

---

# Akzeptanz städtischer Neubauwohnungen – Eine Analyse zu Wandermotiven in Bonn

Kurzfassung der Diplomarbeit – Oktober 2005

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn  
Geographisches Institut

**Andrea Jonas**

---



## MOTIVATION

Zunehmend verlieren die Städte ihre wichtigste Ressource – ihre Einwohner (Heitkamp, 2002: 9<sup>1</sup>). Dieser, durch Wanderungsbewegungen und demographische Entwicklungen ausgelöste Einwohnerverlust, führt zu einer Initiierung kommunaler Maßnahmen. Eine besonders häufig eingesetzte und als wirkungsvoll angesehene Strategie ist die Errichtung neuer Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser. Das hohe Interesse an Wanderungsbewegungen resultiert aus der, im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, leichteren Beeinflussbarkeit.

Informationen über die Nachfrager von städtischen Neubauwohnungen und deren Motive der Standortwahl gewinnen daher an Einfluss. Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Diplomarbeit alle im Jahr 2004 fertig gestellten Neubauwohnungen<sup>2</sup> im Stadtgebiet von Bonn untersucht.

Mit der Analyse der Stadt Bonn wird ein prosperierender Raum betrachtet, für den auch zukünftig mit einem Bevölkerungswachstum (3,3 Prozent) gerechnet wird (LDS NRW, Prognosezeitraum 2002 bis 2020). Im Zuge des demographischen Wandels ist jedoch auch in der Region Bonn mit einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

Die hohe Bedeutung von Wanderungsbewegungen für die Stadtentwicklung erfordert

genaue Informationen über Struktur, Motivation und Standortwahl der Wanderer. Mit Hilfe der Diplomarbeit soll überprüft werden, wer den neuen Wohnraum nutzt und ob dieser in gewünschtem Maße akzeptiert wird. Als übergeordnetes Ziel wird angestrebt, Hilfestellungen für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnraum und Aussagen für eine zielgruppenorientierte Stadtentwicklungspolitik liefern zu können. Nur durch ein nachfragegerechtes Angebot kann das Instrument der Schaffung neuen Wohnraums auch wirkungsvoll eine Abwanderung der Bevölkerung verhindern.

## METHODE

Die empirische Analyse der Wandermotive sowie der Akzeptanz der Bonner Neubauwohnungen setzt sich aus drei Bereichen zusammen: Zum einen werden amtliche Daten zur demographischen Struktur und zur Herkunft aller Bewohner (N=1.142) sowie zur Struktur der 2004 fertig gestellten Neubauten ausgewertet. Zum anderen erfolgen die Erfassung der Motive und die Bewertung der Wohnsituation über eine quantitative face-to-face-Befragung von 242 Haushalten. Um aussagekräftige Rückschlüsse auf die Wohnstandortwahl und die Akzeptanz der angebotenen Wohnungen ziehen zu können, wurden die Befragten in Abhängigkeit zu ihrer Stellung im Lebenszyklus in sieben Nachfragergruppen eingeteilt. Eine vollständige Beurteilung der Akzeptanz erfordert die Untersuchung von Nachfragern und Anbietern, weshalb zu drei ausgewählten Neubauprojekten des Jahres 2004 Experteninterviews mit Vertretern aus Stadtplanung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geführt wurden.

---

<sup>1</sup> Heitkamp, T. (2002): Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderung im interkommunalen Vergleich. In: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 1, S. 9-14.

<sup>2</sup> 303 Gebäude mit 509 Wohneinheiten, ausgenommen waren lediglich Altenwohnheime sowie Sozialwohnungen.

## ERGEBNISSE

Die Auswertung statistischer Daten sowie die Durchführung der quantitativen Befragung bestätigen das erwartete Bild: Durch den hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern (60 Prozent der Wohneinheiten) stellen Familien die Hauptnachfragergruppe (zwei Drittel der befragten Haushalte) der 2004 fertig gestellten Neubauten dar. Die befragten Bewohner stammen dabei zu 74 Prozent aus dem Bonner Stadtgebiet. Es handelt sich somit vorwiegend um innerstädtische Wanderungen.

Ob die Neubauwohnungen ausschlaggebend für den Verbleib der Befragten in Bonn gewesen sind, kann anhand der vorliegenden Untersuchung nur annähernd beantwortet werden. Nur ein geringer Anteil der Befragten beschränkt die Suche nach Wohnraum auf Neubauwohnungen (33 Prozent), die Mehrzahl schloss auch Bestandswohnungen mit in die Suche ein. Weitaus wichtiger war den meisten Befragten (75 Prozent) ein Wohnstandort in Bonn. Der lange Suchzeitraum vieler Haushalte verdeutlicht zudem, dass der Standort Bonn und darin einzelne Ortsteile für eine Vielzahl der Befragten einen elementaren Grund der Standortwahl darstellt, weniger ein Einzug in einen Neubau. Ein Standort im Umland wäre daher für die meisten Haushalte nicht in Frage gekommen.

Die Motive des Fortzuges liegen bedingt durch den hohen Anteil innerstädtischer Umzüge mehrheitlich in wohnungsbezogenen und persönlichen Gründen (insbesondere die Bildung von Wohneigentum, eine zu klein gewordene Wohnung und die Vergrößerung des Haushaltes wurden als Motive genannt). Deutlicher als beim Fortzug werden bei der Wahl des neuen Wohnstandortes Motivkopplungen deutlich: Von besonderer Bedeutung für die Wahl des Wohnstandortes sind neben den wohnungsbezogenen Kriterien wie Größe und Ausstattung insbesondere die Kosten der

Wohnung. Die Unterteilung der Befragten in Nachfragergruppen konnte auch hinsichtlich der Motivstruktur deutliche Unterschiede zwischen den Gruppen aufzeigen.

Sowohl Bewohner als auch Anbieter berichten von einer hohen Akzeptanz der Neubauten. Trotz weitgehend positiver Bewertungen erfüllen sich für weniger als die Hälfte der Befragten alle Wohnwünsche (Maximizing). Die übrigen Haushalte konnten mit der Wohnraumwahl ihre Bedürfnisse befriedigen (Satisficing). Das erworbene Haus wird jedoch immer seltener als endgültiger Wohnstandort angesehen, da für 40 Prozent der befragten Haushalte ein weiterer Umzug möglich ist. Der Erwerb einer Immobilie findet verstärkt für eine Phase im Lebenszyklus statt, das „Haus auf Lebenszeit“ besitzt eine sich abschwächende Bedeutung.

Die Anbieter von städtischen Neubauwohnungen führen die hohe Akzeptanz insbesondere auf das relativ geringe Angebot an Neubauwohnungen bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage zurück. Änderungen in Bebauungsplänen, lange Vermarktungszeiträume und Kostensenkungen deuten jedoch darauf hin, dass nicht von einer uneingeschränkten Akzeptanz der städtischen Neubauwohnungen gesprochen werden kann.

Aus den gewonnenen Ergebnissen konnten zwölf Handlungsempfehlungen für künftiges kommunales Handeln abgeleitet werden. Diese umfassen u. a. Maßnahmen zur Differenzierung des Neubauangebotes nach Nachfragergruppen, zu einer höheren Flexibilität im Erwerb und Wiederverkauf von Immobilien oder zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen.

