



Auswertung der Umfrage „Wohnraumbedarf in Bad Tölz“

„Arbeitsgruppe Wohnen“ der Stadt Bad Tölz



Bitte unbedingt die „Informationen zur Befragung“ sowie unsere Datenschutzhinweise beachten!

Nr.		
1	Situation aktuell: Ich wohne / wir wohnen aktuell ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> zur Miete ^(M) <input type="checkbox"/> zur Untermiete (z.B. bei den Eltern) ^(M) <input type="checkbox"/> in der eigenen (Eigentums-) Wohnung ^(E) <input type="checkbox"/> im eigenen Haus ^(H) <input type="checkbox"/> sonstiges ^(S)
2	Grund der Suche: Ich / wir suche(n) in erster Linie weil ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> Mehr Platzbedarf ⇒ Vergrößerung nötig ^(M) <input type="checkbox"/> Platzbedarf geringer ⇒ Verkleinerung geplant ^(M) <input type="checkbox"/> andere Wohnlage / anderes Wohnumfeld gewünscht ^(M) <input type="checkbox"/> andere Wohnform gewünscht ^(M) <input type="checkbox"/> sonstiges ^(M)
3	Zeitpunkt der Suche: Ich / wir suche(n) ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> bereits jetzt akut ^(M) <input type="checkbox"/> später – und zwar voraussichtlich: <input type="checkbox"/> in den nächsten 1-3 Jahren ^(M) <input type="checkbox"/> längerfristig ^(M)
4	Miete / Eigentum: Ich / wir suche(n) vorrangig ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> Immobilie zur Miete ^(M) <input type="checkbox"/> Immobilie zum Kauf ^(K) <input type="checkbox"/> Immobilie in Erbpacht ^(E) <input type="checkbox"/> egal ^(G)
5a	„1. Wunsch“: Ich suche / wir suchen vorrangig ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> Zimmer / Apartment privat ^(M) <input type="checkbox"/> Zimmer in WG ^(M) <input type="checkbox"/> (günstiges) Zimmer im (Personal-)Wohnheim ^(M) <input type="checkbox"/> Wohnung ^(M) <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus ^(M) <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte ^(M) <input type="checkbox"/> Reihenhaushaus ^(M) <input type="checkbox"/> Grundstück zum selbst bebauen ^(M) <input type="checkbox"/> Senioren-Zimmer-/Wohnung (Heim, betreutes Wohnen o.Ä.) ^(M) <input type="checkbox"/> sonstiges ^(M)
5b	„2. Wunsch“: Falls dieser vorrangige Wunsch (5a) nicht realisiert werden kann, wäre auch denkbar ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> Zimmer / Apartment privat ^(M) <input type="checkbox"/> Zimmer in WG ^(M) <input type="checkbox"/> (günstiges) Zimmer im (Personal-)Wohnheim ^(M) <input type="checkbox"/> Wohnung ^(M) <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus ^(M) <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte ^(M) <input type="checkbox"/> Reihenhaushaus ^(M) <input type="checkbox"/> Grundstück zum selbst bebauen ^(M) <input type="checkbox"/> Senioren-Zimmer-/Wohnung (Heim, Betreutes Wohnen o.Ä.) ^(M) <input type="checkbox"/> Keine Nennung oder sonstiges ^(M)
6	Die gesuchte Immobilie benötigt folgende Zimmerzahl ... (Küche, Flur, Bad <i>nicht</i> mitgezählt)	von ^(M) bis ^(M)
7	Die gesuchte Immobilie benötigt eine Mindestfläche von ... <i>(Mehrfachnennung möglich)</i> m ² Wohnfläche (Zimmer, Wohnung oder Haus) ^(M) m ² Grundstücksfläche ^(M)
8	In der gesuchten Immobilie werden zukünftig längerfristig voraussichtlich wohnen ... <i>(bitte nur eine Nennung)</i>	<input type="checkbox"/> (Anzahl) Personen, und zwar ^(M) <input type="checkbox"/> Familie mit mind. einem Kind unter 18 ^(M) <input type="checkbox"/> Familie (mind. 2 Generationen), aber ohne Kinder unter 18 ^(M) <input type="checkbox"/> ein Paar ^(M) <input type="checkbox"/> eine Einzelperson ^(M) <input type="checkbox"/> eine WG / sonstige Personengruppe ^(M) <input type="checkbox"/> sonstige ^(M)
9	Kaltmiete / Kaufpreis dürfen maximal betragen ... <i>(Mehrfachnennung möglich)</i> € (Kaltmiete) ^(M)€ (Kaufpreis für Haus oder Wohnung) ^(M)€ (Kaufpreis falls Grundstück unbebaut) ^(M)



Nr.				
10	Was würde nach dem Umzug mit der aktuellen Immobilie passieren? <i>(Mehrfachnennung möglich)</i>	<input type="checkbox"/> wird frei / neu vermietet ^(M) <input type="checkbox"/> bleibt belegt ^(M)	<input type="checkbox"/> wird verkauft ^(M)	
11	Die gesuchte Immobilie soll Barrierefreiheit bieten (d.h. behinderten- und/oder altersgerecht)	<input type="checkbox"/> unbedingt ^(M)	<input type="checkbox"/> wäre gut ^(M)	<input type="checkbox"/> nicht nötig ^(M) <input type="checkbox"/> weiß nicht/egal ^(M)

... darüber hinaus interessiert uns – zusätzlich zum Bedarf – Ihre Meinung zu:
(Skala von 0 = „stimme überhaupt nicht zu“ ... 4 = „stimme voll zu“)

12	Mehrgenerationen-Wohnen ist toll und ich würde dort auch einziehen.“	<input type="checkbox"/> 0 ^(M) <input type="checkbox"/> 1 ^(M) <input type="checkbox"/> 2 ^(M) <input type="checkbox"/> 3 ^(M) <input type="checkbox"/> 4 ^(M)	<input type="checkbox"/> weiß nicht/egal ^(M)
13	„Ich kann mir vorstellen, mich mit anderen Interessenten zusammenzutun, um in einer Baugemeinschaft ein individuelles Wohnkonzept zu gestalten.“	<input type="checkbox"/> 0 ^(M) <input type="checkbox"/> 1 ^(M) <input type="checkbox"/> 2 ^(M) <input type="checkbox"/> 3 ^(M) <input type="checkbox"/> 4 ^(M)	<input type="checkbox"/> weiß nicht/egal ^(M)
14	„ Ökologisches Bauen liegt mir am Herzen. Ich würde hierfür auch höhere Investitionskosten in Kauf nehmen.“	<input type="checkbox"/> 0 ^(M) <input type="checkbox"/> 1 ^(M) <input type="checkbox"/> 2 ^(M) <input type="checkbox"/> 3 ^(M) <input type="checkbox"/> 4 ^(M)	<input type="checkbox"/> weiß nicht/egal ^(M)

Angaben zur Person (beziehen sich nur auf die / den Ausfüllende(n)):

15 Nachname _____

16 Vorname _____

17 Anschrift _____

18 Telefon _____

19 E-Mail _____

20 Alter _____

21 **sonstige Anmerkungen / Ergänzungen:**

Einige Eckdaten zur Umfrage ...

Laufzeit der Befragung:
ca. 1 Monat (09.04.-10.05.2019)

Ausgewertete
Fragebögen: **148**

Erreichte Personen:
ca. 460

Durchschnittsalter der ausfüllenden
Person (ohne Kinder der Familie):
42 Jahre

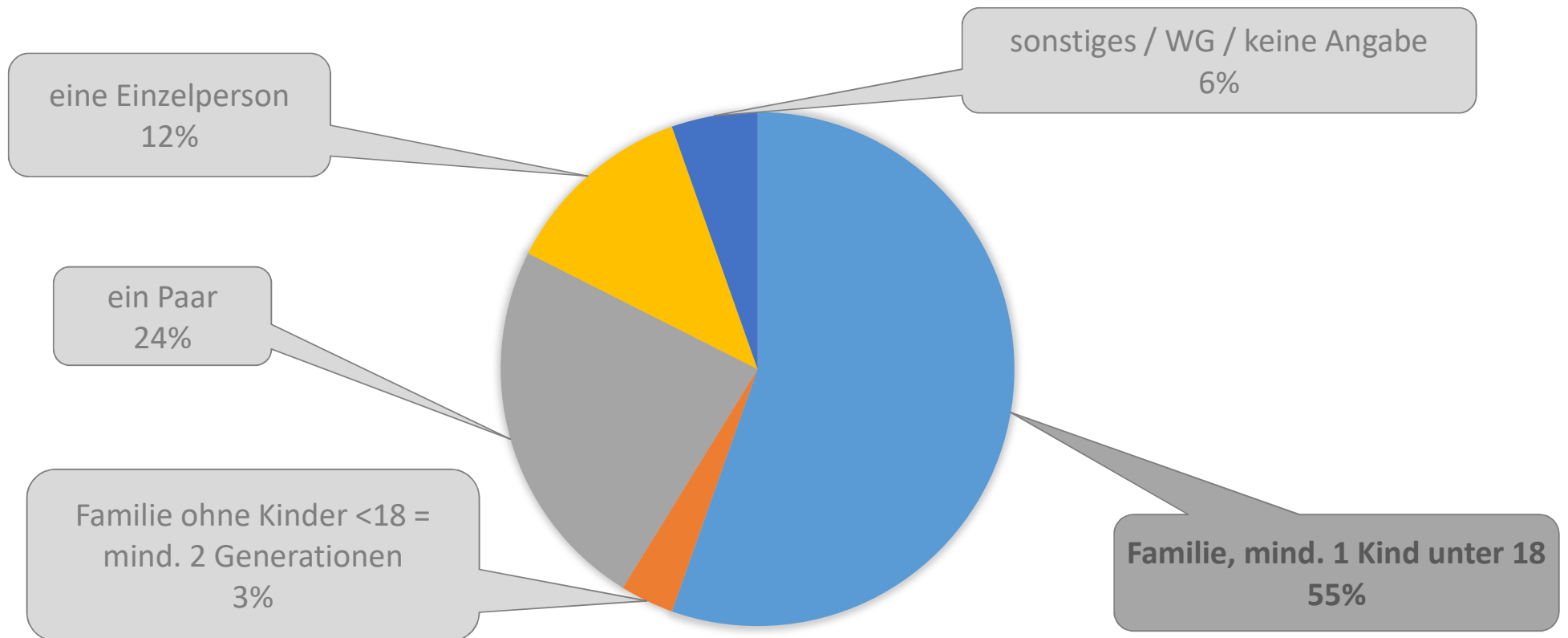
Altersspanne: **18 bis 84 Jahre**

Die Ergebnisse im Überblick

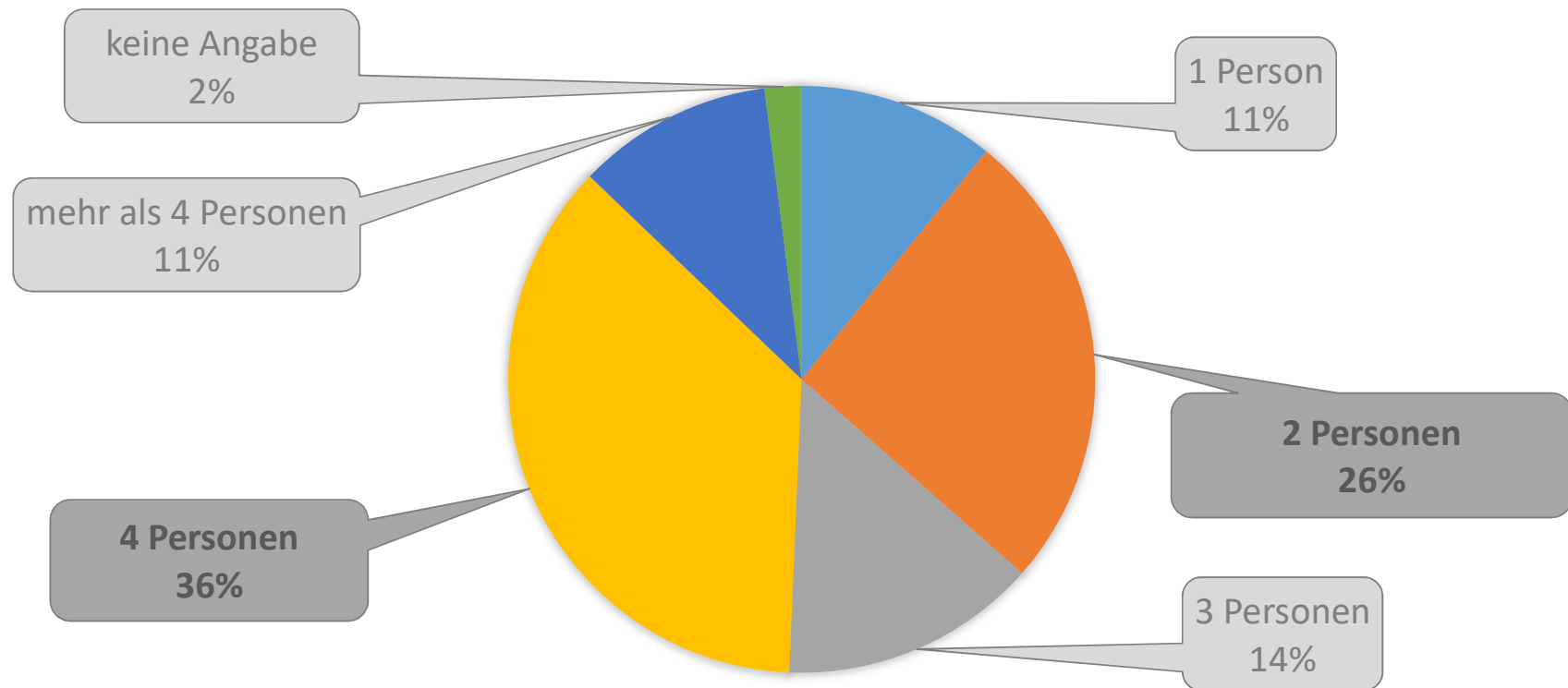
1. Für wen wird gesucht?
2. Warum und wann wird gesucht / voraussichtliche Nachnutzung?
3. Was wird gesucht?
 - Miete/Kauf
 - Wohnung/Haus/Grundstück/...
 - Größe (Zimmerzahl, Wohnfläche)
 - Kostenrahmen
4. Meinung zu ausgewählten Zukunftsthemen „Wohnen“
5. Resümee, Schlussfolgerungen, Empfehlungen

1. Für wen wird gesucht?

In der gesuchten Immobilie wohnt dann ... (n=148)

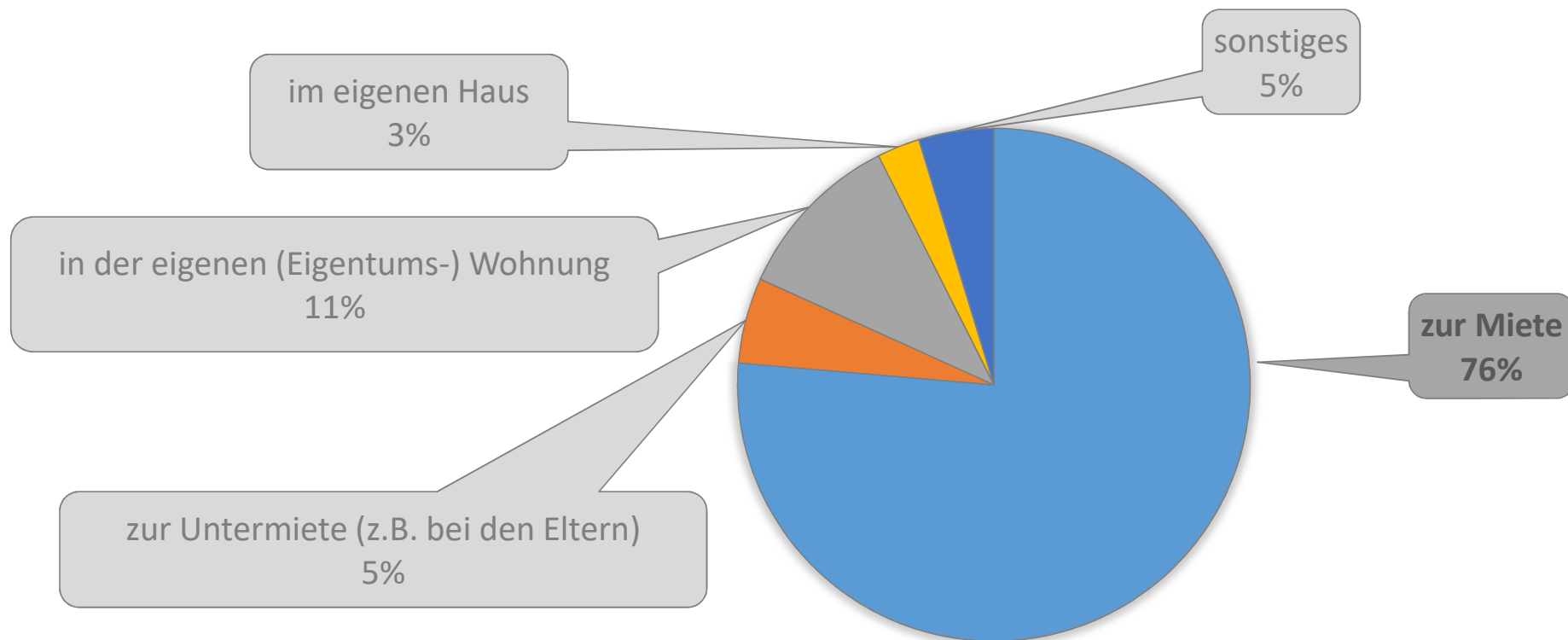


Zahl der Bewohner in der gesuchten Immobilie (n=148)



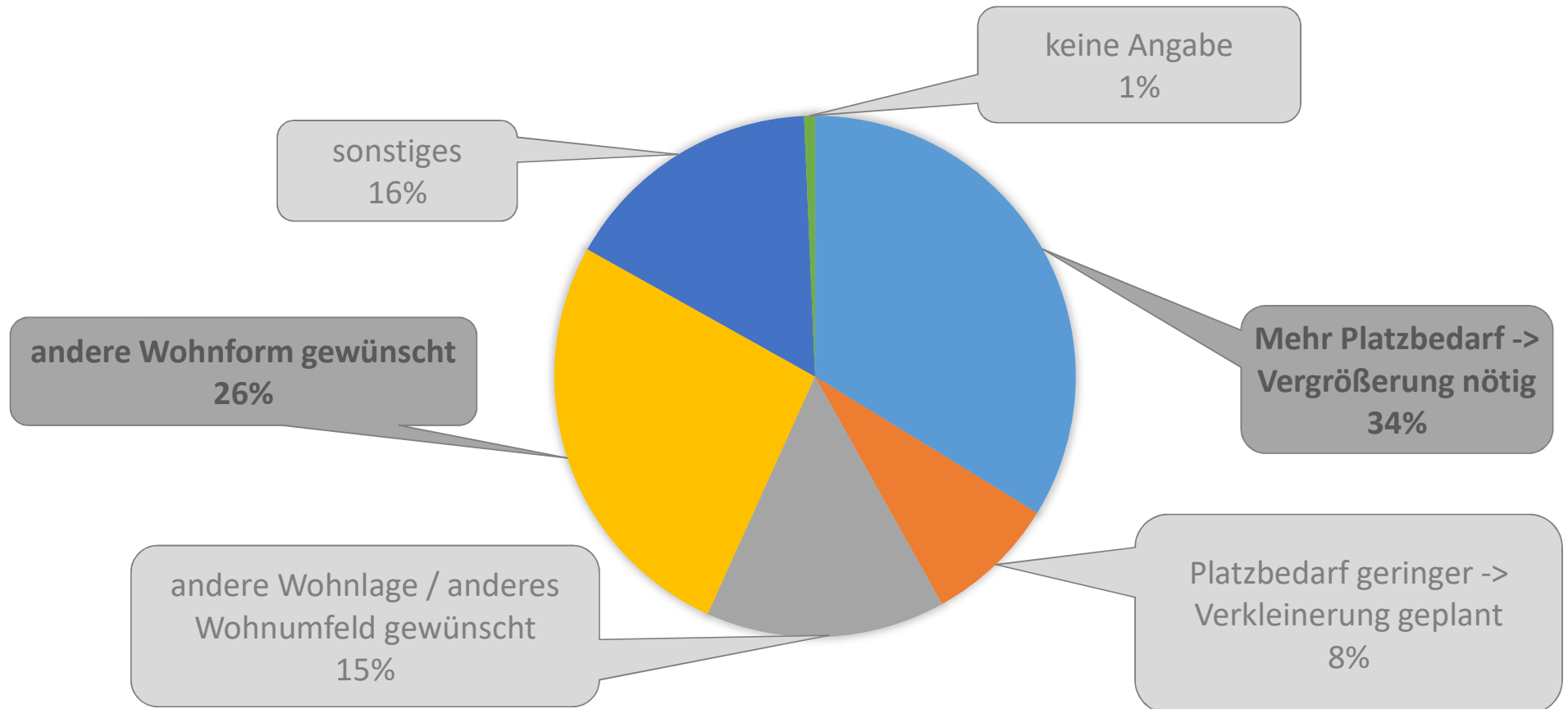
Situation aktuell: Ich wohne / wir wohnen derzeit ...

(n=148)

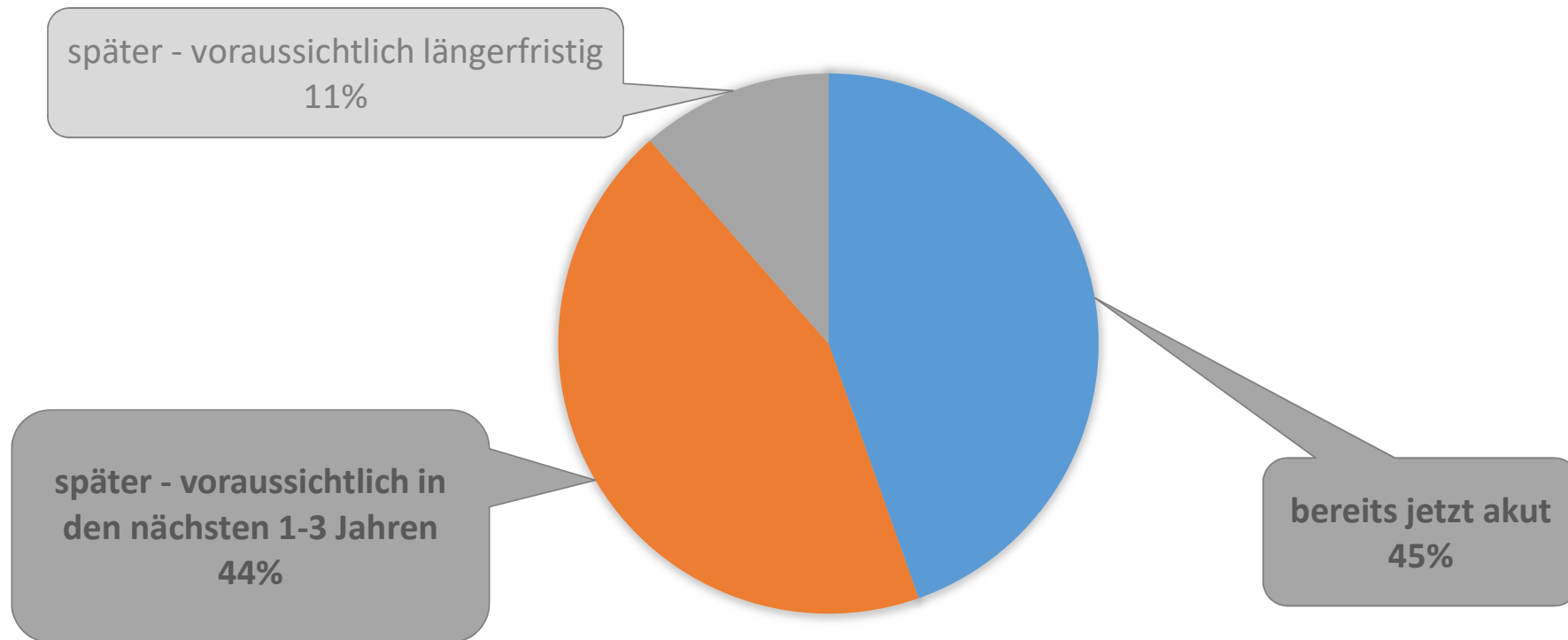


2. Warum und wann wird gesucht /
voraussichtliche Nachnutzung?

Grund der Suche: Ich / wir suche(n) in erster Line weil ... (n=148)

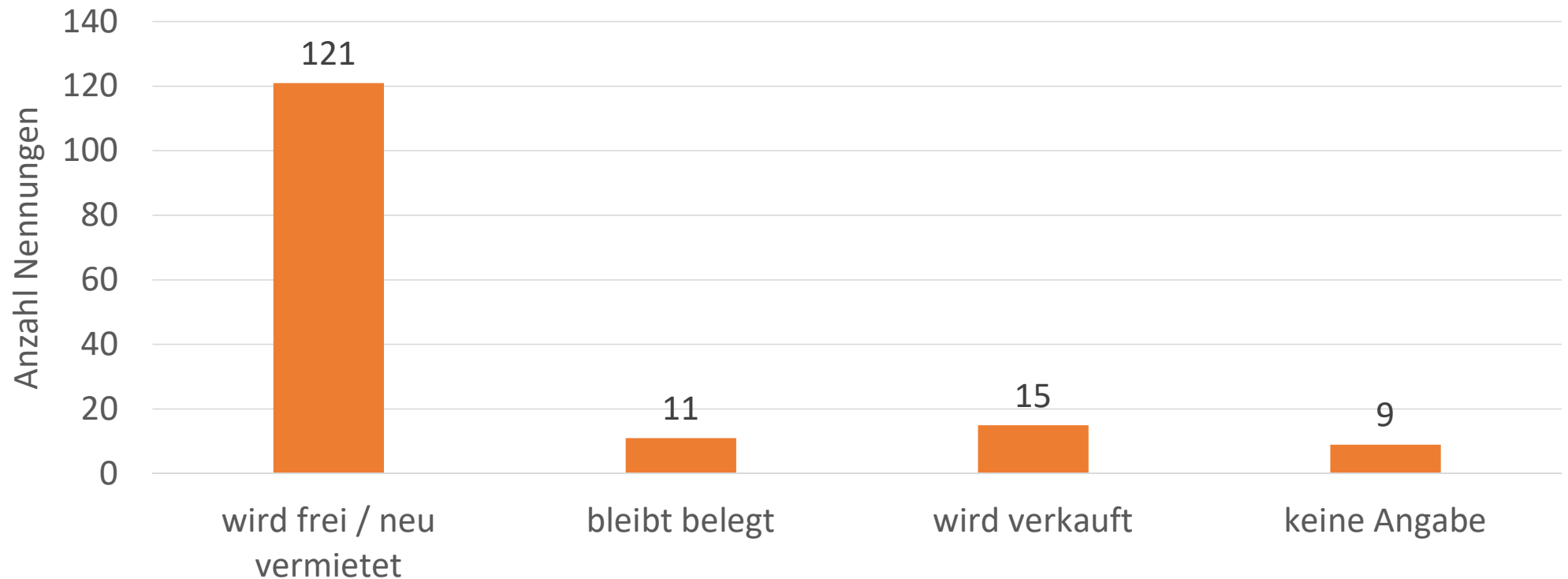


Zeitpunkt der Suche: Ich/wir suche(n) ... (n=148)



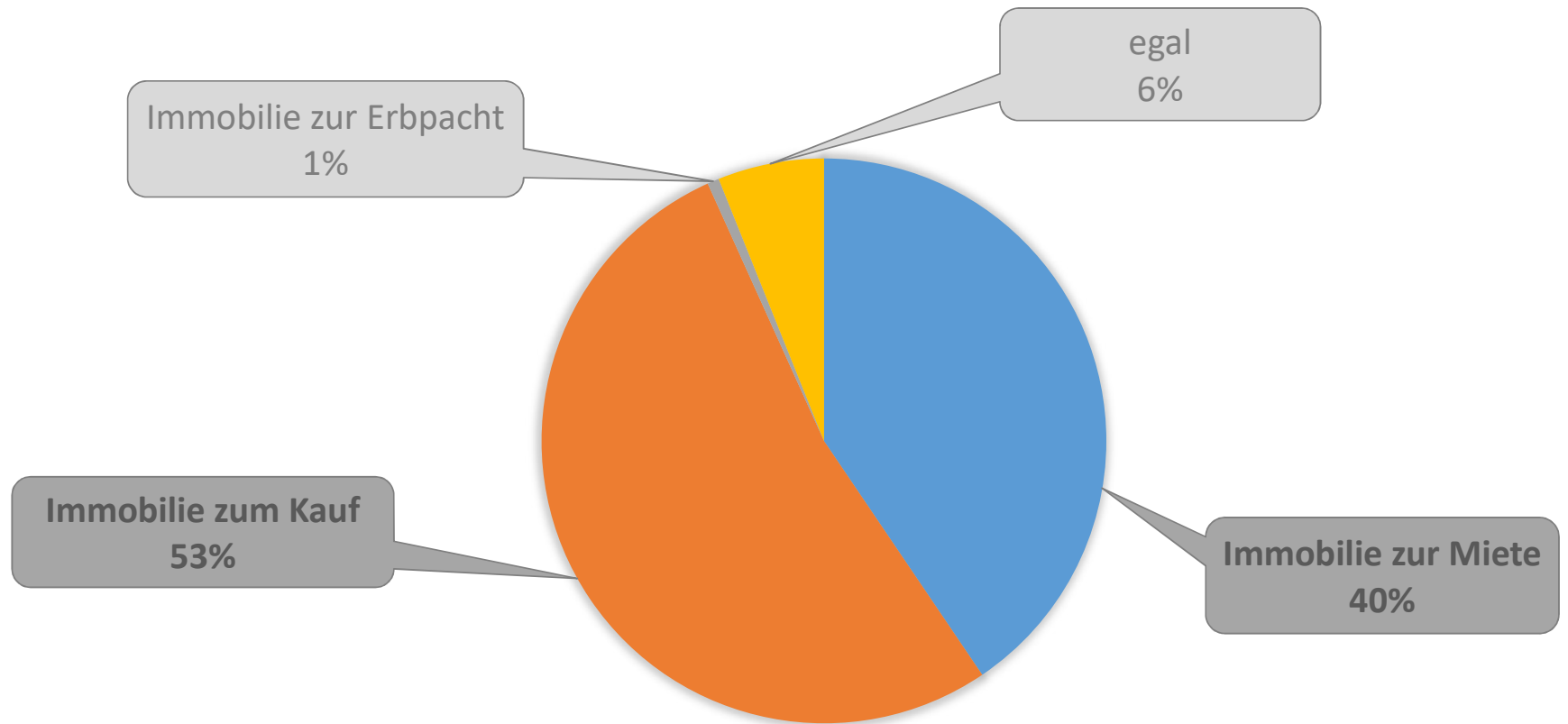
Was würde nach dem Umzug mit der aktuell bewohnten Immobilie geschehen?

(Mehrfachnennung möglich, n=148)

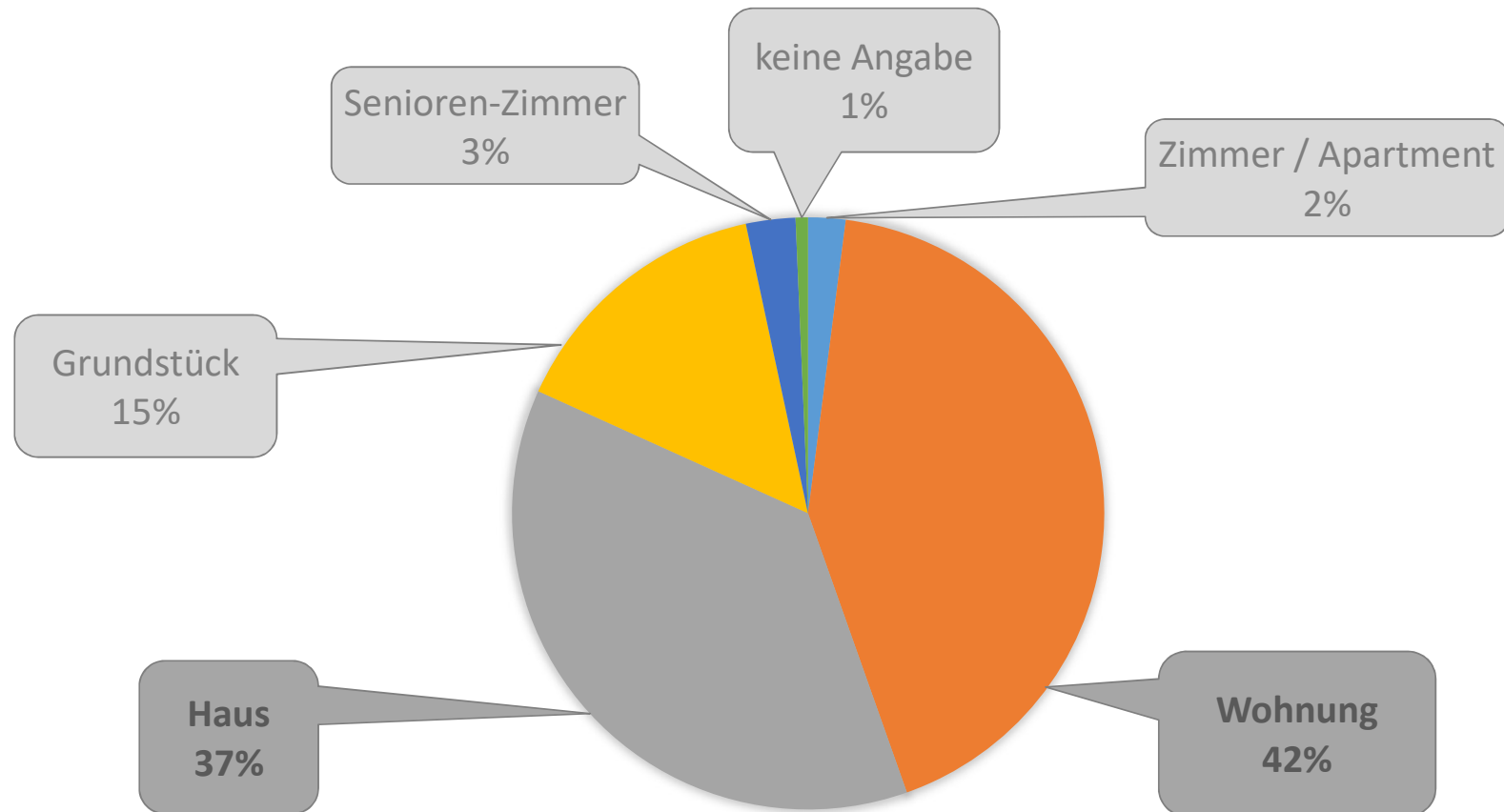


3. Was wird gesucht?

Miete / Eigentum: Ich / wir suche(n) vorrangig ... (n=148)



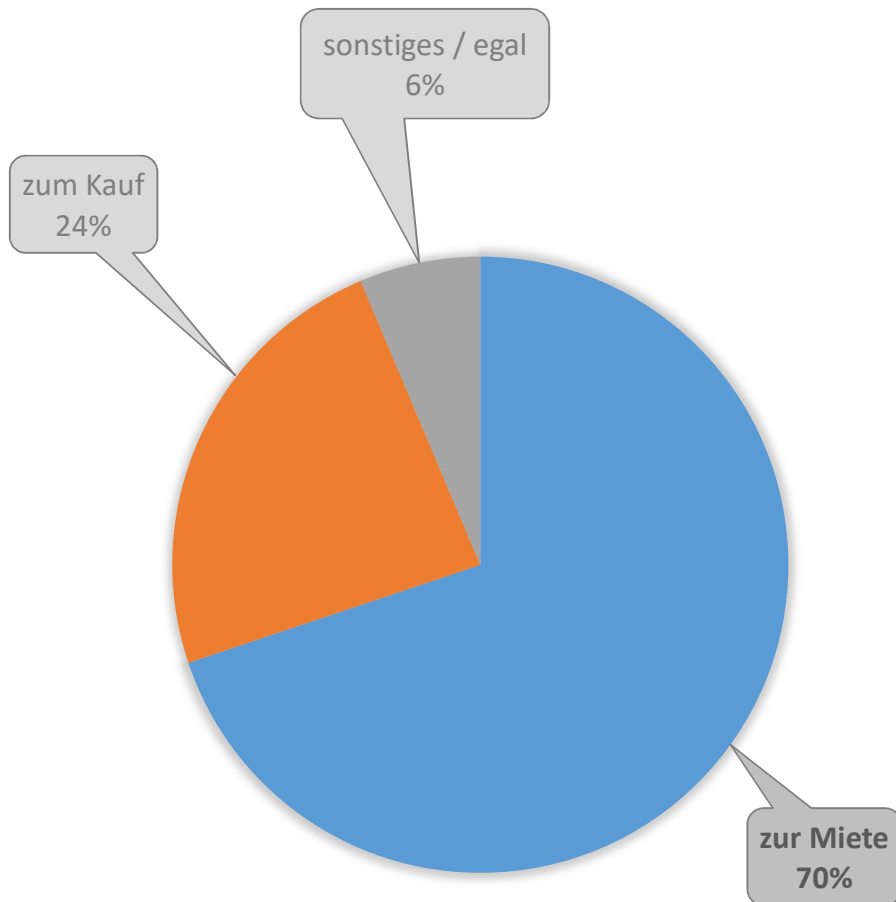
Art der gesuchten Immobilie (1. Wunsch) (n=148)



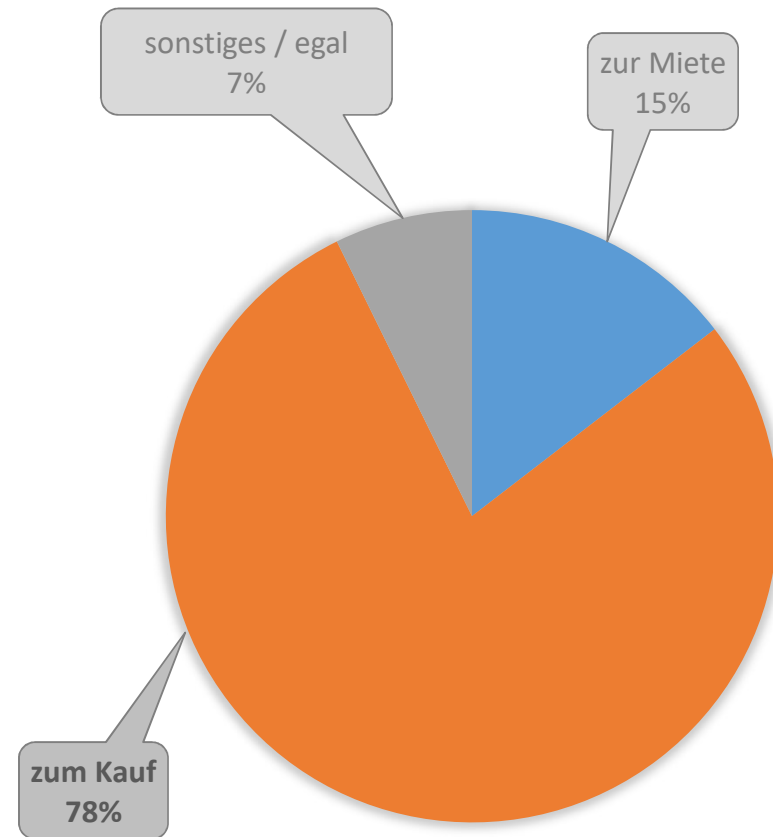
Vergleich: vorrangiger Wunsch <-> Alternativ-Wunsch

Wir suchen vorrangig (1. Wunsch) ...	Am häufigsten genannte Alternative, falls vorrangiger Wunsch nicht erfüllbar
Zimmer / Apartment	...
Wohnung	Wohnung / keine Alternativnennung (40%), Haus (37%), ...
Haus	Haus (42%), Wohnung (36%), Grundstück (22%)
Grundstück	Haus (86%), ...
Senioren-Zimmer	Wohnung (75%), ...
keine Angabe	...

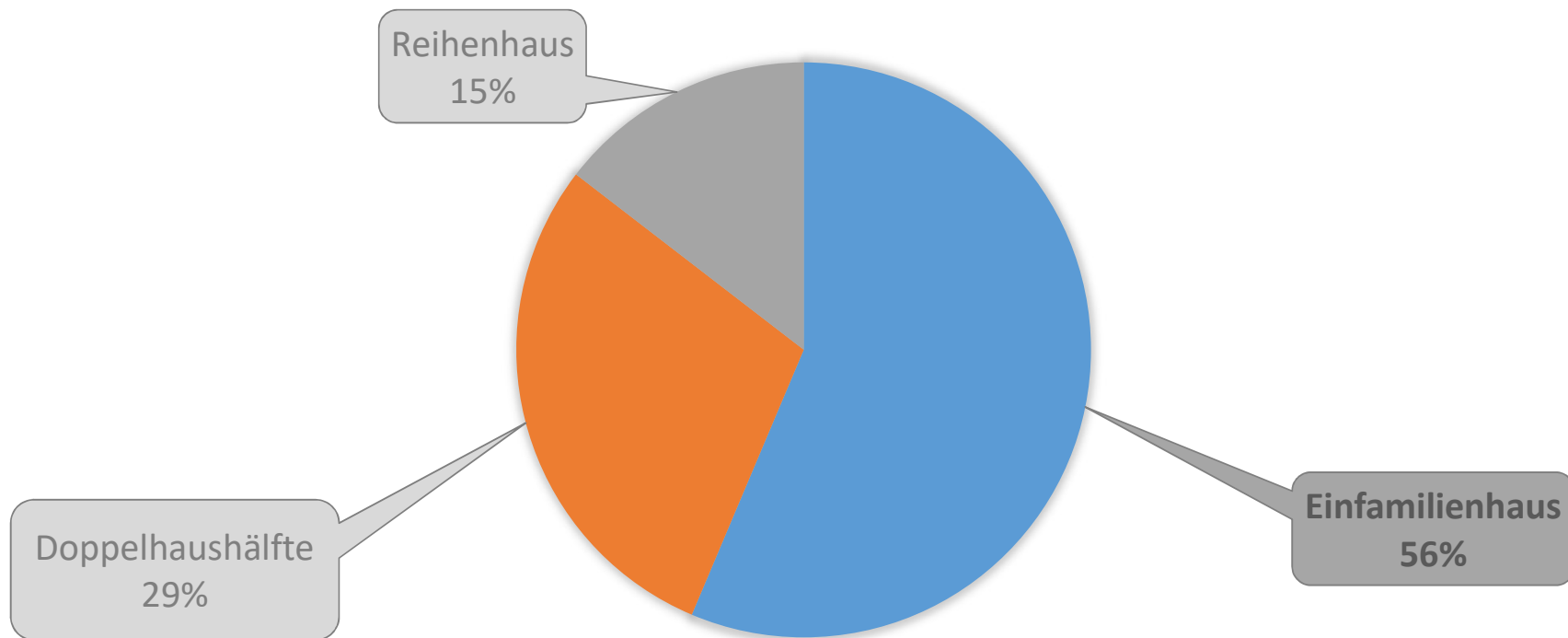
Wohnung wird gesucht ... (n=63)



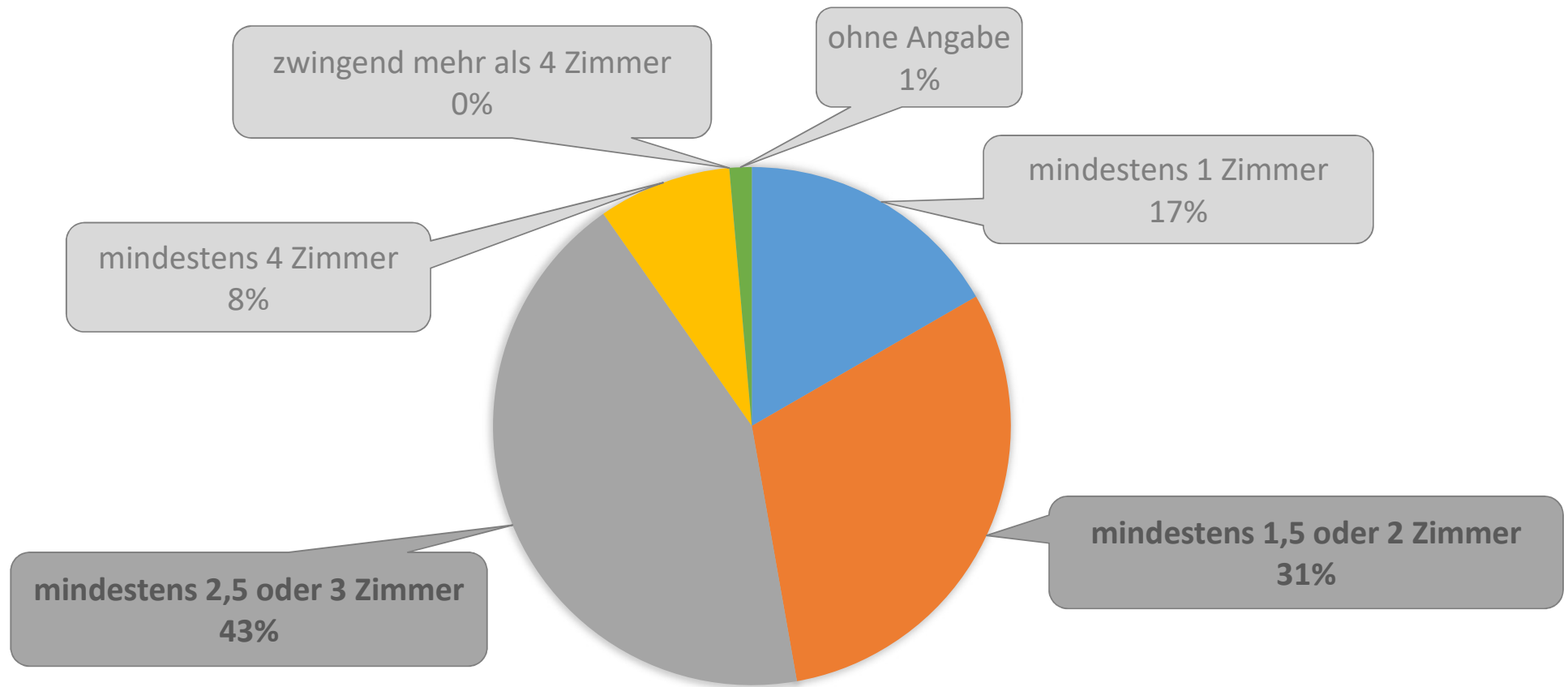
Haus wird gesucht ... (n=55)



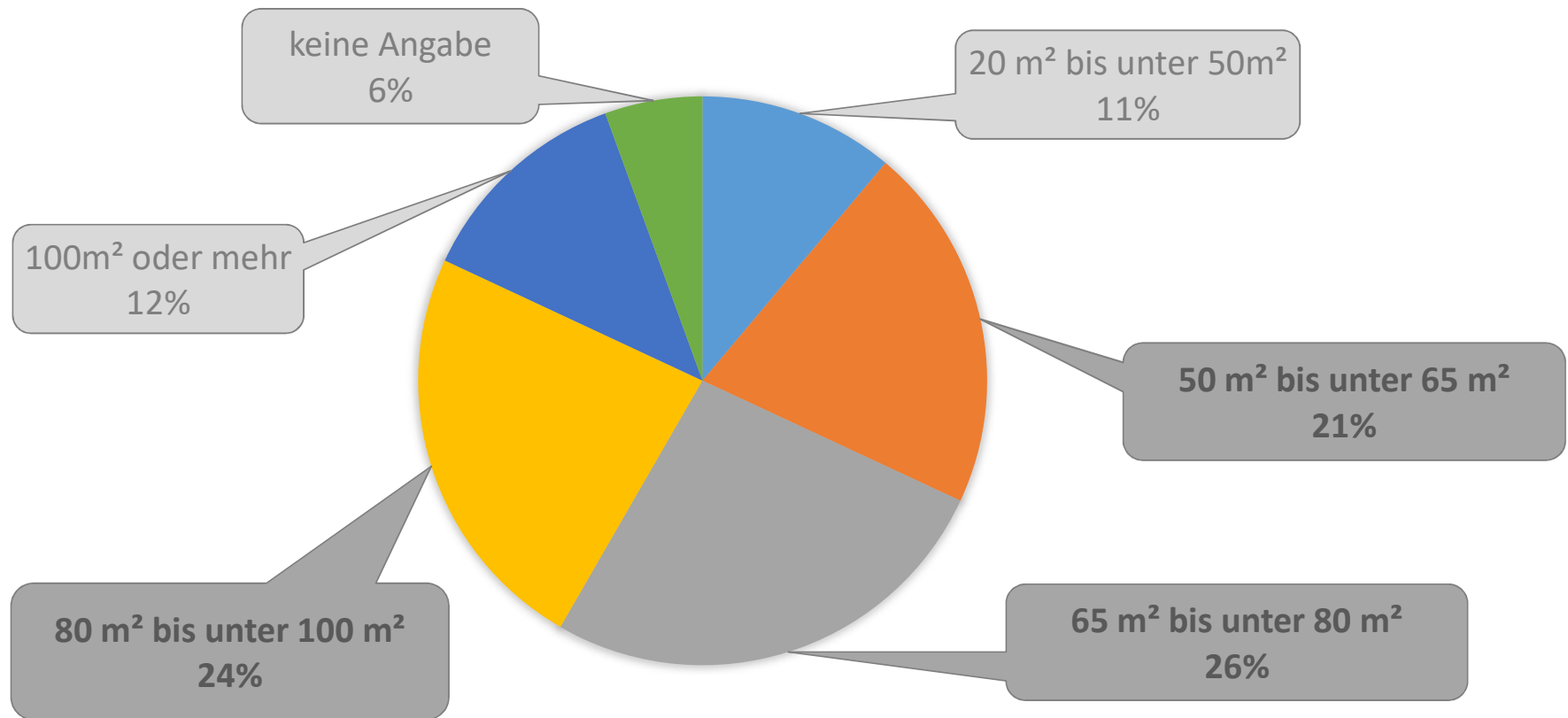
Art des gesuchten Hauses (1. Wunsch) (n=55)



Mindest-Anzahl Zimmer (ohne Suche "Haus") (n=72)



Mindest-Wohnfläche (ohne Suche "Haus") (n=72)



Maximale Kaltmiete Wohnung / Haus (n=76)

Größenklasse	Maximale Kaltmiete (Mittelwert)	Maximale Kaltmiete (Spanne von ... bis)
20 m ² bis unter 50m ²	448 €	385 - 550 €
50 m ² bis unter 65 m ²	600 €	450 - 1000 €
65 m ² bis unter 80 m ²	663 €	550 - 800 €
80 m ² bis unter 100 m ²	864 €	500 - 1200 €
100m ² oder mehr	1.017 €	600 - 1200 €
Haus	1098 €	630 - 1700 €

Für den Erwerb der Eigentumswohnung
stehen maximal zur Verfügung ... (n=21)

Größenklasse	Maximaler Kaufpreis (Mittelwert)	Maximaler Kaufpreis (Spanne von ... bis)
20 m ² bis unter 50m ²	85.000 €	85.000 €
50 m ² bis unter 65 m ²	202.500 €	180.000 - 250.000 €
65 m ² bis unter 80 m ²	321.667 €	160.000 - 700.000 €
80 m ² bis unter 100 m ²	384.000 €	300.000 - 520.000 €
100m ² oder mehr	410.000 €	150.000 - 600.000 €

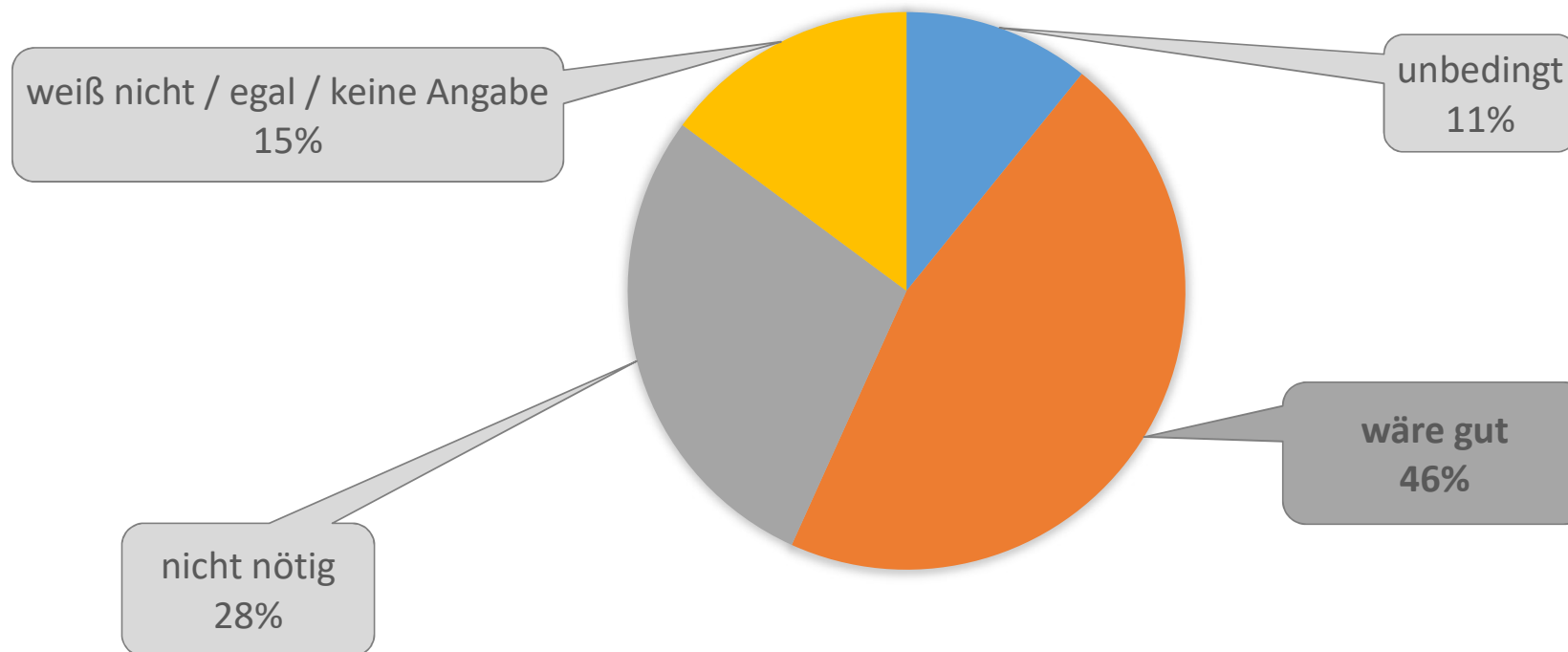
Das Grundstück benötigt eine Mindestfläche von (n=22)

Art der Immobilie	Grundstücksgröße (Mittelwert)	Grundstücksgröße (Spanne von ... bis)
Reihenhaus	263 m ²	130-400 m ²
Doppelhaushälfte	338 m ²	160-500 m ²
Einfamilienhaus	394m ²	200-800 m ²
Grundstück unbebaut	420m ²	100-700 m ²

Für den Erwerb von Haus / Grundstück stehen maximal
zur Verfügung ... (n=22)

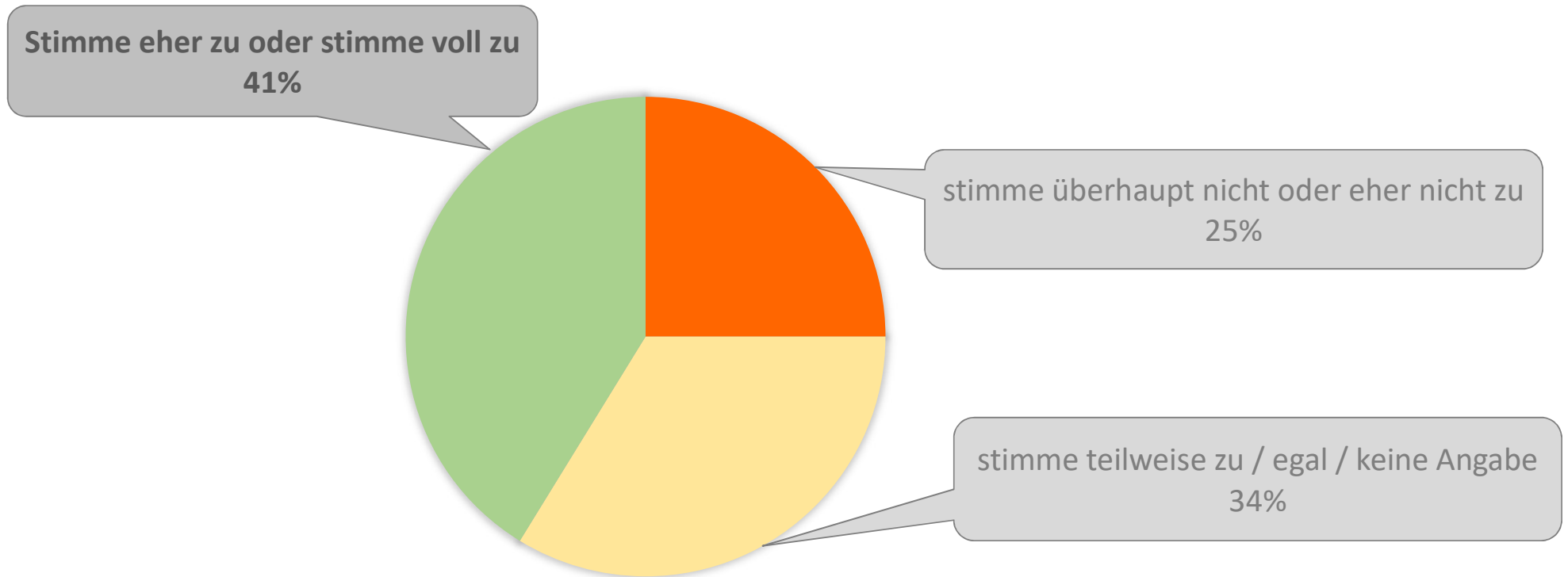
Art der Immobilie	Maximaler Kaufpreis (Mittelwert)	Maximaler Kaufpreis (Spanne von ... bis)
Haus (EFH/DHH/RH)	533.265 €	200.000 - 1,5 Mio €
Grundstück unbebaut	285.714 €	150.000 - 500.000 €

Barrierefreiheit: Die gesuchte Immobilie soll behinderten- und/oder altersgerecht sein (n=148)

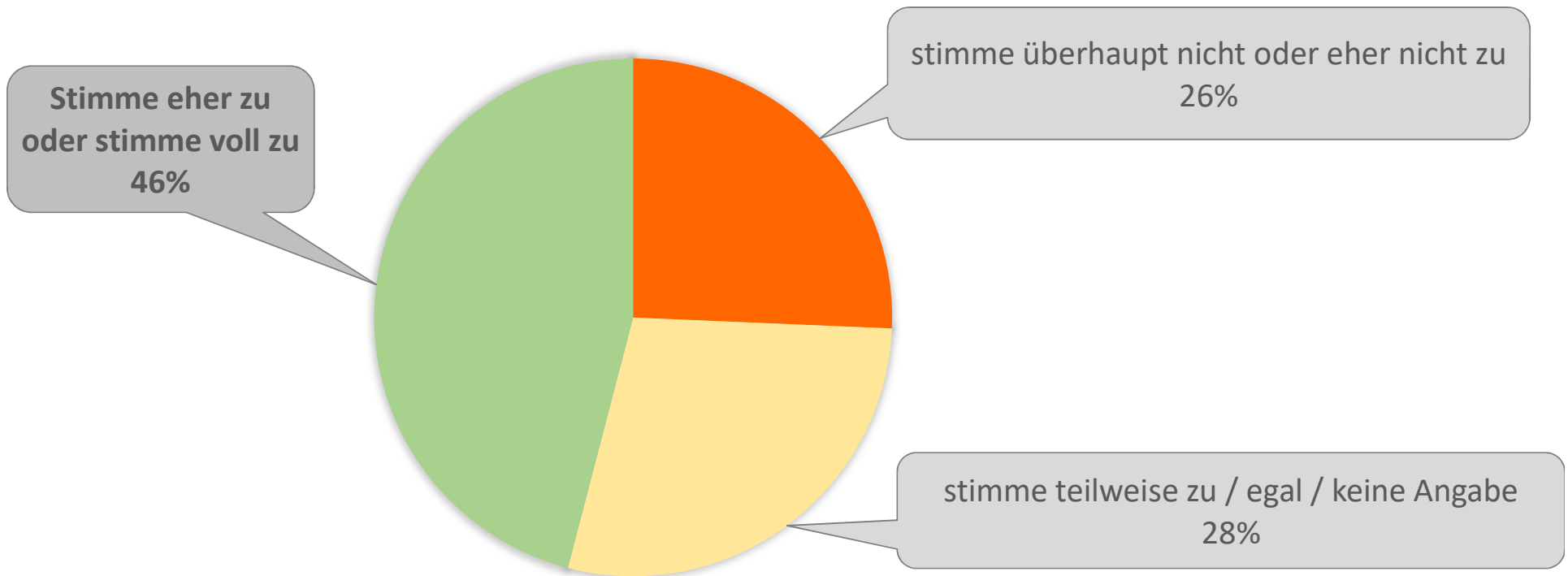


4. Meinung zu ausgewählten Zukunftsthemen „Wohnen“

"Mehrgenerationen-Wohnen ist toll und ich würde dort auch einziehen" (n=148)

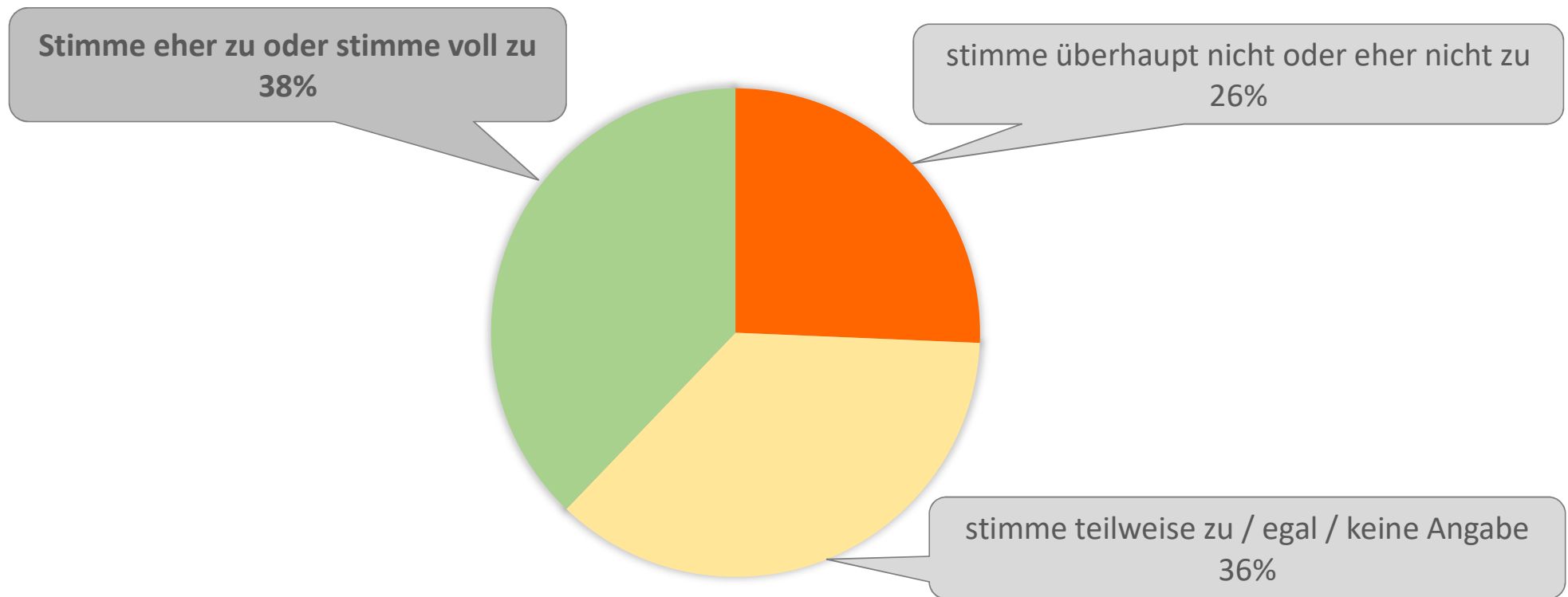


“Ich kann mir vorstellen, mich mit anderen Interessenten zusammenzutun, um in einer Baugemeinschaft ein individuelles Wohnkonzept zu gestalten.“ (n=148)



“Ökologisches Bauen liegt mir am Herzen. Ich würde hierfür auch höhere Investitionskosten in Kauf nehmen.“

(n=148)



5. Resümee, Schlussfolgerungen und Empfehlungen der AG Wohnen

Resümee

- Die Ergebnisse dürfen aufgrund der Umfrage-Methodik **nicht als repräsentativ** angesehen werden im Sinne von „Rückmeldungen entsprechen dem tatsächlichen Bedarf der Tölzer Bürger“ (Beispiel: „Sprach-Handicap“)
- Klarer Schwerpunkt der Beteiligung an der Umfrage lag bei Jüngeren, Familien, Paaren.
- Ergänzend zu der Befragung ging eine Stellungnahme des AK Senioren ein (Anlage).
- Dennoch spiegeln die Rückmeldungen in bestimmten Segmenten (z.B. „Kauf Eigenheim“) sehr klar und differenziert den Bedarf (bzw. die Wünsche) wider.
- Für bestimmte Bevölkerungskreise müssen zusätzlich zu den Umfrageergebnissen weitere Erfahrungswerte bzw. konkrete Bedarfsmeldungen berücksichtigt werden (sehr bedarfsorientiert z.B. anhand der Interessentenlisten im Sachgebiet Liegenschaften beim Projekt Osterleite).

Zusammenhang zwischen Bauprojekt Hintersberg und der Befragung

- Anzahl Interessenten-Bekundungen für Bauprojekt Hintersberg II (Stand: 11.07.19) : 96
davon:
 - 60 x aus Bad Tölz
 - 13 x übriger Landkreis
 - 23 x außerhalb Landkreis TÖL/WOR
- Von den 96 Interessenten auf der Liste haben an der Befragung teilgenommen: 18
- Von den 60 Interessenten aus Bad Tölz wurden bei der Befragungsauswertung berücksichtigt: 15
- Die Umfrageergebnisse stützen (gemeinsam mit den bisher eingegangenen Interessentenbekundungen) das grundsätzliche Interesse: „Haus im Eigentum für Familie auf eher überschaubarer Grundstücksfläche“
- Lediglich der oft geäußerte Erst-Wunsch „Einfamilienhaus“ steht bei diesem Bauvorhaben nicht im Vordergrund (stattdessen aber Alternativwunsch: Grundstück, DHH, RH)

Schlussfolgerungen aus den Befragungsergebnissen und Empfehlungen der AG Wohnen an den Stadtrat

- Die Stadt Bad Tölz setzt bei ihrer zukünftigen Wohnbau-Politik **sowohl** auf Wohneigentum **als auch** auf günstigen Mietwohnraum.
- Das Thema „Wohnen für Senioren“ erfordert (u.a. aufgrund der verhaltenen Beteiligung dieses Personenkreises) eine gesonderte Betrachtung. Hierbei sind ggf. spezielle Wohnformen und Angebote zu berücksichtigen, die im Rahmen dieser Umfrage nicht vertieft abgefragt werden konnten. Der Dialog mit dem AK Senioren kann hierfür eine Grundlage sein.
- Die Fortführung des Wohnprojekts Hintersberg II in der angedachten Form wird von der Mehrzahl der Mitglieder der AG Wohnen aufgrund der Befragungsergebnisse befürwortet.
- Aspekte, die am Hintersberg nicht umgesetzt werden können (z.B. stärkere Durchmischung bzgl. Miete und Eigentum, Wohnungsgrößen, Eigentümergemeinschaften etc.) sollen beim Wohnbauprojekt Arzbacher Straße gezielt berücksichtigt werden.

Schlussfolgerungen aus den Befragungsergebnissen und Empfehlungen der AG Wohnen an den Stadtrat

- „Wohnen in Erbpacht“ wird aktiv kaum nachgefragt. Inwiefern dieses Modell trotzdem Teil einer langfristigen Wohnraumstrategie der Stadt sein soll, muss grundsätzlich politisch bewertet und entschieden werden. Eine Mehrheit der Mitglieder der AG Wohnen sieht darin (zumindest aktuell) keine sinnvolle Ergänzung bzw. Alternative zu den bereits formulierten politischen Zielen.
- Aufgrund der begrenzten verfügbaren finanziellen Mittel sowie der Maßgabe zu flächensparendem Bauen werden bedarfsgerechte und günstige Wohnungsschnitte zukünftig immer wichtiger (weniger Gesamt-Wohnfläche, dafür größere Zimmerzahl).
- Insbesondere die bekundete Offenheit für die „Zukunftsthemen Wohnen“ nehmen AG Wohnen und städtisches Bauamt zum Anlass, zukünftig Beratung und Informationen hierzu anzubieten (z.B. Bauherren-Beratungen für altersgerechtes Bauen, Info-Veranstaltung für Bau- und Eigentümergemeinschaften, ...)



Die AG Wohnen bedankt sich im Namen des Tölzer Stadtrates
und der Stadtverwaltung bei allen Umfrage-Teilnehmern!

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Backup



„Steckbrief“ zur Umfrage

Anzahl der Rückläufer insgesamt	187
... davon online	160
... davon Print	27
Ausgewertete Fragebögen	148
„Erreichte“ Personen	ca. 460 (entspricht 2,4% der Tölzer Einwohnerzahl)
Gründe für Nicht-Auswertung	anonym ausgefüllt, keine / zu wenig Daten, Doppelmeldung für nur einen Bedarf, kein Wohnsitz / Arbeitsplatz in Bad Tölz
Alter der ausfüllenden Person(en)	Durchschnitt: 42 Jahre (ohne Kinder der Familie), 18 bis 84 Jahre
Anzahl der Daten gesamt	ca. 5.000
Laufzeit der Befragung	Ca. 1 Monat (09.04. bis 10.05.19)
Kosten (ohne Arbeitszeit und Druckkosten)	70,-€ (für online-Tool)
Werbekanäle für die Umfrage	Pressetermin / Presseinfos (Berichterstattung in TK, SZ, GB, Alpenwelle), Plakate im Stadtgebiet, Homepage, Facebook, Mailings an Interessentenliste und Arbeitgeber
Konzept und Fragebogen	AG Wohnen der Stadt Bad Tölz

Vergleich: vorrangiger Wunsch <-> Alternativ-Wunsch

Art der gesuchten Immobilie	Wir suchen vorrangig (1. Wunsch) ...	Falls nicht realisierbar wäre auch denkbar (2. Wunsch) ...
Zimmer / Apartment	2%	7%
Wohnung	43%	26%
Haus	37%	44%
Grundstück	15%	9%
Senioren-Zimmer	3%	3%
keine Angabe	1%	9%