

Immobilienmarkt | 16.04.2021 | Lesezeit 3 Min.

Wie die Deutschen wohnen wollen

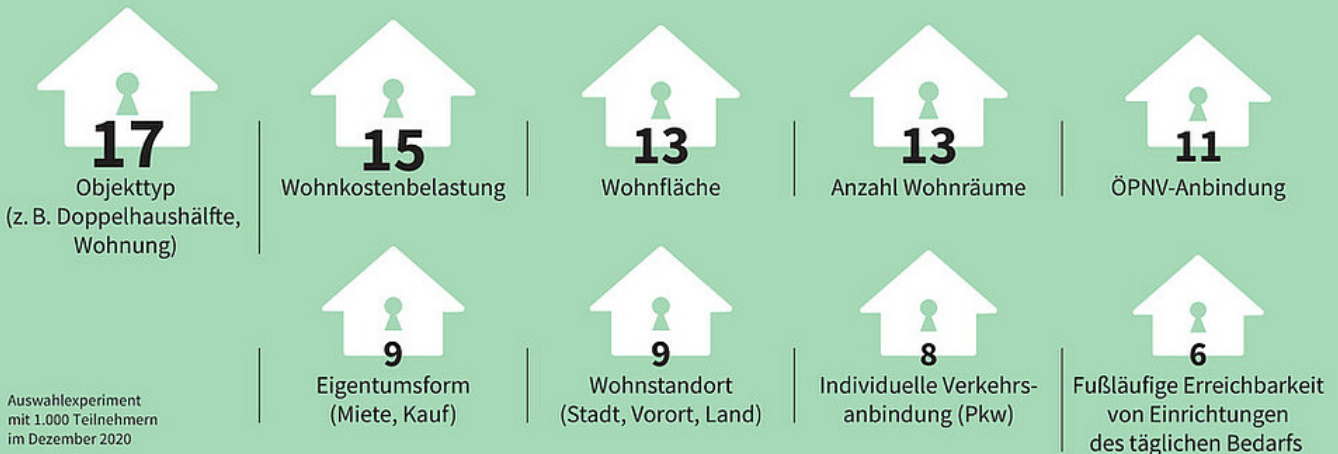
Die meisten Menschen in Deutschland träumen davon, in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Dafür würden sie auch ins Umland ziehen und längere Fahrzeiten in Kauf nehmen. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue IW-Studie. Demnach könnten neue Wohnquartiere im Umland mit guter Anbindung den Wohnungsmarkt deutlich entspannen.

Immer mehr Menschen zieht es aus den Städten ins Umland – und die Corona-Pandemie kann diesen Trend noch weiter verstärken. Eine neue IW-Studie im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG hat deswegen die Vorlieben der Deutschen in Sachen Immobilien genauer unter die Lupe genommen. Dafür haben sich 1.000 Befragte eine Situation vorgestellt, in der sie aktiv nach einem geeigneten Wohnobjekt suchen. Die Prioritäten für die Wohnungssuche setzten sie dabei recht unterschiedlich (Grafik).

Die Wohnform - also ob es sich zum Beispiel um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt - ist den meisten besonders wichtig.

Immobilienuche: Worauf es ankommt

So stuften die Befragten, die bei der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem Haus verschiedene Wohnoptionen bewerten sollten, die Wichtigkeit folgender Merkmale ein, in Prozent



Auswahlexperiment mit 1.000 Teilnehmern im Dezember 2020

Theoretischer Wert gleicher Wichtigkeit der Merkmale liegt bei 11,1 Prozent, höhere Werte bedeuten, dass das Merkmal überproportional wichtig ist, kleinere Werte zeigen eine geringere Bedeutung in den Auswahlentscheidungen an

Einrichtungen des täglichen Bedarfs: z. B. Supermarkt, Apotheke, Schule

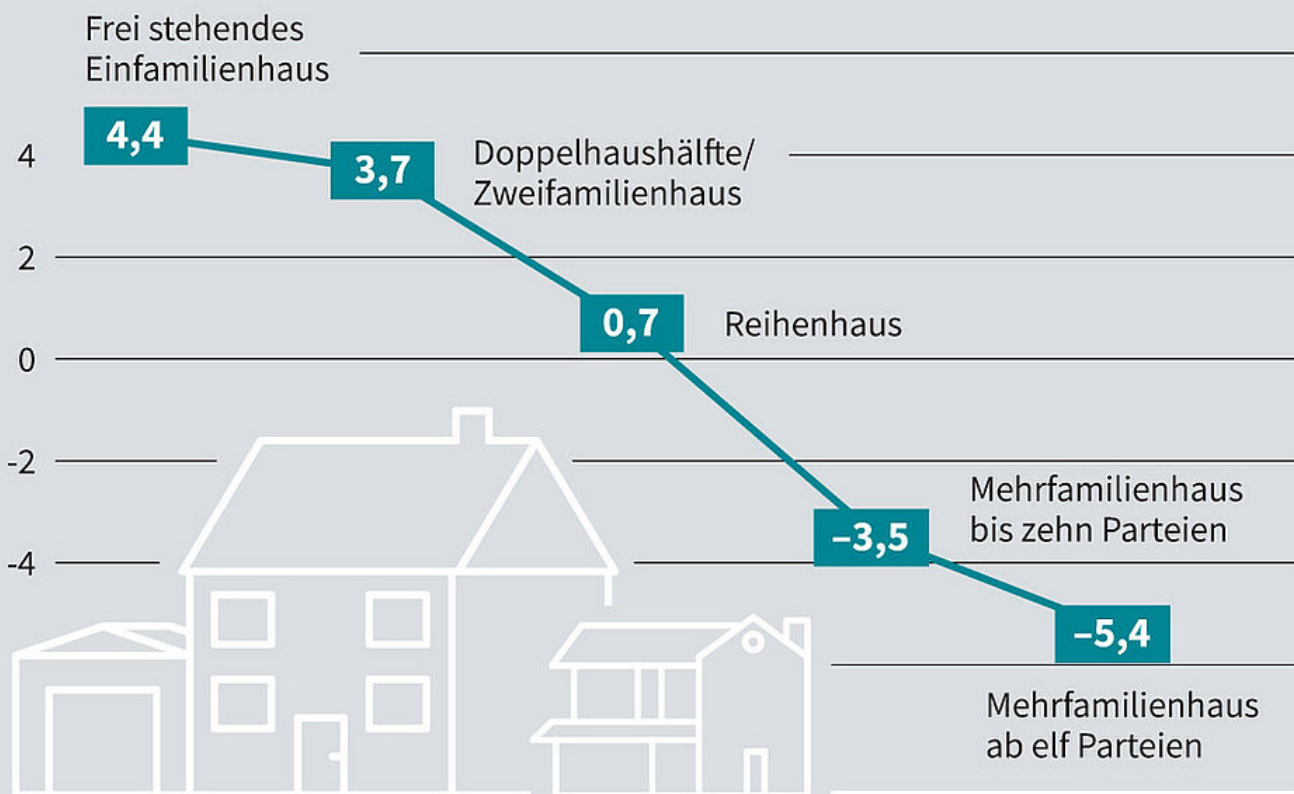
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2021 IW Medien / iwd

iwd

Der Großteil der Deutschen träumt demnach von einem Einfamilienhaus. Diese Präferenz ist mit Abstand die erste Wahl, unabhängig von der aktuellen Wohnsituation, dem Wohnort oder Alter der Befragten. Auf Rang zwei landet die Doppelhaushälfte, große Mehrfamilienhäuser sind dagegen besonders unbeliebt (Grafik).

Klare Vorliebe für Einfamilienhäuser

So bewerten die Umfrageteilnehmer die Nützlichkeit des jeweiligen Wohnobjektyps



Durchschnittliche Werte im Rahmen einer Umfrage mit 1.000 Teilnehmern im Dezember 2020; Nützlichkeit: je höher der Wert, desto höher die Präferenz; die Werte sind zentriert um null und liegen üblicherweise zwischen minus fünf und plus fünf

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2021 IW Medien / iwd

iwd

Die große Vorliebe für Einfamilienhäuser erklärt sich durch den Wunsch nach einem Balkon, Garten oder Stellplatz – jeder dritte Befragte stuft dies als entscheidungsrelevant ein. Für jeden vierten ist Ruhe ein entscheidender Faktor.

Viele Zimmer sind wichtiger als viel Fläche

Die beliebteste Wohnungsgröße ist 90 bis 120 Quadratmeter, für kleinere Haushalte sind es 50 bis 75 Quadratmeter. Wichtiger als die Größe ist vielen Befragten aber, dass die gewählte Wohnform möglichst viele Räume bietet.

Zwar lässt der Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit Garten auch vermuten, dass viele gerne Wohneigentum besitzen würden. Allerdings sind die Präferenzen je nach

Lebensumstand unterschiedlich. So favorisiert die Mehrheit der Befragten Wohneigentum, besonders wichtig ist es aber Eigentümern in Mittel- und Kleinstädten. Bei den Mietern dominiert dagegen der Wunsch, auch weiterhin zur Miete wohnen zu können. Gerade ältere Mieter möchten kein Wohneigentum mehr erwerben, vermutlich, weil es mit zunehmendem Alter schwieriger wird, den Kredit bis zum Renteneintritt zu tilgen.

Auch gehen die Vorlieben zwischen Männern und Frauen auseinander: So haben Frauen insgesamt eine etwas höhere Präferenz für Eigentum.

Ebenso relevant für Umzugswillige ist die Wohnkostenbelastung, also der Anteil der Wohnkosten am Einkommen. Die meisten Menschen in Deutschland sind bereit, bis zu 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben. Je nach Alter und Lebensstand gibt es aber Unterschiede:

Eine Wohnkostenbelastung von 40 Prozent ist für Single-Mieter unter 35 Jahren noch im positiven Bereich, besonders abgelehnt wird dies dagegen von älteren Mieterpaaren und von Eigentümern in Kleinstädten.

Oft ist zudem zu hören, dass die meisten Menschen eine klare Vorliebe für das zentrumsnahe Wohnen haben. Schließlich sind dies oft die teuersten Standorte mit dem stärksten Mietpreiswachstum in den vergangenen zehn Jahren. Aber:

Abgesehen von Mietern aus Großstädten würden die meisten lieber in einem Vorort leben als nahe am Zentrum.

Ein Hindernis für die Entscheidung, in einen Vorort zu ziehen, ist fast immer die mangelnde Anbindung. Eine schnelle Reisezeit von weniger als 20 Minuten mit dem ÖPNV wird vor allem von älteren Mieterpaaren wertgeschätzt, doch auch für Großstadt-Mieter oder jüngere Mieterpaare spielt dies eine große Rolle. Überraschend ist jedoch, dass insgesamt ÖPNV-Reisezeiten von bis zu 40 Minuten zum Hauptbahnhof von den meisten noch akzeptiert werden. Auch mit dem Pkw werden ähnlich lange Fahrzeiten ins Zentrum in Kauf genommen. Erst bei mehr als 60 Minuten sinkt die Bereitschaft, ins Umland zu ziehen, deutlich.

Verbot hilft nicht weiter

Viele Stadtbewohner könnten sich also vorstellen, ins Umland zu ziehen, wenn sie dort bei guter Verkehrsanbindung in einem Einfamilienhaus leben können. Somit gibt es große Chancen, die Wohnungsnachfrage gleichmäßiger zu verteilen. Diskussionen um ein Verbot von Einfamilienhäusern helfen angesichts der klaren Wohnpräferenzen allerdings nicht weiter – vor allem, da das Herz der Deutschen genau dafür zu schlagen scheint. Vielmehr könnten neue und gut angebundene Quartiere von modernen Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland die städtischen Wohnungsmärkte deutlich entspannen.

Kernaussagen in Kürze:

- Der Großteil der Deutschen träumt von einem Einfamilienhaus. Diese Präferenz gilt unabhängig von der aktuellen Wohnsituation, dem Wohnort oder dem Alter.
- Dafür können sich viele Stadtbewohner auch vorstellen, ins Umland zu ziehen. Die Voraussetzung dafür ist aber eine gute Verkehrsanbindung.
- Für ihr Traumhaus oder die ideale Wohnung sind viele Bundesbürger bereit, bis zu 40 Prozent ihres Einkommen auszugeben.