



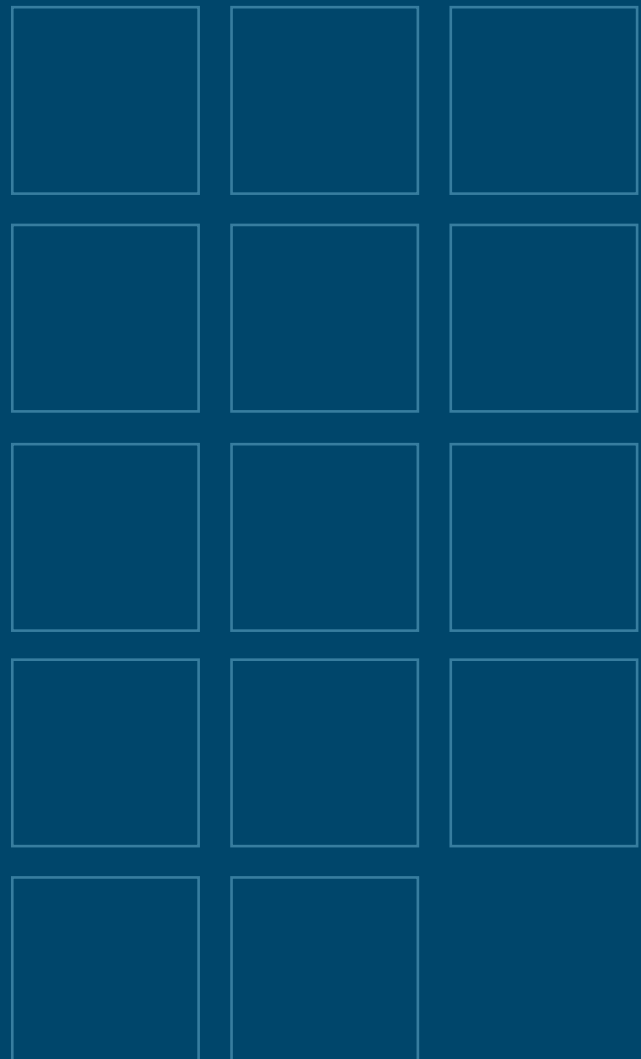
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 27/4

**Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**

**Modellvorhaben
zum Neubau**

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Sondergutachten zum Forschungsfeld

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

mit dem Forschungsfeld „Kostengünstiger und qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ werden als zentrale Ansätze die Steigerung der Attraktivität der Kernstädte für die Eigentumsbildung im Marktsegment von Ein- und Zweifamilienhäusern zu tragbaren Kosten sowie innovative Bau- und Wohnformen für zukünftige Bedürfnisstrukturen von Bauherren und Nutzern verfolgt.

In den Kernstädten gestaltet sich die Befriedigung der Nachfrage nach kostengünstigen und gleichzeitig qualitätsbewussten Eigenheimen meist schwierig. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht hier weit auseinander. Zahlreiche Haushalte haben aus diesem Grund im Umland der Städte Eigentum gebildet. Deshalb ist es wichtig, dass auch für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mehr nachfragegerechte Angebote in Kernstädten unterbreitet werden. Gleichzeitig differenzieren sich die Lebensstile aus, so dass auch diesbezüglich entsprechende nutzergerechte Bau- und Wohnformen angeboten werden müssen. Dazu möchte das Forschungsfeld einen Beitrag leisten.

Um vertiefte Kenntnisse darüber zu erlangen, wie das Wohnen in der Kernstadt gegenüber dem Stadt-Umland gestärkt werden kann, wurde im Rahmen des Forschungsfeldes ein Sondergutachten zum Thema „Ermittlung und Analyse der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen von

Nachfragergruppen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern“ in Auftrag gegeben. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die folgenden zentralen Fragen: Welche verdichteten Bauformen und mit welchen Ausprägungen werden eher und welche weniger akzeptiert und aus welchen Gründen? Wie werden Nutzungsqualitäten, Grundrissflexibilität und Anpassung an veränderte Nutzerbedürfnisse im Lebenszyklus beurteilt? Welchen Stellenwert besitzen dabei individuelle Gestaltungsmöglichkeiten? Ein besonderes Interesse galt hierbei den Abwägungsprozessen der Erwerber.

Für die Ermittlung der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen wurden Befragungen durchgeführt. Eine schriftliche Befragung bildet das quantitative Gerüst und zeichnet tatsächliche Abwägungs- und Entscheidungsprozesse beim Erwerb des Eigenheims nach. Persönliche leitfadengestützte Interviews sollen zusätzliche Erkenntnisse zu Motivationen und Einstellungen der Nachfrager sowie Wechselbeziehungen zwischen den sich gegenseitigen beeinflussenden Faktoren aufdecken helfen. Es wurde erwartet, auf diese Weise Abwägungs- und Entscheidungsprozesse der Nutzer nachzeichnen zu können.

Da davon ausgegangen wurde, dass die Akzeptanz verdichteter Bauformen in verschiedenen räumlichen Strukturen unterschiedlich ausgeprägt ist, wurden die empirischen Erhebungen in drei Regionen mit jeweils unterschiedlichen räumlichen Strukturen und Marktbedingungen durchgeführt. Ingolstadt steht für eine stärker länd-

lich geprägte Region, Leipzig für eine Großstadt mit deutlichen Angebotsüberhängen und Köln für eine Großstadt mit einem eher angespannten Wohnungsmarkt. Als Untersuchungseinheit wurde die Region gewählt, um gegebenenfalls unterschiedliche Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen nach den regionalen Lagen: innenstadtnah, Stadtrand und Umland herausfiltern zu können.

Die Studie ist nicht repräsentativ angelegt. Dennoch bieten die gut 600 in die Auswertung eingegangenen Fragebögen und 235 Interviews eine umfangreiche empirische Basis, aus der sich Tendenzaussagen ableiten lassen.

Das Sondergutachten wurde durch empirica – Forschung und Beratung bearbeitet. Die Ergebnisse liegen nunmehr vor und werden in dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen vorgestellt. In Bezug auf die Akzeptanz verdichteter Bauweisen bestätigt die Untersuchung Ergebnisse früherer Befragungen und liefert Erkenntnisse zu den Vor- und Nachteilen verschiedener Ausprägungen des verdichteten Bauens. Zu den Themen Nutzungsqualitäten, Grundrissflexibilitäten und Lebenszyklushaus werden Erkenntnisse gewonnen, die die laufenden Diskussionen über die Veränderbarkeit des Hauses im Lebenszyklus bereichern dürften.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe
27/4 02/2007



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

- 04** **Forschung**
Sondergutachten „Ermittlung und Analyse der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen von Nachfragergruppen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern“
- 04** Untersuchungsdesign
- 06** Wesentliche Erkenntnisse
- 20** **Impressum**

Untersuchungsdesign

Sondergutachten – „Ermittlung und Analyse der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen von Nachfragergruppen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern“

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Sondergutachtens zu den Wohnwünschen, -bedürfnissen und -präferenzen vorgestellt. Die Ausführungen basieren auf den Erhebungen, Auswertungen und Schlussfolgerungen des Gutachters empirica.

Überblick über das methodische Vorgehen

Im Rahmen des Sondergutachtens wurden empirische Erhebungen in drei Regionen mit jeweils unterschiedlichen Marktbedingungen durchgeführt. Es wurden die Regionen Ingolstadt, Leipzig und Köln ausgewählt. Um Ergebnisse zu erzielen, die eine zukunftsgerichtete Qualifizierung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten und -objekten in prosperierenden Kernstädten ermöglichen, wurden die Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen im Kontext der jeweiligen Angebotsbedingungen und der Zahlungsfähigkeit der Nachfrager betrachtet (untere und mittlere Einkommensgruppen).

In den drei Untersuchungsregionen wurden Haushalte, die aktuell ein neues Eigenheim erworben haben, schriftlich befragt. Bei der **schriftlichen Befragung** wurden nicht Wohnträume, sondern die tatsächlichen Abwägungs- und Entscheidungsprozesse beim Erwerb des Eigenheims ermittelt. Die Rücklaufquote der 3.800 verteilten Fragebögen betrug insgesamt 16,1% (613 Fragebögen).

Ergänzend zur schriftlichen Befragung wurden in den Untersuchungsregionen 235 **leitfadengestützte Interviews** mit tatsächlichen sowie potenziellen Bauherren und

Käufern neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser geführt, die der Erfassung der Motivationen und Einstellungen der Nachfrager sowie der Wechselbeziehungen zwischen den sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren dienen. Abwägungs- und Entscheidungsprozesse der Nutzer lassen sich auf diese Weise genauer nachzeichnen und die quantitativen Ergebnisse der schriftlichen Befragung weiter vertiefen. Um spezifische Nutzungsqualitäten von Bauformen und städtebaulichen Konstellationen zu evaluieren, wurde eine Mappe mit Fotos und Abbildungen eingesetzt.

Stichprobe

Die **schriftliche Befragung** wurde in Neubaugebieten in den Regionen Leipzig, Ingolstadt und Köln, in denen in den letzten rund drei Jahren Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet wurden, durchgeführt. Entsprechend der unterschiedlichen Fertigstellungszahlen variiert die Anzahl der verteilten Fragebögen je nach Region:

- Region Ingolstadt: 1.180 verteilt, davon 610 im Stadtgebiet, 570 im Umland.
- Region Leipzig: 1.250 verteilt, davon 950 im Stadtgebiet, 300 im Umland.

- Region Köln: 1.370 verteilt, davon 1.050 im Stadtgebiet, 320 im Umland.

Die räumliche Verteilung der Stichprobe stellt sich wie in Tabelle 1 dar.

Die neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Rahmen der schriftlichen Befragung einbezogen wurden, liegen in Ingolstadt überwiegend etwas weiter außerhalb, so dass der Rücklauf aus dem innenstadtnahen Bereich dort sehr gering ausfällt.

Bei den Nachfragern für neue Ein- und Zweifamilienhäuser handelt es sich vornehmlich um Haushalte mit Kindern. Die Haushalte ohne Kinder sind zum einen jüngere Haushalte, die noch Kinder wünschen, und zum anderen ältere Haushalte in der postfamilialen Phase bzw. ältere Haushalte ohne Kinder. Unter den Eigenheimerwerbenden ist in den westdeutschen Untersuchungsregionen der Anteil älterer Haushalte deutlich niedriger als in Ostdeutschland (7-10% in Ingolstadt bzw. Köln im Vergleich zu 26% in Leipzig). In Ostdeutschland kaufen auch Familien in der postfamilialen Phase (Nachhol-effekt) in einer relevanten Größenordnung Einfamilienhäuser.

	Innenstadtnah	Stadttrand	Umland	Gesamt
Ingolstadt	1%	66%	32%	100%
Leipzig	10%	79%	11%	100%
Köln	27%	64%	9%	100%
Gesamt	15%	70%	15%	100%

N = 587

Quelle: Flächendeckende schriftliche Befragung in den Regionen Ingolstadt, Leipzig und Köln

Tabelle 1: Verteilung der Stichprobe nach Wohnstandort

Neben der schriftlichen Befragung wurden in den drei Untersuchungsregionen 235 **Leitfadeninterviews** geführt, davon 85 in Ingolstadt und jeweils 75 in Leipzig und Köln.

Die befragten Haushalte verteilen sich wie folgt:

- 50% tatsächliche Bauherren/Käufer, die innerhalb der letzten zwei bis drei Jahre ein Ein-/Zweifamilienhaus errichtet/gekauft haben, wobei nur in fünf Fällen ein Zweifamilienhaus gewählt wurde.
- 50% potenzielle Bauherren/Käufer, die bereits den Beschluss gefasst haben, ein Ein-/Zweifamilienhaus zu erwerben und sich sehr konkret in der Such- bzw. Auswahlphase befinden.
- Gut zwei Drittel Familien (überwiegend ein bis drei Kinder), knapp ein Viertel 2-Personen-Haushalte, zwei 1-Personen-Haushalte.
- Gut zwei Drittel der Befragten sind unter 45 Jahre alt.

Bauherren/Käufer		Innenstadtnah	Stadttrand	Umland	Gesamt
tatsächlich	Ingolstadt	2%	23%	10%	35%
	Leipzig	10%	12%	11%	33%
	Köln	7%	13%	12%	32%
	Gesamt	19%	48%	33%	100%
potenziell	Ingolstadt	17,5%	8,5%	8,5%	34,5%
	Leipzig	16,5%	8%	8%	32,5%
	Köln	16,5%	8,5%	8%	33%
	Gesamt	50,5%	25%	24,5%	100%

Quelle: Persönliche Leitfadeninterviews Ingolstadt, Leipzig und Köln

Tabelle 2: Verteilung der Stichprobe nach Wohnstandort

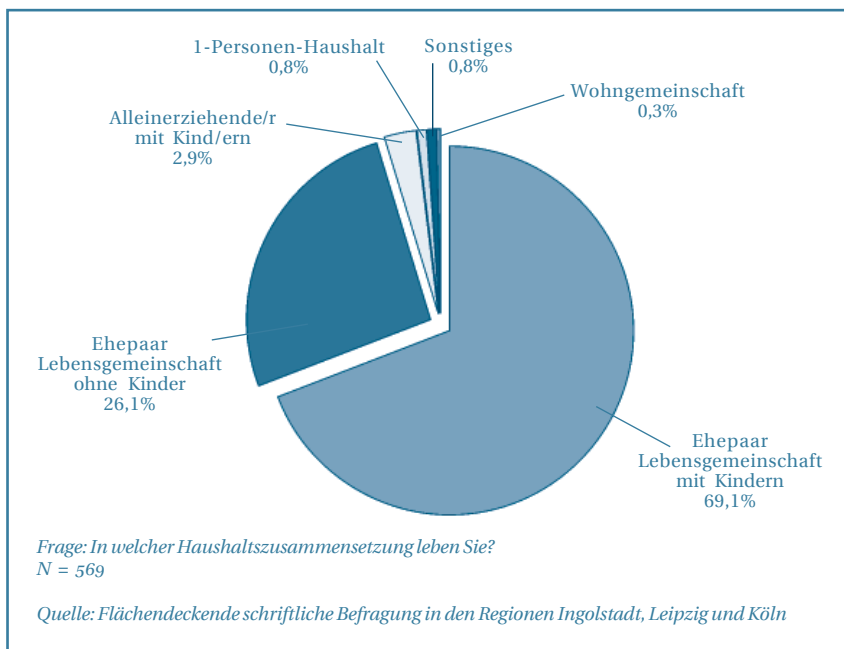


Abbildung 1: Haushaltsgröße und Zusammensetzung der Stichprobe

Wesentliche Erkenntnisse

Motivation der Eigenheim-erwerber

Im Rahmen der schriftlichen Befragung wurden anhand einer einleitenden Frage die **Hauptmotivationen der Eigenheim-erwerber** für die Eigentumsbildung identifiziert. Die Gründe für den Kauf/Bau sind in der Abbildung 2 grafisch dargestellt.

Unter den befragten Nachfragern, die sich auf neue Eigenheime konzentrieren, sind die Haushalte, die aus vorwiegend **emotionalen Gründen** Eigentum erwerben, mit 30% vertreten.

Innerhalb dieser Gruppe ist mit 20%-Punkten die Gruppe der Eigenheim-erwerber, die ein familienfreundliches Wohnen suchen, am stärksten vertreten. Es handelt sich um Haushalte mit Kindern, die

zunächst an sehr zentralen Standorten suchen und feststellen, dass die gewünschten Objektqualitäten nicht oder vorwiegend nur als Mietobjekte und zu sehr hohen Preisen angeboten werden. Sie weichen oft auf einen peripheren bzw. außerhalb der Stadt liegenden Standort aus und wählen ein Wohngebiet mit Nachbarn in einer ähnlichen Lebensphase. Der Erwerb der hier angebotenen Objekte bringt eine monatliche finanzielle Belastung vergleichbar mit der Miete an einem zentrumsnahen Standort. Daher wird unter Berücksichtigung des Aspektes Altersvorsorge der Erwerb präferiert; Kompromisse werden dabei hinsichtlich der Ästhetik des Objektes eingegangen. Die persönlichen Interviews haben gezeigt, dass die Wohnqualität für die Familienphase in Kombinati-

on mit der Altersvorsorge die Hauptgründe für die letztendliche Entscheidung für den Eigentumserwerb statt Miete sind.

5% der Eigenheim-erwerber können sich das Leben mit Kindern nur im Wohneigentum vorstellen. Sie sind hinsichtlich Standort und Objekt nicht bereit, Kompromisse einzugehen und bevorzugen eher gewachsene Wohngebiete am Stadtrand oder im Umland mit viel Grün im Umfeld.

5% der Haushalte, die ein neues Ein-/Zweifamilienhaus erwerben, sehen Wohneigentum als Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen. Dementsprechend achten diese Haushalte auf Gestaltungsfreiheit.

Etwa zwei Drittel der befragten Eigenheim-erwerber haben eine überwiegend **finanziell motivierte** Einstellung zum Eigentumserwerb.

Darunter ist bei gut 40% der Erwerber neuer Ein- und Zweifamilienhäuser die Einstellung zum Eigentumserwerb stark funktional geprägt. Im Vordergrund steht das klare Kalkül, dass statt der Zahlung der Miete in die Immobilie investiert wird, die gleichzeitig als Altersvorsorge dienen kann. Diese Erwerber legen großen Wert auf Wertbeständigkeit bzw. Wertsteigerung und gehen kaum Kompromisse im Hinblick auf den Standort und die Qualität des Wohnobjektes ein.

Bei jedem vierten Haushalt im untersuchten Marktsegment handelt es sich um einen Haushalt, der an erster Stelle den Eigenheim-erwerb mit der Altersvorsorge begründet. Diese Haushalte schätzen Wohneigentum als die sicherste Form der Altersvorsorge und sehen im Erwerb von Wohneigentum den besonderen Vor-

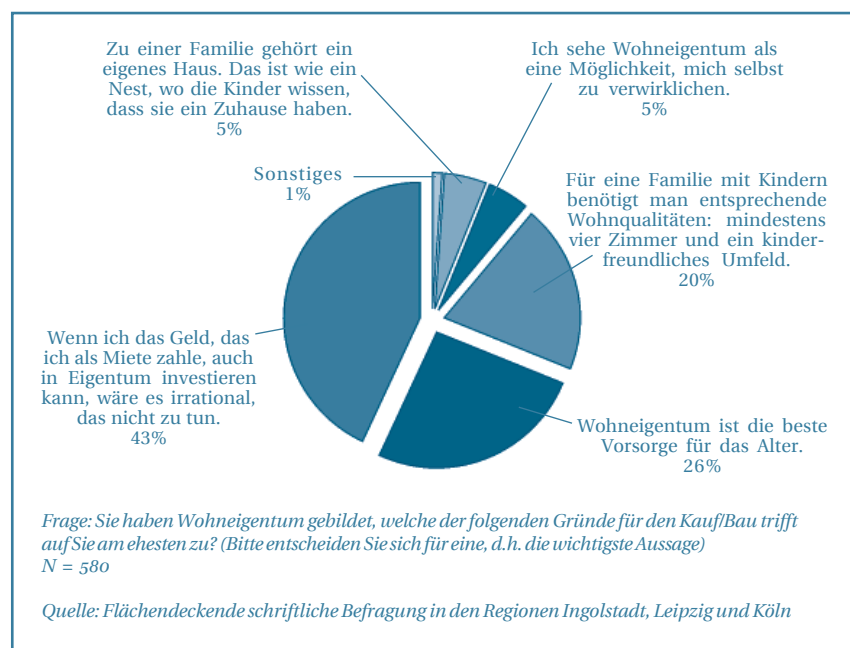


Abbildung 2: Hauptmotivation der Eigenheim-erwerber für die Eigentumsbildung

Standort gesucht ¹	Standort gefunden/realisiert ²			
	Innenstadtnah	Stadttrand	Umland	
Innenstadtnah	46%	49%	4%	100%
Stadttrand	5%	90%	6%	100%
Umland	2%	42%	56%	100%

¹Frage: Wo haben Sie nach einem geeigneten Objekt/Grundstück gesucht? (Mehrfachnennungen möglich)
²Frage: Für welche Lage haben Sie sich letztlich entschieden?
 N = 587

Quelle: Flächendeckende schriftliche Befragung in den Regionen Ingolstadt, Leipzig und Köln

Tabelle 3: Ausgangspunkt der Suche und Realität des Wohnstandortes

teil, dass sie eine verbesserte Wohnqualität mit der Altersvorsorge verbinden können.

Ein-/Zweifamilienhäuser statt Etagenwohnung

Für drei Viertel der Haushalte, die ein neues Eigenheim erworben haben, kam die Etagenwohnung prinzipiell nicht in Betracht¹. Dies sind fast ausschließlich Familienhaushalte. Unter den Haushalten, für die eine Etagenwohnung in Frage kam, ist der Anteil an Einzelpersonen und Paaren ohne Kinder sehr hoch.

Gründe für das Eigenheim

Die Entscheidung für das Eigenheim wird gefällt, weil bei der Etagenwohnung der Garten fehlt (zwei Drittel der Befragten) und die Etagenwohnung nicht genug Privatheit (knapp 50 % der Befragten) bzw. Individualität (gut 20% der Befragten) gewährt. Diese Erklärungsmuster werden durch die Auswertung der Antworten der Interviews mit potenziellen und tatsächlichen Bauherren/Käufern untermauert. Etwa 80% der Bauherren und Käufer bevorzugen **ebenerdiges Wohnen** mit eigenem **Garten**. Es sind überwiegend Familien mit Kindern, die das ebenerdige Wohnen als große **Hilfe bei der Alltagsorganisation** empfinden. So kann das familienöffentliche Leben ohne beschwerlichen Zugang über Treppen ablaufen. Das Wohnen kann zudem in den Garten erweitert werden, was den Eltern bei gleichzeitigen Tätigkeiten im Haus die Aufsicht ihrer Kinder beim Spielen im Garten ermöglicht.

Eigenheimorientierte Familien mit Kindern können sich auch eine

größere Dachterrasse statt des Gartens als hausnahen Freiraum vorstellen. Dies betrifft v.a. Haushalte, die keinen Wert auf Gartenarbeit legen. Bedingung wäre jedoch, dass die Terrasse (auch) der Küche bzw. dem Hauptlebensbereich direkt zugeordnet ist, damit die Erwachsenen, wenn sie der Hausarbeit nachgehen, Kinder im hausnahen Freiraum beobachten können. Ein großer Balkon als Alternative wird von älteren Haushalten in der postfamilialen Phase akzeptiert.

Für etwa 70% der Nachfrager bietet das Eigenheim mehr **Privatheit**, d.h. von Nachbarn ungestört zu wohnen und wenig Rücksicht auf Nachbarn nehmen zu müssen. Insbesondere für Familien stellt dies eine große Lebensqualität dar, da sie das Leben auf der Etage als besonders konflikträchtig einschätzen, insbesondere in Bezug auf Kinder und Ruhezeiten.

Für 50% der Befragten ist **Individualität** im Sinne von Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit ein Grund für die Wahl eines Eigenheims. Das Eigenheim erzeugt kaum Abstimmungsaufwand in der Bewirtschaftung und bietet weit reichende Gestaltungsmöglichkeiten und Entscheidungsfreiheit ohne Abstimmung mit Miteigentümern.

Standort und Lage

Innenstadtnah, Stadttrand oder Umland

74% der schriftlich befragten Eigenheimerwerber haben eine Lage am Stadttrand gesucht (vgl. Abbildung 3) und i.d.R. dort auch ein entsprechendes Objekt gefunden (vgl. Tabelle 3). Knapp ein Drittel hat einen innenstadtnahen Standort (vgl. Abbildung 3) bevorzugt, wobei die Hälfte dieser Gruppe auf den Stadttrand ausgewichen ist (vgl. Tabelle 3). Hierbei handelt es sich überwiegend um Nachfrager, die aus Kostengründen auf den innenstadtnahen Standort verzichten müssen.

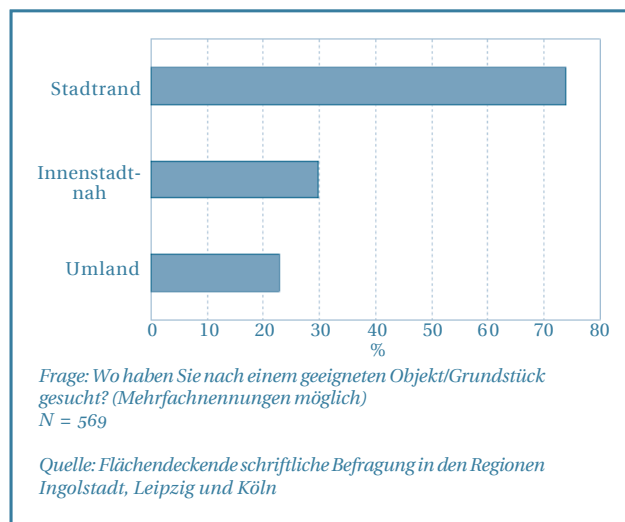


Abbildung 3: Wohnungssuche: Lage

Der Anteil der Innenstadtorientierten steigt mit der Größe der Stadt, da viele in der Großstadt lebende Nachfrager ihren städtischen Lebensstil auch in der Familienphase, also im Eigenheim beibehalten wollen.

(1) Schriftliche Befragung

Nur etwa jeder Vierte sucht (auch) im Umland (vgl. Abbildung 3), mehr als die Hälfte dieser Gruppe entscheidet sich auch für ein Objekt im Umland, etwa 40% dieser Gruppe wählen einen Standort am Stadtrand (vgl. Tabelle 3). Unter denen, die gezielt ein Objekt am Stadtrand oder Umland suchen, hat ein Teil bereits vorher dort gewohnt und möchte den Wohnstandort beibehalten. Ein anderer Teil stammt aus einem zentraleren Stadtbereich, sucht aber die Vorzüge eines ruhigen, eher ländlichen Wohnens.

Bei Akademikerhaushalten ist der Wunsch nach einem innenstadtnahen Standort stärker ausgeprägt als bei anderen Haushalten, da diese häufig urban orientiert sind und ein hohes Interesse an kultureller Vielfalt haben. Fast jeder Fünfte der Akademikerhaushalte entscheidet sich letztendlich für ein Objekt in innenstadtnaher Lage im Unterschied zu gut 10% der sonstigen Haushalte.

Für viele der Innenstadtorientierten hat der zentrale Wohnstandort höchste Priorität und sie hätten kein Eigenheim erworben, wenn nicht ein entsprechendes Objekt verfügbar gewesen wäre.

Entscheidungskriterien für Standort und Lage

Die Abbildung 4 zeigt, dass aus Sicht von gut 80% der Eigenheimerwerber eine ruhige Lage, für mehr als 70% die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ebenfalls von ca. 70% die Nähe zu Versorgungseinrichtungen die wesentlichen Kriterien² für die Standortentscheidung sind. Die ergänzenden Interviews verdeutlichen, dass im Zusammenhang mit

der Eigenschaft der ruhigen Lage ein grünes und sicheres Umfeld genannt werden. Die Eigenheimerwerber haben das Bedürfnis nach stressfreiem Wohnen und erholsamen Aufenthaltsmöglichkeiten im hausnahen Bereich. Haushalte mit Kindern verbringen relativ viel Zeit in Ihrem Wohnumfeld. Von daher spielt für Familien im Vergleich zu anderen Haushalten das Wohnumfeld eine ungleich größere Rolle. Mit ruhiger Lage wird von ihnen ein sicheres Wohnumfeld für Kinder assoziiert. Im Sinne des Sicherheitsaspektes wird eine stark frequentierte Straße angrenzend an das Eigenheim vermieden. Um den Kindern eine selbständige Erkundung ihres Umfeldes zu ermöglichen, werden überschaubare und auch autofreie Wohngebiete geschätzt, die nicht mehr als 50 Wohneinheiten umfassen.

Eine gute ÖPNV- Anbindung wird von deutlich mehr Befragten als ein wichtiges Kriterium für die Standort-

entscheidung benannt als eine gute überörtliche MIV-Anbindung. Auch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen ist ein zentrales Kriterium bei der Standortwahl, weil sie für die Organisation des Alltages insbesondere von Familien elementar ist. Vor allem Haushalte, in denen beide Partner berufstätig sind, suchen Innenstadtnähe. Sie sind bereit, zugunsten der innerstädtischen Lage auch sehr kleine Grundstücke in Kauf zu nehmen. Auch für Erwerber, die der Wertbeständigkeit der Immobilie große Bedeutung beimessen, ist die Innenstadtnähe ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium.

Auch das soziale Netzwerk in der Nachbarschaft wird in den Interviews von 60 % der Befragten, insbesondere von Familien, als Kriterium für die Standortentscheidung benannt. Bei Familien spielt dieser Aspekt bei der Alltagsbewältigung eine wesentliche Rolle. Bei der Organisation vieler re-

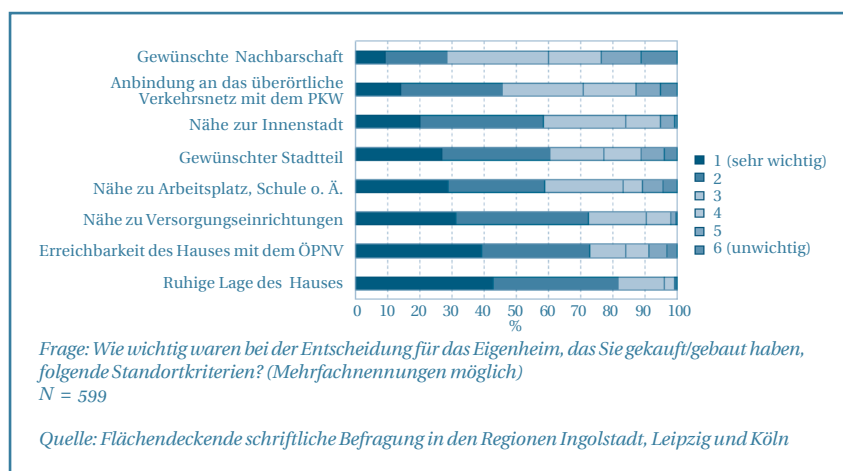


Abbildung 4: Kriterien für die Standortentscheidung

(2) Bewertung mit 1 oder 2 (wichtig - sehr wichtig)

gelmäßig wiederkehrender sowie sporadisch und oft nicht eingeplanter Aufgaben können Nachbarschaften mit gegenseitiger Unterstützung förderlich sein. Zudem wollen Familien im gewohnten Umfeld bleiben, um u.a. ihre bereits bestehenden sozialen Netzwerke beizubehalten.

Aus den Interviews geht ebenfalls hervor, dass die meisten Eigenheim-erwerber davon ausgehen, in innen-stadtnaher Lage kein entsprechendes Angebot zu einem für sie vertretbaren Preis zu finden und suchen daher von vornherein einen Standort am Stadt-rand (75% der Befragten). Für viele Erwerber stellt diese Entscheidung einen Kompromiss dar: der Kompromisstandort wird akzeptiert, wenn zumindest gewisse Versorgungseinrichtungen für den Alltag in der Nähe bzw. verkehrsgünstig zu erreichen sind.

Objekteigenschaften

Haustyp

Für mehr als die Hälfte der Befragten (55%) ist das freistehende Einfamilienhaus das „Wunschhaus“. An zweiter Stelle bevorzugen die Nachfrager die Doppelhaushälfte (36%). Das Reihenhäuser findet mit 20% für das Reihenhäuser und 10% für das Reihemittelhaus die geringste Akzeptanz.

Gut 40% der Erwerber haben ihren Wunschtyp nicht erworben. Die Gründe sind im Wesentlichen finanziell bedingt. So wählen die Nachfrager die Doppelhaushälfte und das Reihenhäuser statt des freistehenden Einfamilienhauses, weil der entsprechende Preis erschwinglich ist. Allerdings ist der Anteil derer, deren gesuchter Wunschtyp am Standort

gar nicht erst angeboten wurde, unter den Familien mit 28% mehr als doppelt so groß wie bei den Haushalten ohne Kinder. Bei der tatsächlich realisierten Entscheidung für einen Haustyp ist, wie die Abbildung 6 zeigt, die Verteilung auf die drei übergeordneten Haustypen in etwa gleich, wobei das Reihemittelhaus entgegen den Wunschvorstellungen beim tatsächlichen Kauf aus Kostengründen eine größere Rolle spielt als das Reihenhäuser.

In großstädtischen Regionen ist auf Grund der insgesamt höheren Preise die Akzeptanz für verdichtete Hausformen größer als in weniger städtisch geprägten Regionen, dementsprechend geringer fallen auch die Grundstücksgrößen aus. Großstädtische Nachfrager assoziieren verdichtete Hausformen in moderner Architektur eher mit Monotonie und Enge.

Die schriftliche Befragung zeigt außerdem, dass im Abwägungsprozess neben dem Preis elementare Wohnbedürfnisse wie

funktionale Gründe der Alltagsorganisation, Privatheit und Individualität eine Rolle spielen.

Aus den persönlichen Interviews geht hervor, dass das Doppelhaus nach dem freistehenden Einfamilienhaus die zweithöchste Akzeptanz besitzt, da es zu einem niedrigeren Preis ähnlich gute Qualitäten bietet, vor allem Abstand zum Nachbarn und freie Zugänglichkeit des Gartens. Die Doppelhaushälfte wird auch von ältere

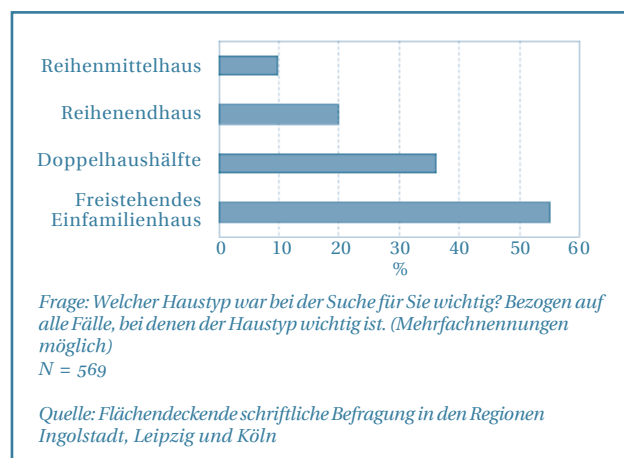


Abbildung 5: Bevorzugter Haustyp im Suchprozess

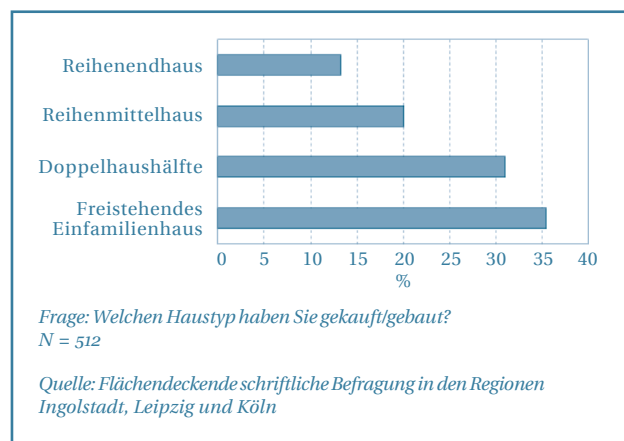


Abbildung 6: Tatsächlich gekaufter/gebauter Haustyp

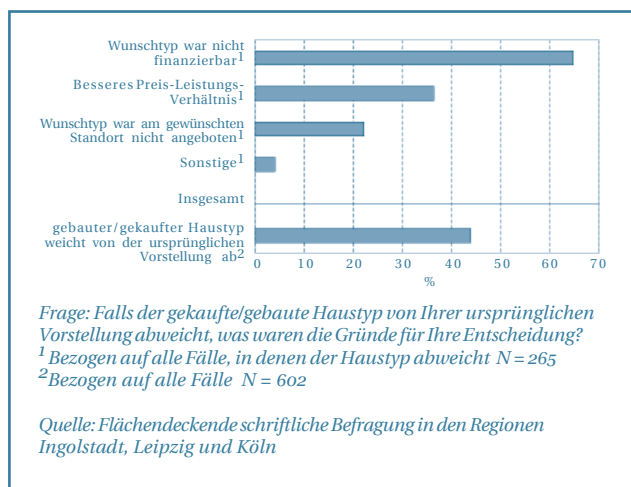


Abbildung 7: Gründe für die Abweichung vom Wunschtyp

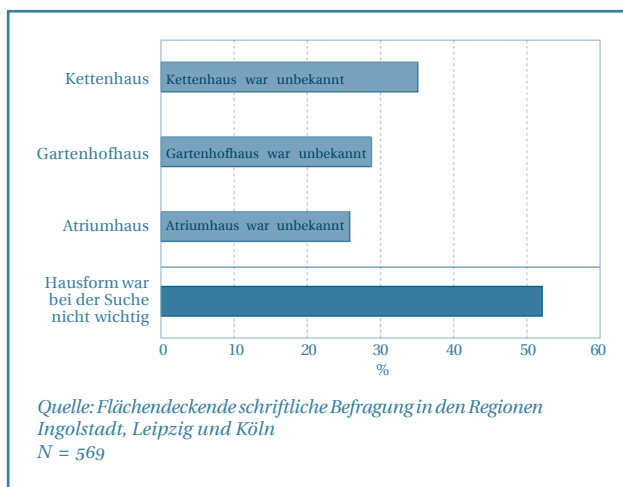


Abbildung 8: Bekanntheitsgrad verschiedener Hausformen

ren Ehepaaren ohne Kinder nachgefragt, da das Grundstück und damit der Garten nicht so groß ist wie bei einem freistehenden Haus und so die Bewirtschaftung weniger aufwendig ist.

Die Interviews verdeutlichen, dass für diejenigen, die gezielt ein Reihemittelhaus suchen, fast immer der Preis ausschlaggebend ist. In der Vorstellung der Nachfrager kann das Reihemittelhaus, auf Grund der hohen Dichte, die Qualitäten des freistehenden Einfamilienhauses nicht erfüllen, insbesondere wegen der Nähe. Als besonderer Mangel wird empfunden, dass der Garten nicht zusammenhängend ist und eine Verbindung vom Vorgarten zum Garten hinterm Haus nur über den Durchgang durch das Haus besteht. Im Vergleich dazu steht das Reihendhaus in seinem Charakter der Doppelhaushälfte sehr nah und spielt daher im Suchprozess eine weit größere Rolle.

Bei den Befragten besteht ein großes Bedürfnis, das eigene Haus **indi-**

viduell gestalten zu können. Drei von vier Bauherren nutzen diese Möglichkeit. Haushalte mit geringeren Ansprüchen an die Gestaltung bevorzugen vorgefertigte Produkte aus Bauträgerhand, allerdings auch hier mit dem Wunsch nach Individualität zumindest im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild. Mit höherem Bildungsgrad ist der Wunsch größer, das eigene Haus mitgestalten (Planungsprozess) zu können. Je nach finanziellen Möglichkeiten wählen die Nachfrager in diesen Fällen häufig ein Architektenhaus. Haushalte mit ausgeprägten eigenen Vorstellungen identifizieren sich meist sehr viel stärker mit dem eigenen Objekt und ihr Bedürfnis nach Individualität ist entsprechend höher.

Hausform

Während der **Haustyp** (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihendhaus) im Suchprozess für etwa 80% der Nachfrager eine große Rolle spielt,

wird die **Hausform** (Kettenhaus, Gartenhofhaus, Atriumhaus) von der Hälfte aller Befragten nicht als wesentliches Kriterium bei der Suche nach einem Eigenheim angesehen. Einem Drittel der Nachfrager sind spezifische Hausformen wie Kettenhaus, Gartenhofhaus oder Atriumhaus kein Begriff.

Zudem ist die Akzeptanz bestimmter Hausformen bzw. deren Bekanntheitsgrad regional unterschiedlich ausgeprägt. Beispielsweise ist das Gartenhofhaus in Leipzig sehr verbreitet und findet dort auch die höchste Akzeptanz auf Grund der großen Privatheit, die diese Hausform bieten kann. Ist diese Hausform bei Nachfragern jedoch nicht bekannt, wird eine zu geringe Belichtung des Gartens befürchtet.

Urban orientierte Eigenheimwerber, deren Anteil mit der Größe der Stadt steigt, sind im Hinblick auf die Hausform sehr offen. Eine moderne Architektur wird bevorzugt und verdichtete Bauweisen werden grundsätzlich akzeptiert.

Grundstückseigenschaften

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen, dass – wie beim Haustyp – zwei wesentliche Entscheidungskriterien hinsichtlich des Grundstücks genannt werden: Funktionale Alltagsorganisation und Privatheit.

Die spezifische Nachfrage in den Interviews ergab, dass auf Grund des großen Bedürfnisses nach **Privatheit** der **Zuschnitt** und die **Aufteilung des Grundstücks** unter dem Aspekt des Schutzes vor optischen und akustischen Einflüssen durch Nachbarn und aus dem öffentlichen Raum bewertet wird. Im Sinne der gewünschten Privatheit spielen bei etwa der Hälfte der Befragten der Abstand zum nächsten Haus und der Blickschutz im Garten eine Rolle. Der Blickschutz von außen ist für 40% der Befragten ein Entscheidungskriterium. Ein teilweiser Verzicht auf die Einfriedung des Grundstücks wird von Familien angenommen, unter der Bedingung dass der Terrassenbereich geschützt ist. Familien mit kleinen Kindern schätzen es häufig, dass die Kinder in den privaten Gärten über die Grundstücksgrenzen hinaus miteinander spielen können (sicherer Aufenthaltsbereich für Kinder), wobei die Öffnung später, wenn die Kinder größer bzw. aus dem Haus sind, wieder rückgängig gemacht werden können.

Die **Nutzbarkeit** des Grundstücks ist weitgehend abhängig von der **Größe** und **Himmelsausrichtung** des Gartens. Bevorzugt wird wegen der Besonnung eine Ausrichtung nach Süden oder Westen. Aus Sicht vieler Befragter sollte das Haus rundherum von Garten umgeben sein, der

Großteil des Gartens soll sich jedoch hinter dem Haus befinden, um eine größere zusammenhängende Nutzungsflächen zu erhalten. Vielen Nachfragern genügt ein Vorgarten, der einen Mindestpuffer von 1,5 m zum Wohnweg ergibt. Der Verzicht auf eine Terrasse als hausnaher Freiraum wird dagegen nur von wenigen Haushalten akzeptiert, da dieser bei guter Witterung einen Wohnraum im Freien darstellt.

Bei der **Alltagsorganisation** ist man bereit, im Hinblick auf **PKW-Stellplätze** und **Plätze für Müllbehälter** Kompromisse einzugehen, was die Entfernung vom Haus betrifft. Bei der Entfernung des PKW-Stellplatzes wird von einem relevanten Teil der Befragten jedoch die direkte Erreichbarkeit vom Haus als wichtig eingeschätzt, da man trockenen Fußes den PKW erreichen möchte.

Gebäude-Grundstücks-Konstellationen

Im Rahmen der persönlichen Interviews wurden anhand von abstrakten Skizzen Haustypen/-formen hinsichtlich ihrer Eigenschaften bewertet.

Dabei wurden die Grundstücke im Hinblick auf Möglichkeiten der Nutzung des Gartens, den Abstand zum Nachbarn und der angrenzenden Straße sowie durch die Gebäudebreite gegebenen Möglichkeiten der Zimmeraufteilung bewertet. Helle Räume sind für fast 90% der Befragten ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Eigenheimerwerb. Dementsprechend werden die Haustypen und -formen kritisch auf etwaige Einschränkungen betrachtet.

Doppel-/Reihenendhäuser

Doppelhäuser wie auch **Reihenendhäuser** bieten nach Einschätzung der Interviewten auf dem Grundstück ähnliche Nutzungsqualitäten wie ein freistehendes Einfamilienhaus. Sie bieten eine gute Nutzungsqualität des Grundstücks und eine gute Möglichkeit zur Integration der Garage. Eine Abschirmung zum Nachbarn wird als erforderlich erachtet. Eine versetzte Anordnung der Doppelhäuser kann zu einer etwas größeren Privatheit führen, aber aus Sicht einiger Nachfrager auch die Belichtung beeinträchtigen. Durch Vor- und Anbauten an ein Doppelhaus im Garten ergeben sich ähnliche Effekte. Hier sehen einige Befragte den Vorteil von zusätzlichem Raum, z.B. für Abstellmöglichkeiten.

Reihen-/Kettenhäuser

Reihen- und Kettenhäuser auf schmalen, wenn auch langen Grundstücken, leiden aus Sicht der Nachfrager unter dem Mangel, dass sie auf Grund des Gebäudezuschnitts eine geringe Nutzungsqualität aufweisen (Zimmeraufteilung und Einrichtung schwierig, möglicherweise schlechte Belichtung). Zudem wird auf Grund der geringen Breite die Privatheit eingeschränkt. Ebenso gering wird die Nutzungsqualität des Grundstücks eingeschätzt. Eine solche Variante findet ausschließlich über einen niedrigen Preis Akzeptanz.

Breitere Reihen- und Kettenhäuser (Breite $\geq 6,5$ m) bieten dagegen bessere Nutzungsmöglichkeiten. Eine versetzte oder diagonale Anordnung von Reihenhäusern bietet aus Sicht der Befragten die Vorteile, dass

sich eine abwechslungsreiche Gliederung durch Vor- und Rücksprünge sowie eine höhere Privatheit durch sichtgeschützte Räume und Pufferzonen ergibt. Die Versetzung der Gebäude hat für manche Nachfrager aber auch den Nachteil, dass eine geringere natürliche Belichtung und für die zurückversetzten Häuser insbesondere im Terrassenbereich starke Einsicht durch Nachbarn gegeben ist.

Kettenhäuser bieten durch einen Anbau (z.B. Garage oder Schuppen zwischen den Häusern) einen Puffer zum Nachbarn (mehr Abstand und keine Hauswand gemeinsam mit den Nachbarn). Der Anbau hat auch die Vorteile, dass er einen Durchgang vom Vorgarten zum rückwärtigen Garten des Hauses ermöglicht und eine Garage oder Abstellmöglichkeit hausnah geboten wird. Diese Hausform wird von den Befragten den herkömmlichen Reihenhäusern vorgezogen.

Gartenhofhäuser

Gartenhofhäuser werden durch die hohe Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitigem Entstehen eines geschützten Innenbereichs insbesondere von urban orientierten Nachfragern geschätzt, die auf kleineren Grundstücken in städtischem Umfeld ihr Eigenheim errichten. Hier ergibt sich ein hohes Maß an Privatheit bei gleichzeitiger Möglichkeit zu großzügigen, nicht einsehbaren Fenstern. Die Nachteile liegen aus Sicht der Befragten im kleinen Garten und den schwierigen Belichtungsverhältnissen, insbesondere bei einem mittleren Gartenhofhaus. Eine Dachterrasse wird als Kompensation für den klei-

nen Garten angesehen.

Freistehende Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken

Freistehende Einfamilienhäuser auf einem kleineren Grundstück, also in dichter Bauweise, finden nur bei einem stark auf einen urbanen Wohnstandort orientierten Nutzerkreis Akzeptanz. Ein Vorteil wird in der guten Ausnutzung des Grundstücks sowie im freistehenden Charakter gesehen, der aber auch wegen der meist dichten Bebauung, also den kleinen Grundstücken, viel Einsehbarkeit gewährt. Zudem wird der Pufferbereich zu Nachbarn als gering bewertet. Die Nutzungsqualität des Gartens wird wegen des Mangels an zusammenhängenden größeren Flächen als gering eingeschätzt. Die Einrichtung einer Dachterrasse wird als Kompensation für den kleinen Garten angesehen.

Privatheit bei verdichteten Bauweisen

Bei allen Bauformen, aber insbesondere bei **verdichteten Bauweisen**, sollte wegen der großen Bedeutung der Privatheit für die Nutzer darauf geachtet werden, dass große Fenster nicht zum öffentlichen Raum ausgerichtet sind, dass das Grundstück zumindest so groß ist, dass beim Aufstellen von Sichtschutzzäunen nicht der Eindruck eines Käfigs entsteht, und dass der Abschluss des Grundstücks zum Nachbarn variabel ist, so dass man je nach Lebensphase diesen öffnen oder schließen kann. Als sinnvoll wird auch der Abschluss des Grundstücks zum halböffentlichen/öffentlichen Bereich durch eine Gara-

ge oder einen Abstellraum gesehen, der vor Einblicken auf das Grundstück schützt.

Nutzungsqualitäten des Hauses

Aspekte des Grundrisses wie Wohnfläche, Zimmerzahl sowie Zuschnitt und Größe der Zimmer sind für 80 bis 90% der Nachfrager relevante Entscheidungskriterien beim Hauskauf, so das Ergebnis der schriftlichen Befragung. Hinsichtlich der Ausstattung haben auch Gäste-WC (69%), Keller (62%) sowie Abstellfläche (57%) eine hohe Priorität. Im Vergleich dazu legt nur etwa jeder Dritte Wert auf ein zweites Bad/Dusche. Hierbei spielen Abwägungen hinsichtlich der Kosten eine wichtige Rolle.

Grundrisse

In den persönlichen Interviews wurde deutlich, dass die Erwerber die Grundrisse im Hinblick auf die **Erleichterung der Alltagsorganisation** überprüfen. **Wohnfläche** und **Zimmeranzahl** sind elementare Aspekte der Wohnqualität. Zwar wünschen die Erwerber eine möglichst große Wohnfläche, doch in diesem Punkt besteht eine kostenbedingte Kompromissbereitschaft. Allerdings existieren im Hinblick auf die Anzahl der Zimmer entsprechend der Haushaltssituation klare Vorstellungen. Die notwendige Mindestanzahl der Zimmer hängt mit der Haushaltsgröße zusammen. Häufig werden zu Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern noch Arbeits- und Gästezimmer gewünscht. Hier wird jedoch meist nur ein Raum, indem diese Nutzungen kombiniert werden können, als notwendig angesehen.

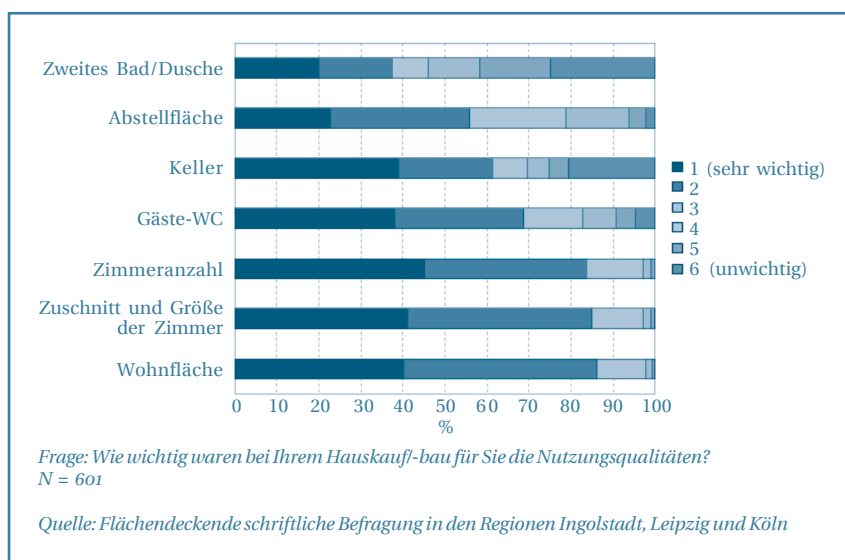


Abbildung 9: Relevanz der Nutzungsqualitäten für die Kaufentscheidung

Neben der Zimmeranzahl spielt die **Verteilung der Räume** auf die Etagen im Sinne der Erleichterung der Alltagsorganisation eine Rolle. Im Erdgeschoss sollten sich Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Gäste-WC befinden. Ist kein Keller vorhanden, so sollte im Erdgeschoss ein Hauswirtschaftsraum integriert sein. Wenn das Haus über zwei Geschosse verfügt, sollten aus Nutzersicht im Obergeschoss die eher privaten Räume wie Schlaf-, Kinder- und Badezimmer untergebracht sein. Im Fall einer verdichteten Bauweise mit zwei Obergeschossen ist die Möglichkeit beliebt, Elternschlafbereich und Arbeitszimmer im zweiten Obergeschoss und die Kinderzimmer im ersten anzulegen, also eine etagenweise Trennung vorzunehmen. Insbesondere für zu Hause arbeitende Elternteile bietet dies die Gelegenheit, Rückzugsraum zu schaffen und damit die Akzeptanz bei den Kindern zu erhöhen. In den Obergeschossen

sollten jedoch nur Bereiche untergebracht sein, die nicht unmittelbar in den Tagesablauf integriert sind.

Ein Mangel vieler Grundrisse wird darin gesehen, dass die **Eingangsbereiche** aus Sicht der Nachfrager nicht familiengerecht angelegt sind. Diese sollten großzügiger bemessen werden, um dort auch eine Garderobe und Unterstellmöglichkeiten für z.B. Kinderwagen und Schuhe zu ermöglichen.

Für Zuschnitt und die Größe der Zimmer gibt es **Minimalkriterien** der Nachfrager, hier ist jedoch eine große Flexibilität gewünscht. Ein Wohnzimmer sollte demnach 30 m² nicht unterschreiten, die Küche sollte nicht kleiner als 10-12 m² und Kinderzimmer sollen mindestens 12 m² groß sein. Für Arbeitszimmer werden 10 m² als ausreichend angesehen, als Kombination mit Gästezimmer sollten sie mindestens 12 m² aufweisen. Wohnzimmer und Essbereich sollten

benachbart liegen, das Badezimmer muss sich mit den Kinderzimmern auf gleicher Etage befinden. Wenn Dachgeschosse als Nutzfläche vorgesehen sind, werden Schrägen, die z.B. das Aufstellen von Schränken verhindern, abgelehnt.

Flexibilität

Da bedingt durch die Ausdifferenzierung von Lebensstilen, nicht mehr vom Standardhaushalt ausgegangen werden kann, besteht, wie die persönlichen Interviews zeigen, von der Nachfragerseite ein großer Bedarf nach Flexibilität innerhalb der Gebäude.

Die von den Eigenheimerwerbenden gewünschte Flexibilität betrifft nicht die durchgreifende Veränderbarkeit des Hauses im Hinblick auf verschiedene Lebensphasen. Vielmehr geht es um das Bedürfnis nach einer **flexiblen Nutzung der Räume**, so dass das Haus entsprechend der individuellen Wohnvorstellungen genutzt werden kann. Als vorteilhaft wird die Veränderungsmöglichkeit der Verbindung von Küche und Essbereich bzw. Wohnbereich gesehen, die eine Öffnung oder Schließung ohne großen Aufwand zulässt. Zudem gibt es Haushalte, die das Bedürfnis nach einer Wohnküche haben und somit den Essbereich eher in die Küche verlagern möchten.

Weiterhin sind die Vorstellungen von öffentlichem Leben im Erdgeschoss sehr unterschiedlich. Während die einen eine klare Abtrennung der Räume durch Wände wünschen, bevorzugen andere Verbindungen zwischen den Räumen durch große Öffnungen oder den vollkommenen Ver-

zucht auf Wände. Auch die Anordnung des Arbeitszimmers ist unterschiedlichen Vorlieben unterworfen. So möchten einige das Arbeitszimmer im Erdgeschoss unterbringen, um die Kombination von Hausarbeit, Kinderbetreuung und Rückzug zum Arbeitsplatz zu ermöglichen. Andere streben eine bewusste Abtrennung des Arbeitszimmers durch Einrichtung im Obergeschoss an.

Gleichermaßen sind Wahlmöglichkeiten bei der Zuordnung der Kinderzimmer zueinander und zum Elternschlafbereich gefragt. Je nach Lebensphase ist eine Zusammenlegung von zwei geplanten zu einem Kinderzimmer gewünscht bzw. die Trennung der Eltern- und Kinderbereiche erwünscht. Mitunter ist auch ein separates Zimmer zum Ankleiden, als begehrter Kleiderschrank, oder ein Wäschetrocknenraum gewünscht.

Flexibilität bedeutet dementsprechend, dass sowohl **Wahlmöglichkeiten** vor dem Einzug als auch **Veränderungsmöglichkeiten** gegeben sein müssen.

Nebenflächen

Ein großer Pluspunkt aus Sicht der Interviewten ist ein Angebot an leicht zugänglichen **Nebenflächen** in Form von Kellerräumen, Garagen oder Schuppen. Im Prinzip haben alle Haushalte den Wunsch nach einem Keller, auf den aus Kostengründen mitunter verzichtet wird. Als Alternative wird vorrangig die Garage präferiert, wobei es weniger um das Abstellen des Autos als vielmehr um die Unterbringung von Fahrrädern, Gartenmaterialien und Spielgeräten geht. Ein

Hauswirtschaftsraum wird als Alternative nicht akzeptiert, weil keine größeren Gegenstände untergestellt werden können.

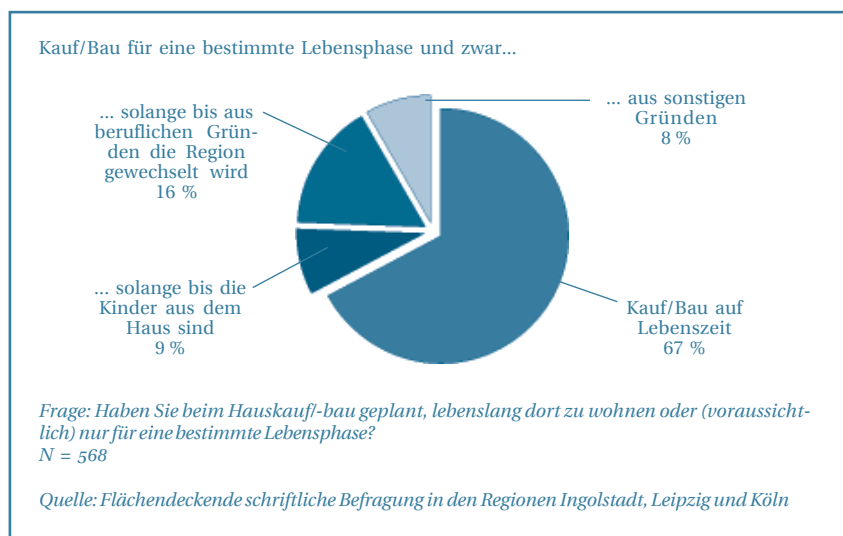


Abbildung 10: Geplante Wohndauer

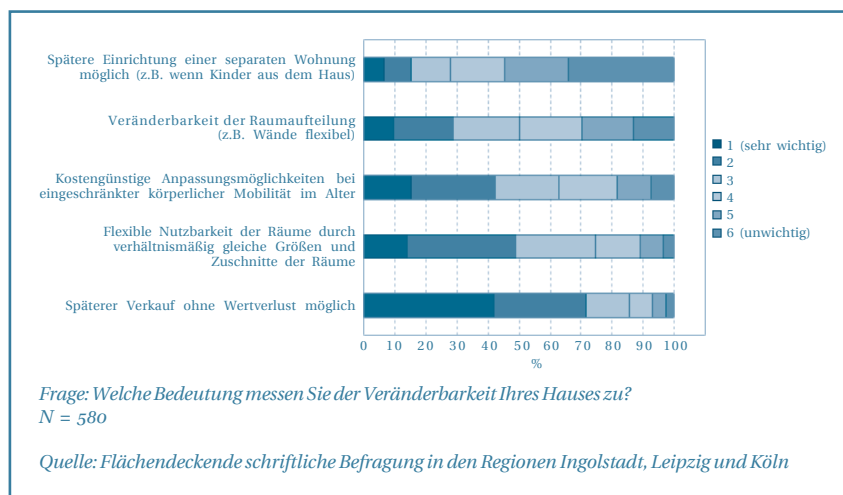


Abbildung 11: Bedeutung der Veränderbarkeit des Hauses

Veränderbarkeit des Hauses im Lebenszyklus

Die schriftliche Befragung zeigt, dass ein Drittel der Erwerber beim Hauskauf davon ausgeht, nicht lebenslang dort wohnen zu bleiben. Zwei Drittel der Erwerber planen zum Zeitpunkt des Erwerbs zumindest, dass sie die Immobilie auf Lebenszeit bewohnen. Aus den persönlichen Interviews geht hervor, dass dies unter anderem eine Folge der emotionalen Bindung ist, die im Laufe des Entscheidungsprozesses entsteht.

Für drei Viertel aller Befragten ist, z.B. bei berufsbedingtem Umzug, der Verkauf der Immobilie **ohne Wertverlust** (vgl. Abbildung 11) von hoher Bedeutung. Dies ist insbesondere bei großstädtischen Nachfragern der Fall. Jeder Zweite wünscht sich eine **flexible Nutzbarkeit der Räume** entsprechend der unterschiedlichen Lebensphasen. Im Hinblick auf das Alter sind für etwa 40% der Befragten die **Anpassungsmöglichkeiten im Alter** besonders wichtig, bei rund 30% ist es die Möglichkeit zur **Grundrissveränderung**. Die Möglichkeit zur späteren Einrichtung einer **separaten Wohnung** ist hingegen nur für 15% der Nachfrager besonders relevant.

Aus den persönlichen Interviews geht hervor, dass die Erwerber zum Kaufzeitpunkt durchgreifende Veränderungen wie z.B. der Grundrisse nicht einplanen, da sie primär mit ihrer aktuellen Lebenssituation beschäftigt sind. Im Hinblick auf den mit dem Erwerb verbundenen intensiven Planungs- und Umsetzungsprozess können sie sich zunächst keine größeren Veränderungen vorstellen.

Die einen gehen davon aus, dass sie später ihr Haus, in welcher Form auch immer, anpassen. Über die Anpassungsmaßnahmen im Detail machen sie sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Gedanken. Die anderen, die sich zwar stärker mit dem Thema auseinandersetzen, sehen jedoch zum Kaufzeitpunkt noch keine Notwendigkeit, Lösungen einzuplanen, da sie noch nicht einschätzen können, was später am Markt angeboten wird. Einige Nachfrager ziehen auch in Betracht, später, z.B. bei eingeschränkter Mobilität, entsprechend umzuziehen. Dies wäre dann auch meist mit dem Umzug in innenstadtnähere Lagen verbunden.

Das Interesse an Haustypologien mit einer hohen Flexibilität im Hinblick auf durchgreifende Veränderungen ist demnach nur eingeschränkt vorhanden. Viele Nachfrager sind sich bewusst, dass ein Eigenheim für bestimmte Lebensphasen optimal

sein kann, zu einem späteren Zeitpunkt jedoch gegebenenfalls aufgegeben werden muss, wenn eine Anpassung des Hauses an die entsprechende Lebensphase nicht möglich ist.

Einflussmöglichkeiten

Ein Großteil der Eigenheimerwerber legt Wert darauf, auf verschiedene Eigenschaften des Hauses Einfluss nehmen zu können. Drei Viertel der schriftlich Befragten hatten Einfluss auf die **Gestaltung des Hauses**. Nur 1% der Befragten hatten Einfluss auf die Gestaltung des Wohngebiets.

Fast 80% halten den Einfluss auf den **Grundriss** für wichtig, mehr als 60% legen Wert auf Einfluss bei der **Materialwahl** und beim **äußeren Erscheinungsbild**. Über die Hälfte der Erwerber möchte den **Grundstückszuschnitt beeinflussen**. Für mehr als die Hälfte der Erwerber ist die Reduktion des Preises durch **Eigenleistung** besonders relevant.

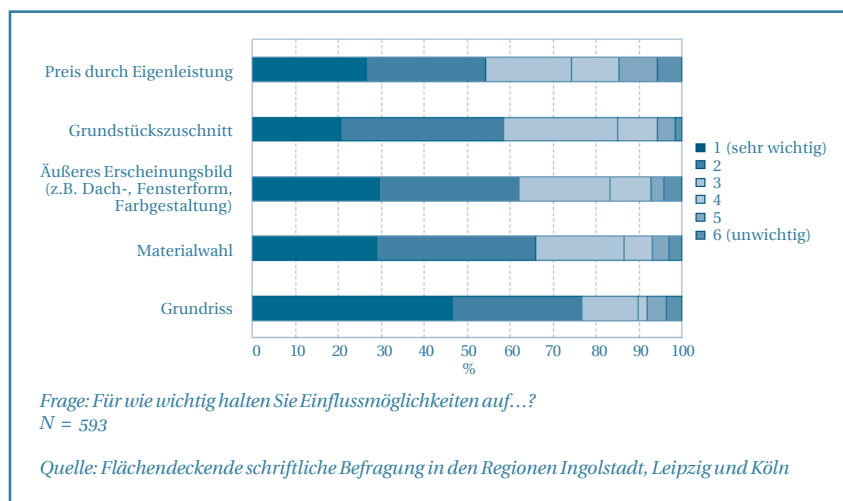


Abbildung 12: Relevanz der Einflussfaktoren aus Sicht der Eigenheimerwerber

Bei der hohen Relevanz des Einflusses auf den Grundriss drückt sich das Verlangen nach Erleichterung der Alltagsorganisation aus. Das Bedürfnis, den Grundstückszuschnitt zu beeinflussen, rührt vom Wunsch nach Abgrenzung zu den Nachbarn bzw. zum öffentlichen Raum her („Privatheit“).

Die Mitgestaltung des Wohngebietes ist nur in Detailfragen erwünscht, da es andernfalls schnell zu einer Überforderung kommt. Ausnahmen sind z.B. sehr ökologisch, kreativ oder alternativ orientierte Menschen.

Einflussmöglichkeiten durch „unkonventionelle“ Organisationsverfahren wie z.B. Bauherrengruppen sind der Mehrheit der angesprochenen Erwerber relativ wenig bekannt; Interesse hieran zeigten insbesondere urban orientierte Erwerber. Sie sehen die Gruppe als Mittel zum Zweck, an zentrumsnahen Standorten die i.d.R. großen Baugrundstücke zu erwerben. Eine andere Motivation besteht darin, mit anderen Familien in einer ähnli-

chen Lebensphase wohnen zu können.

Städtebauliche Aspekte

Der Städtebau wird entsprechend seiner Qualitäten für ein **soziales Netzwerk** in der Nachbarschaft, für eine **ruhige, grüne und sichere Lage** sowie **Privatheit** und **Individualität** bewertet.

Drei Viertel der Befragten bewerten das städtebauliche Arrangement entsprechend seiner Qualitäten für die Nachbarschaft, also des sozialen Umfelds (vgl. Abbildung 13).

Für gut 60 bis 70% der Befragten ist die städtebauliche Situation hinsichtlich des Grünanteils im Wohngebiet und der Dichte der Bebauung von größerer Bedeutung. 55% legen Wert auf die Aufenthaltsqualität der Außenanlagen und die Spielmöglichkeiten für Kinder. Für 40% ist die Größe der Siedlung für die Beurteilung der städtebaulichen Qualität besonders relevant.

Fast jeder Zweite wünscht sich ein städtebauliches Arrangement mit der Möglichkeit zur Abtrennung und Öffnung der Grundstücke zum Nachbarn. Fast 40% wünschen eine Vielfalt durch Mischung der Haustypen.

Bewertung verschiedener städtebaulicher Konstellationen

Die Erwerber beziehen i.d.R. eine eindeutige Position, also Zustimmung oder Ablehnung, gegenüber unterschiedlichen Varianten des städtebaulichen Gesamtensembles. Die Befragten bewerten die Varianten in Bezug auf ihre elementaren Wohnbedürfnisse.

- **Gewachsene Strukturen**
Die Integration von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern in **gewachsene Strukturen** findet höheren Zuspruch als isolierte Neubauvorhaben. Mit gewachsenen Strukturen assoziieren die Erwerber mehr Flair sowie Nachbarschaften, in denen sich bereits ein soziales Gefüge entwickelt hat. Dies steht für soziale Netzwerke und Anknüpfungsmöglichkeiten, aber auch soziale Kontrolle, die das Sicherheitsempfinden steigert. Zudem verfügen gewachsene Strukturen über ältere Grünbestände, die die Aufenthaltsqualität und Raumwirkung verbessern. Auf Grund dieser Vorteile werden städtebauliche Defizite, z.B. hinsichtlich der Erschließung oder Anordnung der Häuser in gewachsenen Siedlungsstrukturen eher hingenommen.

Nur eine relativ kleine Gruppe präferiert reine Neubauvorhaben, ungeachtet der Größenordnung. Dazu zählen Nachfrager, die v.a. funktionale Ansprüche an ihren Wohn-

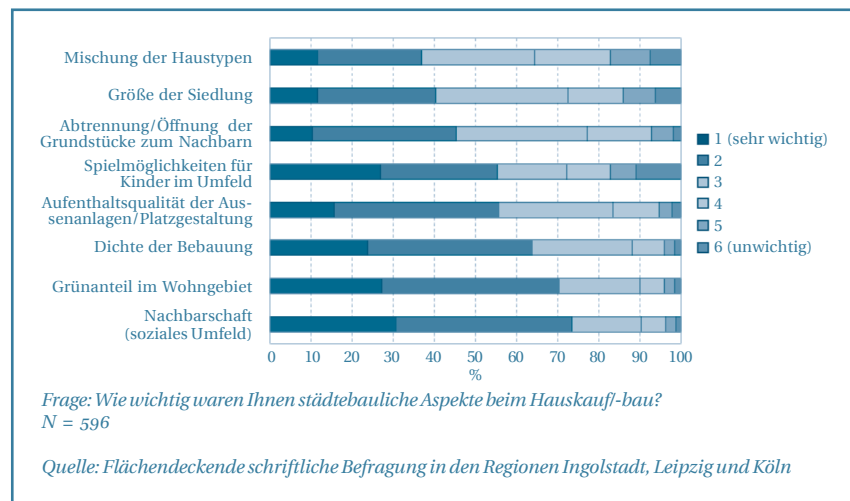


Abbildung 13: Relevanz städtebaulicher Aspekte

standort stellen und auf Grund ihrer bisherigen Wohnsituation Altbauten ablehnen. Eine Neubausiedlung bietet ihnen die gewünschten geordneten Verhältnisse.

• Sozialräumliche Gliederung

Die städtebauliche Anordnung im Sinne eines sozialräumlichen Ensembles spielt als strukturierendes Element eine wichtige Rolle: Hierfür ist der Verlauf der Straße wichtig. Geradlinig angelegte Straßen eröffnen länger gestreckte, weitläufige Räume, bei denen sich die Nutzer nicht als Teil einer überschaubaren Nachbarschaft fühlen, sondern als Teil eines größeren Zusammenhangs, eines Blocks sehen. Je nach subjektivem Empfinden schät-

zen sie das damit entstehende anonyme Wohnen. Die Mehrheit der Nachfrager hat aber ein Bedürfnis nach Überschaubarkeit und bevorzugt gegliederte Räume. Für stark auf das freistehende Eigenheim orientierte Erwerber spielt das sozialräumliche Arrangement eine untergeordnete Rolle. Bei Akademikerhaushalten findet das „anonyme Wohnen“ eine geringere Akzeptanz.

• Gärten

Bei der **Ausrichtung der Gärten** wünschen sich die Eigenheimerwerber eine möglichst gute Belichtung. Gleichzeitig streben sie eine hohe Privatheit auf dem eigenen Grundstück an.

• Stellplätze

Aus Gründen der Funktionalität bevorzugen die meisten Nachfrager einen **Stellplatz** direkt am Haus. Stellplätze am Haus führen bei einer dichten Bauweise aus Sicht der Nutzer zu einer optischen Beeinträchtigung, wenn die Autos unmittelbar vor dem Haus geparkt werden und keine Grünbereiche den Bereich vor dem Haus optisch aufbessern. Sammelparkplätze werden akzeptiert, wenn diese nicht mehr als 50 m entfernt von den Häusern liegen und die Möglichkeit besteht, mit dem PKW kurz vor das Haus fahren zu können.

Schlussfolgerungen für das verdichtete Eigenheim in urbanen Gebieten

Die Untersuchungsergebnisse von empirica verdeutlichen, auch wenn die überwiegende Zahl der Befragten das freistehende Einfamilienhaus als ihr Wunschhaus bezeichnet, dass letztendlich nicht der Haustyp entscheidend ist, sondern vielmehr Eigenschaften, die das Haus, das Grundstück und die städtebauliche Situation aufweisen.

Entscheidungskriterien

Neben Standortkriterien bestimmen drei zentrale Kriterien die Wahl des Eigenheims: **Funktionale Gründe der Alltagsorganisation, Privatheit und Individualität.** Nach diesen drei Kriterien werden die Lage, die Objekte selbst, das Grundstück und die städtebauliche Anordnung bewertet. Wenn verdichtete Bauformen diese Kriterien erfüllen, werden sie akzeptiert.

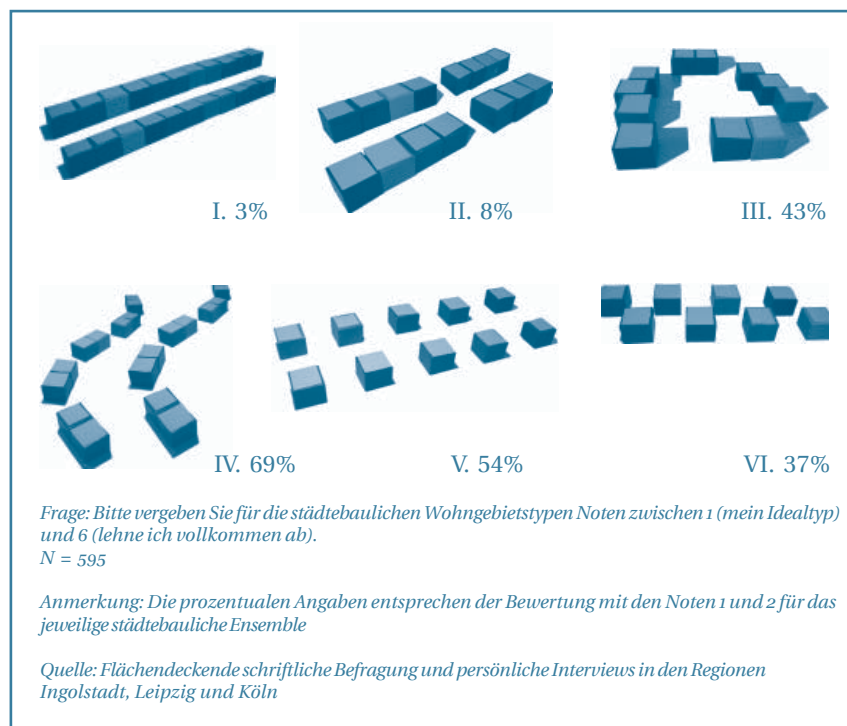


Abbildung 14: Städtebauliche Aspekte

- Funktionale Gründe der Alltagsorganisation

Am Eigenheim wird insbesondere von Familien das **ebenerdige Wohnen mit eigenem Garten** geschätzt. Bei verdichteten Bauformen wird alternativ auch eine Dachterrasse akzeptiert, wenn diese für Kinder sicher und dem Hauptlebensbereich zugeordnet ist. Der Garten sollte aus Sicht der Nachfrager von der Straße aus direkt zugänglich sein. Haustypen wie das Reihemittelhaus weisen diesbezüglich Nachteile auf. Das Grundstück sollte wegen der Besonnung nach Süden bzw. Westen orientiert sein und eine zusammenhängende Nutzungsfläche aufweisen. Schmale, langgestreckte Grundstücke werden abgelehnt.

- Privatheit

Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern wünschen ein hohes Maß an **Privatheit**. Privatheit bedeutet zum einen weniger Rücksicht auf Nachbarn nehmen müssen. Dies wird insbesondere von Familien als hohe Lebensqualität geschätzt und nimmt bei der Beurteilung von Objekten eine hohe Wertigkeit ein. Zudem besitzen die Eigenheimerwerber ein hohes Bedürfnis nach Blick- und Lärmschutz. Das freistehende Einfamilienhaus erfüllt dieses Bedürfnis optimal. Aber auch das Kettenhaus mit Garage im Erdgeschoss zwischen den einzelnen Häusern oder versetzte Häuser stoßen auf relativ hohe Akzeptanz. Bei Doppelhäusern unterstützen Anbauten im Erdgeschoss die Privatheit. Die Hausform Gartenhofhaus bietet ein Maximum an Privatheit auf einem Minimum an Grundstücksfläche und wird deshalb von innenstadtnah Orientier-

ten besonders geschätzt. Die geringste Akzeptanz haben Reihenhäuser mit schmalen Grundstücken, weil die Abgrenzungsmöglichkeiten im Freiraum gering sind.

- Individualität

Individualität bezieht sich einerseits auf die Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit. D.h. Entscheidungen das Haus betreffend können ohne Abstimmungsaufwand getroffen werden. Andererseits spielt bei der Entscheidung für Haustyp/-form und Grundstück die Möglichkeit, eigene Vorstellungen zu verwirklichen, eine Rolle. Mit höherem Bildungsgrad der Befragten wächst der Wunsch, das eigene Haus mitgestalten zu können.

- Standort

Bei der Wahl des **Standortes** ist nicht die Lage als solche, sondern der sozialräumliche Kontext ausschlaggebend. Eine ruhige und grüne Lage sind wesentliche Aspekte der Wohnqualität. Dies schließt ein sicheres Umfeld für Kinder ein. Daneben haben ÖPNV-Anbindung sowie die Nähe zu Versorgungseinrichtungen eine hohe Bedeutung. Bei Familien spielt die Standortwahl unter sozialen Gesichtspunkten eine Rolle. Förderlich für die Alltagsbewältigung sind Nachbarschaften, bei denen die gegenseitige Unterstützung funktioniert. Die meisten Eigenheimerwerber gehen davon aus, dass sie in innenstadtnaher Lage kein Angebot zu einem für sie vertretbaren Preis finden. Der Standort am Stadtrand wird dann akzeptiert, wenn gewisse Versorgungseinrichtungen in der Nähe bzw. günstig verkehrsangebunden sind.

- Nutzungsqualitäten

Bei den **Nutzungsqualitäten** geht es im Wesentlichen um die Eignung der Grundrisse für die Alltagsorganisation. Bei den Grundrissüberlegungen der Erwerber spielt die Lebensphase, in der sie sich derzeit befinden, eine entscheidende Rolle. Von einem Standardhaushalt kann mittlerweile nicht mehr gesprochen werden, daher besteht ein großer Bedarf an Flexibilität - im Sinne von Wahlmöglichkeiten vor dem Umzug - innerhalb der Gebäude.

Wohnfläche und Anzahl der Zimmer sind elementare Aspekte der Wohnqualität. Bei der Zimmeranzahl werden grundsätzlich keine Kompromisse eingegangen, während bezüglich der Wohnfläche vor dem Hintergrund des verfügbaren Budgets eher Abstriche gemacht werden. Die Mindestanzahl und Verteilung der Zimmer hängt mit der Haushaltssituation zusammen. Im Erdgeschoss werden i.d.R. Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum (als Kellerersatz), im Obergeschoss werden private Rückzugsräume bevorzugt. Für die Größe der Zimmer müssen Minimalkriterien erfüllt sein, die gleichzeitig das Potenzial für eine unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen sollten. Eine großzügige Gestaltung der Eingangsbereiche ist aus Sicht der Familien unbedingt erforderlich. Aus Sicht der Nachfrager ist ein Angebot an leicht zugänglichen Nebenflächen in Form von Kellerräumen, Garagen oder Schuppen auf dem Grundstück gewünscht. Auf den Keller wird nur aus Kostengründen verzichtet. Als Alternative dazu wird eine hausnahe Garage präferiert. Grundsätzlich wird

dem Keller aber ein hoher Stellenwert eingeräumt. Der Hauswirtschaftsraum wird dagegen nicht als alternativer Abstellraum akzeptiert.

- **Lebenszyklusgedanke**

Der **Lebenszyklusgedanke** spielt bei den Erwerbern nur eine untergeordnete Rolle. Spätere Anpassungsmöglichkeiten entsprechend der Lebensphase sind zum Zeitpunkt des Erwerbes für die Befragten nicht besonders relevant. Die aktuelle Lebenssituation und die Vorstellung von einem späteren Verkauf ohne Wertverlust sind für die Abwägungsprozesse und die Entscheidungsfindung von Bedeutung.

- **Städtebauliche Aspekte**

In Bezug auf **städtebauliche Aspekte** finden bei den Nachfragern gewachsene Strukturen auf Grund des bestehenden Sozialgefüges, der Durchgrünung und dem Flair die höchste Akzeptanz. Die städtebauliche Anordnung wird im Hinblick auf sozialräumliche Ensembles beurteilt, wobei Straßenverlauf und gegliederte Räume relevant sind. Eine gute Belichtung der Gärten und Privatheit auf dem Grundstück müssen gegeben sein. Stellplätze am Haus werden aus funktionalen Gründen präferiert, aber auch Sammelstellplätze bis zu einer Entfernung von 50 m werden akzeptiert, wenn eine Zufahrtsmöglichkeit zum Haus gegeben ist.

Die Vorlieben hinsichtlich städtebaulicher Situationen und Dichten variieren bei den Erwerbern entspre-

chend der jeweiligen Lebensphase, dem finanziellen Interesse und der Motivation des Eigenheimerwerbs. So akzeptieren Erwerber, deren zentrales Interesse die Wertbeständigkeit der Immobilie ist, auf Grund ihrer Ausrichtung auf einen zentrumsnahen Standort auch urbanere, dichtere Wohnformen wie beispielsweise eine geschlossene Randbebauung mit Reihenhäusern. Sie schätzen gleichwohl auch unterbrochene Reihen, da hier mehr Reihenhäuser möglich sind und eine gegliederte sozialräumliche Struktur entstehen kann.

Erwerber, die stark auf die Familienphase orientiert sind, wünschen hingegen eine kommunikative städtebauliche Anordnung, die dennoch eine gewisse Distanz zum Nachbarn ermöglicht. Sie bevorzugen daher eine geschwungene, organische Straßenführung, die die beliebte gewachsene Struktur nachempfunden und in Gruppen angeordnete Einfamilienhäuser, die den Straßenraum gliedern und überschaubare soziale Einheiten schaffen. So können hausnahe Aufenthaltsbereiche entstehen, die für Kinder, aber auch für die nachbarschaftliche Kommunikation geeignet sind. Der Idealtyp aus mehrheitlicher Nutzersicht ist jedoch die großzügige, freistehende Anordnung von Einfamilienhäusern, die ausreichend Abstand zum Nachbarn und viel privaten Raum rundherum um das eigene Haus bietet.

Erwerber, die die „Traumlösung“ für die Familie suchen, bevorzugen

hinsichtlich des Standortes i.d.R. ein Wohngebiet in ruhiger und grüner Lage, im Wesentlichen im Umland und auch am Stadtrand. Sie ziehen daher eine z.B. Sackgassen umschließende Bebauung vor, die durch Rück- und Vorsprünge der Gebäude einen umschlossenen überschaubaren Platz schafft, welcher Kindern einen geschützten Außenbereich bietet.

Fazit

Die Befragung tatsächlicher und potenzieller Bauherren macht deutlich, dass einerseits ein Potenzial an Nutzergruppen für ein Wohnen in der Kernstadt vorhanden ist, dass aber andererseits bestimmte Kriterien hinsichtlich Lage, Standort, Städtebau, Haustyp/-form, Grundstück, Grundriss, Flexibilität erfüllt sein müssen, damit urbanes Wohnen angenommen wird. Es muss daher einerseits Aufgabe der Kommunen sein, ein entsprechendes Grundstücksangebot zu schaffen und das städtebauliche Instrumentarium so einzusetzen, dass eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet wird. Andererseits müssen Stadtplaner und Architekten verstärkt neue urbane Bautypologien entwickeln, die den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen. Dabei geht es nicht darum, den Typus Einfamilienhaus, wie er im Umland realisiert wird, in die Städte zu importieren. Vielmehr müssen die Qualitäten, die mit diesem Typus verbunden werden, auf städtische Standorte übertragen werden.

Begleitforschung

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Karin Lorenz-Hennig
Tel.: (0228 99) 401-15 27
Fax: (0228 99) 401-15 19
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung ist eine Bundesober-
behörde im Geschäftsbereich des
Bundesministeriums für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Forschungsassistenz

FIRU – Forschungs- und
Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Andreas Jacob
Tel.: (06 31) 3 62 45 20
Fax: (06 31) 3 62 45 99
A.Jacob@FIRU-mbh.de
www.FIRU-mbh.de

in Kooperation mit:
Klaus Beck,
Architekt -
Büro für Architektur
und Stadtplanung
Baringdorfer Straße 141
32139 Spenge
Tel.: (0 52 25) 85 95 15
Fax: (0 52 25) 85 95 16
beck-spenge@t-online.de

**Herausgeber, Herstellung,
Selbstverlag und Vertrieb**
Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung

Schriftleitung

Prof. Dr. Wendelin Strubelt
Dr. Hans-Peter Gatzweiler
Dr. Robert Kaltenbrunner

Bearbeitung

Karin Lorenz-Hennig, BBR
Christoph Zander, BBR
Andreas Jacob, FIRU mbH
Sabine Henrich, FIRU mbH

Gestaltung und Satz

FIRU mbH

Druck

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn

Bildnachweis

sämtliche Abbildungen empirica
Forschung und Beratung

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-
Informationen "Kostengünstig
qualitätsbewusst Bauen.
Modellvorhaben zum Neubau",
27/4 - 02/2007

Nachdruck nur mit genauer
Quellenangabe gestattet. Es wird um
Zusendung von zwei Belegexempla-
ren gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2007

Die vom Auftragnehmer des Sonder-
gutachtens vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der der Heraus-
geber identisch.