



MOBITAT 2050 FACTSHEET

Wohnstandortentscheidungen und der Zusammenhang mit dem Pendelweg

DLR-VF | V. Kolarova, A. Hauslbauer

ConPolicy | A. Cerulli-Harms, S. E. Kettner, M. Münsch, J. Rauber

beteiligte Partner



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium für Bildung und Forschung



Institut für Verkehrsforschung



Integriertes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement Region Frankfurt RheinMain



INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG

THEMA

Was ist der wichtigste Faktor bei der Wahl eines Wohnorts? „Lage, Lage, Lage“ lautet die wohl bekannteste Antwort der Immobilienbranche. Doch welche Rolle spielt für berufstätige Personen dabei auch der Pendelweg?

MOBITAT 2050 untersuchte, inwieweit der Pendelweg eine Rolle bei der Wahl des Wohnortes spielt und wie er gemeinsam

mit anderen Faktoren die Wohnstandortentscheidung beeinflusst.

Im Rahmen der Analysen wurden neben der Entfernung zum Arbeitsort und der Dauer des Pendelweges auch generell die Wichtigkeit einer guten Verkehrsanbindung und der Verkehrsmittelooptionen, die zur Verfügung stehen, untersucht.

KERNBOTSCHAFTEN

Knapp jede zweite berufstätige Person in Deutschland wohnt in der Stadt.

- 3 von 4 berufstätigen Personen wohnen zur Miete.
- Die Mehrheit (62%) wohnt in einer Wohnung.
- Die durchschnittliche Wohnfläche lag in der Erhebung bei 95 qm und die Netto-Mietkosten bei 8 € / qm.
- Im Durchschnitt leben 2,4 Personen gemeinsam in einem Haushalt.



Was macht eine gute Wohnlage aus und welche Rolle spielt dabei der Pendelweg?

Der Pendelweg ist kein Top-Kriterium, aber dennoch wichtig bei der Wahl des Wohnortes.

- Insgesamt ist die **Entfernung zum Arbeitsort** der dritt wichtigste Faktor für eine gute Wohnlage nach der **ruhigen Wohnsituation** und **Sicherheit**.
- Die **Verkehrsanbindung** liegt hingegen dahinter im Mittelfeld der Wichtigkeit.
- Kommentare der Befragten zeigten darüberhinausgehend, dass eine (gute) Nachbarschaft, die Umgebung generell und bestimmte Lagepräferenzen im Sinne von Entfernung zur Natur / Arbeit / Stadtzentrum und konkrete Eigenschaften wie „ländlich“, „zentral“, „ruhig“ wichtig für eine gute Wohnlage seien.

Ein kurzer Pendelweg wird geschätzt, motiviert aber nicht zwingend zum Umzug.

- Die Ergebnisse eines Verhaltensexperimentes zeigen, dass die Dauer des Pendelwegs die Wohnstandortentscheidung beeinflusst.
- Allerdings ist die Dauer des Pendelns im Vergleich zu Eigenschaften der Wohnung (Kosten, Größe) und der Wohnlage (Stadt, Stadtrand, auf dem Land) weniger bedeutend.



Was macht eine gute Wohnlage aus?



- Die Ergebnisse von qualitativen Untersuchungen im Projekt belegen ebenfalls, dass der Pendelweg im Alltag zwar wichtig ist, bei Wohnstandortentscheidungen oft aber eher eine untergeordnete Rolle spielt.

Tendenziell wohnen die Menschen also wo sie wohnen wollen und ziehen nicht zwingend nah an ihren Arbeitsplatz.

Die Prioritäten verschieben sich dabei je nach Lebenssituation:

- Beispielsweise ist die Entfernung zum Arbeitsort wichtiger bei **jungen Haushalten** (mind. 1 Erwachsener unter 35, keine Kinder) als bei **Familienhaushalten** (mind. 1 Kind im Haushalt).
- Eine ruhige Wohnsituation ist jedoch für alle Haushaltskonstellationen auf Platz 1.
- **Je ländlicher die Wohnlage**, desto wichtiger wird die Entfernung zum Arbeitsort.
- In ländlicheren Wohnlagen wird dabei jedoch auch die allgemeine Verkehrsanbindung **weniger** wichtig.

„Weil das die Mentalität ist in unserer Heimat. Das ist halt so, wenn man da verheiratet ist, eine Familie gründet, dann baut man ein Haus. Da bleibt man nicht in der Mietwohnung. Da haben natürlich die Eltern, die Großeltern noch mitgeholfen, also das ist da halt so.“ Daniela, 57 J.

„Ja, also wie gesagt, Erreichbarkeit zum Arbeitsplatz, das muss gewährleistet sein und dann muss natürlich Schule sein, wegen den Kindern. Man sollte in der Nähe noch vielleicht einen Supermarkt haben, nicht nur einen Tante-Emma-Laden, also es sollte schon ein bisschen was vorhanden sein, dass man nicht im Niemandsland landet.“ Michael 44 J.

„Es sollte nicht an der Hauptstraße sein, es sollte eine S-Bahn Haltestelle haben, auf jeden Fall eine S-Bahn, die zu meiner Arbeit fährt. Es war klar, dass ich dann mit den Öffentlichen fahren muss und darum, ich wollte da nicht noch eine Weltreise mit Bus oder so machen.“ Sevgi, 41 J.

„Die Kinder standen im Vordergrund. Sie sollten so viel Platz haben, wie es möglich ist, eine große Spielwiese haben.“ Gregor, 41 J.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN

Diese Ergebnisse stammen aus Erhebungen, die zwischen Frühjahr 2021 und Sommer 2022 erfolgten:

- Repräsentative **Online-Befragung** mit eingebettetem Verhaltensexperiment von berufstätigen Personen in Deutschland (N=1.169) zu ihren Präferenzen im Kontext von Wohnen, Arbeiten und Pendeln.

- Die quantitativen Ergebnisse wurden mit Erkenntnissen aus qualitativen Untersuchungen angereichert: Es wurden 16 **Einzelinterviews** und eine **Fokusgruppendifkussion** geführt.
- Weitere Informationen erhalten Sie über die Autor:innen.