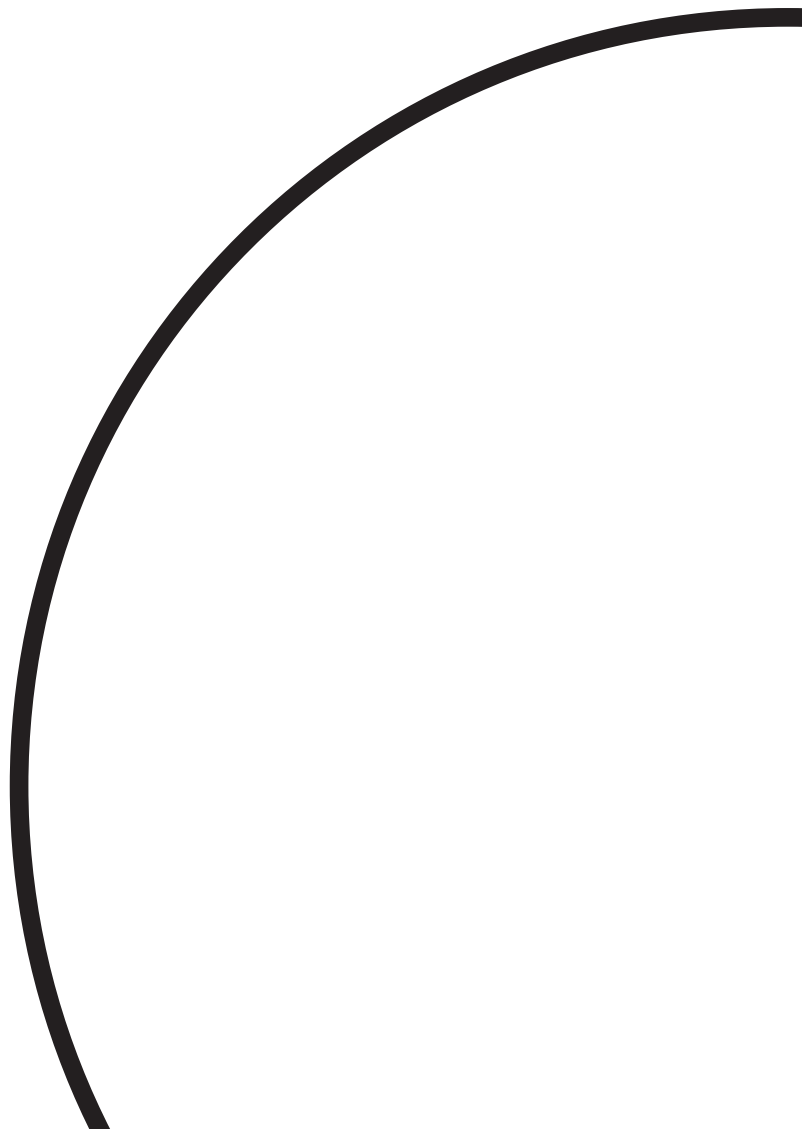


# WOHNTRÄUME 2015

So möchten die Deutschen leben



INHALT	
Vorwort	3
Wohnen in Deutschland 2015	4
Wohnräume 2015	6
Zu Gast in Deutschlands Metropolen	8
Hürden auf dem Weg zur Immobilie	10
Wenn sich der Wohnraum erfüllt	12
Die Pläne der Häuslebauer	14
Immobilientrends: wie die Deutschen leben wollen	16
Untersuchungsansatz	18

#### ÜBER DIE INTERHYP GRUPPE

Die Interhyp Gruppe mit den Marken Interhyp, die sich direkt an den Endkunden richtet, und Prohyp, die sich an Einzelvermittler und institutionelle Partner wendet, hat 2014 ein Baufinanzierungsvolumen von 11,2 Milliarden Euro erfolgreich bei ihren mehr als 400 Bankpartnern platziert. Damit ist die Interhyp Gruppe der größte Vermittler für private Baufinanzierungen in Deutschland. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 1.000 Mitarbeiter und ist an derzeit 85 Standorten persönlich vor Ort für seine Kunden und Partner präsent.

[www.interhyp-gruppe.de](http://www.interhyp-gruppe.de)

## VORWORT

Beim Thema Immobilie wissen die Deutschen ganz genau, was sie wollen: 74 Prozent der bundesdeutschen Mieter wünschen sich die eigenen vier Wände und dieser Wunsch trifft auf gute Rahmenbedingungen: Die Zinsen für eine Finanzierung sind noch immer historisch günstig. Als Deutschlands größter Vermittler privater Baufinanzierungen wollte die Interhyp Gruppe Genaueres wissen: Wie wohnen die Deutschen derzeit? Was macht sie beim Wohnen glücklich, was sind ihre größten Ärgernisse? Wie lebt es sich in deutschen Ballungszentren und wie auf dem Land? Wie unterscheiden sich die Wünsche der Bürger in den Metropolen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart?

Ihr ideales Zuhause können die Deutschen genau skizzieren. Rund 133 Quadratmeter soll das Einfamilienhaus groß sein und in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung am Stadtrand liegen. Zudem benötigt es lichte Zimmer, die gut geschnitten sind. Das Haus sollte über eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC und eine Garage verfügen. Zudem liegen energetisches Bauen, stadtnahes Wohnen sowie barrierefrei gestaltete Immobilien im Trend. Mit all dem zeigt sich wie bereits in den Vorjahresuntersuchungen, dass die Wohnräume der Deutschen realistisch bleiben: Die Ansprüche sind zwar hoch, aber nicht unerfüllbar. Ferner gehen die Bundesbürger verantwortungsvoll mit den knapper werdenden Umweltressourcen um und sorgen vor für die Zeit nach dem Berufsleben.

Für die Studie „Wohnräume der Deutschen 2015“ wurden 2.100 Bundesbürger befragt. Zusätzlich beschrieben 50 Architekten die Wohnwünsche der Deutschen aus Expertensicht. In der repräsentativen Untersuchung wurde bei einigen Fragen auch der Vergleich zu den vorherigen Erhebungen aus den Jahren 2011, 2013 und 2014 gezogen.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche und unterhaltsame Lektüre!



Michiel Goris  
Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG



# WOHNEN IN DEUTSCHLAND 2015

So leben die Bundesbürger heute

Die meisten Deutschen mögen ihre eigenen vier Wände. Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation liegt mit 76 Prozent in etwa auf dem Niveau von 2014 (minus ein Prozentpunkt). Im Vergleich der Altersgruppen ist die Generation 60plus überdurchschnittlich zufrieden (84 Prozent). Das trifft auf die 18- bis 29-Jährigen nur in geringerem Maße zu: 67 Prozent sind glücklich mit ihrem Zuhause – drei Prozentpunkte weniger als 2014. Eindeutig ist der Unterschied von Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen: 90 Prozent der Eigentümer sind zufrieden, unter den Mietern sind es nur 69 Prozent.

Dass mancher Mieter mit seiner Wohnung nicht ganz glücklich ist, hat vor allem finanzielle Gründe. 53 Prozent finden es problematisch, dass ihre Wohnsituation keine Sicherheit für das Alter bringt – drei Prozentpunkte mehr als 2014. Über die Höhe der Nebenkosten ärgern sich 55 Prozent. 59 Prozent sind unzufrieden mit der Wertigkeit ihrer Wohnungsausstattung. 62 Prozent der deutschen Mieter stören sich an der Höhe der Wohnkosten insgesamt. 37 Prozent hadern mit der Bauweise bzw. Konstruktion ihrer Immobilie. 36 Prozent

finden den baulichen Zustand ihres Hauses nicht optimal.

## Übel der Neuzeit: Fast zwei Drittel fühlen sich durch Lärm gestört

Lärm wird für viele Bundesbürger zu einem immer größeren Problem. 65 Prozent der Bundesbürger fühlen sich durch Krach in ihrer Wohngegend gestört – ein Anstieg von vier Prozentpunkten gegenüber 2014. Größter Lärmverursacher ist der Straßenverkehr, 28 Prozent fühlen sich davon belästigt. Danach folgen Geräusche durch Laubbläser und andere Gartenarbeiten, die 19 Prozent als Belästigung empfinden. Hundegebell sowie Baulärm und Partykrach liegen mit jeweils zwölf Prozent gleichauf.

Lärm ist aber bei weitem nicht der wichtigste Anlass, umzuziehen. Wie in den Jahren zuvor nennen auch dieses Mal die meisten Befragten eine zu hohe Miete (35 Prozent) als entscheidenden Grund. Am zweithäufigsten wird geringer Platz (28 Prozent) angegeben, am dritthäufigsten der schlechte Zustand der Wohnung (26 Prozent). Streitigkeiten mit dem Vermieter sind für 24 Prozent Anlass genug, eine neue Wohnung zu suchen.

Ebenso viele würden sich wegen stressiger Nachbarn eine neue Bleibe suchen.

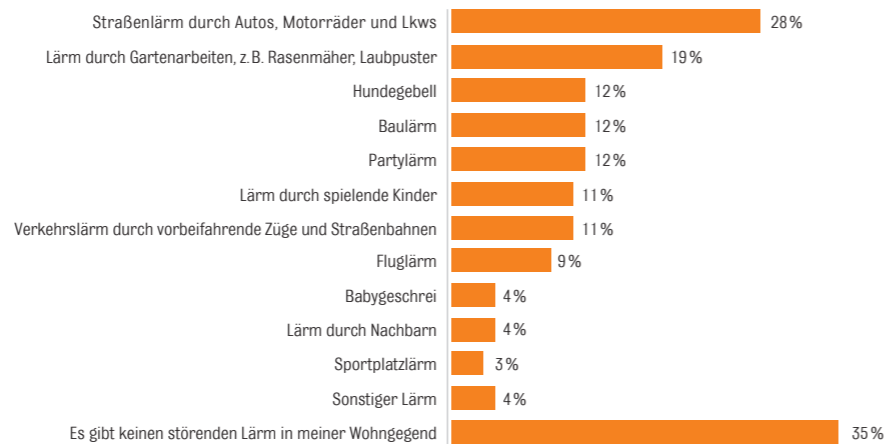
## Die Deutschen schätzen ein grünes Umfeld – Supermarkt muss in der Nähe sein

Wer sich nach einer neuen Immobilie umschaute, will sich verbessern – oder zumindest den Standard halten. Deshalb nehmen viele die Umgebung sehr genau unter die Lupe. 82 Prozent sind zufrieden, wenn ihre Wohnimmobilie nah zur Natur liegt. 81 Prozent können sich über gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe freuen. 78 Prozent finden ihre Immobilie sehr behaglich. 77 Prozent sind zufrieden mit der Erreichbarkeit von Ärzten in ihrer Nähe. Das sind allerdings drei Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel fühlen sich 75 Prozent. Kritisch sehen viele Befragte dagegen das Angebot an einigen Freizeitangeboten. Nur 52 Prozent finden, dass es genügend Vereine in ihrem Wohngebiet gibt. 55 Prozent halten die Zahl der Schwimmbäder für ausreichend. Das sind drei Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

*Die Deutschen mögen es grün und praktisch: Über 80 Prozent wünschen sich Nähe zur Natur und gute Einkaufsmöglichkeiten.*

### LÄRM IN DER WOHNGEGEND: AM MEISTEN STÖRT STRASSENLÄRM.

Basis: alle Befragten. N = 2.100 (gewichtet)



# WOHNTRÄUME 2015

So möchten die Deutschen leben

## Luxus nicht gefragt – Garten und Einbauküche aber unverzichtbar

Eine komfortable Wohnimmobilie ist für viele Bundesbürger fast genauso wichtig wie die eigene Gesundheit. Ein attraktives Zuhause liegt auf Platz zwei der bedeutendsten Dinge im Leben – gleich hinter der Gesundheit (95 zu 99 Prozent). Die meisten Deutschen wünschen sich überdies, dass ihnen das Domizil gehört. Rund drei Viertel der Mieter sehnen sich nach einem Leben in den eigenen vier Wänden. Vor allem Mieter mit Kindern streben nach Wohneigentum. 88 Prozent von ihnen wünschen sich eine eigene Immobilie. Im Altersvergleich sind es besonders die Jüngeren, die diesen Wunsch verwirklichen wollen. Am zweithöchsten ist der Wert unter den 30- bis 39-Jährigen (90 Prozent).

Bei der Ausstattung ihrer Traumimmobilie geben sich die Deutschen eher bescheiden. Wenig gefragt ist Luxusinterieur wie ein Marmorbad (12 Prozent), eine Sauna (23 Prozent) oder ein Whirlpool im Badezimmer (31 Prozent). Wie in den Vorjahren steht dagegen eine moderne Einbauküche ganz oben auf der Wunschliste. 80 Prozent erhoffen sich dieses Ausstattungsmerkmal. Sehr begehrt sind auch ein Gäste-WC (75 Prozent) und eine Garage (72 Prozent).

## Am wichtigsten ist den Deutschen ein eigener Garten

Nicht nur erwünscht, sondern unverzichtbar ist für die Deutschen der Garten. 43 Prozent nennen einen Garten als unbedingt notwendiges Extra bei ihrer Traumimmobilie. Zweitwichtigste Ausstattung ist die moderne Einbauküche. Für 36 Prozent der Bundesbürger ist sie unverzichtbar. Auf den weiteren Plätzen werden genannt: Terrasse/Balkon/Loggia (31 Prozent) und eine Garage (24 Prozent). Auch der Energiesparaspekt spielt bei den Deutschen nach wie vor eine große Rolle. Für 51 Prozent zählt eine Solaranlage zur Wärme- und Stromerzeugung zur Wunschausstattung. 71 Prozent wünschen sich eine Immobilie

mit energiesparender Isolierung. Für 22 Prozent ist dieses Ausstattungsmerkmal sogar unverzichtbar. Zum Vergleich: Auf eine Solaranlage können 13 Prozent nicht verzichten.

61 Prozent wünschen sich, dass ihr Zuhause hell ist. Genügend Licht ist somit das am häufigsten genannte Merkmal der Traumimmobilie. 2014 lag Helligkeit noch auf Platz zwei. Im vergangenen Jahr war es mit 62 Prozent der Mehrheit am wichtigsten, dass ihre neue Bleibe praktisch ist. Dieser Wert ist 2015 um drei Prozentpunkte gefallen (Platz zwei, 59 Prozent). Im aktuellen Ranking finden sich auf Platz drei und vier die Eigenschaften ordentlich und bodenständig (43 bzw. 41 Prozent). Diese Merkmale haben im Vergleich zum Vorjahr etwas an Bedeutung verloren.

## Das Zuhause soll behaglich sein

Eine klare Meinung haben die Deutschen dazu, was der wichtigste Aspekt an ihrer Traumimmobilie ist. Behaglichkeit/Wohngefühl führt mit 73 Prozent dieses Ranking an. Deutlich abgeschlagen auf dem zweiten Platz: die Lage/Umgebung mit 59 Prozent – das sind minus vier Prozentpunkte gegenüber 2014. Mehr Menschen als im Vorjahr sind gute Einkaufsmöglichkeiten wichtig (56 statt 53 Prozent).

Viele Deutsche wollen in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung am Stadtrand wohnen. Wie im Vorjahr präferieren 20 Prozent diese Lage. Für 19 Prozent ist ein Grundstück am Meer die beste Adresse. 18 Prozent wünschen sich ein Grundstück am See.

## Jeder Dritte möchte im Einfamilienhaus wohnen

Eindeutig fällt das Ergebnis bei der Frage nach dem idealen Immobilityp aus. 29 Prozent bevorzugen das Einfamilienhaus – das sind allerdings drei Prozentpunkte weniger als 2014. Mit deutlichem Abstand auf dem zweiten Platz liegt mit 9 Prozent der Bungalow. Auf den weiteren Rängen: Landhaus, Penthouse und das Energie-

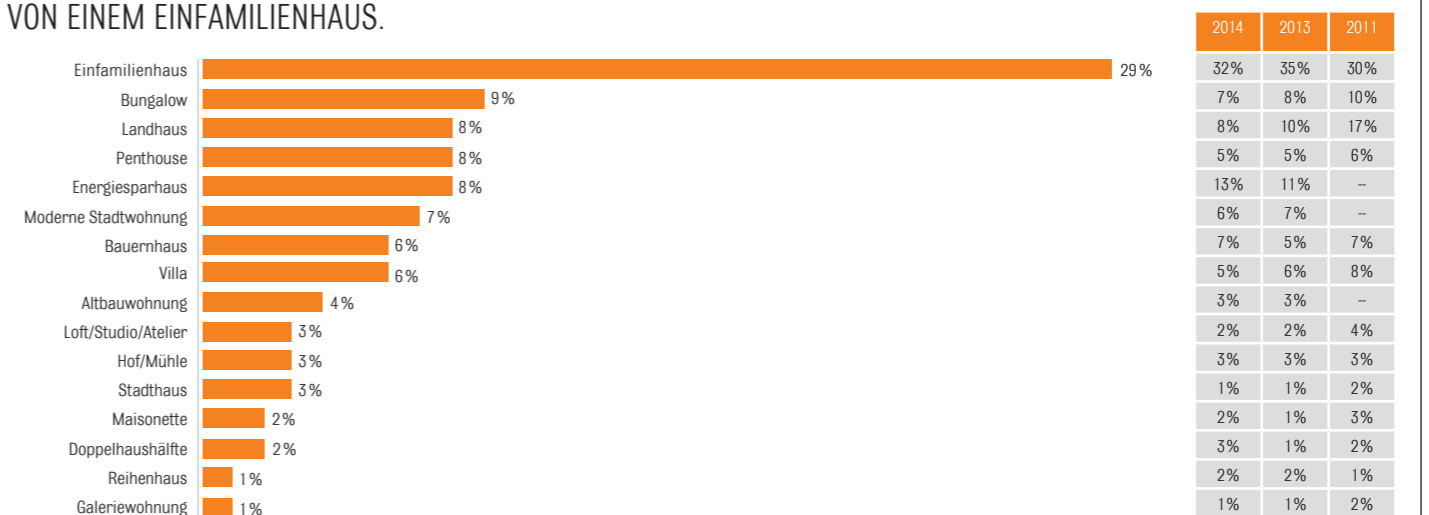
sparhaus (jeweils acht Prozent). Die Nachfrage nach Energiesparhäusern ist am stärksten zurückgegangen, 2014 wünschten sich noch 13 Prozent ein umwelt- und klimafreundliches Haus.

Das Traumhaus muss kein Luftschloss bleiben. 22 Prozent der Deutschen wohnen schon in ihrer idealen Immobilie. 54 Prozent sind dagegen von der Verwirklichung noch weit entfernt – ein Prozent weniger als im Vorjahr. 13 Prozent haben schon konkrete Pläne, acht Prozent sind bereits auf der Suche, drei Prozent sind kurz vor dem Einzug. Dabei sind die Glücklichen fast immer in den eigenen vier Wänden: 51 Prozent der deutschen Eigenheimbesitzer wohnen bereits so, wie sie es sich erträumt haben. Bei den Mietern sind es nur sechs Prozent.



## DER PERSÖNLICHE WOHNTRAUM: DREI VON ZEHN DEUTSCHEN TRÄUMEN VON EINEM EINFAMILIENHAUS.

Basis: alle Befragten. N = 2.100 (gewichtet)



# ZU GAST IN DEUTSCHLANDS METROPOLEN

Was deutsche Großstädter glücklich macht – und was sie ärgert

Immer mehr Menschen zieht es in die größeren Städte. Zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, viele kulturelle Angebote, kurze Wege und eine große Vielfalt an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sind am Stadtleben verlockend. Bedeutet dies automatisch, dass Stadtbewohner zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind? Wie schwer wiegen Nachteile wie geringere Wohnungsgröße oder Verkehrslärm auf das Wohlbefinden? Wie lebt es sich in deutschen Ballungszentren? Und wo liegen die Unterschiede zwischen Berlin, Frank-

furt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart?

### Am zufriedensten sind Leipziger und Stuttgarter

Für 42 Prozent der Leipziger ist die eigene Stadt der ideale Wohnort. Im Schnitt aller Metropolen können das nur 21 Prozent sagen. Auch viele Kölner finden ihre Stadt traumhaft. Ganz anders sieht es hingegen in der Hauptstadt aus: Neun von zehn Berlinern würden lieber woanders wohnen.

Viele Leipziger leben nicht nur in ihrer Traumstadt, sondern auch in der Traumwohnung. 80 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 mit 71 Prozent die Frankfurter. Im Vorjahr belegten die Kölner mit 64 Prozent den letzten Platz. 2015 haben 78 Prozent der Domstädter hingegen keinen Grund zum Klagen. Sie erreichen jetzt sogar den zweiten Platz der zufriedensten Großstädter. Auf dem dritten Rang folgen die Vorjahressieger Hamburg und Stuttgart (77 Prozent). Blickt man auf den Anteil der sehr Zufriedenen, bleibt Stuttgart mit 42 Prozent die glücklichste Stadt und lässt Köln und Berlin (je 27 Prozent) weit hinter sich.

### Platz, Balkon und Küche machen glücklich

Die Stuttgarter können mit durchschnittlich 100,3 Quadratmetern über den größten Wohnraum verfügen. Auf den letzten Plätzen liegen München und Köln mit 75,9 bzw. 74,5 Quadratmetern. In der bayrischen Metropole müssen sich 38 Prozent sogar mit weniger als 60 Quadratmetern zufriedengeben.

In Stuttgart haben die Menschen nicht nur mehr Fläche, sondern können sich auch über einen eigenen Platz an der frischen Luft freuen. 62 Prozent der Schwaben besitzen dort Terrasse, Balkon oder Loggia. Im Durchschnitt aller Metropolen sind es nur 54 Prozent. Zudem verfügen 53 Prozent der Stuttgarter über eine moderne Einbauküche, im Schnitt nur 45 Prozent. Dabei wünschen sich 80 Prozent aller Deutschen an erster Stelle eine neue Küche.

Ein Blick auf die Ausstattung der Wohnungen und Häuser der Großstädter offenbart weitere Unterschiede. Charakteristisch für Münchens Wohnungen ist vor allem die Garage. 48 Prozent verfügen in der BMW-Stadt über einen Stellplatz für ihr Auto (Durchschnitt: 29 Prozent). In Hamburg sind dafür besonders viele Wohnungen energiesparend saniert.

### Fluglärm und bauliche Mängel ärgern Frankfurter

Insgesamt sind die besonders Zufriedenen aus Leipzig mit sechs von acht Aspekten ihrer Wohnung glücklicher als andere Städter: Wohnfläche, Raumaufteilung, baulicher Zustand, Wertigkeit der Ausstattung und Höhe der Wohn- und Nebenkosten sind nach Empfinden der Sachsen top. Frankfurter sind bei allen materiellen Faktoren die unzufriedensten Großstädter. Sie bemängeln besonders den baulichen Zustand ihres Zuhauses. Ein Grund für die Unzufriedenheit der Frank-

*Eine große Stadtimmoblie gilt als idealer Wohnzustand. Denn zu wenig Platz ist der größte Nachteil an zentralen Lagen.*

furter mit ihren Wohnbedingungen ist der Lärm. 33 Prozent fühlen sich durch Straßenverkehr gestört, 17 Prozent durch Züge. Vor allem in Sachen Fluglärm sind Frankfurter mit 24 Prozent am stärksten von allen Bewohnern der Metropolen belastet, in Stuttgart und Leipzig klagen darüber nur je sieben Prozent. Geräusche von Flugzeugen beeinträchtigen die Zufriedenheit offenbar mehr als Straßenlärm: Die Stuttgarter sind trotz höchster Autobelastung glücklich.

Beim Wohnumfeld sind die Leipziger anderen Städten überlegen. In vielen der achtzehn abgefragten Aspekte haben die Sachsen die Nase vorn. Zum Beispiel können sich Leipziger über die größte Nähe zur Natur sowie zu Freunden und Familie freuen. Auch die Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel ist bei ihnen besser als anderswo. In Sachen Behaglichkeit und Wohngefühl werden sie nur von den Stuttgarter geschlagen. Die Schwabenmetropole punktet auch mit der allgemein besten Lage und Umgebung.

### Hohe Mieten sind Hauptumzugsgrund für Städter

Die Mieten sind gerade in Großstädten hoch und steigen weiter. Folgerichtig sind die Wohnkosten für die Befragten der wichtigste Beweggrund für einen Umzug. Die Hälfte aller Frankfurter und Berliner geben dies an. Ausgerechnet die Bürger im für seine hohen Mieten bekannten München belegen aber den vorletzten Platz. Besonders wenig belastet sind die Kölner (32 Prozent).

Eine weitere wichtige Begründung für einen Umzug ist bei den Städtern der Wunsch nach mehr Platz. Sehr bedeutend ist das für die Münchner mit 40 Prozent, es folgen die Stuttgarter (39 Prozent) und die Hamburger (37 Prozent). Schlusslicht sind die Leipziger (21 Prozent). Der schlechte Zustand der Wohnung stört vor allem Hamburger und Berliner. Für 30 Prozent der Stuttgarter ist Straßenlärm ein Grund, die Kartons zu packen.



## BERLINER, FRANKFURTER UND KÖLNER FÜHLEN SICH EHER DURCH FLUGLÄRM GESTÖRT ALS DIE BEWOHNER ANDERER STÄDTE.

Basis: alle Befragten. N = 2.100 (gewichtet)

Störungen durch Lärm	Gesamt	Stadt							Gesamt Metropolen
		Hamburg	Berlin	München	Frankfurt	Stuttgart	Köln	Leipzig	
Basis (Fallzahl)	2.100	200	200	100	100	100	100	100	900
Straßenlärm durch Autos, Motorräder und Lkws	28%	35%	34%	24%	33%	45%	27%	28%	33%
Lärm durch Gartenarbeiten, z.B. Rasenmäher, Laubpuster	19%	22%	16%	21%	19%	16%	13%	15%	18%
Hundegebell	12%	11%	17%	7%	13%	11%	17%	14%	13%
Baulärm	12%	14%	15%	14%	17%	18%	17%	21%	16%
Partylärm	12%	16%	13%	12%	16%	11%	13%	16%	14%
Lärm durch spielende Kinder	11%	10%	15%	20%	17%	11%	11%	10%	13%
Verkehrslärm durch vorbeifahrende Züge und Straßenbahnen	11%	9%	13%	10%	17%	8%	9%	24%	13%
Fluglärm	9%	13%	18%	3%	24%	7%	15%	7%	13%
Babygeschrei	4%	4%	5%	8%	5%	6%	2%	7%	5%
Lärm durch Nachbarn	4%	4%	3%	5%	5%	1%	4%	5%	4%
Sportplatzlärm	3%	4%	3%	6%	4%	0%	2%	4%	3%
Sonstiger Lärm	4%	2%	5%	3%	5%	8%	1%	3%	4%
Es gibt keinen störenden Lärm in meiner Wohngegend	35%	29%	25%	32%	24%	27%	25%	31%	28%

● Mind. 5 Prozentpunkte unter Gesamtdurchschnitt ● Mind. 5 Prozentpunkte über Gesamtdurchschnitt



# HÜRDEN AUF DEM WEG ZUR IMMOBILIE

Darum zögern die Deutschen bei der Verwirklichung ihres Wohntraums

Die Voraussetzungen für den Schritt in die eigenen vier Wände sind dank attraktiver Zinsen nach wie vor gut. Trotzdem sind 29 Prozent der Deutschen skeptisch, ob sie ihren Traum vom Eigentum realisieren können. 24 Prozent finden eine Verwirklichung sogar eher unwahrscheinlich. Nur gut jeder Fünfte (22 Prozent), der entweder eine Immobilie sucht oder zumindest vom Eigenheim träumt, meint, dass sein Wohntraum einmal Wirklichkeit wird.

Der Vergleich der Altersgruppen zeigt, dass die jüngeren Deutschen weniger optimistisch sind als noch vor einem Jahr. Die 30- bis 39-Jährigen sind dagegen zuversichtlicher. So glauben 39 Prozent der 18- bis 29-Jährigen, dass sie

ihren Wohntraum verwirklichen können – fünf Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Bei den 30- bis 39-Jährigen halten hingegen sieben Prozentpunkte mehr als 2014 eine Realisierung für wahrscheinlich (jetzt: 37 Prozent). Unter den 40- bis 49-Jährigen sind es 19 Prozent (minus zwei Prozentpunkte), bei den 50- bis 59-Jährigen 13 Prozent (minus zwei Prozentpunkte) und in der Generation 60plus nur jeder Zehnte (minus zwei Prozentpunkte).

### Größtes Hindernis ist die Angst vor ausufernden Kosten

Die Ursache für die zögerliche Haltung liegt in einigen Herausforderungen, die auf dem

Weg zum Wohnraum überwunden werden müssen. 88 Prozent der Mieter befürchten, dass die Zusatz- bzw. Baunebenkosten unkalkulierbar werden. 87 Prozent sorgen sich wegen einer eventuellen hohen finanziellen Belastung durch den Kredit. An



### FURCHT UND FAKTUM

Obwohl sich 88 Prozent vor hohen Zusatzkosten fürchten, mussten nur 54 Prozent diese wirklich erleben.

## Die Furcht vor hohen Belastungen durch Baunebenkosten und den Kredit lässt viele Deutsche bei der Verwirklichung ihres Wohntraums zögern.

dritter Stelle der größten Befürchtungen wird genannt, dass der vereinbarte Festpreis nicht eingehalten werden kann (79 Prozent). Fast ebenso viele (78 Prozent) befürchten, dass sie wegen der starken Nachfrage kein Grundstück zu einem angemessenen Preis finden. Im Vergleich zu 2014 konnten jedoch einige der Bedenken abgebaut werden, die Prozentsätze sind zumeist um mindestens einen Punkt gesunken. Am stärksten ist der Rückgang bei der Befürchtung, dass Gewährleistungsansprüche im Nachhinein nicht erfüllt werden (74 auf 71 Prozent).

Der Städtevergleich offenbart regional unterschiedlich hohe Kaufhürden. So fürchten sich die Leipziger Mieter stärker als andere Stadtbewohner vor unkalkulierbaren Zusatzkosten und der Verzögerung der Fertigstellung (92 bzw. 73 Prozent). Die Kölner sorgen sich vor allem darum, dass die finanzielle Belastung durch den Kredit hoch ist (94 Prozent) und dass mehr Eigenleistung notwendig ist als geplant (80 Prozent). In München glauben besonders viele, dass es wegen der hohen Nachfrage

schwierig ist, ein Grundstück zu einem angemessenen Preis zu finden (90 Prozent). Besonders ängstlich sind die Berliner: Sie haben bei fast allen Kriterien größere Sorgen als der Durchschnitt, etwa wegen unkalkulierbarer Zusatzkosten, hoher finanzieller Belastung durch den Kredit und Nichteinhaltung des Festpreises.

### Stuttgarter sind sorgloser als der Durchschnitt

Im Vergleich der Metropolen fällt auf, dass in Stuttgart bei allen Aspekten die geringsten Ängste vorherrschen. Die Ergebnisse unter den Wohneigentümern zeigen aber zugleich: Die Bewohner der baden-württembergischen Landeshauptstadt haben überproportional viel Ärger beim Bau gehabt. 42 Prozent der dortigen Immobilieneigentümer geben an, dass der Festpreis nicht eingehalten wurde (zwei Prozentpunkte über dem Durchschnitt). Besonders deutlich ist der Unterschied beim Aspekt „Es war mehr Eigenleistung notwendig als geplant“: Die Wohneigentümer aus Stuttgart liegen mit ihren Pro-

blemen hier 21 Prozentpunkte über dem Durchschnitt (62 statt 41 Prozent). Mit „unkalkulierbaren Zusatz- bzw. Baunebenkosten“ hatten 65 Prozent von ihnen Ärger. Im Durchschnitt waren es nur 49 Prozent.

Überdurchschnittlich viele Stuttgarter mussten auch Kompromisse eingehen, weil sie kein Haus nach ihren Vorstellungen fanden. Zudem konnten hier viele ihre Wünsche unter Einhaltung aller Bauvorschriften nicht umsetzen (jeweils zehn Prozentpunkte über dem Durchschnitt). Unter der „hohen finanziellen Belastung durch den Kredit“ litten 66 Prozent der Stuttgarter – neun Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt.

Während die Schwaben sorglos an ein Bauvorhaben herangehen, zeigen die Kölner besonders viel Angst. 94 Prozent der Mieter in der Domstadt fürchten sich beispielsweise vor einer hohen finanziellen Belastung durch den Kredit – vier Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt. Unter den Kölnern hatten nur 39 Prozent Probleme zu diesem Thema. Im Bundesdurchschnitt waren es dagegen 57 Prozent. Weiteres Beispiel: 80 Prozent der Kölner Mieter fürchten sich davor, dass mehr Eigenleistung notwendig ist als geplant – acht Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt. Tatsächlich gaben aber nur 26 Prozent der Kölner Bauherren das als Problem an. Im Durchschnitt aller untersuchten Metropolen sind es 41 Prozent.

### EIGENTÜMER AUS STUTTGART HATTEN VERGLEICHSWEISE OFT PROBLEME MIT DEM KAUF ODER BAU DER EIGENEN IMMOBILIE.

Basis: alle Befragten. N = 2.100 (gewichtet)

Probleme beim Hausbau: Trifft voll und ganz zu + Trifft eher zu	Gesamt	Stadt							Gesamt Metropolen
		Hamburg	Berlin	München	Frankfurt	Stuttgart	Köln	Leipzig	
Basis (Fallzahl)	757	36	28	26	27	45	32	19	213
Hohe finanzielle Belastung durch den Kredit	63%	45%	60%	67%	50%	66%	39%	82%	57%
Unkalkulierbare Zusatzkosten bzw. Baunebenkosten	54%	48%	47%	45%	43%	65%	33%	55%	49%
Es war mehr Eigenleistung notwendig als geplant	49%	44%	34%	30%	47%	62%	26%	33%	41%
Ich musste Kompromisse eingehen, weil ich nicht das Haus bzw. Grundstück finde, das meinen Vorstellungen wirklich entspricht	48%	52%	47%	49%	39%	56%	26%	48%	46%
Es konnten nicht alle meine Wünsche unter Einhaltung aller Bauvorschriften umgesetzt werden	45%	45%	41%	51%	43%	54%	26%	44%	44%
Verzögerung der Fertigstellung	44%	45%	55%	48%	44%	53%	47%	52%	49%
Der vereinbarte Festpreis wurde nicht eingehalten	41%	56%	43%	30%	42%	42%	29%	35%	40%
Gewährleistungsansprüche, die im Nachhinein nicht erfüllt wurden	41%	50%	41%	43%	49%	41%	39%	40%	43%
Pleite der Baufirma	31%	38%	30%	37%	37%	24%	36%	23%	32%
Mein Partner und ich hatten unterschiedliche Vorstellungen und konnten uns nicht einigen	26%	25%	21%	17%	29%	37%	19%	26%	26%

● Mind. 5 Prozentpunkte unter Gesamtdurchschnitt ● Mind. 5 Prozentpunkte über Gesamtdurchschnitt

# WENN SICH DER WOHNTRAUM ERFÜLLT

Eigentümer berichten über ihre Erfahrungen bei der Umsetzung

Die Farbe ist getrocknet, die Regale aufgebaut, die Vorhänge angebracht: Spätestens wenn die Deutschen das erste Mal in ihrer eigenen Immobilie übernachtet haben, macht sich Zufriedenheit breit. 93 Prozent der Eigentümer sind glücklich über ihre Entscheidung, eine Immobilie gebaut oder gekauft zu haben.

Kein Wunder, dass sich viele Eigenheimbesitzer gern an den Moment erinnern, als sie zum ersten Mal den Schlüssel im Schloss zu ihrer Traumimmobilie drehten. Für 17 Prozent bleibt der Einzug als schönste Erfahrung im Kopf. Neun Prozent freuen sich am meisten darüber, dass sie nun „etwas Eigenes“ haben. Das Gefühl der Unabhängigkeit, die erste Übernachtung, der Abschluss des Kaufvertrags und die erste Besichtigung bleiben bei jeweils vier Prozent vorrangig in guter Erinnerung.

## Mehr Herausforderungen beim Hausbau

Neben allen positiven Erinnerungen an den Kauf oder Bau der Immobilie gibt es auch weniger gute Erfahrungen. Trotz der derzeit attraktiven Zinskonditionen betraf dies am häufigsten die gefühlte finanzielle Belastung durch den Kredit (63 Prozent, plus 4 Prozentpunkte). Ein Grund dafür dürften die gestiegenen Kaufpreise in den Metropolen sein. Am zweithäufigsten machten den Bauherren

die unkalkulierbaren Zusatz- bzw. Baunebenkosten (54 Prozent, plus drei Prozentpunkte) zu schaffen. Immobilienbesitzer mussten zudem mehr selber mitarbeiten als geplant (49 Prozent, 2014: 42 Prozent). Fast die Hälfte (48 Prozent) musste zudem Kompromisse eingehen, weil das Haus nicht den Vorstellungen entsprach.

## Frankfurter am glücklichsten mit der Kaufentscheidung

Im Vergleich der sieben Großstädte zeigen sich deutliche Unterschiede in der Zufriedenheit mit dem fertigen Immobilienobjekt. 65 Prozent der Frankfurter sind sehr glücklich über die Entscheidung. Damit belegen sie den ersten Platz unter den Metropolen. Im Vergleich zum Vorjahr konnten sie ihr Glück um 19 Prozentpunkte steigern. Auf dem zweiten Platz des Rankings liegt München. Dort sind 62 Prozent der neuen Immobilienbesitzer sehr glücklich über ihre Entscheidung – fünf Prozentpunkte mehr als 2014. Auf den weiteren Plätzen folgen Hamburg (59 Prozent, zehn Punkte mehr), Berlin (55 Prozent, sieben Prozentpunkte mehr), Stuttgart (54 Prozent, sechs Punkte mehr) und Leipzig (47 Prozent, minus sechs Punkte). Wie schon im vergangenen Jahr liegen die Kölner abgeschlagen auf dem letzten Platz. Dort sind nur 38 Prozent sehr zufrieden über ihre Entscheidung.

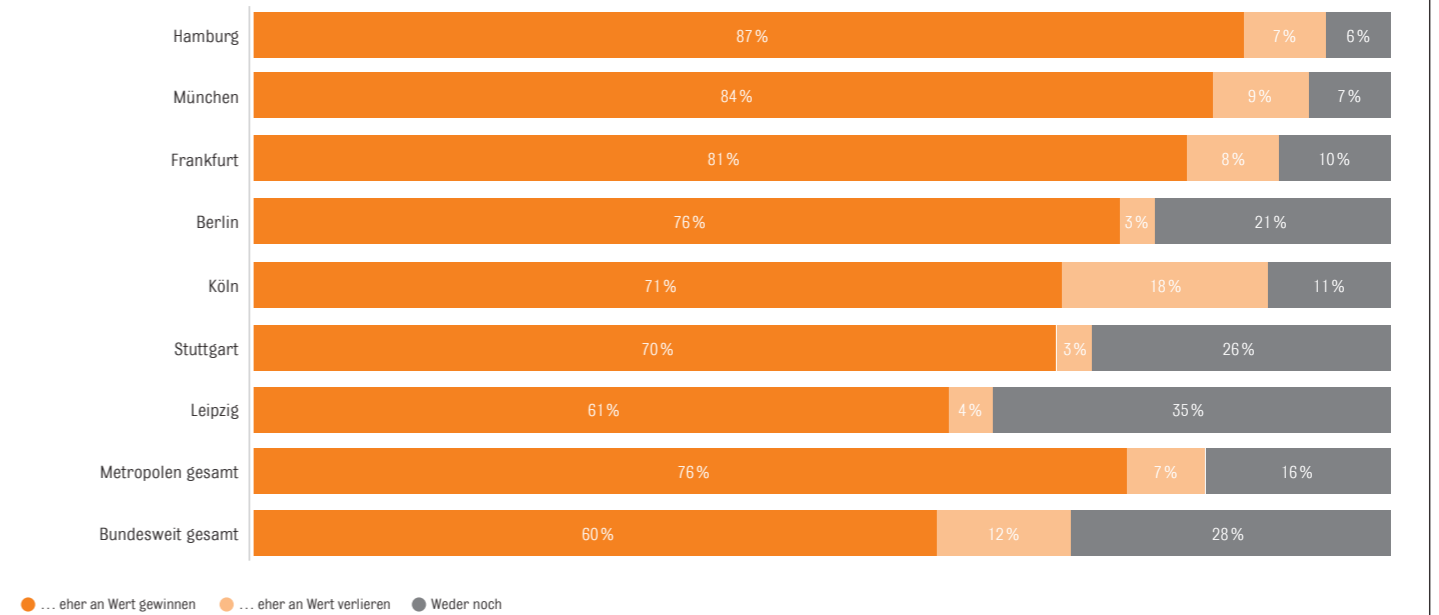


## 66 PROZENT ALLER EIGENTÜMER GLAUBEN AN WERTSTEIGERUNG IHRER IMMOBILIE

Die meisten Immobilienbesitzer, die an eine Wertsteigerung ihres Investments glauben, finden sich in Hamburg. 87 Prozent der Hansestädter gehen davon aus, dass ihr Haus an Wert gewinnen wird – das sind neun Prozentpunkte mehr als 2014. Unter den Münchnern sind es 84 Prozent, in Frankfurt 81 Prozent. Dahinter folgt Berlin mit 76 Prozent. Das ist auch der Durchschnittswert der untersuchten Metropolen. Die Hauptstädter sind deutlich optimistischer als vergangenes Jahr: 2014 glaubten nur 65 Prozent, dass ihre Immobilie an Wert gewinnen würde. Am Ende der Tabelle liegen Köln (71 Prozent), Stuttgart (70 Prozent) und Leipzig (61 Prozent). Insgesamt steht für 60 Prozent aller Immobilienbesitzer außer Frage, dass sich die Anlage rentiert.

## EIGENTÜMER AUS HAMBURG UND MÜNCHEN SIND AM EHESTEN DAVON ÜBERZEUGT, DASS IHRE IMMOBILIE AN WERT GEWINNEN WIRD.

Basis: alle Befragten. N = 2.100 (gewichtet)



# DIE PLÄNE DER HÄUSLEBAUER

Das steht in den Auftragsbüchern der Architekten

Der Traum von der eigenen Immobilie hat in den Köpfen der meisten Deutschen recht konkrete Konturen: Für die Mehrheit soll es ein Neubau sein. 68 Prozent der Aufträge bei Architekten betreffen diese Bauform. Dabei wissen 94 Prozent der Kunden ganz genau, wo ihr neues Zuhause stehen soll. 80 Prozent geben ihrem Baumeister zudem exakt vor, wie ihr Traum vom Wohnen aussehen soll. 78 Prozent wissen konkret, was die Immobilie kosten darf. Beim Zeitpunkt der Fertigstellung sind die Bundesbürger flexibler: Nur 70 Prozent haben eine genaue Idee, wann sie die Immobilie beziehen wollen. Im Vorjahr machten noch 84 Prozent ihrem Architekten diese klare Vorgabe.

Eigene Ideen vom perfekten Haus oder von der Traumwohnung zu verwirklichen, wünschen sich viele Deutsche. Allerdings sind nicht alle Fantasien auch umsetzbar. Individuelle Wünsche scheitern zumeist an den Kosten (66 Prozent). Andere Gründe sind seltener: Zwölf Prozent werden durch bauliche Gegebenheiten wie Dachform oder tragende Wände verhindert, zehn Prozent durch Gesetze und Vorschriften.

Die größte Möglichkeit zur Mitsprache haben die Auftraggeber bei der Innenausstattung. 92 Prozent der Architekten lassen ihre Kunden bei Badezimmer, Küche oder Bodenbelag gerne mitreden. Auch die Außenanlagen wie Garten oder Parkplatz bieten für 80 Prozent die Chan-

ce, konkrete Vorstellungen der Auftraggeber zu erfüllen. Nach Meinung von 78 Prozent der Architekten ist der Grundriss flexibel. Am wenigsten Spielraum besteht bei der Haustechnik (64 Prozent).

## Schwierige Suche nach geeigneten Grundstücken

Viele Deutsche wissen, wo sie gerne bauen möchten. Doch den perfekten Standort für den Wohnraum zu finden, ist schwierig. 80 Prozent der Architekten geben an, dass es wegen der starken Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen für Interessenten schwieriger geworden ist, die eigenen Wohnwünsche zu erfüllen. Darum scheitern nach Ansicht der Architekten die meisten Bauvorhaben in Deutschland daran, dass Bauherren aufgrund der großen Nachfrage kein passendes Grundstück finden (46 Prozent).

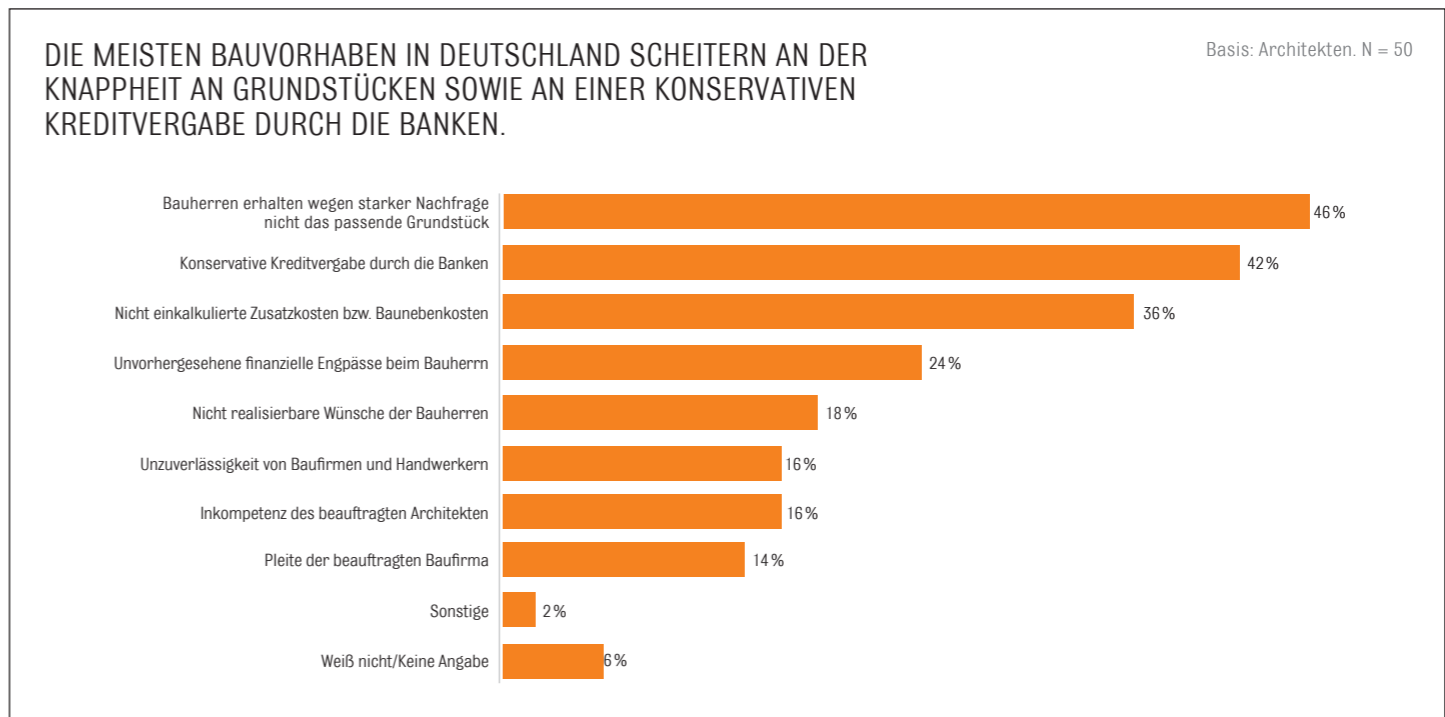
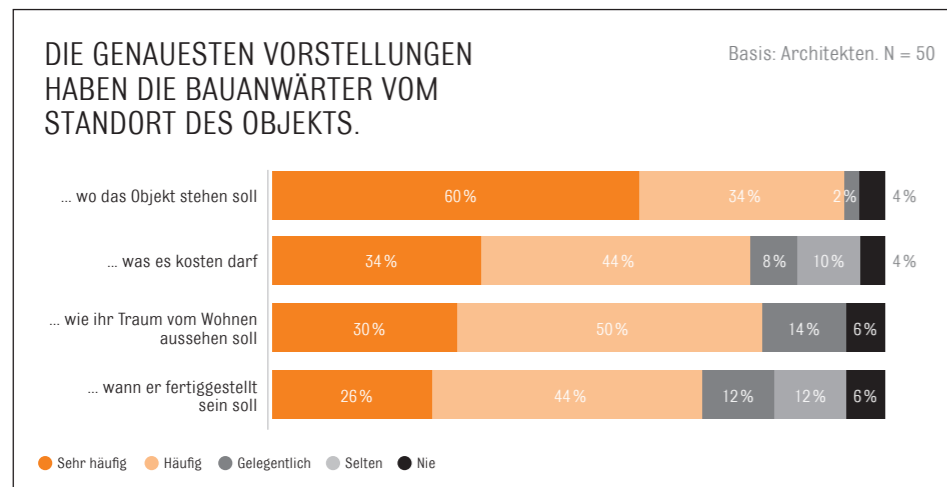
Weitere Gründe drehen sich zumeist um den finanziellen Rahmen. Am zweithäufigsten scheitern Bauvorhaben am fehlenden Kredit. An dritter Stelle werden Bauprojekte nach Einschätzung von 36 Prozent der Architekten durch unvorhergesehene Zusatzkosten vereitelt. Im Vorjahr nannten nur 26 Prozent der Befragten diesen Punkt. 24 Prozent der Architekten sind überzeugt, dass finanzielle Engpässe der Bauherren am häufigsten für ein Scheitern verantwortlich sind. Allerdings



scheint hier ein Lerneffekt aufzutreten: 78 Prozent der befragten Experten finden, dass die Kunden kostenbewusster geworden sind.

## 84 Prozent der Architekten haben zufriedene Auftraggeber

Generell berichten die Architekten, dass 54 Prozent der künftigen Eigenheimbesitzer die finanziellen Möglichkeiten bei der Verwirklichung ihres Wohntraums richtig einschätzen. Den Erfahrungen der Architekten nach überschätzen sich nur noch 26 Prozent der Kunden, im Vorjahr waren es 34 Prozent. Auch wird mehr als die Hälfte der Architekten zumindest gelegentlich mit unerfüllbaren Wünschen konfrontiert. Immerhin entsteht daraus aber offenbar keine Unzufriedenheit auf Seiten der Auftraggeber. 84 Prozent der Baumeister gelingt es nach eigener Einschätzung, ihre Kunden mit dem Bauprojekt glücklich zu machen. Im Vorjahr waren nur 74 Prozent dieser Meinung.





# IMMOBILIENTRENDS: WIE DIE DEUTSCHEN LEBEN WOLLEN

Stadtnah, energiesparend und werthaltig –  
so lassen die Deutschen ihre Wohnträume umsetzen

Das Einfamilienhaus bleibt der begehrteste Immobilientyp, der bei Architekten in Auftrag gegeben wird. 58 Prozent der Baumeister sagen, dass diese Wohngattung bei ihren Kunden die gefragteste sei. Im Vorjahr waren es 52 Prozent. Doch auch Immobilien in urbaner Umgebung gewinnen an Bedeutung: An zweiter Stelle folgt mit 14 Prozent die moderne Stadtwohnung (2014: 12 Prozent). Das Stadthaus ist bei acht Prozent der Architekten der häufigste

Auftrag (2014: 6 Prozent). Immer stärker nachgefragt werden Energiesparhäuser: Zehn Prozent der Kunden planen nach Angaben der Experten eine Immobilie mit besonders niedrigem Energieverbrauch, im Vorjahr waren es nur zwei Prozent. Auf Platz fünf folgt die Doppelhaushälfte (4 Prozent). 2014 wählten drei Prozent das „geteilte Haus“. Andere Objektarten haben an Bedeutung verloren: Nur jeweils zwei Prozent bevorzugen die Altbauwohnung

(2014: 6 Prozent) und das Reihenhaus (Vorjahr: 8 Prozent).

Im energetischen Bauen und stadtnahen Wohnen sehen Architekten auch folgerichtig die größten Wohntrends. Energiesparen steht dabei bei Bauherren besonders hoch im Kurs – angesichts explodierender Strom- und Heizkosten sowie der hohen staatlichen Bauauflagen kein Wunder. 98 Prozent finden einen niedrigen Energieverbrauch des Gebäudes „wichtig“ oder „sehr wichtig“. Im Vorjahr waren es 90 Prozent. 88 Prozent legen Wert auf die Verwendung erneuerbarer Energien. Doch auch die Landflucht macht sich in den Immobilientrends bemerkbar: Auf Platz zwei der Trends folgt für 90 Prozent das stadtnahe Wohnen.

### Demografischer Wandel beeinflusst die Wohntrends

Als weiterer Gesellschaftstrend findet auch der demografische Wandel Widerhall in den Wohnwünschen: 86 Prozent der

Architekten erwarten einen steigenden Bedarf an barrierefreien Immobilien. Dabei bevorzugen die Deutschen traditionelle Lebensformen: Generationsübergreifendes Wohnen landet mit 66 Prozent der Nennungen auf dem letzten Platz der Trends. 2014 waren es noch 74 Prozent. Auch platzsparendes Wohnen ist mit 68 Prozent nur ein vergleichsweise schwacher Trend. 2014 waren es 70 Prozent.

Bei einer stärker alternden Bevölkerung werden auch die Themen Vorsorge und Erbe wichtiger. Für jeweils 16 Prozent sind eine Wertanlage, die man den Kindern überlassen kann, und Altersvorsorge die wichtigsten Motive, eine eigene Immobilie zu erwerben. Wichtiger ist mit 20 Prozent der Nennungen nur noch das mietfreie Wohnen. Zwölf Prozent erhoffen sich vom Eigentum mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Immobilie. Zehn Prozent nennen die günstigen Zinsen als Anlass und acht Prozent die Unabhängigkeit vom Vermieter. Sechs Prozent geben die allgemeine Werthaltigkeit von Immobilien als wichtigsten Impuls zum Kauf an.

### Immobilienraum soll werthaltig sein

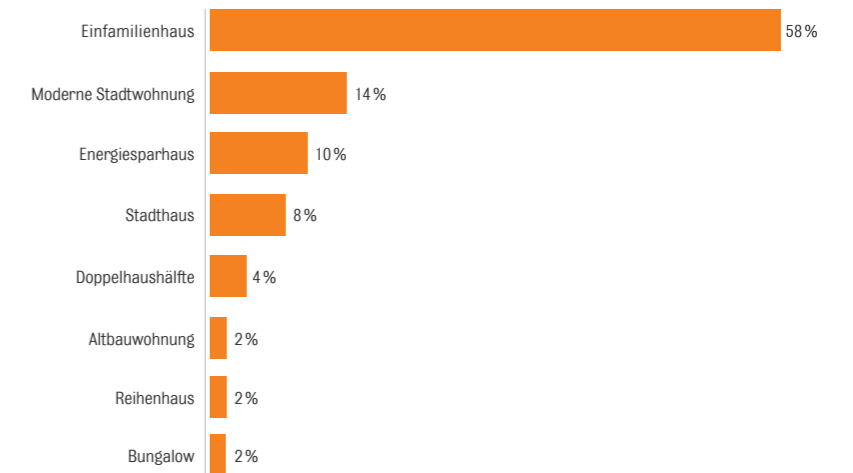
Der Werterhalt der Immobilie ist nach Ansicht von drei Viertel der Architekten in den vergangenen Jahren wichtiger geworden für ihre Kundschaft. Bauherren richten nach Angaben der Experten ihre Wohnprojekte zunehmend darauf aus. Die Relevanz ist bereits auf dem Höhepunkt: Die Bauexperten geben an, dass die Werthaltigkeit der Immobilienprojekte für alle ihre Kunden bedeutend ist, für 60 Prozent davon sogar sehr wichtig.

68 Prozent der Architekten sind der Ansicht, dass die Kunden anspruchsvoller geworden sind. Denn obwohl nach Meinung der Bauprofis das Preisbewusstsein gestiegen ist, sollen in diesem engen finanziellen Spielraum viele Kriterien erfüllt werden. Im Idealfall soll es eine stadtnahe, energiesparende und werthaltige Immobilie sein. Abstriche in der Qualität werden dabei kaum gemacht – nur 48 Prozent geben dies an. An Bedeutung etwas verloren hat hingegen der Schutz und Erhalt alter Bausubstanz. 2015 geben 86 Prozent der Architekten dies als Trend an, 2014 waren es noch 94 Prozent. Kreative Architektur halten 74 Prozent für künftig wichtig. Hier ist der Anteil der „sehr wichtig“-Angaben von 38 Prozent im Vorjahr auf nur noch 24 Prozent in 2015 gefallen.

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

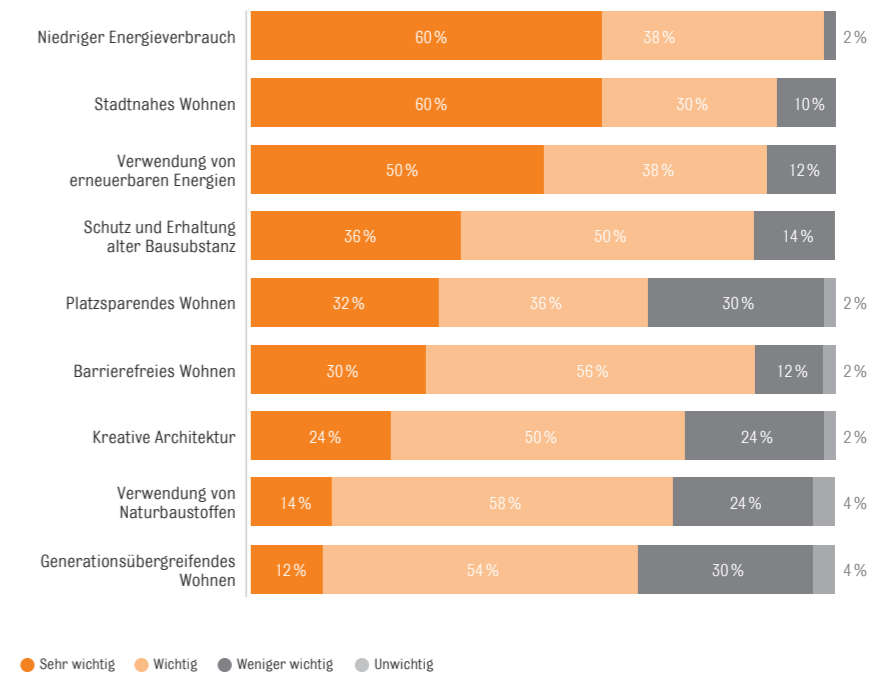
### DER AM HÄUFIGSTEN BEAUFTRAGTE HAUSTYP DER DEUTSCHEN: DAS EINFAMILIENHAUS.

Basis: Architekten. N = 50



### VOR ALLEM IN DEN THEMEN ENERGIESPAREN UND STADTNAHES WOHNEN SEHEN DIE ARCHITEKTEN DIE BAUTRENDS DER ZUKUNFT.

Basis: Architekten. N = 50



# UNTERSUCHUNGSANSATZ

Die Studie „Wohnräume der Deutschen 2015“ 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 2015

**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 2015

**Stichprobengröße:** N = 50

### 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.

**Herausgeber (V.i.S.d.P.):**  
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

**Projektleitung:**  
Dr. Marie-Christine Piller  
Redakteurin  
Marcel-Breuer-Str. 18  
80807 München

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

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

## STATISTISCHE MERKMALE DER BEFRAGTEN

