



# Pressemitteilung

28. September 2017

## **Wunschwohnung der Deutschen muss vor allem bezahlbar sein**

### **Große Wohnimmobilien-Umfrage 2017 der BIEN-RIES AG**

Die auf Wohnimmobilien spezialisierte BIEN-RIES AG hat ihre großangelegte Umfrage zur Wunschwohnung der Deutschen durchgeführt. Für die im September 2017 abgeschlossene Umfrage wurden rund 10.000 Kunden, Interessenten und Geschäftskontakte angeschrieben.

### **Alle suchen Wohnungen in und bei Großstädten**

94,9% der Befragten wollen in der Innenstadt oder zumindest am Stadtrand wohnen. Nur 5,1% bevorzugen das Land.

### **Preissensibilität ist hoch**

Für 58,6% der Befragten sind Kaufpreise für Innenstadtwohnungen von mehr als 6.000 Euro/qm zu viel. Bei den Stadtrandlagen sind 43,4% der Befragten bereit zwischen 5.000 und 5.500 Euro/qm auszugeben. „Die hohe Wohnimmobilien-Nachfrage hat zur Folge, dass die Verkaufspreise ein für deutsche Großstädte ungewohnt hohes Niveau erreicht haben. Das liegt auch daran, dass die Kommunen seit mehr als einem Jahrzehnt deutlich zu wenige Grundstücke, Quartiere und neue Stadtteile entwickelt haben. Hier besteht erheblicher Nachholbedarf“, erläutert Wolfgang Ries, Vorstand der BIEN-RIES AG.

### **Verkehrsanbindung an Autobahn und ÖPNV besonders wichtig**

Bei 61,3% der Teilnehmer ist die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Transportmitteln wie U-Bahn, Bus oder Straßenbahn ein besonders wichtiger Aspekt im Rahmen der Suche nach einer Eigentumswohnung. 83,5% betrachten eine Autobahnanbindung in der Nähe der Wohnung als mittel bis sehr wichtig. Nur 16,5% sehen dies als weniger wichtig an.

### **Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen ganz oben**

Spielplätze sind nur für 46,3% der Befragten von Bedeutung. Schulen und Kindergärten wünschen sich hingegen 60%. Von besonderer Bedeutung sind

Seite 1/4

Pressekontakt: Dietmar Müller  
(DAFKO Deutsche Agentur für Kommunikation im Auftrag der BIEN-RIES AG)  
T: 0173-6733538 | dietmar.mueller@dafko.de | Bruchköbeler Landstr. 87 | D-63452 Hanau  
www.bien-ries.de

für 90% der Befragten Parkanlagen bzw. eine ansprechende Grüngestaltung. Einkaufszentren spielen für 89,2% eine mittlere bis sehr wichtige Rolle. Zumindest einen nahegelegenen Lebensmittelmarkt wünschen sich mit 97,8% fast alle Teilnehmer der Umfrage. Medizinische Einrichtungen haben ebenfalls eine enorme Bedeutung: 92,7% möchten diese im Umfeld nicht missen.

### **Ausstattung: Auf jeden Fall mit Gäste-WC und Abstellraum**

36,8% der Befragten wünschen sich eine 3-Zimmerwohnung zwischen 75 und 90 Quadratmetern. 26,4% bevorzugen eine 2-Zimmerwohnung und 31,1% möchten eine 4-Zimmerwohnung. Auch bei der Frage der Küche ergibt sich ein klares Ergebnis: 50,2% möchten eine zum Wohnraum hin offene Küche.

Zugunsten eines niedrigeren Kaufpreises würden 51,5% eher auf ein kleines, aber zweckmäßiges Badezimmer nur mit einer Dusche setzen. 64,6% sehen ein zusätzliches Gäste-WC als unbedingt notwendig an. Einen Abstellraum wünschen sich 86,1% der Befragten. Auf einen Keller würden immerhin 53,2% verzichten, sofern ein Abstellraum in der Wohnung vorhanden ist und sich durch den Wegfall des Kellerabstellraumes Kosteneinsparungen erzielen lassen.

### **Technik: 75% wollen keine weiteren Kosten durch Energieeffizienzsteigerungen**

Gegen eine weitere kostentreibende Steigerung der Energieeffizienz über den aktuellen Standard hinaus, sprachen sich 75% der Befragten aus.

„Die Anforderungen beim energetischen Bauen, bei Schallschutz und der Architektur haben zu einer dramatischen Kostensteigerung geführt. Alleine der Materialeinsatz hat sich in den letzten 10 Jahren um 50% erhöht. Hinzu kommt die Explosion der Grundstückspreise. Auch die Baukosten haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt, kostengünstiger Wohnungsbau ist unter diesen Umständen praktisch nicht mehr möglich. Es stellt sich die Frage: Was nützen uns die energetisch vielleicht besten Wohnungen, wenn der deutsche Durchschnittsbürger sie sich nicht mehr leisten kann?“, so Ries.

Zugunsten eines günstigeren Kaufpreises sind 40% der Befragten dazu bereit, auf eine Fußbodenheizung zu verzichten. Den Wegfall einer digitalen Steuerung der technischen Einrichtung (BUS-Systeme), könnten 71% verschmerzen, sofern damit Kosteneinsparungen beim Wohnungskaufpreis erzielt werden.



Trotz möglicher Baukosteneinsparungen zwischen 20.000 bis 30.000 Euro sind 51,5% nicht bereit auf einen Tiefgaragenplatz zugunsten eines Außenstellplatzes zu verzichten. Ein Balkon, ein Freisitz oder eine Terrasse gehört für 87,4% unbedingt zur Wohnung dazu. Für 53% sind hingegen hochwertig gestaltete Grün- und Außenanlagen nicht wichtig. 88,7% der Befragten würden auf eine Wettbewerbsarchitektur zugunsten eines günstigeren Kaufpreises mit einer Kosteneinsparung von bis zu 15% verzichten.

### **Was ist den Befragten die Wunschwohnung wert?**

Analog zur hohen Preissensibilität sind 50,7% der Befragten nur bereit zwischen 20 und 30% ihres Nettofamilieneinkommens für die Traumwohnung auszugeben. 27,3% würden mehr als 30% ausgeben. Setzt man die Ergebnisse in Relation zu den von den Befragten angegebenen Haushaltsnettoeinkommen, so ergibt sich für die größte Nachfragegruppe eine Bereitschaft zur Zahlung eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises von 3.900 bis 5.500 Euro.

„Die Verkaufspreise steigen und steigen, die Grundstückspreise steigen prozentual schneller als die Verkaufspreise der fertigen Wohnungen und auch die Baukosten bewegen sich stramm nach oben. Es sind intelligente Lösungen gefragt, um einen Ausweg aus dem Kosten-Dilemma zu finden. Folglich geht es um Lösungen, die unter einer absoluten Kostenprämisse stehen sollten und nicht der Fantasie eines Architekturwettbewerbs entspringen“, erklärt Ries. „Eigentum vor Miete, ja, auch vor geförderter Miete, muss die Devise sein, sonst wird der Steuerzahler noch in Jahrzehnten Wohnungen und Mieter subventionieren müssen und es ist fraglich, ob unsere Volkswirtschaft dies auf Dauer leisten kann.“

### **Soziodemographische Daten der Teilnehmer**

20,6% der Teilnehmer waren unter 35 Jahre alt, gefolgt von rund 25% die zwischen 36 und 45 Jahren alt war. Die Hauptnachfragegruppe war mit 34,4% zwischen 46 und 55 Jahre alt. Der Rest war älter.

56,2% der Befragten verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen bis 5.000 Euro. Fast 69,1% der Teilnehmer sind in einem Angestelltenverhältnis. Bei 91,3% besteht der Haushalt aus einem oder zwei Erwachsenen.

Mit den Erkenntnissen aus dieser Befragung entwickeln die Planer der BIEN-RIES AG derzeit einen Standard-Geschossbau, der quasi als Muster für komfortables und kostenoptimiertes Wohnen gelten kann. Das Gebäude entsteht unter der Prämisse, alle Kostenarten zu optimieren.



## Hintergrundinformationen zur BIEN-RIES AG

Die BIEN-RIES AG ist auf die Planung, Erstellung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Rhein-Main-Gebiet spezialisiert. Seit der Gründung im Jahr 2004 konnte das Unternehmen bereits rund 2.200 Wohnungen mit einer gesamten Fläche von rund 182.000 Quadratmetern vermarkten. Das Verkaufsvolumen betrug dabei rund 610 Millionen Euro. Es wurden bereits rund 1.600 Wohnungen fertiggestellt. Aktuell befinden sich fast 700 Wohnungen im Bau. Damit gehört die BIEN-RIES AG zu den größten Wohnimmobilien-Entwicklern im Rhein-Main-Gebiet.

Zur Erhöhung der Kundennähe führt das Unternehmen nahezu den gesamten Entwicklungsprozess im eigenen Haus mit derzeit rund 50 Mitarbeitern aus. So tragen rund 50 Architekten, Bauplaner, Ingenieure und viele weitere Fachkräfte dazu bei, dass von der Idee, über die ersten Entwürfe, die Planungsunterlagen, die Bauausführung bis hin zur Innenarchitektur und zur Vermarktung alles aus einer Hand kommt. Das erleichtert aus Sicht des Unternehmens gemeinsam mit einem eigenen TQM-System und einer regelmäßigen TÜV-Überwachung die Einhaltung von Qualitätsstandards.

Das Unternehmenskonzept der BIEN-RIES AG basiert auf der Idee, maximale Individualität für den Erwerber zu schaffen. Das erfordert eine größtmögliche Varianz bei der Architektur der Gebäude und der Wohnungen. Demzufolge sind häufig dreißig verschiedene Grundrisslösungen bei neunzig Wohnungen keine Seltenheit. Wegen der großen Nähe zum Bewohner nennt die BIEN-RIES AG ihre Baumaßnahmen deshalb nicht „Projekte“ sondern „Wohnkonzepte“. Denn letztlich geht es darum ein Zuhause zu bauen.

Bekannt wurde die BIEN-RIES AG unter anderem durch ihre Pionierarbeit als Wohnbauentwickler im neuen Stadtteil Riedberg von Frankfurt am Main.

**Mehr Informationen finden Sie auf: [www.bien-ries.de](http://www.bien-ries.de)**