



IW-Gutachten

Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?

Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung
Christian Oberst / Michael Voigtländer

Auftraggeber: Deutsche Reihenhäuser AG
Köln, 28.02.2021

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Hintergrund	5
2 Methodik und Daten	6
2.1 Methodischer Ansatz Auswahlexperiment (Allgemein)	6
2.2 Auswahlexperimente zur Wohnungswahl in der Fachliteratur	8
2.3 Design und Framing des Auswahlexperiments zur Wohnstandortentscheidung	11
2.4 Bayesian hierarchical modelling als empirische Schätzmethode und die Interpretation der wesentlichen Kennzahlen	17
2.5 Stichprobenerhebungsstruktur	19
3 Auswertung und Ergebnisse	25
3.1 Ergebnisse des Auswahlexperiments für alle Teilnehmer	25
3.2 Anforderungen an die Größe und den Typus der Wohnungen nach bestimmten Gruppen	36
3.3 Akzeptanz von Wohnkostenbelastungen nach verschiedenen Gruppen	41
3.4 Wünsche nach Lagen nach verschiedenen Gruppen	42
4 Schlussfolgerungen	45
Literatur	47
Abstract	50
Tabellenverzeichnis	51
Abbildungsverzeichnis	52

1 Hintergrund

Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass wieder mehr private Haushalte die Großstädte verlassen und ins Umland ziehen. Schon seit 2014 ist der Binnenwanderungssaldo der deutschen Haushalte in den Großstädten negativ, mit steigender Differenz (Henger/Oberst, 2019). Allerdings stellt sich die Frage, ob die Verlagerung des Wohnstandorts dem fehlenden Angebot in den Großstädten und damit auch stark steigenden Preisen folgt oder ob es tatsächlich einen Wunsch nach weniger zentralen Orten, aber dafür größeren Wohnungen gibt. Die vorliegende Studie versucht, auf Basis der Ergebnisse einer Befragung mit Auswahlexperiment zu Wohnwünschen Antworten zu geben.

Grundsätzlich werden die meisten Haushalte größere Wohnungen kleineren gegenüber bevorzugen, genauso wie sie bessere ÖPNV-Verbindungen gegenüber schlechteren präferieren. Die Befragung zu einzelnen Merkmalen einer Wohnung ist daher nicht zielführend. Deshalb wurde in dieser Analyse mit 1.000 Befragten ein Auswahlexperiment durchgeführt. Dabei wurden den Befragten jeweils zwei Wohnoptionen zur Auswahl gestellt, bei der sie sich für eine Option entscheiden mussten. Die Wohnoptionen wurden durch insgesamt neun Merkmale beschrieben, unter anderem den Objekttyp, die Kosten und die Lage. Aus den Auswahlentscheidungen können dann die Präferenzen für die einzelnen Merkmale und Ausprägungen in Relation zu den anderen Merkmalen erfasst werden. Außerdem können die Ergebnisse nach verschiedenen Gruppen differenziert werden. Durch die Abbildung von Abwägungsentscheidungen können belastbare Aussagen zu den Wohn- und Standortwünschen der Bevölkerung gewonnen werden.

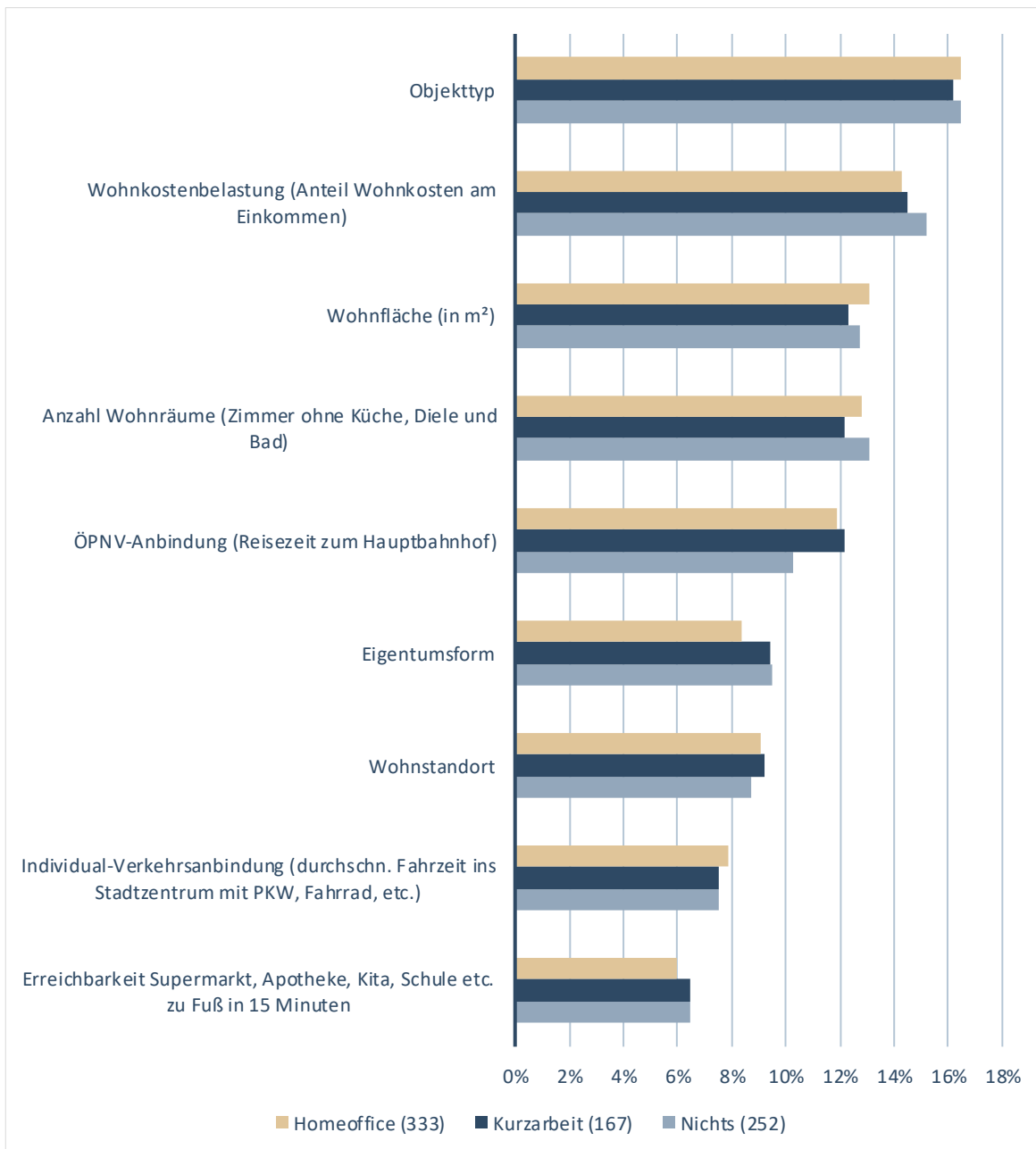
In der Gesamtheit zeigen die Ergebnisse, dass es in der Bevölkerung einen stark ausgeprägten Wunsch nach Einfamilienhäusern gibt, während die Wohnlage differenziert beurteilt wird. Längst nicht jeder Haushalt hat eine Präferenz für das zentrumsnahe Wohnen, vielmehr gibt es eine ausgeprägte Präferenz zum Wohnen im Vorort und am Stadtrand. Darüber hinaus zeigt sich unter anderem, dass auch Wohnkostenbelastungen von mehr als 30 Prozent von vielen Haushalten akzeptiert werden.

Die Befragung fand während des zweiten Corona-Lockdowns im Dezember 2020 statt. Ein Einfluss dieser speziellen Situation ist damit nicht auszuschließen, auch wenn Wohnpräferenzen sicherlich längerfristigen Motiven folgen. Allerdings ist wahrscheinlich, dass die Corona-Pandemie die Entscheidungen der Menschen über das Ende der Pandemie hinaus beeinflussen wird. Insofern legen die Ergebnisse nahe, dass es in Zukunft zu einer Verlagerung der Nachfrage kommen könnte.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Im anschließenden Kapitel wird die Methodik detailliert vorgestellt, ehe dann in Kapitel 3 die Ergebnisse sowohl für alle Teilnehmer als auch für einzelne Gruppen diskutiert werden. In Kapitel 4 werden aus den gewonnenen Erkenntnissen die Schlussfolgerungen abgeleitet.

Tabelle 2-1: Ausgewählte Eigenschaften im Auswahlexperiment

Merkmale/Eigenschaften (9)	Ausprägungen (29)
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Einkommen)	<ul style="list-style-type: none"> • 20 % • 30 % • 40 % • 50 %
Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrumsnah (innenstadtnaher Stadtbezirk) • Vorort (städtischer Außenbezirk) • angrenzende Umlandgemeinde
ÖPNV-Anbindung (Reisezeit zum Hauptbahnhof)	<ul style="list-style-type: none"> • unter 20 Minuten • 20 bis unter 40 Minuten • 40 bis unter 60 Minuten • 60 bis unter 90 Minuten
Individual-Verkehr-(IV)-Anbindung (durchschnittliche Fahrzeit ins Stadtzentrum mit Pkw, Fahrrad etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • unter 20 Minuten • 20 bis unter 40 Minuten • 40 bis unter 60 Minuten
Erreichbarkeit Supermarkt, Apotheke, Kita, Schule etc. zu Fuß in 15 Minuten	<ul style="list-style-type: none"> • Ja • Nein
Objekttyp	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus (freistehend) • Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus • Reihenhaushaus • Wohnung im Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen) • Wohnung im Mehrfamilienhaus (11 oder mehr Wohnungen)
Anzahl Wohnräume (Zimmer ohne Küche, Diele und Bad)	<ul style="list-style-type: none"> • 2 • 3 • 4 • 5
Wohnfläche (in m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • 50 bis 75 • 75 bis 90 • 90 bis 120 • 120 bis 160
Eigentumsform	<ul style="list-style-type: none"> • zum Kauf (Eigentum) • zur Miete
Ausschluss von Ausprägungskombinationen	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Wohnstandort: Zentrumsnah und ÖPNV-Verkehrsanbindung 60 bis unter 90 Minuten ❖ Wohnstandort: Zentrumsnah und IV-Verkehrsanbindung 40 bis 60 Minuten

Abbildung 3-2: Merkmal-Wichtigkeit nach Corona-Betroffenheit des Haushalts


Quelle: IW

Aufschlussreicher als der Vergleich der gesamten Merkmal-Wichtigkeit dürften die Ergebnisse für die jeweiligen Ausprägungen sein. Wie in Kapitel 2.4 beschrieben, gibt es drei Kennzahlen, um die Ergebnisse der Wichtigkeit der jeweiligen Merkmalsausprägungen zu beziffern. Zu beachten ist, dass die Auswahlentscheidung immer sowohl von der Ausprägung der ausgewählten Wohnoption als auch der nicht gewählten Alternative abhängig ist. Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die Präferenzstruktur je Merkmal geben. Dazu werden in Tabelle 3-1 die drei Kennzahlen Präferenzanteil (A), relativer Nützlichkeitswert (rN) und durchschnittlicher Nützlichkeitswert (dN) für alle 29 Merkmalsausprägungen aufgelistet. In Abbildung 3-3 werden die

beiden Nützlichkeitskennzahlen für die Merkmalsausprägungen grafisch verglichen. In den folgenden Abschnitten werden der Übersichtlichkeit halber lediglich die durchschnittlichen Nützlichkeitswerte dargestellt. Um die Ergebnisse und die Bedeutung der Kennzahlen zu verdeutlichen, werden anschließend verschiedene besonders relevante Wohnoptionen simulativ miteinander verglichen.

In Kapitel 2.4 wurden die Bewertungsansätze für die Merkmale wie folgt beschrieben:

- **Präferenzanteil** ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Ausprägung einer anderen innerhalb des Merkmals vorgezogen wird. Ein Vergleich von Präferenzen für Ausprägungen verschiedener Merkmale ist jedoch in der Regel nicht möglich, da der Präferenzanteil unter anderem von der Anzahl der Ausprägungen je Merkmal abhängt.
- **Relative Nützlichkeitswerte** zeigen, welche Merkmalsausprägungen die Wahl für eine Wohnoption besonders positiv oder negativ beeinflussen. In der Summe je Merkmal ergibt sich ein Wert von null.
- **durchschnittliche Nützlichkeitswert** basiert auf der direkten Durchschnittsberechnung der teilnehmerindividuellen Nützlichkeiten der Ausprägungen und ist letztlich eine normalisierte Ansicht der relativen Nützlichkeitswerte. Auch diese Werte ergeben in der Summe je Merkmal einen Wert von null.
- **Bei allen Kennzahlen gilt: je höher der Wert, desto größer die Präferenz für die Eigenschaft.** Zu beachten ist jedoch, dass die Kennzahlen nicht linear in Bezug zueinander und in Bezug auf die Auswahlwahrscheinlichkeit interpretierbar sind.

Tabelle 3-1: Ergebnisübersicht Auswahlexperiment alle Teilnehmer

<u>Merkmal</u> (Ausprägungen)	PA	rN	dN		<u>Merkmal</u> (Ausprägungen)	PA	rN	dN
<u>Objekttyp</u>					<u>Wohnstandort</u>			
EFH	33	7,3	4,4		Zentrumsnah (...)	39	-3,5	-0,4
DHH/ZFH	16	6,1	3,7		Vorort (städtischer Außenbezirk)	32	5,4	0,6
Reihenhaus	25	1,2	0,7		angrenzende Umlandgemeinde	29	-2,0	-0,2
MFH (bis 10 Whg)	13	-5,7	-3,5					
MFH (11 & mehr Whg)	13	-8,8	-5,4					
					<u>ÖPNV Anbindung</u>			
<u>Wohnfläche</u>					unter 20 Minuten	35	5,4	2,6
50 bis 75	29	-7,8	-2,0		20 bis unter 40 Minuten	28	2,6	1,3
75 bis 90	29	3,2	0,8		40 bis unter 60 Minuten	19	-1,9	-0,9
90 bis 120	26	5,2	1,3		60 bis unter 90 Minuten	18	-6,1	-3,0
120 bis 160	16	-0,6	-0,2					
					<u>IV Anbindung (Pkw, Rad, ...)</u>			
<u>Anzahl Wohnräume:</u>					unter 20 Minuten	44	3,5	2,1
2	32	-7,9	-3,7		20 bis unter 40 Minuten	30	0,8	0,5
3	28	-0,9	-0,4		40 bis unter 60 Minuten	27	-4,3	-2,6
4	22	3,9	1,8					
5	17	4,9	2,3		<u>Fußläufige Erreichbarkeit</u>			
					fußläufige Erreichbarkeit*	64	3,2	3,0
<u>Wohnkostenbelastung</u>					nein	36	-3,2	-3,0
20%	43	6,3	6,3					
30%	26	2,9	3,0		<u>Eigentumsform</u>			
40%	16	-0,7	-0,7		zum Kauf (Eigentum)	53	4,4	0,7
50%	15	-8,5	-8,6		zur Miete*	47	-4,4	-0,7
<u>Simulierte Wohnoptionen</u>								
Am stärksten gewünscht	347	46	23		Beispielhaftes Reihenhaus	303	11	7
Am wenigsten gewünscht	256	-55	-29		EFH und Kauf, ansonsten wie mittlere Präferenzoption	301	13	7
Mittlere Präferenz (mit *)	287	-2	2					

Hinweis: PA = Präferenzanteil, rN = relativer Nützlichkeitswert, dN durchschnittlicher Nützlichkeitswert. Die Addition für die Werte für die zu simulierenden Wohnoptionen dient lediglich der Veranschaulichung.

Abbildung 3-3: Relative und durchschnittliche Nützlichkeitswerte der Merkmalsausprägungen

