

# WOHNTRÄUME DER DEUTSCHEN 2014



**Wunsch und Wirklichkeit**  
Die bundesweite Studie

 **interhyp**

**DIE BAUFINANZIERUNG**

**INHALT**

<b>Vorwort</b>	<b>03</b>
<b>Wohnen in Deutschland 2014</b>	<b>04</b>
<b>Wohnträume 2014: wonach sich die Deutschen sehnen</b>	<b>06</b>
<b>Zu Besuch in Deutschlands Metropolen</b>	<b>08</b>
<b>Die Sorgen der Deutschen</b>	<b>10</b>
<b>Wenn sich der Traum erfüllt</b>	<b>12</b>
<b>Die Pläne der Eigentümer</b>	<b>14</b>
<b>Wohntrends: wie die Deutschen leben wollen</b>	<b>16</b>
<b>Untersuchungsansatz/Impressum</b>	<b>18</b>

**DAS IST INTERHYP.**

Mit einem erfolgreich abgeschlossenen Finanzierungsvolumen von rund 60 Milliarden Euro seit ihrer Gründung ist die Interhyp AG Deutschlands größter Vermittler von privaten Baufinanzierungen. Ob Eigentumswohnung, Haus oder Anschlussfinanzierung – die Interhyp-Berater vergleichen und wählen für ihre Kunden aus dem Angebot von mehr als 300 Darlehensgebern wie Banken, Sparkassen und Versicherungen die jeweils optimale Lösung aus. Dabei stehen die Finanzierungsspezialisten von Interhyp ihren Kunden telefonisch oder persönlich an einem der Interhyp-Standorte für eine ausführliche und individuelle Beratung zur Seite.

**www.interhyp.de**  
**0800 200 15 15 15**

**VORWORT**

Deutschlands Mieter haben einen Wunsch: nicht mehr Mieter zu sein! Mehr als drei Viertel wünschen sich eine eigene Immobilie. Der Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden harmoniert bestens mit den Rahmenbedingungen: Die Zinsen für eine Finanzierung sind so niedrig wie seit Jahren nicht. Als führender Anbieter privater Baufinanzierungen in Deutschland wollte Interhyp wissen: Wie wohnen die Deutschen aktuell? Was unterscheidet das Leben der Stadtbewohner von dem der Landbewohner? Welche Träume haben die Bürger in den Metropolen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart?

Mit dem Studienband „Wohnträume der Deutschen 2014“ möchte Interhyp zeigen, was die Bevölkerung zwischen Nord und Süd, West und Ost rund um die Immobilie bewegt. Dazu wurden in einer repräsentativen Untersuchung 2.100 Bundesbürger befragt. Zudem kamen 50 Architekten zu Wort, um die Wohnwünsche der Deutschen aus Expertensicht zu beschreiben. Bei ausgewählten Fragen wurde ein Vergleich zu den beiden vorherigen Erhebungen von 2011 und 2013 gezogen.

Wie ihre ideale Immobilie aussehen soll, davon haben die Deutschen sehr klare Vorstellungen. Das Einfamilienhaus soll in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung am Stadtrand liegen und eine Wohnfläche von rund 134 Quadratmetern umfassen. Zudem wünschen sich die Befragten gut geschnittene, helle Räume sowie eine moderne Einbauküche und einen Garten. Damit bleiben die Deutschen auch in ihren Wohnträumen sehr realistisch – eine Erkenntnis, die auch an vielen weiteren Stellen dieser umfangreichen Studie untermauert wird.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!

**Michiel Goris**  
**Vorstand Interhyp AG**



**Michiel Goris**  
Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG



*Männer sind grundsätzlich zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Frauen. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen.*

durch Gartenarbeiten (17 Prozent) und Baulärm (zwölf Prozent). Gleichauf liegen danach Partylärm, Hundegebell sowie Lärm durch spielende Kinder (jeweils elf Prozent).

Ein Umzug ist sehr aufwändig. Deswegen dauert es häufig, bis man sich dazu entscheidet. Hauptgrund dafür ist eine zu hohe Miete. Gut ein Drittel der Befragten nennen diesen Aspekt. Schon im Vorjahr hatten sich 35 Prozent darüber geärgert. Auch der geringe Platz (29 Prozent) und der schlechte Zustand der Wohnung (23 Prozent) werden als Anlass für einen Umzug angegeben. Im Vergleich zu 2013 stieg am deutlichsten der Wunsch, „in die eigenen vier Wände ziehen zu wollen“ (24 zu 20 Prozent). Die Auseinandersetzungen mit dem Vermieter haben im Vergleich zu 2011 geringfügig abgenommen.

**Die Nähe zur Natur und die gute Lage sind für das Wohnumfeld am wichtigsten**

Bei der Frage nach der perfekten Umgebung der Wohnimmobilie dominieren Aspekte wie die Nähe zur Natur, eine gute Lage sowie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Nähe. So sind 82 Prozent zufrieden, dass ihre Wohnimmobilie im Grünen liegt. Jeweils 80 Prozent können sich über die gute Lage, die Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Nähe freuen. 79 Prozent finden ihre Immobilie sehr behaglich. 75 Prozent sind zufrieden mit der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Mit der Nähe zur Autobahn sind 73 Prozent zufrieden. Verbesserungsbedarf erkennen viele Befragte dagegen bei der Versorgung mit Vereinen und Schwimmbädern. Nur 58 Prozent sind zufrieden mit der Versorgung mit Schwimmbädern, 57 Prozent mit der Anzahl von Vereinen.

# WOHNEN IN DEUTSCHLAND 2014

**Was die Bundesbürger glücklich macht.**

Der größte Teil der Deutschen fühlt sich in seinen vier Wänden wohl. Im Vergleich zu 2013 hat die Zufriedenheit mit der Wohnsituation um vier Punkte auf 77 Prozent zugenommen. Dabei sind Männer mit ihrem Zuhause glücklicher als Frauen (80 zu 74 Prozent). Sehr zufrieden sind sogar 45 Prozent der Männer, bei den Frauen sind es nur 36 Prozent. Im Vergleich der Altersgruppen sind die über 60-Jährigen überdurch-

schnittlich zufrieden (85 Prozent). Nur 70 Prozent der 18- bis 29-Jährigen sind mit ihrer Wohnung zufrieden.

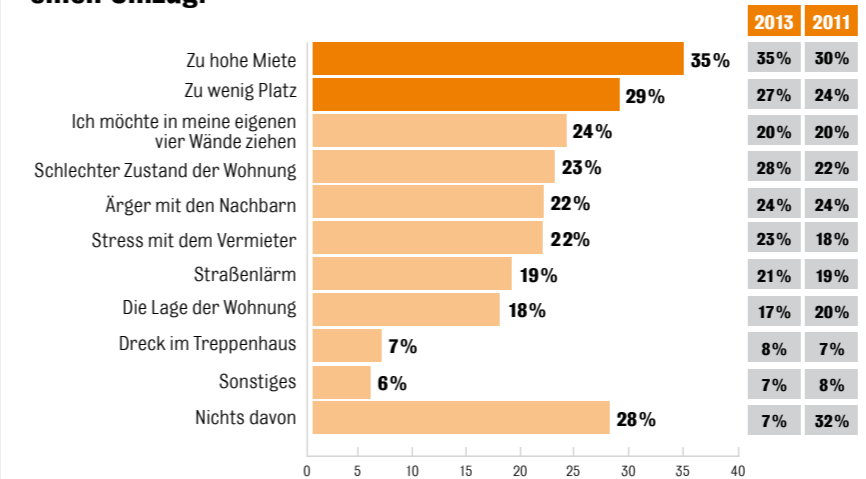
Dass mancher Deutscher mit seiner Wohnung nicht ganz glücklich ist, hat vor allem finanzielle Gründe. An der Höhe der Nebenkosten (50 Prozent) macht sich die meiste Kritik fest. 39 Prozent stören sich an der Höhe der Wohnkosten, d.h. an der monatlichen finanziellen Belastung durch

Tilgung, Zinsen oder Miete. 38 Prozent würden sich eine wertigere Ausstattung ihrer Immobilie wünschen. 37 Prozent sind unzufrieden mit der Bauweise bzw. Konstruktion ihrer Immobilie. Ebenso viele ärgern sich über den baulichen Zustand ihres Hauses. Jeweils ein Viertel ist unzufrieden mit der Raumaufteilung und Größe/Wohnfläche.

**Hauptgrund für den Umzug ist eine hohe Miete**

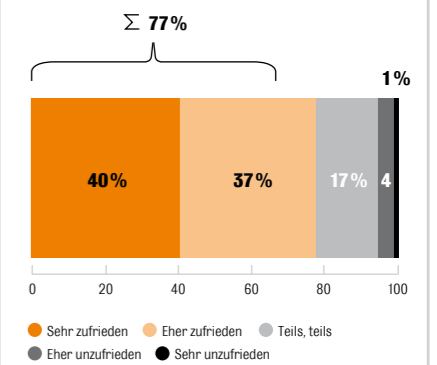
Häufig ist auch der Lärm ein sehr störender Faktor. Ein Großteil der Deutschen (61 Prozent) fühlt sich durch Krach in seiner Wohngegend gestört. Größter Lärmverursacher ist der Straßenverkehr, 29 Prozent fühlen sich davon belästigt. Danach folgen Verkehrsgeräusche durch Flugzeuge oder Züge (17 Prozent), Lärm

**Abgesehen von Familienplanung und beruflicher Veränderung, sind zu hohe Mieten und zu wenig Platz die Hauptgründe für einen Umzug.**



Frage: Einmal abgesehen von Familienplanung oder einem beruflichen Wechsel, welche der folgenden Gründe wären in Ihrer jetzigen Wohnsituation für Sie ein Anlass, umzuziehen? (Mehrfachnennung) Basis: alle Befragten, N = 2.100 (gewichtet)

**Die meisten Deutschen sind mit ihrer Wohnsituation alles in allem zufrieden.**



2013 Sehr zufrieden + Eher zufrieden: 73%  
2011 Sehr zufrieden + Eher zufrieden: 77%

Frage: Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer aktuellen Wohnsituation? Basis: alle Befragten, N = 2.100 (gewichtet)

# WOHNTRÄUME 2014: WONACH SICH DIE DEUTSCHEN SEHNEN

**Die Bundesbürger haben sehr klare Vorstellungen von ihrer Immobilie.**

Gesundheit ist für die Deutschen (99 Prozent) das wichtigste Gut im Leben. Direkt danach folgt für 97 Prozent der Bürger ein attraktives Zuhause. Wie ihre ideale Immobilie aussieht, wissen die Deutschen sehr genau. Das Einfamilienhaus soll in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung am Stadtrand liegen und eine Wohnfläche von rund 134 Quadratmetern umfassen. Zudem wünschen sie sich helle Räume, die gut geschnitten sind, sowie eine moderne Einbauküche und einen Garten. Das ist das Wunschbild der Bundesbürger 2014.

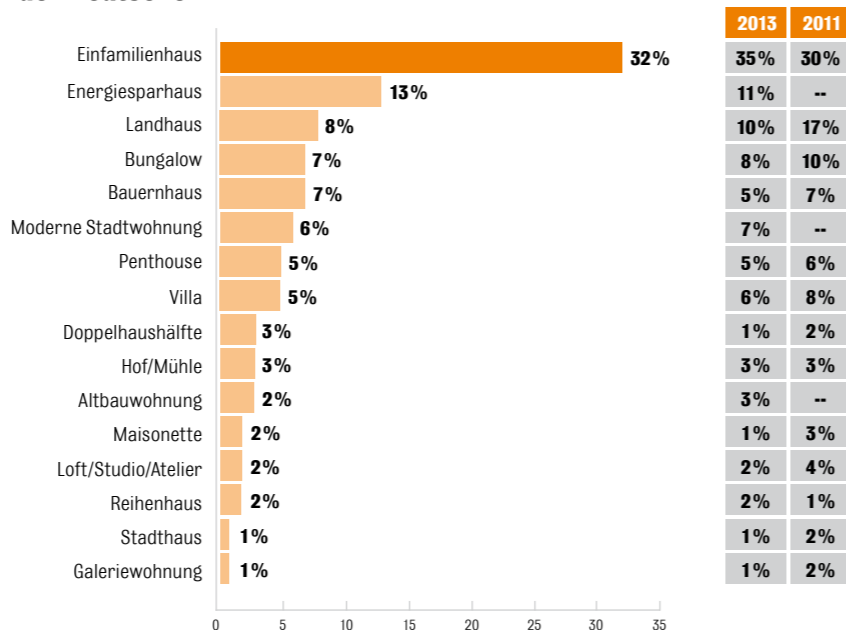
## Praktisch und hell soll die Immobilie sein

Einig sind sich besonders viele Bundesbürger auch darin, dass sich ihr Wohntraum am besten im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung realisieren lässt. 80 Prozent sind dieser Ansicht. Mehr als drei Viertel der Mieter wünschen sich den Einzug in eine eigene Immobilie. Besonders hoch fällt der Wert bei Mietern mit Kindern aus. 91 Prozent dieser Gruppe wünschen sich Wohneigentum. Überdurchschnittlich stark favorisieren Mieter unter 50 Jahren die eigenen vier Wände.

Gefragt nach den wichtigsten Eigenschaften ihrer Traumimmobilie wünschen sich 62 Prozent, dass ihr Zuhause „praktisch“ sein soll. Der Wunsch nach Helligkeit liegt mit diesem Kriterium fast gleichauf (61 Prozent). Deutlich weniger bedeutend sind die Attribute „ordentlich“ und „bodenständig“ mit jeweils 45 Prozent. 41 Prozent nennen außerdem das Merkmal „solide“ – eine deutliche Steigerung im



## Das Einfamilienhaus entspricht am ehesten dem Wohntraum der Deutschen.



Frage: Wenn Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum erfüllen könnten und die Wahl hätten: Für welchen der folgenden Haus- bzw. Wohnungstypen würden Sie sich entscheiden? Basis: alle Befragten, N = 2.100 (gewichtet)

Vergleich zum Vorjahr: 2013 fanden es nur 35 Prozent wichtig. An Bedeutung verloren haben die Eigenschaften „großzügig“ (37 zu 42 Prozent) und „modern“ (37 zu 41 Prozent).

## Fußbodenheizung verliert an Bedeutung

Die Liste der wichtigsten Ausstattungsmerkmale führt wie in den Vorjahren die „moderne Einbauküche“ an. 81 Prozent der Deutschen ist diese wichtig. Auf dem zweiten Platz folgt der eigene Garten (77 Prozent). 2013 waren für die Deutschen ein Gäste-WC, eine energiesparende Isolierung und eine Garage noch relevanter.

An Beliebtheit eingebüßt hat auch die Fußbodenheizung, die sich jetzt 58 Prozent wünschen – vor einem Jahr waren es noch 61, vor drei Jahren 69 Prozent. Weniger nachgefragt werden zudem ein Kamin und ein ausgebauter Keller (jeweils 58 Prozent) sowie eine Solaranlage (53 Prozent). Weniger Interesse als in den Vorjahren haben die Deutschen auch an so mancher Luxusausstattung wie Swimmingpool oder Badezimmer mit Whirlpool. Einzige Ausnahme: Den Wunsch nach einer Klimaanlage hegen derzeit 32 Prozent – statt 29 Prozent wie im Vorjahr.

## Deutsche mögen es grün und beschaulich

Bei der Immobilienauswahl ist für die Bundesbürger der Garten unverzichtbar. Mit 47 Prozent steht der Garten im Ranking der unerlässlichen Merkmale einer idealen Immobilie an der Spitze. Seit 2011 ist der Wert um zehn Prozentpunkte gestiegen. Unverändert im Vergleich zu den Vorjahren folgen die moderne Einbauküche, Terrasse/Balkon/Loggia und eine Garage.

Die Rangfolge der wichtigsten Aspekte der Traumimmobilie führt „Behaglichkeit/Wohngefühl“ mit 74 Prozent an – ein Zuwachs von vier Prozentpunkten gegenüber 2013. Die deutlichste Zunahme erzielt im Jahresvergleich Platz zwei „Lage/Umgebung“ mit acht Punkten auf 63 Prozent. Dahinter folgen Einkaufsmöglichkeiten (53 Prozent) und die Nähe zur Natur (52 Prozent).

Der beliebteste Ort für Traumhäuser und -wohnungen ist eine ruhige, familienfreundliche Siedlung am Stadtrand. Allerdings bevorzugen nur noch 20 Prozent diese Lage (Vorjahr: 23 Prozent). An Bedeutung gewonnen hat im Vergleich das Grundstück an einem See. Für ebenfalls 20 Prozent der Befragten (Vorjahr: 16 Prozent) ist das die perfekte Wohngegend.



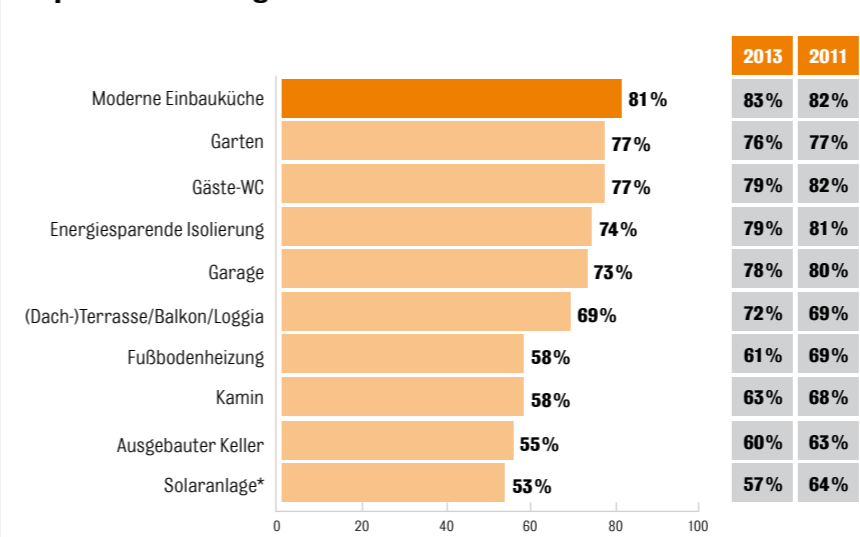
## 22 Prozent schon am Ziel ihrer Träume

Das Traumhaus muss keine Utopie bleiben. 22 Prozent der Deutschen haben nach eigener Aussage ihren Plan bereits in die Tat umgesetzt – zwei Prozent mehr als im Vorjahr. 55 Prozent dagegen meinen, dass sie von der Realisierung noch weit entfernt sind – zwei Prozent weniger als 2013. Die übrigen 23 Prozent haben konkrete Pläne (13 Prozent), sind bereits auf der Suche (sieben Prozent) oder schon kurz vor dem Einzug (drei Prozent).

## Einfamilienhaus ist begehrtester Immobilientyp

Viel eindeutiger fällt das Ergebnis bei der Frage nach dem idealen Immobilientyp aus. 32 Prozent entscheiden sich für das Einfamilienhaus. Mit 13 Prozent deutlich abgeschlagen liegt das Energiesparhaus auf dem zweiten Platz. Platz drei belegt das idyllische Landhaus mit acht Prozent. Von den drei Spitzenplätzen hat allerdings nur das Energiesparhaus Anhänger gewonnen. 2013 neu ins Ranking aufgenommen, avancierte es prompt zum zweitbeliebtesten Wohntyp. Im vergangenen Jahr träumten elf Prozent von einer umwelt- und klimafreundlichen Immobilie, dieses Jahr stieg der Wert auf 13 Prozent. Das Einfamilienhaus hat dagegen im gleichen Zeitraum drei Prozentpunkte verloren, das Landhaus zwei Prozentpunkte. Viele weitere Haus- und Wohnungstypen wie Bungalows, Villen und Bauernhäuser sind nur von sieben oder weniger Prozent der Deutschen favorisiert.

## Die moderne Einbauküche ist ein Muss für fast jeden Wohntraum. Top-10-Ausstattungsmerkmale.



Frage: Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale würden Sie sich für Ihre Traumwohnung oder Ihr Traumhaus wünschen? (Mehrfachnennung) Basis: alle Befragten, N = 2.100 (gewichtet). \* zur Wärmegewinnung und Stromerzeugung

# ZU BESUCH IN DEUTSCHLANDS METROPOLEN

## Wie unterschiedlich Großstädter wohnen.

Die Landflucht hält unvermindert an. Das Wohnen in Städten steigt weiter in der Gunst der Bundesbürger. Zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, viele kulturelle Angebote, die kurzen Wege und nicht zuletzt die große Vielfalt an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Studiengängen sind am Leben in der Stadt verlockend. Bedeutet dies automatisch, dass Stadtmenschen zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind? Wie lebt es sich in deutschen Ballungszentren? Und wo liegen die Unterschiede zwischen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart?

### Am zufriedensten sind die Hamburger und Stuttgarter

Mit der eigenen Wohnsituation am zufriedensten sind die Menschen in Hamburg und Stuttgart. 75 Prozent von ihnen geben an, mit Haus oder Wohnung „eher zufrieden“ oder sogar „sehr zufrieden“ zu sein. Am wenigsten glücklich mit ihren vier Wänden sind die Kölner: Nur 64 Prozent sagen, sie seien zufrieden dort, wo sie

leben. Im Vorjahr belegten die Berliner mit 68 Prozent den letzten Platz. 2014 haben 71 Prozent der Hauptstädter mit ihrer Wohnung keinen Grund zum Klagen.

Das Ergebnis passt zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt. Über den meisten Platz können die Stuttgarter mit durchschnittlich 83,5 Quadratmetern verfügen. Frankfurt liegt mit 80,4 Quadratmetern auf Platz zwei, Hamburg mit 79,6 Quadratmetern auf Platz drei. Abgeschlagen auf den letzten Plätzen liegen Berlin und Köln mit 73,0 bzw. 73,6 Quadratmetern. Ein weiterer Grund für die höhere Wohnzufriedenheit der Hamburger und Stuttgarter: In der Hansestadt können 61 Prozent der Befragten Terrasse, Balkon oder Loggia nutzen, in Stuttgart 59 Prozent. Im Durchschnitt aller Metropolen sind es gerade einmal 53 Prozent. Ein ähnliches Bild beim Garten: Jeweils 34 Prozent der Stuttgarter und der Hamburger verfügen über eine Grünfläche, im Durchschnitt aller sind es nur 29 Prozent. Zugleich ist das Ausstattungsmerkmal



eine Garage als die Einwohner der anderen Städte (44 Prozent gegenüber dem Durchschnittswert von 26 Prozent).

Eine moderne Einbauküche ist in 50 Prozent der Frankfurter Wohnungen Standard, die Hessen schlagen den Durchschnittswert um zehn Prozentpunkte. In Berlin können nur 33 Prozent der Bürger eine Einbauküche nutzen, in Köln sogar nur 30 Prozent. In Sachen Energieeffizienz dagegen übertrumpft Köln die Konkurrenten. 37 Prozent geben an, dass ihr Haus oder ihre Wohnung bereits energiesparend isoliert ist. Vor allem in der Hauptstadt liegt man zurück. Dort erreicht die Quote nur 24 Prozent. Schlusslicht ist München mit 19 Prozent – das sind acht Prozentpunkte weniger als der Durchschnittswert aller Befragten.

### Hohe Mieten sind für viele Städter ein Umzugsgrund

Die Mieten sind bekanntlich gerade in Großstädten besonders hoch und steigen weiter. Folgerichtig ist eine zu hohe Miete für die Befragten der wichtigste Anlass, umziehen zu wollen. 57 Prozent der Leipziger geben diesen Grund an. Auf den weiteren Plätzen folgen Berlin (51 Prozent) und Frankfurt (50 Prozent). Genau im Bundesdurchschnitt liegen mit 46 Prozent Zustimmung zur hohen Miete als Umzugsgrund erstaunlicherweise die mietpreisgeplagten Münchner. Noch gelassener mit einer hohen Miete gehen die Stuttgarter (34 Prozent) und Kölner (36 Prozent) um.

Leipziger über die kürzesten Wege zu Ärzten, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen und Supermärkten freuen. Auch die Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel ist bei ihnen besser als anderswo. Gerade dieser Aspekt trägt überdurchschnittlich zur Zufriedenheit bei. Stuttgart punktet bei seinen Bewohnern mit der Nähe zu Natur und Schwimmbädern.

### Parkettboden ist typisch München

Ein Blick auf die Ausstattung der Wohnungen und Häuser der Großstädter offenbart weitere Unterschiede. Charakteristisch für Münchens Wohnungen ist vor allem der Parkettboden. 46 Prozent wohnen dort auf edlem Holz. In keiner anderen Stadt sind dies mehr (Durchschnitt: 31 Prozent). Zudem verfügen deutlich mehr Münchner über

„Garten“ das dritt wichtigste der Befragten – hinter Einbauküche und Gäste-WC.

Die Unzufriedenheit der Kölner mit ihren Wohnbedingungen hat mit dem Lärm in der Umgebung zu tun. 44 Prozent fühlen sich durch Straßenlärm gestört, im Metropolendurchschnitt sind es 34 Prozent. Auch durch den Lärm von Flugzeugen und Zügen fühlen sich die Domstädter überdurchschnittlich gestört (38 Prozent zu 24 Prozent). Die Zufriedenheitsspitzenreiter aus Stuttgart sehen sich im Metropolenvergleich am seltensten Verkehrslärm ausgesetzt.

Beim Wohnumfeld hängen die Leipziger alle anderen Städte ab. In sieben von 18 Aspekten haben die Sachsen die Spitzenposition inne. Zum Beispiel können sich

### Sechs von zehn Wohnungen in Hamburg und Stuttgart haben Terrasse, Balkon oder Loggia.

Ausstattung	Gesamt	Metropole							Metropolen gesamt
		Hamburg	Berlin	München	Frankfurt	Stuttgart	Köln	Leipzig	
Basis (Fallzahl)	2.100	200	200	100	100	100	100	100	900
(Dach-)Terrasse/Balkon/Loggia	54%	61%	49%	56%	39%	59%	55%	44%	53%
Moderne Einbauküche	49%	46%	33%	40%	50%	43%	30%	39%	40%
Garten	48%	34%	21%	30%	30%	34%	29%	24%	29%
Garage	42%	26%	13%	44%	28%	37%	35%	14%	26%
Gäste-WC	37%	22%	15%	27%	28%	27%	27%	17%	22%
Ausgebauter Keller	34%	20%	24%	21%	28%	29%	19%	23%	23%
Parkettfußboden	32%	23%	25%	46%	33%	32%	40%	33%	31%
Energiesparende Isolierung	30%	28%	24%	19%	30%	26%	37%	26%	27%
Hauswirtschaftsraum	23%	9%	10%	11%	15%	13%	16%	11%	12%
Fußbodenheizung	14%	10%	6%	13%	8%	10%	13%	7%	9%
Kamin	2%	1%	2%	4%	0%	0%	0%	1%	1%

Frage: Mit welchen der folgenden Extras ist Ihre Wohnung ausgestattet? (Mehrfachnennung)  
Basis: Befragte in den Metropolen Hamburg, Berlin, München, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Leipzig, N = 900 (gewichtet)



# DIE SORGEN DER DEUTSCHEN

Viele fürchten sich vor unkalkulierbaren Kosten.

**23** Prozent der Befragten, die entweder eine Immobilie suchen oder bisher nur vom Eigenheim träumen, glauben, dass ihr Wohntraum einmal Wirklichkeit wird. 29 Prozent sind sich unsicher, 47 Prozent halten eine Realisierung eher für unwahrscheinlich. Nach Altersgruppen untersucht, zeigt sich, dass 44 Prozent der 18- bis 29-Jährigen davon ausgehen, dass sie eine eigene Immobilie erwerben werden. Im Alter zwischen 30 und 39 Jahren rechnen allerdings nur noch 30 Prozent mit Wohneigentum. Ab dem Alter von 40 Jahren sind es 21 Prozent der Befragten. In der Generation 50 plus verringert sich der Anteil auf 15 Prozent. Bei den über 60-Jährigen sind es zwölf Pro-

zent, die eine Realisierung für wahrscheinlich halten.

## Sorgen wegen Finanzierungskosten und starker Nachfrage

Die zögerliche Haltung resultiert aus bestimmten Befürchtungen. So haben 89 Prozent der Mieter Bedenken, dass die Zusatz- bzw. Baunebenkosten unkalkulierbar aus dem Ruder laufen, 88 Prozent sorgen sich um die hohe finanzielle Belastung durch den Kredit. 81 Prozent meinen, dass der Festpreis nicht eingehalten werden könnte. Im Vergleich zu 2013 sind die Befragten 2014 pessimistischer, die Prozentsätze haben jeweils um drei bis vier Punkte zugelegt – trotz rekordverdächtig niedriger

Baugeldzinsen. Am stärksten gestiegen ist die Befürchtung, aufgrund der starken Nachfrage kein Grundstück zu einem angemessenen Preis zu finden. 2014 teilen 80 Prozent der Mieter diese Sorge, 2013 waren es erst 72 Prozent.

## Metropolen im Vergleich

Im Städtevergleich zeigt sich, dass es starke regionale Unterschiede bei den Kaufhürden gibt. So sind die Kölner Spitzenreiter bei der Furcht vor unkalkulierbaren Zusatzkosten und Kreditlasten (95 bzw. 96 Prozent). Die Leipziger stehen dem kaum nach (93 bzw. 91 Prozent). Sie haben aber auch zugleich die höchsten Ansprüche an den baulichen Zustand ihrer Traumimmo-

bilie, sind am zufriedensten mit den Rahmenbedingungen ihrer Wohnortumgebung und hegen von den untersuchten Städten Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart den geringsten Wunsch nach einer eigenen Immobilie.

Auch die Münchner sorgen sich vor allem um unkalkulierbare Zusatzkosten und hohe Kreditverpflichtungen (93 und 95 Prozent). Im Metropolenvergleich haben sie zudem die größten Ängste, dass der vereinbarte Festpreis nicht eingehalten wird (84 Prozent) und dass sie wegen der starken Nachfrage kaum ein Grundstück zu einem angemessenen Preis finden (92 Prozent). Überdurchschnittlich viele Hamburger befürchten, dass sie Kompromisse eingehen müssen, weil sie nicht das Haus bzw. Grundstück finden, das ihren Vorstellungen entspricht (79 Prozent gegenüber dem Durchschnittswert von 76 Prozent). Die Berliner dagegen sorgen sich darum, dass Gewährleistungsansprüche entstehen, die im Nachhinein nicht erfüllt werden (80 Prozent gegenüber dem Durchschnittswert von 75 Prozent). Im Vergleich aller Metropolenbewohner ängstigen sich die Stuttgarter am stärksten, dass sich die Fertigstellung verzögert (77 Prozent gegenüber dem Durchschnittswert von 68 Prozent).

Die Frankfurter hingegen sind verhältnismäßig entspannt. Sie machen sich bei allen

*Die Angst vor unkalkulierbaren Nebenkosten und hohen Grundstückspreisen hält viele Deutsche davon ab, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.*

Aspekten weniger Sorgen als die anderen Großstädter. Die Frankfurter wünschen sich gleich nach den Stuttgartern am häufigsten, in einer eigenen Immobilie leben zu können (84 zu 76 Prozent). Sie sind im Vergleich aller Großstädter am optimistischsten, dieses Ideal auch umsetzen zu können. 77 Prozent glauben daran, dass sie ihren Wohntraum Wirklichkeit werden lassen können (Durchschnitt: 67 Prozent). Die Frankfurter haben allerdings auch Aufholbedarf: Sie sind neben den Leipziguern das Schlusslicht bei der Frage, ob man schon in seiner Traumimmobilie wohne. ■

### Bis zu einem Alter von 39 Jahren rechnen tendenziell mehr Befragte damit, sich ihren Wunsch nach einer eigenen Immobilie erfüllen zu können.

Wahrscheinlichkeit, dass der Wohntraum Wirklichkeit wird	Gesamt	Alter				
		18–29 Jahre	30–39 Jahre	40–49 Jahre	50–59 Jahre	60 Jahre und älter
Basis (Fallzahl)	1.581	325	243	301	271	440
Sehr wahrscheinlich	7%	16%	9%	5%	4%	4%
Eher wahrscheinlich	16%	28%	21%	16%	11%	8%
Teils, teils	29%	36%	34%	34%	22%	23%
Eher unwahrscheinlich	25%	17%	22%	30%	30%	28%
Sehr unwahrscheinlich	22%	3%	14%	15%	32%	37%
<b>Top 2: Sehr wahrscheinlich + Eher wahrscheinlich</b>	<b>23%</b>	44%	30%	21%	15%	12%

Frage: Was glauben Sie, wie wahrscheinlich ist es, dass Ihr Wohntraum einmal Wirklichkeit wird? (Mehrfachnennung)  
Basis: Befragte, die eine Immobilie suchen, konkrete Pläne haben oder bisher nur träumen, N = 1.581 (gewichtet)

# WENN SICH DER TRAUM ERFÜLLT

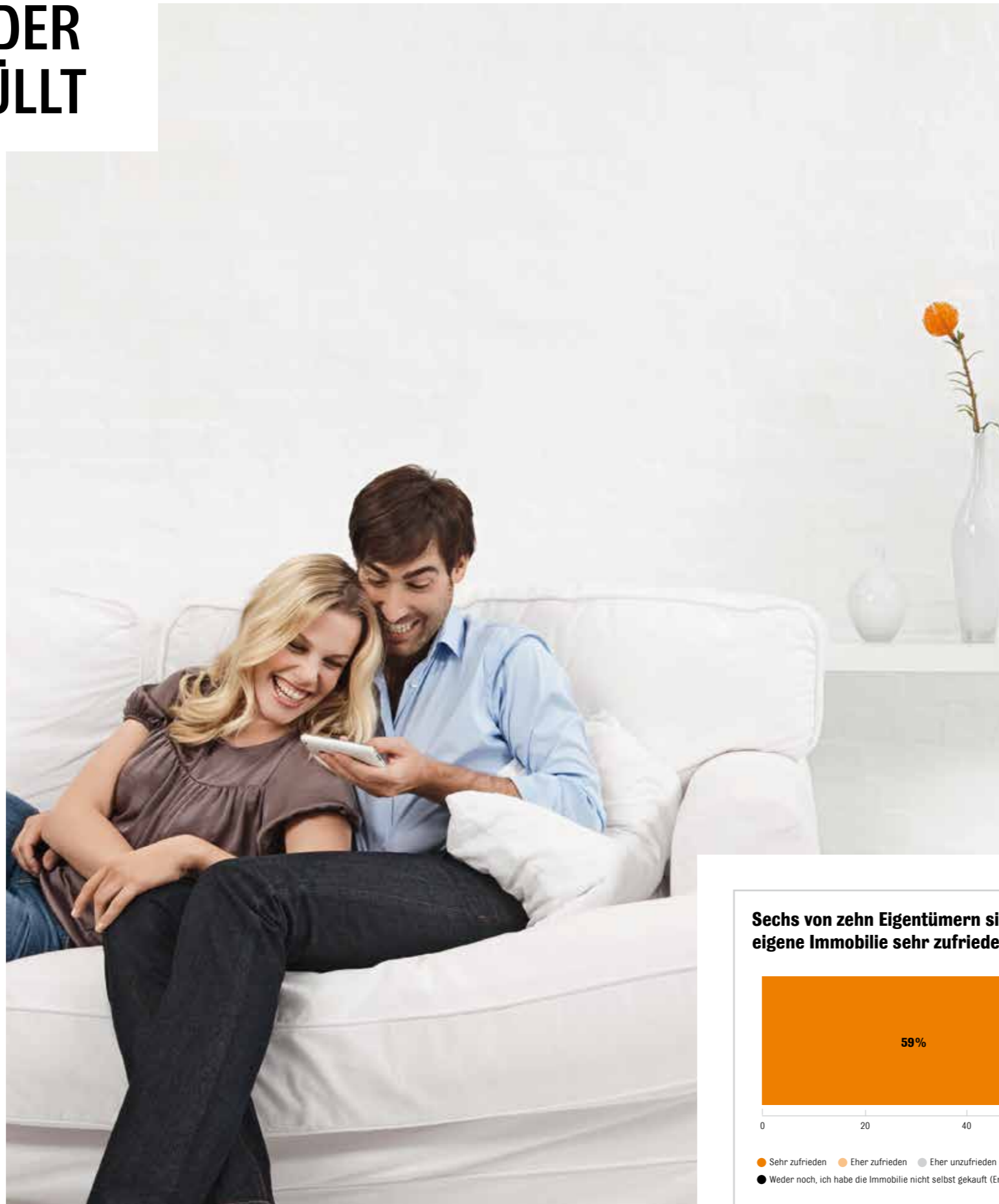
**Was Eigentümer über Bauphase und Einzug berichten.**

Die Wände sind gestrichen, der Boden verlegt, die Möbel an Ort und Stelle: Wenn die Deutschen in den eigenen vier Wänden stehen und das Leben dort losgehen kann, herrscht meist große Zufriedenheit. 93 Prozent der Eigentümer sind glücklich über ihren Entschluss, eine Immobilie gebaut oder gekauft zu haben.

Die Mehrheit der Immobilienbesitzer erinnert sich folgerichtig gerne an den Moment der Kaufentscheidung zurück. Dabei ist die Bandbreite, welches Erlebnis für den Einzelnen am eindrucksvollsten war, sehr groß. Am prägendsten ist oft der Einzug, an den sich 26 Prozent der Immobilienbesitzer am liebsten erinnern – sechs Prozentpunkte mehr als 2013. Erst mit deutlichem Abstand folgen auf Platz zwei mit jeweils acht Prozent die Fertigstellung (Vorjahr: zwei Prozent) und „das Gefühl, etwas Eigenes zu haben“ (Vorjahr: fünf Prozent). Auf dem dritten Platz stehen mit jeweils fünf Prozent die Bau- oder Renovierungsphase (Vorjahr: zwei Prozent) und die Möglichkeit, die Einrichtung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten (Vorjahr: vier Prozent). Den vierten Platz teilen sich mit jeweils vier Prozent „die erste Übernachtung“ und das Gefühl der Unabhängigkeit.

## Vorurteile über das Bauen bestätigen sich nicht

Die Vorurteile, die in der Öffentlichkeit bisweilen über das Bauen gepflegt werden, können die Immobilieneigentümer im Rückblick kaum bestätigen. Nur jeweils drei Prozent berichten über Baumängel und Ärger mit Handwerkern, bei nur zwei Prozent verzögerte sich die Fertigstellung. Die Handwerker arbeiten demnach sehr viel besser, als ihr Ruf erwarten ließe, und die häufig genannten Probleme auf der Baustelle entsprechen nicht der Realität. Am häufigsten hatten die Immobilienbesitzer mit der finanziellen Belastung bzw. hohen, un-



*Besser als ihr Ruf: Fast alle Häuslebauer sind zufrieden mit der Arbeit der Handwerker und Bauträger. Und auch sonst gibt es in den wenigsten Fällen Probleme beim Bau.*

kalkulierbaren Nebenkosten zu tun. In neun Prozent der Fälle traf dies zu. Im Vergleich zur Vorjahresauswertung berichten mehr Immobilienbesitzer über Stress und hohen Arbeitsaufwand (sieben Prozent statt zwei Prozent). Mit Wasserschäden oder einem Rohrbruch hatten fünf Prozent (zwei Prozent mehr als 2013) zu kämpfen. Ebenfalls fünf Prozent beklagten sich darüber, dass ihr Eigenheim nicht den Vorstellungen entsprach. In vier Prozent der Fälle überstieg der Renovierungs- oder Umbaufwand den ursprünglichen Plan.

## Münchener am glücklichsten mit der Kaufentscheidung

Im Vergleich der sieben Großstädte haben die Münchner mit den größten Widrigkeiten beim Bau zu kämpfen. 89 Prozent berichten über eine hohe finanzielle Belastung durch den Kredit – das sind 27 Prozentpunkte mehr als der Mittelwert. Zudem mussten deutlich mehr Münchner als andere Großstädter unkalkulierbare Zusatzkosten hinnehmen, mehr in Eigenleistung gehen und konnten längst nicht alle baulichen Wünsche umsetzen. Die Kölner dagegen hatten von allen Metropolenbewohnern die geringsten Probleme mit ihrem Bau. Deutlich weniger Domstädter berichten von einer

hohen finanziellen Belastung, von Verzögerungen der Fertigstellung und Problemen mit dem Festpreis. Die Immobilienbesitzer in Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und Leipzig waren durchschnittlich von Problemen beim Bau betroffen.

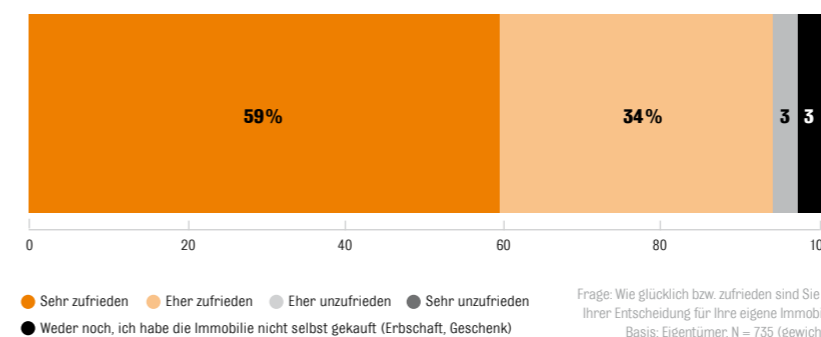
So unzufrieden die Münchner während der Bauphase waren, so überproportional glücklich sind sie nach der Fertigstellung. 57 Prozent sind sehr froh über die Entscheidung für eine eigene Immobilie. Damit belegen sie den ersten Platz in dieser Auswertung. Mehr noch: 2013 waren es erst 50 Prozent. Mit einem Plus von sieben Prozentpunkten steigt der Wert am stärksten im Vergleich aller Städte. Auf den weiteren Plätzen folgen die Leipziger (53 Prozent), Hamburger (49 Prozent), Stuttgarter und Berliner (jeweils 48 Prozent) sowie die Frankfurter (46 Prozent). Abgeschlagen auf dem letzten Platz liegen die Kölner mit 24 Prozent.

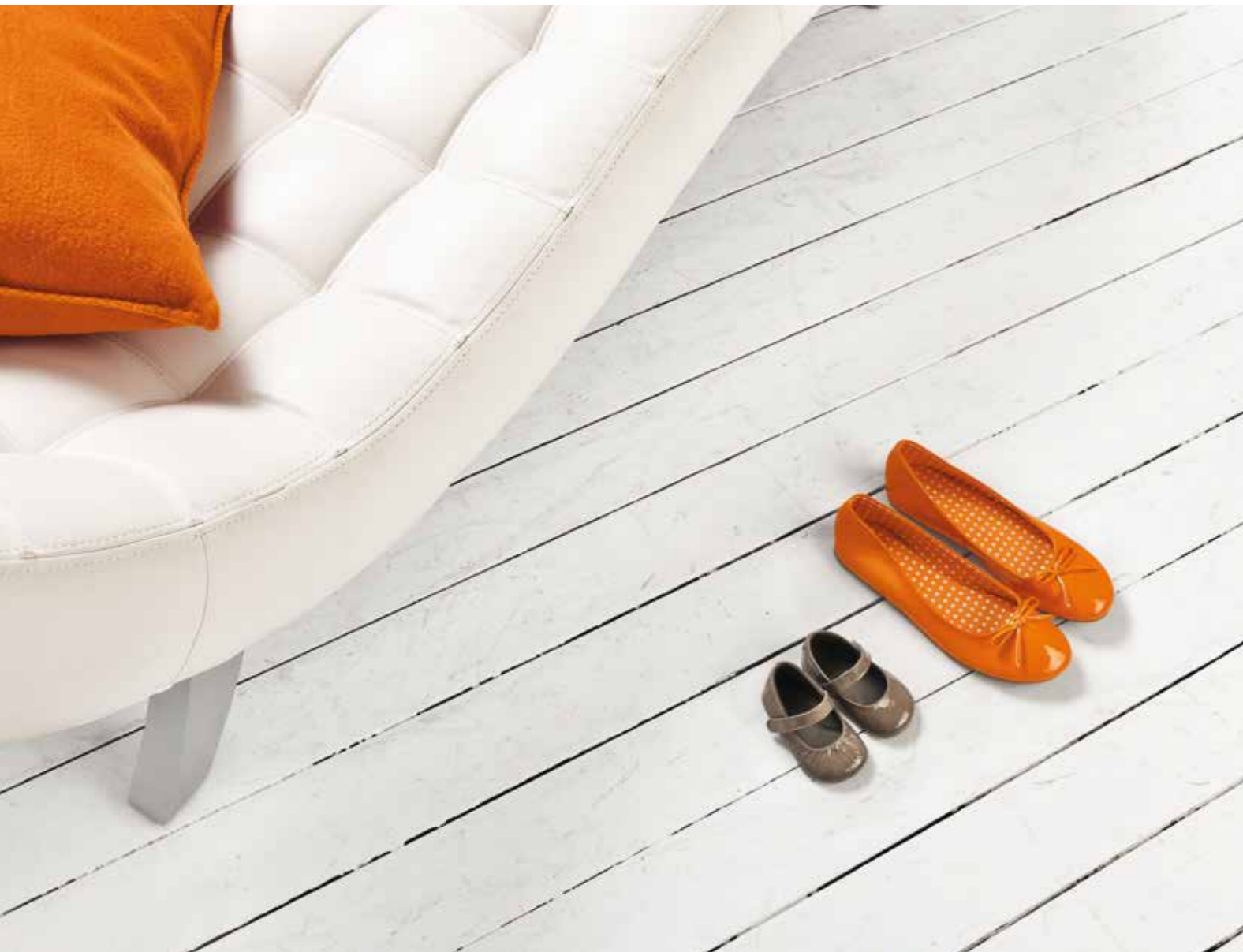
## 66 Prozent glauben an Wertsteigerung ihrer Immobilie

Zur Zufriedenheit der Münchner trägt sicher bei, dass mit 86 Prozent die überwiegende Mehrheit von einer Wertsteigerung ihres Investments ausgeht. 86 Prozent sind dieser Ansicht. Auf den weiteren Plätzen folgen die Frankfurter (82 Prozent), Hamburger (78 Prozent) und Kölner (72 Prozent). Unter der 70-Prozent-Marke rangieren die Leipziger (68 Prozent), Stuttgarter (66 Prozent) und Berliner (65 Prozent).

Insgesamt steht für 66 Prozent aller Immobilienbesitzer außer Frage, dass sich die Anlage rentiert. Vor einem Jahr waren es erst 61 Prozent. In den Großstädten sind sogar 72 Prozent dieser Ansicht. Weitere 17 Prozent der Immobilieneigentümer in den Metropolen rechnen zumindest mit einer stabilen Wertentwicklung. Nur zwölf Prozent schließen nicht aus, dass ihr Eigentum an Wert verlieren könnte. ■

## Sechs von zehn Eigentümern sind mit der Entscheidung für die eigene Immobilie sehr zufrieden.





# DIE PLÄNE DER EIGENTÜMER

Architekten berichten aus der Praxis.

Das Einfamilienhaus bleibt der begehrteste Immobilientyp, der bei Architekten in Auftrag gegeben wird. 52 Prozent der Architekten sagen, dass diese Wohngattung bei ihren Kunden die gefragteste sei. Im Vorjahr waren es noch 56 Prozent. An zweiter Stelle der Nennungen, schon deutlich abgeschlagen mit zwölf Prozent, folgt die moderne Stadtwohnung. 2013 gaben noch 26 Prozent der

Architekten an, dass ihre Kunden diesen Typ favorisieren. Auf dem dritten Platz rangiert das Reihenhaus mit acht Prozent, ein Anstieg von sechs Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr. Deutlich seltener nachgefragt werden das Stadthaus, die Altbauwohnung, die Villa und das Penthouse (jeweils sechs Prozent). So gut wie gar nicht geordert werden die Doppelhaushälfte und das erstmals ins Ranking

aufgenommene Energiesparhaus (jeweils zwei Prozent).

Die Deutschen haben von ihrer Traumimmobilie klare Vorstellungen. 92 Prozent ihrer Kunden, so berichten Architekten, wissen ganz genau, wo ihr neues Zuhause stehen soll. 84 Prozent haben sich exakt überlegt, wann die Immobilie fertiggestellt sein soll. 80 Prozent wissen, wie ihr Traum vom Wohnen aussehen soll. Ausgerechnet beim finanziellen Aspekt sind sich die Bundesbürger allerdings nicht ganz so sicher: 78 Prozent wissen, was der Wohntraum kosten darf.

## Starke Nachfrage und geringes Angebot bei Grundstücken

Die Finanzen sind auch ein wichtiger Grund, warum Bauvorhaben scheitern. So liegen den meisten misslungenen Bauprojekten aus Sicht der Architekten unvorhergesehene finanzielle Engpässe der Bauherren (28 Prozent) sowie nicht kalkulierte Zusatz- und Baunebenkosten (26 Prozent) zugrunde. Der Rat erfahrener Finanzierungsprofis würde Bauwilligen hier weiterhelfen. Übertroffen werden diese Aspekte nur noch von dem Ungleichgewicht von starker Nachfrage und geringem Angebot bei der Suche nach Grundstücken (34 Prozent). Deutlich seltener scheitern Bauvorhaben an der Pleite der

beauftragten Baufirma (zehn Prozent) und an Bauvorschriften (acht Prozent).

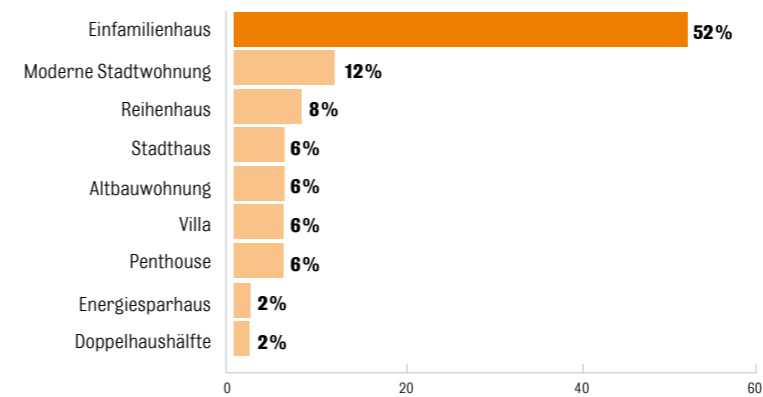
Auch bei der Umsetzung individueller Ideen bildet der finanzielle Aspekt häufig das K.-o.-Kriterium. In 64 Prozent der Fälle scheidet der Plan an den Kosten. In 20 Prozent der Fälle kann der Kunde seine Idee wegen der Bauvorschriften nicht verwirklichen. Dritthäufigster Grund sind unterschiedliche Wünsche und Vorstellungen der Ehepartner (acht Prozent). Auf den weiteren Plätzen folgen: fehlende Zahlungsbereitschaft (vier Prozent) und mangelnder Mut der Bauherren oder ungünstige bauliche Voraussetzungen (jeweils zwei Prozent).

## 72 Prozent der Architekten gelingt es, ihre Kunden glücklich zu machen

Generell berichten die Architekten, dass 52 Prozent der künftigen Eigenheimbesitzer richtigliegen, wenn es um die finanziellen Möglichkeiten bei der Verwirklichung ihres Wohntraums geht. Den Erfahrungen der Architekten nach überschätzen sich 34 Prozent der Kunden, 14 Prozent unterschätzen sich. Auch wird mehr als die Hälfte der Architekten zumindest gelegentlich mit unerfüllbaren Wünschen konfrontiert. Immerhin entsteht daraus keine Unzufriedenheit auf Seiten der Auftraggeber. 72 Prozent

80 Prozent der künftigen Immobilieneigentümer haben ganz genaue Vorstellungen davon, wie ihr Wohntraum aussehen soll. Nur jeder Zweite schätzt seine finanziellen Möglichkeiten allerdings richtig ein.

## Das Einfamilienhaus ist der beliebteste Haustyp der Deutschen.



Frage: Welcher der folgenden Haus- bzw. Wohnungstypen ist derzeit bei Ihren Kunden der beliebteste? Basis: Architekten, N = 50

der Architekten gelingt es nach eigener Einschätzung, ihre Kunden nach Abschluss des Bauprojekts glücklich zu machen.

Die Motive, eine eigene Immobilie zu erwerben, sind nach Angaben der Architekten vielschichtig. Die ersten drei Plätze teilen sich die Gründe „Absicherung für das Alter“, „mietfreies Wohnen“ und „sichere Wertanlage“ jeweils mit 18 Prozent. In 16 Prozent der Fälle sind „günstige Zinsen für Immobilienkredite“ das Hauptmotiv. Eine „Wertanlage, die man den Kindern hinterlassen kann“, wird in 14 Prozent der Fälle angegeben. Unabhängigkeit vom Vermieter ist für sechs Prozent der Befragten der entscheidende Grund. ■



# WOHNTRENDS: WIE DIE DEUTSCHEN LEBEN WOLLEN

**Ob Energiesparhaus, Stadtwohnung oder Villa – Träumen ist erlaubt.**

Energiesparen ist der Immobilien-trend schlechthin. Der Aspekt steht laut einer Befragung von Architekten ganz oben auf der Prioritätenliste von Bauherren – angesichts explodierender Strom- und Heizkosten kein Wunder. „Niedriger Energieverbrauch“ ist mittlerweile für 70 Prozent der Befragten sehr wichtig, weitere 30 Prozent nennen ihn wichtig. Bei der Vorjahresbefragung hatten nur 42 Prozent der Befragten das Kriterium als sehr wichtig eingeschätzt. Mit einer Zunahme von 42 Punkten auf 58 Prozent ist der Wunsch nach Verwendung von erneuerbaren Energien am stärksten gestiegen. Weitere 38 Prozent sehen darin einen wichtigen Bautrend, nur vier Prozent finden ihn weniger wichtig.



für den Aspekt „Verwendung von Naturbaustoffen“: 76 Prozent sehen den Faktor 2014 als Bautrend an, 2013 waren es noch 96 Prozent, die den Einsatz von Ökomaterialien sehr wichtig oder wichtig fanden. In 2014 schätzen 22 Prozent den Aspekt als weniger wichtig ein, zwei Prozent sogar als komplett irrelevant. 98 Prozent erklärten 2013 platzsparendes Wohnen zum Trend, 2014 sind es nur noch 70 Prozent. Neu hinzugekommen ist der Aspekt „generationsübergreifendes Wohnen“, der von 28 Prozent der Architekten als Toptrend angesehen wird, 46 Prozent finden das Kriterium wichtig, 18 Prozent weniger wichtig.

starken Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen für Interessenten schwieriger geworden ist, die eigenen Wohnwünsche zu erfüllen.

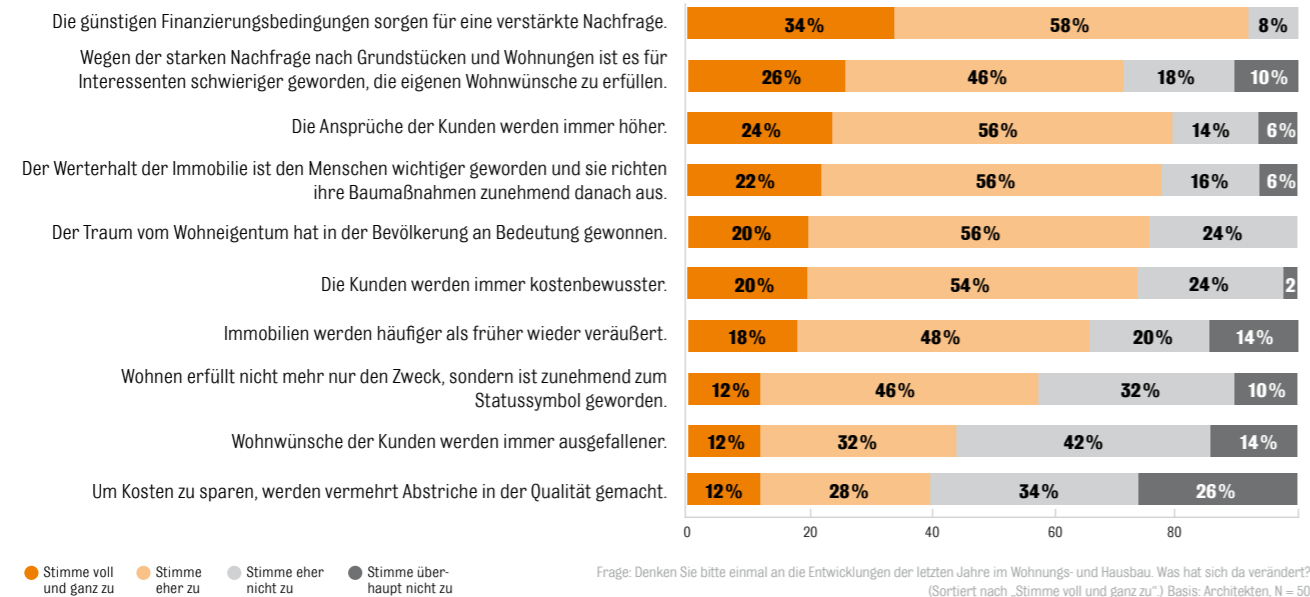
## Kunden sind nicht sparsamer geworden

Der Aussage „Die Ansprüche der Kunden werden immer höher“ stimmen 24 Prozent der Architekten voll und ganz zu. 22 Prozent pflichten der Feststellung „Der Werterhalt der Immobilie ist den Menschen wichtiger geworden und sie richten ihre Baumaßnahmen deshalb zunehmend danach aus“ bei. Dass der Traum vom Wohneigentum in der Bevölkerung an Bedeutung gewonnen hat, sind sich 20 Prozent der Architekten sicher. Der Aussage „Die Kunden werden immer kostenbewusster“ stimmen ebenfalls 20 Prozent der Befragten voll und ganz zu, 24 Prozent dagegen überhaupt nicht. 18 Prozent der Architekten stimmen zu, dass Immobilien häufiger als früher wieder veräußert werden, 20 Prozent stimmen der Aussage allerdings eher nicht und 14 Prozent überhaupt nicht zu. ■

## Starke Nachfrage nach Grundstücken

Die wichtigste Veränderung sind für die Architekten in den vergangenen Jahren die günstigen Finanzierungsbedingungen, die für eine stärkere Nachfrage sorgen. 34 Prozent stimmen dem voll und ganz zu. Platz zwei im Ranking der wichtigsten Veränderungen leitet sich unmittelbar aus dem ersten Platz ab. So bejahen 26 Prozent voll und ganz die Aussage, dass es wegen der

### Günstige Finanzierungen sorgen bei den Architekten für eine stärkere Nachfrage, gleichzeitig wird es schwieriger, die Wohnträume der Kunden zu erfüllen.

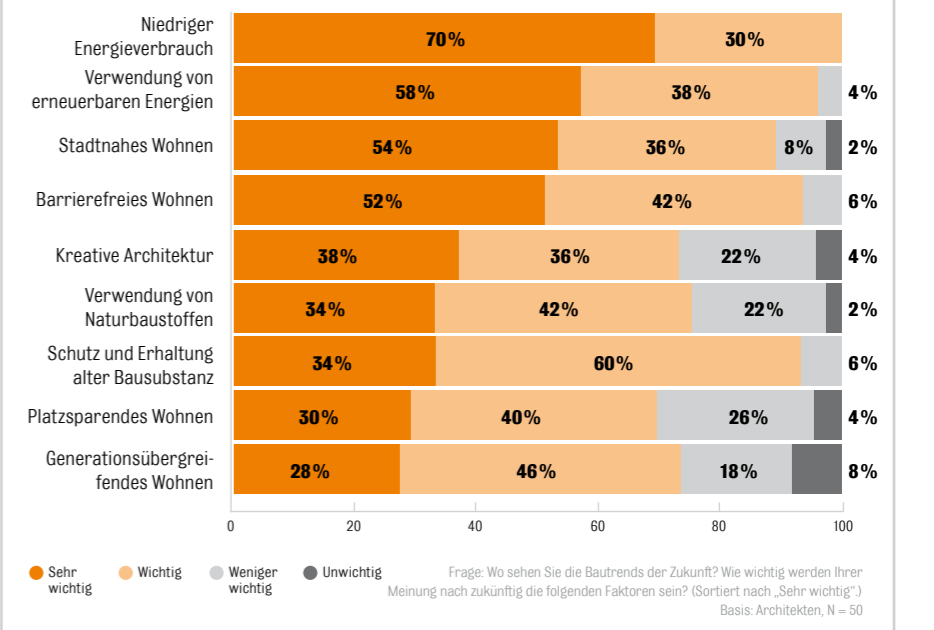


Auf Platz drei und vier folgen stadtnahes und barrierefreies Wohnen. Für 54 Prozent ist stadtnahes Wohnen wichtig (2013: 32 Prozent), barrierefreies Wohnen ist für 52 Prozent essentiell (2013: 26 Prozent). Aus Sicht der Architekten werden Toptrends wie Niedrigenergiebau, Stadtnähe und barrierefreies Wohnen künftig noch wichtiger werden. Schon 2013 hatten im Vergleich zu 2011 alle Aspekte um einige Prozentpunkte zugenommen.

### Platzsparendes Wohnen ist nicht mehr so wichtig wie 2013

In der aktuellen Befragung haben allerdings auch einige Kriterien an Beliebtheit eingebüßt. 74 Prozent der Architekten sind überzeugt, dass „kreative Architektur“ sehr wichtig ist oder wichtig wird, im Vorjahr waren es 92 Prozent. 22 Prozent finden den Faktor weniger wichtig, vier Prozent erklären ihn für unbedeutend. Ähnliches gilt

### Vor allem im Thema Energiesparen sehen die Architekten die Bautrends der Zukunft.



# UNTERSUCHUNGSANSATZ

Die Studie „Wohnträume der Deutschen 2014“ wurde im Auftrag der Interhyp AG in Kooperation mit dem IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung durchgeführt.



## 1. Bevölkerungsbefragung

**Erhebungsmethode:** Bevölkerungsrepräsentative Online-Befragung. Um eine bevölkerungsrepräsentative Struktur der Daten zu erhalten, erfolgte die Erhebung nach vorgegebenen Quoten über die Merkmale Geschlecht, Alter und Bundesland. Weitere Verzerrungen wurden durch eine Gewichtung der Daten aufgehoben. Als Referenzdatei für die Gewichtung wurde der aktuelle Mikrozensus zugrunde gelegt. Die Ergebnisse sind auf ganze Zahlen gerundet.

**Grundgesamtheit:** Deutsche Bevölkerung ab 18 Jahre

**Erhebungszeitraum:** 4. bis 15. Juli 2014

**Stichprobengröße:** N = 2.100

## 2. Architektenbefragung

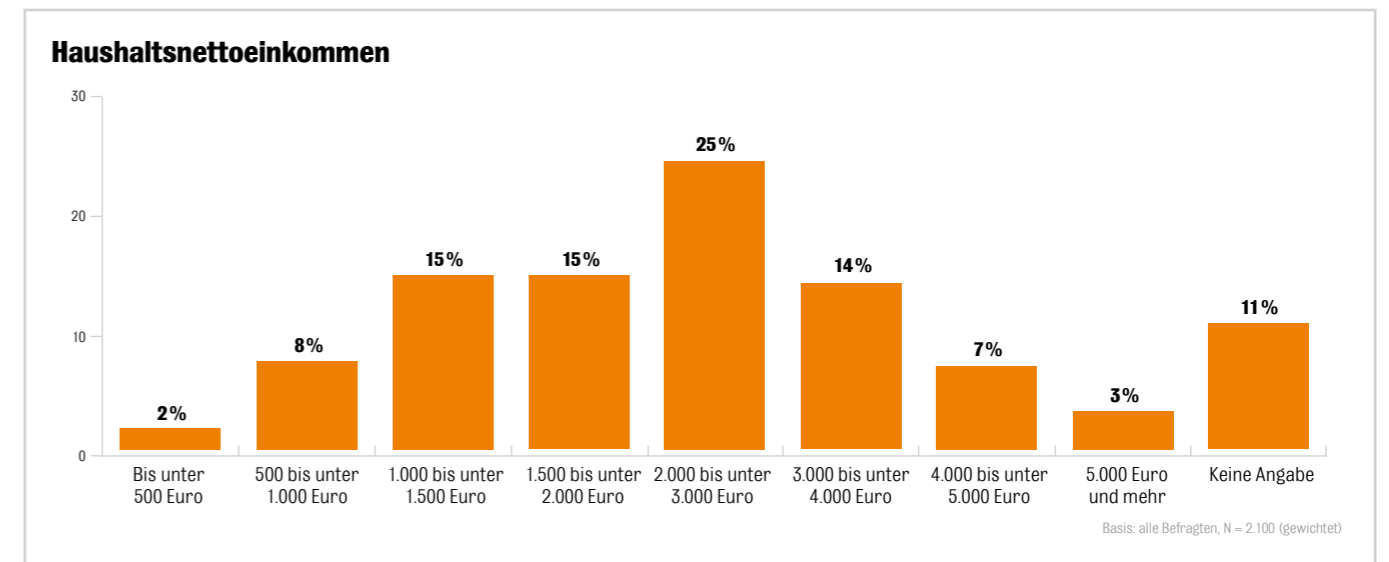
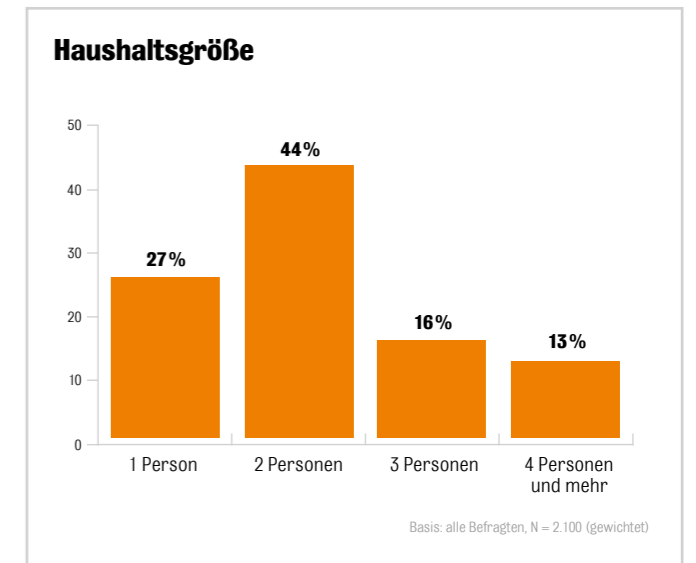
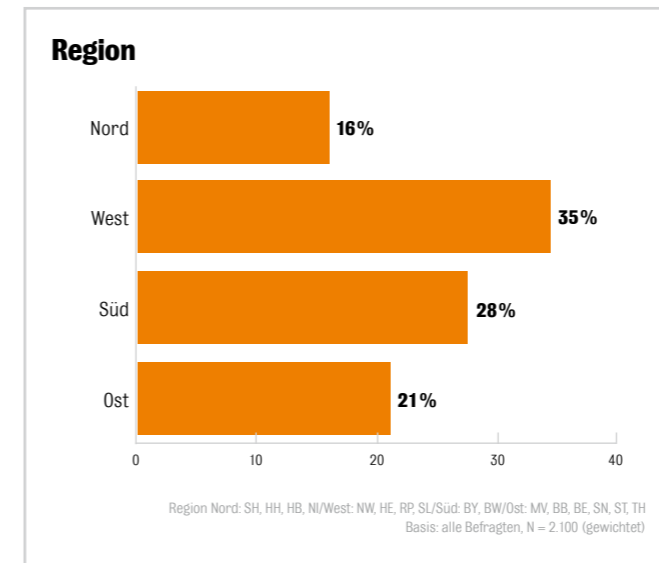
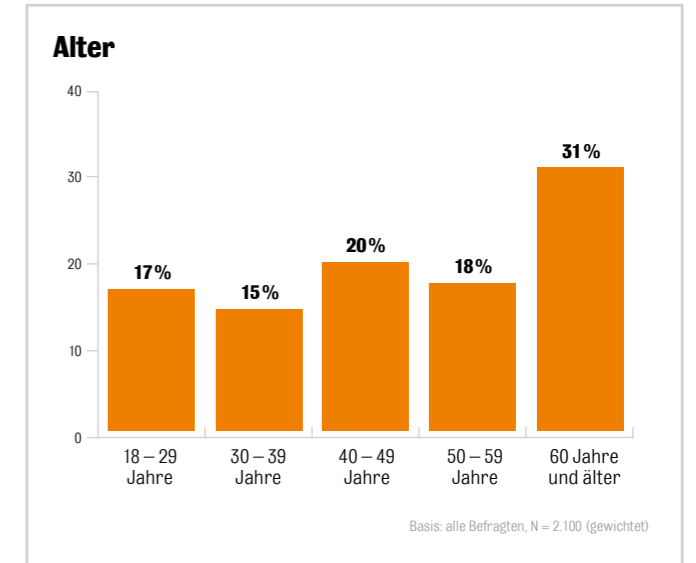
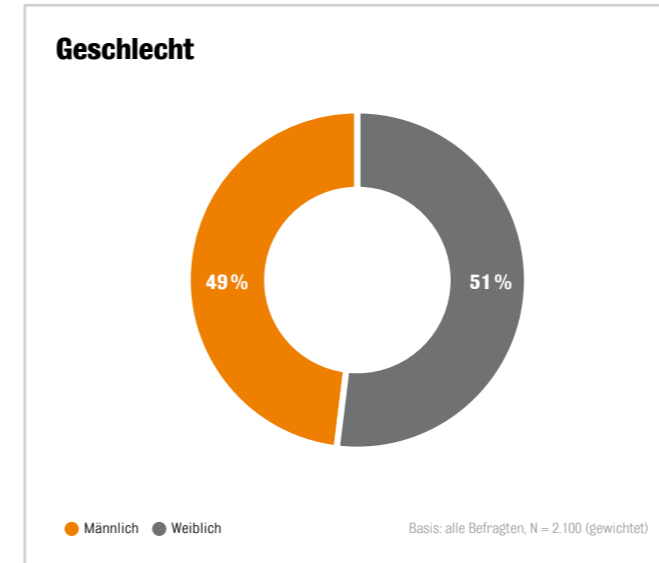
**Erhebungsmethode:** CATI (Computer Assisted Telephone Interview)

**Grundgesamtheit:** Deutsche Architekten, die mit dem Bau oder Umbau von Wohnimmobilien zu tun haben

**Erhebungszeitraum:** 4. bis 24. Juli 2014

**Stichprobengröße:** N = 50

## Statistische Merkmale der Befragten



## IMPRESSUM

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Interhyp AG.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

**Interhyp AG**  
Christian Kraus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Marcel-Breuer-Str. 18  
80807 München

Telefon: +49 (89) 20307 1301  
Telefax: +49 (89) 203075 1301

christian.kraus@interhyp.de  
www.interhyp.de

**Interhyp AG**  
Dr. Marie-Christine Piller  
Redakteurin Public Relations  
Marcel-Breuer-Str. 18  
80807 München

Telefon: +49 (89) 20307 1303  
Telefax: +49 (89) 203075 1303

marie-christine.piller@interhyp.de  
www.interhyp.de

