Town & Country HAUS

Der Traum vom eigenen Haus

ONLINEBEFRAGUNG

Trends und Tendenzen am Bau (2007-2009)

aproxima
Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung

www.BauOmeter.de
Trends & Tendenzen am Bau

Einführung

Der Wunsch nach dem eigenen Haus ist bei vielen Menschen vorhanden. Für die Nachkriegsgeneration, nach den Erlebnissen von Krieg und Zerstörung, war der Wunsch nach einem eigenen Heim existenziell. In den 70er und 80er Jahren des vorherigen Jahrhunderts entstand die Massenproduktion der Fertighäuser. Aus diesem Boom entwickelten sich Wohnformen des Eigenheims, die auch heute noch begehrt sind.

Seit dem Ende der 1990er Jahre sinken die Baugenehmigungen in Deutschland für den privaten Ein- und Zweifamilienhausbau stetig. Mit dem Wegfall der Eigenheimzulage 2005 sind die Voraussetzungen für viele Hausbauinteressenten noch diffiziler geworden.

2006 hat sich Town & Country entschieden, gemeinsam mit dem renomierten Institut aproxima - Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH - regelmäßige Marktstudien zu Trends und Stimmungen der Hausbaubranche zu erfassen, auszuwerten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Vor Ihnen liegt die aktuelle Ausgabe dieser Untersuchungen von 2007 bis 2009. Die Ergebnisse dieser Forschungen, die aus über 11.000 Befragungen resultieren, können unter Benennung der Quelle veröffentlicht werden. Bei der Beschäftigung mit diesem einzigartigen „Bau-O-Meter“ wünschen wir Ihnen viele Impulse für Ihre Arbeit.

Weitere Informationen zum Thema Hausbau finden Sie auch im Internet unter:

> **www.HausAusstellung.de,**
> **www.bauknowhow.de,**
> **www.finanzierungsschutz.de.**

Gabriele & Jürgen Dawo
Firmengründer Town & Country Haus

Dr. Henry Kreikenbom
Geschäftsführer aproxima GmbH

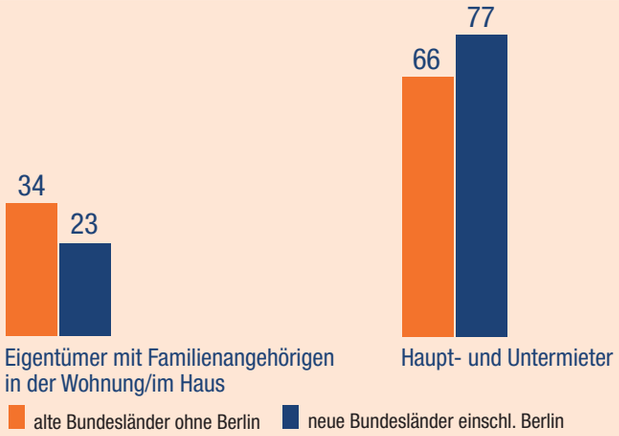
Der Traum vom eigenen Haus

Etwa 42 Prozent aller bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland sind eigentümerbewohnt. Das entspricht etwas 15 Millionen Wohneinheiten, von denen sich 81 Prozent in Ein- oder Zweifamilienhäusern befinden (Mikrozensus 2006). Für ca. 15 Millionen Haushalte hat sich also der Traum von den eigenen vier Wänden erfüllt. Doch das Interesse am Eigenheimbau reißt nicht ab. Jährlich besuchen ca. 1,5 Millionen Personen die Internetseite www.HausAusstellung.de der Town & Country Haus GmbH. Seit Anfang 2007 beteiligen sich jährlich zudem rund 1.600 Homepage-Besucher an einer Befragung zu den Wünschen und Motiven rund um das Thema Eigenheimbau.

Diese Onlinebefragung wird im Auftrag der Town & Country Haus GmbH von aproxima Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH durchgeführt. Bis Juli 2009 haben sich 11.166 Personen daran beteiligt.

Vergleicht man die Hausbau-Interessenten aus den neuen und alten Bundesländern, wird deutlich, dass die Hausbau-Interessenten aus den neuen Ländern häufiger in einem Mietverhältnis leben, als Interessenten aus den alten Ländern (77 Prozent vs. 66 Prozent). Umgekehrt ist im ehemaligen Bundesgebiet der Anteil der Eigentümer, die in ihrem Haus / ihrer Wohnung leben, an den Bauinteressenten mit rund 34 Prozent deutlich höher als in den neuen Ländern (rund 23 Prozent). Der Unterschied beträgt ca. 11 Prozentpunkte.

Abb. 1: Wohnverhältnisse der Befragten
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)



© aproxima / Town & Country Haus

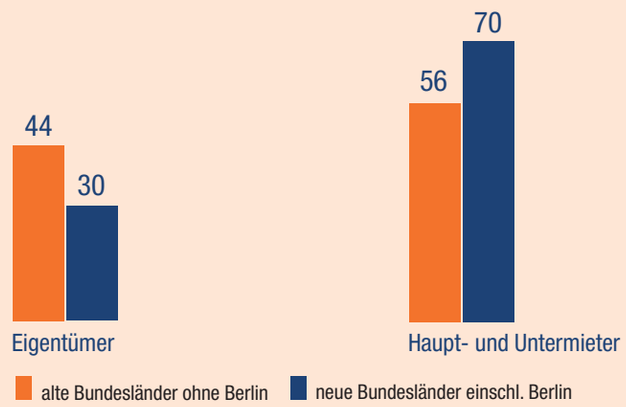
Der Traum vom eigenen Haus

Obwohl sich erwartungsgemäß deutlich mehr Mieter als Eigentümer für den Eigenheimbau interessieren, entsprechen die Proportionen zwischen Eigentümern und Mietern bei den befragten Besuchern der Homepage HausAusstellung.de in etwa der realen Proportion beider Gruppen in den alten und den neuen Bundesländern. Zwischen den neuen Ländern und den Ländern des ehemaligen Bundesgebietes beträgt der Unterschied im Anteil der Mieter bzw. der Eigentümer ca. 14 Prozentpunkte. Sind im ehemaligen Bundesgebiet etwa 44 Prozent der Wohnungen eigentümerbewohnt, finden sich in den neuen Ländern nur 30 Prozent solcher Wohnungen. Demgegenüber sind 70 Prozent der Wohnungen in den neuen Ländern mieterbewohnt (in den alten nur 56 Prozent). Wie gezeigt, beträgt der Unterschied zwischen beiden Gruppen in unserer Stichprobe rund 11 Prozentpunkte. Damit ist die gesellschaftliche Wirklichkeit der Wohnverhältnisse in der Befragung gut abgebildet.

Auf den folgenden Seiten gibt die Broschüre Einblicke in die Ergebnisse der Befragung und zeigt auf, wie sich die Wünsche der Interessenten an einem neuen Fertighaus seit 2007 entwickelten. Dabei stehen die folgenden Schwerpunkte im Mittelpunkt:

> Die bevorzugte Wohnform
> Die Gründe für den Hausbau
> Der Baustandort
> Die Energiesparstrategien

Abb. 2: Wohnverhältnisse im alten und neuen Bundesgebiet
(in Prozent)



(Quelle: Statistisches Bundesamt 2008)

Das Interesse am Bau wächst in der mittleren Einkommensgruppe

Für ein Fertighaus interessieren sich vor allem Personen mit einem mittleren Haushalts-Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.500 Euro im Monat. Der Anteil dieser Hausbauinteressenten ist zwischen Februar 2007 und Juli 2009 kontinuierlich um 5 Prozent gewachsen. Er liegt nun bei 63 Prozent. Interessenten mit geringerem Einkommen nehmen leicht ab. Die höheren Einkommensgruppen bleiben über die Jahre 2007 bis 2009 auf niedrigem Niveau stabil.

Da es im mittleren Einkommenssegment durchaus realistisch aber nicht unbedingt einfach ist, ein eigenes Haus zu bauen, bedarf es eines guten Baukonzepts und einer soliden Finanzierungsstrategie, damit die Wünsche der angehenden Bauherren auch Wirklichkeit werden können.

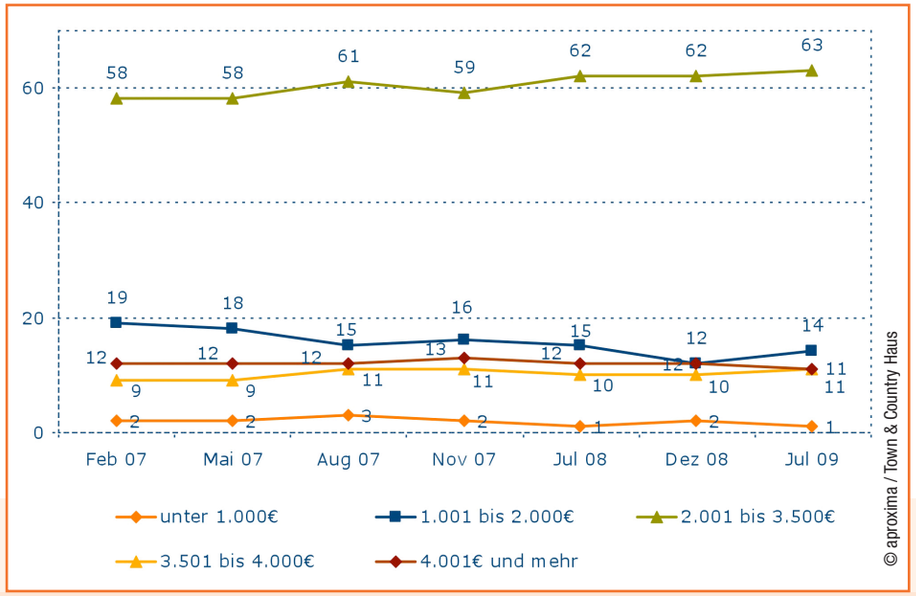


Abb. 3: Einkommensverhältnisse der Hausbauinteressenten
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Wer bauen will, bevorzugt Einfamilienhäuser

Die beliebteste Wohnform der Bauinteressierten ist das Einfamilienhaus.

Zwar erfährt der Bungalow zwischen Februar 2007 und Dezember 2008 unter den Bauinteressierten einen leichten Aufwärtstrend von 12 auf 18 Prozent, aber seit Dezember 2008 verliert er wieder leicht an Bedeutung.

Das Interesse am Haus als „steinerne Geldanlage“ besonders in Zeiten der Finanzkrise wächst zwischen Dezember 2008 und Juli 2009 wieder um 5 Prozentpunkte auf nunmehr 78 Prozent. Potenzielle Bauherren verbinden dieses Image nicht mit dem Bungalow, schätzen aber dessen Preisvorteil.

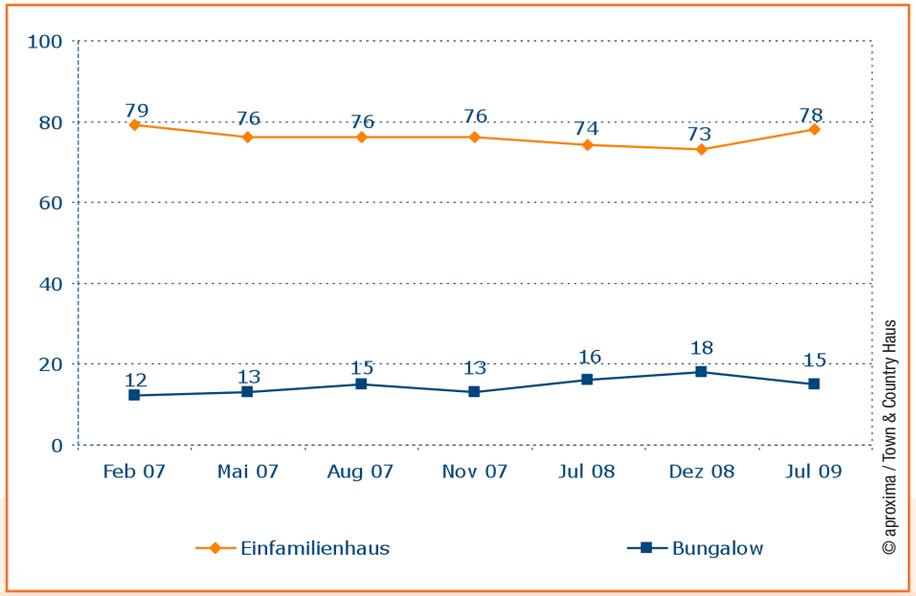


Abb. 4: Haus und Bungalow sind die beliebtesten Wohnformen
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern sinkt

Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser sind für Bauinteressierte von geringem Interesse. Die Doppelhaushälfte und das Zweifamilienhaus verlieren seit 2007 sogar an Bedeutung. Das Reihenhaus stagniert seit Februar 2007 auf niedrigem Niveau.

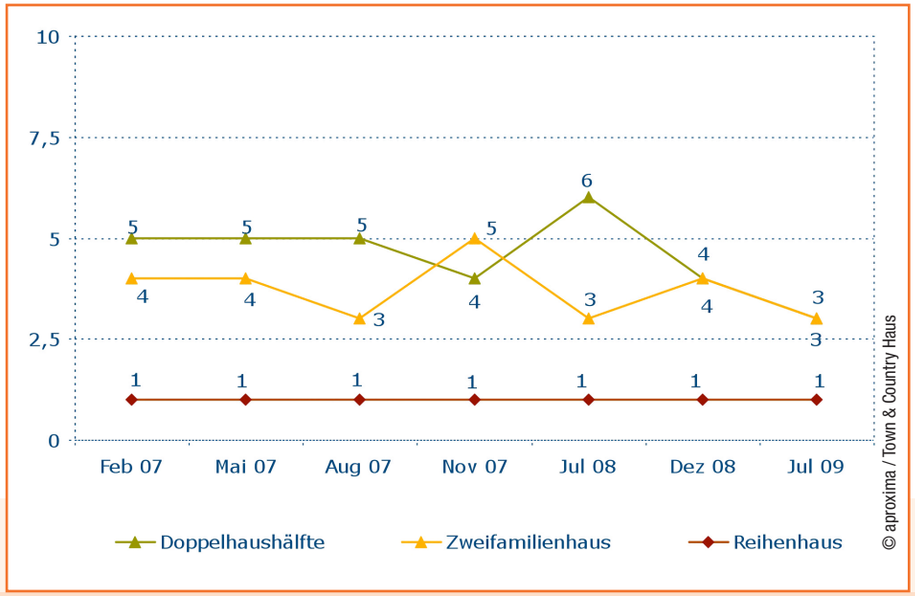


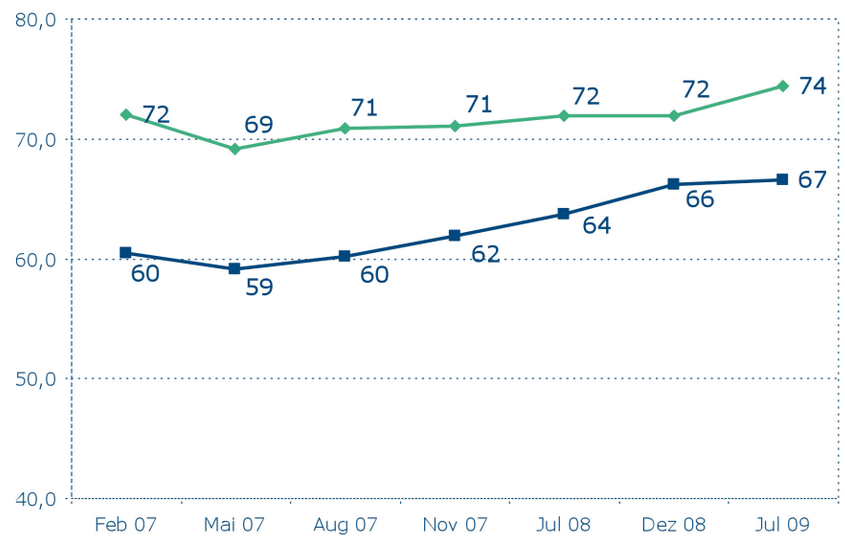
Abb. 5: Wohnformen mit geringem Interesse
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Das Eigenheim als Altersvorsorge

Immer mehr befragte Hausinteressenten sehen im Hausbau eine gute Möglichkeit der Altersvorsorge. Mehr als zwei Drittel der Befragten verbinden damit die Grundlage für ein selbstbestimmtes und eigenständiges Wohnen im Rentenalter.

Seit Beginn der Befragung Anfang 2007 dominiert als Motiv für den Eigenheimbau das Thema „Unabhängigkeit“, hier dargestellt am Statement „weil es besser ist, sein Geld für die eigenen vier Wände auszugeben, als es dem Vermieter zu überlassen“. Es erfährt im Laufe der Befragung fast permanent über 70 Prozent der Zustimmung durch die Befragten und das mit steigender Tendenz.

Noch beeindruckender ist der Trend beim Motiv der „Altersvorsorge“, hier zu sehen am Statement „weil ich im Rentenalter ein schöneres Wohnen in den eigenen vier Wänden haben möchte“. Von Mai 2007 bis Juli 2009 nimmt die Zustimmung der Bauinteressenten von 59 Prozent auf 67 Prozent um 8 Prozentpunkte zu.



... weil es besser ist, sein Geld für die eigenen vier Wänder auszugeben, als es dem Vermieter zu überlassen (Unabhängigkeit), N = 7985

...weil ich im Rentenalter ein schöneres Wohnen in den eigenen vier Wändern haben möchte (Altersvorsoge), N = 7018

© aproxima / Town & Country Haus

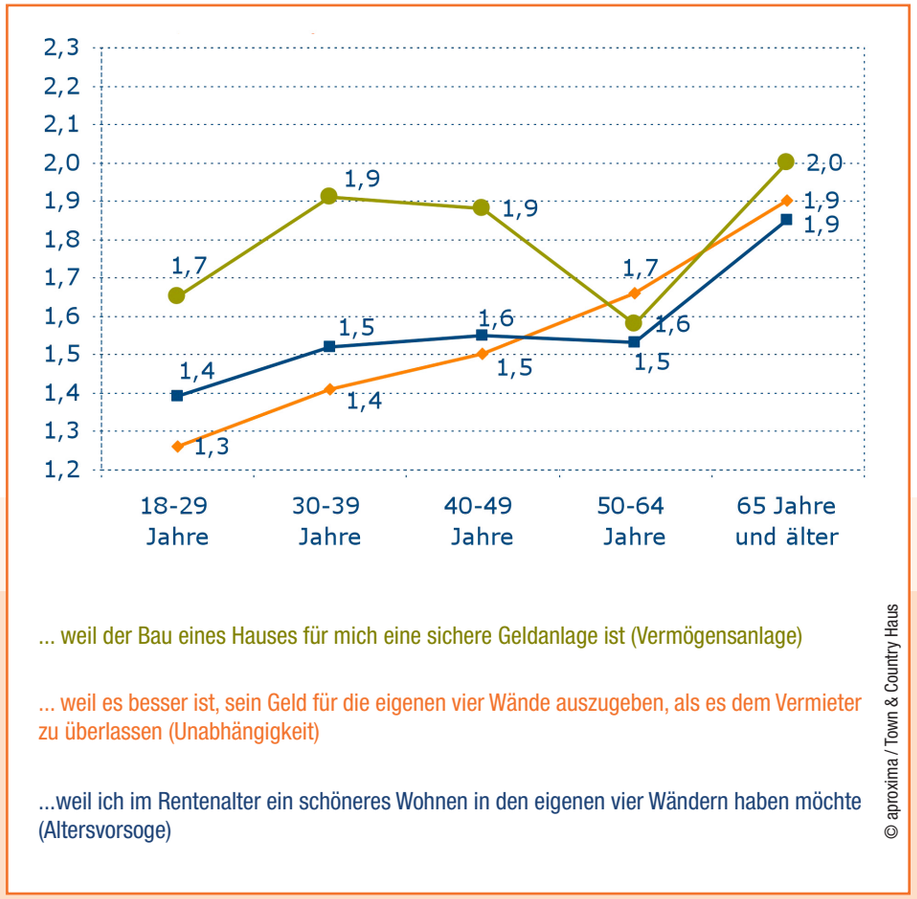
Abb. 6: Gründe für den Hausbau
(in Prozent der Befragten, die „trifft voll und ganz zu“ ankreuzten)

Junge Menschen haben die existenziellen Vorteile erkannt

Je jünger die Bauinteressenten sind, desto wichtiger sind die Motive „Unabhängigkeit“ und „Altersvorsorge“. Mit Durchschnittswerten unter 1,5 auf einer Antwortskala von 1 = trifft für mich voll und ganz zu bis 4 = trifft für mich überhaupt nicht zu, reagieren die 18 bis 29 Jährigen ganz besonders sensibel auf diese Motive.

Für sie, wie auch für die 30 bis unter 50 Jährigen ist die Immobilie als gute Geldanlage zwar ebenfalls wichtig (Mittelwert von 1,9), aber bei den 50 bis 60 Jährigen hat dieses Motiv den höchsten Stellenwert (Mittelwert 1,5).

Für die älteren Bauinteressenten (ab 65 Jahre) spielen die Motive der „Unabhängigkeit“, der „Altersvorsorge“ und der „Vermögensanlage“ die geringste Rolle.



© aproxima / Town & Country Haus

Abb. 7: Gründe für den Hausbau in den Altersgruppen
(Mittelwert, N = 11.166)

4 bis 5 Zimmer mit Wohnfunktion sind im Trend

Die Anzahl der Zimmer mit Wohnfunktionen pendelt sich bei 4 bis 5 im Haus ein. Seit 2007 hat der Trend bei 4 Zimmern im Haus leicht zugenommen und liegt nun im Juli 2009 bei 40 Prozent und damit gleichauf mit der Vorstellung von 5 Zimmern im Haus (41 Prozent). Der Wunsch nach 5 Zimmern im Haus hat seit Mai 2007 zugenommen. Damals bevorzugten nur 38 Prozent der Befragten diese Zimmerzahl.

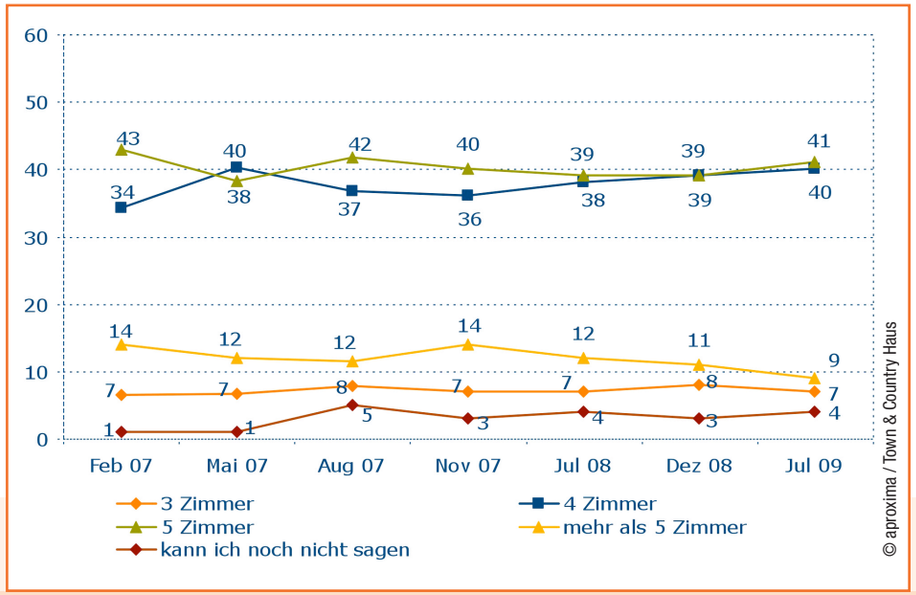
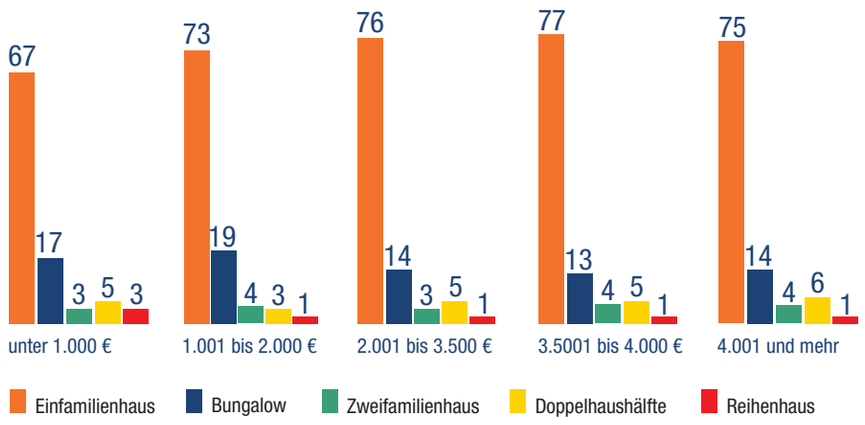


Abb. 8: Bevorzugte Zimmerzahl
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

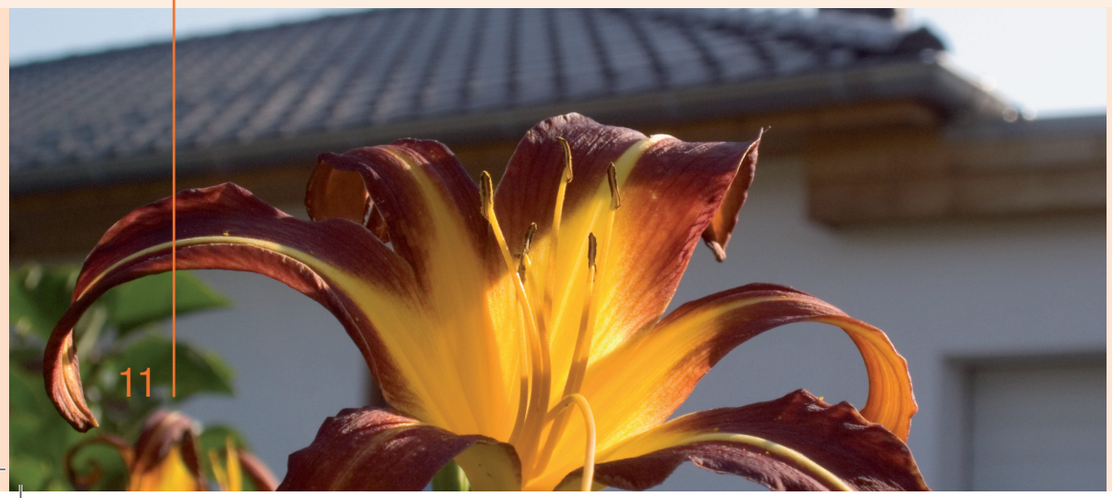
Der Bungalow hat gute Chancen bei Bauinteressenten mit niedrigen Einkommen

Je geringer das monatliche Haushaltsnettoeinkommen ist, desto beliebter ist der Bungalow als Traumhaus. Haushalte mit höherem Einkommen bevorzugen das Einfamilienhaus. Auch das Doppelhaus ist bei Höherverdienenden, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als beim Einfamilienhaus, beliebter als bei Geringverdienenden.

Abb. 9: Bevorzugte Wohnformen nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)



© aproxima / Town & Country Haus



Familien mit 2 bis 4 Kindern bevorzugen das Einfamilienhaus

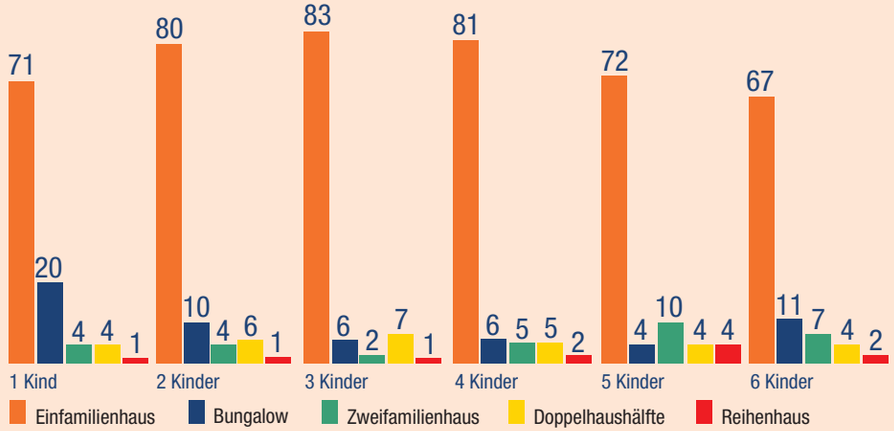
Je größer die Personenzahl im Haushalt, desto eher lebt der Haushalt »in den eigenen vier Wänden«. Während im Jahr 2006 fast drei Viertel aller Einpersonenhaushalte zur Miete (als Hauptmieter) lebten, waren es nur 40 Prozent der Haushalte mit fünf oder mehr Personen (Mikrozensus 2006).

In unserer Befragung wird deutlich, dass die Anzahl der Kinder unter 16 Jahren im Haushalt ein entscheidendes Kriterium bei der Wahl des zukünftigen Eigenheimes ist.

Leben Kinder unter 16 Jahren im Haushalt rangiert das Einfamilienhaus an erster Stelle. Es ist insbesondere bei Familien mit 2, 3 oder 4 Kindern von großem Interesse.

Für Familien mit einem Kind hingegen scheint das Einfamilienhaus vermutlich zu groß, für kinderreiche Familie (mehr als 4 Kinder) vermutlich zu teuer zu sein. Sie bevorzugen von allen Gruppen am stärksten den Bungalow sowie, im Fall der kinderreichen Familien, das Zweifamilienhaus als kostengünstigere Variante. Das Zweifamilienhaus bietet darüber hinaus mehr soziale Nähe zu engen Verwandten, die gegebenenfalls mitbauen.

Abb. 10: Bevorzugte Wohnform nach Anzahl der Kinder unter 16 Jahren im Haushalt (in Prozent der Befragten, N = 11.166)



© aproxima / Town & Country Haus

Der Einzugsbereich von Großstädten gewinnt an Bedeutung

Seit Beginn der Befragung Anfang 2007 ist der ländliche Raum der beliebteste Bauort. Dieser Trend ist ungebrochen. Allerdings wuchs die Beliebtheit des Einzugsbereichs von Großstädten von rund 14 Prozent im Februar 2007 auf nunmehr 18 Prozent im Juli 2009 und damit um 4 Prozentpunkte.

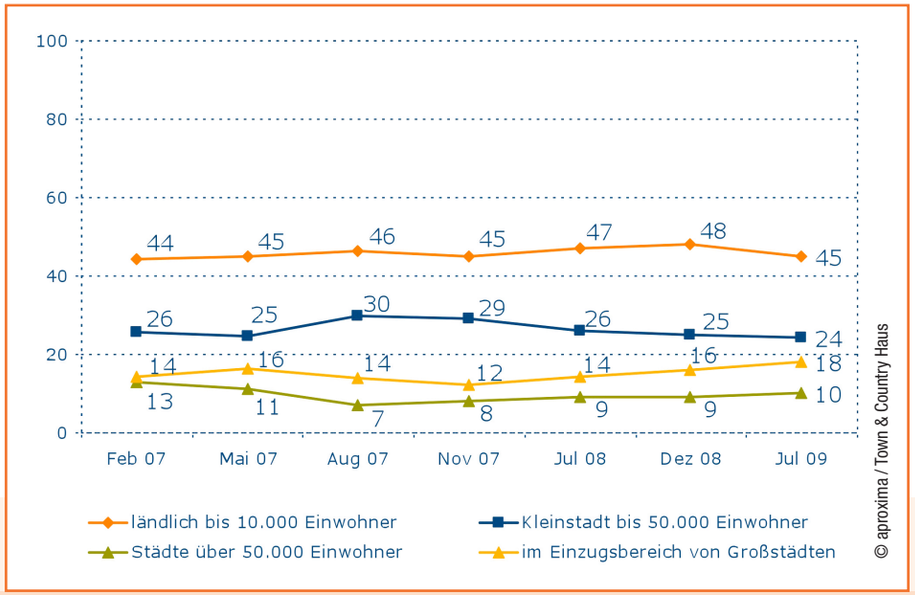


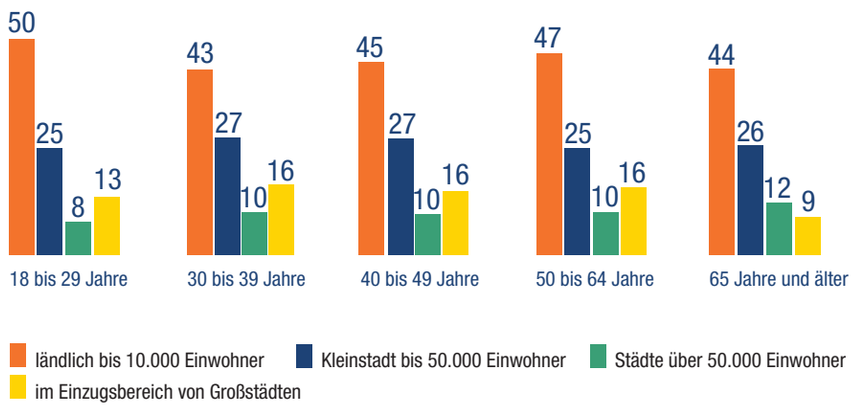
Abb. 11: Bevorzugter Bauort
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Städte attraktiv für 30 bis 39 Jährige und für Senioren

Bauinteressierte, die 65 Jahre und älter sind, zieht es zum Bauen etwas häufiger in die Städte. Nur knapp 44 Prozent wollen auf dem Lande bauen. Dies trifft auch für Interessenten zwischen dem 30. und dem 39. Lebensjahr zu. Hier sind es nur 43 Prozent, die den ländlichen Raum als Bauort bevorzugen.

Die „Speckgürtel“ der Großstädte können aufgrund einer besseren Infrastruktur vor allem bei älteren Menschen punkten. Dieser Grund sowie zusätzlich berufliche und kulturelle Standortvorteile sprechen zudem die Gruppe der Jüngeren an.

Abb. 12: Bevorzugter Bauort nach Altersgruppen
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)



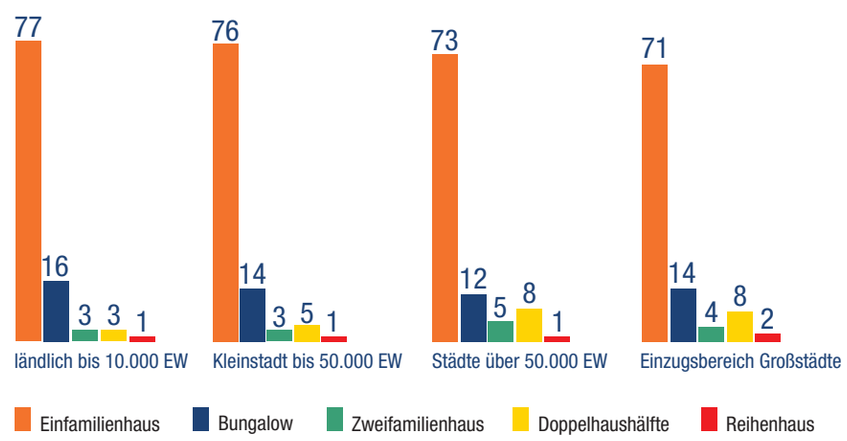
© aproxima / Town & Country Haus

Doppelhaus beliebte Variante für die Stadt

Nach wie vor erweist sich der ländliche Raum als der bevorzugte Standort für das Einfamilienhaus. Den Bungalow wollen dem gegenüber Bauinteressierte überall gern bauen. Hier gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Standorten. Das Doppelhaus allerdings ist eine beliebte Variante für die Stadt oder die Einzugsgebiete der großen Städte. Acht Prozent derjenigen, die in Städten über 50.000 Einwohner oder im Einzugsbereich von Großstädten bauen wollen, wählen dafür die Doppelhaushälfte.

Der höhere Grundstückspreis in den urbanen Gebieten scheint von untergeordneter Bedeutung zu sein, zumal gerade Doppelhäuser von Besserverdienenden präferiert werden.

Abb. 13: Bevorzugte Wohnform nach Bauort
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)



© aproxima / Town & Country Haus

Das Zweifamilienhaus erorbert den Einzugsbereich von Großstädten

Den größten Wandel erlebt das Zweifamilienhaus. Bauinteressenten, die sich für ein Zweifamilienhaus entschieden haben, wollen zunehmend im Einzugsbereich von Großstädten ihren Traum von Eigenheim realisieren. Wollten im Februar 2007 nur 7 Prozent dieser Interessentengruppe im Einzugsbereich von Großstädten bauen, so waren es im Juli 2009 schon 30 Prozent. Im Gegenzug sinkt die Attraktivität des ländlichen Raumes bis 10.000 Einwohnern von 52 Prozent auf 30 Prozent.

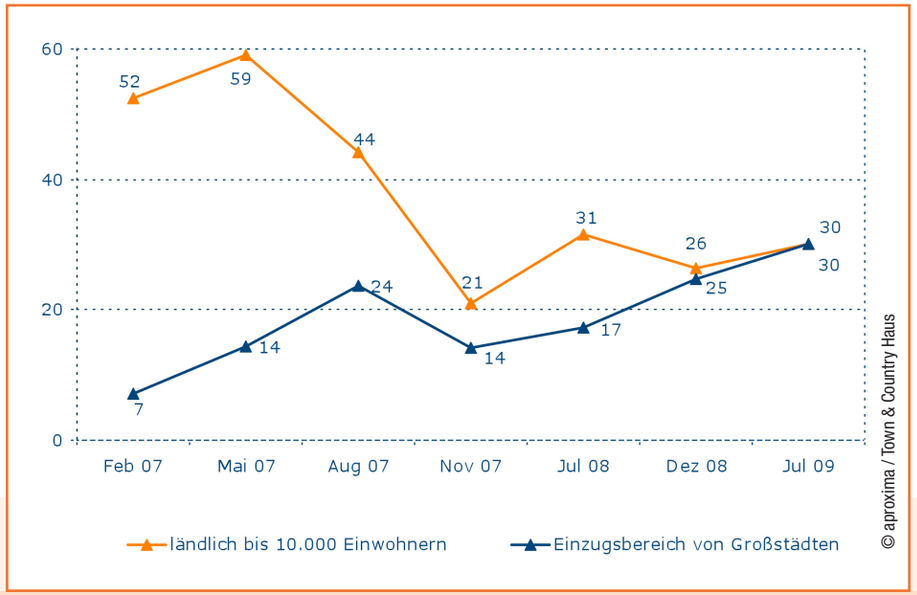


Abb. 14: Bevorzugter Bauort für Interessenten an Zweifamilienhäusern
(in Prozent der Befragten, die sich für ein Zweifamilienhaus interessieren, N = 375)

Bungalowbauer zeigen mehr Interesse am Einzugsgebiet von Großstädten

Auch der Bungalow erobert, wenn auch nicht so stark wie das Zweifamilienhaus, den Einzugsbereich der Großstädte. Entschieden sich im Februar 2007 13 Prozent der Bauinteressenten am Bungalow für den Einzugsbereich von Großstädten als Baustandort, so waren es im Juli 2009 bereits 19 Prozent. Der ländliche Raum bis 10.000 Einwohner gewinnt zwar für potenzielle Bungalowbauer zwischenzeitlich stark an Bedeutung, verliert diese aber bis Juli 2009 wieder und fällt damit fast zurück auf sein Ausgangsniveau von 44 Prozent im Februar 2007.

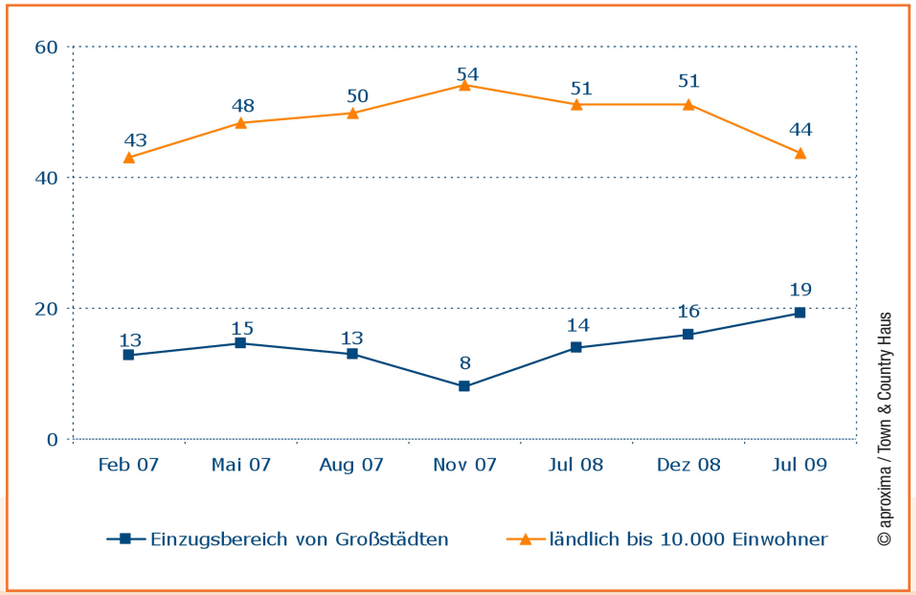


Abb. 15: Bevorzugter Bauort für Interessenten an Bungalows
(in Prozent der Befragten, die sich für den Bau eines Bungalows interessieren, N = 1.657)

Bungalow im nordöstlichen Teil Deutschlands beliebt

Bauinteressierte aus Mecklenburg-Vorpommern (30 Prozent), Brandenburg (29 Prozent), Sachsen-Anhalt (26 Prozent), Berlin (23 Prozent) und Schleswig-Holstein (23 Prozent) präferieren von allen Bundesländern am häufigsten den Bungalow als mögliche Wohnform.

Süddeutschland baut lieber Einfamilienhäuser

In Bayern und Baden-Württemberg wollen Bauinteressierte am häufigsten Einfamilienhäuser bauen. Jeweils 79 Prozent der Befragten hatten zum Zeitpunkt der Befragung diese Absicht.

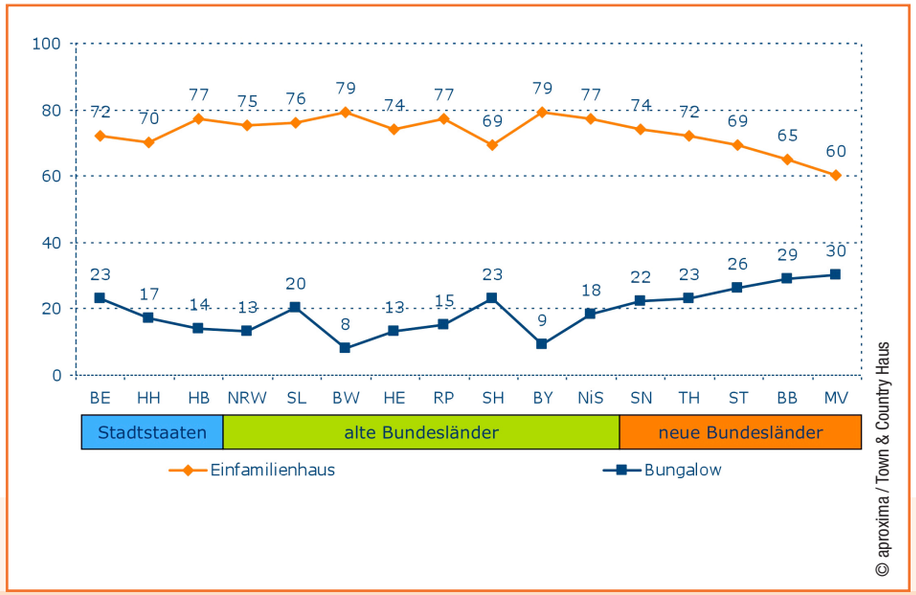


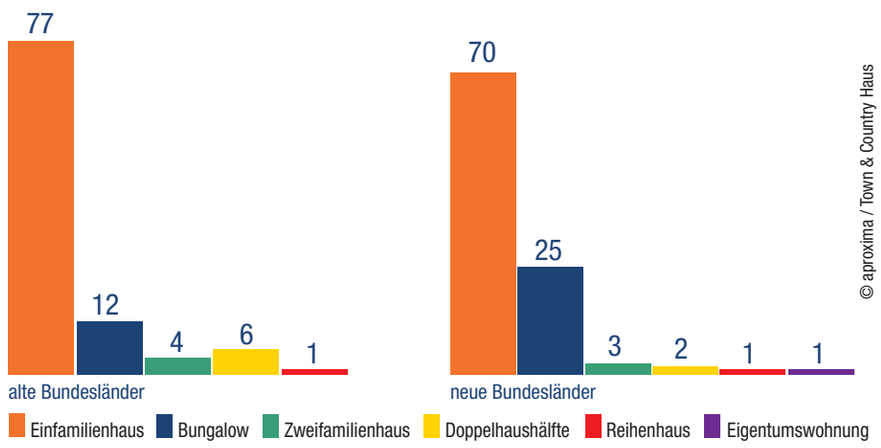
Abb. 16: Bevorzugte Wohnform nach Bundesländern
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Bungalow in den neuen Ländern beliebter

Da die meisten neuen Bundesländer zu den Gebieten gehören, in denen das Interesse am Bungalow besonders stark ist, verwundert es nicht, dass sich dies auch in der Aufstellung der bevorzugten Wohnformen nach alten und neuen Bundesländern niederschlägt.

Der Anteil der Bungalowinteressenten ist in den neuen Bundesländern (inklusive Berlin) doppelt so hoch, wie in den alten Bundesländern.

Abb. 17: Bevorzugte Wohnform nach alten und neuen Bundesländern
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)



© aproxima / Town & Country Haus

Interesse am Kauf einer gebrauchten Immobilie sinkt

„Im Gegensatz zu der Preisentwicklung bei neu gebauten Häusern und Wohnungen entwickelten sich die Preise gebrauchter Wohnimmobilien im Zeitraum 2000 bis 2006 beachtlich rückläufig. So lag der Preisindex für bestehende Wohngebäude im Jahr 2006 um 3 Prozent unter dem Stand des Jahres 2000“ (Mikrozensus 2006).

Somit nimmt das Interesse am Hausneubau weiter zu, die gebrauchte Immobilie als Alternative wird tendenziell unattraktiver. Waren im Mai 2007 noch 56 Prozent der befragten Bauinteressenten der Meinung als Alternative zum Neubau aus Kostengründen auch den Kauf einer gebrauchten Immobilie in Betracht zu ziehen, so sprechen sich im Juli 2009 nur noch 50 Prozent dafür aus.

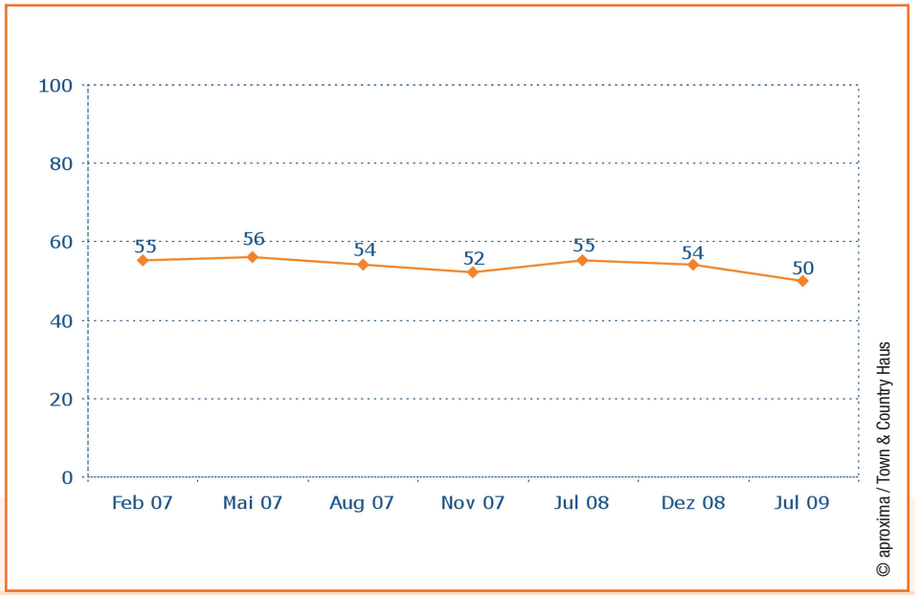


Abb. 18: Alternative: Kauf eines gebrauchten Hauses
(in Prozent der Beragten, N = 11.166)

Solarenergie steht bei Bauinteressenten hoch im Kurs

Die Erfassung der Wohnsituation im Mikrozensus weist nach, dass insgesamt 3 Prozent der Wohnungen in Deutschland 2006 mit erneuerbaren Energien wie Holz, Sonnenenergie oder einer Wärmepumpe beheizt wurden. „Auf recht niedrigem Niveau verzeichneten die erneuerbaren Energien sowohl im Westen als auch insbesondere im Osten sehr hohe Zuwächse. Insgesamt hat sich der Anteil der Wohnungen, die damit beheizt werden, seit 1998 fast verdreifacht“. (Mikrozensus 2006)

Seit Beginn unserer Befragung Anfang 2007 bevorzugen die meisten Bauinteressenten die Solarenergie zur Warmwasserversorgung als umweltschonende und sparsame Energiequelle für ihr Hausprojekt. Neben der Warmwasserpumpe, die auf Rang zwei folgt, stellen sich die Bauinteressenten die Energieerzeugung durch Solartechnologie als sparsame Energiequelle für ihr zukünftiges Haus vor. Nur jeder fünfte Befragte (20 Prozent) bevorzugte eine Pelletheizung.

Generell wächst das Interesse an erneuerbaren Energiequellen zur Wärme- oder Stromerzeugung seit Anfang 2007. Das stärkste Wachstum von 10 Prozentpunkten verzeichnet im Zeitraum von Anfang 2007 bis Juli 2009 die Solarenergie zur Warmwassererzeugung. Seit Dezember 2008 sinkt jedoch das Interesse der Befragten an allen Energiequellen leicht.

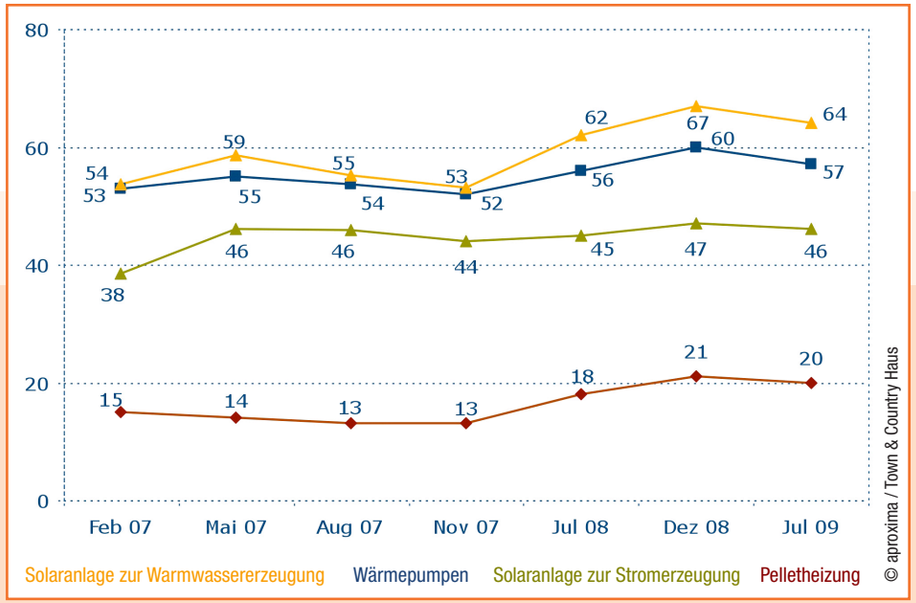
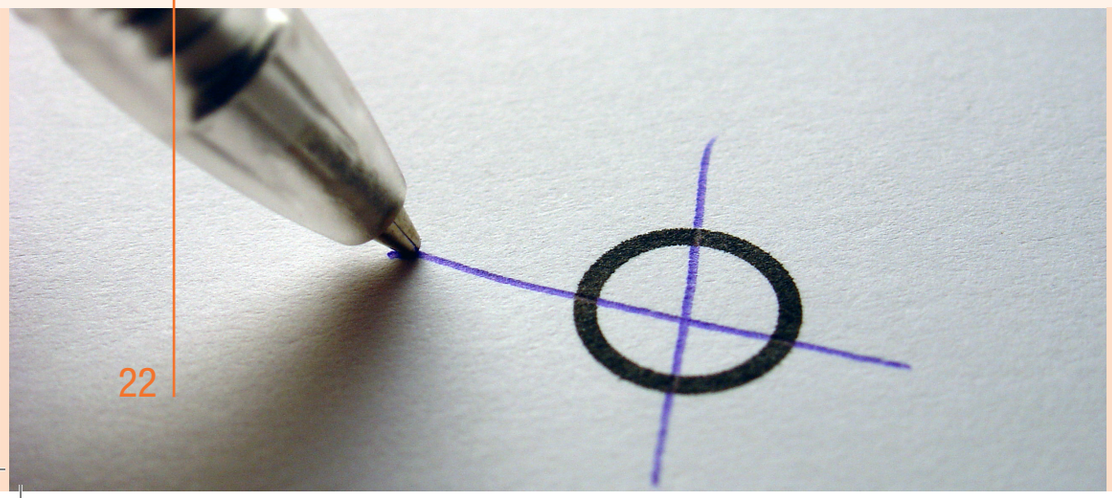


Abb. 19: Energiesparstrategien
(in Prozent der Befragten, N = 11.166)

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:
aproxima
Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH
Schillerstraße 10, 99423 Weimar
Tel.: ++49 (0) 3643 74024-0
Fax: ++49 (0) 3643 74024-16
Internet: www.aproxima.de
e-mail: kontakt@aproxima.de

Registergericht: Amtsgericht Jena
Registernummer: HRB 504093
Steuernummer: 161/105/14208 (Finanzamt Gera)

Geschäftsführender Gesellschafter
Dr. Henry Kreikenbom

Satz und Layout:
Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH
Hauptstraße 90 E, 99947 Hörselberg-Hainich OT Behringen
Tel.: ++49 (0) 36254 75-0
Fax: ++49 (0) 36254 75-140
Internet: www.HausAusstellung.de
e-mail: info@towncountry.de