

Wohnen in Deutschland: Wo sind die Menschen am zufriedensten?

infas 360 stellt bundesweite „Wohnzufriedenheitsstudie“ vor

Die Mehrheit der Deutschen ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Regional betrachtet gibt es allerdings teilweise ganz gravierende Unterschiede. Dies geht aus der aktuellen "Wohnzufriedenheitsstudie" von infas 360 hervor.

Die Studie

Mehr als 10.000 Internet-Nutzer wurden im Rahmen des CASA Monitor, einer jedes Quartal durchgeführten Haushaltsbefragung von infas 360, online interviewt. Im innovativen „Smart Research“-Verfahren wurden zahlreiche weitere bereits vorhandene Informationen zum Wohnumfeld angereichert, was die Fragen konkretisiert, die Aussagen objektiviert und deutlich mehr Erkenntnisse ermöglicht. Das Umfrage-Ergebnis wurde dann per „Zwillingssuche“ flächendeckend auf ganz Deutschland übertragen. Das Ergebnis ist eine aussagestarke deutschlandweite Karte der Wohnzufriedenheit.

Wohlfühlfaktoren

Die Teilnehmer der Wohnzufriedenheitsstudie von infas 360 wurden gefragt, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnung, dem Wohngebäude, der Nachbarschaft, der Infrastruktur und dem Erscheinungsbild ihres Wohngebiets sind – fünf Faktoren, die einen großen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben. Dabei stellt sich die Nachbarschaft – also die Menschen, die im direkten Umfeld leben – insgesamt als ein wichtiger Faktor für die Wohnzufriedenheit heraus. Die Faktoren der Wohnzufriedenheit erfahren aber je nach Lebensphase durch unterschiedliche Wohnansprüche eine andere Gewichtung: Junge Familie haben zwar andere Ansprüche an ihre Wohnung als Senioren. Beide Gruppen eint jedoch die erhöhte Bedeutung der Infrastrukturausstattung des Wohnumfelds und der Nachbarschaft für ihre Wohnzufriedenheit. Junge Singles und Paare fokussieren ihre Wohnzufriedenheit verstärkt auf die Infrastruktur und messen der Wohnung deutlich weniger Relevanz bei.

Hochzufrieden im Süden

Auch wenn sich die Mehrheit der Deutschen in ihren eigenen vier Wänden und dem Wohnumfeld grundsätzlich wohlfühlt: Regional sind deutliche Unterschiede in punkto Wohnzufriedenheit erkennbar. Die südlichen Bundesländer stechen mit sehr hoher Zufriedenheit deutlich heraus, allen voran die Landkreise in Baden-Württemberg und Bayern. Allerdings herrscht dort ein deutliches Stadt-Land-Gefälle: In den kreisfreien Städten wie Stuttgart und Augsburg sind die Menschen weniger zufrieden als ihre Nachbarn in den oft ländlich geprägten Landkreisen. In den Landkreisen Starnberg und München ist die Wohnzufriedenheit dagegen bundesweit betrachtet am höchsten.

Tief im Westen

Im Westen Deutschlands sticht besonders das Ruhrgebiet negativ heraus: hier ist die Wohnzufriedenheit am geringsten und hier finden sich zugleich zwei Städte, die im Gesamtranking bei den niedrigsten Zufriedenheitswerten liegen: Gelsenkirchen und Herne.

Beliebtes Hessen

Besonders beliebt hingegen stellt sich auch das Bundesland Hessen dar. Hier lebt es sich in den Landkreisen insgesamt sehr zufrieden: der Hochtaunus-Kreis rangiert nach dem Landkreis Starnberg und dem Landkreis München bundesweit an Position drei. Die Ausreißer in negativer Hinsicht bilden in Hessen die Städte Kassel und Offenbach.

Meer, Ruhe, Urlaub, Norden

Der Norden punktet vor allem durch seine Urlaubsregionen: hier fühlen sich offenbar nicht nur die Touristen wohl, sondern auch die Einheimischen. Ähnlich wie im Süden zählen hier die Großstädte zu den Verlierern. Sie sind im Vergleich zu ihrem Umland nicht so attraktiv zum Wohnen.

Unzufrieden im Osten

Die neuen Bundesländer weisen ein deutlich niedrigeres Wohnzufriedenheitsniveau aus als der Bundesdurchschnitt. Immerhin werden die Großstädte hier eindeutig als lebenswerter empfunden als das Umland. Am höchsten ist im Osten die Wohnzufriedenheit noch in Potsdam, Berlin und in Brandenburg an der Havel.

Unterschiedliche Zufriedenheit in Umland und Ballungszentren

Eine Erklärung für das teilweise sehr deutliche Stadt-Land-Gefälle vor allem in den alten Bundesländern ist in Teilen der angespannte Wohnungsmarkt in prosperierenden Städten und Regionen. Da die Nachfrage dort das Angebot übersteigt, können Wohnentscheidungen häufig nur mit Kompromissen eingegangen werden, die sich wiederum negativ auf die Wohnzufriedenheit auswirken. Wunsch und Wirklichkeit des Wohnens liegen mitunter weit auseinander, v. a. im Fall von Haushalten mit niedrigen oder mittleren Einkommen, deren Wohnungswahl angesichts von steigenden Mietpreisen zunehmend limitiert ist.

Im Osten ist die Tendenz bei insgesamt niedrigeren Zufriedenheitswerten interessanterweise umgekehrt. Die regionale Zufriedenheit in den Städten ist dort deutlich größer als in den Land-

regionen. Das ist vermutlich zu erklären mit den erhöhten Anstrengungen von Politik, Stadtplanern und Bauwirtschaft nach der Wende, zuerst einmal die Ballungszentren attraktiver zu machen. In den meisten Städten wurde erheblich investiert, Innenstädte wurden saniert, neue, moderne und repräsentative Wohneinheiten entstanden.

Die gesamte Studie erhalten Sie bei www.infas360.de.

Objektiver. Aussagekräftiger. Besser: Smart Research

Das Besondere an der infas 360-Studie ist das innovative „Smart Research“-Verfahren. Den Auftakt bildete eine intensive All Data Research-Phase. An deren Ergebnissen wurden die Fragestellungen ausgerichtet. So wurden nur tatsächlich relevante, aus dem Secondary Research nicht beantwortbare Fragen gestellt. Die Ergebnisse der Befragung selbst wurden anschließend von infas 360 geocodiert und mit allen verfügbaren relevanten mikrogeographischen Merkmalen angereichert, u. a. mit der Sozialstruktur, der Bebauungsstruktur, der Infrastruktur und weiteren Qualitätsmerkmalen. Darauf aufbauend konnte erstmalig eine flächendeckende Regionalkarte Deutschlands zur Wohnzufriedenheit in allen Kreisen und kreisfreien Städten berechnet werden. Dabei kamen die innovativen Small-Area-Methoden (SAM) zum Einsatz, die eine zuverlässige Berechnung für feinträumige Ebenen auch bei geringen Fallzahlen ermöglichen. So lässt sich die Wohnzufriedenheit selbst auf so kleinräumige Ebenen wie etwa die Siedlungsblöcke übertragen. Die Wohnzufriedenheitsstudie ist also ein unersetzliches und seriöses Arbeitsinstrument für die Immobilienwirtschaft – und sie belegt die hohe Kompetenz von infas 360 auch in dieser Branche.

Für Ihre Fragen stehe ich gerne zur Verfügung:

Dr. Jette Kellerhoff

Market Research

Real Estate & Urban Development

infas 360 GmbH, Ollenhauerstraße 1, 53113 Bonn

Telefon +49 (0)228/74887-375

Fax +49 (0)228/74887-399

E-Mail j.kellerhoff@infas360.de