

Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



Kölner Statistische Nachrichten 2/2012

Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten

- Untersuchung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen -



Inhaltsübersicht	Seite
Wichtigste Ergebnisse	3
1. Einleitung	4
2. Heutige und zukünftige Bedeutung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser	6
3. Nachfrager der freiwerdenden Einfamilienhäuser	10
4. Woher kommen die Nachfrager?	11
5. Veränderungen in den Einfamilienhausgebieten	14
5.1 Veränderungen der Bewohnerstruktur	14
5.2 Veränderung der Eigentümeranteile	15
5.3 Veränderungen der Bausubstanz durch den Bestandswechsel	15
5.4 Änderungen in der Wahrnehmung der Wohnumgebung	16
6. Schlussfolgerungen	17
Anhang	19

Titelbild:

Ältere Einfamilienhausgebiete in

- Dellbrück, Siedlung Mielenforst,
- Neubrück, Konrad-Adenauer-Siedlung
- Esch
- Widdersdorf, Alt - Widdersdorf
- Lindweiler
- Weiß

Wichtigste Ergebnisse

- Im Rahmen der Leistungen zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist das Büro Quaestio, Bonn unter anderem damit beauftragt worden, den Umfang und die Folgen des Generationenwechsels in Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln zu untersuchen. Dabei wurde auch eine Befragung in sechs älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten als Pilotstudie durchgeführt, die für diese Gebiete Erkenntnisse über die Nachfrage nach freierwerdenden Bestandsobjekten ermöglichen.
- In dem Gutachten wird prognostiziert, dass bis 2030 der Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich zunehmen wird. Werden in 2010 knapp 400 und 2014 rund 550 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr durch Sterbefälle dem Markt zur Verfügung stehen, wird sich diese Zahl im Jahr 2029 nach der Prognose der statistischen Lebenserwartung der in Ein- und Zweifamilienhäusern lebenden Personen auf rund 950 stark erhöhen.
- Insgesamt wird geschätzt, dass im Zeitraum 2010 bis 2029 rund 14 500 Ein- und Zweifamilienhäuser durch einen Generationenwechsel frei werden.
- Es wird prognostiziert, dass sich das große Angebot an frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt erst mittelfristig, und zwar etwa ab 2020 auf den Immobilienmarkt spürbar auswirken wird.
- In die Untersuchungsgebiete der Befragung ziehen nicht nur junge Familien zu, sondern auch Familien mit älteren Kindern und ältere Personen. Die neu zugezogenen Haushalte haben vielfach gezielt ein Bestandsobjekt am Stadtrand gesucht oder wären bei nicht vorhandenem Angebot in Kölner Nachbargemeinden gezogen.
- In den neu bezogenen Häusern werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich auch positiv auf das äußere Erscheinungsbild der Siedlungen auswirken.
- Im Rahmen eines kleinräumigen Monitorings sollte der weitere Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten beobachtet werden.

1. Einleitung

Zurzeit wird vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik das Stadtentwicklungskonzept Wohnen erarbeitet. Neben der Abschätzung von Zielzahlen für die Neubauleistung werden auch die Folgen des demografischen Wandels für den Wohnungsbestand untersucht. Der Blick auf den Wohnungsbestand ist schon deshalb erforderlich, weil die Neubauleistung, die in der Vergangenheit durchschnittlich jährlich bei rund 2 800 Wohnungen lag, Wohnraum für etwa 7 500 Personen – bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 Personen - bereitstellen konnte. Gleichzeitig ziehen aber im langjährigen Durchschnitt zwischen 80 000 und 90 000 Einwohner in Köln um. Bezogen auf die Bevölkerung Kölns zieht damit jede zwölfte Kölnerin und jeder Kölner im Jahr um. Der Neubau kann somit nur die Nachfrage von acht bis neun Prozent der in Köln Umziehenden am Kölner Wohnungsmarkt decken. Eine weitere Nachfrage gibt es durch die nach Köln Zuziehenden: Im langjährigen Durchschnitt ziehen jährlich rund 54 000 Personen nach Köln. Von allen Personen, die in Köln eine Wohnung beziehen, ziehen somit nur rund fünf Prozent in die Neubauwohnungen ein. 95 Prozent der um- und zuziehenden Personen beziehen eine freierwerbende Bestandswohnung von Personen, die in Köln eine Wohnung nutzen oder aus Köln fortziehen (jährlich durchschnittlich rund 53 000 Personen).

Neben der Neubauleistung und den Fortzügen stehen aufgrund der Alterung der Bevölkerung¹ und daraus resultierend durch altersbedingte Sterbefälle Wohnungen dem Markt zur Verfügung. Im Verlauf des demographischen Wandels wird dieser Effekt an Bedeutung gewinnen. Bereits mit der Veröffentlichung „Wohnungsbau in Köln – Welche Rolle spielt der Generationenwechsel im Bestand“² hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den sechziger und siebziger Jahren davon auszugehen ist, dass in deutlich erhöhtem Umfang Bestandsobjekte durch diesen Generationenwechsel von Erben bezogen oder auf den Markt gebracht werden. Damit wird dieser Effekt am Wohnungsmarkt eine relevante Größe, bei dem vor allem folgende Fragen zu untersuchen sind:

1. Wie groß ist dieser quantitative Effekt bereits heute und welchen Umfang wird er im weiter fortschreitenden demographischen Wandel annehmen?
2. Wie sehen die hierdurch ausgelösten Prozesse und Wohnungsmarkteffekte in Köln aus? Werden die Wohnungen am Markt angenommen? Kommen sie als Eigentumsobjekte auf den Markt, welcher Anteil wird vermietet?
3. Welche Käufer- bzw. Mieterschichten bevorzugen diese Objekte?
4. Werden Modernisierungen, etwa zu Verbesserung der Energieeffizienz und andere bestandsverbessernde Maßnahmen durchgeführt?
5. Ändert sich hierdurch der Charakter der Wohngebiete, in denen der Generationenwechsel zu beobachten ist?

¹ Die demografisch bedingte Verkleinerung von Haushalten und das schrittweise, mit dem Auszug beziehungsweise dem Versterben von Haushaltsmitgliedern zu beobachtende Auseinanderklaffen von Wohnungsgröße und Belegung, dem sogenannten „Remanenzeffekt“, bleibt in dieser Untersuchung ausgeklammert.

² Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Kölner Pegel 3/ 2010
(http://kp1ua090/imperia/md/content/themen/zahlen_statistik/pegel/pegel_wohnungsbau2009.pdf)

Um die Wirkung dieses Bestandsangebotes auf die Wohnungsmarktentwicklung abzuschätzen, wurde das Büro Quaestio, Bonn, das mit Leistungen zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen betraut worden ist, beauftragt, die Auswirkungen des bereits eingesetzten und künftigen Generationenwechsels in Eigenheimen zu untersuchen. Die Ergebnisse werden mit diesem Bericht dargestellt.

Die vom Gutachter gewählte Methodik ist im Anhang detailliert dargestellt. Hierbei erfolgte

- eine Berechnung und Prognose für Ein- und Zweifamilienhäuser, die durch Sterbefälle freiwerden,
- eine schriftliche Befragung von in den letzten Jahren zugezogenen Haushalten in sechs älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten Kölns (der Fragebogen ist im Anhang beigefügt).

Die für diese Pilotuntersuchung ausgesuchten Gebiete liegen in

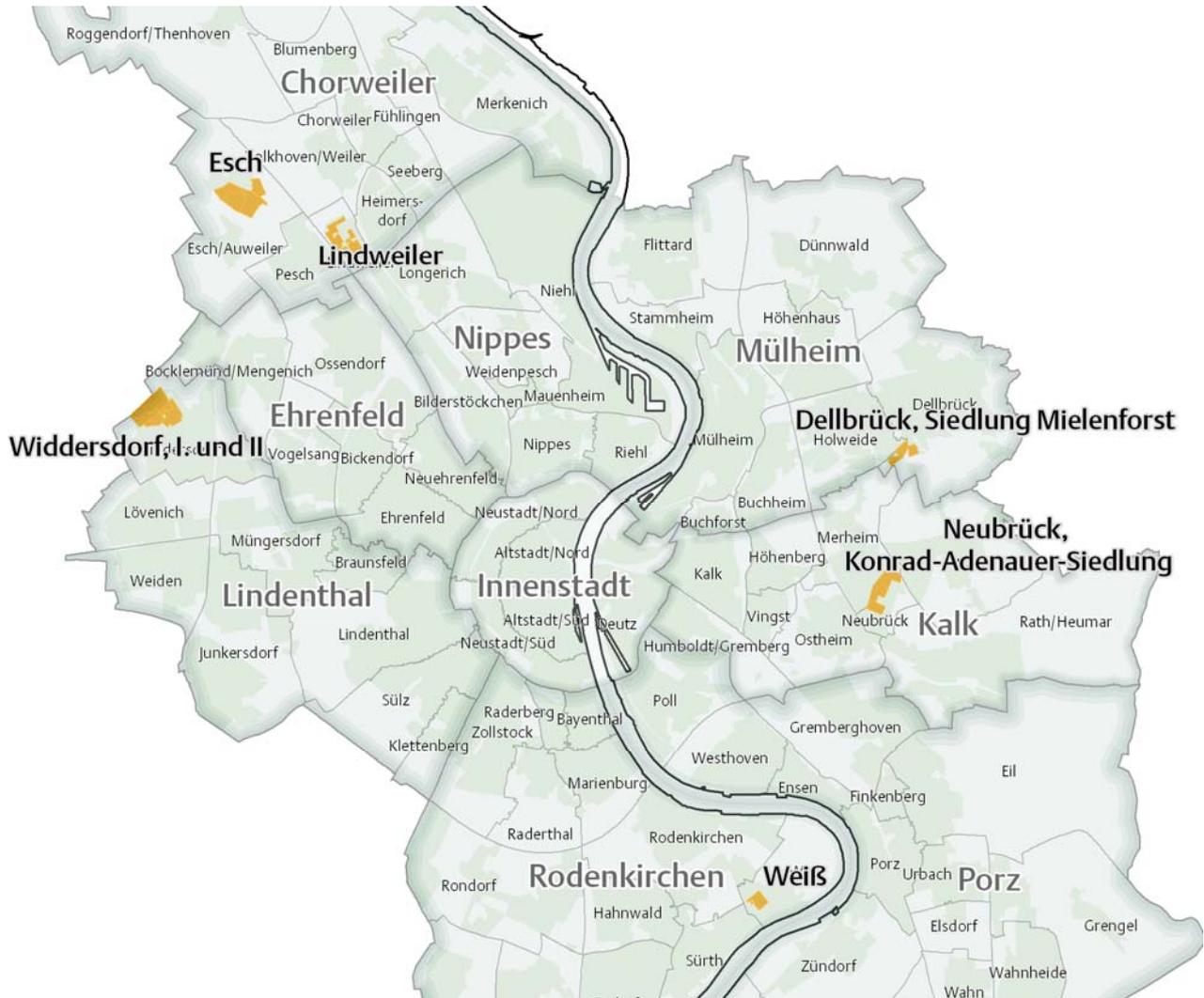
- Dellbrück, Siedlung Mielenforst,
- Neubrück, Konrad-Adenauer-Siedlung
- Lindweiler
- Weiß
- Esch
- Widdersdorf, Alt-Widdersdorf.

Die Lage der Untersuchungsgebiete im Stadtgebiet ist in Karte 1 dargestellt. Die Gebiete, die dem Stadtrand von Köln zuzuordnen sind, wurden ausgewählt, da dort größere zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiete in den sechziger und siebziger Jahren entstanden sind, bei denen wegen ihres Alters ein verstärkter Generationenwechsel im Gange sein müsste. Weiterhin sollten sowohl im links- und rheinischen Stadtgebiet Gebiete vertreten sein.

Für die Untersuchung konnte der Gutachter unter anderem folgende Daten nutzen:

- den Anteil von Bestandsverkäufen an der Veräußerung von Eigenheimen in Köln nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln,
- den Adresdatenbestand im Raumbezugssystem (RBS) der Abteilung Statistik und Informationsmanagement mit Zuordnung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen,
- eine Auswertung der Belegung der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Baualtersklassen, aufbereitet nach verschiedenen Merkmalen.

Karte 1 Lage der untersuchten Einfamilienhausgebiete im Stadtgebiet



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Raubeobachtungssystem

Mit der jetzt vorliegenden Untersuchung durch den Gutachter ist es erstmals möglich, den demografischen Effekt auf das Bestandsangebot der Ein- und Zweifamilienhäuser quantitativ abzuschätzen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen zeigen erstmalig, wie bereits das heutige Umzugsgeschehen in den Einfamilienhausgebieten durch den Generationenwechsel bestimmt wird und welche Haushaltstypen als Nachfrager für die freiwerdenden Einfamilienhäuser in den Gebieten auftreten³.

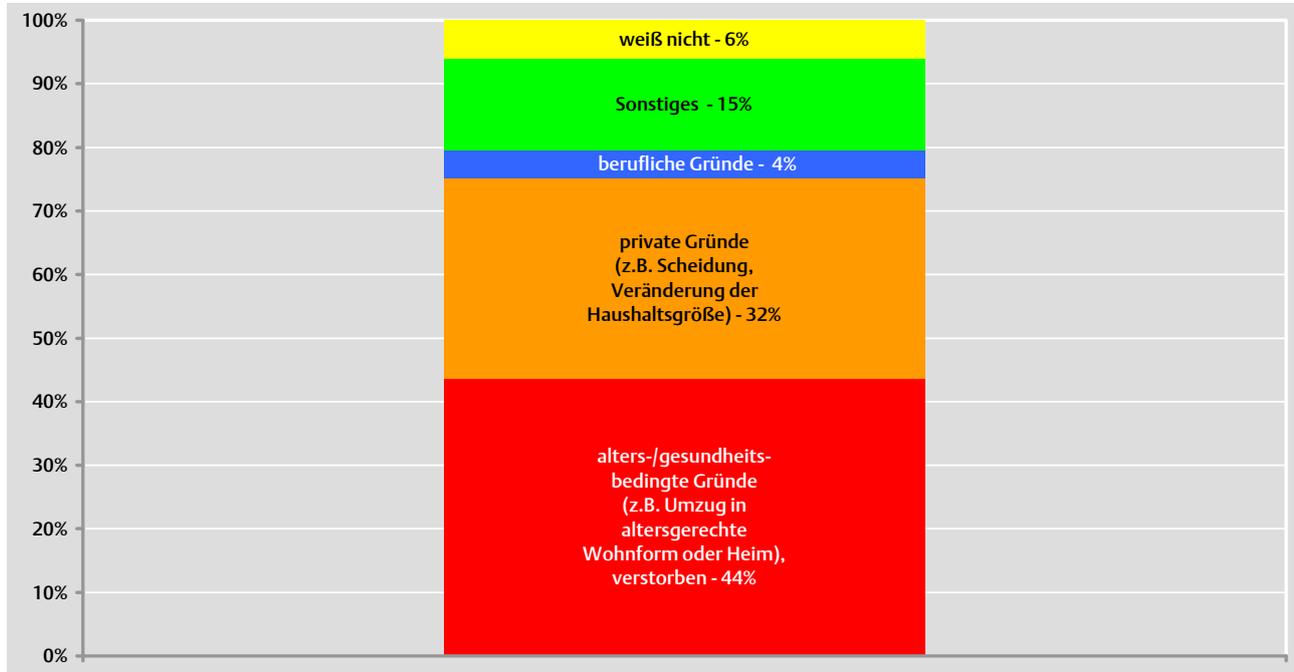
2. Heutige und zukünftige Bedeutung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser

In der durchgeführten Bewohnerbefragung in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden gezielt größere zusammenhängende Gebiete aus den 1960er und 1970er Jahren ausgewählt. Geht man davon aus, dass Einfamilienhausbezug und Eigentumsbildung überwiegend zwischen dem 30. und 45. Lebensjahr stattfinden, müssten die Erstbezieher dieser Häuser heute zwischen 70 und 95 Jahren alt sein. In diesen Gebieten lässt sich bereits heute ein Generationenwechsel feststellen.

³ Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fallzahlen der Befragung in den einzelnen Gebieten eher gering sind.

Da in der Befragung nicht die ehemaligen, nunmehr verstorbenen beziehungsweise in Alterspflegeeinrichtungen oder zu ihren Familien gezogenen Eigentümer, sondern die neu zugezogenen Haushalte befragt wurden, sind somit nur indirekte Angaben zu den Vorbesitzern beziehungsweise Vormietern möglich.

Abbildung 1 Auszugsgrund der ehemaligen Bewohner nach Angaben der Befragten



Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass etwa 44 Prozent der Bestandswechsel das Ergebnis eines altersbedingten Freiwerdens waren. Die befragten Haushalte gaben bei knapp jedem zweiten Fall an, dass die vorherigen Besitzer aus Alters- oder Gesundheitsgründen aus dem Objekt gezogen waren (siehe Abbildung 1). Damit lässt sich in den ausgewählten Gebieten ein erheblicher Teil der Umzüge bereits heute auf einen Generationenwechsel durch den altersbedingten Auszug oder das Versterben der Bewohner zurückführen. Seit dem Erstbezug der Häuser haben aber bereits Bewohnerwechsel stattgefunden, da sich unter den ehemaligen Bewohnern auch ein großer Anteil jüngerer Haushalte befand. Hier wird deutlich, dass die weitgehend homogene Erstbesiedlung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten weitaus früher durchmischt und durch nachrückende Zuzüge verändert wird (siehe auch Kapitel 5.1). Bei den Antworten der befragten Haushalte findet sich somit auch das Motivationsspektrum, das aus den Bürger- und Fortzugsbefragungen bekannt ist: Für die Vorbewohner jüngerer Alters sind es die „privaten Gründe“, zu denen auch Scheidungen oder berufliche Wechsel gehören, die als zweithäufigster Auszugsgrund der Vorbewohner benannt werden.

Es wurden solche Untersuchungsgebiete ausgewählt, in denen aufgrund des dort dominierenden Baualters mit einem verstärkten Generationenwechsel zu rechnen ist. Auch wenn sich die altersbedingten Bewohnerwechsel in diesen Gebieten nicht auf die Gesamtstadt hochrechnen lassen, geben die Befragungsergebnisse wichtige Hinweise, wie sich in Zukunft der Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen gestaltet. Mit der Alterung der Einfamilienhausgebiete und ihrer Bewohner wird sich der Generationenwechsel stadtweit insgesamt beschleunigen. Dies zeigt sich in den Ergebnissen der Prognose des sterbefallbedingten Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030, die in Abbildung 2 und Abbildung 3 dargestellt sind.

Die Vorausberechnung des Generationenwechsels, die Quaestio auf Basis der Altersdaten der Bevölkerung und der für Bevölkerungsprognosen derzeit gültigen Sterbefallwahrscheinlichkeiten für den Prognosezeitraum des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (2010 bis 2029) vorgenommen hat, weist aktuell knapp 400 Ein- und Zweifamilienhäuser aus, die durch einen Generationenwechsel frei werden. Dieser Effekt soll bis 2014 bereits auf 550 Fälle ansteigen. Bis 2030 wird sich der Generationenwechseleffekt auf rund 950 nahezu verdoppeln.

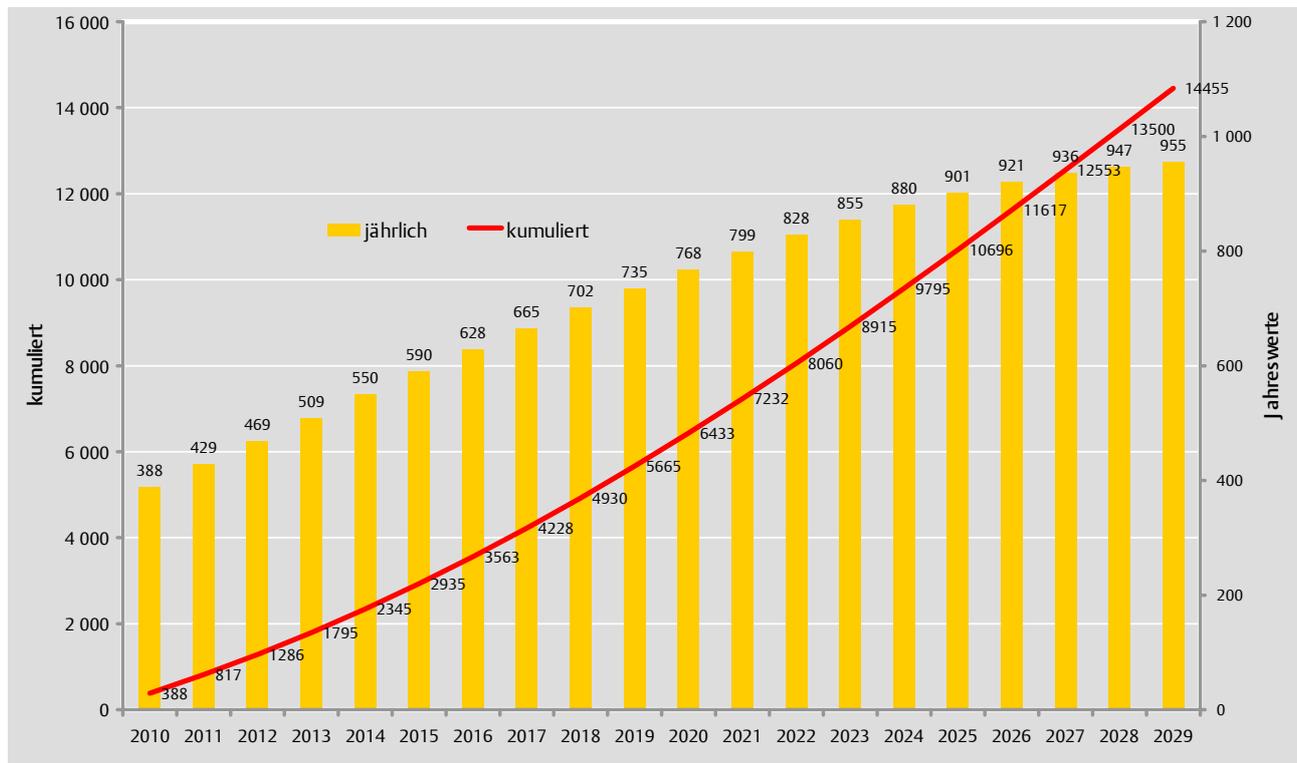
Als Gesamtvolumen wird geschätzt, dass bis 2030 etwa 14 500 Ein- und Zweifamilienhäuser durch den Generationenwechsel erwarten werden können, die – und das zeigen die Ergebnisse der Befragung – nahezu vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.⁴

Abbildung 2 Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln durch Generationenwechsel

	2014	2019	2024	2029
Freiwerdende Häuser bis zu diesem Zeitpunkt(kumuliert)	2345	5665	9795	14455
Anteil am Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser	3,4 %	8,2 %	14,1 %	20,8 %
jährliche Einheiten	550	735	880	955

Quelle: Berechnung Quaestio, Datengrundlage: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, IT NRW

Abbildung 3 jährliche und kumulierte Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationenwechsel



Quelle: Berechnung Quaestio⁵; Datengrundlage: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, IT NRW

⁴ In Kapitel 5 „Veränderungen in den Einfamilienhausgebieten“ sind für die Untersuchungsgebiete die Anteile für den Verkauf, die Vermietung und die Selbstnutzung durch Erben dargestellt.

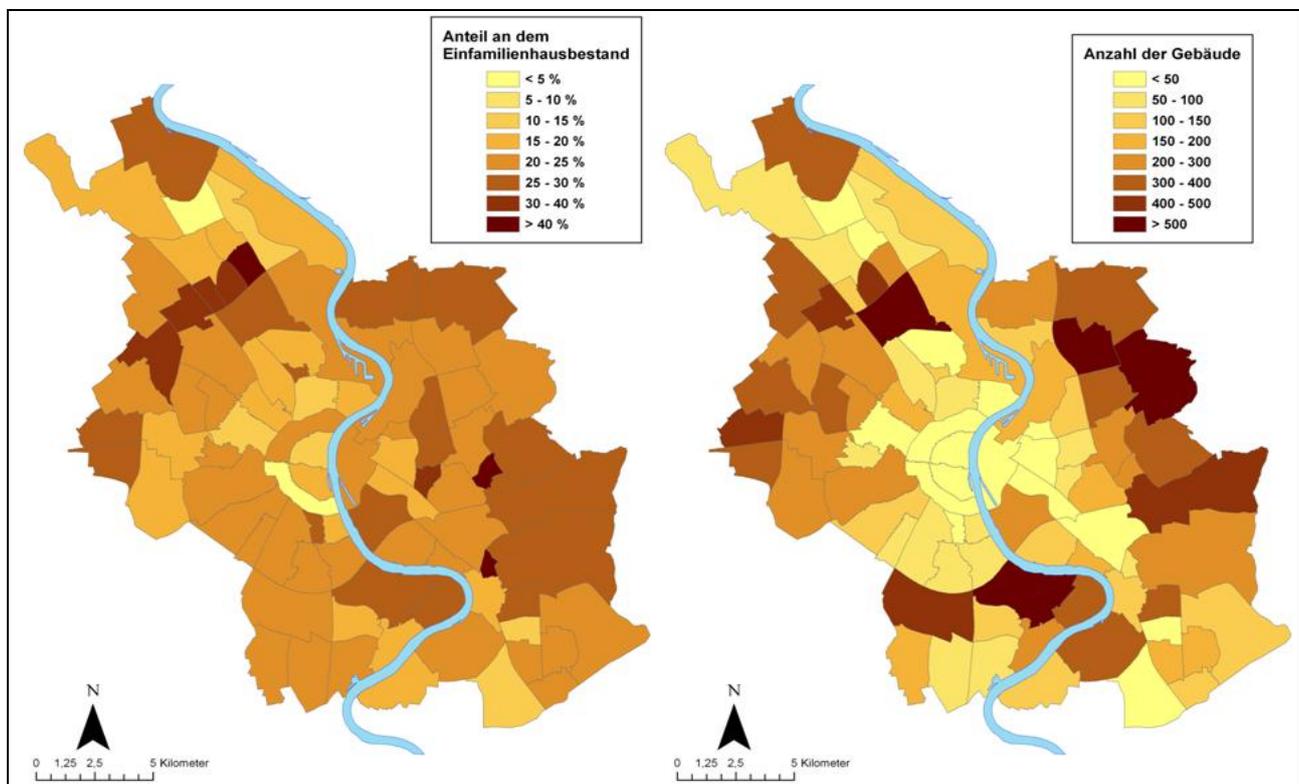
⁵ Die Abschwächung des jährlichen Freiwerdens durch Generationenwechsel gegen Ende des Prognosezeitraums wird dadurch bewirkt, dass in der Berechnung keine Neubesetzungen der Objekte durchgeführt wurden.

Eine normale Lebenserwartung vorausgesetzt, werden bis 2030 ein Fünftel der heutigen Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln durch den Generationenwechsel frei. In den letzten zehn Jahren sind in Köln durchschnittlich pro Jahr rund 1.560 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden. Der Anteil und somit der Stellenwert des Generationenwechsels für den Bestandsmarkt liegt derzeit bei etwa 25 Prozent⁶, wenn man das Ergebnis der Abschätzung für das Jahr 2010 (400 durch Generationenwechsel übernommene Objekte) als Größe heranzieht⁷.

Für den künftigen Stellenwert des Generationenwechsels für den Ein- und Zweifamilienhausmarkt müsste neben der jetzt vorliegenden Vorausberechnung der Generationenwechselfälle eine Einschätzung des zukünftigen Marktvolumens erfolgen. Die Zahl der durch Generationenwechsel bedingten Verkaufsfälle würde sich bis 2030 auf ungefähr 950 verdoppeln; Bei einer unveränderten Zahl von rund 1.900 Verkäufen von gebrauchten und neuen Eigenheimen würde ihr Anteil auf 50 Prozent ansteigen.

In den einzelnen Einfamilienhausgebieten Kölns hängt der Anteil des Generationenwechsels von der Altersstruktur der heutigen Bewohner ab. Auf der Ebene der Stadtteile stellt sich die Situation entsprechend dem unterschiedlichen Baualter der Häuser und der dort lebenden Personen differenzierter dar. Das Verteilungsmuster des Generationenwechsels im Einfamilienhaussektor in den einzelnen Stadtteilen (siehe Karte 2) zeigt Anteile des Generationenwechsels bis 2030 von nahezu 40 Prozent des Bestandes in Seeberg, Neubrück oder Finkenberg. Die in Karte 2 zusätzlich dargestellte Verteilung der absoluten Zahlen zeigt, dass in Höhenhaus, Dellbrück, Longerich und Rodenkirchen größere Bestände auf den Markt kommen.

Karte 2 Relatives und absolutes Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationenwechsel in den Kölner Stadtteilen bis 2029



Quelle: Berechnung Quaestio; Datengrundlage: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, IT NRW

⁶ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

⁷ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass neben der Veräußerung an Dritte in einem relativ geringem Umfang – zumindest nach den Ergebnissen der Befragung in den Untersuchungsgebieten, siehe Kapitel 5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser auch von den Erben selbst genutzt werden.

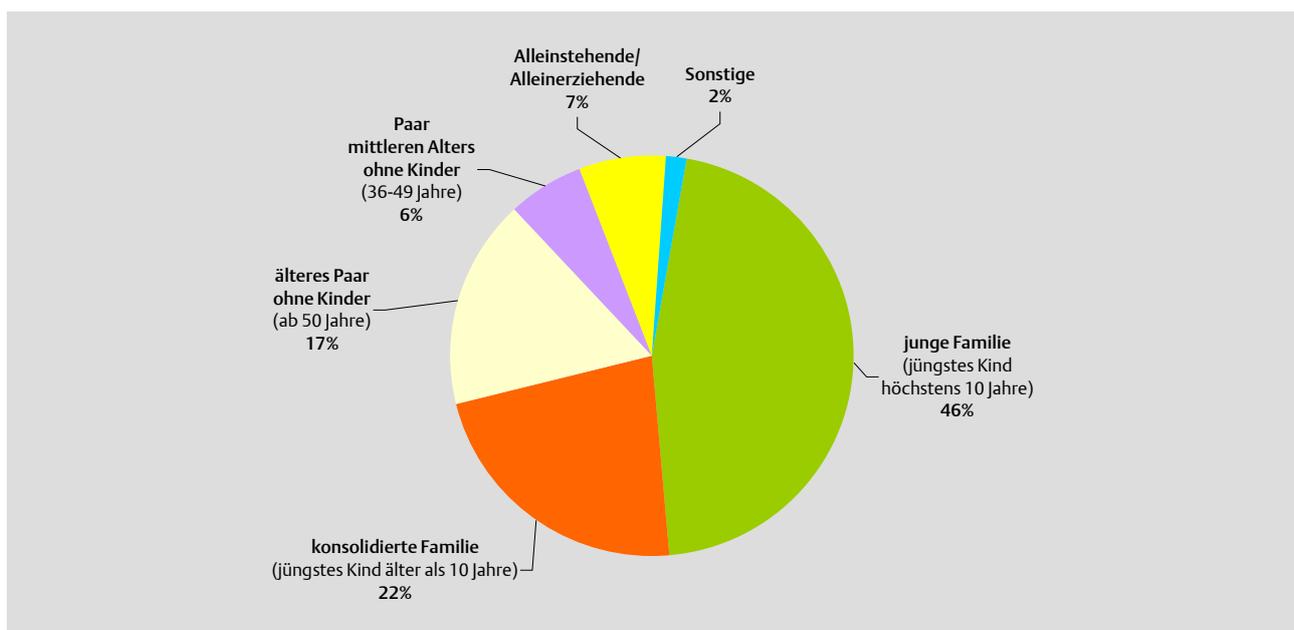
3. Nachfrager der frei werdenden Einfamilienhäuser

Neben der Einschätzung des quantitativen Umfangs des Generationenwechsels nach Kapitel 2 stellt sich die Frage, wie diese nach dem Freiwerden durch Auszug oder Versterben der früheren Bewohner nachgenutzt werden und welches Nachfragepotenzial es für dieses spezielle Wohnungsmarktsegment gibt. Die Ergebnisse der Befragung für die Gebiete in Stadtrandlage können zumindest wichtige Hinweise für die dann stattfindende haushaltsmäßige und altersstrukturelle Nachnutzung der Einfamilienhäuser aufzeigen.

Dabei stellen junge Familien mit Kindern in Köln eine besondere Zielgruppe dar, weil nach wie vor per Saldo mehr Familien mit Kindern aus Köln fort- als nach Köln zuziehen. Aus den Fortzugsbefragungen 2001 und 2008 ist bekannt, dass die fortziehenden Familien mit Kindern in besonderem Maße auf kostengünstige Angebote angewiesen sind. Die Bewertung der untersuchten Bestandsobjekte durch diese Zielgruppe ist daher von besonderem Interesse. Für die untersuchten Einfamilienhausgebiete zeigt sich, dass es sich bei den neuen Bewohnern nicht nur um junge Familien handelt (siehe Abbildung 4). Es ist festzustellen, dass die angebotenen Häuser neben Familien mit Kindern durchaus auch von anderen Nachfragegruppen bezogen worden sind. 22 Prozent der befragten Haushalte sind konsolidierte Familien, deren Kinder älter als zehn Jahre sind.

Auffällig ist das Ausmaß an älteren Haushalten ohne Kinder: Knapp 20 Prozent der neu bezogenen Einfamilienhäuser in den Gebieten werden jetzt von Personen über 50 Jahren ohne Kinder bewohnt. Weitere sechs Prozent bilden Paare mittleren Alters ohne Kinder. Im Ergebnis zeigt sich somit, dass die im Generationenwechsel freiwerdenden Einfamilienhaushalte durchaus auch von Haushaltstypen nachgefragt werden, für die eher kein Umzug in ein Einfamilienhaus erwartet wurde. Derartige Haushalte könnten künftig eine stärkere Nachfragebedeutung für Ein- und Zweifamilienhäuser erlangen und die zurückgehende Nachfrage der demografisch kleiner werdenden Gruppe von Haushalten mit Kindern gegebenenfalls kompensieren.

Abbildung 4 Anteile einzelner Haushaltstypen in den Einfamilienhausgebieten

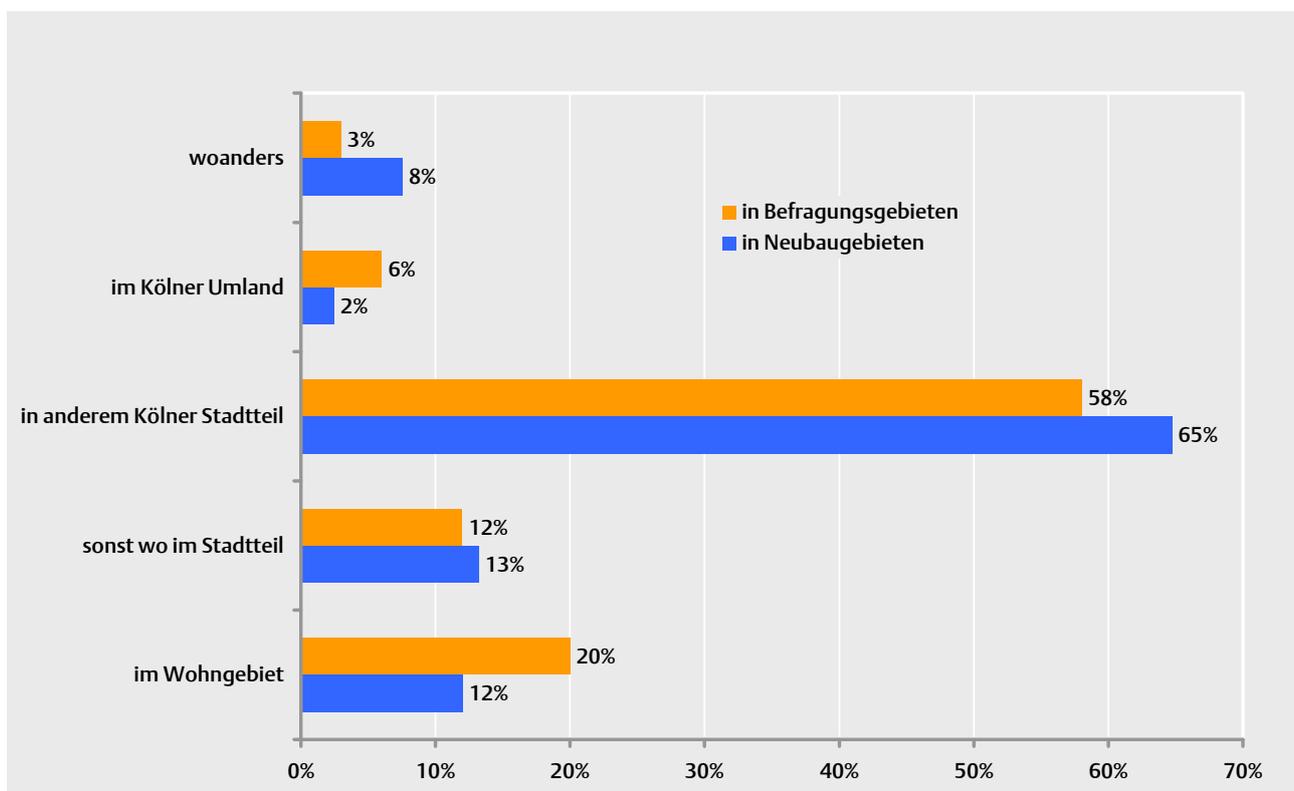


Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

4. Woher kommen die Nachfrager?

Bei den neuen Bewohnern der Einfamilienhäuser handelt es sich nahezu vollständig um Haushalte, die bereits zuvor in Köln gewohnt haben. 20 Prozent der Befragten stammen sogar aus demselben Wohngebiet (siehe Abbildung 5). Vergleicht man die Herkunft der Personen, die in gebrauchte Eigenheime einziehen mit denen, die im Zeitraum 2005 bis 2010 neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln bezogen haben, liegt der Anteil in den neugebauten Objekten mit Herkunft aus demselben Wohngebiet nachvollziehbar niedriger, da die neuen Eigenheime größtenteils auf neuen Flächen entstehen. In nahezu gleicher Höhe wie bei den gebrauchten Objekten liegt aber der Anteil der Personen, die aus demselben Stadtteil kommen.

Abbildung 5 Vorheriger Wohnort der befragten Zugezogenen in gebrauchten beziehungsweise neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern

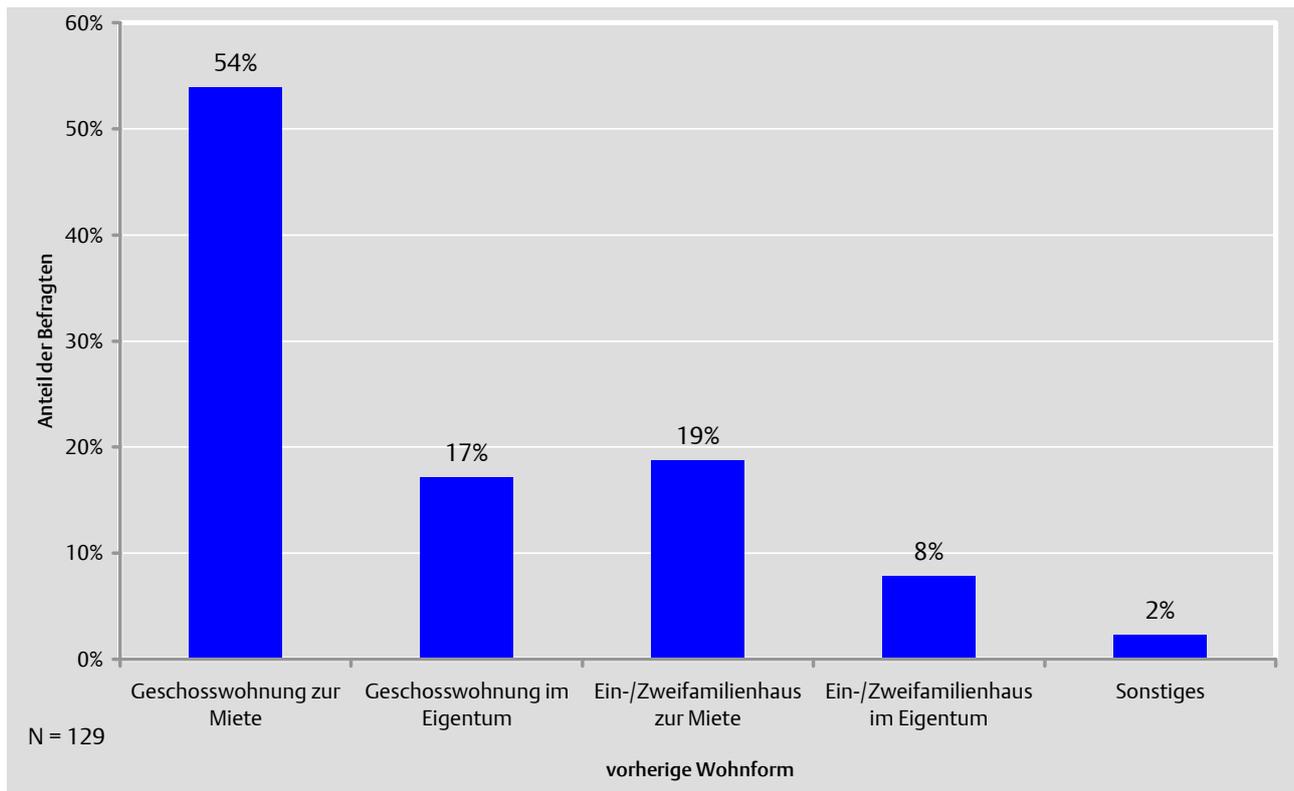


Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

Aus Abbildung 5 wird deutlich, dass mit sechs Prozent nur ein kleiner Teil der Befragten aus dem Kölner Umland in die gebrauchten Eigenheime zieht. Der Anteil liegt gegenüber denen, die aus dem Umland Kölns in neue Eigenheime in Köln zugezogen sind, etwas höher, da die im Rahmen der Untersuchung ausgewählten Gebiete vorrangig dem Stadtrand zuzuordnen sind.

Bezogen auf die Wohnform hat gut jeder vierte Haushalt (27%), der in ein frei gewordenes gebrauchtes Einfamilienhaus eingezogen ist, auch bereits vorher in einem Einfamilienhaus gewohnt (siehe Abbildung 6). Knapp drei Viertel der Befragten wohnten vorher in einer Geschosswohnung.

Abbildung 6 Vorherige Wohnform der Befragten



Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

Zur Miete wohnten vorher nahezu drei Viertel der Befragten (73 %). Aus einem gemieteten Ein-/Zweifamilienhaus zog immerhin fast jeder fünfte Befragte (19 %) zu; 54 Prozent kamen aus einer Geschossmietwohnung. Somit zeigt diese Pilotbefragung, dass etwa drei Viertel der Objekte einen Segmentwechsel vom Miet- in den Eigentumswechsel auslösen. Exakt ein Viertel wechselt innerhalb des Eigentumssegments; 17 Prozent kommen aus einer Eigentumswohnung, acht Prozent aus einem Ein-/Zweifamilienhaus.

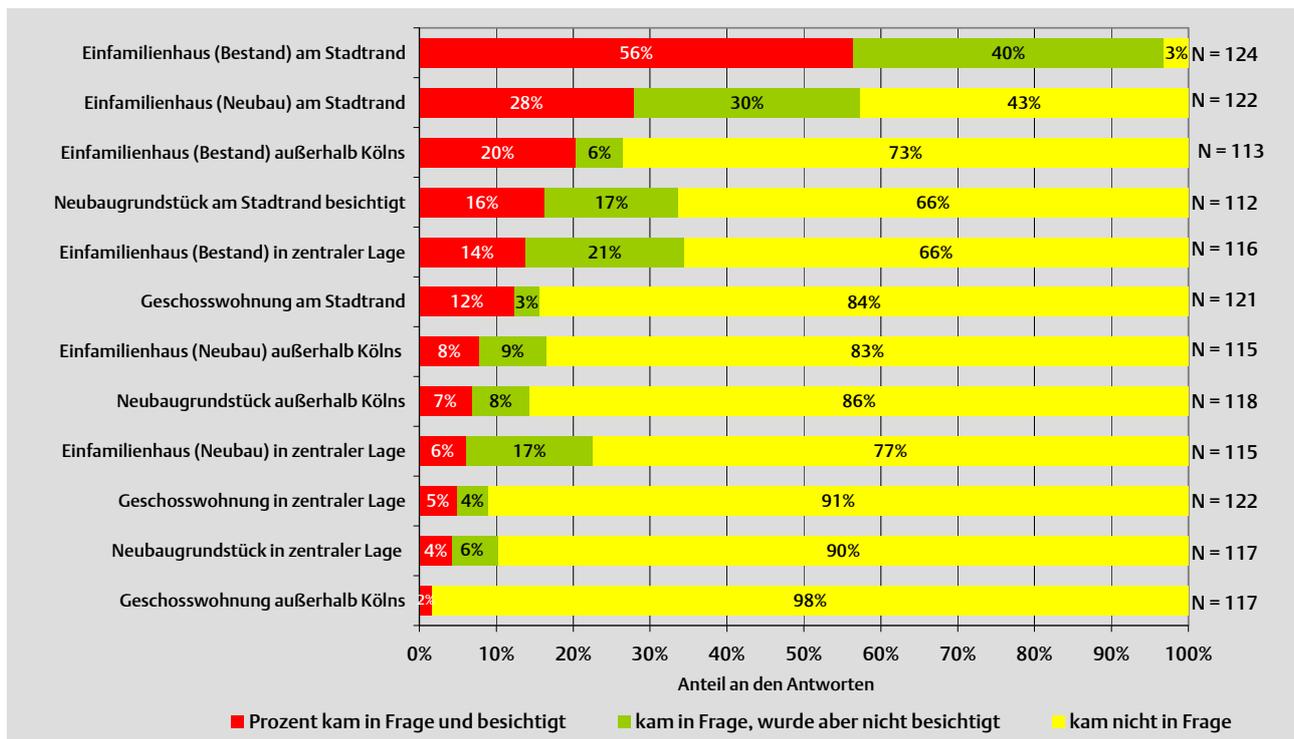
Vergleicht man diese Befunde mit den Erkenntnissen aus der Wanderungsmotivstudie 2008 und der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel in Köln“ 2009, so ergeben sich vergleichbare Wechselquoten zwischen den Wohnungsmarktsegmenten: Nach der Wanderungsmotivbefragung wohnten 71 Prozent der Haushalte, die innerstädtisch oder durch Zuzug von außerhalb Kölns in ein Haus gezogen sind, vorher zur Miete. Nahezu in derselben Größenordnung wie bei der Untersuchung zum Generationenwechsel (54 %) kamen davon 55 Prozent aus einer Geschossmietwohnung, 16 Prozent aus einem gemieteten Eigenheim. Nach der Wanderungsmotivbefragung zogen rund 29 Prozent aus dem Eigentumssegment (17 % aus einem eigenen Haus, 12 % aus einer eigenen Eigentumswohnung) zu. Auch nach der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“ kommen mehr als drei Viertel (79 %) der Kölner Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren ein Haus beziehen wollen, aus einer Geschosswohnung.

Die Befragten wurden nach den Alternativen befragt, die bei der Wohnungssuche ebenfalls in Betracht gezogen wurden. Hierdurch lassen sich Rückschlüsse auf Segmente des Wohnungsmarktes ziehen, die für Nachfrager strukturell eng miteinander verknüpft sind. Für die hier betrachteten Einfamilienhausgebiete am Stadtrand geben die Präferenzen der neuen Bewohner somit Aufschluss darüber, welche Teilbereiche des Wohnungsmarktes für die Käufer von älteren Einfamilienhäusern eine Alternative darstellen.

Die Gebiete, in denen die Befragung durchgeführt worden ist, liegen weitestgehend alle am Stadtrand. Nahezu alle Befragten (96 %) geben daher den Objekttyp „Einfamilienhaus (Bestand) am Stadtrand“ als in Betracht kommende Lage an (Abbildung 7). Allerdings haben 40 Prozent diesen Objekttyp im Verlauf der Suche nicht besichtigt. Dies bedeutet, dass es für viele keine Suchalternative gab.

Allerdings waren nicht alle Befragten ausschließlich auf einen Standort am Stadtrand fixiert. Über ein Drittel konnte sich auch ein Einfamilienhaus aus dem Bestand in einer zentraleren Lage Kölns vorstellen⁸. Möglicherweise waren es die dort höheren Preise für entsprechende Objekte, die einen Erwerb nicht möglich machten.

Abbildung 7 Präferenzen der befragten Haushalte bei der Wohnungssuche



Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

Außerhalb Kölns haben 20 Prozent der Befragten ein Bestandseinfamilienhaus besichtigt, für sechs Prozent war dieser Wohnstandort als Alternative vorstellbar. Diese Befragten stellen somit potenzielle Umlandwanderer dar. Die jetzt bezogenen Bestandsobjekte am Stadtrand Kölns haben dazu beigetragen, dass diese Personengruppe in Köln wohnen blieb und eine Abwanderung ins Umland mit dem Erwerb eines dortigen Einfamilienhauses verhinderte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Zunahme von - durch den Generationenwechsel - auf den Markt kommenden Objekten die Abwanderung in das Umland weiter zurückgeht, da in vermehrtem Umfang Objekte für potentielle Umlandwanderer zur Verfügung stehen werden.

⁸ Bei der Befragung wurde bewusst der Begriff „zentralere Standorte“ anstatt etwa „innenstadtnah“ verwendet. Damit sind auch Stadtteilzentren, die in Köln auch in größerer Entfernung zur Innenstadt vorhanden sind eingeschlossen. Der Fokus liegt hier weniger auf der Lage innerhalb der Stadt als mehr auf der Versorgungssituation und Erreichbarkeit.

Viele Befragte waren aber nicht nur auf eine Bestandsimmobilie festgelegt. Vor allem am Stadtrand war für die Haushalte auch ein Neubau (17 %) beziehungsweise ein Neubaugrundstück (33 %) vorstellbar. Neubauten außerhalb Kölns oder in zentraleren Lagen wurden dagegen weniger nachgefragt. Weiterhin wird erkennbar, dass eine Geschosswohnung nur für 15 Prozent eine mögliche Alternative zum bezogenen Objekt war.

Für die Analyse weiterer Effekte am Wohnungsmarkt, wie etwa die künftige Rolle der durch Generationenwechsel an den Markt kommenden Ein- Zweifamilienhäuser als bezahlbare Alternative zur großen, familiengerechten Geschosswohnung, reichte die Zahl der Befragten in dieser Pilotbefragung nicht aus.

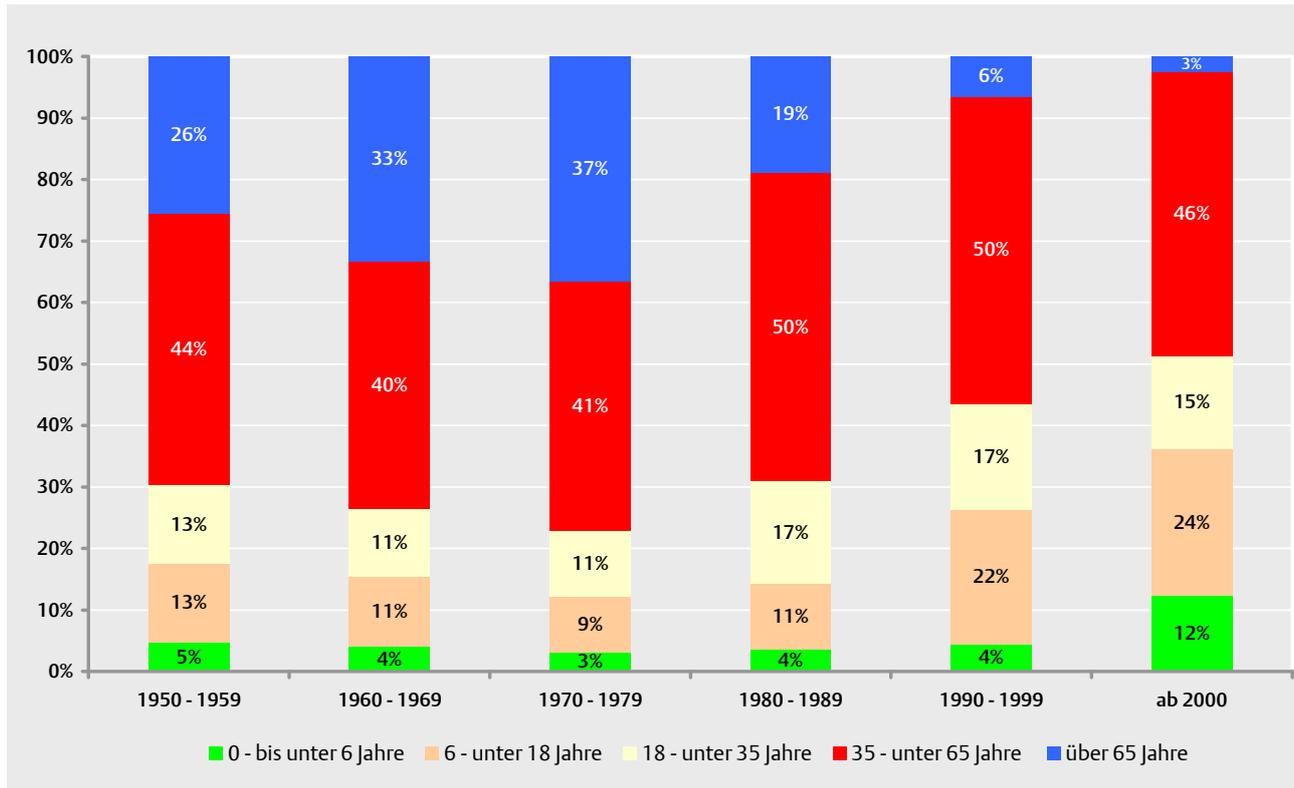
5. Veränderungen in den Einfamilienhausgebieten

5.1. Veränderungen der Bewohnerstruktur

Stadtentwicklungspolitisch von Bedeutung ist die Frage, ob es durch die erwartete Zunahme an Bestandswechseln in älteren Einfamilienhäusern eine Veränderung in der Bewohnerstruktur gibt. Die Frage erscheint nur auf den ersten Blick trivial. Bereits mit dieser Pilotbefragung zeigt sich, dass die alten Ein- und Zweifamilienhausgebiete, die ursprünglich mit Haushalten ähnlicher Größe und ähnlichen Alters bezogen waren, bereits weitaus früher eine Durchmischung erfahren haben. Ein Effekt des Generationenwechsels ergibt sich derzeit – wie bereits in Kapitel 3 festgestellt – allenfalls bei der Hälfte der Bestandswechsel. Änderungen in der Einwohnerstruktur der Stadtviertel werden offensichtlich fortlaufend auch durch die klassischen Umzugsmotive wie private und berufliche Gründe hervorgerufen. Dieser laufende Prozess führt jedoch erst über einen längeren Zeitraum zu Veränderungen der Bewohnerstruktur in Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

Aus der Aufbereitung der Belegung nach dem Alter für einzelne Baualtersklassen von Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Abbildung 8) ist die demografische Entwicklung in Eigenheimgebieten entsprechend der Alterung der Gebiete erkennbar. In Neubaugebieten, die in Köln nach 2000 entstanden sind und in die vorrangig junge Familien mit Kindern einziehen, liegt der Anteil junger Menschen unter 18 Jahren bei rund 30 Prozent. Der Anteil von älteren Personen - über 65 Jahre – ist gering und beträgt drei Prozent. Mit dem Auszug der Kinder und der zunehmenden Alterung der Bewohner verändern sich die Anteile. Entsprechend dem Ziel der vorliegenden Untersuchung, das Ausmaß des Generationenwechsels zu bestimmen, nimmt der Anteil älterer Menschen kontinuierlich zu: Mit 37 Prozent liegt deren Anteil in den Einfamilienhausgebieten der siebziger Jahre am höchsten. Dennoch gibt es – durch Bewohnerwechsel aus privaten und beruflichen Gründen - eine fortlaufende Durchmischung mit einem Anteil von Kindern und Jugendlichen von immerhin noch zwölf Prozent. Für die Einfamilienhausgebiete, die von 1950 bis 1959 in Köln bebaut worden sind, ist der Generationenwechsel weiter fortgeschritten. Der Anteil älterer Menschen über 65 Jahre hat auf rund ein Viertel abgenommen, während die Personen unter 18 Jahre auf 18 Prozent zugenommen haben.

Abbildung 8 Altersverteilung in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baualterklassen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

5.2. Veränderung der Eigentümeranteile

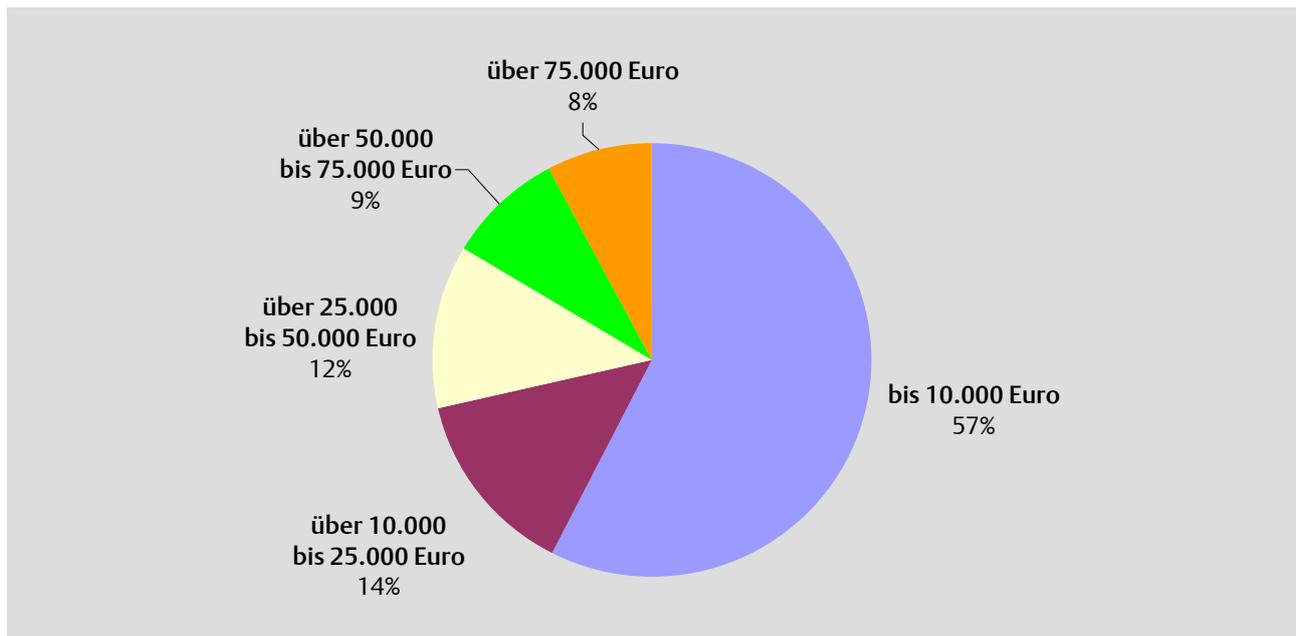
In den Untersuchungsgebieten gehen mit einer veränderten Bewohnerstruktur auch die Eigentümeranteile zurück. Der Vergleich zwischen den ehemaligen Bewohnern und den jetzigen Bewohnern zeigt nämlich, dass die Selbstnutzerquote von 76 auf 71 Prozent abgenommen hat. Hiervon werden sechs Prozent von den Erben selbst genutzt.

5.3 Veränderungen der Bausubstanz durch den Bestandswechsel

Die Pilotbefragung hat deutlich gezeigt, dass mit dem Neubezug auch bauliche Veränderungen durch Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden festzustellen sind, die über reine Instandhaltungsarbeiten hinausgehen. Bei den analysierten Bestandsobjekten fallen zunächst die renovierten Fassaden und Dächer, durch die das Erscheinungsbild der Gebäude aufgewertet wird, und die angebrachten Solaranlagen auf. Aber auch in den Häusern werden Heizungen, Böden und Sanitäranlagen ersetzt.

In zwei von drei Fällen wurden Modernisierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt. Bei weiteren 30 Prozent der Häuser sind diese noch geplant. Bei den bereits durchgeführten Maßnahmen handelt es sich überwiegend (57 %) um kleinere Renovierungen bis 10 000 Euro (siehe Abbildung 9), aber jeder zwölfte Bestandswechsel löst umfassende Modernisierungen mit Kosten von über 75 000 Euro aus.

Abbildung 9 Kosten der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Untersuchungsgebieten

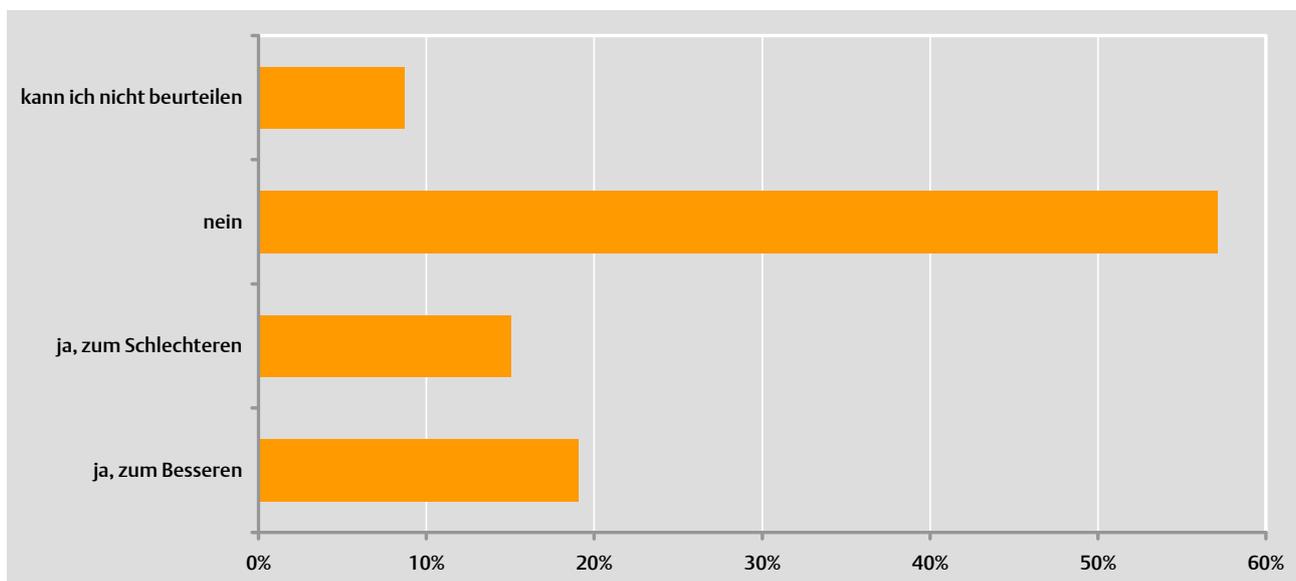


Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

5.4 Änderungen in der Wahrnehmung der Wohnumgebung

Durch die befragten neuen Bewohner werden überwiegend keine Veränderungen im Wohngebiet wahrgenommen (Abbildung 10). Dies kann daran liegen, dass sie erst relativ kurz in dem Gebiet wohnen. Die Angaben, die zu Veränderungen im Gebiet gemacht wurden, gleichen sich insgesamt hinsichtlich positiven und negativen Wahrnehmungen aus. Allerdings sind die Zahlen der Pilotuntersuchung zu gering für belastbare Aussagen über einzelne Wohngebiete. Die in den Befragungen zu Tage getretenen Unterschiede bei der Bewertung der Effekte durch Bestandswechsel zeigen aber, dass die Beobachtung der subjektiven Wahrnehmung von Veränderungen in den Wohngebieten von hoher Bedeutung ist und ausgeweitet werden sollte.

Abbildung 10 Von den Bewohnern wahrgenommene Veränderungen des Wohngebietes der letzten Jahre



Quelle: Befragung durch Quaestio 7/2011

6. Schlussfolgerungen

In den für die Pilotuntersuchung ausgesuchten älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten ist der im Zuge des demografischen Wandels eintretende Generationenwechsel für etwa jeden zweiten Bestandswechsel verantwortlich. Eine wichtige Erkenntnis ist daher, dass die in ihrer Alters- und Haushaltsstruktur ähnlich besiedelten alten Einfamilienhausgebiete längst stärker durchmischt sind als angenommen.

Gleichwohl spielt der Generationenwechsel schon jetzt eine bedeutende Rolle für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Bereits heute kommen – hochgerechnet – fast 400 Objekte durch Generationenwechsel auf den Wohnungsmarkt. Gemessen an den rund 1 600 Verkäufen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern stellen die Objekte des Generationenwechsels immerhin einen Anteil von 25 Prozent. Die gesamtstädtische Vorausberechnung dieses Effektes zeigt, dass die Bedeutung des Generationenwechsels in Zukunft zunehmen wird und bis 2030 insgesamt etwa 14 500 Bestandswechsel durch Generationenwechsel zu erwarten sind. Mit einer jährlichen Fallzahl zwischen 950 und 1 000 ab 2025 wird der künftig mögliche Substitutionseffekt von Neubaumaßnahmen deutlich.

Allerdings kann derzeit noch nicht gesagt werden, wie groß der Substitutionseffekt der künftigen Bestandswechsel für den Neubau beziehungsweise die Wirkung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt sein wird. Denn je nach Preisentwicklung und -gefälle zwischen Bestandswechselobjekten von Ein- und Zweifamilienhäusern zu von Größe und Lage vergleichbaren Mietwohnungen können die künftigen Bestandswechsel mit dem Mietwohnungsmarkt in Konkurrenz treten und zu Sickereffekten beziehungsweise Nachzugsketten im Mietwohnungsbau führen. Der Substitutionseffekt träte dann für große Mietwohnungen auf.

Nach den Ergebnissen der Befragung in den Untersuchungsgebieten werden die durch Generationenwechsel freiwerdenden Gebäude durch Maßnahmen der neuen Bewohner in ihrem äußeren Erscheinungsbild aufgewertet. Negative Folgen wie zum Beispiel Leerstände sind zurzeit noch nicht festzustellen. Welcher Haushalt in ein Wohngebiet zieht, ist dabei abhängig von der Präferenz der Haushalte in Bezug auf Preis und Lage sowie auf Infrastruktur (zum Beispiel Schule, Verkehr).

Solange das Angebot nicht zu stark wächst, ist mit keiner Destabilisierung der Wohngebiete durch den Generationenwechsel in den nächsten Jahren zu rechnen, da eine ausreichende Nachfrage vorhanden ist. Erst in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums ab 2020 könnte die dann größere Anzahl an frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäusern Vermarktungsprobleme auf dem Immobilienmarkt zur Folge haben. Diese Zunahme stellt allerdings eine ernsthafte Alternative zur Umlandwanderung für junge Familien dar und wird aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer Verminderung der Umlandwanderung beitragen.

Für die Preisentwicklung ist auch die quantitative Entwicklung der Nachfragegruppen verantwortlich. Hier ist jetzt schon erkennbar, dass die Einwohnerzahlen in der Altersgruppe der 30- bis 45jährigen und damit die Zahl der neu entstehenden Familienhaushalte rückläufig sein wird. Wie sich der erwartete Nachfragerückgang nach familiengerechten Großwohnungen und Einfamilienhäusern auswirkt, bleibt abzuwarten. Nachfragebedingte Preisrückgänge können schon bald eine erhöhte Nachfrage aus anderen Wohnungsmarktsegmenten (Mietgeschosswohnungen) auslösen. Hinzu kommt, dass in die durch Bestandswechsel auf den Markt

kommenden Ein- und Zweifamilienhäuser nicht nur junge Familien, sondern auch ältere Personen als zusätzliche Nachfragergruppen einziehen. Eine leistungsfähige Wohnungsmarktbeobachtung, die frühzeitig sich ändernde Nachfrage- und Angebotstrends abbildet und beobachtbar macht, bleibt somit unverzichtbar.

Anhang

- Methodik
- Fragebogen

1. Methodik der Berechnung des Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationenwechsel

1.1 Ansatz

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Generationenwechsels auf den Wohnungsmarkt ist die Ermittlung des sterbefallbedingten Freiwerdens von zentraler Bedeutung. Das sterbefallbedingte Freiwerden nach der wahrscheinlichen Lebenserwartung ist der messbare Indikator für einen sich vollziehenden Generationenwechsel in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Aufsummiert geben sie Auskunft über das Ausmaß dieses Prozesses, gezielt ausgewertet lassen sie Rückschlüsse zu, welche Gebäudetypen (Baujahr) und Stadtteile den Generationenwechsel vollziehen.

Durch eine Prognose des Freiwerdens nach der wahrscheinlichen Lebenserwartung kann somit die zukünftige Relevanz des Generationenwechsels für unterschiedliche Fragestellungen bestimmt werden:

- Welche Relevanz hat dieses Phänomen in Zukunft insgesamt für die Stadt Köln?
- Welche Gebäude betrifft der Generationenwechsel über welchen Zeitraum?
- Welche Stadtteile werden in Zukunft verstärkt von einem Generationenwechsel betroffen sein?

1.2 Datengrundlage

Von der Stadt Köln wurde für die Berechnung des Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationenwechsel ein Datenset zur Verfügung gestellt, welcher folgende Variablen beinhaltet:

- Baujahr des Gebäudes
- Standort des Gebäudes (Stadtteil)
- Angaben zu den Bewohnern eines Gebäudes (Geschlecht, Alter)

Die Daten, die als Grundlage der Prognose dienen, sind für circa 69 500 der circa 78 000 Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln vorhanden (89 %). Da es keinerlei Anhaltspunkte dafür gibt, dass die nicht erfassten Häuser eine andere Verteilung (in Bezug auf Lage, Baujahr, Zusammensetzung der Bewohner) aufweisen als die erfassten, wurden alle Ergebnisse mit dem Faktor 1,12 hochgerechnet.

Um eine Prognose des sterbefallbedingten Freiwerdens zu berechnen, sind neben der Bewohnerstruktur die Sterbewahrscheinlichkeiten wichtigste Datengrundlage. Diese wurden aus den Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes für das alte Bundesgebiet von 2007/09 entnommen. Sie enthalten geschlechtsspezifische Wahrscheinlichkeiten mit denen ein Mensch eines bestimmten Alters überleben oder versterben wird. Als kleine Schwäche dieser Datengrundlage kann angemerkt werden, dass Bewohnern eines Ein- oder Zweifamilienhauses, aufgrund ihres höheren sozioökonomischen Status, eventuell eine leicht höhere Lebenserwartung und somit auch eine etwas geringere Sterbewahrscheinlichkeit zuzurechnen wäre.

1.3 Berechnung

Die Berechnung des möglichen Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationenwechsel erfolgt in drei Schritten:

1. Zuteilung der Sterbewahrscheinlichkeit für das erste Folgejahr:
 Jeder Bewohner eines jeden Hauses wird die seinem Geschlecht und Alter (A_0) zugehörige Sterbewahrscheinlichkeit zugeteilt.
2. Berechnung der Sterbewahrscheinlichkeit für die weiteren Folgejahre (x):
 Für die Berechnung der Sterbewahrscheinlichkeit der weiteren Folgejahre wird die Überlebenswahrscheinlichkeit (1-Sterbewahrscheinlichkeit) mit der Sterbewahrscheinlichkeit des fiktiven Alters (A_0+x) multipliziert. Diese wird dann zu der Sterbewahrscheinlichkeit des Vorjahres addiert. Die sich daraus ergebende Summe gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der die Person bis zu diesem Zeitpunkt verstorben ist.
3. Berechnung des Freiwerdens eines Gebäudes:
 Es wird angenommen, dass ein Gebäude dann sterbefallbedingt frei wird, wenn alle seine Bewohner verstorben sind. Aus diesem Grund muss die Wahrscheinlichkeit berechnet werden, mit der alle Bewohner eines Hauses zu einem bestimmten Zeitpunkt verstorben sind. Dies erfolgt durch Multiplikation der Sterbewahrscheinlichkeiten aller Hausbewohner.

Beispiel:

Schritt 1: Zuteilung der Sterbewahrscheinlichkeit für das erste Folgejahr:

AdrID	Bewohner 1			Bewohner 2		
	Alter	Geschlecht	Sterbewahrs. (SW_1)	Alter	Geschlecht	Sterbewahrs. (SW_1)
xx	88	Männlich	0,14877686	85	Weiblich	0,08472769
xy	32	Weiblich	0,00035536	31	Männlich	0,00071803

Schritt 2: Berechnung der Sterbewahrscheinlichkeit für die weiteren Folgejahre (x):

AdrID	Bewohner 1		Bewohner 2	
	SW_2		SW_2	
xx	$0,14877686 + (1 - 0,14877686) * 0,16264292$		$0,08472769 + (1 - 0,08472769) * 0,09616343$	
xy	$0,00035536 + (1 - 0,00035536) * 0,00036565$		$0,00071803 + (1 - 0,00071803) * 0,00072524$	

Schritt 3: Berechnung des Freiwerdens eines Gebäudes:

AdrID	Bewohner 1 SW_1	Bewohner 2 SW_1	Freisetzungswahrs. (FW_1)	Bewohner 1 SW_2	Bewohner 2 SW_2	Freisetzungswahrs. (SW_2)
xx	0,14877686	0,08472769	0,01260552	0,28722228	0,17274342	0,04961576
xy	0,00035536	0,00071803	0,00000025	0,00072088	0,00144275	0,00000104

Bei dieser Methode ist insbesondere bei der Betrachtung und Interpretation der Ergebnisse zu beachten, dass es sich hierbei um die Fortschreibung einer Situationsaufnahme handelt. In der Prognose freiwerdende Häuser werden in dem Modell nicht wieder nachbesetzt. Außerdem wird der Neubau und aus diesem sich ergebenden sterbefallbedingten Freiwerden nicht berücksichtigt. Letzteres wird allerdings, wenn man annimmt, dass in einen Neubau vor allem junge Familien ziehen, nicht schwer wiegen, da (wie das Beispiel zeigt) jungen Familien sehr geringe Sterbewahrscheinlichkeiten zugeteilt werden.

2. Befragung in Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Um den Prozess des Generationenwechsels zu verstehen, wurden folgende sechs Ein- und Zweifamilienhausgebiete näher betrachtet, welche sich durch eine Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren auszeichnen:

Die Gebiete wurden so ausgewählt, dass sie durch unterschiedliche Lagequalitäten und Bauungsstrukturen Beispielfunktionen einnehmen können. Die ursprünglichen Bewohner dieser Häuser, so die Überlegung, müssten inzwischen in ein Alter gekommen sein, in dem sie altersbedingt ihre Häuser verlassen müssen.

- Um die Haushaltsstruktur der nachrückenden Bewohner zu ermitteln und den Prozess des Generationenwechsels unter Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte zu betrachten, wurde eine Befragung in den Wohngebieten durchgeführt.
- Diese Befragung richtete sich an Bewohner, die noch nicht länger als fünf Jahre in den Häusern wohnen. Da diese Auswahl den Kreis der Befragten stark einschränkt, musste eine Möglichkeit gefunden werden, trotz der geringen Fallzahlen eine möglichst hohe Repräsentativität zu erzielen.

Hierzu wurden die betroffenen Bewohner durch ein Anschreiben der Stadt Köln darauf vorbereitet, dass sie zu Hause aufgesucht werden um möglichst gemeinsam mit Interviewern einen Fragebogen auszufüllen. Wurde an dem Termin kein Bewohner angetroffen, so hatte dieser die Möglichkeit, den Fragebogen eigenhändig auszufüllen und nachzusenden. Auf diese Weise konnte eine Gesamtrücklaufquote von 48 Prozent erzielt werden⁹. Während der Befragung wurden zudem vor Ort Eindrücke gesammelt, welche mit statistischen Daten zu Siedlungssteckbriefen zusammengeführt wurden.

Im nachfolgenden Fragebogen wurden folgende Themen angesprochen:

- Haushaltsstruktur der aktuellen Bewohner (Anzahl und Alter der Personen, Einkommen)
- Aktuelle und ehemalige Wohnsituation (Wohndauer, Eigentum/Miete, Wohnort)
- Alternative Wohnstandorte und Objekte bei der Wohnraumsuche
- Angaben zum Haus (Baualter, Haustyp, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Anzahl der Zimmer)
- Durchgeführte und geplante Modernisierungsmaßnahmen
- Wahrnehmung von Veränderungen im Wohnumfeld
- Haushaltsstruktur der ehemaligen Bewohner
- Gründe für den Fortzug der ehemaligen Bewohner

⁹ Von der Stadt Köln wurden 301 Adressen von Ein- und Zweifamilienhäusern bereitgestellt, für die in den letzten fünf Jahren neue Bewohner gemeldet wurden. Tatsächlich konnten vor Ort und in der Befragung Abweichungen von diesem Filter festgestellt werden. So wurden auch zwölf Mehrfamilienhäuser vorgefunden sowie zwei nicht bewohnte/bewohnbare Häuser. Die Anzahl der ausgefüllten Fragebögen, in denen festgestellt wurde, dass die Bewohner bereits vor dem Jahr 2000 in das Haus eingezogen sind, beläuft sich auf 22 (zuzüglich einer unbekanntem Zahl nicht zurückerhaltener Fragebögen). Durch diese Reduzierung der Grundgesamtheit erhöht sich die Rücklaufquote der auswertbaren Fragebögen auf 49 beziehungsweise 51 Prozent (wird davon ausgegangen, dass bei den nicht zurückgesendeten Fragebögen die Quote derer, die vor dem Jahr 2000 in das Haus gezogen sind, mit der der Zurückerhaltenen vergleichbar ist).

Befragung in Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einigen Tagen hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln Sie mit beigefügtem Schreiben darüber informiert, dass eine Befragung in Einfamilienhausgebieten durchgeführt wird. Mit der Durchführung ist das Büro QUAESTIO Bonn beauftragt. Ausführliche Informationen zum Zweck der Befragung und der Verwendung der Daten können Sie dem Schreiben entnehmen. Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig.

Für das Ausfüllen des Fragebogens bitte ich Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

- Bei den meisten Fragen sind die Antworten bereits vorformuliert. Wenn Sie bei einigen Fragen zwischen zwei Antwortmöglichkeiten schwanken, entscheiden Sie sich bitte für die Möglichkeit, die Ihnen noch am ehesten zusagt.
- Bei den meisten Fragen ist nur eine Antwort möglich. Wenn jedoch mehrere Antworten möglich sind, ist dies durch folgenden Hinweis vermerkt: „Bitte alles Zutreffende ankreuzen“.
- **Wenn Sie den ausgefüllten Fragebogen nicht bereits den Mitarbeitern des Büros QUAESTIO persönlich übergeben haben, senden Sie diesen bitte ausgefüllt innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt in dem beigefügten Freiumschlag an das Büro QUAESTIO Forschung & Beratung, Theaterplatz 3, 53177 Bonn zurück**
- Sollten Sie noch Fragen haben, dann wenden Sie sich bitte bei dem Büro QUAESTIO an
Frau Franziska Hettich, Herrn Colin Beyer oder Herrn David Bodenheim,
Tel. 0228 55547269

Vielen Dank im Voraus für Ihre Unterstützung.

1. Seit wann wohnen Sie in diesem Haus?

Bitte notieren Sie das Jahr des Einzugs:

Seit _____

2. Wohnen Sie aktuell im Eigentum oder zur Miete?

Zur Miete

Im Eigentum und zwar...

durch Kauf

durch Erbe/Schenkung

Sonstiges *Bitte notieren:*

3. In welchem Stadtteil wohnen Sie?

Bitte notieren: _____

4. Wo haben Sie vor Ihrem Einzug in dieses Haus gewohnt?

Hier im Wohngebiet

Sonst wo im Stadtteil

In einem anderen Kölner Stadtteil

Bitte Stadtteil notieren: _____

Im Kölner Umland

Bitte Postleitzahl und Ortsnamen notieren:

Ganz woanders

5. Wie haben Sie vor Ihrem Einzug in dieses Haus gewohnt?

In einer Geschosswohnung

...zur Miete

...im Eigentum

In einem 1-/2-Familienhaus

...zur Miete

...im Eigentum

Sonstiges

6. Bevor Sie sich auf dieses Haus festgelegt haben: Welche Objekte bzw. Standorte kamen für Sie auch in Frage?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen

	Kam nicht in Frage	Kam in Frage	Objekte besichtigt
--	--------------------	--------------	--------------------

Neubaugrundstück

• in zentraler Lage

• am Stadtrand

• außerhalb Kölns

Einfamilienhaus (Neubau)

• in zentraler Lage

• am Stadtrand

• außerhalb Kölns

Einfamilienhaus (Bestand)

• in zentraler Lage

• am Stadtrand

• außerhalb Kölns

Geschosswohnung

• in zentraler Lage

• am Stadtrand

• außerhalb Kölns

Nun ein paar Fragen zu Ihrem Haus:

7. Um welchen Haustyp handelt es sich?

freistehendes Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Doppelhaushälfte

Reihenhaus

Sonstiges *Bitte notieren:*

8. In welchem Jahr wurde das Haus (ungefähr) gebaut?

Baujahr: _____

Weiß nicht

9. Wie groß ist das Grundstück?

Angabe in Quadratmetern: ca. _____m²

10. Wie groß ist die Wohnfläche des gesamten Hauses?

Angabe in Quadratmetern: ca. _____m²

11. Wie viele Räume mit 6 m² und mehr hat Ihre Wohnung/Ihr Haus insgesamt (ohne Küche, Bad, WC und Flur)?

Räume mit 6 m² und mehr

12. Haben Sie Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten – über reine Renovierungsarbeiten (Anstreichen, Tapezieren usw.) hinaus – durchgeführt bzw. planen Sie solche? Wenn ja, welche Kosten sind Ihnen entstanden bzw. mit welchen Kosten rechnen Sie?

Ja, ich habe beim Einzug Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, in Höhe von...
ca. _____Euro

Ja, ich plane Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und rechne mit Kosten in Höhe von...
ca. _____Euro

Nein, weder noch

13. Kennen Sie die ehemaligen Bewohner Ihres Hauses oder wissen Sie zumindest, wer dort vor Ihnen gewohnt hat?

Ja

Nein Bitte weiter mit Frage 17

14. Welche Haushaltsstruktur hatten die ehemaligen Bewohner?

Weiß nicht

ältere/r Alleinstehende/r (älter als 60 Jahre)

jüngere/r Alleinstehende/r (jünger als 60 Jahre)

älteres Paar (älter als 60 Jahre)

jüngeres Paar (jünger als 60 Jahre)

Familie mit Kindern

Sonstiges

15. Waren die ehemaligen Bewohner auch Eigentümer des Hauses?

Ja

Nein

Weiß nicht

16. Warum sind die vorherigen Bewohner aus diesem Haus ausgezogen?

Weiß nicht

Berufliche Gründe (z. B. neuer Arbeitsplatz in anderer Region)

Private Gründe (z. B. Scheidung, Veränderung der Haushaltsgröße)

Alters-/gesundheitsbedingte Gründe (z. B. Umzug in altersgerechte Wohnform oder Heim), verstorben

Sonstiges

Bitte notieren: _____

17. Hat sich Ihr Wohngebiet seit Ihrem Einzug verändert?

Kann ich nicht beurteilen

Nein

Ja, zum Besseren und zwar:

Bitte notieren: _____

Ja, zum Schlechteren und zwar:

Bitte notieren: _____

Nun ein Paar Fragen zu Ihrem Haushalt:

18. Wie viele Personen leben ständig – Sie selbst eingerechnet – in Ihrem Haushalt?

Bitte Zahl aller Personen eintragen:

darunter Kinder Jugendliche unter 18 Jahren:

19. Geben Sie bitte für jede Person jeweils das Alter an:

1. Person

2. Person

3. Person

4. Person

5. Person

6. Person

20. Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes insgesamt? Dies umfasst alle Einnahmen (einschl. Renten, Kindergeld usw.) abzüglich Steuern und Sozialversicherungsbeiträge.

Bis unter 1 000 Euro

1 000 bis unter 1 500 Euro

1 500 bis unter 2 000 Euro

2 000 bis unter 2 500 Euro

2 500 bis unter 3 000 Euro

3 000 bis unter 4 000 Euro

4 000 bis unter 5 000 Euro

5 000 Euro und mehr

21. Wie viele Personen tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei – Sie selbst eingeschlossen?

Bitte Zahl der Personen eintragen:

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882
Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493
E-Mail: stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/

Gutachter:

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Bernhard Faller, Colin Beyer, Nora Wilmsmeier.
Friesenstrasse 17
53175 Bonn
Tel: 02 28 / 55547268
Fax: 02 28 / 55547271
E-Mail: faller@quaestio-fb.de
Internet: www.quaestio-fb.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit