

Konzeptionelle Überlegungen zur geplanten Umfrage Umzugsbereitschaft von Ein- bis Zweipersonenhaushalten Ü65

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

23.05.2024

Lea-Melissa Vehling

„Es gibt genug Wohnfläche – sie ist nur schlecht verteilt“

Schaffung von kleinen, bezahlbaren Wohnungen



Umzugsketten sorgen für verbesserte Wohnflächenverteilung pro Kopf



Entlastung der angespannten Situation am Wohnungsmarkt



Nachlass der Mieten und Preise

→ Ist das wirklich so?

Wir zweifeln daran, denn...

- Ältere Menschen (Ü65) auf übermäßig viel Wohnfläche ziehen ggf. auch bei altengerechten, bezahlbaren Angeboten im Quartier nicht um, weil
 - Emotionale Bindung an das eigene Haus als Lebenswerk
 - Überforderung durch den organisatorischen Aufwand eines Umzugs

Konsequenz

- Entstehung vieler, kleiner, altengerechter Wohnungen, die nicht auf die entsprechende Nachfrage stoßen
- Größere Haushalte finden weiterhin kaum bedarfsgerechten (z.B. familiengerechten) Wohnraum
- **Wohnraum bleibt ungleich verteilt und teuer**
- **Sanierungsstand bleibt vorerst auf derzeitigen Niveau**

Repräsentative Erhebung zur Umzugsbereitschaft von Empty-Nestern über 65

Folgende Fragen sollen u.a. beantwortet werden

- Wie groß ist der Anteil von Menschen über 65, die auf übermäßig viel Wohnfläche leben und unter den richtigen Bedingung umziehen würden?
- Was *sind* die richtigen Bedingungen?
 - Z.B. Leben im gewohnten Quartier
 - Barrierefreiheit
 - Unterstützung bei Organisation und Durchführung des Umzugs
 - Finanzielle Förderung

Ergebnis: Wie groß ist das Potenzial von Umzugsketten tatsächlich?

Vorhandene Studien zum Thema

Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung

Georg Sunderer, Barbara Birzle-Harder, Immanuel Stieß
(ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung)

Frankfurt am Main, 10. April 2018



- Qualitative Studie
- Befragung im LK Steinfurt (NRW) telefonisch im Januar/Februar 2018
- Gesamtzahl Interviews: 1.887, davon 386 ältere Hausbesitzende (gewichtet 341)



pantera-Studie
Neues Wohnen 2020
– Silver Society –

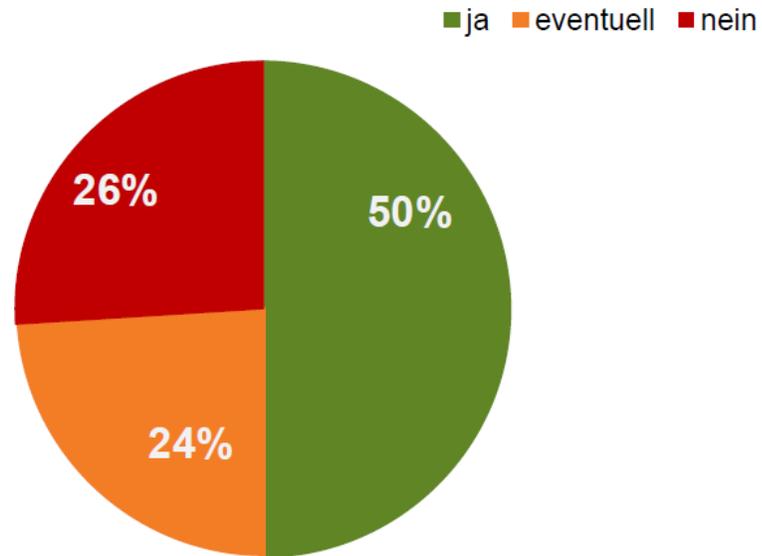
pantera⁺
In Zusammenarbeit mit
YouGov

- Repräsentative Studie nach Alter und Geschlecht über Onlineumfrage im April 2020
- Zeitgleiche Befragung in allen 16 Bundesländern
- Gesamtzahl Interviews: 2.095 (Personen Ü18)

Studienergebnisse zur Umzugsbereitschaft

Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft umzuziehen?

(abgeleitet aus allen Antworten zu den abgefragten Umzugsoptionen; Betreutes Wohnen und Pflegeheim ausgenommen)

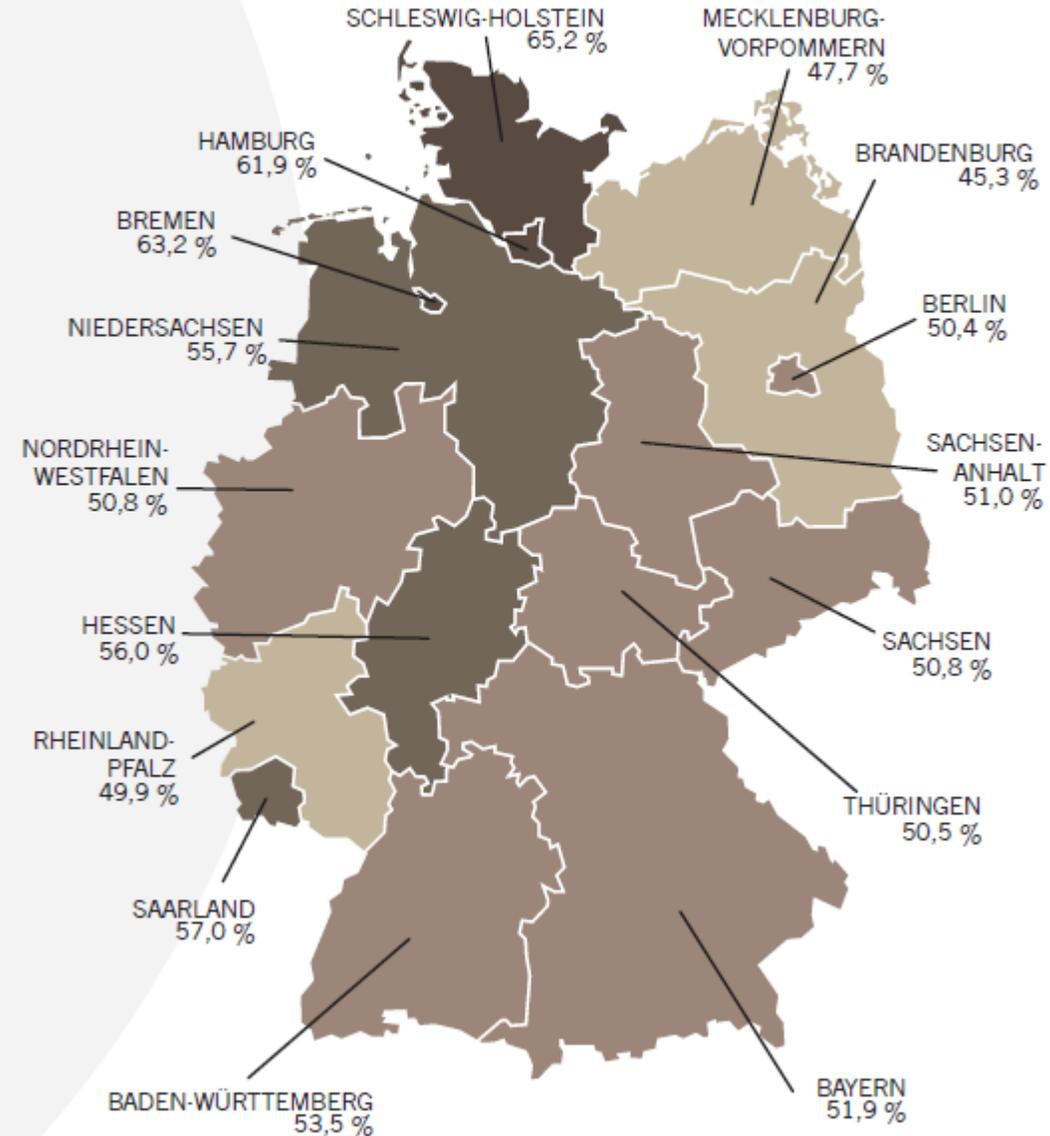


Für drei Viertel der Befragten kommt ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder Haus potenziell in Frage. Besonders attraktiv erscheint das gemeinschaftliche Wohnen.

Basis: 341 Ältere HausbesitzerInnen

Quelle: ISOE-Studie im LK Steinfurt

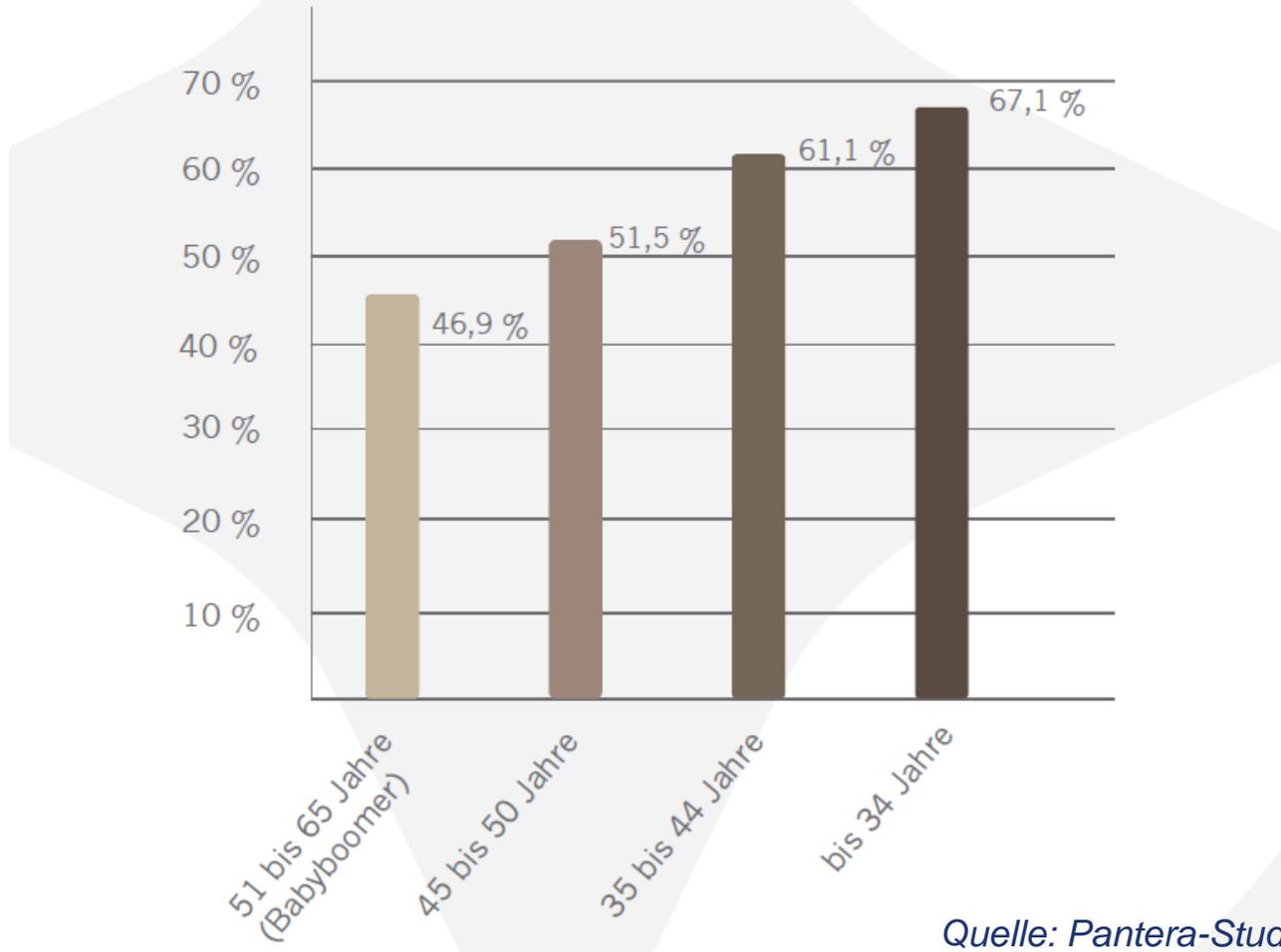
Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Bundesländern



Quelle: Pantera-Studie/YouGov

Umzugsbereitschaft im Alter ist bei nachfolgenden Generationen größer

Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Alter



Quelle: Pantera-Studie/YouGov

Wohnraumpotenzial durch Umzug von Senioren

Gesamtes Potenzial für 81 Großstädte in BRD (>100.000 EW): Durch Umzug von Senioren Schaffung von 10 mio. bis 18 mio. Quadratmeter Wohnraum

Potenzielle Wohnraumreserven in deutschen Großstädten

STADT	ANZAHL SENIOREN - HAUSHALTE ¹ MIT WOHNEIGENTUM	UMZUGSBEREITSCHAFT ² IN PROZENT	WOHNRAUMRESERVE ³ IN QUADRATMETERN
Berlin	76.830	50,4	805.760 – 1.479.777
Hamburg	61.070	61,9	786.619 – 1.444.625
München	49.074	51,9	529.989 – 973.323
Bremen	33.509	63,2	440.680 – 809.307
Köln	34.252	50,8	362.976 – 664.951
Alle Großstädte⁴	916.312	52,5	10.176.552 – 18.689.216

Quelle: Pantera-Studie/YouGov

Gründe, die für Befragte gegen Umzug sprechen (nach Steinfurter Studie)

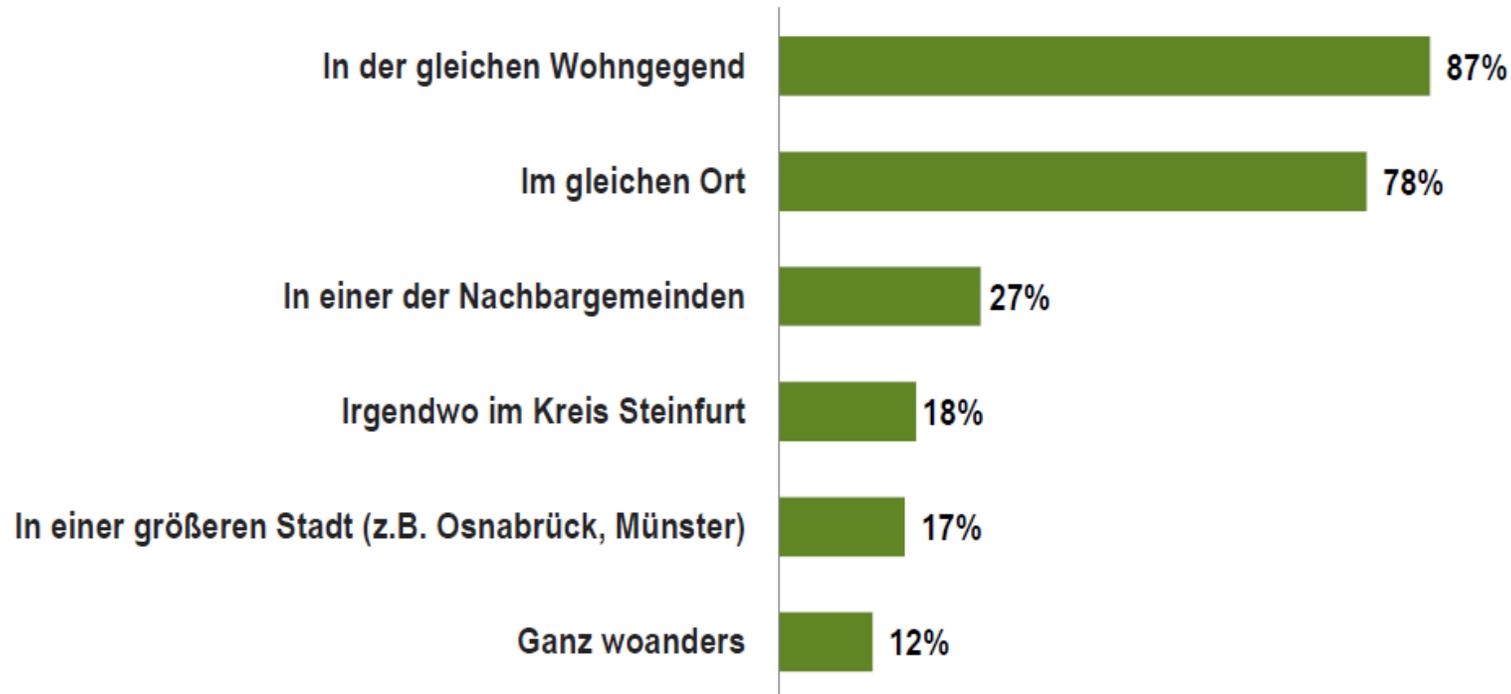
- Emotionale **Verbundenheit** zum Haus **69 %**
- **Angesammelte Dinge**, bei denen die Befragten nicht wissen wohin damit **45 %**
- Keine passenden **Wohnungsangebote** in der Heimatgemeinde **32 %**
- Wohnungsangebote **zu teuer** **32 %**

Weitere Gründe

- Erlös aus Hausverkauf würde nicht für Wohnungskauf reichen **23 %**
- Überforderung mit Verkauf oder Vermietung des eigenen Hauses **20 %**
- Überforderung mit Wohnungssuche **18 %**
- Überforderung mit Planung und Organisation des Umzugs **17 %**
- Hohe Umzugskosten **14 %**

Umzugsbereite Senioren: Wünsche an die Lage der neuen Wohnung

„Bitte stellen Sie sich vor, Sie würden nach einer altersgerechten Wohnung oder einem Haus suchen: Welche Wohnlage käme für Sie in Frage?“



Basis: 251: alle für die ein Umzug sicher oder eventuell in Frage kommt, Betreutes Wohnen und Alten/Pflegeheim ausgenommen

Quelle: ISOE-Studie im LK Steinfurt

7. DIESE VORAUSSETZUNGEN SIND DEN DEUTSCHEN BEIM WOHNEN IM ALTER BESONDERS WICHTIG

Frage: „Welche Voraussetzungen wären bzw. sind Ihnen an dem Standort besonders wichtig, an dem Sie Ihren Wohnsitz im Alter haben bzw. haben werden?“

Hier: Bewertung der Eigenschaften als „äußerst wichtig“ oder „sehr wichtig“



78,7 %
Angemessene
Wohnkosten



69,8 %
Spaziermöglichkeiten
im Grünen



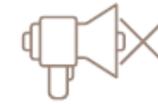
65,6 %
Breite ärztliche
Versorgung



65,5 %
Fußläufige
Einkaufsmöglichkeiten
für täglichen Bedarf



63,6 %
Sichere Umgebung mit
objektiv geringer Kriminalität



61,8 %
Möglichst viel Ruhe/
wenig Lärm



53,9 %
Haltestellen für
Bus oder Bahn



46,7 %
Räumliche Nähe zu Familie,
Freunden und Bekannten



31,7 %
Restaurants, Cafés,
Gastwirtschaften



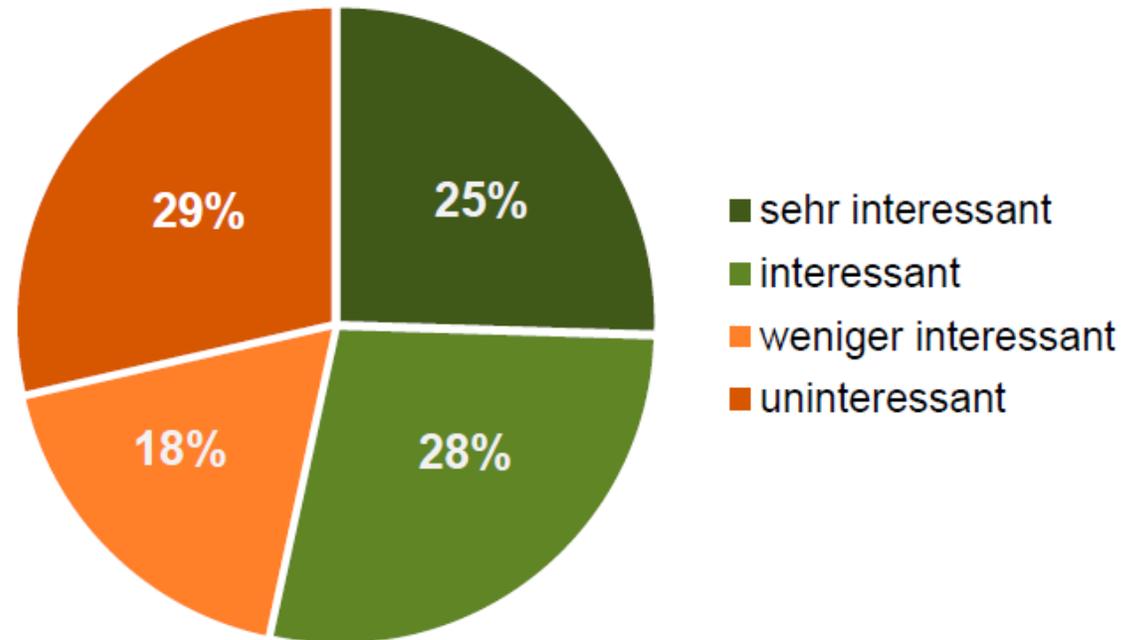
28,0 %
Reichhaltiges Freizeit-
und Kulturangebot



12,6 %
Sicherheit durch
einen Wachdienst

Ältere Hausbesitzende: Interesse an Beratungs- und Hilfsangeboten

„Stellen Sie sich vor, die Gemeinde oder eine andere Institution bieten Beratungs- und Hilfsangebote an, die Sie bei Überlegungen und der Planung Ihres zukünftigen Wohnens unterstützen. Wie interessant wäre solch eine Beratung für Sie?“



53 % der Befragten zeigen grundsätzliches Interesse an einem Beratungsangebot.

Sind die Ergebnisse (noch) belastbar?

- Beide Studien **vor Corona**
- Beide Umfragen berücksichtigen teils auch **junge Menschen** in Befragung
- Eine Studie hat singulären **lokalen Bezug** (Steinfurt), andere Studie rechnet mit **Mikrozensusdaten** (Pantera)
- Beide Studien unterscheiden nicht zwischen Umzugsbereitschaft nach **Wohnlage** (städtisch, vorstädtisch, ländlich)

Reichen die Erkenntnisse aus den beiden Beispielstudien, um daraus Schlüsse für Wohnraumversorgungsplanung oder gezielte Förderung zu ziehen?

Ideen zur eigenen Erhebung

- Bestandsaufnahme: Anzahl der Haushalte ü65 auf übermäßig viel Wohnfläche in einem abgegrenzten Gebiet?
 - Wie viele von diesen sind ganz konkret bereit umzuziehen?
 - Was sind die Voraussetzungen für Umzugsbereitschaft?
 - In welchem Zustand befinden sich die Immobilien durchschnittlich (Baualter und Sanierungsstand)
 - Ist die Umzugsbereitschaft in der Stadt / im gut angebundenen Umland / auf dem Land gleich hoch oder gibt es systematische Unterschiede?

Was erhoffen wir uns von den Ergebnissen?

- Wissen: In welchem Maß können wir auf Umzugsketten als entlastenden Faktor für Wohnungsmarkt setzen?
 - **Belastbare Basis** für nachfragegerechte Angebotsschaffung
 - Vermeidung von unnötigem **Leerstand und Flächenverbrauch** für „falsche“ Angebote
 - Ggf. Möglichkeit zu konkreter, realistischer **Förderung** von Umzügen (finanziell und organisatorisch) und Sanierung
- **Nachhaltigkeit**: Praxisorientierte Förderung der **Weiternutzung und Sanierung** des Bestands durch Nachzug junger Haushalte

→ **Ultimatives Ziel: Umzugsketten losretten, die derzeit trotz vorhandener Umzugsbereitschaft scheitern**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Mehr Informationen zur NBank finden Sie
unter www.nbank.de

Rufen Sie uns gerne an:

Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr

Unsere Infoline: 0511 30031-9333

Folgen Sie uns:   

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



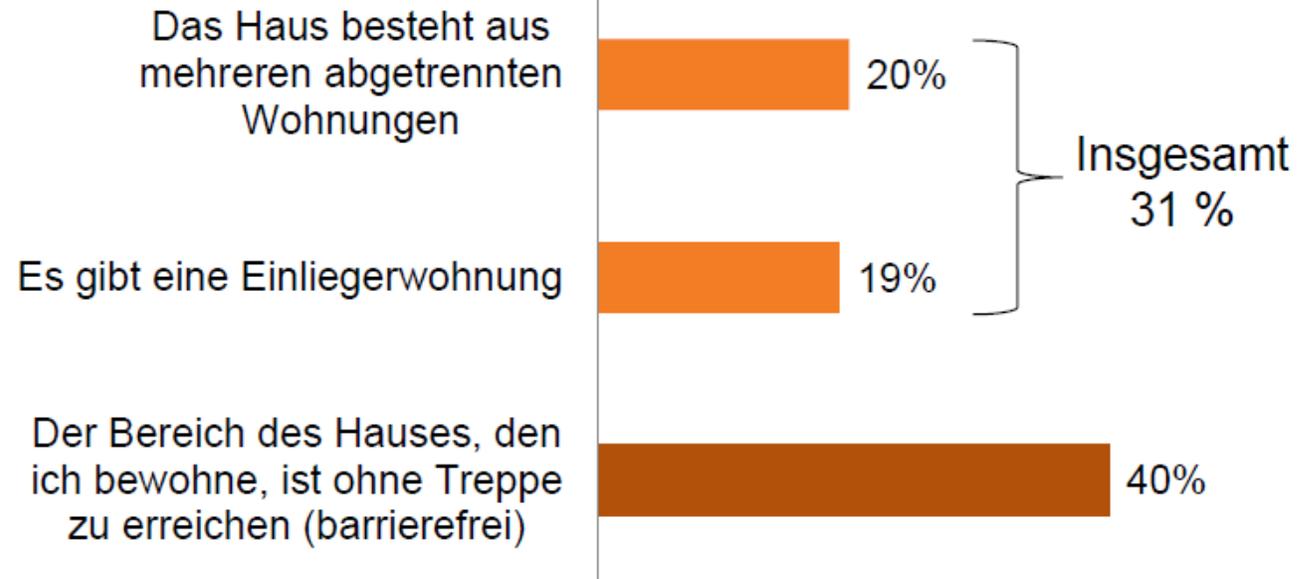
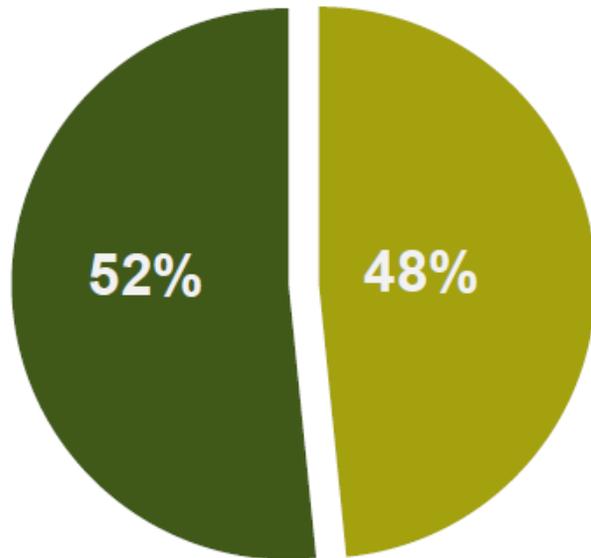
Niedersachsen

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Familienheime mit mehreren Wohnungen

Das Haus ist offen
gebaut. Treppe und
Wohnbereich sind
nicht getrennt

Es gibt ein von den
Wohnräumen
abgeschlossenes
Treppenhaus

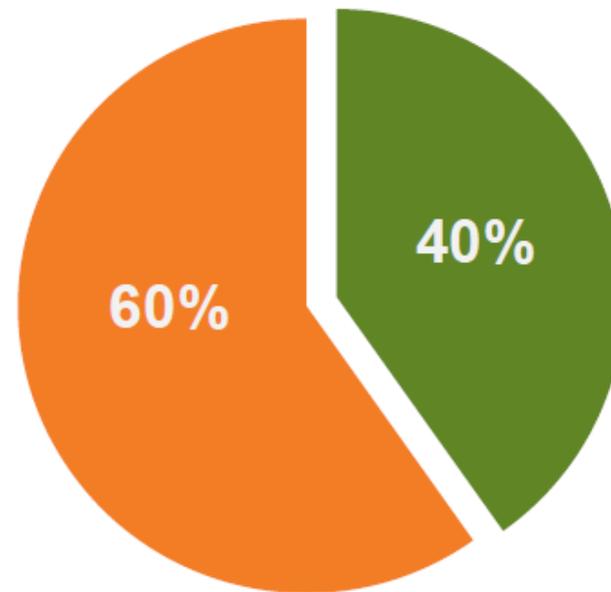


Viele Häuser könnten durch mehrere Haushalte genutzt werden: Gut 30 Prozent der Häuser verfügen über eine zweite Wohnung. In knapp der Hälfte der Häuser sind Treppe und Wohnbereich getrennt.

Leerstand von Wohnungen in Zweifamilienhäusern

„Haben Sie die Wohnung(en) vermietet?“

Vermietung nein Vermietung ja



Nur 40 Prozent mit einer zweiten Wohnung im Haus haben diese vermietet.
Bezogen auf die Gruppe der älteren HausbesitzerInnen insgesamt liegt das Potenzial für eine Vermietung bei 18 Prozent!

Ältere HausbesitzerInnen: Bedenken gegen einen Umzug

„Es gibt auch eine ganze Reihe an Bedenken gegen einen Umzug. Inwieweit treffen die folgenden auf Sie zu?“

■ trifft voll und ganz zu ■ trifft eher zu ■ trifft eher nicht zu ■ trifft überhaupt nicht zu ■ weiß nicht

