

Brauer, Kerry

## **Primärdatenerhebung zu Wohnpräferenzen im Freistaat Sachsen**

Summary:

Im Rahmen einer Primärerhebung mit einer Stichprobe von 4.128 auswertbaren Fragebögen wurden die Wohnpräferenzen der Bevölkerung hinsichtlich Objektart und Lagekriterien erfasst. Die Befragungen fanden im Zeitraum von Mai 2023 bis Juni 2024 in Sachsen statt. Der Fokus der Befragung war darauf gerichtet, inwieweit nicht-großstädtische Räume, insbesondere Mitte- und Kleinstädte als attraktive Wohnstandorte wahrgenommen werden. Im Ergebnis der Befragung wurde eine hohe Wohnzufriedenheit und eine enge Bindung an den aktuellen Wohnort ermittelt. Bei der Frage nach dem idealen Wohnstandort, bei der Mehrfachnennungen möglich waren, wurden Mittel- und Kleinstädte am häufigsten als idealer Wohnstandort genannt. Es wurde ermittelt, dass zwischen der Wichtigkeit von Wohnkriterien und den Kriterien, die zu einer hohen Wohnzufriedenheit führen, nur teilweise eine Korrelation besteht. Aus den Ergebnissen der Befragung wurden Handlungsempfehlungen zur verbesserten Wahrnehmung der Attraktivität von Mittel- und Kleinstädten abgeleitet.

As part of a primary survey with a sample of 4,128 evaluable questionnaires, the housing preferences of the population were recorded in terms of property type and location criteria. The surveys took place in Saxony between May 2023 and June 2024. The survey focused on the extent to which non-metropolitan areas, especially medium-sized and small towns, are perceived as attractive places to live. The survey results revealed a high level of residential satisfaction and a strong attachment to the current place of residence. When asked about their ideal place to live, with multiple answers possible, medium-sized and small towns were most frequently cited as the ideal place to live. It was found that there is only a partial correlation between the importance of residential criteria and the criteria that lead to high residential satisfaction. Recommendations for action to improve the perception of the attractiveness of medium-sized and small towns were derived from the results of the survey.

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	II
Abbildungsverzeichnis.....	II
1 Einführung.....	1
1.1 Vorbemerkung .....	1
1.2 Problemstellung und Zielstellung .....	1
1.3 Methode.....	1
1.4 Inhalt des Fragebogens .....	2
2 Ausgewählte Ergebnisse der Primärerhebung .....	3
2.1 Wohnortbindung und Umzugsbereitschaft .....	3
2.2 Wohnpräferenzen .....	3
2.3 Analyse potenzieller Umzügler in Mittel- und Kleinstädte .....	6
2.4 Objektanforderungen – Anforderungen an Mietobjekte und Eigentumsobjekte.....	7
3 Zusammenfassung aus der Primärerhebung .....	9
4 Handlungsempfehlungen .....	10
Kontakt:.....	11

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bevölkerungsstruktur Sachsen im Vergleich zur Struktur der Befragten .....	2
Abbildung 2 Assoziationen mit dem Begriff Wohnen .....	4
Abbildung 3 Bedeutsamkeit von Wohnkriterien differenziert nach dem Wohnort .....	5
Abbildung 4 Korrelation von Wohnkriterien und Wohnzufriedenheit.....	5
Abbildung 5 Idealer Wohnstandort .....	6
Abbildung 6 Durchschnittliche Anforderungen an Größe und Preis einer Mietwohnung differenziert nach dem Wohnort .....	7
Abbildung 7 Vergleich der Anforderungen an Mietwohnungen zwischen den Wohnorten .....	8
Abbildung 8 Anforderungen an Wohneigentum nach Größe und Preis .....	8

# 1 Einführung

## 1.1 Vorbemerkung

Unter Leitung der Autorin wurde im Zeitraum vom 01.10.2021 – 31.12.2024 an der Berufsakademie Sachsen (seit 01.01.2025 Duale Hochschule Sachsen), Staatliche Studienakademie Leipzig im Rahmen des Forschungsprojektes „Immobilienmarktgestützte Attraktivitäts- und Potenzialanalysen für ausgewählte Regionen im Freistaat Sachsen“ eine Primärerhebung zu Wohnpräferenzen mit besonderem Fokus auf nicht – großstädtische Räume durchgeführt. Das Forschungsprojekt wurde mitfinanziert mit Steuermitteln auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushalts

## 1.2 Problemstellung und Zielstellung

Ausgangspunkt der Überlegungen im Forschungsprojekt bildete die Tatsache, dass großstädtische Räume eine immer größere Verdichtung erfahren und parallel dazu Klein- und Mittelstädte häufig von Leerständen bei Gewerbe- und Wohnimmobilien geprägt sind.

Mit der Verdichtung von Lebensräumen in den Großstädten gehen sozial – räumliche Konflikte einher. Die Diskussion um die Schaffung benötigten Wohnraums auf der einen Seite und der damit verbundenen Inanspruchnahme verfügbarer Freiflächen auf der anderen Seite gehört zu den stetigen Auseinandersetzungen in wachsenden Großstädten. Parallel dazu steigen mit einer wachsenden Bevölkerung die Anforderungen an die Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur sowie an Freizeit- und Kulturangebote. Gleichermaßen steigt die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Schlussendlich führt diese Entwicklung zu weiter steigenden Immobilienpreisen bei Kauf und Miete.

Klein- und Mittelstädte hingegen sind häufig von Abwanderung, insbesondere junger Menschen, betroffen. Mit der Entleerung der Räume sinkt die Attraktivität. Mit der sinkenden Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen und anderen Infrastruktureinrichtungen ist deren Rückgang verbunden. Damit verbunden sind fehlende Nutzungen im Gewerbeimmobilienbereich. Parallel dazu steigt mit der Abwanderung der Leerstand im Wohnimmobilienbereich. Die fehlende Nutzung von Immobilienvermögen führt schlussendlich zur Verschwendug von Volksvermögen, unabhängig davon, ob diese im privaten oder öffentlichen Eigentum sind.

Die Frage ist, ob diese Entwicklung dauerhaft ist oder welche Faktoren gegen diese Entwicklung sprechen bzw. wie der geschilderten Entwicklung nachhaltig entgegengewirkt werden kann.

**Das Forschungsinteresse war auf die Frage gerichtet, wie insbesondere Mittel – und Kleinstädte und damit nicht großstädtische Räume im Freistaat Sachsen als attraktive Lebensstandorte wahrgenommen werden bzw. zu solchen entwickelt werden können.**

## 1.3 Methode

Die Herausforderung bei der Primärerhebung zu Wohnpräferenzen besteht in der Komplexität von Entscheidungsprozessen für bzw. gegen bestimmte Wohnstandorte. Neben den objektiven Standortkriterien, wie z.B. Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und medizinische Versorgung, beeinflussen subjektive Präferenzen das Entscheidungsverhalten

maßgeblich. Die Schwierigkeit dabei ist, dass sich objektive Standortfaktoren und subjektive Präferenzen überlagern und subjektiven Präferenzen nur hypothetisch erfasst werden können. Das heißt, dass nur erfragt werden kann, welche Wohnpräferenzen bestehen, nicht aber, ob diese tatsächlich auch zu entsprechenden Wohnentscheidungen führen. Es wurde somit eine Ex – ante – Analyse durchgeführt, d.h. es wurden die hypothetischen Wohnpräferenzen erfragt. Allerdings wurden auch die Präferenzen derjenigen erfragt und separat erfasst, die in den letzten 5 Jahren umgezogen waren.

Die Grundgesamtheit der Studie bildete zunächst die Wohnbevölkerung von Sachsen. Mit Hilfe einer Flächenstichprobe wurde der regionalen Verteilung der Bevölkerung Rechnung getragen. In vier Erhebungswellen wurden im Zeitraum von Mai 2023 bis Juni 2024 die Befragung durchgeführt. In der Summe lagen 4.128 auswertbare Fragebögen vor. Nachstehende Tabelle verdeutlicht, dass mit der Befragung in etwa der regionalen Verteilung der sächsischen Bevölkerung entsprochen wurde.

<b>Bevölkerungsstruktur Sachsen</b> 4,09 Mio. Einwohner (2023)			
1,44 Mio. Einwohner in den 3 Großstädten 35 %		2,65 Mio. Einwohner nicht in Großstädten 65 %	
<b>Primärerhebung</b>			
33 % Großstadt	15 % Umland einer Großstadt	33 % Mittel- oder Kleinstadt	19% Dorf/ dörfliche Siedlungslage

Abbildung 1 Bevölkerungsstruktur Sachsen im Vergleich zur Struktur der Befragten

Der Fokus in der Befragung lag auf Mehrpersonenhaushalten. 36 % der Befragten lebten in Zwei – Personen – Haushalten und ebenfalls 36 % der befragten Haushalte lebt mit einem Kind oder mehr Kindern.

Die Befragung wurde als Onlinebefragung durch die CONOSCOPE GmbH durchgeführt. Die Zwischenergebnisse der jeweiligen Befragungswellen wurden gemeinsam mit den Vorständen bzw. Geschäftsführern von Wohnungsunternehmen diskutiert<sup>1</sup>.

## 1.4 Inhalt des Fragebogens

In der Befragung wurden nachstehende Sachverhalte erfasst:

- Allgemeine Lebenszufriedenheit und Wohnzufriedenheit
- Verbundenheit mit dem Wohnort
- Bedeutsamkeit von Wohnkriterien
- Aktuelle Wohnsituation
- Anforderungen an Wohnorte und Wohnimmobilie
- Umzugsgründe
- Bereitschaft zum Umzug
- sozio – demographische Angaben zur Person.

---

<sup>1</sup> Lebensräume Hoyerswerda eG, Wohnungsgenossenschaft Oschatz/ Mügeln eG, Wohnungsgenossenschaft Delitzsch eG, Wohnungsgesellschaft Riesa mbH, Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

## 2 Ausgewählte Ergebnisse der Primärerhebung

### 2.1 Wohnortbindung und Umzugsbereitschaft

Aus der Primärerhebung ging hervor, dass sich 67 % der Befragten mit ihrem Wohnort sehr stark oder stark verbunden fühlen. Die Bindung zum Wohnort ist beim Wohnen im Eigentum stärker als beim Wohnen zur Miete ausgeprägt. Das kann damit zusammenhängen, dass ein Wohnungswechsel beim Wohnen zur Miete einfacher ist als beim Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung.

Zwei Interpretationen sind außerdem möglich. Zum einen kann bei der Wahl des Wohnstandortes bei der Eigentumsbildung eine stärkere Auseinandersetzung mit den Standortkriterien erfolgt sein, da in der Regel diese Entscheidung als eine Lebensentscheidung gesehen wird. Zum anderen kann aber auch das psychologische Phänomen der kognitiven Dissonanz zum Tragen kommen. In dem Fall erweist sich der gewählte Wohnort zwar nicht als optimal, was sich aber kognitiv nicht eingestanden wird. Zur Lösung dieses Widerspruchs wird die Realität verzerrt, um die bestehende Dissonanz aufzulösen. Der gewählte Wohnstandort wird kognitiv positiver bewertet als tatsächlich empfunden.

Die hohe Wohnortbindung wird mit den Antworten zur Fragestellung, wie sicher der Befragte ist, auch in den nächsten Jahren am jetzigen Wohnort zu wohnen, untermauert. 71 % der Befragten waren sich sehr sicher oder sicher, am Wohnort zu verbleiben.

Interessant ist hier allerdings, dass die geringste Umzugserwägung und damit die höchste Bindung an den Wohnort im Falle des Wohneigentums in einem Dorf liegt, gefolgt von den Mittelstädten und erst auf Platz drei Wohneigentum in einer Großstadt rangiert. Die geringere Anonymität des Wohnens in Dörfern und Mittel- und Kleinstädten könnte zu einer höheren Vertrautheit mit dem Wohnort und schlussendlich damit auch zu einer höheren Wohnortbindung führen.

Ein Drittel der Befragten sind in den letzten 5 Jahren umgezogen. 27 % der Befragten ziehen einen Umzug in den nächsten 5 Jahren in Erwägung. Bei den Umzugsgründen wurden sowohl bei den bereits realisierten als auch geplanten an erster Stelle familiäre Gründe (Partnerschaft, Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie), an zweiter Stelle wohnungsbezogene Gründe (Kosten, Größe, Ausstattung der Wohnung) und an dritter Stelle berufliche Gründe (neue Arbeitsstelle, Ausbildung, Studium) genannt. Erst an vierter und fünfter Stelle werden die Wohnlage bzw. das Wohnumfeld und der Erwerb von Wohneigentum als Gründe aufgeführt.

Es wird deutlich, dass vor allem die private Lebenssituation entscheidend für einen Umzug ist und weniger der Wohnort. Das unterstreichen auch die Antworten auf die Frage, wohin man voraussichtlich ziehen wird. Von den Befragten, die einen Umzug in Erwägung ziehen, wollen 67 % in der bisherigen Wohnumgebung bleiben. Diese Aussage korrespondiert mit der bereits festgestellten hohen Wohnortbindung.

### 2.2 Wohnpräferenzen

Unter Wohnpräferenzen werden die Vorstellungen und Wünsche in Bezug auf das Wohnen verstanden. Diese umfassen in der vorliegenden Studie die:

- präferierte Objektart (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Mietwohnung etc.)
- präferierten Wohnlagekriterien
- präferierte Standortart (Großstadt, Mittel- Kleinstadt, Dorf)

## **Präferierte Objektart:**

Das selbst genutzte Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus sind von 47 % der Befragten das ideale Wohnobjekt. Für 29 % ist die Mietwohnung die ideale Objektart und erst an dritter Stelle mit 21 % kommt die selbst genutzte Eigentumswohnung, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

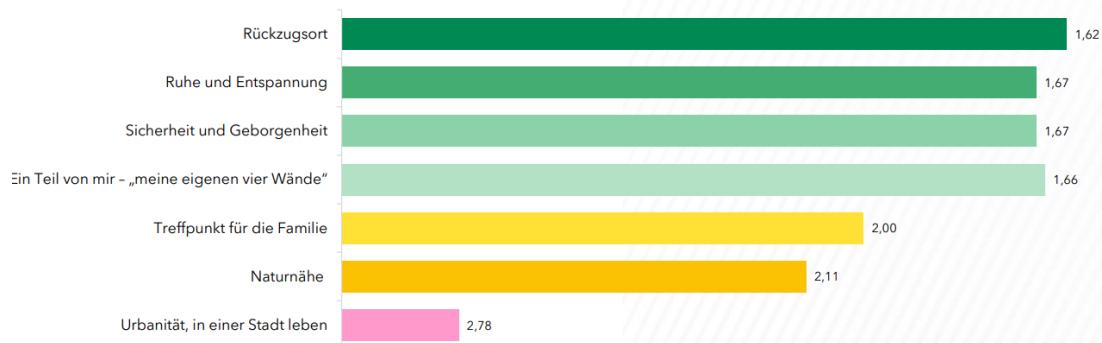
Unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Mehrfachnennung geben drei Viertel der Befragten, die bereits im Eigentum leben, das Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus als Favoriten an. Die Zahlen sind hier für alle Wohnstandorte – Großstadt, Mittel-/ Kleinstadt, Dorf – identisch.

Für diejenigen, die aktuell in einer Mietwohnung leben, ist sowohl in der Großstadt als auch in der Mittelstadt die Mietwohnung die präferierte Objektart. Das trifft allerdings nicht auf diejenigen zu, die zur Miete auf dem Dorf leben. Von diesen wird das Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus an erster Stelle gesehen.

Die Präferenz für die Mitwohnung könnte zum einem mit der damit verbundenen höheren Flexibilität bei einem notwendigen Umzug begründet sein. Möglicherweise resultiert diese auch aus einer realistischen Einschätzung, dass der Eigentumserwerb als finanziell nicht umsetzbar eingeschätzt wird.

## **Präferierte Wohnlagekriterien**

Bei den Befragten wird der Begriff Wohnen primär mit den Begriffen Rückzugsort, Ruhe und Entspannung sowie Sicherheit und Geborgenheit in Verbindung gebracht. Erstaunlich, dass die Assoziation Urbanität kaum hergestellt wird, wird doch gerade der Urbanität medial eine hohe Attraktivität zugeschrieben.



*Abbildung 2 Assoziationen mit dem Begriff Wohnen*

Die Assoziationen mit den Begriff Wohnen widerspiegeln sich auch in den präferierten Wohnlagekriterien. Nähe zur Natur, geringe Lärmbelästigung, und gute Nachbarschaft rangierten an erster Stelle und sind Kriterien für einen ruhigen und entspannten Rückzugsort.

Überraschend war, dass die Anbindung mit Kabel, Glasfaser und Mobilfunknetz nur im mittleren Bereich angesiedelt ist und die Nähe zu Kita- und Schuleinrichtungen im unteren Viertel zu finden sind. Die Altersstruktur der Befragten kann hier als Begründung kaum herhalten. Immerhin sind ein Viertel der Befragten in der Altersklasse 26- 39 Jahre und weitere 35 % der Befragten in der Altersklasse 40 –

55 Jahre. Auffallend war außerdem, dass niedrige Miet- oder Kaufpreise keine große Bedeutung hatten.

Betrachtet man die Wichtigkeit der Wohnkriterien in Abhängigkeit vom aktuellen Wohnort scheinen als besonders wichtig jene Wohnkriterien zu sein, die der eigene Wohnort bietet. Die jeweils vier wichtigsten Kriterien sind:

Großstadt	Umland der Großstadt	Mittel-/ Kleinstadt	Dorf
Versorgung Waren dtB (82%)	Versorgung Waren dtB (72%)	Versorgung Waren dtB (76%)	Nähe zur Natur (76 %)
ÖPNV – Anbindung (70 %)	ÖPNV – Anbindung (63 %)	Medizinische Versorgung (63%)	Geringe Lärmbelästigung (67%)
Medizinische Versorgung (59%)	Geringe Lärmbelästigung (61%)	Nähe zur Natur (62%)	Gute Nachbarschaft (64 %)
Nähe zur Natur (59 %)	Nähe zur Natur (60%)	Geringe Lärmbelästigung 62 %)	Versorgung Waren dtB (59 %)

Abbildung 3 Bedeutsamkeit von Wohnkriterien differenziert nach dem Wohnort

Interessant ist die Analyse des Zusammenhangs zwischen Wichtigkeit der Wohnkriterien und Wohnzufriedenheit.

#### Welche der folgenden Kriterien einer Wohnsituation sind für Sie wichtig und wie stark korrelieren diese mit der aktuellen Wohnzufriedenheit?

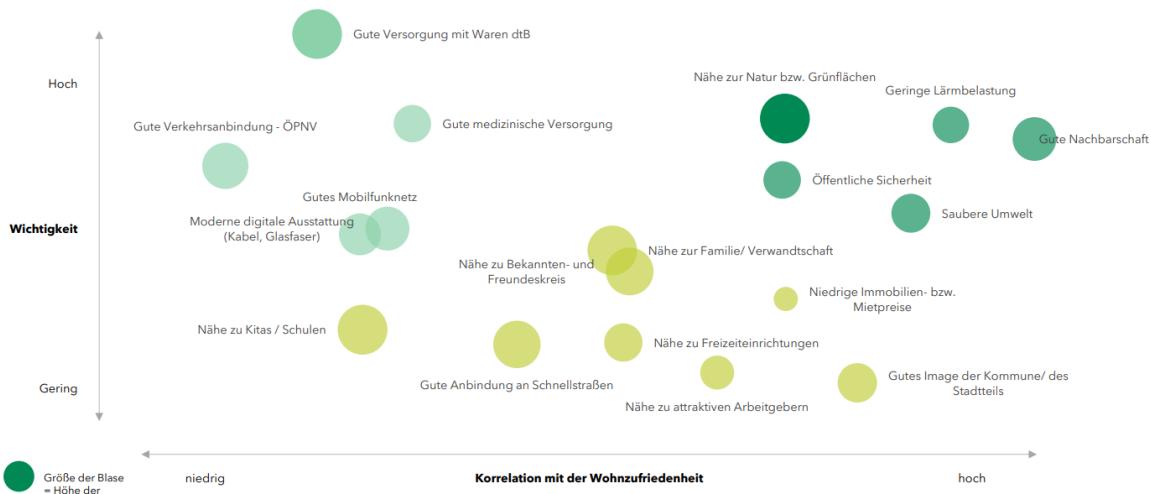


Abbildung 4 Korrelation von Wohnkriterien und Wohnzufriedenheit

Die als besonders wichtig genannten Kriterien, wie die gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, die gute medizinische Versorgung oder auch die gute ÖPNV-Anbindung führen nicht unmittelbar zu einer hohen Wohnzufriedenheit. Möglicherweise können diese Kriterien als so genannte „Hygienefaktoren“ verstanden werden, d.h. dass das Vorhandensein per se erwartet wird.

Ein direkter Zusammenhang zwischen Wichtigkeit und Wohnzufriedenheit besteht dagegen bei der Nähe zur Natur bzw. zu Grünflächen, bei einer geringen Lärmbelästigung, guter Nachbarschaft, öffentlicher Sicherheit und einer sauberen Umwelt.

Die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und das gute Image einer Kommunen oder eines Stadtteils werden zwar als nicht besonders wichtig gewertet, tragen aber dennoch zu einer hohen Wohnzufriedenheit bei.

## Präferierter Wohnort

Bei der Frage nach dem idealen Wohnort rangieren Klein- und Mittelstädte mit 38 % der Nennungen (Mehrfachnennungen waren möglich) an erster Stelle. Das erstaunt insofern, da gerade Klein- und Mittelstädte mit Abwanderungstendenzen zu kämpfen haben. Noch überraschender ist, dass Großstädte mit nur 24 % der Nennungen an letzter Stelle rangieren.

### Was wären für Sie ideale Wohnstandorte?

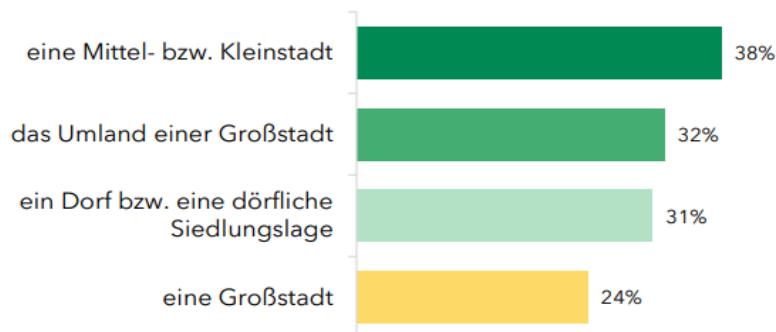


Abbildung 5 Idealer Wohnstandort

Berücksichtigt man die aktuelle Wohnsituation wird deutlich, dass die höchsten Präferenzen jeweils dem Standort beigemessen werden, in dem man bereits wohnt. Die befragten Bewohner der Großstadt bevorzugen das Wohnen in der Großstadt oder im Umland einer Großstadt. Die Bewohner von Mittel- und Kleinstädten sehen sich primär in diesen und auch die Bewohner in Dörfern bevorzugen die Dorflage.

Ein anderes Ergebnis wäre insofern überraschend gewesen, da an anderer Stelle die hohe Verbundenheit mit dem aktuellen Wohnort festgestellt werden konnten.

Dennoch lassen sich potenzielle Zuzüge in Mittel- und Kleinstädte aus Großstädten oder deren Umland ableiten. Immerhin geben 22% der Befragten in Großstädten und 26 % der Befragten im Umland einer Großstadt Mittel- und Kleinstädte als idealen Wohnstandort an. Insofern besteht ein gewisses Zuzugspotenzial in diese Städte.

## 2.3 Analyse potenzieller Umzugler in Mittel- und Kleinstädte

Die potenziellen Umzugler in Mittel – und Kleinstädte sind primär in der Altersgruppe 26 – 39 Jahre (32 %) und in der Altersgruppe 40 – 55 Jahre (38 %) zu finden. Dabei dominieren die Familienhaushalte mit drei und mehr Personen (38%) gefolgt von den Zwei – Personen - Haushalten (33 %). Es handelt sich hier offensichtlich um die Zielgruppen in der Familiengründungsphase bzw. der Phase einer erneuten Orientierung, wenn die Kinder bereits ausgezogen sind, oder es sind Paare ohne Kinder.

Hinsichtlich des Bildungsabschlusses weisen die potenziellen Umzugler in Mittel- und Kleinstädte einen höheren Bildungsabschluss gegenüber der Gesamtheit der Befragten auf. Das Gleiche gilt für die Kategorie hohes Haushaltnettoeinkommen (2.500 €- < 4.500 €), nicht aber sehr hohes Haushaltnettoeinkommen (> 4.500 €).

Die potenziellen Umzügler in Mittel- und Kleinstädte sind erwartungsgemäß weniger zufrieden mit ihrer Wohnsituation als die Befragten insgesamt. Immerhin sind 38 % der Befragten, die sich vorstellen können, in Mitte- oder Kleinstädte zu ziehen, nur teilweise zufrieden bis sehr unzufrieden. Im Vergleich dazu äußerten nur 23 % aller Befragten eine geringe Zufriedenheit. Auch die Verbundenheit mit dem aktuellen Wohnort fällt geringer aus als bei allen Befragten. Nur 18 % der potenziellen Umzügler in Klein- und Mittelstädte fühlen sich mit ihrem momentanen Wohnort sehr stark verbunden, 15 % fühlen sich wenig oder gar nicht verbunden. Bei allen Befragten fühlten sich 25 % mit ihrem Wohnort stark verbunden und nur 9 % wenig oder gar nicht verbunden.

Die aufgeführten Umzugsgründe weichen teilweise von den genannten Umzugsgründen aller Befragten ab. Stehen bei der Gesamtheit der Befragten an erster Stelle der Nennungen bei Mehrfachnennungen primär private Gründe, wie neue Arbeitsstelle und eine Veränderung in der Partnerschaft, steht bei den potenziellen Umzüglern in Mittel- und Kleinstädte als Grund eine Wohnung mit geringerer Miete an erster Stelle.

Weitere wesentliche Gründe sind objektive Störfaktoren, wie eine zu laute Wohnumgebung, zu laute Nachbarn, Umweltverschmutzung oder Belastung durch Auto- und Industrieabgase.

## 2.4 Objektforderungen – Anforderungen an Mietobjekte und Eigentumsobjekte

In den beiden letzten Befragungswellen wurde die Befragung um Objektforderungen zu Preisen und Ausstattungsmerkmalen erweitert. Diese Fragen wurden nur den Personen gestellt, die sich einen Umzug in den nächsten fünf Jahren vorstellen können. Die gesamte Stichprobe der Befragten dieser beiden letzten Befragungswellen beträgt 2.121. Von diesen Befragten äußerten 590 die Vorstellung eines Umzugs in den nächsten fünf Jahren. Die vorliegenden Ergebnisse zu den Objektforderungen beruhen auf deren Aussagen.

### Anforderungen an Mietobjekte

Bei der Frage welche Eigenschaften Mietwohnungen in einer Großstadt, einer Klein- bzw. Mittelstadt und einem Dorf aufweisen sollten, konnten folgende Durchschnittswerte ermittelt werden.

	<b>Mietwohnung Großstadt</b>	<b>Mietwohnung Mittel- oder Kleinstadt</b>	<b>Mietwohnung Dorf</b>
<b>Wohnfläche</b>	73,76 m <sup>2</sup>	70,75 m <sup>2</sup>	68,53 m <sup>2</sup>
<b>Warmmiete</b>	727,92 €	618,20 €	628,87 €
<b>m<sup>2</sup> Preis Warmmiete</b>	9,97 €/ m <sup>2</sup>	8,76 €/ m <sup>2</sup>	9,01 €/ m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	3,05	2,99	3,06

Abbildung 6 Durchschnittliche Anforderungen an Größe und Preis einer Mietwohnung differenziert nach dem Wohnort

Bei der Größe der Wohnung und bei den Preisvorstellungen bestehen kaum Unterschiede in Abhängigkeit davon, wo sich die Wohnung befindet.

Da es sich bei den angefragten Preisvorstellungen um die Warmmiete handelt, müssten hiervon ca. 2 €/ m<sup>2</sup> abgezogen werden, um das zu erwartende Kaltmietniveau zu erfassen. Das würde sich dann im Bereich zwischen 8 €/ m<sup>2</sup> und 6,76 €/ m<sup>2</sup> bewegen. Damit liegen die Preisvorstellungen in Klein- und

Mittelstädten fast auf Sozialwohnungsniveau. (In der Stadt Leipzig liegt dieses aktuell bei 6,50 €/ m<sup>2</sup> kalt).

Die geäußerten Preisvorstellungen lassen sich in Großstädten kaum realisieren. Möglicherweise ergeben sich hieraus Chancen für einen Zuzug in Mittel – und Kleinstädte.

Werden die Anforderungen an die Objekteigenschaften nach Lagen differenziert analysiert, lasse sich auch hier kaum Unterschiede zwischen den Erwartungshaltungen an Wohnungen in Großstädten, Mittel- und Kleinstädten und Dörfern feststellen.

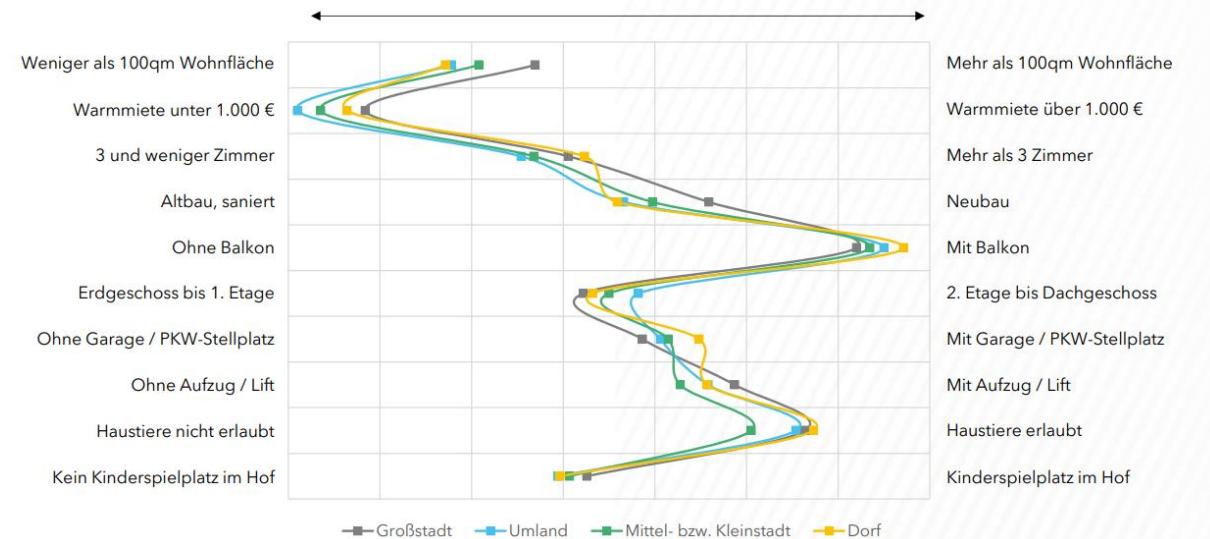


Abbildung 7 Vergleich der Anforderungen an Mietwohnungen zwischen den Wohnorten

### Anforderungen an Eigentumsobjekte

Bei der Frage nach Erwartungen bei der Eigentumsbildung wurde diese differenziert nach Großstadt, Mittel- und Kleinstadt sowie Dorf erhoben.

	Eigentum Haus Großstadt	Eigentum Haus Mittel- oder Kleinstadt	Eigentum Dorf
<b>Wohnfläche</b>	162,2 m <sup>2</sup>	121,0 m <sup>2</sup>	131,6 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	5,1	4,8	4,7
<b>Grundstücksfläche</b>	621,7 m <sup>2</sup>	631,6 m <sup>2</sup>	709,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächenpreis €/ m<sup>2</sup></b>	2.500,67	2.059,48	1.554,27
<b>Grundstücksflächenpreis €/m<sup>2</sup></b>	910,72	530,32	428,69
<b>Preis (Wohnfläche x Preis/m<sup>2</sup>)</b>	405.609 €	249.197 €	204.542 €

Abbildung 8 Anforderungen an Wohneigentum nach Größe und Preis

Bei den Preisvorstellungen werden hier in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks wesentlich größere Unterschiede als bei den Mietpreisen sichtbar. Allerdings sind im Neubausegment in keiner Lage die erwünschten Preise erzielbar. Bei Bestandsobjekten dürfte das zwar eher möglich sein, hängt

aber hier ganz maßgeblich von den qualitativen Anforderungen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung ab.

Mehr als die Hälfte wünscht bei der Eigentumsbildung einen Neubau oder einen sanierten Altbau. Außerdem äußern auch mehr als die Hälfte der Befragten die Vorstellung eines Kaufpreises von unter 200.000 €. Anspruch und Wirklichkeit klaffen hier weit auseinander.

### 3 Zusammenfassung aus der Primärerhebung

Aus der Primärerhebung konnten folgende wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden:

#### **1) Hohe bis sehr hohe Wohnzufriedenheit**

Von den Befragten äußerten 29 %, dass sie mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, weitere 47 % waren zufrieden. Nur 7 % der Befragten war unzufrieden oder sehr unzufrieden.

Die höchste Wohnzufriedenheit wurde von Bewohnern im Eigentum genannt. Das umfasst alle Wohnlagen – Großstadt, Klein- und Mittelstadt und auch Dorf.

#### **2) Sehr hohe Verbundenheit mit dem Wohnort**

Von den Befragten stellten 60 % fest, dass der aktuelle Wohnort ideal in ihrer gegenwärtigen Lebenssituation ist. 25 % der Befragten fühlen sich mit ihrem Wohnort sehr stark verbunden und weitere 42 % stark verbunden.

#### **3) Hohe Wohnortbindung bedeutet nicht fehlende Umzugsbereitschaft**

Von den Befragten waren in den letzten Jahren 33 % umgezogen und weitere 27 % können sich vorstellen in den nächsten 5 Jahren umzuziehen.

#### **4) Umzugsgründe primär aus persönlicher Situation**

Bei den genannten Umzugsgründen dominieren Veränderungen in der privaten Situation (Partnerschaft, Familienvergrößerung oder -verkleinerung, Arbeitsplatzwechsel). Erst danach wurden als Gründe Kosten, Größe und Ausstattung der Wohnung genannt.

#### **5) Geringe Distanzen bei Umzügen bevorzugt**

Bei Umzügen wird von 46 % der Befragten der Umzug in der Nähe des aktuellen Wohnstandortes präferiert. 17 % der Befragten wollen direkt am Wohnort und 29 % der Befragten in der Nähe des aktuellen Wohnortes bleiben.

#### **6) Der Traum vom Einfamilienhaus ist ungebrochen**

Bei fast der Hälfte der Befragten (47 %) wurde das Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus als das ideale Wohnobjekt genannt.

#### **7) Nicht immer Korrelation zwischen gewünschten Wohnkriterien und Wohnzufriedenheit**

Wohnkriterien, die als besonders wichtig genannt wurden, wie z.B. die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs oder die gute ÖPNV-Anbindung, führen nicht unmittelbar zu einer hohen

Wohnzufriedenheit. Diese werden offensichtlich als Grundvoraussetzung für einen Wohnstandort gesehen. Ein Zusammenhang zwischen Wichtigkeit und Wohnzufriedenheit wurde bei folgenden Kriterien deutlich: Nähe zu Natur bzw. Grünflächen, geringe Lärmbelästigung, gute Nachbarschaft, öffentliche Sicherheit, saubere Umwelt.

#### **8) Klein – und Mittelstädte punkten als ideale Wohnstandorte**

Die Klein- und Mittelstädte wurden am häufigsten bei der Frage nach dem idealen Wohnstandort genannt. Die Großstädte schnitten hier am schlechtesten ab (Mehrfachnennungen waren möglich).

#### **9) Bewohner von Großstädten können sich vorstellen in Klein- und Mittelstädte zu ziehen.**

In der vorliegenden Befragung können sich 22 % der heute in der Großstadt lebende und 26 % der im Umland einer Großstadt lebenden vorstellen, in eine Klein- oder Mittelstadt zu ziehen (Mehrfachnennungen für den idealen Wohnstandort waren möglich).

#### **10) Potenzielle Umzugler aus Großstädten in Klein und Mittelstädte sind im mittleren Alter, mit relativ höheren Bildungsabschlüssen und überdurchschnittlichem Einkommen.**

Von den potenziellen Umzuglern aus Großstädten in Mittel- oder Kleinstädte waren 32 % in der Altersgruppe 26 – 39 Jahre und 38 % in der Altersgruppe 40 – 55 Jahre. Mehr als die Hälfte (55 %) verfügt über einen hohen (Hochschulreife) oder sehr hohen (Hochschulstudium) Bildungsabschluss. 53 % verfügen über ein hohes oder sehr hohes Einkommen.

#### **11) Höhere Wohnqualität in Klein- und Mittelstädten gesucht**

Potenzielle Umzugler in Klein- und Mittelstädte suchen bei der Anmietung einer Wohnung einen günstigeren Mietpreis, eine größere Wohnung, Balkon oder Terrasse und ein ruhigeres Wohnumfeld.

#### **12) Kaum Unterschiede in den Anforderungen an Mietobjekte**

Bei der Befragung nach Mietpreisvorstellungen, Größe und Ausstattung von Mietwohnungen gab es kaum Unterschiede zwischen den Standorten – Großstadt, Klein- bzw. Mittelstadt und Dorf.

#### **13) Unterschiede in der Erwartungshaltung im Preisniveau beim Kauf eines Einfamilienhauses**

Signifikante Unterschiede ließen sich bei der Höhe erwarteter Kaufpreise beim Erwerb eines Einfamilienhauses in einer Großstadt (ca. 400.000 €), in Klein- und Mittelstädten (250.000 €) oder in Dörfern (200.000 €) feststellen.

### **4 Handlungsempfehlungen**

Für die Akteure außerhalb großstädtischer Räume können folgende Handlungsempfehlungen ableitet werden.

#### **1) Identifikation mit dem Wohnort**

Die hohe Wohnzufriedenheit und hohe Wohnortbindung bietet ein wichtiges Potenzial zur Stabilisierung der Bevölkerung in nicht großstädtischen Räumen. Die Möglichkeit zur Identifikation mit dem Wohnort wird hier als besonders wichtig gesehen. Identifikation erfordert Selbstwirksamkeit. Gemeint ist damit die Möglichkeit zur Interaktion mit anderen und damit zur Wirksamkeit bei der Gestaltung des Wohnortes. Das setzt die Schaffung von Räumen zur Begegnung voraus. Das kann alle

Bereiche betreffen: Kultur, Sport, freiwillige Feuerwehr, Gemeindefeste etc. Besonders wichtig wird die Identifikation bei jungen Familien gesehen, besteht doch bei diesen die Chance, dass sich auch die Kinder mit dem Wohnort identifizieren und ggf. später nach Abschluss von Lehre oder Studium wieder zurückkehren.

## **2) Zielgruppe junge Familien**

Die ideale Wohnform bildet nach wie vor das Einfamilienhaus. Da die Umsetzbarkeit in Großstädten immer schwieriger wird, können mit solchen Wohnangeboten ganz gezielt junge Familien angesprochen werden. Das setzt nicht zwingend den Ausweis neuer Wohngebiete voraus, was häufig zum so genannten Donut – Effekt führt. Vielmehr kann und sollte durch ein gezieltes Immobilienmanagement innerhalb der Kommune oder Gemeinde Potenziale für diese Wohnform erschlossen werden.

## **3) Standortvorteile nutzen, die zur Wohnzufriedenheit führen**

Bei allen Befragten sind die Nähe zur Natur, die geringe Lärmbelästigung, öffentliche Sauberkeit und Sicherheit die Kriterien, die am meisten zu einer hohen Wohnzufriedenheit beitragen. Gerade diese Kriterien sind in nicht großstädtischen Lagen eher gegeben. Den Fokus bei der Standortvermarktung darauf zu richten, dürfte in Anbetracht einer zunehmend Reizüberfluteten Umwelt an Bedeutung gewinnen.

## **4) Mit niedrigeren Preisen bei Miete und Kauf punkten**

Der Preisanstieg bei Miete und bei Kauf von Immobilien in den Ballungsräumen wird die Nachfrage nach Immobilien außerhalb dieser Bereiche beleben. Chancen werden hier vor allem auch dadurch gesehen, dass infolge etablierter mobiler Arbeitsmöglichkeiten auch Wohnorte, die nicht unmittelbare in der Nähe des Arbeitsortes liegen, attraktiv werden können. Einige Mittel- und Kleinstädte sowie Gemeinden bieten bereits Co – Working -Arbeitsplätze an, die ggf. eine Alternative für wohnortnahe Arbeiten außerhalb der eigenen vier Wände sind. Außerdem werden damit auch die bereits genannte Begegnungsräume geschaffen.

## **5) Investorenfreundliches Verwaltungsklima schaffen**

Eine wesentliche Chance für Klein- und Mittelstädte besteht in der Möglichkeit einer direkten Interaktion zwischen den Akteuren – Kommunalverwaltung – Wohnungsunternehmen – Investor. Entscheidungsprozesse können auf diese Weise schneller und ggf. auch pragmatischer gestaltet werden. Das trägt zur win – Win – Situation für alle Beteiligten bei.

## Kontakt:

Prof. Dr. habil. Kerry Brauer  
iSt. Institut für immobilienwirtschaftliche Studien  
[kerry.brauer@ist-leipzig.de](mailto:kerry.brauer@ist-leipzig.de)