

So wohnt Deutschland

Die große Wohntraumstudie 2019

Wie wohnen die Menschen in Deutschland,
wie würden sie gern wohnen und was bewegt
sie rund um dieses Thema?
Die Wohntraumstudie von Interhyp gibt Antworten.



Die große Wohntraumstudie 2019

2019 haben sich zahlreiche Erkenntnisse aus 2018 bestätigt. Wichtiger als das Zuhause ist den Menschen nach wie vor nur die Gesundheit. Mit ihrer Wohnsituation sind sie zufrieden, sie sind jedoch glücklicher, wenn ihnen ihr Zuhause gehört. Zwei Drittel aller Mieter haben gesagt, dass sie gern eine eigene Immobilie hätten. Die Entscheidung dafür beschreiben sie noch immer als eine für das gesamte Leben oder zumindest für mehrere Jahrzehnte.

Trotzdem sind 54 Prozent der Menschen bei der Entscheidung für die Immobilie ihrem Gefühl gefolgt. 46 Prozent sind eher sachlich vorgegangen. Eines haben sie dabei gemeinsam. Wer diesen Schritt gewagt hat, hat ihn nicht bereut: 92 Prozent der Immobilienbesitzer sind mit ihrer Entscheidung zufrieden.

Auf den folgenden Seiten finden Sie weitere relevante Erkenntnisse der aktuellen Studie.

Vorwort

Nach Hause kommen, den Schlüssel ins Schloss stecken und wissen: Das ist meins. Hier kann ich tun, was ich will, umbauen wie es mir beliebt, und ich muss niemanden um Erlaubnis bitten. Ein eigenes Zuhause ist der Traum vieler Menschen in Deutschland und doch hat die Bundesrepublik im europäischen Vergleich die geringste Eigentumsquote. Nur in der Schweiz besitzen noch weniger Menschen eine eigene Immobilie. Warum ist das so und was genau passiert zwischen dem Entschluss, eine Immobilie zu kaufen, und der tatsächlichen Umsetzung? Mit diesen und weiteren Fragen haben wir

uns befasst und in einer repräsentativen Umfrage Menschen in ganz Deutschland befragt. Was sie uns geantwortet haben, können Sie auf den folgenden Seiten lesen.

Viel Freude mit der Wohntraumstudie 2019!



Mirjam Mohr, Vorständin Privatkundengeschäft

So wohnt Deutschland

So sieht es aus, das Zuhause der Deutschen:

Stadt
Ort

101,6 qm
Ø Wohnfläche

4,3 Zimmer
Ø Zimmer

Mehr als
30 Jahre alt
Alter des Hauses



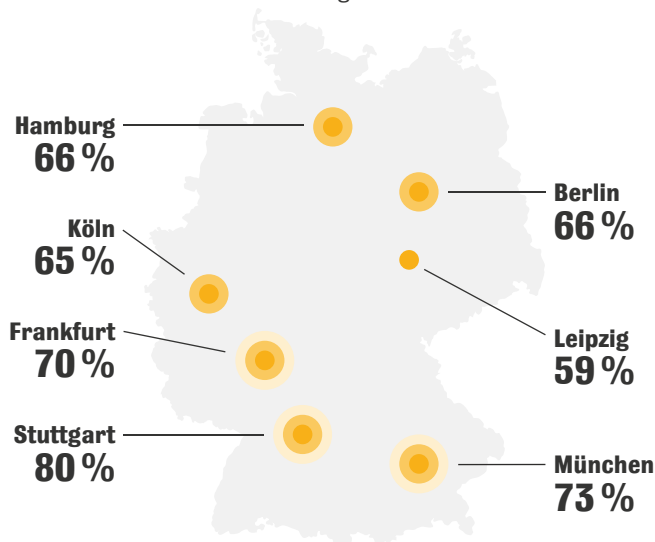
So möchte Deutschland wohnen:

63%
Freistehendes
Einfamilienhaus

41%
Zeitlos elegant

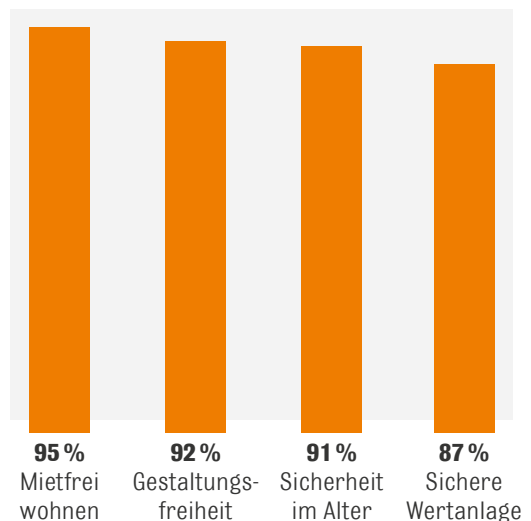
Wer sehnt sich am meisten nach Eigentum?

Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Doch träumen sie auch alle gleich intensiv? Nein. Denn tatsächlich sehnen sich Menschen in einigen Metropolen mehr nach Wohneigentum als andere.



Die Deutschen möchten kaufen – aber warum eigentlich?

Keine Miete mehr zahlen und die Immobilie nach seinen Vorstellungen gestalten können, sind die häufigsten Gründe für ein eigenes Zuhause. Zudem ist es eine gute Wertanlage und gibt den Menschen Sicherheit – vor allem im Alter.



Der Schwerpunkt 2019

Der Kaufentscheidungsprozess und Entscheidungsstile

**Kaufen oder lieber weiter mieten?
Bis zur Entscheidung kann
viel passieren. Ein Überblick.**

Hintergrund der Untersuchung

Von der Entscheidung für ein eigenes Zuhause bis zum Einzug ist es oft ein langer Weg. In dieser Zeit müssen Käufer sich immer wieder entscheiden – für das passende Objekt, für den Ort, für eine Finanzierung. Wir wollten wissen, wie sie diese Phase erlebt haben und wie sie sich für die Immobilie entschieden haben.

Immobilienkauf – eine weitreichende Entscheidung

Für 83 Prozent ist der Kauf einer Immobilie eine Entscheidung für das gesamte Leben. Nur 45 Prozent stimmen der Aussage zu, dass man mit dem Kauf so flexibel ist wie mit einer Mietwohnung. Entsprechend weitreichend beschreiben die Menschen diesen Prozess und die damit verbundenen Konsequenzen. Hinzu kommt: Die Zukunft ist kaum planbar, was es schwermacht, sich zu entscheiden.

Der Entscheidungsprozess im Überblick

Im Schnitt durchlaufen die Menschen während der Suche fünf Phasen. In Phase null entstehen der Wunsch nach einem eigenen Zuhause und die Fragen, wo und wie man leben will. In Phase eins starten sie mit der Suche. Dann wird diese konkreter und es entwickelt sich das Gefühl, wann man zuschlagen sollte. In der dritten Phase wird die Suche intensiver, was oft mit Enttäuschungen verbunden ist. In Phase vier entscheiden sich die Käufer für ein Objekt. In Phase fünf wird die Entscheidung umgesetzt, die Finanzierung geklärt und der Kauf besiegelt. Weil der Markt umkämpft ist, durchlaufen viele Befragte einzelne Phasen immer wieder. Andere wiederum können sich nicht entscheiden und suchen seit mehr als zwei Jahren das vermeintlich perfekte Objekt.

Die Entscheidungsstile im Überblick

Wie schnell jemand die einzelnen Phasen durchläuft, hängt vom jeweiligen Entscheidungsstil ab. In der Studie haben die emotionalen Entscheidungsstile leicht überwogen. Die Befragten hatten entweder Glück und haben schnell das passende Objekt gefunden oder sie haben sich bei der Besichtigung direkt verliebt. Rationale Entscheider beschreiben den Prozess als nüchtern. Sie haben sachlich abgewogen, ob ihre Kriterien erfüllt sind und sie mit der Immobilie zufrieden sein können.

Wie entscheiden sich die Deutschen für ihr neues Zuhause?

Die Gründe für einen Umzug können verschieden sein, doch wie sind die Menschen bei der Entscheidung vorgegangen?

28 % Sachlich

Ich habe eher sachlich und nüchtern abgewogen, welche meiner Suchkriterien erfüllt sind und welche nicht und ob man mit der Immobilie zufrieden sein kann.*

23 % Bauchgefühl

Ich habe eher emotional entschieden, nach meinem Bauchgefühl: Ich hatte das Gefühl, die Immobilie passt einfach.*

17 % Glücksfall

Ich hatte Glück: Ich habe noch gar nicht so richtig gesucht, und schon war meine Traumimmobilie plötzlich da!*

*Zitate stammen aus den qualitativen Interviews

Die Wirklichkeit

So wohnt Deutschland im Jahr 2019

Stadt oder Land? Wohnung oder freistehendes Einfamilienhaus? Die Wohnsituation der Deutschen auf einen Blick.

Zufrieden im Mehrfamilienhaus

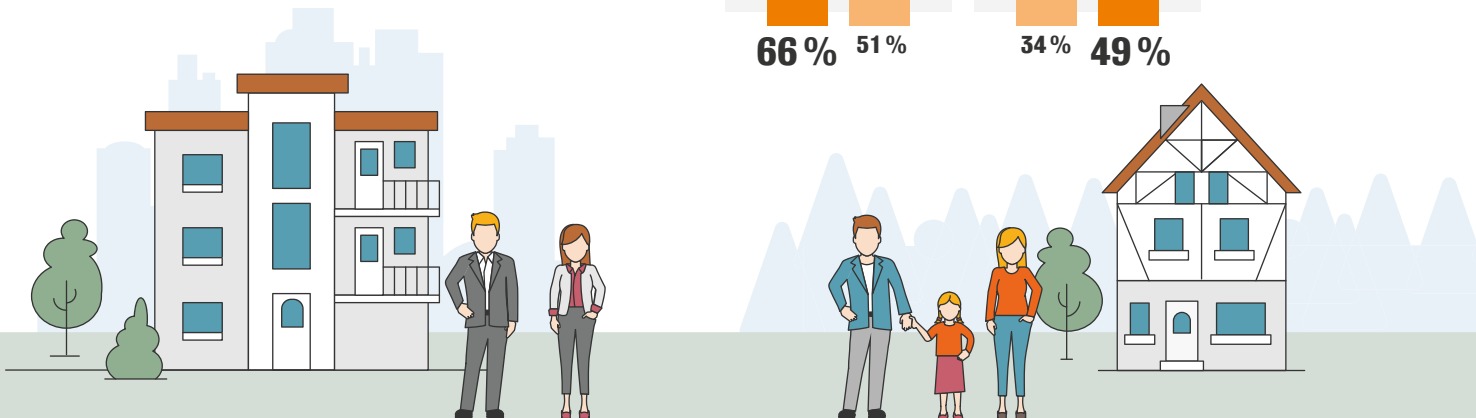
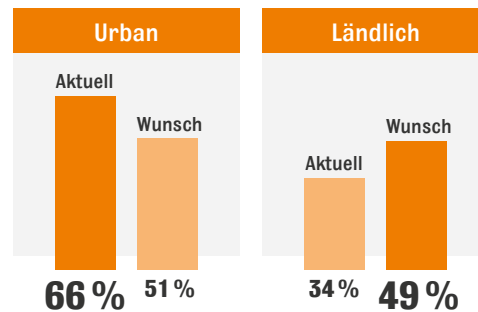
So könnte man die Wohnsituation der Menschen zusammenfassen: 78 Prozent der Befragten sind zufrieden. Lediglich 37 Prozent würden gern umziehen und suchen bereits ein neues Zuhause beziehungsweise schauen sich um. Im Vergleich zu 2018 ist dieser Wert nur um ein Prozent gestiegen. Dass die Deutschen so zufrieden sind, hängt sicher auch mit der Größe ihrer Wohnung oder ihres Hauses zusammen: Im Durchschnitt leben sie auf 101,6 Quadratme-

tern, haben 4,3 Zimmer und ihr Zuhause ist zwischen 20 und 100 Jahre alt. Nur vier Prozent leben in einem Neubau. 31 Prozent leben in einer Großstadt, 35 Prozent in einer kleineren oder mittleren Stadt und 21 Prozent in einem ländlichen Gebiet. Die häufigsten Ausstattungsextras sind ein Garten (49%), eine Terrasse (57%), eine Garage (46%), eine moderne Einbauküche (44%) und ein ausgebauter Keller (32%).

Einen Wermutstropfen gibt es allerdings: 61 Prozent der Befragten klagen über Lärm in ihrer Wohngegend. In den meisten Fällen verursachen den vorbeifahrende Autos, Lkw und Motorräder sowie Gartenarbeiten, Hundegebell und Partys. 2018 war die Anzahl mit 56 Prozent deutlich niedriger.

Stadt oder Land – dort wohnen die Deutschen

Im Moment leben die meisten Menschen in großen, mittleren oder kleinen Städten. Aber der Wunsch ist ein Leben im Grünen.



Der Wohntraum

So würden die Menschen in Deutschland gern wohnen

Eine Villa am See oder doch lieber das Stadthaus mitten im Zentrum? Weder noch. Die Deutschen sind genügsam, wenn es um ihren Wohntraum geht.

Kaufen versus Mieten

Zwei Drittel aller Mieter in Deutschland träumen vom Kauf einer Immobilie. Jeder zehnte Mieter hat in der Studie angegeben, dass er möglichst bald ein Objekt kaufen möchte. Vor allem Menschen zwischen 18 und 39 würden gern kaufen. Von den 18- bis 29-Jährigen haben nur 15 Prozent gesagt, dass sie lieber weiter mieten möchten. Für Eigentum sprechen Sicherheit im Alter (91%), Mietfreiheit (95%) und mehr Gestaltungsspielraum (92%). Als weitere Gründe wurden die steigende Nachfrage nach Immobilien genannt (87%) und das aktuell niedrige Zinsumfeld (81%). Zudem sind die Menschen besorgt, sie könnten in einigen Jahren die hohen Mieten nicht mehr zahlen (33%). Wer den Schritt ins eigene Zuhause gewagt hat, hat ihn nicht bereut: 92 Prozent der Befragten sind mit ihrer Entscheidung zufrieden.

Ländliche Lage – ein Sehnsuchtsort

Das Leben auf dem Land scheint für die meisten ein Ideal zu sein, das Sehnsüchte und Träume weckt. Die idyllische Lage, das ruhige Umfeld, weniger Hektik und mehr Platz – all das spricht aus ihrer Sicht für eine Immobilie auf dem Land. Gleichzeitig bleibt die ländliche Umgebung ein Traum. Denn häufiger suchen sie dann doch eine Immobilie in der Stadt. Bevorzugt wird allerdings nicht die Großstadt, sondern mittlere und kleinere Städte (32%). Nur 19 Prozent der Befragten würden gern in der Großstadt leben. Das Umland bleibt begehrt: 24 Prozent der Befragten möchten dort wohnen. Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten. Käufer bekommen für den gleichen Preis häufig noch größere Immobilien. Zum Teil sind diese sogar besser ausgestattet. Außerdem ist die Nachfrage nicht so groß wie in den Ballungsgebieten.

Was die Traumimmobilie bieten muss

Geht es um ihre Wohnträume, sind die Deutschen pragmatisch. Eine Villa mit Sauna und Pool wünschen sich nur wenige. Noch immer ist das freistehende Einfamilienhaus mit Garten, moderner Einbauküche und Gäste-WC der Wohntraum vieler Menschen. Verschiedene Annehmlichkeiten muss das Wunschobjekt trotzdem bieten. Es soll gut gelegen und behaglich sein, einen Supermarkt und diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sollte es ebenfalls geben und idealerweise leben Freunde und Familie nicht weit entfernt und man blickt ins Grüne.

Wo soll das Traumhaus stehen?

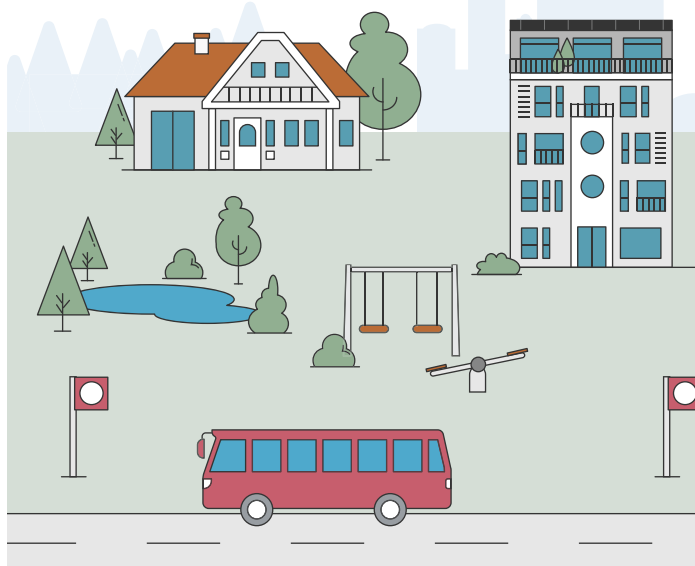
Die Lage ist neben Einkaufsmöglichkeiten und Behaglichkeit eines der Topkriterien. Aber was ist für die Menschen in Deutschland wirklich Bestlage?

71%
Nähe zum
Wasser

83%
Gute
Anbindung

33%
Nähe zum
Spielplatz

68%
Kurze Fahrzeiten
zum Arbeitsplatz



Wunsch und Wirklichkeit

Wo Wohntraum und Realität am stärksten voneinander abweichen

Insgesamt sind die Menschen zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Allerdings könnte es an der ein oder anderen Stelle noch etwas besser sein.

Mehr Platz ist gefragt

Wir wollten wissen, wie wichtig verschiedene Aspekte den Menschen sind und wie zufrieden sie damit derzeit sind. Unterschieden haben wir zwischen materiellen und immateriellen Aspekten sowie Ausstattungsmerkmalen. Zu den materiellen Aspekten zählen zum Beispiel der bauliche Zustand der Immobilie und die Höhe der Wohnkosten. Mit Ersterem sind gerade einmal 64 Prozent zufrieden und mit Letzteren 69. Zwischen der idealen Wohnfläche und der tatsächlichen liegen derzeit 25 bis 30 Quadratmeter.

Der Blick aus dem Fenster zählt zu den immateriellen Aspekten und ist noch nicht so schön, wie es sich die Menschen wünschen. 94 Prozent der Befragten ist dieser Aspekt wichtig, doch nur 68 Prozent sind damit zufrieden. Ähnlich sieht es bei der Nachbarschaft aus. Hiermit sind 70 Prozent zufrieden, sie ist mit 92 Prozent aber ein wichtiger immaterieller Aspekt. 88 Prozent der Befragten ist

es wichtig, dass sie die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Zufrieden mit den Möglichkeiten sind allerdings gerade einmal 64 Prozent. Über die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel können sich nur wenige Befragte beklagen. Zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit liegen nur elf Prozent.

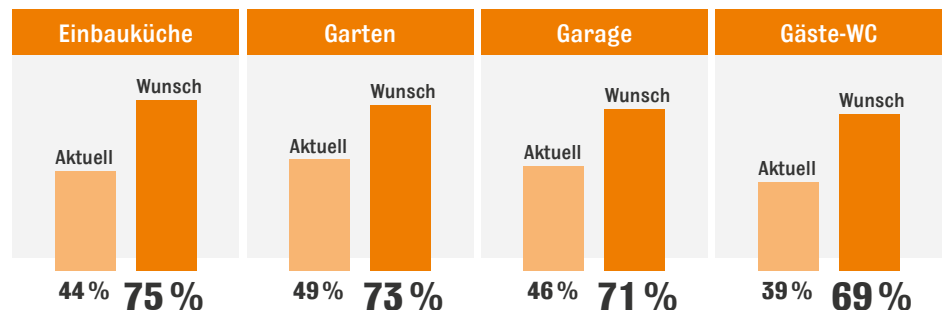
Bezüglich der Ausstattung würden sich die Menschen ebenfalls ein höheres Niveau wünschen. Zum Beispiel hätten 75 Prozent gern eine moderne Einbauküche, nur 44 Prozent haben tatsächlich eine. Besonders groß ist die Kluft bei Solaranlagen und Energiespar-Isolierungen (48 Prozent versus acht Prozent). Dieses Thema wird den Menschen immer wichtiger, Gleiches gilt für Smart-home-Systeme.

Eigentümer sind zufriedener

Bei all diesen Punkten zeigt sich der Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern. Befragte, die eine eigene Immobilie besitzen, haben in der Regel mehr Platz, ihre Immobilie ist höherwertig ausgestattet und hat eine bessere Bausubstanz. Weil sie ihnen gehört, können sie ihr Eigentum nach Belieben gestalten und umbauen. Das wiederum führt natürlich dazu, dass sie mit ihrer Wohnsituation zufriedener sind.

Wie soll die Traumimmobilie ausgestattet sein?

Bestlage, genügend Zimmer, Küche, Bad – aber was noch? Ein Traumhaus ohne die richtigen Extras ist undenkbar.



Wer wurde wie befragt – das Studiendesign im Überblick

Wie wohnen die Menschen in Deutschland, wie würden sie gern wohnen und was bewegt sie rund um dieses Thema? Die Wohntraumstudie von Interhyp gibt Antworten. Um herauszufinden, wie die Menschen in Deutschland leben und was sie rund um das Thema „Wohnen“ bewegt, führen wir seit 2011 die großangelegte Wohntraumstudie durch.

2019 wurden im ersten Schritt 20 qualitativ-psychologische Tiefeninterviews durchgeführt. Diese Interviews dauerten jeweils etwa zwei Stunden. So konnten wir sämtliche Bedürfnisse und Wünsche der Befragten rund um das eigene Zuhause erfassen.

Anschließend haben wir die wichtigsten Erkenntnisse der Interviews in einen quantitativen Fragebogen überführt und 2.600 Menschen in einem bundesweiten Online-Panel befragt. Zudem haben wir einen Blick in die sieben größten Metropolen Deutschlands geworfen. Die Daten wurden im April 2019 erhoben und sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren.

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.

Pressekontakt:
Britta Barlage
Pressesprecherin B2C
Domagkstraße 34
80807 München

Telefon: +49 (0)89 20307 1325
Telefax: +49 (0)89 203075 1325
britta.barlage@interhyp.de
www.interhyp.de

Projektleitung:
Julia Meyer
Redakteurin
Domagkstraße 34
80807 München

Telefon: +49 (0)89 20307 1330
Telefax: +49 (0)89 203075 1330
julia.meyer@interhyp.de
www.interhyp.de

”

Unser Zuhause gibt uns Sicherheit. Insbesondere, wenn es uns auch gehört. Ich weiß, dass mich dort niemand rauswerfen kann. Allein das ist unbezahlbar.

Mirjam Mohr,

Mitglied des Vorstands der Interhyp AG