

Herausgeber:

Prof. Dr. Heiko Meinen, **inwb** - Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Science to Business GmbH, Hochschule Osnabrück

Was Mieter wollen

Studie zum nachhaltig nutzeroptimierten Entwickeln, Bauen und Erhalten von Wohnungsbauten sowie digitalen Services.

Hannah Schroeder



Was Mieter wollen

Studie zum nachhaltig nutzeroptimierten Entwickeln, Bauen und Erhalten von Wohnungsbauten sowie digitalen Services.

Herausgeber:

Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen, inwb - Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Science to Business GmbH, Hochschule Osnabrück

Autor:

Hannah Schroeder, B.Eng.

Zum Autor:

Hannah Schroeder, geb. 1992, B.Eng., erwarb ihren Ingenieurstitel im Bachelorstudien-gang Projektmanagement Bau an der Fachhochschule Bielefeld (Minden). Neben prak-tischen Erfahrungen in der Bauausführung und Immobilienbewertung verbrachte sie ein Semester im Ausland. Parallel zu einem weiteren Studium des Facilitymanagements und der Immobilienwirtschaft, ist sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am INWB tätig.



Emsweg 3
49090 Osnabrück

E-Mail: h.meinen@hs-osnabrueck.de
Internet: www.inwb.org

© 2018 inwb, Osnabrück

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des inwb, Osnabrück. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Vorwort des Herausgebers

Die Anforderungen an den Wohnungsmarkt sind vielfältig und nicht immer sind die Auswahlkriterien der Nutzer eindeutig vorhersehbar. So hat z.B. eine Studie der TAG gezeigt, dass nur 10% der Senioren Barrierefreiheit bei der Wohnungswahl berücksichtigen bzw. für wichtig halten.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Verstädterung und der Digitalisierung fragen sich viele Wohnungsunternehmen und Entwickler, welche Kriterien für die unterschiedlichen Mietergruppen ausschlaggebend sind, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Diese Fragestellung war Ausgangspunkt der vorliegenden Studie, in der Ansätze für das nachhaltig nutzeroptimierte entwickeln, bauen und erhalten von Wohnungsbauten sowie digitalen Services herausgearbeitet werden. Die Ergebnisse der Studie sollen als Grundlage dienen, um zukünftig Mieterbedürfnisse besser erkennen zu können und so nicht nur die Mieterzufriedenheit, sondern auch die erzielbare Miete steigern, sowie die Mieterfluktuation und Leerstände mindern zu können. Sie bietet zudem Anknüpfungspunkte für die digitale Transformation in der Immobilienwirtschaft.

Dabei zeigt sich, dass Smart Home Anwendungen noch nicht wirklich in der Praxis angekommen sind. Nur wenige Mieter interessieren sich für diese Services. Allerdings sind klassische Dienstleistungen wie Reinigung und Winterdienst sehr willkommen.

Bei den Online-Services scheinen vor allem Angebote im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung interessant zu sein, das sagen zumindest 70% der Befragten.

Alles hängt aber stark davon ab, von welchem Mietertyp die Wohnung genutzt wird. So kristallisieren sich höchst unterschiedliche Gruppen heraus, die einerseits digitalen Services gegenüber sehr aufgeschlossen sind und andererseits ganz andere Anforderungen an das Wohnen im Fokus haben.

Besonderer Dank gilt den Unterstützern, dem Bundesverband freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Drees & Sommer und den Förderern Wentzel Dr., Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück, Semmelhaack Wohnungsunternehmen und dem Architekturbüro Paul A.R. Frank. Ohne sie wären die Arbeiten nicht möglich gewesen.

Mit dieser Studie ist die Hoffnung verbunden, der Branche einige hilfreiche Impulse für die derzeit dynamische Entwicklung des Geschäfts an die Hand geben zu können, die zu einer weiterhin positiven Entwicklung der Branche beitragen.

Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers	1
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Einführung in die Thematik	7
1.1 Vorstellung und Ziele des Forschungsprojekts	7
1.2 Stand der Forschung	8
2 Theoretische Grundlagen	11
2.1 Deutscher (Wohn-)Immobilienmarkt	11
2.2 Demografie / Bevölkerungsprofil in Deutschland	13
2.3 Nachhaltigkeit	16
2.4 Digitalisierung und digitale Services	19
3 Grundlagen der Datenerhebung	22
3.1 Rahmenbedingungen und Ablauf der Studie	22
3.2 Kriterienkatalog und -auswahlverfahren	23
3.2.1 Mieterbezogene Kriterien	23
3.2.2 Wohnungs- und Objektbezogene Kriterien	26
3.2.3 Grundstücksbezogene Kriterien	31
3.2.4 Umfeldbezogene Kriterien	32
3.2.5 Servicebezogene Kriterien	34
3.2.6 Ergänzende Kriterien	35
3.3 Untersuchungsmethode	36
4 Datenerhebung und Datenanalyse	38
4.1 Beschreibung der Durchführung	38
4.2 Teilnehmerprofil	38
4.3 Erste Datenanalyse	41
4.4 Zielgruppenanalyse	48
4.4.1 Cluster 1 – lärmempfindliche Kleinhaushalte	49
4.4.2 Cluster 2 – wohlsituierte Autofahrer	50
4.4.3 Cluster 3 – junge Großstädter	51
4.4.4 Cluster 4 – serviceresistente Kleinstädter	52
5 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse	54
6 Anhang	57
7 Literaturverzeichnis	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 "Ausprägungsarten der Wohnimmobilie"	12
Abbildung 2 "Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016"	14
Abbildung 3 "Drei-Säulen-Modell"	17
Abbildung 4 "Schnittmengen-Modell"	17
Abbildung 5 "Integriertes Nachhaltigkeitsdreieck"	17
Abbildung 6 "PropTech-Unternehmen - August 2018.....	20
Abbildung 7 "Ablauf der Studie"	22
Abbildung 8 "Die vier Cluster im Überblick"	55

Abkürzungsverzeichnis

BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung
Ca.	circa
INWB	Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
WCED	World Commission on Environment and Development
WG	Wohngemeinschaft

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 "Wohneigentumsquote 2016"	12
Tabelle 2 "Wohnungsbestand in Deutschland, Stand 2017"	13
Tabelle 3 "Altersverteilung in Deutschland 2016"	13
Tabelle 4 "Wohnhaushalte in Deutschland nach Größe"	15
Tabelle 5 "Verteilung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens in Deutschland" .	15
Tabelle 6 "Sozialer Stand bzw. Erwerbstätigkeit in Deutschland"	15
Tabelle 7 "Verteilung der Einwohner auf die unterschiedlichen Stadtarten"	16
Tabelle 8 "Mieterbezogene Kriterien"	26
Tabelle 9 "Filterkriterien dreier Immobilienportale"	27
Tabelle 10 "Wohnungs- und objektbezogene Kriterien"	31
Tabelle 11 "Grundstücksbezogene Kriterien"	32
Tabelle 12 "Umfeldbezogene Kriterien"	33
Tabelle 13 "Servicebezogene Dienstleistungen"	35
Tabelle 14 "Altersverteilung im Vergleich"	39
Tabelle 15 "Sozialer Status in Deutschland im Vergleich zur Umfrage"	39
Tabelle 16 "Verteilung der Haushaltstypen in Deutschland im Vergleich"	40
Tabelle 17 "Haushaltsgrößen im Vergleich"	41
Tabelle 18 "Verteilung der Einwohner auf Stadtgrößen im Vergleich"	41
Tabelle 19 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 1"	42
Tabelle 20 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 2"	42
Tabelle 21 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 3"	42
Tabelle 22 " Interesse an Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl"	43
Tabelle 23 "Maximal akzeptable Anzahl an Wohneinheiten pro Objekt"	43
Tabelle 24 "Relevanz der Wohnungskriterien - Teil 1"	44
Tabelle 25 "Relevanz der Wohnungskriterien - Teil 2"	44
Tabelle 26 "Akzeptanz verschiedener Heizsysteme bzw. Energieträger"	45
Tabelle 27 "Verkehrsmittelnutzung"	45
Tabelle 28 "Attraktivität der unterschiedlichen PKW-Stellplatzarten"	46
Tabelle 29 "Attraktivität der unterschiedlichen Fahrrad-Stellplatzarten"	46

Tabelle 30 "Maximale Fahrtzeittoleranz"	47
Tabelle 31 "Lärmtoleranz"	47
Tabelle 32 "Mieterinteresse an infrastrukturellen Services"	47
Tabelle 33 "Mieterinteresse an digitalen Services"	48
Tabelle 34 "Akzeptanz von Serviceleistungen - Cluster 2 und 3"	51
Tabelle 35 "Angaben zur präferierten Zimmeranzahl - Cluster 4"	53

1 Einführung in die Thematik

Die vorliegende Arbeit umfasst fünf Kapitel, in denen die Studie, das theoretische Grundlagenwissen sowie das Vorgehen und die Ergebnisse beschrieben werden.

Zuerst werden die Studie, ihre Ziele und der Forschungsstand im Bereich von Wohnimmobilien, Mieterwünschen und Digitalisierung beschrieben. Anschließend werden die theoretischen Grundlagen für die Studie gelegt. Hier werden der deutsche Immobilienmarkt, das Bevölkerungsprofil Deutschlands, Nachhaltigkeit und die Digitalisierung aufgeführt. Es werden hauptsächlich Daten und Entwicklungen beschrieben, die später in Kapitel 3 und 4 relevant sind.

Kapitel 3 beschäftigt sich mit den Vorbereitungen zur Studie, wie dem geplanten Ablauf, der Sammlung und Auswahl der Kriterien für die Umfrage und der Erhebungsmethode im Rahmen der statistischen Auswertung. In Kapitel 4 werden dann die im Rahmen der Studie erhobenen Daten beschrieben und analysiert.

Zum Schluss werden die gewonnenen Erkenntnisse kurz zusammengefasst.

1.1 Vorstellung und Ziele des Forschungsprojekts

Von der Wohnungswirtschaft wurde der Wunsch zur Analyse der Mieterwünsche an das INWB herangetragen. Mieter sind die Kunden der Wohnungswirtschaft. Wie für jede Industrie ist es auch für die Wohnungswirtschaft wichtig zu verstehen, was ihre Kunden wollen, welche Bedürfnisse die Mieter haben, nach welchen Kriterien sie sich eine Wohnung aussuchen, unter welchen Umständen sie bereit sind, die Wohnung zu wechseln oder eine höhere Miete zu zahlen. Dabei werden sich die Wünsche und Bedürfnisse unterscheiden und in Gruppen mit möglichst ähnlichen Interessen einteilen lassen. Es ist zu vermuten, dass sich die Kundengruppen unter anderem auch durch ihre sozio-demographischen Ausprägung unterscheiden lassen, z.B. in junge Singles, Familien, Senioren, gut Situierte, weniger gut Gestellte.

Auch in der Nachhaltigkeitsbetrachtung für Immobilien nimmt der Nutzerkomfort immer größeren Raum ein. Nach der Fokussierung auf die technisch-energetischen Aspekte der nachhaltigen Entwicklung kommt der sozial-kulturellen und der menschlichen Dimension in Zukunft größere Bedeutung zu. Zur Steigerung der Nutzerzufriedenheit können nicht nur die Immobilie als solche, sondern auch vom Vermieter erbrachte Services bzw. Dienstleistungen beitragen. Hinsichtlich der fortschreitenden Digitalisierung sind hier besonders digitale Services von Interesse, da diese vergleichsweise einfach implementiert werden können.

Im Rahmen der Studie soll nicht nur untersucht werden, welche Trends laut Fachliteratur eine wichtige Rolle spielen, sondern vor allem welche Kriterien der Mieter selbst als besonders wichtig erachtet und ob die beschriebenen Trends mit den Mieterwünschen übereinstimmen. Dazu wurde eine Umfrage erstellt, um die tatsächlichen Interessen, Bedürfnisse und Präferenzen der Mieter abzufragen.

In der Umfrage werden sowohl personenbezogene Merkmale als auch Merkmale der Wohnung und des Gebäudes, des Umfeldes und der Serviceleistungen abgefragt. Die Angaben aller Teilnehmer werden dann zusammen mit Hilfe von statistischen Verfahren analysiert.

Wie bereits erwähnt, ist ein Ziel herauszufinden, ob sich die Teilnehmer anhand ihrer Interessen in Zielgruppen zusammenfassen lassen und welche Bedürfnisse und Interessen besonders wichtig bzw. herausstechend sind.

Ziel der Untersuchung ist zum einen ein besseres Verständnis für Merkmale von Immobilien, die für die Mieterschaft von Bedeutung sind. Dies trägt dazu bei, Objekte mit nachhaltigem Nutzen für die Mieterschaft zu entwickeln oder gezielt zu modernisieren. Zum anderen lässt sich der so entstehende Mehrwert in Form von reduziertem Leerstand, adäquaten Mieten oder einer Wertsteigerung heben. Ergänzend kann dazu die Frage beantwortet werden, welche digitalen Services für Mieter wichtig oder interessant sein können, um den Nutzen weiter zu erhöhen.

1.2 Stand der Forschung

Die ursprünglich 2005 erschienene Monographie "Zielgruppenbestimmung von Mietern - Eine Analyse der Wohnbedürfnisse auf Basis von Nutzenerwartungen" beschäftigt sich auf 232 Seiten mit der Analyse von erhobenen Eigentümer- und Mieterdaten um Teilnehmer mit möglichst ähnlichen Eigenschaften in Gruppen zu clustern. Es wurden sowohl sozio-demographische, persönlichkeitsbezogene Eigenschaften als auch die Nutzungserwartung und Wohnbedürfnisse der Probanden abgefragt. Hierzu wurden in 24 Merkmalen insbesondere das Bedürfnis nach Komfort, Selbstverwirklichung und Prestige abgefragt. An der Studie nahmen insgesamt 205 Personen teil, unter ihnen 154 Mieter und 51 Eigentümer, die in vier Gruppen bzw. Cluster unterteilt werden konnten. Unterschieden wurden die Gruppen in familienorientierte, funktionsorientierte, individualistische und pragmatische Wohnimmobilienutzer. Durch die Abfrage von 24 personenbezogenen und produktspezifischen Merkmalen gelang es die Teilnehmer in vier Gruppen aufzuteilen, die ähnliche nutzungsspezifische Anforderungen haben: Die Individualisten, die Familienorientierten, die Funktionalisten und die Pragmatiker.

Kurz zusammengefasst zeichnen sich die Individualisten durch einen hohen Wunsch nach Rückzugsmöglichkeiten sowie einem ruhigen und grünen Wohnumfeld aus. Bei Familienorientierten handelt es sich um Männer und Frauen mit jungen Kindern, die einen hohen Wert auf eine familien- und kinderfreundliche Wohnung und Umgebung legen. Funktionalisten wünschen sich eine Wohnung und ein Wohnumfeld, in dem sie ihre Freizeit genießen und gestalten können. Die Pragmatiker haben hingegen keine hohen Ansprüche; am wichtigsten sind ihnen die Freizeitmöglichkeiten und ein renommiertes Wohnumfeld, wobei ihre Relevanz auch nur mit ca. 50% bewertet wird.¹

¹ Vgl. Feigl, P., Zielgruppenbestimmung von Mietern, 2016, S. 199-210

Im Jahr 2016 führte die Immobilienplattform Immowelt eine Mieterbefragung durch, an der 1.000 Probanden im Alter von über 18 Jahren aus Deutschland teilnahmen und die 2017 von Stastita veröffentlicht wurde. Hier wurden die Probanden gebeten für 15 Kriterien anzugeben, ob sie bei der Wohnungssuche eher wichtig oder unwichtig sind.

Abgefragt wurden: helle Räume/viele Fenster, Balkon/Terrasse/Garten, gute Energiewerte, Dusche, Keller/Dachboden, Garage/PKW-Stellplatz, Küche bereits vorhanden, Badewanne, Neubau bzw. kernsanierte Wohnung, hochwertige Böden, Barrierefreiheit, separates Gäste-WC, Aufzug, Fußbodenheizung und Altbau. Es stellte sich heraus, dass besonderes helle Räume, gute Energiewerte sowie das Vorhandensein einer Dusche und eines nutzbaren Außenbereichs wichtige Merkmale bei der Wohnungssuche sind. Weniger wichtig waren hingegen ein Aufzug, eine Fußbodenheizung oder das Merkmal Altbau. Bei der Barrierefreiheit schieden sich die Geister, 48% der Teilnehmer bewerteten sie als eher wichtig, während sie für die restlichen 52% eher unwichtig war.²

Auch die Studie der TAG aus dem Jahr 2016 zeigte, dass nur 10 % der Senioren sich eine Wohnung nach dem Kriterium Barrierefreiheit aussuchen, obwohl dieser Aspekt gerade für diese Altersgruppe von größerer Bedeutung sein müsste. Die Befragung von 2.000 Mietern in Deutschland zeigte darüber hinaus, dass Einkaufsmöglichkeiten und ein Balkon bzw. eine Terrasse wichtige Kriterien für die Zufriedenheit der Befragten sind.³

Ebenso verhält es sich mit der Auswahl der Wohnung nach der Energieeffizienz. Demgegenüber erweisen sich die Themen Schallschutz, erreichbare Dienstleistungen sowie ÖPNV als besonders bedeutend für den (Nutz-) Wert von Wohnimmobilien.⁴

Zum Thema der Digitalisierung gibt es ebenfalls Studien, wie die Studie zum "Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft", in der der zunehmende Einfluss digitaler Tools auf die Immobilienwirtschaft und deren Akzeptanz beschrieben wird, gerade hinsichtlich der Start-up-Unternehmen im Bereich der Property Technologies.⁵

Im Jahr 2017 veröffentlichte die Universität Duisburg-Essen eine Studie zu den "Nutzerbedürfnisse[n] von Privatpersonen in Geschossbauwohnungen". Hier wurden sowohl demographische Daten als auch die Nutzerbedürfnisse abgefragt. Auffällig ist, dass die Befragten im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt sehr jung sind. Insgesamt nahmen 671 Personen an der Umfrage teil, von denen 127 Personen älter als 34 Jahre sind. In der Studie werden nicht ausschließlich Mieter oder Mietinteressenten, sondern auch Personen mit Kaufinteresse befragt.⁶

² Vgl. *Statista GmbH*, Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale?, 2017, S. 1

³ Vgl. *TAG Immobilien AG*, Barrierefreiheit spielt für Senioren bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle, 2016, S. 2

⁴ Vgl. Meinen, H.; Pauen, W. (Hrsg.), Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Bundesanzeiger Verlag, 2016

⁵ Vgl. *Rodeck, M. u. a.*, Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft, 2016

⁶ Vgl. *Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A.*, Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017

Insgesamt werden in den Studien oft Interessen abgefragt und die Ergebnisse mit absoluten oder prozentualen Zahlen angegeben bzw. dargestellt. Ein Zusammenhang der Mieterwünsche und eine mögliche Gruppierung werden hingegen nur selten analysiert.

2 Theoretische Grundlagen

In diesem Kapitel werden theoretische Grundlagen, die als Basis der Erstellung der Umfrage und somit der Studie notwendig sind, behandelt.

Zuerst wird der deutsche Immobilienmarkt, dessen Rolle für Deutschland und mögliche Unterteilungen beschrieben. Anschließend wird kurz das Bevölkerungsprofil und die erwartete Bevölkerungsentwicklung Deutschlands beschrieben. Die Daten dienen einem späteren Vergleich mit dem Teilnehmerprofil der Umfrageteilnehmer, das in Kapitel 4.2 näher betrachtet wird. Im Folgenden werden der Nachhaltigkeitsbegriff und die Digitalisierung behandelt, die Bestandteile der Studie sind und in deren Titel erwähnt werden.

2.1 Deutscher (Wohn-)Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt spielt global eine wichtige Rolle für die Volkswirtschaft. Weltweit sind ca. 70 % der Vermögenswerte in Immobilien gebunden.⁷

Für die deutsche Wirtschaft lässt sich dies anhand der im Juni 2018 veröffentlichten „volkswirtschaftlichen Gesamtberechnung“ nachvollziehen. Deutschlandweit wurde 2017 eine Bruttowertschöpfung von rund 2.941 Milliarden (Mrd). € erzielt, wovon 10,8 % allein dem Wirtschaftszweig „Grundstücks- und Wohnungswesen“⁸ zuzuschreiben sind. Darüber hinaus wurden 2017 in dem Wirtschaftszweig 475.000 Erwerbstätige beschäftigt, die pro erwerbstätiger Stunde eine Bruttowertschöpfung von 562,85 € erwirtschafteten und damit die Liste der effizientesten Wirtschaftszweige anführt; zum Vergleich: die durchschnittliche Bruttowertschöpfung liegt bei 54,32 € pro Stunde. Darüber hinaus wurden 2017 fast 30 % aller Bruttoanlageinvestitionen in Wohnbauten und knapp 20% in Nichtwohnbauten⁹ angelegt.¹⁰

Das statistische Bundesamt unterscheidet grundsätzlich in Wohn- und Nichtwohnimmobilien. Zu den Wohnimmobilien zählen alle Gebäude, deren Fläche mindestens zu 50% dem Wohnzweck dient. Werden mehr als 50% für einen anderen Zweck als das Wohnen genutzt, wird das Gebäude den Nichtwohnimmobilien zugeordnet.¹¹

Wohnimmobilien werden im Weiteren nach Größe und Anzahl der Haushalte pro Objekt unterschieden. Dabei unterscheidet man Ein- und Zweifamilienhäuser von Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 1). Bei Mehrfamilienhäusern kann wiederum nach Wohnungsart unterschieden werden.¹²

⁷ Vgl. *Rottke, N./Voigtländer, M.*, Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie, S. 30 und 38

⁸ In der Veröffentlichung wird der Wirtschaftszweig als „Grundstücks- und Wohnungswesen“ zusammengefasst, zu dessen Tätigkeitsbereich die Erschließung, der Kauf und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie Vermittlung und Verwaltung von Immobilien zählen.

⁹ Unter Nichtwohnbauten werden hier Hoch- und Tiefbauten zusammengefasst.

¹⁰ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Volkswirtschaftliche Gesamtberechnung, 2017, S. 61, 69, 75, 96

¹¹ Vgl. *Rottke, N./Voigtländer, M.*, Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie, S. 43

¹² Vgl. *Arnold, D./Rottke, N. B./Winter, R.*, Wohnimmobilien, S. 5-7, *Sperl, F.*, Customer Relationship Management, 2009, S. 6 f.

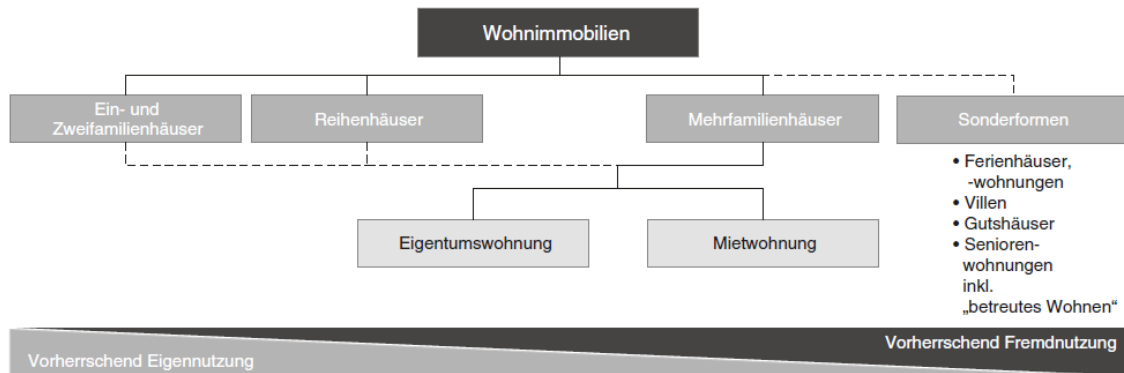


Abbildung 1 "Ausprägungsarten der Wohnimmobilie"

Quelle: Arnold, D./Rottke, N. B./Winter, R., Wohnimmobilien, S. 6

Darüber hinaus wird zwischen Eigentums- und Mietobjekten unterschieden¹³. Während die Eigentumswohnung vom Eigentümer selbst genutzt wird, werden Mietwohnungen vom Immobilieneigentümer (Vermieter) dem Immobiliennutzer (Mieter) bzw. den Immobiliennutzern zu vereinbarten Konditionen zur Verfügung gestellt.¹⁴

Im Vergleich zum europäischen Umland hat Deutschland mit 52% eine sehr geringe Wohneigentumsquote. Wie in Tabelle 1 zu erkennen ist, haben nur die drei deutschsprachigen Länder (Schweiz, Deutschland und Österreich) eine Wohneigentumsquote von unter 60 %; in diesen Ländern spielt der Mietimmobilienmarkt eine besonders wichtige Rolle.¹⁵

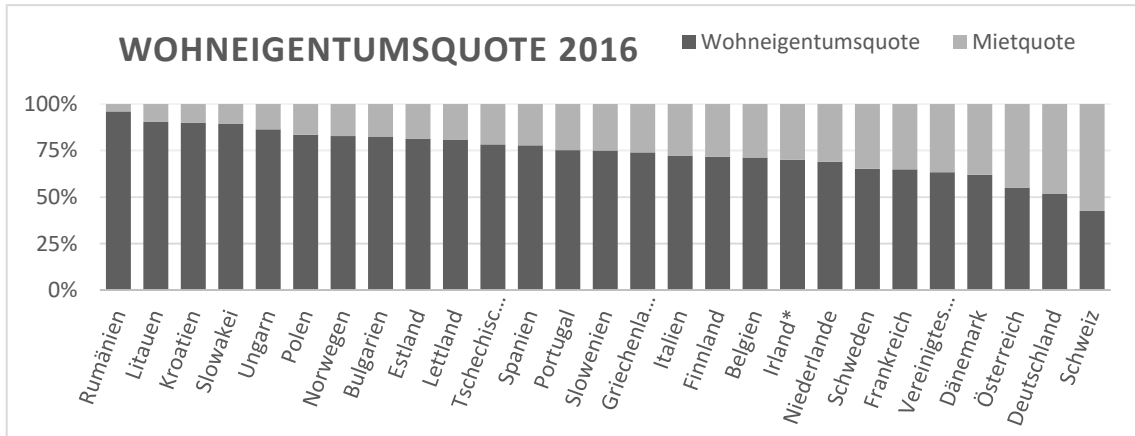


Tabelle 1 "Wohneigentumsquote 2016"

Vgl. Statista GmbH, Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016, S. 1

¹³ Teilweise werden auch Freizeit- und Ferienwohnungen als Sonderform aufgeführt, sind im Rahmen der Untersuchung aber hier zu vernachlässigen und werden daher nicht näher beschrieben.

¹⁴ Vgl. Arnold, D./Rottke, N. B./Winter, R., Wohnimmobilien, S. 5-7

¹⁵ Vgl. Statista GmbH, Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016, 2017, S. 1

2017 gab es laut des Statistischen Bundesamtes 41,9 Mio. Wohnungen in Deutschland. Die prozentuale Verteilung der Zimmeranzahl auf die Gesamtzahl der Wohnungen ist in Tabelle 2 aufgeführt. Im Schnitt hat eine Wohnung 4,4 Zimmer. Durchschnittlich leben 2,1 Personen in einer Wohnung mit einer Fläche von 92,7 m². Pro Person ist eine Fläche von 40,6 m² veranschlagt. Regionale Unterschiede sind nicht zu vernachlässigen: in den alten Bundesländern ohne Berlin fallen die Wohnungen sowie die Haushaltsgrößen im Schnitt etwas kleiner aus, machen aber fast 80 % der deutschen Wohnungen aus.¹⁶

Wohnungen (Wohn- und Nicht- wohn-gebäude)	davon mit ... Räumen						
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr
41969,1	3%	9%	22%	25%	17%	11%	12%

Tabelle 2 "Wohnungsbestand in Deutschland, Stand 2017"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Wohnungen, 2017, S. 1

2.2 Demografie / Bevölkerungsprofil in Deutschland

Hinsichtlich des Immobilienmarktes, besonders im Hinblick auf die Vermarktung von (Miet-)Immobilien, ist das Bevölkerungsprofil ein ausschlaggebender Faktor. Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse im Kapitel 2.1 Deutscher (Wohn-)Immobilienmarkt war bereits ein kleiner Exkurs in die europäische Demographie und hat die Relevanz von Mietimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt verdeutlicht. Da sich die Studie auf den deutschen Mietimmobilienmarkt beschränkt, wird im Folgenden nur das Bevölkerungsprofil Deutschlands betrachtet.

Nach Stand vom 31.03.2017 hat Deutschland etwa 82,6 Millionen (Mio.) Einwohner. Etwa 40,7 Mio. Einwohner sind männlich und ca. 41,8 Mio. sind weiblich.¹⁷

Insgesamt Anzahl	im Alter von ... bis unter ... Jahren (%)				
	Unter 20	20 bis 40	40 bis 60	60 bis 80	80 und mehr
82 521 653	18,4	24,5	29,4	21,6	6,0

Tabelle 3 "Altersverteilung in Deutschland 2016"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017, S. 1

¹⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Wohnungen, 2017, S. 1

¹⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017, S. 1; Statistisches Bundesamt, Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2011, o.J., S. 1

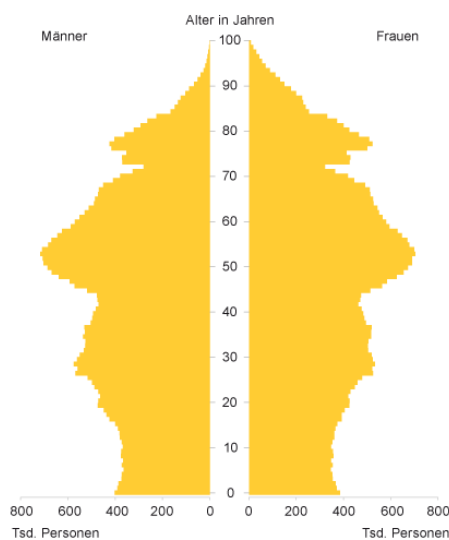


Abbildung 2 "Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016"

Quelle: Statistisches Bundesamt, *Aufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016, 2018, o.S.*

Seit 2013 liegt der Altersdurchschnitt zwischen 44,2 und 44,3 Jahren. Hierbei ist zu verzeichnen, dass das durchschnittliche Alter bei Deutschen (45,2 Jahre) höher ist, als bei Einwohnern anderer Nationalitäten (37 Jahre). Auch im Trend lässt sich erkennen, dass das Durchschnittsalter der Deutschen seit 2011 kontinuierlich gestiegen ist, während das Durchschnittsalter nichtdeutscher Einwohner seit 2013 sinkt.¹⁸

Insgesamt wurde in den letzten Jahren eine deutliche Altersverschiebung beobachtet. Die in Tabelle 3 "Altersverteilung in Deutschland 2016" aufgeführte Altersverteilung und der hohe Anteil von 40- bis 60-jährigen wird in Abbildung 2 deutlich.

Prognosen des Statistischen Bundesamtes zufolge wird die Anzahl der unter 20-jährigen nicht mehr als 2 % abnehmen, während die Zahl der über 65-jährigen von den 2014 festgehaltenen 21 % auf mindestens 30% ansteigt. Es wird zwischen vier Prognoseszenarien unterschieden, die im Internet unter <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> abrufbar sind. Alle vier Szenarien prognostizieren eine höhere Lebenserwartung bei tendenziell leicht abnehmenden Geburtenraten, wodurch sich das Durchschnittsalter weiter erhöht und die Überalterung der deutschen Bevölkerung weiter vorschreitet. Insgesamt wird die Altersverteilung ausgeglichener; Ausschläge wie in Abbildung 2 für die Altersgruppe von 40 bis Mitte 60 soll es nicht mehr geben.¹⁹

Im Jahr des letzten Zensus (2011) wurde vom Statistischen Bundesamt das erste Heft zum demografischen Wandel herausgegeben. Darin werden die niedrigen Geburtenraten und die Überalterung Deutschlands thematisiert. Ebenfalls nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind seit 2012 die Geburtenraten wieder gestiegen. Die niedrigen Geburtenzahlen der Vorjahre haben allerdings eine Auswirkung auf die Haushaltsgrößen (siehe Abbildung 2). So bestehen ca. 70 % aller Haushalte aus weniger als 3 Personen. Auch wenn man nur die (~22 Mio.) Familienhaushalte betrachtet, ist zu erkennen, dass die Größe der Familienhaushalte abnimmt. So bestehen 51,3 % aller Familienhaushalte aus 2 und 23,7 % aus 3 Personen.²⁰

¹⁸ Vgl. *Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstand, o.J., S. 1*

¹⁹ Vgl. *Statistisches Bundesamt, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland, 2015; Statistisches Bundesamt, Aufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016, 2018, o.S.*

²⁰ Vgl. *Statistisches Bundesamt, Natürliche Bevölkerungsbewegung, o.J., S. 1*

Anzahl der Wohnhaushalte	Verteilung der Personenanzahl pro Haushalt in %				
	1	2	3	4	5 und mehr
~40.960.000	41,1	34	12,3	9,3	3,4

Tabelle 4 "Wohnhaushalte in Deutschland nach Größe"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 56.

In der selben Veröffentlichung in der die Verteilung der Personenanzahl pro Haushalt in Deutschland aufgeführt ist, wurde auch die Verteilung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens der deutschen Haushalte veröffentlicht. Allerdings wird hier Gesamtheit der aufgenommenen Haushalte mit rund 39.800.000 und 97,2 % angegeben; die restlichen 2,8 % werden unter "Sonstiges" aufgeführt. Die Verteilung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens kann der Tabelle 5 entnommen werden.²¹

monatliches Nettohaushaltseinkommen	Anteil der Haushalte in %	monatliches Nettohaushaltseinkommen	Anteil der Haushalte in %
unter 500	1,6	1.700 - 2.000	8,8
500 - 900	8,2	2.000 - 2.600	15,1
900 - 1.300	11,8	2.600 - 3.200	11
1.300 - 1.500	6,6	3.200 - 4.500	15,1
1.500 - 1.700	6,5	4.500 und mehr	12,4

Tabelle 5 "Verteilung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens in Deutschland"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24

Bezüglich der Haushalte kann auch der soziale Status der Haupteinkommensperson sowie der einzelnen Personen betrachtet werden. In dem 2018 erschienenen Heft 6 der Fachserie 15 werden diese Daten mit dem Stand des Jahres 2013 vom Statistischen Bundesamt aufgelistet und können der Tabelle 6 "Sozialer Stand bzw. Erwerbstätigkeit in Deutschland" entnommen werden.²²

Anteil der ... in %	Erwerbstätige			Nichterwerbstätige	
	Selbstständige	ArbeitnehmerInnen	Arbeitslose	RuheständlerInnen	Studierende
Haushalte*	6,8	53,2	5,2	30,9	2,7
Personen	4,7	42,6	4,1	22,7	3,6

*die Werte beziehen sich auf den sozialen Status der Haupteinkommensperson des Haushaltes

Tabelle 6 "Sozialer Stand bzw. Erwerbstätigkeit in Deutschland"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24 f.

²¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24²² Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24 f.

Auch die Verteilung der Einwohner auf unterschiedlich große Städte wird in der Studie betrachtet. Eine Liste der deutschen Städte mit dem Stand vom 31.12.2016 steht auf der Seite des Statistischen Bundesamtes als Exceltabelle zur Verfügung. Dort sind eine Vielzahl von Daten der deutschen Städte und Gemeinden hinterlegt. An dieser Stelle wird aber nur Bezug auf die Anzahl der Einwohner der Städte genommen. Grundsätzlich wird zwischen Landgemeinden (weniger als 5.000 Einwohner), Kleinstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner), Mittelstädten (20.000 bis 100.000 Einwohnern) und Großstädten (mindestens 100.000 Einwohner) unterschieden.²³

Im Kapitel 3.2.1 wird erklärt, dass Städte mit mehr als einer Million Einwohnern für die Studie separat betrachtet und als Metropole bezeichnet werden. Daraus ergibt sich die Aufstellung in Tabelle 7. In den vier Städten mit mehr als einer Millionen Einwohner leben 13,2% und in Großstädten mit hunderttausend bis eine Million Einwohnern 30,4% der deutschen Bevölkerung. Nur 20,5% der Deutschen wohnen in Städten mit weniger als zwanzigtausend Einwohnern.²⁴

Landgemeinden	Kleinstadt	Mittelstadt	Großstadt	Metropole
2,1%	18,4%	36,0%	30,4%	13,2%

Tabelle 7 "Verteilung der Einwohner auf die unterschiedlichen Stadtarten"

Vgl. Statistisches Bundesamt, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis, 2016, S. 2 ff.

Diese Verteilung entspricht auch der vom Bund formulierten Nachhaltigkeitsstrategie für das deutsche Bau- und Immobilienwesen, wie im nächsten Kapitel erklärt wird.

2.3 Nachhaltigkeit

Erstmals erscheint der Nachhaltigkeitsgedanke im 18. Jahrhundert im Rahmen der Forstwirtschaft. 1713 veröffentlicht Hans Carl von Carlowitz sein Buch „Sylvicultura Oeconomica – Die Naturmäßige Anweisung zur Wilden Baumzucht“; hier beschreibt er den nachhaltigen Umgang mit den Wäldern zu deren Erhalt und zur Sicherung der notwendigen Holzlieferungen. Um den Baumbestand zu sichern soll der Holzabbau mit der Aufforstung verbunden werden; es soll nur das gefällt werden, was wieder nachgepflanzt werden kann.²⁵

²³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017, S. 36; Kaltenbrunner, R., Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen, S. 1 f.

²⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis, 2016, S. 2 ff.

²⁵ Vgl. Friedrichsen, S., Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen, S. 10; Hirschner, J./Hahr, H./Kleinschrot, K., Facility Management im Hochbau, 2018, S. 105 f.; Löser, J. K., Die Praxis des Nachhaltigen Bauens, S.58

Erst im Jahr 1972 wird der Nachhaltigkeitsgedanke wieder aufgegriffen. In diesem Jahr entsteht im Rahmen der Uno-Konferenz in Stockholm das UN-Umweltprogramm UNEP. Im selben Jahr wird außerdem der Bericht „Grenzen des Wachstums“ veröffentlicht. Elf Jahre später erfolgt die Gründung der World Commission on Environment and Development (WCED), die im Jahr 1987 den Brundtland-Bericht veröffentlicht. Noch bis heute ist der Brundtland-Bericht eine der wichtigsten Veröffentlichungen zum Thema Nachhaltigkeit.²⁶

Durch die WCED wurde Nachhaltigkeit wie folgt definiert: „[Sustainable development] meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“²⁷ Nachhaltigkeit bedeutet demnach das Erfüllen aller Grundbedürfnisse ohne künftige Generationen zu belasten.

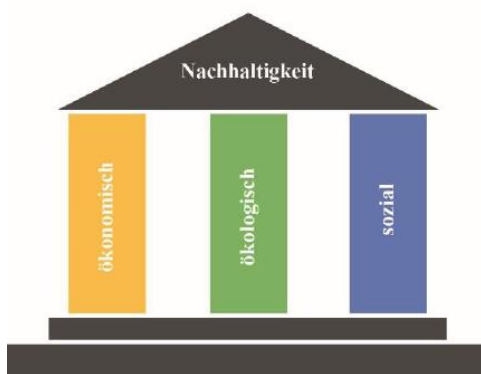


Abbildung 3 "Drei-Säulen-Modell"

Ein weiterer wichtiger Meilenstein ist die UNO-Konferenz über Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro. An der Konferenz nahmen etwa 10.000 Delegierte aus 178 Staaten teil, in dessen Rahmen das 3-Säulen-Modell international anerkannt wurde.²⁸

Im Drei-Säulen-Modell (Abbildung 3) werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) als gleichwertige Dimensionen nebeneinandergestellt, dabei ist keine Verbindung der Dimensionen zu erkennen.

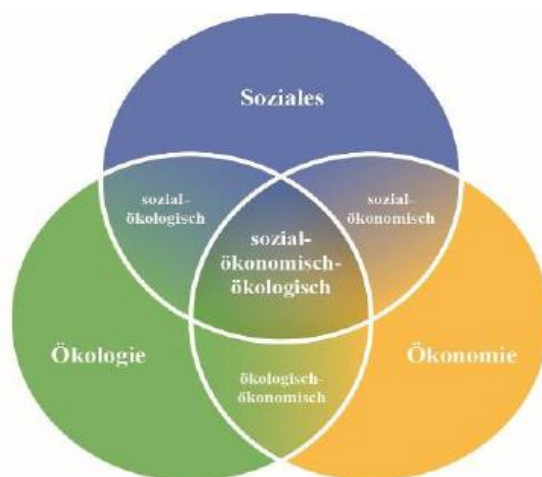


Abbildung 4 "Schnittmengen-Modell"

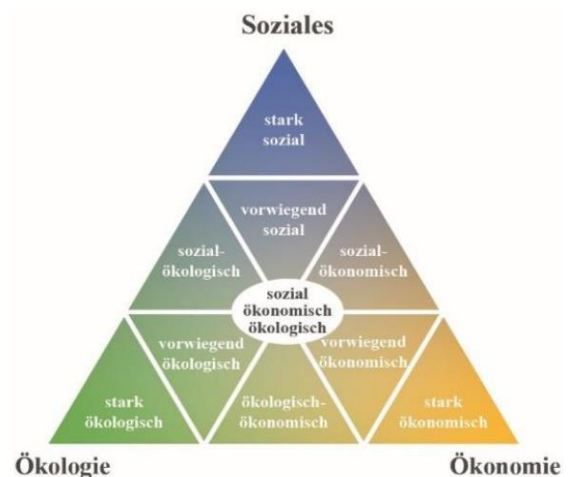


Abbildung 5 "Integriertes Nachhaltigkeitsdreieck"

²⁶ Vgl. Friedrichsen, S., Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen, S. 9 – 11

²⁷ World Commission on Environment and Development, Our Common Future, From One Earth to One World, 1987, S. 6

²⁸ Vgl. Friedrichsen, S., Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen, S. 11; Löser, J. K., Die Praxis des Nachhaltigen Bauens S. 59

Aufgrund der fehlenden Darstellung der Beziehung der drei Kernfaktoren wurde das Drei-Säulen-Modell weiterentwickelt. Zwei der Weiterentwicklungen sind das Schnittmengen-Modell (siehe Abbildung 4) und das integrierte Nachhaltigkeitsdreieck (siehe Abbildung 5), die im Folgenden kurz vorgestellt werden.

Im Schnittmengen-Modell wird der integrative Charakter der Nachhaltigkeit durch drei sich überschneidende Kreise dargestellt; es ist jedoch nicht klar erkennbar wie groß die vier dargestellten Schnittmengen sind. Das integrative Dreieck hingegen bildet die drei Dimensionen an den drei Ecken eines gleichseitigen Dreiecks ab, wodurch eine punktuelle Verortung ermöglicht wird. Beide Modelle verdeutlichen, dass die Nachhaltigkeitsdimensionen nicht isoliert betrachtet werden.²⁹

Unter dem Nachhaltigkeitsbegriff werden die drei Dimensionen: Ökologie, Ökonomie und Soziales zusammengefasst. Oft wird hierbei der Schwerpunkt auf die ökologische Dimension im Sinne des Erhalts der Umwelt gelegt, da Schäden am Ökosystem oftmals irreparabel sind und das Ökosystem als Grundlage des Lebens verstanden wird.³⁰

Auch im Bau- und Immobilienwesen hat die Nachhaltigkeit an Bedeutung gewonnen. 1998 wurden in Deutschland Strategien für nachhaltiges Bauen und Wohnen formuliert. Vorrangige Ziele waren die Erhaltung der Landschaft durch Begrenzung der Flächenausbreitung, Minimierung der gesamten Lebenszykluskosten – anstatt wie bisher nur bei den Baukosten einzusparen – und das Erstellen von bedarfsgerechter und "gesunder" Wohnungen, bei denen das Wohnumfeld auch mit Arbeit und Freizeit vernetzt werden soll. Als sekundäres Ziel galt die Ressourceneinsparung im Rahmen von Bauprojekten.³¹ Drei Jahre später gab das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) den "Leitfaden Nachhaltiges Bauen" heraus, der als Hilfsmittel für Baumaßnahmen des Bundes erstellt wurde. 2011 wurde der Leitfaden grundlegend überholt und wird seitdem regelmäßig aktualisiert. Ende des Jahres 2001 wurde der Runde Tisch Nachhaltiges Bauen zur Unterstützung des nachhaltigen Bauens einberufen.

Seit 2008 stehen außerdem Informationen zum nachhaltigen Bauen im Internet zur freien Verfügung und können unter www.nachhaltigesbauen.de abgerufen werden. Ebenfalls im Jahr 2008 entwickelte das BMVBS in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen das "Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen", kurz DGNB. Im folgenden Jahr wurde das "Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude" eingeführt.³²

²⁹ Vgl. Löser, J. K., Die Praxis des Nachhaltigen Bauens, S. 65 - 67

³⁰ Vgl. Löser, J. K., Die Praxis des Nachhaltigen Bauens, S. 72

³¹ Vgl. Friedrichsen, S., Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen, S. 19; Hirschner, J./Hahr, H./Kleinschrot, K., Facility Management im Hochbau, 2018, S. 105 f.

³² Vgl. Friedrichsen, S., Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen, S. 19 f., 24

Im Rahmen der Studie bezieht sich das Thema Nachhaltigkeit vor allem auf die soziokulturelle Dimension. Zwar hat die Anpassung der Immobilien an Mieterwünsche und Bedürfnisse auch einen Einfluss auf die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit, sie steht bei den Betrachtungen aber nicht im Vordergrund.

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit können zudem digitale Werkzeuge maßgeblich beitragen.

2.4 Digitalisierung und digitale Services

Sowie das Thema der Nachhaltigkeit hat auch die Digitalisierung in den letzten Jahrzehnten immer stärker an Bedeutung gewonnen. Auch der Staat hat sich mit dem Thema der Digitalisierung befasst und Informationsblätter und Leitfäden zu verschiedenen Themen aus dem Bereich der Digitalisierung herausgegeben; für den Mittelstand stellt der Bund sogar eine Internetseite mit Informationen zur Digitalisierung zur Verfügung. Für das Bauwesen hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2015 den „Stufenplan Digitales Planen und Bauen“ herausgegeben, in dem das Thema Building Information Modelling (BIM) und die damit verbundenen Chancen vorgestellt werden.³³ Zwei Jahre später wurde dann, ebenfalls vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, ein erster Fortschrittsbericht veröffentlicht. Die Anzahl der Veröffentlichungen verdeutlichen die Relevanz des Themas aus Sicht der Bundesregierung.

Im Folgenden werden wichtige digitale Werkzeuge des Bau- und Immobilienwesens vorgestellt, ohne dabei weiter auf die Kontroverse der positiven und negativen Auswirkungen einer fortschreitenden Digitalisierung einzugehen. Die vorausgehenden Abschnitte dienen lediglich dazu, die Aktualität und Relevanz der Digitalisierung aufzuzeigen.

BIM ist nicht nur für Beteiligte aus dem Bauwesen, sondern auch für die späteren Gebäudebetreiber und -nutzer, anwendbar. Grundsätzlich besteht ein BIM-Modell aus zwei Bestandteilen, zum einen aus den digitalen dreidimensionalen Gebäudeplänen und zum anderen aus den mit dem Plan verknüpften (Bauteil-)Informationen. Sowohl die Pläne als auch die hinterlegten Informationen sind für den Nutzer interessant und können in der Nutzungsphase, z.B. als Ausschreibungsbasis, verwendet und angepasst werden. Es ist Teil des BIM-Konzeptes, dass die Pläne und Daten über den gesamten Gebäudelebenszyklus genutzt und angepasst werden.³⁴

³³ Vgl. *Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur*, Stufenplan Digitales Planen und Bauen, 2015, S. 4-8

³⁴ Vgl. *Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur*, Stufenplan Digitales Planen und Bauen, 2015, S. 4

Eine weitere IT-Lösung, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, in Bezug auf die Bewirtschaftung genutzt werden kann, ist Computer Aided Facility Management (CAFM). Sie dient der Unterstützung aller Prozesse im Rahmen des Gebäudelebenszyklus, dazu zählen unter anderem das Raum-, Flächen- und Umzugs- sowie das Energie-, Vertrags- und Mietermanagement. Auch die Dokumentation sowie die Planung von Instandhaltungs- und Reinigungsmaßnahmen können mit Hilfe der CAFM-Software verwaltet werden.³⁵

Neben den digitalen Werkzeugen zur erleichterten Gebäudebewirtschaftung gibt es viele weitere digitale Werkzeuge, die im Rahmen der Immobilienvermittlung genutzt werden können. Hierbei spielt Property Technology (PropTech oder Real Estate Tech) eine zunehmend wichtige Rolle. Zwischen Ende 2015 und Ende 2017 stieg die Anzahl der PropTech-Unternehmen von 70 auf ca. 200; im August 2018 sind es bereits 231 PropTechs, die zum Großteil Lösungen für Mietimmobilien anbieten (siehe Abbildung 6).³⁶

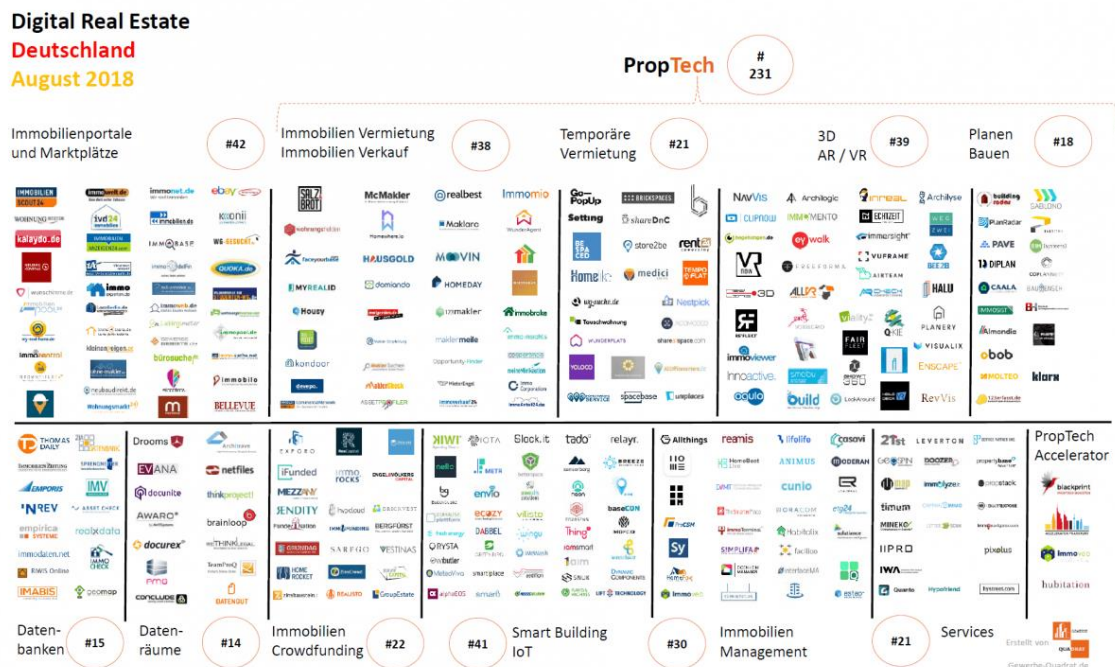


Abbildung 6 "PropTech-Unternehmen - August 2018"

Quelle: Haberkorn/Jonas, Digital Real Estate Deutschland August 2018, Stand: 13.08.2018

Das Buch „Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche“, beschäftigt sich mit der Nutzung von digitalen Werkzeugen im Bereich der Immobilienbranche. Hier werden folgende Trends aufgeführt: Transaktionsplattformen, Augmented Reality (erweiterte Realität), Virtual Reality oder virtuelle Realität, Artificial Intelligence (künstliche Intelligenz) sowie ChatBots, BigData, Roboter und Blockchain.³⁷

³⁵ Vgl. Hirschner, J./Hahr, H./Kleinschrot, K., Facility Management im Hochbau, 2018, S. 137-142

³⁶ Vgl. Haberkorn/Jonas, Digital Real Estate Deutschland August 2018, Stand: 13.08.2018; Weber, V./Haufe Online Redaktion, PropTech (Property Technology), 2018, S. 1f.

³⁷ Vgl. Moring, A./Maiwald, L./Kewitz, T., Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche, S. 82 - 105

Im Bereich der Immobilienbewertung bieten einige Immobilienportale bereits eine online Immobilienbewertung mit Hilfe von BigData an. Als Datenbasis dienen die bisher auf dem Portal inserierten und vermittelten Immobilien. Das Immobilienportal als solches ist eine Transaktionsplattform, ein digitaler Marktplatz auf dem Angebot und Nachfrage online zusammengebracht werden. Es wird vermutet, dass inserierte Immobilien in Zukunft vermehrt mit Hilfe von erweiterter oder virtueller Realität dargestellt werden, um so eine 360° Tour zu ermöglichen ohne die Immobilie zu begehen. Fragen der Interessenten oder Eigentümer könnten dann anstatt vom Makler selbst von einem ChatBot sekundenschnell beantwortet werden, während ein, über künstliche Intelligenz verfügender Service-Roboter (vergleichbar mit Siri, Google oder Alexa) Immobilienbegehungen vor Ort leitet. Beim Transaktionsabschluss könnten die Daten letztlich über die Nutzung des BlockChain-Verfahrens verifiziert werden, anstatt dafür einen Notar einschalten zu müssen. Somit könnten die genannten Digitalisierungstrends die verschiedenen Bereiche der Immobilienvermittlung unterstützen.³⁸

Von den Immobiliennutzern (Bewohnern) können Smarthome-Systeme genutzt werden. Auf dem Markt bieten eine Vielzahl von Unternehmen unterschiedliche Pakete an. Anbieter sind u.a. Gira, RWE, innogy und Telekom. Typische Funktionen bzw. Leistungen sind: Licht-, Klima-, Heizungs- und Energiemanagement, Sicherheit, Überwachung und Alarmsystem, Türkommunikation und Zugangskontrolle, Lichtschutz- bzw. Verdunklungs-, sowie Multimediasteuerung.³⁹

Vermehrt bieten auch Vermieter digitale Portale an. Auf dem Markt gibt es sowohl unternehmensinterne als auch externe Portale und Mieter-Apps. Die Firma Allthings z.B. bietet eine Mieter-App mit einer Mieterpinnwand, einem Service Point, einer Mieter- und Gebäudedokumentation, Concierge- und Buchungsfunktionen sowie einem Marktplatz eine Nachbarschaftsgruppe und einem Leihplatz an. Darüber hinaus können Funktionen von Dritten eingebunden werden.⁴⁰

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sowohl das Angebot als auch die Anzahl an Anbietern digitaler Dienstleistungen bzw. Services zunimmt und sie verstärkt eingesetzt werden. Auf Grund der zunehmenden Bedeutung und der vergleichsweise einfachen Implementierung, werden in dieser Studie insbesondere das Interesse und die Akzeptanz von digitalen Services durch die Mieter abgefragt.

³⁸ Vgl. Ebd., S. 100, 106 - 113

³⁹ Vgl. *Giersiepen, D.*, Welche Produkte für welche Funktionen?, o.J., o.S.

⁴⁰ Vgl. *Zanetti, S.*, Portfolio // Serviced Living Edition, o.J., o.S.

3 Grundlagen der Datenerhebung

In diesem Kapitel werden zunächst kurz die Rahmenbedingungen und der Ablauf der Studie dargestellt. Anschließend werden die Erstellung des Kriterienkatalogs und die in der Umfrage angefragten Kriterien genannt und beschrieben. Zum Schluss wird kurz auf die Methode der Datenanalyse eingegangen.

3.1 Rahmenbedingungen und Ablauf der Studie

Nachdem die Idee einer Studie zum Thema nachhaltiger Wohnimmobilien unter Berücksichtigung digitaler Services an das INWB herangetragen wurde, wurde ein Outline für eine Studie unter dem Titel "Studie zum nachhaltig nutzeroptimierten Entwickeln, Bauen und Erhalten von Wohnungsbauten sowie digitalen Services" erstellt und das Projekt mit Hilfe der Beteiligten aus dem Bau- und Immobilienwesen verwirklicht.

Da die Beteiligten Immobilien bzw. Kunden in unterschiedlichen deutschen Städten haben, wurde entschieden, die Umfrage deutschlandweit durchzuführen. Somit war die Studie nicht lokal verortet, weshalb im späteren Verlauf größtenteils online auf die Umfrage hingewiesen wurde.

Als Grundlage der Studie wurde ein umfangreicher Kriterienkatalog erstellt, der in Kapitel 3.2 vorgestellt wird. Gemeinsam mit den beteiligten Partnerunternehmen wurde die Liste sowie der Entwurf des Fragekataloges diskutiert und die in praktischer Hinsicht für relevant erachteten Aspekte herausgearbeitet.



Abbildung 7 "Ablauf der Studie"

Anschließend wurden anhand der ausgewählten Kriterien Fragestellungen formuliert. Teilweise konnten Kriterien unter einer Frage zusammengefasst werden, sodass möglichst viele Kriterien mit möglichst wenig Aufwand der Umfrageteilnehmer beantwortet werden konnten.

Die ausgearbeiteten Fragen wurden dann in das Umfragetool eingearbeitet und als Probeversion den Praxispartnern zugänglich gemacht. Nach der Freigabe des erstellten Umfrageentwurfes wurde dieser an Testpersonen gesendet. Dabei wurde ein möglichst diverser Personenpool gebeten, die Umfrage zu testen. Die Testpersonen unterscheiden sich insbesondere durch Alter, Familienstand, Haushaltsgröße, Bildungsgrad, Größe des Wohnortes, sozialen Status und Einkommen.

Anhand der erhaltenen Rückmeldungen wurde die Umfrage angepasst und anschließend Mitte Januar 2018 veröffentlicht. Der Link wurde sowohl an die Beteiligten versendet als auch über die sozialen Netzwerke des INWB geteilt.

3.2 Kriterienkatalog und -auswahlverfahren

Als Grundlage für die Umfrage wurde ein umfangreicher Kriterienkatalog erstellt. Es wurden fast 200 Kriterien bzw. Fragen zum Mieter, Mietobjekt, Grundstück, Umfeld und zu immobilienbezogenen Serviceleistungen gesammelt und zunächst den Praxispartnern zur Bewertung zugesendet. Dabei sollten die Kriterien auf einer Skala von null bis einschließlich drei gewichtet werden; besonders relevante Kriterien sollten mit drei und irrelevante Kriterien mit null bewertet werden.

Anhand der erhaltenen Relevanzeinstufungen konnten aus dem Kriterienkatalog 16 Fragen herausgefiltert werden, in denen 45 Kriterien abgefragt werden. Wie bereits in Kapitel 3.1 erwähnt, wurden einige Kriterien in einer Frage zusammengefasst oder im Rahmen der Entwicklung der Umfrage umformuliert.

3.2.1 Mieterbezogene Kriterien

Zur Einordnung der Mieter und um einen Vergleich mit dem deutschen Bevölkerungsprofil zu ermöglichen, wurden hauptsächlich Kriterien abgefragt, die durch das Statistische Bundesamt erhoben werden. Dazu gehören das Alter der Befragten, deren Geschlecht und Familienstand, die Haushaltsart, die Anzahl der Personen im Haushalt, insbesondere die Anzahl und das Alter der Kinder.

Bei der Altersabfrage gab es die Möglichkeit nach dem Geburtsjahr, dem genauen Alter oder nach einer Altersspanne zu fragen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Katalogs waren die aktuellsten Daten über das Alter der deutschen Bevölkerungen in Altersgruppen mit einer Spanne von 20 Jahren aufgeteilt. Die entsprechenden Daten hierzu wurden bereits in Kapitel 2.2, Tabelle 3 dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die dort aufgeführten Altersgruppen von 0 bis 20, 20 bis 40, 40 bis 60, 60 bis 80 sowie 80 Jahre und älter abgefragt.

Die Art des Haushaltes hängt stark mit der Haushaltsgröße und dem Familienstand zusammen; er kann im Grunde als Kombination beider Kriterien aufgefasst werden. Entsprechend der Aufteilungen des Statistischen Bundesamtes wurde zwischen Haushalten mit einer Person, zwei, drei, vier und fünf oder mehr Personen unterschieden. Außerdem wurde nach fünf Haushaltsarten untergliedert. Für die Studie wird ähnlich des Mikrozensus zur Kinderlosigkeit, Geburten und Familien zwischen Single-, Partner- sowie Familienhaushalt mit und ohne Partner unterschieden. Familiengemeinschaften ohne Partner gelten hier als alleinerziehende Haushalte, ähnlich wie in der Fachserie 15 Ausgabe 6 des Statistischen Bundesamtes.⁴¹ Zusätzlich wurde die Auswahlmöglichkeit der Wohngemeinschaft ergänzt. Beide Kriterien haben ebenso wie das Alter in der Regel einen hohen Einfluss auf die Wohnungswahl (insbesondere hinsichtlich der Größe und Zimmeranzahl sowie der Lage) und wurden im Rahmen der Studie abgefragt.

Genauso wie das Geschlecht und der Familienstand wurden auch die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder und deren Alter im Kriterienkatalog, aber nicht in der Umfrage aufgeführt.⁴²

Hinsichtlich des Berufslebens wurden der Bildungsgrad, die Berufstätigkeit, das Berufsfeld, die Position im Unternehmen und das Haushaltsnettoeinkommen in den Kriterienkatalog aufgenommen.

Der Bildungsgrad wird im Mikrozensus nach allgemeinen Schulabschluss und dem beruflichen Bildungsabschluss unterteilt. Im selben Mikrozensus wird das monatliche Nettoeinkommen eines Haushaltes in elf Einkommensgruppen unterteilt.⁴³

Um einen Anhaltspunkt für das Einkommen der Studienteilnehmer zu erhalten, ohne konkrete Beträge abfragen zu müssen, wurde der soziale Status berücksichtigt, der ein Anhaltspunkt für die finanzielle Situation des Befragten geben kann (siehe Mietpreis, Kapitel 3.2.2). Darüber hinaus wurden zusätzliche berufliche Merkmale in den Kriterienkatalog aufgenommen, die das Einkommen beeinflussen können. Hierzu zählen die Berufstätigkeit, die Position im Unternehmen und das Berufsfeld.

Bei der Art der Berufstätigkeit bzw. dem "sozialer Status" wird zwischen berufstätigen (Arbeitnehmer und Arbeitgeber) und nicht berufstätigen Personen unterschieden. Als nicht berufstätige gelten: Studierende, Arbeitslose sowie Personen im Ruhestand bzw. Rentner.⁴⁴

⁴¹ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Daten zu Kinderlosigkeit, Geburten und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016 - Ausgabe 2017, S. 10; *Statistisches Bundesamt*, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24

⁴² Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017, S. 34 f.

⁴³ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017, S. 34 f.

⁴⁴ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Fachserie 15 Heft 6 2013, S. 24

Im Rahmen des Umfragetests bzw. Pretests wurde bemängelt, dass Hausfrauen und -männer hier nicht repräsentiert wurden, daher wurde die Gruppe als weitere Auswahlmöglichkeit ergänzt. Darüber hinaus wurde die Gruppe der Studierenden um Schüler und Schülerinnen erweitert, da diese sonst keine Berücksichtigung finden. Zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern wurde an dieser Stelle nicht unterschieden, da diese Unterscheidung im Kriterium "berufliche Positionen" erfragt wurde.

Wie bereits erwähnt, werden über das Kriterium "berufliche Position" Angaben aus dem Bereich der Berufstätigkeit sowie der beruflichen Ausbildung ergänzt, die in den jeweiligen Ausprägungen der Kriterien bisher keine Berücksichtigung fanden. Das Berufsfeld gehört ebenfalls zu den Kriterien aus dem Bereich der Berufstätigkeit. Auf der Seite der Bundesagentur für Arbeit werden Berufe den folgenden 16 Berufsfeldern zugeteilt, die im Kriterienkatalog übernommen wurden.⁴⁵

Neben den Fragen zur Person, wurden auch Kriterien wie die Größe des Wohnortes, die regelmäßig genutzten Verkehrsmittel und die Anzahl der bisher vorgenommenen Umzüge den mieterbezogenen Kriterien zugeordnet. An dieser Stelle wurden auch die Fragen nach Haustieren und Rauchverhalten eingeordnet.

Auch die Größe der Gemeinden wird im Mikrozensus erfasst. Auf der Seite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird dabei zwischen drei Gemeindearten unterschieden: der Kleinstadt, der Mittelstadt und der Großstadt. Zu Kleinstädten zählen Gemeinden mit mindestens 5.000 und weniger als 20.000 Einwohnern, als Großstadt wird einer Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern bezeichnet; Mittelstädte haben demnach zwischen 20.000 bis unter 100.000 Einwohner. Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern sind Landgemeinden, die im Rahmen der Studie allerdings vernachlässigt werden. Auch eine weitere Unterteilung der Gemeindearten in kleine und große Klein-, Mittel- und Großstädte wird nicht vorgenommen.⁴⁶ Es sollte die Möglichkeit offengehalten werden sollte, die Größe der Städte im Zusammenhang mit der IP-Adresse zu nutzen, um abgefragte Mietpreise an die Lage anpassen zu können. Daher wurde entschieden, neben den Großstädten zusätzlich nach Städten mit mindestens einer Million Einwohnern zu fragen; dazu gehören nach dem Stand vom 31.12.2016 Berlin, München, Hamburg und Köln.⁴⁷

⁴⁵ Vgl. *Bundesagentur für Arbeit*, Berufsfelder, S. 1 f.

⁴⁶ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017, S. 36; *Kaltenbrunner, R.*, Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen, S. 1 f.

⁴⁷ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis, 2016, S. 2

Im Zusammenhang mit der Frage nach den Stellplätzen und der Entfernung bzw. Nähe zu verschiedenen Einrichtungen ergab sich die Frage nach den regelmäßig genutzten Verkehrsmitteln. Da die Frage nach einem Stellplatz nur relevant ist, wenn ein entsprechendes Fahrzeug vorhanden ist bzw. regelmäßig genutzt wird, wurde hier eine "bedingte Frage" genutzt, die eine Abfrage der genutzten Verkehrsmittel voraussetzt. Zu den häufigsten Verkehrsmitteln zählen Fahrräder, motorisierte Zweiräder (wie Mofa, Motorrad und Motorroller), PKWs, der öffentliche Personennachverkehr (ÖPNV) (z.B. Busse, Straßen- und U-Bahnen), Regionalbahnen und überregionale Verkehrsmittel. Die Frage nach der Nutzung von ÖPNV, Regionalbahnen sowie überregionalen Verkehrsmitteln wurde hinzugefügt, um die Relevanz der Nähe zu Haltestellen, zum Bahnhof und Omnibusbahnhof wiederzugeben.

Darüber hinaus wurde die Anzahl der bisherigen Umzüge als Fluktuationenkennzahl sowie die Fragen, ob der Mieter ein Raucher ist und ob er ein Haustier besitzt in den Kriterienkatalog aufgenommen, wurden aber nicht abgefragt, da Rauchen und Haustierhaltung vertraglich nicht untersagt werden können und die Anzahl der bisherigen Umzüge nicht zwingend mit der Unzufriedenheit des Mieters zusammenhängen müssen.

Eine alphabetische Auflistung der in der Umfrage verwendeten, mieterbezogenen Kriterien kann der Tabelle 8 entnommen werden.

Mieterbezogene Kriterien	
Alter des Befragten	Größe des Wohnortes
Anzahl der Personen im Haushalt	regelmäßig genutzte Verkehrsmittel
Art des Haushaltes/Haushaltstyp	sozialer Status/Berufstätigkeit

Tabelle 8 "Mieterbezogene Kriterien"

3.2.2 Wohnungs- und Objektbezogene Kriterien

Wie bereits in Kapitel 2.4 erwähnt, gewinnen Immobilienportale bei der Suche nach und der Vermittlung von Wohnimmobilien zunehmend an Bedeutung. Auf den entsprechenden Webseiten können eine Vielzahl von Wohnungsmerkmalen eingegeben werden, um eine, den Wünschen des Interessenten entsprechende Immobilie zu finden. Sowohl Filterfunktionen als auch Inserate bzw. Exposés der Mietobjekte enthalten die für den Mieter wichtigsten Merkmale der Immobilie. Solche Aspekte konnten somit als Grundlage zur Definition von wohnungs- und objektbezogenen Kriterien dienen.

Alle Merkmale der Filterfunktionen der Immobilienplattformen immobilienscout24.de, immonet.de und/oder immowelt.de sind in Tabelle 9 in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. In der Tabelle werden die von den Immobilienportalen genutzten Filterkriterien in der jeweiligen Spalte farblich markiert.⁴⁸

⁴⁸ Vgl. Gros, U., Immonet, o.J., o.S.; Schmid, B., immo zuerst immowelt, o.J., o.S.; Weitz, R., Mein neues Zuhause finden, o.J., o.S.

		Kriterium
		Bad mit Fenster
		Bad mit Wanne
		Balkon/Terrasse
		Barrierefreiheit
		Baujahr (von... bis...)
		Einbauküche
		Energieeffizienzklasse
		Etage/Geschoss
		Fläche / Größe [m ²], maximal
		Fläche / Größe [m ²], minimal
		Garage/Stellplatz
		Garten/-mitnutzung
		Gäste-WC
		Haustiere
		Heizungsart
		Immobilientyp
		Internetgeschwindigkeit

		Kriterium
		Keller
		Mietpreis, maximal
		Mietpreis, minimal
		Möbliering
		Ort, PLZ oder Stadtteil
		Personenaufzug
		Rauchen
		WG-geeignet
		Wohnungs-/ Haustyp
		Wohnungsberechtigungsschein
		Zimmeranzahl, maximal
		Zimmeranzahl, minimal

Filterkriterium der Immobilieplattform		
		immobilienscout24.de
		immonet.de
		immowelt.de

Tabelle 9 "Filterkriterien dreier Immobilienportale"

Vgl. Gros, U., Immonet, o.J., o.S.; Schmid, B., immo zuerst immowelt, o.J., o.S.; Weitz, R., Mein neues Zuhause finden, o.J., o.S.

Zusätzlich wurden Daten aus einer Mieterbefragung aus dem Jahr 2016 zugrunde gelegt. Hier wurde bei einer Reihe von Immobilienmerkmalen gefragt, ob diese bei der Wohnungswahl für den Mieter eher wichtig oder eher unwichtig sind. Abgefragt wurden folgende Kriterien: helle Räume/viele Fenster, Balkon/Terrasse/Garten, gute Energiewerte, Dusche, Keller/Dachboden, Garage/PKW-Stellplatz, Küchen bereits vorhanden, Badewanne, Neubau bzw. kernsanierte Wohnung, hochwertige Böden, Barrierefreiheit, separates Gäste-WC, Aufzug, Fußbodenheizung, Altbau.⁴⁹

Bei der Nutzung der Immobilienportale wird in der Regel zuerst nach dem Ort bzw. dem Stadtteil gefragt, in dem sich die Immobilie befinden soll. Da die Liste deutscher Orte zu umfangreich ist, um sie der Umfrage zugrunde zu legen, wurde dieses Kriterium nicht spezifisch abgefragt; stattdessen wurde bei den personenbezogenen Kriterien nach der Größe des Wohnortes gefragt.

Anschließend sind der Mietpreis, die Fläche und die Zimmeranzahl der Wohnung anzugeben. Bei den Portalen kann nicht immer für alle drei Kriterien sowohl die minimale als auch maximale Ausprägung angegeben werden. Im Kriterienkatalog wurde vorgesehen, beide Werte angeben zu können. Es ist allerdings erkennbar, dass bei der Fläche der Minimalwert und dem Mietpreis der Maximalwert für die Wohnungssuche bzw. der Wohnungswahl relevanter zu sein scheint.

⁴⁹ Vgl. Statista GmbH, Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale?, 2017, S. 1

Da auf den Immobilienportalen nicht nach Flächenart unterschieden wird und die Umfrage im Rahmen dieser Studie für die Allgemeinheit bestimmt war, wurde die Flächenart nicht weiter nach Bruttogrund-, Nutzungs-, GIF-Flächen oder anderen Flächenarten unterschieden. Für Studienteilnehmer kann die Frage nach einer konkreten Fläche zu abstrakt sein, sodass in der Umfrage stattdessen nach der bevorzugten Anzahl der Zimmer gefragt wurde.

Bei der Miethöhe wird auf den Immobilienportalen in der Regel nach der Kaltmiete gefiltert. Allerdings werden neben der Kaltmiete oft auch Nebenkosten und/oder die Warmmiete angegeben. Daher wurden neben der maximalen und minimalen Miethöhe⁵⁰ auch die Art der Mietzahlungen sowie weitere Zahlungsmodalitäten in den Fragenkatalog aufgenommen. Zu den Zahlungsmodalitäten gehören der Zeitpunkt der Zahlungsfälligkeit (Anfang, Mitte oder Ende des Monats) und der Mahnungszeitraum. Auch die (Warm-)Miete wurde als wichtiger Anhaltspunkt aufgenommen. Da das Nettoeinkommen nicht abgefragt wurde, kann hierüber eventuell (im Zusammenhang mit dem sozialen Status) auf die finanzielle Situation der Teilnehmer geschlossen werden.

Sowohl in der Literatur als auch auf zwei der Immobilienportale wird nach der Immobilienart unterschieden und als solche im Kriterienkatalog aufgenommen. Grundlegend wird zwischen unbebauten Grundstücken, Häusern und Wohnungen unterschieden. Häuser lassen sich in Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser unterteilen (siehe Kapitel 2.1). Mehrfamilienhäuser bestehen aus mehrerer Wohnungen bzw. Wohneinheiten. Wohnungen wiederum können nach Souterrain-, Erdgeschoss-, Hochparterre-, Etagen-, Maisonette-, Penthouse-, Terrassen-, Dachgeschosswohnung und Loft unterschieden werden. Des Weiteren lassen sich Mehrfamilienhäuser durch die Anzahl der vorhandenen Mieteinheiten unterscheiden.⁵¹

Die aufgeführten Immobilienarten enthalten teilweise bereits die Angabe der Etage (Erdgeschoss-, Dachgeschoss- und Souterrainwohnung) bzw. einen Hinweis auf den Grundriss (Loft), dennoch werden sie zusätzlich als separate Kriterien aufgenommen. Bezüglich des Grundrisses bestand sowohl die Option unterschiedliche Grundrisse bewerten zu lassen. Aufgrund der Komplexität von Grundrissen und der vielen einflussnehmenden Kriterien (z.B. Zimmeranzahl und -größe), stellte dies ein logistisches Problem dar. Deshalb wurde entschieden, den Grundriss nicht in der Umfrage abzubilden.

⁵⁰ Mietkosten sind im Kriterienkatalog separat als Kaltmiete, Warmmiete und die Nebenkosten aufgeführt.

⁵¹ Vgl. *Arnold, D./Rottke, N. B./Winter, R., Wohnimmobilien*, S. 5-7

Hinsichtlich der Etage wurde ebenfalls das Kriterium des Personenaufzugs abgefragt. Es ergaben sich daher drei unterschiedliche Fragen für den Kriterienkatalog: welche Etagen für den Mieter attraktiv sind, ab welcher Etage ein (Personen-)Aufzug vorhanden sein sollte und wie wichtig dem Mieter das Vorhandensein eines Aufzugs ist. Der Aufzug wurde in einer Studie der Immowelt AG als eher unwichtig bewertet, hat aber einen starken Einfluss auf die Barrierefreiheit der Wohnung und wurde daher als Kriterium in die Umfrage aufgenommen.

Ein weiteres Kriterium war das Baujahr. Hier wurde geplant, sowohl nach minimalem als auch maximalem Baujahr oder alternativ nach dem Objektalter zu fragen. Da das Baujahr bzw. das Objektalter für die Befragten unterschiedliche Aspekte widerspiegeln kann, wurde nach Gebäude- bzw. Objektzustand, Energieeffizienz, Fassadengestaltung und Baustil unterschieden. Der Baustil wurde als Anhaltspunkt für die Relevanz der äußeren Erscheinung integriert.

Ebenfalls im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit wurden die Kriterien Nutzung von Ökostrom bzw. regenerativer Energien, Nutzung von Regen- bzw. Grauwasser, verwendete Baumaterialien, Materialeigenschaften und das Heizsystem aufgenommen. Beim Heizsystem wurde nach Relevanz und anschließend nach der akzeptablen Energiequelle gefragt. Zur Auswahl standen: Elektroheizung, Gasheizung, Holzofen, Kohleheizung, Nah-/Fernwärme, Ölheizung, Solarthermie (Solaranlage) sowie Wärmepumpe.⁵²

Von diesen Kriterien wurden nur das Heizsystem in die Umfrage aufgenommen. Diese soll zusammen mit den genutzten Verkehrsmitteln und der Angabe zur Relevanz der Energieeffizienz Aufschluss über die Einstellung zur Nachhaltigkeit geben.

Zudem wurde die Relevanz der in Kapitel 2.4 genannten Smarthomefunktionen in den Katalog aufgenommen. Letztlich wurde jedoch nicht nach den einzelnen Funktionen, sondern nach Relevanz des Systems für die Wohnungswahl gefragt. Damit ließ sich die Frage nach dem Interesse an digitalen Services ergänzen und Aufschluss über die Technikaffinität erreichen.

⁵² Vgl. *Braun, H.-P.* u. a., Facility Management, S. 108-111

In der Liste der Filterkriterien werden drei Badezimmermerkmale aufgeführt: das Vorhandensein einer Badewanne, eines Fensters und eines separaten (Gäste-)WCs. Ebenfalls die Frage nach der Relevanz der Barrierefreiheit, Internetgeschwindigkeit, vorhandenen Möblierung, des Vorhandenseins einer Einbauküche, einer Terrasse oder eines Balkons, eines zugehörigen Kellers sowie der Duldungen von Tieren und des Rauchens im Mietobjekt wurden aus der Liste der Filterkriterien übernommen. Zudem wurde vorgeschlagen, neben der Relevanz der Internetgeschwindigkeit auch die präferierte Internetleistung zu erfragen. Zur Reduzierung des Fragenumfangs, wurde später beschlossen, dass der Relevanzgrad der Internetgeschwindigkeit ausreicht, um die gewünschte Internetleistung einzuschätzen. Hinsichtlich der verstärkten Digitalisierung wurde die Internetgeschwindigkeit als ein wichtiges Kriterium eingestuft und ihre Relevanz für den Mieter in der Studie abgefragt.

Auch die Frage, ob sich die Wohnung als WG eignen sollte, wurde in abgewandelter Form in den Kriterienkatalog übernommen. Stattdessen wurde nach der Möglichkeit der Untervermietung gefragt.

Statt der Formulierung "helle Räume/viele Fenster" wird die Formulierung "(viel) natürliches Licht" gewählt, sodass nicht mit mehreren Begriffen gearbeitet werden muss. Dieses Kriterium war in der von Immowelt durchgeführten Mieterbefragung das wichtigste Kriterium für die Probanden und wurde auch in die vorliegende Studie aufgenommen, ebenso wie das Kriterium "Terrasse/Balkon".

Aus der Frage nach hochwertigen Böden entstand die Frage nach der Relevanz der Ausbauqualität, der Attraktivität unterschiedlicher Bodenbeläge und der Eigentumsverhältnisse des Bodenbelags. Im Rahmen eines vorbereitenden Interviews wurde von einzelnen Mietern erwähnt, dass die Wohnung ohne Fußbodenbelag übergeben wurde und so eine persönliche Gestaltung der Mietfläche zuließ. Dies wurde als positiv empfunden. Insofern wurde die Frage, wie wichtig den Mietern ein bereits vorhandener Fußbodenbelag ist und welche Art als attraktiv empfunden wird, in den Katalog aufgenommen.

Ebenfalls im Rahmen der Mieterinterviews wurde geäußert, dass separate und dem Mieter zugängliche Zähler, Waschkeller, ein ebenerdiger Fahrradschuppen, ein Kabelanschluss für den Fernseher, ein Abstell-/Lagerraum im Mietobjekt und die Qualität des Schallschutzes relevante Merkmale bei der Wahl einer Wohnung sein können.

Auf dem gleichen Weg wurde das Kriterium der Zuständigkeit bzw. Zeitpunkt von Malerarbeiten aufgenommen. Hierbei geht es um die Frage, ob Mieter lieber eine frisch gestrichene Wohnung beziehen und diese wieder komplett weiß streichen, wenn sie ausziehen, oder ob sie lieber die Wohnung unrenoviert übernehmen und selbst nach dem Einzug (und dafür nicht vor dem Auszug) nach eigenen Vorstellungen streichen wollen.

Die Kriterien Garage/PKW-Stellplatz und Garten(-mitnutzung) wurden den grundstücksbezogenen Kriterien zugeordnet, die im Folgenden beschrieben werden. Smarthome-Funktionen wurden den digitalen Services zugeordnet und in Kapitel 0 aufgeführt.

Alle in der Umfrage enthaltenen wohnungs- und objektbezogenen Kriterien können der Tabelle 10 entnommen werden.

Wohnungs- und Objektbezogene Kriterien	
Anzahl der Wohneinheiten	Mietpreis
Aufzug	Smarthomefunktionen
Baustil/Erscheinungsbild/Fassade	Viel natürliches Licht
Energieeffizienz	Zimmeranzahl
Heizsystem	Zugehörige(r) Balkon / Terrasse
Internetgeschwindigkeit	

Tabelle 10 "Wohnungs- und objektbezogene Kriterien"

3.2.3 Grundstücksbezogene Kriterien

Bei den grundstücksbezogenen Kriterien wird die Relevanz unterschiedlicher Merkmale von Außenflächen, insbesondere der Grünflächen, abgefragt. Zu Grünflächen bzw. Außenanlagen und ihrem Einfluss auf den Grundstücks- bzw. Immobilienwert einer Immobilie wurde eine eigenständige Studie verfasst.⁵³ Der hierfür erarbeitete Katalog von grundstücksbezogenen Kriterien basiert auf den Daten der Kostengruppe 500 der DIN 276 und ist sehr umfangreich.⁵⁴

Im der Studie werden folgende Kriterien analysiert: Grundstücksgröße, Ausrichtung des Gartens, Pflegezustand der Außenanlagen, Gesamtkonzept der Außenanlagen, Repräsentativität der Außenanlagen, Einfriedung, Vegetation, Bäume, Sträucher / Hecken, Blumenbeete, Rasenfläche, Innenhöfe, gepflasterte Fläche, Gemeinschaftsterrasse, Teich o.a. Wasseranlagen, Pergola o.a. Überdachung, Umzäunung, Sichtschutz, Zuwegung, Zufahrt auf das Gelände, Stellplätzen, Spielplatzflächen, Garten-/Gewächshaus, Außenbeleuchtung, Treppenanlage, ebenen Gelände, Terrassierung bei unebenen Gelände und Material für Wege, Zufahrten, Terrassen. Dabei wird im Kapitel zu den Wohnimmobilien herausgestellt, dass besonders die Stellplätze eine wichtige Rolle im Bereich der Außenanlagen spielen.⁵⁵

Im Folgenden werden nur die in der Umfrage enthaltenen Kriterien beschrieben.

⁵³ Meinen, H; Pauen, W. (Hrsg.), Außenanlagen und Immobilienbewertung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2018

⁵⁴ Vgl. *DIN Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuss Bauwesen*, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau, 276-1, S. 20-22

⁵⁵ Vgl. *Gerber, F. u. a.*, Anlagen und Immobilienbewertung, 2018, S. 33-40

Die Ausprägung des Kriteriums "PKW-Stellplatz" wurde in der Umfrage nur abgefragt, wenn der Teilnehmer angab, dass er regelmäßig ein Auto als Verkehrsmittel nutzt. Anstatt nach der Relevanz wurde hiernach der Art des PKW-Stellplatzes gefragt, die die Befragten für attraktiv hielten. Zur Auswahl standen: ein Tiefgeragenstellplatz, eine Garage, ein Carport, ein Außenstellplatz sowie kein Stellplatz auf dem Grundstück. Zusätzlich wurde darum gebeten anzugeben, ob eine Ladestation für Elektroautos gewünscht wird.

Ähnlich wie bei den PKW-Stellplätzen wurden die Teilnehmer auch bei Fahrradstellplätzen nach der Attraktivität verschiedener Stellplatztypen gefragt, wenn angegeben wurde, dass der Befragte regelmäßig das Fahrrad nutzt. Hier standen der eigene Kellerraum, ein Fahrradkeller, ein Fahrradschuppen, ein überdachter Fahrradstellplatz und ein ungeschützter Außenstellplatz zur Wahl. Auch hier wurden die Teilnehmer gefragt, ob eine Ladestation für Elektro-Fahrräder gewünscht ist.

Wie in Kapitel 3.2.2 erwähnt, wurde auch der Garten/-anteil bzw. die Gartenmitnutzung den grundstücksbezogenen Kriterien zugeordnet. Mehrheitlich wurden allerdings nur die Kriterien in Bezug auf PKW- und Fahrradstellplätze von den Praxispartnern als besonders relevant gewertet, und sind somit als einzige, grundstücksbezogene Kriterien in die Umfrage aufgenommen worden.

Grundstücksbezogene Kriterien	
Fahrradstellplatz	PKW-Stellplatz

Tabelle 11 "Grundstücksbezogene Kriterien"

3.2.4 Umfeldbezogene Kriterien

Zu den umfeldbezogenen Kriterien gehören sowohl Kriterien, die sich auf die Lage (im Sinne von der Nähe zu einer Einrichtung oder einem Ort und den geographischen Eigenschaften) als auch auf die soziale Situation des Standortes beziehen.

Zunächst wurden lagebezogene Kriterien gesammelt. Hier wurden die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Gaststätten, Kneipen und Bars, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, Naherholungsgebieten, medizinischen Versorgungseinrichtungen (wie Krankenhäusern, Arztpraxen und Apotheken), Kindergärten und Schulen, landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbegebieten und Fabriken, zu Hauptverkehrsstraßen, zur Innenstadt, zum Arbeitsplatz und zum Flughafen im Katalog aufgenommen.⁵⁶

⁵⁶ Vgl. Frank, A., Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen, S. 3 f.

Fragen zur Verkehrsanbindung wurden ebenfalls aufgenommen. Es war vorgesehen, nach der Anbindung mit den, in Kapitel 3.2.1 beschriebenen Verkehrsmitteln abzufragen: motorisierte Individualverkehrsmittel (PKW, Motorrad u.ä.), Fahrrad, ÖPNV und Bahn. In der Umfrage wurde stattdessen gefragt, wieviel Zeit die regelmäßig zurückgelegten Strecken maximal in Anspruch nehmen dürfen (maximale Fahrzeit).⁵⁷ Diese Art der Frage gibt in Kombination mit den verwendeten Verkehrsmitteln Aufschluss über die Lage und Entfernung zu wichtigen Einrichtungen sowie die Notwendigkeit von nahegelegenen Haltestellen. Da die Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Standortes ist, wurde dieses Kriterium in die Umfrage aufgenommen.

In Verbindung mit der Verkehrslage wurden darüber hinaus die Fragen nach der Lärmtoleranz und der Präferenz des Wohnens in verkehrsberuhigten Lagen ergänzt.⁵⁸ Die Lärmtoleranz ergänzt die Umfeldkriterien hinsichtlich der Nähe zu Lärmquellen wie Hauptverkehrsstraßen, gewerblichen Anlagen mit Lieferverkehr, einer Polizei oder ähnlichem und zusätzlich kann es ein Anhaltspunkt für die Ausprägung des Schallschutzes der Bausubstanz sein. Da durch dieses Kriterium die Nähe bzw. Distanz zu vielen oben genannten Einrichtungen abgedeckt werden kann, wurde auch dieses Kriterium in der Studie abgefragt.

Zudem wurden mit dem Umfeld verbundene Qualitäten und Risiken im Kriterienkatalog aufgenommen. Dazu gehören Wohn-, Kultur- und Freizeitqualität, Wasser- und Luftqualität sowie Erdbeben-/ Erschütterungs-, Sturm- und Überflutungsrisiko.⁵⁹

Als eher sozio-politische Kriterien wurden die Arbeitslosenquote, der Bevölkerungszuwachs bzw. -fluktuation, die Homogenität der Nachbarschaft und das Nachbarschaftsverhältnis aufgenommen. Die letzten drei Kriterien ergaben sich aus der Aussage eines Befragten, dass die Nachbarschaft einen hohen Einfluss bei der Wahl des Wohnumfeldes hat. Explizit gewünscht wurden eine Nachbarschaft, die der gleichen oder einer ähnlichen demographischen Gruppe angehört, die sich untereinander kennt ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis.

Umfeldbezogene Kriterien	
Lärmtoleranz	Maximale Fahrzeiten

Tabelle 12 "Umfeldbezogene Kriterien"

⁵⁷ Vgl. Frank, A., Verkehrsanbindung, 2018, S. 3 f.

⁵⁸ Vgl. Meinen, H., Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016, S. 25

⁵⁹ Vgl. Frank, A., Mikrostandort, 2018, S. 3-9

3.2.5 Servicebezogene Kriterien

Die servicebezogenen Kriterien wurden in infrastrukturelle und digitale Serviceleistungen unterschieden.

Zu den klassischen infrastrukturellen Dienstleistungen des Facility Managements gehören: Reinigungs-, Gärtner-, Winter- sowie Sicherheitsdienste (für Gemeinflächen). Umzugsdienstleistung werden ebenfalls den infrastrukturellen Bereich zuzuordnen. Erweitert könnten auch das Zurverfügungstellen von Paketboxen oder das Einrichten einer Paketannahmestelle als infrastrukturelle Dienstleistung gewertet werden.⁶⁰ Paketboxen wurden aufgrund des zunehmenden Onlineshoppings und der damit zusammenhängenden gestiegenen Paketzustellungen in die Umfrage, neben den klassischen Dienstleistungen, aufgenommen.

Darüber hinaus wäre es denkbar, dass der Vermieter als eine Art Vermittler von Drittleistungen fungiert. Dazu könnte eine Mieterplattform in Form einer Internetseite oder App genutzt werden. Mögliche Drittleistungen wären: Lieferdienste, Wäschereiservice, Baby-, Haus-, Haustiersitting, Reinigung (für private Flächen), Selfstorage, Autoservice und Pflegedienste.

Wie in Kapitel 2.4 erwähnt wurde, gibt es eine Vielzahl von Anbietern und Funktionen aus dem Bereich der PropTechs. Ein umfangreicher Katalog mit unterschiedlichen digitalen Dienstleistungen wurde durch das INWB im Rahmen einer internen Untersuchung zusammengestellt. Um die Umfrage nutzerfreundlich und möglichst kurz zu halten wurden die Menge der abgefragten Dienstleistungen reduziert. Hier werden daher nur die Services beschrieben, die in der Umfrage enthalten sind.

Ein weiteres Kriterium ist das mögliche Interesse an einem Ticketsystem, über das Mieter dem Vermieter bzw. Verwalter Anfragen, Anregungen und Beschwerden übermitteln und den aktuellen Bearbeitungsstand abrufen können.

Bei den digitalen Services wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie gerne online Vorlagen und Formulare (z.B. Kündigung, Anträge) zur Verfügung gestellt bekämen und ob sie ihre Zählerstände und Nebenkostenabrechnungen gerne online abrufen können würden.

Ebenfalls wurde gefragt, ob es für sie von Interesse wäre, dass der Vermieter unterschiedliche Versorgungspakete zusammenstellt, sodass sie sich nicht mehr bei jedem Anbieter (Gas, Strom und Telekommunikation) über die unterschiedlichen Angebote informieren müssen. Auch die aufgeführten Versicherungs- und Handwerkerplattformen dienen als Übersicht verschiedener Anbieter und Angebote (Preis und Leistung), die durch den Vermieter vorgeschlagen werden. Es wäre denkbar diese Plattformen mit einer Bewertungsoption zu koppeln, sodass die Mieter ihre Erfahrungen teilen können.

⁶⁰ Vgl. *Braun, H.-P.* u. a., Facility Management, S. 84; *Hirschner, J./Hahr, H./Kleinschrot, K.*, Facility Management im Hochbau, 2018, S. 48-50

Angelehnt an das Handwerkerportal ist der Service eines digitalen Terminplaners z.B. für Handwerker-, Inspektions-, Besichtigungs- und Abnahmetermine. Insbesondere bei Inspektionsterminen werden Mietern häufig sehr große Zeitfenster mitgeteilt, zu denen sie für die Durchführung vor Ort sein sollen. Der Terminplaner könnte hier zu einer genaueren und effizienteren Terminkoordinierung beitragen.

Zum Schluss wird das Interesse der Teilnehmer an einem digitalen Infoboard als Ersatz bzw. Erweiterung des klassischen Schwarzen Bretts abgefragt.

Alle aufgenommenen servicebezogenen Kriterien sind in Tabelle 13 "Servicebezogene Dienstleistungen" nach digitalen und infrastrukturellen Services aufgelistet.

Servicebezogene Kriterien	
Digitale Services	Infrastrukturell Services
buchbare Versorgungspakete	Gärtnerdienst
Handwerkerplattform	Hausmeisterdienst
Infoboard	Paketannahmestelle / Paketbox
Online abrufbare Nebenkostenabrechnung	Reinigung
Online abrufbare Zählerstände	Wäschereiservice
Online Vorlagen und Formulare	Winterdienst
Terminplaner für Handwerker	
Ticketsystem	
Versicherungsplattform	

Tabelle 13 "Servicebezogene Dienstleistungen"

3.2.6 Ergänzende Kriterien

Ergänzend wurden einige Kriterien aufgenommen, die keiner der anderen Rubriken eindeutig zugeordnet werden konnten.

Zu diesen Kriterien zählen die Relevanz des Images des Maklers, Vermieters und Verwalters der jeweiligen Immobilie. Auf vielen Immobilienportalen besteht die Möglichkeit seine Erfahrungen mit Maklern zu teilen und diese zu bewerten. Mieter haben in der Regel jedoch nur einen kurzen Kontakt zum Makler und sind länger an den Vermieter und Verwalter der Immobilie gebunden. Dies Kriterien wurden in die Umfrage aufgenommen, da über sie die wichtigsten übergeordneten Kriterien abgefragt werden und spätere Studien auf diesen Erkenntnissen aufbauen können.

Neben dem Einfluss des Images der verschiedenen Akteure wird darüber hinaus gefragt, wie wichtig die einzelnen Kriterien (Mietpreis, Wohnung, Außenanlagen, Lage, Nachbarschaft und die vorhandenen Services) für die Wohnungswahl sind. Die insgesamt zehn Kriterien konnten auf einer Skala von eins bis zehn nach Priorität bewertet werden.

Nicht in die Umfrage aufgenommen wurde die Frage nach der Erlaubnis der Datennutzung gegen eine Mietminderung, der Bereitschaft einen Aufpreis für bestimmte Leistungen zu zahlen und ob Zertifizierungen bei der Wohnungswahl ausschlaggebend sind. Diese zusätzlichen Informationen könnten in eine zukünftige Befragung auf Basis der vorliegenden Studie integriert werden.

3.3 Untersuchungsmethode

Im Rahmen der Studie sollte sowohl die allgemeine Verteilung der Angaben der Teilnehmer untersucht werden als auch herausgearbeitet werden, ob Teilnehmer anhand ähnlicher Angaben in Mietergruppen eingeteilt werden können. Hierfür wurden alle Angaben⁶¹, die die Teilnehmer im Rahmen der Umfrage machten, in einer Rohdatenmatrix zusammengeführt. Diese Datenmatrix ist Grundlage für die statistische Auswertung.⁶²

Bei der Bündelung von Teilnehmern in Mietergruppen ist es wichtig, dass die Daten innerhalb einer Gruppe möglichst ähnlich (homogen) und die Gesamtheit der Daten der Gruppen untereinander möglichst unterschiedlich (heterogen) sind. Um aus der Gesamtheit aller erhobenen Daten Gruppen bilden zu können, die intern homogen (kohärent) und extern heterogen sind, wird die Clusteranalyse verwendet.⁶³

Zur Bestimmung der Homo- und der Heterogenität der Daten dient das Proximitätsmaß. Es gibt die Distanz der Daten untereinander an. Je höher die Distanz, desto heterogener und je geringer die Distanz, desto homogener sind die Angaben der einzelnen Teilnehmer zueinander. Anschließend ist die Wahl des Gruppierungsverfahrens entscheidend für die Vorgehensweise nach der die Gruppen unterschieden werden. Grundsätzlich erfolgt dies durch Zusammenlegung einzelner Teilnehmer zu Gruppen oder Zerlegungen von Teilnehmergruppen.⁶⁴

Die Analyse der Daten, insbesondere hinsichtlich der Clusteranalyse, erfolgte mit der Statistiksoftware SPSS von IBM.

In SPSS werden Datentypen unterschieden. In der Studie wurden sowohl nominale als auch metrische Daten erhoben. Für die nominalen Daten wurden Werte festgelegt, die eine bestimmte Angabe bzw. Antwort repräsentieren, während für metrische Daten entsprechende Zahlenwerte verwendet wurden.

⁶¹ Hierbei handelt es sich um Personendaten wie auch Wünsche und Präferenzen, die die Wohnungswahl beeinflussen (siehe Kapitel 3.2).

⁶² Vgl. *Backhaus, K. u. a.*, Multivariate Analysemethoden, S. 455 und 457; *Handl, A./Kuhlenkasper, T.*, Multivariate Analysemethoden; S. 415

⁶³ Vgl. *Hellbrück, R.*, Angewandte Statistik mit R, 2016, S. 223

⁶⁴ Vgl. *Backhaus, K. u. a.*, Multivariate Analysemethoden, S. 455 f.

Wie schon erwähnt, sollten einer Clusteranalyse alle vorhandenen Daten zugrunde gelegt werden. Da die Distanz zwischen den Teilnehmern für die Clusterung entscheidend ist, müssen dabei alle Daten auf eine einheitliche Skala angepasst werden. Hierzu wurden die metrischen Daten durch den höchsten Wert geteilt, während für die nominalen Daten Werte zwischen null und eins festgelegt wurden (entsprechend der Anzahl der Angabemöglichkeiten). Für ungültige metrische Daten konnte kein Wert hinterlegt werden.

Anschließend konnten mit Hilfe der K-Means-Clusteranalyse vier relativ gleich große Gruppen identifiziert werden. Alle Ergebnisse der Datenanalyse werden in Kapiteln 4.3 und 4.4 dargestellt, nachdem die allgemeine Vorgehensweise und das Teilnehmerprofil der Gesamtheit der Umfrageteilnehmer beschrieben werden.

4 Datenerhebung und Datenanalyse

Dieses Kapitel widmet sich der Durchführung und der Analyse der Datenerhebung. Zunächst wird kurz die Durchführung der Datenerhebung beschrieben. Anschließend erfolgt die Datenanalyse in drei Schritten. Erst wird das Teilnehmerprofil dargestellt und untersucht. Danach werden die Daten aller Teilnehmer auf allgemeingültige Aussagen überprüft, bevor Cluster gebildet und analysiert werden.

4.1 Beschreibung der Durchführung

Der Vorlauf zur Umfrage wurde bereits in Kapitel 3.1 beschrieben. Daher wird der Vorgang bis zur Veröffentlichung der Umfrage an dieser Stelle nicht weiter beschrieben.

Nach der zunächst guten Beteiligung zu Beginn der Studie, nahm die Teilnahmebereitschaft stark ab. Ende Februar lag die Teilnehmerzahl bei knapp 50 Personen und stagnierte dort.

Ende Mai 2018 wurde die Umfrage beendet. Zu diesem Zeitpunkt hatten 115 Personen an der Umfrage teilgenommen und insgesamt 1.580 Personen auf den Umfragelink zugegriffen. Unter der Voraussetzung, dass die eingesetzten Cookies nicht gelöscht und so kein Gerät doppelt gezählt wurde, ergibt sich eine Beteiligungsquote von 7,3 %.

Nach Abschluss der Umfrage wurden die Ergebnisse mit Hilfe statistischer Methoden (siehe Kapitel 3.3) ausgewertet und festgehalten. Im Folgenden werden die Ergebnisse vorgestellt.

4.2 Teilnehmerprofil

In diesem Kapitel wird das Profil der 115 Teilnehmer beschrieben. Die erhobenen Daten, der in Tabelle 8 aufgelisteten, mieterbezogenen Kriterien, werden im Folgenden den in Kapitel 2.2 gesammelten Daten gegenübergestellt. Im Vergleich lässt sich erkennen ob die Ergebnisse die gesamte deutsche Bevölkerung oder nur bestimmte Personengruppen repräsentieren.

In der Umfrage werden die Teilnehmer zuerst nach ihrem Alter gefragt; 83,5 % der Befragten sind zwischen 20 und 40, 15,7 % zwischen 40 und 60 und 0,9 % zwischen 60 und 80 Jahre alt. Personen im Alter von unter 20 und über 80 nahmen nicht an der Umfrage teil (siehe Tabelle 14). Verglichen mit der allgemeinen Altersverteilung in Deutschland, ist die Gruppe der 20 bis 40-jährigen in der Umfrage deutlich überrepräsentiert, während der Anteil der 40 bis 60-jährigen nur halb so groß ist wie im Bundesdurchschnitt. Hinsichtlich des Alters ist die Gruppe der Teilnehmer also nicht repräsentativ für Deutschland; der Altersschnitt ist deutlich niedriger. Es lässt daher vermuten, dass die Ergebnisse hauptsächlich die Wünsche jüngerer Mieter wiedergeben.

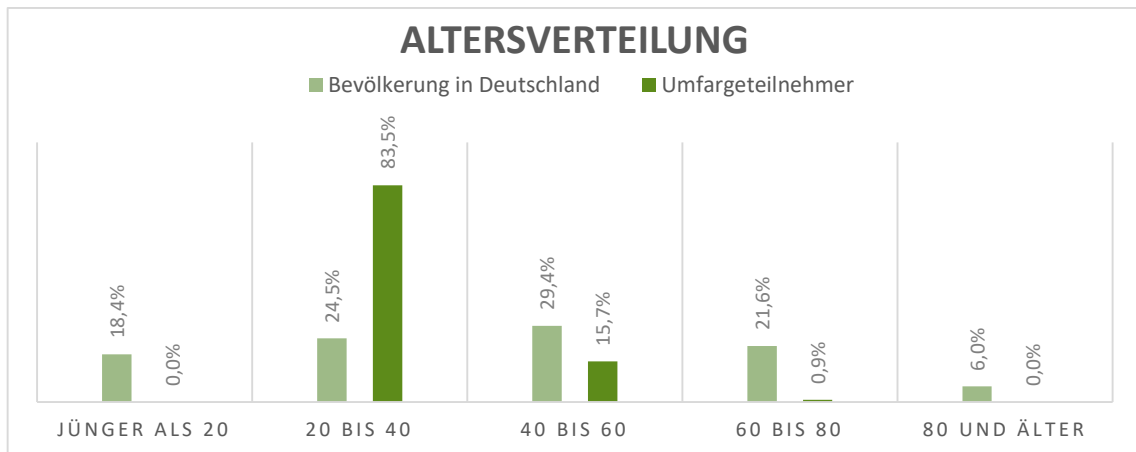


Tabelle 14 "Altersverteilung im Vergleich"

Die Altersverteilung ist vermutlich mit der Verbreitung der Umfrage über soziale Netzwerke zu erklären; eine ähnliche Tendenz ist bei der Studie der Universität Duisburg-Essen zu erkennen.⁶⁵

Bezüglich des sozialen Status wird die Studie als repräsentativ erachtet. In Tabelle 15 ist die Verteilung der Umfrageteilnehmer auf die unterschiedlichen Statusgruppen im Vergleich zum sozialen Status des Hauptverdieners der deutschen Haushalte (eine Person pro Haushalt) und der einzelnen Personen in Deutschland ersichtlich. Fast dreiviertel der Befragten gaben an, berufstätig zu sein, während 23% angaben, sich in der beruflichen Ausbildung zu befinden (Studierende und Auszubildende). Zwei Personen gaben an, arbeitslos bzw. arbeitssuchend zu sein und weitere zwei Personen machten keine Angaben zum sozialen Status. Nur ein Teilnehmer gab an, im Ruhestand zu sein; hierbei handelt es sich um dieselbe Person, die angab zwischen 60 und 80 Jahren alt zu sein. Auch in der Studie der Universität Duisburg-Essen ist der größte Anteil der Befragten Berufstätig, gefolgt von Personen die sich in einer beruflichen/schulischen Ausbildung befinden.⁶⁶

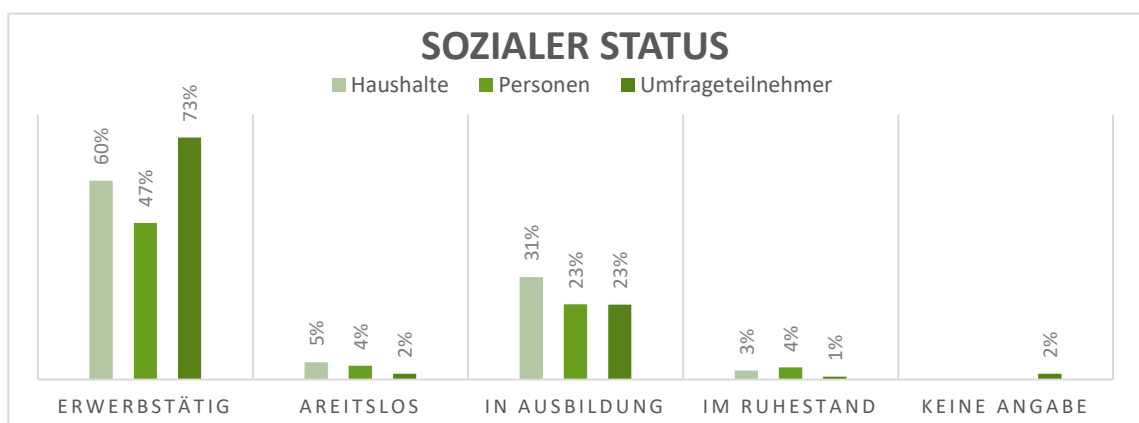


Tabelle 15 "Sozialer Status in Deutschland im Vergleich zur Umfrage"

⁶⁵ Vgl. Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A., Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017, S. 6

⁶⁶ Vgl. Ebd., S. 9

Die geringere Anzahl an Personen im Ruhestand und der hohe Anteil an Berufstätigen, lässt sich durch das geringe Durchschnittsalter der Teilnehmer begründen.

Hinsichtlich des Haushaltes wurden zwei Merkmale abgefragt: zum einen die Art des Haushaltes und zum anderen die Anzahl der Personen im Haushalt. Wie beim sozialen Status, gibt es auch für den Haushaltstyp Datensätze, die sich auf die Gesamtheit der Haushalte und Datensätze, die sich auf die Anzahl der im jeweiligen Haushalt lebenden Personen beziehen. In den Datenblättern des Statistischen Bundesamtes wird die Haushaltsform der WG nicht aufgeführt. Es ist zu vermuten, dass diese unter Sonstiges abgebildet wird.

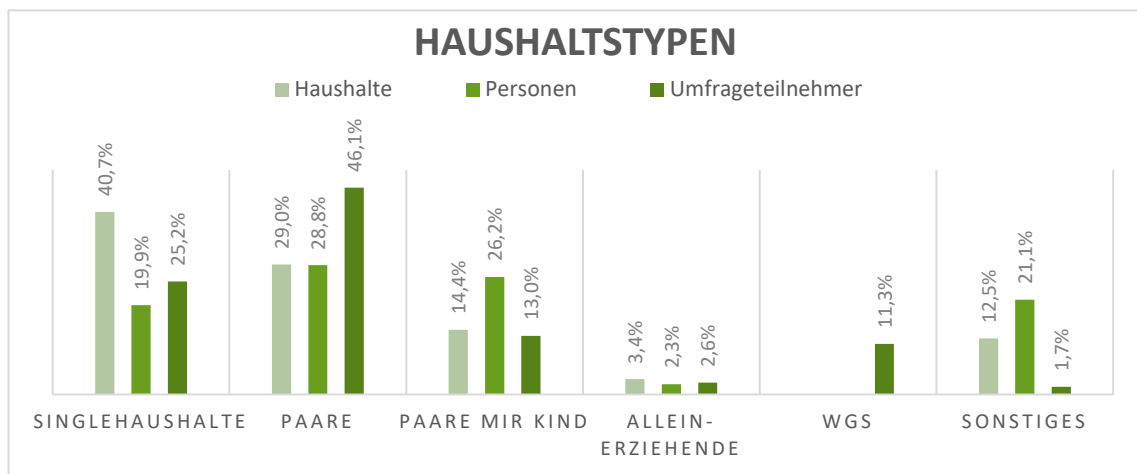


Tabelle 16 "Verteilung der Haushaltstypen in Deutschland im Vergleich"

Der hohe Anteil der jungen Teilnehmer spiegelt sich auch in den Ausprägungen der Haushalte wieder. Partnerhaushalte sind deutlich stärker vertreten, während weniger Teilnehmer angaben, in einem Familienhaushalt (Paar mit Kind) zu leben, als in der bundesweiten Erhebung. Das zeichnet sich auch in der Haushaltsgröße ab. Fast 50 % der Teilnehmer wohnen in einem Haushalt mit 2 Personen. Haushalte mit nur einer Person sind deutlich weniger vertreten als in der bundesweiten Erhebung. Trotz der Abweichungen zur Verteilung laut Statistischem Bundesamt sind alle Haushaltstypen und Haushaltsgrößen ausreichend vertreten, um die jeweiligen Gruppen zu repräsentieren. Allerdings ist zu beachten, dass die Anzahl an Partner- und Zweipersonenhaushalten höher ist, als dies im Schnitt der Fall ist. Daher fallen ihre Interessen in der Studie stärker ins Gewicht.

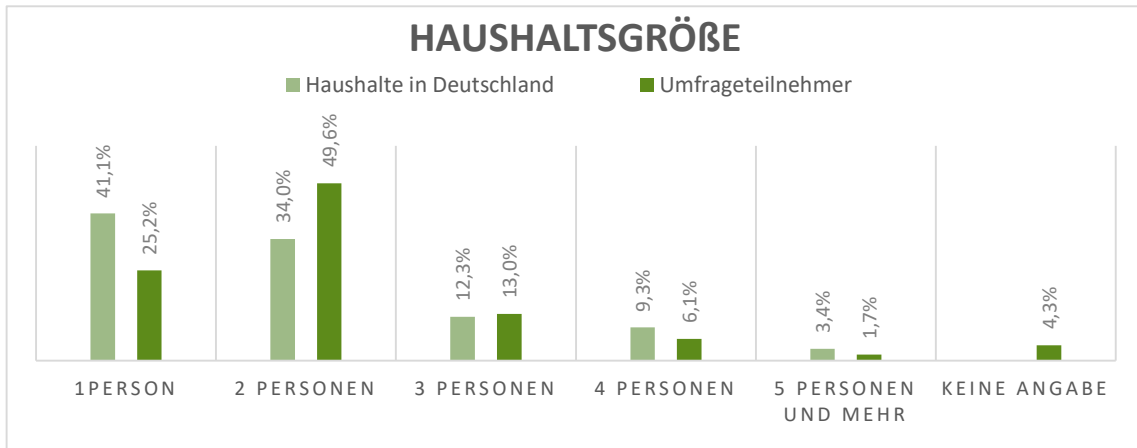


Tabelle 18 "Haushaltsgrößen im Vergleich"

Vergleicht man die in Tabelle 17 dargestellte Verteilung der Teilnehmer auf die unterschiedlichen Stadtgrößen mit der Verteilung der deutschen Bevölkerung insgesamt, weichen sie nicht zu stark voneinander ab. Eine Ausnahme bilden die Einwohner von Mittelstädten mit 20 bis 100 Tausend Einwohnern; mit 18,3 % entspricht diese Gruppe in der Studie ca. der Hälfte des bundesweiten Anteils an Mittelstadteinwohnern. Alle anderen Stadtgrößen sind mit bis zu ca. 8 % überrepräsentiert. Insgesamt sind Personen aus allen abgefragten Wohnortgrößen/-arten vertreten und ausreichend repräsentiert.

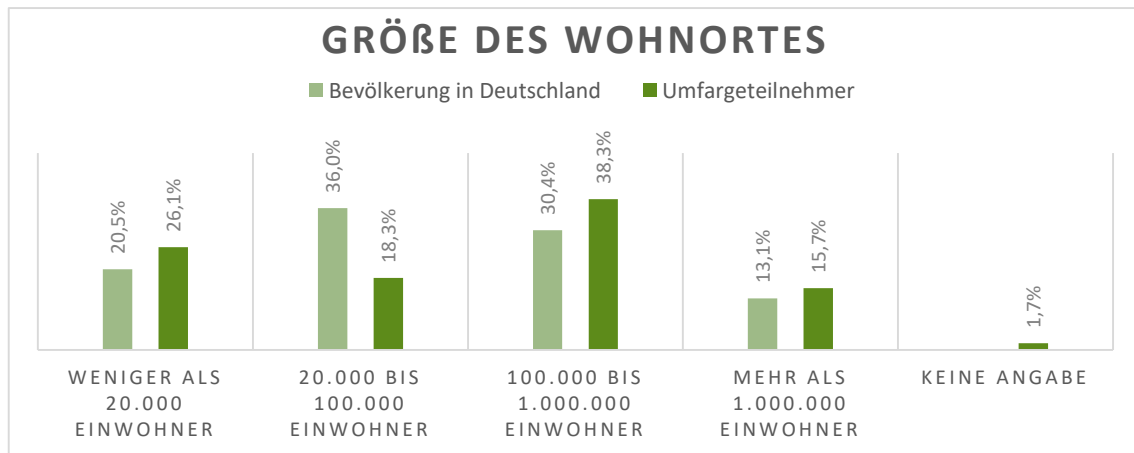


Tabelle 17 "Verteilung der Einwohner auf Stadtgrößen im Vergleich"

4.3 Erste Datenanalyse

Da in Kapitel 4.2 bereits alle mieterbezogenen Daten mit Ausnahme der Verkehrsmittelnutzung mit den Daten des Statistischen Bundesamtes verglichen wurden, werden sie an dieser Stelle nicht weiter beschrieben. Im Folgenden werden die übrigen Kriterien in Reihenfolge der Abfrage betrachtet.

In der Umfrage wurden die Teilnehmer zuerst gebeten, die Kriterien Mietpreises, Wohnung, Gebäude, Außenanlagen, Lage, soziales Umfeld, durch den Vermieter erbrachte Dienstleistungen sowie das Image des Immobilienmaklers, -vermieters und -verwalters gemäß ihrer Priorität bei der Wohnungswahl zu bewerten. Wie in Tabelle 19 bis 21 dargestellt, ist das Image des Maklers für die meisten Teilnehmer irrelevant. Den größten Einfluss hat die Wohnung selbst, gefolgt vom Mietpreis und der Lage. Das Gebäude, die Außenanlagen und die Nachbarschaft werden von den meisten Teilnehmern auch hoch bewertet, sind aber eher als zweitrangig anzusehen. Bei den Services sowie dem Image des Vermieters und Verwalters sind keine Tendenzen erkennbar.

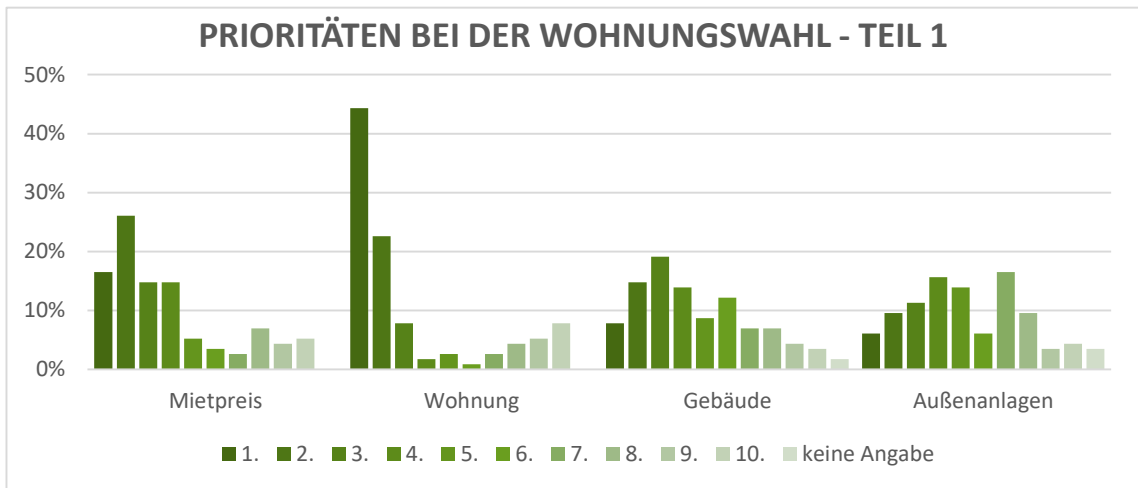


Tabelle 19 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 1"

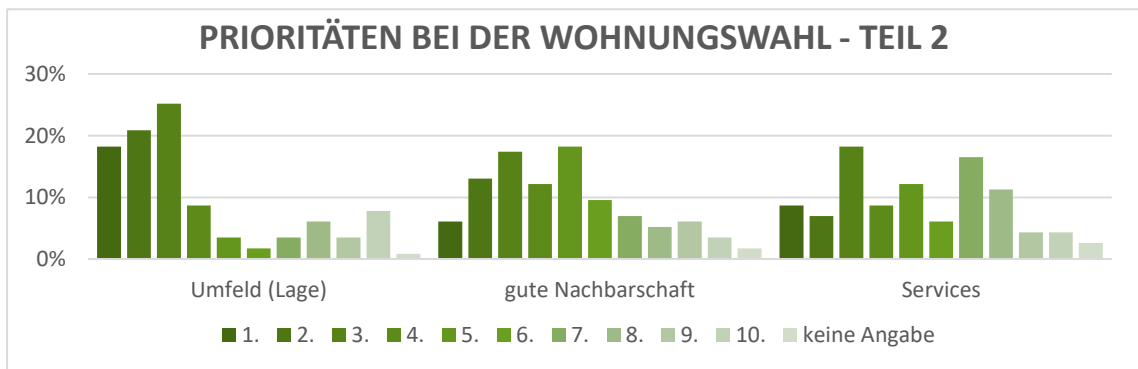


Tabelle 21 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 2"

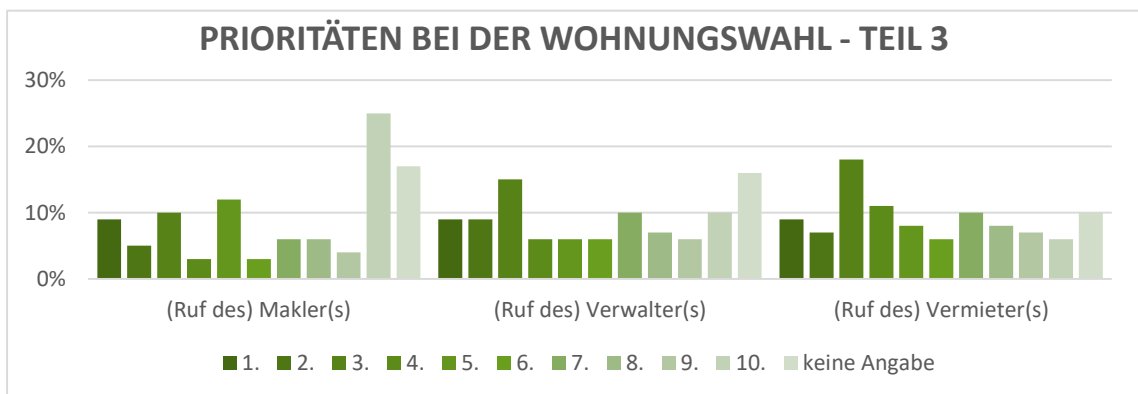


Tabelle 20 "Priorität bei der Wohnungswahl - Teil 3"

Anschließend wurden die Teilnehmer gebeten, die minimale und maximale Zimmeranzahl sowie die maximal akzeptable Anzahl an Wohneinheiten im Gebäude anzugeben: 11,3 % aller Befragten gaben an, Interesse an einer 1-Zimmerwohnung zu haben, 47,0 % an einer 2-Zimmer-, 66,1 % an einer 3-Zimmer-, 54,8 % an einer 4-Zimmer-, 34,8 % an einer 5-Zimmer-, 13,9 % an einer 6-Zimmerwohnung, und 10,4 % äußerten Interesse an Wohnungen mit 7 Zimmern oder mehr, ähnlich den Ergebnissen aus der Studie der Universität Duisburg-Essen.⁶⁷ Laut Statistischen Bundesamt leben fast 50 % der Deutschen in 3- bis 4-Zimmerwohnungen. In der Studie ist aber auch ein hohes Interesse an kleineren Wohnungen zu erkennen. Dies lässt sich vermutlich durch den hohen Anteil junger Teilnehmer und Partnerhaushalte begründen.

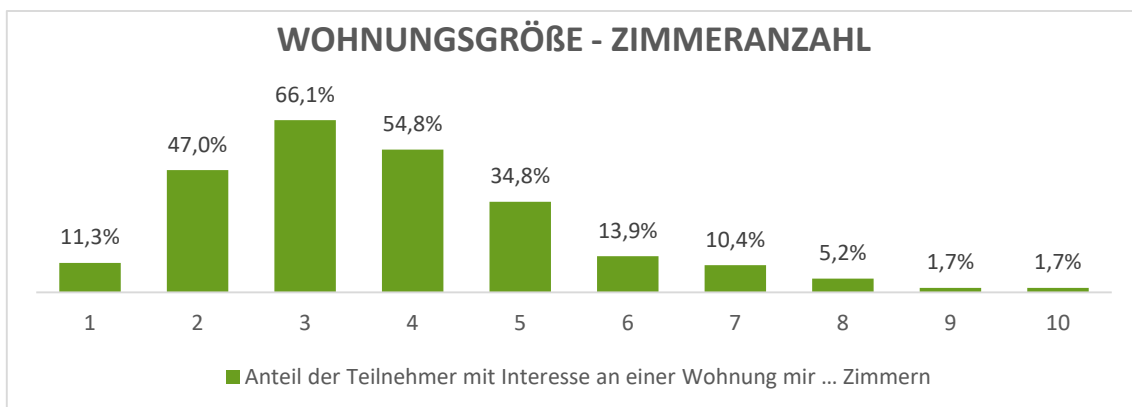


Tabelle 22 "Interesse an Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl"

Hinsichtlich der maximal akzeptablen Anzahl an Wohneinheiten lässt sich aber ein klarer Wunsch nach geringen Haushaltsanzahlen erkennen; im Durchschnitt lag das Maximum bei ca. 18.⁶⁸ Die Angaben der Teilnehmer streuen sehr weit. Es ist jedoch auffällig, dass mehr als 20 % der Teilnehmer Objekte mit fünf oder mehr Wohneinheiten nicht mehr attraktiv finden (siehe Tabelle 23).

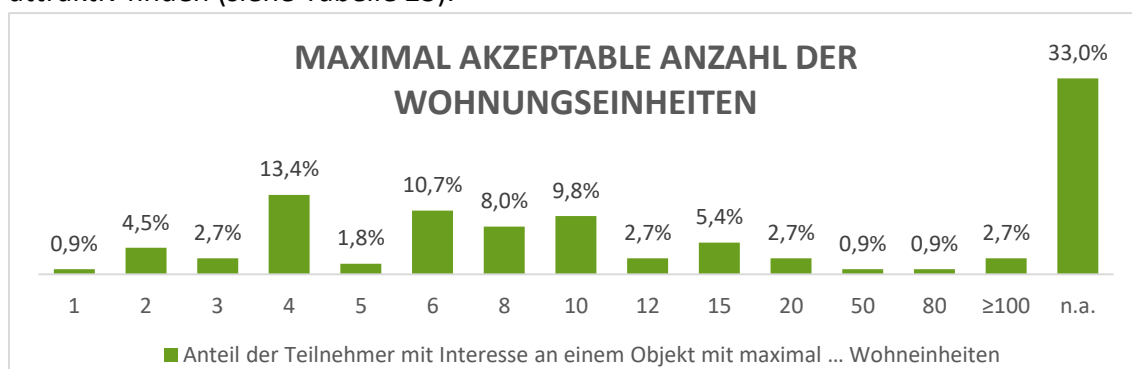


Tabelle 23 "Maximal akzeptable Anzahl an Wohneinheiten pro Objekt"

⁶⁷ Vgl. Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A., Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017, S. 15

⁶⁸ Dieser Wert bezieht sich nur auf die Personen, die eine konkrete Angabe machten. Die 33% der Teilnehmer, die angaben keine Präferenz zu haben, und die drei Teilnehmer, die keine Angaben machten, bleiben unberücksichtigt.

Bei den wohnungs- und objektbezogenen Merkmalen wurde deutlich, dass viel Licht das Wichtigste der acht abgefragten Kriterien ist. 92,2 % der Befragten gaben an, dass viel natürliches Licht für sie wichtig bis sehr wichtig ist, 76,5 % empfinden einen Balkon bzw. eine Terrasse als wichtig bis sehr wichtig, für 48,7 % ist die Internetgeschwindigkeit und für 53,9 % die Energieeffizienz ein wichtiges Kriterium. Die Art des Heizsystems wird von 77,4 % der Teilnehmer als wichtig bis weniger wichtig eingestuft. Als weniger wichtig wurde auch der Baustil von 47,8 % der Teilnehmer bewertet. Am wenigsten relevant werden Aufzug und Smarthomefunktionen bewertet (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Tabelle 25).

Diese Ergebnisse stimmen mit den Ergebnissen der in Kapitel 1.2 genannten Studien überein. Das Tageslicht schneidet sowohl hier als auch bei der Studie der Immowelt und der Universität Duisburg-Essen als das wichtigste Kriterium ab. Auch der Balkon / die Terrasse und die Energieeffizienz werden mit einer hohen Relevanz bewertet, während die Barrierefreiheit und das Vorhandensein eines Aufzugs von geringer Bedeutung sind.⁶⁹

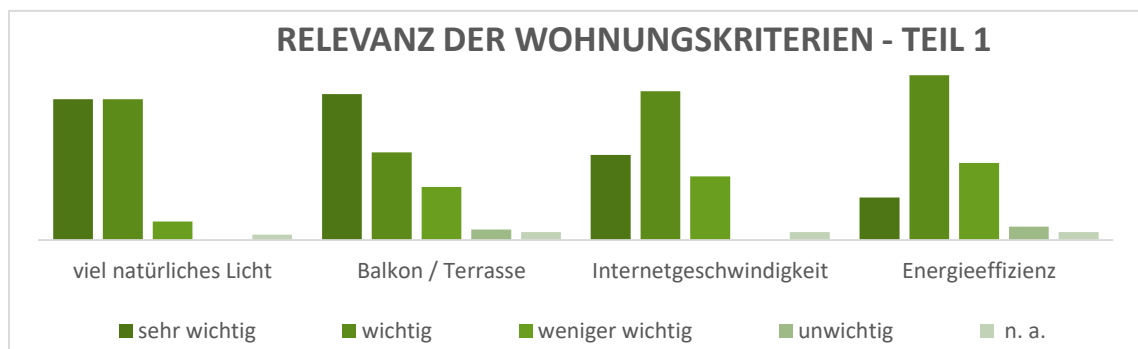


Tabelle 24 "Relevanz der Wohnungskriterien - Teil 1"

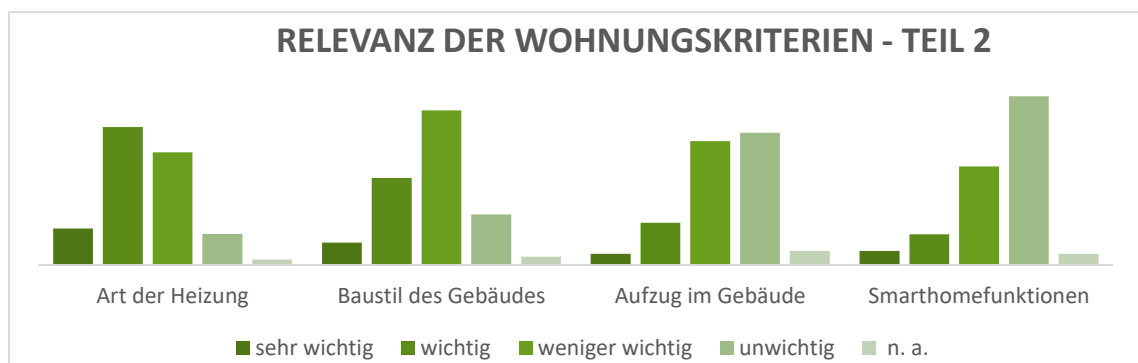


Tabelle 25 "Relevanz der Wohnungskriterien - Teil 2"

⁶⁹ Vgl. Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A., Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017, S. 16-18 und 23; Statista GmbH, Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale?, 2017, S. 1; TAG Immobilien AG, Barrierefreiheit spielt für Senioren bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle, 2016, S. 2

Die beliebtesten Heizsysteme sind die Gasheizung und Solarthermie mit über 70 %. Insgesamt war hier eine Tendenz zur Nutzung nachhaltiger Energieträger zu erkennen, denn Nah-/Fernwärme und die Wärmepumpe schnitten vergleichsweise gut ab; alle anderen Heizsysteme fanden weniger als 30 % Zustimmung (siehe Tabelle 26).⁷⁰

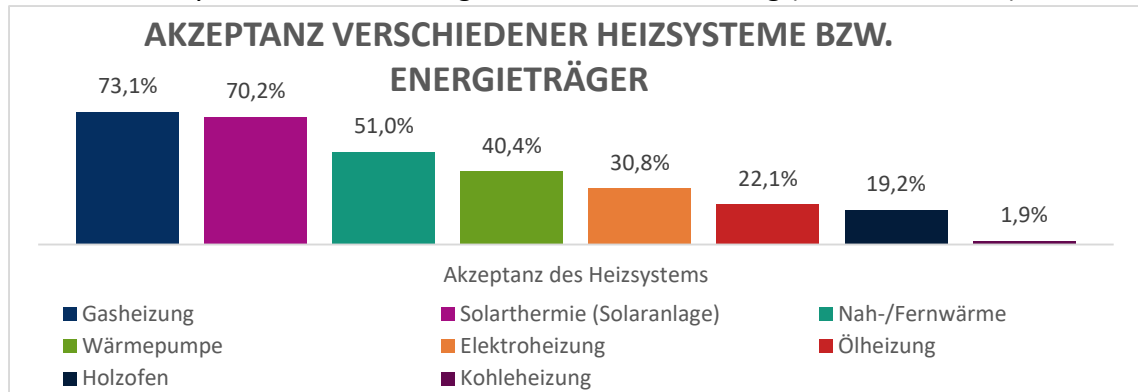


Tabelle 26 "Akzeptanz verschiedener Heizsysteme bzw. Energieträger"

In der Studie der Universität Duisburg-Essen sind der erste und zweite Platz vertauscht. Erneuerbare Energien (482 Personen) sind als Energieträger deutlich beliebter als Gas (208 Personen).⁷¹ Trotz unterschiedlichen hohem Interesse an den unterschiedlichen Energieträgern ist in beiden Studien insgesamt ein hohes Interesse an nachhaltigen bzw. erneuerbaren Energien zu erkennen.

Zur Nutzung der Verkehrsmittel gaben 63,5 % der Teilnehmer an regelmäßig ein Auto zu nutzen, während 35,5 % angaben kein motorisiertes Individualverkehrsmittel zu nutzen. Das Fahrrad wird von 48,7 % und ÖPNV von 46,1 % der Beteiligten regelmäßig genutzt. Alle anderen Verkehrsmittel werden von weniger als 15 % der Teilnehmer regelmäßig genutzt (siehe Tabelle 27).

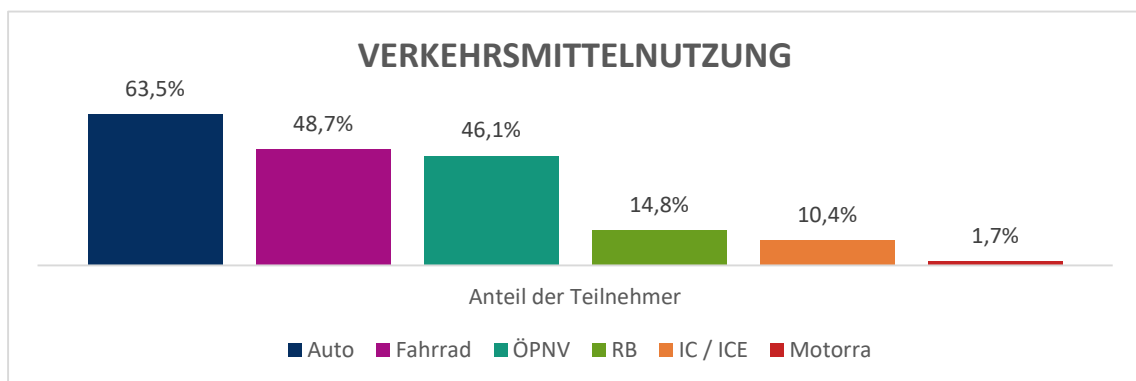


Tabelle 27 "Verkehrsmittelnutzung"

⁷⁰ Hier handelt es sich um eine bedingte Abfrage. Die Werte beziehen sich auf die Gesamtheit der 104 Personen die nicht angaben, dass ihnen das Heizsystem unwichtig ist.

⁷¹ Vgl. Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A., Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017, S. 16

Werte zu den Stellplätzen beziehen sich nur auf die Anzahl der Personen, die angaben, das jeweilige Verkehrsmittel zu nutzen; für PKW-Stellplätze gaben 73 und für Fahrradstellplätze 56 Teilnehmer ihre Präferenzen an.

Hinsichtlich der PKW-Stellplätze ist ein klarer Wunsch nach einem überdachten (designierten) Stellplatz zu erkennen. Die Garage wird von 78,1 % das Carport von 65,8 %, das Tiefgarage 58,9 % aller befragten Autofahrer als attraktiv bewertet. Interesse an einer Ladestation geben nur 16,1% der Autofahrer an (siehe Tabelle 28).

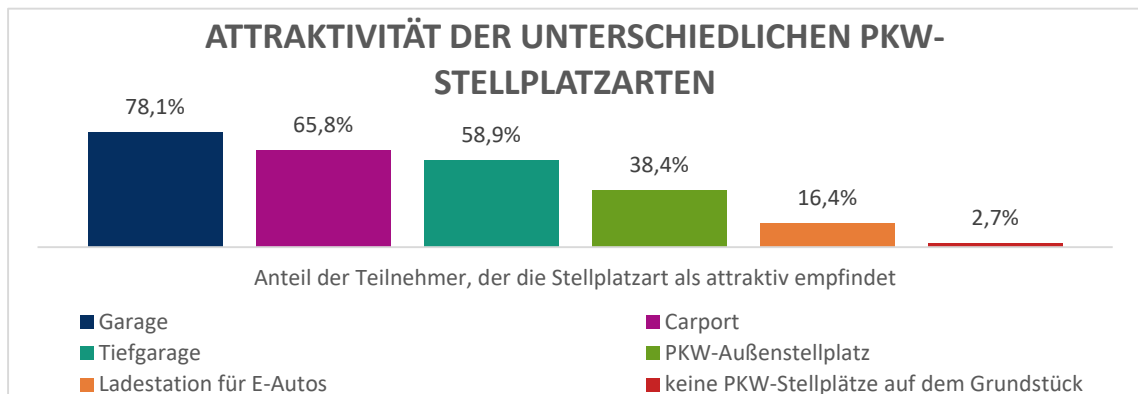


Tabelle 28 "Attraktivität der unterschiedlichen PKW-Stellplatzarten"

Laut Studie der ImmoWelt AG ist der PKW-Stellplatz für 68 % der Befragten eher wichtig. Diese Haltung wurde genauso in der Studie der Universität Duisburg-Essen festgestellt. In beiden Untersuchungen wurde jedoch nicht nach Stellplatzart unterschieden.⁷²

Nach Angaben der befragten Fahrradfahrer sind ebenerdige, überdachte Fahrradstellplätze am beliebtesten. Ein Fahrradschuppen wird von 71,4 %, ein überdachter Außenstellplatz von 66,1 %, ein Fahrradkeller von 50,0 % und ein Stellplatz im eigenen Kellerraum von 39,3 % der befragten Fahrradfahrer als attraktiv bewertet. Nur 21,4 % von ihnen geben an Interesse an einem Stellplatz mit Ladestation für E-Bikes zu haben (siehe Tabelle 29).

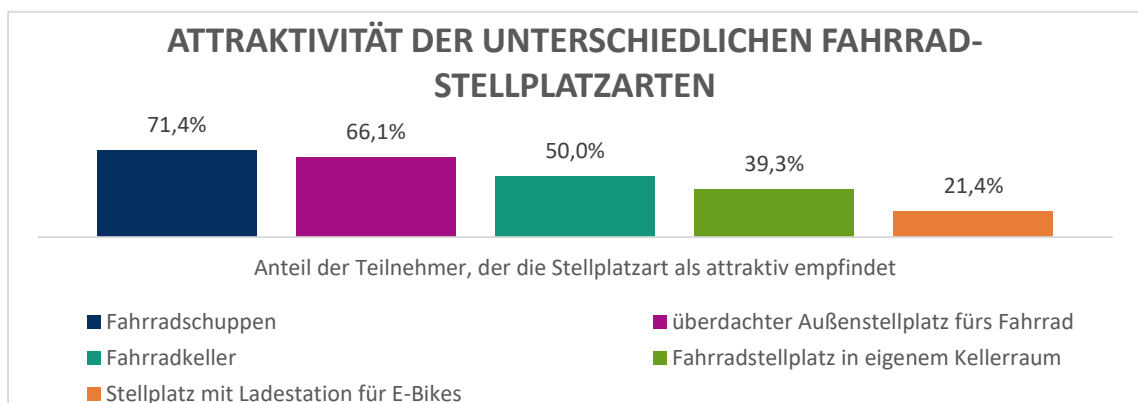


Tabelle 29 "Attraktivität der unterschiedlichen Fahrrad-Stellplatzarten"

⁷² Vgl. Bartholomé, G./Malkwitz, A./Schauer, A., Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017, S. 18; Statista GmbH, Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale?, 2017, S. 1

Bei regelmäßig zurückzulegenden Routen sind Fahrtzeiten bis zu 30 Minuten für 52,2 % akzeptabel. 80,9 % der Befragten geben hierfür 15 Minuten und 92,2 % 10 Minuten als Grenzwert an; nur 5 % der Befragten würden eine Fahrtzeit von mehr als 30 Minuten in Kauf nehmen. 7 % der Befragten machten hierzu keine Angabe (vgl. Fehler! V

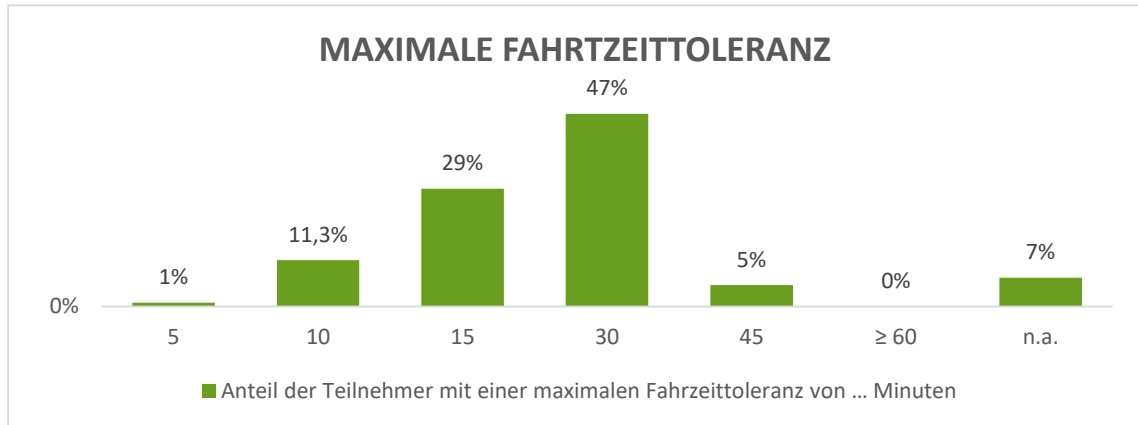


Tabelle 30 "Maximale Fahrtzeittoleranz"

erweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

Als nächstes wurde die Lärmtoleranz abgefragt. Als sehr lärmempfindlich werden 19,1 % der Befragten eingestuft; 4,3 % haben eine geringe, 65,2 % eine hohe und 7,8 % eine sehr hohe Lärmtoleranz (siehe Tabelle 31).

Abschließend wurden die Teilnehmer gebeten anzugeben welche Services sie als attraktiv empfinden und gerne in Anspruch nehmen würden.

Reinigungs- und Winterdienste werden von mehr als 75 %, Hausmeisterdienste von 67,8 % und Gärnterdienste von 49,6 % als attraktiv empfunden (siehe Tabelle 32). Im Rahmen der Studie wurde nicht abgefragt, ob das, von den Befragten bewohnte Objekt über einen Garten bzw. gemeinschaftliche oder exklusiv genutzte Grünflächen verfügt. Das geringe Interesse an Gärtnerdiensten könnte eventuell damit zusammenhängen, dass ein Teil der Umfrageteilnehmer keinen Anteil an Grünflächen hat.

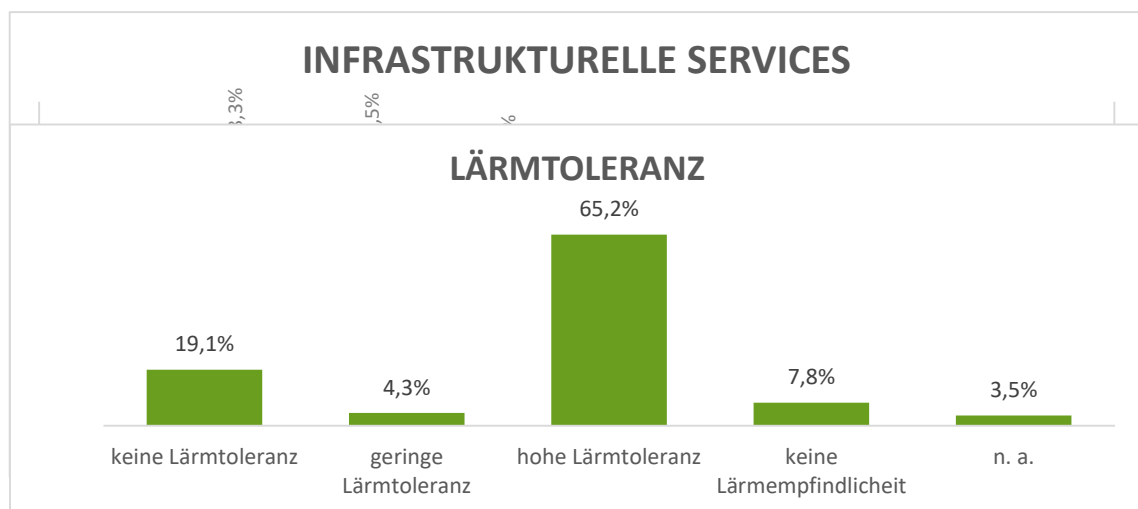


Tabelle 31 "Lärmtoleranz"

Bei den digitalen Services finden online abrufbare Zählerstände und Nebenkostenabrechnungen sowie online Vorlagen und Formulare am meisten Anklang. Auch der Terminplaner für Handwerker und die Handwerkerplattform finden mehr als 50 % der Befragten attraktiv. Die Versicherungsplattform trifft hingegen nur bei 12,2 % aller Befragten auf Interesse. Wie in Tabelle 33 erkennbar wird, besteht an buchbaren Versorgungspaketen, einem Infoboard und einem Ticketsystem nur ein unterdurchschnittliches Interesse.

4.4 Zielgruppenanalyse

Im Rahmen der Clusteranalyse ergaben sich vier Mietergruppen mit je 26 bis 29 Teilnehmern und einem Mindestabstand (Distanzmaß) von 5,22 zwischen den Gruppen. Drei Teilnehmer machten in Zahlenfeldern ungültige Angaben. Die Daten aus den Zahlenfeldern sind in SPSS als metrische Daten hinterlegt; somit kann hier kein Wert für ungültige Angaben vergeben werden (jede Angabe würde die Ergebnisse verfälschen). Daher konnte in den entsprechenden Werten kein Wert hinterlegt werden, wodurch diese drei Datensätze im Rahmen der Datenanalyse nicht verwendet werden konnten. Alle anderen Angaben waren gültig, sodass den Ergebnissen in Kapitel 4.3 Daten von 115 und der Clusteranalyse Daten von 112 Teilnehmern zugrunde liegen.

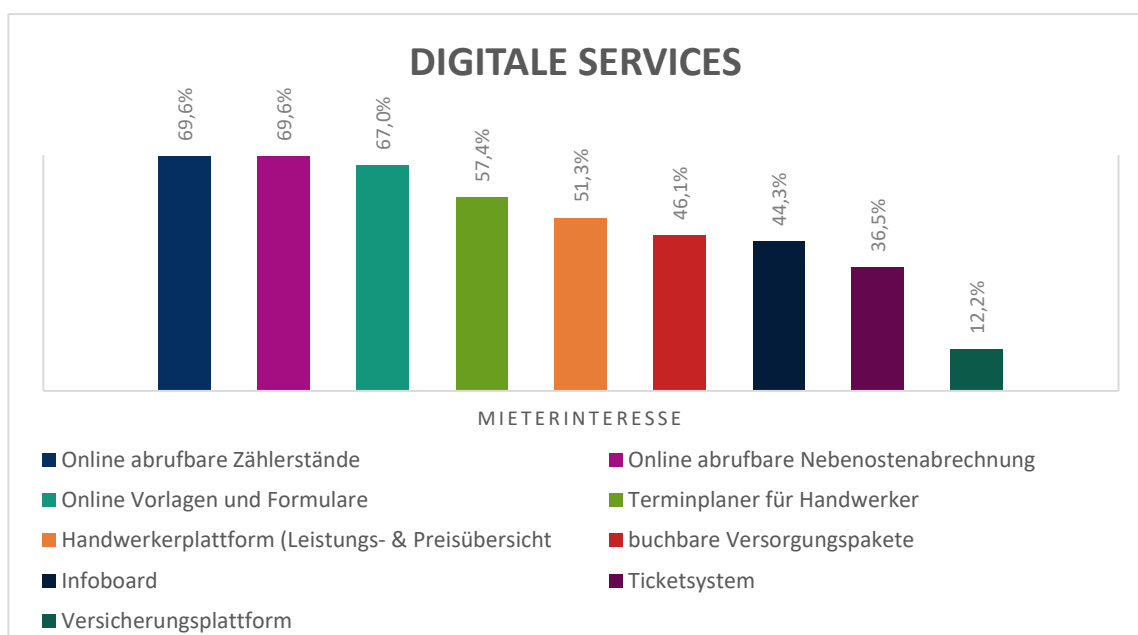


Tabelle 33 "Mieterinteresse an digitalen Services"

Die vier Cluster werden hinsichtlich ihrer Hauptmerkmale beschrieben. Da im Vorfeld schon die allgemeinen Trends bzw. Tendenzen beschrieben wurden, werden hier nur die Alleinstellungsmerkmale der Cluster sowie stark vom Durchschnitt abweichende Ergebnisse beschrieben.

4.4.1 Cluster 1 – lärmempfindliche Kleinhaushalte

Das Cluster eins wurden 29 Personen zugeordnet, dazu zählt unter anderem die eine Person, die über 60 Jahre alt und im Ruhestand ist.

Ein Großteil der Personen der Gruppe 1 wohnt in einem Zweipersonenhaushalt und lebt mit dem Partner bzw. der Partnerin zusammen. Dementsprechend gibt es einen vergleichsweise geringen Anteil an anderen Haushaltsarten. Trotzdem wurde eine der beiden Personen, die angab in einem Haushalt mit mindestens fünf Personen zu wohnen, ebenfalls der Gruppe zugeordnet.

Im Vergleich zur Verteilung aller Befragten leben überdurchschnittlich viele Mitglieder des ersten Clusters sowohl in Metropolen als auch in Kleinstädten. Insgesamt leben die meisten Personen dieser Gruppe in einer Kleinstadt (38 %), 28 % leben in einer Großstadt und 21 % leben in einer Stadt mit mehr als einer Million Einwohner.

Bei der Wohnungswahl achten Mitglieder des ersten Clusters besonders auf den Ruf des Immobilienverwalters.

Ebenfalls die Präferenz von größeren Wohnungen ist auffällig, besonders hinsichtlich der Haushaltsgröße. 17 % finden Wohnungen mit sechs bis sieben Zimmern attraktiv; in der Gesamtheit fanden weniger als 14 % der Teilnehmer Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern ansprechend. Dennoch sind hauptsächlich Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern gefragt.

Den Vertretern der ersten Gruppe ist die Energieeffizienz weniger wichtig als den Gruppen zwei und vier. Auch bei der Art der Heizung geben immerhin zwei Personen an einen Kohleofen nutzen zu wollen. Die beliebtesten Heizsysteme sind aber dennoch die Gasheizung und die Solarthermie.

Fahrradfahrer sind vergleichsweise wenig vertreten, es werden hauptsächlich PKW und ÖPNV als Verkehrsmittel genutzt. Die Fahrradfahrer dieser Gruppe haben ein deutlich höheres Interesse daran ihr Fahrrad im eigenen Keller aufzubewahren, während die Autofahrer ein deutlich geringeres Interesse an Geragenstellplätzen haben, als dies im Durchschnitt der Fall ist.

In der Tendenz haben Mitglieder dieser Gruppe die geringste Toleranz für lange Fahrzeiten und Lärm.

Insgesamt ist in der Gruppe ein signifikant geringeres Interesse an allen vorgeschlagenen Services zu verzeichnen, mit Ausnahme der Paketbox und dem Hausmeisterdienst. Hier ist der Anteil der Interessenten dem der Umfrageteilnehmer insgesamt sehr ähnlich. Lediglich die beiden, oben genannten Services werden von mehr als 50 % der Gruppenmitglieder als attraktiv empfunden.

4.4.2 Cluster 2 – wohlsituierte Autofahrer

Dem zweiten Cluster wurden 28 Teilnehmer zugeordnet. Mit 29 % ist die Gruppe der 40- bis 60-jährigen im zweiten Cluster am stärksten vertreten. Somit handelt es sich um die im Durchschnitt älteste Gruppe. Mit 89 % handelt es sich auch um das Cluster mit der höchsten Berufstätigkeitsquote.

Alle Haushaltstypen sind hier vertreten. Mit 24 % Familienhaushalten und 4 % Alleinerziehendenhaushalten handelt es sich um das Cluster mit den meisten Eltern und mit 18 % den wenigsten Singlehaushalten (gemeinsam mit Cluster eins). Dennoch leben die meisten Mitglieder des Clusters (43 %) in einem Partnerhaushalt ohne Kinder. Entsprechend der relativ hohen Anzahl an Familienhaushalten, handelt es sich auch um die Gruppe mit der durchschnittlich höchsten Personenanzahl pro Haushalt. Der größte Anteil von ihnen (43 %) leben in Kleinstädten, Großstädter sind mit 39 % vertreten.

Am gefragtesten sind Wohnungen mit drei bis vier Zimmern, Zwei-Zimmer-Wohnungen kommen nur für 29 % der Clustermitglieder in Frage, der Durchschnitt insgesamt liegt bei 47 %. Entsprechend des Wunschs nach einer höheren Zimmeranzahl ist die maximal akzeptable Monatsmiete hier mit ca. 883,-€ am höchsten angesetzt.

Bei der Wohnungssuche nehmen bei Personen aus dem zweiten Cluster das Image der beteiligten Akteure, die erbrachten Dienstleistungen sowie das Gebäude und die Wohnung den größten Einfluss auf die Wohnungswahl. Alle der aufgeführten Wohnungs- und Objektmerkmale, bis auf die Art des Heizungssystems, sind im Verhältnis zum Durchschnitt und zu den anderen Clustern von hoher Relevanz. Von den Personen, für die das Heizungssystem nicht irrelevant ist, finden 71 % Solarthermie, 57 % eine Wärmepumpe und nur 63 % eine Gasheizung attraktiv. Zum Vergleich: im Gesamtdurchschnitt akzeptieren 40 % eine Wärmepumpe und 70 % Solarthermie und 73 % eine Gasheizung.

93 % der Befragten aus Cluster zwei nutzen regelmäßig das Auto, nur 14 % das Fahrrad und 18 % ÖPNV. Die Toleranzgrenze für Fahrtzeiten liegt bei 15 bis maximal 30 Minuten (im Vergleich mit den anderen Clustern aber am zweit niedrigsten). Dafür weisen Personen aus dem zweiten Cluster eine hohe bis sehr hohe Lärmtoleranz auf.

Bezüglich der Stellplätze ist auch hier der Trend zu überdachten PKW-Stellplätzen zu erkennen. Insgesamt ist die Akzeptanz hier sehr hoch. Eine Garage wird von 82 %, eine Tiefgarage von 68 % und ein Carport von 61 % der Clustermitglieder positiv bewertet.

Wie bereits erwähnt, sind hier wenig Fahrradfahrer vertreten. Von ihnen wünschen sich jedoch 50 % einen Stellplatz in einem Fahrradkeller sowie einen Stellplatz mit Ladestation für ein Elektrofahrrad. Die übrigen Stellplätze werden nur von 25 % der Radfahrer (das entspricht einer Person) als attraktiv empfunden.

Die Serviceleistungen werden insgesamt sehr gut angenommen. Nur Wäschereiservice und die Versicherungsplattform haben eine Akzeptanz von unter 29 %, alle anderen Serviceleistungen würden mindestens 50 % der Personen nutzen (siehe Tabelle 34).

Services	Cluster 2	Cluster 3
Online Vorlagen und Formulare	86%	77%
Online abrufbare Zählerstände	82%	96%
Online abrufbare Nebenostenabrechnung	89%	88%
buchbare Versorgungspakete	54%	73%
Infoboard	68%	77%
Ticketsystem	64%	65%
Versicherungsplattform	29%	19%
Handwerkerplattform (Leistungs- & Preisübersicht)	89%	73%
Terminplaner für Handwerker	86%	96%
Hausmeisterdienst	86%	85%
Reinigung	96%	100%
Gärtnerdienst	86%	58%
Winterdienst	93%	92%
Paketannahmestelle / Paketbox	61%	73%
Wäschereiservice	29%	27%

Tabelle 34 "Akzeptanz von Serviceleistungen - Cluster 2 und 3"

4.4.3 Cluster 3 – junge Großstädter

Das Cluster drei besteht zu 96 % aus 20 bis 40-jährigen Teilnehmern und umfasst insgesamt 26 Personen; somit handelt es sich um das kleinste Cluster mit den jüngsten Teilnehmern. Von den 26 Personen befinden sich noch 42 % in der schulischen bzw. beruflichen Ausbildung. Dieses Cluster enthält den größten Anteil der Singlehaushalte (35 %) und WG-Bewohner (19 %), aber auch alle anderen Haushaltsformen sind vertreten. So leben 35 % der Befragten aus diesem Cluster zusammen mit ihrem Partner, 8 % in einer Familiengemeinschaft mit zwei Elternteilen und 4 % in einem Alleinerziehendenhaushalt. Dementsprechend leben je 35 % in einem Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt, 12 % in einem Drei- und 8 % in einem Vierpersonenhaushalt; 12 % machten keinen Angaben zur Haushaltsgröße.

Bei diesem Cluster handelt es sich auch um das Cluster mit den meisten Großstadtbewohnern. Nur 8 % der Personen aus dem dritten Cluster leben in einer Mittelstadt, während 65 % in einer Großstadt und 27 % in einer Metropole leben. Dennoch ist hier die angegebene, präferierte Anzahl an Wohneinheiten pro Objekt am geringsten. Dafür setzten die Mieter den im Durchschnitt zweit höchsten Mietpreis an.

Mit 23% besteht in diesem Cluster die höchste Nachfrage an Einzimmerwohnungen, dennoch werden auch hier Zwei- und Dreizimmerwohnungen präferiert. An Vierzimmerwohnungen sind immerhin 35 % und an Fünzimmerwohnungen 27 % der Personen interessiert. Dies lässt sich durch die insgesamt 31 % Familienhaushalte und WGs erklären. Bei der Wohnungswahl sind die Wohnung, der Mietpreis und die Lage am entscheidendsten. Bei den wohnungs- und objektbezogenen Merkmalen handelt es sich um das Cluster mit den geringsten Ansprüchen. Im Vergleich mit anderen Clustern haben die Kriterien Balkon / Terrasse, natürliches Licht, Smarthomefunktionen, Baustil und Energieeffizienz die geringste Relevanz. Smarthomefunktionen werden von 81 % als irrelevant und von 15 % als weniger relevant gewertet. Ebenfalls der Aufzug ist von 50 % der Befragten als irrelevant bewertet worden. Die Internetgeschwindigkeit (ähnlich Cluster zwei) ist für 54 % wichtig und für 35 % sehr wichtig., somit ist dieses Kriterium hier von höherer Relevanz als für die Teilnehmer der anderen Cluster.

Es handelt sich bei Cluster drei um die einzige Gruppe bei der die Gasheizung (58 %) nicht am beliebtesten ist. Am meisten Zuspruch fand die Solarthermie mit 73 %, auf dem dritten Platz lag Nah-/Fernwärme mit einer Akzeptanz von 54 %; alle anderen Heizsysteme haben eine Akzeptanzquote von maximal 35 %.

Darüber hinaus zeichnet sich das Cluster durch die meisten Fahrradfahrer (96 %), ÖPNV-Nutzer (96 %) und Bahnfahrer (35 %) sowie die wenigsten Autofahrer (8 %) aus. Auch handelt es sich um das Cluster mit der höchsten Fahrzeittoleranz. 15 % gaben an, dass Fahrzeiten bis zu 45 Minuten und weitere 58 % bis zu 30 Minuten akzeptabel sind. Auch die Lärmtoleranz ist vergleichsweise hoch.

Bei den PKW-Stellplätzen ist keine Präferenz zu erkennen, außer dass ein Stellplatz vorhanden sein sollte. Für Fahrräder setzt sich der Trend zu gemeinschaftlichen, möglichst ebenerdigen Stellplätzen fort.

Bei Cluster drei handelt es sich um das Cluster mit dem meisten Interesse an Serviceleistungen (siehe Tabelle 34 "Akzeptanz von Serviceleistungen - Cluster 2 und 3").

4.4.4 Cluster 4 – serviceresistente Kleinstädter

Dem vierten Cluster wurden 29 Personen zugeordnet. Dieses beinhaltet die einzigen zwei Personen, die angaben, arbeitslos zu sein. Es handelt sich darüber hinaus um das Cluster mit den meisten Haushalten mit mehr als 2 Personen (insgesamt 31 %)⁷³ und den wenigsten Großstädtern. 41 % der Clusterzugehörigen wohnen in Mittel- und 24 % in Kleinstädten.

Im Durchschnitt ist der hier angegebene maximale Mietpreis mit 703,-€ am geringsten und liegt damit fast 130,-€ unter dem nächst höheren, maximalen Mietpreis von 831,-€ (Cluster 1) und ca. 180,-€ unter dem, in Cluster 2 angegebenen maximalen Mietpreis.

⁷³ Es ist jedoch nicht das Cluster mit den größten Haushalten.

Die Angaben zur gewünschten Zimmeranzahl ist sehr breit gefächert, wie Tabelle 35 entnommen werden kann.

Angaben zur präferierten Zimmeranzahl										
Zimmeranzahl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Interesse	21%	48%	59%	55%	28%	17%	10%	10%	3%	3%

Tabelle 35 "Angaben zur präferierten Zimmeranzahl - Cluster 4"

Bei der Wohnungswahl haben die Merkmale der Wohnung selbst (wie z.B. Gestaltung, Grundriss, Größe) mit Abstand die höchste Priorität (2,4). Danach folgen die Lage (3,1) sowie der Mietpreis (3,2) als nächst höchste Prioritäten. Wichtig ist für Cluster vier besonders die Energieeffizienz, während der Aufzug für 55% irrelevant ist. Diese Gruppe hat von allen Clustern am wenigsten Interesse an einem Aufzug; auch Wärmepumpen treffen auf vergleichsweise geringe Akzeptanz.

Hinsichtlich der genutzten Verkehrsmittel, der maximalen Fahrtzeiten und der Lärmtole-
renz weist das vierte Cluster keine Besonderheiten auf.

Mit 62 % Fahrradfahrern und 86 % Autofahrern liegt Cluster vier über dem Durchschnitt. Auffällig ist die hohe Akzeptanz von Außenstellplätzen (52 %) der Autofahrer; sie ist genauso hoch wie die Akzeptanz von Tiefgeragen. Allerdings bleiben die Garage die erste und das Carport die zweite Wahl bei den PKW-Stellplätzen. Sowohl bei PKW- als auch bei Fahrradstellplätzen ist der Wunsch nach einer Ladestation gering. Nur ca. 10 % aller Personen aus dem Cluster geben hier den Wunsch nach der Ladeoption an.

Das Interesse an Services ist im vierten Cluster sehr gering. Die einzigen Services, die mit mehr als 50 % gewertet werden, sind: online Vorlagen und Formulare (72 %), online abrufbare Zählerstände (69 %) und Nebenkostenabrechnung (69 %) sowie Gärtnerdienste (69 %). Hier stechen besonders die Gärtnerleistungen ins Auge, die durchschnittlich von 50 % der Befragten gewünscht werden - nur Cluster 2 hat ein stärkeres Interesse an Gärtnerleistungen. Es ist zu vermuten, dass Wohnimmobilien in Kleinstädten häufiger über zugehörige Außenanlagen verfügen und das Interesse an Gärtnerdiensten daher dementsprechend erhöht ist.

5 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

Bei der Betrachtung der vorausgehenden Kapitel ist festzustellen, dass Nachhaltigkeit und Digitalisierung eine zunehmende Bedeutung erlangen. Gerade im Bereich der Prop-Techs finden momentan starke Innovationen statt. Es ist anzunehmen, dass diese sich fortsetzen werden, es immer mehr neue digitale Tools zur Immobilienverwaltung geben wird und diese verstärkt eingesetzt werden.

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird sich zwar auch der Trend der längeren Lebenserwartung und des steigenden Durchschnittsalters fortsetzen, allerdings soll die Altersverteilung gleichmäßiger werden. Das bedeutet, dass die Nachfrage an altersgerechten Wohnimmobilien wahrscheinlich zunehmen wird, andere Wohnimmobilien dadurch jedoch nicht an Bedeutung verlieren; gerade hinsichtlich des Ergebnisses der TAG Studie, die besagt, dass nur wenige Senioren Wert auf Barrierefreiheit legen.⁷⁴ Da die Haushaltsgröße tendenziell abnimmt, ist allerdings zu vermuten, dass in Zukunft vermehrt kleinere Wohnungen benötigt werden.

Die Studie erreichte ca. 1.500 Personen. Insgesamt ließen sich 115 Datensätze auswerten und 112 Antworten einem Cluster zuordnen.

Zu den Teilnehmern gehörten hauptsächlich Personen im Alter zwischen 20 und 40 Jahren (83,5 %). Bis auf eine Person gehörten die restlichen Teilnehmer der Gruppe der 40- bis 60-jährigen an. Der Altersdurchschnitt ist also deutlich geringer als der deutsche Altersdurchschnitt, was vermutlich durch die Verbreitung über soziale Netzwerke zu begründen ist. Auch die Verteilung des sozialen Status der Befragten lässt sich durch das Alter erklären; 73 % der Befragten sind berufstätig, während sich 22,6 % noch in der Ausbildung befinden. Personen im Ruhestand und Arbeitssuchende sind kaum vertreten.

Auch die hohe Anzahl an kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen hängt wahrscheinlich mit dem Altersprofil der Befragten zusammen. Entsprechend der kleineren Haushalte sind besonders Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern beliebt; mehr als 5 Zimmer sind für max. 15 % der Befragten interessant. Auffällig ist ebenfalls, dass ein Objekt mit mehr als vier Wohneinheiten für insgesamt ca. 20 % der Befragten nicht mehr attraktiv ist; 33 % hingegen geben keine Präferenz bei der Anzahl der Wohneinheiten an.

⁷⁴ Vgl. TAG Immobilien AG, Barrierefreiheit spielt für Senioren bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle, 2016, S. 2

Das meistgenutzte Verkehrsmittel ist das Auto (63,5 %). Aber auch das Fahrrad (48,7 %) und der ÖPNV (46,1 %) werden von mehr als 45% der Befragten genutzt. Andere Verkehrsmittel werden kaum verwendet. Die beliebteste Art des PKW-Stellplatzes ist die Garage; 82 % der Autofahrer (52 % aller Teilnehmer) geben an, einen Garagenstellplatz attraktiv zu finden. Für Fahrräder sind besonders ebenerdige und möglichst überdachte Fahrradstellplätze gefragt.

Unabhängig von den gewählten Verkehrsmitteln gibt ein großer Teil der Teilnehmer an, dass die Fahrtzeit für sie maximal 30 Minuten betragen darf; keiner der Befragten ist bereit eine Fahrtzeit von 60 Minuten und mehr hinzunehmen.

Besonders wichtig bei der Wohnungswahl ist den Befragten die Wohnung als solche und der Mietpreis. Speziell wird ein hoher Wert auf viel natürliches Licht und einen Balkon und eine Terrasse gelegt. Ebenfalls die Internetgeschwindigkeit und die Energieeffizienz sind für die meisten Teilnehmer relevante Kriterien. Smarthomefunktionen und das Vorhandensein eines Aufzugs im Objekt werden hingegen als wenig relevant bewertet.

Als beliebtestes Heizsystem schneidet die Gasheizung ab, dicht gefolgt von der Solarthermie. Da Gasheizungen weit verbreitet sind, überrascht dieses Ergebnis nicht. Die hohe Akzeptanz der Solarthermie wiederum spiegelt den Trend der Nachhaltigkeit wider und bestätigt somit die Relevanz der Nachhaltigkeit für das Immobilienwesen.

Die aufgeführten Services werden insgesamt gut angenommen. Besonders gefragt sind Reinigungs- und Winterdienste sowie online abrufbare Zählerstände und online abrufbare Nebenkostenabrechnungen. Im Gegensatz dazu finden der Wäschereiservice und die Versicherungsplattform kaum Anklang.

Bei der Clusteranalyse ergaben sich vier Gruppen (siehe Abbildung 8): die lärmempfindlichen Kleinhaushalte (Cluster 1), die wohlsituierten Autofahrer (Cluster 2), die jungen Großstädter (Cluster 3) und die serviceresistenten Kleinstädter (Cluster 4).

Das erste Cluster besteht hauptsächlich aus kleineren (insbesondere Partner-) Haushalten, die eine geringe Lärmtoleranz aufweisen und nur geringes Interesse an digitalen Services sowie Gärtnerdiensten und nur mittleres Interesse an sonstigen operativen Facility Services haben.

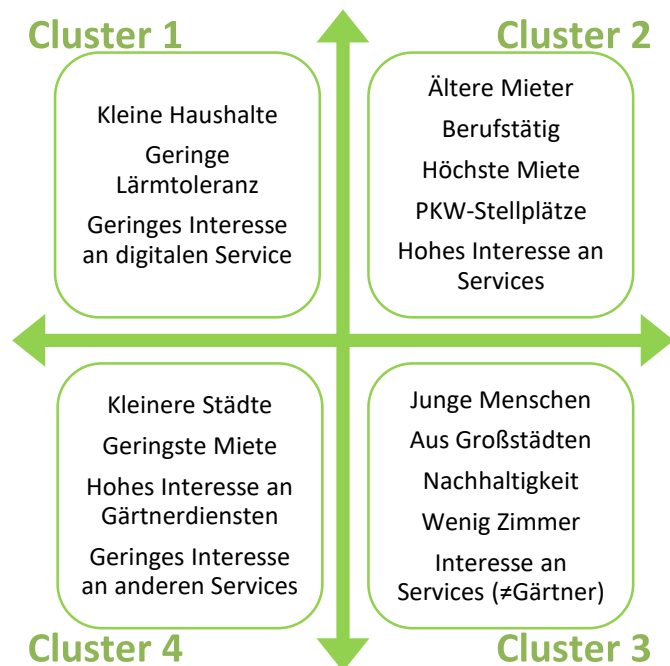


Abbildung 8 "Die vier Cluster im Überblick"

In Cluster zwei ist der Anteil an 40- bis 60-jährigen am höchsten; auch sind hier die meisten Berufstätigen vertreten. Die maximale Durchschnittsmiete ist hier mit Abstand am höchsten und es besteht eine Tendenz zu größeren Wohnungen. Die Teilnehmer wohnen nicht in Metropolen (eher Kleinstädter) und nutzen hauptsächlich das Auto. Besonderer Wert wird auf einen Balkon bzw. eine Terrasse gelegt.

Junge Mieter und viele Personen in einer schulischen oder beruflichen Ausbildung (42 %) wurden vor allem dem dritten Cluster zugeordnet. Hauptsächlich nutzen sie das Fahrrad und/oder ÖPNV. Im Zusammenhang mit einem erhöhten Interesse an der Nutzung von Solarthermie und Nah-/Fernwärme, weist dies auf eine nachhaltige Orientierung hin. Hinsichtlich des hohen Anteils an Schülern / Auszubildenden / Studierenden könnte dies aber auch budgetbedingt sein. Die Betroffenen kommen tendenziell aus größeren Städten (ab 100.000 Einwohnern) und haben eine hohe Lärmtoleranz. Es besteht, mit Ausnahme der Gärtnerdienste, sowohl an digital als auch operativen Facility Services Interesse.

Beim vierten Cluster liegt die durchschnittliche maximale Warmmiete mit ca. 700 € mehr als 130 € unter den anderen Clustern, dabei hat der Mietpreis die zweit höchste Priorität bei der Wohnungswahl. Die Mieter wohnen hauptsächlich in kleineren Städten, nutzen sowohl das Auto als auch das Fahrrad und haben eine hohe Lärmtoleranz. Im Gegensatz zu anderen Clustern haben diese Mieter weniger Interesse an angebotenen Dienstleistungen mit Ausnahme von Gärtnerdiensten. Auch die Internetgeschwindigkeit ist hier weniger relevant.

In der Studie konnten somit ähnliche Teilnehmer in vier unterschiedliche Cluster zugeordnet werden. Insgesamt ließ sich der Trend zur nachhaltigen Orientierung in der Gesellschaft nachweisen. Digitale Services werden hingegen sehr unterschiedlich angenommen.

Insgesamt konnten die Ausprägung der Wohnung selbst (wie z.B. Gestaltung, Grundriss, Größe), der Mietpreis und die Lage als höchste Prioritäten bei der Wohnungswahl identifiziert werden und sollten in folgenden Studien zu Mieterwünschen an Wohnimmobilien stärker fokussiert werden. Hier wäre der Einfluss der Immobilienmerkmale auf die maximal akzeptable Monatsmiete ein interessanter Untersuchungsgegenstand.

6 Anhang

6.1 Umfrage

6.2 Liste der Prioritäten bei der Wohnungswahl

Willkommen bei der Mieterbefragung "Nachhaltige Wohnimmobilien und Services"!

Die folgende Mieterbefragung wird im Rahmen der "Studie zum nachhaltigen Entwickeln, Bauen und Erhalten von Wohnimmobilien sowie digitalen Services" durchgeführt.

Ziel der Studie ist es, die Wünsche und Bedürfnisse unterschiedlicher Mietergruppen zu ermitteln. Die Ergebnisse sollen als Grundlage für markt- und mietergerechtere Mietimmobilien dienen, durch die eine höhere Mieterzufriedenheit, optimierte Mietpreise sowie geringere Mieterfluktuation und Leerstände erzielt werden sollen.

Der Zeitaufwand beträgt ca. 7 bis 10 Minuten. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Fragen zur Umfrage können Sie per Mail an h.schroeder@inwb.org schicken.

Bitte geben Sie an, zu welcher Altersgruppe Sie gehören.

- unter 20 Jahre
- zwischen 20 und 40 Jahre
- zwischen 40 und 60 Jahre
- zwischen 60 und 80 Jahre
- über 80 Jahre
- keine Antwort

Bitte wählen Sie die zutreffende Option aus.

- Ich bin SchülerIn / AuszubildendeR / StudentIn
- Ich bin berufstätig.*
- Ich bin Hausfrau/-mann.
- Ich bin im Ruhestand.
- Ich bin arbeitslos bzw. -suchend.
- Keine der Angabe ist zutreffend.
- keine Antwort

 * Sie gelten auch dann als berufstätig, wenn Sie nach Elternzeit oder Krankheit wieder in den Beruf einsteigen.

Bitte geben Sie den zutreffenden Haushaltstyp an.

- Ich wohne alleine (Singlehaushalt).
- Ich wohne zusammen mit meinem Partner / meiner Partnerin.
- Ich wohne in einer Familiengemeinschaft mit Partner.
- Ich wohne in einer Familiengemeinschaft ohne Partner (alleinerziehend).
- Ich wohne in einer Wohngemeinschaft.
- Sonstiges:
- keine Antwort

Bitte geben Sie die Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt an.

- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen und mehr
- keine Antwort

Bitte geben Sie an, wie groß die Stadt ist, in der Sie leben.

- Metropole (mehr als 1 Million Einwohner)
- Großstadt (100 Tausend bis 1 Million Einwohner)
- Mittelstadt (20 bis 100 Tausend Einwohner)
- Kleinstadt (weniger als 20 Tausend Einwohner)
- keine Antwort

Bitte wählen Sie die Verkehrsmittel aus, die Sie häufig nutzen.

- Fahrrad
- Motorrad / Motorroller / Mofa
- Auto
- öffentlicher Personennahverkehr
- Regionalbahn
- überregionale Zugverbindungen (IC / ICE)
- Sonstiges:

 Mehrfachauswahl möglich

Wie entscheidend sind die folgenden Kriterien für Sie bei der Wohnungswahl? Bitte bewerten Sie nach Priorität auf einer Skala von 1 bis 10.

Das Kriterium, das für Sie am wichtigsten ist, bewerten Sie bitte mit 1 und das für Sie unwichtigste Kriterium mit 10.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	keine Antwort
Mietpreis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Gebäude	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Außenanlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Umfeld (Lage)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
gute Nachbarschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
vom Hausverwalter erbrachte Dienstleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Ruf des) Makler(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Ruf des) Verwalters(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(Ruf des) Vermieters(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Bitte geben Sie Ihre Wünsche bezüglich Monatsmiete (bezogen auf Ihren aktuellen Wohnort), Zimmeranzahl und Anzahl von (Miet-)Wohnungen pro Gebäude an.

! Nur Zahlen dürfen in diese Felder eingegeben werden.

maximale Monatsmiete (warm)*	<input type="text"/>
minimale Zimmeranzahl**	<input type="text"/>
maximale Zimmeranzahl**	<input type="text"/>
maximale Anzahl von Wohnungen pro Gebäude	<input type="text"/>



Wenn Sie keine Präferenz haben, geben Sie im entsprechenden Feld bitte 0 (Null) ein.

* Die gefragte Monatsmiete ist eine Warmmiete und bezieht sich auf Ihren aktuellen Wohnort.

** Falls Sie eine bestimmte Zimmeranzahl (z.B. genau 4 Zimmer) wünschen, geben Sie bitte die gleiche Zahl für Minimum und Maximum an.


Bitte geben Sie an, wie wichtig die folgenden Objekteigenschaften bei der Wohnungswahl für Sie sind.

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	keine Antwort
Balkon / Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
viel natürliches Licht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
hohe Internetgeschwindigkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Smarthomefunktionen*	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Baustil des Gebäudes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Energieeffizienz des Gebäudes (geringer Verbrauch)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
die Art der Heizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Aufzug im Gebäude	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

! * vernetztes Steuerungssystem (Fernsteuerung und Automatisierung) für Haustechnik

Welche Heizsysteme sind für Sie attraktiv?

- Elektroheizung
- Gasheizung
- Holzofen
- Kohleheizung
- Nah-/Fernwärme
- Ölheizung
- Solarthermie (Solaranlage)
- Wärmepumpe

 Mehrfachauswahl möglich

Welche Art(en) von PKW-Stellplätzen empfinden Sie als attraktiv?

- Außenstellplatz
- Carport
- Garage
- Tiefgarage
- keine Stellplätze auf dem Grundstück
- Stellplatz mit Ladestation für E-Autos

 Mehrfachauswahl möglich

Welche Art(en) von Fahrrad-Stellplätzen empfinden Sie als attraktiv?

- in eigenem Kellerraum
- Fahrradkeller
- Fahrradschuppen
- überdachter Außenstellplatz
- Stellplatz mit Ladestation für E-Bikes

 Mehrfachauswahl möglich

Welche der aufgeführten digitalen Dienstleistungen finden Sie im Rahmen der Wohnungsnutzung attraktiv und würden Sie in Anspruch nehmen?

- Online Vorlagen und Formulare (z.B. Kündigung, Anträge)
- Online abrufbare Zählerstände
- Online abrufbare Nebenkostenabrechnungen
- buchbare Versorgungspakete (Strom, Gas, Telekommunikation)
- Infoboard (Schwarzes Brett)
- Ticketsystem (Bearbeitungsstand von Anfragen, Anregungen, Beschwerden)
- Versicherungsplattform
- Handwerkerplattform (Leistungs- & Preisübersicht)
- Terminplaner für Handwerker (Terminvereinbarungen für Inspektionen u.ä.)

 Mehrfachauswahl möglich

Welche der aufgeführten Dienstleistungen würden Sie in Anspruch nehmen bzw. finden Sie attraktiv?

- Hausmeisterdienst
- Reinigung der Gemeinflächen (z.B. Treppenhaus)
- Gärtnerdienst
- Winterdienst
- Paketannahmestelle / Paketbox
- Wäschereiservice

 Mehrfachauswahl möglich

	Mietpreis	Wohnung	Gebäude	Außen- anlagen	Umfeld (Lage)	Soziales Umfeld	Services	Makler	Verwalter	Vermieter
Priorität	3,8	3,2	4,5	4,9	3,8	4,6	5,0	5,2	4,5	4,5
1.	16,5%	44,3%	7,8%	6,1%	18,3%	6,1%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%
2.	26,1%	22,6%	14,8%	9,6%	20,9%	13,0%	7,0%	5,2%	8,7%	7,0%
3.	14,8%	7,8%	19,1%	11,3%	25,2%	17,4%	18,3%	9,6%	14,8%	18,3%
4.	14,8%	1,7%	13,9%	15,7%	8,7%	12,2%	8,7%	3,5%	6,1%	11,3%
5.	5,2%	2,6%	8,7%	13,9%	3,5%	18,3%	12,2%	12,2%	6,1%	7,8%
6.	3,5%	0,9%	12,2%	6,1%	1,7%	9,6%	6,1%	2,6%	6,1%	6,1%
7.	2,6%	2,6%	7,0%	16,5%	3,5%	7,0%	16,5%	6,1%	10,4%	9,6%
8.	7,0%	4,3%	7,0%	9,6%	6,1%	5,2%	11,3%	6,1%	7,0%	7,8%
9.	4,3%	5,2%	4,3%	3,5%	3,5%	6,1%	4,3%	4,3%	6,1%	7,0%
10.	5,2%	7,8%	3,5%	4,3%	7,8%	3,5%	4,3%	25,2%	10,4%	6,1%
n.a.	0,0%	0,0%	1,7%	3,5%	0,9%	1,7%	2,6%	16,5%	15,7%	10,4%

7 Literaturverzeichnis

- Arnold, Daniel/Rottke, Nico B./Winter, Ralph* (Hrsg.) (Wohnimmobilien): Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion
- Backhaus, Klaus* u. a. (Multivariate Analysemethoden): Multivariate Analysemethoden: Eine anwendungsorientierte Einführung, 14., überarbeitete und aktualisierte Auflage
- Bartholomé, Georg/Malkwitz, Alexander/Schauer, Almira* (Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau, 2017): Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau: Aktuelle Allokationskriterien und deren Gewichtung durch Endkunden anhand einer empirischen Untersuchung 2017 (Zugriff: 2018-08-05)
- Braun, Hans-Peter* u. a. (Facility Management): Facility Management: Erfolg in der Immobilienbewirtschaftung, 6. Aufl. 2013
- Bundesagentur für Arbeit* (Berufsfelder): Berufsfelder, <https://berufenet.arbeitsagentur.de/berufenet/faces/index?path=null/berufsfelder> (Zugriff: 2017-11-01)
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur* (Stufenplan Digitales Planen und Bauen, 2015): Stufenplan Digitales Planen und Bauen: Einführung moderner, IT-gestützter Prozesse und Technologien bei Planung, Bau und Betrieb von Bauwerken (2015) (Zugriff: 2017-02-26)
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuss Bauwesen 276-1: Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau, Ausgabe: 2008-12
- Feigl, Patricia* (Zielgruppenbestimmung von Mietern): Zielgruppenbestimmung von Mietern: Eine Analyse der Wohnbedürfnisse auf Basis von Nutzenerwartungen, Band 4, Unveränderter Nachdruck 2016
- Frank, Alexander* (Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen): Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen, in: DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau 2018 (Zugriff: 2018-08-19)
- (Mikrostandort, 2018): Mikrostandort, in: DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau 2018 (Zugriff: 2018-08-19)
- (Verkehrsanbindung, 2018): Verkehrsanbindung, in: DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau 2018 (Zugriff: 2018-08-19)
- Friedrichsen, Stefanie* (Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen): Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen: Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand, 2. Aufl. 2018
- Gerber, Florian* u. a. (Anlagen und Immobilienbewertung, 2018): Anlagen und Immobilienbewertung, v.1, Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2018
- Giersiepen, Dirk* (Welche Produkte für welche Funktionen?, o.J.): Welche Produkte für welche Funktionen? (o.J.), <https://gira.de/gebaeudetechnik/anwendungsbeispiele/planungshilfe/funktionen.html> (Zugriff: 2018-08-01)
- Gros, Ulrich* (Immonet, o.J.): Immonet: Immobilien – Häuser, Wohnungen & Zimmer (o.J.), <https://www.immonet.de/> (Zugriff: 2018-08-01)
- Haberkorn/Jonas* (Digital Real Estate Deutschland August 2018, 2018): Digital Real Estate Deutschland August 2018: Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft Deutschland – Mehr als 230 PropTech Startups in einer Infografik – Digital Real Estate (2018), <https://www.gewerbe-quadrat.de/digital-real-estate-deutschland-august-2018/> (Zugriff: 2018-08-14)
- Handl, Andreas/Kuhlenkasper, Torben* (Multivariate Analysemethoden): Multivariate Analysemethoden: Theorie und Praxis mit R, 3., wesentl. überarb. Aufl. 2017

- Hellbrück, Reiner* (Angewandte Statistik mit R, 2016): Angewandte Statistik mit R: Eine Einführung für Ökonomen und Sozialwissenschaftler, 3. Aufl. 2016, Wiesbaden/s.l.: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2016
- Hirschner, Joachim/Hahr, Henric/Kleinschrot, Katharina* (Facility Management im Hochbau, 2018): Facility Management im Hochbau, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2018
- Kaltenbrunner, Robert* (Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen): Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen: Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html
- Löser, Jonas K.* (Die Praxis des Nachhaltigen Bauens): Die Praxis des Nachhaltigen Bauens: Das Adaptionsniveau der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor
- Meinen, Heiko* (Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, v.1, Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2016
- Moring, Andreas/Maiwald, Lukas/Kewitz, Timo* (Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche): Bits and Bricks: Digitalisierung von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche
- Rodeck, Martin u. a.* (Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft, 2016): Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft 2016, https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/Studie_Digitalisierung_27.09.16.pdf (Zugriff: 2018-08-13)
- Rottke, Nico/Voigtländer, Michael* (Hrsg.) (Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie): Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie
- Schmid, Barbara* (immo zuerst immowelt, o.J.): immo zuerst immowelt (o.J.), <https://www.immowelt.de/>
- Sperl, Friederike* (Customer Relationship Management, 2009): Customer Relationship Management, Dissertation, 2009
- Statista GmbH* (Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale?, 2017): Sie sind auf Wohnungssuche: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale? 2017 (Zugriff: 2018-08-05)
- (Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016, 2017): Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016 (2017), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>
- Statistisches Bundesamt* (Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2011, o.J.): Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2011: Bevölkerung nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit (o.J.), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Zensus_Geschlecht_Staatsangehoerigkeit.html (Zugriff: 2018-08-10)
- (Bevölkerungsstand, o.J.): Bevölkerungsstand: Durchschnittsalter nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit (o.J.), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Durchschnittsalter_Zensus.html
- (Daten zu Kinderlosigkeit, Geburten und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016 - Ausgabe 2017): Daten zu Kinderlosigkeit, Geburten und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus 2016 - Ausgabe 2017 (Zugriff: 2018-08-01)

- Statistisches Bundesamt* (Fachserie 15 Heft 6 2013): Fachserie 15 Heft 6 2013 (Zugriff: 2018-08-06)
- (Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017): Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3 – 2017 (Zugriff: 2018-08-01)
- Statistisches Bundesamt* (Natürliche Bevölkerungsbewegung, o.J.): Natürliche Bevölkerungsbewegung: Lebendgeborene und Gestorbene (o.J.), <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/LebendgeboreneGestorbene.html> (Zugriff: 2018-08-10)
- (13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland, 2015): 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland (2015), <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#!y=2060> (Zugriff: 2018-08-10)
- (Daten aus dem Gemeindeverzeichnis, 2016): Daten aus dem Gemeindeverzeichnis: Städte in Deutschland nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/LaenderRegionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Aktuell/05Staedte.html>
- (Bevölkerung, 2017): Bevölkerung: Bevölkerung nach Altersgruppen, Deutschland (2017), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/_lrbev01.html
- Statistisches Bundesamt* (Volkswirtschaftliche Gesamtberechnung, 2017): Volkswirtschaftliche Gesamtberechnung: Inlandsproduktsberechnung - Detaillierte Jahresergebnisse 2017, Fachserie 18 Reihe 1.4 (Zugriff: 2018-08-19)
- Statistisches Bundesamt* (Wohnungen, 2017): Wohnungen: Wohnungsbestand in Deutschland (2017), <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html#Fussnote1>
- (Aufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016, 2018): Aufbau der Bevölkerung in Deutschland 2016 (2018), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/_Grafik/Bevoelkerungsstand_Altersaufbau2016.png?__blob=poster
- TAG Immobilien AG* (Barrierefreiheit spielt für Senioren bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle, 2016): Barrierefreiheit spielt für Senioren bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle: TAG entwickelt altersfreundliche Konzepte zum selbstbestimmten Wohnen (2016), <https://www.tag-ag.com/news/pressemitteilungen/meldung/mieterstudie-tag-immobilien-ag-barrierefreiheit-spielt-fuer-senioren-bei-der-wohnungssuche-kaum-ein/> (Zugriff: 2018-08-10)
- Weber, Viktor/Haufe Online Redaktion* (PropTech (Property Technology), 2018): PropTech (Property Technology) (2018), <https://www.haufe.de/thema/proptech/> (Zugriff: 2018-08-06)
- Weitz, Ralf* (Mein neues Zuhause finden, o.J.): Mein neues Zuhause finden (o.J.), <https://www.immobilienscout24.de/> (Zugriff: 2018-08-01)
- World Commission on Environment and Development* (Our Common Future, From One Earth to One World, 1987): Our Common Future, From One Earth to One World: Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development (1987), <http://www.un-documents.net/ocf-ov.htm#I> (Zugriff: 2018-08-10)
- Zanetti, Stefan* (Portfolio // Serviced Living Edition, o.J.): Portfolio // Serviced Living Edition: Funktionen / Micro-Apps (o.J.), <https://www.allthings.me/de/editions/residential>

inwb – Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft,
Science to Business GmbH, Hochschule Osnabrück

Emsweg 3
49090 Osnabrück

Tel.: +49 541 969 5186
Fax: +49 541 969 15186

email: h.meinen@hs-osnabrueck.de
web: <https://www.hs-osnabrueck.de/inwb/>
Facebook: <https://www.facebook.com/inwbos/>
XING: <http://xing.inwb.org>

gefördert durch:

Architekturbüro
Paul A.R. Frank

Baugenossenschaft
Landkreis Osnabrück eG

Semmelhaack
Wohnungsbauunternehmen

Wenzel Dr. (GmbH & Co.) KG
Verkaufen Vermieten Verwalten

Architekturbüro
Paul A.R. Frank
seit 1913 für den Norden



SEMMEHAACK
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

