

Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente und Studie zu den Sickereffekten des Wohnungsneubaus für die Stadt Konstanz

Ergebnisbericht | Hamburg 2017



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Summary	6
1. Hintergrund und Vorgehen	8
1.1. Hintergrund	8
1.2. Vorgehen	9
2. Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente im Neubau	11
2.1. Übersicht Neubautätigkeit	11
2.2. Qualitätssegmente im Neubau	16
2.3. Wohnungsgrößenstruktur im Neubau	20
2.4. Preissegmente im Neubau – Miete	22
2.5. Preissegmente im Neubau – Eigentum	25
3. Sickereffekte des Wohnungsneubaus	26
3.1. Direkte Versorgungseffekte	26
3.1.1. Struktur der Nachfrager nach Neubauwohnungen	26
3.1.2. Wohnungssuchprozess der Neubaubezieher	28
3.1.3. Veränderung der Wohnsituation	33
3.2. Indirekte Versorgungseffekte	37
3.2.1. Auswirkungen des Neubaus auf den Wohnungsbestand	38
3.2.2. Struktur der Nachfolgehaushalte	40
3.2.3. Veränderung der Wohnsituation	42
4. Zusammenfassung	46
Anhang	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung des Wohnungsneubaus nach Segmenten und Stadtteilen (2011-2016)....	15
Abbildung 2: Merkmale der Badausstattung nach Wohnungstypen	17
Abbildung 3: Merkmale der allgemeinen Wohnungsausstattung nach Wohnungstypen	18
Abbildung 4: Besondere Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung nach Wohnungstypen.....	19
Abbildung 5: Qualitätssegmente im Neubau	20
Abbildung 6: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau – Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen	21
Abbildung 7: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau – Eigentum	22
Abbildung 8: Nettokaltmieten pro m ² im Neubau	23
Abbildung 9: Preissegmente im Neubau - Miete.....	24
Abbildung 10: Preissegmente im Neubau - Eigentum	25
Abbildung 11: Herkunft der Neubaubezieher.....	28
Abbildung 12: Umzugsgründe der Neubaubezieher	29
Abbildung 13: Präferenzen für die Neubauwohnung	31
Abbildung 14: Abstriche bei der Wohnungssuche	32
Abbildung 15: Dauer der Wohnungssuche der Neubaubezieher.....	33
Abbildung 16: Bewertung der Wohnkostenbelastung der Neubaubezieher.....	36
Abbildung 17: Bewertung der Wohnsituation der Neubaubezieher	37
Abbildung 18: Standorte von Neubau- und Vorwohnungen nach Stadtteilen	38
Abbildung 19: Bewertung der Wohnkosten: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich.....	43
Abbildung 20: Bewertung der Veränderung der Wohnsituation durch den Umzug: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich.....	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohneinheiten nach Segment und Baujahr	12
Tabelle 2: Haushaltstypen im Neubau	26
Tabelle 3: Wohnfläche pro Haushalt.....	34
Tabelle 4: Nettokaltmiete vor und nach dem Umzug	35
Tabelle 5: Anzahl und Flächen der freigezogenen Wohnungen in Relation zum bezogenen Neubau	40
Tabelle 6: Haushaltstypen: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich	41
Tabelle 7: Haushaltsmerkmale: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich	42

Summary

Die Stadt Konstanz hat in 2013/14 das Handlungsprogramm Wohnen initiiert. Dieses Programm beinhaltet Ziele und Leitlinien für den umfangreichen Wohnungsneubau, der derzeit als Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt vorgenommen wird. GEWOS wurde von der Stadt Konstanz beauftragt, die Art des Neubaus der letzten Jahre (Monitoring) und die sich daraus ergebenden Effekte für den gesamten Wohnungsmarkt (Sickerstudie) zu untersuchen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Monitoring des Wohnungsneubaus

Die Ausstattungsqualität der Wohnungen entspricht über alle Segmente hinweg gesehen den Vorgaben aus dem Handlungsprogramm Wohnen für das einfache, mittlere und gehobene Segment. Im neu gebauten Mietwohnraum liegt das einfache Segment etwas über der Zielvorgabe und im Eigentum das gehobene Segment.

Die Vorgaben für das untere, mittlere und obere Preissegment im Mietwohnungsneubau wurden nicht vollständig umgesetzt, da mehr Wohnungen dem oberen und unteren Segment zuzuordnen sind als vorgegeben. Im Durchschnitt liegt die frei finanzierte Miete im Neubau bei 11,40 €/m². Im Neubau des Wohneigentums wurden die Vorgaben für die Preissegmente nicht realisiert. Hier wurden nahezu ausschließlich Objekte im oberen Preissegment errichtet. Die Quadratmeterpreise liegen bei knapp 4.000 € für Eigenheime und über 4.500 € für Eigentumswohnungen. Die Hauptursache kann darin gesehen werden, dass die Immobilienpreise auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Konstanz in nicht erwartetem Umfang gestiegen sind.

Überprüfung der Sickereffekte durch den Wohnungsneubau

Die Neubaubezieher kommen zu 60 % aus der Stadt Konstanz. Die einheimischen Haushalte sind in den vergangenen Jahren vor allem in Wohneigentum und in geförderte Mietwohnungen gezogen. Im Eigentumssegment sind die neu errichteten Wohnungen eher für Gutverdiener bezahlbar. Im Mietwohnungssegment hatten auch Bezieher geringer und mittlerer Einkommen Zugang zum Wohnungsangebot, weil auch ein Anteil an geförderten Wohnungen und z. T. an frei finanzierten, preisgünstigen Wohnungen realisiert wurde.

Im Neubau sind überdurchschnittlich häufig Familien vertreten. Sie profitieren von großen Wohnungsgrößen im Neubau, insbesondere in Eigenheimen. Seniorenhaushalte sind im Neubau hingegen unterrepräsentiert. Generell ist die Umzugsbereitschaft in dieser Altersgruppe deutlich geringer als in anderen. Auffallend ist, dass diese Zielgruppe als Bezieher von neuen Eigentumswohnungen einen hohen Anteil von knapp 25 % ausmacht.

Durch den Umzug sind die Wohnkosten für die Neubaubezieher gestiegen, aber auch die Wohnsituation hat sich nach Angaben der befragten Haushalte verbessert.

Die Neubauhaushalte haben in Konstanz zu zwei Dritteln Mietwohnungen freigezogen. Die durchschnittliche Vorwohnung eines Neubauhaushalts ist über 90 m² groß. Die Haushalte, die in die freigezogenen Bestandswohnungen der Neubaubezieher nachziehen, sind jünger, kleiner (deutlich mehr Singles) und verdienen weniger als die Neubauhaushalte. Familien kommen kaum vor, große Wohnungen werden von Wohngemeinschaften bezogen. Die Nettokaltmiete pro m² liegt für die Nachfolgehaushalte auf einem ähnlich hohen Niveau wie für die Neubauhaushalte, da sich die Nachfolgewohnungen eher in zentraleren und somit teureren Lagen befinden und der größte Teil des Untersuchungszeitraums vor der Einführung einer Mietpreisbremse (Mitte 2015) in Konstanz lag.

Mit der Haushaltsbefragung sind Sickereffekte auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz nachweisbar. Durch die Befragung konnten zwei Stufen der Umzugskette erfasst werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass pro 100 Wohnungen, die im Neubau errichtet werden, 125 Haushalte ihre Wohnsituation verändern und Wohnraum freisetzen. Weitere Glieder dieser Umzugsketten werden diesen positiven Effekt noch verstärken.

1. Hintergrund und Vorgehen

1.1. Hintergrund

Die Stadt Konstanz mit ihren über 84.000 Einwohnern ist als Große Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis und als Oberzentrum ein wichtiger Verwaltungs- und Versorgungsstandort im Süden Baden-Württembergs. Der Sitz von einer Universität und einer Hochschule macht die Stadt zu einem bedeutenden Forschungsstandort und die etwa 16.500 Studenten prägen die Stadt. Zudem ist die Stadt Konstanz auch als wirtschaftliches Zentrum mit vielen großen Arbeitgebern für die Region bedeutsam.

Wichtiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort

Die Siedlungsstruktur der Stadt ist geprägt durch die Lage am Bodensee. Die zentralen Stadtteile Altstadt und Paradies liegen südlich des Seerheins an der Schweizer Grenze, die weiteren 13 Stadtteile nördlich des Seerheins auf einer Halbinsel im Bodensee zwischen Obersee und Untersee. Während die südlichen Stadtteile rund um den Seerhein einen städtischen Charakter besitzen, sind die die nördlichen Stadtteile teilweise weniger dicht besiedelt.

Lage am Bodensee

Als Wohnort profitiert die Stadt sowohl von ihrer Eigenschaft als Wirtschafts- und Versorgungszentrum, als auch von ihrer attraktiven Lage am Bodensee. So stieg die Einwohnerzahl zwischen 2000 und 2015 um über 14 %. Zugleich erschwert diese eingeeengte Lage zwischen dem Bodensee und der Schweizer Grenze die großflächige Ausdehnung der Stadt ins Umland, wie sie in anderen Städten Deutschlands seit Jahrzehnten zu beobachten ist. Das Bevölkerungswachstum der Stadt muss also größtenteils innerhalb der Stadtgrenzen aufgefangen werden. Diese Situation hat zu stark steigenden Miet- und Kaufpreisen auf dem Immobilienmarkt in Konstanz geführt.

Angespannter Wohnungsmarkt

Um dieser Entwicklung zu begegnen, wurden seit 2011 umfangreiche Neubautätigkeiten im Wohnungsbau eingeleitet. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 konnten bereits über 2.400 Wohnungen errichtet werden. Bis zum Jahr 2035 soll diese Anzahl in etwa verdreifacht werden.

Intensive Neubautätigkeit

Die Frage der richtigen Quantität und Qualität im Wohnungsneubau wird in der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik immer auch kritisch diskutiert. Die Quantität steht im Spannungsfeld zwischen zunehmendem Flächenverbrauch auf der einen Seite und ausreichender Wohnraumversorgung der Bevölkerung auf der anderen Seite. An die Qualität ist die Frage geknüpft, wem der Neubau zu Gute kommen soll. Da Wohnungen im Neubau über einen hohen Ausstattungsstandard verfügen und wegen der hohen Baukosten vergleichsweise hochpreisig sind, gilt der Neubau oft als ungeeignet zur Versorgung von Beziehern von unteren und mittleren Einkommen. Unberücksichtigt bei dieser Kritik, die sich hauptsächlich am Preisniveau im Neubau orientiert, bleiben die direkten und indirekten Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus.

Welchen Nachfragern nützt Wohnungsneubau?

Die direkten Effekte nutzen zunächst den Neubaubeziehern, die in der Regel, sofern es sich nicht um geförderten Wohnungsneubau handelt, einkommensstärkere und anspruchsvolle Nachfrager sind. Diese Haushalte belegen im Bestand meist Wohnungen, die ihrem Bedarf nicht ausreichend gerecht werden. Als Beispiel können hier einkommensstarke Familien mit Kindern dienen, die große Wohnungen oder Einfamilienhäuser nachfragen, im innerstädtischen Bestand aber relativ kleine Geschosswohnungen belegen. Die quantitative und qualitative Ausweitung des Wohnungsangebots kann also insgesamt zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen, wenn dadurch die anspruchsvollen Nachfrager bedarfsgerecht versorgt werden können.

Direkte Versorgungseffekte

Die indirekten Effekte, die auch als „Sickereffekte“ bezeichnet werden, ergeben sich durch die von Neubaubeziehern ausgelösten Umzugsketten. Sobald diese in neue Wohnungen umgezogen sind, stehen die Bestandswohnungen anderen Haushalten zur Verfügung, die ihrerseits wieder Wohnungen freiziehen. Diese mehrstufigen Entwicklungen können sich über einen längeren Zeitraum durch den gesamten Wohnungsbestand einer Stadt ziehen. So kommen die positiven Effekte des Wohnungsneubaus nicht nur den tendenziell einkommensstarken Beziehern von Neubauwohnungen direkt zu gute, sondern indirekt auch den einkommensschwächeren Nachfragern von Bestandswohnungen.

Indirekte Versorgungseffekte = „Sickereffekte“

1.2. Vorgehen

Die Stadt Konstanz möchte den Wohnungsneubau in der Stadt bedarfsgerecht steuern. Vor diesem Hintergrund wurde GEWOS mit zwei Studien beauftragt, die den Wohnungsneubau in der Stadt und die sich daraus ergebenden Effekte für den gesamten Wohnungsmarkt der Stadt näher untersuchen. Aus den Ergebnissen der Studien lassen sich Handlungsoptionen ableiten, um die bisherigen Zielvorgaben für den Wohnungsneubau am festgestellten Bedarf auszurichten. Da die beiden Studien inhaltlich und methodisch eng miteinander verknüpft sind, konnten sie teilweise zusammengefasst und in diesem Bericht gemeinsam vorgestellt werden.

Zwei Teile: Monitoring des Wohnungsneubaus und Sickerstudie

Monitoring

Im Rahmen des Monitorings der Preis- und Qualitätssegmente im Wohnungsneubau der Stadt Konstanz war zu prüfen, ob der bisherige Wohnungsneubau dem Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2013/14 im Hinblick auf die dort festgelegten Zielgrößen für Preis- und Qualitätssegmente entspricht.

Monitoring = Überprüfung der Preis- und Qualitätssegmente

Preiseffekte

Zudem sollte der Effekt des Wohnungsneubaus auf den gesamten Wohnungsmarkt der Stadt im Rahmen einer Studie zu den Sickereffekten des Wohnungsneubaus analysiert werden. Dabei wurden die Umzugsketten betrachtet, die durch den Wohnungsneubau initiiert wurden. Ziel der Untersuchung

Sickerstudie = Untersuchung der direkten und indirekten Versorgungseffekte

war es festzustellen, ob und inwieweit Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt von den direkten und indirekten Versorgungseffekten des Wohnungsneubaus profitieren können.

Den Kern der Datengrundlage für beide Studien bildete eine zweistufige Haushaltsbefragung. Über diese Befragung konnten Daten sowohl zu den Beziehern von Neubauwohnungen als auch von ihren Nachfolgehaushalten in den Bestandwohnungen in der Stadt Konstanz gewonnen werden.

*Zweiteilige
Haushaltsbefragung als Kern
der Untersuchung*

Die erste Stufe bildete eine Befragung unter ca. 2.050 Haushalten, die zwischen 2011 und Juni 2016 in eine neu errichtete Wohnung oder ein neu errichtetes Einfamilienhaus in Konstanz gezogen sind. Es wurden auf der Basis der Melderegisterdaten der Stadt Konstanz alle gemeldeten Haushalte unabhängig vom Wohnungs- oder Haushaltstyp befragt. Die Befragung fand zwischen dem 07.09.2016 und dem 12.10.2016 mittels eines postalisch versendeten vierseitigen Fragebogens statt. Der Fragebogen beinhaltete insgesamt 33 Fragen zu den Themenfeldern der derzeitigen Wohnsituation im Neubau, des Umzugs in den Neubau, der Kaufpreise und der allgemeinen Haushaltsmerkmale, über welche die Antworten bestimmten Nachfragegruppen (z. B. Singles oder Senioren) zugeordnet werden konnten. Der Rücklauf betrug 362 Fragebögen bzw. 17,6 %, so dass eine ausreichende Datengrundlage für die Auswertung in der ersten Befragungsstufe gegeben war. Zu berücksichtigen ist, dass unter den angeschriebenen Haushalten auch Personen in Studentenunterkünften sind. Diese konnten nicht in die Auswertung für das Monitoring einbezogen werden, da aufgrund der Beschaffenheit dieser Unterkünfte bestimmte wichtige Kenngrößen nicht eindeutig auszuwerten waren. Zudem war der Rücklauf in dieser Zielgruppe mit lediglich 5 % sehr gering.

*Erste Stufe: Vollbefragung von
über 2.000 Neubauhaushalten*

Die zweite Stufe bildete die Befragung der Nachfolge- oder Sickerhaushalte. Die Grundlage dieser Befragung bildete die Möglichkeit einer freiwilligen Angabe der vorherigen Adresse der Neubaubezieher. Auf diese Weise konnten 161 Wohnungen in der Stadt Konstanz ermittelt werden, die durch den Umzug in einen Neubau freigezogen wurden. Die Haushalte, die in diese frei gewordenen Wohnungen nachgezogen sind (Nachfolgehaushalte), wurden nun ebenfalls mit einem vierseitigen Fragebogen postalisch befragt. Die 30 Fragen waren nahezu identisch mit den Fragen des Fragebogens aus der ersten Befragungsstufe, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten. Insgesamt konnten im Befragungszeitraum vom 10.02.2017 bis 28.02.2017 56 verwertbare Antworten gewonnen werden.

*Zweite Stufe: Befragung von
Nachfolgehaushalten an 161
Adressen*

Für das Monitoring des Wohnungsneubaus wurde auch auf die Daten der ersten Stufe der Haushaltsbefragung (Befragung der Neubaubezieher) zurückgegriffen. Des Weiteren wurden Daten um die Daten des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz, um insbesondere die Kaufpreise der Neubauten zu verifizieren. Zudem wurde auf Rahmendaten und Daten zum Wohnungsneubau der Stadt Konstanz und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Ergänzende städtische Daten

2. Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente im Neubau

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Konstanz aus dem 2013/14 wurden Preis- und Qualitätssegmente für den Wohnungsneubau festgelegt, um den Wohnungsneubau bedarfsorientiert zu steuern. Als Zielvorgabe sollten 1/6 des Wohnungsneubaus im einfachen Qualitäts- bzw. unteren Preissegment, 3/6 im mittleren Qualitäts- und Preissegment und 2/6 im gehobenen Qualitäts- bzw. oberen Preissegment errichtet werden.

Zielvorgaben für Preis- und Qualitätssegmente im Neubau

Insgesamt wurden zwischen 2011 und 2016 etwa 2.410 Wohneinheiten im Neubau errichtet. Das Ziel dieses Monitorings war es zu prüfen, ob die vorgegebene Einteilung der Preis- und Qualitätssegmente in diesem bisher getätigten Wohnungsneubau tatsächlich eingehalten wurde.

*Ziel der Untersuchung:
Überprüfung der Einhaltung der Ziele*

2.1. Übersicht Neubautätigkeit

In den Jahren von 2011 bis 2016 wurden, nach Daten der Stadt Konstanz, 2.412 Wohneinheiten in der Stadt Konstanz neu errichtet. Das Jahr mit der niedrigsten Bautätigkeit war 2011 mit 297 fertiggestellten Wohneinheiten, während die Bautätigkeit in 2013 mit 504 Wohnungen am höchsten war. Im Durchschnitt wurden 402 Wohneinheiten pro Jahr gebaut. Die Zielvorgabe von 370 Wohnungen pro Jahr zwischen 2011 und 2015 und 300 Wohnungen pro Jahr ab 2016 – für den gesamten Zeitraum von sechs Jahren zusammengenommen 2.150 Wohnungen – wurde insgesamt deutlich übertroffen. Das Defizit gegenüber der Zielvorgabe von etwa 70 Wohnungen aus dem Jahr 2011 wurde in den folgenden Jahren mehr als ausgeglichen.

2.412 neue Wohnungen von 2011 bis 2016

Die Daten zu den Neubauwohnungen wurden nach Segmenten aufgeteilt. Es wurde unterschieden zwischen den beiden Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Ein- bzw. Zweifamilienhaus (dazu zählen etwa freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser etc.). Zudem wurde eine Unterscheidung nach Art der Nutzung vorgenommen, also zwischen selbstgenutzten Eigentumswohnungen und vermieteten Wohnungen, die in diesem Bericht Mietwohnungen genannt werden. Bei Mietwohnungen wurde zudem zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen unterschieden. Zudem wurde das Segment der Studentwohnheime separat erfasst.

Aufteilung nach Segmenten

Nach Segmenten differenziert wurden 1.073 Wohnungen als frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Das entspricht einem Anteil von etwa 44 % des gesamten Neubaus des erfassten Zeitraums. Hinzu kommen 87 Einheiten aus dem Ein- und Zweifamilienhaussegment, beispielsweise freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, die ebenfalls als Mietobjekte fertiggestellt wurden und 4 % des gesamten Wohnungsneubaus umfassen.

48 % freifinanzierte Mietwohnungen

Der Wohnungsneubau im öffentlich geförderten Mietsegment beläuft sich auf 386 Wohnungen. Diese entsprechen einem Anteil von 16 % am gesamten Neubau in der Stadt Konstanz. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde somit von gut 1.000 auf knapp 1.400 gesteigert (+ 37 %). Das Jahr 2016 sticht in diesem Segment mit 171 Fertigstellungen heraus.

16 % öffentlich geförderte Mietwohnungen

Im Eigentumssegment wurden von den insgesamt 469 Einheiten 230 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 239 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt. Der Anteil am Wohnungsneubau insgesamt liegt somit jeweils bei 10 % für Eigenheime und für Eigentumswohnungen.

20 % Eigentumsobjekte im Neubau

Hinzu kommen 397 Wohneinheiten in Studentenwohnheimen. Im Segment der öffentlich geförderten Studentenwohnheime wurden 142 Einheiten erbaut, in frei finanzierten Studentenheimen entstanden 255 Einheiten. Der Anteil an allen neu gebauten Wohneinheiten entspricht etwa 6 bzw. 11 %.

17 % Wohneinheiten in Studentenheimen

Segment	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt
Mietwohnung (frei finanziert)	98	216	246	226	221	66	1.073 (44 %)
Mietwohnung (gefördert)	0	112	77	18	7	171	386 (16 %)
Haus (Miete)	36	7	17	19	8	0	87 (4 %)
Eigenheim	54	45	44	54	24	9	230 (10 %)
Eigentumswohnung	14	22	66	35	73	29	239 (10 %)
Studentenwohnheim (privat)	0	0	58	0	93	104	255 (11 %)
Studentenwohnheim (gefördert)	94	0	0	48	0	0	142 (6 %)
Gesamt	297	402	504	404	426	379	2.412

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohneinheiten nach Segment und Baujahr
Quelle: Stadt Konstanz

Insgesamt wurde der ursprüngliche Wohnungsbestand der Stadt Konstanz, laut Zensus 2011 etwa 40.570 Einheiten ohne Wohnheime, durch die Neubautätigkeit zwischen 2011 und 2016 um 5 % erweitert. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) liegt im Neubau mit etwa 84 % etwas

Vergleich: Anteile der Segmente in Neubau und Bestand

höher als im Bestand mit etwa 78 %. Auch der Mietwohnungsanteil ist im Neubau mit 77 % höher als im Bestand mit 70 %. Die 386 neu errichteten geförderten Mietwohnungen entsprechen einem Anteil von gut 16 % aller Neubauwohnungen, während die etwa 1.030 geförderten Mietwohnungen im Bestand nur einen Anteil von etwa 2,5 % ausmachen.

Die räumliche Verteilung der Wohnungsbautätigkeit von 2011 bis 2016 über das Stadtgebiet von Konstanz lässt sich anhand der 15 Stadtteile gliedern.

Der Stadtteil mit der höchsten Neubautätigkeit ist mit großem Abstand Petershausen-West. Hier wurden über 1.100 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit entfallen 46 % aller neu gebauten Wohnungen in Konstanz auf diesen Stadtteil. Nahezu alle hier errichteten Wohnungen sind dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen. Zwei Drittel der Einheiten sind frei finanzierte und 18 % öffentlich geförderte Mietwohnungen. Daneben sind 13 % Eigentumswohnungen und 4 % Wohneinheiten in privaten Studentenheimen.

*Über 1.100 neue Wohnungen
in Petershausen-West*

Weitere Stadtteile mit einer hohen Bautätigkeit im Zeitraum von 2011 bis 2016 sind Fürstenberg (297 Wohnungen), Königsbau (268) und Wollmatingen (210). Während die Segmentsverteilung in Wollmatingen relativ heterogen ist, sind in Fürstenberg und Königsbau 66 bzw. 53 % der neu errichteten Wohneinheiten Studentenwohnheimen zuzuordnen. In diesen Stadtteilen wurden jeweils ein Anteil von etwa 9 bis 12 % des gesamten Wohnungsneubaus der Stadt getätigt.

*Hohe Bautätigkeit in
Fürstenberg, Königsbau und
Wollmatingen*

In den Stadtteilen Petershausen-Ost, Allmannsdorf und Dettingen wurden 101, 99 und 99 Wohnungen gebaut. Damit wurden in diesen Stadtteilen jeweils etwa 4 % des gesamten Neubaus getätigt. In Petershausen-Ost und Allmannsdorf überwiegt der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Petershausen-Ost wurden 81 % der Neubauwohnungen als frei finanzierte Mietwohnungen errichtet. Dieses Segment erreicht in Allmannsdorf einen Anteil von 38 %, während Eigentumswohnungen mit einem Anteil von 46 % überwiegen. In Dettingen überwiegen dagegen Eigenheime mit einem Anteil von 55 %.

*Etwa 100 neue Wohnungen in
Petershausen-Ost,
Allmannsdorf und Dettingen*

Die Neubautätigkeit in den zentralen Stadtteilen Altstadt und Paradies ist mit 48 bzw. 25 Wohneinheiten, vermutlich aufgrund mangelnder Flächenpotenziale, ebenso gering wie in den weniger dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen Dingelsdorf (35), Egg (45), Litzelstetten (17), Staad (27) und Wallhausen (17). Auch der Stadtteil Industriegebiet profitiert mit 26 neuen Wohnungen kaum vom Wohnungsneubau in Konstanz. Diese acht Stadtteile kommen zusammengenommen auf einen Anteil von lediglich 10 % der Neubauwohnungen.

*Übrige Stadtteile mit geringer
Bautätigkeit*

Abgesehen von wenigen Ausnahmen überwiegt in den zentralen Stadtteilen rund um den Seerhein der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – insbesondere von frei finanzierten Mietwohnungen. Dagegen ist der, in absoluten Zahlen deutlich geringere, Wohnungsneubau in den nördlichen Stadtteilen geprägt von Eigenheimen.

*Mehrfamilienhäuser in
zentralen Stadtteilen –
Eigenheime in dezentralen
Stadtteilen*

Auch unter Berücksichtigung der Größe der Stadtteile ist die Bautätigkeit in Petershausen-West im betrachteten Zeitraum am höchsten gewesen. Hier wurden über 83 Wohnungen je 1.000 Einwohner, bezogen auf die ursprüngliche Einwohnerzahl von 2010, errichtet. Nur der Wert für Egg ist mit fast 70 ähnlich hoch. Es folgen Königsbau mit 51, Wollmatingen mit etwa 34 und Dettingen mit 31 neuen Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern. Am niedrigsten fällt diese Quote in der Altstadt, Paradies und Litzelstetten mit einem Wert von ca. 4 aus. Die übrigen Stadtteile liegen zwischen 12 und 19 Neubauwohnungen je 1.000 Einwohnern.

*Höchste Bautätigkeit pro 1.000
EW in Petershausen-West und
Egg*

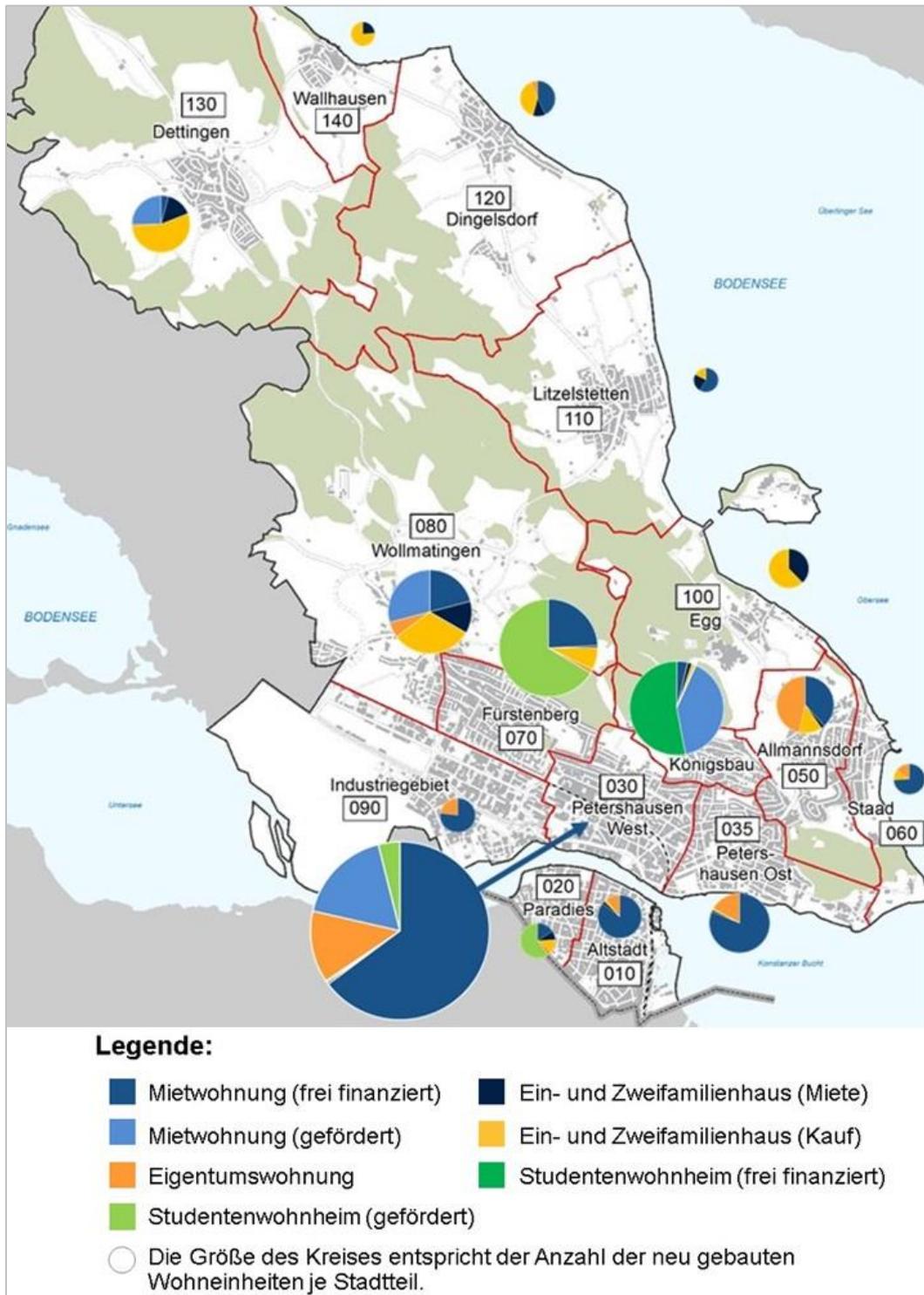


Abbildung 1: Verteilung des Wohnungsneubaus nach Segmenten und Stadtteilen (2011-2016)

Quelle: Stadt Konstanz

2.2. Qualitätssegmente im Neubau

Die Ausstattungsmerkmale von Wohnungen, aus den sich eine qualitative Einteilung ableiten lässt, sind weder in amtlichen Statistiken noch in Daten des Gutachterausschusses erfasst. Bei der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Konstanz sind diese nur für freifinanzierte Wohnungen abgefragt worden. Für die vorliegende Untersuchung wurde daher auf die Daten der GEWOS-Haushaltsbefragung unter Neubaubeziehern zurückgegriffen, um über alle Segmente hinweg eine ausreichende Datengrundlage zu gewährleisten.

*Daten zur Wohnungs-
ausstattung nur aus
Haushaltsbefragung*

Die Befragung wurde so angelegt, dass die gleichen Ausstattungsmerkmale wie bei der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Konstanz im Rahmen der Erfassung der Zu- und Abschlagskriterien für die Wohnungsausstattung abgefragt wurden. Allerdings wurden nur die Zuschlagskriterien berücksichtigt. Die Wohnungsmerkmale, die im Mietspiegel einen Abschlag auf die Vergleichsmiete rechtfertigen würden, entsprechen im Neubau ohnehin nicht dem Standard. Dazu zählen beispielsweise Merkmale wie eine fehlende Heizung oder nicht getätigte Modernisierungsmaßnahmen.

*Abfrage der
Ausstattungsmerkmale analog
zum Mietspiegel 2015*

Es wurden letztendlich fünf Kriterien zur Sanitärausstattung, neun Kriterien zur allgemeinen Wohnungsausstattung sowie die besonders einflussreichen Einzelmerkmale Einbauküche und Passiv-/Niedrigenergiehaus im Fragebogen abgefragt. Auch die Gewichtung der Merkmale wurde analog zum Mietspiegel vorgenommen, so dass für die Sanitärausstattung null bis maximal vier, für die allgemeine Ausstattung null bis maximal neun, für eine Einbauküche zehn und ein Passivhaus elf Punkte vergeben wurden. Auf Basis dieser aus dem Mietspiegel übernommenen Kriterien konnte eine Einteilung der in der Befragung erfassten Wohnungen in die drei Qualitätssegmente erfolgen.

*Sanitärausstattung, allgemeine
Wohnungsausstattung und
zwei Einzelmerkmale bewertet*

Über alle Wohnungstypen hinweg betrachtet verfügen über 70 % der Wohnungen über eine Badewanne und eine separate Dusche und etwa 90 % verfügen über eine Fußbodenheizung im Bad. In knapp zwei Dritteln aller Wohnungen ist eine zweite Toilette installiert. Ein zweites Waschbecken oder sogar ein zweites Badezimmer ist nur in etwa einem Viertel bzw. etwa einem Drittel der Wohnungen vorhanden. Die Häufigkeit der einzelnen Merkmale ist in den Wohnungstypen relativ ähnlich. Lediglich in Eigenheimen sind die doppelten Merkmale (z. B. zweites Badezimmer) deutlich häufiger vorhanden, da sie für mehr Haushaltsmitglieder konzipiert sind.

*Fünf Merkmale der sanitären
Ausstattungsqualität*

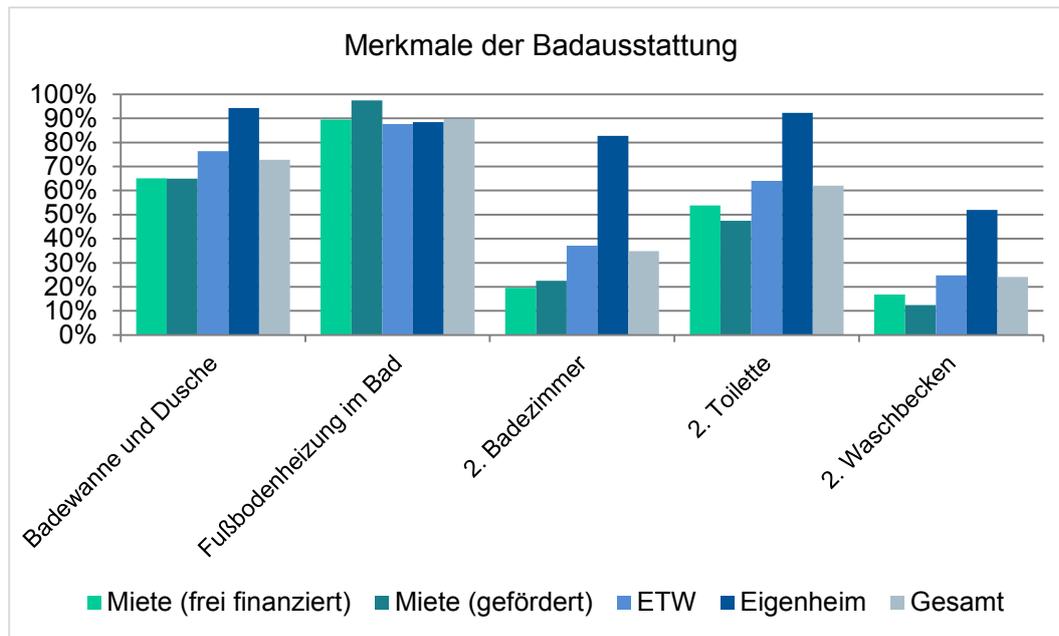


Abbildung 2: Merkmale der Badausstattung nach Wohnungstypen
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Die einzelnen Merkmale der allgemeinen Wohnungsausstattung sind deutlich heterogener verteilt als die der Badausstattung. Wohnungen mit einem Wintergarten (1 %), Einbauschränken (10 %) oder Maisonettewohnungen (6 %) sind im Neubau kaum vertreten. Weniger als die Hälfte der Wohnungen verfügen über eine Heizung mit moderner Brennwerttechnik (31 %) oder einen nutzbaren Garten (44 %). Über zwei Drittel der Wohnungen haben einen Balkon. Mehr als drei Viertel der Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und über 80 % verfügen über einen eigenen Müllstandort am Gebäude. Zudem ist in 80 % der Wohnungen ein hochwertiger Fußbodenbelag verlegt. Bis auf den Wohnungstyp Eigenheim, in dem die Häufigkeiten mancher Merkmale (z. B. Aufzug oder Garten) aufgrund der Besonderheiten des Wohnungstyps anders verteilt sind, sind die Merkmale in den Wohnungstypen relativ ähnlich häufig.

Neun Merkmale der allgemeinen Ausstattungsqualität

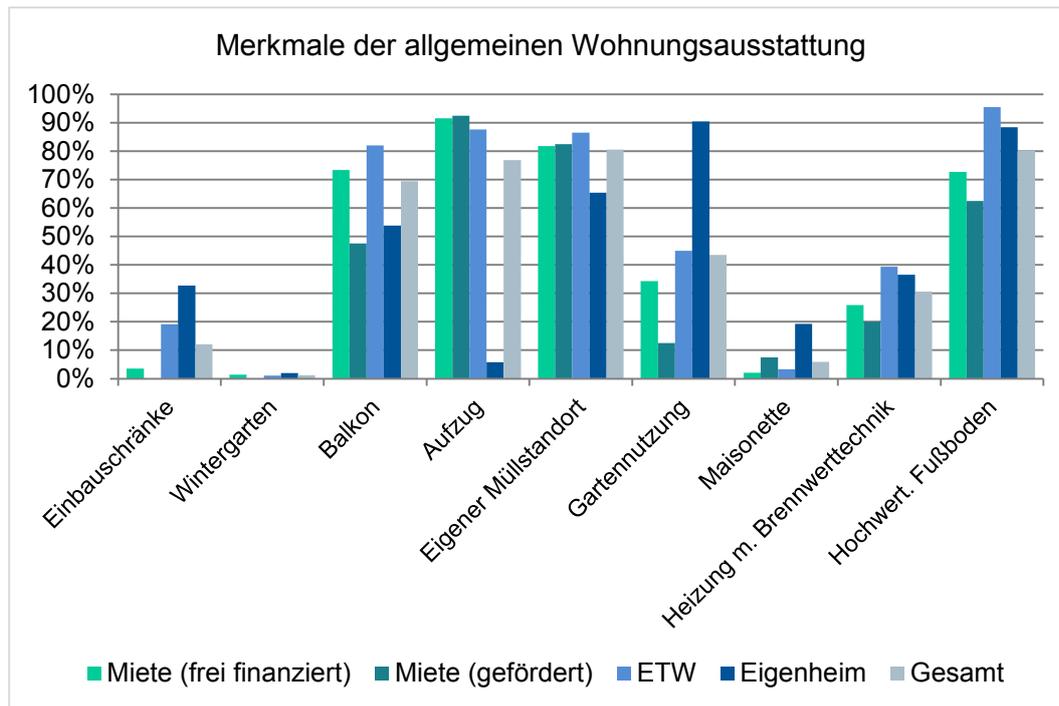


Abbildung 3: Merkmale der allgemeinen Wohnungsausstattung nach Wohnungstypen
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Die als besonders wichtig geltenden Merkmale Einbauküche und Passiv- bzw. Niedrigenergiehaus wurden ebenfalls abgefragt. Gut 40 % der Haushalte gaben an, in einem Niedrigenergie- oder Passivhaus zu wohnen. Über zwei Drittel der Haushalte gaben an, eine Einbauküche zu besitzen. Etwa neun von zehn Eigentümerhaushalten verfügt über eine Einbauküche. In Mieterhaushalten ist dieses Ausstattungsmerkmale deutlich seltener vertreten. In frei finanzierten Mietwohnungen haben etwa 60 % der Haushalte eine Einbauküche und in geförderten Mietwohnungen nur 23 % der Haushalte.

Einbauküche und Passiv- bzw. Niedrigenergiehaus als besondere Einzelmerkmale

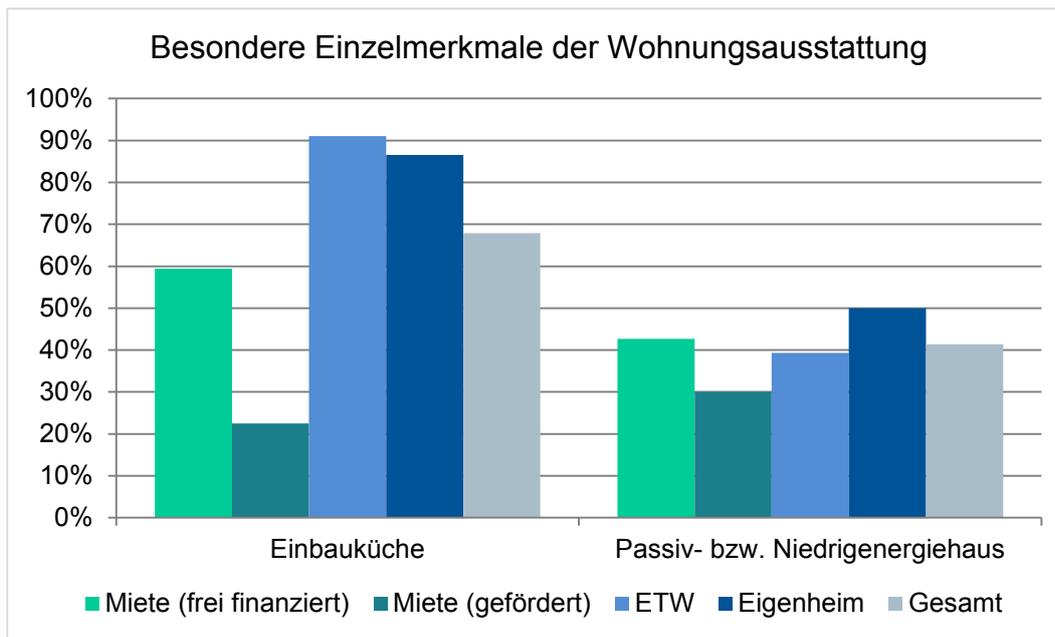


Abbildung 4: Besondere Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung nach Wohnungstypen
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Die Auswertung ergab über alle Wohnungstypen des Neubaus hinweg eine Verteilung der Wohnungen auf die Qualitätssegmente, die in etwa den Zielvorgaben aus dem Handlungsprogramm Wohnen entspricht. So verfügten etwa 17 % der Wohnungen über eine einfache, 53 % über eine mittlere und 30 % über eine gehobene Ausstattung. Während der Anteil des einfachen Segments genau der Zielgröße entspricht, liegen die Anteile des mittleren und gehobenen Segments nur drei Prozentpunkte von der jeweiligen Zielvorgabe entfernt.

Ausstattungsqualitäten entsprechen den Zielvorgaben

Die gleichen Zielvorgaben wie für den Neubau insgesamt gelten auch differenziert nach selbstgenutztem Eigentum und Mietwohnraum. Dabei ergeben sich große Unterschiede bei der Auswertung der Haushaltsbefragung. Die Anteile der Qualitätssegmente im Mietwohnraum sind deutlich zu Gunsten des einfachen Segments verschoben. Dessen Anteil liegt bei 27 % und damit deutlich über dem Ziel von 17 %. Das mittlere Segment trifft mit 50 % exakt die Zielvorgabe, dagegen fällt der Anteil des gehobenen Segments mit lediglich 23 % niedriger aus als die Vorgabe von 33 %. Bei dieser Segmentverteilung spielen die berücksichtigten geförderten Mietwohnungen eine Rolle, aber auch die geringeren Ansprüche der Zielgruppen für den Mietwohnungsbau generell.

Im Mietwohnraum ist das einfache Qualitätssegment überrepräsentiert.

Im selbstgenutzten Eigentum hingegen kommt das einfache Segment mit einem Anteil von unter 5 % kaum vor. Das mittlere Segment ist mit gut 55 % im Vergleich zu den Zielvorgaben leicht und das gehobene Segment mit 40 % deutlich überrepräsentiert. Eine Unterscheidung zwischen Eigenheimen (44 %) und Eigentumswohnungen (37 %) zeigt einen höheren Anteil des gehobenen Segments bei Eigenheimen, während im mittleren Segment Eigentumswohnungen mit 58 % einen höheren Anteil als Eigenheime mit 50 % aufweisen. Das einfache Segment mit 4 % bzw. 6 % ist bei beiden Wohnungstypen anteilig zu

Im Eigentum ist das gehobene Qualitätssegment leicht überrepräsentiert.

vernachlässigen. Diese Verteilung zu Lasten des einfachen Segments dürfte an den hohen Ansprüchen liegen, die Eigentümer an ihre Wohnungen haben, da sie sich oft für einen sehr langen Zeitraum an eine Immobilie binden.

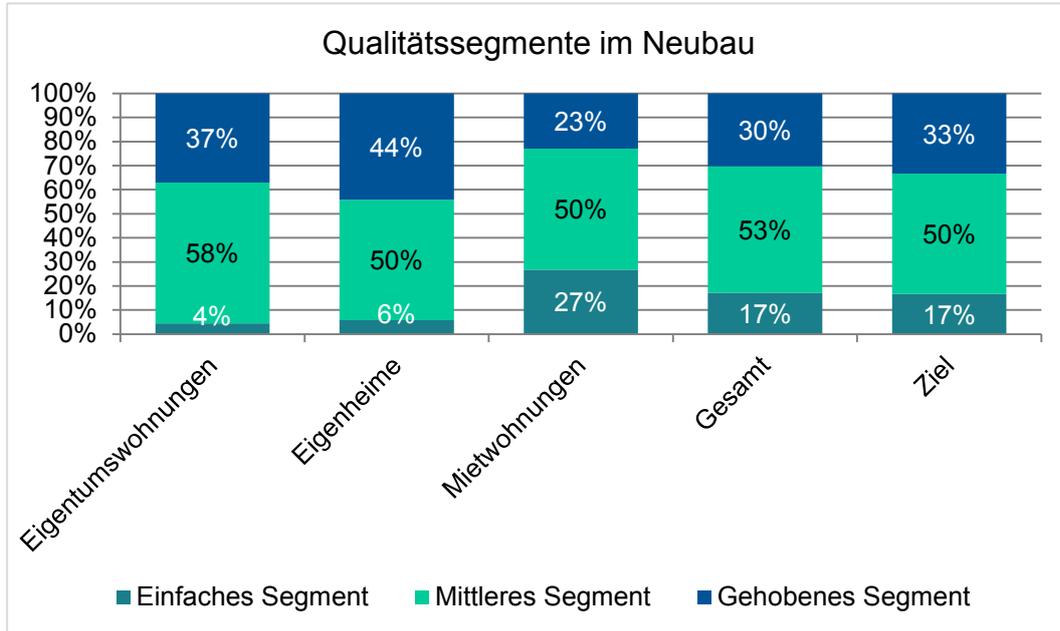


Abbildung 5: Qualitätssegmente im Neubau
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, eigene Berechnung

2.3. Wohnungsgrößenstruktur im Neubau

Da dem Gutachterausschuss keine Daten zur Wohnfläche einzelner Mietwohnungen im Neubau vorliegen, wurden die Daten für dieses Segment der GEWOS-Haushaltsbefragung entnommen. Die durchschnittliche Wohnfläche von Mietwohnungen beträgt demnach im frei finanzierten Segment 81 m² und im geförderten Segment 75 m². Zusätzlich dazu konnte die Anzahl der Räume pro Wohnung aus Daten der Stadt Konstanz ermittelt werden. Rein rechnerisch beträgt die durchschnittliche Zimmerzahl im frei finanzierten Segment 3,12 und im geförderten Segment 3,25.

Frei finanzierte Mietwohnungen im Neubau als durchschnittlich 81 m² groß

Im gesamten Mietwohnungssegment, also geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen zusammengenommen, sind knapp ein Viertel der Wohnungen kleiner als 60 m², knapp ein Drittel der Wohnungen liegen im mittleren Bereich zwischen 60 und 80 m² und knapp die Hälfte der Wohnungen ist größer als 80 m². Damit wurden die Zielvorgaben aus dem Handlungsprogramm Wohnen für die Anteile großer Wohnungen (Ziel: 56 %) leicht und kleiner Wohnungen (Ziel: 33 %) deutlich unterschritten, während die Zielvorgabe für die mittelgroßen Wohnungen (Ziel: 11 %) deutlich überschritten wurde.

Bisher mehr mittelgroße Mietwohnungen im Neubau als ursprünglich anvisiert

Wird die Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer differenziert betrachtet, entfallen etwa 10 % auf Einzimmer- und 23 % auf Zweizimmerwohnungen. Der Anteil von Wohnungen mit drei oder vier Räumen liegt bei 30 bzw. 23 %, während

Differenzierung nach Zimmerzahl

Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen nur 14 % des neu gebauten Mietwohnungsbestandes ausmachen.

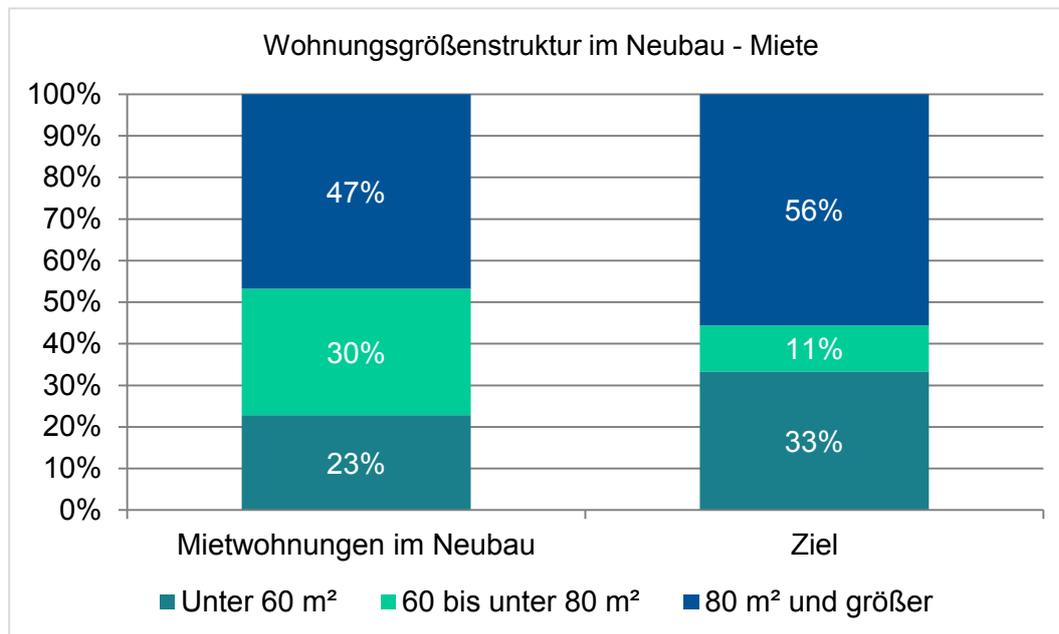


Abbildung 6: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau – Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Die Wohnungsgrößenstruktur der Eigenheime und Eigentumswohnungen konnte den Daten des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz entnommen werden. Aus diesen Daten ergibt sich für Eigentumswohnungen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 79 m² und für Eigenheime eine deutlich größere Wohnfläche von 151 m² je Wohneinheit.

Eigentumswohnungen deutlich kleiner als Eigenheime

Die Zielvorgabe für die Wohnungsgrößen im neu gebauten Eigentum liegt bei einem Anteil von zwei Dritteln großer Wohnungen über 80 m² und jeweils einem Sechstel für kleine Wohnungen unter 60 m² und mittleren Wohnungen im dazwischenliegenden Größenbereich.

Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm Wohnen

Die bisher im Neubau errichteten Eigenheime liegen naturgemäß komplett im oberen Größenbereich über 80 m². Im Segment der Eigentumswohnungen sind kleine Wohnungen mit einem Anteil von 32 % und mittelgroße Wohnungen mit einem Anteil von 22 % vertreten. Auch in diesem Segment stellen große Wohnungen mit einem Anteil von 46 % den größten Anteil an den bisherigen Neubauwohnungen. Als Ganzes betrachtet ist der Anteil von mittelgroßen Wohneinheiten am Eigentumssegment im bisherigen Neubau etwas und der Anteil kleiner Wohnungen deutlich größer als ursprünglich vorgesehen. Der Anteil großer Wohnungen liegt etwas unter der Zielvorgabe.

Übergewicht an mittleren und kleinen Wohnungen

Differenziert nach der Anzahl der Räume je Wohnung ergibt sich für das Eigentumssegment folgendes Bild: Ein Anteil von 21 % entfällt auf Ein- bis Zweizimmerwohnungen, 35 % der Wohnungen sind Drei- oder

Differenzierung nach Anzahl der Räume

Vierzimmerwohnungen und der größte Anteil von 44 % entfällt auf größere Wohnungen.

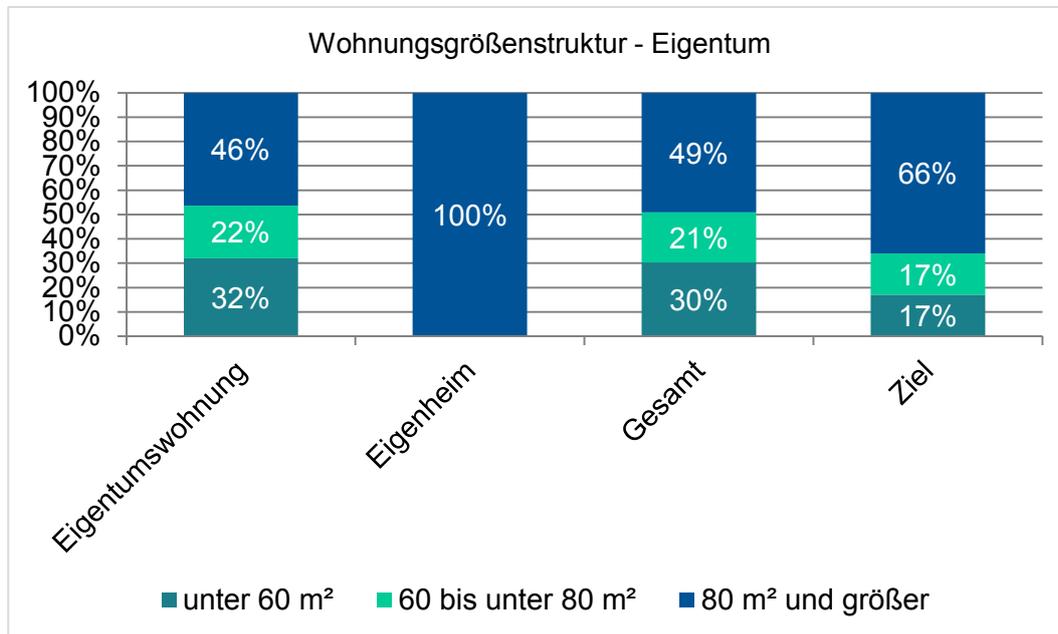


Abbildung 7: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau – Eigentum
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Konstanz

Im Segment Studentenwohnheime verfügen gut die Hälfte der Wohneinheiten über ein oder zwei Zimmer, 39 % besitzen drei oder vier Zimmer und lediglich 11 % sind größere Wohnungen. Die Wohnfläche liegt, nach Daten der Haushaltsbefragung im Mittel bei knapp 42 m².

*Kleine Wohneinheiten in
Studentenwohnheimen*

2.4. Preissegmente im Neubau – Miete

Da der Gutachterausschuss keine Mieten erfasst, stützt sich die Analyse der Mietpreise im Neubau allein auf das Ergebnis der Befragung der Neubaubezieher. Das Ergebnis der Haushaltsbefragung zeigt, unabhängig von Parametern wie der Ausstattung oder der Wohnungsgröße, durchschnittliche Mietpreise von 11,40 €/m² in frei finanzierten Mietwohnungen und etwa 7,50 €/m² in geförderten Mietwohnungen im Neubau. Damit liegt die durchschnittliche Miete in öffentlich geförderten Neubauwohnungen etwa 22 % höher als in geförderten Mietwohnungen im Bestand mit 6,13 €.

*Auswertung der Mietpreise nur
über Haushaltsbefragung
möglich*

Diese punktuellen Durchschnittswerte ergeben sich aus einem preislich sehr stark ausdifferenzierten Mietwohnungsangebot im Neubau. 70 % des Wohnungsangebotes ist relativ gleichmäßig über eine Mietpreisspanne zwischen 7,50 €/m² und 13,50 €/m² verteilt. Auch über die Ränder dieser Spanne hinaus dünnt sich das Wohnungsangebot nur langsam aus. Weniger als 7,50 €/m² müssen etwa 14 % der Haushalte und mehr als 13,50 €/m² müssen 16 % der Haushalte aufwenden.

*Breite Spanne an Mietpreisen
pro m² im Neubau*

Das Wohnungsangebot im unteren Preisbereich von bis zu 7,50 €/m² wird vor allem durch den geförderten Mietwohnungsbau sichergestellt. Drei Viertel dieser Wohnungen wurden öffentlich gefördert. Über die Hälfte des Angebots an geförderten Mietwohnungen im Neubau wird für weniger als 7,50 €/m² nettokalt vermietet. Die übrigen geförderten Mietwohnungen liegen in einem Preisbereich von 7,50 €/m² bis 10,50 €/m².

Unterer Preisbereich bis 7,50 €/m² dominiert vom geförderten Wohnungen

Ohne die Unterstützung mit Fördermaßnahmen wird auch durch den frei finanzierten Wohnungsneubau ein preislich breit gefächertes Wohnungsangebot geschaffen. Hier hat die hohe Nachfrage nach Neubauwohnungen dazu geführt, dass zum Teil sehr hohe Mietpreise gezahlt werden. So wird mehr als jede zehnte Wohnung zu Preisen von über 14,50 €/m² vermietet.

Großer Anteil hochpreisiger Mietwohnungen auf dem freien Mietmarkt

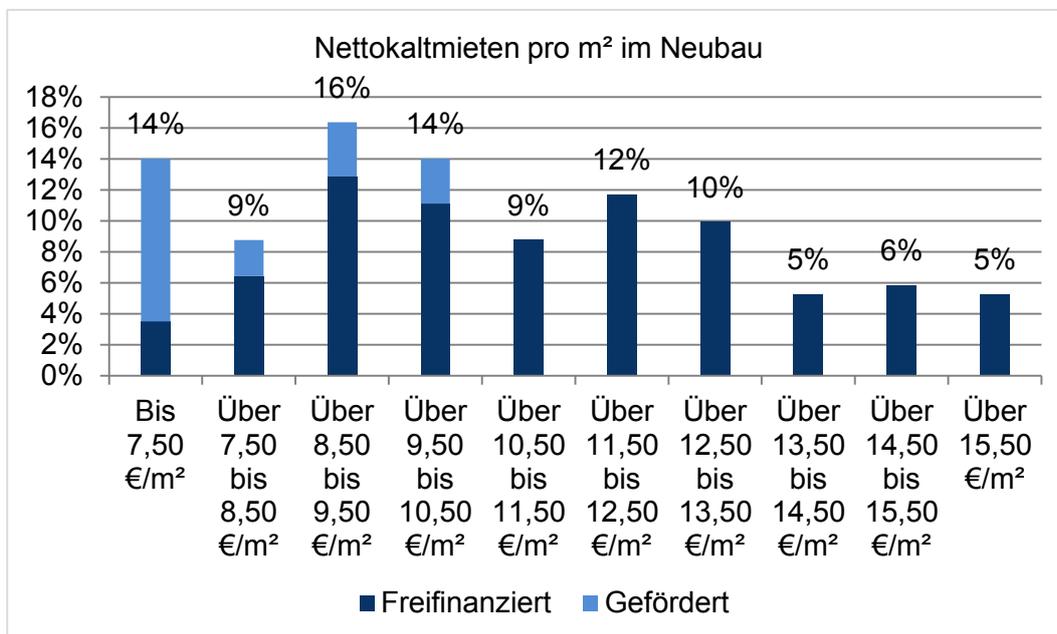


Abbildung 8: Nettokaltemieten pro m² im Neubau
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Im Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Konstanz wurden im Jahr 2014 die folgenden Preisklassen für den Mietwohnungsneubau definiert. Das untere Preissegment umfasst alle Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bis einschließlich 9,50 €/m², das mittlere Preissegment alle Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 9,50 €/m² und 10,50 €/m² und das obere Preissegment alle Wohnungen, für die eine Nettokaltmiete über 10,50 €/m² gezahlt wird.

Mietpreisklassen aus dem Handlungsprogramm Wohnen

Die Preissegmente sollten zu folgenden Anteilen im Mietwohnungsneubau in der Stadt Konstanz vertreten sein:

- Unteres Preissegment: 1/6 (ca. 17 %)
- Mittleres Preissegment: 1/2 (50 %)

- Oberes Preissegment: 1/3 (ca. 33 %)

Das preislich sehr breite Angebot von Mietwohnungen führt dazu, dass die Zielvorgaben für die jeweiligen Preisklassen im Mietwohnungsneubau nicht eingehalten werden konnten. Nur ein Anteil 14 % (statt 50 %) der neu gebauten Mietwohnungen kann dem mittleren Preissegment zugeordnet werden. Das untere Preissegment liegt mit einem Anteil von 28 % (statt 17 %) genauso deutlich über der Zielvorgabe wie das obere Preissegment mit einem Anteil von 58 % (statt 33 %).

Geringes Angebot im mittleren Preissegment

Das untere Segment ist insbesondere durch den geförderten Mietwohnungsneubau zu einem höheren Anteil am gesamten Bestand an neu gebauten Mietwohnungen vertreten als ursprünglich anvisiert. Es ist davon auszugehen, dass die, neu errichteten Wohneinheiten in Studentenwohnheimen zu großen Teilen in das untere Preissegment fallen würden, zumal etwa ein Drittel dieser Einheiten öffentlich gefördert sind. Ein exakter Mietpreis pro Quadratmeter konnte jedoch, aufgrund der Besonderheit dieser Wohnform, nicht erfasst werden. So kann beispielsweise eine sehr hohe Quadratmetermiete für ein Zimmer gezahlt werden, weil die Nutzung der Infrastruktur des Wohnheims, wie etwa Küche oder Aufenthaltsraum, in die Miete eingerechnet wird.

Großes Angebot im unteren...

Die hohe Nachfrage, das knappe Angebot und die dem entsprechend stark steigenden Mietpreise haben zu dem hohen Anteil der Mietwohnungen des oberen Preissegments geführt.

...und oberen Mietpreissegment

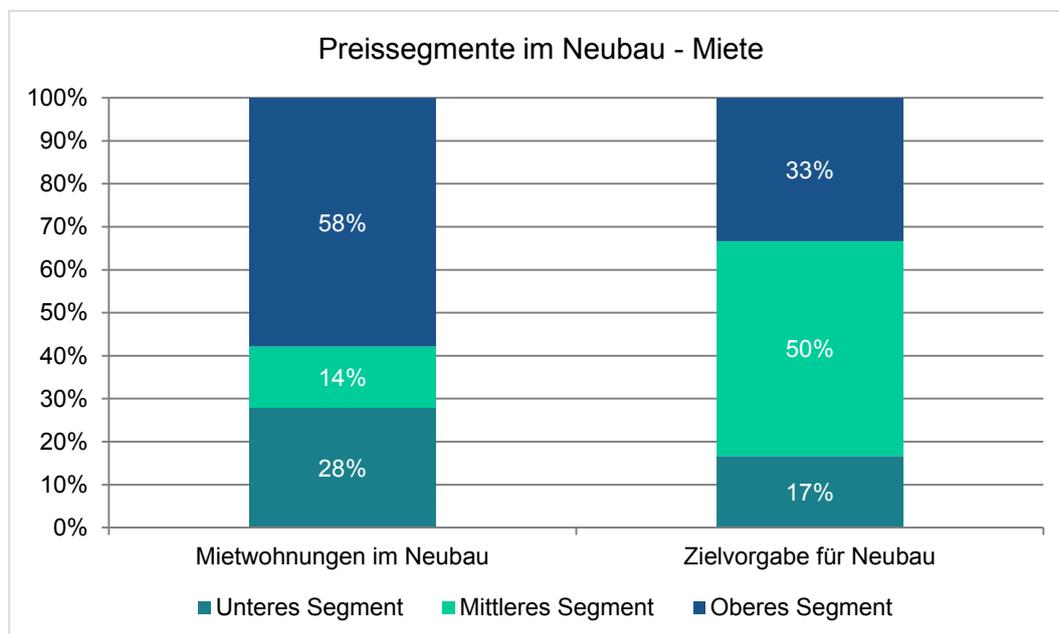


Abbildung 9: Preissegmente im Neubau - Miete
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

2.5. Preissegmente im Neubau – Eigentum

Die Preissegmente des Eigentums im Neubau wurden anhand der Daten des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz analysiert. Es wurden für diese Analyse die Kaufpreise ohne Kaufnebenkosten ausgewertet.

Daten des Gutachterausschusses

Der durchschnittliche Preis für ein Eigenheim im Neubau zwischen 2013 und 2016 lag bei knapp 600.000 €. Für eine Eigentumswohnung lag der durchschnittliche Kaufpreis bei über 360.000 €. Je Quadratmeter Wohnfläche ergaben sich damit Kaufpreise für Eigentumswohnungen von über 4.550 €, während Kaufpreise für Eigenheime mit etwa 3.960 € etwas niedriger lagen.

Durchschnittliche Kaufpreise

Die im Handlungsprogramm Wohnen 2014 festgelegten Grenzen für die einzelnen Preissegmente unterscheiden sich zwischen Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Das untere Preissegment umfasst alle Wohnungen mit Kaufpreisen unter 2.300 €/m² (Eigenheime) bzw. 2.700 €/m² (Eigentumswohnungen). Das mittlere Preissegment liegt für Eigenheime zwischen 2.300 und 2.800 €/m² und für Eigentumswohnungen zwischen 2.700 und 3.200 €/m². Das obere Preissegment beginnt dem entsprechend bei 2.800 €/m² bei Eigenheimen und 3.200 €/m² bei Eigentumswohnungen.

Grenzen der Preissegmente

Die stark gestiegenen Preise sowohl für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen bedingen, dass die ursprünglich festgelegten Grenzen der Preissegmente in aller Regel überschritten wurden. Diese Preissteigerungen waren bei der Festlegung der Preisgrenzen in diesem Maße noch nicht absehbar. Alle erfassten Eigenheime und 96 % der Eigentumswohnungen sind dem oberen Preissegment zuzuordnen.

Fazit: Wohneigentum fast nur im oberen Preissegment

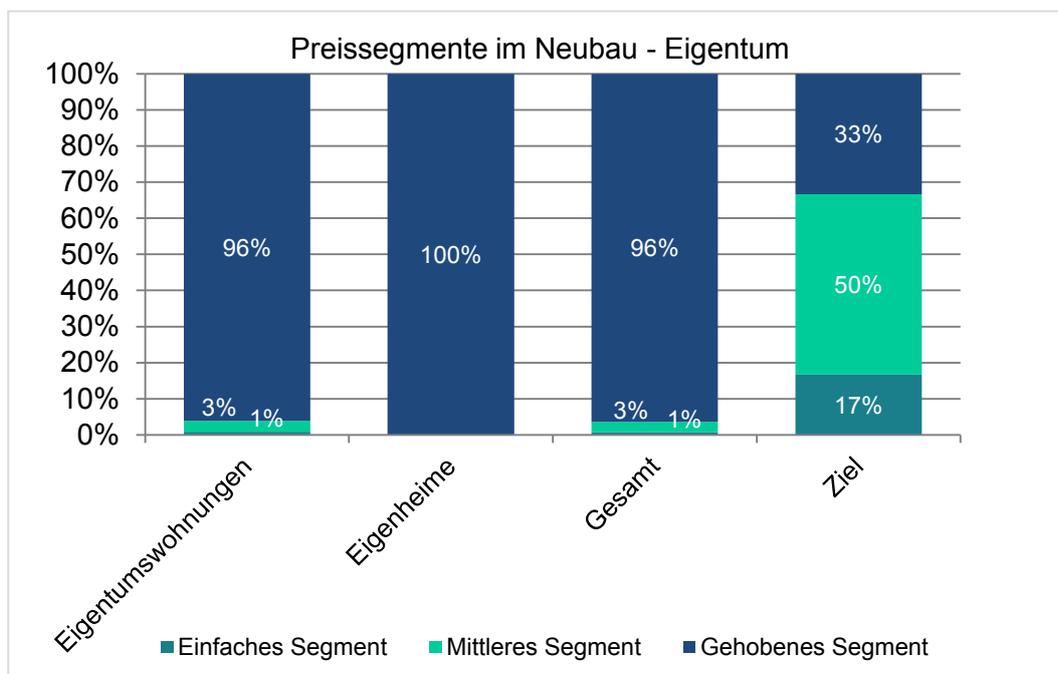


Abbildung 10: Preissegmente im Neubau - Eigentum
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Konstanz

3. Sickereffekte des Wohnungsneubaus

3.1. Direkte Versorgungseffekte

3.1.1. Struktur der Nachfrager nach Neubauwohnungen

Die Struktur des Wohnungsneubaus wurde in Kapitel 2 dargestellt. Die Haushalte, die in die neu gebauten Wohnungen ziehen, profitieren direkt vom Wohnungsneubau in Konstanz. Um die direkten Versorgungseffekte des Wohnungsneubaus zu untersuchen, stellt sich also die Frage, welche Haushalte in den Neubau gezogen sind. Diese Frage kann insbesondere durch das Ergebnis der Haushaltsbefragung unter den Neubaubeziehern beantwortet werden.

Welche Haushalte profitieren direkt vom Neubau?

Die Haushaltsstruktur der Neubaubezieher ist nach dem Ergebnis der Haushaltsbefragung geprägt von einem großen Anteil an Familien mit 42 %. Die Anteile der Alleinlebenden und Paare sind mit 27 % bzw. 26 % etwa gleich groß. Wohngemeinschaften sind als Bezieher von Neubauwohnungen mit 3 % dagegen kaum vertreten und konnten aufgrund der geringen Fallzahl in den folgenden Betrachtungen nicht näher berücksichtigt werden. Im Vergleich zur Haushaltsstruktur der Gesamtstadt zeigen sich besonders bei Familien und Alleinlebenden große Unterschiede. Der Anteil der Haushalte mit Kindern lag 2014 in Konstanz mit etwa 15 % um zwei Drittel niedriger als bei den Neubaubeziehern und der Anteil der Alleinlebenden war mit 54 % in der gesamten Stadt etwa doppelt so hoch wie im Neubau.

Viele Familien und wenige Singles unter Neubaubeziehern

Haushaltstyp	Miete (frei finanziert)	Miete (gefördert)	Eigentumswohnung	Eigenheim	Gesamt
Alleinlebend	37 %	28 %	31 %	8 %	27 %
Paare	33 %	22 %	39 %	6 %	26 %
Familien	30 %	50 %	30 %	86 %	42 %
Gesamt (Davon Seniorenhaushalte)	100 % (11 %)	100 % (16 %)	100 % (24 %)	100 % (6 %)	100 % (13 %)

Tabelle 2: Haushaltstypen im Neubau
Quelle: Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Differenziert nach den einzelnen Wohnungstypen ergeben sich große Unterschiede in der Haushaltsstruktur der Neubaubezieher. Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen werden von allen drei Haushaltstypen ungefähr gleich stark nachgefragt, wobei frei finanzierte Mietwohnungen mit einem Anteil von 37 % am häufigsten von Alleinlebenden und Eigentumswohnungen mit einem Anteil von 39 % am häufigsten von Paaren ohne

86 % der Haushalte in Eigenheimen haben Kinder

Kindern nachgefragt werden. Geförderte Mietwohnungen im Neubau werden zur Hälfte von Haushalten mit Kindern nachgefragt. Zu diesen zählen im geförderten Wohnungsneubau neben Paaren mit Kindern insbesondere auch Alleinerziehende. Noch deutlich höher ist der Familienanteil im Segment der Eigenheime mit 86 %. Nur in jedes siebte Eigenheim ist ein kinderloser Haushalt gezogen.

Diese Haushaltsstruktur mit dem hohen Familienanteil führt über alle Wohnungstypen hinweg zu einer großen Personenzahl von ca. 2,5 Personen je Haushalt. Diese liegt deutlich über der normalen Haushaltsgröße von 1,9 Personen in der Stadt Konstanz. Insbesondere Haushalte in neu gebauten Eigenheimen sind mit etwa 3,8 Personen überdurchschnittlich groß, aber auch die Haushaltsgrößen in den anderen Neubausegmenten liegen über dem Durchschnitt der Stadt.

Große Haushaltsgrößen von 2,5 Personen im Neubau

Das Durchschnittsalter der Haushalte liegt mit 38,1 Jahren etwas niedriger als der Durchschnittswert für die Gesamtstadt mit 41,6 Jahren. Differenziert nach Segmenten sind die Eigenheimbewohner aufgrund der kinderreichen Haushalte mit 30,8 Jahren die jüngsten. Auch die Bewohner von frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen sind mit 35,1 bzw. 36,2 Jahren vergleichsweise jung, während die Bewohner von Eigentumswohnungen mit 48,2 Jahren mit deutlichem Abstand die ältesten sind.

Junges Durchschnittsalter von 38,1 Jahren

Das liegt daran, dass Seniorenhaushalte, in denen alle Mitglieder über 65 Jahre alt sind, besonders häufig Eigentumswohnungen nachfragen. In diesem Segment liegt der Seniorenanteil bei knapp einem Viertel. Die Anteile im Mietwohnungssegment sind mit 16 % (geförderte Miete) und 11 % (frei finanzierte Miete) deutlich geringer. Eigenheime werden von Senioren kaum bezogen. In diesem Segment liegt der Anteil bei lediglich 6 %.

Seniorenhaushalte präferieren Eigentumswohnungen

Das Haushaltsnettoeinkommen der Neubaubezieher liegt im Durchschnitt bei knapp 3.730 € pro Monat. Dieser Wert wird von Paaren und Familien mit einem Einkommen von 3.970 € bzw. 4.630 € übertroffen, während Alleinlebende mit ca. 2.280 € deutlich unter dem Durchschnitt liegen. Das im Vergleich zu anderen Neubaubeziehern stark unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen der Alleinlebenden relativiert sich bei der Betrachtung des Pro-Kopf-Einkommens je Haushalt, denn hier verfügen die Singlehaushalte (ca. 2.280 €) über ein höheres Einkommen als Mitglieder von Paar- (ca. 1.990 €) und Familienhaushalten (ca. 1.240 €).

Haushalte im Neubau sind eher einkommensstark

Die Neubaubezieher kommen zu über 61 % aus der Stadt Konstanz. Aus dem übrigen Landkreis Konstanz stammen nur 6 %, dagegen kommen fast 13 % aus dem übrigen Baden-Württemberg und fast genauso viele (11 %) aus dem übrigen Bundesgebiet. Etwa 7 % der befragten Haushalte sind aus dem Ausland zugezogen. Die Hälfte von ihnen aus der Schweiz.

Über 60 % der Neubaubezieher kommen aus Konstanz

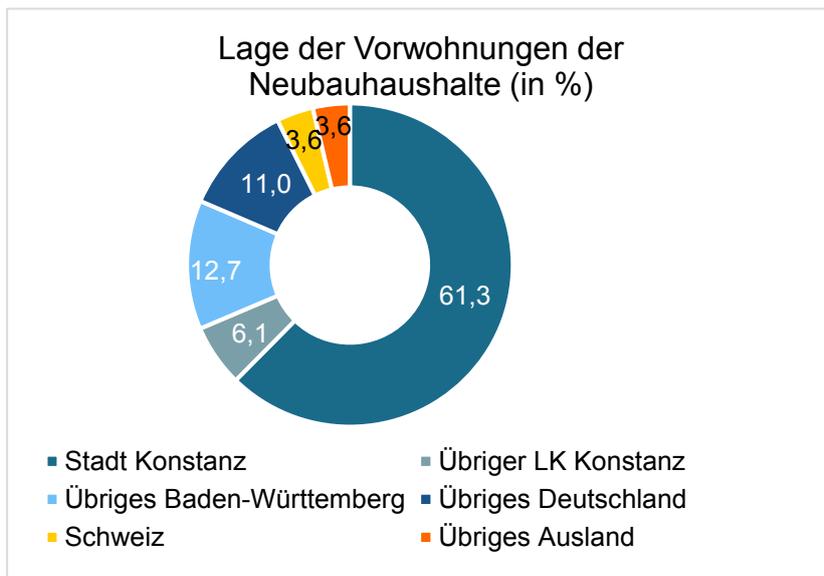


Abbildung 11: Herkunft der Neubaubezieher
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher

Freifinanzierte, neu errichtete Mietwohnungen sind bei Auswärtigen besonders beliebt. In diesem Neubausegment ist die Hälfte der Haushalte von außerhalb der Stadt Konstanz zugezogen. Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung handelt es sich hierbei zum überwiegenden Teil um Menschen, die in der Stadt einen Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz gefunden haben. Denn knapp 60 % dieser Haushalte gab die Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz als Umzugsgrund an.

Freifinanzierte Mietwohnungen zur Hälfte von Auswärtigen bezogen

Der geförderte Mietwohnraum kommt dagegen hauptsächlich Haushalten aus der Stadt zugute. In diesem Segment haben 80 % der Haushalte schon vor dem Umzug in der Stadt Konstanz gewohnt. Auch im Eigentum liegt die Quote der „einheimischen“ Neubaubezieher deutlich höher als im Segment der freifinanzierten Mieten. In neu gebaute Eigentumswohnungen sind etwa zwei Drittel und in neue Eigenheime sind knapp drei Viertel der Haushalte aus dem Stadtgebiet von Konstanz zugezogen.

Geförderte Mietwohnungen und Eigentum überwiegend von Einheimischen bezogen

3.1.2. Wohnungssuchprozess der Neubaubezieher

Um den Umzugsprozess zu analysieren, stellt sich zunächst die Frage, welche Anstoßfaktoren zum Auszug aus der bisherigen Wohnung geführt haben. Die wichtigsten Gründe, die den Anstoß zum Umzug gegeben haben, waren je nach nachgefragter Wohnung sehr verschieden. Wie das Ergebnis der Haushaltsbefragung zeigt, waren für einige Haushalte mehrere Umzugsgründe vorhanden.

Anstoßfaktoren für Auszug aus Bestandswohnung

Der Eigentumserwerb war für 80 % der Eigenheimbezieher und knapp 70 % der Bezieher von Eigentumswohnungen von großer Bedeutung für einen Umzug.

Wichtigster Umzugsgrund für Neubaueigentümer: Erwerb von Eigentum

Daneben gab es für diese Haushalte andere wichtige Umzugsargumente, dazu zählen eine zu kleine Vorwohnung (33 %) und ein vergrößerter Haushalt (z. B. durch die Geburt eines Kindes) mit 19 %. Für die Nachfrager von Eigentumswohnungen waren eine nicht altengerechte Vorwohnung (28 %) und eine zu kleine Vorwohnung (24 %) die weiteren Umzugsargumente.

Unter den Neubaumieter war der meistgenannte Umzugsgrund die Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung mit 36 %. Eine zu kleine Vorwohnung gaben 26 % und einen vergrößerten Haushalt 21 % als Umzugskriterium an.

Wichtigster Umzugsgrund für Mieter: Nähe zur Arbeit/Ausbildung

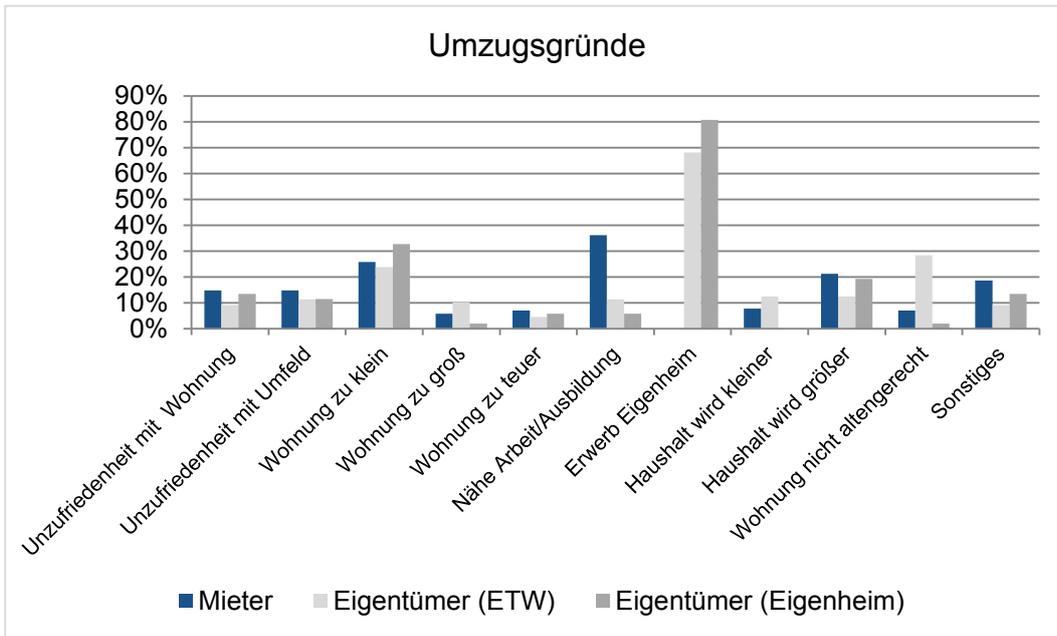


Abbildung 12: Umzugsgründe der Neubaubezieher
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, Mehrfachnennungen waren möglich

Sowohl für einen großen Teil der Eigentümer als auch der Mieter war der Umzug mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung verknüpft, während Ausstattungs- oder Lagekriterien der alten Wohnung weniger entscheidende Anstoßfaktoren für den Umzug waren.

Wunsch nach anderer Wohnungsgröße

Bei der Auswahl der neuen Wohnung durch die Haushalte sind unterschiedliche Arten von Auswahlkriterien für die Auswertung relevant. Besonderes Interesse galt den Fragen, ob tatsächlich gezielt in der Stadt Konstanz und im Neubau nach einer Wohnung gesucht wurde oder ob die Haushalte aus anderen Wohnpräferenzen heraus eine Neubauwohnung einer Bestandswohnung in Konstanz vorgezogen haben.

Kriterien zur Auswahl der neuen Wohnung

Wohl auch aufgrund der besonderen Lage der Stadt Konstanz, die nur begrenzten Möglichkeiten zu einem Umzug ins Umland bietet, haben 73 % der befragten Haushalte ausschließlich auf dem Stadtgebiet von Konstanz nach einer geeigneten Immobilie gesucht. Lediglich bei den Eigenheimbeziehern haben weniger als die Hälfte der Befragten (40 %) nur in der Stadt Konstanz gesucht.

73 % der Haushalte suchten nur in Konstanz

23 % der Befragten haben ausschließlich und 27 % bevorzugt nach einer Wohnung im Neubau gesucht. Mieterhaushalte liegen mit 21 % bzw. 20 % etwas unter und Eigenheimbezieher mit jeweils 28 % leicht über den Mittelwerten. Die anspruchsvollsten Haushalte bei der Wohnungssuche in Bezug auf die Frage Neubau oder Bestand sind die Bezieher von Eigentumswohnungen. Sie haben zu 39 % ausschließlich und zu 27 % bevorzugt nach Neubauwohnungen gesucht.

50 % der Haushalte suchten ausschließlich oder bevorzugt im Neubau

Neben diesen konkreten Präferenzen haben auch allgemeine Auswahlkriterien zum Umzug in eine Neubauwohnung in Konstanz geführt. Das mit einem Anteil von zwei Dritteln der Haushalte meistgenannte Kriterium in der Befragung war die Wohnungsausstattung. Weitere oft genannte Wohnpräferenzen waren mit jeweils einem Anteil von über 40 % der Befragten das Preis-/Leistungsverhältnis, der Wohnungszuschnitt, die Versorgungsinfrastruktur, das Wohnumfeld und die Verkehrsanbindung. Es war also eine Mischung aus vielen unterschiedlichen Kriterien für die Haushalte ausschlaggebend.

Breite Streuung der Auswahlkriterien

Die, vom Vermieter gestellte, Wohnungsausstattung war besonders für Mieterhaushalte wichtig. Diese wurde von 72 % der Befragten in dieser Zielgruppe genannt. Dagegen kann die Ausstattung von Eigentümerhaushalten zu einem größeren Anteil selbst gestaltet werden und genießt dem entsprechend einen etwas geringeren Stellenwert in dieser Zielgruppe.

Wohnungsausstattung v. a. für Mieter wichtig

Eigenheimbezieher legten bei der Wohnungssuche am meisten Wert auf das Wohnumfeld. Dieses Kriterium war 72 % der befragten Haushalte aus dieser Zielgruppe wichtig. Zudem wurden von diesen Haushalten eine gute Kinderbetreuung bzw. gute Schulen, eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Verwandten und ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis überdurchschnittlich oft genannt. An diesen Präferenzen wird deutlich, dass es sich bei dieser Gruppe überwiegend um Familien handelt, die ein für Kinder geeignetes Umfeld suchen.

Eigenheimbezieher möchten gutes Wohnumfeld

Für die Bezieher von Eigentumswohnungen, zu denen überdurchschnittlich viele ältere Personen zählen, ist neben der Ausstattung auch der Zuschnitt der Wohnung eine maßgebliche Präferenz. Zudem fragen diese Personen überdurchschnittlich stark Wohnstandorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur nach. Dazu zählen beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte, die am besten fußläufig erreichbar sind.

Versorgungsinfrastruktur bei Beziehern von ETW besonders relevant

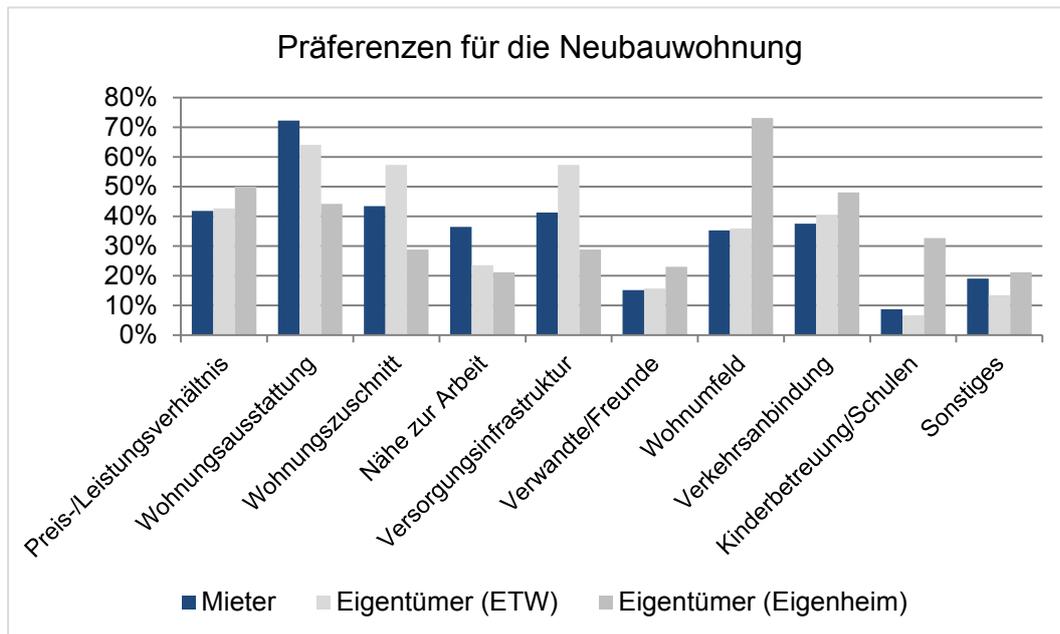


Abbildung 13: Präferenzen für die Neubauwohnung

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, Mehrfachnennungen waren möglich

Nur gut jeder dritte Haushalt konnte die gewünschten Wohnungsmerkmale bei der Wohnungssuche vollständig realisieren. Haushalte auf der Suche nach Eigentumswohnungen hatten den größten Erfolg bei der Wohnungsauswahl. Ein Anteil von 46 % dieser Zielgruppe konnte alle Vorstellungen umsetzen, wohingegen nur 38 % der Eigenheimbezieher und 30 % der Mieter ihre Wunschwohnung gefunden haben.

1/3 der Haushalte konnte alle Wohnpräferenzen realisieren

Die übrigen knapp zwei Drittel der Haushalte mussten Abstriche bei bestimmten Wohnungsmerkmalen machen. Für die meisten von diesen Haushalten (65 %) bedeutete das, einen höheren Preis bzw. eine höhere Miete in Kauf oder eine kleinere Wohnungsgröße (38 %) in Kauf zu nehmen. 23 % der Haushalte mussten Kompromisse in Bezug auf die Lage der Wohnung eingehen. Bei der Ausstattung der Wohnung wurden kaum Abstriche gemacht. Von den Haushalten, die nicht alle Vorstellungen umsetzen konnten, gaben nur 6 % an, auf gewünschte Ausstattungsmerkmale verzichtet zu haben.

Abstriche bei Preis/Miete und Wohnungsgröße

Relativ viele der Haushalte, die bei Wohnungssuche Abstriche machen mussten, konnten ihren gewünschten Wohnungstyp auf dem Wohnungsmarkt nicht beziehen. Von den Befragten, die in ein Eigenheim gezogen sind, sind knapp die Hälfte in ein Reihen- oder Doppelhaus statt in ein freistehendes Einfamilienhaus gezogen. 40 % der Bezieher von Eigentumswohnungen, die ihre Vorstellungen nicht erfüllen konnten, haben eine Wohnung anstelle eines Hauses bezogen und knapp ein Drittel der Mieterhaushalte, die nicht ihre gewünschte Wohnung beziehen konnten, hätte lieber im Eigentum statt zur Miete gewohnt. Trotz der Neubautätigkeit gerade im gehobenen Bereich, können viele Haushalte mit

Gewünschte Wohnungstypen knapp

anspruchsvollen Wohnpräferenzen (z. B. Eigenheim und Eigentumswohnung) ihre Vorstellungen noch nicht vollständig umsetzen.

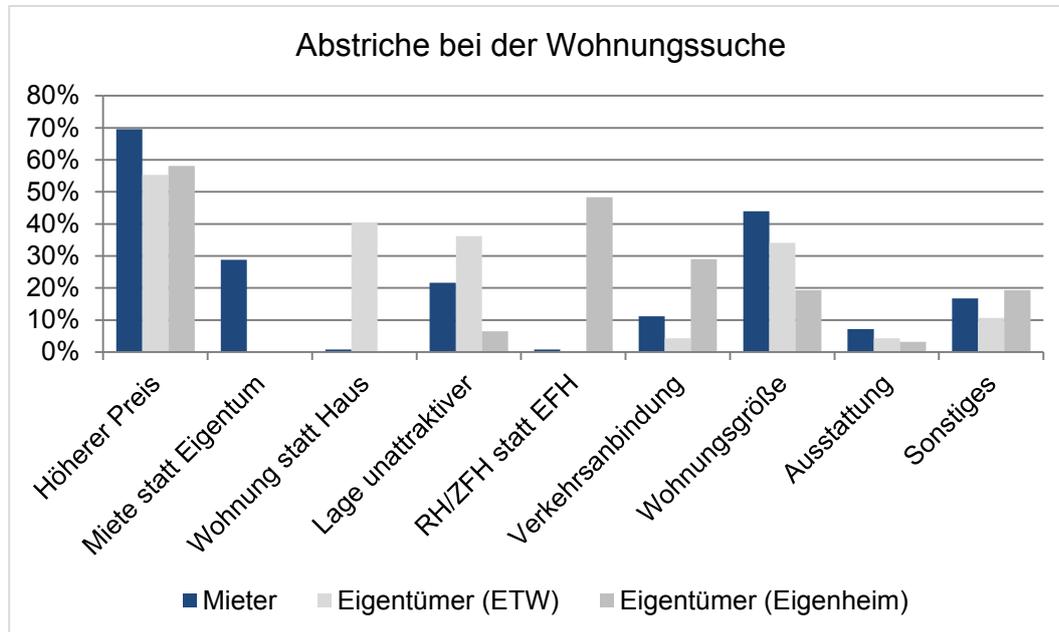


Abbildung 14: Abstriche bei der Wohnungssuche

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, Mehrfachnennungen waren möglich

Knapp die Hälfte der Nachfrager von Neubauwohnungen in Konstanz hat weniger als sechs Monate nach einer Wohnung gesucht. Über ein Drittel der Befragten gab allerdings eine Suchdauer von über einem Jahr an.

48 % der Haushalte suchte kürzer als 6 Monate

Dabei unterscheidet sich die Dauer der Wohnungssuche je nach gesuchtem Wohnungstyp erheblich. Die geringste Suchdauer ergab sich für Nachfrager von frei finanzierten Mietwohnungen, von denen knapp 70 % bereits nach einem halben Jahr eine Wohnung gefunden hatte. Nur 16 % suchten länger als ein Jahr.

Mieter sind kürzer auf Wohnungssuche...

Für alle anderen Wohnungstypen wurde eine deutlich längere Suchdauer beobachtet. Nur etwa 37 % der Nachfrager von geförderten Mietwohnungen konnten innerhalb des ersten halben Jahres der Suche eine geeignete Wohnung finden. Bei den Nachfragern von Eigentumswohnungen gelang dies weniger als einem Drittel der Befragten (31 %) und bei den Nachfragern von Eigenheimen nur einem Anteil von 23 %. In diesem Segment lag der Anteil derer, die über ein Jahr für die Wohnungssuche benötigten, mit 62 % am höchsten. Bezieher von Eigentumswohnungen und besonders von Eigenheimen sind bei der Wohnungssuche anspruchsvoller als Mieter, da sie sich oft sehr viel länger – und auch finanziell – an eine Immobilie binden. Daher deutet eine längere Wohnungssuche bei diesen Nachfragegruppen nicht unbedingt auf ein zu knappes Angebot hin.

...als Eigentümer.

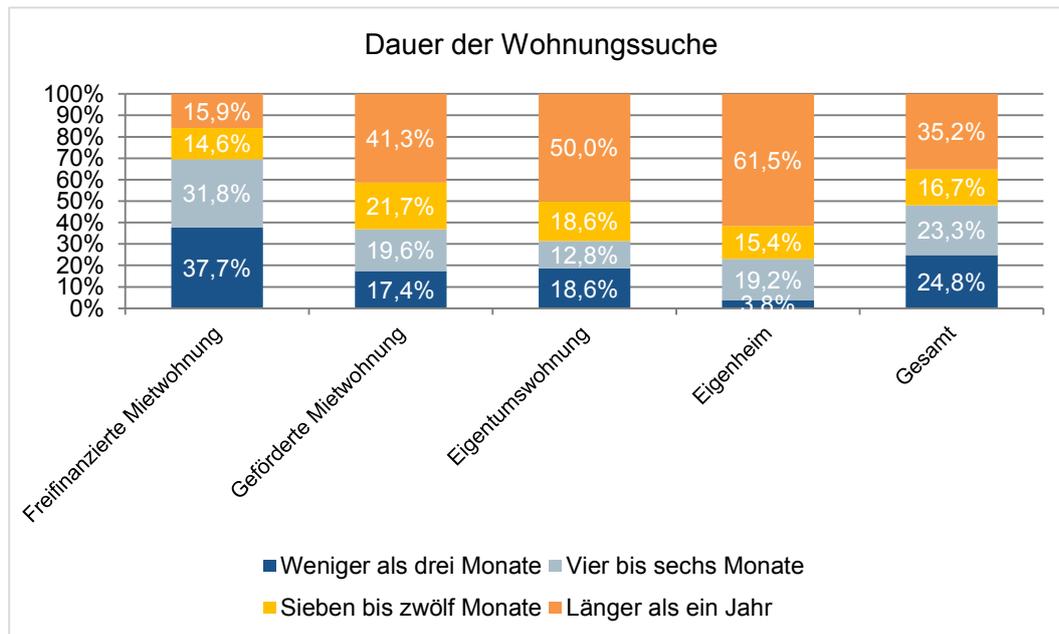


Abbildung 15: Dauer der Wohnungssuche der Neubaubezieher
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=335

3.1.3. Veränderung der Wohnsituation

Wichtige Faktoren der Wohnsituation sind die Haushaltsgröße und -struktur. Bei einigen Haushalten war der Umzug mit einer Veränderung der Zahl der Haushaltsmitglieder verknüpft. 15 % der der Neubaubezieher wohnen nach dem Umzug, etwa durch Zusammenzug mit dem Partner oder Nachwuchs, in einem größeren Haushalt. Bei einem Anteil von 12 % der Neubaubezieher verkleinerte sich der Haushalt, etwa durch den Auszug der Kinder oder die Trennung vom Partner. Die meisten Haushalte (73 %) blieben beim Umzug in einen Neubau unverändert.

73 % der Haushalte blieben beim Umzug unverändert

Zwei Drittel der Neubaubezieher haben vor dem Umzug zur Miete gewohnt und lediglich 21 % im Eigentum. Die restlichen 13 % haben bei ihren Eltern, in einer Wohngemeinschaft oder in einem Studentenwohnheim gewohnt. Von den Neubaumietern haben 72 % auch vor dem Umzug zur Miete gewohnt, 11 % im Eigentum und 27 % in weiteren Wohnformen. Von den Beziehern von Eigenheimen waren 73 % vorher Mieter und nur 27 % Eigentümer. Der Anteil früherer Mieter ist unter den Beziehern von Eigentumswohnungen mit 52 % merklich geringer. 43 % dieser Haushalte hat auch vorher schon im Eigentum gewohnt. Insgesamt waren 60 % der Eigentümer im Neubau vorher Mieter von Bestandswohnungen.

60 % der Eigentümer im Neubau waren vorher Mieter

Oft genannte Umzugskriterien in der Befragung waren eine Veränderung der Wohnfläche und eine Veränderung der Haushaltsgröße. Das Übergewicht an Befragten, die in eine größere Wohnung ziehen wollen, zeigt sich auch in der

Wohnfläche stieg je Haushalt im Neubau um 5 %

Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche durch den Umzug. Diese stieg von 90,5 m² in der Vorwohnung um 5 % auf 95,3 m² im Neubau.

Bei der Veränderung der Wohnfläche durch den Umzug ist zwischen zwei Arten von Haushalten zu unterscheiden. Werden nur die Haushalte betrachtet, deren Personenzahl sich durch den Umzug nicht verändert hat, bleibt die Wohnfläche vor und nach dem Umzug konstant bei ca. 97 m². Bei denjenigen Haushalten, deren Größe sich mit dem Umzug verändert, geht mit dem Umzug oft eine deutliche Veränderung der Wohnfläche einher. Das betrifft sich vergrößernde Haushalte wie beispielsweise zusammenziehende Paare, die aus zwei kleinen in eine größere Wohnung zusammenziehen, ebenso wie sich verkleinernde Haushalte (z. B. ältere Paare, die nach dem Auszug der Kinder in eine kleinere Wohnung ziehen). Die Veränderung der Wohnfläche hängt also merklich mit der Veränderung der Haushaltsgröße zusammen.

Veränderung der Wohnfläche v. a. bei Haushalten, die größer oder kleiner werden

Doch auch Haushalte, deren Zusammensetzung durch den Umzug unverändert geblieben ist, weisen je nach Haushaltstyp deutliche Veränderungen der Wohnungsgröße vor und nach dem Umzug auf. Alleinlebende und Paare reduzierten ihre Wohnfläche um 20 % bzw 7 %. Diese beiden Nachfragergruppen verfügen mit Wohnungsgrößen von 72 m² (Alleinlebende) und 94 m² (Paare) auch nach dem Umzug noch über relativ große Wohnungen. Im Gegensatz dazu konnten Familien die Wohnfläche durch den Einzug in einen Neubau von 98 m² in der Vorwohnung auf nun 119 m² deutlich steigern (+ 21 %).

Wohnfläche sinkt bei Singles und steigt bei Familien im Neubau

Haushaltstyp	Wohnfläche im Neubau	Wohnfläche vor Umzug	Veränderung
Alleinlebende	72 m ²	90 m ²	-20 %
Paare	94 m ²	101 m ²	-7 %
Familien	119 m ²	98 m ²	21 %
Gesamt	97 m ²	97 m ²	0 %

Es wurden nur Haushalte berücksichtigt, deren Zusammensetzung sich durch den Umzug nicht verändert hat.

Tabelle 3: Wohnfläche pro Haushalt

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=231

Auch die Nettowohnkosten veränderten sich für die Haushalte durch den Umzug in einen Neubau bei gleichbleibender Haushaltsgröße. Für Eigentümer im Neubau stiegen die Nettowohnkosten pro Haushalt durch den Umzug von etwa 900 € um 32 % auf knapp 1190 €, unabhängig davon, ob sie in der Vorwohnung Mieter oder

Anstieg der Wohnkosten bei Neueigentümern um 32 %

Eigentümer waren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nettowohnkosten für Eigentümer aus den Finanzierungskosten bestehen, die anfangs eher hoch sind, aber wegfallen, sobald die Immobilie abbezahlt ist.

Für Mieterhaushalte sind ähnlich hohe Steigerungen zu verzeichnen. Betrachtet wurden Haushalte, die vor und nach dem Umzug Mieter waren und innerhalb der Stadt Konstanz umgezogen sind. Bei diesen Haushalten stieg die Nettokaltmiete durch den Umzug von 580 € auf 810 € pro Monat. Das entspricht einem Anstieg von etwa 39 %. Die Nettokaltmiete pro m² verzeichnete einen deutlich geringeren Anstieg von gut 9 €/m² auf ca. 10,40 €/m². Die kräftige Steigerung der Mieten nach dem Umzug ist also zu einem gewissen Anteil den höheren Mieten im Neubau geschuldet. Einen größeren Anteil daran hat die mit dem Umzug einhergehenden Vergrößerung der Wohnfläche der Mieterhaushalte.

Anstieg der Wohnkosten bei Neubaumieter um 39 %

Haushaltstyp	Nettokaltmiete pro Monat im Neubau	Nettokaltmiete pro Monat vor Umzug	Veränderung
Alleinlebende	690 € (12,00 €/m ²)	500 € (10,40 €/m ²)	38 % (15%)
Paare	840 € (10,20 €/m ²)	580 € (9,90 €/m ²)	44 % (3 %)
Familien	925 € (9,00 €/m ²)	680 € (7,50 €/m ²)	37 % (20 %)
Gesamt	810 € (10,40 €/m ²)	580 € (9,30 €/m ²)	39 % (12 %)

Es wurden nur Mieterhaushalte berücksichtigt, die innerhalb von Konstanz umgezogen sind und deren Zusammensetzung sich durch den Umzug nicht verändert hat.

Tabelle 4: Nettokaltmiete vor und nach dem Umzug
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=67

Trotz der deutlich höheren Mieten im Neubau ist die relative Wohnkostenbelastung für die Mieterhaushalte tragbar. Im Durchschnitt liegt die relative Wohnkostenbelastung, also das Verhältnis von Nettokaltmiete zum Haushaltsnettoeinkommen, bei 29 %. Werte von unter einem Drittel (33 %) werden in der Regel als unproblematisch angesehen. Lediglich 18 % der Mieterhaushalte liegen mit einer Wohnkostenbelastung von über 40 % deutlich über diesem Wert. Davon sind Alleinlebende besonders betroffen.

Wohnkostenbelastung für die meisten Mieterhaushalte gut tragbar

Das Verhältnis der Nettowohnkosten zum Haushaltsnettoeinkommen von Eigentümern ist mit einem Mittelwert von 24 % geringer als das der Mieter. Lediglich 2 % der Eigentümerhaushalte haben eine Wohnkostenbelastung von über 40 % zu tragen. Dabei ist auch an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass Mieten über die gesamte Wohndauer gezahlt werden müssen und gerade auf

Eigentümerhaushalte ohne Probleme durch Wohnkostenbelastung

angespannten Wohnungsmärkten durchaus weiter steigen können, während die Wohnkosten für Eigentümer drastisch sinken können, sobald die Immobilie abbezahlt ist.

Die Bewertung der Wohnkosten durch die Haushalte ergibt in der Befragung ein anderes Ergebnis. Knapp drei Viertel der Befragten befinden die Wohnkosten für eher hoch bis hoch und nur gut ein Viertel der Haushalte für eher gering oder gering. Auch hier ergeben sich Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten.

43 % der Bewohner von Eigentumswohnungen und 35 % der Eigenheimbewohner schätzen ihre Wohnkostenbelastung als gering oder eher gering ein. Damit spüren Eigentümer eine deutlich geringere Wohnkostenbelastung als der Durchschnitt der Neubaubezieher.

Die Mieterhaushalte haben uneinheitlich geantwortet. Im Ergebnis schätzen nur knapp 8 % der Mieter in freifinanzierten Mietwohnungen die Wohnkostenbelastung als eher gering ein. Eine geringe Wohnkostenbelastung wurde von keinem dieser Haushalte wahrgenommen. Mieterhaushalte in öffentlich geförderten Wohnungen hingegen bewerten ihre Wohnkostenbelastung zu 43 % als eher gering oder gering. Nach diesem Ergebnis verfügen sie zusammen mit den Beziehern von Eigentumswohnungen über die geringste relative Wohnkostenbelastung.

Wohnkostenbelastung wird dennoch von Haushalten als hoch bewertet

Wohnkostenbelastung wird von Eigentümern eher als gering eingeschätzt

Hohe wahrgenommene Wohnkostenbelastung bei Haushalten in frei finanzierten Mietwohnungen

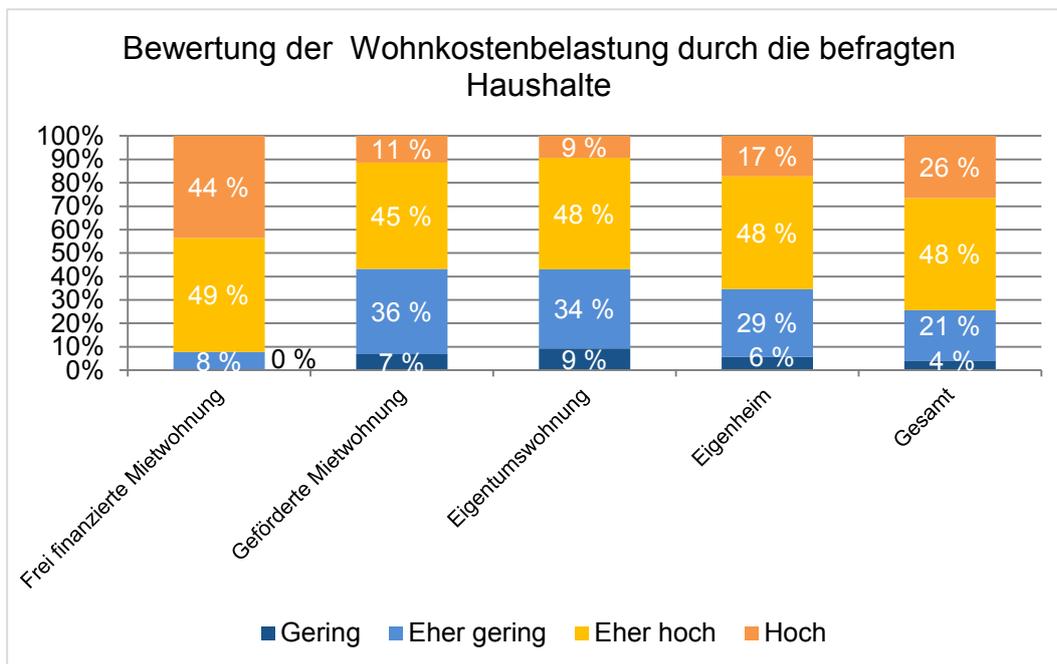


Abbildung 16: Bewertung der Wohnkostenbelastung der Neubaubezieher

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=336

Die Wohnsituation insgesamt hat sich durch den Einzug in eine Neubauwohnung für die meisten befragten Haushalte positiv verändert. Eine starke Verbesserung der Wohnsituation empfanden fast die Hälfte der Befragten (48 %) und weitere knapp 36 % bewerteten die Situation als eher verbessert. Etwa jeder zehnte Haushalt gab an, dass sich die Qualität der Wohnsituation durch den Umzug nicht verändert habe, und nur ein kleiner Anteil von 5 % der Befragten empfand eine Verschlechterung.

Wohnsituation der meisten Haushalte im Neubau verbessert

Besonders positiv wurde die neue Wohnsituation durch die Eigenheimbezieher bewertet. Fast 79 % der Haushalte bewertete die Wohnsituation als stark verbessert und über 15 % als eher verbessert. Nur knapp 2 % dieser Haushalte sah in dem Umzug eine Verschlechterung der Wohnsituation. Dabei handelt es sich überwiegend um Familien, deren Bedarfe im Eigenheim deutlich besser gedeckt werden als in einer Bestandswohnung.

Deutlichste Verbesserung der Wohnsituation bei Eigenheimbezieher

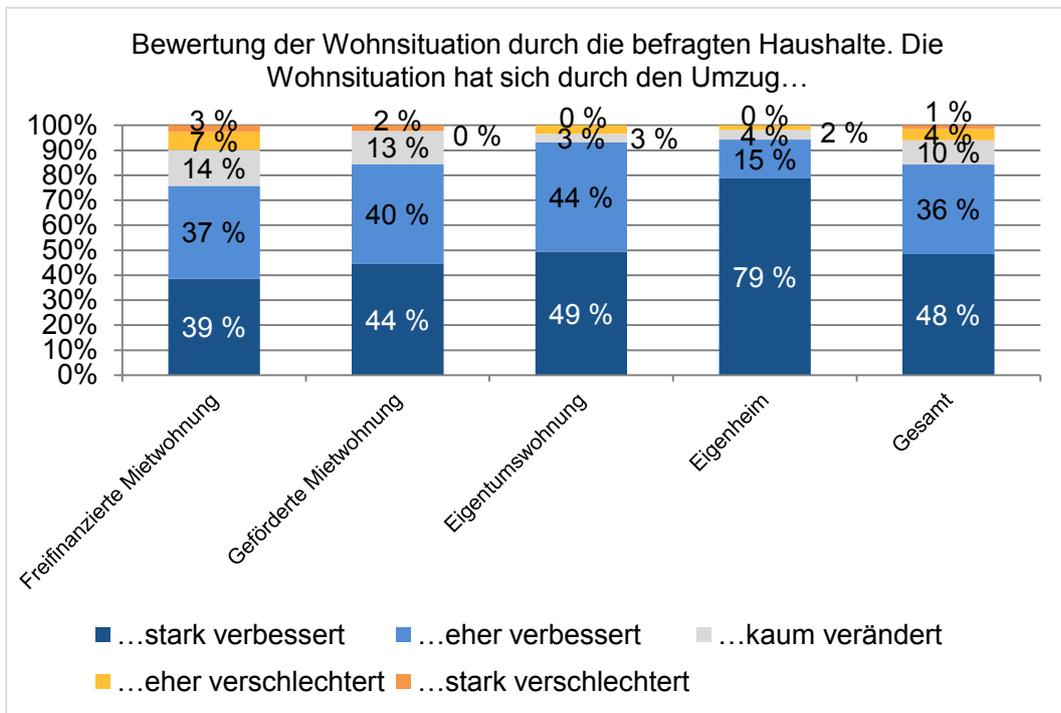


Abbildung 17: Bewertung der Wohnsituation der Neubaubezieher
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=336

3.2. Indirekte Versorgungseffekte

Durch den Auszug der Neubaubezieher aus ihren Vorwohnungen wirkt sich der Wohnungsneubau auf das bereits vorhandene Wohnungsangebot der Stadt aus. Es werden Wohnungen im Bestand frei, die von weiteren Haushalten bezogen werden. Diese Haushalte profitieren somit von den indirekten Versorgungseffekten oder „Sickereffekten“ des Wohnungsneubaus. Da in diesem Teil der Studie die Wirkung der Sickereffekte auf den Wohnungsmarkt von Konstanz fokussiert ist, wurden nur Vorwohnungen und die darin eingezogenen Nachfolgehaushalte auf

Indirekte Versorgungseffekte

dem Stadtgebiet berücksichtigt. Vorwohnungen von Neubaubeziehern, die von außerhalb der Stadt zugezogen sind, wurden nicht in die Betrachtung einbezogen.

3.2.1. Auswirkungen des Neubaus auf den Wohnungsbestand

Durch den Umzug in eine Neubauwohnung haben die Haushalte Wohnungen im Bestand freigezogen. Von den aus Konstanz zugezogenen Neubaubeziehern haben 88 % mindestens eine Wohnung in der Stadt freigezogen. In den übrigen 12 % der Wohnungen sind Haushaltsmitglieder in der Vorwohnung verblieben, etwa beim Auszug aus der Wohnung der Eltern.

88 % der Vorwohnungen in Konstanz wurden komplett freigezogen

Die Verteilung der Vorwohnungen der befragten Neubauhaushalte über das Stadtgebiet zeigt die räumliche Dimension der indirekten Versorgungseffekte. Mehr als ein Viertel der Vorwohnungen liegt in Petershausen-West. In den Stadtteilen Paradies, Fürstenberg und Wollmatingen haben jeweils über 10 % der Neubauhaushalte vor dem Umzug gewohnt. 60 % der in Konstanz freigezogenen Wohnungen liegen in diesen vier Stadtteilen.

26 % der Vorwohnungen liegen in Petershausen-West

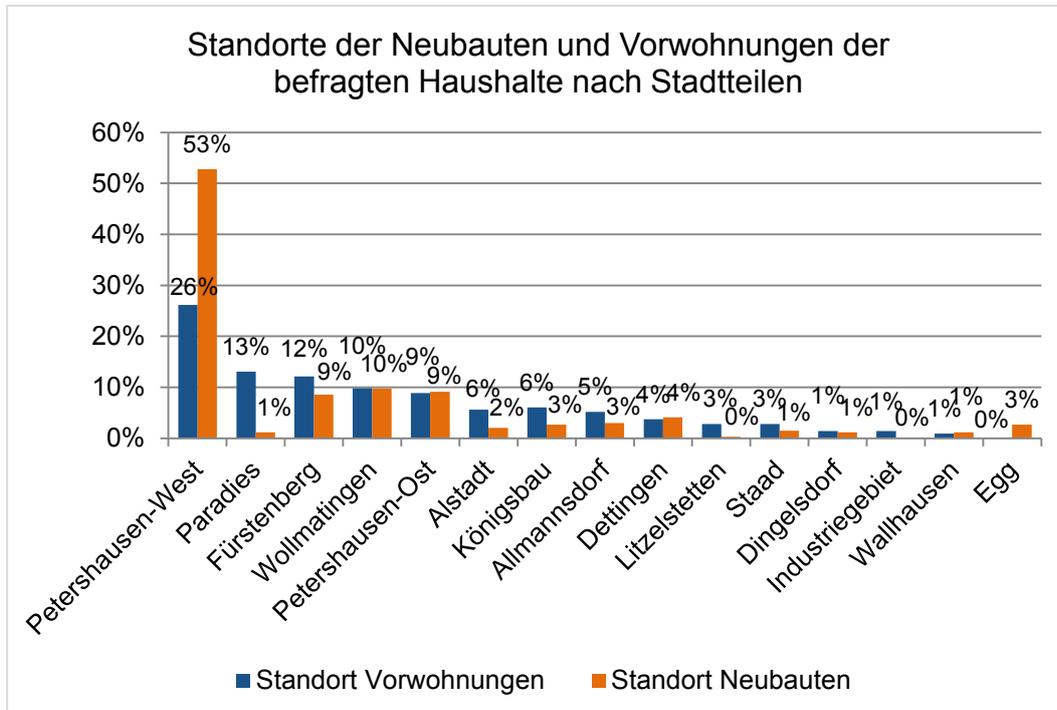


Abbildung 18: Standorte von Neubau- und Vorwohnungen nach Stadtteilen

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher, n=214

Gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung von Konstanz sind insbesondere aus den Stadtteilen Paradies, Wollmatingen und Petershausen-West in einen Neubau gezogen. So wohnen in Paradies nur 8 % der gesamten Bevölkerung, aber 13 % der Neubaubezieher haben vorher in einer Wohnung im Paradies gewohnt. In diesen drei Stadtteilen werden also anteilig die meisten Wohnungen freigezogen, so dass hier auch die indirekten Versorgungseffekte am größten sind.

Große Freisetzungseffekte in Paradies, Wollmatingen und Petershausen-West

Dagegen hat die Altstadt einen Anteil von 16 % der gesamten Bevölkerung der Stadt, aber nur 6 % der Neubaubezieher haben vorher in der Altstadt gewohnt. Auch die kleineren Stadtteile wie Litzelstetten oder Dingelsdorf sind als Herkunftsorte unter den Neubaubeziehern unterrepräsentiert. Die indirekten Versorgungseffekte greifen in diesen Stadtteilen dem entsprechend weniger stark.

Geringere Effekte in der Altstadt, Litzelstetten oder Dingelsdorf

Zwei Drittel der in der Stadt Konstanz freigezogenen Wohnungen sind freifinanzierte Mietwohnungen. 15 % der Vorwohnungen sind Eigentumswohnungen und 7 % sind geförderte Mietwohnungen. Die restlichen 12 % verteilen sich auf sonstige Vorwohnungen wie Studentenwohnheime, Wohngemeinschaften und die Wohnung der Eltern.

Zwei Drittel der Vorwohnungen sind Mietwohnungen

Der überwiegende Teil der in Konstanz frei gewordenen Wohnungen liegt in Mehrfamilienhäusern (86 %). Dazu kommt ein Anteil von 9 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die restlichen 5 % entfallen auf sonstige Wohnformen. Der hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht in etwa dem Anteil dieses Wohnungstyps am gesamten Wohnungsbestand in Konstanz.

86 % der Vorwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Um einen Vergleich der Menge der freigezogenen Wohneinheiten und der damit freigesetzten Wohnfläche im Bestand mit dem bezogenen Wohnraum im Neubau vornehmen zu können, wurden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung modellhaft auf 100 Wohnungen im Neubau bzw. 100 m² Wohnfläche im Neubau hochgerechnet. Es wurden dabei nur Vorwohnungen berücksichtigt, die komplett freigezogen wurden, in denen also kein Haushaltsmitglied in der Bestandswohnung verblieben ist.

Wie viel Wohnraum wird beim Umzug in den Neubau im Bestand freigesetzt?

Das Ergebnis dieses Vergleichs zeigt, dass durch die Bezieher von 100 Neubauwohnungen 82 Wohnungen komplett freigezogen wurden. Davon liegen 51 Wohnungen auf dem Stadtgebiet von Konstanz.

Durch 100 Neubauwohnungen werden 82 Wohnungen im Bestand komplett frei.

Durch Mieter im Neubau werden deutlich weniger Wohnungen freigesetzt als durch Bezieher von Wohneigentum. So werden durch 100 neu gebaute Mietwohnungen lediglich 76 Wohnungen im Bestand komplett freigezogen, während Eigenheimbezieher 100 Wohnungen komplett freiziehen. Das liegt daran, dass bei Mietern der Umzug öfter mit einer Veränderung der Haushaltsstruktur einhergeht, während (Familien-)Haushalte geschlossen ins Eigenheim ziehen.

Eigentümer ziehen mehr Wohnungen komplett frei als Mieter

Zugleich ist der Freisetzungseffekt für den Wohnungsbestand im Stadtgebiet von Konstanz abhängig von Wohnungstyp im Neubau. Eigentümer haben oft auch vorher schon in Konstanz gewohnt und ziehen deshalb zu einem deutlich höheren Anteil Wohnungen in der Stadt frei als Mieter, von denen einige von außerhalb in die Stadt ziehen. Deshalb ziehen 100 Mieterhaushalte im Neubau nur 36 Bestandswohnungen in Konstanz frei, Eigenheimbezieher dagegen 73 Wohnungen.

Eigentümer ziehen mehr Wohnungen in Konstanz frei als Mieter

Bei den Flächeneffekten kehrt sich dieses Bild um. Wegen des großen Wohnflächenzuwachses, den die Eigenheimbezieher durch den Umzug in den

Eigenheimbezieher ziehen wenig Wohnfläche im Bestand frei

Neubau erleben, werden nur vergleichsweise geringe Wohnflächen im Bestand freigezogen. Für 100 m² im Neubau werden nur 69 m² im Bestand freigesetzt. Alle anderen Neubauhaushalte setzen im Bestand mindestens ebenso viel Wohnraum frei, wie sie im Neubau beziehen. Das allerdings hauptsächlich in Haushalten, die vorher außerhalb von Konstanz in größeren Wohnungen gewohnt haben. Werden nur Umzüge im Stadtgebiet betrachtet, setzen Mieter von geförderten Mietwohnungen mit 95 m² die größten Wohnflächen im Bestand frei, gefolgt von Eigentumsbeziehern mit 86 m² und Mieter in frei finanzierten Mietwohnungen mit 84 m² je 100 m² bezogener Wohnfläche im Neubau.

Insgesamt werden je 100 m² Wohnfläche im Neubau 90 m² Wohnfläche im Bestand freigezogen. Im Wohnungsbestand der Stadt Konstanz wird durch die Errichtung von 100 m² Wohnfläche im Neubau 79 m² Wohnfläche im Bestand frei. Diese Betrachtung schließt nur die erste Stufe der Sickerereffekte ein, weitere Glieder der Umzugsketten innerhalb des Wohnungsbestands, die durch den Neubau ausgelöst werden, sind hier noch nicht berücksichtigt.

100 m² Wohnfläche im Neubau schaffen 90 m² Wohnfläche im Bestand

Wohnungstyp im Neubau	Wohnungen im Neubau bezogen	Wohnungen im Bestand freigesetzt (davon in Konstanz)	Wohnfläche im Neubau bezogen	Wohnfläche im Bestand freigesetzt (davon in Konstanz)
Miete (frei)	100	76 (36)	100 m ²	106 m ² (84 m ²)
Miete (gefördert)	100	65 (57)	100 m ²	100 m ² (95 m ²)
Eigentumswohnungen	100	91 (61)	100 m ²	101 m ² (86 m ²)
Eigenheim	100	100 (73)	100 m ²	69 m ² (64 m ²)
Gesamt	100	82 (51)	100 m²	90 m² (79 m²)

Tabelle 5: Anzahl und Flächen der freigezogenen Wohnungen in Relation zum bezogenen Neubau
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubauhaushalte, eigene Berechnungen

3.2.2. Struktur der Nachfolgehaushalte

Die Struktur der Haushalte, die in die freigezogenen Bestandswohnungen nachgezogen sind, („Nachfolgehaushalte“) ist mit 43 % geprägt von einem vergleichsweise hohen Anteil an Singlehaushalten (im Neubau: 27 %). Wie im Neubau ist etwa jeder vierte Nachfolgehaushalt ein Paarhaushalt. Große Unterschiede gibt es bei den Familienhaushalten. Diese machen im Neubau 44 % der Haushalte aus, während unter den Nachfolgehaushalten nur 14 % Familien sind. Dazu kommen unter den Nachfolgehaushalten Wohngemeinschaften mit einem Anteil von 18 %, die im Neubau nur 3 % der Haushalte ausmachen.

Relativ viele Singles und WGs, wenige Familien

Haushaltstypen	Nachfolgehaushalte	Zum Vergleich: Neubaubezieher
Alleinlebende	43 %	27 %
Paare	25 %	26 %
Familien	14 %	44 %
Wohngemeinschaften	18 %	3 %

Tabelle 6: Haushaltstypen: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Nachfolge- und Neubauhaushalten

Aufgrund dieser Haushaltsstruktur mit den vielen Singlehaushalten liegt die Haushaltsgröße im Durchschnitt mit 1,8 deutlich unter der Haushaltsgröße der Neubaubezieher von 2,5 und leicht unter dem Mittelwert der Stadt Konstanz insgesamt von 1,9.

Kleine Haushalte

Das Durchschnittsalter der Nachfolgehaushalte liegt mit 34,8 Jahren deutlich unter dem Durchschnitt der Neubaubezieher mit 38,1 Jahren und weit unter dem Wert der gesamten Stadt Konstanz mit 41,6 Jahren.

Nachfolgehaushalte deutlich jünger als Neubaubezieher

Das niedrige Durchschnittsalter korreliert mit den Angaben zur vorherigen Wohnform. Fast ein Viertel (24 %) der Nachfolgehaushalte ist aus dem Elternhaus, einem Studentenwohnheim oder einer Wohngemeinschaft in die jetzige Wohnung gezogen. Im Neubau waren es 13 % der Haushalte. Aus einer Mietwohnung zogen 64 % und aus dem Eigentum 12 % der Haushalte in die Vorwohnung eines Neubauhaushalts.

Relativ viele Starterhaushalte

Das Haushaltsnettoeinkommen der Nachfolger liegt mit etwa 3.060 € etwa 22 % unter dem der Neubaubezieher von 3.730 €. Hierbei macht sich der hohe Anteil der Singles unter den Nachfolgehaushalten bemerkbar, da diese als Alleinverdiener über ein eher geringes Haushaltsnettoeinkommen verfügen.

Einkommensniveau deutlich unter Neubauhaushalten

Die Nachfolgehaushalte wohnen größtenteils in Mietwohnungen und zu einem geringeren Anteil im Eigentum. Fast neun von zehn Haushalten wohnen zur Miete.

Nachfolgehaushalte überwiegend Mieter

Haushaltsmerkmal	Nachfolgehaushalte	Zum Vergleich: Neubaubezieher
Durchschnittsalter	34,8 Jahre	38,1 Jahre
Haushaltsgröße	1,8	2,5
Haushaltsnetto- einkommen	3.060 €	3.730 €
Wohnfläche (pro Kopf)	73,1 m ² (40,6 m ²)	95,3 m ² (38,1 m ²)

Tabelle 7: Haushaltsmerkmale: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Nachfolge- und Neubauhaushalten

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung deuten darauf hin, dass es sich bei den Nachfolgehaushalten zu einem großen Teil um jüngere Menschen handelt. Die relativ großen, von den Neubaubeziehern freigezogenen Wohnungen, werden von relativ einkommensstarken Singles und Paaren bezogen, die sich (noch) nicht in der Familiengründungsphase befinden. Zudem schließen sich weniger einkommensstarke Haushalte, insbesondere Studenten, zu Wohngemeinschaften zusammen, um eine der frei gewordenen Wohnungen beziehen zu können.

*Junge Singles und Paare
sowie WGs typische
Nachfolgehaushalte*

3.2.3. Veränderung der Wohnsituation

Während die Neubauhaushalte beim Umzug zu 73 % in ihrer Struktur unverändert geblieben sind, entwickelt sich die Struktur der Nachfolgehaushalte in der Umzugsphase deutlich dynamischer. Nur gut die Hälfte (53 %) der Haushalte blieb unverändert. Knapp ein Drittel der Haushalte hat sich beim Umzug in die neue Wohnung vergrößert, und etwa jeder sechste Haushalt hat sich verkleinert. Hier kann das relativ niedrige Durchschnittsalter eine Rolle spielen, da jüngere Menschen häufiger umziehen und auch in der Wahl der Haushaltsstruktur und -größe flexibler sind. So ist diese Zielgruppe in der Lage auf das gegebene Wohnungsangebot zu reagieren und etwa in Wohngemeinschaften Wohnungen zu beziehen, die für den Einzelnen zu groß und zu teuer wären.

*Nachfolgehaushalte flexibel in
der Haushaltsstruktur*

Die durchschnittliche Wohnfläche der Nachfolgehaushalte liegt bei etwa 73 m² und damit um 23 % niedriger als die Wohnfläche der Neubauhaushalte mit über 95 m². Die Differenz zwischen der Wohnfläche von Neubau- und Nachfolgehaushalten ist bei alle Paaren und Singles etwa ähnlich hoch, während sie bei den großen (Familien-)Haushalten deutlich höher ausfällt. Bei diesem Haushaltstyp fallen die großen Wohnflächen der Eigenheime im Neubau ins Gewicht, in die vor allem Familien gezogen sind.

*Geringere Wohnfläche als
Neubauhaushalte pro
Haushalt...*

Aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen der Nachfolgehaushalte ist die Pro-Kopf-Wohnfläche dieser Personengruppe mit knapp 41 m² größer als die der Neubauhaushalte mit etwa 38 m².

...aber nicht pro Kopf

Der angespannte Wohnungsmarkt der Stadt Konstanz zeigt sich in den hohen Nettokaltmieten für die Nachfolgehaushalte. Diese liegen bei etwa 11,50 €/m². Damit liegen sie auf einem Niveau mit den Mieten im Neubau (11,40 €/m²) und deutlich höher als die Mieten, die die Neubauhaushalte in der Vorwohnung gezahlt haben (9 €/m²).

Mieten pro m² für Nachfolger auf ähnlichem Niveau wie im Neubau

Die relative Wohnkostenbelastung der Nachfolgehaushalte liegt mit 29 % auf dem gleichen Niveau wie die der Neubaubezieher. Nur 9 % der Haushalte zahlten über 40 % ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete. Die Wohnkostenbelastung wird auch von den Nachfolgehaushalten überwiegend als eher hoch bis hoch eingeschätzt. Nur etwa jeder siebte Haushalt schätzte seine Wohnkosten als eher gering ein.

Relative Wohnkostenbelastung ähnlich hoch wie im Neubau

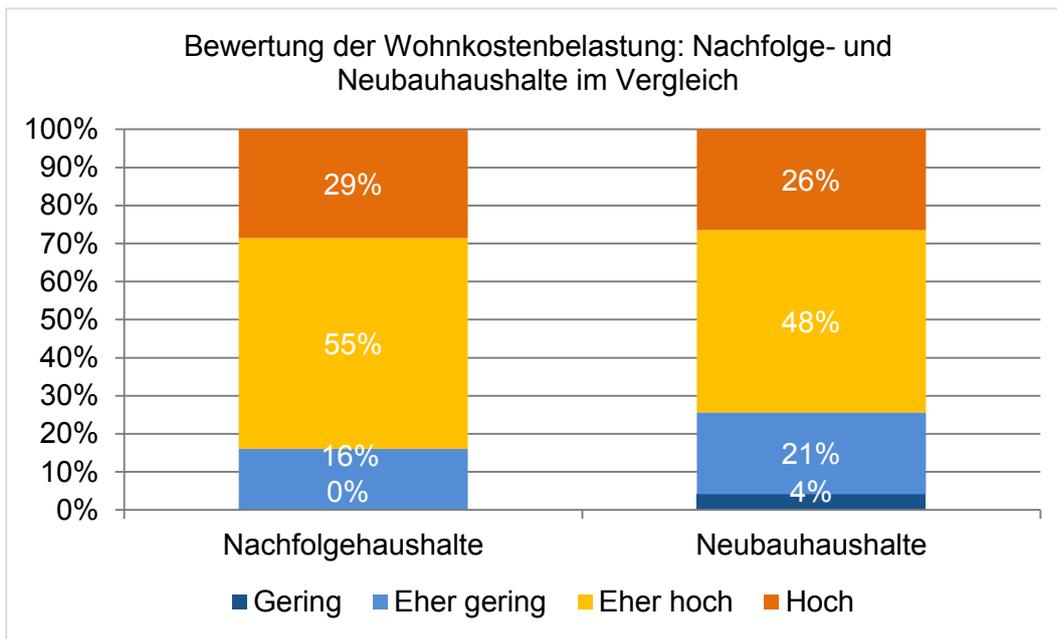


Abbildung 19: Bewertung der Wohnkosten: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich
Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher und Nachfolgehaushalte

Die Bewertung der Veränderung der gesamten Wohnsituation durch den Umzug fällt bei den Nachfolgehaushalten negativer aus als bei den Neubauhaushalten. Der Anteil der Befragten, deren Wohnsituation sich eher oder stark verschlechtert hat, liegt mit 16 % mehr als dreimal so hoch wie im Neubau (5 %). Dagegen war der Anteil der Nachfolgehaushalte, deren Wohnsituation sich durch den Umzug eher oder stark verbessert hat, mit 67 % deutlich geringer als bei den Neubaubeziehern (84 %). 16 % bewerteten die neue Wohnsituation als unverändert. Insgesamt hat sich der Umzug für den weit überwiegenden Teil der Nachfolgehaushalte positiv bemerkbar gemacht.

Deutliche Verbesserung der Wohnsituation

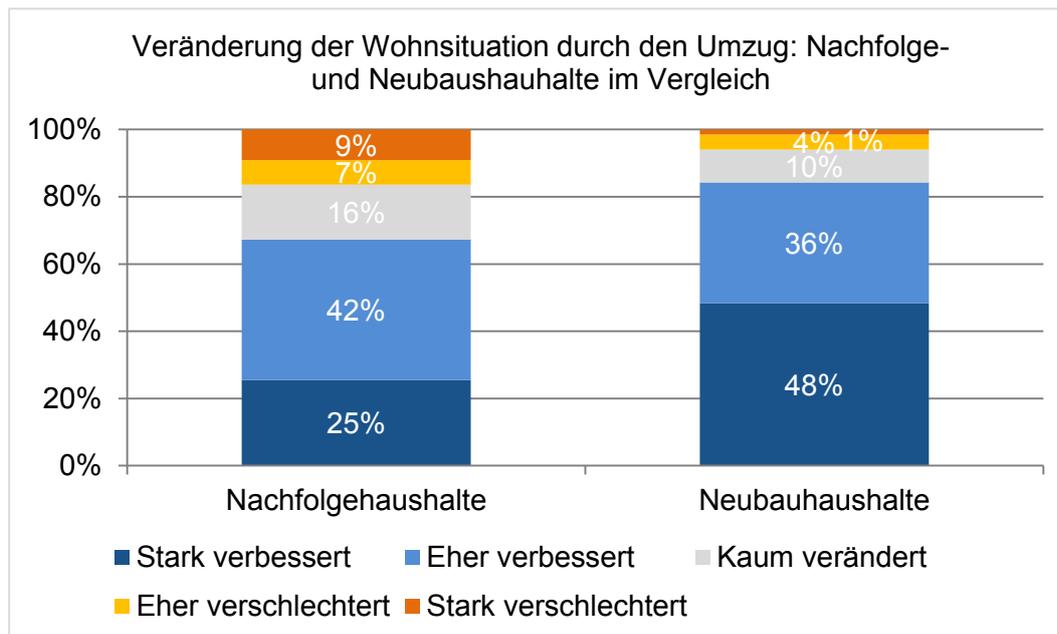


Abbildung 20: Bewertung der Veränderung der Wohnsituation durch den Umzug: Nachfolge- und Neubauhaushalte im Vergleich

Quelle: Ergebnis Haushaltsbefragung Neubaubezieher und Nachfolgehaushalte

Die Nachfolgehaushalte ziehen ihrerseits Wohnungen frei. Zwei Drittel der Haushalte haben zumindest eine Wohnung freigezogen. Damit ziehen die Nachfolgehaushalte anteilig deutlich weniger Wohnungen komplett frei als die Neubaubezieher. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der Nachfolgehaushalte aus Zimmern in Wohngemeinschaften oder Studentenheimen auszieht. Diese Zimmer stehen damit in der Regel auch wieder anderen Singlehaushalten zur Verfügung.

67 % der Nachfolgehaushalte ziehen eine komplette Wohnung frei

Die freigezogenen Wohnungen liegen zu 60 % in der Stadt Konstanz. Diese räumliche Verteilung ähnelt der der Vorwohnungen der Neubauhaushalte. Werden nur solche Haushalte berücksichtigt, die auch vorher schon auf dem freien Wohnungsmarkt in Konstanz gewohnt haben, haben die Nachfolgehaushalte Wohnungen mit einer Fläche von etwa 75 m² freigezogen.

60 % der Vorwohnungen liegen in Konstanz

Insgesamt werden durch die Nachfolgehaushalte weniger und kleinere Wohnungen komplett freigezogen als durch die Neubaubezieher. Versorgungseffekte für Geringverdiener ergeben sich in diesem Teil der Umzugskette zunächst nur über Auszüge aus Wohngemeinschaften, wodurch zumindest für flexible junge Singlehaushalte (v. a. Studenten), Wohnraum frei wird. Inwieweit sich die Wohnungsgrößen und Haushaltsstrukturen in folgenden Teilen der Umzugsketten entwickeln, kann in dieser Studie nicht untersucht werden.

Freisetzungseffekt schwächer als bei Neubauhaushalten

Allein in den ersten beiden Gliedern der durch den Neubau ausgelösten Umzugsketten, die in dieser Studie untersucht werden konnten, kamen auf 100 neu gebaute Wohnungen etwa 100 komplett freigezogene Wohnungen auf dem Stadtgebiet von Konstanz. Hinzu kommen 25 freigewordene Zimmer in

Positiver Gesamteffekt durch Neubau

Wohngemeinschaften und Studentenwohnheimen, die den Wohnungsmarkt ebenfalls entlasten. Durch den Neubau von 100 Wohnungen konnten 125 Haushalte ihre Wohnsituation in Konstanz verändern. Bereits durch die ersten beiden Umzugswellen wurde also im Bestand Wohnraum für mehr Haushalte freigesetzt als im Neubau geschaffen wurde. Selbst wenn sich der Freisetzungseffekt je nachfolgender Umzugsstufe weiter abschwächen sollte, verstärkt sich durch jede hinzukommende Umzugsstufe der positive Gesamteffekt.

4. Zusammenfassung

Direkte Versorgungseffekte

Besonders zwei Haushaltstypen profitieren von den direkten Versorgungseffekten des Neubaus. Die einen sind Familien mit Kindern, die im Neubau, insbesondere in Form von Eigenheimen, ein ihren Bedarfen entsprechendes Wohnungsangebot vorfinden. Die anderen sind Paarhaushalte. In dieser Zielgruppe finden sich sowohl jüngere Paare in der Familiengründungsphase als auch ältere Paare nach der Familienphase. Während die jüngeren Paare, ähnlich wie Familien, zur Wohnflächenvergrößerung umziehen, suchen ältere Paare eher kleine, barrierearme Eigentumswohnungen. Singlehaushalte sind im Neubau deutlich unterrepräsentiert.

Familien und Paare profitieren vom Neubau

Da nur ein geringer Anteil des Wohnungsneubaus öffentlich gefördert ist und sowohl die Kauf- als auch die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt in den letzten Jahren in Konstanz ein sehr hohes Niveau erreicht haben, sind Wohnungen im Neubau vor allem für gutverdienende Haushalte erschwinglich.

Wohnungsangebot im Neubau für Gutverdiener

Über 60 % der Neubauhaushalte haben auch vorher schon in Konstanz gewohnt. Fast 90 % dieser Haushalte haben mit dem Umzug zumindest eine Bestandswohnung dort freigezogen. Insbesondere Geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime wurden zu großen Teilen von Haushalten aus Konstanz bezogen. Im frei finanzierten Mietwohnraum wurden dagegen etwa die Hälfte der Wohnungen von Auswärtigen bezogen.

60 % der Neubaubezieher kommen aus Konstanz

Für Eigentumsbezieher war die Eigentumsbildung der wichtigste Impuls für den Umzug, während bei Mietern die Nähe zur Arbeit oder Ausbildung in den meisten Fällen den Anstoß zum Umzug gegeben hat. Auch die Suche nach einer größeren oder kleineren Wohnung, meist ausgelöst durch den Eintritt in oder den Austritt aus der Familienphase, sind wichtige Umzugsgründe.

Eigentumsbildung wichtiger Umzugsfaktor

Wohl auch aufgrund des knappen Wohnungsangebots im Umland haben knapp drei Viertel der Neubaubezieher nur in der Stadt Konstanz nach einer Wohnung gesucht. Während eine längere Wohnungssuche von über einem Jahr bei Eigentümern nicht ungewöhnlich ist, könnte die längere Suchdauer bei Beziehern von geförderten Mietwohnungen auf einen Angebotsengpass hindeuten.

Umland für Neubaubezieher kaum attraktiv

Die relative Wohnkostenbelastung, also die Nettowohnkosten im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen, liegt für die meisten Haushalte im Neubau auf einem erschwinglichen Niveau. Die Wohnkostenbelastung wird von vielen Haushalten dennoch als hoch bewertet. Das kann auf die durch den Umzug stark gestiegenen Wohnkosten zurückzuführen sein. Wegen der im gesamten Stadtgebiet deutlich angestiegenen Immobilienpreise wären jedoch auch bei einem Umzug in eine andere Bestandswohnung die Wohnkosten der Haushalte deutlich angestiegen.

Wohnkostenbelastung für das Gros der Neubaubezieher tragbar

Für die Mehrheit der Neubaubezieher zahlen sich die höheren Wohnkosten durch eine Verbesserung der Wohnsituation im Zuge des Wohnungswechsels aus. Das gilt insbesondere für Familien in Eigenheimen, die im Neubau von einer deutlich größeren Wohnfläche profitieren.

Deutliche Verbesserung der Wohnsituation im Neubau

Indirekte Versorgungseffekte

Durch die Umzüge in den Neubau wird der Wohnungsbestand entlastet. Für 100 m² Wohnraum, die im Neubau entstanden sind, sind knapp 80 m² Wohnraum im Bestand in der Stadt Konstanz freigezogen worden. Dieser Wohnraum wurde von Haushalten bezogen, deren Struktur von der der Neubauhaushalte abweicht.

Wohnungsneubau entlastet Bestand

Diese Haushalte sind mit knapp 35 Jahren jünger und mit 1,8 Personen kleiner als die Neubauhaushalte. Besonders der Anteil der Singlehaushalte ist deutlich größer. Große Wohnungen werden durch Wohngemeinschaften oder zahlungskräftigen Singles und Paaren belegt, Familien sind dagegen unter den Nachfolgehaushalten kaum vertreten. Das Haushaltsnettoeinkommen liegt mit gut 3.000 € unter dem Niveau der Neubaubezieher.

Nachfolgehaushalte sind jünger und kleiner als Neubaubezieher

Die befragten Nachfolgehaushalte müssen eine ähnlich hohe Miete aufbringen wie die Neubauhaushalte (etwa 11,50 bzw. 11,40 €/m²). Der Grund dafür dürfte insbesondere an den zentraleren und teureren Lagen der Nachfolgewohnungen liegen. Die in Mietpreisbremse hatte kaum Einfluss auf Untersuchungsergebnisse, da der größte Teil des Untersuchungszeitraum vor der Einführung in 2015 lag, so dass die Anspannung des Wohnungsmarktes sich voll auf die Mieten der Nachfolgehaushalte niedergeschlagen hat. Die Wohnkostenbelastung ist dennoch für die meisten Haushalte tragbar. Zudem steigt auch bei ihnen die Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit dem Umzug deutlich an, die höheren Wohnkosten zahlen sich also für die Haushalte aus.

Weiterhin hohes Mietniveau im Bestand

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass durch den bisherigen Wohnungsneubau Umzugsketten innerhalb der Stadt angestoßen wurden. Diese bringen für den bestehenden Wohnungsmarkt der Stadt Konstanz indirekt positive Effekte mit sich.

Umzugsketten in der Stadt angestoßen

Anhang

FRAGEBOGEN

Haushaltsbefragung Konstanz 2016

Neubauwohnungen

Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt

Frage 26 Wie zufrieden sind Sie mit ...

... Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Unzufrieden
... Ihrem direkten Wohnumfeld?				
... dem Wohnquartier, in dem Sie wohnen?				
... dem Wohnort Konstanz allgemein?				

Bitte beantworten Sie uns nachfolgend noch einige Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt, damit wir Ihre Angaben besser einordnen können.

Frage 27 Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? Anzahl Personen:

Frage 28 Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

<input type="checkbox"/> Alleinlebend	<input type="checkbox"/> Alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar ohne Kinder
<input type="checkbox"/> Paar mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar/Alleinerziehend mit ausschließlich volljährigen Kindern im Haushalt	<input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft

Frage 29 Wie alt sind die Personen in Ihrem Haushalt?

Person 1: <input type="text"/>	Person 2: <input type="text"/>	Person 3: <input type="text"/>	Person 4: <input type="text"/>	Person 5: <input type="text"/>	Person 6: <input type="text"/>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Frage 30 Hat sich die Zusammensetzung des Haushalts durch den Umzug verändert?

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein (Wenn „Nein“ fahren Sie bitte direkt mit Frage 33 fort.)
-----------------------------	--

Frage 31 Wie viele Personen lebten vorher in Ihrem Haushalt? Anzahl Personen:

Frage 32 Welche Wohnform traf auf Ihren Haushalt vor dem Umzug zu?

<input type="checkbox"/> Alleinlebend	<input type="checkbox"/> Alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar ohne Kinder
<input type="checkbox"/> Paar mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar/Alleinerziehend mit ausschließlich volljährigen Kindern im Haushalt	<input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft

Frage 33 Wenn Sie im Monat alle Netto-Einkünfte* Ihres gesamten Haushalts in Euro zusammenrechnen (inkl. Kindergeld, Wohngeld u.a.), wie hoch ist Ihr Haushaltseinkommen dann in etwa?

*Netto-Einkünfte = nach Abzug der Steuern

<input type="checkbox"/> Unter 500 €	<input type="checkbox"/> 500 bis unter 1.000 €	<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.500 €
<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 2.000 €	<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.500 €	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 3.000 €
<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 €	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 €	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 4.500 €
<input type="checkbox"/> 4.500 bis unter 5.000 €	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 5.500 €	<input type="checkbox"/> 5.500 bis unter 6.000 €
<input type="checkbox"/> 6.000 bis unter 7.000 €	<input type="checkbox"/> 7.000 bis unter 8.000 €	<input type="checkbox"/> mehr als 8.000 €

Um Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz näher zu untersuchen, möchte die Stadt Konstanz auch gern den Haushalt, der in Ihre vorherige Wohnung gezogen ist, zu seinem vorherigen Wohnort und seinen Zukunftsplänen befragen.

Wir bitten Sie daher, uns abschließend noch Ihre Adresse vor Ihrem Umzug mitzuteilen.

Straße, Hausnummer:

Postleitzahl/Ort:

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Wenn in Ihrem Haushalt / Wohnung mehrere Personen angeschrieben wurden, senden Sie bitte nur einen ausgefüllten Fragebogen zurück.

Bitte beantworten Sie uns einige Fragen zu Ihrer derzeitigen Wohnsituation.

Frage 1 Wie wohnen Sie?

<input type="checkbox"/> Zur Miete in einer freifinanzierten Wohnung	<input type="checkbox"/> Zur Miete in einer öffentlich geförderten Wohnung
<input type="checkbox"/> Im Eigentum	<input type="checkbox"/> In einem privaten Studentenwohnheim
<input type="checkbox"/> In einem öffentlichen Studentenwohnheim (Vermieter = Studentenwerk)	

Frage 2 In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?

<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Freistehendes Zweifamilienhaus
<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Reihenhäuserhaus	<input type="checkbox"/> Reihemittelhaus
<input type="checkbox"/> Sonstiges		

Frage 3 Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?

Ist ein ausgebautes Dach-/Penthausgeschoss vorhanden? Ja Nein

Frage 4 Wie viele Wohnungen befinden sich im Gebäude?

Frage 5a Welche Ausstattungsmerkmale treffen auf Ihr Bad zu?

<input type="checkbox"/> Badewanne und Dusche	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer
<input type="checkbox"/> Zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/> Zweite Toilette
<input type="checkbox"/> Zweites Waschbecken im Badezimmer	

Frage 5b Welche Ausstattungsmerkmale treffen auf Ihre Wohnung zu?

<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Geräumige Einbauschränke (außerhalb der Küche)
<input type="checkbox"/> Galerie/Wintergarten	<input type="checkbox"/> Balkon oder Loggia mit mind. 8 m² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Nur für Hausbewohner zugänglicher Müllstandort
<input type="checkbox"/> Garten mit ausschließlicher Nutzung durch die Hausparteien	<input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung (Wohnung erstreckt sich mindestens über zwei Etagen)
<input type="checkbox"/> Heizung mit Brennwerttechnik	<input type="checkbox"/> Passiv/Niedrigenergiehaus (mind. KfW 60)
<input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußboden (Parkett, Kork, Naturstein oder Vinylboden)	

Frage 6 In welchem Stadtteil befindet sich Ihre Wohnung/Ihr Haus?

<input type="checkbox"/> 010 Altstadt	<input type="checkbox"/> 110 Litzelstetten
<input type="checkbox"/> 020 Paradies	<input type="checkbox"/> 120 Dingseldorf
<input type="checkbox"/> 030 Petershausen-West	<input type="checkbox"/> 130 Deitingen
<input type="checkbox"/> 035 Petershausen-Ost	<input type="checkbox"/> 140 Wallhausen
<input type="checkbox"/> 040 Königsbau	
<input type="checkbox"/> 050 Allmannsdorf	
<input type="checkbox"/> 060 Straad	
<input type="checkbox"/> 070 Fürstenberg	
<input type="checkbox"/> 080 Wollmatingen	
<input type="checkbox"/> 090 Industriegebiet	
<input type="checkbox"/> 100 Egg	



Frage 18	Weiche Aussage trifft zu? Meine Wohnsituation hat sich durch den Umzug...	...stark verschlechtert	...eher verschlechtert	...kaum verändert	...eher verbessert	...stark verbessert
Frage 19	Wo haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung gesucht?	Nur in der Stadt Konstanz <input type="checkbox"/> In Konstanz und im näheren Umkreis der Stadt <input type="checkbox"/>				
Frage 20	Warum haben Sie sich letztlich für Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus entschieden? (Mehrere Kreuze möglich!)	Preis bzw. Preis-Leistungs-Verhältnis <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten oder Freunden <input type="checkbox"/> Wohnungsausstattung (modern, neuwertig) <input type="checkbox"/> Ansprechende Wohnumgebung/schönes Wohnumfeld <input type="checkbox"/> Wohnungszuschnitt <input type="checkbox"/> Gute Verkehrsanbindung (ÖPNV/PKW) <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz <input type="checkbox"/> Angebote im Bereich Kinderbetreuung/Schulen <input type="checkbox"/> Gutes infrastrukturelles Angebot (Einkaufen, Gastronomie) <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="checkbox"/>				
Frage 21	Wie lange haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus gesucht, bis Sie sich entschieden haben?	Weniger als drei Monate <input type="checkbox"/> Vier bis sechs Monate <input type="checkbox"/> Sieben bis zwölf Monate <input type="checkbox"/> Länger als ein Jahr <input type="checkbox"/>				
Frage 22	Konnten Sie Ihre Vorstellungen bei der Wohnungssuche - was den (Miet-) Preis, die Lage, die Ausstattung etc. betrifft - alles in allem mit der Wahl Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem Haus realisieren?	Ja, absolut in allen Punkten (bitte weiter mit Frage 24) <input type="checkbox"/> Nein, ich/wir habe/n gewisse Zugeständnisse bzw. Abstriche gemacht <input type="checkbox"/>				
Frage 23	Wo haben Sie Zugeständnisse bzw. Abstriche gemacht? (Mehrere Kreuze möglich)	Höherer Miet- bzw. Kaufpreis <input type="checkbox"/> Miete statt Eigentum <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung statt eigenes Haus <input type="checkbox"/> Lage weniger attraktiv <input type="checkbox"/> Reihenhauseinzelhaus statt freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Lage weniger zentral/weniger gut angebunden <input type="checkbox"/> Größe der Wohnung/des Hauses <input type="checkbox"/> Ausstattung (niedrigerer Standard) <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="checkbox"/>				

Wenn Sie Besitzer eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung sind, bitten wir Sie nachfolgend um einige Angaben.
Mieter fahren bitte direkt mit Frage 26 fort.

Frage 24 Bitte nennen Sie uns die Größenordnung Ihres Erwerbs (Kaufpreis ohne Nebenkosten Grunderwerbssteuer, Notar, etc.):

Unter 200.000	<input type="checkbox"/>	200.000 Euro bis 250.000 Euro	<input type="checkbox"/>
250.000 Euro bis 300.000 Euro	<input type="checkbox"/>	300.000 Euro bis 350.000 Euro	<input type="checkbox"/>
350.000 Euro bis 400.000 Euro	<input type="checkbox"/>	400.000 Euro bis 450.000 Euro	<input type="checkbox"/>
450.000 Euro bis 500.000 Euro	<input type="checkbox"/>	500.000 Euro bis 550.000 Euro	<input type="checkbox"/>
550.000 Euro bis 600.000 Euro	<input type="checkbox"/>	Mehr als 600.000 Euro	<input type="checkbox"/>

Frage 25 Entspricht der Kaufpreis in etwa Ihrer Vorstellung, bevor Sie sich auf die Suche nach Ihrem Haus/Ihrer Wohnung gemacht haben?

Ja

Nein, der Preis war etwas höher (höchstens 15 % höher)

Nein, der Preis war deutlich höher (15 bis 30 % höher)

Nein, der Preis war sehr viel höher (mehr als 30 % höher)

Frage 7	Wie groß ist Ihre Wohnung/Ihr Haus?	Wohnfläche: <input type="text"/> m ²	Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): <input type="text"/>
Frage 8	Wie hoch sind die monatlichen Wohnkosten?	Netto-Kaltmiete bzw. Kreditbelastung: <input type="text"/> €	Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll etc.): <input type="text"/> €
Frage 9	Wie lange leben Sie schon in Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem Haus?	Angabe Monate: <input type="text"/>	

Bitte erläutern Sie uns die Gründe Ihres Umzugs und der Entscheidung für Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus.

Frage 10 Welche Gründe gab es für Ihren Umzug? (Mehrere Kreuze möglich)

Unzufriedenheit mit der Wohnung <input type="checkbox"/>	Erwerb eines/r Eigenheims/Eigentumswohnung <input type="checkbox"/>
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld <input type="checkbox"/>	Haushalt wird kleiner (z.B. Auszug der Kinder) <input type="checkbox"/>
Wohnung ist zu klein <input type="checkbox"/>	Haushalt wird größer (z.B. Familiengründung) <input type="checkbox"/>
Wohnung ist zu groß <input type="checkbox"/>	Wohnung langfristig nicht altengerecht <input type="checkbox"/>
Wohnung ist zu teuer <input type="checkbox"/>	Pflege der Eltern <input type="checkbox"/>
Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz <input type="checkbox"/>	Sonstiges: <input type="checkbox"/>

Frage 11 Welchen Stellenwert hatte die Wahl einer Wohnung in einem Neubau für Sie?

Ich/wir habe/n bevorzugt nach einem Neubaubjekt gesucht

Ein den Vorstellungen entsprechendes Angebot gab es nur im Neubau (v.a. Ausstattung/Zuschnitt)

Es kamen sowohl Neubau- als auch Bestandsobjekte in Betracht

Sonstiges:

Frage 12 Wo haben Sie gelebt, bevor Sie Ihre aktuelle Wohnung bezogen haben?

In Konstanz Stadtteilnummer (s. Frage 6) : In der Schweiz

In Deutschland, Postleitzahl: Im sonstigen Ausland

Frage 13 Wie haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt?

Zur Miete in einer freifinanzierten Wohnung Zur Miete in einer öffentlich geförderten Wohnung

Im Eigentum Bei den Eltern

Studentenwohnheim Wohngemeinschaft

Frage 14 In welchem Gebäudetyp haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt?

Mehrfamilienhaus Freistehendes Einfamilienhaus Freistehendes Zweifamilienhaus

Doppelhaushälfte Reihenhauseinzelhaus Reihemittelhaus

Sonstiges

Frage 15 Wie groß war Ihre Wohnung/Ihr Haus, bevor Sie umgezogen sind?

Wohnfläche: m²

Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum):

Frage 16 Wie hoch waren die monatlichen Wohnkosten, bevor Sie umgezogen sind?

Netto-Kaltmiete bzw. Kreditbelastung: €

Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll etc.): €

Frage 17 Wie bewerten Sie die derzeitige Wohnkostenbelastung (Miete bzw. Finanzierungskosten inkl. Betriebs- und Nebenkosten) für Ihren Haushalt?

Gering Eher gering Eher hoch Hoch

Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt

Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation					
Frage 23	Wie zufrieden sind Sie mit ...	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Unzufrieden
	... Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	... Ihrem direkten Wohnumfeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	... dem Wohnquartier, in dem Sie wohnen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	... dem Wohnort Konstanz allgemein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bitte beantworten Sie uns nachfolgend noch einige Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt, damit wir Ihre Angaben besser einordnen können.					
Frage 24	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?	Anzahl Personen:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frage 25	Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?	<input type="checkbox"/> Alleinlebend	<input type="checkbox"/> Alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar ohne Kinder	<input type="checkbox"/> Paar mit minder-jährigem/n Kind/ern
		<input type="checkbox"/> Paar/Alleinerziehend mit ausschließlich volljährigen Kindern im Haushalt	<input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft		
Frage 26	Wie alt sind die Personen in Ihrem Haushalt?	Person 1: <input type="checkbox"/>	Person 2: <input type="checkbox"/>	Person 3: <input type="checkbox"/>	Person 4: <input type="checkbox"/>
		Person 5: <input type="checkbox"/>	Person 6: <input type="checkbox"/>		
Frage 27	Hat sich die Zusammensetzung des Haushalts durch den Umzug verändert?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein (Wenn „Nein“ fahren Sie bitte direkt mit Frage 30 fort.)		
Frage 28	Wie viele Personen lebten vorher in Ihrem Haushalt?	Anzahl Personen:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frage 29	Welche Wohnform traf auf Ihren Haushalt vor dem Umzug zu?	<input type="checkbox"/> Alleinlebend	<input type="checkbox"/> Alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern	<input type="checkbox"/> Paar ohne Kinder	<input type="checkbox"/> Paar mit minder-jährigem/n Kind/ern
		<input type="checkbox"/> Paar/Alleinerziehend mit ausschließlich volljährigen Kindern im Haushalt	<input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft		
Frage 30	Wenn Sie alle Netto-Einkünfte* Ihres gesamten Haushalts in Euro zusammenrechnen (inkl. Kindergeld, Wohngeld u.a.), wie hoch ist Ihr Haushaltseinkommen dann in etwa?				
	*Netto-Einkünfte = nach Abzug der Steuern	Unter 500 €	1.500 bis unter 2.000 €	3.000 bis unter 3.500 €	
		500 bis unter 1.000 €	2.000 bis unter 2.500 €	3.500 bis unter 4.000 €	
		1.000 bis unter 1.500 €	2.500 bis unter 3.000 €	4.000 bis unter 4.500 €	
		4.500 bis unter 5.000 €	5.000 bis unter 5.500 €	5.500 bis unter 6.000 €	
		6.000 bis unter 7.000 €	7.000 bis unter 8.000 €	mehr als 8.000 €	

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Wenn in Ihrem Haushalt / Wohnung mehrere Personen angeschrieben wurden, senden Sie bitte nur einen ausgefüllten Fragebogen zurück.

Bitte beantworten Sie uns einige Fragen zu Ihrer derzeitigen Wohnsituation.

Frage 1	Wie wohnen Sie?	<input type="checkbox"/> Zur Miete in einer freifinanzierten Wohnung	<input type="checkbox"/> Zur Miete in einer öffentlich geförderten Wohnung
		<input type="checkbox"/> Im Eigentum	<input type="checkbox"/> In einem privaten Studentenwohnheim
		<input type="checkbox"/> In einem öffentlich geförderten Studentenwohnheim	
Frage 2	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus
		<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Reihenhäuserhaus
		<input type="checkbox"/> Sonstiges	<input type="checkbox"/> Freistehendes Zweifamilienhaus
			<input type="checkbox"/> Reihenhäuserhaus
Frage 3	Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ist ein ausgebautes Dach-/Penthausgeschoss vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Frage 4	Wie viele Wohnungen befinden sich im Gebäude?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frage 5a	Welche Ausstattungsmerkmale treffen auf Ihr Bad zu?	<input type="checkbox"/> Badewanne und Dusche	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer
		<input type="checkbox"/> Zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/> Zweite Toilette
		<input type="checkbox"/> Zweites Waschbecken im Badezimmer	<input type="checkbox"/> Kein Fenster oder Ventilator/Lüftung
		<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung durch Kleinboiler	<input type="checkbox"/> Fußboden nicht gefliest
		<input type="checkbox"/> Keine Wandkachelung vorhanden	
Frage 5b	Welche Ausstattungsmerkmale treffen auf Ihre Wohnung zu?	<input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußboden (Parkett, Kork, Naturstein oder Vinylboden)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Raum der nur über einen anderen Raum zu erreichen ist (getragenes Zimmer)
		<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Geräumige Einbauschränke (außerhalb der Küche)
		<input type="checkbox"/> Galerie/Wintergarten	<input type="checkbox"/> Balkon oder Loggia mit mind. 8 m² Grundfläche
		<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Nur für Hausbewohner zugänglicher Müllstandort
		<input type="checkbox"/> Garten mit abschließlicher Nutzung durch die Hausparteien	<input type="checkbox"/> Maisonette-Wohnung (Wohnung erstreckt sich mindestens über zwei Etagen)
		<input type="checkbox"/> Heizung mit Brenntechnik	<input type="checkbox"/> Passiv/Niedrigenergiehaus (mind. KfW 60)
		<input type="checkbox"/> Mindestens ein Wohnraum ohne Heizung	<input type="checkbox"/> Überwiegend Einzelöfen (Kohle-, Gasbefeuerung)
		<input type="checkbox"/> Keine Heizung	<input type="checkbox"/> Überwiegend Elektrospeicheröfen
		<input type="checkbox"/> Keine Rollläden oder Fensterläden	<input type="checkbox"/> Kein Kabel-/Gemeinschaftsanschluss
		<input type="checkbox"/> Keine zeitgemäße Elektroinstallation	<input type="checkbox"/> Kein Keller-/Speicheranteil

Frage 6 In welchem Stadtteil befindet sich Ihre Wohnung/Ihr Haus?

010 Altstadt 110 Litzelstetten
 020 Paradies 120 Dingelsdorf
 030 Petershausen-West 130 Dettingen
 035 Petershausen-Ost 140 Wallhausen
 040 Königsbau
 050 Allmannsdorf
 060 Staad
 070 Fürstenberg
 080 Wollmatingen
 090 Industriegebiet
 100 Egg



Stadt Konstanz
 Stadtteile

Frage 7 Wie groß ist Ihre Wohnung/Ihr Haus?
 Wohnfläche: m² Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum):

Frage 8 Wie hoch sind die monatlichen Wohnkosten?
 Netto-Kaltmiete bzw. Kreditbelastung: €
 Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll etc.): €

Frage 9 Wie lange leben Sie schon in Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem Haus?
 Angabe Monate:

Bitte erläutern Sie uns die Gründe Ihres Umzugs und der Entscheidung für Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus.

Frage 10 Welche Gründe gab es für Ihren Umzug?

Unzufriedenheit mit der Wohnung Erwerb eines/r Eigenheims/Eigentumswohnung
 Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld Haushalt wird kleiner (z.B. Auszug der Kinder)
 Wohnung ist zu klein Haushalt wird größer (z.B. Familiengründung)
 Wohnung ist zu groß Wohnung langfristig nicht altengerecht
 Wohnung ist zu teuer Pflege der Eltern
 Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz Sonstiges:

Frage 11 Wo haben Sie gelebt, bevor Sie Ihre aktuelle Wohnung bezogen haben?

In Konstanz In der Schweiz
 In Deutschland, Postleitzahl: Im sonstigen Ausland

Frage 12 Wie haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt?

Zur Miete in einer freifinanzierten Wohnung Zur Miete in einer öffentlich geförderten Wohnung
 Im Eigentum Bei den Eltern
 Studentenwohnheim Wohngemeinschaft

Frage 13 In welchem Gebäudetyp haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt?

Mehrfamilienhaus Freistehendes Einfamilienhaus Freistehendes Zweifamilienhaus
 Doppelhaushälfte Reihenhäuser Reihemittelhaus
 Sonstiges:

Frage 14 Wie groß war Ihre Wohnung/Ihr Haus, bevor Sie umgezogen sind?
 Wohnfläche: m² Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum):

Frage 15 Wie hoch waren die monatlichen Wohnkosten, bevor Sie umgezogen sind?
 Netto-Kaltmiete bzw. Kreditbelastung: €
 Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll etc.): €

Frage 16 Wie bewerten Sie die derzeitige Wohnkostenbelastung (Miete bzw. Finanzierungskosten inkl. Betriebs- und Nebenkosten) für Ihren Haushalt?
 Gering Eher gering Eher hoch Hoch

Frage 17 Welche Aussage trifft zu? Meine Wohnsituation hat sich durch den Umzug...
 ...stark verschlechtert ...eher verschlechtert ...kaum verändert ...eher verbessert ...stark verbessert

Frage 18 Wo haben Sie nach Ihrer neuen Wohnung gesucht?
 Nur in der Stadt Konstanz In Konstanz und im näheren Umkreis der Stadt

Frage 19 Warum haben Sie sich letztlich für Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus entschieden? (Mehrere Kreuze möglich)

Preis bzw. Preis-Leistungs-Verhältnis Nähe zu Verwandten oder Freunden
 Wohnungsausstattung (modern, neuwertig) Ansprechende Wohnumgebung/schönes Wohnumfeld
 Wohnungszuschnitt Gute Verkehrsanbindung (ÖPNV/PKW)
 Nähe zum Arbeitsplatz Angebote im Bereich Kinderbetreuung/Schulen
 Gutes infrastrukturelles Angebot (Einkaufen, Gastronomie) Sonstiges:

Frage 20 Wie lange haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus gesucht, bis Sie sich entschieden haben?
 Weniger als drei Monate Vier bis sechs Monate
 Sieben bis zwölf Monate Länger als ein Jahr

Frage 21 Konnten Sie Ihre Vorstellungen bei der Wohnungssuche - was den (Miet-) Preis, die Lage, die Ausstattung etc. betrifft - alles in allem mit der Wahl Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem Haus realisieren?
 Ja, absolut in allen Punkten (bitte weiter mit Frage 23)
 Nein, ich/wir habe/n gewisse Zugeständnisse bzw. Abstriche gemacht

Frage 22 Wo haben Sie Zugeständnisse bzw. Abstriche gemacht? (Mehrere Kreuze möglich)

Höherer Miet- bzw. Kaufpreis Miete statt Eigentum
 Eigentumswohnung statt eigenes Haus Lage weniger attraktiv
 Reihenhäuser/Zweifamilienhaus statt freistehendes Einfamilienhaus Lage weniger zentral/weniger gut angebunden
 Größe der Wohnung/des Hauses Ausstattung (niedrigerer Standard)
 Sonstiges:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de

Quelle Titelbild:
piet@pixelio.de