anbindung und zentrale Lage wird als wesentlicher Vorteil des Standorts genannt. Nur der Standort Walther-/Maistraße wird als zentraler gelegen wahrgenommen. Diese Einschätzung stützt sich vor allem auf den ÖPNV und nur in geringem Maße auf die Anbindung mit dem Auto. Über 95 % der Befragten ist die Nähe zu ÖPNV wichtig bei gleichzeitig sehr hoher Zufriedenheit.

In der zentralen Lage Hirschgarten zahlen Wohnungsfinder deutliche Aufschläge auf das zu Beginn der Suche selbst gesetzte Budget: Im Durchschnitt zahlen Käufer 48.000 Euro mehr als gewünscht und Mieter monatlich 158 Euro mehr. Den zu hohen Preis nennen die Finder als zweitgrößten Nachteil der Wohnentscheidung: „teuer, sehr teuer, Miete höher als andere Angebote, Nähe Neuhausen / Nymphenburg zu teuer, extrem teuer, übersteuert“.

Gleichzeitig legen die Befragten bei der Wohnfläche deutlich zu: Sie finden knapp 12 Quadratmeter mehr Wohnfläche als zuvor und 5,5 Quadratmeter mehr als anfänglich gewünscht. 44 % der Befragten gaben „Wohnung zu klein“ und 20 % „mehr Personen im Haushalt“ als Umzugsgrund an. Die Wohnungsgröße wird als wesentlicher Vorteil der Wohnentscheidung genannt: „großzügige, größere Wohnung, viel Platz, jedes Kind hat eigenes Zimmer, geräumig, groß“.

Das Grün- und Freizeitangebot in der Nähe zu Hirschgarten und Nymphenburger Schlosspark wird als der herausragende Vorteil der gefundenen Wohnsituation empfunden. Große Unzufriedenheit herrscht hingegen mit der Nahversorgung. 70 % der Befragten ist Nahversorgung wichtig, allerdings sind 47 % unzufrieden. „Noch keine Geschäfte, nicht mal ein Bäcker“, diese Aussage deutet auf eine zweifache Erwartungshaltung. Bei der Wohnentscheidung haben die Wohnungsfinder ein deutlich anderes Ausstattungsniveau erwartet als sie zum Einzug vorfanden. Gleichzeitig erwarten sie ein in Zukunft besseres Angebot. Ebenso benennen

die Befragten Defizite im sozialen Bereich, insbesondere bei Schulen und Kindergartenplätzen und mit der Nachbarschaft.

Nachteile des Charakters der Wohnanlage nennen 19 % der Befragten: „Siedlungscharakter, sterile Umgebung, keine gewachsene Struktur, Schlafstadt, langweilige, phantasielose Architektur, Viertel noch am Entstehen“.

München Hirschgarten

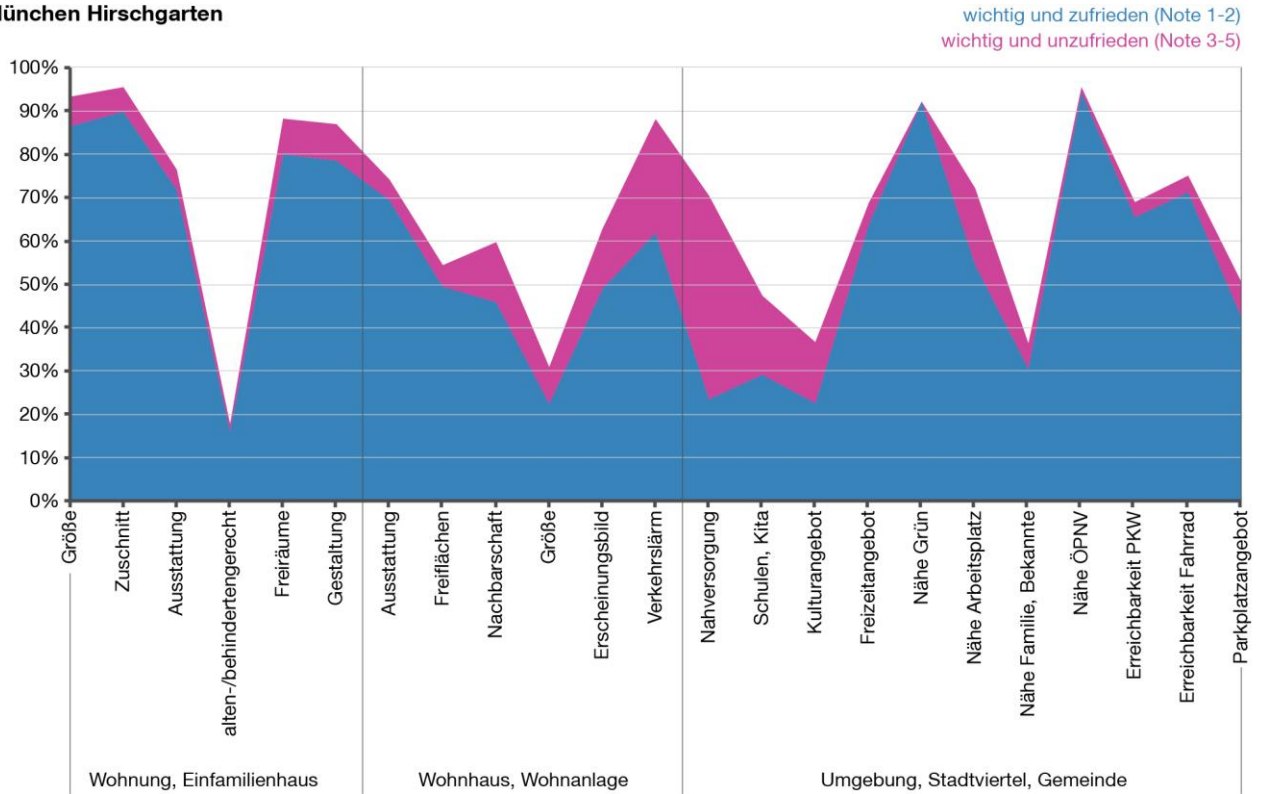


Abbildung 157: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=94.

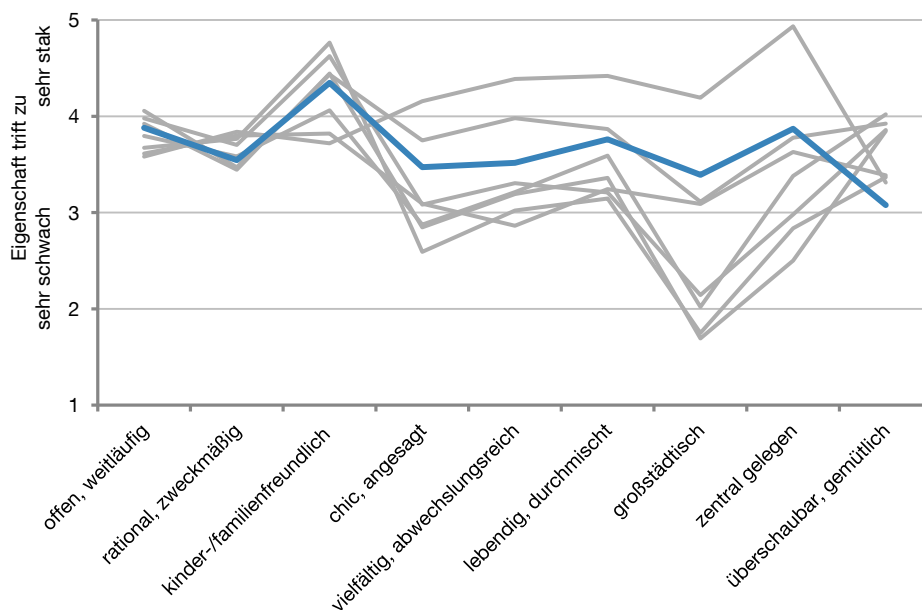


Abbildung 158: Charakterisierung Umgebung Wohnstandort Hirschgarten, n=91.

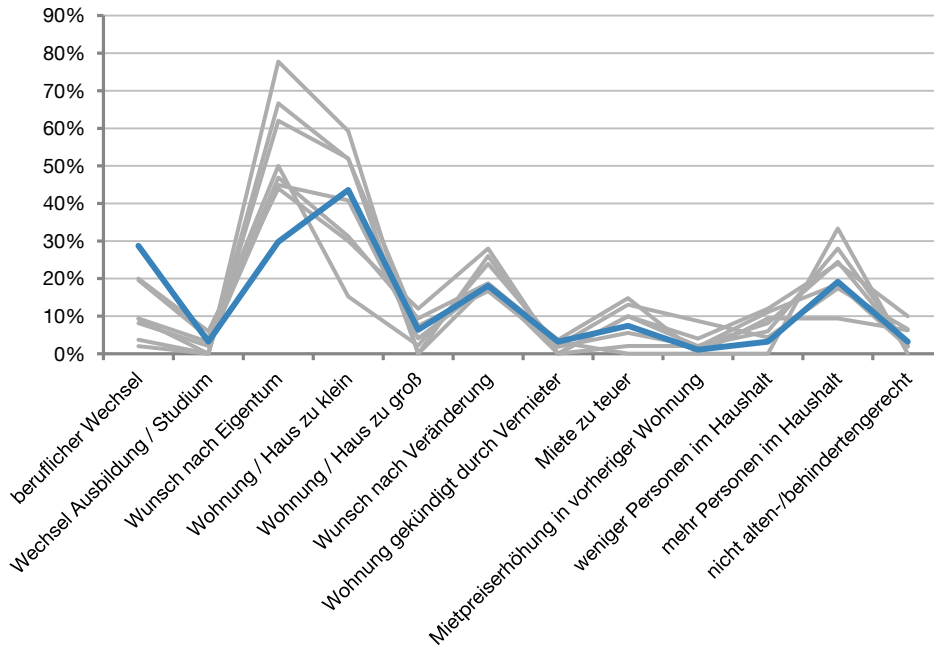


Abbildung 159: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Hirschgarten, n=94.

München Parkstadt Schwabing: Mehr Park als Stadt



Abbildung 160: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Parkstadt Schwabing.

Wohnungsfinder nennen in der Parkstadt Schwabing die gute Anbindung einen wesentlichen Vorteil der Wohnentscheidung. Damit ist nicht nur die Tram-Bahn Linie gemeint, sondern auch die Nähe zu Autobahn und Flughafen. Vom Quartier aus liegen in der Wahrnehmung der Befragten Innenstadt und Autobahn gleichermaßen vor der Haustür.

Tatsächlich hatten viele Wohnungsfinder ursprünglich in zentraleren Lagen in Schwabing gesucht. Anstelle der Wunschlage haben sie die Parkstadt als Alternative entdeckt. 49 % der Befragten hatten ihren vorherigen Wohnstandort im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnungsfinder nehmen im Suchverlauf deutliche Zentralitätsverluste bei der Nahversorgung in Kauf wie auch beim ÖPNV in einem Umkreis von 1200 bis 1800 m. Abgesehen von der direkten Tram-Anbindung ist die Netzdichte der ÖPNV-Haltestellen geringer. So gibt es unter den Antwortenden neben der Wahrnehmung „gut angebunden“ auch die gegenteilige Einschätzung „peripher“: „nicht zentral, nicht innerhalb Mittlerer Ring, Abstand zu Unterhaltungsangeboten, Entfernung zur Innenstadt, Distanz zur City“.

Mit den ursprünglichen Suchstandorten in Schwabing verbinden sich nicht nur Erwartungen an Anbindung und funktionale Ausstattung, sondern auch an den Charakter des Stadtviertels. Diese Erwartungen werden mit der Wohnentscheidung oft nicht erfüllt. Wohnungssuchende in der Parkstadt fragen nicht nur Wohnungen, sondern auch Stadt nach. Folgende Punkte werden als Nachteile empfunden: „keine interessanten Kneipen / Restaurants / Treffpunkte, wenig kulturelles Angebot, wenig Freizeitangebot für Erwachsene, Trümmerlandschaft auf lange Sicht, gewisse Anonymität, langweilige Architektur, kein gewachsenes Viertel“. „Ich bin aus einem sehr lebendigen und gewachsenen Viertel – dem Westend – in ein steriles Wohn- und Industriegebiet umgezogen“, so umreißt ein Befragter seine Suchgeschichte. Ebenso benennen die Wohnungsfinder die Nahversorgung als Standortnachteil.

Welche Vorteile haben die Wohnungsfinder überzeugt? Überdurchschnittliche 44 % der Finder sind Singles, das Alter der Haushalte ist im Standortvergleich überdurchschnittlich hoch. Gefunden haben die Antwortenden vergleichsweise niedrige absolute Kaufpreise und Kaufpreise pro Quadratmeter sowie relativ günstige Mietpreise. An diesem Standort finden sich die geringsten Aufschläge auf die anfänglich gewünschten Kaufpreise. Das Grün- und Freizeitangebot wird mit der Nähe zum Englischen Garten und vielen Grünflächen im Quartier als Vorteil benannt. Darüber hinaus haben die Finder der Neubau an sich sowie Größe und Platz der Wohnung überzeugt.

In der Wahrnehmung jedoch bewerten die Wohnungsfinder jedoch die Wohnung im Vergleich der Standortportraits als am stärksten gewöhnlich und alltäglich und am wenigsten großzügig, attraktiv, chic, ästhetisch und wohnlich. Die Umgebung wird vor allem als „zweckmäßig, familienfreundlich und zentral“ charakterisiert, weniger als „chic, vielfältig, abwechslungsreich, großstädtisch“ – gleichzeitig aber auch nicht als besonders „überschaubar und gemütlich“.

München Parkstadt Schwabing

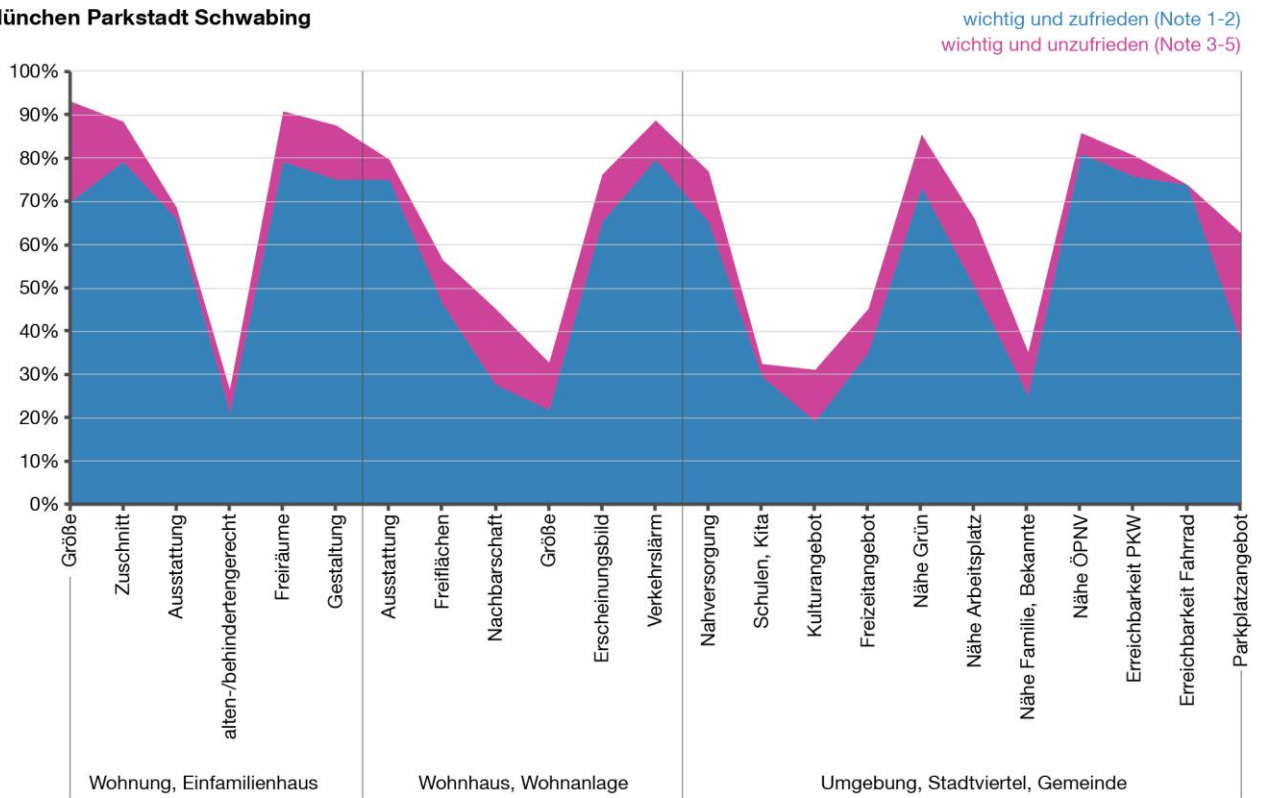


Abbildung 161: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung Parkstadt Schwabing, n=46.

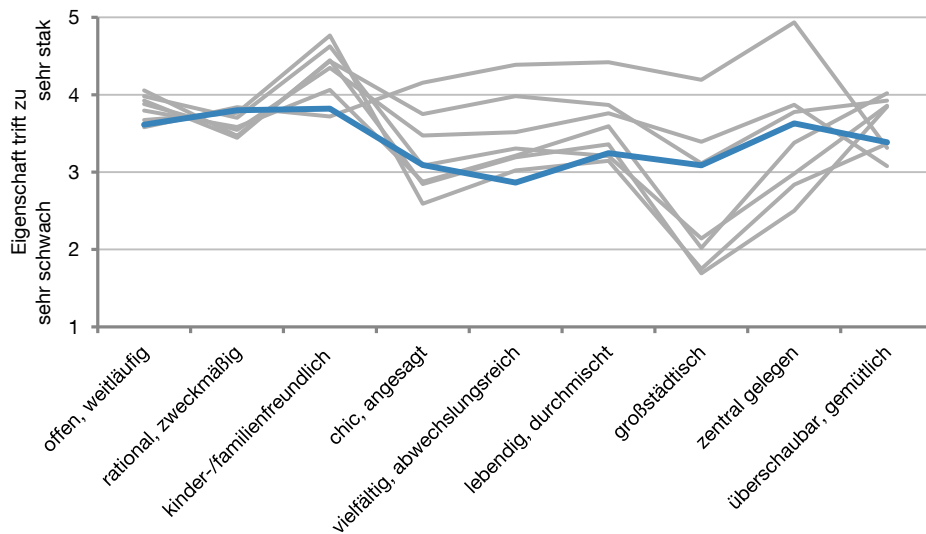


Abbildung 162: Charakterisierung Wohnumgebung Standort Parkstadt Schwabing, n=43.

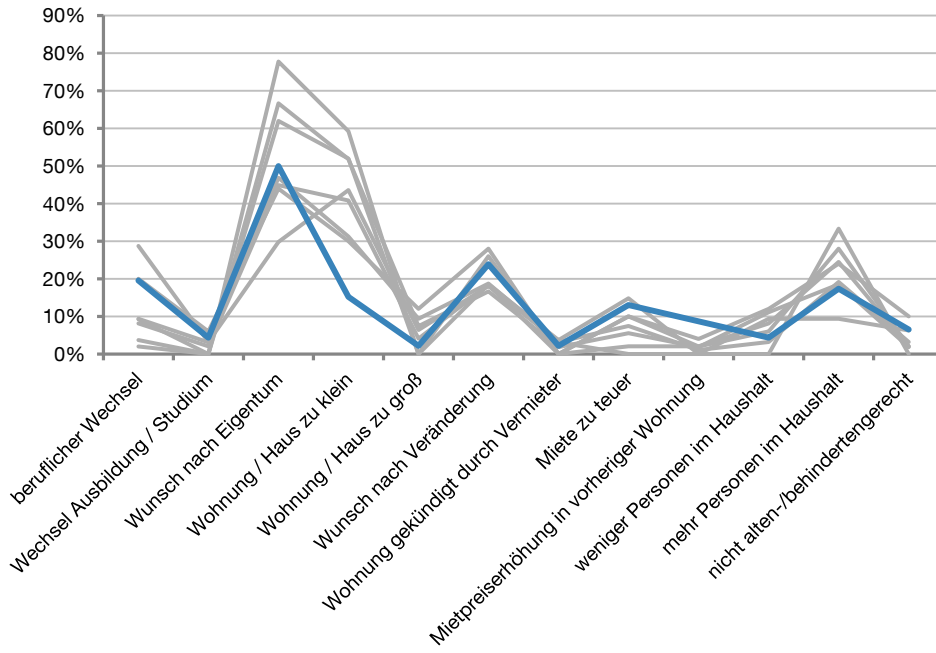


Abbildung 163: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Parkstadt Schwabing, n=46.

Neuried: Stadtrand gesucht und gefunden



Abbildung 164: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Neuried.

Wohnungsfinder am Neubaustandort Neuried Zugspitzstraße – 44 % Familien und 49 % Paare – hat das Grün- und Freizeitangebot vor den Toren der Stadt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn überzeugt. Sie benennen die Vorteile: „direkt am Wald, nah am Wald, Wald vor der Haustür, viel Natur, sehr gute Sportangebote, Fahrradfahren und Joggen im Grünen“. 46 % der befragten Wohnungsfinder in Neuried hatten ihren vorherigen Wohnstandort im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings. Die Befragten haben gezielt nach einer neuen Wohnlage im südlichen, äußeren Stadtgebiet München und im Würmtal gesucht. Im inneren Stadtgebiet haben sie kaum Wohnungen besichtigt. In Neuried ziehen Städter bewusst an den Stadtrand, sofern man Neuried als Teil des kontinuierlichen Siedlungsgebiets der Stadt München begreift.

Beim Umzug haben die Haushalte ihre Wohnfläche um rund 32 Quadratmeter vergrößert. Das neue Angebot an Wohnfläche ist ein wichtiger Vorteil der Wohnentscheidung, wenn es auch noch größer hätte sein können. Die Bewertung schwankt zwischen „viel Platz und Bewegungsraum“, „großzügige Platzverhältnisse“, „mehr Wohn- und Kellerfläche“ einerseits und „ein Raum zu wenig“ „fehlendes Kinderzimmer“, „kleiner als gewünscht“, „eher klein“, „kleine Räume“ andererseits.

49 % der Wohnungsfinder wohnen im Einfamilienhaus. Garten und Balkon gehören zu den wesentlichen Vorteilen der Wohnentscheidung. Kinder- und Familienfreundlichkeit ist die am stärksten zutreffende Eigenschaft auf Wohnanlage und Umgebung. Dabei finden sich unter den Befragten am Standort Neuried mit 68 % deutlich mehr Mieter als Käufer. Das Entscheidungsmotiv einer kinderfreundlichen Wohnumgebung in unmittelbarer Nähe zur Natur zeigt sich in Neuried auch unabhängig vom Motiv der Eigentumbildung. Damit unterscheidet sich der Standort Neuried deutlich von den Standorten Poing und Höhenkirchen.

Zu den Nachteilen der Wohnentscheidung wird der Charakter der Wohnanlage gezählt mit Nennungen wie: „kein Ortszentrum, Ort nicht so attraktiv, fehlende Kneipen, überhaupt nichts los, keine Atmosphäre im Außenraum, niedrige Bäume“. Die Wohnungsfinder nehmen darüber hinaus städtebauliche Mängel wahr wie zum Beispiel „zu dichte Bebauung, viel zu eng bebaut, kaum Blick auf den Wald, wenig Parkplätze, keine Bürgersteige, gefährliche stark befahrene Straße in Neuried“.

Neuried Zugspitzstraße

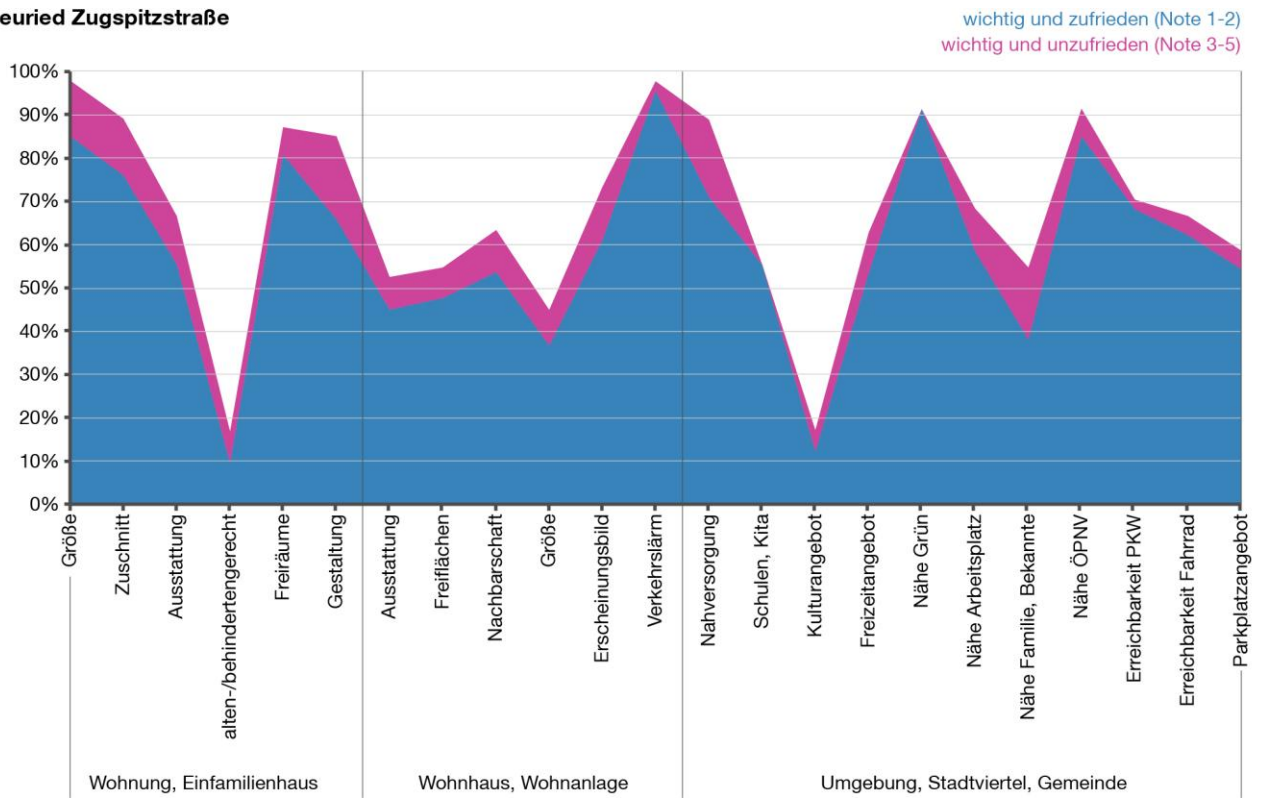


Abbildung 165: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=49.

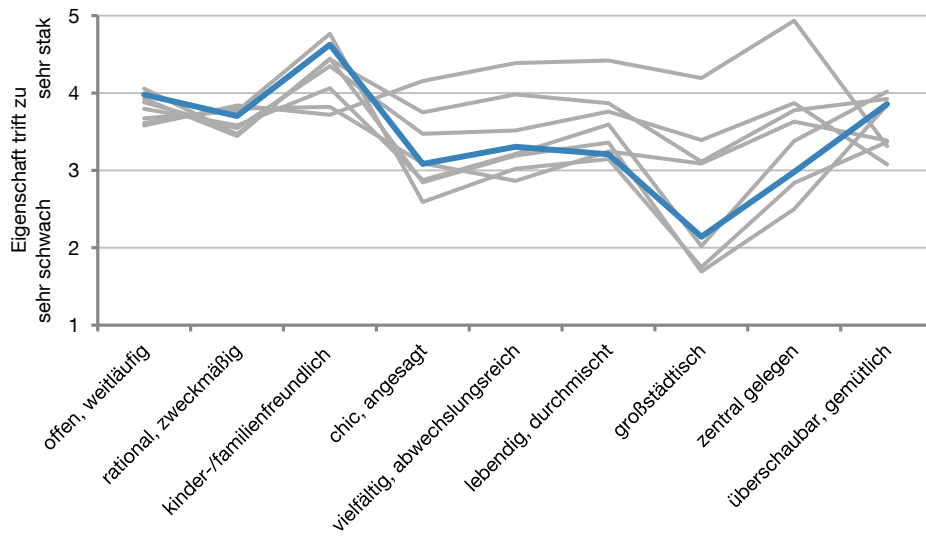


Abbildung 166: Charakterisierung Umgebung Wohnstandort Neuried, n=48.

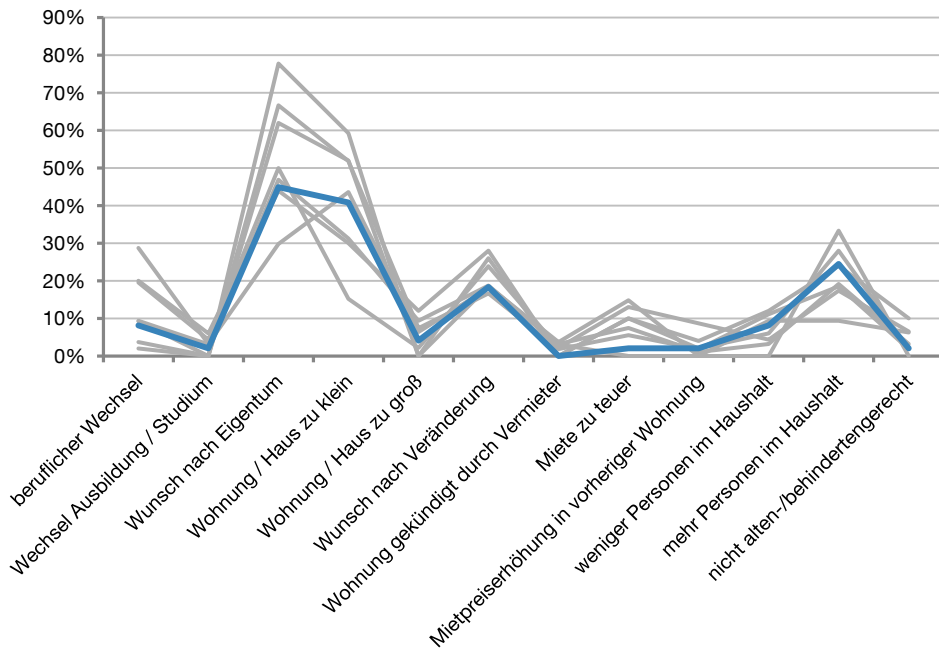


Abbildung 167: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Neuried, n=49.

Garching: Am Ort konzentriert



Abbildung 168: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Garching.

Der Wohnstandort Garching Prof.-Angermaier-Ring und Mühlfeldweg bedient eine lokale Nachfrage nach einem zentralen und gut angebotenen Wohnstandort in der Region in Nähe zum Arbeitsplatz. Dafür zahlen die Wohnungsfinder höhere Preise pro Quadratmeter und beschränken sich in der Wohnfläche.

Unter den Befragten finden sich mit einem Anteil von 45 % besonders viele Paare und nur zu 32 % Familien. Damit ist das Neubaugebiet in Garching kein ausgeprägter Familienstandort. Der Anteil der Mieter ist mit 40 % im Quervergleich der Region überdurchschnittlich hoch. Am Wohnstandort finden sich fast ausschließlich Wohnungen.

Der Wohnstandort Garching weist mit 64 % der Befragten den größten Anteil von Umzügen innerhalb der Region auf und mit 20 % den geringsten Anteil von Zuzügen aus dem Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings. Die Suchdauer liegt mit gut 9 Monaten unter dem Durchschnitt der Region von 10,5 Monaten. Die mittlere Distanz zwischen Wohn- und Suchstandorten beträgt 6,3 km, das ist die geringste Distanz im Vergleich aller vier Standortportraits der Region und deutlich weniger als der regionale Durchschnitt von 8,3 km.

Die „Lage am Ort“ war für viele Befragte ein wichtiger Vorteil der Wohnentscheidung. Die Wohnungsfinder hatten explizit in Garching gesucht. Dort überhaupt ein Wohnangebot zu finden, war bereits ein wichtiger Entscheidungsgrund. Der Standort wird im Vergleich der drei übrigen regionalen Portraits am stärksten als „zentral gelegen“ und „lebendig, durchmisch“ – dieses Attribut wird für Garching sogar stärker genannt als für die Parkstadt Schwabing – wahrgenommen.

Die gute Anbindung benennen die Wohnungsfinder als zentralen Vorteil der Wohnentscheidung: „U-Bahn Anschluss, mit dem Fahrrad und der U-Bahn in die Stadt, U-Bahn zu Fuß zu erreichen, gute PKW-Anbindung, Autobahnanschluss“.

Die Nähe zum Arbeitsplatz ist den Befragten wichtiger als die Nähe zum Grün. Die Befragten benennen den Vorteil der Wohnentscheidung wie folgt: „Nähe zur Arbeit, guter Anschluss zur Arbeit, kurze Wege zur Arbeit, Forschungscampus, nahe Universität“.

Dafür zahlen die Wohnungsfinder in Garching mit 3.600 Euro den deutlich höchsten Kaufpreis pro Quadratmeter im Vergleich der Portraits der Region. Die Käufer zahlen gut 20.000 Euro mehr als zu Beginn ihrer Suche gewünscht. Der Preis ist der größte Nachteil der Wohnentscheidung, im Einzelnen benannt als: „teuer, hohe Miete, hoher Kaufpreis, hoher Quadratmeterpreis im Vergleich zum Münchner Osten und Westen, Preis an der Grenze unserer Möglichkeiten, relativ hohe Nebenkosten“.

Gleichzeitig verfügen die Befragten über deutlich geringere Haushaltseinkommen netto als in den Einfamilienhausgebieten Poing und Höhenkirchen. Die Einkommensklassen sind stärker durchmischt, ähnlich wie in den Münchner Wohnstandorten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing.

Die gefundene Wohnfläche ist bei den Befragten im Mittel ähnlich hoch wie im Hirschgarten, knapp 90 Quadratmeter, das sind nur 0,5 Quadratmeter mehr als gewünscht und eine Verkleinerung zum vorherigen Wohnstandort um durchschnittlich 7 Quadratmeter. Die nicht ausreichende Wohnungsgröße ist der am zweit häufigsten genannte Nachteil der Wohnentscheidung.

Garching Angermaier / Am Mühlfeld

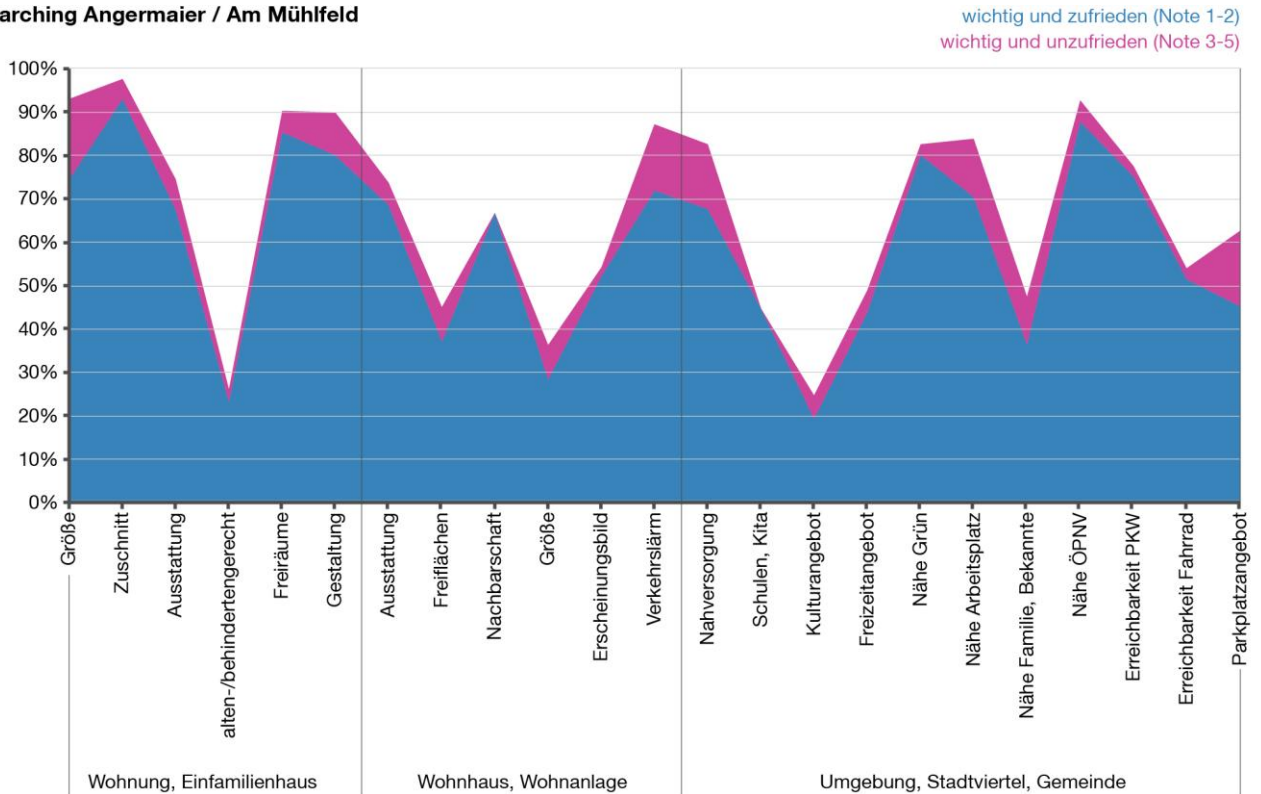


Abbildung 169: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=50.

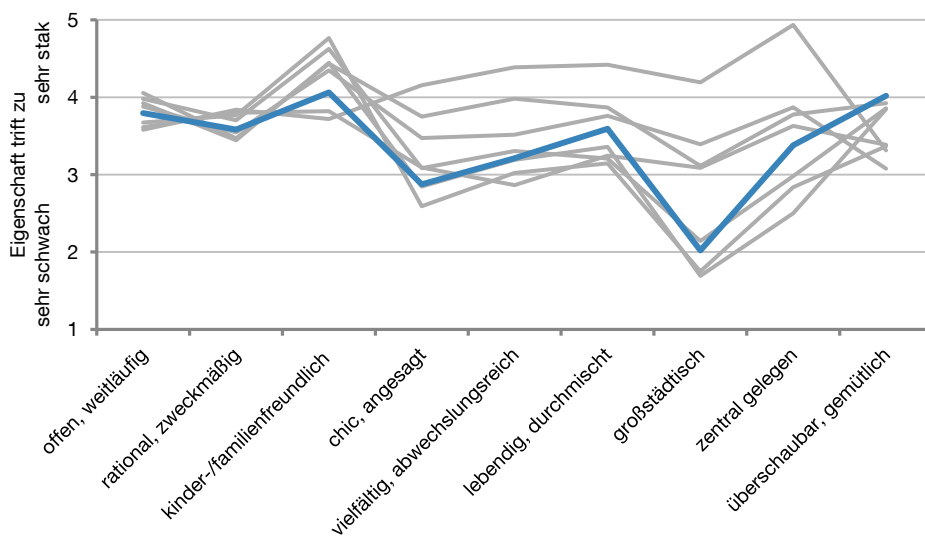


Abbildung 170: Charakterisierung Umgebung Wohnstandort Garching, n=48.

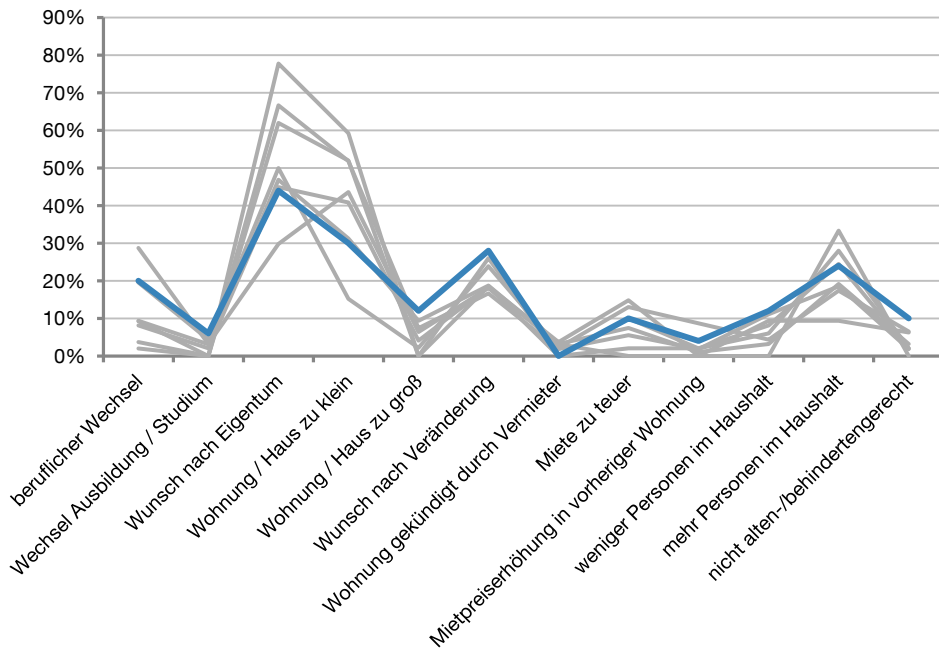


Abbildung 171: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Garching, n=50.

Poing: Pragmatisch, familienfreundlich



Abbildung 172: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Poing.

Poing Zauberwinkel ist ein junger Familienstandort: 53 % der Befragten leben in Haushalten, in denen die älteste Person unter 40 Jahre alt ist, 66 % leben in Familien. Der Anteil von Eigentum liegt bei 94 %. Alle Befragten leben im Einfamilienhaus und verfügen über ein Haushaltseinkommen von über 3.000 Euro netto – im Standortvergleich überdurchschnittlich hoch.

Die wesentlichen Umzugsgründe der Wohnungsfinder sind „Wunsch nach Eigentum, „Wohnung / Haus zu klein“ sowie „mehr Personen im Haushalt“. Die absolute Wohnfläche liegt im Mittel bei knapp 129 Quadratmetern, fast gleichauf mit dem Wohnstandort Taxisgarten / Gern 64. Das sind knapp 5 Quadratmeter mehr als gesucht und 40 Quadratmeter mehr als zuvor – deutlich mehr als in städtischen Wohnstandorten.

Poing weist im Standortvergleich die höchsten absoluten Kaufpreise auf. Das Budget der Käufer ist ähnlich hoch wie im Hirschgarten. Jedoch können die Käufer in Poing durch den geringeren Kaufpreis pro Quadratmeter deutlich mehr Wohnfläche realisieren. Die Wohnungsgröße benennen die Wohnungsfinder als zentralen Vorteil der Wohnentscheidung.

Die Suchgeschichten verlaufen bei den Wohnungsfindern in Poing mit 14 Monate Suchdauer zeitlich besonders lang und räumlich besonders weit ausgreifend. Die mittlere Distanz zwischen Wohn- und Suchstandorten beträgt gut 11 km. Im Suchverlauf finden sich Suchstandorte in der Stadt München wie auch entlang der verschiedenen S-Bahn Strecken in die östliche Region. 51 % der Wohnungsfinder haben ihren vorherigen Wohnstandort in der Region, 49 % im Stadtgebiet München. Der Anteil der Befragten, die zuvor im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings gewohnt haben, ist mit 29 % besonders hoch. Der Umzug aus dem innerstädtischen München nach Poing ist ein klares Muster in den Suchgeschichten. Gleichzeitig gelangen die Finder erst nach einem längeren Such- und Abwägungsprozess in den Zauberwinkel.

Die Familienfreundlichkeit von Wohnanlage und Einfamilienhaus hat die Wohnungsfinder überzeugt. Das Quartier wird wahrgenommen als „kinderfreundlich, mit einer guten Versorgung mit Betreuungsplätzen, ansprechenden Spielplätzen und mit zahlreichen Kontaktmöglichkeiten zu anderen Kindern und Familien“. Ebenso wird als Vorteil die gute Anbindung mit der Autobahn und S-Bahn genannt.

Der Charakter der Wohnanlage hingegen ist der zentrale Nachteil der Wohnentscheidung. Die Wohnungsfinder bemängeln die „geringe Ästhetik des Viertels, Kleinteiligkeit, Anonymität, mangelnde Atmosphäre und Charme, das fehlende Zentrum, unzureichendes kulturelles Angebot“. Im Städtebau kritisieren die Wohnungsfinder die „sehr enge Bebauung und ein mangelhaftes Verkehrskonzept“. Garten und Balkon zählen zwar zu den wesentlichen Vorteilen der Wohnentscheidung und sind neben Größe und

Zuschnitt der Wohnung das wichtigste Entscheidungskriterium überhaupt. Dennoch sind 19 % der Befragten mit den privaten Freiräumen unzufrieden, obwohl ihnen das Kriterium wichtig ist.

Die große Entfernung zum Arbeitsplatz – Poing wird doch als eher peripher wahrgenommen – haben die Befragten bei ihrer Entscheidung für eine familienfreundliche Wohnlage in Kauf genommen.

Poing Zauberwinkel

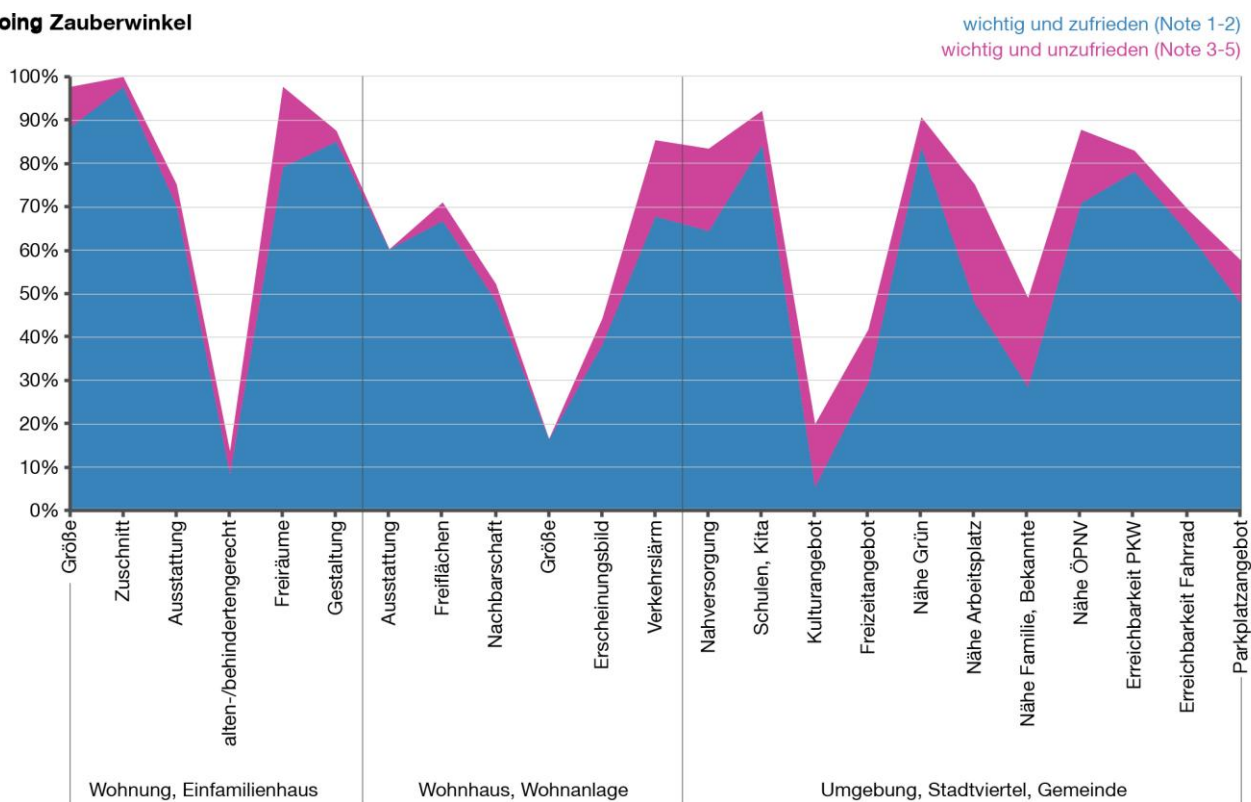


Abbildung 173: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=50.

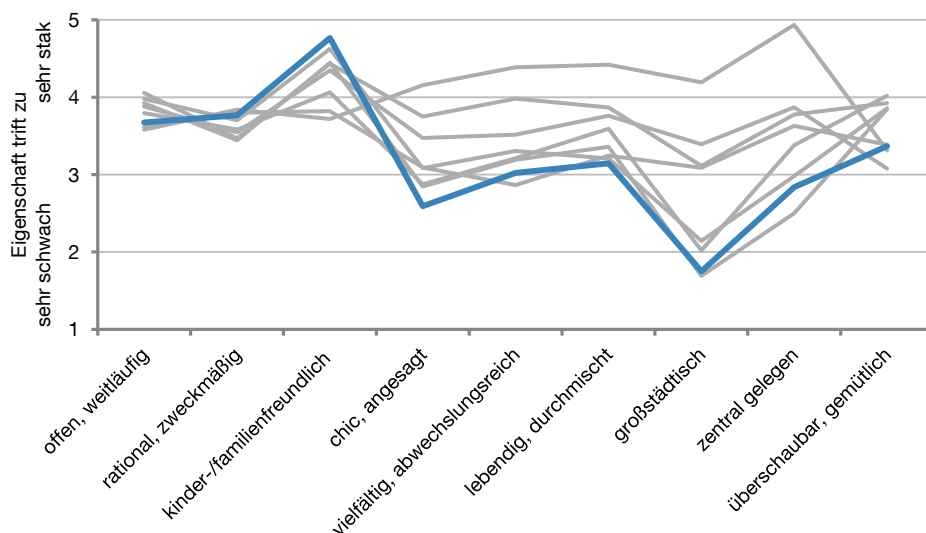


Abbildung 174: Charakterisierung Umgebung Wohnstandort Poing, n=49.

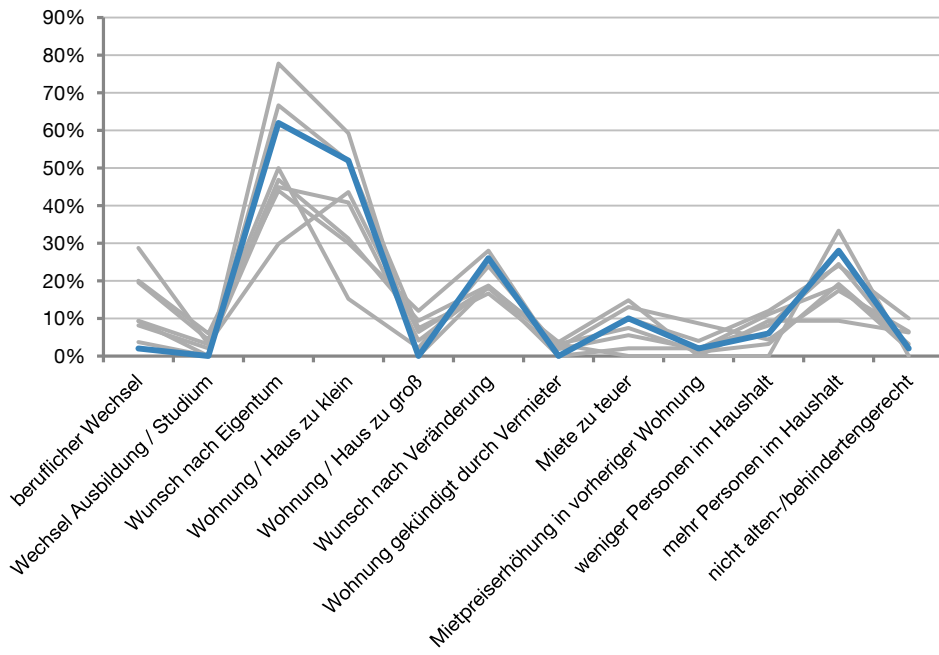


Abbildung 175: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Poing, n=50.

Höhenkirchen: Peripher, aber schön



Abbildung 176: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Höhenkirchen.

Für den Gartenpark Höhenkirchen haben sich die Wohnungsfinder nach gut 12 Monaten Suchdauer entschieden, in denen sie gut 13 km Suchdistanz zurück gelegt haben. Der vorherige Wohnstandort ist im Mittel 12,5 km entfernt, der deutlich größte Wert im Standortvergleich. 52 % der Befragten haben zuvor in der Stadt München, 32 % im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings gewohnt. Die im Suchverlauf besichtigten Alternativangebote liegen weit gehend dispers in Stadt und Region.

Der gefundene Standort in Höhenkirchen liegt gegenüber den im Suchverlauf besichtigten Wohnungen und Häusern 4,9 km weiter entfernt zur City München. Wohnungsfinder nehmen in Höhenkirchen einen gegenüber ihren Suchstandorten besonders abgelegenen Wohnstandort in Kauf. Der Wohnstandort Poing hat im Vergleich die gleichen Zentralitätswerte, die Differenz zur Zentralität der Suchstandorte ist allerdings geringer. Hieraus könnte man schließen, dass sich die Wohnungsfinder in Höhenkirchen durch ein attraktives Angebot relativ spontan für einen weniger zentralen Wohnstandort entschieden haben als ursprünglich beabsichtigt.

Für Höhenkirchen haben sich vor allem junge Familien (60 %) und Paarhaushalte (32 %) entschieden. Sie wohnen ganz überwiegend im Eigentum. Gut der Hälfte der Antwortenden lebt im Einfamilienhaus, die übrigen in einer Wohnung. In Höhenkirchen finden wir den zweithöchsten Anteil von Haushalten mit einem Nettoeinkommen von über 3000 Euro, übertroffen nur vom Wohnstandort Poing. Die Umzugsgründe spiegeln die Motivlage der Familien wider: „Wunsch nach Eigentum, Wohnung / Haus zu klein, mehr Personen im Haushalt“. Beim Umzug haben die Befragten ihre Wohnfläche im Mittel um 32 Quadratmeter vergrößert.

Bei der Wohnentscheidung sind für die Befragten Größe, Zuschnitt und private Freiräume von Wohnung und Einfamilienhaus die wichtigsten Kriterien, wichtiger als alle Kriterien zu Wohnanlage und Umgebung. Als wesentliche Vorteile der Wohnentscheidung nennen die Wohnungsfinder die gute Anbindung, das Grün- und Freizeitangebot, die Familienfreundlichkeit, Preis, Grundriss und die Architektur und Atmosphäre der Wohnanlage.

Der Vorteil der guten Anbindung durch S-Bahn und Autobahn ist das Gegengewicht zur peripheren Lage, die die Finder als deutlichen Nachteil benennen: „große Entfernung zur Innenstadt, längere Anfahrtswege ins Zentrum, weit draußen aus Stadt, Stadtgebiet verlassen“. Nähe zum Arbeitsplatz ist den Befragten wichtig, wenngleich 29 % von ihnen mit der großen Entfernung zum Arbeitsplatz nicht zufrieden sind. Der weite Weg zur Arbeit ist der am zweithäufigsten genannte Nachteil der Wohnentscheidung.

Städtebauliche Mängel nennen die Befragten als weiteren wesentlichen Nachteil der Wohnanlage: „eng bebaut, viel zu kleines Grundstück und Garten, eingeschränkte Parkmöglichkeiten“. Mit der Größe der

Wohnung und mit den privaten Freiflächen sind 24 % der Befragten unzufrieden, obwohl ihnen diese Kriterien wichtig sind.

Die Architektur von Wohnung und Einfamilienhaus wie auch das städtebauliche Erscheinungsbild haben die Wohnungsfinder jedoch überzeugt: schöne Architektur, moderner Stil und Bauweise, klein und idyllisch, architektonisch ansprechend.

Höhenkirchen Gartenpark

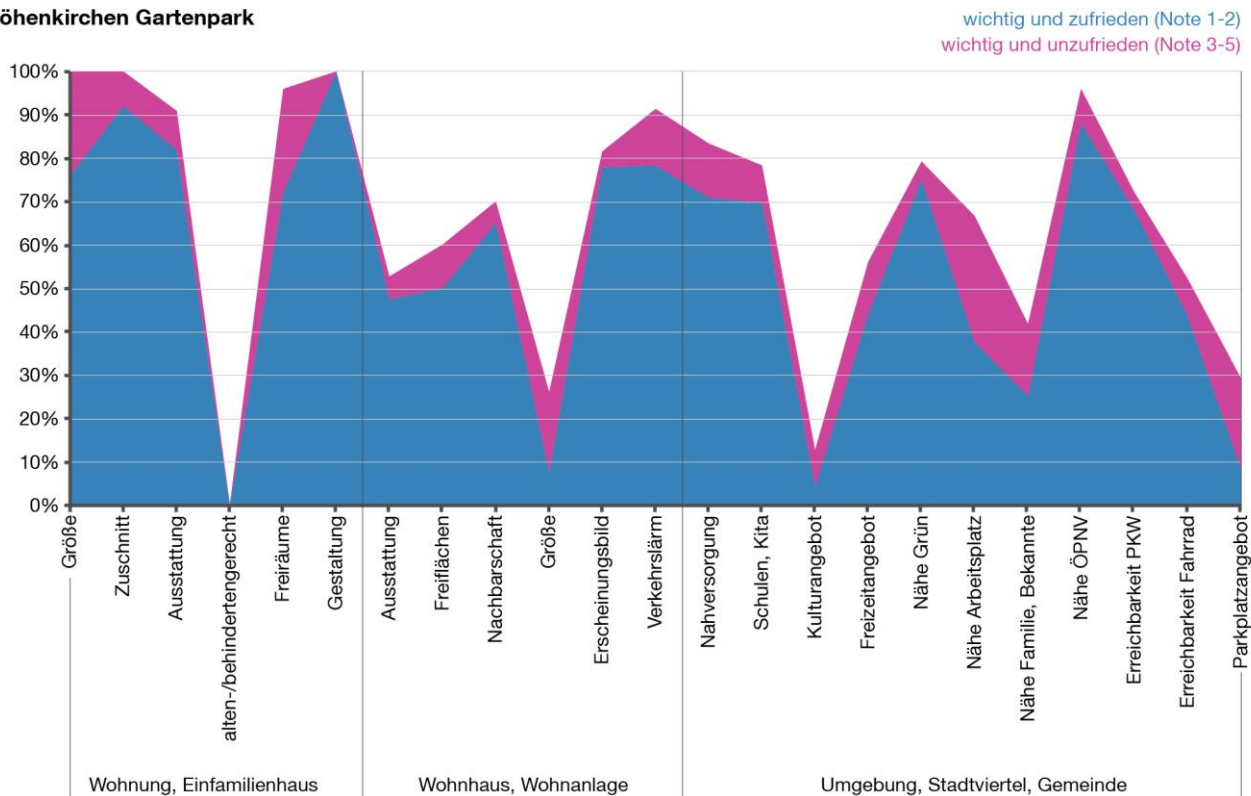


Abbildung 177: Wichtigkeit Kriterien und Zufriedenheit bei Wohnentscheidung, n=27.

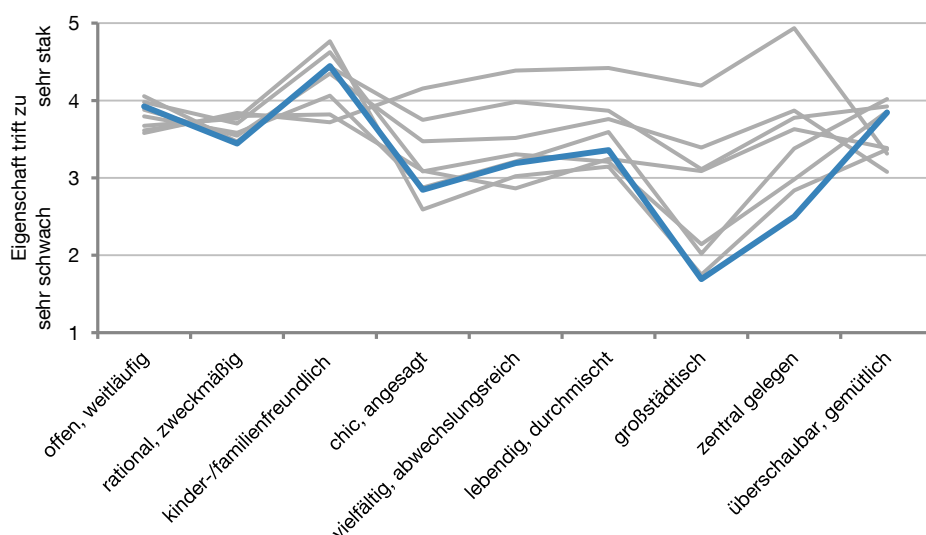


Abbildung 178: Charakterisierung Umgebung Wohnstandort Höhenkirchen, n=26.

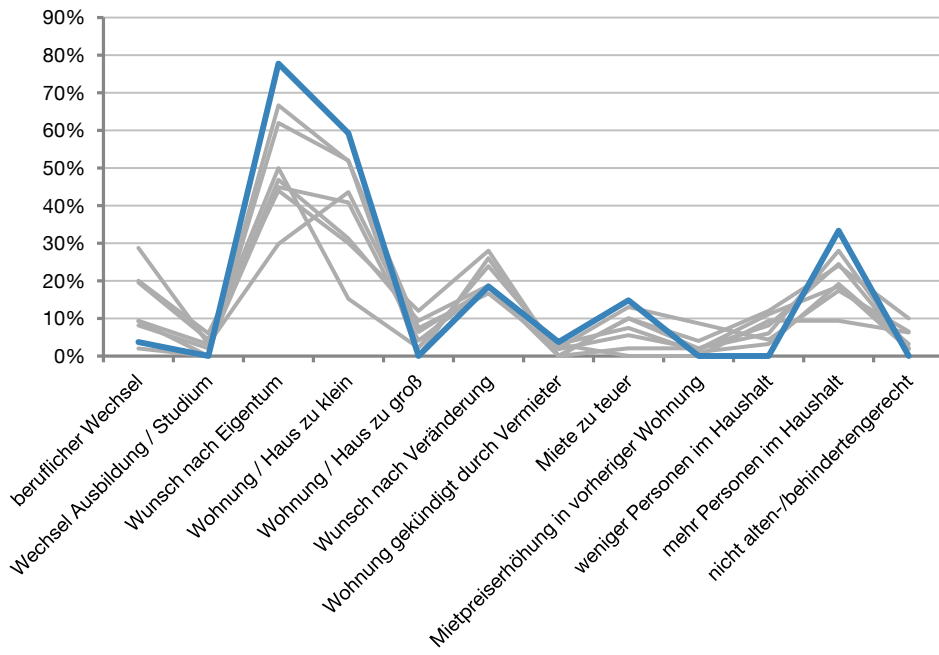


Abbildung 179: Anlass der Wohnungssuche für Wohnstandort Höhenkirchen, n=27.

E Weiterer Forschungsbedarf

Weiterer Forschungsbedarf

Die Auswertung der Suchgeschichten von Wohnungsfindern in der vorliegenden Studie bietet einen neuartigen Blick auf die Wohnungsnachfrage im Großraum München. Die räumlich-geografische Auswertung der Etappen der Wohnungssuche führt mit ihrer räumlichen Auflösung weit hinein in die einzelnen Gemeinden und Stadtteile. Dieses Vorgehen bringt neue Erkenntnisse über die Abwägungsprozesse der Wohnumgebung in Zusammenspiel mit den Qualitäten von Wohnung und Wohnanlage. Daneben gibt auch der zeitliche Verlauf der Wohnungssuche Aufschluss über Art und Umfang eingegangener Kompromisse bei der Wohnentscheidung. Die Projektlaufzeit war mit 12 Monaten bewusst knapp gewählt. Die hohe Rücklaufquote und die Qualität der eingegangenen Informationen bieten daher vielfältige Möglichkeiten der Vertiefung. Über 500 Wohnungsfinder haben im Rahmen der Befragung ihre Bereitschaft zur Teilnahme an Interviews oder Workshops bekundet. Damit besteht die Option, die quantitativen Ergebnisse der Studie qualitativ zu vertiefen. Aus der Kenntnis der Profile der Befragten lassen sich in Interviews und Workshops gezielt bestimmte Nachfragegruppen näher untersuchen. Insbesondere die Motive der Wohnentscheidungen sowie die Wohnzufriedenheit können damit noch stärker herausgearbeitet werden. Gleichzeitig kann die weitergehende quantitative Auswertung des bestehenden Datensatzes den Zusammenhang zwischen den einzelnen Faktoren der Wohnentscheidung und deren Erklärungskraft genauer bestimmen. Der Raumbezug der Suchgeschichten bietet die Möglichkeit, weitere räumliche Daten – über die gewählten Zentralitätsindikatoren hinaus – als Einflussfaktoren auf Suchverhalten, Wohnentscheidung und Wohnzufriedenheit auszuwerten. Wir erkennen Möglichkeiten der Vertiefung in fünf Themenfeldern.

Wanderungsmotivstudien mit räumlicher Auflösung

Die vorliegende Studie fokussiert die Wohnungsfinder im Wohnungsneubau, weil diese Wohnungsfinder auch ohne Zugang zu Umzugsdaten auffindbar sind. Damit ist die Perspektive auf die Wohnungsnachfrager deutlich eingeschränkt, denn von Wohnungsfindern im Neubau kann nicht auf Wohnungsfinder im Wohnungsbestand geschlossen werden. Die Stadt München führt, wie viele andere Städte in Europa, regelmäßig Wanderungsmotivstudien durch. Dabei werden Umziehende – Zuziehende wie Wegziehende – aus einer Gemeinde zu ihren Umzugsgründen befragt. Bislang erfolgt diese Befragung nur mit einer groben räumlichen Auswertung, welche über die Ebene der Gemeinden oder Stadtbezirke nicht hinaus geht. Eine feinteiligere Verräumlichung der Befragung durch eine Karte des Suchverlaufs bietet eine neue, ergänzende Sichtweise auf räumliche Beweggründe und Orientierungen der Umziehenden.

Quartiersidentitäten im Umbruch

Das Entdecken neuer Wohnlagen im Suchprozess stellt das Ergebnis der ungestillten Nachfrage nach zentralen Lagen sowie der starken Preisentwicklung dar und führt zu Umbruchsituationen in den gefundenen Quartieren. Die Studie zeigt, dass es starke Abbruchkanten der Bewertung attraktiver und weniger attraktiver Wohnlagen in der Stadt München und der Region gibt. Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen Bewohner mit einem über einen längeren Zeitraum gewachsenen Bezug zum Quartier und die neu Hinzuziehenden – die „Neuentdecker“ – unterschiedliche Wahrnehmungen, Erwartungen und Verhaltensweisen im Quartier zeigen. Für die Weiterentwicklung bestehender Quartiere ist es wichtig, diese Dynamiken zu kennen. Handlungsbedarf für die Stadtentwicklung kann dabei ganz unterschiedlich aussehen: vom Befördern erwünschter Nachverdichtung, von Modernisierung und Aufwertung bis hin zur Vermeidung unerwünschter Verdrängung. Interviews und Gruppeninterviews mit Wohnungsfindern in Quartieren im Umbruch ermöglichen ein genaueres Verständnis über die Wahrnehmung heutiger und zukünftiger baulicher wie sozialer Qualitäten dieser Stadtviertel.

Erreichbarkeit statt Zentralität

Das Forschungsprojekt zeigt, dass Zentralität ein wesentlicher erklärender Faktor für Suchverlauf und Wohnentscheidung ist. Das Zentralitätskonzept, das wir einsetzen, verknüpft funktionale Ausstattungsmerkmale sowie bestehende und gewünschte Zentren der Stadt und Region. Verfügbarkeit

von ÖPNV-Haltestellen stellt bei der Suche nach Alternativstandorten ein entscheidendes Kriterium dar. Diese wesentlichen Aussagen der Studie lassen sich vertieft untersuchen, indem die tatsächliche Angebotsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs noch besser abgebildet wird. Dabei spielt die Netzqualität – Lage der Haltestellen im Netz – und die Taktung des Fahrplans eine wichtige Rolle. Der Indikator für Zentralität kann gleichzeitig erweitert werden, in dem die zu erreichenden Versorgungsangebote einfließen – kulturelle und soziale Einrichtungen – sowie Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichten.

Messbare und wahrgenommene Standortqualitäten

Die wahrgenommenen Qualitäten der Such- und Wohnstandorte sowie ihre Bewertung nach verschiedenen Kriterien von Lage, Ausstattung, Gestaltung lassen sich mit Indikatoren räumlicher Qualitäten vergleichen. Damit lässt sich der Einfluss der tatsächlichen baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten in den Quartieren und Gemeinden auf die Entscheidungsstrategien und die Wohnzufriedenheit der Wohnungsfinder abschätzen. Zugleich kann überprüft werden, inwieweit eine an Kennzahlen orientierte Quartiers- und Stadtentwicklung den Bedürfnissen der Nachfrager entspricht und wo Abweichungen zwischen objektiven und subjektiven Lagequalitäten bestehen. Zu den relevanten Indikatoren zählen Dichtekennwerte zu Bebauung und Bevölkerung, Grad der Nutzungsmischung, Ausstattung mit Grünflächen, soziodemographische Daten, Lärm, Emissionen. Diese können über geografische Informationssysteme ermittelt und ausgewertet werden. In Interviews und Gruppenworkshops lassen sich die Gründe für Abweichungen zwischen den Bewertungen der Wohnungsfinder und den messbaren Lagequalitäten erheben.

Suchgeschichten der Metropolregion

Die Ergebnisse der Studie zeigen deutliche stadtreionale Suchzusammenhänge. In der Region finden sich ganz unterschiedliche Typen von Standorten, vom pragmatischen Familienstandort bis hin zum zentral gelegenen Wohnort in Nähe zum Arbeitsplatz. Der heutige und zukünftig zu erwartende Nachfrageüberhang im Großraum München lässt sich nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang von München mit den anderen Städten und Gemeinden, und das auch nicht nur in der Planungsregion München, sondern in der Metropolregion München bewältigen. Die Auswertung von Umzugsdaten in der Metropolregion – angelegt als Wanderungsmotivstudie über Gemeindegrenzen hinweg – erlaubt es, heutige Einzugsbereiche der Teilräume des Wohnungsmarkts aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere das Zusammenspiel von Wohnort mit Arbeitsort beziehungsweise Ausbildungsort zu erfassen und auszuwerten. Aus dieser Untersuchung lassen sich mögliche Arbeitsteilungen im Wohnungsmarkt der Metropolregion sowie Potenziale für Wohnungsneubau ableiten.

Quellen

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Bayern Labo) (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011. Beobachtungen und Ausblick. Mediengruppe UNIVERSAL, München.

CB Richard Ellis GmbH (2010/ 2011): Special Report Wohnimmobilienmarkt Deutschland. Frankfurt.

Engel & Völkers (2012): Marktinformation München 2012.

<http://www.engelvoelkers.com/de/muenchen/de/service/marktbericht.php>, Zugriff 26.11.2012

Heintze, Alexander (2012): Wohnimmobilienmarkt München – Der Preiswahnsinn geht unverändert weiter. In: Rohmert-Medien. News vom Immobilien- und Wohnungsmarkt.

<http://www.rohmert-medien.de/immobilienbrief/wohnmobilienmarkt-muenchen-der-preiswahnsinn-geht-unverändert-weiter,119170.html>, Zugriff: 26.11.2012

Landeshauptstadt München (2010): Zentrenkonzept München. Fortschreibung mit Schwerpunkt Nahversorgung – Kurzfassung. Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München.

<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Zentrenkonzept.html>, Zugriff am 18.12.2012.

Landeshauptstadt München (2012): Bevölkerung seit 1900.

<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Statistik/Bev-lkerung/Bev-lkerungsbestand.html>, Zugriff am: 26.11.2012

Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2012a): Langfristige Siedlungsentwicklung. Kongressinformation. Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München.

Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2012b): Demografiebericht München – Teil 1. Analysen und Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030. Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München.

Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2012c): Wanderungsmotivuntersuchung II – 2010/2011 „Wer will wo und wie wohnen?“ Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Regionales I/12, Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie I/22 München.

Jones Lang Lasalle (2012): Der Wohnungsmarkt München - 1. Halbjahr. On point. Residential City Profile. Jones Lang Lasalle, Frankfurt.

Fragebogen

Seit wann wohnen Sie in Ihrer jetzigen Wohnung / in Ihrem jetzigen Haus?

- seit 2012
 seit 2011
 seit 2010
 seit 2009
 seit 2008
 seit 2007
 länger als 2007

In den nachfolgenden Abschnitten möchten wir Sie zu Ihrer **Wohnungssuche vor dem Einzug in Ihre jetzige Wohnung / Ihr jetziges Haus** befragen.

Der Fragebogen gliedert sich in vier verschiedene Etappen Ihrer Wohnungssuche:

1) Ihre persönlichen Wünsche zu Beginn der Suche 2) der Verlauf Ihrer Suche 3) Ihre Entscheidung für Ihre jetzige Wohnung / Haus 4) Ihre jetzige Wohnsituation. Der Fragebogen schließt ab mit einigen Fragen zu Ihrer vorherigen Wohnsituation und zu Ihrem Haushalt.

Wünsche zu Beginn Ihrer Wohnungssuche

Bitte nennen Sie den Grund / Anlass Ihrer Wohnungssuche! (Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="radio"/> beruflicher Wechsel | <input type="radio"/> Wechsel Ausbildung / Studium | <input type="radio"/> Wunsch nach Eigentum |
| <input type="radio"/> Wohnung / Haus zu klein | <input type="radio"/> Wohnung / Haus zu groß | <input type="radio"/> Wunsch nach Veränderung |
| <input type="radio"/> Wohnung gekündigt durch Vermieter | <input type="radio"/> Miete zu teuer | <input type="radio"/> Mietpreiserhöhung in der vorherigen Wohnung |
| <input type="radio"/> weniger Personen im Haushalt | <input type="radio"/> mehr Personen im Haushalt | |
| <input type="radio"/> nicht alten-/behindertengerecht | <input type="radio"/> keine Angabe | |

Welche Preisvorstellung hatten Sie zu Beginn Ihrer Wohnungssuche?

Bei Miete: Monatliche Bruttowarmmiete ohne Stellplatz _____ €

Bei Eigentum: Kaufpreis ohne Notar, Makler und sonstige Kosten _____ €

Auf welche Lagen innerhalb und außerhalb der Stadt München waren Sie zu Beginn Ihrer Wohnungssuche festgelegt? (Mehrfachnennungen möglich)

Stadt München

Ich war zu Beginn meiner Suche auf folgende Lagen in der Stadt München fest gelegt:

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="radio"/> innerhalb Mittlerer Ring | <input type="radio"/> außerhalb Mittlerer Ring | <input type="radio"/> nördliches Stadtgebiet |
| <input type="radio"/> südliches Stadtgebiet | <input type="radio"/> östliches Stadtgebiet | <input type="radio"/> westliches Stadtgebiet |
| <input type="radio"/> Nähe U-Bahn / S-Bahn | <input type="radio"/> keine Lagepräferenz | |

Ich war zu Beginn meiner Suche auf folgende Stadtviertel in der Stadt München festgelegt:

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="radio"/> Altstadt - Lehel | <input type="radio"/> Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt | <input type="radio"/> Maxvorstadt |
| <input type="radio"/> Schwabing - West | <input type="radio"/> Au - Haidhausen | <input type="radio"/> Sendling |
| <input type="radio"/> Sendling - Westpark | <input type="radio"/> Schwanthalerhöhe | <input type="radio"/> Neuhausen - Nymphenburg |
| <input type="radio"/> Moosach | <input type="radio"/> Milbertshofen - Am Hart | <input type="radio"/> Trudering - Riem |
| <input type="radio"/> Bogenhausen | <input type="radio"/> Berg am Laim | <input type="radio"/> Schwabing - Freimann |
| <input type="radio"/> Ramersdorf - Perlach | <input type="radio"/> Obergiesing | <input type="radio"/> Untergiesing - Harlaching |
| <input type="radio"/> Laim | <input type="radio"/> Hadern | <input type="radio"/> Pasing - Obermenzing |
| <input type="radio"/> Aubing - Lochhausen - Langwied | <input type="radio"/> Allach - Untermenzing | <input type="radio"/> Feldmoching - Hasenberg |
| <input type="radio"/> Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln | | |
| <input type="radio"/> keine Lagepräferenz | | |

Gemeinden außerhalb Münchens

Ich war zu Beginn meiner Suche auf folgende Lagen außerhalb Münchens festgelegt:

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="radio"/> nördlich der Stadt München | <input type="radio"/> südlich der Stadt München | <input type="radio"/> östlich der Stadt München |
| <input type="radio"/> westlich der Stadt München | <input type="radio"/> Nähe S-Bahn Anschluss | <input type="radio"/> Nähe Autobahnanschluss |
| <input type="radio"/> keine Lagepräferenz | | |

Ich war zu Beginn meiner Suche auf folgende Gemeinden außerhalb Münchens festgelegt:

(Freie Nennungen)

In welcher Größe haben Sie zu Beginn Ihrer Suche eine Wohnung / ein Haus gesucht?

Wohnfläche (ohne Garage, Keller) _____ m² Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad) _____

Verlauf Ihrer Wohnungssuche

Wie lange hat Ihre Wohnungssuche ungefähr gedauert?

_____ Monate

Welche Quellen der Informationsbeschaffung haben Sie bei Ihrer Suche herangezogen?

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Internetportale (z.B. Immoscout, Wg-gesucht.de) | <input type="radio"/> Zeitung |
| <input type="radio"/> Empfehlung durch Bekannte und Freunde | <input type="radio"/> Makler |
| <input type="radio"/> Social Media (z.B. Facebook, Twitter) und Blogs | <input type="radio"/> Bautafeln |
| <input type="radio"/> öffentlicher Aushang (z.B. Straßenlaterne, Stromkasten) | <input type="radio"/> vor-Ort Entdeckung |
| <input type="radio"/> städtisches Wohnungsamt | |

Über wie viele Wohnungen / Häuser haben Sie sich im Verlauf Ihrer Suche informiert?

- | | |
|---|--------------------------|
| Besichtigung fertig gestellter / bestehender Wohnungen / Häuser | _____ (ungefähre Anzahl) |
| Besichtigung von Baustellen / Musterwohnungen / Grundstücken | _____ (ungefähre Anzahl) |
| Wohnungen / Häuser ohne Besichtigung aber mit Information über Exposé | _____ (ungefähre Anzahl) |
| <input type="radio"/> ich habe mich nicht informiert | |

Über welche Arten von Wohnungen / Häuser haben Sie sich während Ihrer Wohnungssuche informiert?

Wohnungs- / Haustypen (Mehrfachnennungen möglich)

- Wohnung Reihenhaus Doppelhaus freistehendes Einfamilienhaus

Wohnungen / Häuser mit folgendem Baualter (Mehrfachnennungen möglich)

- Neubau (Erstbezug) Neubau (Baujahr nach 2000) Altbau (Baujahr vor 2000)

Wohnungen / Häuser zur Miete (Mehrfachnennungen möglich)

- frei finanziert Genossenschaft gefördert (z.B. staatliche Förderung, München Modell)
- ich habe mich nicht über Mietwohnungen informiert

Wohneigentum (Mehrfachnennungen möglich)

- Bauträger
 von privat
 Eigenbau
 Baugemeinschaft
 gefördert (München Modell oder Einheimischenmodell)
- ich habe mich nicht über Wohneigentum informiert

An welchen Standorten haben Sie Wohnungen / Häuser / Grundstücke besichtigt?

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="radio"/> Altstadt - Lehel | <input type="radio"/> Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt | <input type="radio"/> Maxvorstadt |
| <input type="radio"/> Schwabing - West | <input type="radio"/> Au - Haidhausen | <input type="radio"/> Sendling |
| <input type="radio"/> Sendling - Westpark | <input type="radio"/> Schwanthalerhöhe | <input type="radio"/> Neuhausen - Nymphenburg |
| <input type="radio"/> Moosach | <input type="radio"/> Milbertshofen - Am Hart | <input type="radio"/> Trudering - Riem |
| <input type="radio"/> Bogenhausen | <input type="radio"/> Berg am Laim | <input type="radio"/> Schwabing - Freimann |
| <input type="radio"/> Ramersdorf - Perlach | <input type="radio"/> Obergiesing | <input type="radio"/> Untergiesing - Harlaching |
| <input type="radio"/> Laim | <input type="radio"/> Hadern | <input type="radio"/> Pasing - Obermenzing |
| <input type="radio"/> Aubing - Lochhausen - Langwied | <input type="radio"/> Allach - Untermenzing | <input type="radio"/> Feldmoching - Hasenberg |
| <input type="radio"/> Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln | | |
| <input type="radio"/> keine Lagepräferenz | | |

Gemeinden außerhalb Münchens: (freie Nennungen)

Wo im Stadtgebiet oder Umland befanden sich Ihre wichtigsten alternativen Wohnangebote während Ihrer Suche?

Markieren Sie Ihre wichtigsten alternativen Wohnangebote in der beiliegenden Karte (bis zu 6 Nennungen). Bitte nummerieren Sie Ihre Eintragungen.

—————> **weiter zur Faltkarte**

Was waren die Gründe der Ablehnung Ihrer alternativen Wohnangebote, welche Sie in die Karte eingetragen haben? Wie bewerten Sie diese Angebote?

Ihre Bewertungen können dabei unterschiedlich ausfallen für die Wohnung oder das Einfamilienhaus selbst, die Wohnanlage, die nähere Umgebung und das Stadtviertel bzw. die Gemeinde.

Angebotsnummer aus Karte	Was waren die Gründe Ihrer Ablehnung?		Wie bewerten Sie die Angebote? Bitte vergeben Sie Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft).			
	kein Zuschlag, trotz Interesses	ich wollte die Wohnung nicht	Wohnung / Einfamilienhaus	Wohnhaus / Wohnanlage	nähere Umgebung	Stadtviertel / Gemeinde
1	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
2	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
3	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
4	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
5	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				
6	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>				

Entscheidung für Ihre jetzige Wohnung und Ihre Wohnzufriedenheit

Wie stark treffen folgende Eigenschaften auf Ihre jetzige Wohnung / Einfamilienhaus zu?

Bitte bewerten Sie die nachfolgenden Eigenschaften für Ihre jetzige Wohnung / Einfamilienhaus anhand der Skala von sehr schwach bis sehr stark.

Wohnung / Einfamilienhaus	sehr schwach	eher schwach	mittel	eher stark	sehr stark	keine Angabe
großzügig, geräumig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kinder-/familienfreundlich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
attraktiv, chic	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
praktisch, zweckmäßig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
gewöhnlich, alltäglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
schön, ästhetisch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
wohnlich, behaglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
vielseitig, flexibel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
hell, lichtdurchflutet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wie stark treffen folgende Eigenschaften auf Ihre Umgebung / Stadtviertel / Gemeinde zu?

Bitte bewerten Sie die nachfolgenden Eigenschaften für Ihre jetzige Umgebung / Stadtviertel / Gemeinde anhand der Skala von sehr schwach bis sehr stark.

Umgebung / Stadtviertel / Gemeinde	sehr schwach	eher schwach	mittel	eher stark	sehr stark	keine Angabe
offen, weitläufig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
rational, zweckmäßig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kinder-/familienfreundlich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
chic, angesagt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
vielfältig, abwechslungsreich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
lebendig, durchmischt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
großstädtisch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zentral gelegen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
überschaubar, gemütlich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wie beurteilen Sie Ihre jetzige Wohnsituation allgemein? Bitte vergeben Sie Schulnoten.

	1 sehr gut	2 gut	3 befriedigend	4 ausreichend	5 mangelhaft	keine Angabe
Wohnung / Einfamilienhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnhaus / Wohnanlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Umgebung / Stadtviertel / Gemeinde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wie bewerten Sie Ihre jetzige Wohnsituation nach den folgenden Kriterien? Wie wichtig waren Ihnen diese Kriterien bei Ihrer Entscheidung für die Wohnung / das Einfamilienhaus?

	Beurteilung des Kriteriums		Wichtigkeit des Kriteriums für Ihre Wohnentscheidung		
	Schulnoten 1 bis 5	kann ich nicht beurteilen	war mir wichtig	war mir nicht wichtig	kann ich nicht beurteilen
Wohnung / Einfamilienhaus					
Größe		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Raumaufteilung, Zuschnitt		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausstattung		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
alten-/behindertengerecht		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
private Freiräume (Balkon, Garten, ...)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gestaltung / Atmosphäre		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnhaus / Wohnanlage					
Ausstattung (Lift, Zugang)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freiflächen (gemeinsamer Hof, Garten)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachbarschaft / Hausgemeinschaft		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Größe Wohnanlage		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
äußeres Erscheinungsbild		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkehrslärm		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Umgebung, Stadtviertel, Gemeinde					
Nahversorgung (Geschäfte, Ärzte)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kulturelles Angebot in Umgebung		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeitangebot in Umgebung		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe Grünflächen, Zugang zur „Natur“		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe Familie, Freunde, Bekannte		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe Haltestelle S-Bahn/U-Bahn/Tram/Bus		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit mit dem PKW		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkplatzangebot		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Was sind aus Ihrer Sicht die wesentlichen Vorteile der genommenen Wohnung / Haus? Welche Nachteile haben Sie bei Ihrer Miet- / Kaufentscheidung für diese Vorteile in Kauf genommen? (freie Nennungen)

	Vorteile	Nachteile
Wohnung / Einfamilienhaus		
Wohnhaus / Wohnanlage		
Umgebung / Stadtviertel / Gemeinde		

Was sehen Sie an Ihrer Wohnung / Ihrem Einfamilienhaus als besonders an, zum Beispiel im Grundriss, in der Gestaltung, in der Ausstattung? (freie Nennungen)

Haben Sie vor dem Einzug Einfluss auf die Planung Ihrer Wohnung / Einfamilienhaus genommen oder diese maßgeschneidert ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich)

- Ja
- Änderungen im Grundriss (gegenüber Planung durch Bauträger, Eigentümer)
 - Änderungen in der Ausstattung (gegenüber Planung durch Bauträger, Eigentümer)
 - Anfertigung / Einbau von maßgeschneiderten Möbeln (Einbauschränke, ...)
 - Anfertigung / Einbau von maßgeschneiderter Küche
 - Beratung / Planung durch Inneneinrichter, Innenarchitekten oder Architekten
- Nein
- keine Möglichkeit vorhanden
 - Möglichkeit vorhanden, aber nicht wahrgenommen
 - hätte mir Möglichkeit gewünscht

Ihre derzeitige Wohnsituation

Wie haben Sie bei Ihrer Wohnungssuche von Ihrer derzeitigen Wohnung / Einfamilienhaus erfahren?

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Internetportale (z.B. Immoscout, Wg-gesucht.de) | <input type="radio"/> Zeitung |
| <input type="radio"/> Empfehlung durch Bekannte und Freunde | <input type="radio"/> Makler |
| <input type="radio"/> Social Media (z.B. Facebook, Twitter) und Blogs | <input type="radio"/> Bautafeln |
| <input type="radio"/> öffentlicher Aushang (z.B. Straßenlaterne, Stromkasten) | <input type="radio"/> vor-Ort Entdeckung |
| <input type="radio"/> städtisches Wohnungsamt | |

Wie haben Sie sich über Ihre Wohnung / Ihr Einfamilienhaus informiert?
(Mehrfachnennungen möglich)

- habe lediglich Exposés und Broschüren als Entscheidungshilfe gehabt
- einmalige Besichtigung der fertigen Wohnung / Haus
- mehrmalige Besichtigung der fertigen Wohnung / Haus
- Besichtigung Musterwohnung Besichtigung Baustelle Besichtigung Grundstück

Standen Sie bei der Entscheidung für Ihre jetzige Wohnung unter zeitlichem Druck oder hatten Sie ausreichend Zeit eine Entscheidung zu treffen?

- | | |
|---|---|
| <input type="radio"/> ich musste mich sofort entscheiden | <input type="radio"/> Entscheidung innerhalb von 12 Stunden |
| <input type="radio"/> Entscheidung innerhalb von 24 Stunden | <input type="radio"/> Entscheidung innerhalb von 2 Tagen |
| <input type="radio"/> Entscheidung innerhalb von 3 Tagen | <input type="radio"/> Entscheidung innerhalb von 4 und mehr Tagen |
| <input type="radio"/> keine Angabe | |

Wohnen Sie in einer Wohnung oder in einem Einfamilienhaus? Um welchen Typ handelt es sich jeweils?

- Wohnung
 Art der Wohnung: Wohnung über 1 Geschoss Wohnung über 2 Geschosse
 Lage der Wohnung im Gebäude: Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
- Einfamilienhaus
 Reihenhaus Doppelhaus freistehendes Einfamilienhaus

Welches Baualter hat Ihre derzeitige Wohnung / Haus?

- Neubau (Erstbezug) saniert Altbau (Erstbezug nach Sanierung)
 Neubau (Baujahr nach 2000) Altbau (Baujahr vor 2000)

Welche Größe hat Ihre derzeitige Wohnung / Einfamilienhaus?

Wohnfläche (ohne Garage, Keller) _____ m² Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad) _____

In welcher Form von Miete / Eigentum wohnen Sie derzeit?

- Miete (Hauptmieter) Untermiete / WG Eigentum

Falls Miete

Wie hoch ist Ihre derzeitige monatliche Bruttowarmmiete ohne Stellplatz?

_____ €

Um welche Art von Miete handelt es sich? (Mehrfachnennungen möglich)

- frei finanziert Genossenschaft gefördert (staatliche Förderung, München Modell)

Falls Eigentum

Wie hoch war der Kaufpreis ohne Notar und Makler für Ihre Wohnung / Haus?

_____ €

Um welche Art von Eigentum handelt es sich? (Mehrfachnennungen möglich)

- Bauträger von privat Eigenbau Baugemeinschaft gefördert (München Modell oder Einheimischenmodell)

Um welche Art von Wohnsitz handelt es sich bei Ihrer derzeitigen Wohnung?

- Erstwohnsitz Zweitwohnsitz

Ihre vorherige Wohnsituation

(nur bei Erstwohnsitz, ansonsten weiter zu Angaben zum Haushalt)

Wo haben Sie vor Ihrer jetzigen Wohnung / Haus gewohnt?

PLZ _____ Gemeinde _____

Falls Ihr vorheriger Wohnstandort in München oder der Region liegt:

Bitte markieren Sie Ihren vorherigen Wohnstandort mit einem roten Punkt auf der Karte!

In welchem Typ von Wohnung / Einfamilienhaus haben Sie vorher gewohnt?

- Wohnung Reihnhaus Doppelhaus freistehendes Einfamilienhaus

In welcher Form von Miete / Eigentum haben Sie vorher gewohnt?

- Miete (Hauptmieter) Untermiete / WG Eigentum

Falls Miete: Wie hoch war Ihre monatliche Bruttowarmmiete ohne Stellplatz? _____ €

Welche Größe hatte Ihre vorherige Wohnung / Einfamilienhaus?

Wohnfläche (ohne Garage, Keller) _____ m² Anzahl Zimmer (ohne Küche, Bad) _____

Angaben zu Ihrem Haushalt

Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt und wie alt sind diese Haushaltsmitglieder?

___ 0-10 ___ 11-20 ___ 21-30 ___ 31-40 ___ 41-50 ___ 51-60 ___ 61-70 ___ über 71

Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen des gesamten Haushalts?

(Lohn, Gehalt, Rente, Kindergeld, Zinserträge oder andere Einkünfte nach Abzug der Steuern, Sozialversicherung, Rentenbeiträge, private Krankenversicherung... Bei Selbstständigkeit: Nettoeinkünfte abzgl. Betriebsausgaben)

- unter 1000 € bis 1000 bis 2000 € bis 2000 bis 3000 € bis 3000 bis 5000 €
 mehr als 5000 € keine Angabe

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an dieser Studie!

Weitere Informationen erhalten Sie unter: <http://www.raumentwicklung-tum.de/forschung>
Für Fragen stehen Ihnen Frau Förster (Tel: 089 / 289 223 88), Herr Conventz (Tel: 089 / 289 223 87) und Frau Erhard (089 / 289 223 86) gerne zur Verfügung.

Teilnahme persönliches Interview

Zur Vertiefung der Studie möchten wir im weiteren Verlauf des Forschungsprojekts persönliche Interviews führen. **Wären Sie bereit, an einem circa halbstündigen Interview teilzunehmen?**

- Ja, ich bin bereit, an einem Interview teilzunehmen. Sie erreichen mich unter folgender Telefonnummer oder Emailadresse:

Teilnahme iPod-Shuffle Verlosung

Sofern Sie an der Verlosung der iPod Shuffles teilnehmen möchten, hinterlassen Sie uns für die Gewinnbenachrichtigung bitte Ihre Emailadresse oder Telefonnummer. An der Verlosung können Sie nur bei Rücksendung des vollständig ausgefüllten Fragebogens teilnehmen. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

- Ja, ich möchte an der Verlosung teilnehmen. Gewinnbenachrichtigungen richten Sie bitte an folgende Emailadresse oder Telefonnummer:

Nachbestellung Karte

Wenn Sie ein persönliches Exemplar der Faltkarte für Ihren eigenen Gebrauch erhalten möchten, können Sie uns eine Postanschrift angeben. Wie senden Ihnen gerne ein Exemplar zu.

- Ja, ich möchte ein Exemplar der Faltkarte bestellen. Meine Postanschrift lautet:
