

Wohnst du schon oder suchst du noch?

**Präferenzen, Angebot, räumliche Maßstabsebenen
im Großraum München**

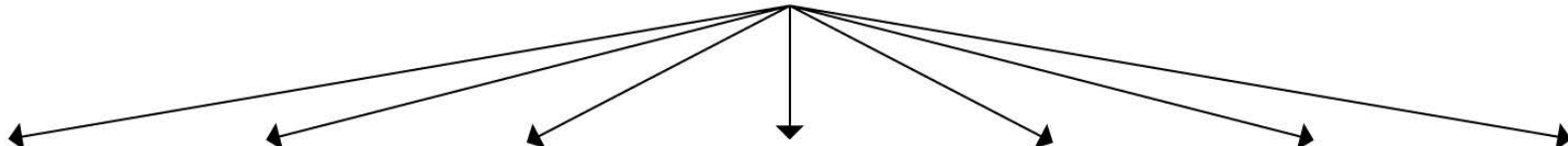
**Prof. Dr. Alain Thierstein
Lehrstuhl für Raumentwicklung
TU München, Fakultät für Architektur**

Grenchner Wohnungstage, 5. November 2013

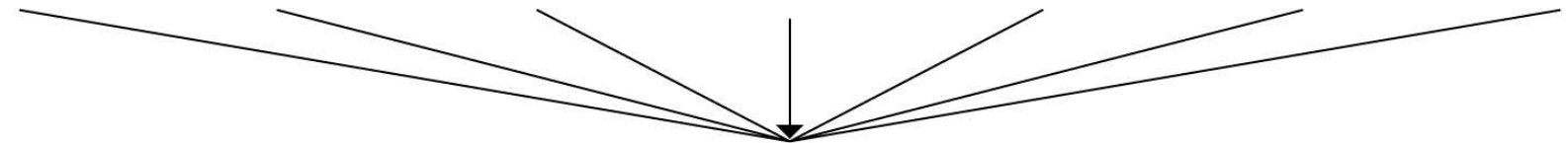
Inhalt

1. Ziel der Studie
2. Untersuchungsdesign
3. Hauptergebnisse
4. *Standortportraits*
5. Weiterführende Fragen

vorheriger Wohnstandort



Suchstandorte



gewählter Wohnstandort



**Altbau
Schwabing**



SUCHGESCHICHTEN







**Altbau
Schwabing**

**+ Innenhof
- 60er Jahre**

**+ zentral
- Dachgeschoss ohne Aufzug**

**+ Neubau
- nur Obergeschoss**

SUCHGESCHICHTEN













Ziele der Studie

- Untersuchung der **Wohnungsnachfrage verschiedener Zielgruppen** im Wohnungsmarkt im Großraum München
- Erhebung **erfolgreicher Wohnungssuchen** in ausgewählten Standorten des Wohnungsneubaus in der Stadt München und im Umland
- Analyse der **Entscheidungsmotive und Trade-offs** bei der Wohnstandortentscheidung sowie des **Suchprozesses** mit den alternativen Wohnstandorten

Untersuchungsdesign

Untersuchungsdesign

- Schriftliche Befragung von Wohnungsfindern in Stadt und Region München
- Fragebogen + Karte zum Suchverlauf

A Anlass Wohnungssuche

B Wünsche zu Beginn der Wohnungssuche

C Suchverlauf

D Wohnentscheidung

E Wohnzufriedenheit

F Angaben zum Haushalt

Karte Ihrer Wohnungssuche

Für welche Angestellte (Wohnungen, Häuser, Grundstücke) hätten Sie sich während Ihrer Suche besonders interessiert und über eine Beauftragung oder Beförderung näher informiert?



- 1) Markieren Sie Ihre **vorherigen Angestellte** mit blauen Klebmarken in der Karte und nummerieren Sie diese bis zu 12 Bewerbungen.
- 2) Markieren Sie Ihren **vorherigen Wohnort** mit einem roten Klebmarken, falls er auf dem Ausschnitt der Karte liegt.



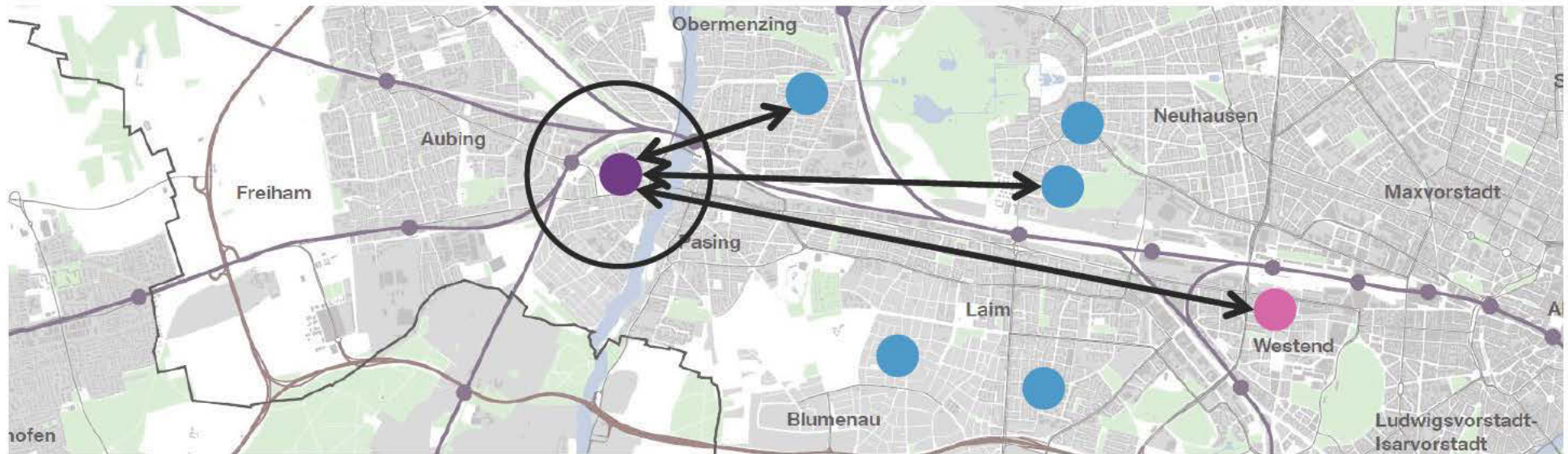
Technische Universität München



WOHNST DU SCHON ODER SUCHST DU NOCH?

An die Bewohner im „Rosengarten Großhadern“!
Wir brauchen Ihre Beteiligung! Helfen Sie uns, mehr über den Verlauf Ihrer Wohnungssuche und Ihre Wohnwünsche zu erfahren. Füllen Sie dazu den beigefügten Fragebogen aus und schicken Sie ihn kostenfrei an uns zurück. Sie helfen uns damit das Wohnungsangebot in München zu verbessern.

Räumliche Auswertung Suchgeschichten



Karte Fragebogen

vorheriger Wohnstandort

Suchstandort

gefundener Wohnstandort



Räumliche Auswertung:

Suchdistanz

Suchrichtung

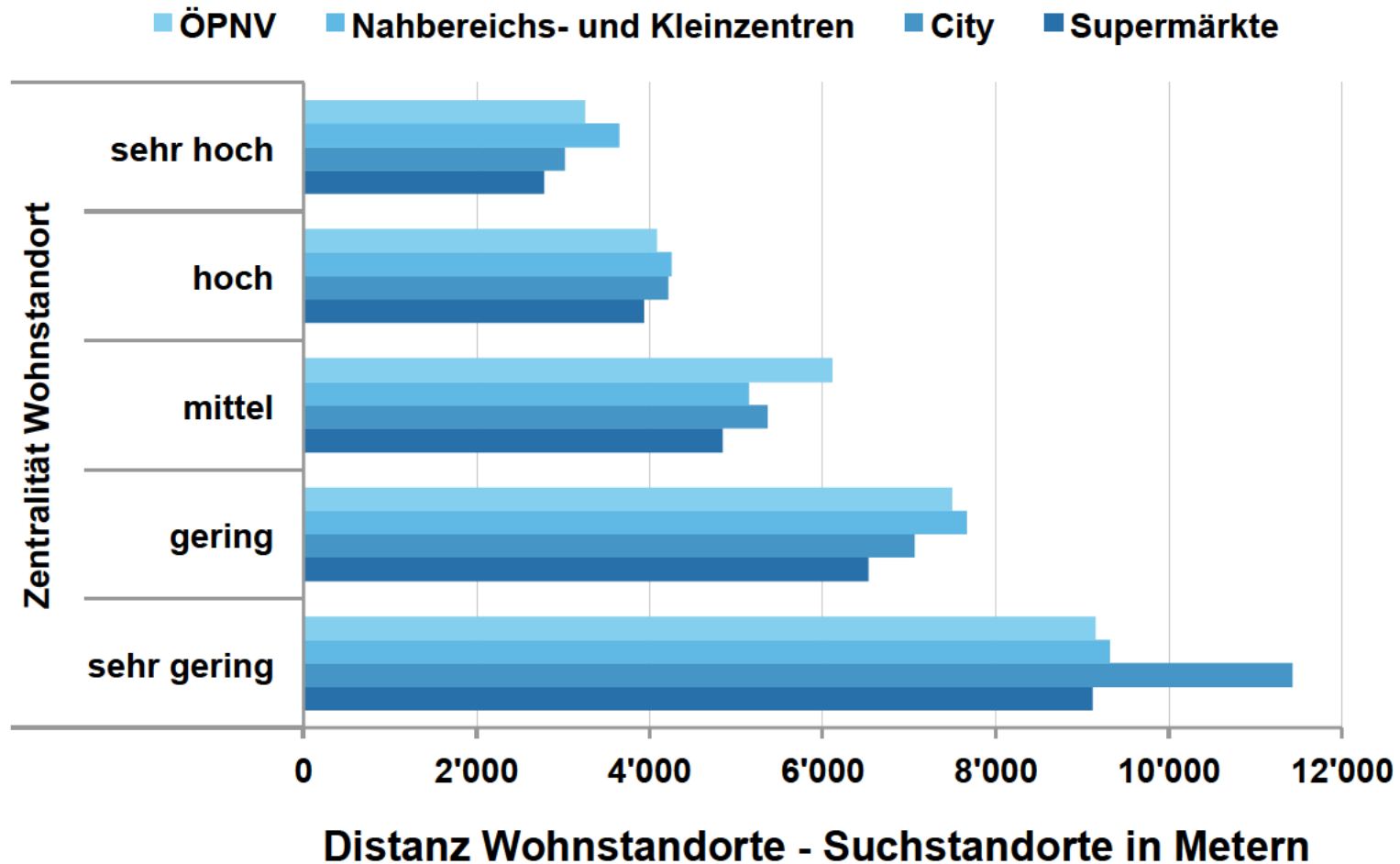
Zentralität

Hauptergebnisse

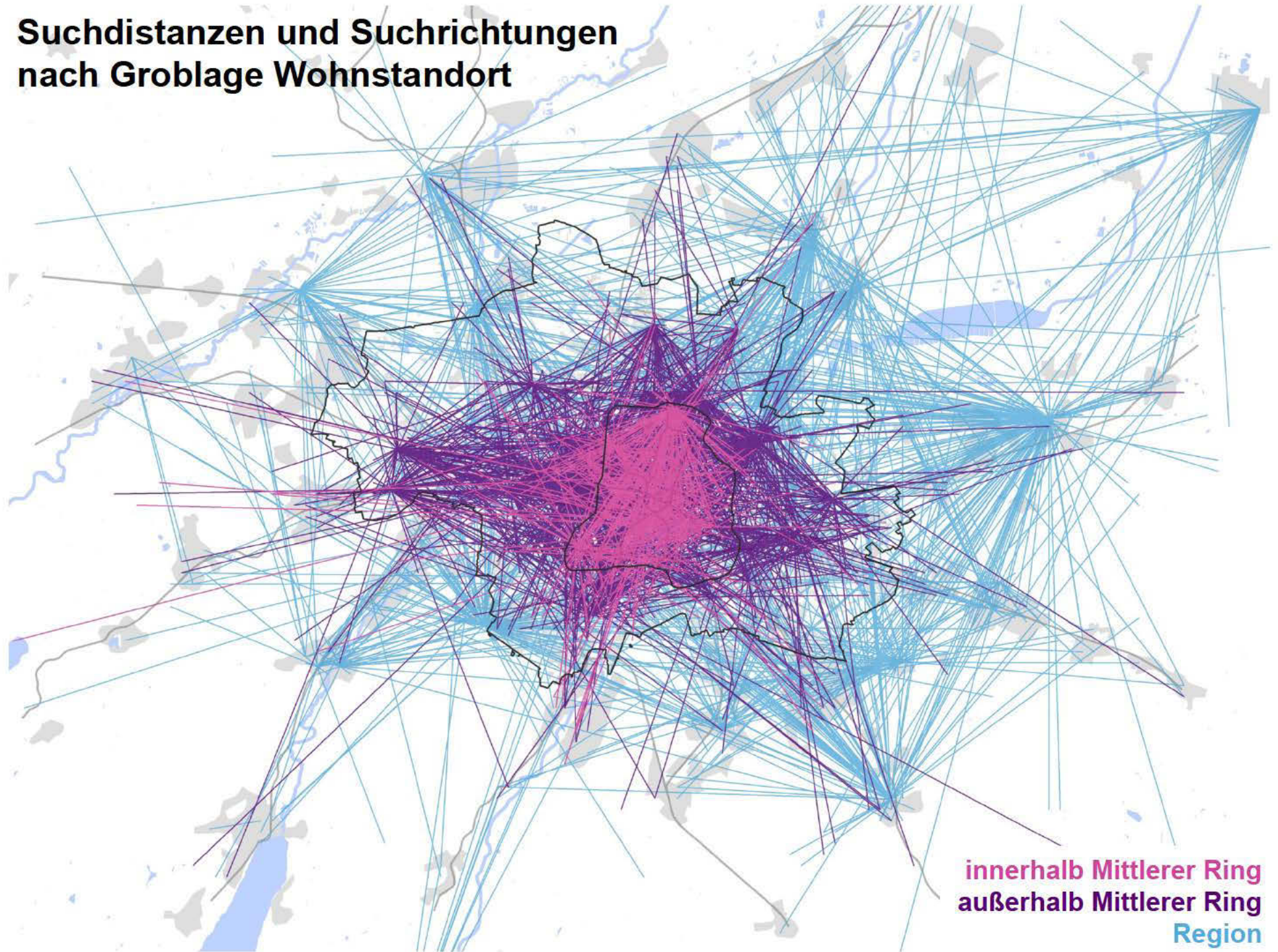
Verdrängung und Aufwertung

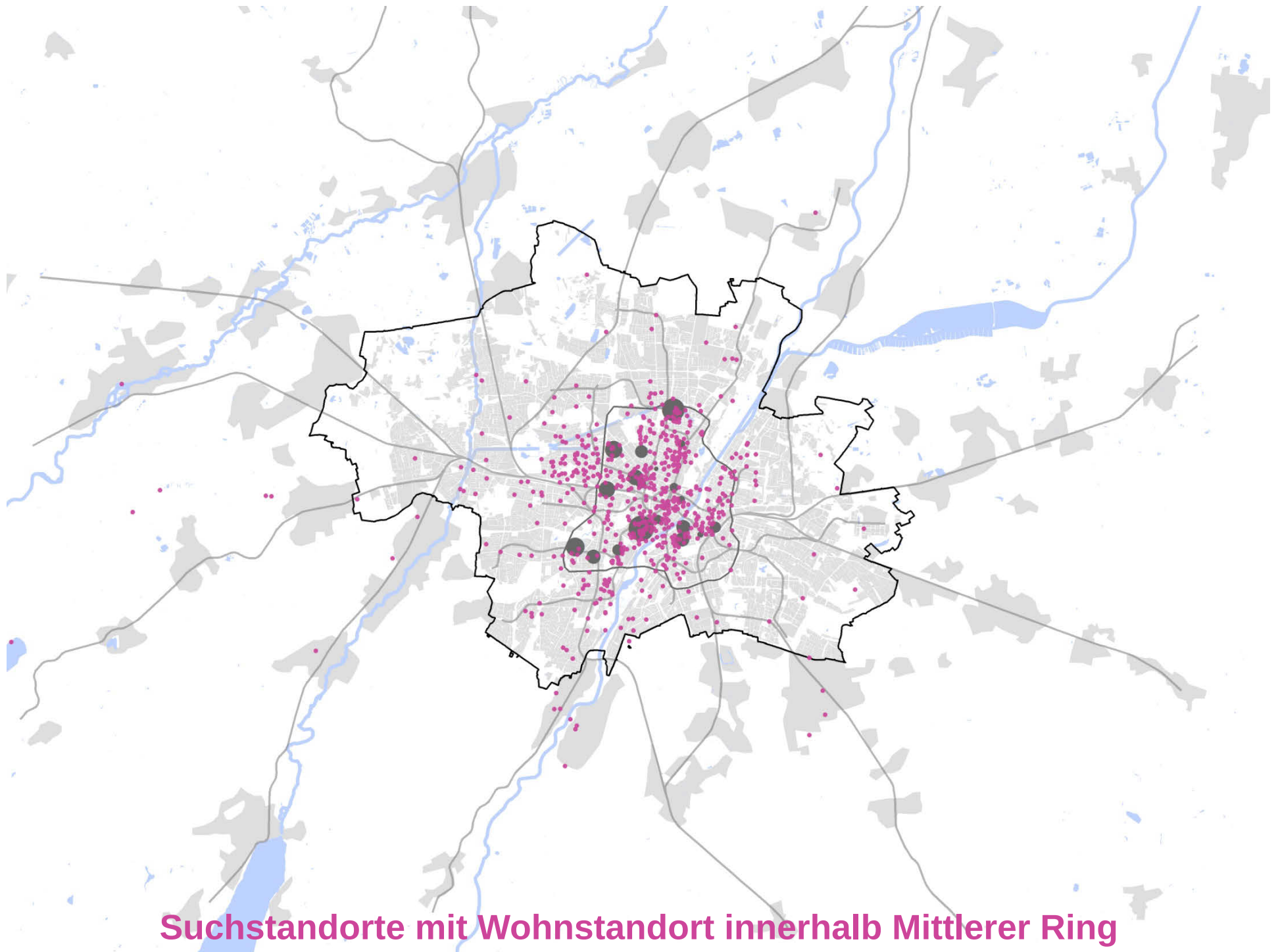
- Wohnungsfinder **suchen „zentraler“ als sie finden**, deutlicher Nachfrageüberhang im Stadtgebiet München innerhalb des Mittleren Rings
- Wohnungsangebote in weniger zentralen Lagen **fangen Wohnungssuchende zentraler Lagen auf**, deutliche stadregionale Suchzusammenhänge
- Bewertung des Umfelds der im Suchverlauf besichtigten Wohnungen **umso besser, je zentraler sie liegen**
- Suche nach Ausweichstandorten in polyzentrisch-zentralen Lagen um die City München als **lebendige, durchmischte Quartiere mit guter ÖPNV-Anbindung**
- Steigende Preise deuten auf den hier **einsetzenden Aufwertungsprozess**

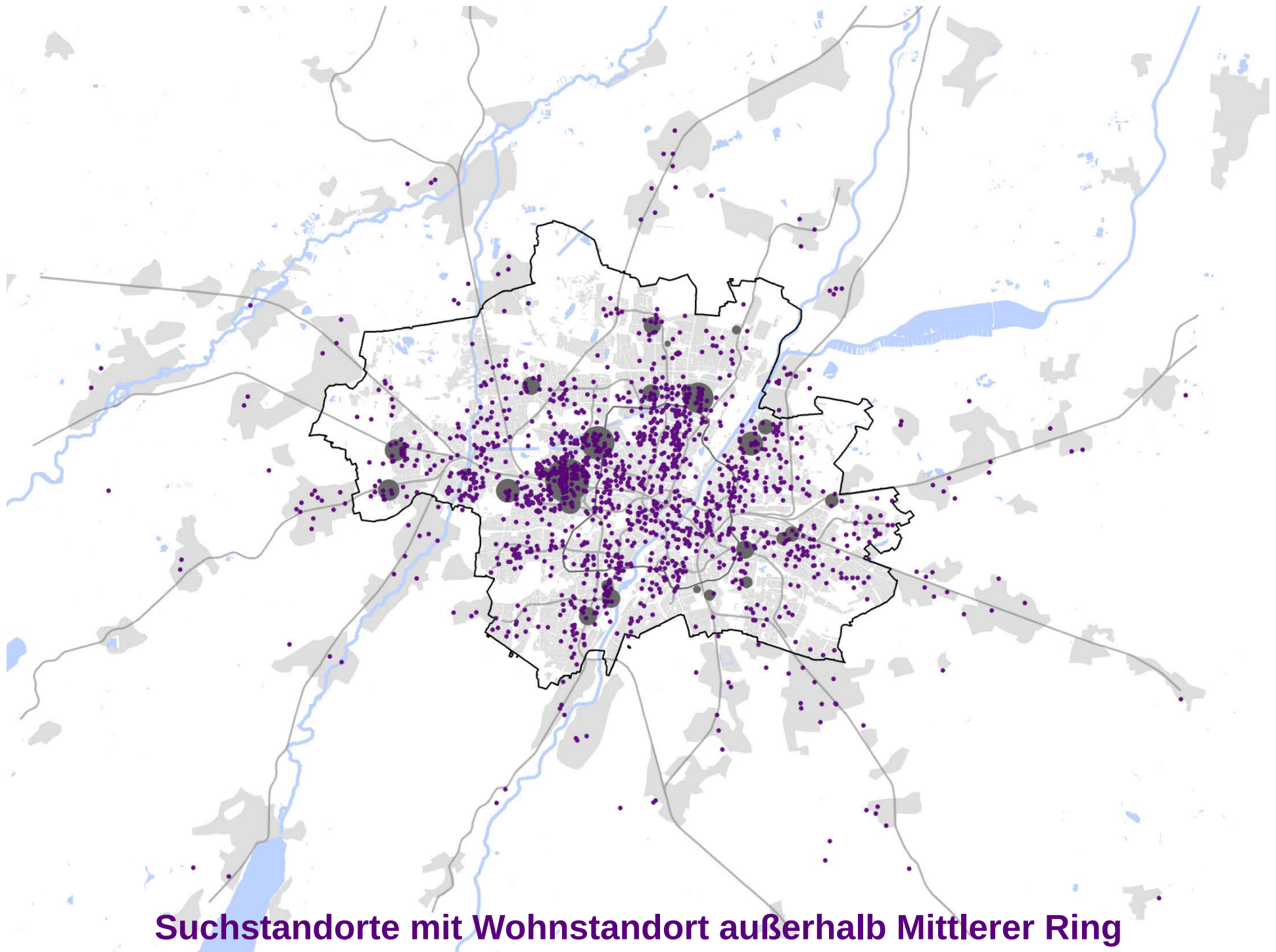
Zentralität ist Trumpf



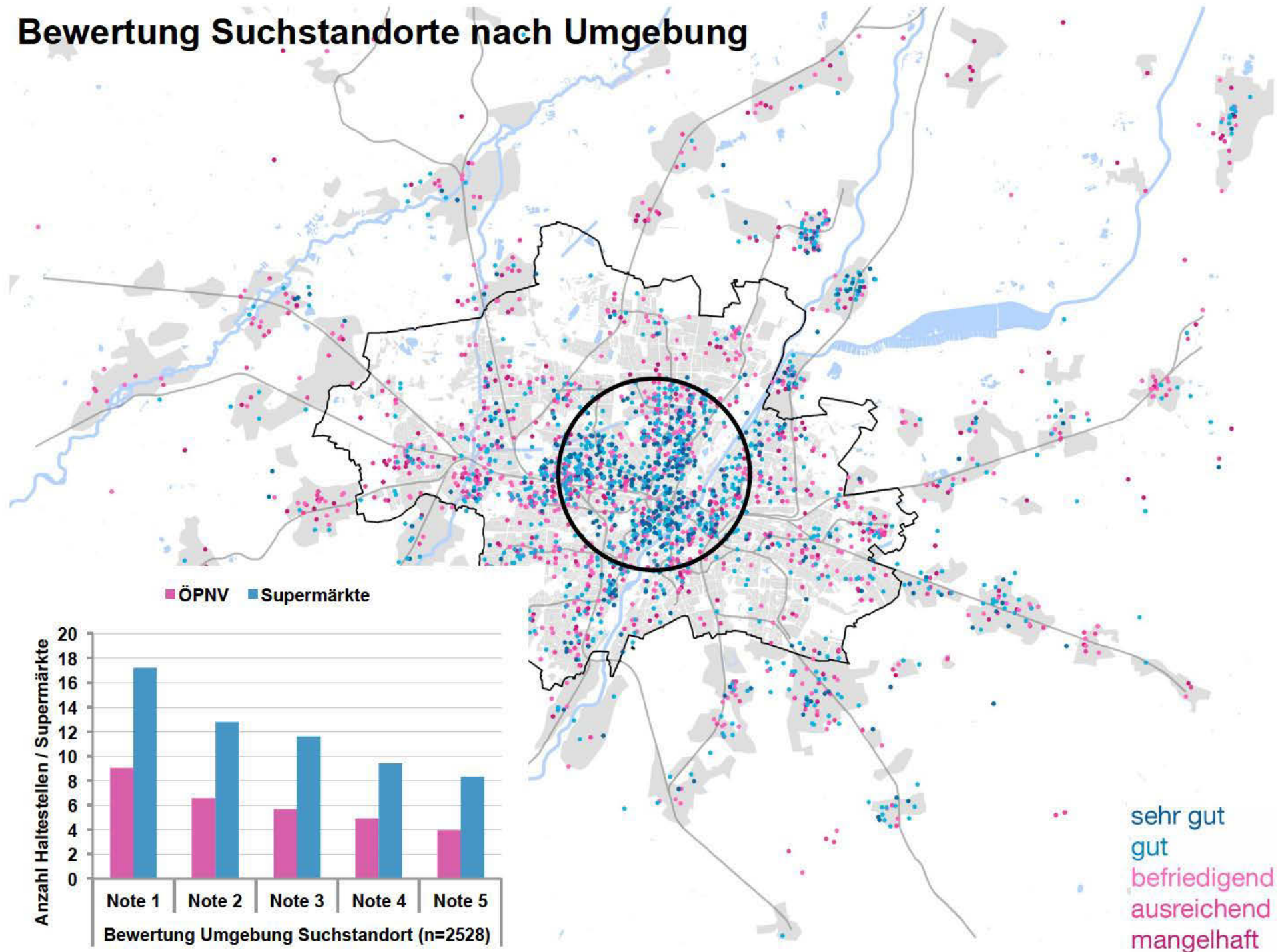
Suchdistanzen und Suchrichtungen nach Groblage Wohnstandort







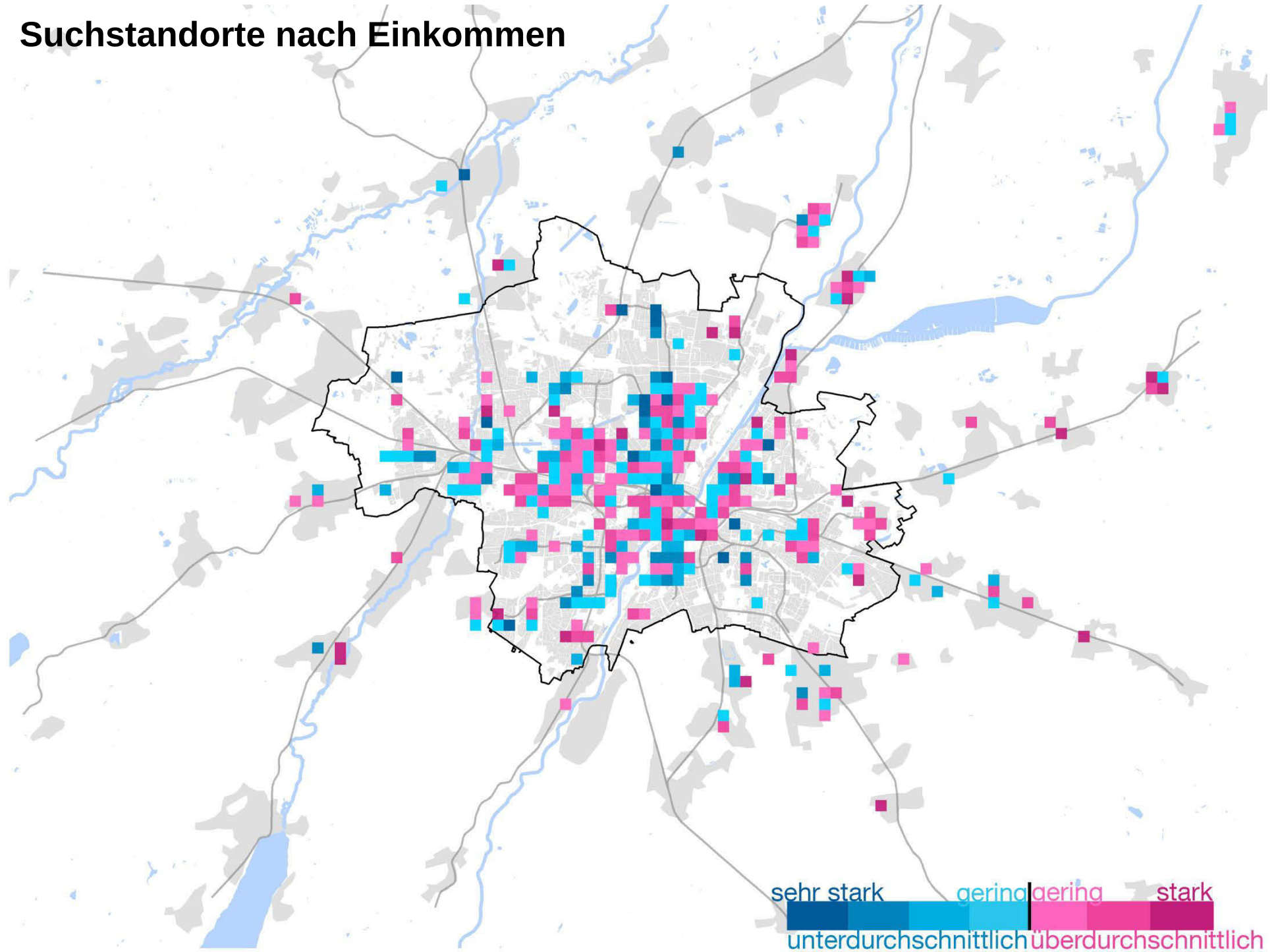
Bewertung Suchstandorte nach Umgebung



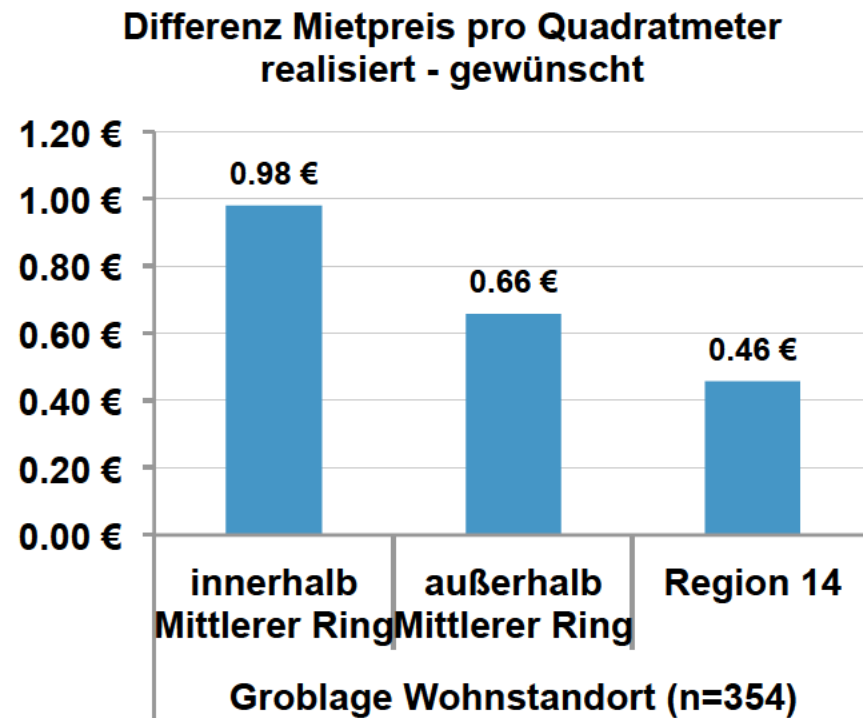
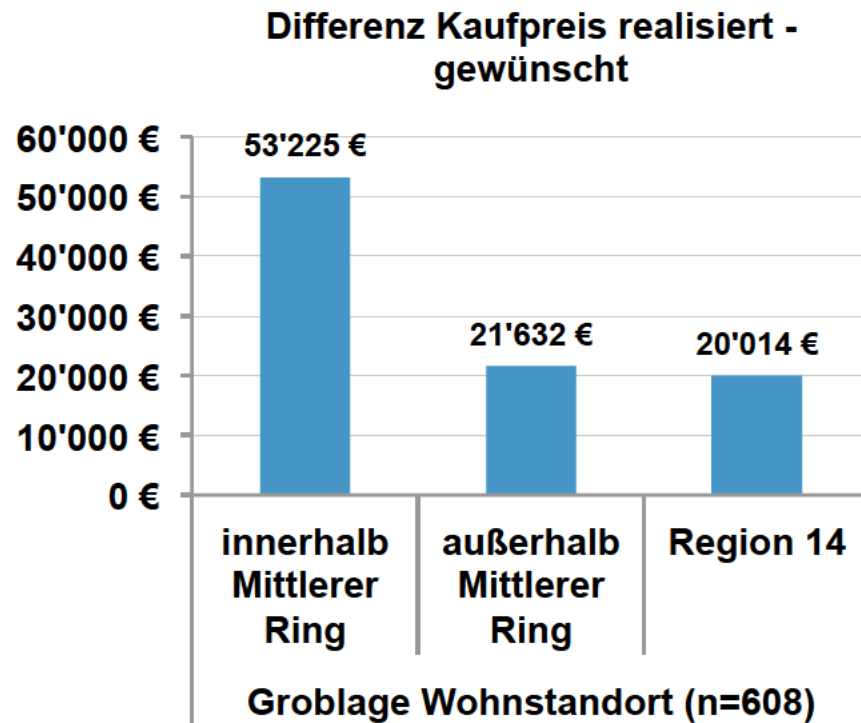
Münchner Mischung – noch vorhanden

- Wohnungssuchende **aller Einkommensgruppen** suchen und besichtigen Wohnstandorte in zentralen Lagen
- Wohnungssuchende **mit niedrigen Einkommen und junge Menschen** suchen noch stärker in zentralen Lagen
- Aber: **Wer mehr zahlt, gewinnt an Zentralität im Suchverlauf**, wer sein zu Beginn der Suche selbst gesetztes Budget halten möchte, nimmt einen deutlichen Verlust an Zentralität in Kauf
- Deutlicher **Aufwertungsprozess mit steigenden Preisen** in Lagen mittlerer Zentralität
- Trotz der ungestillten Nachfrage: **Wohnfläche pro Kopf und Zugewinne an Wohnfläche in zentralen Lagen** besonders hoch

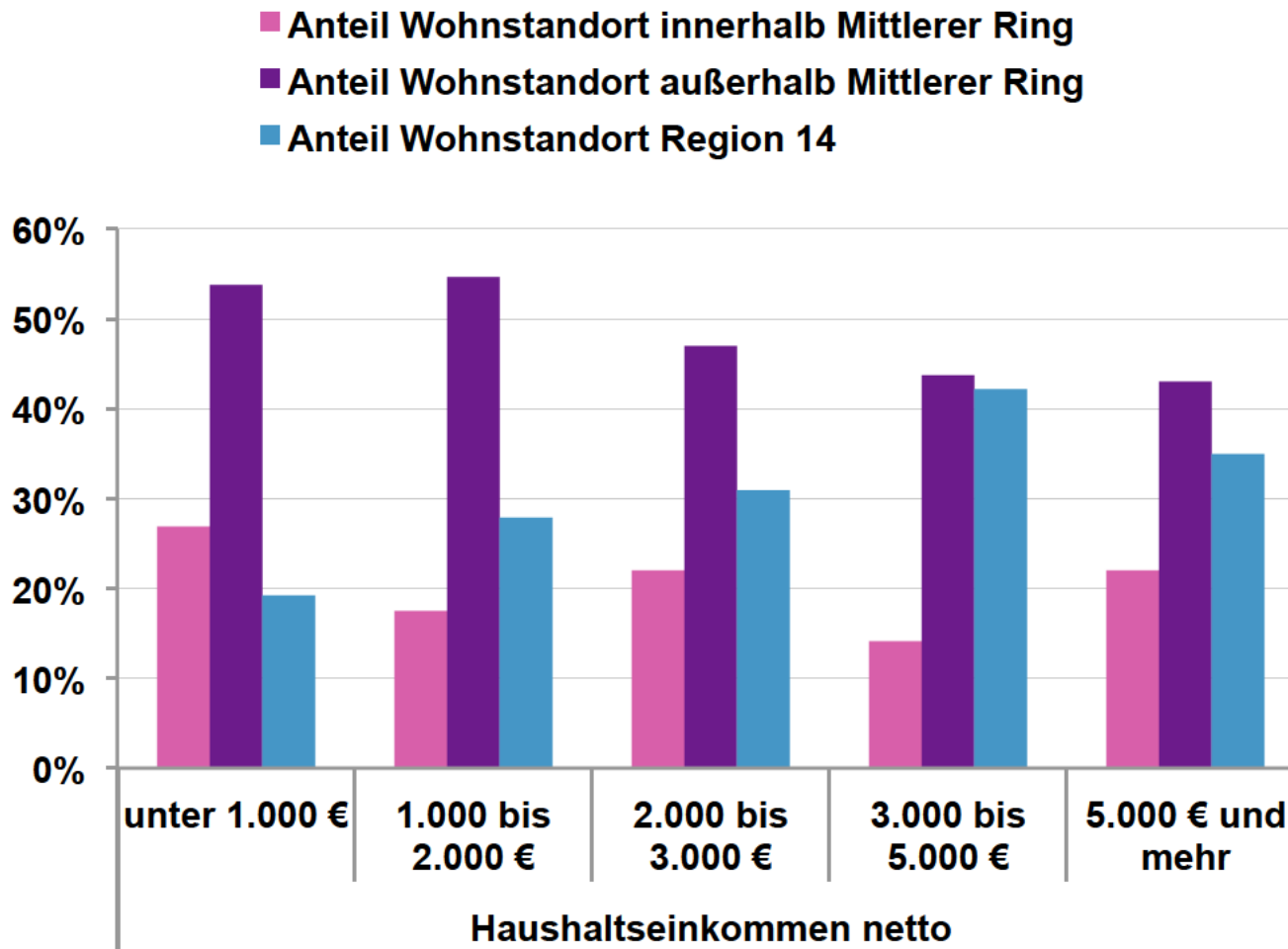
Suchstandorte nach Einkommen



Wer findet, zahlt mehr

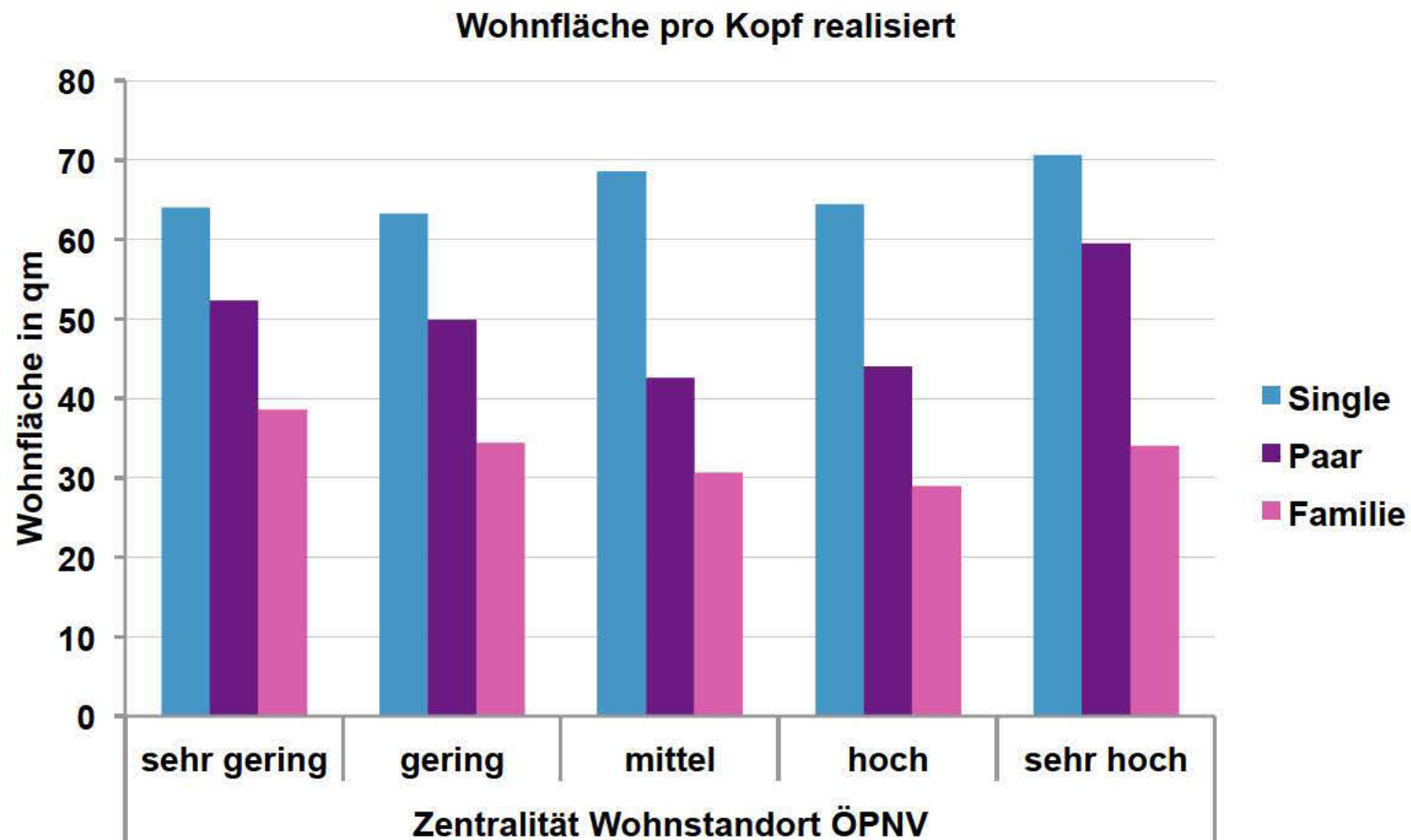


Wohnstandorte nach Einkommen



angeschriebene Wohnungsfinder n=952

Flächensparen nur bei mittlerer Zentralität

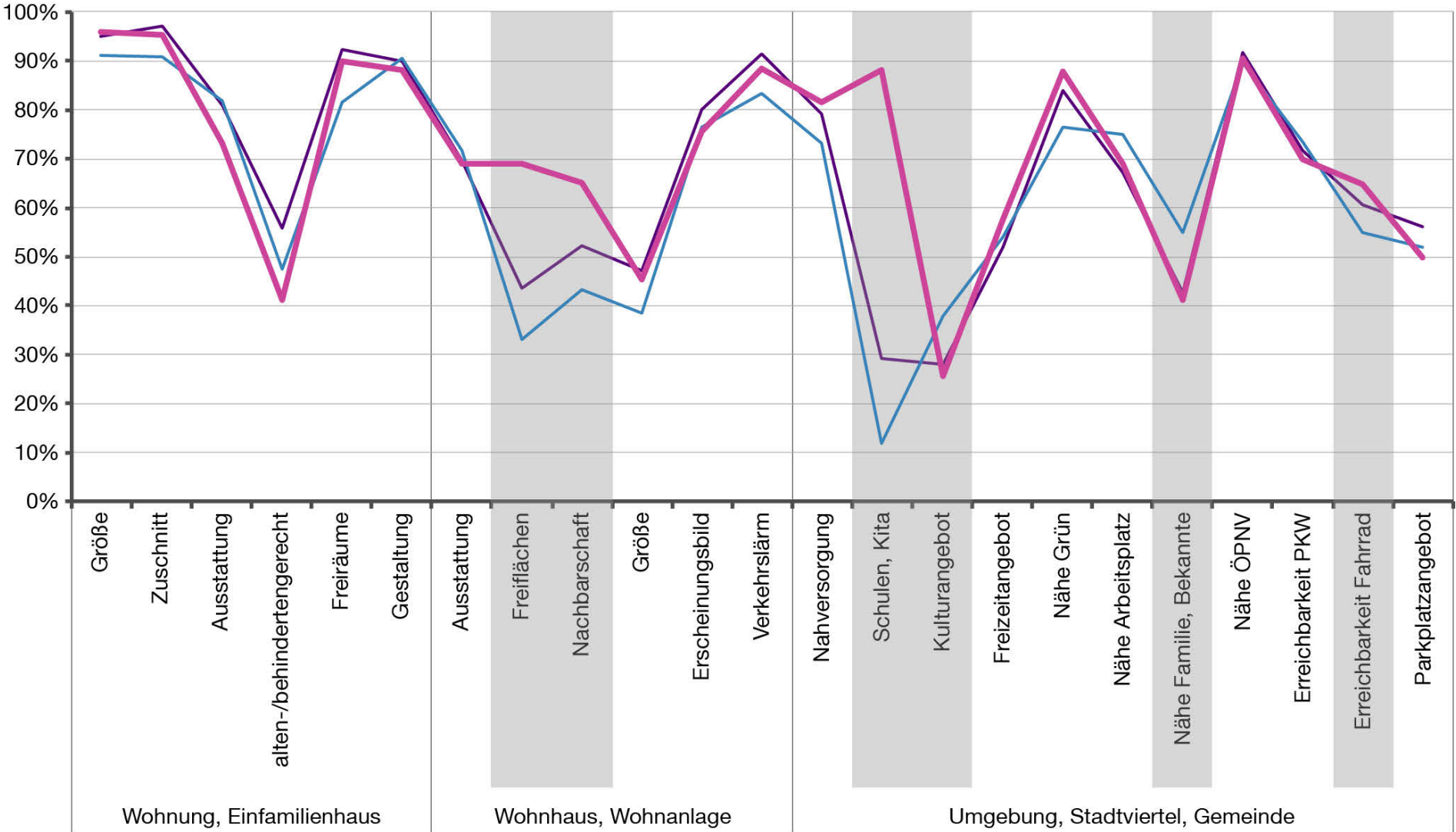


Unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Prioritäten

- Familien: längere Wohnungssuche, **große Suchdistanzen**, häufiges Ausweichen von Stadt in Region, Optimierung **Wohnungsgröße, Freiflächen und Nachbarschaft**, Nachteil der großen Distanz zum Arbeitsplatz
- Singles: **besonders großer Nachfrageüberhang** nach zentralen Lagen, Nähe zu ÖPNV-Haltestellen besonders wichtig, **kleinräumige Suche** in Nähe zu vorherigem Wohnstandort
- Niedrige Einkommen: besonders hohe Nachfrage nach zentralen Standorten, **Nähe ÖPNV und Nahversorgung wesentliche Kriterien**, Kriterien zu Wohnung und Wohnanlage nachgeordnet, geringere Wohnzufriedenheit
- Zuziehende von außerhalb (jung, niedriges Einkommen, Single oder Paar) zahlen **höhere Preise und haben geringere Wohnflächen** sowie geringere Wohnzufriedenheit

Wichtigkeit Entscheidungskriterien

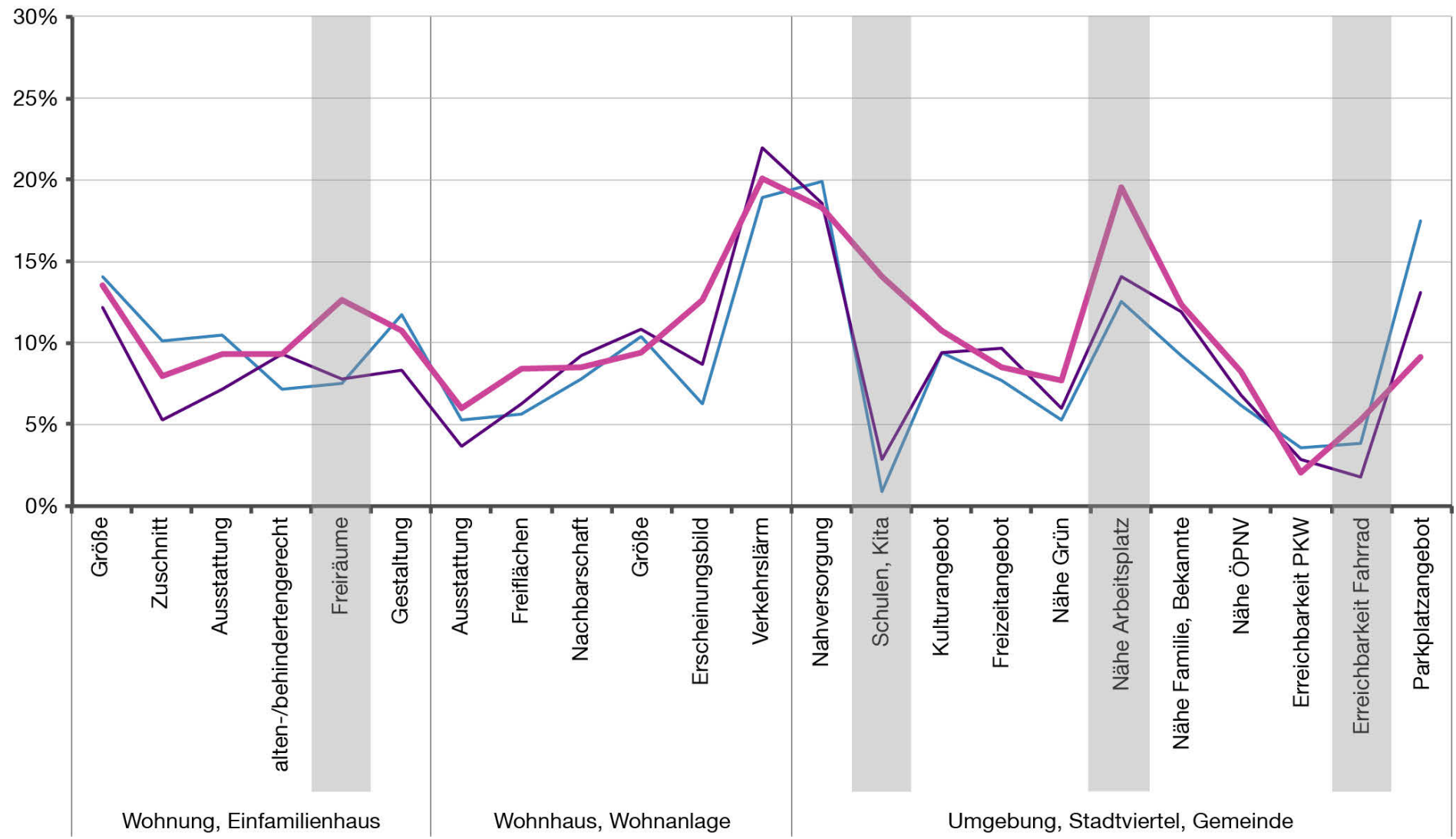
Single Paar Familie



Entscheidungskriterien wichtig und unzufrieden

Anteil an allen Befragten, Note 3-5

Single Paar Familie



Ausblick

WAM – Wohnen, Arbeiten, Mobilität. Veränderungsdynamik und Zukunftsoptionen für die Europäische Metropolregion München.

Standortentscheidungen privater Haushalte zu Wohnen
und Arbeiten in der EMM in Wechselwirkung zum
Mobilitätsangebot

