



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
86/2024

Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor

von

Dipl.-Soz. Björn Eisele
Prof. Dr.-Ing. Jutta Albus

Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor

Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium und einhergehende Zahlungsbereitschaft bei der Wohnungswahl

Das Projekt des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Gudrun Claßen
gudrun.classen@bbr.bund.de
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Dr. Martin Ammon
martin.ammon@bbr.bund.de

Auftragnehmer

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum
Björn Eisele, Rabea Bieckmann, Christian Stamer
info@inwis.de | <https://www.inwis.de/>

in Kooperation mit
albusarchitecture, Leverkusen
Prof. Dr.-Ing. Jutta Albus, Lena Rehnig

Stand

April 2024

Satz und Layout

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum
Jana Jüngling, Tobias Wendorff

Bildnachweis

Titelbild: Deep-Learning-Text-zu-Bild-Generator „Stable Diffusion XL Turbo“ des Entwicklers Stability AI, Lizenz: gemeinfrei

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor. Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium und einhergehende Zahlungsbereitschaft bei der Wohnungswahl. BBSR-Online-Publikation 86/2024, Bonn.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Abstract	8
1 Einleitung	11
2 Hintergrund der Studie	18
2.1 Thematischer Hintergrund der Studie	18
2.2 Hinführung und Benennung der Forschungsfragen	32
3 Vorgehen/Methodik	36
3.1 Fragebogaufbau/-inhalte	36
3.2 Durchführung der Befragung	37
3.3 Auswertungsmethodik	38
4 Ergebnisse der Befragung	40
4.1 Rahmendaten: Regionale Verteilung, soziodemographische und -ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte	40
4.2 Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen	48
4.3 Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale und Ausstattungstypen	76
4.4 Mindestkriterien/-ausstattung einer Mietwohnung	103
4.5 Zahlungsbereitschaften	106
4.6 Bedürfnisse und Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie	115
4.7 Energetischer Standard und Smart Home	118
5 Schlussfolgerungen und Ausblick	123
5.1 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse und Einordnung der Kernaussagen der Befragung im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale, Qualitäten auf dem Mietwohnungsmarkt und Zahlungsbereitschaften	123
5.2 Beurteilung des Stellenwerts von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten für den Wohnungsmarkt	127
5.3 Abschließende Beantwortung der Forschungsfragen und Schlussfolgerungen	129
5.4 Resümee, Tendenzen und Potenziale	143
Literaturverzeichnis	148
Anhang Methodik	154

Kurzfassung

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde eine umfangreiche und repräsentative Befragung unter 2.408 Mieterinnen und Mietern in Deutschland durchgeführt. Ziel war es, für die verschiedenen Zielgruppen am Mietwohnungsmarkt, differenzierte Erkenntnisse zur aktuellen Wohnsituation, den Wohnpräferenzen sowie den Anforderungen an zukünftige Wohnraumangebote zu gewinnen. Im Ergebnis liefert die Studie einen Überblick über Wohnvorlieben, -anforderungen und Zahlungsbereitschaften von Mieterinnen und Mietern in Deutschland.

Die Befragung beinhaltet einen ausführlichen Fragenkomplex zur derzeitigen Wohnsituation. Abgefragt wurden dabei unter anderem Merkmale der aktuell bewohnten Mietwohnung wie die Wohnfläche, die Raumanzahl, das Baujahr des Hauses. Diese konnten im Rahmen der Studie den Wohnwünschen gegenübergestellt werden. Dabei zeigte sich, dass die aktuellen Wohnungen der Befragten tendenziell kleiner sind als ihre Wunschwohnungen. Dies deutet auf einen anhaltenden Trend zum erhöhten Platzbedarf, insbesondere aufgrund des „Mobilen Arbeitens“ nach der Corona-Pandemie. Nachgefragte Wohnungszuschnitte und Grundrisse variieren dabei zwischen den unterschiedlichen Haushaltskonstellationen. Neben den „Hard facts“ der Wohnsituation wurde auch die subjektive Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit der aktuellen Wohnsituation erfragt. Die Grundausstattung der Wohnung wird dabei besser bewertet als die Qualität des Wohngebäudes und die „Behaglichkeit“. Kritikpunkte sind hierbei u. a. der energetische Standard der Gebäude, die Barrierefreiheit, die technische/elektronische Ausstattung und die Trittschalldämmung. Wie die Analyse der sogenannten Bindungstreiber zeigt, erweisen sich sowohl die Energieeffizienz als auch die Barrierefreiheit als ausschlaggebend für die Verbundenheit und den Willen zu einem längerfristigen Verbleib von Mieterinnen und Mietern in der aktuellen Wohnung. Daneben sind auch die Verfügbarkeit von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen sowie die technische/elektronische Ausstattung hierfür von Relevanz.

Die Gegenüberstellung von Entscheidungsgründen für die aktuelle Wohnung und der Relevanz von Auszugsgründen aus der aktuellen Wohnung zeigt zusammenfassend, dass Mieterinnen und Mieter v. a. in die aktuelle Wohnung gezogen sind, weil diese ausreichend groß, passend geschnitten und leistungsfähig war. Wenn ein Umzug geplant ist, verlassen sie die Wohnungen v. a. aus Kostengründen oder, weil sie sich hinsichtlich der Ausstattung qualitativ verbessern wollen, insbesondere im Hinblick auf den energetischen Standard und Zustand/Ausstattung von Bad/WC.

Mit Blick auf Wohnungsausstattungen zeigt die Studie einige Ausstattungsmerkmale, die Mieterinnen und Mieter als Standard voraussetzen. Hierzu zählen etwa schnelles Internet, gut verteilte Steckdosen, Keller, isolierte Fenster und eine Gegensprechanlage. Diese konnten im Rahmen der Studie als „Must-Have“-Merkmale charakterisiert werden. Ein hohes Absatzpotenzial bergen die sogenannten Potenzialmerkmale, da diese ein breites Spektrum an Zielgruppen ansprechen. Hierzu zählen z. B. eine schöne Aussicht, ein Balkon, einbruchhemmende Türen, ein Abstellraum in der Wohnung, ein hoher energetischer Standard, der Glasfaseranschluss sowie Pkw-Stellplätze. „Good-to-have“-Merkmale sprechen nicht die breite Masse an, führen jedoch vergleichsweise häufig zu zusätzlicher Zahlungsbereitschaft. Dies ist v. a. bei verschiedenen energetischen Merkmalen (z. B. Mieterstrom, Beheizung mit erneuerbaren Energien), aber auch bei diversen Komfort- und Wohnwertmerkmalen der Fall (elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Garagenstellplatz, (Dach-) Terrasse, höherwertige Böden, Klimaanlage und Lüftungssysteme).

Die Studie identifiziert auf dieser Basis acht verschiedene Ausstattungstypen, die von Mieterinnen und Mietern bevorzugt werden. Diese bieten tiefgehende Erkenntnisse insbesondere bei der Frage, welche Merkmalskombinationen bei der Gestaltung von Wohnungsangeboten auf ein gesteigertes Interesse stoßen. Der größte Anteil der Befragten gehört dem Typ des Konventionell-komfortablen Wohnens an. Demnach wünscht ein entscheidender Anteil eine Wohnung, deren Ausstattung in moderatem Maße höherwertig ist, wobei energetische Komponenten, Wohnklima und Wärmeregulierung und die gut ausgestattete Wohnanlage wichtig sind. Daneben sind Barrierearmes Wohnen und Bescheidenes Wohnen ebenfalls häufig nachgefragte Ausstattungs-

typen. Die Zusammenhangsanalyse zwischen Umzugsplänen und gewünschten Ausstattungstypen ergibt, dass Mieterinnen mit einer hohen Umzugswahrscheinlichkeit häufig Wohnungen mit einem höheren Standard nachfragen. Neben dem Konventionell-komfortablen Wohnen betrifft dies v. a. das Technikorientiert-komfortable Wohnen, bei welchem zusätzlich die technische Gebäudeausstattung von hoher Relevanz ist.

Die Zahlungsbereitschaften für die Mieten variieren je nach den Anforderungen an die Wohnung. So liegt die Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen mit 7,50 Euro pro m² Nettokaltmiete niedriger als bei der Frage nach der Zahlungsbereitschaft für eine Miete, die für eine Wunschwohnung mit Wunschausstattung als angemessen angesehen werden würde (7,93 Euro pro m² Nettokaltmiete). Die Zahlungsbereitschaften erhöhen sich nochmals, wenn es um die maximale Nettokaltmiete geht. Maximal würden die Befragten durchschnittlich 8,55 Euro pro m² an Nettokaltmiete bezahlen. Die Zahlungsbereitschaft variiert stark zwischen verschiedenen Mietergruppen und Gebieten, ist also abhängig von Haushaltstypen, Wohnkonzepten und Wohnungsmarktlagen.

Ein wichtiger Aspekt der Studie liegt auch in der Untersuchung der Bedeutung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten auf dem Wohnungsmarkt. Dabei wird festgestellt, dass die Zufriedenheit mit dem energetischen Standard der Wohnungen vergleichsweise niedrig ist, ebenso die Zufriedenheit mit den Heizkosten. Die Bedeutung des energetischen Standards zeigt sich des Weiteren in den Berechnungen der Bindungstreiber, wobei dieser Aspekt an erster Stelle steht. Die Gegenüberstellung von aktueller Wohnsituation und Wohnanforderungen offenbart darüber hinaus eine starke Diskrepanz zwischen den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen, die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte betreffen und dem Interesse an diesen Standards. Viele Mieterinnen und Mieter wünschen sich diese Merkmale, aber nur wenige verfügen bereits darüber. Dies betrifft beispielsweise erneuerbare Energien, Mieterstrom, Ladestationen für Elektroautos oder intelligente Steuerungssysteme für den Energieverbrauch.

Der Studie liegen insgesamt sechs forschungsleitende Fragestellungen zugrunde. Auf diese soll in nachfolgender Tabelle kurz eingegangen werden.

Tabelle 1
Zusammenfassende Beantwortung der Forschungsfragen

Fragestellung	Studienergebnis (komprimiert)
1. Welche Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen besitzen die Nachfragenden?	Die beliebtesten Zuschnitte sind Wohnungen zwischen 60 und 80 m ² bzw. zwischen 80 und 100 m ² . Beim Bad wird die Dusche (ohne Badewanne) als Standard eingestuft, Dusche und Badewanne oder auch ein zweites Bad/WC werden als Bonus deklariert. Die Studie hat insgesamt über 60 Ausstattungsmerkmale untersucht, die für Mieterinnen und Mieter wichtig sind. Einige der wichtigsten Merkmale sind schnelles Internet, viele/gut verteilte Steckdosen, Keller, Energieeffizienz (energetischer Standard, isolierte Fenster) sowie Komfortmerkmale wie z. B. viel Licht/große Fensterflächen. Die größten Diskrepanzen zwischen Ist und Soll bestehen bei Energiestandards, Sicherheitsmerkmalen und technischer Ausstattung.
2. Welche Bedeutung haben die einzelnen Ausstattungsmerkmale und der Zustand einer Wohnung? Welche Merkmale und welcher Zustand sind „Must-haves“, welche „Nice-to-haves“? Welche Ausstattungsmerkmale und welcher Zustand sind ausschlaggebend für die Auswahl der Mietwohnungen? Wie unterscheiden sich Wohnanforderungen je nach Nutzergruppen?	Zu den „Must-haves“ gehören viele/gut verteilte Steckdosen, Keller, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, schnelle Internetverbindung, isolierte Fenster. Daneben identifiziert die Studie Potenzialmerkmale, die für breite Zielgruppen interessant sind (schöne Aussicht, Balkon, energetischer Standard, Verschattungselemente, Glasfaseranschluss und PKW-Stellplatz) sowie Bonusmerkmale/„Good-to-haves“ (Mieterstrom, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Garagenstellplatz, (Dach-) Terrasse, höherwertige Böden, Klimaanlage, Lüftungssysteme). Zu den „Nice-to-haves“ gehören Nischenprodukte, beispielsweise Apps (Jalousien, Heizung, Beleuchtung, Energieverbrauch), Quartiers-WLAN. Die Wohnanforderungen variieren je nach Nutzergruppen deutlich. Zum Beispiel sind für Senioren Barrierefreiheit und ein Aufzug besonders wichtig, während für Familien Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen von besonderer Bedeutung sind. Die am stärksten bevorzugten Ausstattungstypen sind das Konventionell-komfortable Wohnen, das Barrierearme Wohnen und das Bescheidene Wohnen. Ausschlaggebende Auszugsgründe bzw. entscheidende Kriterien bei der Wohnungswahl sind der energetische Standard, die Ausstattung von Bad/WC, Balkon/Terrasse, die bauliche Substanz, der Zustand der Bodenbeläge und der Zustand der Fenster.

Fragestellung	Studienergebnis (komprimiert)
3. Was sind Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung? Wie verändert sich diese Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit der Mietkosten? Welche Nutzergruppen akzeptieren Mietwohnungen mit einer Mindestausstattung?	Die Studie identifiziert verschiedene Ausstattungsmerkmale, die als Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung gelten. Dazu gehören ein Balkon, die gewünschte bzw. benötigte Raumaufteilung, Lift/Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Die Fragestellung, wie sich die Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit von den Mietkosten verändert, lässt sich u. a. dadurch beantworten, indem die Mindestanforderungen zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern wachsender und schrumpfender Regionen bzw. unterdurchschnittlicher und überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlagen verglichen werden. Hierbei zeigt sich, dass für Bewohnerinnen und Bewohner wachsender Regionen bzw. in überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen der energetische Standard eine essenzielle Mindestanforderung ist (Möglichkeit zur Reduktion der Wohnnebenkosten), zudem spielen Einbauelemente wie die Einbauküche eine wichtige Rolle (weitere Einsparpotenziale, da entsprechende Investitionen in die Wohnung nicht getätigt werden müssen). Die Studie zeigt weiterhin, dass insbesondere jüngere Haushalte mit geringer Kaufkraft und nach Lebensstil differenziert Bescheidene und Funktionale Mietwohnungen mit einer Mindestausstattung akzeptieren.
4. Wie ist die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung? Welche Ausstattung ist den Mieterinnen und Mietern wie viel Mehrmiete wert?	Die Mieterinnen und Mieter würden im Schnitt 7,50 Euro Nettokaltmiete pro m ² für eine Wohnung bezahlen, die ihre Mindestanforderungen erfüllt und sämtliche gewünschte Mindest-Ausstattungsmerkmale aufweist, die angemessene Miete für die Wunschwohnung beläuft sich auf 7,93 Euro pro m ² (Nettokaltmiete) und die maximale Zahlungsbereitschaft auf durchschnittlich 8,55 Euro pro m ² . Die Studie zeigt, dass folgende Merkmale eine wichtige Treiberfunktion für die Zahlungsbereitschaft aufweisen: Wohnlage, Neuwertigkeit und erneuerbare Energien, Arbeitszimmer, viele/gut verteilte Steckdosen, eine (Dach-Terrasse), Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche, ein zweites WC, Garagenstellplatz, Fußbodenheizung in allen Räumen, Ladestationen für Elektroautos, Fußbodenheizung im Bad, ein(e) adäquate Wohnklima- und Wärmeregulierung, eine Smart Home- und Hightech-Ausstattung, Aufzug im Wohngebäude.
5. Wie bewerten Mieterinnen und Mieter die energetische Ausstattung ihrer Wohnung? Welche Bedeutung hat der Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die Ausstattung mit Ladestationen für die Elektromobilität oder die Verfügbarkeit von Smart Home Elementen? Wie wirken sich der energetische Ausstattungsstand und die Ausstattungswünsche auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter aus?	Die energetische Ausstattung wird insgesamt sehr kritisch bewertet, wobei ein sehr hohes Interesse an einem hohen energetischen Standard und einer energieeffizienten Verglasung und Isolierung besteht. Während Hightech- oder Smart Home-Lösungen wie bspw. Energie- oder Lichtsteuerung per App noch eher Nischenprodukte darstellen, erweisen sich nachhaltige Ausstattungen wie z. B. Beheizung mit erneuerbaren Energien oder Ladestationen für Elektroautos als Bonusmerkmale, welche aus Sicht von Mieterinnen und Mietern tatsächlich einen Mehrwert darstellen. Diese stiften Zahlungsbereitschaft. Insofern zeigt sich, dass für entsprechende Maßnahmen prinzipiell ein gesteigertes Bewusstsein für die Themen Energie und Nachhaltigkeit sowie ein nennenswertes Absatzpotenzial besteht.
6. Führen die Erfahrungen mit der COVID-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen? Wenn ja, welche? Welche Ausstattung mit schnellem Internet und separatem Arbeitszimmer liegt vor bzw. ist gewünscht? Ist gewünscht, dass eine flexible Raumnutzung möglich ist (z. B. Zuschaltbarkeit durch Trennelemente)?	Im Fragebogen wurde erfragt, ob sich die Anforderungen an eine Wohnung durch die Corona-Krise geändert haben. Etwa ein Viertel der Befragten gab an, dass sich die Anforderungen an eine Wohnung in irgendeinem Punkt geändert haben. Am häufigsten wird der Bedarf nach einem zusätzlichen Zimmer sowie ein gesteigerter Wohnflächenbedarf artikuliert, gefolgt von einem veränderten Zuschnitt. Eher kleine Anteile der Mieterinnen und Mieter gaben an, andere Bedarfe an Ausstattungen (technische Ausstattung, schnelles Internet) zu benötigen. Die Ergebnisse zu den geänderten Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie sind insbesondere bei Betrachtung der verschiedenen Nutzergruppen spannend. Es wird deutlich, dass v. a. Familien und jüngere Singles oder Paare berichteten, dass sich die Anforderungen diesbezüglich geändert haben. Diese Gruppen benötigen v. a. eine größere Wohnung bzw. eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer. Jene, die von veränderten Wohnanforderungen durch die Pandemie ausgehen, wünschen sich darüber hinaus sehr häufig die Möglichkeit einer flexiblen Raumnutzung.

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Abstract

In the context of this study, a comprehensive and representative survey was conducted among 2,408 tenants in Germany. The aim was to gain differentiated insights into the current housing situation, housing preferences and requirements for future housing offers for the various target groups in the rental housing market. As a result, the study provides an overview of the housing preferences, requirements and willingness to pay of tenants in Germany.

The survey included a detailed set of questions about the current housing situation. Among other things, it asked about features of the rented property currently occupied, such as the living space, the number of rooms and the year the house was built. As part of the study, these were compared with the housing preferences. The findings show that the respondents' current flats tended to be smaller than their desired flats. This indicates a continuing trend towards increased space requirements, particularly due to an increase of "mobile working" since the coronavirus pandemic. The requirements for flat layouts and floor plans strongly vary between different household constellations. In addition to these "hard facts" of the housing situation, tenants were also asked about their subjective satisfaction with their current housing situation. In general, the basic furnishings of the flat were rated better than the quality of the residential building and its "cosiness". Critical ratings regarded the energy standard of the buildings, accessibility, technical/electronic equipment and the footfall sound insulation. As the analysis of the so-called tenant-retention drivers shows, both energy efficiency and accessibility prove to be decisive for the customer-loyalty and willingness of tenants to stay in their current flat in the long term. The availability of storage facilities for bicycles, walking frames and push-chairs as well as technical/electronic equipment are also relevant in this respect.

The comparison of reasons for deciding in favour of the current flat as opposed to the relevance of reasons for moving out of the current flat shows in summary that: Tenants mainly moved into their current home because it was sufficiently large, suitably designed and affordable. If a move is planned, they leave the flats mainly for cost reasons or because they want to improve the quality of the furnishings, particularly with regard to the energy standard and condition/equipment of the bathroom/sanitary facilities.

With regard to flat fixtures and fittings, the study revealed a number of features that tenants expect as standard. These include fast internet, well-distributed sockets, cellars, insulated windows and an intercom system. These were characterised as "must-have" features in the study. The so-called potential features harbour a high sales potential, as they appeal to a broad spectrum of target groups. These include, for example, a beautiful view, a balcony, burglar-resistant doors, a storage room in the flat, a high energy standard, an optical fibre link and parking spaces. "Good-to-have" features do not necessarily appeal to the masses, yet comparatively often lead to additional willingness to pay. This is particularly the case for various energy features (e. g. tenant electricity, heating with renewable energies), but also for various comfort and residential value features (electric shutters, underfloor heating, additional heating system for solid fuels, garage parking space, (roof) terrace, higher-quality floors, air conditioning and ventilation systems).

On this basis, the study identifies eight different types of features that are favoured by tenants. These provide in-depth insights, particularly with regard to the question of which combinations of features meet with increased interest when designing housing offers. The largest proportion of respondents belong to the conventional-comfortable housing type. According to this, a decisive proportion wants a home with moderately high-quality furnishings, whereby energy-efficient components, indoor climate and heat regulation and a well-equipped residential complex are important. In addition, low-barrier housing and modest housing are also frequently sought-after amenity types. The correlation analysis between relocation plans and desired furnishing types shows that tenants with a high probability of relocating often request flats with a higher standard. In addition to conventional-comfortable living, this applies above all to technology-orientated-comfortable living, where the technical building equipment is also highly relevant.

The willingness to pay for rents varies depending on the requirements for the flat. For example, the willingness to pay for a flat that meets minimum requirements amounts to a net cold rent of EUR 7.50 per square metre whereas the willingness to pay for a desired flat that would be considered appropriately equipped with furnishings is higher (EUR 7.93 per square metre net cold rent). The willingness to pay increases again when it comes to the maximum net cold rent. Respondents would pay an average maximum net cold rent of EUR 8.55 per square metre. The willingness to pay varies greatly between different target groups, depending on household types, housing concepts and housing market locations.

An important aspect of the study is also analysing the significance of climate protection and sustainability with regard to the housing market. It was found that satisfaction with the energy standard of flats generally is comparatively low, as is satisfaction with heating costs. The importance of the energy standard is also reflected in the calculations of the retention drivers, with this aspect taking first place. The comparison of the current housing situation and housing requirements also reveals a strong discrepancy between the existing features of the flats relating to climate protection and sustainability aspects and the interest in these standards. Many tenants would like to have these features, but only a few already have them. This applies, for example, to the use of renewable energies, tenant electricity, charging stations for electric cars or intelligent control systems for energy consumption.

The study is based on a total of six research questions. These are briefly summarised in the following table.

Tabelle 2
Summarized answers to the research question

Research question	Study results (condensed)
1. What are the needs and requirements of tenants in terms of the furnishings and condition of rented flats?	The most popular layouts are flats between 60 and 80 m ² or between 80 and 100 m ² . In terms of bathrooms, a shower (without a bathtub) is regarded as standard, while a shower and bathtub or a second bathroom/WC are declared a bonus feature. The study analysed a total of over 60 features that are important to tenants. Some of the most important features are fast internet, many/well-distributed sockets, cellar, energy efficiency (energy standard, insulated windows) and comfort features such as plenty of light/large windows. The biggest discrepancies between actual and target are in energy standards, security features and technical equipment.
2. What is the significance of the individual features and the condition of a flat? Which features and which conditions are considered "must-haves" and which are "nice-to-have"? Which features and which conditions are decisive for the selection of rental flats? How do housing requirements differ depending on user groups?	The "must-haves" include many/well-distributed sockets, cellar, intercom, washing machine connection, fast internet connection, insulated windows. The study also identifies potential features that are of interest to broad target groups (beautiful view, balcony, energy standard, shading elements, fibre optic connection and car parking space) as well as bonus features/"Good-to-haves" (tenant electricity, electric shutters, underfloor heating, additional heating system for solid fuels, heating with renewable energies, garage parking space, (roof) terrace, higher quality floors, air conditioning, ventilation systems). The "Nice-to-haves" include niche products such as apps (blinds, heating, lighting, energy consumption) and neighbourhood Wi-Fi. Housing requirements vary significantly depending on the user groups. For example, accessibility and a lift are particularly important for senior citizens, while storage facilities for bicycles, rollators and pushchairs are particularly important for families. The most favoured types of amenities are conventional-comfortable living, low-barrier living and modest living. Decisive reasons for moving out or decisive criteria when choosing a flat are the energy standard, the bathroom/WC fittings, balcony/terrace, the structural substance, the condition of the floor coverings and the condition of the windows.
3. What are the minimum criteria for acceptable furnishings in a rented flat? How does this minimum acceptance change depending on the rental costs? Which user groups accept rental flats with a minimum fit-out?	The study identifies various features that are considered minimum criteria for an acceptable equipment of a rental flat. These include a balcony, the desired or required room layout, lift/accessibility and energy efficiency. The question of how minimum acceptability changes depending on rental costs can be answered primarily by comparing the minimum requirements between residents of growing and shrinking regions or below-average and above-average housing market situations. This shows that the energy standard is an essential minimum requirement for residents of growing regions or above-average regions (possibility of reducing ancillary housing costs), while built-in elements such as the fitted kitchen also play an important role (further savings potential with regard to own investments in the flat). The study also shows that younger households with low purchasing power and different lifestyles in particular accept modest and functional rental flats with a minimum level of furnishings.

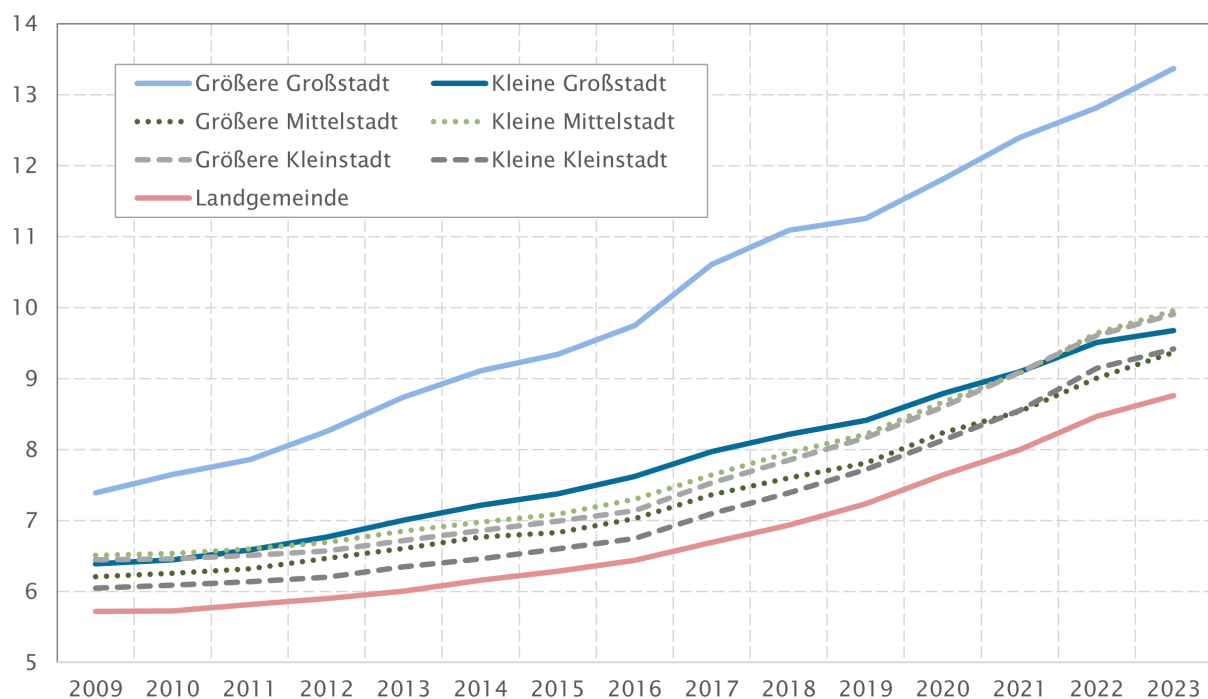
Research question	Study results (condensed)
4. What is the willingness to pay for fixtures and fittings that exceed the individual minimum standard? How much extra rent are tenants willing to pay for which fixtures and fittings?	Tenants would pay an average of EUR 7.50 net cold rent per m ² for a flat that fulfils their minimum requirements and has all the desired minimum features; the appropriate rent for the desired flat is EUR 7.93 per m ² (net cold rent) and the maximum willingness to pay is EUR 8.55 per m ² on average. The study shows that the following characteristics are important drivers of willingness to pay: Residential location, as-new condition of the property and renewable energies, an extra room/study room, many/well-distributed sockets, a (roof) terrace, dishwasher connection with storage space, a second WC, garage parking space, underfloor heating in all rooms, charging stations for electric cars, underfloor heating in the bathroom, adequate living climate and heat regulation, smart home and Hightech equipment, lift in the residential building.
5. How do tenants rate the energy efficiency of their home? How important is the purchase of electricity and heat from renewable energies, the provision of charging stations for electromobility or the availability of smart home elements? How do the level of energy equipment and equipment requirements affect tenants' willingness to pay?	Overall, the energy equipment is rated very critically, with a very high level of interest in a high energy standard and energy-efficient glazing and insulation. While Hightech or smart home solutions such as energy or lighting control via app are still rather niche products, sustainable features such as heating with renewable energies or charging stations for electric cars are proving to be bonus features that represent added value from the tenants' point of view. These create a willingness to pay. This shows that, in principle, there is increased awareness of the issues of energy and sustainability and significant sales potential for corresponding measures.
6. Have the experiences with the COVID pandemic led to changed needs and requirements for rented accommodation? If so, which ones? What equipment with fast internet and a separate study is available or desired? Is it desired that flexible room utilisation is possible (e. g. connectivity through partitioning elements)?	The questionnaire asked whether the requirements for a flat had changed as a result of the coronavirus crisis. Around a quarter of respondents stated that their housing requirements had changed in some way. The need for an additional room and an increased need for living space were articulated most frequently, followed by a change in layout. Rather small proportions of tenants stated that they needed other fixtures and fittings (technical equipment, fast internet). The results on the changed housing requirements in the context of the coronavirus pandemic are particularly interesting when looking at the different user groups. It is clear that families and younger singles or couples in particular reported that their requirements have changed in this regard. These groups primarily require a larger flat or a flat with an additional study. Those who assume that their housing requirements have changed as a result of the pandemic also very often want the option of flexible room utilisation.

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

1 Einleitung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat im vergangenen Jahrzehnt insbesondere in den wirtschaftlich prosperierenden Großstädten und Universitätsstädten sowie ihrem Umland zu einem deutlichen Anstieg der Angebotsmieten geführt. Auch wenn sich die Mietpreisanstiege seit 2019 insgesamt abgeschwächt haben, befinden sich die Angebotsmieten weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Zudem ergeben sich starke lokale Disparitäten je nach Strukturtyp der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt. So zeigt sich beispielsweise bei unterschiedlichen Stadt- und Gemeindetypen eine entkoppelte Mietpreisentwicklung in den größeren Großstädten. In diesem Regionstyp sind die Mieten im Beobachtungszeitraum von 7,39 auf 13,37 Euro pro m² um rund 81 % gestiegen. In den anderen Gebietstypen liegt dagegen ein deutlich geringeres Mietpreisniveau und mit Zuwächsen von 51 bis 56 % eine schwächere Mietpreisdynamik vor.

Abbildung 1
Mietpreisentwicklung (Angebotsmieten) in den Stadt- und Gemeindetypen (differenziert) 2009 bis 2023
In €/m²



Quelle: InWIS, Berechnungen und Darstellung basierend auf ImmobilienScout24

In den vergangenen Jahren ist es zwar gelungen, durch Neubauten sowie Erweiterungen im Gebäudebestand, wie z. B. mittels Aufstockung, den Wohnungsmärkten v. a. in den Groß- und Hochschulstädten und deren Verflechtungsraum viele Wohnungen zuzuführen.

So ist der Wohnungsbestand in Wohngebäuden zwischen den Jahren 2017 und 2022 in Deutschland (ohne Wohnheime) von 40,1 Mio. auf 41,4 Mio. Wohneinheiten, also um rund 3,3 % gestiegen. Der höchste Anteil am Gesamtbestand entfällt mit über 22 Mio. Wohnungen – 2022 waren es 53,2 % – auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist auch der stärkste Anstieg zu beobachten. So hat sich der Bestand in diesem Segment gegenüber 2017 um 3,8 % erhöht (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023a). Gleichzeitig hat sich die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 1.566.500, also ca. 1,9 %, erhöht (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023b).

Bei den Baufertigstellungen zeigt sich, dass zwischen den Jahren 2017 und 2022 laut Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt 1.470.804 neue Wohnungen in Wohngebäuden errichtet wurden. Der Anteil

neu errichteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist kontinuierlich von knapp 54 % im Jahr 2017 auf zuletzt 60 % im Jahr 2022 gestiegen (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023c). Der Anteil neu errichteter Mietwohnungen ist im gleichen Zeitraum von 48,1 auf 56,9 % im Jahr 2022 gestiegen (vgl. Anhang Methodik). Bei der Gegenüberstellung der Statistiken zu Baufertigstellungen und Wohnungsbestand ist zu beachten, dass die Angaben nur bedingt miteinander vergleichbar sind, da beim Wohnungsbestand auch Wohnungsabgänge mit in die Statistik einfließen. So liegt bspw. der Wohnungsabgang zwischen den Jahren 2017 und 2022 bei insgesamt 122.989 Wohnungen (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023d).

Der Bedarf an Mietwohnungen ist demnach weiterhin sehr groß, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Dies bzw. die Entwicklung der Wohnkosten und insbesondere der Nettokaltmieten hängen wiederum in hohem Maße von der Wohnraumnachfrage im Verhältnis zum verfügbaren Angebot ab. Gemäß Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 belief sich die Bruttokaltmiete von Hauptmietern auf 8,70 Euro pro m² und es wurde eine Mietbelastungsquote von 27,8 % ermittelt. Werden im Vergleich dazu nur Mieterhaushalte betrachtet, die ab 2019 in ihre Wohnung eingezogen sind, so beziffert sich die Bruttokaltmiete auf 9,80 Euro pro m² und es resultiert eine Mietbelastungsquote von 29,5 %. Des Weiteren zeigt die Analyse, dass 16 % aller Haushalte, die zur Miete wohnten, eine Mietbelastung von mehr als 40 % zu tragen hatten.¹

Vor dem Hintergrund gestiegener Wohnkosten haben Bund, Länder und Kommunen anlässlich des Wohngipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt eine gemeinsame Wohnraumoffensive für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum vereinbart, die u. a. Maßnahmen im Bereich Baukosten umfasst. Die Baukosten hängen neben anderen Faktoren auch von den Anforderungen der Wohnungsnachfragenden an die Ausstattung und den Zustand von Wohnungen und Wohngebäuden ab. Zwischen Qualitäts- und Ausstattungsstandards, der Höhe der Baukosten und der Höhe der Wohnkosten bestehen demnach enge Zusammenhänge.

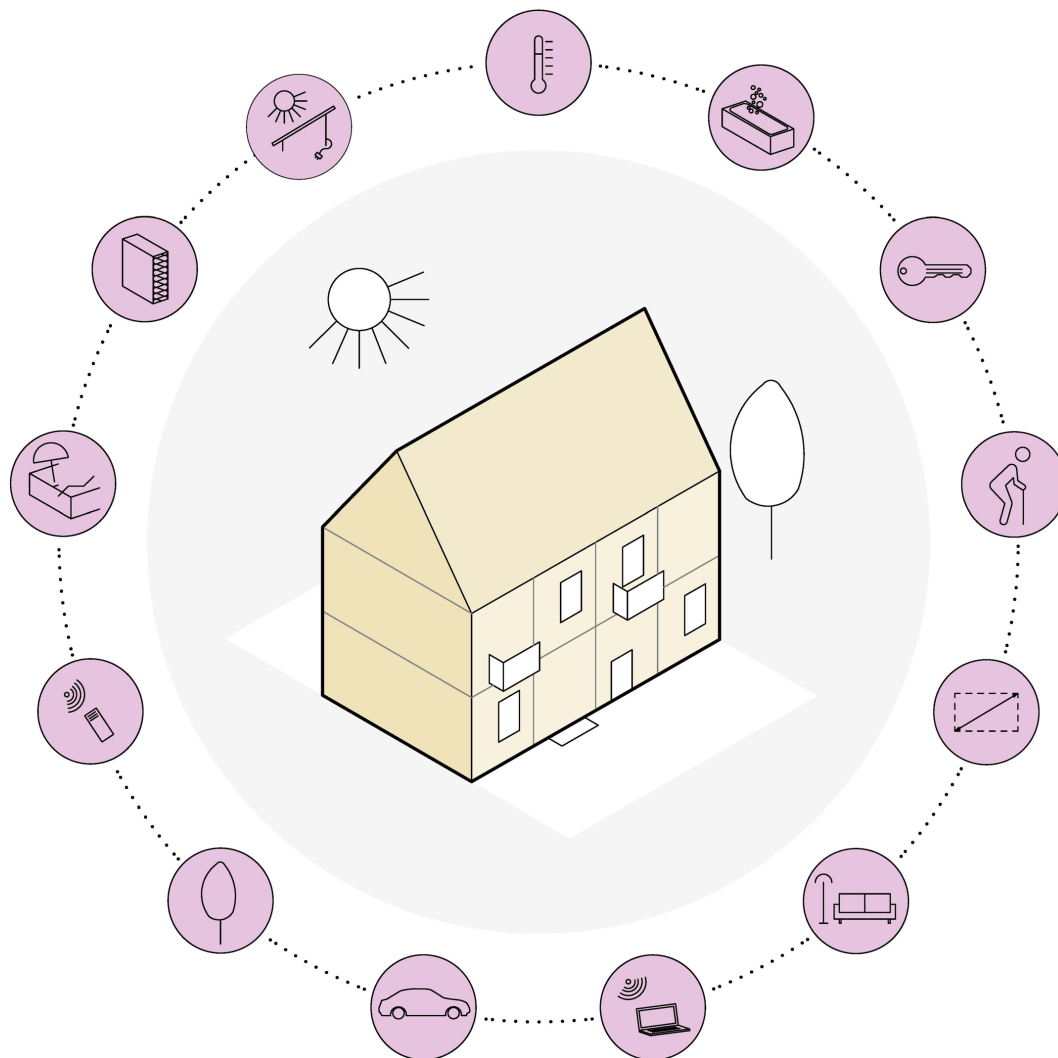
Befragungen von Mieterinnen und Mietern verdeutlichen, dass in den letzten Jahren nicht nur der Wohnflächenverbrauch zugenommen hat, sondern auch die Wünsche und Anforderungen an bestimmte Ausstattungsmerkmale und Qualitäten, wie beispielsweise ein hoher energetischer Standard, technische Komponenten oder eine moderne und gleichzeitig schwellenarme Ausstattung (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2018 und 2023). Im Kontrast zu steigenden Anforderungen besteht jedoch häufig nur eine moderate Zahlungsbereitschaft.

Viele Haushalte sind angesichts hoher Wohnkostenbelastung oftmals nicht in der Lage, für ein „Nice-to-have“ einen zusätzlichen monatlichen Betrag aufzuwenden. Dies gilt insbesondere für die stark angespannten Wohnungsmärkte, in welchen Mieterhaushalte ihre Ansprüche und Bedürfnisse bei der Wohnungssuche oftmals zurückstellen müssen, um in diesen hart umkämpften Märkten überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Es zeigt sich allerdings auch, dass unterschiedliche (Ziel-)Gruppen jeweils unterschiedliche Präferenzen haben. Je nach Lebensphase, Haushaltstyp, Einkommen, aber auch Lebensstil bzw. Milieuzugehörigkeit unterscheiden sich Ausstattungsanforderungen und Zahlungsbereitschaften und -möglichkeiten sehr deutlich (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023).

Bei der Analyse solcher Zusammenhänge besteht im Forschungssektor Nachholbedarf. Im Rahmen dieses Forschungsvorhabens wird deshalb – basierend auf einer bundesweiten Repräsentativbefragung von Mieterhaushalten – eine valide Datenbasis zu Bedürfnissen und Anforderungen an Wohnungs- und Gebäudeausstattung bzw. Wohnungs- und Gebäudezustand und zu Zahlungsbereitschaften für bestimmte Ausstattungsqualitäten geschaffen. Zudem wird die Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium bei der Wohnungswahl und der Einfluss der Ausstattungsanforderungen auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterhaushalte eruiert.

¹ Die Mietbelastungsquote gibt den Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen an. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen, die an die Vermieterinnen bzw. Vermieter gezahlt werden (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023e). Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um Erstergebnisse handelt, die sich noch verändern können.

Abbildung 2
Einfluss einzelner Ausstattungsmerkmale auf die Wohnungswahl



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle, dass sich seit Projektstart im November 2021 die Rahmenbedingungen für die Untersuchungsgruppe der Mieterinnen und Mieter in Deutschland stark verändert haben. Der Krieg gegen die Ukraine hat zu einem massiven Anstieg der Energiepreise geführt, was sich in stark erhöhten oder noch steigenden Nebenkosten des Wohnens widerspiegelt. Auf volkswirtschaftlicher Ebene manifestieren sich Energiepreissteigerungen, Lieferengpässe und Probleme in den globalen Lieferketten in einer Rekordinflation im Jahr 2022 für Deutschland.

Wie die folgende Abbildung zeigt, hat sich der Verbraucherpreisindex im vierten Quartal 2022, also im Befragungszeitraum, um 8,6 % erhöht, der Reallohnindex sank um 5,4 %.²

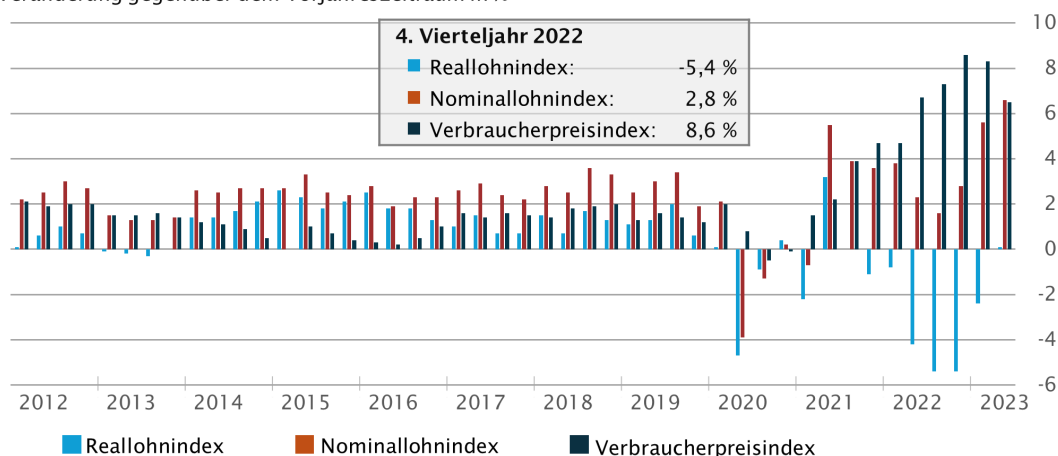
² Die Statistik zeigt die Entwicklung der Verbraucherpreise sowie der Real- und Nominallohne von vollzeit-, teilzeit- und geringfügig beschäftigten Arbeitnehmern im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich in Deutschland in den Jahren von 2012 bis 2023. Erläuterung: Im Jahr 2021 sanken die Reallohne gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Angaben um 0,1 %. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Der Reallohnindex stellt die Veränderung der Verdienste der Preisentwicklung gegenüber und trifft so eine Aussage über die Entwicklung der „realen“ Verdienste. Bei einer positiven Veränderungsrate des Reallohnindex sind die Verdienste stärker gestiegen als die Verbraucherpreise, bei einer negativen Veränderungsrate ist es entsprechend umgekehrt.

Abbildung 3

Entwicklung der Reallöhne, der Nominallöhne und der Verbraucherpreise 2012 bis 2023

Entwicklung der Reallöhne, der Nominallöhne und der Verbraucherpreise

Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023f, eigene Darstellung

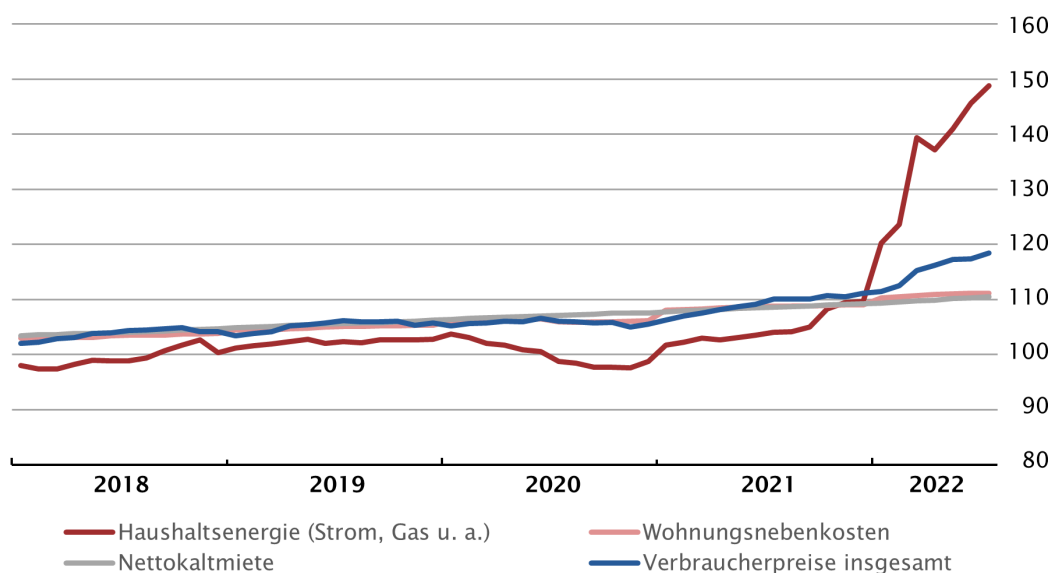
Als Ursache für den starken Anstieg des Verbraucherpreisindex lassen sich v. a. die Kosten für Haushaltsenergie, die sich seit 2018 um rund 50 % erhöht haben, anführen.

Abbildung 4

Preisentwicklung ausgewählter Bereiche 2018 bis 2022

Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen

Ausgewählte Preisindizes, 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022b, eigene Darstellung

Vor dem Hintergrund der „Energiekrise“ und der allgemein hohen gesellschaftlichen und medialen Präsenz ist zudem auch das Thema Klimaschutz zunehmend in den Fokus gerückt. So zeigt eine Umfrage – ungefähr zum Erhebungsbeginn dieses Projektes – im Kontext des Statista Global Consumer Survey, dass die Inflation bzw. steigende Lebenshaltungskosten, bezahlbarer Wohnraum und der Klimawandel als größte Probleme in Deutschland angesehen werden (vgl. Bocksch 2022).

Die Feldphase des Projektes begann Ende September 2022 und lag damit genau in der Periode sehr stark gestiegener Energiepreise. Der Höchststand des Gaspreises mit 340 Euro je MWh wurde im August 2022 (vgl.

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH 2022) erreicht. Hieran schloss sich eine Intensivierung der bestehenden politischen Debatte zur Kompensation dieser Belastungen durch u. a. die Gas- und Strompreisbremse an.

Aufgrund dieser einschlägigen Entwicklungen wurden die Erkenntnisinteressen des Projektes bzw. die formulierten Fragestellungen ergänzt, präzisiert und v. a. um die „Energetische Ausstattung und Klimaschutz“ erweitert (vgl. Kapitel 2.3).

Der vorliegende Endbericht orientiert sich im Aufbau v. a. an den Forschungsfragen:

1. Welche Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen besitzen die Nachfragenden (z. B. Größe der Wohnfläche, Anzahl Zimmer, Anzahl Bäder, Balkon/Terrasse, Fenster/Helligkeit, Außenlärm/Raumakustik, Raumhöhe, Barrierefreiheit/Aufzug, gesunde/natürliche Materialien etc.)?
2. Welche Bedeutung haben die einzelnen Ausstattungsmerkmale und der Zustand einer Wohnung? Welche Merkmale und welcher Zustand sind „Must-haves“, welche „Nice-to-haves“? Welche Ausstattungsmerkmale und welcher Zustand sind ausschlaggebend für die Auswahl der Mietwohnungen? Wie unterscheiden sich Wohnanforderungen je nach Nutzergruppen?
3. Was sind Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung? Wie verändert sich diese Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit der Mietkosten? Welche Nutzergruppen akzeptieren Mietwohnungen mit einer Mindestausstattung?
4. Wie ist die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung? Welche Ausstattung ist den Mieterinnen und Mietern wie viel Mehrmiete wert?
5. Wie bewerten Mieterinnen und Mieter die energetische Ausstattung (TGA und/oder bauliche Ausstattungsmerkmale wie Dämmung, Drei-Scheiben-Verglasung etc.) ihrer Wohnung? Welche Bedeutung hat der Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die Ausstattung mit Ladestationen für die Elektromobilität oder die Verfügbarkeit von Smart Home Elementen? Wie wirken sich der energetische Ausstattungsstand und die Ausstattungswünsche auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter aus?
6. Führen die Erfahrungen mit der COVID-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen? Wenn ja, welche? Welche Ausstattung mit schnellem Internet und separatem Arbeitszimmer liegt vor bzw. ist gewünscht? Ist gewünscht, dass eine flexible Raumnutzung möglich ist (z. B. Zuschaltbarkeit durch Trennelemente)?

Der Bericht ist wie folgt aufgebaut:

Nach der Einleitung (Kapitel 1), in welcher thematisch in das Forschungsprojekt und in dessen Ausgangslage eingeführt wird, wird die zugrunde liegende Fragestellung des Vorhabens an dieser Stelle einleitend vorgestellt und inhaltlich eingeordnet.

Im zweiten Kapitel wird zunächst auf den Hintergrund der Studie eingegangen und insbesondere die Ergebnisse der Literaturrecherche vorgestellt (Kapitel 2.1). Anschließend werden die Forschungsfragen der Studie abgeleitet bzw. dargestellt. Die aufbereitete Literaturrecherche – welche durch Marktdatenauswertungen und empirische Studien ergänzt wird – bezieht sich im nächsten Schritt zunächst auf die Wohn- und Ausstattungsanforderungen am Mietwohnungsmarkt. Einerseits aus der Perspektive der Anbietenden und andererseits aus der Perspektive der Nutzenden werden die Anforderungen in diesem Abschnitt vorgestellt. Ein weiterer Aspekt, welcher im zweiten Kapitel aufgearbeitet wird, ist der Themenbereich architektonische und ästhetische Qualitäten. In einem weiteren Schritt wird auf die Bedeutung von Klimaschutz und Nachhaltigkeitsaspekten in Bezug auf die bauliche Wohnqualität und die Auswirkungen auf Qualitäten des Wohnraums durch pandemiebedingte Veränderungen der Arbeitsweise eingegangen.

Auf Grundlage der Ergebnisse einer systematischen Recherche werden die Kernthemen der Untersuchung im letzten Abschnitt des Kapitels eingegrenzt und die dem Vorhaben zugrunde liegenden primären Forschungsfragen dargestellt und in den Gesamtzusammenhang eingeordnet (Kapitel 2.2).

Im dritten Kapitel wird die Methodik der Studie dargelegt und das entsprechende Vorgehen beschrieben (Kapitel 3). Um die später folgenden Ergebnisse einordnen zu können, ist es notwendig, an dieser Stelle kurz auf den Fragebogaufbau, die Befragungsinhalte (Kapitel 3.1) und die anschließende Durchführung der Befragung einzugehen (Kapitel 3.2). Zudem wird ein kurzer Einblick in die zugrundeliegende Auswertungsmethodik gegeben, u. a. nach welchen Auswertungskriterien (betrifft Kapitel 4) ausgewertet wird (Kapitel 3.3). Eine detaillierte Beschreibung der Stichprobenziehung sowie die finale Version des erstellten Fragebogens sind im Anhang Methodik des Endberichtes zu finden.

Kapitel 4 des Endberichtes enthält die Befragungsergebnisse des Forschungsprojektes (Kapitel 4).

Als Basis werden die Rahmendaten der Befragten dargelegt und die soziodemographische und -ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte aufgezeigt (Kapitel 4.1), u. a. da dies relevante Auswertungskriterien sind.

Die weitere Darstellung orientiert sich an den leitenden Forschungsfragen. Zunächst wird auf die Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen eingegangen (Kapitel 4.2). Dieser Abschnitt beginnt mit den Wohn- und Umzugsbiografien der verschiedenen Nutzergruppen und bezieht sich zunächst auf die Wohndauer, die Wohnfläche und den Wohnungstyp (bezogen auf die vorherige Wohnung, die momentane Wohnung und die gewünschte Wohnung). Zudem wird auf die Wohnzufriedenheiten der Nutzergruppen eingegangen, Attraktivitätsfaktoren sowie abträgliche Faktoren vorgestellt und es werden die Bewohnerbindung und sogenannte Bindungstreiber abgeleitet bzw. dargestellt (Kapitel 4.2.1). In einem nächsten Schritt werden die Befragungsergebnisse zu der aktuellen und der gewünschten Wohnausstattung dargestellt (Kapitel 4.2.2).

Nach der Darlegung der Ergebnisse zu den aktuellen und gewünschten Ausstattungsmerkmalen wird der Fokus auf die Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale bzw. Ausstattungstypen gelegt (Kapitel 4.3). Dieser Abschnitt beinhaltet die Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und den Auszug aus der momentanen Wohnung (Kapitel 4.3.1) und die Klassifikation von Ausstattungsmerkmalen (Basis/Bonus bzw. „Must-haves“ und „Nice-to-haves“) (Kapitel 4.3.2). Anschließend werden Ausstattungspräferenzen und -typen und die Bedeutung dergleichen (auch hier differenziert nach unterschiedlichen Nachfragegruppen bzw. Auswertungskriterien) dargelegt (Kapitel 4.3.3). Unter 4.3.4 werden Entscheidungsbiografien tiefergehend analysiert.

Die Frage nach den Mindestkriterien und der Mindestausstattung einer Mietwohnung wird im nächsten Abschnitt beantwortet (Kapitel 4.4).

Anschließend folgt ein Einblick in die Zahlungsbereitschaften (Kapitel 4.5). Dazu wird zunächst auf die Zahlungsbereitschaften bezogen auf die Mindestanforderungen eingegangen (Kapitel 4.5.1). In diesem Kontext werden auch das Wechselspiel bzw. die Zusammenhänge zwischen Mindest-Akzeptanz und Zahlungsbereitschaften bzw. Mietkosten analysiert. Anschließend wird aufgezeigt, welche (akzeptable und maximale) Zahlungsbereitschaft für die Wunschausstattung vorliegt. In diesem Zusammenhang werden (demnach) auch die Fragen untersucht, wie sich die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung gestaltet und welche Ausstattung den Mieterinnen und Mietern wie viel Mehrmiete wert ist.

Der nächste Abschnitt des vierten Kapitels enthält Ergebnisse zu den veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen, welche sich im Kontext der COVID-Pandemie ergeben haben. Hier sollen u. a. die Fragen danach beantwortet werden, welche Ausstattung (in dem Zuge) je nach Nutzergruppe gewünscht wird (bzgl. technischer Ausstattung, flexibler Raumeinteilung, Arbeitszimmer usw.) (Kapitel 4.6).

Der energetische Standard und die Ausstattung mit Smart Home Elementen ist Inhalt des nächsten Abschnitts (Kapitel 4.7). Zunächst wird hier auf die Bewertung und Bedeutung der energetischen Ausstattung, Smart Home Elementen, erneuerbaren Energien und E-Mobilität eingegangen (Kapitel 4.7.1). Anschließend wird der Blick auf die Zahlungsbereitschaften, bezogen auf den energetischen Standard und der Ausstattung mit Smart Home, gelegt (Kapitel 4.7.2).

Im fünften Kapitel erfolgen eine zusammenhängende Betrachtung sowie eine Einordnung der Ergebnisse. Zudem werden Schlussfolgerungen gezogen und ein Ausblick gegeben (Kapitel 5). Zunächst werden dazu die Untersuchungsergebnisse zusammengefasst und eine Einordnung der Kernaussagen vorgenommen. Dies geschieht v. a. im Hinblick auf die Ausstattungsmerkmale und Qualitäten am Mietwohnungsmarkt sowie den Zahlungsbereitschaften (Kapitel 5.1). Anschließend wird auf Basis der Ergebnisse eine Beurteilung des Stellenwerts von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten für den zukünftigen Wohnungsmarkt vorgenommen (Kapitel 5.2). Im nächsten Abschnitt werden die in der Einleitung aufgeworfenen Forschungsfragen beantwortet. (Kapitel 5.3). Abschließend wird im letzten Abschnitt des Endberichtes ein Resümee gezogen und Tendenzen und Potenziale aufgeführt, inwiefern sich das Forschungsfeld in den nächsten Jahren weiterentwickeln kann. Zudem werden noch etwaig offene Fragen benannt, um eine anschließende Forschung (z. B. qualitative Analysen) zu ermöglichen (Kapitel 5.4).

2 Hintergrund der Studie

Im zweiten Kapitel wird zunächst auf den Hintergrund der Studie eingegangen und die Ergebnisse einer Literaturrecherche (flankiert durch Datenanalysen) vorgestellt. Anschließend folgen die Hinführung und Benennung der Forschungsfragen, die im Rahmen dieses Vorhabens beantwortet werden sollen.

2.1 Thematischer Hintergrund der Studie

Um eine thematische und inhaltliche Schärfung der späteren Erhebung zu ermöglichen, werden ausgewählte Ergebnisse aus der einschlägigen Forschungsliteratur ausgewertet und dargestellt. Die Literaturrecherche dient weiterhin dazu, Ergebnisse der vorliegenden Studie im Kontext der weiteren Forschungslandschaft zu verorten und kritisch zu hinterfragen. Um dabei der Komplexität und Vielseitigkeit des Forschungsvorhabens gerecht zu werden, wird bei der Literaturrecherche eine Differenzierung aus unterschiedlichen Blickwinkeln vorgenommen und dabei zunächst der Tenor einschlägiger Erkenntnisse zu Wohn- und Ausstattungsanforderungen aus Markt-/Anbieterperspektive sowie aus Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer untersucht. Vor diesem Hintergrund werden außerdem Erkenntnisse zum Entscheidungsverhalten von Haushalten bei der Wohnungswahl und im Rahmen von Umzügen dargestellt. Im Anschluss daran wird durch die Aufbereitung der Literatur zur architektonischen und ästhetischen Qualität sowie zu den Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und bauliche Qualität ein Blick auf technische und bauliche Kriterien im Kontext der Studie gelenkt. Untermuert bzw. ergänzt werden die Aufbereitungen an einigen Stellen durch Marktdaten.

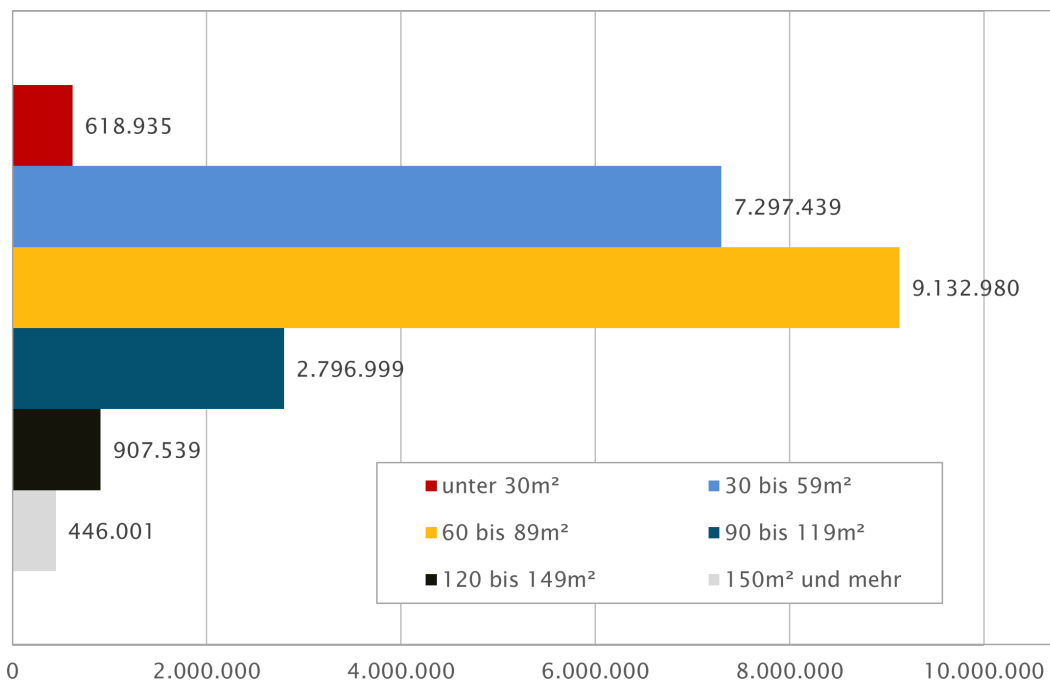
2.1.1 Wohn- und Ausstattungsanforderungen aus Markt-/Anbieterperspektive

Für die Einordnung und Beurteilung von Wohn- und Ausstattungsanforderungen als Auswahl- und Entscheidungskriterien von Nachfragenden ist es wichtig, den marktlichen Rahmen zu umreißen, innerhalb dessen die Entscheidungen von Haushalten bei der Wohnungswahl stattfinden. Die am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungsausstattungen und Bestandsqualitäten dienen als Referenz, um das Entscheidungs- und Nachfrageverhalten zu kontextualisieren. Dabei werden Wohnungsmerkmale und -ausstattungen als strukturelles Merkmal im Zusammenhang mit der Beschreibung des Wohnungsmarktes herangezogen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohnungsbestände und -qualitäten zwischen einzelnen Standorten und (Mikro-) Märkten teilweise deutlich variieren.

Während Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand über Baufertigstellungen und Bauabgänge jährlich auf der Basis Zensus 2011 fortgeschrieben werden, liegen dagegen keine jährlichen Fortschreibungen für die Miet- und Eigentumsverhältnisse vor. Bundesweit wurden zuletzt im Zensus 2022 und davor im Zensus 2011 Daten zur Anzahl und zur Struktur der Mietwohnungen erhoben. Aktuelle Daten aus dem Zensus 2022 liegen noch nicht vor, daher wurde an dieser Stelle auf amtliche Daten aus dem Zensus 2011 zurückgegriffen. Zum Erhebungszeitpunkt des Zensus 2011 waren 21.199.903 Wohnungen bzw. 52,3 % des Wohnungsbestands vermietet und 17.292.030 bzw. 42,6 % von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer bewohnt. Rund 4,5 % der Wohnungen standen zum damaligen Zeitpunkt leer und 0,6 % wurden als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt.

Bezogen auf das Mietwohnungsangebot in Deutschland zeigt sich gemäß Zensus 2011, dass strukturell das geringste Angebot in den sehr kleinen Wohnungen unter 30 m² und in den großen Wohnungen ab 120 m² vorzufinden ist. In Summe entfallen rund 78 % der Wohnungen auf 30 bis 59 m² und 60 bis 89 m² große Wohnungen.

Abbildung 5
Zensus 2011 Mietwohnungen nach Wohnflächenklassen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023g, eigene Darstellung

Untermauert werden kann dies durch eine Analyse einer Datenbank des Online-Vermietungsportals Immobilien Scout 24. Auch hier liegt das größte Mietwohnungsangebot in den Wohnflächenklassen von über 30 bis 60 m² und von über 60 bis 90 m². Das geringste Angebot entfällt auf große und sehr große Wohnungen sowie sehr kleine Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 m².

Über die Wohnungsausstattung liegen vergleichsweise wenige Daten vor (zumindest bis zur Veröffentlichung des Zensus 2022), da die Daten relativ alt sind oder eben aus nicht-amtlichen Quellen entspringen. Auch hierzu wird die vorliegende Studie wichtige Erkenntnisse liefern, da auch die momentane Wohnungsausstattung sehr differenziert erfragt wurde.

Nach Boksteen (2021) werden im Bereich der Wohnungsausstattung folgende Aspekte als besonders vermietungsrelevant bzw. vermietungsfördernd angesehen:

1. **Technische Grundausstattung:** Ausreichende Elektroinstallationen, Qualität der Fenster und Türen, Internetgeschwindigkeit, Art der Heizungs- und Sanitärinstallationen, bereits vorhandene Oberböden/Bodenbelag
2. **Räumliche Aufteilung:** Eingangssituation, Ausstattung und Erhaltungszustand von Bad und WC, Wohnlichkeit und Aufenthaltsqualität des Wohnzimmers, Küche idealerweise mit Dunstabzugseinrichtung, Ausrichtung des Schlafzimmers, Vorhandensein von Kinder- und Arbeitszimmer, Pflegezustand und Nutzungsbedingungen des Außenbereichs (Terrasse oder Balkon)
3. **Wohnungszustand:** Teilrenoviert, vollmodernisiert, Neubau
4. **Zusätzliche Leistungen und Angebote:** Digitale Gemeinschaften, Streamingdienste, integriertes WLAN, Mobilitätsangebote, Smart Home-Lösungen, Einkaufsservice, Paketannahme, Wäschereinigung/-service, Hausmeister-Dienstleistungen, Gemeinschaftsräume, Fitnessräume, Bibliothek (vgl. Boksteen 2021: 64–80)

Um den Einfluss von Ausstattungsstandards auf die Miethöhe tiefergehend zu analysieren, wurden des Weiteren Ergebnisse von Mietspiegeln analysiert. So haben z. B. gemäß der Dokumentation des Mietspiegels der

Stadt Bonn neben Wohnfläche, Wohnlage, Baualtersklasse, energetischer Beschaffenheit und Ausstattung v. a. folgende Merkmale Einfluss auf die Wohnkosten (vgl. Dahl/Konzen/Vaché 2020: 30 ff.): Objektart (Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Wohnungstyp wie Etagenwohnung, Maisonettewohnung, Penthouse, Appartement), von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellter Wäschetrockner, Art der Heizung, Warmwasserbereitung, Bodenbelag, Sanitärausstattung (Badewanne und/oder Dusche, bodengleiche Dusche, Hänge-WC oder Stand-WC), Küchenausstattung/-art. Zu sonstigen Ausstattungsmerkmalen zählen: Erneuerung der Fenster seit 2014, Durchgangszimmer, Barrierefreiheit, Gegensprechanlage, Kamin oder Kachelofen, Kabelanschluss, einbruchhemmende Wohnungsabschlusstür und Einbauschränke. Gemäß der Dokumentation des Mietspiegels für die Stadt Dresden konnten weitere wohnwertbeeinflussende Merkmale (signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete) ermittelt werden. Hierzu zählen u. a. ein Aufzug in Gebäuden bis zu fünf Obergeschossen (wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt) und Wohn- und Schlafräume mit überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertigen Fußböden in gutem Zustand (vgl. Austrup/Neitzel 2021).

Mietspiegel liefern demnach sehr wichtige Erkenntnisse über den Zusammenhang zwischen Wohnungsausstattung und Wohnkosten bzw. der Miethöhe. Sie sind jedoch Angebots- und nicht nachfrageorientiert, worauf der Fokus dieser Studie liegt.

2.1.2 Wohn- und Ausstattungsanforderungen aus Nutzerperspektive

Anforderungen an den Wohnraum im Kontext menschlicher Bedürfnisse

Wohn- und Ausstattungsanforderungen lassen sich grundlegend auf die menschlichen Bedürfnisse zurückführen. Die Wohnbedürfnisse werden in der Literatur häufig in Anlehnung an die sogenannte Maslowsche Bedürfnispyramide definiert. Maslow unterscheidet fünf Ebenen von Bedürfnissen und bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass das Thema „Wohnen“ unmittelbare Anknüpfungspunkte zu allen Ebenen der Maslowschen Bedürfnispyramide aufweist und einen erheblichen Einfluss auf die Wohnanforderungen hat. Angefangen bei dem physiologischen Bedürfnis, überhaupt „ein Dach über dem Kopf“ zu haben (Schutz vor Witterung), über Sicherheitsmotive, welche sich im Falle des Wohnens etwa in der Nachfrage nach eingesetzten Materialien oder auch Sicherheitsvorkehrungen niederschlagen, bis hin zu sozialen oder Selbstverwirklichungsmotiven stellt Wohnen ein umfassendes Element zur Verwirklichung menschlicher Bedürfnisse dar (vgl. Flade 2020: 54 f.). Daraus lässt sich folgern, dass sich Wohnungen durch einen hohen Komplexitätsgrad auszeichnen und im Gefüge menschlicher Bedürfnisse vielfältige Funktionen erfüllen müssen. Um diesem Anspruch zu entsprechen, muss die Gestaltung von Wohnungen einen hohen Grad an Individualität aufweisen, was zu einer ausgeprägten Heterogenität des „Produkts“ Wohnung führt und einerseits auf wohnungsinterne Eigenschaften (z. B. Zuschnitte, Grundrisse, Ausstattungen) sowie wohnungsexterne Parameter (z. B. Wohnlage und Wohnumfeld) bezogen werden muss.

Die Bedeutung des Nutzens einer Wohnung bleibt dabei aber immer das zentrale Element, wobei die konkrete (Nutzen-) Beurteilung von Wohnungen dabei von vielfältigen objektiven und subjektiven Faktoren abhängt (vgl. Mayer 1998: 37; Blaas 1991: 12; Stahl 1980: 11; Kühne-Büning/Heuer 1994: 10–12). Flade spezifiziert die Unterscheidung zwischen der objektiven und subjektiven Qualität des Wohnens. Die objektive Qualität wird in diesem Kontext als Umweltmerkmal beschrieben und wird beispielsweise dadurch determiniert, ob ein Ausstattungsmerkmal vorliegt oder eben nicht. Die erlebte Wohnqualität ist demgegenüber das Ergebnis einer subjektiven Bewertung, die u. a. von der Wohnbiographie, dem Lebensstil und individuellen Qualitätsmaßstäben abhängt (vgl. Flade 2020: 128). Demnach spielen für die Bewertung der subjektiven Qualität des Wohnens die Wohnbedürfnisse eine entscheidende Rolle.

Um Wohnbedürfnisse zu differenzieren und einzuordnen, weist Feigl dafür einzelnen Wohnbedürfnissen jeweils konkrete Ausstattungsmerkmale exemplarisch zu (vgl. Feigl 2016: 110 ff.). Er kategorisiert dafür beispielsweise folgende Bedürfnisaspekte:

Privatsphäre, Prestige, Licht, Ruhe, soziale Kontakte, Komfort, Naturverbundenheit, Freizeit, Selbstverwirklichung und Sicherheit. Für jeden dieser Aspekte wird eine exemplarische wohnräumliche Situation skizziert, die zur Erfüllung des Bedürfnisses beiträgt. Sollen z. B. gute Belichtungsqualitäten in Wohn- und Aufenthaltsräumen sichergestellt werden, muss die Süd-/Südwestausrichtung der Wohnung oder des Gebäudes berücksichtigt werden.

Ausgehend von Pretests und multivariaten statistischen Analysen unterscheidet Feigl des Weiteren zwischen 24 „Nutzererwartungen“, die Basis ihrer Zielgruppen- und Marktsegmentierung sind (vgl. Feigl 2016: 184): Wohnzimmer Richtung Süden/Süd-Westen; Wohnzimmer als größter Raum; Süd-/Süd-West-Ausrichtung Grundstück; Balkon vorhanden; Kulturelles Angebot in unmittelbarer Nähe; Wohnimmobilie im Stadtkern; Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe; Sportmöglichkeiten in fußläufigem Umfeld; Park oder See in unmittelbarer Nähe; Eigene Zuweisung der Raumfunktionen; Eigener Rückzugsraum für jede Person; Baustoffe ökologisch und energiesparend; Schlafzimmer Richtung verkehrsberuhigte Straße; Andere Familien mit Kindern gleichen Alters in der Nachbarschaft; Spielplatz/Kindergarten/Schule in unmittelbarer Nähe; Wald und Wiesen in unmittelbarer Nähe; Wohnimmobilie an verkehrsberuhigter Straße; Grundstück von der Straße nicht einsehbar; Aussicht ins Grüne; Renommierter Wohnort; Alarmanlage; Privater Sicherheitsdienst und Sicherheitschlösser an den Fenstern.

Bei einer empirischen Studie von Bartholomé et al. (2017) wird zwischen grundlegenden Nutzerbedürfnissen und jenen Bedürfnissen, die für eine Kaufentscheidung einer Wohnung ausschlaggebend sind, unterschieden. Hierbei kristallisieren sich Freisitzflächen, energetische Beschaffenheiten, Sicherheitsvorkehrungen, der Zugang zu Tageslicht, eine schnelle Internetverbindung und zunehmend auch die Barrierefreiheit als relevante Ausstattungsmerkmale heraus.

Die aktuelle Studie Wohntrends 2040 analysiert Wohnanforderungen von Mieterinnen und Mietern. Als besonders relevant sind gemäß der Studie folgende Merkmale einzustufen: schnelle Internetverbindung, Balkon/Terrasse/Dachterrasse, hoher energetischer Standard, Sicherheitsvorkehrungen, Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung, moderne Wohnungsausstattung, Bad mit bodengleicher Dusche, Garten/Möglichkeit zur Gartennutzung, barrierearmer Zugang zur Wohnung bzw. barrierearme Wohnung und die Energieverbrauchs-messung/-visualisierung (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023).

Wohnungsausstattung, Entscheidungskriterien und Umzugsverhalten

Das Ziel dieser Studie liegt nicht nur in der Analyse von Wohnanforderungen, sondern auch der Darstellung von Entscheidungskriterien bei der Wohnungswahl.

Oberst und Voigtländer analysierten Entscheidungskriterien für eine Wohnung zumindest näherungsweise im Rahmen eines Auswahl-experiments. Befragungsteilnehmer trafen dabei Auswahlentscheidungen zwischen jeweils zwei Optionen für eine Wohnung oder ein Haus. Schwerpunkt bildete hierbei die Modellierung der Entscheidung für die Art des Wohnverhältnisses (Eigentum oder Miete) und die Lage des Objektes. Gleichzeitig werden auch einzelne Hinweise zu Beschaffenheiten von Wohnungen gegeben, wobei diese den Charakter von Kontrollgrößen aufweisen. Im Ergebnis der sogenannten „Choice-Based Conjoint-Analyse“ werden u. a. Wichtigkeiten einzelner Merkmale innerhalb bei der Entscheidung für eine Wohnung ausgewiesen. Wie sich zeigt, stellt der Objekttyp den wichtigsten Aspekt innerhalb des Auswahlprozesses dar, gefolgt von der Wohnkostenbelastung, der Wohnfläche und der Anzahl der Räume. Infrastruktur- und Lagemerkmale stellen erst an fünfter Stelle mit der ÖPNV-Anbindung ein wichtiges Kriterium dar (vgl. Oberst/Voigtländer 2021: 23 f.). Diese Conjoint-Analyse bietet demnach zunächst ein eher grobes Raster für die Entscheidung für eine Wohnung.

Differenziert wurden Entscheidungskriterien bei der Wohnungsauswahl durch flankierende Begleitbefragungen. Als relevante (weitere bzw. differenzierte Entscheidungskriterien) stellten sich hierbei v. a. Freisitzmöglichkeiten (Balkon, Garten), Stellplätze, eine ruhige Lage, ein den Ansprüchen entsprechendes Heizungs-

system, die Zimmeraufteilung, der Keller, die Breitbandverfügbarkeit und das soziale Umfeld als besonders wichtig heraus (vgl. Oberst/Voigtländer 2021: 30 f.).

Eng verbunden mit den Entscheidungskriterien für eine Wohnung ist das konkrete Umzugsverhalten. Bei der Analyse des Umzugsverhaltens differenzieren Müller und Waltersbacher zwischen Zu-/Fortzügen an einen neuen Wohnstandort und Umzügen generell, woraus sich die Bedeutung von Bestandsqualitäten und (Ausstattungs-) Standards für die Wahl eines Wohnstandortes ableiten lässt. Daraus resultiert, dass die höchste Wanderungsintensität – gerade im Fall von Universitätsstädten – in der Gruppe der Ausbildungswanderer besteht, wobei diese überwiegend kleine Wohnungen im unteren Preissegment nachfragen (vgl. Müller/Waltersbacher 2014). Beim Zuzug in Metropolen werden bei der Wohnungsausstattung von den Hauptzuwanderungsgruppen somit Kompromisse eingegangen.

In der Phase der beruflichen und familiären Konsolidierung wird die Wohnungsausstattung auch in hochpreisigen Großstädten deutlich relevanter als in den späteren Lebensphasen, was häufig dazu führt, dass diese Haushalte auf (Umland-) Kommunen mit weniger angespannten Märkten ausweichen, um die entsprechenden Wohnanforderungen dort erfüllen zu können (vgl. BBSR 2020b: 21; Bölting/Eisele/Stamer 2019). Insgesamt lässt sich folgern, dass für große Teile der Zielgruppen innerhalb der verschiedenen Lebensphasen der Ausstattungsqualität durchaus eine erhebliche Bedeutung für die Wahl des Wohnstandortes zukommt. Neben anderen Faktoren, wie etwa der Nähe zum Arbeitsplatz sowie zu anderen Infrastrukturen, ist eben auch das Wohnungsangebot Push- und Pull-Faktor bei der Wohnstandortwahl, insbesondere ab der Phase der beruflichen und familiären Konsolidierung (vgl. Bölting/Eisele/Stamer 2019).

Wie dargestellt, beeinflusst das Wohnungsangebot bzw. dessen Qualität und Leistbarkeit die Zu- und Fortzüge von Haushalten auch in bestimmten mehr oder weniger angespannten regionalen Wohnungsteilmärkten (neben anderen Faktoren) mit. Dabei erlangen explizit wohnungsbezogene Merkmale (Größe, Ausstattung) bei Umzügen (innerhalb einer Stadt) offenbar noch größere Bedeutung als bei Wanderungen (von bzw. in eine andere Stadt) (vgl. Gans/Schmitz-Veltin/West 2010).

Relevant erscheint auch die Fragestellung, ob und inwieweit Ausstattungsanforderungen, Entscheidungskriterien und das Umzugsverhalten durch gesellschaftliche Entwicklungen beeinflusst werden, weshalb im Folgenden darauf eingegangen wird.

Digitalisierung als Treiber von Anforderungen an die Wohnungsausstattung

Wohn- und Ausstattungsanforderungen werden zunehmend auch von technischen Entwicklungen und entsprechenden Trends bzw. Standards beeinflusst. Insbesondere Smart Living Systeme führen zu erhöhtem Wohnkomfort und steigern damit die Anforderungen an die digitale und technologische Wohnungsausstattung. Systeme zur automatischen Regelung von Beschattung, Belichtung, Belüftung oder Multimedia-Vernetzung führen demnach zu verbesserter Wohnqualität (vgl. Steger 2020: 28; Vornholz 2017: 214). Als Resultat müssten demnach bauliche und technische Voraussetzungen an Gebäuden und Wohnungen geschaffen werden, die den Einsatz neuer Technologien ermöglichen und gleichzeitig mit einem Ausstattungsstandard einhergehen, der eine intelligente Vernetzung von Hausgeräten gewährleistet (vgl. Vornholz 2021: 218).

Dass technische Produkte im Bereich des Wohnens zunehmend auf Resonanz seitens der Mieterinnen und Mieter stoßen, untermauert wiederum die Studie Wohntrends 2040. So hat die Relevanz einer schnellen Internetverbindung deutlich zugenommen. Mehr als jede zweite Mieterin bzw. mehr als jeder zweite Mieter wünscht sich eine digitale Energieverbrauchsmessung/-visualisierung oder eine technisch gesteuerte, automatische Heizungsregelung bei der Alarmanlage sind es rund 40 % und bei der Steuerung von Beschattung und Jalousien sind es über 30 % (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023).

Anforderungen und Standards einer altersgerechten Gestaltung von Wohnungen

Angesichts der demografischen Entwicklungen gewinnen auch Anforderungen und Standards einer altersgerechten Gestaltung zunehmend an Relevanz. In diesem Zusammenhang haben sich Minimalstandards einer barrierefreien Bauweise herausgebildet, die im entsprechenden Segment des Wohnungsmarktes als Anforderungen gelten können (vgl. Hertweck 2017: 243; BMVBS 2011; Boksteen 2021: 46–56): barrierefreier Zugang zur Wohnung, Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung inkl. Bewegungsflächen im Sanitärbereich (z. B. durch bodengleiche Dusche).

Die Relevanz einer altersgerechten Gestaltung zeigt sich beispielsweise auch bei der Befragung Wohnen für Ältere in Berlin (vgl. Bötting et al. 2017). In diesem Kontext wurden 800 Berliner und Berlinerinnen ab 50 Jahren danach gefragt, welche altersgerechte Wohnung in Frage käme. 70 % können sich hierbei den Umzug in eine barrierefreie/-arme Wohnung ohne Serviceleistungen vorstellen. Ebenfalls ein relativ hohes Interesse wird Wohnformen entgegengebracht, die neben einer barrierefreien Ausstattung auch die Option der Nutzung von Services bieten. Ein geringes Interesse besteht jedoch an solchen Wohnformen, die ein hohes Maß an Betreuung – und damit auch Fremdbestimmung – beinhalten, etwa Pflegeheime oder Seniorenresidenzen. Insofern untermauert dies die Bedeutung einer Gestaltung von Wohnungen, die ein möglichst hohes Maß an Selbstbestimmtheit ermöglichen.

Ökologische Nachhaltigkeitsaspekte als Entscheidungskriterien

Digitale Technologien bilden auch zunehmend Ansatzpunkte von weiter gefassten Nachhaltigkeitsaspekten von Immobilien. Nachhaltigkeitskriterien etablieren sich immer mehr als ein Maßstab für Wohnimmobilien, was sich auch in den Forderungen der Mieterinnen und Mieter niederschlägt. Beispielsweise betont Steger eine gestiegene Bedeutung von Energieeffizienz am Beispiel von Passivhäusern sowie Null-, Niedrig- oder Plusenergiehäusern (vgl. Steger 2020: 33; Gondring 2012: 99). Spiegelbildlich und im Rückbezug auf die Nachfrageseite ist dies auch in den Entscheidungskriterien von Projektentwicklern und Investoren zu erkennen, ebenso wie in angepassten Geschäftsmodellen in der Immobilienwirtschaft (vgl. Vornholz 2021: 69), u. a. mit zunehmender Orientierung an ESG-Modellen (Environmental, Social, Governance). Ausdruck finden diese durch Einführung der EU-Taxonomie auch in nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategien und entsprechenden Gütesiegeln, die mehrdimensional z. B. Nutzungsmöglichkeiten, vorhandene Infrastruktur, energetische und CO₂-Eigenschaften, eingesetzte Materialien und Lebenszyklus-Betrachtungen einschließen (vgl. Steger 2020: 51).

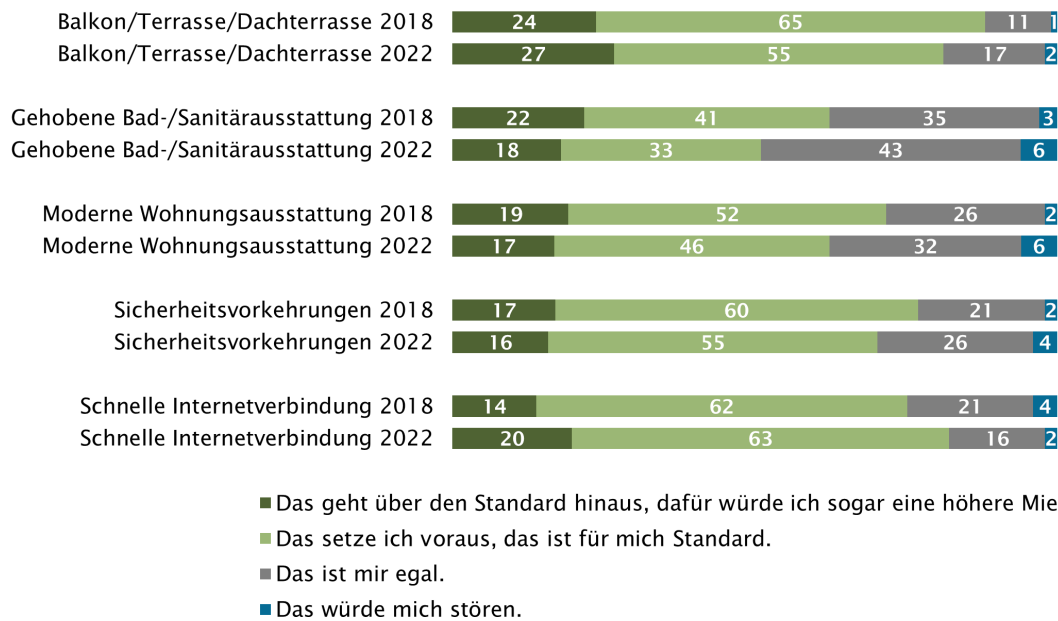
Krisen, Wohnanforderungen und Umzugsverhalten

Auch die Krisen der letzten Jahre scheinen die Wohnanforderungen zu beeinflussen, zumindest temporär. Werden artikulierte Wohnanforderungen von Befragten im Zeitablauf betrachtet, so zeigt die Studie Wohntrends 2040, dass Ausstattungsanforderungen mittlerweile zum Teil zurückgestellt werden, eben determiniert durch gesellschaftliche Entwicklungen wie sinkende Reallöhne und steigende Wohnkosten. Dies zeigt sich zunächst im Vergleich ausgewählter bevorzugter Ausstattungsmerkmale. In der folgenden Abbildung ist der Wunsch nach diversen Ausstattungsmerkmalen aus Befragungen der Jahre 2018 und 2022 gegenübergestellt. Die Befragten konnten hierbei ihre Antwort auf einer Skala von „Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen“ bis „Das würde mich stören“ tätigen. Bei allen Merkmalen zeigt sich, dass diese sowohl 2018 als auch 2022 mehrheitlich als sogenanntes „Basis-Merkmal“ angesehen werden, d. h. es wird vorausgesetzt bzw. gewünscht, man wäre dafür jedoch nicht bereit, mehr an Miete zu bezahlen. Weiterhin ist bei den meisten Merkmalen ersichtlich, dass 2022 im Vergleich zu 2018 deutlich häufiger „Ist mir egal“ angegeben wird. Eine Ausnahme bildet die Internetverbindung. Diese wird insgesamt noch deutlich häufiger gewünscht als dies 2018 der Fall war, zudem hat sich der Anteil der Zahlungsbereiten stark erhöht. Ursächlich dafür ist u. a. die Ausweitung des Homeoffice.

Abbildung 6

Vergleich der Einordnung von Ausstattungsmerkmalen 2018 und 2022 (Anteil in %)

„Bitte sagen Sie uns, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete oder Kaufpreis zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde?“



Quelle: GdW 2023

Es ist an dieser Stelle nicht davon auszugehen, dass sich die Wohnanforderungen generell reduziert haben. Den Mieterinnen und Mietern bzw. einzelnen Mietergruppen ist jedoch bewusst, dass sich eine bessere Ausstattung auf den Mietpreis auswirken würde. Somit hat die Preissensibilität zugenommen und die generelle Zahlungsbereitschaft ist nahezu unverändert geblieben.

Die zunehmende Preissensibilität bzw. Relevanz der Wohnkosten untermauert auch die Frage zu Umzugsabsichten in den Wohntrendstudien 2018 und 2022. Auf die Frage, ob geplant ist, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, haben 2018 noch 22 % der Befragten geäußert, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. 2022 waren dies 37 %. Begründen lässt sich dies damit, dass sich der Anteil derer, die aufgrund der Wohnkosten (vielleicht) umziehen möchten, verdreifacht hat, und zwar von ca. 5 % auf über 15 % (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023: 23).

Die gleiche Studie zeigt in diesem Kontext, dass auch der „Run“ auf die Innenstädte nachlässt. Während 2018 noch 33 % den Wunsch nach einer Wohnung in der Innenstadt geäußert haben, waren es 2022 nur noch 22 % (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023: 22).

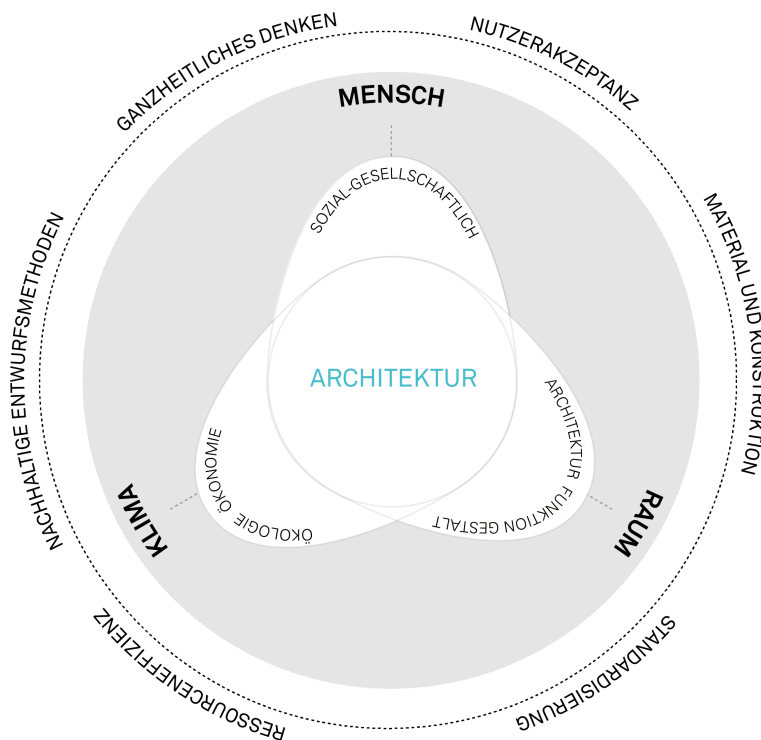
2.1.3 Architektonische und ästhetische Qualität

Um eine hohe Nutzerakzeptanz zu gewährleisten, ist die Erfüllung der Anforderungen an eine gute architektonische und ästhetische Qualität des Wohnraums von Relevanz. Diese wird u. a. durch eine angemessene Materialwahl im Innenraum, eine geeignete räumliche Zonierung, ausreichend Tageslicht und ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Gleichzeitig müssen Kostenfaktoren und ökologische Parameter, die sich beispielsweise in einer ressourcensparenden Nutzung widerspiegeln, in Betracht gezogen werden, um die Ansprüche an aktuelle Standards als auch eine langfristige Nutzungsdauer zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Einordnung von architektonischen, bautechnischen, ästhetischen und gestalterischen Eigenschaften im Hinblick auf ökonomische und ökologische Aspekte von Relevanz. Die Betrachtung von möglichen Zusammenhängen vor dem Hintergrund einer möglichen Standardisierung von Wohnbauten und deren Ausstattung bietet eine

Herangehensweise, um eine grundlegende Kategorisierung – auch für Eigentümergruppen oder Betreiberinnen und Betreiber – zu schaffen.

Abbildung 7

Einordnung baulicher, architektonischer Aspekte im Rahmen des Forschungsschwerpunktes



Quelle: albusarchitecture/J. Albus

Die Wahrnehmung von Architektur und gebautem Raum ist vielschichtig. Im Rahmen des Forschungsvorhabens sind die unterschiedlichen Betrachtungswinkel der einzelnen Gruppierungen (Nutzer/Nutzerinnen, Planer/Planerinnen, Eigentümer/Eigentümerinnen) nur begrenzt abbildbar. Der definierte Untersuchungsrahmen berücksichtigt wesentliche Parameter aus baulich-architektonischer und damit planerischer Sicht, auch unter Berücksichtigung sozio-ökonomischer und gesellschaftlicher Anforderungen, um mögliche Tendenzen im Hinblick auf den Fokus der Forschung zu ermitteln und beispielsweise den Mehrwert bestimmter architektonisch-baulicher Herangehensweisen aufzuzeigen. Nach Möglichkeit können u. a. Systematisierungsstrategien und standardisierte Bauweisen im Wohnungsbau auf Effizienzpotenziale als auch architektonisch-ästhetische Qualitäten eruiert und im Hinblick auf die Wahrnehmung/Akzeptanz durch einen Nutzer oder eine Nutzerin erfasst werden.

In der Vergangenheit sind kapital- und effizienzgetriebene Parameter bei der Errichtung von Gebäuden in den Vordergrund getreten, während das Ziel, gebauten Raum für den Menschen zu schaffen, dabei in den Hintergrund gerückt ist. Die notwendige gestalterische Freiheit obliegt Architektur- und Fachplanungseinrichtungen. Potenzielle ökonomische Vorteile können durch die Zusammenarbeit mit Partnerinnen und Partnern aus der Industrie entwickelt werden, und zusammen mit baukonstruktiven, materialtechnischen Faktoren und Nachhaltigkeitsaspekten bei einer Gebäudeentwicklung berücksichtigt und in einer Planung umgesetzt werden (vgl. Albus/Drexler 2020). Dabei gilt es, den Fokus des Bauens wieder zu einer höheren architektonischen und gestalterischen Qualität zu führen, und dabei industrielle Entwicklungen begleitend in den Prozess einzubinden.

Für die Entwicklung der Bewertungsgrundlage/des Fragebogens wurden relevante Parameter der Kategorien Architektur, Bauen, Gestaltung, Ökonomie (Kosteneffizienz) und Ökologie (Umweltaspekte) definiert und in Zusammenhang gebracht.

Berücksichtigung von Infrastruktur, Umgebung und urbanem Kontext

Im Rahmen dieser Forschung werden kontextbezogene Faktoren, die das weitere Wohnumfeld betreffen, nicht bzw. nachrangig behandelt. Im Fokus stehen Aspekte, die die Bautypologie von Wohngebäuden und Wohnungen betreffen und diese im Hinblick auf Eignungsmerkmale von Architektur, Gestaltung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit untersuchen. Allerdings sind die Verortung eines Gebäudes und seine Einbindung in die Umgebung wichtig und haben einen gewissen Einfluss auf die Wohnungswahl. Die Lageeigenschaften im Stadt-Umland-Kontext sind vielfältig und Aspekte, wie z. B. eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine fußläufige Anbindung zur Nahversorgung, das Vorhandensein von Grünraum, Freiflächen und Parks und das soziale Umfeld stellen mehr oder weniger wichtige Entscheidungsmerkmale für die unterschiedlichen Nutzergruppen bei der Wohnungswahl dar (vgl. Oberst/Voigtländer 2021).

Um den Bezug einer Wohnung zum Wohngebäude und seiner Umgebung adäquat umzusetzen, können Anforderungen an die nahe Umgebung nicht gänzlich ausgeblendet werden. Durch die Gestaltung von Haus und Umfeld können Kommunikation, Durchmischung und Identität beeinflusst werden. Auf der planerischen Ebene sind die Themen Zonierung, Zugänglichkeit, Gemeinschaftsflächen und Dichte von hoher Bedeutung. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, ist eine klare Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche unumgänglich, denn nur so kann Gemeinschaft und Privatheit harmonisch nebeneinander gelingen. Für eine bauliche Umsetzung bedeutet dies, dass sowohl bei der baulichen Setzung und Baukörpergliederung als auch im Außenraum Zonierungsaspekte berücksichtigt, planerisch durchdacht und entwickelt werden. Für den umgebenden Raum können Differenzierungen durch Höhenversprünge, Bepflanzungen oder Materialwechsel umgesetzt werden. Folgende Kategorien für Wohnräume werden unterschieden: (Groß-)Wohnsiedlung (MFH), Wohnblock/Blockrand (historisch gewachsen oder Neubau) (MFH), Wohnturm (MFH), Reihenhaus (EFH), Einfamilienhaus.

Mit zunehmender Größe einer Wohnanlage wird eine deutliche Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Flächen umgesetzt, um auch in dichten baulichen Strukturen eine Abgrenzung zu erreichen. Neben einer ausreichenden Dimensionierung und Ausstattung von Erschließungsflächen zur weiteren Nutzung als Kommunikationsraum oder Ort des Austauschs müssen Aufenthaltsqualitäten entsprechend geplant und mitgedacht werden. Insgesamt stehen die Wahl der Mittel und die Möglichkeiten einer Zonierung des nahen Wohnumfelds in direktem Zusammenhang mit der Größe eines Objektes, also einer Wohnbebauung oder eines (Mehr-/Einfamilien-)Wohnhauses und dessen Umfeld. Durch das nahe Wohnumfeld findet eine Prägung der Wohnqualität an einem Standort statt, die durch die bereits von Oberst und Voigtländer aufgezeigten Faktoren beeinflusst wird. In Anbetracht der verschiedenartigen Nutzergruppen muss jedoch außerdem eine abweichende Gewichtung der dargestellten Einzelaspekte berücksichtigt werden, welche Einfluss auf die Wahrnehmung von Wohnqualitäten hat. Die im Folgenden aufgeführten standortabhängigen Faktoren sind als Anhaltspunkte zu sehen, die grundsätzliche äußere Einwirkungen bei einer Wohnungswahl ausmachen: Immissionen (Lärm, Luftverunreinigungen), Mobilität, Nahversorgung, sozialer Status, Milieu/Nachbarschaft/Zusammenhalt vs. Abschottung, Erschließungsräume (Treppenhäuser, Zuwegung, Laubengänge), Grünflächen (vgl. Oberst/Voigtländer 2021).

Erörterung sogenannter „soft facts“/psychologischer Aspekte aufgrund der architektonischen Gestaltung und baulichen Umsetzung der Wohnung/des Wohngebäudes

Gute Architektur ist unabdingbar, um eine lange Nutzungsdauer, eine hohe Nutzerakzeptanz und in diesem Sinne einen nachhaltigen Lebenszyklus von Gebäuden zu erreichen. Hierbei spielen sowohl materialtechnische Aspekte wie angemessene und ansprechende Materialien und Werkstoffe sowie bauliche und konstruktive Faktoren eine wichtige Rolle. Um eine gestalterisch ansprechende und funktional sinnhafte Ausführung zu gewährleisten, werden in dieser Arbeit bautypologische, bautechnische und bauphysikalische Parameter und Anforderungen an die Zonierung mit der Architektur und Baukonstruktion eines Wohnbaus rückgekoppelt und sukzessive hinsichtlich möglicher Auswahlkriterien entwickelt.

Neben einer Einordnung der Haus- oder Wohneigenschaften, die einen Zusammenhang zwischen Anzahl der Zimmer, Wohnfläche und Gebäudealter herstellt und eine eher objektive Betrachtungsgrundlage schafft, ist die Kategorisierung von sogenannten „soft facts“ oder psychologischen Aspekten nötig, um die Bandbreite der Einflusskriterien an die Wohnraumwahl aufzuzeigen. Die von Oberst und Voigtländer aufgeführten Ergebnisse aus vorangegangenen Studien verdeutlichen, dass Kriterien wie die Zimmeranzahl (Schlaf- und Badezimmer) in Kombination mit der Wohnfläche, dem Gebäudealter, der Grundstücksgröße, dem Wohnungstyp und dem Baustil eine große Vielfalt in der Ergebnisbetrachtung aufweisen (vgl. Oberst/Voigtländer 2021).

„Das Leistungsvermögen und das Wohlbefinden eines Menschen sind dann am besten, wenn er sich physiologisch, psychisch und sozial ‚wohl fühlt‘. Durch die Gebäudegestaltung an sich und insbesondere durch die bauphysikalischen Eigenschaften der raumumschließenden Bauteile kann das physische Wohlbefinden erheblich beeinflusst werden“ (Schild/Willems 2013). Vor diesem Hintergrund werden physiologische und psychologische Faktoren eruiert und untersucht, um Anforderungen an die unterschiedlichen Aspekte sowie deren Relevanz definieren zu können. Hierbei werden insbesondere Behaglichkeitsaspekte betrachtet, die sowohl durch wohn(innen-)raumtechnische als auch durch äußere Merkmale bedingt werden. Aufgrund der unterschiedlichen psychologischen, physiologischen, soziologischen und ästhetischen Einflüsse erweist sich eine eindeutige und objektive Kategorisierung jedoch schwierig. Um eine für das Forschungsvorhaben dienliche Einordnung vornehmen zu können, sollen charakteristische, bauliche und raumklimatische Eigenschaften, die Auswirkungen auf Behaglichkeitsaspekte haben und in diesem Sinne eine Untersuchungsgrundlage bilden, vornehmlich analysiert und bewertet werden.

Übergeordnet lässt sich feststellen, dass unterschiedliche Regulatoren für das Behaglichkeitsempfinden herangezogen werden können, die wiederum stark abhängig vom subjektiven Empfinden des einzelnen Nutzers oder der einzelnen Nutzerin sind. Folgende Regulatoren nehmen Einfluss auf das Behaglichkeitsempfinden:

- **Gebäudetypologie, Wohnungstyp:** Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Wohnung
- **Wohnungszuschnitt und -zonierung:** Erschließung, Wohnfläche, Raumanzahl, Außenbezug, Sicherheit, Flexibilität
- **Materialien und Werkstoffe:** Oberflächen, Materialqualität, Farben
- **Thermische Behaglichkeit:** Belichtung, Belüftung, Raumklima, Luftfeuchte, Luftdruck, Luftbewegung

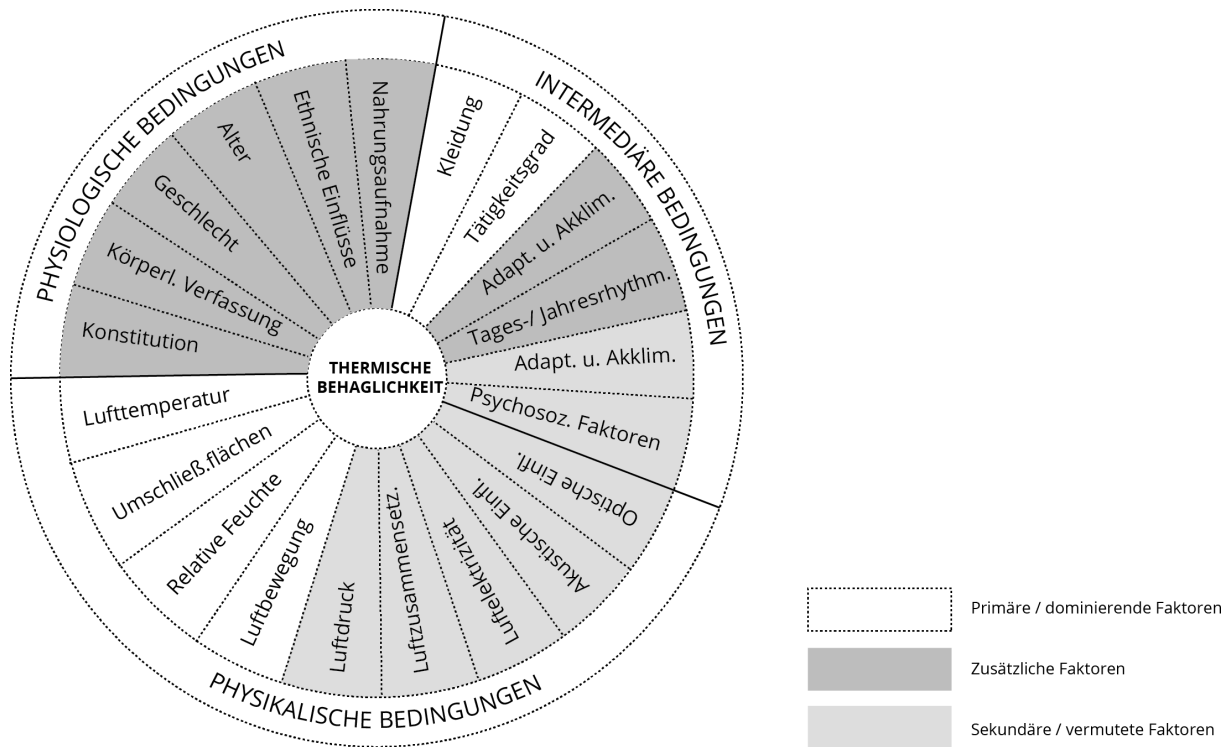
Es wird deutlich, dass weitere Aspekte, wie die Luftqualität, der Lärmpegel, das Klima sowie Jahres- und Tageszeiten eine Rolle spielen, und sich auf das Wohlbefinden auswirken. Unser Empfinden reagiert außerdem auf die verarbeiteten Materialien und deren Farben. Warme Oberflächen, wie z. B. Holz, wirken gemütlicher als metallische oder mineralische Materialien. Entsprechende Auswirkungen hat auch die Farbgebung. Es gibt Farbtöne, die gleichwohl kühl und trotzdem beruhigend wirken können, im Gegensatz zu warmen Farben, die teilweise eine angestrenzte Grundstimmung erzeugen. Weiß oder schwarz wirken generell neutral. Insgesamt wurde belegt, dass eine gut gewählte Farbgebung die Wahrnehmung verbessert, die Motivation steigert und Fehlleistungen verringert und somit zur Erhöhung der Sicherheit und der Orientierung dienlich ist (vgl. Heinze GmbH 2022).

Wesentliche der oben genannten Regulatoren werden im Rahmen dieser Studie berücksichtigt. Aufgrund des hohen Individualisierungsgrades und der damit zusammenhängenden komplexen Entscheidungsfindung zum Thema Farbe/Farbdefinition werden diese nicht abgefragt. Des Weiteren wird im Bereich der thermischen Behaglichkeit der Einfluss von Luftfeuchte, Luftdruck und Luftbewegung nicht abgefragt, u. a. da ohne Messtechnik und Monitoring keine validen, aussagekräftigen Daten im Rahmen dieser Befragung ermittelt werden können und es schwierig ist, solche Sachverhalte im Kontext einer standardisierten Befragung zu ermitteln.

Die genannten Bedingungen zum Behaglichkeitsempfinden stehen in engem Zusammenhang mit den physikalischen, physiologischen und intermediären Umständen und müssen in die Betrachtungen mit einfließen. Die in Abbildung 8 dargestellten Einflussfaktoren auf das Raumklima und die thermische Behaglichkeit veran-

schaulichen daraus eine Gewichtung einzelner Faktoren, die der umfassenden Eruiierung zugrunde gelegt werden.

Abbildung 8
Einflussbedingungen auf die thermische Behaglichkeit



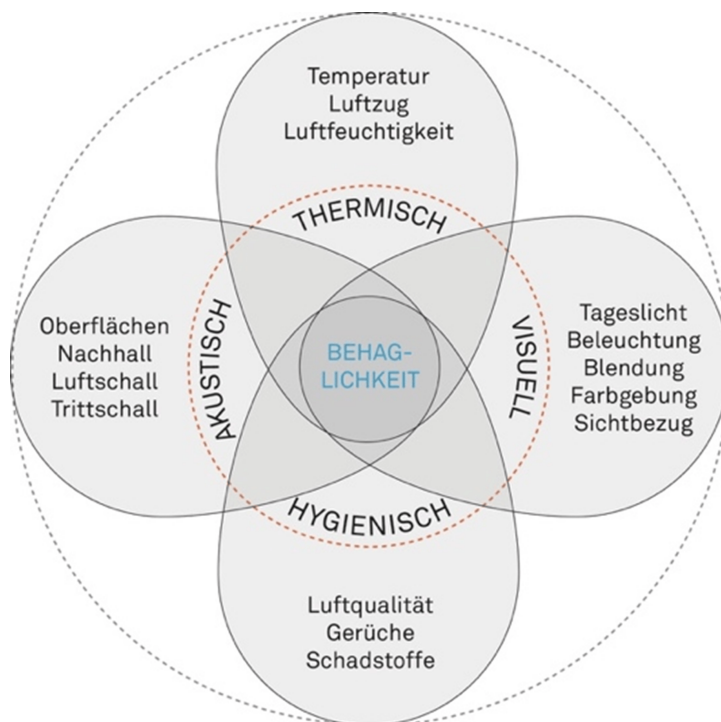
Quelle: albusarchitecture, nach Frank 1975

Bauliche Qualitäten und Anspruch an räumliche Behaglichkeit

Unter den genannten Behaglichkeitsaspekten gibt es konkrete physikalische Bedingungen, die uns in unserem Befinden und Behaglichkeitsempfinden beeinflussen. Die physikalischen Bedingungen lassen sich in vier wesentliche Anforderungsbereiche untergliedern. Nachfolgende Einflussfaktoren werden den vier räumlichen und baulichen Kriterien zur Steigerung der Behaglichkeit zugeordnet (vgl. Fafflok et al. 2013: 61 ff.):

- **Thermische Behaglichkeit:** Raumtemperatur, Luftgeschwindigkeit, Luftfeuchtigkeit
- **Hygienische Behaglichkeit:** Raumlufthausqualität, Gerüche, Schadstoffe
- **Visuelle Behaglichkeit:** Tageslicht, Künstliche Beleuchtung, Blendung, Farbgebung, Sichtbezug Außenraum
- **Akustische Behaglichkeit:** Oberflächenqualitäten Innenraum, Nachhall, Luftschall, Trittschall

Abbildung 9
Anforderungen baulich-räumliche Behaglichkeit



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Diese räumlichen und baulichen Kriterien nehmen großen Einfluss auf das Wohlbefinden eines Menschen und somit auf die Wahl des Wohn- und ggf. Arbeitsraums und dessen physikalische Qualität. Aus diesem Grund werden die Mieter und Mieterinnen im Rahmen dieser Studie zum Thema Behaglichkeit und der daraus resultierenden Wohnzufriedenheit befragt. Kernthemen sind hierbei die Raumakustik, der thermische Komfort im Sommer, der thermische Komfort im Winter und der Trittschall.

2.1.4 Bedeutung von Klimaschutz und Nachhaltigkeitsaspekten in Bezug auf die bauliche Wohnqualität und die Energieerzeugung

Im Jahr 2016 verabschiedete die Bundesregierung einen Klimaschutzplan, der bis zum Jahr 2050 die Klimaneutralität der gesamten deutschen Volkswirtschaft zum Ziel hat (vgl. BMU 2016). Ein wesentlicher Beitrag obliegt dem Bauwesen, welches bis 2030 eine Reduktion der derzeitigen CO₂-Äquivalenten um 50 bis 60 % im Vergleich zu 1990 erreichen soll.

Maßnahmen zum Schutz des Klimas im Gebäudesektor konzentrieren sich immer noch überwiegend auf den Gebäudebetrieb. Jedoch entstehen ca. 50 % der CO₂-Emissionen noch bevor ein Gebäude fertiggestellt ist und betreffen damit den Bereich der sogenannten Grauen Energie (vgl. Concular UG 2021), also die Gesamtenergiemenge, die für die Herstellung, den Transport und den Einbau von Baustoffen sowie für den Bau und den Rückbau eines Gebäudes aufgewendet wird. Der in diesem Zusammenhang entstehende hohe energetische Aufwand für die Produktion und Herstellung von Baumaterialien und -komponenten ist häufig auch mit entsprechend hohen (Entstehungs-)Kosten verbunden. Eine Möglichkeit, den hohen Verbrauch an Grauer Energie zu reduzieren und somit einem Großteil der resultierenden CO₂-Emissionen entgegenzuwirken, besteht in einer dauerhaften Gebäudenutzung bzw. einem langen Gebäudelebenszyklus. Um diese Verlängerung der Nutzungsphase eines Gebäudes zu erreichen, muss eine Verbesserung des Wohnraums bzw. der baulichen Wohnqualität geschaffen werden, wodurch die Akzeptanz der Nutzerinnen und Nutzer gestärkt und lange Nutzungszyklen erreicht werden. Durch die Wahl der eingebauten Materialien, hochwertiger Ausstattungs-

qualitäten der Wohnung und der Möglichkeit die Wohnung bei sich verändernden Lebensumständen durch z. B. einem anpassbaren Wohnungsgrundriss, flexibel nutzen zu können, kann die Nutzungsdauer einer Wohnung und somit eines Gebäudes wesentlich verlängert werden. Langfristig wird auf diese Weise ein nachhaltiger Umgang mit dem Gebäudebestand möglich, der durch die Schaffung von baulichen Qualitäten großen Einfluss auf die Reduzierung von Umweltwirkungen hat.

Laut einer Umfrage durch Infratest dimap zum Zeitpunkt der Recherche im November 2021 sahen 43 % aller Befragten zum Zeitpunkt der Erhebung einen allgemein sehr großen und 40 % einen großen Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes. Im Jahr 2022 hat sich dieses Bedürfnis marginal verändert. 37 % der Befragten sahen einen sehr großen und 45 % einen großen Handlungsbedarf. Es zeigt sich demnach, dass das Bedürfnis der Bevölkerung, unser Klima zu schützen, im Allgemeinen groß ist (vgl. Infratest dimap 2021; Infratest dimap 2022), weshalb die dargestellten Maßnahmen zur baulichen Wohnqualität generell auf eine hohe Akzeptanz und steigenden Nachfrage stoßen dürften.

Während die zuvor beschriebenen Maßnahmen einen „passiven Umgang“ zur Reduktion von CO₂-Emissionen beschreiben, stellt die Nutzung von regenerativen Energien eine „aktive Herangehensweise“ dar, um Umweltwirkungen zu reduzieren.

Weiterhin entstehen durch die Abkehr von fossilen Energieträgern hin zu erneuerbarer Energieerzeugung für z. B. die Stromversorgung und das Heizen Vorteile in Bezug auf die Wohnnebenkosten. Da die Preisanstiege fossiler Energien in erster Linie auf die Verbraucherinnen und Verbraucher umgelegt werden und somit die Mieterinnen und Mieter diese Mehrkosten tragen müssen, wächst das Interesse an unabhängigen Energieproduktionsmethoden. Bisher haben Mieterinnen und Mieter eher geringen Einfluss auf den nachträglichen Einbau von Eigenerzeugungsanlagen. Eine regenerative nachhaltige Energieproduktion, beispielsweise durch Photovoltaik oder Solarthermie auf dem hauseigenen Dach könnte aber zukünftig für potenzielle Mieterinnen und Mieter ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungswahl werden. Die Relevanz solcher Angebote zeigt sich auch in den Ergebnissen durchgeführter Befragungen. So haben in der Befragung von Mieterinnen und Mietern im Kontext der Studie Wohntrends 2040 64 % geäußert, dass sie Interesse an der Nutzung von Mieterstrom haben (6 % nutzen dies bereits), 59 % haben Interesse an einem Balkonkraftwerk, 5 % nutzen dies bereits (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023: 54).³ Auch das Interesse an regenerativen Energien und unabhängigen Energieproduktionsmethoden wird in dieser Studie näher analysiert.

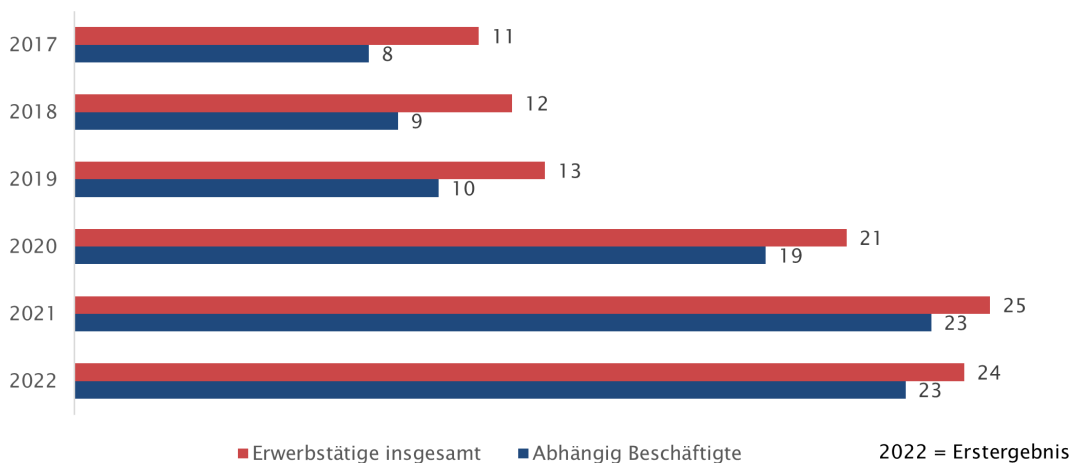
2.1.5 Auswirkungen auf Qualitäten des Wohnraums durch pandemiebedingte Veränderungen der Arbeitsweise

Durch die Corona-Pandemie hat sich die Arbeitsweise in einigen Branchen dahingehend verändert, dass viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ortsunabhängig und überwiegend im Homeoffice gearbeitet haben und dies nach wie vor tun bzw. zukünftig teilweise fortführen möchten (vgl. Personal-Wissen.de 2021).

Gemäß Statistischem Bundesamt arbeiteten vor der Corona-Pandemie 2019 ca. 13 % der Erwerbstätigen im Homeoffice, 2022 war es bereits knapp jeder Vierte.

³ Ein Balkonkraftwerk ist eine kleine Anlage, die Sonnenenergie in elektrischen Strom umwandelt. Mieterstrom ist in der Nähe zum Wohngebäude produzierter Strom, primär aus erneuerbaren Energien. Ein ähnliches Ergebnis zum Interesse an Mieterstrom zeigt folgende Umfrage: <https://www.photovoltaik.eu/mieterstrom/neue-umfrage-grosse-potenziale-sowie-huerden-beim-mieterstrom>

Abbildung 10
Anteil Erwerbstätige im Homeoffice (Anteil in %)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023h, eigene Darstellung

Eine im Juni 2021 durchgeführte Befragung durch das Meinungsforschungsinstitut YouGov mit 1.731 befragten Personen hat ergeben, dass ca. 65 % für eine Aufrechterhaltung der Homeoffice-Option in speziellen Branchen sind (vgl. Personal-Wissen.de 2021).

Die Veränderung unserer Arbeitsweise durch die Corona-Pandemie führt scheinbar dazu, dass die Wohnung zunehmend zum Arbeitsort wird. Der Anspruch an die Qualität des Wohnraums steigt und verändert sich. Dies hat zur Folge, dass in Bezug auf die resultierende Nutzungsvielfalt des nicht mehr reinen Wohnraums bauliche Antworten gefunden werden sollten. Deshalb werden auch die veränderten Ausstattungswünsche und -kriterien (durch die Pandemie) im Rahmen dieser Studie untersucht.

Bei der Betrachtung der Fachliteratur wird deutlich, dass es bereits zahlreiche Untersuchungen und Ergebnisse zu einzelnen dargestellten Themengebieten gibt, an die angeschlossen werden kann. In dieser Studie sollen die Themen der Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen und auch die entsprechenden Zahlungsbereitschaften noch detaillierter und möglichst ganzheitlich betrachtet werden und u. a. im Kontext von Klimaschutzaspekten und einer möglichen zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes aufgearbeitet werden. Zudem wird ein Fokus auf eine zielgruppenspezifische Auswertung gelegt. Nach einer Zusammenfassung der Ergebnisse werden im Folgenden die konkreten Fragestellungen des Projektes abgeleitet.

2.1.6 Zusammenfassung

Auf Grundlage der recherchierten, einschlägigen Literatur sowie weiterführender, fachspezifischer Informationen wurde die inhaltliche Gliederung der Befragung entwickelt. Ausgehend von den dargestellten, bereits aus vielzähligen Untersuchungen gewonnenen Ergebnissen zum Themengebiet der Anforderungen und Nutzer- und Nutzerinnenbedürfnisse bei der Gebäudeausstattung wurde ein Fragebogen erstellt, der eine sinnhafte Vertiefung der bereits vorhandenen Erkenntnisse ermöglicht.

Grundsätzlich zeigt die vorangehende Recherche, dass die Schärfung der Forschungsinhalte eine differenzierte und ganzheitliche Betrachtung aus unterschiedlichen Blickwinkeln erfordert. Diese Vielseitigkeit gilt es im Rahmen der folgenden Studie abzubilden und dabei sowohl die Markt-/Anbieterperspektive als auch die Sicht der Nutzerinnen und Nutzer zu reflektieren. Dabei spielt auch die Zahlungsbereitschaft einzelner Nutzergruppen eine nicht unbedeutende Rolle bei der Entscheidungsfindung.

In Bezug auf die Anbieterseite zeigt sich zunächst, dass zwar über „Hard facts“ der Wohnung Statistiken vorliegen (z. B. Wohnungsgrößen, Baualtersklassen), jedoch kein umfassendes Bild über die Ausstattungsmerkmale

der Mietwohnungen. Zur Vermietungsrelevanz liegen zumindest Einschätzungen von Wohnungsanbietern vor, wobei v. a. die technische Grundausstattung (u. a. Qualität der Fenster und Türen, Internetgeschwindigkeit, Art der Heizungs- und Sanitärinstallationen, bereits vorhandener Bodenbelag), die räumliche Aufteilung (u. a. Ausstattung und Erhaltungszustand von Bad und WC, Küche idealerweise mit Dunstabzugseinrichtung, Ausrichtung des Schlafzimmers, Vorhandensein von Kinder- und Arbeitszimmer, Zustand und Nutzungsbedingungen von Terrasse oder Balkon), der Wohnungszustand und zusätzliche Leistungen und Angebote (u. a. integriertes WLAN, Mobilitätsangebote, Smart Home-Lösungen) als vermietungsfördernd angesehen werden. Mietspiegel liefern weiterführend wichtige Erkenntnisse zum Einfluss der Wohnungsausstattung auf die Zahlungsbereitschaft. Demnach haben neben Wohnfläche, Baualtersklasse, energetischer Beschaffenheit und Ausstattung v. a. die Objektart, Art der Heizung, Warmwasserbereitung, Bodenbelag, Sanitärausstattung, Zustand/Erneuerung der Fenster, Durchgangszimmer, Barrierefreiheit, Gegensprechanlage, Kamin oder Kachelofen, Kabelanschluss, einbruchhemmende Wohnungsabschlusstür, Einbauschränke, ein Aufzug in Gebäuden bis zu fünf Obergeschossen und hochwertige Fußböden in gutem Zustand einen hohen Einfluss.

Die Analyse der Nachfragerperspektive hat ergeben, dass folgende Ausstattungsmerkmale für die Nutzerinnen und Nutzer von besonderer Relevanz sind: schnelle Internetverbindung, Balkon/Terrasse oder Dachterrasse, energetischer Standard, Sicherheitsvorkehrungen, Abstellmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes, eine moderne Wohnungsausstattung, Garten/Möglichkeiten zur Gartennutzung, die Barrierearmut und der Keller.

Um eine umfassende und im aktuellen Zeitgeist verortete Beurteilung der Bedürfnisse an Ausstattungsqualitäten und Gebäudezustand aus Nachfragerperspektive zu erreichen, müssen außerdem bzw. zunehmend Aspekte wie Klimaschutz, Nachhaltigkeitsanforderungen und baulich-architektonische Parameter in die Untersuchungen einfließen. Insbesondere durch die Entwicklungen der letzten Jahre, die durch pandemie- und krisenbedingte Einflüsse geprägt waren, hat sich der Stellenwert des Wohnraums stark verändert und damit auch die Anforderungen und Ansprüche an eben diesen. Neben gestiegenen Ansprüchen an die Architektur und bauliche Qualität sowie der Größe und Zimmeranzahl einer Wohnung sind Umweltaspekte und ökologische Fragestellungen in Anbetracht der Wohnraumbereitstellung noch dringlicher geworden und beeinflussen die Entscheidungsfindung mit. Gestiegene Wohnnebenkosten führen dazu, dass der Gebäudezustand bzw. Gebäudealtersklassen noch stärker in Betracht gezogen werden, um mögliche (bauphysikalische) Defizite eines Wohngebäudes aufzuzeigen und Verbesserungen z. B. durch Sanierungsmaßnahmen zu erwirken. Ebenso gilt dies für unabhängige bzw. alternative Methoden der Energieproduktion. Um eine Ausrichtung der Befragung vor dem Hintergrund der Komplexität dieser Zusammenhänge möglichst zeitgemäß und im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes abzubilden, findet im Folgenden eine Konkretisierung der Fragestellungen in Anbetracht der aufgezeigten Kernthemen statt, die mit der anvisierten zielgruppenspezifischen Auswertung im Laufe des Projektes abgeglichen wird. Diese Ergebnisfindung soll schließlich durch die Einbindung von Lebensstilen und wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen ergänzt werden und damit ein Verständnis der soziologischen Hintergründe von Wohnanforderungen vermitteln. Zudem wird im Kontext der Studie auch eruiert, ob sich beispielsweise die konkrete Wohnungsmarktlage auf Wohnanforderungen und Zahlungsbereitschaften der Mieterinnen und Mieter auswirkt.

2.2 Hinführung und Benennung der Forschungsfragen

Durch die in dieser Forschungsstudie behandelten Themenfelder, die im Sinne einer vielseitigen Recherche- und Untersuchungsmethodik aufgearbeitet werden, sollen Zielaspekte und Profilgruppen definiert werden, die dabei helfen, der zukünftigen Ausrichtung des Wohnungsmarktes im Sinne der Bedürfnisse und Anforderungen von Mieterinnen und Mietern gerecht zu werden.

Eine grundlegende Frage, die mit diesem Forschungsprojekt beantwortet werden soll, ist die Frage nach den Bedürfnissen und Ansprüchen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen seitens der Mieterinnen und Mieter. Diese Frage zielt einerseits auf gängige Rahmenbedingungen einer Wohnung wie die Wohnfläche oder die Anzahl der Zimmer, aber auch auf detailliertere Ausstattungsmerkmale wie die Fenster und damit einhergehende Helligkeit der Wohnung, die Raumhöhe, die Barrierefreiheit oder die verwendeten

Materialien beim Bau der Wohnung. Wie unter Kapitel 2.1 aufgezeigt, existieren zwar zahlreiche Studien, in denen Wohnanforderungen analysiert wurden. Jedoch sind die jeweiligen Studien nicht ganzheitlich bzw. umfassend angelegt, sondern fokussieren auf bestimmte Ausstattungsanforderungen bzw. Themenbereiche. Hierdurch unterscheidet sich diese Studie, in der zahlreiche Ausstattungsmerkmale analysiert werden und auch oftmals „vernachlässigte Bereiche“ wie beispielsweise „soft skills“ bzw. Behaglichkeit etc. berücksichtigt werden, deutlich. Des Weiteren sind aufgeführte Fragen nicht nur auf einer allgemeinen Ebene, sondern v. a. im Vergleich zur früheren Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter und der aktuell vorliegenden Ausstattung und der gewünschten Wohnausstattung von Interesse. Zusammengefasst lautet die erste Forschungsfrage somit:

Forschungsfrage 1: Welche Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen besitzen die Nachfragenden (z. B. Größe der Wohnfläche, Anzahl Zimmer, Anzahl Bad, Balkon/Terrasse, Fenster/Helligkeit, Außenlärm/Raumakustik, Raumhöhe, Barrierefreiheit/Aufzug, gesunde/natürliche Materialien etc.)?

In der Frage vorab werden die Bedürfnisse und Anforderungen eher generell bewertet und analysiert. Um die anmietungsrelevanten Merkmale oder beispielsweise auch wünschenswerte Add-ons herauszuarbeiten, ist dies unzureichend. Umso wichtiger wird in diesem Kontext die Fragestellung, wie einzelne Ausstattungsmerkmale zu klassifizieren sind. Neben der reinen Einordnung der Ausstattungsmerkmale und des Zustands einer Wohnung ist hier z. B. von Interesse, welche Merkmale bei verschiedenen Gruppen von Mieterinnen und Mietern als „Must-haves“ identifiziert werden können und welche darüber hinaus „Nice-to-haves“ sind. Ausstattungsanforderungen beziehen sich häufig nicht auf Einzelanforderungen, sondern auf „Ausstattungsbündel“, weshalb in diesem Kontext auch untersucht wird, welche Ausstattungstypen gebildet werden können und wie sich die entsprechende Nachfrage ausgestaltet. Insgesamt stellt sich zudem die Frage, welche Ausstattungsmerkmale für die Auswahl einer Wohnung ausschlaggebend sind. Hinzu kommt zur Frage, wie die Bedürfnisse und Anforderungen über die Gesamtgruppe der Mieterinnen und Mieter ausgeprägt sind und das Erkenntnisinteresse, wie sich diese hinsichtlich verschiedener Nutzergruppen wie Haushaltstypen oder zugrundeliegenden Wohnkonzepten unterscheiden. Die entsprechenden Forschungsfragen lauten wie folgt:

Forschungsfrage 2: Welche Bedeutung haben die einzelnen Ausstattungsmerkmale und der Zustand einer Wohnung? Welche Merkmale und welcher Zustand sind „Must-haves“, welche „Nice-to-haves“? Welche Ausstattungsmerkmale und welcher Zustand sind ausschlaggebend für die Auswahl der Mietwohnungen? Wie unterscheiden sich die Wohnanforderungen je nach Nutzergruppe?

Durch die Beantwortung der bereits formulierten Fragen, können die Bewertungen der Ausstattungsmerkmale seitens unterschiedlicher Zielgruppen abgeleitet werden. Eine weiterführende Frage bezieht sich auf den konkreten Aspekt der Mindestkriterien, die gegeben sein müssen, damit sich Personen für eine Wohnung entscheiden, bzw. ohne die eine Wohnung nicht angemietet wird. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage danach, wie sich diese Kriterien in Abhängigkeit zu den Mietkosten ändern und wie sich dies bei unterschiedlichen Gruppen von Mieterinnen und Mietern ausgestaltet. Diese Frage stellt sich v. a. vor dem Hintergrund einer Situation, in denen Mietende sich entscheiden müssen, in welchen Fällen Bezahlbarkeit wichtiger als die Ausstattung einer Wohnung ist:

Forschungsfrage 3: Was sind Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung? Wie verändert sich diese Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit der Mietkosten? Welche Nutzergruppen akzeptieren Mietwohnungen mit einer Mindestausstattung?

Wohnanforderungen wirken sich auf Baukosten und somit ebenso auf die Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter aus. Deshalb ist es ebenso von hohem Interesse, wie hoch die Zahlungsbereitschaft für artikulierten Ausstattungswünsche ist. Neben der Abfrage der Bedürfnisse und Anforderungen an Mietwohnungen und der Aufarbeitung von Standards seitens der Mieterinnen und Mieter, die damit einhergehen, stellt sich die Frage wie sich die Zahlungsbereitschaft in diesem Kontext ausgestaltet. Hier ist einerseits von Interesse, wie die

Zahlungsbereitschaft für eine Ausstattung ist, die über den individuellen Mindeststandard der Mieterinnen und Mieter hinausgeht und andererseits, für welche Ausstattung sie darüber hinaus mehr Miete bezahlen würden:

Forschungsfrage 4: Wie ist die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung? Welche Ausstattung ist den Mieterinnen und Mietern wie viel Mehrmiete wert?

Die nächste Frage zielt zunächst auf die Bewertung der Qualität der Wohnung seitens der Mieterinnen und Mieter ab. Hier stellt sich v. a. die Frage, wie energetische Ausstattungsmerkmale wie die Gebäudetechnik und auch die bauliche Qualität eingeordnet werden. Von Interesse sind hier z. B. die Art der Wärmedämmung, die Art der Verglasung und einige weitere Aspekte, die im Zuge der Literaturrecherche identifiziert wurden. Im Zuge der Betrachtung der energetischen Ausstattungsmerkmale und v. a. vor dem Hintergrund des Klimawandels und steigenden Preisen, rückt auch die Frage nach der Bedeutung des Bezugs von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien in den Vordergrund. Zudem besteht durch den technischen Fortschritt und die Digitalisierung die Möglichkeit Smart Home- und weitere elektronische Elemente in den Wohnraum zu integrieren, um den Komfort zu steigern. Auch die Nutzung von Elektromobilität gewinnt an Bedeutung, wobei noch offen ist, wie verschiedene Gruppen von Mieterinnen und Mietern diese bewerten, bzw. inwieweit eine Nutzung durch eine entsprechende Ladeinfrastruktur überhaupt gegeben ist. Durch die Bewertung der energetischen Ausstattungsmerkmale seitens der Mieterinnen und Mieter können bereits einige Hinweise auf die Bedürfnisse und Anforderungen abgeleitet werden. Diese Ergebnisse beziehen sich jedoch auf eine abstrakte Bewertung der einzelnen Merkmale. Spannend ist in diesem Kontext auch eine zusammenhängende Betrachtung mit der Zahlungsbereitschaft, insofern diese Merkmale vorhanden sind.

Die nächsten Fragen lauten daher wie folgt:

Forschungsfrage 5: Wie bewerten Mieterinnen und Mieter die energetische Ausstattung (Technische Gebäudeausstattung und/oder bauliche Ausstattungsmerkmale wie Dämmung, Dreifach-Verglasung etc.) ihrer Wohnung? Welche Bedeutung hat der Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die Ausstattung mit Ladestationen für die Elektromobilität oder die Verfügbarkeit von Smart Home Elementen? Wie wirken sich der energetische Ausstattungsstand und die Ausstattungswünsche auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter aus?

Neben der Einordnung von Nachhaltigkeitsaspekten gibt es ein weiteres Thema, was die Mieterinnen und Mieter zuletzt beschäftigte und seitens vieler verschiedener Personengruppen mit kurzfristigen Änderungen der persönlichen Situation einherging. Wie in Kapitel 2.1 dargelegt, hat die COVID-Pandemie zumindest kurzfristig einen Einfluss auf die Arbeitsweise zahlreicher Personen gehabt, sodass die Arbeit im Homeoffice möglich wurde. Nachdem der Ausbruch der Pandemie etwas zurückliegt und sich die Situation entschärft hat, stellt sich die Frage, ob die Erfahrungen, die mit der COVID-Pandemie gemacht wurden, auch längerfristig zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen seitens der Mieterinnen und Mieter geführt hat und wie diese aussehen. Darüber hinaus ist die Frage offen, welche Ausstattung mit schnellem Internet oder auch separatem Arbeitszimmer bei verschiedenen Gruppen von Mieterinnen und Mietern vorliegen und ob diese gewünscht sind. Damit geht auch die Frage nach dem Bedarf einer flexiblen Raumnutzung einher und ob beispielsweise die Zuschaltbarkeit durch Trennelemente gewünscht ist. Konkret lauten die Fragen:

Forschungsfrage 6: Führen die Erfahrungen mit der COVID-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen? Wenn ja, welche? Welche Ausstattung mit schnellem Internet und separatem Arbeitszimmer liegt vor bzw. ist gewünscht? Ist gewünscht, dass eine flexible Raumnutzung möglich ist (z. B. Zuschaltbarkeit durch Trennelemente)?

Anhand der vorliegenden Forschungsfragen wird deutlich, dass die Standards, die Mieterinnen und Mieter am Wohnungsmarkt zugrunde legen, anhand verschiedener Aspekte aufgearbeitet werden. So zielen die Fragen einerseits auf die Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen ab und andererseits sollen auch die Bewertungen der Qualitäten der entsprechenden Merkmale durch die Mieter-

innen und Mieter einfließen. Neben der allgemeinen Betrachtung der Ausstattungsmerkmale werden zudem mit der energetischen sowie technischen Ausstattung und den veränderten Ansprüchen an die Größe oder Raumaufteilung auch Schwerpunktthemen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit und die Auswirkungen der COVID-Pandemie auf die Anforderungen an Mietwohnungen aufgegriffen.

Durch die zusammenhängende Betrachtung von Ausstattungsmerkmalen sollen zudem Ausstattungspräferenzen und Mindestkriterien abgeleitet und auch Zahlungsbereitschaften für unterschiedliche Standards tiefergehend analysiert werden.

Die Forschungsfragen decken dabei einerseits breit angelegte Themengebiete ab und zielen andererseits durch die detaillierte Auswertung nach Kriterien wie Haushaltstypen oder zugrunde liegenden Wohnkonzepten auf eine Beantwortung dieser Fragen hinsichtlich verschiedener Zielgruppen des Mietwohnungsmarktes ab. Das Erkenntnisinteresse liegt daher zum einen bei der Aufarbeitung grundlegender Entwicklungen und zum anderen auf spezifischen Aussagen zu Einzelmerkmalen hinsichtlich der Auswertungskriterien.

Wie eingangs erwähnt, ist zu berücksichtigen, dass sich seit Projektstart im November 2021 die Rahmenbedingungen für die Untersuchungsgruppe der Mieterinnen und Mieter in Deutschland stark verändert haben. Der Angriffskrieg auf die Ukraine hat zu einem massiven Anstieg der Energiepreise geführt, was sich in stark gestiegenen oder noch steigenden Nebenkosten des Wohnens widerspiegelt. Darüber hinaus bringt der Klimawandel weitere Herausforderungen für unsere Gesellschaft mit. Die Frage nach Ressourcen, insbesondere im Bausektor, wirkt sich auch auf die Mieterschaft und deren Ansprüche an energetisch optimierende Maßnahmen und deren Zahlungsbereitschaft aus.

Um die Forschungsfragen umfassend zu beantworten, ist ein zielgerichtetes methodisches Vorgehen notwendig, worauf im nächsten Kapitel eingegangen wird.

3 Vorgehen/Methodik

Im nachfolgenden Kapitel wird die Methodik der Studie dargelegt und das entsprechende Vorgehen beschrieben. Um die später folgenden Ergebnisse einordnen zu können, ist es zunächst notwendig an dieser Stelle kurz auf den Fragebogaufbau und die Befragungsinhalte einzugehen. Insbesondere soll dargestellt werden, wie die einzelnen Kapitel des Fragebogens im Gesamtkontext der Studie zu verorten sind. Anschließend wird die Durchführung der Befragung inklusive der methodischen Umsetzung der Datengewinnung beschrieben. Zudem wird ein kurzer Einblick in die zugrundeliegende Auswertungsmethodik gegeben, u. a. nach welchen Auswertungskriterien ausgewertet wird. Eine detaillierte Beschreibung der Stichprobenziehung sowie die finale Version des eingesetzten Fragebogens sind im Anhang zu finden.

3.1 Fragebogaufbau/-inhalte

Insgesamt setzt sich der Fragebogen aus sieben Kapiteln zusammen, wobei Kapitel 1 lediglich zur Identifikation von Mieterinnen und Mietern dient, da sich diese Befragung nur an Mieterinnen und Mieter richtet.

Das zweite Kapitel „Fragen zur vorherigen Wohnsituation, Entscheidungsgründe, Zufriedenheit“ bildet den ersten inhaltlichen Fragenkomplex ab und konzentriert sich auf die Analyse der Umzugsbiografie und der Entscheidungsgründe bei der Wohnungswahl. Es ermöglicht – gemeinsam mit den weiteren Fragebogenkapiteln – einen Vergleich zwischen der vergangenen, aktuellen und künftig gewünschten Wohnsituation der Befragten. Neben den Rahmendaten zur vergangenen Wohnung (Eigentumsverhältnis, Gebäudetyp, Größe und Zuschnitt, Wohnkosten) wurden insbesondere die ausschlaggebenden Entscheidungskriterien bei der Wohnungswahl für die jetzige Wohnung erfasst. Ebenso wurde nach der Wohnzufriedenheit mit verschiedensten Parametern der aktuellen Wohnung gefragt. Dieser Frageblock dient in Kombination mit späteren Frageblöcken des Fragebogens zur Ermittlung von potenziellen Bindungstreibern.

Im dritten Frageblock „Fragen zur aktuellen und gewünschten Wohnungsausstattung“ wird die Umzugsbiografie tiefergehend analysiert, und zwar durch den Vergleich mit der Vorgängerwohnung, der aktuellen Situation und den gewünschten Anforderungen. Auch hier werden zunächst die Rahmendaten der aktuellen Wohnsituation erfasst (Gebäudetyp, Wohnstandort, Wohndauer, Vermietertyp, Baualter, Größe und Zuschnitt, Wohnkosten). Weiterhin wird untersucht, welche Kriterien bei der Wahl einer neuen Wohnung eine Rolle spielen, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung. Hierbei wird ein breit gefächertes Set an Ausstattungsindikatoren abgefragt, welches einen Abgleich zwischen der Ausstattung der aktuellen Wohnung und den Anforderungen an eine Wunschwohnung zulässt. Die Abfrage umfasst Indikatoren zu folgenden Bereichen: Ausstattung der Bäder und Sanitäranlagen, Ausstattung der Küche, technische Ausstattung der Wohnung, bauliche Beschaffenheit der Wohnung, Ausstattung bzw. Verwendung höherwertiger Materialien, energetische Beschaffenheit von Wohnung und Wohngebäude, Ausstattung des Wohngebäudes und der Wohnanlage. Diese Indikatoren bilden ein Kernelement der Befragung, da diese zunächst eine Klassifikation der Wohnanforderungen in Kategorien wie Basis- und Bonusmerkmale bzw. „Must-have“ und „Nice-to-have“-Merkmale zulassen. Zudem dienen diese Indikatoren der Bildung von Ausstattungstypen bzw. Ausstattungsstandards bei Wohnwünschen. Diese bilden die Basis, um den Einfluss einzelner Kriterien auf die Wohnungsnachfrage und die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter analysieren zu können. Dieser Aspekt bildet den Kern des Projektes, da er Aufschluss darüber gibt, welche Rolle Ausstattungsmerkmale für die Wohnkosten spielen.

Das vierte Kapitel „Zahlungsbereitschaft“ steht in direktem Zusammenhang mit dem zuvor genannten Kapitel und dient der Analyse des Zusammenhangs zwischen Wohnungsqualität und Nachfrage. Konkret werden die Spannbreiten der Zahlungsbereitschaft ermittelt, indem zunächst angemessene Preiseinschätzungen für angegebene Wohnanforderungen abgefragt werden. Darüber hinaus wird die maximale Zahlungsbereitschaft der Befragten für eine Wohnung mit den im Kapitel zuvor genannten Ausstattungsanforderungen erfasst. Zudem wird die Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung, die lediglich die Mindestanforderungen der Befragungsteilnehmenden an eine Wohnung erfüllt, analysiert. Dabei werden in diesem Kapitel auch die Mindest-

anforderungen identifiziert, die für eine Wohnung erfüllt sein müssen. Im Kontext der Studie stellt dieser Block ein wesentliches abhängiges, also zu erklärendes, Merkmal dar.

Im fünften Kapitel mit der Überschrift „Wohnanforderungen und Corona-Pandemie“ wird die Fragestellung untersucht, ob die Erfahrungen mit der COVID-19-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen, Wohnanforderungen und Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter geführt haben. Es wird insbesondere analysiert, ob sich die Wohnpräferenzen aufgrund der Pandemie verändert haben und welche Auswirkungen dies auf die Standards im Wohnungsbau und die Kostenfaktoren haben könnte.

Das sechste Kapitel mit dem Titel „Umzugsabsichten/-pläne“ stellt das letzte inhaltliche Kapitel des Fragebogens dar und ergänzt die Umzugsbiografie der befragten Mieterinnen und Mieter durch einen „Blick in die Zukunft“. Es wird dabei erfragt, ob konkrete oder potenzielle Umzugspläne unter den befragten Mieterinnen und Mietern bestehen. Ferner werden die Entscheidungsfaktoren für Umzugspläne analysiert und die Erkenntnisinteressen für jene konkretisiert, die konkrete Umzugspläne haben. Neben den Umzugsplänen und Umzugsgründen wird in diesem Kapitel auch nach dem Suchverhalten bei der Wohnungssuche und gewünschten Wohnstandorten sowie nach den Bedingungen für den Verbleib am aktuellen Wohnstandort gefragt. Dadurch wird ein umfassendes Bild der Umzugsabsichten und -pläne der Mieterinnen und Mieter gezeichnet.

Abschließend wird im letzten Fragebogenabschnitt „Angaben zur Person“ der soziodemografische Hintergrund des Befragungsteilnehmenden erfasst. Diese Informationen dienen der Verortung der Ergebnisse und der Analyse von wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen. Durch die Erfassung demografischer Daten können die Ergebnisse differenziert betrachtet und mögliche Zusammenhänge zwischen den Merkmalen der Teilnehmenden und ihren Antworten hergestellt werden.

Durch den strukturierten Fragebenaufbau und die differenzierten Fragebogenkapitel ermöglicht die Befragung eine umfassende Analyse der Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium und einhergehende Zahlungsbereitschaften bei der Wohnungswahl.

3.2 Durchführung der Befragung

Der Fragebogen wurde nach einem Pretest und einer abschließenden inhaltlichen Abstimmung weiterentwickelt und in ein ansprechendes Layout überführt. Den Haushalten wurde neben der Möglichkeit, den Papierfragebogen auszufüllen und postalisch zurückzusenden auch die Möglichkeit geboten, online an der Befragung teilzunehmen. Dementsprechend wurde der Fragebogen auch online programmiert. Um eine möglichst hohe Realisierung an vollständigen Interviews zu gewährleisten, wurde die postalische Befragung um den Einsatz eines Online-Panels ergänzt.

Für die Zielgruppenauswahl der Mieterinnen und Mieter wurde in einem ersten Schritt auf die bundesweiten Daten der Post Direkt GmbH zugegriffen. Diese verfügt über ein Repertoire an Daten, welches mit vergleichsweise hoher Trefferwahrscheinlichkeit eine Auswahl von Mieterinnen und Mietern zulässt und dezidierte Stratifizierungen des verwendeten Stichprobenkonzepts erlaubt. Das Stichprobenkonzept der Studie sei an dieser Stelle kurz dargestellt, für nähere Informationen sei auf den Anhang verwiesen:

- Die Bundesländer wurden in 42 Schichten unterteilt, basierend auf dem Verstädterungsgrad gemäß Eurostat. Dicht besiedelte, mittel besiedelte und gering besiedelte Regionen wurden berücksichtigt, wobei die drei Stadtstaaten in einer Schicht zusammengefasst wurden. Auf dieser Basis wurden Zielgrößen für die Brutto- und Nettostichprobe festgelegt.
- Es wurde eine Zufallsauswahl an Gemeinden innerhalb jeder Schicht vorgenommen, wobei größere Gemeinden eine höhere Auswahlwahrscheinlichkeit hatten. Die Gesamtstichprobe umfasste insgesamt 2.350 Gemeinden. Für diese Schichten wurden Zielfallzahlen festgelegt, welche auch als Grundlage für die Quoten der eingesetzten Online-Panel-Befragung dienten.

Der Start der Erhebungsphase erfolgte am 21.09.2022 mit der Postauslieferung der ersten Versandwelle der postalischen Befragung. Versandt wurden zunächst rund 9.000 Fragebögen. Da der Rücklauf unter den Erwartungen blieb und strukturelle Abweichungen zur Grundgesamtheit zu verzeichnen waren, wurde entschieden, dass die postalische Befragung (mit der Option der Online-Teilnahme) um eine Befragung via Online-Panels ergänzt wurde. Der Versand und die Ausschöpfung erfolgte in Form von Erhebungswellen, wobei die Ausschöpfung der Online-Panels in Abhängigkeit vom Verlauf der vorgelagerten ersten postalischen Erhebungswelle vorgenommen wurde (nähere Informationen zur Erhebungsdurchführung siehe Anhang). Der gesamte Erhebungszeitraum erstreckte sich bis Ende Oktober 2022. Insgesamt konnten 2.408 Fragebögen von Mieterinnen und Mietern berücksichtigt werden.⁴

Existente Abweichungen zwischen Grundgesamtheit und Nettostichprobe der Gesamtbefragung wurden durch die Anwendung eines Datensatzgewichts kompensiert. Im Design der Stichprobenziehung (geschichtete Stichprobe) wird durch die bewusste Festlegung von Zielfallzahlen innerhalb der Schichten eine Abweichung von den Anteilswerten der Grundgesamtheit vorgegeben. Dies dient dem Zweck, innerhalb aller Schichten hinreichend große Fallzahlen zu realisieren. Bereits aus dem Design lässt sich ein Gewichtungsfaktor ableiten – das so genannte Designgewicht – welcher diesen dargestellten Effekt kompensiert. Da es im Laufe der Erhebungsdurchführung ebenfalls zu den beschriebenen Abweichungen gekommen ist, wurde ein so genanntes Post-Stratifizierungsgewicht angewendet. Hierbei handelt es sich um ein statistisches Gewichtungsverfahren, das dazu genutzt wird, Verzerrungen in einer Nettostichprobe nachträglich auszugleichen. Im vorliegenden Fall ergibt sich das Post-Stratifizierungsgewicht aus einer Kombination aus Bundesland und Altersgruppe. Dabei wurde die Bevölkerung je Bundesland in sechs Altersgruppen unterteilt: 18 bis 29 Jahre, 30 bis 39 Jahre, 40 bis 49 Jahre, 50 bis 64 Jahre, 65 bis 74 Jahre sowie 75 Jahre und älter. Die Festlegung der Altersgruppen resultiert aus der Verfügbarkeit von Altersverteilungen je Bundesland in der amtlichen Statistik. Hierdurch wird die Verteilung der Nettostichprobe an die Grundgesamtheit angepasst, um unverzerrt auf die Gesamtheit aller Mieterhaushalte schließen zu können. Um also sicherzustellen, dass die Ergebnisse sowohl repräsentativ und damit verallgemeinerungsfähig als auch belastbar und differenzierungsfähig in Bezug auf Zielgruppen, Regionen, Märkte etc. sind, wurde eine komplexe Kombination aus verschiedenen Maßnahmen eingesetzt. Ein sehr differenziertes Stichprobenverfahren bei der Vorbereitung der postalischen Befragung wurde durch ein äquivalentes Quotenverfahren bei der Online-Befragung ergänzt, wobei eine sehr hohe Nettostichprobe erfasst wurde. Die Rückläufe wurden nach Abschluss der Erhebung mit einem dezidierten Gewichtungsverfahren gewichtet. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass die tatsächliche Mieterpopulation nahezu 1:1 abgebildet wird. Dadurch konnte die Repräsentativität der Ergebnisse gewährleistet werden.

3.3 Auswertungsmethodik

Die Auswertungsmethodik des Forschungsprojektes umfasst verschiedene Schritte, um die erhobenen Daten aufzubereiten und zu plausibilisieren. Zunächst wurden die Daten von der Befragung erfasst, sowohl in schriftlicher Form als auch online. Im Anschluss erfolgte eine sorgfältige Überprüfung der Daten auf Vollständigkeit und Konsistenz. Dabei wurden fehlende oder unplausible Werte identifiziert und korrigiert. Auch wurden potenzielle Ausreißerwerte geprüft und gegebenenfalls bereinigt, um eine solide Grundlage für die Auswertung zu schaffen. Zudem wurden offene Fragen in sinnvolle Kategorien klassifiziert, um diese für eine quantitative Auswertung zugänglich zu machen.

Die Ergebnisse der Befragung werden zunächst deskriptiv ausgewertet, um einen Überblick über die allgemeine Ergebnislandschaft zu geben. Hierbei werden univariate Analysen durchgeführt, um die Gesamtergebnisse darzustellen. Dies ermöglicht den Leserinnen und Lesern, allgemeine Tendenzen und Trends unter den befragten Mieterinnen und Mietern zu erkennen. Die deskriptive Auswertung erfolgt chronologisch gemäß der Reihenfolge des Fragebogenaufbaus.

⁴ Rund 30 Fragebögen wurden nicht berücksichtigt (falsche Zielgruppe, unplausible Angaben bei einer Reihe von Fragen).

Darüber hinaus werden auch bivariate deskriptive Statistiken berechnet, um Erkenntnisse über wichtige Zusammenhänge und bedeutsame Einflussgrößen zu gewinnen. Hierbei werden Kreuztabellen und Mittelwertvergleiche nach vorgegebenen Auswertungskriterien analysiert. Die Auswahl dieser Auswertungskriterien richtet sich nach ihrer Erklärungskraft und der Signifikanz von Unterschieden zwischen Gruppen oder Typen.

Obwohl alle Fragebogen-Items nach insgesamt elf Auswertungskriterien (Haushaltstyp, Wohnkonzept, Vermietertyp, bewohnter Gebäudetyp, Umzugswille, Wohnungsmarktlage, Einteilung in wachsend-schrumpfend, Raumtyp, Stadt- und Gemeindetyp, Kreistyp, Grad der Verstädterung) bivariat ausgewertet wurden, erwiesen sich fünf dieser Kriterien als besonders erklärungskräftig. Diese zeigen deutliche und systematische Zusammenhänge mit wesentlichen Indikatoren des Fragebogens. Daher liegt der Fokus des Berichtes an geeigneten Stellen auf diesen fünf Auswertungskriterien.

Die ersten beiden Kriterien sind Haushaltstypen und Lebensstile/Milieus, die durch die sogenannten Wohnkonzepte dargestellt werden. Hierbei wird untersucht, wie sich verschiedene Haushaltstypen und Lebensstile auf die Antworten der Mieterinnen und Mieter auswirken. Ein weiteres Auswertungskriterium ist die Frage, ob die Mieterinnen und Mieter einen Umzug beabsichtigen oder planen. Diese Information ermöglicht Rückschlüsse auf die Mobilität der Mieterinnen und Mieter und ihre zukünftigen Wohnpräferenzen. Mieterinnen und Mieter, die vielleicht oder mit Sicherheit umziehen möchten (unabhängig davon, ob sie bereits auf Wohnungssuche sind oder nicht), werden in diesem als Umzugswillige bezeichnet.

Zusätzlich werden die Wohnungsmarktlage und die Frage, ob die Befragungsteilnehmenden in einer wachsenden oder schrumpfenden Region leben, als Auswertungskriterien betrachtet. Diese strukturellen Merkmale können wichtige Zusammenhänge mit den Einstellungen und Präferenzen der Mieterinnen und Mieter aufzeigen und geben Aufschlüsse darüber, in welchem Maße die Wohnungsanforderungen und Ausstattungspräferenzen durch die Strukturen wie Marktlage geprägt werden.

Durch die Fokussierung auf diese fünf Auswertungskriterien werden relevante Erkenntnisse gewonnen, die im Bericht präsentiert und diskutiert werden. Dies ermöglicht eine tiefere Analyse der Zusammenhänge und eine fundierte Interpretation der Ergebnisse.

Würden alle Ergebnisse nach diesen Auswertungskriterien dargestellt, so würde die Berichtslänge überhandnehmen, ebenso die Komplexität für die Leserinnen und Leser. Prägnante Zusammenhänge werden graphisch bzw. tabellarisch dargestellt. Relevante Ergebnisse werden darüber hinaus in Profilform dargestellt.

Zusätzlich zu den deskriptiven Auswertungen werden auch multivariate Analysen durchgeführt, um komplexe Zusammenhänge zwischen den Variablen zu untersuchen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „Standards im Wohnungsbau“ werden dabei insbesondere folgende multivariate Analysen durchgeführt (ausführliche Informationen zu den Methoden siehe Anhang):

- Faktorenanalysen
- Clusteranalysen
- Regressionsanalysen

Das beschriebene Vorgehen und die zugrunde liegende Methodik zeigen die Komplexität des Vorhabens, die in diesem Kapitel nur in den Grundzügen beschrieben werden konnte. Weitere Hinweise zur Auswertungsmethodik befinden sich zudem im Anhang dieses Berichtes. Konkreter wird es bei der Betrachtung der Ergebnisse der Studie, die im folgenden Kapitel dargelegt werden.

4 Ergebnisse der Befragung

Die Gliederung dieses Kapitels lehnt sich an die Forschungsfragen an, die in Kapitel 2.3 formuliert wurden. Begonnen wird daher mit der Darlegung der Rahmendaten der Befragung und Informationen zur regionalen Verteilung sowie der soziodemographischen und -ökonomischen Struktur der Bewohnerhaushalte. Anschließend wird auf die Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen inklusive der Wohn- und Umzugsbiografien und der aktuellen und gewünschten Wohnungsausstattung der Mieterinnen und Mieter eingegangen. Daraufhin folgt ein Blick auf die Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale und Ausstattungstypen. Hierzu werden die Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und den Auszug aus der momentanen Wohnung aufgeführt und eine Klassifikation von Ausstattungsmerkmalen (Basis/Bonus bzw. „Must-haves“ und „Nice-to-haves“) vorgenommen sowie Ausstattungspräferenzen und -typen abgeleitet. Es folgen die Mindestkriterien sowie die Mindestausstattung seitens der Mieterinnen und Mieter an eine Mietwohnung. Weitere Ergebnisse betreffen die Zahlungsbereitschaften, welche einerseits für die Mindestanforderungen und andererseits für die Wunschausstattung einer Wohnung aufgeführt werden. Zuletzt werden in diesem Kapitel die Ergebnisse zu den Bedürfnissen und Wohnanforderungen im Kontext der COVID-Pandemie sowie zu den Themenaspekten energetischer Standard und Smart Home aufgeführt.

4.1 Rahmendaten: Regionale Verteilung, soziodemographische und -ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte

Regionale Verteilung

Insgesamt haben 2.408 Mieterinnen und Mieter den Fragebogen vollständig beantwortet. Um sich zunächst ein Bild von der regionalen Verteilung zu machen, erfolgt eine kartographische Verortung der Befragten nach Raum- bzw. Strukturtypen, zunächst für die Wohnungsmarktlage und der Einteilung der Städte und Gemeinden in wachsende/schrumpfende Entwicklungstendenzen gemäß BBSR (vgl. BBSR 2020c).

Die Einteilung der Wohnungsmarktlage erfolgte durch InWIS basierend auf Mietpreisen und der Wohnungsnachfrage (gemessen in Hits pro Monat⁵) gemäß unserer ImmobilienScout24-Datenbank⁶. Hierzu wurden allen Städten, in denen befragt wurde, die entsprechenden Mietpreise und Hits pro Monat zugeordnet und es erfolgt mit einem statistischen Verfahren die entsprechende Einteilung in fünf Kategorien.⁷

Die folgenden Abbildungen zeigen, dass sich die befragten Personen über ganz Deutschland hinweg verteilen und alle Spektren der Wohnungsmarktlage – von deutlich unterdurchschnittlichen bis deutlich überdurchschnittlichen – abgebildet werden. Es fällt auf, dass einige wachsende und auch überdurchschnittlich wachsende Regionen v. a. im direkten Umfeld der westlichen und östlichen Metropolen Gegenstand der Betrachtung

⁵ Ein Indikator zur Analyse des Interesses sind die sogenannten Hits pro Monat (HPM). Die HPM werden für jedes Angebot einzeln über die Formel „Anzahl der Seitenaufrufe / Laufzeit in Tagen x 30“ berechnet. In der Gesamtbetrachtung wird dann über das Segment der darin befindlichen Angebote der Mittelwert der zuvor errechneten HPM gebildet. Über die Relation von Anzahl der Seitenaufrufe gemessen an den Laufzeittagen im Zeitverlauf, kann näherungsweise das Interesse an einem bestimmten Angebot bzw. in der Summe das durchschnittliche Interesse an einem bestimmten Marktsegment abgebildet werden. Die HPM sind allerdings nicht gleichzusetzen mit der tatsächlichen Nachfrage nach einem bestimmten Produkt.

⁶ Die Immobilien Scout GmbH stellt InWIS die anonymisierten Rohdaten (Angebotsdaten) zur Verfügung. Diese werden durch InWIS bereinigt, aufbereitet und anschließend ausgewertet.

⁷ Hierbei wurde wie folgt vorgegangen: Zunächst wurde ein additiver gewichteter Mittelwert für die Mietpreise und die Hits pro Monat berechnet. Berücksichtigt wurden Angebote der Jahre 2018 bis zum 1. Quartal 2023. Gewichtet wurde für jede Kommune nach der Anzahl der Angebote pro Jahr. Anschließend wurde ein standardisierter Indexwert (Spektrum 0 bis 100) für beide Parameter berechnet. Am Beispiel der Mietpreise heißt dies, dass der Stadt, mit dem höchsten Mietpreis der Wert 100 zugeordnet wird und entsprechend der Stadt mit dem niedrigsten Mietpreis der Wert 0. Der Mittelwert über alle Städte, in denen befragt wurde, beziffert sich auf 50. Für die Hits pro Monat wurde genauso vorgegangen. Anschließend wurde aus beiden Indizes ein Gesamtindex berechnet und für die Befragungsstädte wurden Quintile bestimmt, d. h. es erfolgte eine Einteilung der Befragungsstädte in fünf gleich große Klassen.

tung sind, genauso wie schrumpfende und überdurchschnittlich schrumpfende. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen fällt auf, dass wachsende und schrumpfende Regionen zum Teil direkt nebeneinander liegen. In den östlichen Bundesländern stechen v. a. die durch die Nähe zu Berlin wachsenden Gemeinden in Brandenburg hervor, während in Sachsen-Anhalt und Thüringen eher schrumpfende und überdurchschnittlich schrumpfende Gemeinden vorzufinden sind. Die Ergebnisse zur Wohnungsmarktlage ähneln sich zwar, sind jedoch nicht deckungsgleich, wie sich beispielsweise in Niedersachsen zeigt. Während bei der Wohnungsmarktlage Indikatoren des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden, sind es beim BBSR eben v. a. soziodemografische und -ökonomische Kriterien. Aufgrund dieses inhaltlichen Unterschiedes werden beide Merkmale als Auswertungskriterien berücksichtigt.

Abbildung 11
Übersicht Wohnungsmarktlage gemäß InWIS

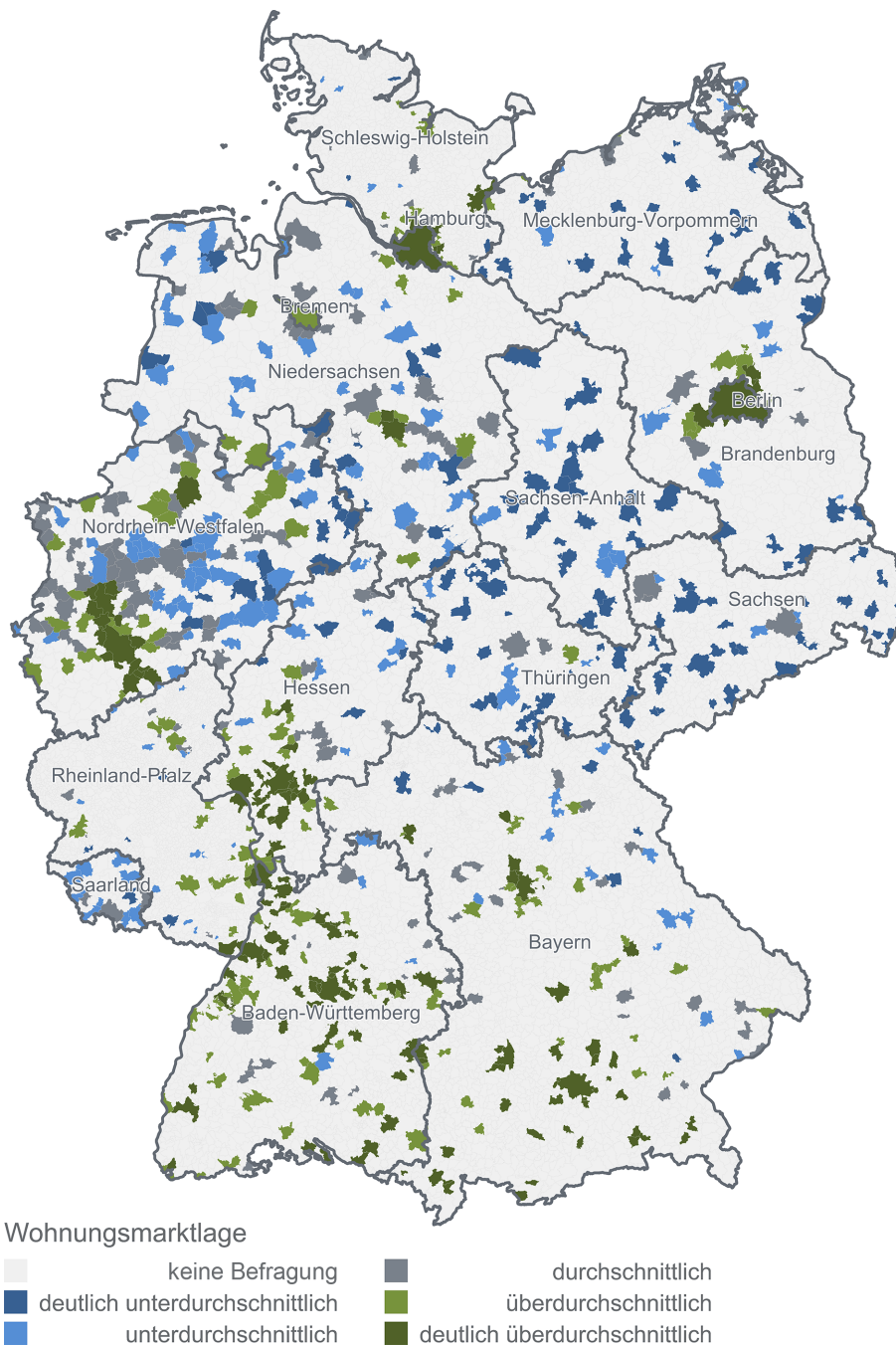
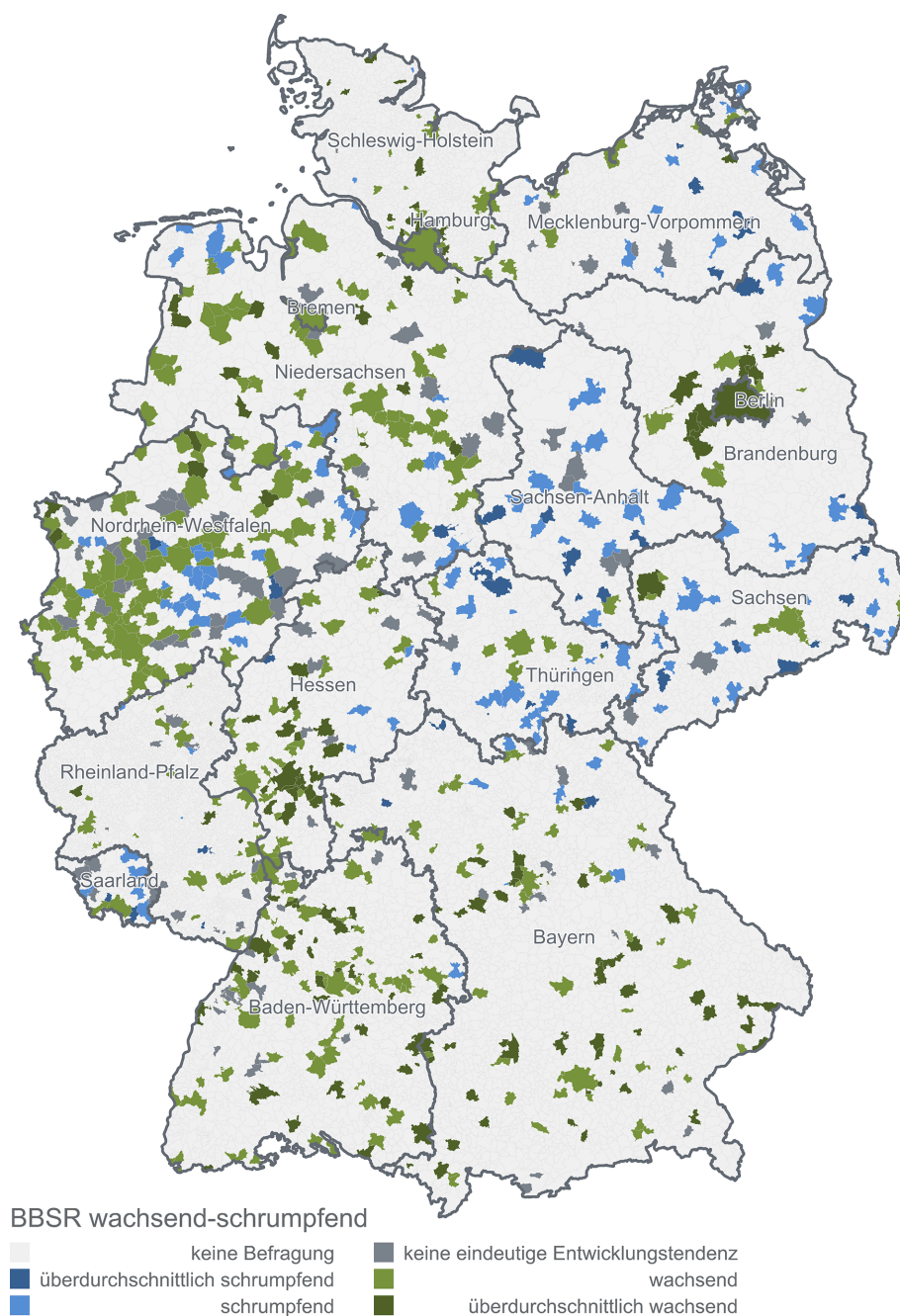


Abbildung 12

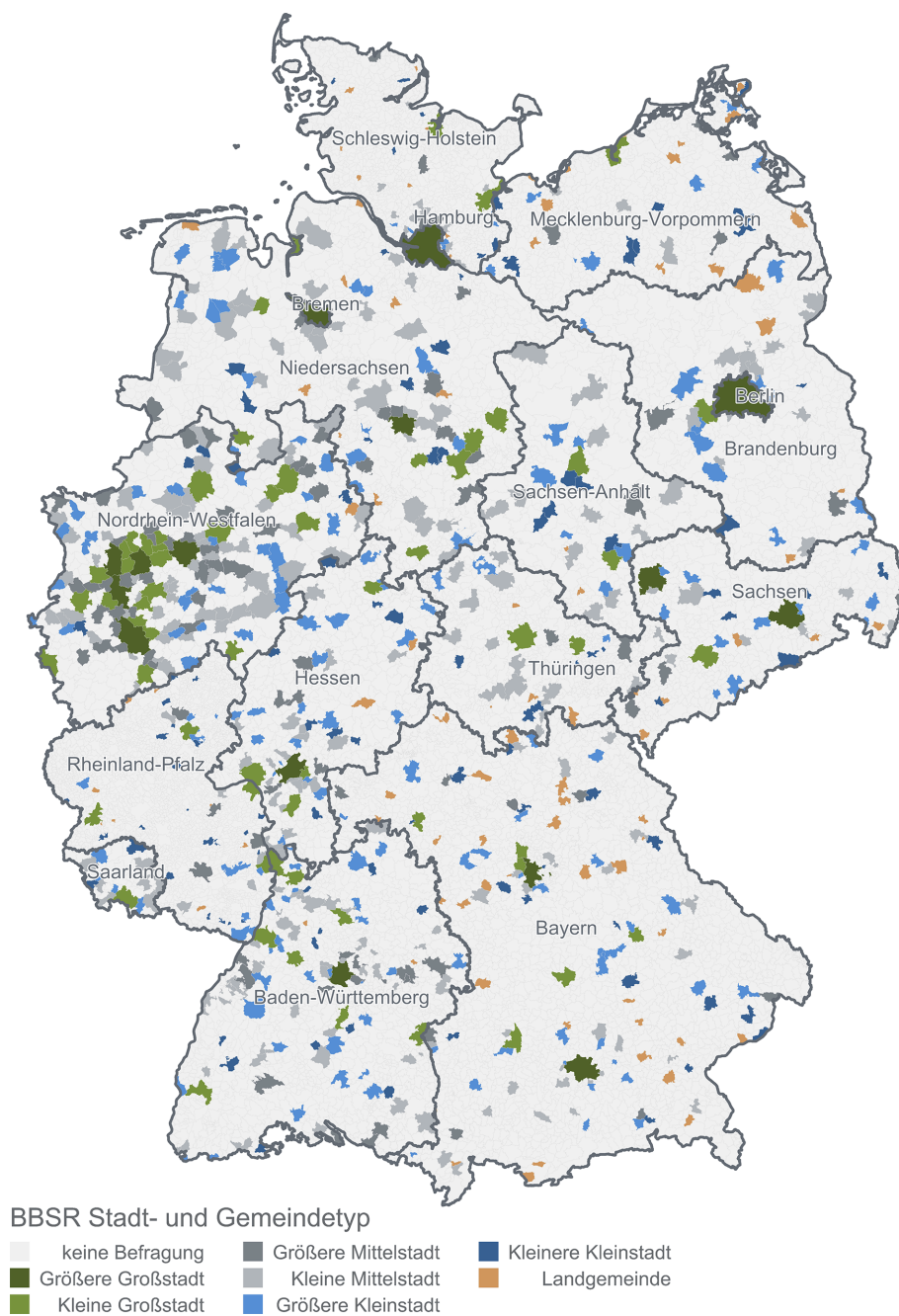
Einteilung der Städte und Gemeinden in wachsende/schrumpfende Entwicklungstendenzen (BBSR)



Quelle: InWIS, Darstellung basierend auf Einteilung des BBSR in wachsende-schrumpfende Entwicklungstendenzen

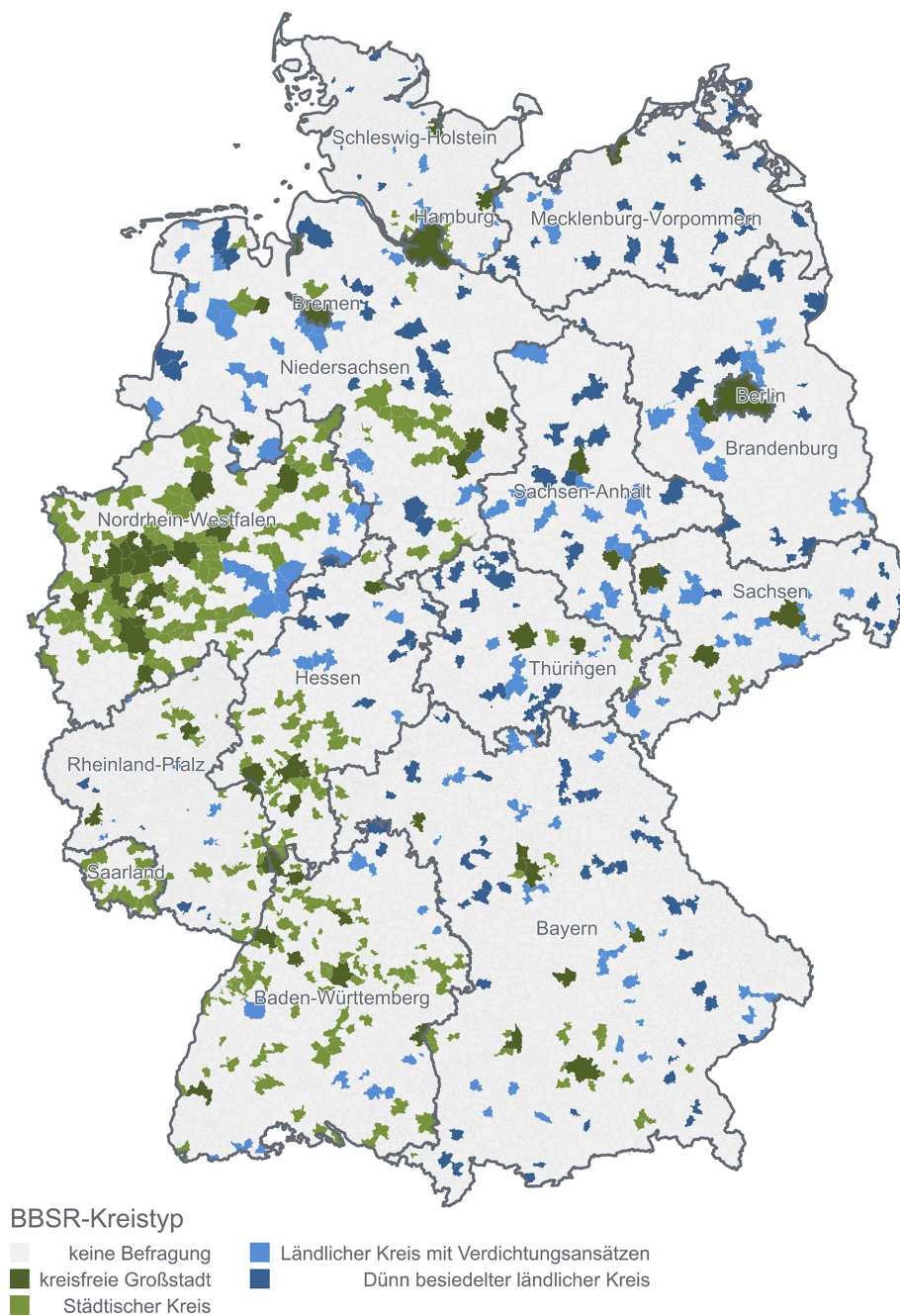
Auch die Städte- und Gemeindetypen bilden das gesamte Spektrum, von Landgemeinden bis hin zu größeren Großstädten ab. Dies spiegelt sich auch in den Kreistypen wider, die von dünn besiedelten ländlichen Kreisen (v. a. Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen oder Bayern) bis hin zu städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten reichen (v. a. in NRW).

Abbildung 13
Einteilung in BBSR-Stadt- und Gemeindetypen



Quelle: InWIS, Darstellung basierend auf Einteilung des BBSR in Stadt- und Gemeindetypen

Abbildung 14
Einteilung in die BBSR-Kreistypen



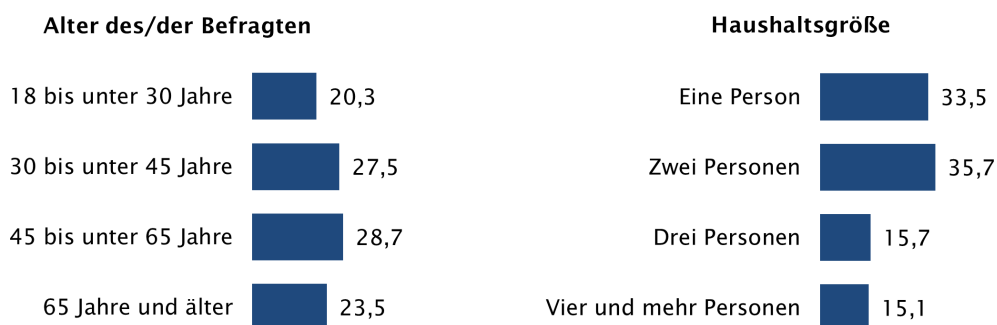
Quelle: InWIS, Darstellung basierend auf Einteilung des BBSR in Kreistypen

Von diesen vier regionalen Auswertungskriterien stellten sich zwei als besonders aussagekräftig heraus, weshalb sie als primäre Auswertungskriterien eingestuft wurden, und zwar wachsend-schrumpfend und die Wohnungsmarktlage. Dies impliziert nicht, dass die anderen regionalen Auswertungskriterien von geringer Relevanz sind. Jedoch hängen diese zum einen stark zusammen. So handelt es sich bei dicht besiedelten Gebieten oder Großstädten beispielsweise sehr häufig um (deutlich) überdurchschnittliche Wohnungsmarktlagen. Zum anderen bzw. damit zusammenhängend würde die Komplexität dieses Berichtes dadurch nochmals (deutlich) gesteigert.

Soziodemographische und -ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte

Das durchschnittliche Alter der Befragten liegt bei 48 Jahren. Die Gruppe der 18 bis unter 30 Jahre alten Personen ist mit einem Anteil von 20 % am wenigsten vertreten, so wie dies bei der bundesdeutschen Mieterschaft auch real ist.⁸ Die Gruppe der 45 bis unter 65-Jährigen stellt den größten Anteil (28,7 %) dar. Der größte Anteil der Befragten (35,7 %) lebt in einem Zwei-Personen-Haushalt. 33,5 % der Befragten leben allein. 15,7 % wohnen in einem Haushalt mit drei Personen. Die kleinste Gruppe bildet die Haushaltsgröße vier oder mehr Personen mit einem Anteil von 15,1 %.

Abbildung 15
Alter und Haushaltsgröße der Befragten (Anteil in %)

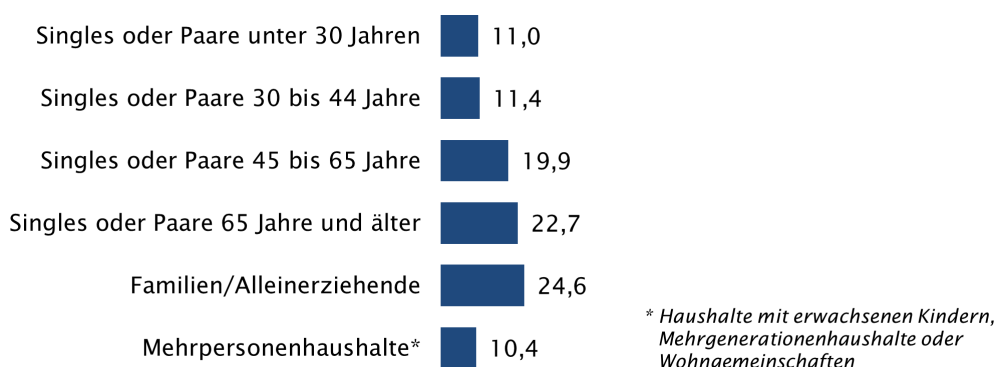


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Die meisten befragten Personen haben als höchsten Bildungsabschluss einen Realschulabschluss oder das Abitur angegeben. Über ein Viertel hat darüber hinaus einen (Fach-)Hochschulabschluss. Weniger als 1 % der Befragten haben keinen Bildungsabschluss und 12 % haben ein Hauptschulabschluss. Über die Hälfte der Befragten (54,4 %) sind berufstätig und gut 26 % gaben an, Rente oder Pension zu beziehen.

In Abbildung 16 sind die Haushaltstypen der befragten Personen dargestellt. Hier wird deutlich, dass fast ein Viertel der Befragten (24,6 %) mit ihren Familien zusammenwohnen. Gut 10 % entfallen auf Mehrpersonenhaushalte, worunter Haushalte mit erwachsenen Kindern oder Wohngemeinschaften fallen. Die übrigen Haushaltstypen verteilen sich auf Singles oder Paare unterschiedlicher Altersklassen.

Abbildung 16
Verteilung der Haushaltstypen (Anteil in %)

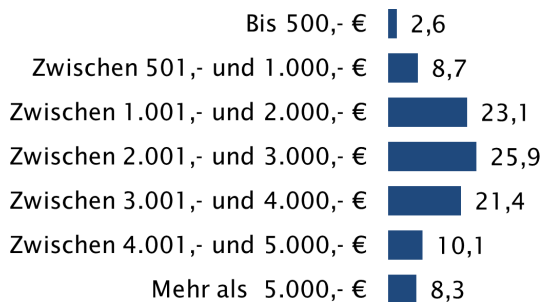


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

⁸ Als Vergleichszahlen wurden Zahlen des Zensus 2011 herangezogen, welche fortgeschrieben wurden.

Das Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte liegt im Durchschnitt bei 2.750 Euro. Der größte Anteil der Befragten (25,9 %) verdient zwischen 2.001 und 3.000 Euro (vgl. Abbildung 17).⁹

Abbildung 17
Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

In der wohnungswirtschaftlichen Realität zeigt sich zunehmend, dass soziostrukturelle und -ökonomische Merkmale allein genommen immer weniger ausreichen, um unterschiedliche Wohnungsnachfragen differenziert abbilden zu können. Dies gilt weniger für „hard facts“, wie beispielsweise Wohnungsgrößen und -zuschnitte, jedoch umso mehr für Ausstattungsanforderungen. Daher wurde im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. bereits im Jahr 2007 das auf milieuspezifischen Studien basierende WohnMatrix-Modell entwickelt, das zuletzt 2018 novelliert und darauf aufbauend besonders praxisnah akzentuiert wurde. Neben den traditionellen Determinanten der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltstyp, Kaufkraft) werden in dem Modell durch Fragen zum Freizeitverhalten und Lebensstil sowie zu Wertorientierungen, sechs Wohnkonzepte identifiziert. Diese bilden Ziel- und Nachfragergruppen samt ihren spezifischen Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld überschaubar aber differenziert ab. Das Modell zeigt auf, welche Wohnungssegmente, -ausstattungen und Wohnumfeldfaktoren den Anforderungen einzelner Zielgruppen entsprechen und welche Zahlungsbereitschaften als realistisch einzustufen sind (vgl. Bölting/Eisele 2021b).

Durch Fragen zu soziodemografischen Merkmalen der Befragten und zum Freizeitverhalten und Wertorientierungen können die befragten Haushalte zu verschiedenen Wohnkonzepten bzw. wohnungswirtschaftlichen Milieus zugeordnet werden. Diese unterscheiden sich in Kommunikative, Anspruchsvolle, Häusliche, Konventionelle, Bescheidene und Funktionale (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2018/2023). Das Modell wurde in mehreren Wohntrendstudien und darüber hinaus bei dutzenden Mieterbefragungen angewandt. Basierend auf projektübergreifenden Erkenntnissen dieser Befragung können die Wohnkonzepte komprimiert wie folgt beschrieben werden.

⁹ Stellt man dies mit Angaben im Mikrozensus gegenüber, so ergeben sich ähnliche Ergebnisse, auch wenn die Klasseneinteilung im Vergleich zur vorliegenden Studie abweicht. Laut Mikrozensus verfügen rd. 40 % der Mieterhaushalte über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 Euro und 4.000 Euro, hier sind es mit 47 % etwas mehr. Bei den Einkommen ab 4.000 Euro resultiert mit 18 % eine nahezu exakte Übereinstimmung. Näheres siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo2-mietwohnungen.html>. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Erstergebnisse handelt, die sich noch ändern können.

Abbildung 18
Projektübergreifende Kurzbeschreibung Wohnkonzepte

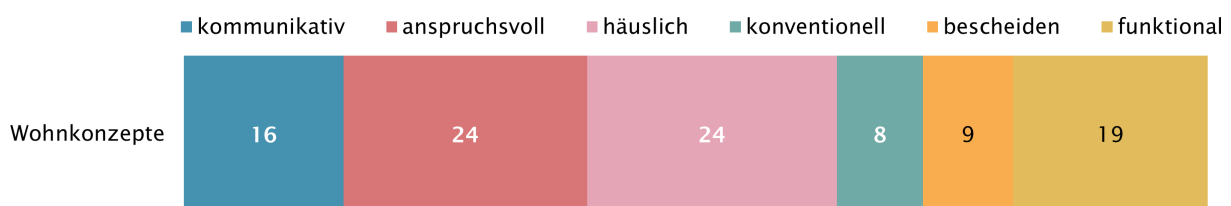
Kommunikativ · „Gemeinschaftsleben“ sehr relevant · Urbanes Umfeld ist wichtig · Pflege virtueller Netzwerke	Anspruchsvoll · Leistung ist Credo · Hohe Anforderungen an Wohnumfeld/ Wohnung · Häufige Veränderungen durch Optimierungswünsche	Häuslich · Familiäre Werte bestimmen Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur · In Nachbarschaften u. soziale Netzwerke integriert
Konventionell · Wirtschaftliche u. gesellschaftl. Ziele erreicht · Vorausschauende Lebensplanung auch beim Wohnen (Barrierearmut etc. wichtig)	Bescheiden · Lieben geordneten Alltag · Ansprüche und Mobilität gering · Geben sich mit weniger zufrieden/arrangieren sich	Funktional · Mit Lebens- und Wohnsituation häufig unzufrieden · Materielle Optionen fehlen zu Verbesserung

Quelle: InWIS

Die Verteilung der befragten Haushalte auf die Wohnkonzepte lässt sich in Abbildung 19 ablesen. Die befragten Personen sind zu je einem Viertel Anspruchsvolle und Häusliche und somit (im Falle der Anspruchsvollen) durch hohe Leistungsansprüche sowie hohe Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld geprägt und haben tendenziell häufige Veränderungs- bzw. Optimierungswünsche. Zudem ist (im Falle der Häuslichen) der Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur durch familiäre Werte bestimmt und die Befragten sind tendenziell in den Nachbarschaften und sozialen Netzwerken integriert. Diese beiden Milieus „vereint“ eine sehr hohe Relevanz der Thematik Energieeffizienz. Fast ein Fünftel ist dem Wohnkonzept Funktional zuzuordnen, welche mit ihrer Lebens- und Wohnsituation häufig unzufrieden sind und tendenziell weniger materielle Optionen zur Verbesserung der Lage zur Verfügung stehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der übergeordneten Fragestellungen impliziert dies, dass mit den Bescheidenen und Funktionalen fast 30 % der Mieterinnen und Mieter eine sehr stark ausgeprägte Kostensensibilität aufweisen. Zwei Wohnkonzepte mit insgesamt eher hohen Wohnanforderungen (Anspruchsvolle, Häusliche) machen insgesamt fast 50 % der Befragten aus.

Abbildung 19
Verteilung der Befragten auf die Wohnkonzepte (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Die Verteilung der Befragten auf die verschiedenen Wohnkonzepte ist v. a. im Vergleich zu früheren Befragungen interessant. Auch im Zuge der Studie Wohntrends 2040 im Auftrag des GdW wurde eine Einordnung vorgenommen. Es hat sich gezeigt, dass seit 2018 z. B. das Konzept der Funktionalen und Häuslichen stark angestiegen ist, eingeschränkt gilt dies auch für die Anspruchsvollen. Die beiden zuletzt genannten Wohnkonzepte haben hierbei gemeinsam, dass die Thematiken Energieeffizienz bzw. energetischer Standard eine hohe Relevanz einnehmen. Demgegenüber sind die Anteile der Kommunikativen, Konventionellen und Bescheidenen zurückgegangen (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023: 107).

Darin zeigt sich auch, dass gerade im Zug der letzten Krisen- und Inflationsjahre die Schere zwischen unterschiedlichen Einkommensschichten zugenommen hat und zunehmend eine Mieterklientel mit vergleichswei-

se geringen Zahlungsbereitschaften einer eher solventeren Gruppe gegenübersteht. Gleichzeitig hat die Thematik Energieeffizienz deutlich an Relevanz gewonnen.

4.2 Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen

Um die Frage nach den Bedürfnissen und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen zu beantworten, werden zunächst die Wohnbiografien der Mieterinnen und Mieter in den Blick genommen. Dazu werden in einem ersten Schritt Charakteristika der vorherigen Wohnung beleuchtet und ein Vergleich zwischen vorheriger, aktueller und gewünschter Wohnsituation, und zwar zwischen der Anzahl an Räumen, Wohnflächen und Wohnungstypen dargelegt. Anschließend wird auf die Wohnzufriedenheiten und die Attraktivitätsfaktoren sowie die abträglichen Faktoren bei der Auswahl von Wohnraum eingegangen. Es folgt ein Einblick in die Umzugsabsichten und die Bindungstreiber der Mieterinnen und Mieter. Im nächsten Schritt wird ein Abgleich zwischen der aktuellen Wohnausstattung und der Wunschwohnausstattung der Befragten vorgenommen.

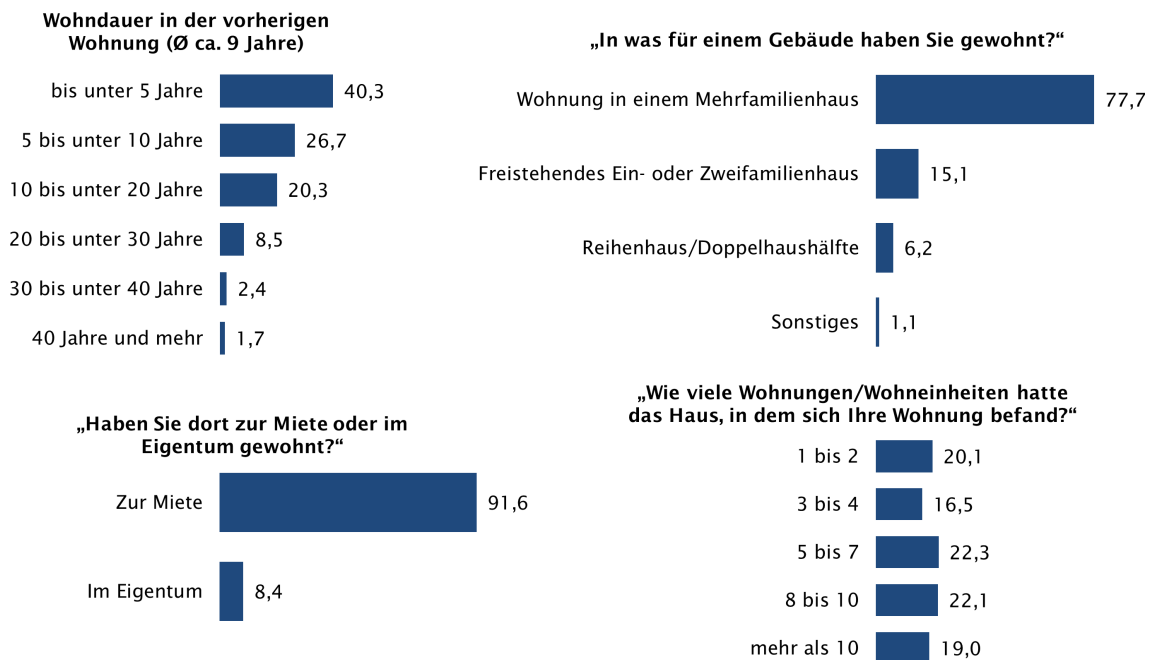
4.2.1 Wohnbiografien

Wohndauern, Raumanzahlen, Wohnflächen, Wohnungstypen

Aus den bisherigen Wohnbiografien der Befragten lassen sich im Kontext der vorherigen, der aktuellen und auch der gewünschten Wohnsituation Aussagen über die Bedürfnisse und Anforderungen an die Mietwohnungen der Mieterinnen und Mieter ableiten.

Durchschnittlich neun Jahre wohnten die Befragten in ihrer vorherigen Wohnung, wobei der größte Teil unter fünf Jahre in der vorherigen Wohnung gewohnt hat. 27 % wohnten zwischen fünf und zehn Jahren in der vorherigen Wohnung, bei knapp 13 % waren es mehr als 20 Jahre. Über drei Viertel der Personen wohnten vorher in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die übrigen verteilen sich auf freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, wobei über 91,6 % zur Miete und der Rest im Eigentum wohnten. Die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten, die sich in dem vorherigen Haus befanden, verteilen sich ziemlich gleich zwischen den fünf dargestellten Klassen.

Abbildung 20
Angaben zur vorherige Wohnsituation (Anteil in %)

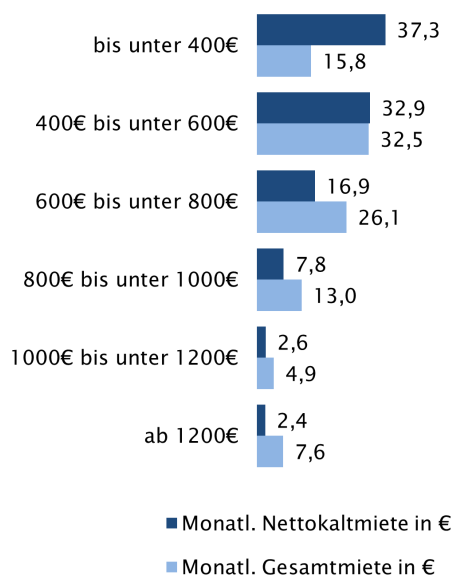


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Durchschnittlich 503 Euro Nettokaltmiete und 657 Euro Gesamtmiete zahlten die Befragten für ihre vorherige Wohnung. Dies entspricht einer Nettokaltmiete von 7,22 Euro pro m² sowie einer Gesamtmiete von 9,39 Euro pro m². Der Großteil zahlte somit eine Nettokaltmiete unter 600 Euro, was sich auf die Untergruppen bis unter 400 Euro (37,3 %) sowie 400 bis 600 Euro (32,9 %) nahezu gleichmäßig verteilt.

Abbildung 21
Nettokalt- und Gesamtmiete der vorherigen Wohnung (Anteil in %)

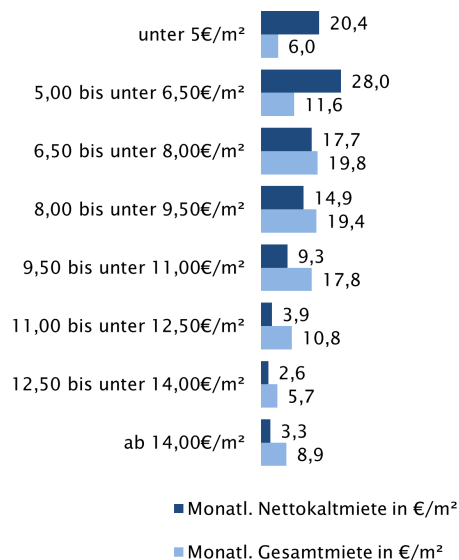
Nettokalt- und Gesamtmiete der vorherigen Wohnung
(Ø 503 € Nettokaltmiete; Ø 657 € Gesamtmiete)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Abbildung 22
Nettokalt- und Gesamtmiete pro m² der vorherigen Wohnung (Anteil in %)

Nettokalt- und Gesamtmiete pro m² der vorherigen Wohnung
(Ø 7,22 €/m² Nettokaltmiete, Ø 9,39 €/m² Gesamtmiete)



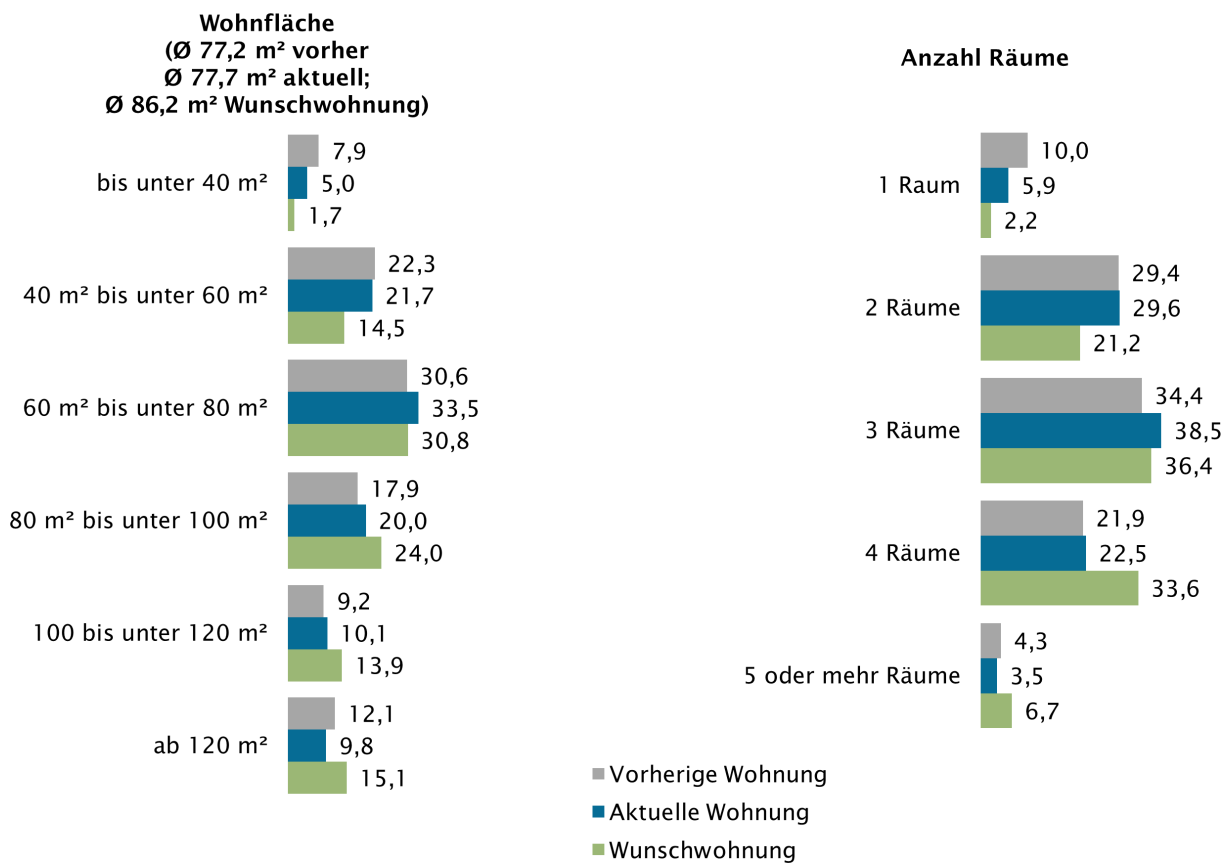
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Wird die aktuelle Wohnsituation betrachtet, so zeigt sich, dass 84 % der befragten Mieterinnen und Mieter derzeit in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen, also deutlich mehr als vorab, voraussichtlich da vorab ein gewisser Prozentsatz noch im elterlichen Haus gewohnt hat. 10,8 % wohnen in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus und 4,6 % in einem Reihenhaushälfte oder einer Doppelhaushälfte. 0,7 % gaben „Sonstiges“ als momentanes Wohngebäude an, worunter z. B. besondere Wohnformen wie Tiny Houses fallen können.

Werden Wohnungsgrößen und -zuschnitte im zeitlichen Verlauf analysiert, so zeigt sich Folgendes: Die durchschnittliche Wohnfläche der vorherigen Wohnung bzw. des vorherigen Hauses liegt bei 77,2 m² und weicht damit nur geringfügig von der aktuell bewohnten Fläche ab (durchschnittlich 77,7 m²). Die jeweilige Wunschwohnung würde jedoch größer ausfallen und im Schnitt 86,2 m² groß sein. Im Vergleich zwischen vergangener Wohnsituation und momentaner Wohnsituation zeigt sich, dass mittelgroße Wohnungen zwischen 60 bis 80 m² und größere Wohnungen ab 80 m² momentan häufiger bewohnt werden. Wohnungen zwischen 60 und 80 m² werden zwar auch am häufigsten gewünscht, jedoch besteht im Vergleich zwischen momentan und Wunsch v. a. eine deutlich höhere Präferenz für größere Wohnungen ab 80 m².

Vergleicht man die vorherige mit der momentanen Raumanzahl, so ergibt sich zunächst, dass Ein-Raum-Wohnungen deutlich seltener bewohnt werden. Gewünscht wird insgesamt eher eine höhere Anzahl an Räumen als zuvor oder aktuell. Die größte Diskrepanz ist bei den Vierraumwohnungen zu erkennen. Während 22,5 % der Befragten diese Wohnungen aktuell bewohnen, wünschen sich 33,6 % eine Wohnung mit 4 Räumen.

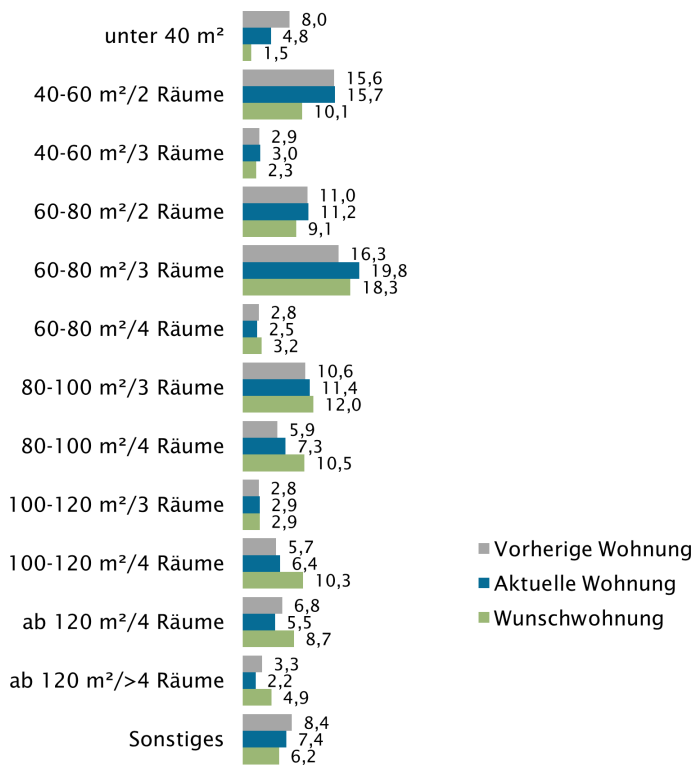
Abbildung 23
Wohnfläche und Anzahl an Räumen im Vergleich vorher, aktuell, Wunsch (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

In Abbildung 24 werden die verschiedenen Wohnungstypen dargestellt (gebildet aus der Wohnungsgröße und der Raumanzahl). Die meisten Befragten lebten vorher in 40 bis 60 m² großen Zweiraumwohnungen oder 60 bis 80 m² großen Dreiraumwohnungen. Dieser Typ wird mit 18,3 % auch am häufigsten als Wunsch angegeben. Danach folgen mit 12 % die 80 bis 100 m² großen Dreiraumwohnungen und mit jeweils gut 10 % die 80 bis 100 m² oder 100 bis 120 m² großen Vierraumwohnungen. Insbesondere bei den Wohnungstypen mit vier oder mehr Räumen übersteigen die Anteile der Wohnungen dieses Typs, die gewünscht werden, die aktuell bewohnten, sodass auch hier der Wunsch nach größeren Wohnungen mit mehr Zimmern ersichtlich wird.

Abbildung 24
Wohnungstypen im Vergleich vorher, aktuell, Wunsch (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Insgesamt werden demnach eher größere Wohnungen gewünscht als bewohnt. Gerade diese Wohnungen sind am Mietwohnungsmarkt jedoch vergleichsweise schwach vertreten (vgl. Abbildung 5) und in der Gesamtmiete auch entsprechend teuer. Somit wird real häufig auf kleinere Wohnungen als gewünscht ausgewichen. Wie unter Kapitel 4.6 ersichtlich, ist ein wichtiger Einflussfaktor dafür, dass verstärkt größere Wohnungen gewünscht werden, die COVID-Pandemie bzw. die Folgen dergleichen (Ausweitung von Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten). Vergleichsweise häufig wird dadurch eine größere Wohnung bzw. ein zusätzlicher Raum benötigt.

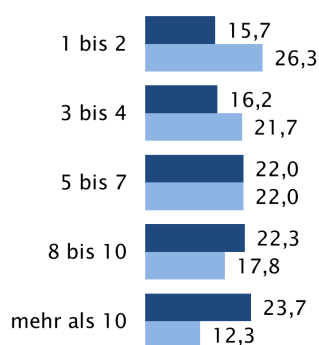
Bei der Frage nach der Anzahl der Wohnungen oder Wohneinheiten, welche sich in dem jeweils bewohnten Haus befinden, wird deutlich, dass v. a. Gebäude mit tendenziell weniger Wohneinheiten gefragt sind. Insbesondere ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird als Wunschanzahl genannt, während Gebäude mit mehr als zehn Einheiten zwar aktuell am häufigsten bewohnt werden, aber am seltensten gewünscht sind.

Bei den Baualtersklassen ist eine noch stärkere Diskrepanz zu beobachten. So werden v. a. neuere Gebäude gewünscht, jedoch tendenziell ältere Gebäude aktuell bewohnt.

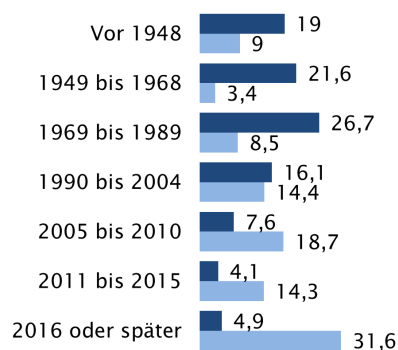
Abbildung 25

Vergleich der aktuellen und gewünschten Wohneinheiten und des Baualters (Anteil in %)

„Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten hat das Haus, in dem sich Ihre Wohnung befindet? Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten sollte das Gebäude der Wohnung maximal haben?“



„Wann wurde das Wohngebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, erbaut? Welche Baualtersklasse würden Sie bevorzugen?“



■ Aktuelle Wohnung

■ Wunschwohnung

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Im Folgenden ist eine Übersicht zu den gewünschten Wohnungstypen nach Haushaltstyp, Wohnkonzept, Umzugswunsch, wachsend-schrumpfend und Wohnungsmarktlage in Profilform dargestellt.

Tabelle 3

Profil: Gewünschte Wohnungstypen

Kriterien	Gewünschte Wohnungstypen
Haushaltstyp	■ Singles/Paare unter 30 Jahre: Sowohl Wohnungen 40 bis 60 m² als auch ab 100 m² ■ Singles/Paare 30 bis 45 Jahre: Wohnungen 80 bis 100 m² Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen ■ Singles/Paare 45 bis 65 Jahre: 60 bis 80 m² und 80 bis 100 m² mit 3 Räumen ■ Singles/Paare ab 65 Jahre: Wohnungen mit 40 bis 60 m² und 2 Räumen sowie 60 bis 80 m² Wohnungen mit 2 bis 3 Räumen ■ Familien: Wohnungen ab 100 m² mit 4 Räumen gewünscht ■ Mehrpersonenhaushalte: 80 bis 100 m² 4 Räume
Wohnkonzepte	■ Kommunikative: 80 bis 100 m² mit 3 bis 4 Räumen gewünscht ■ Anspruchsvolle: 60 bis 80 m² Wohnungen mit 3 Räumen ■ Häusliche: Wohnungen mit mehr als 100 m² und 4 Räumen gewünscht ■ Konventionelle: 60 bis 80 m² und 3 Räumen sowie Wohnungen mit 80 bis 100 m² mit 3 bis 4 Räumen ■ Bescheidene: Wohnungen mit 40 bis 60 m² und 2 Räumen sowie Wohnungen mit 60 bis 80 m² und 2 bis 3 Räumen ■ Funktionale: Keine Auffälligkeiten
Umzugsabsicht	■ Größere Wohnungen ab 100 m²
Wachsend/ Schrumpfend	■ Überdurchschnittlich schrumpfend: Wohnungen ab 100 m² gewünscht ■ Überdurchschnittlich wachsend: Wohnungen 60 bis 80 m² und 2 Räumen
Wohnungsmarktlage	■ Unterdurchschnittlich: Wohnungen mit 60 bis 100 m² und 3 oder 4 Räumen gewünscht ■ Überdurchschnittlich: Wohnungen mit 80 bis 100 m² und 3 Räumen gewünscht

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Nach Betrachtung der Wohn- und Umzugsbiografien lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass tendenziell größere Wohnungen gewünscht werden. Erklären lässt sich dies u. a. durch die Ausweitung des Homeoffice bzw. des mobilen Arbeitens. Hierbei sind deutliche Unterschiede bzgl. der Auswertungskriterien zu erkennen, die mit den Erwartungen an die Größe und Aufteilung der Wunschwohnungen einhergehen. Generell zeigt sich, dass Ältere, Jüngere und Bescheidene tendenziell eher kleinere Wohnungen nachfragen. Ausnahme bilden jüngere Paare, die sich gerade in der Familienbildungsphase befinden. Familien, Mehrpersonenhaushalte und Häusliche wünschen sich eher größere Wohnungen, ebenso Umzugswillige. Auffällig ist des Weiteren, dass Mieterinnen und Mieter in schrumpfenden Regionen eher größere Wohnungen nachfragen, gegenteiliges gilt für wachsende Kommunen. Dies lässt sich u. a. dadurch erklären, dass die Mietpreise in wachsenden Regionen vergleichsweise hoch sind und große Wohnungen demnach zu einer besonders hohen Gesamtmiete führen würden.

Wohnzufriedenheiten, Attraktivitätsfaktoren und abträgliche Faktoren

Eine wichtige Basis, um Präferenzen der Wohnungsausstattung herauszuarbeiten, ist die Analyse der Wohnzufriedenheit. Um die Ergebnisse inhaltlich zu strukturieren und handhabbarer zu machen, wurde bei der Messung der Wohnzufriedenheit ein Indexmodell angewandt. Zunächst wurde (mit der Faktorenanalyse) analysiert, welche Merkmale zu sogenannten Dimensionen zusammengefasst werden können. Für die ermittelten Dimensionen wurden in einem nächsten Schritt Indexwerte berechnet, die zwischen 0 und 100 schwanken.¹⁰ Aus den hier vorliegenden Dimensionen Grundausstattung der Wohnung, Behaglichkeit, Wohngebäude und Wohnumfeld wurde anschließend die Gesamtzufriedenheit berechnet (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26
Messung der Wohnzufriedenheit



Quelle: InWIS

Im Folgenden werden sowohl die Einzelmerkmale als auch die Indexwerte dargestellt. Die Darstellung der Indizes erfolgt auf einer Skala von 0 (= sehr geringe Zufriedenheit) bis 100 (= sehr hohe Zufriedenheit). Des Weiteren beziehen sich die Mittelwertdarstellungen/-vergleiche der einzelnen betrachteten Merkmale jeweils auf eine Zufriedenheitsskala von 1 = völlig zufrieden bis 5 = völlig unzufrieden.

¹⁰ Im Detail wird folgendermaßen vorgegangen: Der Wert 1 wird durch den Wert 100 ersetzt, der Wert 2 durch den Wert 75 etc. Anschließend werden relative Gewichte für die Einzelmerkmale berechnet, Merkmale mit höherer Relevanz fließen mit höherem Gewicht in den Index ein. Für jedes Merkmal wird der ermittelte Wert mit dem jeweiligen Gewicht multipliziert und die Resultate (Wert mal Gewicht) werden für alle Merkmale aufsummiert.

Bei der Interpretation der Bewertungen ist Folgendes zu beachten: Gemäß der im Fragebogen verwendeten Skala ist ein Wert von „4“ als „eher unzufrieden“ und ein Wert von „5“ als „völlig unzufrieden“ ausgewiesen. Dies steht in scheinbarem Widerspruch zum zuvor dargestellten Interpretationsschema, da dieses bei einem durchschnittlichen Zufriedenheitswert ab 2,5 eine Interpretation als (eher) unzufrieden ausweist. Es bleibt zunächst folgendes zu berücksichtigen. Da es sich beim Wohnen um einen wichtigen Bestandteil des Lebens bzw. der Lebenszufriedenheit handelt, geht der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung oftmals ein intensiver (Entscheidungs-) Prozess voraus. Der Mietende bewertet also etwas, für das sich dieser in der Regel nach einem umfassenden Prozess entschieden hat, eben weil man von Wohnung und Gebäude überzeugt bzw. damit zufrieden war. Mindestens jedoch hat man die beste Alternative gewählt, die man mit den jeweils gegebenen Mitteln am Wohnungsmarkt erhalten kann. Wenn nun mit einem Merkmal keine explizite Zufriedenheit besteht, was bereits bei der Antwortkategorie teils/teils impliziert ist, kann dies bereits als Ausdruck von Defiziten gedeutet werden. Nicht zuletzt ist für eine realistische Einordnung von Bewertungen aus Zufriedenheitsstudien ein Vergleichsmaßstab wichtig. Durch einen Benchmark mit Befragungsergebnissen anderer Studien wird ersichtlich, in welcher Weise ein Ergebnis einzuordnen ist. Um die Ergebnisse von Wohnzufriedenheitsanalysen zu interpretieren, greifen wir auf einen Datensatz mit mittlerweile rund 150.000 Befragten zurück. Dieser Vergleichsmaßstab spielt für die Ableitung der aufgeführten Einordnung bzw. Bewertung eine entscheidende Rolle. Die folgende Einordnung bzw. Bewertung basiert demnach auf Erfahrungswerten mit sehr validen Vergleichs-/ Benchmark-Ergebnissen aus Wohnzufriedenheitsstudien und verfolgt das Ziel, Handlungsfelder zu identifizieren.

Bei der Messung von Mieterzufriedenheit sind die Bewertungen wie folgt interpretierbar:

Abbildung 27
Interpretation der Ergebnisse der Zufriedenheitsmessung

zufrieden	Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert bis 2,0 als zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert ab 75,00 als zufrieden zu interpretieren.
eher bis durchschnittlich zufrieden	Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,0 bis 2,25 als eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 75,00 bis 68,75 als eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden einzustufen.
durchschnittlich bis mäßig zufrieden	Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,25 bis 2,5 als durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 68,75 bis 62,50 als durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden zu interpretieren.
(eher) unzufrieden	Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,5 bis 3,0 als (eher) unzufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 62,50 bis 50,00 als (eher) unzufrieden zu interpretieren.
(sehr) unzufrieden	Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert schlechter als 3,0 als sehr unzufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert schlechter als 50,00 als sehr unzufrieden zu interpretieren.

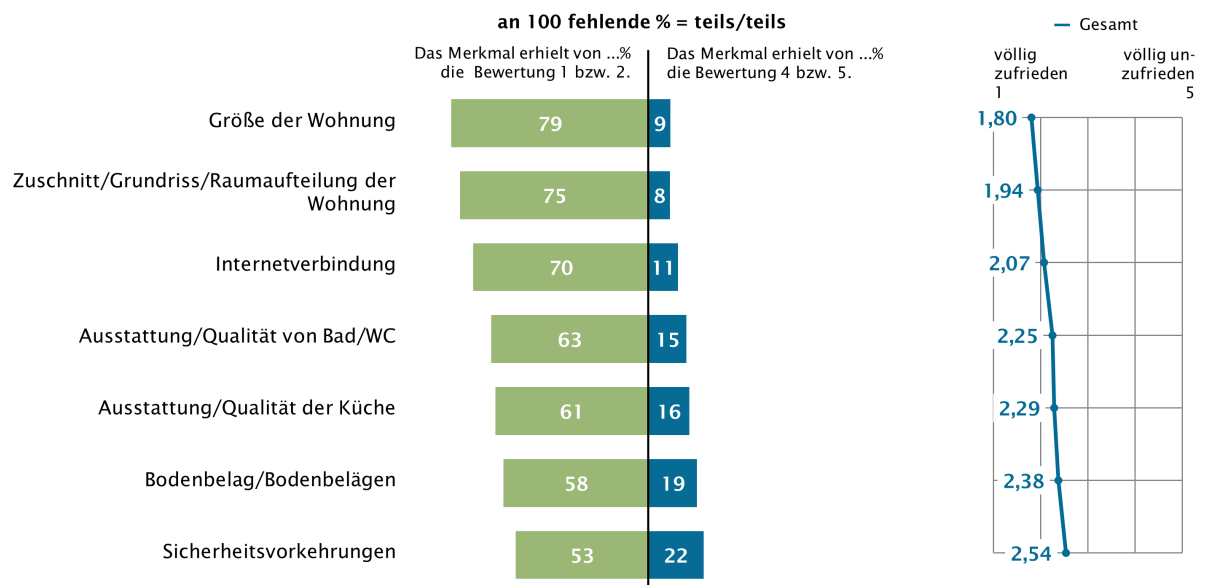
Quelle: InWIS

In Abbildung 28 sind die Ergebnisse auf die Frage nach den Zufriedenheiten mit der Dimension Grundausstattung der Wohnung zu erkennen. Deutlich wird, dass der Großteil der Befragten mit der Größe ihrer aktuellen Wohnung zufrieden sind (79 %). Drei Viertel der Befragten sind darüber hinaus auch mit dem Zuschnitt, dem Grundriss bzw. der Raumaufteilung der Wohnung zufrieden bis völlig zufrieden.

Bezüglich der Ausstattung/Qualität von Bad oder WC und auch der Küche, gaben jeweils nur gut 60 % der befragten Mieterinnen und Mieter an, zufrieden oder völlig zufrieden damit zu sein, die Zufriedenheit ist somit nur noch als durchschnittlich einzustufen. Noch weniger zufrieden waren die befragten Mieterinnen und Mieter mit den Bodenbelägen und den Sicherheitsvorkehrungen. Nur die Hälfte gab an, mit den Sicherheitsvorkehrungen zufrieden zu sein, die Bewertung ist als eher unzufrieden einzuordnen.

Abbildung 28
Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Grundausrüstung

„Im Folgenden geht es um Ihre aktuelle Wohnsituation und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.“

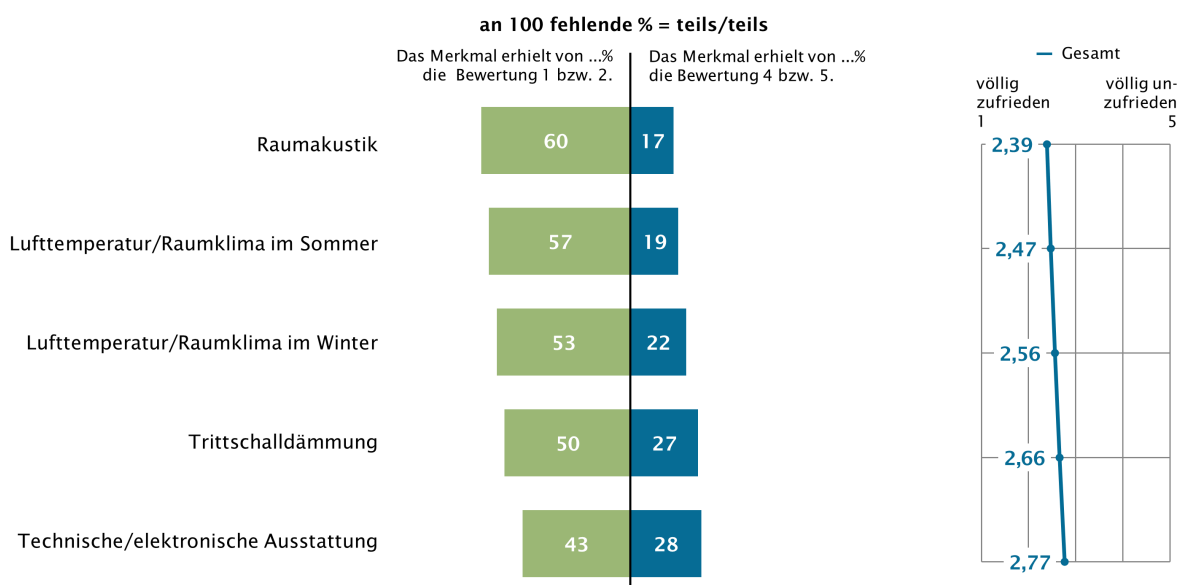


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Neben der Zufriedenheit mit der Grundausrüstung wurde auch nach der Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen der Behaglichkeit gefragt. Generell fallen hier die Zufriedenheiten deutlich geringer aus, was v. a. die Trittschalldämmung und die technische bzw. elektronische Ausstattung betrifft (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29
Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Behaglichkeit

„Im Folgenden geht es um Ihre aktuelle Wohnsituation und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.“



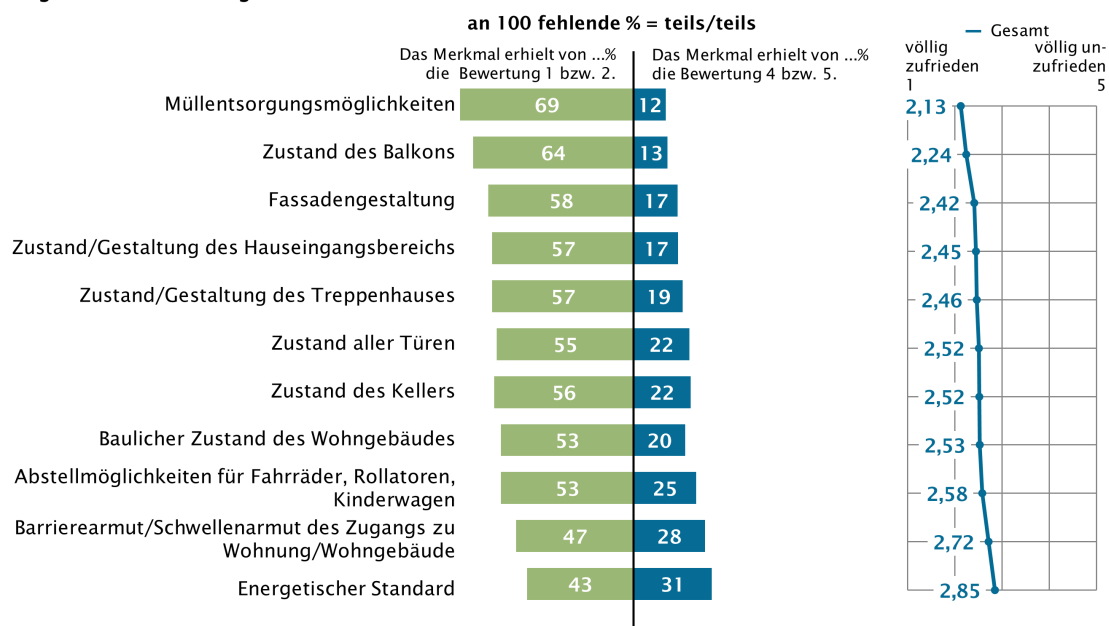
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Auch beim Wohngebäude ergeben sich bei zahlreichen Merkmalen durchschnittliche bis eher kritische Werte. Während die Müllentsorgungsmöglichkeiten (69 % an Zufriedenen) am besten bewertet werden, sind die Mie-

terinnen und Mieter mit den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen und v. a. Barrierearmut des Zugangs zu Wohnung oder Wohngebäude und dem energetischen Standard eher unzufrieden.

Abbildung 30
Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Wohngebäude

„Im Folgenden geht es um Ihre aktuelle Wohnsituation und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.“

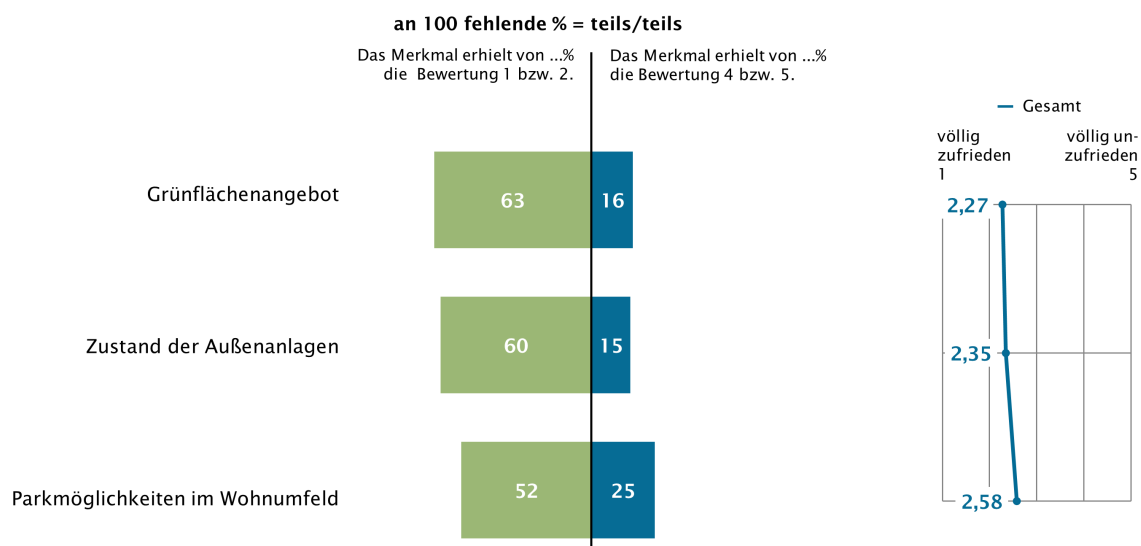


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Beim Wohnumfeld zeigt sich, dass 63 % der Befragten mit dem Grünflächenangebot und 60 % mit dem Zustand der Außenanlagen in ihrem Wohnumfeld zufrieden sind und somit eine durchschnittliche Zufriedenheit erzielt wird. Demgegenüber werden die Parkmöglichkeiten kritisch bewertet.

Abbildung 31
Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Wohnumfeld

„Im Folgenden geht es um Ihre aktuelle Wohnsituation und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.“

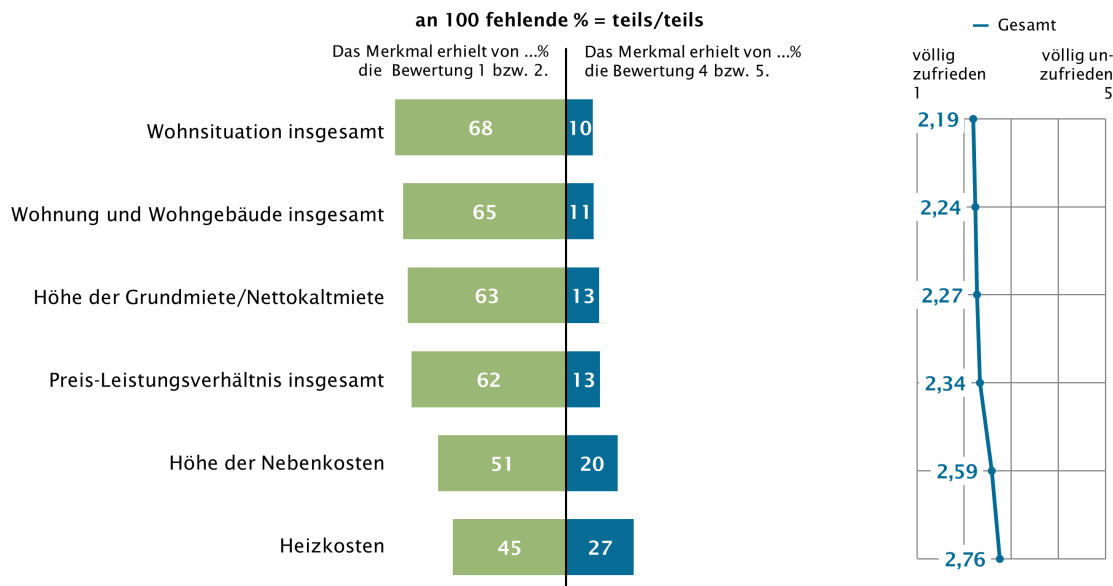


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Dimensionsunabhängig wurden des Weiteren Miethöhen und sogenannte Globalzufriedenheiten abgefragt. Hierbei zeigt sich, dass 68 % der Befragten mit der Wohnsituation insgesamt zufrieden sind und 65 % mit der Wohnung und dem Wohngebäude insgesamt. Auch bei der Grundmiete wird noch eine durchschnittliche Zufriedenheit erreicht. Demgegenüber werden Nebenkosten und v. a. Heizkosten – aufgrund der deutlich gestiegenen Energiekosten im Befragungszeitraum wenig verwunderlich – kritisch bewertet.

Abbildung 32
Zufriedenheit mit den Merkmalen der Gesamtzufriedenheit

„Im Folgenden geht es um Ihre aktuelle Wohnsituation und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.“



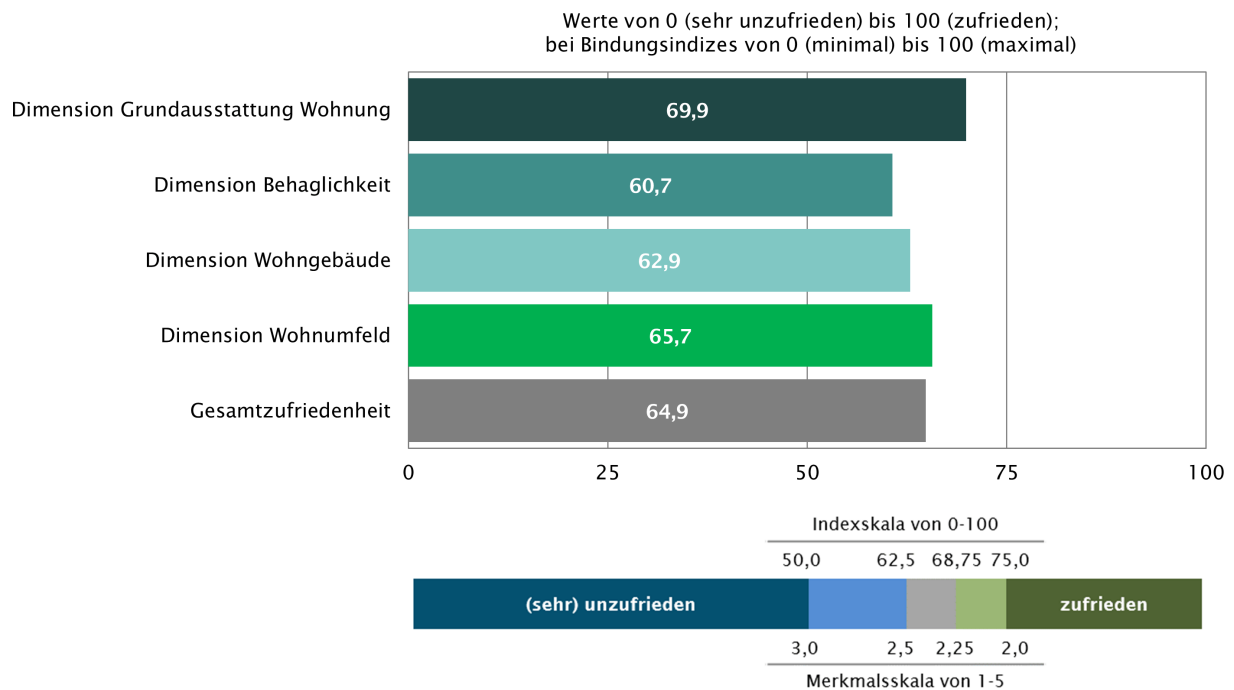
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Durch die Zuordnung der einzelnen Merkmale zu den Dimensionen besteht nun die Möglichkeit, die Bewertungen der verschiedenen Bereiche anhand jeweils einer Kennzahl miteinander zu vergleichen (vgl. Abbildung 33).

So ist festzuhalten, dass die Befragten mit der Dimension Grundausstattung der Wohnung mit einem Indexwert von 69,9 im Vergleich am zufriedensten sind. Optimierungspotenziale gibt es hier bei den Bodenbelägen und bei den Sicherheitsvorkehrungen. Die Dimension Wohngebäude wird eher kritisch eingeordnet. Dies betrifft v. a. Keller, Türen, Abstellmöglichkeiten, Barrierearmut und den energetischen Standard. Gleiches gilt für die Dimension Behaglichkeit. Hier werden v. a. Trittschalldämmung und die technische/elektronische Ausstattung kritisch bewertet. Das Wohnumfeld wird durchschnittlich bewertet, wobei die Parkmöglichkeiten bemängelt werden.

Insgesamt liegt die Gesamtzufriedenheit bei einem Wert von 64,9, was bedeutet, dass diese als durchschnittlich einzustufen ist.

Abbildung 33
Indizes im Überblick



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

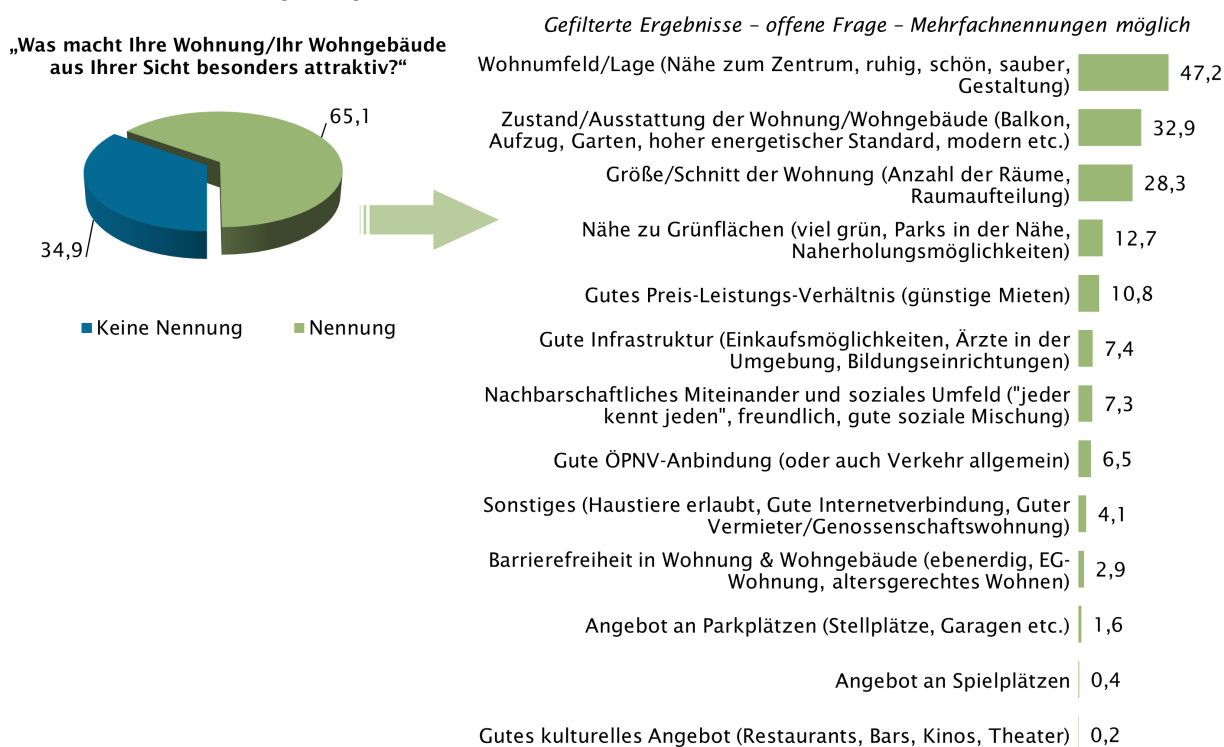
Nach Auswertungsmerkmalen analysiert ergeben sich folgende Zusammenhänge:

Singles und Paare ab 65 Jahren sind insgesamt am zufriedensten, das Gegenteil gilt für Singles und Paare von 30 bis 44 Jahren (v. a. Grundausstattung und Behaglichkeit) und Familien (v. a. Grundausstattung). Befragte, die den Konventionellen und Bescheidenden zugeordnet werden können, sind bei den Wohnkonzepten am zufriedensten, Funktionale sind insgesamt sehr unzufrieden (dies betrifft alle Dimensionen).

Tendenziell sind die Befragten in schrumpfenden Regionen etwas zufriedener (v. a. mit dem Wohnumfeld), Bewohnerinnen und Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern sind zufriedener als Bewohnerinnen und Bewohner von Mehrfamilienhäusern. Jene, die in den kommenden Jahren ggf. umziehen möchten, sind deutlich unzufriedener als der Durchschnitt der Befragten.

Weitere Hinweise auf die Bedürfnisse und Anforderungen an die Wohnung von Mieterinnen und Mietern lassen sich aus den Antworten auf die Frage nach den Attraktivitätsfaktoren der Wohnung bzw. des Wohngebäudes ableiten. Hierzu wurden von 65 % der Befragten Angaben gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Das Ergebnis fällt prägnant aus. Insbesondere das Wohnumfeld und die Lage wurden von den Befragten als Attraktivitätsfaktor genannt (47 %). Dazu zählt u. a. die Nähe zum Zentrum oder dass es ruhig, schön und sauber ist und das Wohnumfeld ansprechend gestaltet ist. Danach folgen mit fast 33 % der Zustand und die Ausstattung der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Hier ist z. B. ein Balkon, ein Aufzug im Gebäude, ein Gartenzugang oder ein hoher energetischer Standard zu nennen. An dritter Position folgen Größe und Zugschnitt der Wohnung. Selten werden Merkmale wie die Barrierefreiheit der Wohnung, das Angebot an Park- und Spielplätzen sowie das kulturelle Angebot als Attraktivitätsfaktoren eingestuft.

Abbildung 34
Attraktivitätsfaktoren Wohnung/Wohngebäude (Anteil in %)

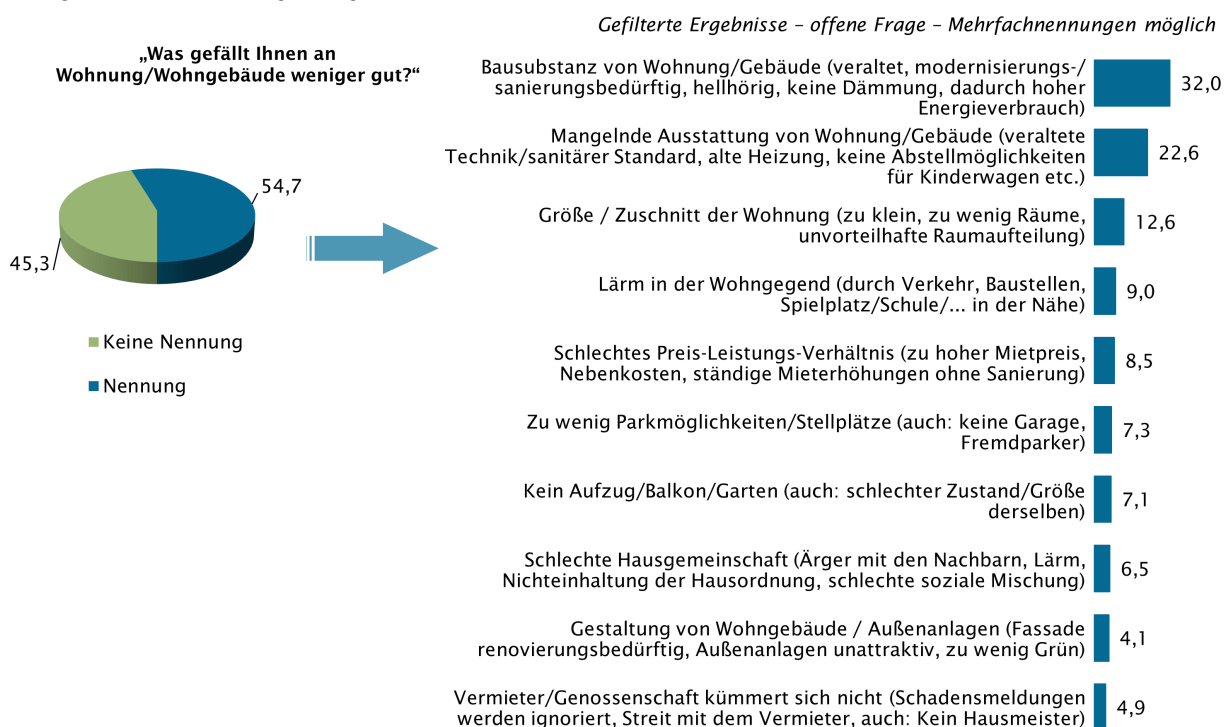


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Zur ergänzenden Frage, was den Befragten an ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebäude weniger gut gefällt, gaben knapp 55 % eine Antwort ab. Als abträglicher Faktor wird v. a. die Bausubstanz genannt (32 %). Demnach ist diese veraltet, modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig oder das Gebäude ist hellhörig. Hinzu kommt eine schlechte Dämmung, woraus ein hoher Energieverbrauch resultiert. Spannend ist hier v. a. der Vergleich zu der Angabe, dass der Zustand und die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes auch als Attraktivitätsfaktor aufgeführt wird (vgl. Abbildung 35).

Als weiterer abträglicher Faktor wird eine mangelnde Ausstattung von Wohnung bzw. Gebäude genannt. Hier werden die veraltete Technik oder der sanitäre Standard, alte Heizungen und auch die fehlenden Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen usw. bemängelt (22,6 %). Weniger ins Gewicht fallen hier die Gestaltung von Wohngebäude und Außenanlage, wozu z. B. eine renovierungsbedürftige Fassade, unattraktive Außenanlagen oder zu wenig Grünflächen zählen. Zudem wird das Nicht-Kümmern der Vermieterin bzw. des Vermieters oder der Genossenschaft von unter 5 % als abträglicher Faktor genannt.

Abbildung 35
Abträgliche Faktoren Wohnung/Wohngebäude – TOP 10 (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei einer zusammenhängenden Betrachtung der Wohnzufriedenheiten und den zu- bzw. abträglichen Faktoren wird deutlich, dass die Befragten im Vergleich mit der Grundausrüstung der Wohnung zufriedener sind als mit dem Wohngebäude und der Behaglichkeit. Zudem werden das Wohnumfeld und die Lage häufig als attraktiv eingestuft, gefolgt vom Zustand und Ausstattung von Wohnung und Wohngebäude. Gleichermäßen wird die Bausubstanz von Wohnung und Gebäude oder eine mangelnde Ausstattung häufig auch als abträglicher Faktor genannt. Dies deutet bereits auf die Relevanz des Zustandes und der Ausstattung von Wohnung und Wohngebäude hin. Wenn diese als positiv eingestuft werden, werden sie in der offenen Frage sehr häufig auch als der wichtigste Attraktivitätsfaktor eingestuft. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die gegenteilige Hervorhebung.

Umzugsabsichten, Mieterbindung und Bindungstreiber

Wie aufgezeigt, ist die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit Ihren Wohnungen durchaus ausbaufähig. Doch führt dies auch zu einer erhöhten Umzugsneigung oder wird dies – vor dem Hintergrund einer insgesamt angespannten Wohnungsmarktlage – in Kauf genommen? Wie gestaltet sich die Mieterbindung und was sind die bindungshemmenden und gleichermaßen -fördernden Elemente? Die Beantwortung dieser Fragen liefert weitere wichtige Hinweise zu den Entscheidungskriterien für die Wahl einer Wohnung und den Wohnanforderungen der Mieterinnen und Mieter.

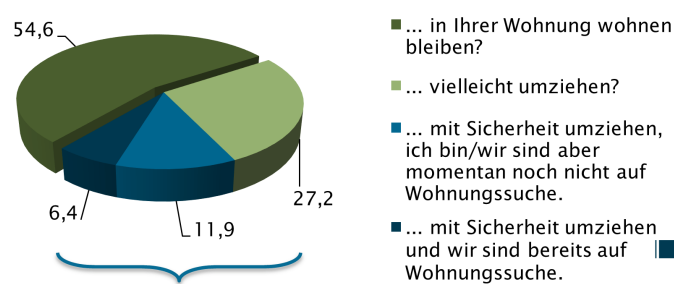
Auf die Frage, ob in den nächsten drei Jahren ein Umzug ansteht, antworteten 54,6 %, dass sie in ihrer aktuellen Wohnung bleiben wollen. 27,2 % gaben an, vielleicht umziehen zu wollen. 11,9 % der befragten Mieterinnen und Mieter wollen mit Sicherheit umziehen, haben aber noch nicht aktiv mit der Wohnungssuche begonnen. 6,4 % gaben an, mit Sicherheit umziehen zu wollen und sich bereits auf Wohnungssuche zu befinden. Würden sämtliche Mieterhaushalte umziehen, die zumindest mit diesem Gedanken spielen, so würde das bedeuten, dass fast zehn Millionen Mieterhaushalte in naher Zukunft eine Wohnung suchen. Dies ist nicht als realistisch einzustufen, jedoch untermauert dies, dass es von hoher Relevanz ist, sich mit Wohnanforderungen und Entscheidungsgründen gerade dieser Gruppe zu beschäftigen.

Die Suche nach neuen Wohnungen wird vornehmlich über Online-Vermietungsplattformen vollzogen (88,6 %). Zeitungen oder Anzeigenblätter, die direkte Anfrage bei Vermieterinnen und Vermietern, private Vermittlung von Wohnungen oder Vermieter-Vermittlungen sind alternative Wege, die bei der Suche nach neuen Wohnungen genutzt werden. Auf Vermittlungen durch öffentliche Stellen, Makler oder den Arbeitgeber wird im Vergleich selten zurückgegriffen.

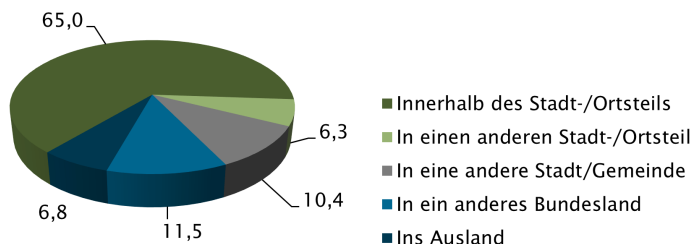
65 % der Mieterinnen und Mieter wollen bei einem Umzug voraussichtlich innerhalb des Stadt- oder des Ortsteils verbleiben. 6 % gaben an, in einen anderen Stadt- oder Ortsteil ziehen zu wollen, wobei 10,4 % in eine andere Stadt oder Gemeinde ziehen wollen. 11,5 % wollen das Bundesland wechseln und 6,8 % streben einen Umzug ins Ausland an.

Abbildung 36
Umzugsabsichten und Wohnungssuche (Anteil in %)

„Werden Sie in den kommenden drei Jahren ...“

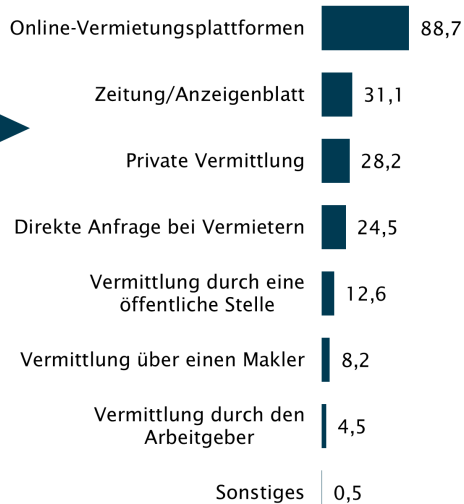


„Wohin werden Sie bei einem Umzug (voraussichtlich) ziehen?“
Gefilterte Ergebnisse, nur Jene mit Umzugsabsicht



„Auf welchem Wege suchen Sie die neue Wohnung?“

Gefilterte Ergebnisse – offene Frage – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

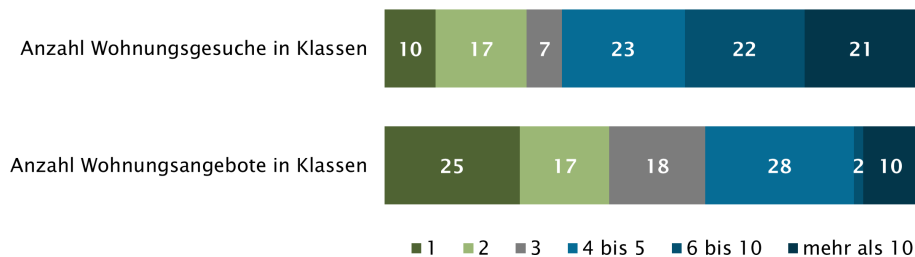
Diejenigen, die angaben, mit Sicherheit umziehen zu wollen und bereits auf Wohnungssuche sind, haben zu zwei Dritteln 4 oder mehr Wohnungen angefragt, rund jeder Fünfte sogar mehr als 10 Wohnungen. Demgegenüber wurden 40 % 4 oder mehr Wohnungen angeboten.

Abbildung 37

Anzahl Wohnungsgesuche und -angebote (Anteil in %)

**„Wie viele Wohnungsgesuche/-anfragen haben Sie bereits gestellt?
Wie viele Wohnungen wurden Ihnen zur Anmietung angeboten?“**

Gefilterte Ergebnisse, nur Jene auf Wohnungssuche



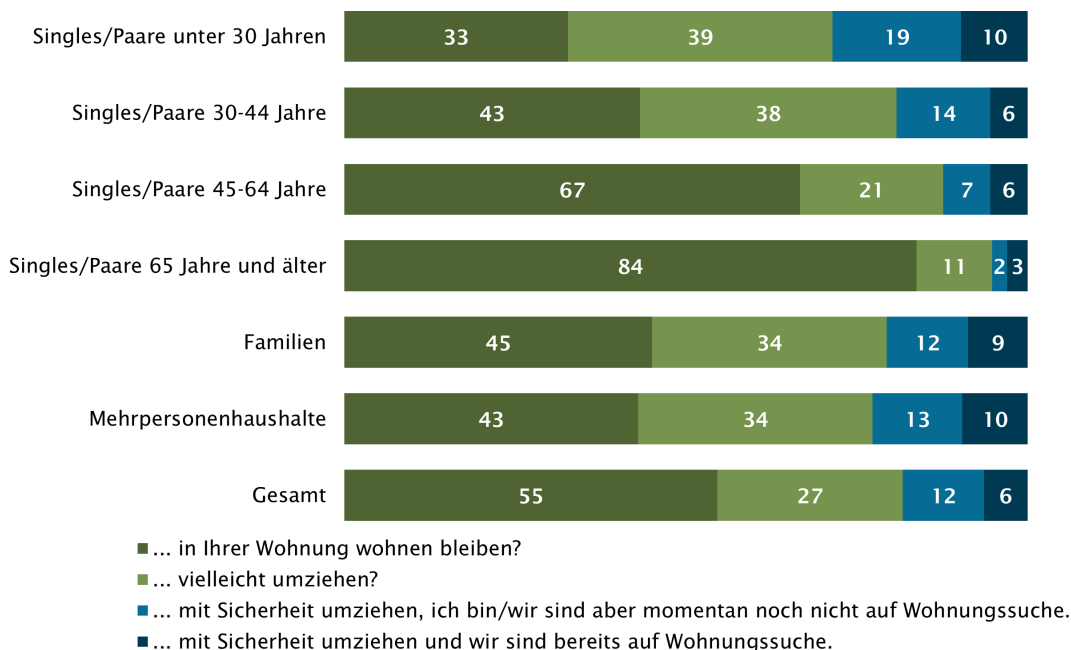
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Insgesamt haben die Umzugswilligen im Durchschnitt ca. zehn Wohnungsgesuche/-anfragen gestellt und fünf Wohnungsangebote erhalten. In deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen beläuft sich die durchschnittliche Anzahl an Wohnungsgesuchen auf ca. zwölf. Dass dieser Wert nur leicht über dem Gesamtdurchschnitt von zehn liegt, lässt sich dadurch erklären, dass sich Interessenten oftmals zunächst online Wohnungsangebote ansehen und erst dann eine konkrete Anfrage an einen Anbieter richten, wenn das Wohnungsangebot (v. a. preislich) infrage kommt. Trotz hohen generellen Interesses an einer Wohnung ist dies in angespannten Wohnungsmarktlagen häufiger nicht gegeben.

Wie beschrieben, planen ca. 55 % der Befragten in ihrer Wohnung wohnen zu bleiben. 45 % erwägen demnach einen Umzug. Die Umzugsabsichten unterscheiden sich dabei sehr stark nach Haushaltstyp (vgl. Abbildung 38). Es zeigt sich, dass insbesondere Haushalte mit Paaren oder Singles unter 30 Jahren einen Umzug anstreben. Hier ist der Anteil derjenigen, die sicher in ihrer Wohnung bleiben wollen, mit 33 % am kleinsten. Mit dem Alter steigt die Anzahl derjenigen, die in ihrer Wohnung bleiben wollen, immer weiter an, sodass 84 % der Singles und Paare, welche 65 Jahre oder älter sind, in ihrer Wohnung bleiben wollen. Nur 5 % dieses Typs äußern einen konkreten Umzugswunsch.

Abbildung 38

Umzugsabsichten nach Haushaltstyp (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Nimmt man eine Vergleichsanalyse zwischen Verbleibern und potenziellen Umzüglern/Umzugswilligen vor, so zeigt sich zusammenfassend Folgendes:

Der Umzugswunsch ist bei Familien, Singles und Paaren unter 45 Jahren stark ausgeprägt, bei Singles und Paaren ab 65 Jahren sehr schwach. Bei Letzteren zeigt sich das Bild, dass Ältere im angestammten Quartier bzw. der momentanen Wohnung bleiben möchten, was die Notwendigkeit von Bestandsmaßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit gerade in Quartieren mit einer älteren Mieterschaft untermauert.

Nach Wohnkonzept differenziert spielen am häufigsten Funktionale, gefolgt von Kommunikativen mit dem Gedanken, umziehen zu wollen. Das Gegenteil gilt für Konventionelle und Bescheidene.

Die Messung der Bewohnerbindung ermöglicht die Herausarbeitung von bindungsfördernden Merkmalen, sogenannten Bindungstreibern, und bietet somit einen weiteren Baustein zur Analyse der Bedürfnisse und Anforderungen an die Wohnungen von Mieterinnen und Mietern. Die Bewohnerbindung wird gemäß einem InWIS-Modell durch eine Kombination zwischen der Gesamtzufriedenheit und den Umzugsplänen und -zielen berechnet (vgl. Anhang). Die Bindungssegmente beinhalten ein Spektrum von „Sehr verbundenen Bewohnern“, welche eine hohe Gesamtzufriedenheit aufweisen und bei denen der Verbleib im jeweiligen Stadt- oder Ortssteil wahrscheinlich ist, bis hin zu den „Unzufriedenen Fortzüglern“, welche eine geringe Wohnzufriedenheit aufweisen und die Stadt verlassen wollen. Die verschiedenen Mieterbindungssegmente werden in Tabelle 4 ausgeführt.

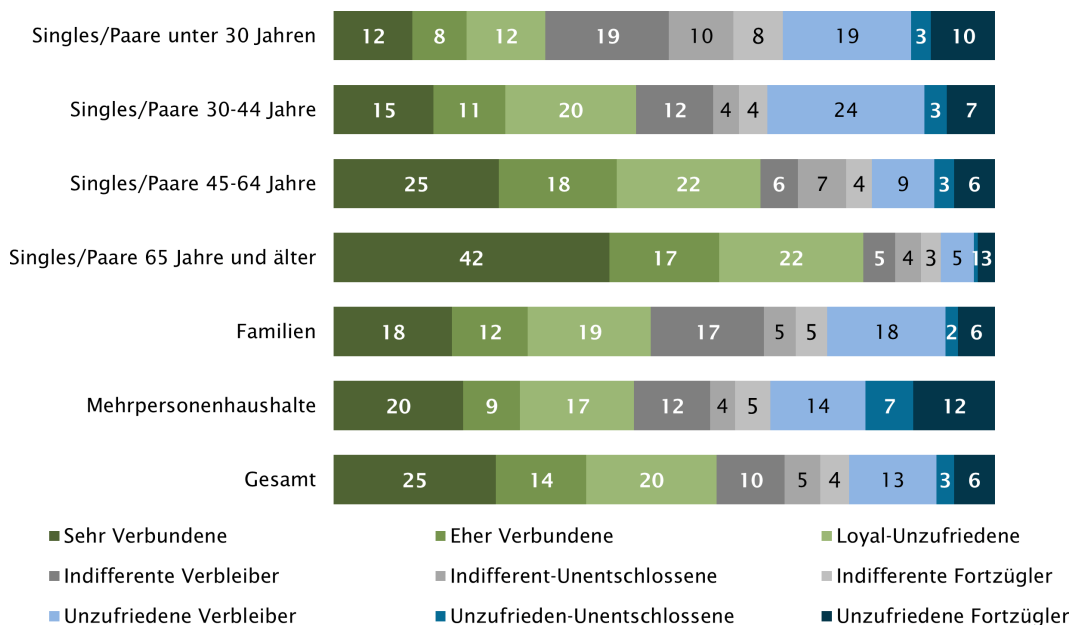
Tabelle 4
Beschreibung der Bindungssegmente

Mieterbindungssegment	Beschreibung
Sehr verbundene Bewohner	Bei dieser Gruppierung ist eine hohe Gesamtzufriedenheit und eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit (jeweils im Stadt-/Ortsteil) festzustellen.
Eher verbundene Bewohner	Dieses Bewohnersegment weist eine mittlere bis hohe Wohnzufriedenheit und gleichzeitig eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit auf.
Loyal-Unzufriedene	Bei diesen Bewohnern resultiert eine geringe Wohnzufriedenheit, jedoch haben sie angegeben nicht umziehen zu wollen.
Indifferente Verbleiber	Dieses Segment ist zwar nicht unzufrieden, trotzdem will man (evtl.) umziehen. Man möchte nach einem Umzug jedoch im Stadt-/Ortsteil verbleiben.
Indifferent-Unzufriedene	Wie Indifferente Verbleiber, jedoch hat sich diese Gruppe nicht festgelegt, ob man nach einem Umzug in der Stadt bleibt.
Indifferente Fortzügler	Wie Indifferente Verbleiber, jedoch möchte man nach einem Umzug Stadt-/Ortsteil verlassen.
Unzufriedene Verbleiber	Bei diesen Bewohnern ergibt sich eine geringe Wohnzufriedenheit. Diese Gruppe möchte auch umziehen, jedoch nach einem Umzug im Stadt-/Ortsteil verbleiben.
Unzufrieden-Unentschlossene	Wie Unzufriedene Verbleiber, jedoch hat sich diese Gruppe nicht festgelegt, ob man nach einem Umzug im Stadt-/Ortsteil bleibt.
Unzufriedene Fortzügler	Wie Unzufriedene Verbleiber, jedoch möchte man nach einem Umzug die Stadt verlassen.

Quelle: InWIS

Die Bindungssegmente unterscheiden sich je nach Haushaltstyp (vgl. Abbildung 39). Auf den ersten Blick fällt auf, dass insbesondere Singles und Paare, die 65 Jahre oder älter sind, überwiegend sehr verbundene Bewohnerinnen und Bewohner sind. Entgegengesetzte Ergebnisse resultieren bei den Singles und Paaren unter 30 Jahren, welche zu einem großen Anteil den indifferenten oder unzufriedenen Verbleibern angehören. Dies überrascht in dem Sinne, dass Jüngere demnach eine hohe Umzugsneigung aufweisen, jedoch trotzdem häufig im Stadt-/Ortsteil bleiben möchten. Unzufriedene Fortzügler finden sich häufig bei den Mehrpersonenhaushalten.

Abbildung 39
Bindungssegmente nach Haushaltstyp (Anteil in %)

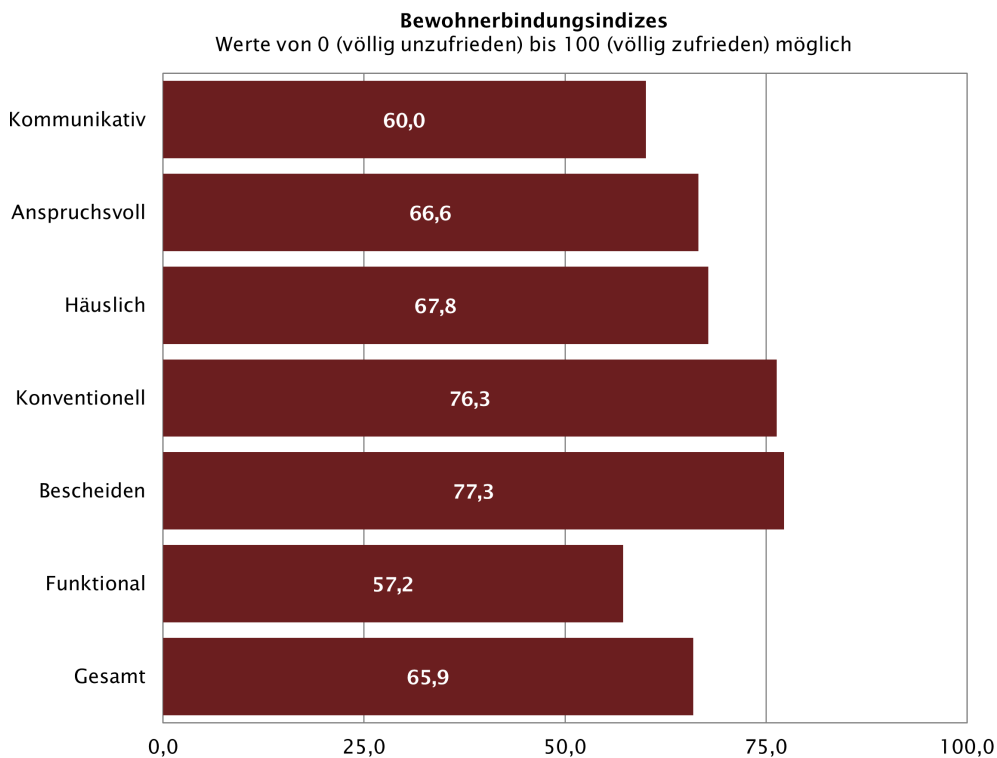


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Aus den Bindungssegmenten wurde anschließend ein Bewohnerbindungsindex berechnet, anhand dessen sich besonders prägnant illustrieren lässt, wie sich die Bindung differenziert nach den Auswertungskriterien unterscheidet. Die Verteilung der verschiedenen Haushaltstypen auf die Bindungssegmente spiegelt sich auch in den Bewohnerbindungsindizes wider. Entsprechend der Erwartung ist der Wert der Singles und Paare ab 65 Jahren mit 79,2 am höchsten. Demgegenüber liegen die Bewohnerbindungsindizes von Singles und Paaren unter 30 Jahren (57,9), Singles und Paaren zwischen 30 und 44 Jahren (60,0), Mehrpersonenhaushalten (59,1) und Familien (63,3) unter dem Gesamtwert von 65,9.

An dieser Stelle ist zudem ein Blick auf die Wohnkonzepte im Hinblick auf die Bindungsindizes von Interesse. In Abbildung 40 ist zu sehen, dass es hier deutliche Unterschiede gibt. So weisen die Funktionalen mit einem Wert von 57,2 einen vergleichsweise geringen Bindungsindex auf. Die Konventionellen liegen hier bei 76,3 und die Bescheidenen bei 77,3. Insgesamt liegt der Index der Bewohnerbindung über alle Wohnkonzepte hinweg bei 65,9, was als mäßig einzuordnen ist.

Abbildung 40
Bewohnerbindungsindizes nach Wohnkonzept



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Demgegenüber ist der Zusammenhang der Bewohnerbindung mit wachsend-schrumpfend bzw. der Wohnungsmarktlage gering ausgeprägt. Die hohen Mieten in wachsenden Regionen bzw. überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen führen also noch nicht nachweislich zu einer hohen Umzugsneigung bzw. geringen Bindung.

Die sogenannten Bindungstreiber sind ein sehr aussagekräftiges Instrument, um herauszufinden, welche Merkmale besonders zur Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen. Dazu werden einerseits eben diese Merkmale miteinander verglichen und andererseits eruiert, wie sie von verbundenen und unverbundenen Bewohnerinnen und Bewohnern bewertet werden. Je nach Bewertung können dadurch nachrangige und wichtige Bindungstreiber ausgemacht werden (vgl. Abbildung 41).¹¹

In Abbildung 41 sind die Ergebnisse der Berechnung der primären Bindungstreiber dargestellt. Unter den Bindungstreibern sind hier bindungsfördernde Merkmale zu verstehen, die eine hohe Relevanz beim Auszug, im Gegenzug aber auch bei der Anmietung von Wohnungen haben. Deutlich zu erkennen ist, dass der energetische Standard am meisten zur Bewohnerbindung beiträgt und somit auch ein zentrales Merkmal bei der Auswahl und für den Verbleib einer Wohnung ist. Darauf folgt die technische bzw. elektronische Ausstattung der Wohnung. Auch eine Trittschalldämmung und die Barrierearmut bzw. Schwellenarmut des Zugangs zur Wohnung und zum Wohngebäude sind Treiber, die eine hohe Relevanz einnehmen. Als weitere Bindungstreiber konnten die Lufttemperatur und das Raumklima im Winter sowie der bauliche Zustand des Wohngebäudes ausgemacht werden. Kurz danach folgen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen. Der Zustand der Türen und des Kellers sowie das Vorhandensein von Sicherheitsvorkehrungen und Parkmöglichkeiten im Wohnumfeld wurden als weitere Bindungstreiber identifiziert. Weniger stark, aber dennoch als

¹¹ Bindungstreiber haben einen Mittelwert von 0 und keine feste obere und untere Grenze, dies variiert je nach Ergebnis einer Befragung. Abweichungen nach rechts (>0) sind überdurchschnittliche/starke Bindungstreiber. Abweichungen nach links (schwache Bindungstreiber) sind in dieser Abbildung nicht dargestellt.

Bindungstreiber zu identifizieren sind die Merkmale der Lufttemperatur und des Raumklimas im Sommer, der Zustand bzw. die Gestaltung des Hauseingangsbereichs, die Fassadengestaltung und auch der Zustand bzw. die Gestaltung des Treppenhauses.

Abbildung 41
Primäre Bindungstreiber



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Es bleibt für das Unterkapitel folgendes festzuhalten: Bezogen auf nachgefragte Wohnungsgrößen zeigt sich eine sehr diversifizierte Nachfrage, wenngleich das höchste Interesse für Mietwohnungen zwischen 60 bis unter 80 m² und 3 Räumen besteht. Im Vergleich zur Ist-Situation werden größere Wohnungen ab 100 m² deutlich häufiger nachgefragt, die jedoch, vgl. Kapitel 2.1, in (sehr) geringem Umfang angeboten werden. Die Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter ist als durchschnittlich einzustufen, v. a. bei Facetten des Wohngebäudes und der Behaglichkeit besteht eine vergleichsweise geringe Zufriedenheit. Untermauert wird dies durch die offene Frage zu abträglichen Faktoren, bei welchen die bauliche Substanz von Wohnung/Wohngebäude (v. a. keine Dämmung, dadurch erhöhte Energiekosten, veraltete Technik, Sanitärbereich) und die Ausstattung von Wohnung/Wohngebäude am häufigsten genannt werden. Die Umzugsneigung ist stark ausgeprägt, insbesondere bei Jüngeren und Familien. Durch die Bindungstreiber können die bisherigen Resultate fokussiert werden. Es zeigt sich, dass bindungsfördernde Kriterien beim Wohngebäude – neben dem baulichen Zustand allgemein – insbesondere der energetische Zustand allgemein, die Trittschalldämmung, die Barrierearmut und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen darstellen, bei der Behaglichkeit sind es v. a. die Lufttemperatur bzw. das Raumklima im Winter und die technische/elektronische Ausstattung, bei der Wohnungsausstattung sind es v. a. die Sicherheitsvorkehrungen.

4.2.2 Aktuelle und gewünschte Wohnungsausstattung

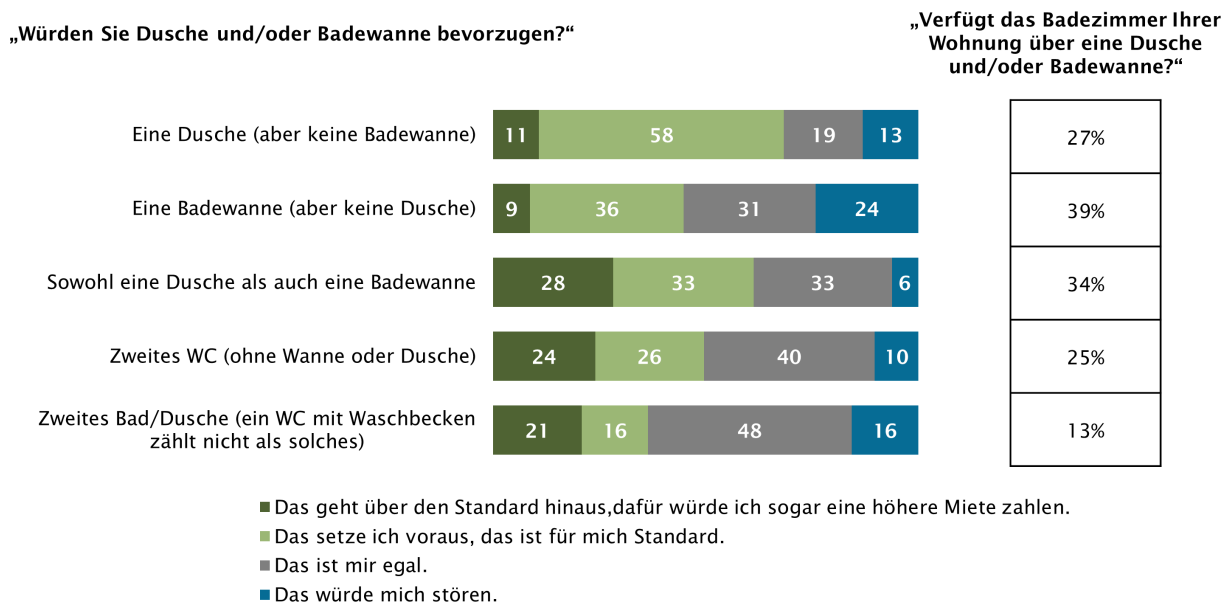
Während Wohnanforderungen und Hinweise zu Entscheidungskriterien bei der Wohnungswahl bislang primär aus der Bewertung der aktuellen Wohnsituation abgeleitet wurden, wird nun der Fokus auf gewünschte Ausstattungsanforderungen in Relation zur momentanen Ausstattung gelegt. Dadurch lassen sich sehr dezidierte und differenzierte Hinweise auf die Bedürfnisse und Anforderungen, die Mieterinnen und Mieter an ihren

Wohnraum haben, ableiten und es werden zudem zukünftige Bedarfe sichtbar. Im Folgenden wird die aktuelle Wohnungsausstattung der Mieterinnen und Mieter dargelegt und hinsichtlich der gewünschten Ausstattungsmerkmale eingeordnet.

Bei den Fragen zu der aktuellen und gewünschten Wohnausstattung wurde zunächst das Bad bzw. der Sanitärbereich analysiert. 27 % der Befragten verfügen in ihrem Bad über eine Dusche, haben aber keine Badewanne. 39 % haben eine Badewanne, aber keine Dusche. 34 % gaben an, dass ihr Bad sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne verfügt. Stellt man den Wunsch gegenüber, so zeigt sich, dass eine Dusche (ohne Badewanne) häufig als Standard vorausgesetzt wird, während eine Dusche und eine Badewanne vergleichsweise häufig als über den Standard hinausgehend eingestuft wird. Nur eine Badewanne wird häufig als störend eingestuft.

25 % der Befragten haben ein zweites WC in ihrer Wohnung und 13 % gaben an, dass ihre Wohnung über ein zweites Bad/Dusche verfügt. Wird wiederum der Wunsch gegenübergestellt, so zeigt sich, dass eine Minderheit von 37 % ein zweites Bad bzw. eine zweite Dusche als Standard voraussetzen oder als über den Standard hinausgehend einstufen. Beim zweiten WC trifft dies auf jeden zweiten zu.

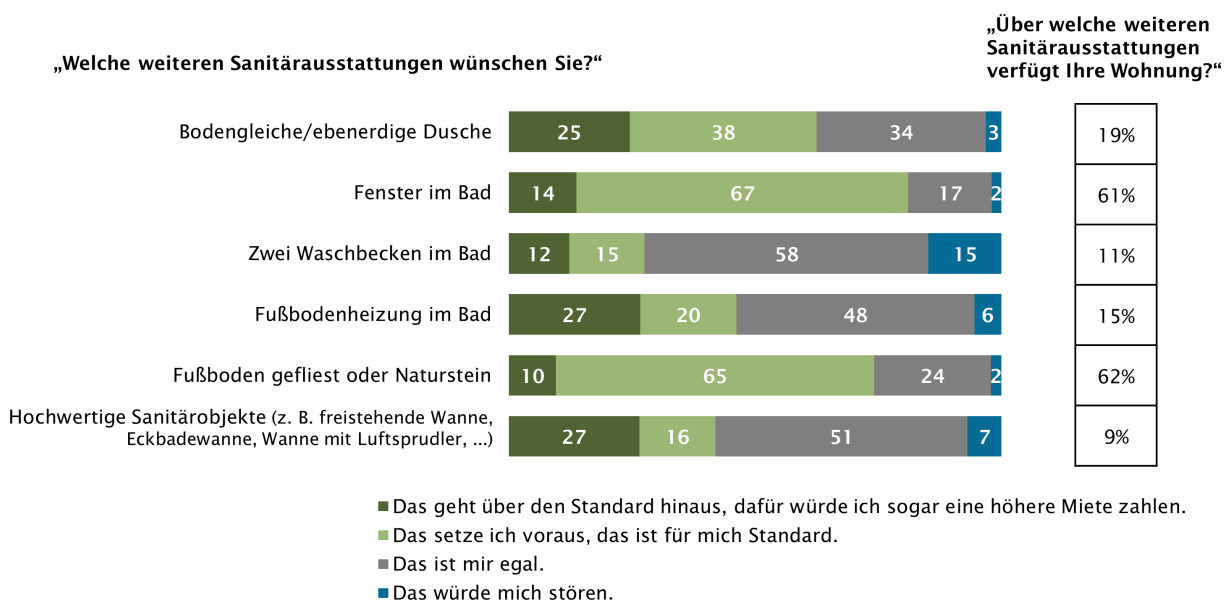
Abbildung 42
Aktuelle und gewünschte Wohnausstattung – Badezimmer (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

In Bezug auf die weitere Sanitärausstattung ist festzustellen, dass die beiden Merkmale, die am häufigsten vorhanden sind (Fenster im Bad, Fußboden gefliest oder Naturstein) auch am häufigsten bevorzugt werden. Die bodengleiche Dusche ist vergleichsweise selten vorhanden, wird jedoch mit knapper Mehrheit bevorzugt. Zwei Waschbecken im Bad wünscht nur eine deutliche Minderheit. Die Fußbodenheizung und hochwertige Sanitärobjekte sind für jeden zweiten verzichtbar, wobei es durchaus einen signifikanten Anteil gibt, der für diese Ausstattungen bereit wäre, eine höhere Miete zu zahlen. Dies verdeutlicht nochmals, dass Wohnanforderungen (hier betreffend Komfort und Exklusivität) stark zielgruppenabhängig sind. Dies wird in späteren Kapiteln tiefergehend analysiert.

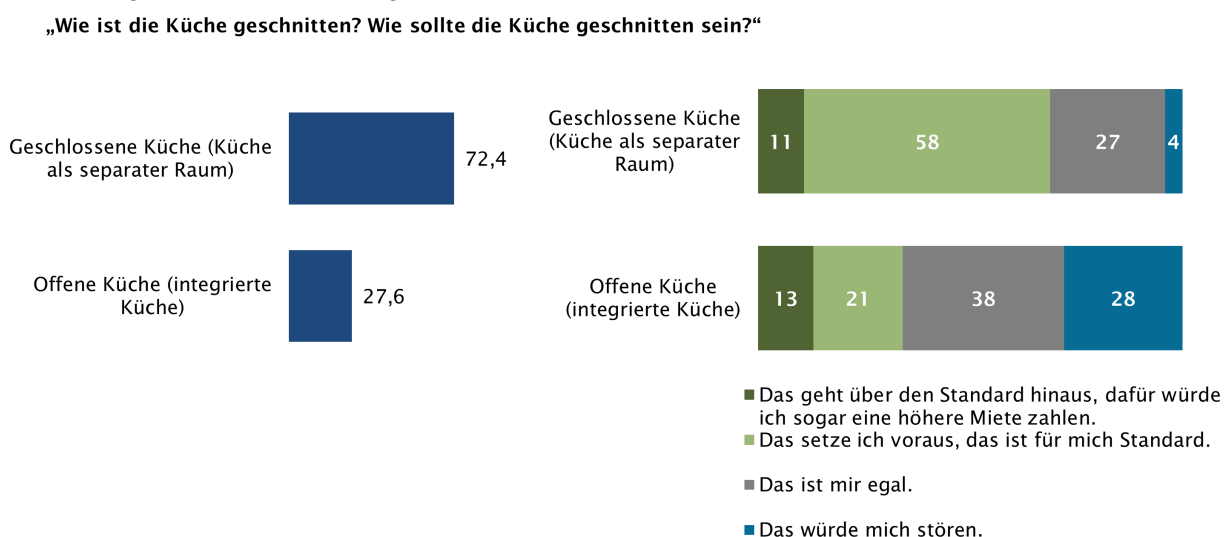
Abbildung 43
Aktuelle und gewünschte Wohnausstattung – Sanitärbereich (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Als weiterer Punkt wurde die Ausstattung der Küche näher untersucht. Rund 72 % gaben an, eine geschlossene Küche und somit eine Küche als separaten Raum zu haben. 28 % bewohnen eine Mietwohnung mit offener Küche. 58 % der Befragten setzen eine geschlossene Küche als Standard voraus. Anders sehen die Werte bei der Frage nach einer offenen Küche aus. Hiervon würden sich 28 % gestört fühlen und 38 % wäre dies egal.

Abbildung 44
Aktuelle und gewünschte Wohnausstattung – Küche I (Anteil in %)



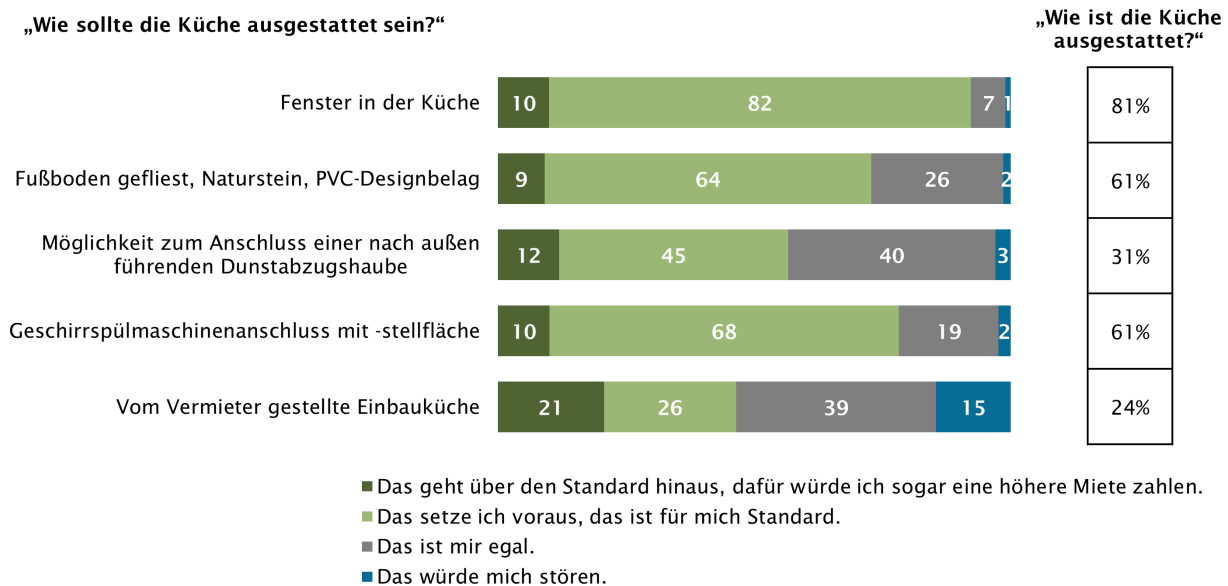
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Beim Zuschnitt der Küche ist also eine klare Präferenz für die geschlossene Küche zu konstatieren, der Großteil der Küchen sind auch geschlossen.

Die deutliche Mehrheit der Küchen verfügt über Fenster und mehrheitlich haben diese auch einen Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche und der Fußboden ist gefliest, Naturstein oder PVC-Designbelag. Die drei Merkmale werden auch zu hohen Anteilen als Standard angesetzt. Die Möglichkeit zum Anschluss einer Dunstabzugshaube nach außen wird einerseits von 45 % als Standard vorausgesetzt – 40 % ist dieses Ausstat-

tungsmerkmal egal. Für eine von der Vermieterin oder vom Vermieter gestellte Einbauküche würden 21 % eine höhere Miete bezahlen, da dies über ihren Standard hinausgeht. 15 % hingegen würde eine gestellte Einbauküche sogar stören.

Abbildung 45
Aktuelle und gewünschte Wohnausstattung – Küche II (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Nach Analyse der Ausstattung von bzw. der Anforderungen an Küche und Sanitärbereich, wurden in einem nächsten Schritt 52 weitere Ausstattungsmerkmale analysiert. Die Darstellung dieser Merkmale erfolgt nach einem Ranking, bei denen die ersten beiden Nennungen kumuliert wurden.

65 % der Befragten verfügen über eine schnelle Internetverbindung. Dieser Wert liegt unter dem Anteil von 78 %, die eine schnelle Internetverbindung als Standard voraussetzen. Auch viele und gut verteilte Steckdosen werden von fast 80 % der Befragten als Standard vorausgesetzt, wogegen nur 50 % angegeben haben, dass ihre Wohnung über das Ausstattungsmerkmal verfügt. Gut ein Fünftel der Befragten gab an, dass die Wohnung über einen hohen energetischen Standard verfügt. Dies weicht deutlich von dem Anteil derjenigen ab, die dies als Standard voraussetzen (59 %). 21 % würden für einen höheren energetischen Standard auch eine höhere Miete zahlen.

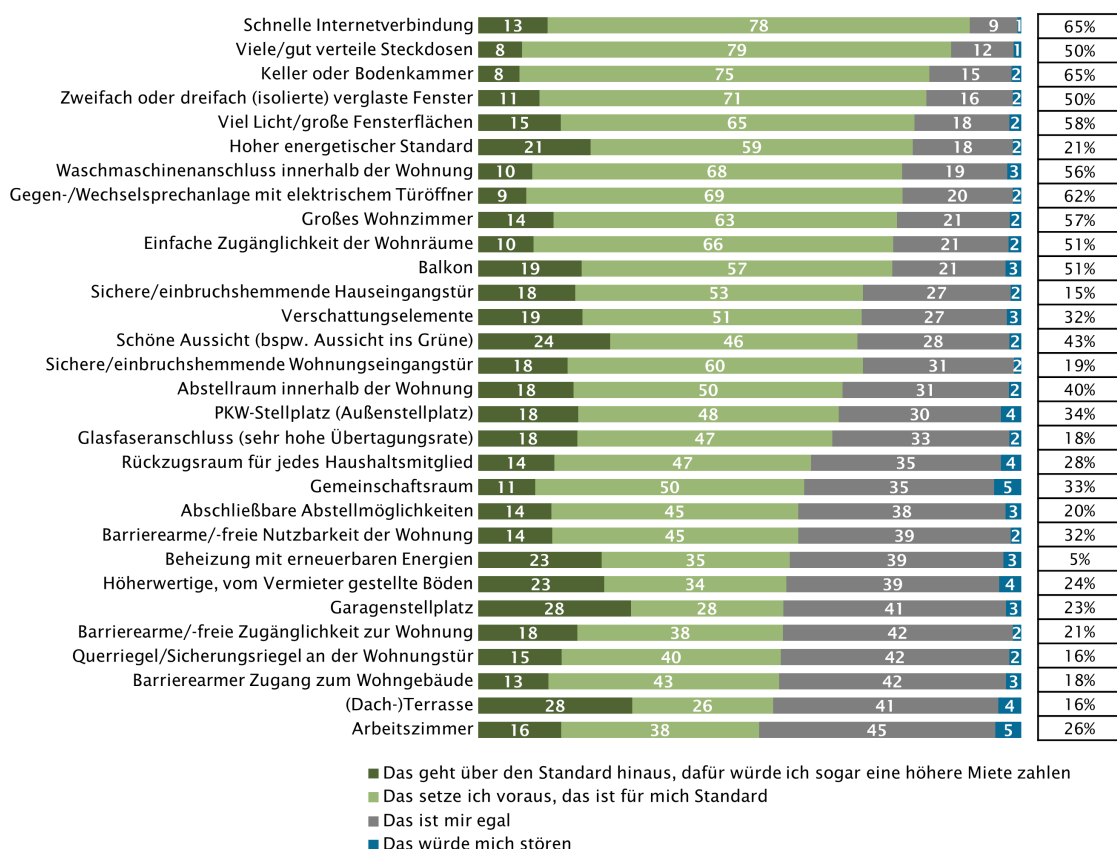
Werden bei den Merkmalen, für die insgesamt die höchste Präferenz besteht, die höchsten Anteile für Merkmale herausgegriffen, die als über den Standard hinausgehend eingestuft werden, so ergeben sich die höchsten Prozentwerte für einen Garagenstellplatz, die (Dach-)Terrasse, die schöne Aussicht, die Beheizung mit erneuerbaren Energien und höherwertige, von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellte Böden.

Abbildung 46

Aktuelle und gewünschte Wohnausstattungsmerkmale I (Anteil in %)

„Sollte die Wohnung über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen?“

„Verfügt Ihre Wohnung über die folgenden Ausstattungsmerkmale?“



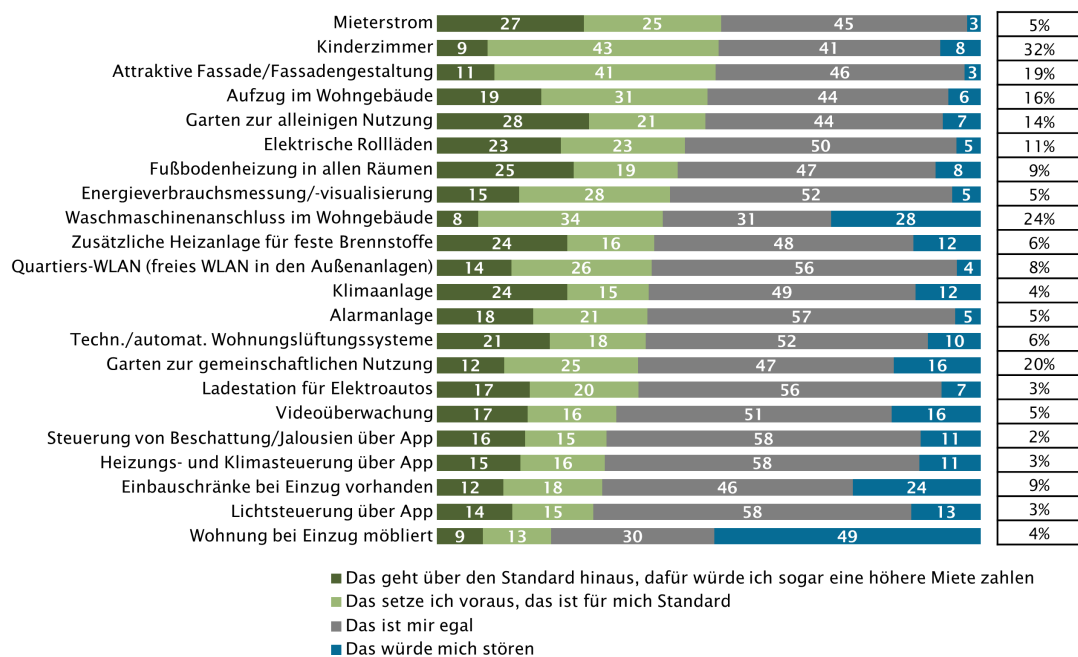
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Werden die weiteren Merkmale im Ranking betrachtet, so zeigt sich, dass die Möglichkeit, Elemente in der Wohnung (z. B. Licht, Heizung) und außerhalb (z. B. Jalousien) per App steuern zu können zwar einerseits jeweils über 50 % der Befragten egal ist, andererseits wird die Steuerung per App von jeweils ca. 30 % als Standard vorausgesetzt oder man ist bereit, dafür eine höhere Miete zu bezahlen. Auffällig ist insgesamt, dass bei diesen Merkmalen einerseits relativ viele Merkmale enthalten sind, deren Vorhandensein als über den Standard hinausgehend eingestuft werden. Dazu zählen, der Garten zur alleinigen Nutzung, Mieterstrom (jeweils ca. 28 %), die Fußbodenheizung, eine zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, eine Klimaanlage und elektrische Rollläden (jeweils ca. 24 %). Andererseits werden auch eine Reihe von Merkmalen als störend eingestuft, was v. a. die möblierte Wohnung, den Waschmaschinenanschluss im Wohngebäude und bei Einzug vorhandene Einbauschränke betrifft. Dies untermauert die Komplexität bei der Herausarbeitung entscheidungsrelevanter Merkmale und die Notwendigkeit der Anwendung einer gesonderten Systematik (vgl. 4.3.1).

Abbildung 47
Aktuelle und gewünschte Wohnausstattungsmerkmale II (Anteil in %)

„Sollte die Wohnung über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen?“

„Verfügt Ihre Wohnung über die folgenden Ausstattungsmerkmale?“



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

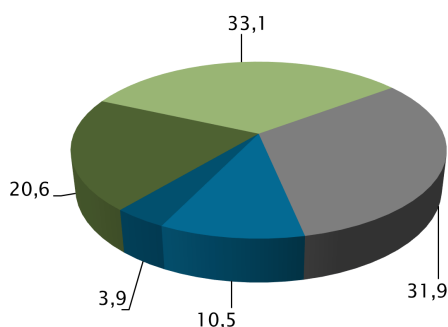
Wird für die Abfrage der 52 Einzelmerkmale zusammenfassend die Diskrepanz bzw. Differenz zwischen Ist und Soll ermittelt, so ergeben sich starke Unterschiede beim energetischen Standard bzw. der Energieversorgung (betrifft v. a. den hohen energetischen Standard, die Beheizung mit erneuerbaren Energien und den Mieterstrom), der Sicherheit (v. a. sichere/einbruchhemmende Wohnungseingangstür, sichere/einbruchhemmende Hauseingangstür, Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungstür), bei Elementen der Technik (v. a. Glasfaseranschluss, Energieverbrauchsmessung/-visualisierung, viele/gut verteilte Steckdosen), abschließbaren Abstellmöglichkeiten, Verschattungselementen, der (Dach-)Terrasse und dem barrierearmen Zugang zum Wohngebäude.

Im Anschluss wurde die Frage danach gestellt, wie die Befragten den (Modernisierungs-)Zustand von Wohnung und Wohngebäude beschreiben und wie sie den aktuellen Zustand am ehesten einordnen würden. 20,6 % der Befragten ordnen den Zustand von Wohnung bzw. Wohngebäude als sehr gut ein. Dies beschreibt einen Neubau bzw. neubaugleichen Zustand, welcher z. B. ein erneuertes Bad, eine energetische Modernisierung oder neue Fenster beinhaltet. Die höchsten Anteile entfallen allerdings auf die Nennungen eher guter Zustand oder durchschnittlicher Zustand. 14,4 % bewerten den Zustand als eher schlecht oder schlecht. Wird die Anforderung betrachtet, so resultiert, dass jeder Zweite den sehr guten Zustand als über den Standard hinausgehend betrachtet, der eher gute Zustand wird Großteils als Standard eingestuft, schlechte Zustände als störend.

Abbildung 48

Zustand der Wohnung/des Wohngebäudes (Anteil in %)

„Wie würden Sie den (Modernisierungs-)Zustand von Wohnung/Wohngebäude beschreiben?
Welcher Zustand trifft am ehesten zu?“



- **Sehr guter Zustand** (Neubau/neubaugleich oder vollständige Kernsanierung: Erneuerung von Bad/WC, energetische Modernisierung inkl. Heizungsanlage, Fenster, Dach, Fassade, Zu-/Abwasser und Elektrik)
- **Eher guter Zustand** (Wohnung/Wohngebäude gepflegt, weitreichende, aber keine vollständige Kernsanierung: z. B. Dämmung, Fassade, Dach, Fenster, neue Heizung)
- **Durchschnittlicher Zustand** (meist ältere Gebäude, nur punktuelle/anlassbezogene Modernisierungen, wirkt insgesamt bewohnt, aber nicht abgewohnt)
- **Eher schlechter Zustand** (Wohnung/Gebäude kaum modernisiert, wirkt abgewohnt, Instandhaltungstau ist offensichtlich: z. B. Schäden/Probleme am Gebäude/in der Wohnung, Bad und Heizung veraltet, schlechte Dämmung, alte Fenster, beschädigte Fassade)
- **Sehr schlechter Zustand** (meist Altbau, häufig Ursprungszustand, nicht modernisiert, Schäden am Gebäude auch nach außen hin deutlich wahrnehmbar: z. B. Risse, defekte an Dächern, alte und beschädigte Fenster, Türen, Treppenhaus beschädigt)

Anforderung
➤ Für 47% über Standard hinausgehend; für 35% Standard
➤ Für 12% über Standard hinausgehend; für 72% Standard
➤ Für 47% Standard; für 50% egal oder störend
➤ Für 74% störend
➤ Für 78% störend

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Lediglich für sehr gute Zustände artikuliert demnach ein signifikanter Anteil zusätzliche Zahlungsbereitschaft. Insgesamt sollte der Zustand mindestens durchschnittlich sein.

Bei der anschließenden Frage zur Veränderbarkeit der Grundrisse haben 40,6 % der Befragten angegeben, dass sie es bevorzugen würden, wenn die Grundrisse der Wohnung je nach Lebenssituation individuell verändert werden könnten. 23,8 % bevorzugen feste Grundrisse. 35,5 % der Befragten gaben an, dass es für sie keine Rolle spielt. Bei der Differenzierung nach Haushaltstyp wird deutlich, dass flexible Grundrisse insbesondere bei Familien und jüngeren Personen beliebt sind und bei dieser Fragestellung somit die Nutzergruppe von hoher Relevanz ist.

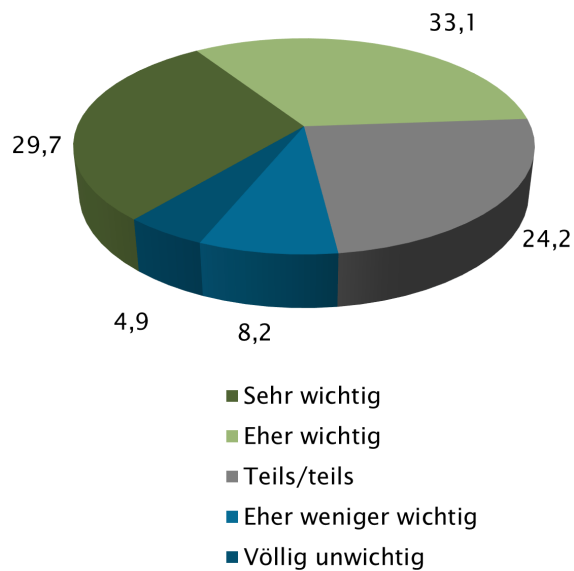
Bzgl. der Frage nach der Präferenz der Ausrichtung der Zimmer antworteten 62,3 %, dass sie keine bestimmte Ausrichtung bevorzugen. 35,1 % gaben an, ein Wohnzimmer in Richtung Süden oder Südwesten zu präferieren und gleichzeitig eine Küche Richtung Norden bzw. Nord-Osten zu verorten. 2,6 % bevorzugen eine andere Ausrichtung der Zimmer in ihrer Wohnung.

Die Nutzung umweltschonender Baustoffe beim Bau einer neuen Wohnung wird von 29,7 % der Befragten als sehr wichtig eingestuft, während 33,1 % dies als eher wichtig einordnen. Lediglich unter 5 % ist der Einsatz umweltschonender Materialien in diesem Kontext völlig unwichtig. Hierbei ergibt sich wiederum ein sehr eindeutiges Ergebnis, die Verwendung ökologischer Baustoffe ist für hohe Anteile der Mieterinnen und Mieter von sehr hoher Relevanz.

Abbildung 49

Relevanz des Einsatzes von umweltschonenden Baustoffen beim Wohnungsneubau (Anteil in %)

„Wie wichtig ist Ihnen, dass beim Bau des Wohngebäudes, in der sich die neue Wohnung befindet, umweltschonende Baustoffe/-materialien eingesetzt werden? Dies ist mir ...“



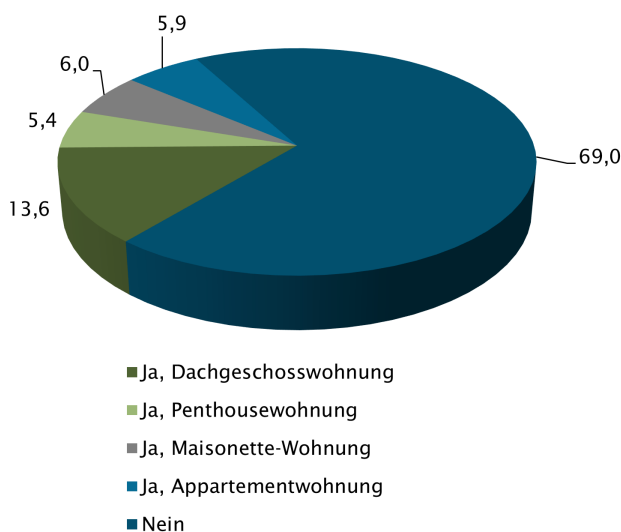
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Rund 30 % der Befragten wohnen in einem besonderen Wohnungstyp, wobei es sich insbesondere um eine Dachgeschosswohnung handelt (13,6 %). Allerdings würde nur ein sehr geringer Anteil (6,9 %) gerne in diesem Wohnungstyp leben. Der am stärksten bevorzugte Wohnungstyp ist demgegenüber v. a. die Penthousewohnung.

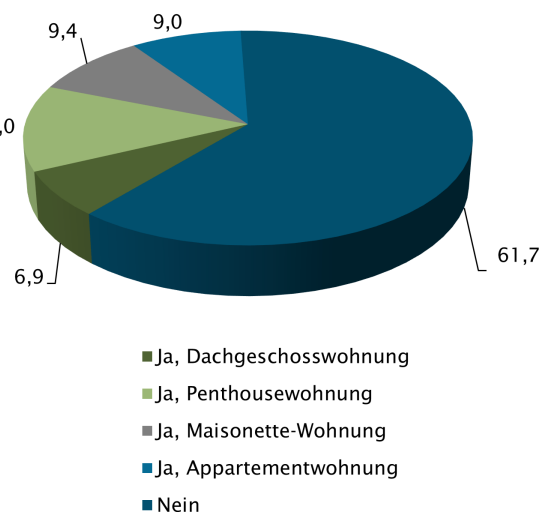
Abbildung 50

Aktuelle und gewünschte besondere Wohnform (Anteil in %)

„Liegt bei Ihrer momentanen Wohnung ein besonderer Wohnungstyp vor?“



„Würden Sie bei Ihrer neuen Wohnung einen besonderen Wohnungstyp bevorzugen?“



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Die Fragen nach dem Wunsch nach einem besonderen Wohnungstyp, veränderbaren Grundrissen und der Zimmerausrichtung ist insbesondere unter Berücksichtigung der verschiedenen Auswertungskriterien spannend. Singles und Paare unter 30 Jahren bevorzugen vergleichsweise häufig Penthouse- und Maisonettewohnungen und veränderbare Grundrisse, wohingegen Singles und Paare zwischen 30 und 45 Jahren zwar durchaus ebenso eine Präferenz für Penthouse- und Maisonettewohnungen aufweisen, jedoch feste Grundrisse bevorzugen. Familien sind vermehrt an Penthouse- und Maisonettewohnungen interessiert und wollen veränderbare Grundrisse, ein Wohnzimmer in Richtung Süden/Süd-Westen und eine Küche im Norden/Nord-Osten.

Singles und Paare ab 65 Jahren wünschen sich insgesamt vergleichsweise häufig Appartementwohnungen und bevorzugen als Ausrichtung das Wohnzimmer Richtung Süden/Süd-Westen und einer Küche im Norden/Nord-Osten.

Werden die Ergebnisse hinsichtlich der verschiedenen Wohnkonzepte ausdifferenziert, wird deutlich, dass sich die Personen, die den Kommunikativen zugeordnet werden können, häufig Penthousewohnungen und veränderbare Grundrisse wünschen. Die Befragten, die sich den Häuslichen, den Konventionellen oder den Bescheidenen zuordnen lassen, bevorzugen vornehmlich eine Ausrichtung des Wohnzimmers Richtung Süden/Süd-West und eine Küche im Norden/Nord-Osten, wobei die Häuslichen vergleichsweise häufig eine Penthousewohnung und die Konventionellen vergleichsweise häufig eine Appartementwohnung wünschen.

Befragte mit Umzugswille wünschen sich vermehrt Penthouse- oder Maisonettewohnungen und bevorzugen individuelle Grundrisse. Veränderbare Grundrisse werden auch von den Befragten gewünscht, deren Wohnungsmarktlage als überdurchschnittlich einzuordnen ist.

4.2.3 Zusammenfassung Bedürfnisse und Anforderungen

Im Kapitel 4.2 wurde u. a. die Forschungsfrage hinsichtlich der Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen seitens der Nachfragenden gestellt. Zudem wurde die Frage aufgeworfen, inwiefern sich diese Anforderungen hinsichtlich verschiedener Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern unterscheiden. An dieser Stelle sollen erste Antworten auf diese Frage zusammengefasst werden.

Die Anforderungen an die Größe und Aufteilung der Mietwohnung unterscheiden sich je nach Haushaltstyp. Jüngere Personen fragen einerseits kleinere Wohnungen zwischen 40 und 60 m² und andererseits Wohnungen ab 100 m² nach. Familien und Mehrpersonenhaushalte sind v. a. an Wohnungen mit mindestens vier Räumen interessiert, wohingegen ältere Singles oder Paare kleinere Wohnungen mit zwei bis drei Räumen bevorzugen.

Die unterschiedlichen Bedürfnisse an den Wohnraum lassen sich auch bei Betrachtung der Wohnkonzepte ablesen. Die Häuslichen, deren Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur durch familiäre Werte bestimmt wird und die typischerweise in Nachbarschaften und soziale Netzwerke integriert sind, fragen mit Wohnungen ab 100 m² und mindestens vier Räumen den größten Wohnraum nach. Die Gruppe der Anspruchsvollen, die hohe Anforderungen an ihre Wohnung und das Wohnumfeld sowie häufig Optimierungswünsche haben, ist zumeist an Wohnungen mit 60 bis 80 m² und durchschnittlich drei Räumen interessiert. Befragte, bei denen ein Umzugswille vorliegt, wünschen sich größere Wohnungen ab 100 m².

Die Wohnzufriedenheiten unterscheiden sich einerseits hinsichtlich der Dimensionen insofern, als dass höhere Zufriedenheiten mit der Grundausstattung der Wohnung, wie z. B. mit dem Wohngebäude, vorliegen. Tendenziell sind die Personen zufriedener mit der Größe der Wohnung als mit Ausstattungs- oder Qualitätsmerkmalen. Aufholbedarf bei der Zufriedenheit besteht v. a. bei der Barrierearmut sowie dem energetischen Standard. Auch mit der Höhe der Nebenkosten oder den Heizkosten sind die Befragten unzufriedener als mit der Höhe der Grundmiete oder dem Preis-Leistungs-Verhältnis insgesamt.

Eine besondere Attraktivität der Wohnung wird v. a. durch das Wohnumfeld und die Lage sowie den Zustand und die Ausstattung der Wohnung oder des Wohngebäudes erreicht. Auch die Größe bzw. der Schnitt der

Wohnung ist als Attraktivitätsfaktor zu nennen. Als weniger gut stufen die Befragten die Bausubstanz von Wohnung und Wohngebäude ein, wozu veraltete, hellhörige und wenig gedämmte Wohnungen gehören, die mit einem hohen Energieverbrauch einhergehen.

Knapp über die Hälfte der Befragten haben keinen Umzugswunsch und wollen in ihrer aktuellen Wohnung bleiben. Fast ein Fünftel wollen mit Sicherheit umziehen, wovon einige innerhalb der Stadt oder des Ortsteils bleiben wollen. Eine Bewohnerbindung kann v. a. durch einen energetischen Standard, eine technische bzw. elektronische Ausstattung, Trittschalldämmung und Barrierearmut gefördert werden, wobei der Bindungsindex bei älteren Singles und Paaren höher ist als bei jüngeren Personen oder Mehrpersonenhaushalten.

Als primäre Bindungstreiber konnten vor allem der energetische Standard oder die technische bzw. elektronische Ausstattung ausgemacht werden. Zudem zählen Trittschalldämmung und auch die Barrierearmut bzw. die Schwellenarmut des Zugangs zu Wohnung und Wohngebäude zu den Treibern, die für die Bindung von Bewohnerinnen und Bewohnern zuträglich sind.

Bei der Betrachtung der aktuellen und der gewünschten Wohnausstattung wird deutlich, dass sich die Einschätzung darüber, was von den Befragten als Standard vorausgesetzt wird, über den Standard hinausgeht, egal ist, oder sogar stören würde, sehr unterschiedlich ausfällt. So gibt es Ausstattungsmerkmale wie eine Dusche im Bad (ohne Badewanne), die von der Mehrheit als Standard vorausgesetzt wird oder wie ein weiteres Bad, was vielen Befragten egal wäre und für manche über den eigenen Standard hinausgeht. Zudem gibt es Merkmale wie eine ebenerdige Dusche, die zwar von vielen als Standard vorausgesetzt wird, aber in der Praxis bei einem auffallend geringeren Anteil vorhanden ist. Zumeist ist eine geschlossene Küche als separater Raum vorhanden, was bei den meisten auch als Standard vorausgesetzt wird. Eine offene Küche würde hingegen relativ viele Mieterinnen und Mieter stören.

Eine schnelle Internetverbindung, viele gut verteilte Steckdosen, ein Keller und zweifach bzw. dreifach verglaste Fenster gehören zu den Ausstattungsmerkmalen, die jeweils von der Mehrheit der Befragten als Standard vorausgesetzt werden. Dies gilt auch für eine Wohnung mit viel Licht durch große Fensterflächen, einen hohen energetischen Standard oder einen Balkon, wobei diese Merkmale bei einigen Befragten auch über den Standard hinausgehen und sie bereit wären, eine höhere Miete dafür zu bezahlen. Es gibt darüber hinaus einige Merkmale, die auffallend vielen Befragten egal sind, wozu z. B. elektrische Rollläden, WLAN in den Außenanlagen, eine Alarmanlage oder Steuerungen von Technik in der Wohnung über eine App zählen. Manche Merkmale, wie einen Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung im Wohngebäude oder eine Wohnung, die beim Einzug möbliert ist, wird von einigen Mieterinnen und Mietern zudem als störend eingeordnet.

Rund 40 % der Mieterinnen und Mieter bevorzugen flexible Grundrisse. Der Großteil der Befragten gibt an, dass es ihnen wichtig oder sehr wichtig ist, dass beim Bau des Wohngebäudes umweltschonende Baustoffe und Materialien eingesetzt werden.

Insgesamt wird bei Betrachtung der einzelnen Ausstattungsmerkmale deutlich, dass diese seitens der Mieterinnen und Mieter zum Teil sehr unterschiedlich bewertet werden. In einem nächsten Schritt soll daher noch detaillierter auf die Bedeutung der einzelnen Ausstattungsmerkmale eingegangen werden und geprüft werden, inwieweit sich Ausstattungspräferenzen und -typen ableiten lassen.

4.3 Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale und Ausstattungstypen

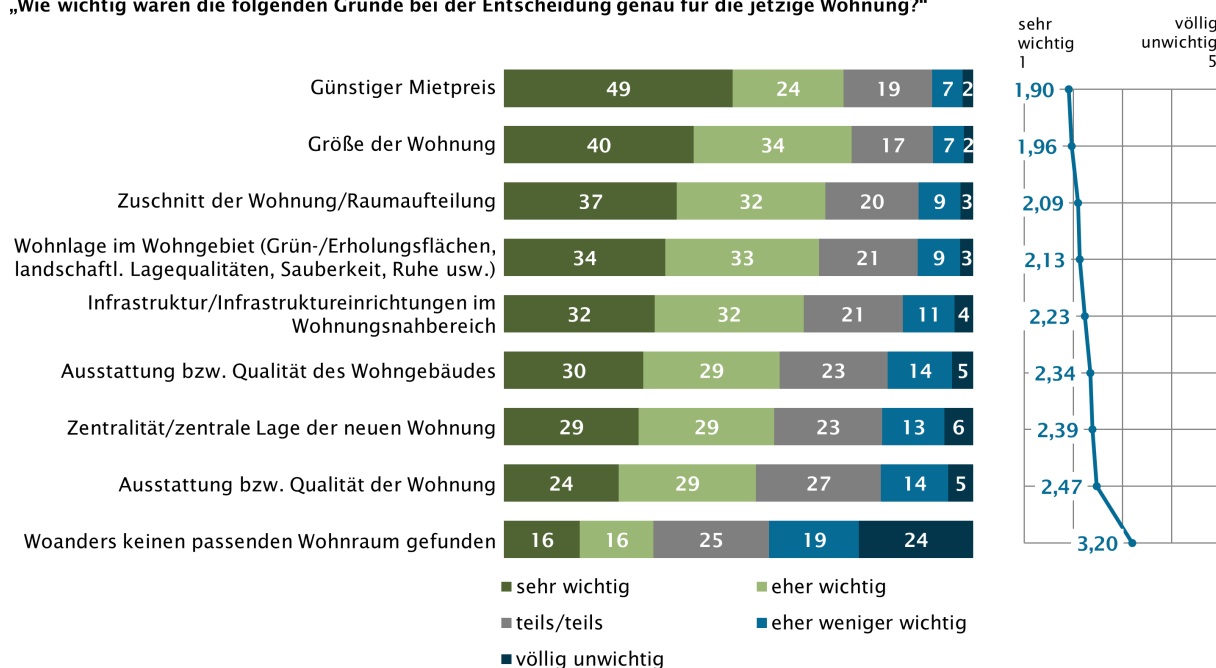
Nachdem in Kapitel 4.2. die Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen aufgezeigt wurden, soll im Folgenden detaillierter auf die Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale und Ausstattungstypen eingegangen werden. In einem ersten Schritt werden dazu die Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und den Auszug aus der momentanen Wohnung in den Blick genommen. Anschließend wird eine Klassifikation von Ausstattungsmerkmalen vorgenommen und es findet eine Bildung von Ausstattungspräferenzen und -typen statt.

4.3.1 Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und den Auszug aus der momentanen Wohnung

Ein günstiger Mietpreis und die Größe der Wohnung waren den Mieterinnen und Mietern bei der Entscheidung für ihre jetzige Wohnung besonders wichtig, sodass nur jeweils 9 % der Befragten angaben, dass diese Aspekte weniger bis völlig unwichtige Entscheidungsgründe waren. Auch der Zuschnitt der Wohnung, die Raumaufteilung und die Wohnlage waren vergleichsweise wichtige Gründe bei der Entscheidung für die aktuelle Wohnung, sodass nur jeweils 12 % angaben, dass diese Merkmale weniger oder völlig unwichtig waren. Die Wohnlage im Wohngebiet, wozu u. a. Grün- und Erholungsflächen gehören, wird von 34 % als sehr wichtig und von 33 % als eher wichtiger Entscheidungsgrund für die aktuelle Wohnung eingestuft. Etwas weniger wichtig sind Infrastruktur und Infrastruktureinrichtungen im Wohnungsnahbereich. Von vergleichsweise geringer Relevanz war der Grund, woanders keinen passenden Wohnraum gefunden zu haben.

Abbildung 51
Relevanz der Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung (Anteil in %)

„Wie wichtig waren die folgenden Gründe bei der Entscheidung genau für die jetzige Wohnung?“

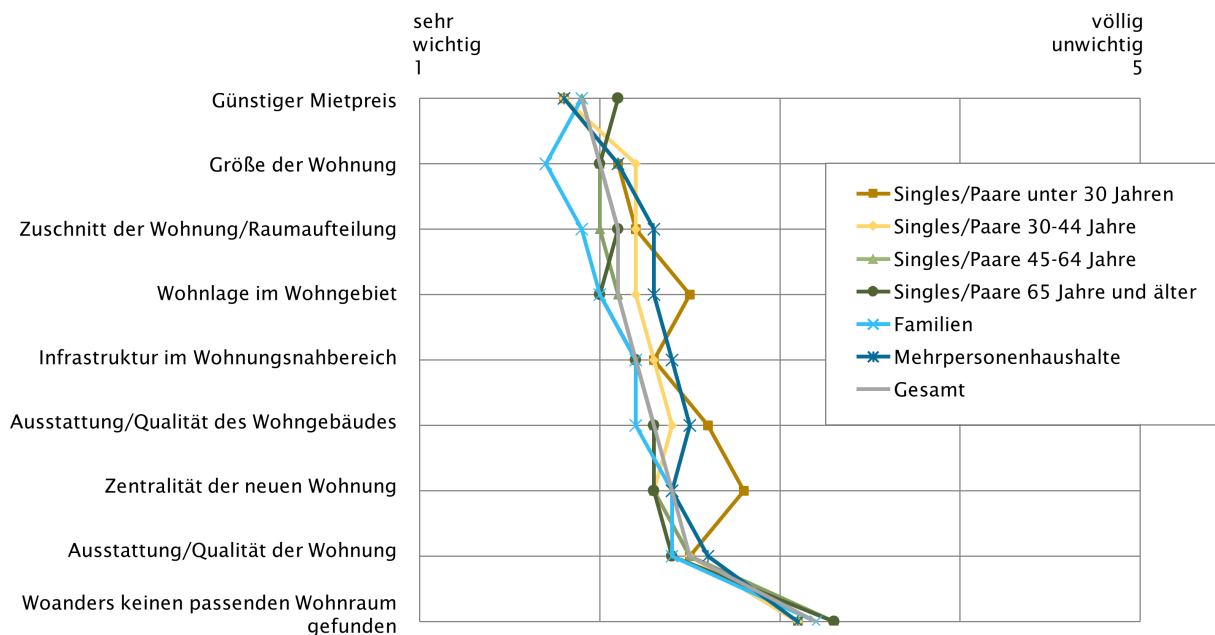


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei näherer Betrachtung der Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung wird deutlich, dass sich diese je nach Haushaltstyp unterscheiden. So war ein günstiger Mietpreis für Singles und Paare unter 30 Jahren sowie für Mehrpersonenhaushalte besonders wichtig. Umgekehrt stellt sich dies bei der Wohnlage im Wohngebiet und auch der Zentralität einer neuen Wohnung dar. Ein deutlicher Unterschied ist zudem bei der Relevanz der Größe der Wohnung zu erkennen. So war die Größe der Wohnung für Familien besonders wichtig, ebenso Ausstattung/Qualität des Wohngebäudes. Es wird deutlich, dass wohnungs- und wohngebäudebezogene Entscheidungsgründe für jüngere Singles oder Paare tendenziell weniger relevant waren als für Familien und ältere Personen.

Abbildung 52
Relevanz der Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung – Mittelwerte nach Haushaltstyp

„Wie wichtig waren die folgenden Gründe bei der Entscheidung genau für die jetzige Wohnung?“



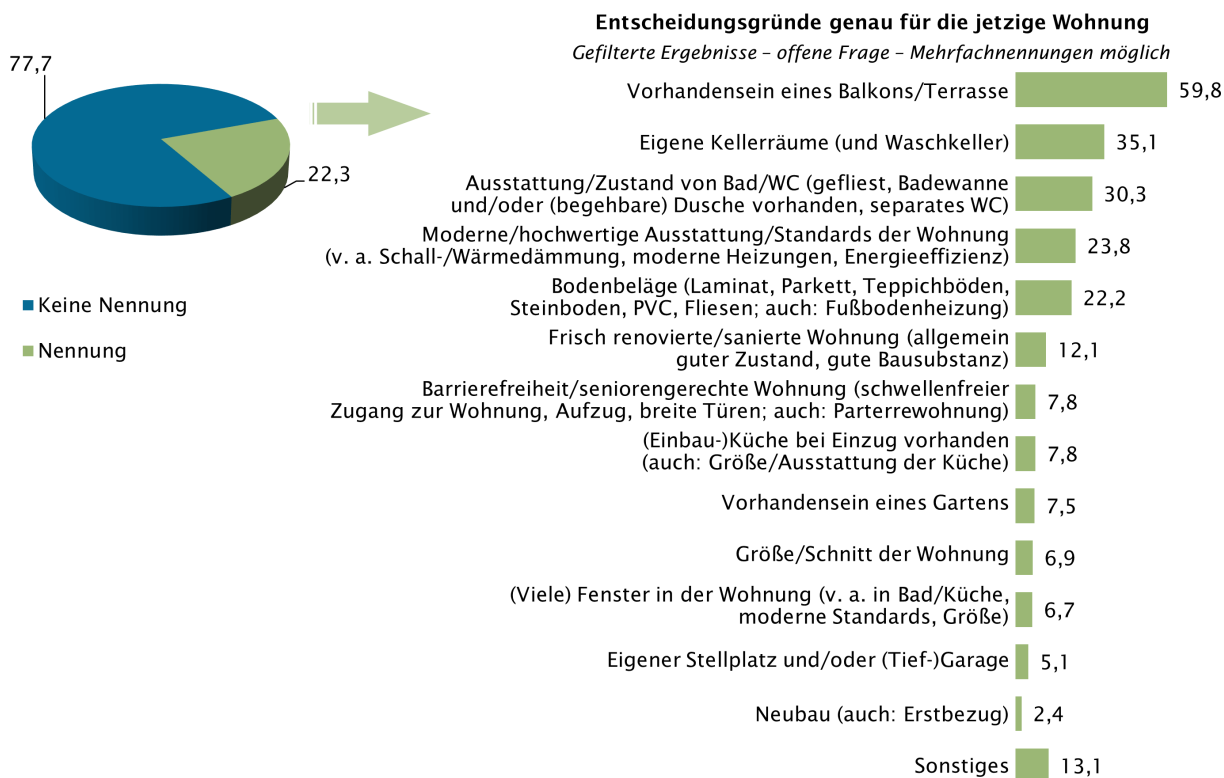
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Spannend ist auch eine Betrachtung der Entscheidungsgründe für die jetzige Wohnung nach Wohnungsmarktlage. So wird die Relevanz des günstigen Mietpreises, der Größe der Wohnung, der Zuschnitt der Wohnung und auch der Lage im Wohngebiet über alle Wohnungsmarktlagen hinweg sehr ähnlich eingeschätzt. Lediglich bei der Infrastruktur im Wohnungsnahbereich und bei der Zentralität der neuen Wohnung sind deutlichere Unterschiede auszumachen. So war die Infrastruktur im Wohnungsnahbereich bei einer deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlage deutlich wichtiger als bei einer deutlich unterdurchschnittlichen. Dies trifft auch auf den Entscheidungsgrund Zentralität der neuen Wohnung zu.

Jene Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer, die Ausstattung bzw. Zustand von Wohnung und/oder Wohngebäude als relevante Entscheidungsgründe angegeben haben, wurden gebeten, die Angabe zu spezifizieren. 22,3 % aller Befragten nannten hierbei konkrete Aspekte zur Ausstattung bzw. zur Qualität, die für die Entscheidung relevant waren. Mit Abstand am häufigsten wurde in diesem Kontext das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse genannt. Danach folgen eigene Kellerräume und der Waschkeller. Mit etwas Abstand wird auch die Ausstattung bzw. der Zustand von Bad und WC als Entscheidungsgrund für die aktuelle Wohnung genannt. Hierzu zählen u. a. ein gefliestes Bad, eine Badewanne oder eine begehbare Dusche oder ein separates WC. Eine moderne oder hochwertige Ausstattung bzw. Standards der Wohnung, wozu die Schall- und Wärmedämmung, moderne Heizungen und Energieeffizienz gehören, werden von fast einem Viertel der Befragten, die zu dieser Frage eine Nennung abgegeben haben, als Entscheidungsgrund für die aktuelle Wohnung genannt.

Abbildung 53

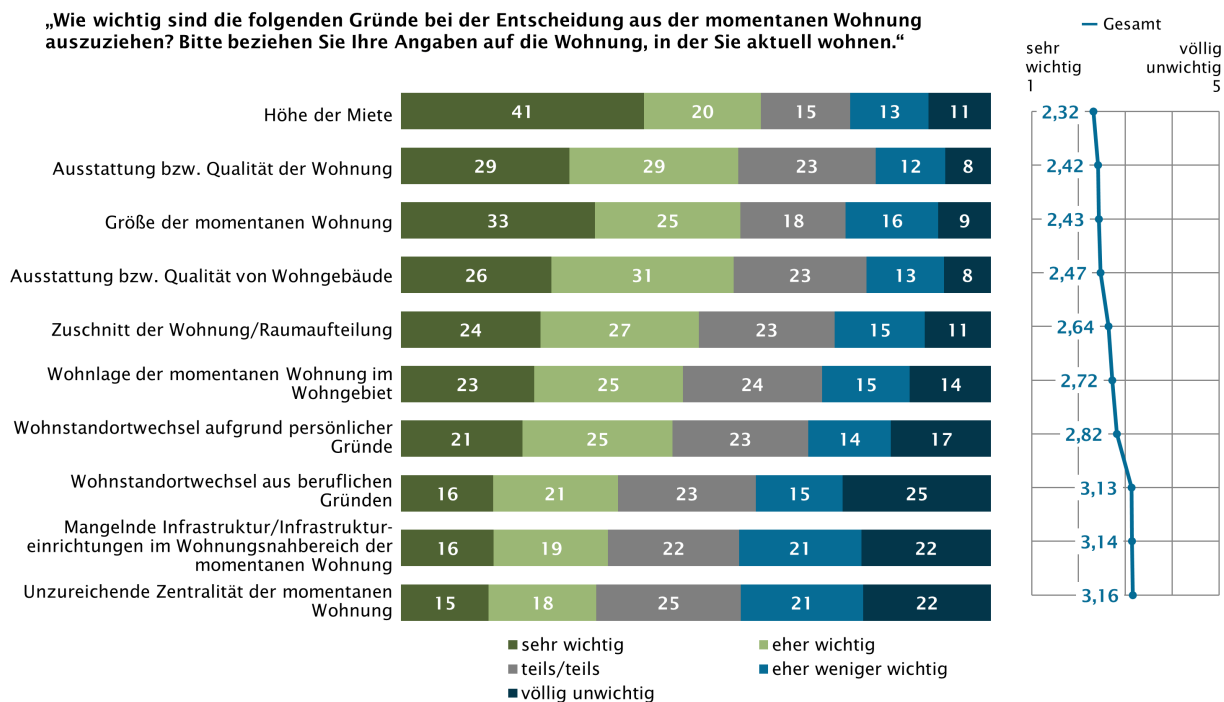
Spezifikation wohnungs- und wohngebäudebezogene Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Neben den Entscheidungsgründen für die aktuelle Wohnung sind auch die Gründe für einen Auszug aus der momentanen Wohnung der Mieterinnen und Mieter von Interesse. Im Vergleich zu den Entscheidungsgründen für die momentane Wohnung spielen wohnungs- und wohngebäudebezogene Gründe eine deutlich größere Rolle. Neben den Wohnkosten ist dabei die Qualität von Wohnung und Wohngebäude von besonderer Relevanz. Für über 60 % der Befragten ist die Höhe der Miete ein sehr oder eher wichtiger Grund, aus der Wohnung auszuziehen. Auch die Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung sowie die Größe der Wohnung werden von jeweils fast 60 % als sehr bzw. eher wichtige Auszugsgründe eingestuft. Wohnstandortwechsel, mangelnde Infrastruktur oder eine unzureichende Zentralität der momentanen Wohnung sind Auszugsgründe, die als vergleichsweise weniger wichtig eingestuft werden.

Abbildung 54
Entscheidungsgründe für den Aufzug aus der Wohnung (Anteil in %)

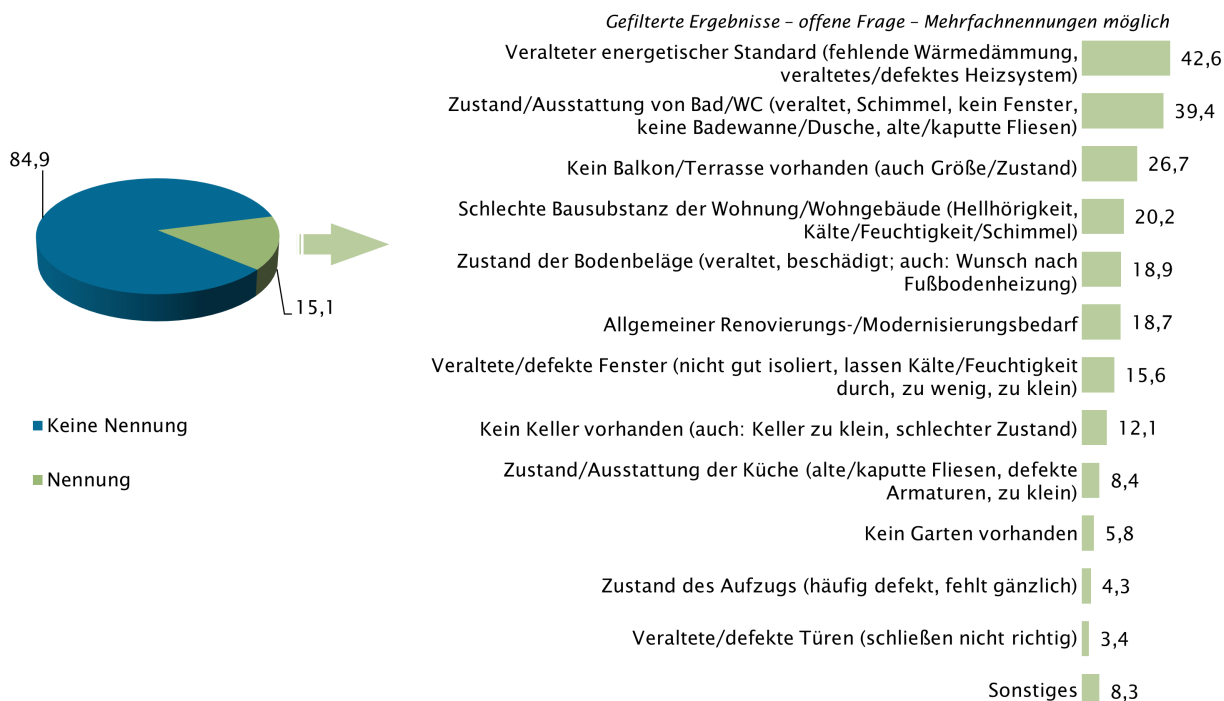


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Auch die Auszugsgründe sind v. a. hinsichtlich der Ausprägungen bei den verschiedenen Haushaltstypen interessant. Insbesondere bei Singles und Paaren zwischen 45 und 65 Jahren ist die Höhe der Miete sehr wichtig für die Entscheidung auszuziehen. Bei Familien ist die Größe der momentanen Wohnung der wichtigste Entscheidungsgrund. Vor allem bei den Aspekten Ausstattung bzw. Qualität vom Wohngebäude sowie dem Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen sind deutliche Unterschiede der Wichtigkeit zwischen den Haushaltstypen vorhanden. Für Singles oder Paare, die 65 Jahre und älter sind, ist die Ausstattung bzw. die Qualität des Wohngebäudes deutlich wichtiger als für jüngere Mieterinnen und Mieter. Umgekehrt verhält es sich bei dem Aspekt Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen.

Ein interessantes Bild ergibt die Spezifikation wohnungs- und wohngebäudebezogener Auszugsgründe. Rund 15 % haben wohnungs- bzw. wohngebäudebezogene Auszugsgründe als wichtig eingestuft und diese spezifiziert. Hierbei zeigt sich, dass der veraltete energetische Standard am häufigsten genannt wird, was besonders im Vergleich mit den Entscheidungsgründen für die momentane Wohnung prägnant ist – hier lag dieses Kriterium nur im „Mittelfeld“.

Abbildung 55
Spezifikation wohnungs- und wohngebäudebezogener Auszugsgründe (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Zusätzlich wurde bei den Umzugswilligen auch gefragt, unter welchen Umständen sie in der momentanen Wohnung bleiben würden. Am häufigsten genannt wurden hier neben der Alternativlosigkeit: eine geringere Miete (dies nennen Funktionale sehr häufig), Renovierung von Wohnung bzw. Wohngebäude und die energetische Sanierung (beides nennen Anspruchsvolle sehr häufig).

In der folgenden Tabelle werden die zentralen Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung sowie die Auszugsgründe aus der aktuellen Wohnung vergleichend dargestellt.¹²

Tabelle 5
Profile Entscheidungsgründe und Auszugsgründe

Kriterien	Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung	Auszugsgründe aus der aktuellen Wohnung
Haushaltstyp	■ Singles und Paare/unter 45 Jahre, Mehrpersonenhaushalte: Mietpreis besonders wichtig ■ Familien: Größe und Zuschnitt und Ausstattung bzw. Qualität von Wohnung bzw. Wohngebäudes	■ Singles und Paare unter 30 Jahren: Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen ■ Singles und Paare unter 30 bis 45 Jahre: Wohnstandortwechsel aus beruflichen oder persönlichen Gründen, Größe der Wohnung ■ Singles und Paare 45 bis 65 Jahre: Höhe der Miete sehr wichtig ■ Singles und Paare ab 65 Jahren: Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung, Wohnlage

¹² In dieser Tabelle ist aufgeführt, welche Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung besonders wichtig waren und welche Auszugsgründe beim geplanten Auszug aus der momentanen Wohnung besonders wichtig sind. In schrumpfenden Kommunen war beispielsweise die Qualität von Wohnung/Wohngebäude ein wichtiger Entscheidungsgrund für die momentane Wohnung, gleichermaßen ist dies auch ein wichtiger Auszugsgrund aus der aktuellen Wohnung.

Kriterien	Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung	Auszugsgründe aus der aktuellen Wohnung
		■ Familien: Größe der momentanen Wohnung, Zuschnitt, Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen ■ Mehrpersonenhaushalte: Wohnstandortwechsel aus persönlichen Gründen
Wohnkonzepte	■ Häusliche: Zusammenspiel diverser Kriterien entscheidend (Größe und Zuschnitt, Raumaufteilung der Wohnung, Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung und des Wohngebäudes, Zentralität, Infrastruktur) ■ Konventionelle: Ausstattung bzw. Qualität des Wohngebäudes ■ Funktionale: woanders kein Wohnraum gefunden	■ Häusliche: Unzureichende Zentralität, mangelnde Infrastruktur, Wohnstandortwechsel aufgrund beruflicher Gründe ■ Bescheidene: Höhe der Miete
Wachsend/ Schrumpfend	■ Schrumpfend: Ausstattung und Qualität von Wohnung, woanders kein Wohnraum gefunden	■ Schrumpfend: Ausstattung und Qualität von Wohnung, Wohnlage, unzureichende Zentralität, Wohnstandortwechsel aus persönlichen Gründen
Wohnungs- marktlage	■ Unterdurchschnittlich: Günstiger Mietpreis, Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung und des Wohngebäudes	■ Unterdurchschnittlich: Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung, Wohnlage, mangelnde Infrastruktur, Wohnstandortwechsel aufgrund persönlicher Gründe

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Auch bei der Betrachtung der Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung oder für den Auszug aus der momentanen Wohnung wird deutlich, dass sich die Ergebnisse hinsichtlich der verschiedenen Auswertungskategorien und somit z. B. Haushaltstypen oder Wohnkonzepten unterscheiden. So ist z. B. für Singles und Paare unter 45 Jahren der Mietpreis von besonderer Bedeutung bei der Entscheidung für eine Wohnung, während bei Familien die Größe und der Zuschnitt wichtiger sind.

4.3.2 Klassifikation von Ausstattungsmerkmalen

Zu Beginn wurde die Frage gestellt, welche Bedeutung einzelne Ausstattungsmerkmale und der Zustand einer Wohnung für die Mieterinnen und Mieter haben.

Auf der Basis der Ergebnisse zu den Fragen nach der gewünschten Wohnungsausstattung wurde des Weiteren eine Klassifikation von Ausstattungsmerkmalen vorgenommen.

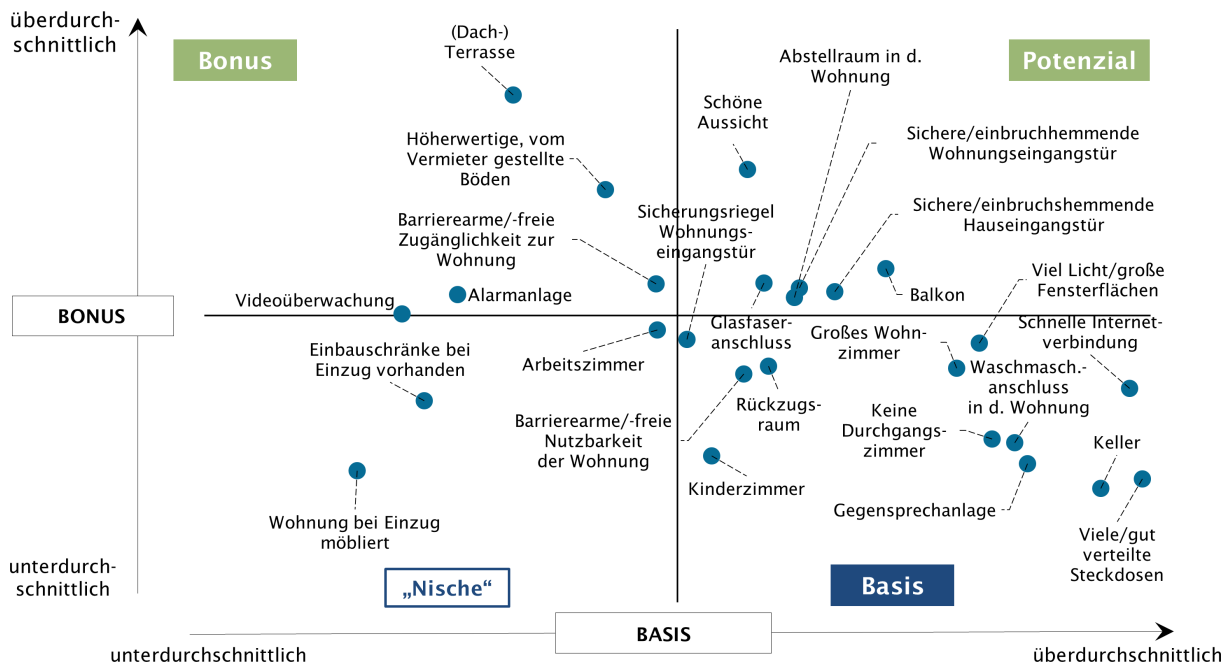
„Nice-to-haves“: Wesentlich ist hierfür, dass ein Fehlen von „Nice-to-have“-Merkmalen bei der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung für große Teile der Bevölkerung nicht schwer ins Gewicht fallen würde. Diese Merkmale werden dementsprechend weder vorausgesetzt, noch wird eine flächendeckende Zahlungsbereitschaft geäußert. Gleichzeitig handelt es sich um Ausstattungen, die für einzelne Zielgruppen durchaus von Interesse sind. Nicht selten sind die Bewertungen für diese Merkmale ambivalent. Während bestimmte Zielgruppen eine Zahlungsbereitschaft artikulieren, werden sie von anderen als störend empfunden. In der Klassifikation der vorliegenden Studie werden diese daher auch als Nischenprodukte bezeichnet.

„Must-haves“: Hierbei handelt es sich um Ausstattungen, die für eine Wohnentscheidung von nennenswerter Relevanz sind. In der vorliegenden Studie wird eine kleingliedrige Differenzierung dieser Kategorie vorgenommen, wobei zwischen drei Einteilungen unterschieden wird:

- **Basismerkmale** sind „Must-haves“ im engeren Sinne. Diese Merkmale werden bei der Anmietung einer Wohnung als gegebener Standard vorausgesetzt. Sind diese nicht vorhanden, ist der Einzug in die Wohnung in Frage zu stellen.
- **Potenzialmerkmale** sind solche Ausstattungen, die von jeweils hinreichend großen Gruppen als Standard angesehen werden, aber auch häufig als Ausstattungen gelten, für die eine höhere Zahlungsbereitschaft gerechtfertigt ist. Ein „Potenzial“ besteht in diesem Sinne darin, dass ein entsprechendes Absatzpotenzial vorhanden ist, da eine sehr breite Gruppe an Mieterinnen und Mietern hiermit angesprochen werden kann.
- **Bonusmerkmale** sind Ausstattungen, die häufig mit einer erhöhten Zahlungsbereitschaft verbunden sind. Auch hier besteht ein Absatzpotenzial, dass sich aber v. a. bei zahlungsfähigen und zahlungsbereiten Klientelgruppen entfaltet und im Vergleich zu Potenzialmerkmalen weniger breitere Massen anspricht. In diesem Sinne können Bonusmerkmale auch als „Good-to-haves“ bezeichnet werden.

Vor dem Hintergrund der Frage, welche Ausstattungsmerkmale als „Must-haves“ vorausgesetzt werden, sind zunächst die Merkmale im „Basis-Bereich“ anzuführen. Im Bereich Komfort und Sicherheit werden v. a. viele gut verteilte Steckdosen, ein Keller, eine Gegensprechanlage und ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung als Basis vorausgesetzt. Hinzukommen kommen weitere Aspekte, wie z. B., dass keine Durchgangszimmer in der Wohnung vorhanden sind, große Wohnzimmer oder viel Licht bzw. große Fensterflächen. Auch eine schnelle Internetverbindung oder zusätzliche Räume (Rückzugs- oder Kinderzimmer) fallen in diese Kategorie. Die Merkmale im Bereich Potenzial beinhalten z. B. Balkone, sichere bzw. einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren, Abstellräume oder eine schöne Aussicht und Glasfaseranschlüsse. „Good-to-have“-Merkmale sind hier v. a. die (Dach-)Terrasse und höherwertige, von der Vermieterin oder vom Vermieter gestellte Böden. Auch barrierearme Zugänge zur Wohnung oder Alarmanlagen fallen in diese Kategorie. „Nice-to-have“-Merkmale, also jene, die insbesondere für einzelne Zielgruppen von Interesse sind, jedoch in der breiten Masse weder vorausgesetzt werden, noch eine Zahlungsbereitschaft auslösen, sind die Möblierung bei Einzug und das Vorhandensein einer Einbauküche. Für beide Merkmale zeigt sich eine für Nischenprodukte typische Ambivalenz: Einbauküchen werden beispielsweise von 21 % der Befragten als Ausstattungen angesehen, die einen höheren Mietpreis rechtfertigen, gleichzeitig empfinden 15 % diese als störend. Noch deutlicher zeigt sich die Ambivalenz bei Möblierung bei Einzug, was von 49 % als störend empfunden wird, gleichzeitig bei einzelnen Zielgruppen auf Interesse stößt.

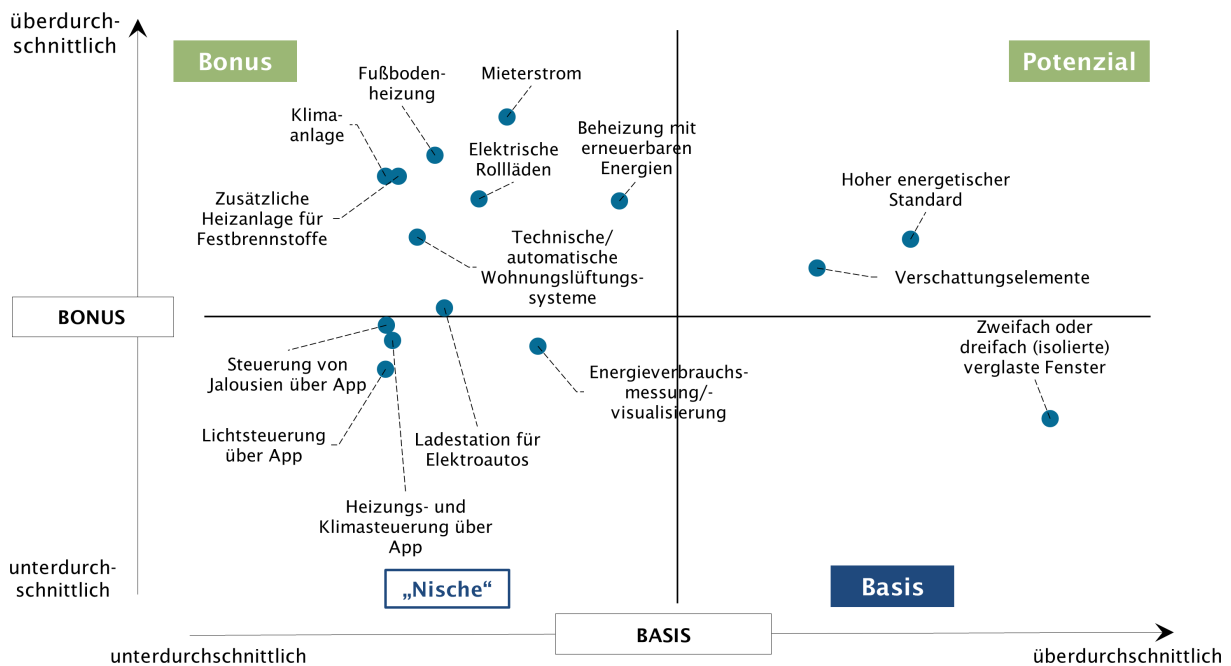
Abbildung 56
Klassifikation von Merkmalen I: Komfort und Sicherheit



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Im Bereich Wohnklima und Energie sind v. a. isolierte Fenster als Basisausstattung und somit als „Must-haves“ zu nennen. Ein hoher energetischer Standard und Verschattungselemente gehen häufig über den Standard hinaus, werden aber auch häufig vorausgesetzt. Somit sind diese als Potenzialmerkmale einzuordnen. „Good-to-have“-Merkmale sind Merkmale wie Mieterstrom, Beheizung mit erneuerbaren Energien, die zusätzliche Heizanlage mit Festbrennstoffen, elektrische Rollläden, die Klimaanlage oder die Fußbodenheizung. Auch technische Wohnungslüftungssysteme sind dieser Gruppe zuzuordnen. Als „Nice-to-have“-Merkmale gelten in diesem Bereich v. a. Ausstattungselemente, die stark technologiebasiert sind – hierzu zählen Energieverbrauchsvisualisierungen, Apps zur Steuerung von Jalousien, der Heizung oder der Beleuchtungen.

Abbildung 57
Klassifikation von Merkmalen II: Wohnklima und Energie

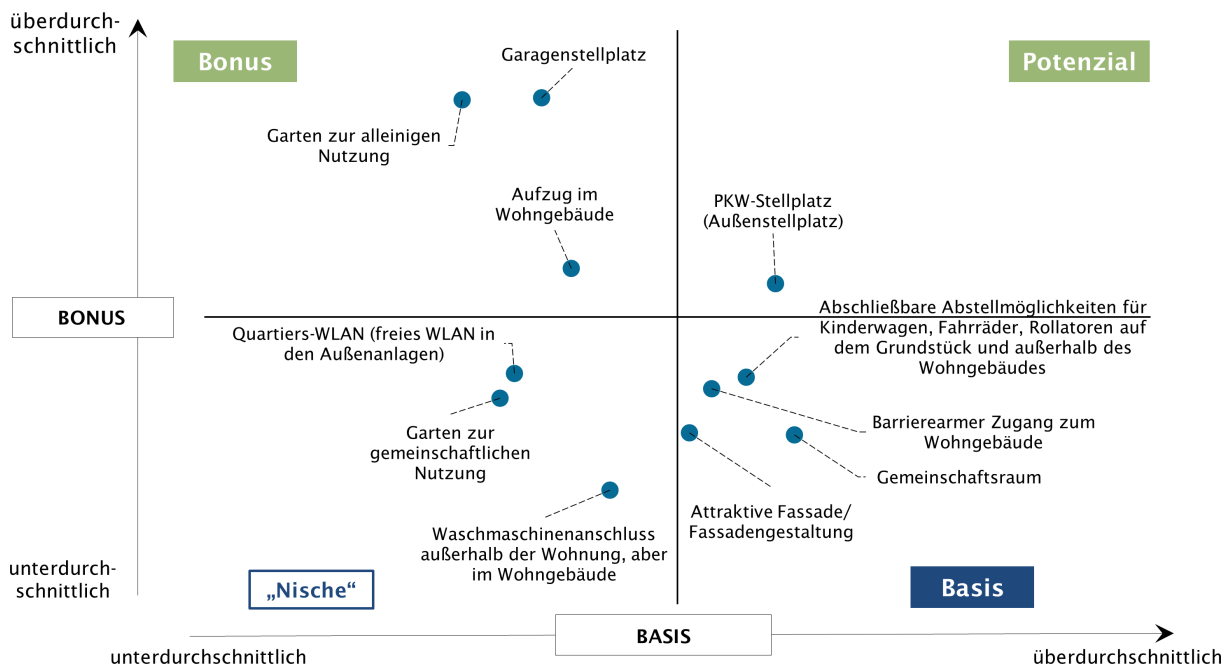


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei der Klassifikation von Merkmalen im Bereich Sonstiges werden ein Gemeinschaftsraum und abschließbare Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen oder Fahrräder auf dem Grundstück als Basismerkmale vorausgesetzt. Diese und eine attraktive Fassadengestaltung sowie ein barrierearmer Zugang zum Wohngebäude sind demnach „Must-haves“.

Garagenstellplätze oder ein Aufzug im Wohngebäude sowie ein Garten zur alleinigen Nutzung gehen über die Mindeststandards hinaus und sind „Good-to-haves“. Demgegenüber ist der Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung oder das Quartiers-WLAN sowie ein Waschmaschinenanschluss außerhalb der eigenen Wohnung eher „Nice-to-have“.

Abbildung 58
Klassifikation von Merkmalen III: Sonstiges



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

4.3.3 Bildung von Ausstattungspräferenzen und -typen

Im Rahmen der Befragung wurden die Bewohnerinnen und Bewohner um eine Einstufung ihres Interesses an zahlreichen Wohnungsausstattungsmerkmalen gebeten (vgl. Kapitel 4.2.2). In der wohnungswirtschaftlichen Praxis zeigt sich allerdings, dass die Betrachtung einzelner Merkmale für sich genommen dem Nachfrageverhalten und den Wohnanforderungen von Bürgerinnen und Bürgern zumeist nicht gerecht wird. Anstelle von Einzelmerkmalen sind – in Abhängigkeit von Alter, Einkommen, Haushaltstyp und Lebensstil – bestimmte Kombinationen von Wohnungsausstattungen von Interesse. Um nachfragegerechte „Ausstattungslinien“ anzubieten ist es wichtig zu wissen, welche Ausstattungskombinationen auf Interesse stoßen. Es muss somit eine ganzheitliche Betrachtung der Ausstattungspräferenzen erfolgen.

In einem ersten Schritt wird daher eine Bündelung von Ausstattungsmerkmalen vorgenommen, die vermehrt gemeinsam nachgefragt werden und denen ein „gemeinsamer Nenner“ hinsichtlich der Ausstattungspräferenzen und Anforderungen an eine Wohnung zugrunde liegt. Hier kommt das statistische Verfahren der Faktorenanalyse zum Einsatz (vgl. Anhang Methodik).

Insgesamt konnten auf diese Weise 15 „Bündel von Ausstattungspräferenzen“ identifiziert werden, welche nun vorgestellt werden.

Tabelle 6
Bündel von Ausstattungspräferenzen

Ausstattungspräferenz	Merkmale
Erneuerbare Energien	Beheizung mit erneuerbaren Energien, Mieterstrom
Energetischer Standard	Zweifach oder dreifach (isolierte) verglaste Fenster, Hoher energetischer Standard (hochwertige Wärmedämmung, moderne, energieeffiziente Heizungsanlage)
Wohnklima- und Wärmeregulierung	Klimaanlage, Technische/automatische Wohnungslüftungssysteme, Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung in allen Räumen, Höherwertige, vom Vermieter gestellte Böden, Verschattungselemente an allen Wohn- und Schlafräumen, Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelöfen, offener Kamin, Kaminöfen)
Möblierung bei Einzug	Einbauschränke bei Einzug vorhanden, vom Vermieter gestellte Einbauküche, Wohnung bei Einzug möbliert
Platz und Komfort in der Wohnung	Viel Licht/große Fensterflächen, Viele/gut verteilte Steckdosen, Großes Wohnzimmer, Fenster im Bad, Abstellraum innerhalb der Wohnung, Keller oder Bodenkammer, Einfache Zugänglichkeit der Wohnräume (keine Durchgangszimmer), Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
Zusätzliche(s) Zimmer	Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Rückzugsraum für jedes Haushaltsmitglied
Barrierearmut	Barrierearme/-freie Nutzbarkeit der Wohnung, Barrierearme/-freie Zugänglichkeit zur Wohnung, Barrierearmer Zugang zum Wohngebäude, Bodengleiche/ebenerdige Dusche
Smart Home und Hightech-Ausstattung	Lichtsteuerung über App, Heizungs- und Klimasteuerung über App, Steuerung von Beschattung/Jalousien über App, Energieverbrauchsmessung/-visualisierung, Videoüberwachung, Alarmanlage, Ladestation für Elektroautos
Internetverbindung	Glasfaseranschluss (sehr hohe Übertragungsrate), schnelle Internetverbindung
Einbruchschutz und Sicherheit	Sichere/einbruchhemmende Wohnungseingangstür, Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungseingangstür, Sichere/einbruchhemmende Hauseingangstür, Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
Simple Badausstattung	Eine Dusche (aber keine Badewanne), Eine Badewanne (aber keine Dusche)
Großzügige Badausstattung	Fußbodenheizung im Bad, Hochwertige Sanitäröbekte, Sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, Zweites WC, Zwei Waschbecken im Bad, Zweites Bad/Dusche
Geschlossene Küche mit verlegten Böden	Geschlossene Küche (Küche als separater Raum), Fenster in der Küche, Möglichkeit zum Anschluss einer nach außen führenden Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche, Fußboden gefliest, Naturstein, PVC-Designbelag; Fußboden gefliest oder Naturstein
Parkmöglichkeiten	Garagenstellplatz, Pkw-Stellplatz (Außenstellplatz)
Gut ausgestattete Wohnanlage	Aufzug im Wohngebäude, Attraktive Fassade/Fassadengestaltung, Quartiers-WLAN, Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren auf dem Grundstück, Waschmaschinenanschluss im Wohngebäude, Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung, Garten zur alleinigen Nutzung, Gemeinschaftsraum

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

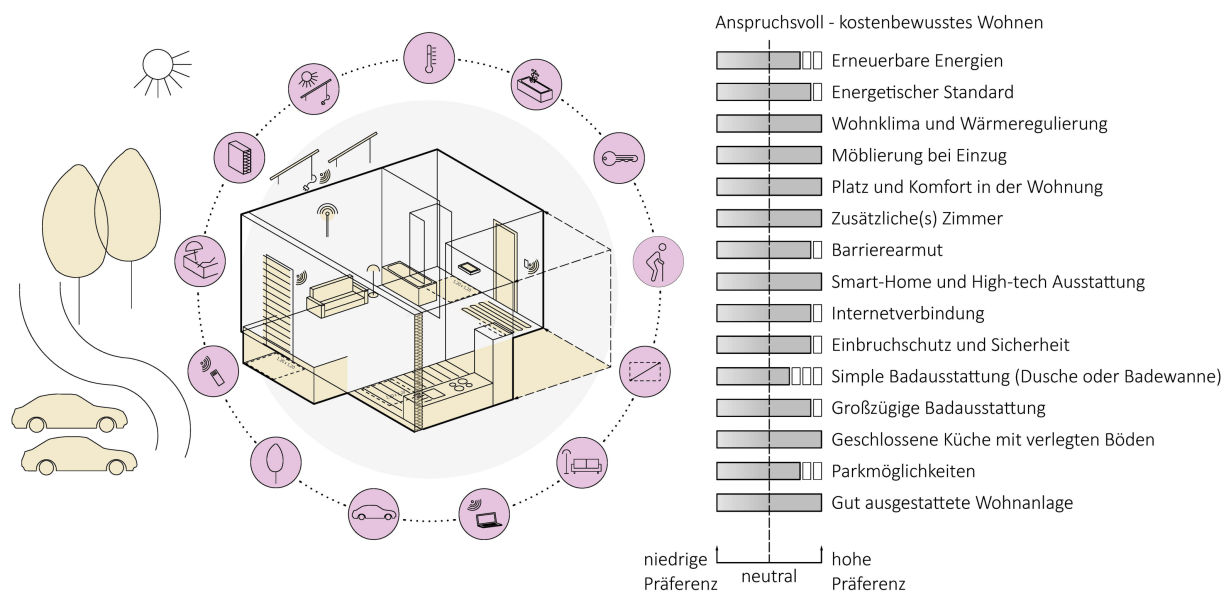
Anknüpfend an die Bündelung von Ausstattungspräferenzen soll in einem zweiten Schritt der Frage nachgegangen werden, ob es unter den Befragten abgrenzbare Gruppen gibt, die typische Muster hinsichtlich ihres Interesses an Wohnungsausstattungen aufweisen. Hierzu bedienen wir uns der statistischen Methode der Clusteranalyse (vgl. Anhang Methodik). Diese ermöglicht es, innerhalb einer Gesamtheit von Befragten Gruppen zu identifizieren, die sich in Bezug auf ihr Interesse an Ausstattungsbündeln möglichst ähneln. Dabei werden die Gruppen so gebildet, dass Mitglieder innerhalb einer Gruppe einander möglichst ähnlich und Mitglieder unterschiedlicher Gruppen möglichst unähnlich sind.

Ausgehend von den identifizierten Ausstattungspräferenzen konnten acht Ausstattungstypen identifiziert werden:

- Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen
- Technikorientiert-komfortables Wohnen
- Langfristiges Wohnen
- Bezugsfertiges Wohnen
- Konventionell-komfortables Wohnen
- Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen)
- Bescheidenes Wohnen
- Basic-Wohnen

Inwiefern sich die Ausstattungstypen hinsichtlich der Präferenzen bzgl. der abgefragten Ausstattungen unterscheiden, wird in den folgenden Abbildungen deutlich. Abbildung 59 beinhaltet die Präferenzen des Ausstattungstyps Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen. Der Typ Technikorientiert-komfortables Wohnen findet sich in Abbildung 60 wieder. Die Befragten, die dem Typ Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen zuzuordnen sind, haben im Schnitt höhere Präferenzen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien, Komfort und Ausstattung. Im Vergleich weniger präferiert wird eine simple Badausstattung.

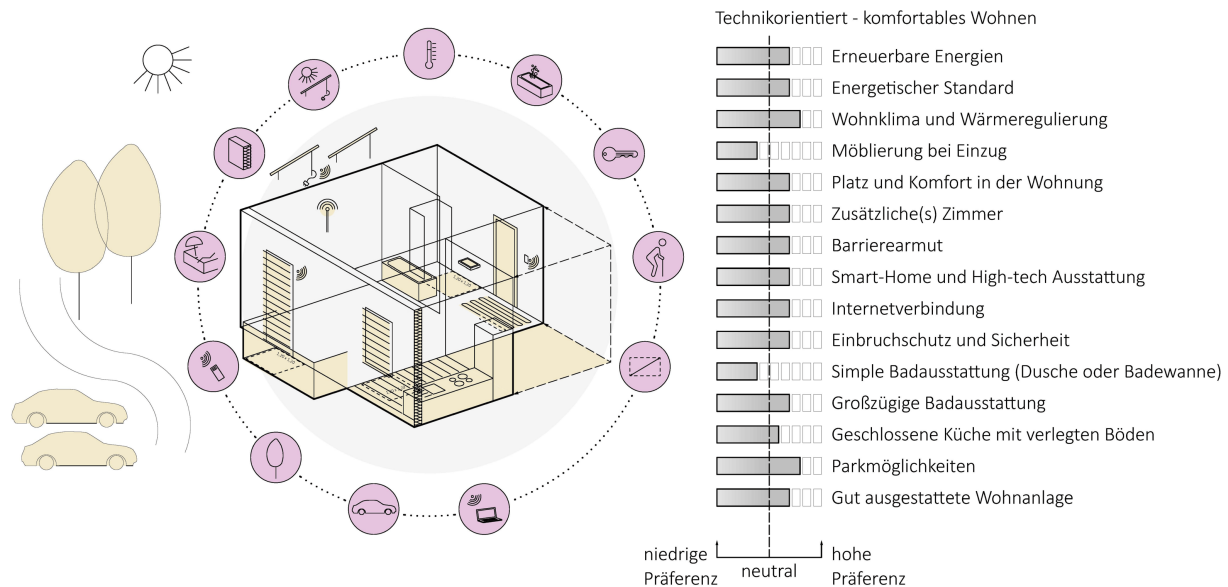
Abbildung 59
Bildung von Ausstattungstypen I: Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Befragte des Typs Technikorientiert-komfortables Wohnen haben im Vergleich weniger ausgeprägte hohe Präferenzen und sind vergleichsweise stark an einer Wohnklima- und Wärmeregulierung interessiert. Eine möblierte Wohnung oder eine simple Badausstattung werden weniger präferiert.

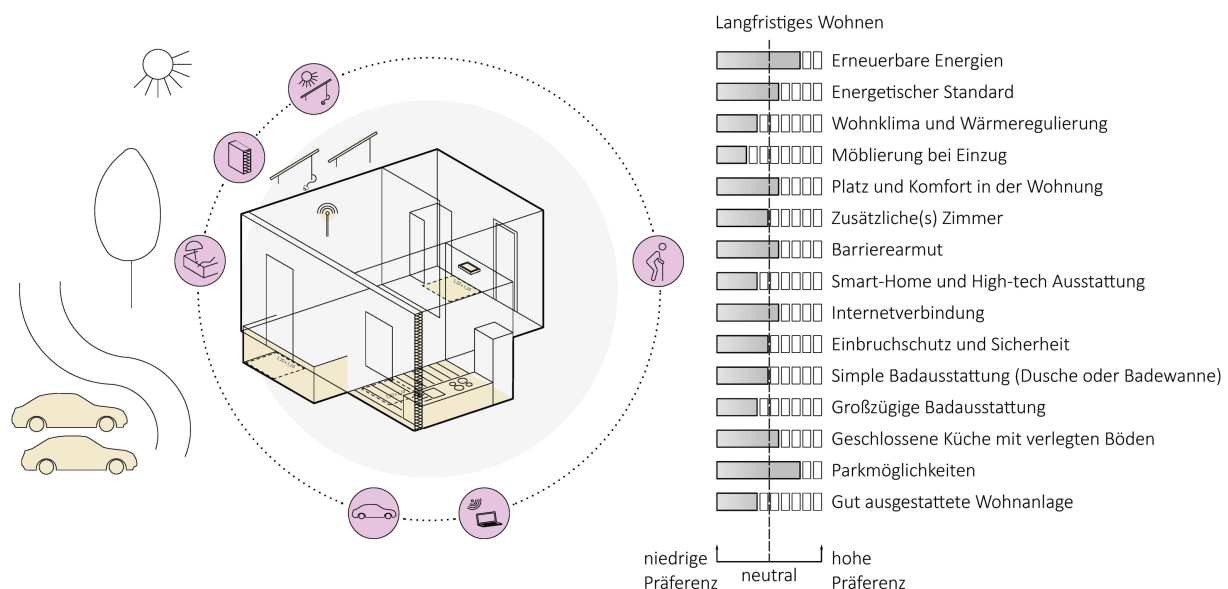
Abbildung 60
Bildung von Ausstattungstypen II: Technikorientiert-komfortables Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Personen des Ausstattungstyps Langfristiges Wohnen präferieren v. a. erneuerbare Energien und einen hohen energetischen Standard. Zudem erfahren Parkmöglichkeiten vergleichsweise hohe Präferenzwerte. Niedrige Präferenzwerte erhalten bei Einzug möblierte Wohnungen oder eine großzügige Badausstattung.

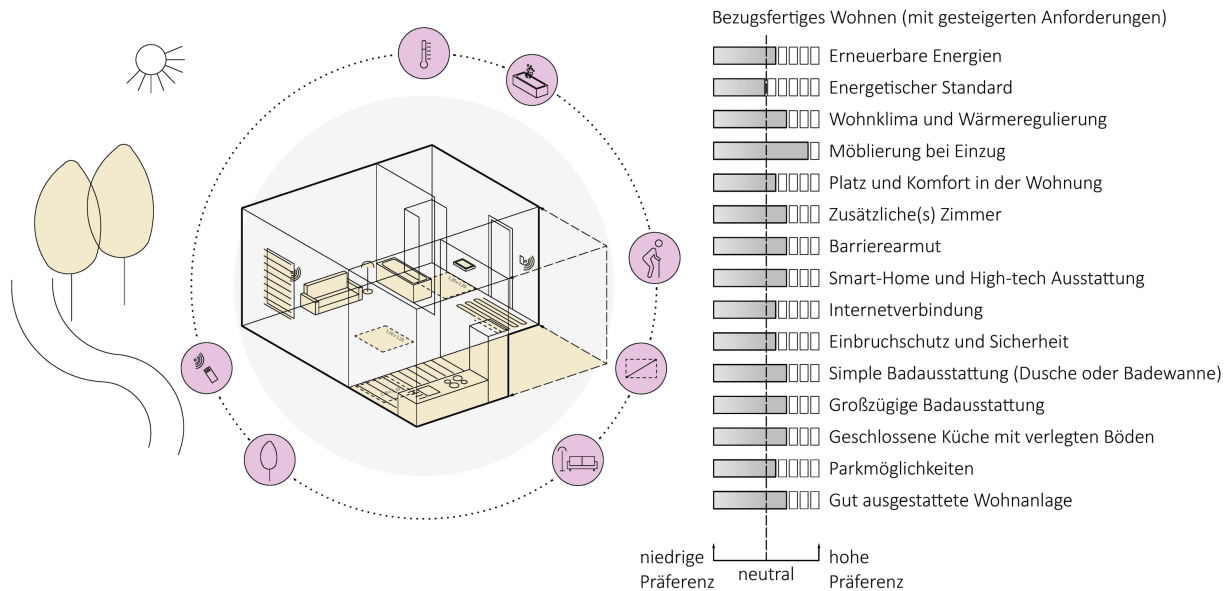
Abbildung 61
Bildung von Ausstattungstypen III: Langfristiges Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Andere Präferenzen sind bei dem Ausstattungstyp Bezugsfertiges Wohnen (mit gesteigerten Anforderungen) zu erkennen. Bestimmend für diesen Typus ist, dass eine Möblierung beim Einzug gewünscht wird. Andere Ausstattungen werden eher in moderatem Maße gewünscht bzw. als Vorteil empfunden. Hierzu zählen u. a. eine gut ausgestattete Wohnanlage, Wohnklima und Wärmeregulierung und Barrierearmut. Bezüglich der Ausstattung des Badezimmers besteht bei diesem Typ Ambivalenz, einerseits kann man sich mit simplen Bädern arrangieren, andererseits wird ein großzügig ausgestattetes Bad als Vorteil betrachtet.

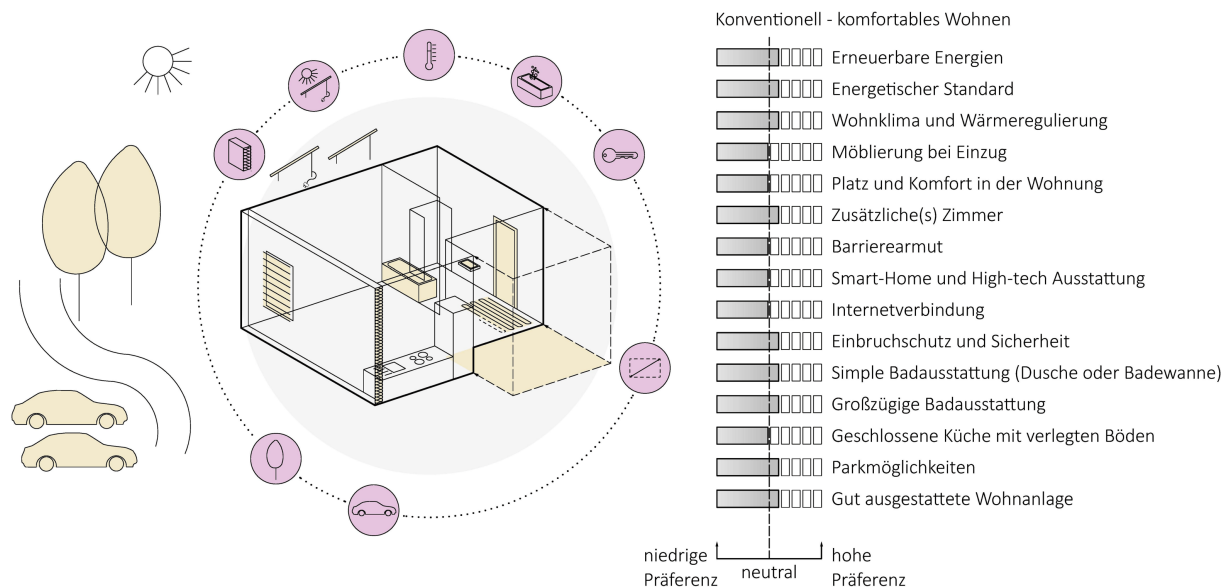
Abbildung 62
Bildung von Ausstattungstypen IV: Bezugsfertiges Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Der Ausstattungstyp Konventionell – komfortables Wohnen liegt etwas über dem durchschnittlichen Standard, wobei energetische Komponenten, Wohnklima und Wärmeregulierung und die gut ausgestattete Wohnanlage wichtig sind.

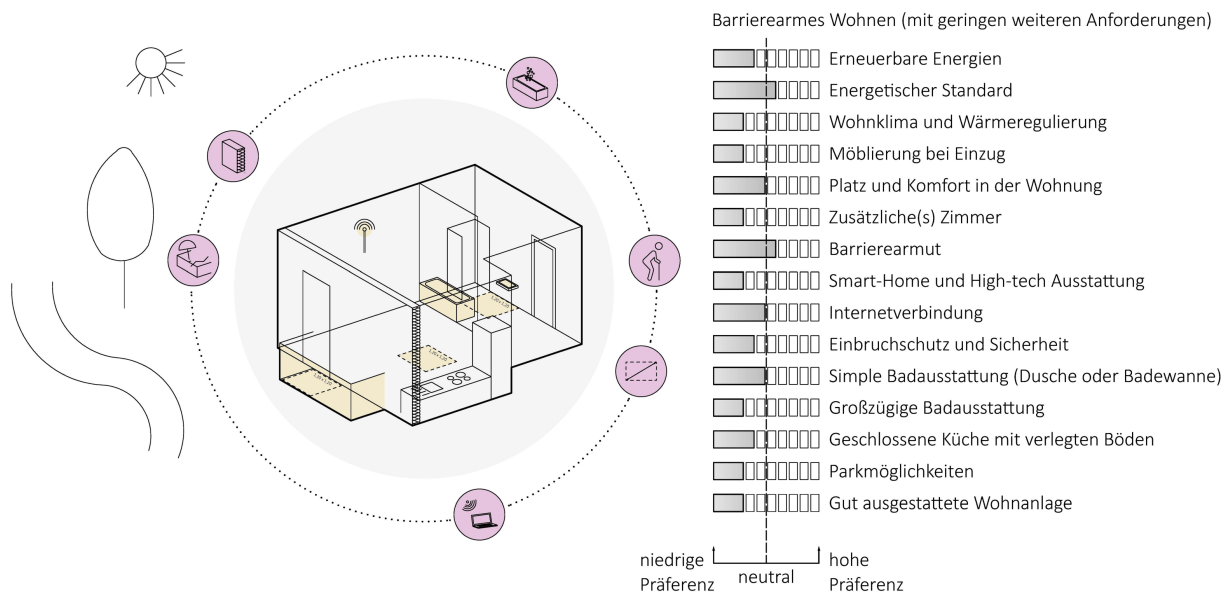
Abbildung 63
Bildung von Ausstattungstypen V: Konventionell-komfortables Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Der Ausstattungstyp Barrierearmes Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass die Barrierearmut und auch der energetische Standard wichtig eingeschätzt werden. Die Badausstattung sollte eher simpel sein.

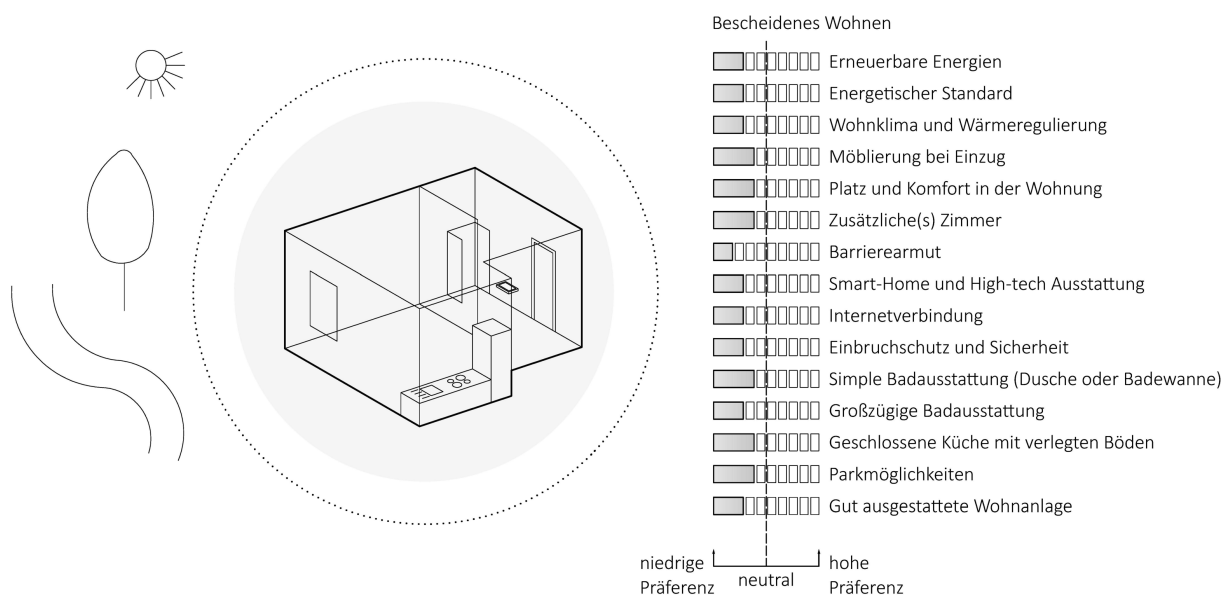
Abbildung 64
Bildung von Ausstattungstypen VI: Barrierearmes Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

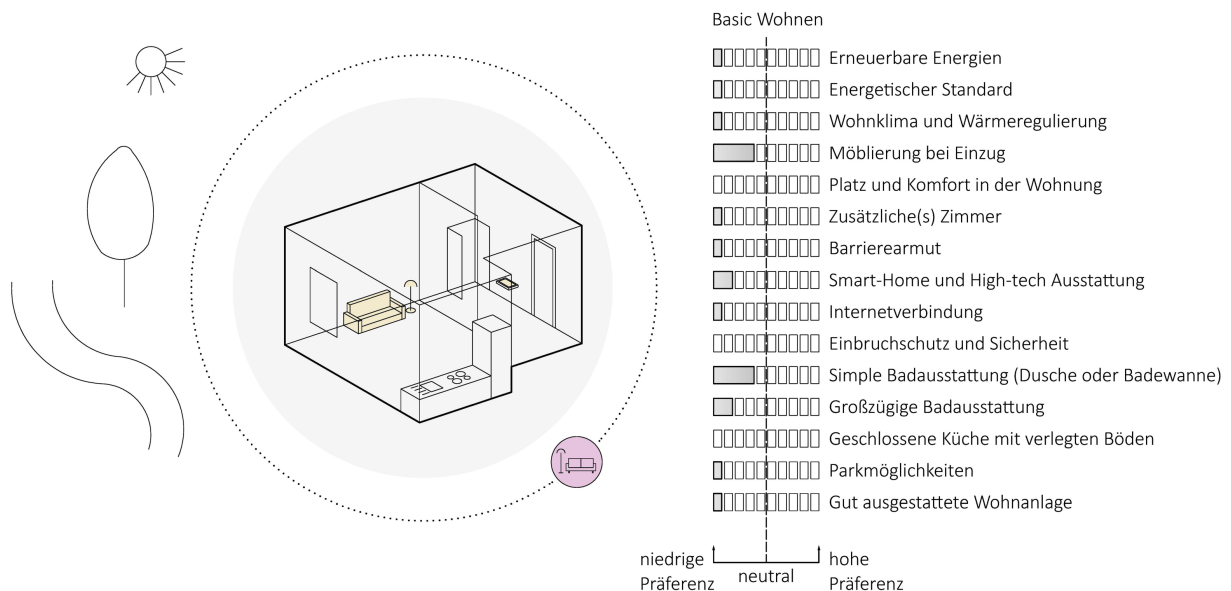
Die Ausstattungstypen Bescheidenes Wohnen und Basic-Wohnen sind über alle Merkmale hinweg von niedrigen Präferenzen geprägt, wobei das Basic-Wohnen Minimalanforderungen widerspiegelt.

Abbildung 65
Bildung von Ausstattungstypen VII: Bescheidenes Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

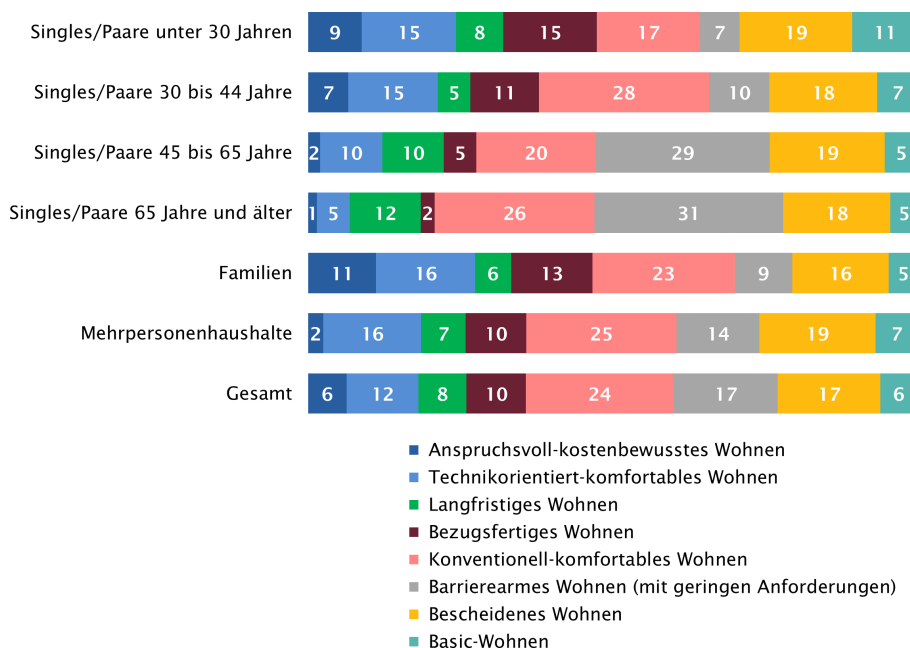
Abbildung 66
Bildung von Ausstattungstypen VIII: Basic-Wohnen



Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

Interessant ist auch eine Auswertung der Ausstattungstypen hinsichtlich des Haushaltstyps. Jüngere Singles und Paare sind vergleichsweise gleichmäßig über alle Ausstattungstypen verteilt, wobei mit einem Anteil von 19 % die größte Gruppe dem Typ Bescheidenes Wohnen zugeordnet werden kann. Danach folgen mit 17 % der Typ Konventionell-komfortables Wohnen, mit 15 % der Typ Technikorientiert-komfortables Wohnen und mit 15 % der Typ Bezugsfertiges Wohnen. Ähnliche Werte sind auch bei den Familien vorzufinden. Bei den älteren Singles und Paaren verkleinern sich die Gruppen der Anspruchsvoll-kostenbewussten und der Technikorientiert-komfortablen, während sich die Typen Konventionell-komfortabel und Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen) vergrößern.

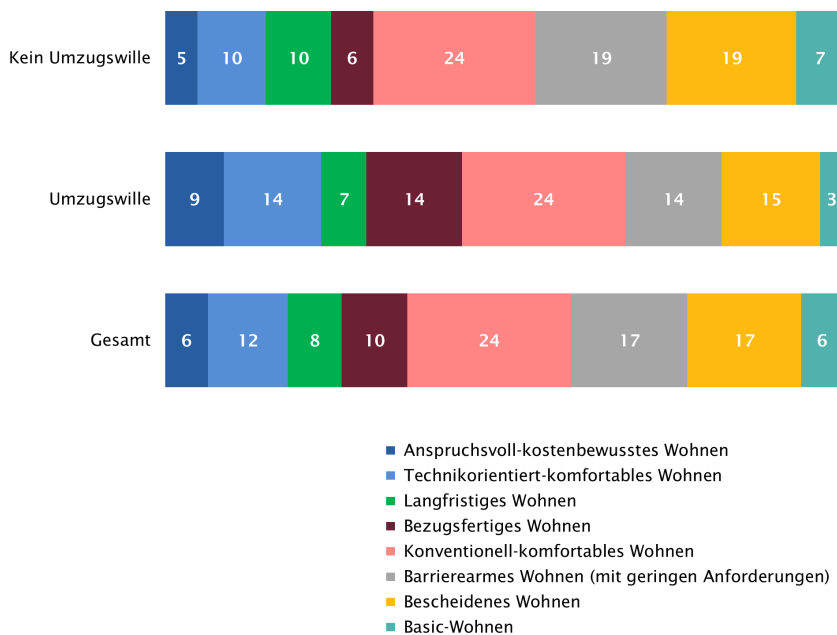
Abbildung 67
Ausstattungstypen nach Haushaltstyp (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Hinsichtlich des Umzugswillens sind ebenso Unterschiede bei den Ausstattungstypen festzustellen. Umzugswillige Befragte haben demnach tendenziell höhere Anforderungen an den Wohnraum, das Anspruchsvoll-kostenbewusste Wohnen und das Technikorientiert-komfortable Wohnen werden deutlich häufiger bevorzugt.

Abbildung 68
Ausstattungstypen nach Umzugsabsicht (Anteil in %)

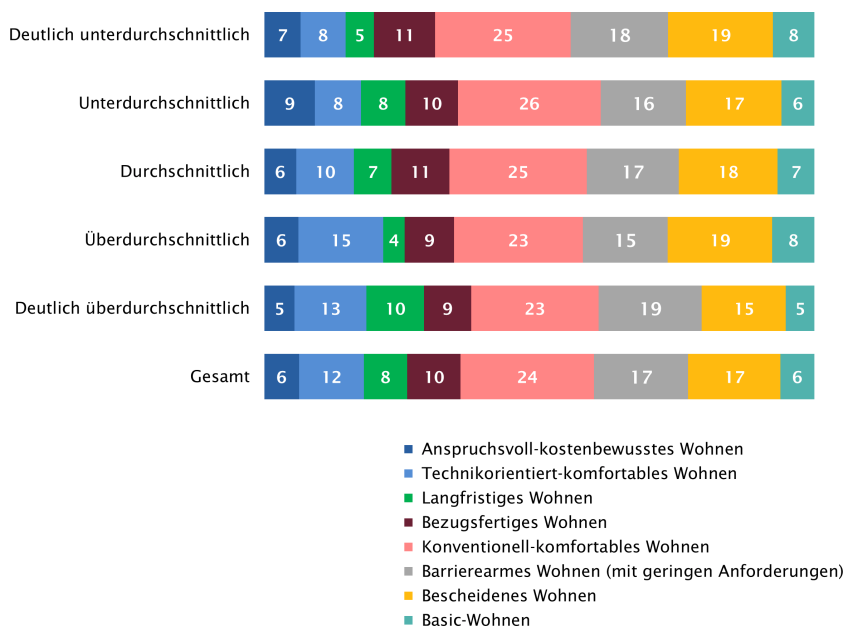


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Wird eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Wohnungsmarktlage und den Ausstattungstypen vorgenommen, so wäre eigentlich zu erwarten, dass Bewohnerinnen und Bewohner überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlagen aufgrund der sowieso hohen Mietpreise dort häufig Ausstattungstypen mit eher geringen Ausstattungsanforderungen bevorzugen. Dies ist jedoch nicht der Fall.

So sind beispielsweise Bewohnerinnen und Bewohner überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlagen im Vergleich zu gesamt zwar häufiger dem Bescheidenen Wohnen zuzuordnen (vergleichsweise geringe Anforderungen), jedoch ebenso dem Technikorientiert-komfortablen (vergleichsweise hohe Anforderungen).

Abbildung 69
Ausstattungsstypen nach Wohnungsmarktlage (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Dieses Bild ändert sich auch dann nicht, wenn nur jene betrachtet werden, die beabsichtigen umzuziehen. Dies untermauert, dass die Mieterinnen und Mieter Ihre Anforderungen weitestgehend unabhängig von der momentanen Wohnungsmarktlage artikulieren.

In der folgenden Tabelle werden die Ausstattungsstypen und -präferenzen in Profilform dargestellt.

Tabelle 7
Profil: Ausstattungsstypen und -präferenzen

Kriterien	Ausstattungsstypen und -präferenzen
Haushaltstyp	■ Singles/Paare unter 30 Jahre: Ausstattungstypen: Bezugsfertiges Wohnen und Basic-Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Möblierung bei Einzug, simple Badausstattung, schnelle Internetverbindung, Smart Home und Hightech-Ausstattung, Wohnklima- und Wärmeregulierung ■ Singles/Paare 30 bis 45 Jahre: Ausstattungstypen: Konventionell-komfortables Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Wohnklima- und Wärmeregulierung, großzügige Badausstattung, Parkmöglichkeiten, zusätzliches Zimmer ■ Singles/Paare 45 bis 65 Jahre: Ausstattungstypen: Barrierearmes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Barrierearmut, hoher energetischer Standard ■ Singles/Paare ab 65 Jahre: Ausstattungstypen: Barrierearmes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Barrierearmut ■ Familien: Ausstattungstypen: Technikorientiertes Wohnen und Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen präferiert; Ausstattungspräferenzen: Zusätzliches Zimmer, großzügige Badausstattung, gut ausgestattete Wohnanlage, Platz und Komfort in der Wohnung, Smart Home und Hightech-Ausstattung, Wohnklima- und Wärmeregulierung, erneuerbare Energien, Internetverbindung ■ Mehrpersonenhaushalte: Ausstattungstypen: Technikorientiert-kostenbewusstes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: zusätzliches Zimmer, schnelles Internet, erneuerbare Energien

Kriterien	Ausstattungsstypen und -präferenzen
Wohnkonzepte	■ Kommunikative: Ausstattungstypen: Konventionell-komfortables Wohnen, Technikorientiert-kostenbewusstes Wohnen, Bescheidenes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Simple Badausstattung, erneuerbare Energien ■ Anspruchsvolle: Ausstattungstypen: Konventionell-komfortables Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Platz und Komfort in der Wohnung, Wohnklima- und Wärmeregulierung, schnelles Internet, erneuerbare Energien ■ Häusliche: Ausstattungstypen: Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen; Ausstattungspräferenzen: v. a. großzügige Badausstattung, Smart Home und Hightech-Ausstattung, Möblierung, Wohnklima- und Wärmeregulierung, Erneuerbare Energien, gut ausgestattete Wohnanlage, Parkmöglichkeiten ■ Konventionelle: Ausstattungstypen: Barrierearmes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Barrierearmut ■ Bescheidene: Ausstattungstypen: Barrierearmes und Bescheidenes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Barrierearmut ■ Funktionale: Ausstattungstypen: Bezugsfertiges Wohnen und Basic-Wohnen; Ausstattungspräferenzen: Simple Badausstattung
Umzugsabsicht	■ Ausstattungstypen: Bezugsfertiges Wohnen, Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: bei allen Dimensionen überdurchschnittliche Ausprägung (außer simple Badausstattung)
Wachsend/ Schrumpfend	■ Schrumpfend: Bezugsfertiges Wohnen, Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen; Ausstattungspräferenzen: bei allen Dimensionen überdurchschnittliche Ausprägung (außer simple Badausstattung)
Wohnungsmarktlage	■ Unterdurchschnittlich: Konventionell-komfortables Wohnen und Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen ■ Überdurchschnittlich: Langfristiges Wohnen

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

4.3.4 Wohnanforderungen im Kontext von Entscheidungsbiografien

Wie im Kapitel zuvor deutlich wird, werden bei der Wohnungssuche nicht einzelne Ausstattungen oder Beschaffenheiten von Gebäuden nachgefragt, vielmehr sind es Kombinationen, aus denen sich ein Wohnungsangebot als „Gesamtpaket“ zusammensetzt. Für die Wohnwünsche ergeben sich aus diesem Grund nachgefragte Ausstattungstypen, welche sich aus den oben genannten Bündeln von Ausstattungspräferenzen zusammensetzen. In Bezug auf die Fragestellung dieser Studie werden hierdurch Erkenntnisse darüber gewonnen, welche Ausstattungskombinationen bei der Entwicklung von Standards im Wohnungsbau zu berücksichtigen sind, um hierbei möglichst nachfragegerechte Produkte für verschiedene Zielgruppen zu gewährleisten. Jene Mieterinnen und Mieter, die sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation verändern möchten, werden bei der Wohnungssuche bestrebt sein, ein Angebot zu finden, das eine bestmögliche Übereinstimmung mit dem gewünschten Gesamtpaket hat. Wie sich gezeigt hat, weisen umzugswillige Befragte tendenziell höhere Anforderungen an Wohnungen auf. So stoßen unter Personen, die einen Umzug planen insbesondere die Ausstattungstypen Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen und Technikorientiert-komfortables Wohnen auf gesteigertes Interesse. Sofern es gelingt, im Zuge eines Wohnungswechsels diesen Ausstattungswunsch zu verwirklichen, wird zugleich eine Wohnung am Wohnungsmarkt verfügbar, welche idealerweise den Ausstattungsanforderungen eines anderen Haushaltes entspricht. Einem Wohnungswechsel, insbesondere in Wohnobjekte mit einem hohen qualitativen Ausstattungsstandard, kann auf diese Weise eine komplexe Kette von Umzügen unterschiedlicher Haushalte nachgelagert sein. Hieran schließt sich unmittelbar die Frage an, welche Ausstattungen die hierdurch freigesetzten Wohnungen voraussichtlich aufweisen und ob diese ebenfalls den Standards entsprechen, die den Anforderungen von Nachfragenden gerecht werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Wohnungen nach einem Mieterwechsel oftmals saniert bzw. modernisiert werden und somit die Qualitäten der entsprechenden Wohnung optimiert werden.

Trotz dieser Komplexität ist es aus unserer Sicht hilfreich, zum Verständnis des Nachfrageverhaltens einen Zusammenhang zwischen Ausstattungsanforderungen und der „Entscheidungsbiografie“ herzustellen. Diesem Zusammenhang wird im Folgenden nachgegangen. Eine Entscheidungsbiografie ist in diesem Kontext als eine Kombination aus Entscheidungsgründen für die momentane Wohnung (waren Wohnung/Wohngebäude ausschlaggebend oder nicht?) und der Wohnzufriedenheit (hat sich nach der Wohnungswahl eine hohe oder niedrige Wohnzufriedenheit ergeben) zu verstehen.

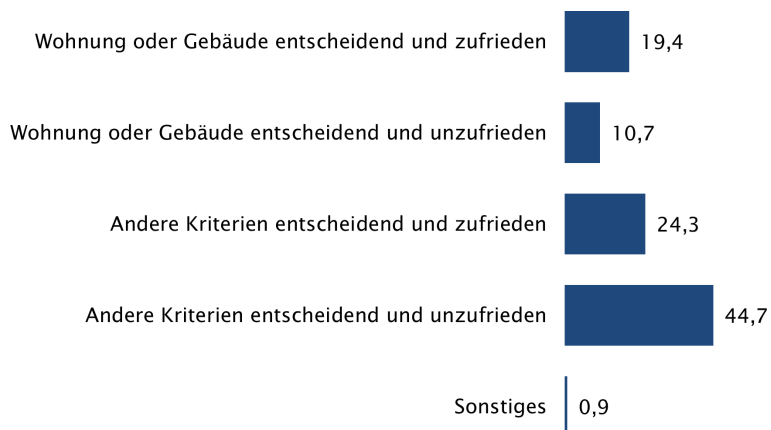
Um die Relevanz von Ausstattungsstandards im Kontext von Entscheidungsbiografien zu operationalisieren, müssen zunächst einige Festlegungen vorgenommen werden. Empirische Untersuchungen, auch im Kontext dieser Studie zeigen, dass Umzüge bzw. Wohnungswechsel von sehr unterschiedlichen Motiven angeleitet sein können. Berufliche Veränderungen, biografische Ereignisse und damit verbundene Änderungen in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur (Familiengründung, Zusammenziehen von Paaren, Trennungen o. Ä.) spielen ebenso eine Rolle wie z. B. Einkommensveränderungen, gesundheitliche Änderungen, soziale Faktoren oder Änderungen in Ansprüchen an Wohnungen und Wohnlagen. Zudem ist die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation für den Verbleib oder die Veränderung der Wohnsituation ein wesentlicher Faktor. Nicht selten spielt eine Kombination aus verschiedenen der genannten Aspekte eine Rolle bei Umzügen. Für die vorliegende Forschungsfrage sind vorrangig jene Mieterinnen und Mieter von Bedeutung, die ihre biografischen Wohnentscheidungen maßgeblich vom Zustand und der Ausstattung einer Wohnung bzw. eines Wohngebäudes abhängig machen oder in der Vergangenheit gemacht haben. In einem ersten Schritt wurde eine Klassifizierung vorgenommen, welche danach unterscheidet, ob die Wohnung (Größe, Zuschnitt), deren Ausstattung bzw. Qualität sowie die Ausstattung und Qualität des Wohngebäudes eine maßgebliche Rolle für die Entscheidung für die aktuelle Wohnung gespielt haben.¹³ Ferner ist die Frage relevant, ob die Mieterinnen und Mieter mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind oder nicht. Dies wurde im Rahmen der Befragung in Form von Wohnzufriedenheitsindizes gemessen. Für die Fragestellung wurde zwischen zwei Gruppen unterschieden: jene, mit einer (eher) hohen sowie jene, mit einer durchschnittlichen oder geringen Wohnzufriedenheit (im Folgenden als weniger zufrieden bezeichnet). Aus der Kombination dieser beiden Merkmale leiten sich vier Befragtengruppen ab, die nachfolgend genauer untersucht werden sollen:

- Wohnung oder Gebäude waren bei Entscheidung für die aktuelle Wohnung entscheidend und man ist zufrieden
- Wohnung oder Gebäude waren bei Entscheidung für die aktuelle Wohnung entscheidend und man ist weniger zufrieden
- Andere Kriterien waren bei Entscheidung für die aktuelle Wohnung entscheidend und man ist zufrieden
- Andere Kriterien waren bei Entscheidung für die aktuelle Wohnung entscheidend und man ist weniger zufrieden

Wie sich zeigt, ist jede fünfte Mieterin bzw. jeder fünfte Mieter der Gruppe der Zufriedenen, die sich bewusst aufgrund der Ausstattung bzw. der Qualität von Wohnung bzw. Wohngebäude für ihre momentane Wohnung entschieden haben, zuzuordnen, wohingegen jeder bzw. jede Zehnte sich bewusst für die Wohnung entschieden hat, mit dieser aber weniger zufrieden ist. Zufriedene, die sich maßgeblich aufgrund anderer Kriterien für ihre Wohnung entschieden haben, bilden knapp ein Viertel aller Befragten ab. Jene, die sich aufgrund anderer Kriterien als die Wohnung und das Gebäude für die jetzige Wohnung entschieden haben, aber aktuell unterdurchschnittlich zufrieden sind, stellen mit knapp 45 % die größte Gruppe dar.

¹³ Für die Operationalisierung wurde der Frageblock B 8 herangezogen. Sofern bei den Aussagen zur Relevanz der Items Größe der Wohnung, Zuschnitt der Wohnung/Raumaufteilung, Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung und Ausstattung bzw. Qualität des Wohngebäudes gleichzeitig jeweils angegeben wurde, diese seien „sehr wichtig“ oder „eher wichtig“ gewesen, wurden diese dem Typus „Wohnung oder Gebäude entscheidend“ zugewiesen. Sofern dies nicht der Fall war, wurde unterstellt, dass andere Kriterien eine maßgebliche Rolle gespielt haben.

Abbildung 70
Verteilung der Entscheidungsbiografien (Anteil in %)

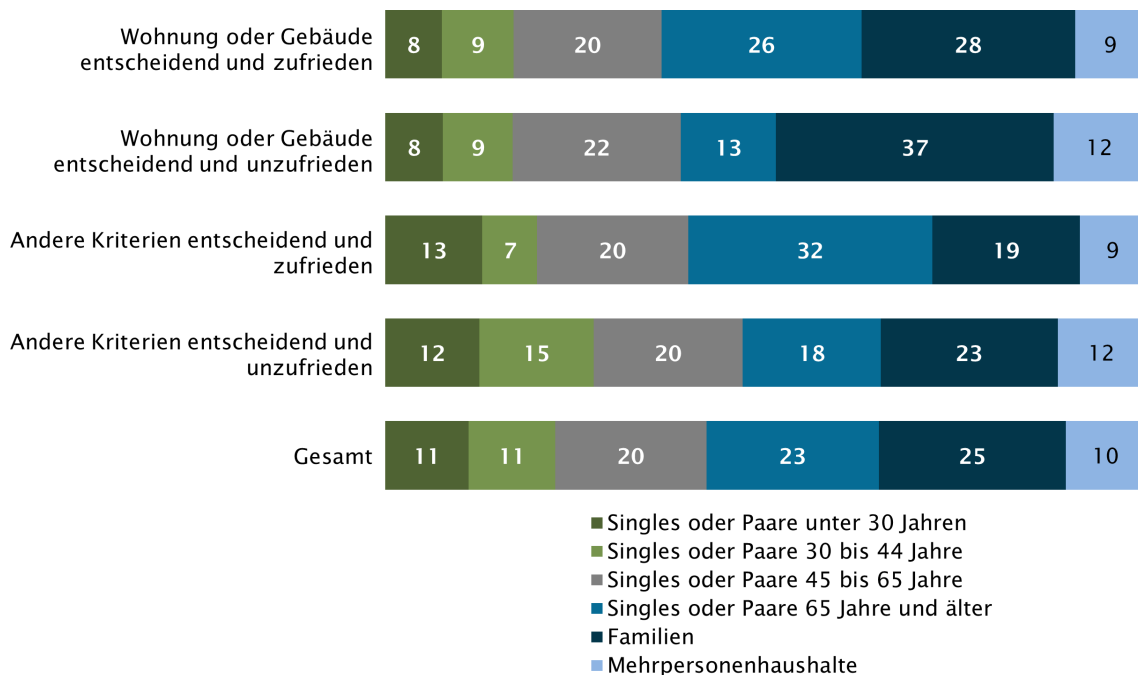


Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Hinweis: Die Kategorie Sonstiges wird bei den folgenden Auswertungen aufgrund der sehr geringen Fallzahl nicht dargestellt.

Hierbei zeigt sich bereits ein Einfluss, den die jeweilige Lebensphase ausübt. Vor allem folgende Auffälligkeiten werden deutlich: Jüngere Singles und Paare unter 45 Jahren sind besonders stark bei der Gruppe vertreten, die sich aufgrund sonstiger Kriterien für die Wohnung entschieden haben und mit der momentanen Wohnsituation weniger zufrieden sind. Familien sind stark bei der Gruppe präsent, für die Wohnung und Gebäude entscheidungsrelevant waren, die jedoch momentan mit der Wohnsituation eher weniger zufrieden sind. Ältere sind bei beiden Gruppen an Zufriedenen stark vertreten. Für die Untersuchung des biografischen Einflusses zeigt dies zunächst, dass sich jüngere Haushalte vermehrt für Standorte oder Lagen entscheiden und Abstriche bei der Wohnung in Kauf nehmen, während mit zunehmendem Alter und im Rahmen der Familiengründung die Beschaffenheit und Qualität der Wohnung an Bedeutung gewinnt. Es untermauert jedoch auch, dass Familien die kritischste Gruppe bzgl. Ausstattung und Zustand von Wohnung und Wohngebäude sind. Obwohl sie sich explizit wegen dieser Kriterien für die aktuelle Wohnung entschieden haben, diese Kriterien also bei der Suche und Wahl von besonderer Relevanz waren, sind sie damit relativ häufig (weiter) weniger zufrieden.

Abbildung 71
Haushaltstypen nach Entscheidungsbiografien (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

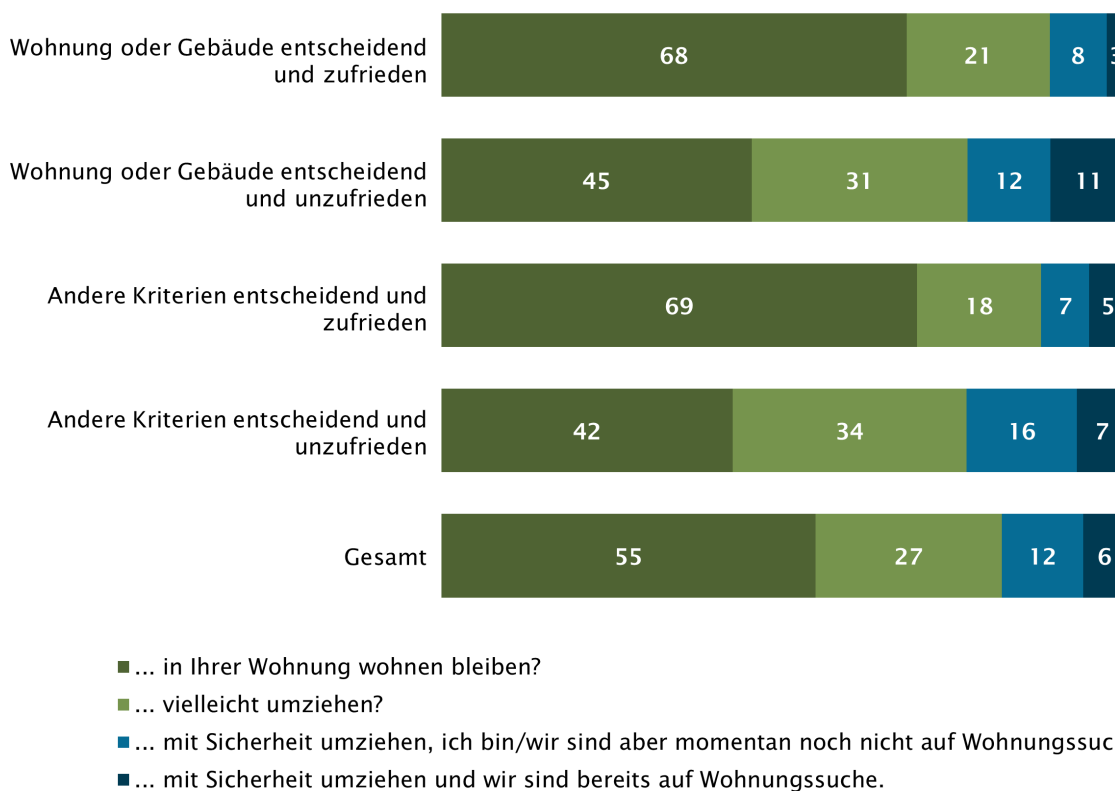
Neben dem Zusammenhang der Entscheidungsbiografie mit dem Haushaltstypus zeigen sich auch tendenzielle Zusammenhänge mit dem Lebensstil. Unter anderem fällt auf, dass Kommunikative, aber auch Funktionale relativ häufig unter den weniger zufriedenen Entscheidungsbiografien vorzufinden sind – unabhängig davon, ob die Wohnung und das Gebäude oder andere Faktoren maßgeblich für die Entscheidung eine Rolle spielten. Dies liegt im Falle der Kommunikativen insbesondere daran, dass diese eher junge Lebensstilgruppe eine Wohnentscheidung aufgrund der Lage (zentral, urban) trifft, dabei aber (noch) an finanzielle Restriktionen gebunden ist. Im Falle der Funktionalen stellt sich dies etwas anders dar – häufig sind Vertreter dieses Lebensstils mit sehr eingeschränkten Wahl- und Entscheidungsspielräumen ausgestattet und müssen ihre Entscheidung davon abhängig machen, welche Angebote sie bekommen können. Letzteres bedingt dann auch nicht selten die Zufriedenheitsdefizite. Anspruchsvolle sind häufig mit ihrer Wohnsituation zufrieden, oft waren es aber auch andere Faktoren als die Wohnung – etwa die Lage – die für eine Wohnungswahl entscheidend waren. Auffallend häufig sind Häusliche in der Gruppe derer vorzufinden, die sich bewusst aufgrund der Qualität der Wohnung für eine Wohnsituation entschieden haben und mit ihrer Entscheidung zufrieden sind. Dies begründet sich dadurch, dass das häusliche Umfeld und v. a. die Qualität der Wohnung für diesen Lebensstil ein bestimmendes Element darstellen. Im Nahbereich der Wohnung wird ein erheblicher Teil der Freizeit verbracht, weshalb eine sehr bewusste Wohnungswahl vorgenommen wird. Letzteres spiegelt sich wiederum in einer gesteigerten Zufriedenheit wider. Konventionelle und Bescheidene sind in der Regel mit der Wohnsituation zufrieden und haben sich aufgrund anderer Kriterien als der Qualität der Wohnung maßgeblich für die aktuelle Wohnsituation entschieden.

Eine Differenzierung der gebildeten Typen nach der Umzugsabsicht zeigt, dass der auffälligste Unterschied in der Bereitschaft zu einem (definitiven) Wohnungswechsel insbesondere für Mieterinnen und Mieter feststellbar ist, die ihre Entscheidung für die aktuelle Wohnung bereits maßgeblich vom Zustand und der Qualität der Wohnung bzw. des Wohngebäudes abhängig gemacht haben. Sind diese mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden, sind lediglich 3 % auf der Suche nach einer aktuellen Wohnung, weitere 8 % haben sich jedoch für einen Umzug entschieden. Sofern die Mieterinnen und Mieter dieses Typs des „bewussten Wohnungswählers“ jedoch unzufrieden sind, geben 11 % an, bereits nach einer Wohnung zu suchen, was unter den Gruppen den höchsten Wert darstellt. Weitere 12 % haben sich für einen Wechsel entschieden, ohne aktuell zu suchen. Die

Wahrscheinlichkeit eines Verbleibs in der aktuellen Wohnung unterscheidet sich zwischen diesen beiden Typen also erheblich. Auch unter jenen, die ihre Wohnungswahl maßgeblich von anderen Kriterien abhängig gemacht haben als von der Wohnung oder dem Gebäude, besteht ein erkennbarer Unterschied in Abhängigkeit von der Wohnzufriedenheit. Allerdings ist hier kein maßgeblicher Unterschied bezüglich des definitiven Entschlusses (man möchte umziehen und befindet sich auf der Wohnungssuche) erkennbar, jedoch ergibt sich ein signifikanter Unterschied bei den Mieterinnen und Mietern, die vielleicht umziehen möchten. Dies zeigt, dass die Zufriedenheit entscheidend für die Umzugsbereitschaft ist und dieser Effekt insbesondere dann potenziert wird, wenn ein Haushalt seine Entscheidung wesentlich von der Ausstattung und Qualität einer Wohnung abhängig macht.

Abbildung 72
Umzugsabsichten nach Entscheidungsbiografien (Anteil in %)

„Werden Sie in den kommenden drei Jahren ...“



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Dieser Sachverhalt wird durch die Analyse der Umzugsgründe plausibilisiert: Insbesondere diejenigen, die ihre Wohnungswahl bewusst von Qualität und Zustand einer Wohnung abhängig machen, gleichzeitig weniger zufrieden sind und ggf. umziehen möchten, nennen als wichtige Umzugsgründe häufig die Ausstattung und Qualität der aktuellen Wohnung und des Wohngebäudes, aber auch den Zuschnitt/Grundriss. Hierzu ist anzumerken, dass auch Faktoren der Lage eine Rolle spielen. Jene bewussten Wohnungswähler, die ggf. umziehen möchten und zufrieden mit der Wohnsituation sind, fallen indes wenig hinsichtlich ihrer Umzugsmotive auf. Mieterinnen und Mieter, die ihre aktuelle Wohnungswahl von anderen Kriterien als der Wohnung abhängig gemacht haben und aktuell zufrieden sind, möchten insbesondere aufgrund persönlicher Motive oder beruflicher Veränderungen umziehen. Sofern diese Gruppe mit der Wohnsituation unzufrieden ist, zeigen sich keine besonderen Auffälligkeiten bezüglich der Umzugsmotive.

Tabelle 8

Gründe für Auszug aus der aktuellen Wohnung nach Entscheidungsbiografien (Mittelwertvergleich)

Gründe für Auszug	Wohnung oder Gebäude entscheidend und zufrieden	Wohnung oder Gebäude entscheidend und weniger zufrieden	Andere Kriterien entscheidend und zufrieden	Andere Kriterien entscheidend und weniger zufrieden	Gesamt
Höhe der Miete	2,4	2,7	2,2	2,7	2,5
Größe der momentanen Wohnung	2,4	2,3	2,6	2,4	2,5
Zuschnitt der Wohnung/Raumaufteilung	2,7	2,3	2,8	2,6	2,6
Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung	2,7	2,2	3,4	2,6	2,7
Ausstattung bzw. Qualität des Wohngebäudes	2,7	2,0	3,0	2,5	2,6
Wohnlage der momentanen Wohnung im Wohngebiet	3,0	2,5	3,3	3,1	3,0
Unzureichende Zentralität der momentanen Wohnung	3,8	3,4	3,7	3,7	3,7
Mangelnde Infrastruktur/Infrastruktureinrich- tungen im Wohnungsnahbereich der momentanen Wohnung	3,6	3,3	3,6	3,7	3,6
Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen	3,9	3,9	3,3	3,8	3,7
Wohnstandortwechsel aufgrund persönlicher Gründe	2,9	3,6	2,7	2,9	2,9
Sonstiges	3,0	1,5	2,5	2,0	2,2

Hinweis: Blaumarkierte Abweichungen implizieren eine schwache Präferenz mit negativer Abweichung von Gesamt; grünmarkierte Abweichungen eine starke Präferenz mit positiver Abweichung von Gesamt.

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

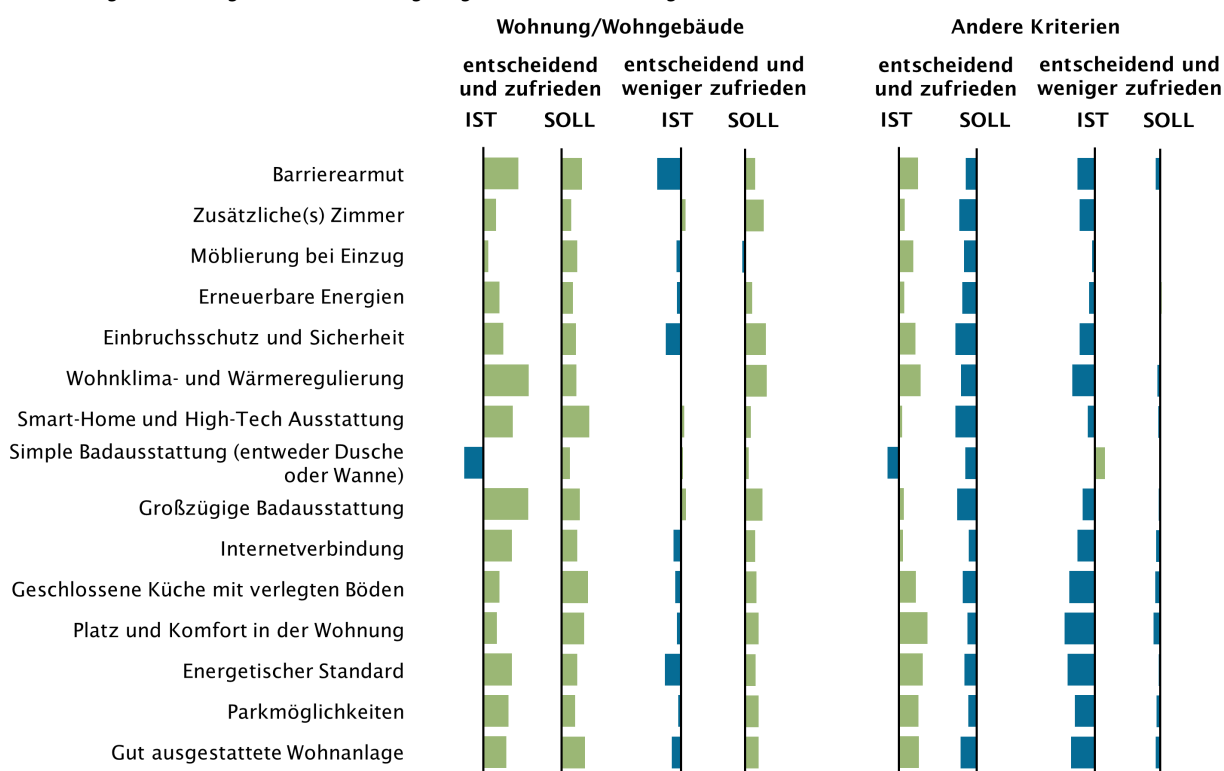
Maßgeblich für die Zufriedenheit und die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel ist die Frage, inwiefern die aktuelle Ausstattung der Wohnung mit der Ausstattung einer Wunschwohnung übereinstimmt. Aus diesem Grunde wurden die zuvor beschriebenen Ausstattungspräferenzen für eine Wunschwohnung auf die IST-Situation angewandt und diese Faktoren nachgebildet. Hierdurch wird zum einen ersichtlich, in welchen Bereichen ein „Mismatch“ zwischen SOLL und IST besteht, welcher am Wohnungsmarkt zu schließen ist. Zum anderen wird hierdurch absehbar, welche Wohnqualitäten voraussichtlich am Markt frei werden, wenn jeweils ein Wohnungswechsel realisiert wird.

Für die Gruppe der bewussten Wohnungswähler, die mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden sind, ist kein nennenswerter „Mismatch“ zwischen SOLL und IST festzustellen. Wie in der nachfolgenden Abbildung 73 dargestellt, verfügen diese aktuell insgesamt über Wohnungen, die über nahezu alle Bereiche hinweg gut ausgestattet sind. Gleichzeitig weichen die IST-Profile kaum vom SOLL-Profil ab. Wohnwünsche konnten weitgehend realisiert werden. Sofern diese Gruppe einen Wohnungswechsel vornimmt, wird aller Voraussicht nach am Markt eine Wohnung mit einem hohen Ausstattungsstandard verfügbar, was insbesondere auch für Nachhaltigkeitsaspekte wie Energieeffizienz oder Barrierearmut gilt. Bei bewussten Wohnungswählern, die aktuell

unzufrieden sind, zeigt sich ein nennenswerter „Mismatch“ zwischen SOLL und IST, insbesondere in den Bereichen Barrierearmut, Energieeffizienz sowie Sicherheit. Auch mit Blick auf Komfortmerkmale besteht ein „Mismatch“. Wohnungswechsel haben hierbei zur Folge, dass Wohnungen mit Optimierungsbedarf frei werden und qualitativ höherwertige Wohnungen gesucht werden.

Ein etwas anderes Bild zeichnet sich für diejenigen, die ihre aktuelle Wohnung nicht primär aufgrund der Ausstattung und Qualität der Wohnung gewählt haben und mit der Wohnsituation zufrieden sind. Diese verfügen aktuell über Wohnungen, die insgesamt hohen Ausstattungsanforderungen gerecht werden. Im Vergleich dazu erweist sich diese Gruppe bezüglich ihres Wunsch-Profiles nicht als besonders anspruchsvoll. Bei Wechselwünschen sind die Ansprüche am Markt voraussichtlich leicht zu befriedigen, wobei eher gut ausgestattete Wohnungen freigesetzt werden. Anders verhält es sich bei dieser Gruppe, sofern diese nicht zufrieden ist. In diesem Falle verfügen die momentanen Wohnungen über geringe Standards, insbesondere mit Blick auf Energieeffizienz, Wohnklima und Komfort. Insgesamt werden Wohnungen mit einem durchschnittlichen Standard gesucht, frei würden bei einem Umzug allerdings Wohnungen mit einem deutlichen Handlungsbedarf.

Abbildung 73
Ausstattungsanforderungen der Entscheidungsbiografien im SOLL-IST-Vergleich



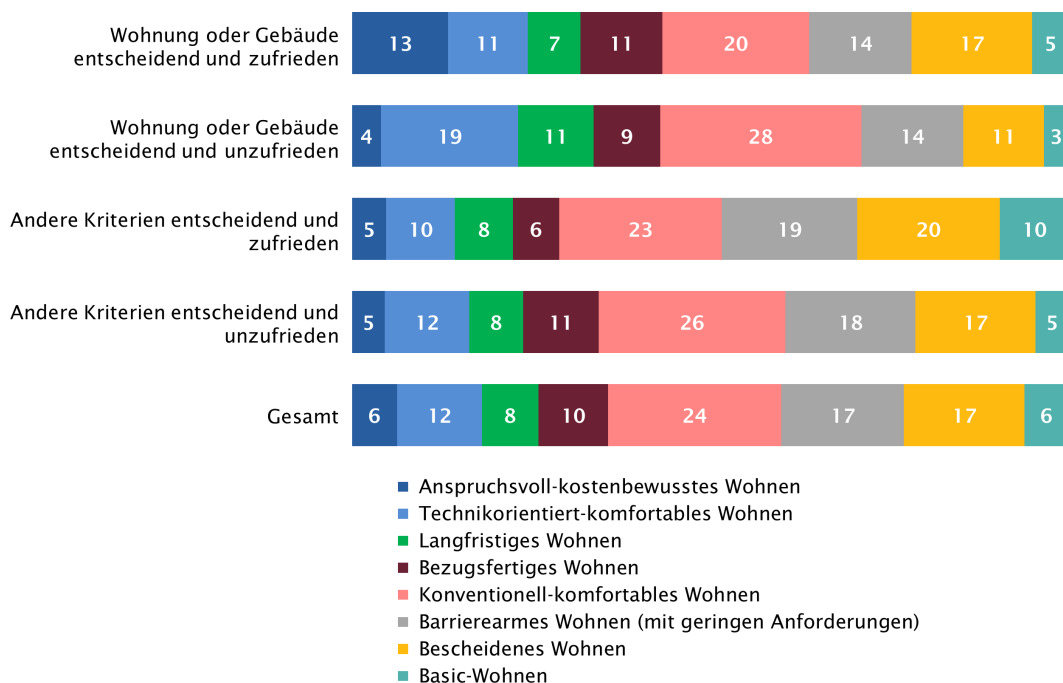
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Eine inhaltlich verdichtete Aussage zu den Wohnanforderungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Entscheidungsbiografie ermöglicht die Auswertung der gewünschten Ausstattungstypen. Hierbei sind insbesondere jene Mietergruppen von Interesse, die eine gesteigerte Umzugsmotivation aufweisen. Dies trifft v. a. auf die Gruppe jener zu, die ihre Wohnungswahl von der Qualität der Wohnung abhängig gemacht haben und gleichzeitig aktuell weniger zufrieden sind. Diese sehr umzugsaffine Gruppe, von der in den nächsten Jahren ein gesteigertes Umzugsverhalten zu erwarten ist, zeigt sich v. a. an zwei gewünschten Ausstattungstypen interessiert. Primär ist dies der Typus des Konventionell-komfortablen Wohnens, gefolgt vom Technikorientiert-komfortablen Wohnen. Andere Ausstattungstypen sind im Vergleich dazu von deutlich geringerem Interesse, insbesondere Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen und Basic-Wohnen wird hier wenig nachgefragt. Dementsprechend sind für diese Mietertypen eine technische Ausstattung und ein bezahlbarer Komfort von gesteigertem Interesse.

gerter Bedeutung. Etwas anders verhält es sich bei jenen, die sich maßgeblich aufgrund der Wohnung für ihre aktuelle Wohnsituation entschieden haben und insgesamt zufrieden sind.

Auch hier stößt Konventionell-komfortables Wohnen auf gesteigertes Interesse, im Vergleich der Gruppen besteht hier allerdings ein ausgesprochen hohes Interesse an Anspruchsvoll-kostenbewusstem Wohnen. Bei Mieterinnen und Mietern, die ihre Wohnungswahl von anderen Kriterien als der aktuellen Wohnung abhängig gemacht haben, ist – unabhängig von deren Zufriedenheit – festzustellen, dass diese bezüglich der gewünschten Ausstattungstypen ein eher durchschnittliches Profil aufweisen. Diejenigen, die mit der aktuellen Wohnsituation unzufrieden sind, zeigen eine erhöhte Präferenz für das Konventionell-komfortable Wohnen.

Abbildung 74
Ausstattungstypen nach Entscheidungsbiografien (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

4.3.5 Zusammenfassung Bedeutung Ausstattungsmerkmale

Ein günstiger Mietpreis bildet gesamthhin das wichtigste Entscheidungskriterium für die aktuelle Wohnung der Befragten. Darauf folgen die Kriterien Größe der Wohnung, Raumaufteilung, Wohnlage und Zustand bzw. Ausstattung des Wohngebäudes. Die tiefergehende Analyse wohnungs- und wohngebäudebezogener Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung verdeutlicht die Wichtigkeit von Balkon oder Terrasse, Keller, Zustand von Bad/WC und die Moderne bzw. Höherwertigkeit des Objektes, v. a. im Sinne des energetischen Standards. Die Relevanz der Kriterien unterscheidet sich einerseits hinsichtlich der Haushaltstypen insofern, als dass Familien die Größe der Wohnung wichtiger als der Preis oder der Zuschnitt ist, oder ältere Personen mehr Wert auf die Wohnlage als auf den Preis, die Größe oder den Zuschnitt legen. Andererseits sind Unterschiede hinsichtlich der Wohnlagen zu erkennen. Bei deutlich überdurchschnittlichen Wohnlagen wird die Infrastruktur im Wohnungsnahbereich deutlich wichtiger eingestuft als die Ausstattung des Wohngebäudes. Bei unterdurchschnittlichen Wohnlagen wird mehr Wert auf die Ausstattung und Qualität des Wohngebäudes als auf die Infrastruktur oder Zentralität gelegt.

Entsprechend der Gründe für eine Wohnung ist die Höhe der Miete auch der wichtigste Grund für die Entscheidung zum Auszug aus der aktuellen Wohnung. Ähnlich wichtig sind die Größe und Ausstattung bzw. Qualität der aktuellen Wohnung bei einer Auszugsentscheidung. Auch die Ausstattung und Qualität des Wohngebäu-

des nimmt hierbei eine hohe Relevanz ein, insbesondere betrifft dies den energetischen Standard, gefolgt vom Zustand von Bad/WC.

Durch eine Klassifikation von Merkmalen konnte herausgearbeitet werden, welche Ausstattung als Basisstandard einer Mietwohnung vorausgesetzt wird. Zu den „Must-haves“ zählen z. B. viele gut verteilte Steckdosen, ein Keller, eine Gegensprechanlage oder ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Zudem werden eine schnelle Internetverbindung und isolierte Fenster als Mindestanforderungen vorausgesetzt. Weitergehende Potenzialmerkmale sind z. B. ein Balkon oder einbruchhemmende Türen sowie ein hoher energetischer Standard oder Pkw-Stellplätze. Als „Good-to-haves“ wären dementsprechend Merkmale wie eine Dachterrasse, höherwertige Materialien, aber auch Mieterstrom oder erneuerbare Energien sowie ein Garagenstellplatz oder ein Aufzug im Gebäude zu bezeichnen. Als „Nice-to-haves“ sind anhand der Ergebnisse insbesondere Nischenprodukte – etwa die Steuerung von Jalousien, Heizung oder Beleuchtung via App, Energieverbrauchsmessungen oder ein Quartiers-WLAN – anzusehen.

Anhand der unterschiedlichen Ausstattungspräferenzen konnten zudem acht Ausstattungstypen identifiziert werden, welche Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen, Bezugsfertiges Wohnen, Konventionell-komfortables Wohnen, Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen), Bescheidenes Wohnen und das Basic-Wohnen inkludieren. Dem Typ des Konventionell-komfortablen Wohnens gehören ein Viertel und somit der größte Teil der Befragten an.

Wie sich zeigt, spielt bezüglich der Wohnanforderungen v. a. ein biografischer Aspekt eine Rolle. Zum einen weisen die Ergebnisse darauf hin, dass im Laufe der Lebensphasen bei der Wohnungswahl die Ausstattung und Qualität der Wohnung – im Vergleich zu anderen Kriterien wie z. B. bestimmte Lagen – an Bedeutung zunimmt. Dies gilt insbesondere für die Lebensphase der Familienbildung, in der befragte Mieterinnen und Mieter auffallend häufig konstatieren, dass die Wohnung und das Gebäude ausschlaggebend für die Wahl der Wohnsituation sind. Eine besondere Neigung zu wohnlichen Veränderungen besteht insbesondere dann, wenn die Ausstattung und Qualität der Wohnung und des Gebäudes im Zentrum der Wahl für eine Wohnsituation stehen und man gleichzeitig unzufrieden ist. Diese Gruppe ist mit 10 % vergleichsweise klein, allerdings ist hier eine gesteigerte Mobilität innerhalb der nächsten Jahre zu erwarten. Zudem besteht hier der größte „Mismatch“ zwischen der aktuellen Wohnsituation und der gewünschten Wohnsituation. Diese mangelnde Passgenauigkeit erstreckt sich über verschiedene Bereiche, zeigt sich aber besonders in den Bereichen Barrierearmut, Energieeffizienz sowie Sicherheit. Auch mit Blick auf Komfortmerkmale besteht ein „Mismatch“. Ein gesteigertes Interesse besteht primär am Typus des Konventionell-komfortablen Wohnens, gefolgt vom Technikorientiert-komfortablen Wohnen. Wohnungswechsel haben hier zur Folge, dass Wohnungen mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf frei werden. Während die beiden Gruppen mit einer hohen Zufriedenheit eine geringe Umzugsansicht aufweisen – unabhängig davon, ob sie sich wegen wohnungs- bzw. wohngebäudebezogener Gründe entschieden haben oder nicht. Eine weitere Gruppe mit einer vergleichsweise hohen Umzugswahrscheinlichkeit sind jene, die sich wegen Wohnung bzw. Wohngebäude für die momentane Wohnung entschieden haben und mit der aktuellen Wohnsituation unzufrieden sind. Diese suchen zwar Wohnungen mit „nur“ durchschnittlichem Standard, hinterlassen jedoch im Falle eines Umzugs Wohnungen mit deutlichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

4.4 Mindestkriterien/-ausstattung einer Mietwohnung

Während im Kapitel vorab v. a. die Wunschausstattung im Fokus stand, wird im Folgenden die Frage nach den Mindestausstattungen einer Wohnung näher betrachtet. Dafür wurden zunächst in Form einer offenen Frage nach den Mindestanforderungen einer Wohnung gefragt, wobei hier mehrere Nennungen möglich waren und keine Antworten vorgegeben wurden. 38,1 % der Befragten gaben keine Nennung dazu ab und 61,9 % nannten Mindestkriterien, ohne die sie eine Wohnung nicht anmieten würden. Am häufigsten wurden als Mindestkriterium ein Balkon oder eine Terrasse genannt – für 34 % ist dies ein Kriterium, eine Wohnung zu mieten. Danach folgt mit einem Anteil von 22,5 % der Befragten die gewünschte Raumanzahl, die gegeben sein muss, um eine Wohnung zu mieten. Es folgen mit jeweils um die 12 % ein Lift bzw. eine barrierefreie Wohnung oder

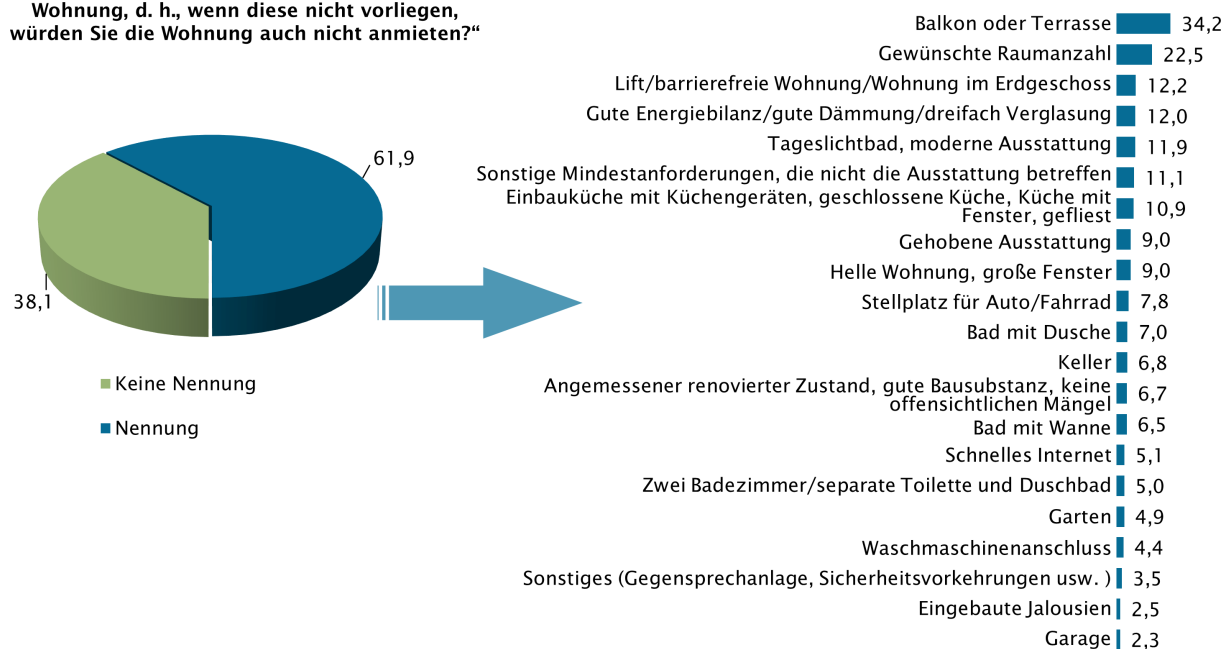
Wohnung im Erdgeschoss und eine gute Energiebilanz z. B. durch gute Dämmung oder dreifach Verglasung. Auch ein Tageslichtbad muss für 12 % gegeben sein. Von jeweils weniger als 5 % wurde ein Garten, ein Waschmaschinenanschluss, eingebaute Jalousien oder eine Garage als Mindestausstattungskriterium genannt.

Abbildung 75

Mindestanforderungen für die Anmietung einer Wohnung (Anteil in %)

„Welche der von Ihnen bereits genannten Ausstattungsmerkmale sind für Sie Mindestanforderungen vor Anmietung einer Wohnung, d. h., wenn diese nicht vorliegen, würden Sie die Wohnung auch nicht anmieten?“

Gefilterte Ergebnisse – offene Frage – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Im Vergleich zu den ausgemachten „Must-haves“ (vgl. Kapitel 4.3.2) zeigt sich auch hier, dass insbesondere ein Balkon oder eine Terrasse für einen Teil der Befragten von großer Bedeutung und ein ausschlagendes Kriterium für oder gegen die Anmietung einer Wohnung ist. Auch die gewünschte Raumanzahl passt zu den Raumwünschen der klassifizierten Ausstattungsmerkmale, genauso wie die Relevanz einer barrierefreien Wohnung. Ein Garten, ein Waschmaschinenanschluss, eingebaute Jalousien oder eine Garage werden zwar im Vergleich weniger häufig genannt, fungieren für manche Befragte jedoch als Kriterium eine Wohnung nicht anzumieten.

Wie bei allgemeinen Wohnanforderungen auch, werden Mindestanforderungen häufig nicht einzeln, sondern in Kombination nachgefragt. Es ist nicht allein entscheidend, welche Merkmale einzeln angegeben werden, sondern vielmehr von Bedeutung, welche Kombinationen von Mindestanforderungen regelmäßig erfüllt sein müssen, um Wohnraum bedarfsgerecht zu gestalten. Um diese Kombinationen zu identifizieren, wurde eine Clusteranalyse durchgeführt (vgl. Anhang Methodik).

Das Ergebnis dieser Analyse sind acht Cluster mit unterschiedlichen Kombinationen von Mindestanforderungen an eine Wohnung, die sich wie folgt beschreiben lassen:

1. **Moderner und innovativer Neubau** (hierauf entfallen 7 % der Befragten, die Angaben zu Mindestanforderungen gemacht haben): Dieses Cluster zeichnet sich durch gehobene Ausstattungsmerkmale aus, die typischerweise in Neubauten oder neuwertigen Wohnungen vorhanden sind. Dazu gehören eine offene Küche, eine ebenerdige Dusche, hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Kamin und Smart Home-Technologie. Die Neuwertigkeit der Wohnung wird hier häufig explizit gewünscht, ebenso spielt ein guter energetischer Zustand eine gesteigerte Rolle.

2. **Zukunftsfähige Bestandswohnung** (32 %): In diesem Cluster spielen Mindestanforderungen an die energetische Beschaffenheit der Wohnung eine wichtige Rolle. Eine gute Energiebilanz, gute Dämmung und dreifach Verglasung der Fenster sind hier gefragt. Die Wohnung sollte sich zudem bei Einzug in einem guten Renovierungszustand befinden.
3. **Helle Wohnung mit funktionellem Komfort** (21 %): Dieses Cluster legt besonderen Wert auf Merkmale wie helle Räume, große Fenster, komfortable Tageslichtbäder und einen Balkon.
4. **Wohnung mit Stellplatz und wenig Barrieren** (6 %): In diesem Cluster ist die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Autos oder Fahrräder das dominierende Merkmal. Darüber hinaus wird großer Wert auf die Barrierefreiheit, einen Balkon oder eine Terrasse und Kellerräume gelegt.
5. **Wohnung mit Einbauküche und modernem Bad** (7 %): In diesem Cluster wird vorausgesetzt, dass eine gut ausgestattete Küche bei Einzug vorhanden ist. Zudem wird ein modernes Bad mit einer Wanne sowie ein Keller erwartet.
6. **Barrierearme Wohnung** (6 %): In diesem Cluster ist die wichtigste Grundvoraussetzung, dass es sich um eine möglichst barrierearme Wohnung handelt. Andere Ausstattungen wie ein Balkon, ein modernes Tageslichtbad oder Kellerräume sind im Vergleich dazu von nachrangiger Bedeutung.
7. **Familienfreundliche Wohnungsgröße** (13 %): Die bestimmende Mindestanforderung in diesem Cluster ist, dass die Raumanzahl und der Zuschnitt der Wohnung den Anforderungen des Haushalts entsprechen. Häufig ist damit der Wunsch nach Familienfreundlichkeit verbunden. In Bezug auf andere Ausstattungsmerkmale zeigen sich die Mieterinnen und Mieter eher flexibel und unauffällig. Es ist wünschenswert, dass die Wohnung bei Einzug keine gravierenden oder erkennbaren Mängel aufweist.
8. **Günstiges Angebot** (7 %): In diesem Cluster liegt der Fokus auf den Mindestanforderungen wie dem Mietpreis und der Lage. Besondere Ausstattungsansprüche werden kaum artikuliert. Ein Balkon oder Stellplätze in der Wohnanlage wären wünschenswert, sind aber kein Muss für die Befragten.

Um einen besseren Überblick zu erhalten, werden die Einzelergebnisse wieder in Profilform dargestellt:

Tabelle 9
Profile für Mindestanforderungen

Kriterien	Cluster der Mindestanforderungen	Einzelne Mindestanforderungen
Haushaltstyp	■ Singles/Paare unter 30 Jahre: Helle Wohnung mit funktionellem Komfort, Wohnung mit Einbauküche und modernem Bad ■ Singles/Paare 30 bis 45 Jahre: Wohnung mit Einbauküche und modernem Bad ■ Singles/Paare 45 bis 65 Jahre: Keine Auffälligkeiten ■ Singles/Paare ab 65 Jahre: Barrierearme Wohnung, zukunftsfähige Bestandswohnung mit hohem Komfort ■ Familien: gesamt: Familienfreundliche Wohnungsgröße ■ Mehrpersonenhaushalte: Zukunftsfähige Bestandswohnung mit hohem Komfort, Wohnung mit Einbauküche und modernem Bad	■ Singles/Paare unter 30 Jahre: Balkon ■ Singles/Paare 30 bis 45 Jahre: Balkon oder Terrasse ■ Singles/Paare 45 bis 65 Jahre: Balkon oder Terrasse ■ Singles/Paare ab 65 Jahre: Barrierearmut ■ Familien: gesamt: Gewünschte Raumanzahl ■ Mehrpersonenhaushalte: Keine Auffälligkeiten
Wohnkonzepte	■ Kommunikative: Helle Wohnung mit funktionellem Komfort ■ Anspruchsvolle: Helle Wohnung mit funktionellem Komfort ■ Häusliche: Familienfreundliche Wohnungsgröße, zukunftsfähige Bestandswohnung mit hohem Komfort	■ Kommunikative: Balkon oder Terrasse ■ Anspruchsvolle: Tageslichtbad, moderne Ausstattung ■ Häusliche: Gewünschte Raumanzahl, angemessene Größe

Kriterien	Cluster der Mindestanforderungen	Einzelne Mindestanforderungen
	■ Konventionelle: Zukunftsfähige Bestandswohnung mit hohem Komfort, Barrierearme Wohnung ■ Bescheidene: Barrierearme Wohnung, Günstiges Angebot ■ Funktionale: Günstiges Angebot	■ Konventionelle: Lift/barrierefreie Wohnung/Wohnung im Erdgeschoss; Stellplatz für Auto, Fahrrad ■ Bescheidene: Lift/barrierefreie Wohnung/Wohnung im Erdgeschoss ■ Funktionale: Keine Auffälligkeiten
Umzugsabsicht	■ Familienfreundliche Wohnungsgröße	
Wachsend/Schrumpfend	■ Schrumpfend: Helle Wohnung mit funktionellem Komfort ■ Wachsend: Zukunftsfähige Bestandswohnung	■ Schrumpfend: Schnelles Internet, Bad mit Wanne ■ Wachsend: Einbauküche
Wohnungsmarktlage	■ Unterdurchschnittlich: Familienfreundliche Wohnungsgröße ■ Überdurchschnittlich: Zukunftsfähige Bestandswohnung	■ Unterdurchschnittlich: Gute Energiebilanz, Stellplatz ■ Überdurchschnittlich: Einbauküche

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Es wurden eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen identifiziert, die ein Mindestkriterium für die Anmietung einer Wohnung sind. Für viele Personen ist ein Balkon oder eine Terrasse ein Merkmal, welches für die Anmietung einer Wohnung gegeben sein muss. Auch schließen viele Personen die Anmietung einer Wohnung aus, wenn die gewünschte Raumanzahl oder die Barrierefreiheit einer Wohnung nicht gegeben ist.

Bei einer zusammenhängenden Betrachtung der Mindestanforderungen konnten acht verschiedene Cluster ermittelt werden. Am stärksten besetzt sind hierbei die Cluster „zukunftsfähige Bestandswohnung“, die „helle Wohnung mit funktionellem Komfort“ und die „familienfreundliche Größe“.

4.5 Zahlungsbereitschaften

Mit der Bedeutung der einzelnen Ausstattungsmerkmale und den Mindestkriterien an eine Mietwohnung wurde bisher vornehmlich auf die Anforderungen an die Ausstattung eingegangen. In einem nächsten Schritt soll auf die Zahlungsbereitschaft eingegangen werden, die mit den Mindestanforderungen und auch der Wunschausstattung einer Mietwohnung einhergehen. Es werden somit konkret die zu Beginn des Vorhabens gestellten Fragen, z. B. wie die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung ist und welche Ausstattung den Mieterinnen und Mietern wie viel zusätzliche Miete wert ist, beantwortet. In den folgenden Abschnitten werden dazu zunächst die Zahlungsbereitschaften bei gegebenen Mindestanforderungen vorgestellt und anschließend auf die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschausstattung eingegangen. Um die Angaben einordnen zu können, folgt zudem eine statistische Erklärung der Zahlungsbereitschaft.

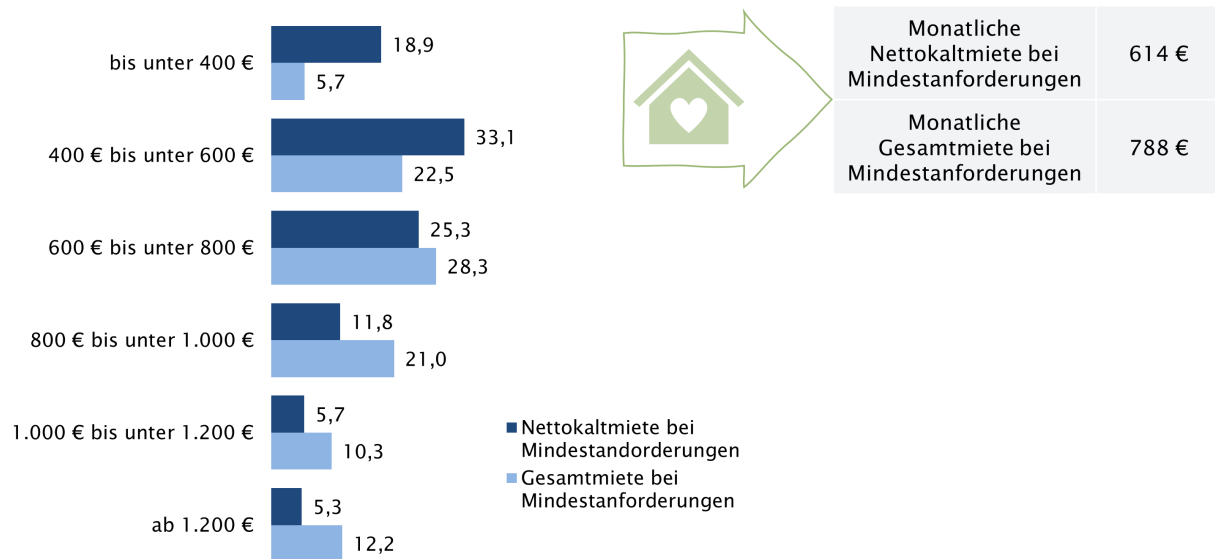
4.5.1 Zahlungsbereitschaften und Mindestanforderungen

Bei gegebener Mindestausstattung, welche u. a. eine passende Wohnungsgröße, Raumanzahl und weitere Ausstattungsmerkmale (s. o.) in der Wunschstadt beinhaltet, würden die Befragten im Monat durchschnittlich 614 Euro Nettokaltmiete bezahlen und 788 Euro für die Gesamtmiete ausgeben. Der größte Anteil der Befragten (33,1 %) würde dabei zwischen 400 und 600 Euro Nettokaltmiete bezahlen. 28,3 % würden 600 bis 800 Euro monatliche Gesamtmiete bei gegebenen Mindestanforderungen bezahlen.

Abbildung 76

Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen (Anteil in %)

„Nehmen wir einmal an, Sie würden eine Wohnung gemäß Ihren Anforderungen (Wohnungsgröße, Raumzahl, sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale) in der gewünschten Stadt anmieten. Welche Miethöhe würden Sie als angemessen einstufen?“



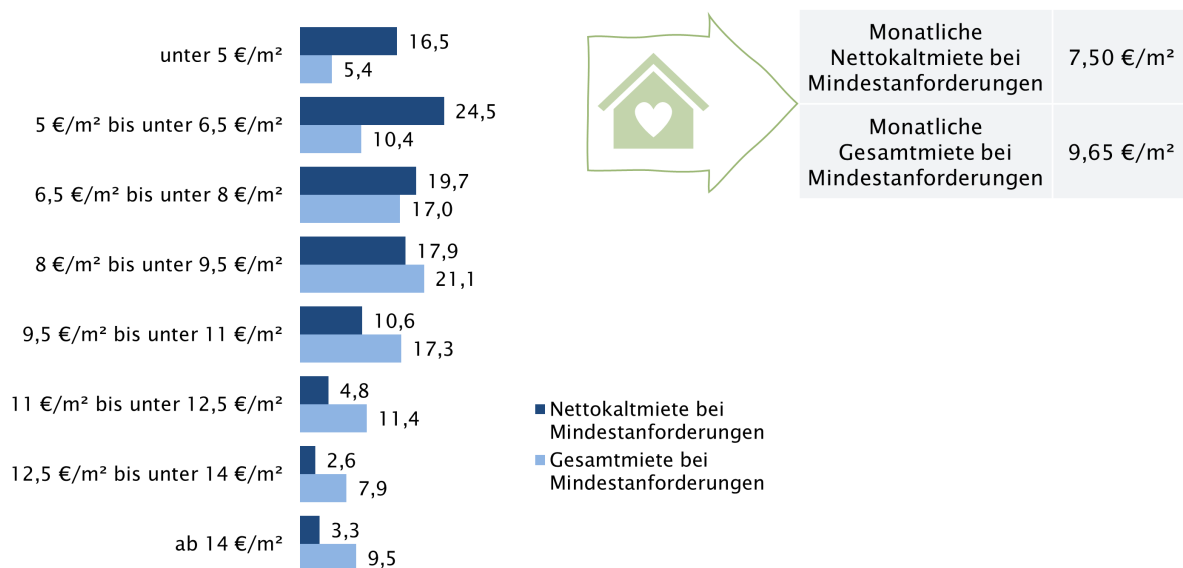
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

7,50 Euro pro m² Kaltmiete und 9,65 Euro pro m² Gesamtmiete würden die Befragten für gegebene Mindeststandards im Durchschnitt bezahlen. Bei Betrachtung der Verteilung über die verschiedenen Miethöhen fällt auf, dass ein vergleichsweise hoher Anteil (9,5 %) durchschnittliche Mieten ab 14 Euro und höher pro m² zahlen würden, wenn die Mindeststandards gegeben sind.

Abbildung 77

Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen pro m² (Anteil in %)

„Nehmen wir einmal an, Sie würden eine Wohnung gemäß Ihren Anforderungen (Wohnungsgröße, Raumzahl, sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale) in der gewünschten Stadt anmieten. Welche Miethöhe würden Sie als angemessen einstufen?“



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Betrachtet man die Zahlungsbereitschaften für Mindestanforderungen differenziert nach Haushaltstyp, so resultiert die höchste Zahlungsbereitschaft für die Miete (Nettokaltmiete) absolut für Familien (708 Euro) und die

niedrigste für Singles und Paare ab 65 Jahren (541 Euro). Damit zusammenhängend, dass Familien größere Wohnungen nachfragen, ist die Zahlungsbereitschaft pro m² bei Familien mit 7,00 Euro jedoch am geringsten, bei Singles unter 30 Jahren am höchsten (8,09 Euro pro m²). Nach Wohnkonzepten differenziert resultiert die höchste Netto-Zahlungsbereitschaft absolut für Häusliche mit 690 Euro und die niedrigste für Funktionale mit 540 Euro bzw. für Bescheidene mit 541 Euro. Die niedrigste Zahlungsbereitschaft pro m² ergibt sich mit 7,10 Euro pro m² ebenfalls für Funktionale und die höchste mit 7,79 Euro pro m² für Kommunikative bzw. mit 7,78 Euro pro m² für Konventionelle.

Umzugswillige würden mit 653 Euro absolut bzw. 7,70 Euro pro m² mehr an Nettokaltmiete bezahlen als der Durchschnitt der Befragten, welcher bei 614 Euro absolut bzw. 7,50 Euro pro m² liegt.

Der stärkste Zusammenhang resultiert mit der Wohnungsmarktlage (vgl. Tabelle 10). Grob kann festgehalten werden, dass Mieterinnen und Mieter in deutlich unterdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt rund 14 % weniger an Nettokaltmiete pro m² zahlen würden. In deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen sind es ca. 15 % mehr.

Tabelle 10
Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen nach Wohnungsmarktlage

Wohnungsmarktlage	Monatliche Nettokaltmiete bei Mindestanforderungen (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten) in €	Monatliche Gesamtmiete bei Mindestanforderungen (ohne Stellplatzkosten) in €	Nettokaltmiete bei Mindestanforderungen in €/m ²	Gesamtmiete bei Mindestanforderungen in €/m ²
Deutlich unterdurchschnittlich	485	634	6,48	8,44
Unterdurchschnittlich	534	678	6,50	8,30
Durchschnittlich	566	725	6,79	8,79
Überdurchschnittlich	593	753	7,19	9,14
Deutlich überdurchschnittlich	703	899	8,59	11,01
Gesamt	614	788	7,50	9,65

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Werden die Zahlungsbereitschaften nach Mindestanforderungsclustern analysiert, so zeigt sich, dass für das Cluster „günstiges Angebot“ die geringste Zahlungsbereitschaft besteht (Nettokaltmiete von 6,80 Euro pro m²). Das Gegenteil gilt für das Cluster moderner und innovativer Wohnungsbau (8,14 Euro pro m²) und das Barrierefreie Wohnen (8,01 Euro pro m²). Für die drei am stärksten besetzten Cluster beläuft sich die Zahlungsbereitschaft auf ca. 7,50 Euro pro m².

4.5.2 Zahlungsbereitschaften für die Wunschausstattung

Neben der Bereitschaft einen bestimmten Betrag bei vorliegenden Mindestvoraussetzungen zu bezahlen, wurden auch die Zahlungsbereitschaften bei vorhandener Wunschausstattung abgefragt. Hier wurde zwischen einer angemessenen und einer maximalen Nettokalt- sowie Gesamtmiete differenziert.

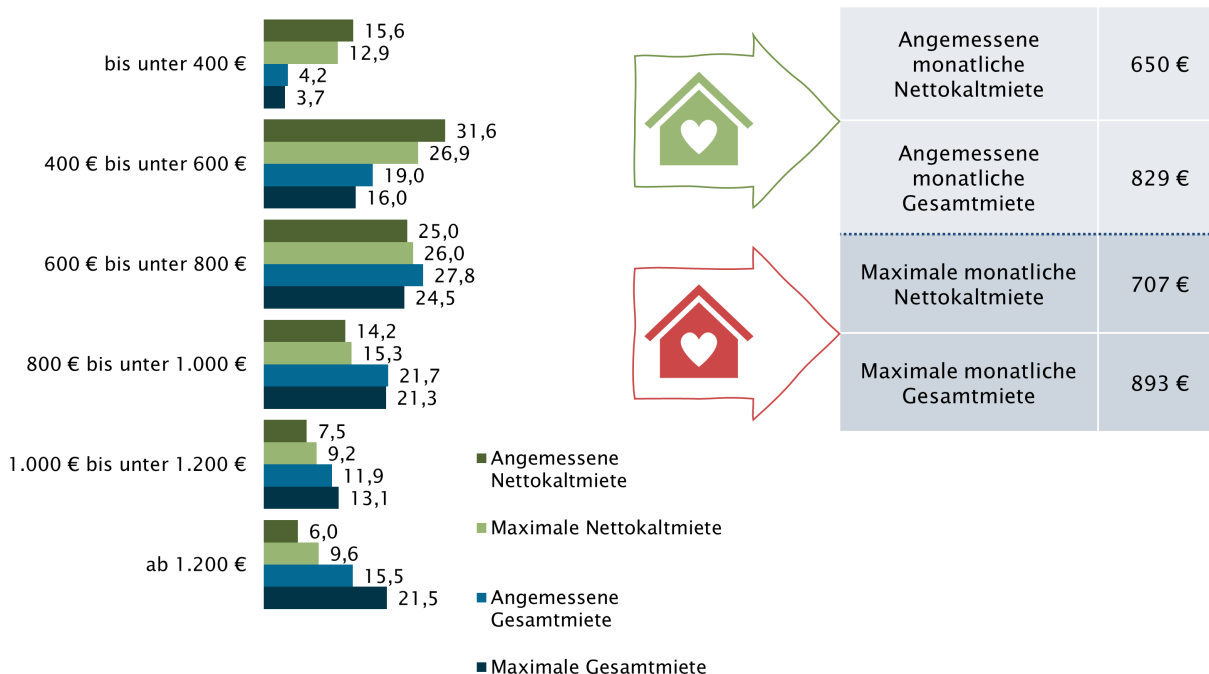
Mieterinnen und Mieter würden für eine Wohnung, die ihren Anforderungen bzgl. Größe, Räumen und weiteren Ausstattungsmerkmalen in der Wunschstadt erfüllen, eine durchschnittliche Nettokaltmiete vom 650 Euro und Gesamtmiete von 829 Euro pro Monat als angemessen bezeichnen. 707 Euro Nettokaltmiete und 893 Euro monatliche Gesamtmiete würden die Befragten maximal für eine Wohnung mit allen gewünschten Ausstattungsmerkmalen bezahlen. Es lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass die Befragten für eine Wohnung mit Wunschausstattung und Lage bereit sind, deutlich mehr Geld zu bezahlen als für eine Wohnung mit Mindest-

ausstattung (zum Vergleich: bei einer Mindestausstattung liegt die Einschätzung zu einer angemessenen Nettokaltmiete bei durchschnittlich 614 Euro und einer Gesamtmiete von 788 Euro).

Abbildung 78

Angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung (Anteil in %)

„Nehmen wir einmal an, Sie würden eine Wohnung gemäß Ihren Anforderungen (Wohnungsgröße, Raumzahl, sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale) in der gewünschten Stadt anmieten. Welche Miethöhe würden Sie als angemessen einstufen?“



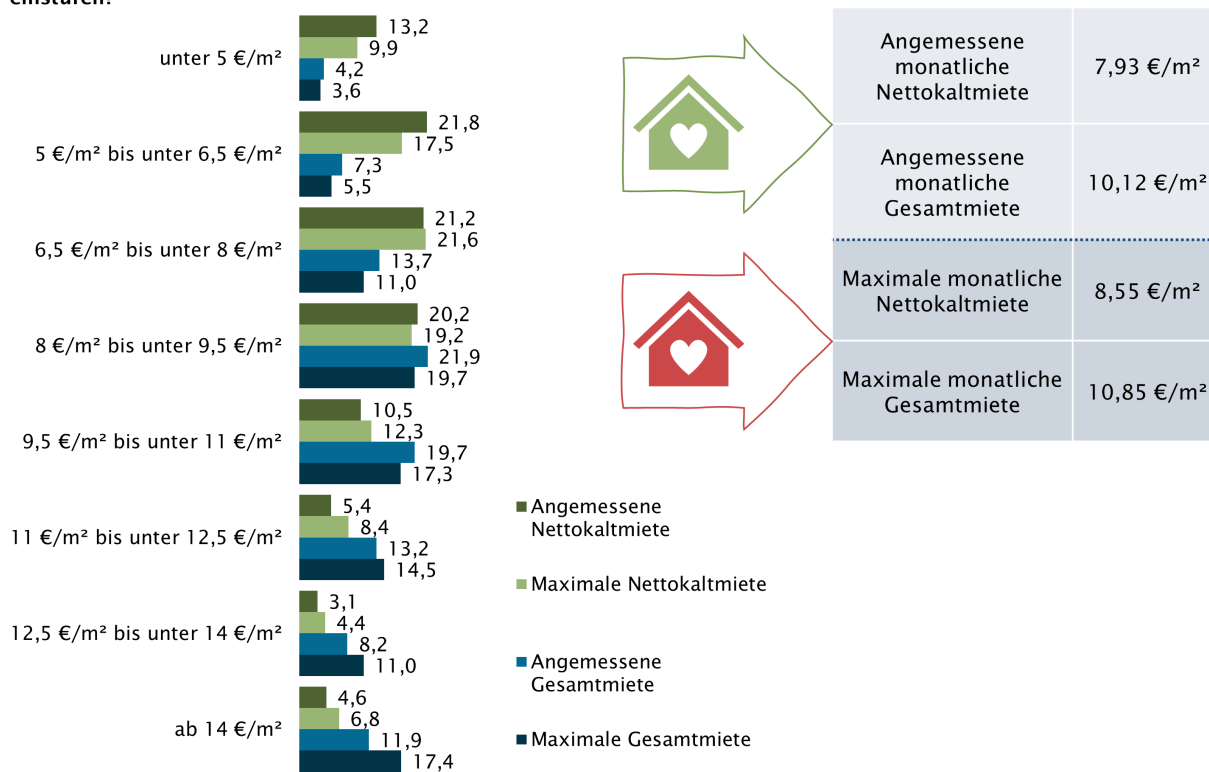
Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bezogen auf die Miethöhen pro m² wird deutlich, dass sich die Angaben zwischen einer angemessenen Miete und einer maximalen Miete bei einer Wunschausstattung und Lage um rund 8 % (Nettokaltmiete) bzw. 7 % (Gesamtmiete) unterscheiden. 7,93 Euro würde die Befragten pro m² Nettokaltmiete bezahlen. 10,12 Euro beträgt der Wert für eine aus Sicht der Befragten angemessene Gesamtmiete. Die maximale Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung liegt nur wenig höher bei 8,55 Euro Nettokaltmiete und 10,85 Euro monatliche Gesamtmiete pro m².

Abbildung 79

Angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft pro m² für die Wunschwohnung (Anteil in %)

„Nehmen wir einmal an, Sie würden eine Wohnung gemäß Ihren Anforderungen (Wohnungsgröße, Raumzahl, sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale) in der gewünschten Stadt anmieten. Welche Miethöhe würden Sie als angemessen einstufen?“



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei der Differenzierung nach Haushaltstyp resultiert eine hohe absolute Zahlungsbereitschaft bei Familien und eine besonders geringe bei Singles und Paaren ab 65 Jahren, pro m² ergibt sich die höchste Zahlungsbereitschaft bei Singles und Paaren unter 30 Jahren und die geringste bei Familien.

Tabelle 11

Angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft in €/m² nach Haushaltstyp

Haushaltstypen	Angemessene Nettokaltmiete in €/m ²	Maximale Nettokaltmiete in €/m ²
Singles oder Paare unter 30 Jahren	8,42	9,38
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	8,14	8,91
Singles oder Paare 45 bis 64 Jahre	7,97	8,56
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	8,01	8,51
Familien	7,47	8,18
Mehrpersonenhaushalte	7,28	8,28
Gesamt	7,93	8,55

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei den momentan Umzugswilligen resultiert bei der (angemessenen) Nettokaltmiete pro m² in Relation zur Vergleichsgruppe (Personen, die in den nächsten drei Jahren in der Wohnung bleiben möchten) eine um 45 Cent höhere Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung.

Bei den angemessenen und maximalen Zahlungsbereitschaften ist ein relativ starker Zusammenhang mit der Wohnungsmarktlage festzustellen. So würden Bewohnerinnen und Bewohner deutlich überdurchschnittlicher

Wohnungsmarktlagen im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt 16 % mehr an angemessener Nettokaltmiete pro m² zahlen und Mieterinnen und Mieter in deutlich unterdurchschnittlichen Lagen ca. 16 % weniger.

In Tabelle 12 sind die Zahlungsbereitschaften nach Wohnungsmarktlage und zusätzlich die Angebotsmieten gemäß Immobilienscout 24 dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass sich die Angebotsmieten zwischen den Wohnungsmarktlagen wesentlich stärker unterscheiden als die von den Befragten jeweils angegebenen angemessenen bzw. maximalen Nettokaltmieten, die sie bereit wären zu zahlen. Die Angebotsmieten (Nettokaltmiete pro m²) in deutlich überdurchschnittlichen Lagen sind im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt rund 31 % höher. Vergleicht man die maximalen Zahlungsbereitschaften mit den tatsächlichen Angebotsmieten (jeweils Nettokaltmiete pro m²), so zeigt sich, dass lediglich in unterdurchschnittlichen Lagen die Zahlungsbereitschaften die tatsächlichen Angebotsmieten übertreffen. Ansonsten sind die Zahlungsbereitschaften geringer. Seitens der Bewohnerinnen und Bewohner in deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen beträgt die Differenz bei der Nettokaltmiete 3,03 Euro pro m².

Tabelle 12

Angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft in €/m² nach Wohnungsmarktlage

Wohnungsmarktlage	Zahlungsbereitschaft für eine angemessene Nettokaltmiete in € pro m ²	Zahlungsbereitschaft für eine maximale Nettokaltmiete in € pro m ²	Durchschnittliche Angebotsmieten (Nettokaltmiete pro m ²) 2022 gemäß Immobilienscout 24
Deutlich unterdurchschnittlich	6,65	7,47	5,89
Unterdurchschnittlich	6,64	7,05	6,93
Durchschnittlich	7,34	7,84	8,12
Überdurchschnittlich	7,35	7,92	9,50
Deutlich überdurchschnittlich	9,20	9,91	12,94
Gesamt	7,93	8,55	9,91

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Interessant ist in diesem Kontext auch die Analyse der Zahlungsbereitschaft differenziert nach aufgeführten Ausstattungstypen. Für die Ausstattungstypen Technikorientiert-komfortables Wohnen sowie Langfristiges Wohnen würden die Mieterinnen und Mieter mit 9,46 Euro bzw. 9,33 Euro pro m² eine vergleichsweise hohe Nettokaltmiete bezahlen. Auffällig ist auch, dass für den Typ Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen eine unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft besteht. Die Mieterinnen und Mieter, die dieser Gruppe zuzuordnen sind, haben also hohe Wohnanforderungen, zeigen dafür jedoch eine niedrige und unrealistische Zahlungsbereitschaft. Am geringsten ist die Zahlungsbereitschaft für das Bezugsfertige Wohnen, obwohl die Wohnanforderungen zumindest vergleichsweise hoch sind.

Tabelle 13

Angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft in €/m² nach Ausstattungstypen

Ausstattungstypen	Fälle		Zahlungsbereitschaft	
	Absolut	Prozent	Angemessene Nettokaltmiete in €/m ²	Maximale Nettokaltmiete in €/m ²
Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen	151	6,3 %	7,70	8,12
Technikorientiert-komfortables Wohnen	284	11,8 %	8,37	9,46
Langfristiges Wohnen	190	7,9 %	8,56	9,33
Bezugsfertiges Wohnen	234	9,7 %	7,38	7,77
Konventionell-komfortables Wohnen	584	24,2 %	8,23	8,69
Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen)	411	17,1 %	7,86	8,44
Bescheidenes Wohnen	404	16,8 %	7,47	8,16
Basic-Wohnen	149	6,2 %	7,71	8,16
Gesamt	2.408	100 %	7,93	8,55

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Im Folgenden werden die Zahlungsbereitschaften wiederum differenziert nach den primären Auswertungskriterien in Profilform dargestellt.

Tabelle 14

Profil: Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen sowie angemessene und maximale Zahlungsbereitschaft

Kriterien		Zahlungsbereithaft bei Mindestanforderungen (Nettokaltmiete in €/m ²)	Angemessene Zahlungsbereithaft (Nettokaltmiete in €/m ²)	Maximale Zahlungsbereithaft (Nettokaltmiete in €/m ²)
Haushaltstyp	Singles/Paare < 30 Jahre	8,09	8,42	9,38
	Singles/Paare 30–44 Jahre	7,36	8,14	8,91
	Singles/Paare 45–65 Jahre	7,62	7,97	8,56
	Singles/Paare ≥ 65 Jahre	7,68	8,01	8,51
	Familien	7,00	7,47	8,18
	Mehrpersonenhaushalte	7,33	7,28	8,28
Wohnkonzept	Kommunikativ	7,79	8,22	8,94
	Anspruchsvoll	7,50	8,09	8,72
	Häuslich	7,60	8,03	8,86
	Konventionell	7,78	8,07	8,70
	Bescheiden	7,29	7,58	7,94
	Funktional	7,10	7,46	7,84
Umzugsabsicht	Umzugswille	7,70	8,22	8,85
	Kein Umzugswille	7,39	7,76	8,40
Wachsend/schrumpfend komprimiert	Schrumpfend	6,03	6,25	6,85
	Wachsend	7,77	8,26	8,87
Wohnungsmarktlage komprimiert	Unterdurchschnittlich	6,49	6,64	7,25
	Überdurchschnittlich	8,21	8,71	9,37

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

4.5.3 Statistische Erklärung der Zahlungsbereitschaft

Regressionsanalysen sind statistische Verfahren, die verwendet werden, um die Beziehungen zwischen einer abhängigen Variable und mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. Sie dienen dazu, statistische Zusammenhänge zu beschreiben oder Werte der abhängigen Variable zu prognostizieren. Im vorliegenden Fall wird die Regressionsanalyse angewendet, um die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschwohnung zu erklären und zu verstehen, welche Merkmale einer Wohnung maßgeblich zur Zahlungsbereitschaft beitragen. Insbesondere ist von Interesse, wie stark die Zahlungsbereitschaft steigt oder sinkt, wenn ein bestimmtes Ausstattungsmerkmal vorhanden oder nicht vorhanden ist.

Insgesamt konnten 15 Merkmale als erklärungsrelevant herausgestellt werden.

Zwei der identifizierten Merkmale beziehen sich auf die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes und des Wohnobjektes, welche basierend auf dem Baujahr des Objektes gebildet wurden. Den stärksten Einfluss weist dabei der Umstand auf, dass es sich bei einer Wunschwohnung um ein Neubauobjekt (Baujahr 2016 oder später) handeln soll. Der Regressionskoeffizient für das Merkmal „Neubauwohnung“ beträgt 0,60. Dies bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² für eine Wunschwohnung um durchschnittlich 60 Cent pro m² steigt, wenn es sich um eine Neubauwohnung handelt. Ähnlich verhält es sich bei der Kategorie „Neuwertig“ (Baujahr 2005 bis 2015), bei der der Regressionskoeffizient 0,51 beträgt.

Unter jenen Merkmalen, die das Thema „Komfort und Sicherheit“ einer Wohnung bzw. einer Wohnanlage betreffen, erweist sich v. a. das Vorhandensein eines Arbeitszimmers als wertsteigernd. Der Regressionskoeffizient beträgt 0,58, was bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,58 Euro steigt, wenn eine Wohnung über ein Arbeitszimmer verfügt. Dies deutet darauf hin, dass Mieterinnen und Mieter bereit sind, einen höheren Mietpreis für Wohnungen mit einem Arbeitszimmer zu zahlen, da dies den Komfort und die Flexibilität für berufliche Tätigkeiten verbessert.

Eine hohe Anzahl von gut verteilten Steckdosen wirkt sich ebenfalls positiv auf die Zahlungsbereitschaft aus, da eine gute Stromversorgung und die Möglichkeit zur einfachen Nutzung elektrischer Geräte den Komfort und die Attraktivität der Wohnung erhöhen. Der Regressionskoeffizient beträgt 0,57, was bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,57 Euro steigt, wenn die Wohnung über viele und gut verteilte Steckdosen verfügt. Eine Terrasse bietet den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten und hier beispielsweise zu entspannen, zu grillen oder Pflanzen anzubauen, was den Wohnkomfort und die Lebensqualität erhöht. Der Regressionskoeffizient beträgt 0,31 was bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,31 Euro steigt, wenn die Wohnung über eine (Dach-)Terrasse verfügt. Das Vorhandensein eines Geschirrspülmaschinenanschlusses mit Stellfläche erleichtert den Mieterinnen und Mietern die Haushaltsführung und spart Zeit und Aufwand beim Spülen von Geschirr. Auch hier zeigt sich ein positiver Effekt: Der Regressionskoeffizient beträgt 0,35, was bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,35 Euro steigt, wenn die Wohnung über einen Geschirrspülmaschinenanschluss mit ausreichender Stellfläche verfügt. Ein zusätzliches WC erhöht den Komfort und die Bequemlichkeit insbesondere bei größeren Haushalten oder wenn Besucher anwesend sind, was ebenfalls einen positiven Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft bewirkt. Die Zahlungsbereitschaft pro m² erhöht sich um durchschnittlich 0,22 Euro, wenn die Wohnung über ein zweites WC ohne Wanne oder Dusche verfügt.

Unter den Ausstattungen, die sich auf die Regulierung von Wohnklima und Energie in einer Wohnung beziehen, erweist sich insbesondere eine Beheizung der Wohnung mit erneuerbaren Energien als wertsteigernd. Dies spiegelt das wachsende Bewusstsein und die Nachfrage nach umweltfreundlichen Heizsystemen wider. Entsprechend steigt die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,73 Euro, wenn die Wohnung mit erneuerbaren Energien beheizt wird. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Dies führt dazu, dass diese Ausstattung mit einer um 0,56 Euro pro m² erhöhten Zahlungsbereitschaft einhergeht. Ähnlich verhält es sich mit einer Fußbodenheizung im Badezimmer, welche zu einer Steigerung der Zahlungsbereitschaft von monatlich 0,09 Euro führt. Elektrofahr-

zeuge erfreuen sich einer steigenden Beliebtheit und gelten als zukunftsfähiges Konzept für individuellen Verkehr. Verfügt die Wohnanlage über entsprechende Ladestationen, löst dies eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft von 0,13 Euro pro m² für die Wunschwohnung aus. Wie bereits angedeutet, werden auch zwei Ausstattungslinien in das Modell aufgenommen: Wohnklima- und Wärmeregulierung durch Vorrichtungen, die eine individuelle Anpassung des Raumklimas und der Temperatur ermöglichen und Smart Home und Hightech-Ausstattung. Beides geht ebenfalls mit einem positiven Effekt auf die Zahlungsbereitschaft einher.

Weiterhin erwiesen sich Ausstattungsmerkmale als wertsteigernd, die nicht eindeutig einem bestimmten „übergeordneten Thema“ zugewiesen werden können und für verschiedene Zielgruppen gleichermaßen interessant sind. Ein Garagenstellplatz bietet den Mieterinnen und Mietern den Komfort und die Sicherheit, ihr Fahrzeug geschützt und bequem abstellen zu können, was zur Folge hat, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,36 Euro steigt, wenn ein Garagenstellplatz zur Verfügung steht. Ähnlich verhält es sich mit Aufzügen: Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu den Wohnungen und erhöht die Wohnqualität. Dies gilt zwar insbesondere für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität, erweist sich aber ebenfalls als komfortstiftend für breite Bevölkerungsgruppen. Der Regressionskoeffizient beträgt 0,15, was bedeutet, dass die Zahlungsbereitschaft pro m² um durchschnittlich 0,15 Euro steigt, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Ein Merkmal, das zwar in keinem direkten Zusammenhang mit der Ausstattung eines Wohnungsangebots steht, allerdings einen erheblichen Beitrag zur Aufklärung der Zahlungsbereitschaft leistet, ist die Frage nach der Wohnlage. Ein Dummy, welcher eine überdurchschnittliche/deutlich überdurchschnittliche Wohnungsmarktlage indiziert, bewirkt eine Steigerung der Zahlungsbereitschaft von 1,26 Euro pro m².

Diese Ergebnisse zeigen, dass bestimmte Merkmale im Bereich Komfort und Sicherheit in der Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben. Mieterinnen und Mieter sind bereit, einen höheren Preis pro m² zu zahlen, wenn ihre Wohnbedürfnisse durch Ausstattungsmerkmale wie z. B. ein Arbeitszimmer, Fußbodenheizung oder einen Garagenstellplatz erfüllt werden. Diese Erkenntnisse können für die Wohnungswirtschaft und Immobilienentwickler wertvolle Informationen liefern, um die Nachfrage und den Marktwert von Wohnungen zu verstehen und entsprechende Angebote zu gestalten.

Tabelle 15
Einfluss der maßgeblichen Ausstattungen auf die Zahlungsbereitschaft

Bereich	Merkmal	Zusätzliche Zahlungsbereitschaft – Nettokaltmiete in €/m ²
Bauliche Beschaffenheit	Neubau (Baujahr 2016 oder später)	0,60
	Neuwertig (Baujahr 2005 bis 2015)	0,51
Komfort und Sicherheit	Arbeitszimmer	0,58
	Viele/gut verteilte Steckdosen	0,57
	(Dach-) Terrasse	0,31
	Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche	0,35
	Zweites WC (ohne Wanne oder Dusche)	0,22
Wohnklima und Energie	Beheizung mit erneuerbaren Energien	0,73
	Fußbodenheizung in allen Räumen	0,56
	Ladestation für Elektroautos	0,13
	Fußbodenheizung im Bad	0,09
	Ausstattungslinie: Wohnklima- und Wärmeregulierung	0,09
	Ausstattungslinie: Smart Home und Hightech-Ausstattung	0,10

Bereich	Merkmal	Zusätzliche Zahlungsbereitschaft – Nettokaltmiete in €/m ²
Sonstige Ausstattungen	Garagenstellplatz	0,36
	Aufzug im Wohngebäude	0,15
Wohnlage	Überdurchschnittliche/deutlich überdurchschnittliche Wohnungsmarktlage	1,26

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Es zeigt sich, dass im Rahmen der Merkmalsklassifikation eine Vielzahl an Merkmalen existiert, welche auf der Basis der Angaben der Teilnehmenden mit einer Zahlungsbereitschaft verbunden sind. Im Rahmen der multivariaten Analyse erweisen sich 15 Ausstattungen bzw. Eigenschaften einer Wohnung als statistisch erklärunskräftig. Insbesondere die Lage hat einen starken Einfluss auf die Mietzahlungsbereitschaft. Darüber hinaus wirkt sich ein Neubau und eine Beheizung mit erneuerbaren Energien am stärksten auf die Zahlungsbereitschaft aus. Im Vergleich dazu bewegen sich verschiedene „Wohlfühlausstattungen“ eher im Mittelfeld der Zahlungsbereitschaft.

4.5.4 Zusammenfassung Zahlungsbereitschaften

In diesem Kapitel standen die Fragen im Vordergrund, wie die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung der Befragten ist und welche Ausstattung den Mieterinnen und Mietern darüber hinaus wie viel zusätzliche Miete wert ist.

Es hat sich gezeigt, dass die Mieterinnen und Mieter für eine Wohnung, die ihre Anforderung erfüllt und sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale aufweist, im Schnitt 7,50 Euro Nettokaltmiete pro m² bezahlen würden. 9,65 Euro pro m² würden unter diesen Voraussetzungen für die Gesamtmiete bezahlt. Die Zahlungsbereitschaft erhöht sich zum einen bei der Frage danach, welche Miete bei Erfüllung der Anforderungen als angemessen eingestuft werden würde auf 7,93 Euro Nettokaltmiete pro m² und 10,12 Euro durchschnittliche Gesamtmiete pro m². Zum anderen erhöht sich die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter nochmals hinsichtlich der Frage, was die maximale Miethöhe wäre. Maximal würden die Befragten 8,55 Euro pro m² Nettokaltmiete und 10,85 Euro pro m² Gesamtmiete bezahlen. Werden die Zahlungsbereitschaften mit den tatsächlichen Angebotsmieten gegenübergestellt, so zeigt sich, dass die maximale Zahlungsbereitschaft (Nettokaltmiete pro m²) in unterdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen über den Angebotsmieten liegt, in überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen ist die Zahlungsbereitschaft im Vergleich zu den Angebotsmieten deutlich niedriger.

Diese Ergebnisse einer durchgeführten Regressionsanalyse zeigen, dass bestimmte Merkmale, insbesondere in den Bereichen Wohnklima und Energie und Komfort und Sicherheit in der Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben. Mieterinnen und Mieter sind bereit, einen höheren Preis pro m² zu zahlen, wenn ihre Wohnbedürfnisse durch Ausstattungsmerkmale wie z. B. ein Arbeitszimmer, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Fußbodenheizung in allen Räumen oder einen Garagenstellplatz erfüllt werden. Diese Erkenntnisse können für die Wohnungswirtschaft und Immobilienentwickler wertvolle Informationen liefern, um die Nachfrage und den Marktwert von Wohnungen zu verstehen und entsprechende Angebote zu gestalten.

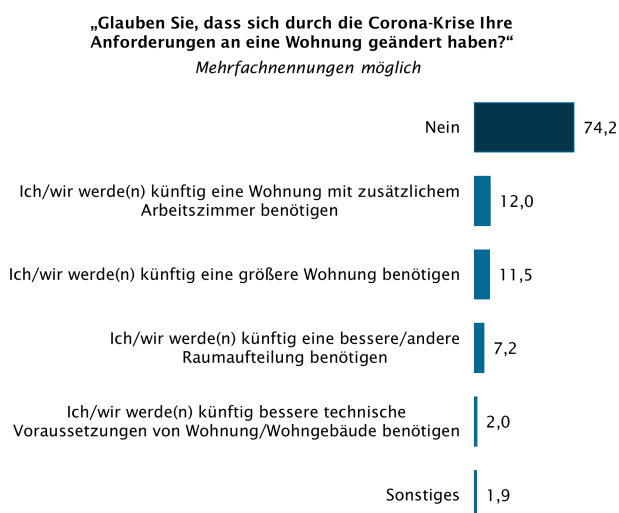
4.6 Bedürfnisse und Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie

Im Zuge der Corona-Pandemie wurde der Alltag vieler Menschen durcheinandergebracht. Durch Homeoffice und geschlossene Kindertagesstätten usw. kamen viele Menschen auch bzgl. ihres Wohnraums an ihre Grenzen. Mittlerweile hat sich die Lage etwas entspannt, jedoch sind in manchen Bereichen z. B. Homeoffice-Regelungen geblieben. Für viele Beschäftigte ist dies eine Veränderung, die positiv auf- und wahrgenommen wird.

In diesem Kontext stellen sich jedoch die grundlegenden Fragen, ob die Erfahrungen mit der COVID-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen führen und wie sich die Anforderungen verändert.

Abbildung 80 zeigt die Antworten auf die Frage, ob sich die Anforderungen an eine Wohnung durch die Corona-Krise geändert haben. Nahezu drei Viertel und somit der Großteil der Befragten gab an, dass dies nicht der Fall sei. Demgegenüber steht ein Viertel der Befragten, die angaben, dass sich die Anforderungen an eine Wohnung in irgendeinem Punkt geändert haben. 11,5 % gaben an, dass sie künftig eine größere Wohnung benötigen. 12,0 % brauchen eine Wohnung mit einem zusätzlichen Arbeitszimmer. Daneben gaben 7,2 % an, eine bessere oder generell andere Raumaufteilung zu benötigen. Bei 2 % bedarf es besserer technischer Voraussetzungen von Wohnung oder Wohngebäude. Bei 2 % bedarf es besserer technischer Voraussetzungen von Wohnung oder Wohngebäude.

Abbildung 80
Änderungen der Wohnanforderungen nach der Corona-Pandemie (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Die Ergebnisse zu den geänderten Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie sind insbesondere bei Betrachtung der verschiedenen Haushaltstypen spannend. Es wird deutlich, dass insbesondere Familien und jüngere Singles oder Paare angaben, dass sich die Anforderungen diesbezüglich geändert haben. Diese Gruppen benötigen v. a. eine größere Wohnung bzw. eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer. Mehrpersonenhaushalte benötigen v. a. eine bessere oder andere Raumaufteilung ihres Wohnraums. Bessere technische Voraussetzungen von Wohnung oder Wohngebäude werden mit durchschnittlich 2 % vergleichsweise wenig gewünscht, sind aber bei Mehrpersonenhaushalten am häufigsten genannt worden.

Tabelle 16
Änderungen der Wohnanforderungen nach der Corona-Pandemie nach Haushaltstyp (Anteil in Prozent, Mehrfachnennungen möglich)

	Keine Änderung	Künftig eine größere Wohnung benötigt	Künftig eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer benötigt	Künftig eine bessere/andere Raumaufteilung benötigt	Künftig bessere technische Voraussetzungen von Wohnung/Wohngebäude benötigt	Sonstiges
Singles oder Paare unter 30 Jahren	60,9	15,7	23,3	10,6	2,3	1,5
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	63,0	14,9	18,3	11,3	2,0	3,6
Singles oder Paare 45 bis 64 Jahre	88,9	2,5	5,3	3,5	2,2	1,2
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	93,6	1,8	1,3	2,4	1,0	1,6

	Keine Änderung	Künftig eine größere Wohnung benötigt	Künftig eine Wohnung mit zusätz- lichem Ar- beitszim- mer benötigt	Künftig eine bes- sere/andere Raumauf- teilung be- nötigt	Künftig bessere technische Vorausset- zungen von Wohnung/ Wohnge- bäude be- nötigt	Sonstiges
Familien	63,9	18,6	17,2	8,8	2,1	1,2
Mehrpersonenhaushalte	74,0	9,2	9,9	13,5	3,2	4,2
Gesamt	74,2	11,5	12,0	7,2	2,0	1,9

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Nach Wohnkonzepten differenziert zeigt sich, dass v. a. Häusliche von einer Veränderung der Wohnanforderungen durch die Pandemie ausgehen, eine größere Wohnung und ein zusätzliches Arbeitszimmer werden benötigt. Für Vertreter der Wohnkonzepte Konventionelle und Bescheidende trifft dies nicht zu.

Ein weiterer starker Zusammenhang ist zwischen der aufgeführten Frage zur Corona-Krise und der momentanen Tätigkeit festzustellen. So zeigt sich, dass sich bei 90 % der Rentnerinnen und Rentner bzw. Pensionärinnen und Pensionären die Wohnanforderungen nicht geändert haben. Demgegenüber geben Auszubildende, Studenten und Berufstätige häufig eine Veränderung an, dass künftig ein Arbeitszimmer benötigt wird.

Ebenso ist ein sehr starker Zusammenhang mit dem Umzugswunsch zu konstatieren. Umzugswillige äußern zu 40 %, dass sich die Wohnanforderungen durch die Corona-Krise verändert haben, v. a. werden ein Arbeitszimmer und eine größere Wohnung benötigt.

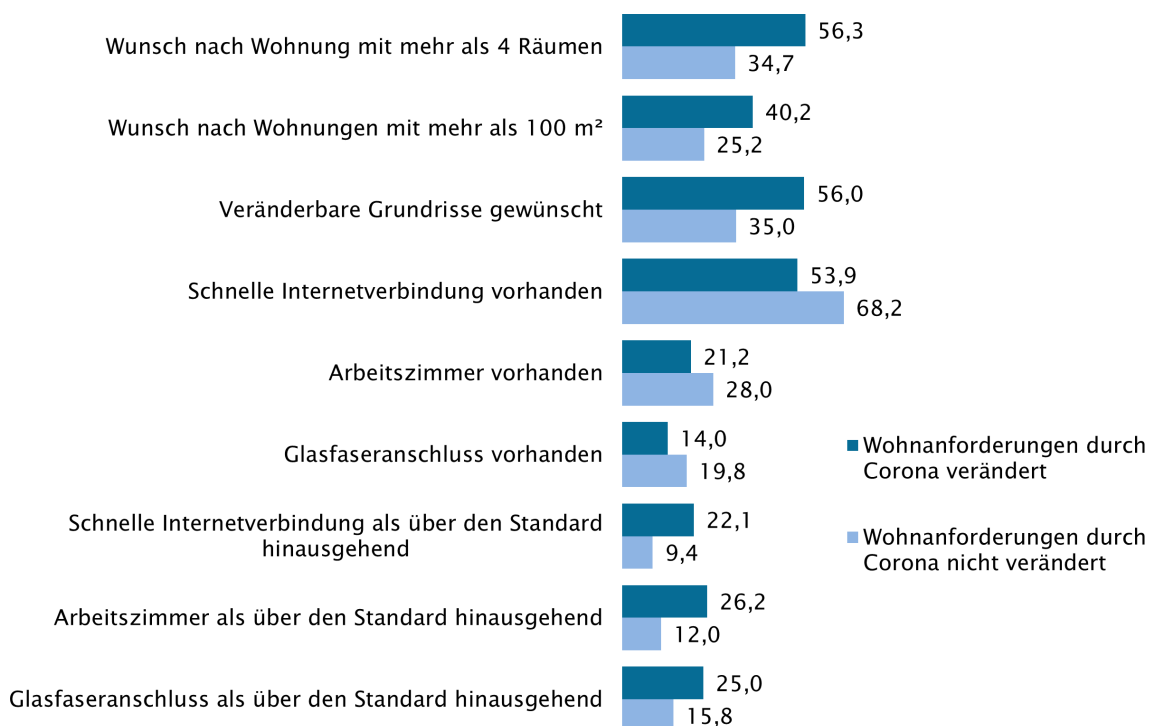
In einem nächsten Schritt wurde eine Reihe von Zusammenhangsanalysen durchgeführt. Zunächst wurde analysiert, wie zufrieden jene, die Angaben die Wohnanforderungen haben sich durch Corona verändert, in Relation zur Vergleichsgruppe sind, und zwar zunächst mit der Raumaufteilung und der Internetverbindung. Es zeigt sich hierbei, dass die Gruppe jener, deren Anforderungen sich geändert haben, deutlich unzufriedener mit beiden Merkmalen sind. Des Weiteren zeigt sich, dass diese im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt zwar Wohnungen mit ungefähr der gleichen Raumanzahl und Wohnfläche bewohnen, sich jedoch deutlich größere Wohnungen wünschen.

Die Wohnungen jener, deren Anforderungen sich durch die Pandemie verändert haben, verfügen deutlich seltener über eine schnelle Internetverbindung, ähnliches gilt für das Arbeitszimmer und den Glasfaseranschluss. Entsprechend sehen sie besonders häufig eine schnelle Internetverbindung als über den Standard hinausgehend (22 %; Vergleichsgruppe: 9 %) an. Ähnliches gilt für das Arbeitszimmer (26 %; Vergleichsgruppe: 12 %) und den Glasfaseranschluss (25 %; Vergleichsgruppe: 16 %).

Zudem äußern Personen, deren Wohnanforderungen sich durch die Pandemie verändert haben, deutlich häufiger, dass sie flexible/veränderbare Grundrisse bevorzugen.

Abbildung 81

Zusammenhang Wohnanforderungen und Pandemie (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Bei der Betrachtung der Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie wird deutlich, dass rund ein Viertel der Befragten angeben, dass sich die Anforderungen an den Wohnraum in diesem Zuge verändert haben. Diejenigen, deren Anforderungen sich geändert haben, brauchen v. a. eine größere Wohnung bzw. einen weiteren Raum für z. B. ein Arbeitszimmer. Dies betrifft v. a. Familien und jüngere Mieterinnen und Mieter. Es bleibt festzuhalten, dass auch wenn die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter angab, keine geänderten Bedürfnisse durch die Pandemie zu haben, immerhin ein Viertel eine größere Wohnung, mehr Räume oder eine andere Raumaufteilung benötigt und die Auswirkungen der Corona-Pandemie somit auch auf Teile des Mietwohnungsmarktes übergehen. Diese Mieterinnen und Mieter sind mit ihrer momentanen Wohnsituation vergleichsweise unzufrieden, fragen größere Wohnungen nach und zeigen auch eine besonders hohe Affinität für eine schnelle Internetverbindung und den Glasfaseranschluss.

4.7 Energetischer Standard und Smart Home

In den vorherigen Kapiteln wurde bereits ausführlich auf die Bedürfnisse und Anforderungen an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen eingegangen. Im Zuge der Abfrage der Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale, Entscheidungsgründe für eine Wohnung und der Ausarbeitung von Mindestanforderungen an den Wohnraum wurden bereits einige Ergebnisse dargelegt. Die Bedeutung des energetischen Standards des Wohnraums oder die technische Ausstattung (z. B. eine schnelle Internetverbindung) wurden bereits an manchen Stellen tangiert. Die Auswirkungen des Klimawandels, steigende Preise für Gas und Öl und eine rasante technische Entwicklung haben dazu geführt, die Bewertung und Bedeutung von Merkmalen des energetischen Standards oder der Nutzung von Smart Home und weiteren technischen Elementen in den Wohnungen gesondert zu betrachten und einzuordnen.

Auffällig ist zunächst, dass im Vergleich über alle Zufriedenheitswerte hinweg die Zufriedenheit mit dem energetischen Standard am geringsten ist. 42 % gaben hier an, zufrieden damit zu sein, während 32 % diesbezüglich unzufrieden sind. Die Unzufriedenheit mit dem energetischen Standard insgesamt ist sogar noch stärker ausgeprägt als bei der Einordnung der Höhe der Heizkosten, womit 44 % zufrieden und 27 % der Befragten

unzufrieden sind. Auch bei der technischen und elektronischen Ausstattung und der Lufttemperatur und dem Raumklima (insbes. im Winter) sehen die Mieterinnen und Mieter häufig Handlungsbedarf.

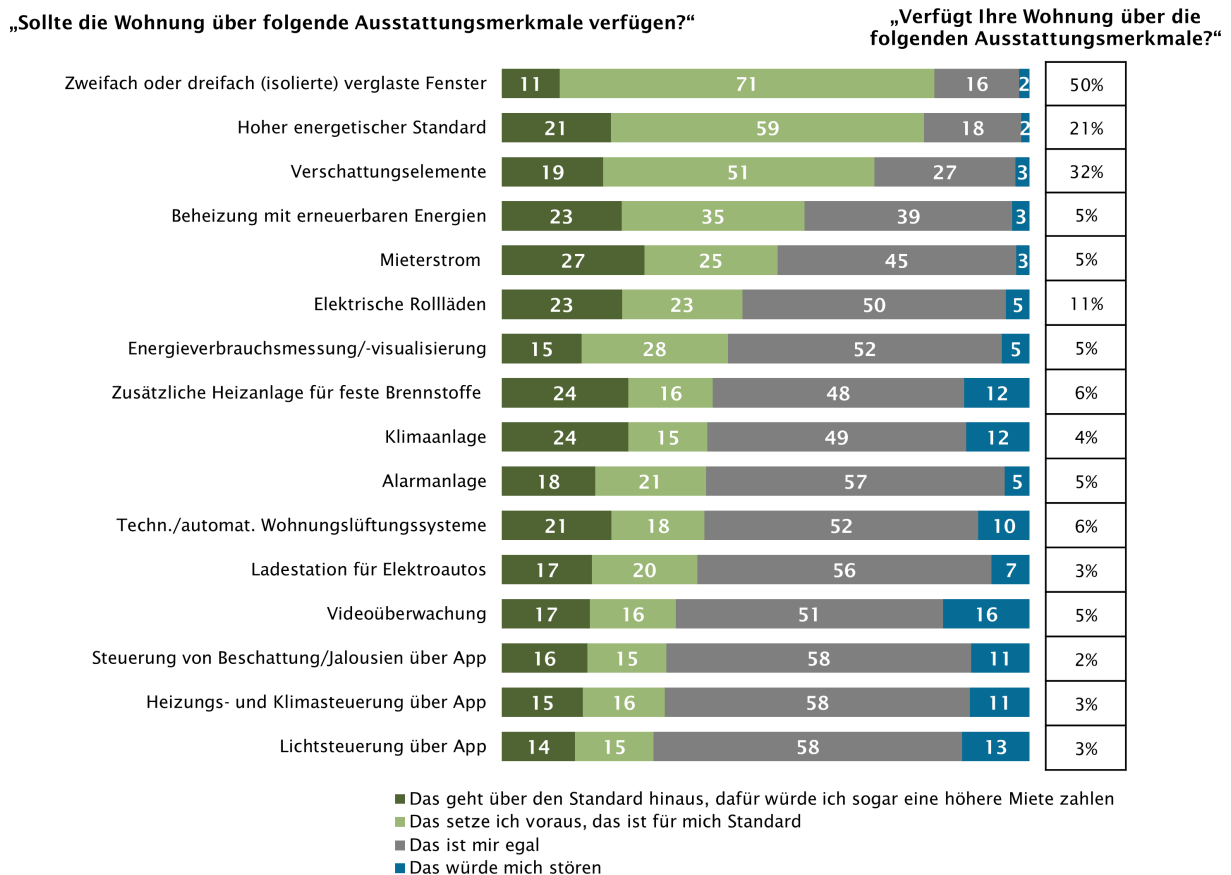
Im Hinblick auf die Faktoren, die eine Wohnung attraktiv machen, wird häufig der hohe energetische Standard im Zusammenhang mit dem Zustand und der Ausstattung der Wohnung und des Wohngebäudes genannt. In diesem Kontext werden v. a. die abträglichen Faktoren interessant, die den Personen an ihrer Wohnung oder dem Wohngebäude nicht gefallen. Mit Abstand am häufigsten wurde hier die Bausubstanz der Wohnung oder des Gebäudes genannt. Sofern diese veraltet, modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig oder auch ohne Dämmung ist, resultiert daraus ein hoher Energieverbrauch, welcher als abträglich eingeordnet wird. Noch vor einer unpassenden Größe oder Aufteilung der Wohnung wird zudem eine mangelnde Ausstattung genannt. Hierunter fällt eine veraltete Technik oder ein veralteter sanitärer Standard genauso wie eine alte Heizung. Bei der Betrachtung der zu- und auch abträglichen Faktoren fällt somit auf, dass energetische sowie technische Aspekte noch vor einer unpassenden Größe oder dem Preis-Leistungs-Verhältnis genannt werden und somit von vergleichsweise hoher Relevanz für die Mieterinnen und Mieter sind. Dies spiegelt sich auch in den identifizierten primären Bindungstreibern der Mieterinnen und Mieter wider. Als wichtigster Bindungstreiber wurde der energetische Standard, vor der technischen bzw. elektronischen Ausstattung identifiziert.

Auch bei der Frage danach, ob die momentane Wohnung über bestimmte Ausstattungsmerkmale verfügt und wie diese Merkmale eingeordnet werden, stechen die energetischen wie auch technischen Merkmale besonders heraus. Hier besteht auch eine starke Abweichung zwischen der Ist-Ausstattung und der gewünschten Ausstattung. So verfügt nur jede fünfte Wohnung über einen hohen energetischen Standard, 80 % der Mieterinnen und Mieter stufen dies als Standard oder über den Standard hinausgehend ein.

Besonders stark sind die Abweichungen zwischen Ist und Soll bei der Beheizung mit erneuerbaren Energien, dem Mieterstrom und auch der Energieverbrauchsmessung/-visualisierung. Dies liegt einerseits am noch geringen Angebot bei diesen Merkmalen, zeigt jedoch andererseits das extrem hohe Potenzial für derartige Produkte auf.

Das Interesse an der Steuerung von technischen Elementen wie beispielsweise die Steuerung der Beschattung bzw. der Jalousien, der Heizungs- und Klimasteuerung sowie die Lichtsteuerung ist zwar als vergleichsweise verhalten einzustufen. Jedoch ist das Interesse im Vergleich zur Ist-Ausstattung auch bei diesen Ausstattungen deutlich höher.

Abbildung 82
Energetische Ausstattung und Smart Home – aktuell und gewünscht (Anteil in %)



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Die Relevanz wird dadurch untermauert, dass es sich bei den Merkmalen sehr häufig um „Must-have“-Merkmale (isolierte Fenster), Potenzialmerkmale (energetischer Standard) oder „Good-to-have“-Merkmale (Mieterstrom, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Klimaanlage, Lüftungssysteme) handelt.

Wird die Affinität für die Thematiken nach unseren Auswertungskriterien analysiert, so sind zunächst die Ausstattungspräferenzen von hoher Relevanz und hier die Dimensionen energetischer Standard, erneuerbare Energien, Smart Home und Hightech-Ausstattung und Wohnklima- und Wärmeregulierung.

Differenziert nach Haushaltstypen zeigt sich Folgendes: Beim energetischen Standard ist kein signifikanter Unterschied festzustellen, dieser ist für alle Haushaltstypen relevant, insbesondere für Familien, gefolgt von Singles und Paaren ab 45 Jahren.

Bei den erneuerbaren Energien ist ebenfalls die höchste Affinität bei Familien festzustellen, gefolgt von Singles und Paaren unter 30 Jahren. Smart Home-Technologien und Wohnklima- und Wärmeregulierung spielen sowohl für Familien als auch Singles und Paare unter 45 Jahren eine besonders Rolle. Das Gegenteil gilt für Singles und Paare ab 65 Jahren.

Für Umzugswillige sind Smart Home-Technologien und Wohnklima- und Wärmeregulierung etwas relevanter. Ansonsten ergeben sich kaum Zusammenhänge.

Die Unterscheidung nach Wohnkonzepten ergibt, dass der energetische Standard für Häusliche eine besonders hohe Relevanz einnimmt, für Funktionale und Bescheidene eine vergleichsweise geringe. Erneuerbare

Energien, Smart Home, Wohnklima- und Wärmeregulierung sind ebenso für Häusliche am relevantesten, gefolgt von Anspruchsvollen und Kommunikativen. Gegenteiliges gilt für Funktionale und Bescheidene.

Differenziert nach Wohnungsmarktlage und wachsend-schrumpfend ergeben sich relativ schwache Zusammenhänge. Tendenziell sind der energetische Standard und erneuerbare Energien in wachsenden Regionen bzw. überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen etwas relevanter (Möglichkeiten zur Reduktion der Wohnkosten).

Im Rahmen der Analysen wurden die Ausstattungsanforderungen in zweierlei Hinsicht zu Ausstattungstypen zusammengefasst. Zum einen wurden Bündel von allgemeinen Ausstattungsanforderungen abgebildet, die aus Sicht der befragten Mieterinnen und Mieter bei der Auswahl einer neuen Wohnung grundsätzlich von Interesse sind. Zudem wurde eine Clusterung der Mindestanforderungen an eine Wohnung vorgenommen. Dabei wurde analysiert, welche Kombinationen von Ausstattungen in einer Wohnung vorhanden sein müssen, damit eine Anmietung der Wohnung infrage kommt.

Zunächst soll auf die grundsätzlichen Ausstattungsanforderungen an eine Wohnung eingegangen werden. Von den acht gebildeten Ausstattungstypen erweisen sich zwei als besonders energieaffin und gleichzeitig Smart Home-affin. Zunächst gilt dies für den Typus Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen. Dieses Cluster, welches durch eine generell hohe Präferenz für vielfältige Ausstattungen gekennzeichnet ist, zeigt unter allen Ausstattungstypen die höchste Präferenz für Smart Home und Hightech-Ausstattungen. Daneben weisen Befragte dieses Typs eine im Vergleich ausgesprochen hohe Präferenz für einen hohen energetischen Standard sowie für erneuerbare Energien auf. Bei Befragten dieses Typs handelt es sich tendenziell um Familienhaushalte, häufig mit einem häuslichen Wohnkonzept. Daneben ist für Befragte dieses Typs charakteristisch, dass sie eine leicht erhöhte Umzugsneigung aufweisen. In Bezug auf die räumliche Verteilung ist dieser Typus eher unauffällig.

Ebenfalls eine relativ hohe Smart Home und Hightech-Präferenz bei gleichzeitiger Affinität für die Themen erneuerbare Energien und energetischer Standard findet sich unter Befragten des Typs Technikorientiert-komfortables Wohnen. Dieser ist ebenfalls sehr deutlich durch Familienhaushalte gekennzeichnet, wobei jedoch Wohnkonzepte und Lebensstile relativ breit gestreut sind. Nach regionalen Kriterien findet man diesen Typus überdurchschnittlich häufig in überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen vor.

Befragte des Typs Langfristiges Wohnen weisen sehr selektive Ausstattungspräferenzen auf. Am deutlichsten zeigt sich hier die starke Präferenz für erneuerbare Energien, ein hoher energetischer Standard ist erst mit deutlichem Abstand von Relevanz. Mittlere und fortgeschrittene Altersgruppen sind unter Befragten dieses Typs leicht erhöht vertreten, es dominiert das konventionelle Wohnkonzept und man trifft diesen Typus vermehrt in deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen an.

Der Typus Bezugsfertiges Wohnen (mit gesteigerten Anforderungen) ist in besonderem Maße an Smart Home und Hightech-Ausstattungen interessiert. Das Interesse an erneuerbaren Energien ist prinzipiell vorhanden, steht im Vergleich zu anderen Ausstattungen jedoch nicht im Vordergrund. Insbesondere junge Single- und Paarhaushalte (unter 30 Jahren) finden sich vermehrt in diesem Typus wieder. In puncto Lebensstil ist dieser Typus insgesamt eher unauffällig, entsprechend der noch jungen Lebensphase erweist sich dieser Typus jedoch als eher umzugsbereit. Vermehrt sind Befragte dieses Typs in überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen vorzufinden.

In Bezug auf Mindestanforderungen für die Anmietung einer Wohnung zeigt sich zunächst, dass Smart Home-Ausstattungen in diesem Kontext nicht bzw. nur in seltensten Ausnahmefällen genannt werden. Anders verhält es sich mit der Frage nach der Energieeffizienz und der energetischen Beschaffenheit einer Wohnung bzw. eines Wohngebäudes. Bei der offen gestellten Frage nach Mindestanforderungen wird insbesondere eine gute Energiebilanz/gute Dämmung oder dreifach-Verglasung genannt. Dies spielt bei zwei der ermittelten Cluster für Mindestanforderungen eine besondere Rolle. Dies ist zum einen der Mindestanforderungstyp moderner

und innovativer Neubau, bei welchem dieses – neben dem dominanten Merkmal gehobene Ausstattung/Neubau – das zweite charakteristische Merkmal darstellt, welches diesen Typus prägt. Dieser Ausstattungstyp wird insbesondere von jüngeren Single- und Paarhaushalten unter 45 Jahren vorausgesetzt, die häufig in schrumpfenden und unterdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen anzutreffen sind.

Der zweite Typus an Mindestausstattungskombinationen, für den die Energiebilanz eine Rolle spielt, ist die zukunftsfähige Bestandswohnung mit hohem Komfort. Anders als beim zuvor genannten Typus ist dies nicht allein typenprägend, sondern vielmehr eines von vielen Ausstattungsmerkmalen, die in ihrer Gesamtheit einen dauerhaften Verbleib in einer zukunftsfähigen Wohnung ermöglichen. Innerhalb dieser Merkmalskombination, zu der auch ein guter Renovierungszustand, gute Internetverbindungen und verschiedene Komfortmerkmale gehören, rangiert die Energiebilanz der Wohnung allerdings an erster Stelle. Dieser Ausstattungstyp wird insbesondere von Single- oder Paarhaushalten ab 65 Jahren nachgefragt. Ebenfalls auffällig häufig handelt es sich um Mehrpersonenhaushalte, wobei dies mit einer Einschränkung zu interpretieren ist: als „Mehrpersonenhaushalte“ werden freiwillige Zusammenschlüsse von Erwachsenen bezeichnet. Dies sind einerseits Wohngemeinschaften, aber auch Familienhaushalte, bei denen die im Haushalt lebenden Kinder bereits erwachsen sind. Während Wohngemeinschaften häufig nicht als dauerhafte Wohnzusammenschlüsse konzipiert sind, handelt es sich bei Familien mit erwachsenen Kindern um dauerhafte Haushaltsformen, die sich perspektivisch lediglich in ihrer Zusammensetzung ändern. Angesichts der Zukunftsfähigkeit des Typus ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass es sich bei den nachfragenden Mehrpersonenhaushalten dieses Typs vermehrt um Familien mit erwachsenen Kindern handelt. Dies wird auch dadurch bekräftigt, dass insbesondere das konventionelle und das häusliche Wohnkonzept als Nachfrager in Erscheinung treten, welche eine starke Präferenz für familiäre Lebensformen haben. In regionaler Hinsicht findet sich dieser Typus vermehrt in durchschnittlichen Wohnungsmarktlagen wieder.

Letztlich wird die Relevanz der Thematik Energieeffizienz bzw. Ökologie auch dadurch untermauert, dass es für mehr als 60 % der Befragten eher oder sehr wichtig ist, dass beim Bau des Wohngebäudes, umweltschonende Baustoffe/-materialien eingesetzt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Ausstattungsmerkmale, die mit den Aspekten energetischer Standard oder Smart Home-Elemente einhergehen, seitens der Mieterinnen und Mieter durchaus unterschiedlich bewertet werden. Während der energetische Standard in verschiedenen Kontexten als wichtig eingeordnet wird, als Standard vorausgesetzt wird oder auch als Bindungstreiber fungiert, spielen Smart Home-Elemente eine geringere Rolle. Bei den meisten Ausstattungsmerkmalen, die die Themen energetischer Standard, Nutzung von erneuerbaren Energien oder technische Elemente in der Wohnung oder im Wohngebäude betreffen, fällt zudem auf, dass die wenigsten Mieterinnen und Mieter tatsächlich in ihrer Wohnung über diese Merkmale verfügen, auch wenn sie diese als Standard voraussetzen.

5 Schlussfolgerungen und Ausblick

Nachdem der thematische Hintergrund der Studie, die Auswertungsmethodik und die Ergebnisse der Befragung dargelegt wurden, folgt an dieser Stelle eine zusammenhängende Betrachtung der Ergebnisse in Bezug auf die Forschungsfragen. Anschließend werden auf dieser Basis Schlussfolgerungen gezogen und ein Ausblick gegeben.

5.1 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse und Einordnung der Kernaussagen der Befragung im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale, Qualitäten auf dem Mietwohnungsmarkt und Zahlungsbereitschaften

Die Erkenntnisinteressen, die mit der vorliegenden Studie verfolgt wurden, sind vielfältig und schließen zahlreiche Aspekte mit ein. An dieser Stelle sollen die zentralen Untersuchungsergebnisse zusammengefasst werden und wesentliche Aussagen hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale, den Qualitäten auf dem Mietwohnungsmarkt sowie den Zahlungsbereitschaften der Mieterinnen und Mieter eingegangen werden.

Die Ausstattungsmerkmale beziehen sich in dieser Befragung einerseits auf die Rahmenbedingungen des Wohnraums, wie die Wohnungsgröße, die Raumanzahl oder die Anzahl der Wohneinheiten des entsprechenden Gebäudes. Andererseits wurden konkrete Ausstattungsmerkmale der Wohnung selbst, wie z. B. die Ausstattung der Küche oder des Bads abgefragt. Bzgl. der Wohnungsgrößen bzw. des Wohnungstyps lässt sich festhalten, dass die zuvor und auch aktuell bewohnten Wohnungen tendenziell kleiner sind als die Wohnung, die sich die Befragten wünschen. Durchschnittlich 8,5 m² wäre die Wunschwohnung größer als die aktuell bewohnte Wohnung. Hier spiegelt die Befragung einen Trend, der sich auch in anderen Untersuchungen zeigt – der Wohnflächenverbrauch geht nicht etwa zurück, wie an der einen oder anderen Stelle schon vermutet, sondern nimmt offenbar weiter zu, wenn auch nicht so stark, wie in vorherigen Jahren (vgl. BBSR 2022: 14 f.). Dieses Ergebnis erklärt sich allerdings auch dadurch, als dass sich die Befragten insgesamt einen Raum mehr wünschen. Auch hier zeigt sich ein Trend, der bereits an anderer Stelle diskutiert wurde – insbesondere vor dem Hintergrund der Zunahme des „Mobilen Arbeitens“ während und nach der Corona-Pandemie. Das „zusätzliche Zimmer“ als flexibler (Arbeits-)Raum ist für viele Haushalte mit berufstätigen Personen als eine Bedingung erkannt worden, die ein Arbeiten zu Hause erst möglich macht. Die Suche nach entsprechenden Wohnformen wird auch vor dem Hintergrund der (räumlichen) Wohnstandortentscheidungen durchaus diskutiert (vgl. Neumann et al. 2022: 445 ff.; Münter et al. 2022).

Neben den Durchschnittswerten der Ergebnisse, die alle Mieterinnen und Mieter der Befragung einbeziehen, wurde eine detailliertere Auswertung hinsichtlich bestimmter Auswertungskriterien durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass sich die gewünschten Wohnungstypen in Abhängigkeit von der jeweiligen Haushaltskonstellation unterscheiden und u. a. Singles und Paare unter 30 Jahren dadurch herausstechen, dass sie sowohl kleine Wohnungen als auch große Wohnungen nachfragen, mittlere Wohnungsgrößen bei diesem Haushaltstyp allerdings eine nachrangige Rolle spielen. Mit dem Übergang in mittlere Altersgruppen nimmt der Wohnflächenbedarf tendenziell zu. Dann werden v. a. Dreiraumwohnungen mit 80 bis 100 m² Wohnfläche gewünscht. Die größten Wohnungen suchen, wie erwartet, Familien, welche v. a. Wohnungen mit mehr als 100 m² wünschen. Aber die Wohnflächennachfrage lässt sich nicht allein mit der Haushaltsgröße und -typologie erklären. Auch bei einer Betrachtung der verschiedenen Wohnkonzepte werden unterschiedliche Präferenzen deutlich. So fragen Häusliche (dies sind relativ häufig Familien) im Durchschnitt Wohnungen mit mehr als 100 m² und vier Räumen nach, wohingegen Anspruchsvolle eher kleinere Wohnungen zwischen 60 und 80 m² und mit drei Räumen nachfragen. Umzugswillige präferieren große Wohnungen ab 100 m².

Bei Betrachtung der Zufriedenheiten mit den einzelnen Ausstattungsmerkmalen fällt auf, dass die Mieterinnen und Mieter mit der Grundausstattung der Wohnung zufriedener sind als mit der Qualität des Wohngebäudes oder der „Behaglichkeit“. Kritisiert werden in diesem Kontext insbesondere der energetische Standard der Wohngebäude, die Barrierearmut, die technische/elektronische Ausstattung und die Trittschalldämmung.

Bei der Frage danach, was die aktuelle Wohnung oder das Wohngebäude besonders attraktiv macht, wird v. a. das Wohnumfeld genannt. Dazu zählen klassische Lagemerkmale, wie die Nähe zum Zentrum, ein ruhiges Umfeld oder die Gestaltung des Wohnumfelds. Zudem sind der Zustand und die Ausstattung der Wohnung und des Wohngebäudes (etwa Balkon, Garten, hoher energetischer Standard) als Attraktivitätsfaktor zu nennen. Demgegenüber werden Merkmale wie die (schlechte) Bausubstanz von Wohnung und Wohngebäude und damit veraltete bzw. modernisierungs- oder sanierungsbedürftige, hellhörige Gebäude als wichtige negative Einflussfaktoren auf die Qualität von Wohnung und Gebäude genannt. Hinzu kommt eine mangelnde Ausstattung, worunter in diesem Kontext u. a. veraltete Technik, eine alte Heizung oder fehlende Abstellmöglichkeiten fallen. Dies hebt die Relevanz des Zustandes und der Ausstattung des Wohngebäudes als Entscheidungskriterium bei der Wohnungswahl hervor.

Mithilfe der Bindungstreiber (Merkmale, die kritisch bewertet werden und zugleich eine hohe Relevanz für die Bindung haben) lässt sich dieser Zusammenhang fokussieren. Die stärksten ermittelten Bindungstreiber betreffen Gebäudekriterien (insbesondere energetischer Standard, gefolgt von Barriererarmut, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen) und die Behaglichkeit (v. a. die technische/elektronische Ausstattung, Trittschalldämmung).

Schwerpunkt der Befragung bildeten die Ausstattungsanforderungen. Die Mieterinnen und Mieter wurden danach gefragt, welche Ausstattungsmerkmale in der jeweils aktuellen Wohnung gegeben sind und was für Wünsche bzgl. der Ausstattung sie haben.

Beim Bad kann festgehalten werden, dass eine Dusche (ohne Badewanne) oder Dusche und Badewanne am häufigsten bevorzugt werden. Bei der weiteren Sanitärausstattung resultiert, dass die beiden Merkmale, die am häufigsten vorhanden sind (Fenster im Bad, Fußboden gefliest oder Naturstein) auch am häufigsten bevorzugt werden. Die bodengleiche Dusche ist vergleichsweise selten vorhanden, wird jedoch mit knapper Mehrheit bevorzugt. Die Fußbodenheizung und hochwertige Sanitärobjekte sind für jeden zweiten verzichtbar, wobei es durchaus einen signifikanten Anteil gibt, der für diese Ausstattungen bereit wäre, eine höhere Miete zu zahlen.

Beim Zuschnitt der Küche ist eine deutliche Präferenz für die geschlossene Küche festzustellen, wobei der Großteil der Küchen auch geschlossen ist. Zudem gibt eine klare Mehrheit an, dass die Küche über Fenster verfügen sollte, der Fußboden gefliest oder Naturstein bzw. PVC-Designbelag sein sollte und ein Geschirrspülmaschinenanschluss vorhanden sein sollte.

Bei den weiteren 52 Merkmalen lassen sich einige Ausstattungsmerkmale identifizieren, die mehrheitlich von den Mieterinnen und Mietern vorausgesetzt werden, vergleichsweise häufig aber auch schon vorhanden sind. Dazu gehören u. a. eine schnelle Internetverbindung, viele und gut verteilte Steckdosen, ein Keller bzw. eine Bodenkammer, gut isolierte Fenster oder auch eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner. Bei diesen Merkmalen hat jeweils mehr als die Hälfte der Befragten angegeben, darüber bereits jetzt verfügen zu können.

In einigen Bereichen werden jedoch auch erhebliche Diskrepanzen zwischen der aktuellen Wohnungsausstattung und der Wunschausstattung festgestellt. So verfügen beispielsweise knapp 20 % der Befragten heute schon über eine ebenerdige Dusche in der Wohnung, was allerdings von fast 40 % als Standard vorausgesetzt wird und wofür knapp ein Viertel sogar eine höhere Miete akzeptieren würde. Ähnlich verhält es sich mit dem Merkmal „hoher energetischer Standard“. Während etwa ein Fünftel der Befragten angibt, eine Wohnung mit einem hohen energetischen Standard bereits zu bewohnen, stufen dies fast 60 % der Befragten als Standard ein; weitere 21 % würden sogar eine höhere Miete dafür bezahlen. Es gibt eine Reihe weiterer Ausstattungsmerkmale, die für Befragte über den Standard hinausgehen und wofür somit prinzipiell auch eine höhere Miete akzeptiert würde. Beispielsweise bei einem eigenen Garagenstellplatz, einer (Dach-)Terrasse, Mieterstrom, einem Garten zur alleinigen Nutzung oder der Fußbodenheizung in allen Räumen. Einige Merkmale zeichnen sich dadurch aus, dass sie von kaum einer befragten Person als derzeit vorhanden angegeben wurden, jedoch im Vergleich zur Ist-Situation von vergleichsweise Vielen als Standard vorausgesetzt würden oder sie eben

bereit wären, dafür eine höhere Miete zu bezahlen. Jeweils unter 5 % der Befragten gaben an, dass ihre Wohnung über eine Klimaanlage, eine Ladestation für Elektroautos, Möglichkeit der Steuerung von Beschattungselementen oder Jalousien, Heizungs- und Klimasteuerung oder Lichtsteuerung über eine App verfügt. Demgegenüber setzten jedoch 30 bis 40 % diese Merkmale entweder als Standard voraus oder äußern dafür eine höhere Zahlungsbereitschaft. Hier wird deutlich, dass solche Komfortmerkmale bzw. technischen Installationen offenkundig hohe Zahlungsbereitschaften freisetzen können. Ob dies bereits ein Ausdruck einer „neuen Häuslichkeit“ ist, wie sie bereits in den 2000er-Jahren mit dem „Cocooning“ und zuletzt im Zuge der Coronapandemie erneut propagiert wurde, bliebe zu beobachten.

Weiterhin zeigt sich, dass der Zustand von Wohnung/Wohngebäude mindestens durchschnittlich sein muss und über 60 % es als (sehr) wichtig einzustufen, dass beim Wohnungsbau umweltschonende Baustoffe/-materialien eingesetzt werden. 38 % würden einen besonderen Wohnungstyp bevorzugen, die stärkste Präferenz entfällt hierbei auf die Penthousewohnung. Bei der Frage der Variabilität der Grundrisse ergibt sich je nach Zielgruppe ein deutlicher Unterschied. Flexible Grundrisse sind v. a. für Jüngere und Familien relevant.

Nachdem aufgezeigt wurde, über welche Ausstattungsmerkmale Mieterinnen und Mieter aktuell verfügen, welche als Standard vorausgesetzt werden und welche über ihren Standard hinausgehen, wird nun ein Blick auf die Entscheidungsgründe gelegt, um die Frage danach zu beantworten, warum die aktuelle Wohnung der Befragten ausgewählt wurde. Es zeigt sich, dass vor den Ausstattungsmerkmalen v. a. der Mietpreis, die Größe und der Zuschnitt der Wohnung als wichtige Gründe für die aktuelle Wohnung angeführt werden. Die Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung wurde bei der Wahl der aktuellen Wohnung im Vergleich dazu als weniger wichtiger Grund eingeordnet und liegt sogar hinter der Ausstattung und Qualität des Wohngebäudes. Diese Einordnung wird über alle Haushaltstypen hinweg vorgenommen, wobei die Ausstattung und Qualität von Wohnung sowie Wohngebäude für Familien wichtiger ist als für jüngere Singles oder Paare oder Mehrpersonenhaushalte. Diese Gewichtung überrascht nicht. Kriterien, wie der Mietpreis, die Größe und die Zahl der Zimmer einer Wohnung müssen für die Nachfragenden bestimmte Werte erreichen bzw. dürfen diese – beim Mietpreis – nicht überschreiten, damit die Wohnung für den Haushalt überhaupt nutzbar und leistbar ist. Bei weiteren Ausstattungsmerkmalen, wie sie bereits oben genannt wurden, ist dies nicht unbedingt der Fall. Eine Wohnung ohne Kinderzimmer ist für einen Haushalt insbesondere mit mehreren Kindern kaum sinnvoll nutzbar; auf den eigenen Garten oder Stellplatz könnte dieser Haushalt allerdings im Zweifel verzichten, auch wenn dies wichtige Wohnwünsche sind. Bei einer offenen Abfrage der wohnungs- und wohngebäudebezogenen Entscheidungsgründe für die aktuelle Wohnung wurden v. a. ein vorhandener Balkon oder eine Terrasse, eigene Kellerräume (und Waschkeller) sowie die Ausstattung bzw. der Zustand von Bad oder WC genannt. Auch eine moderne und hochwertige Ausstattung bzw. insgesamt höherer (v. a. energetischer) Standard der Wohnung wurde vergleichsweise häufig als Entscheidungsgrund für die aktuelle Wohnung angesehen, gefolgt von den Bodenbelägen.

Bei der Frage nach der Wichtigkeit der Auszugsgründe aus der aktuellen Wohnung ändert sich das Bild im Vergleich zu den Entscheidungsgründen für die aktuelle Wohnung allerdings signifikant. Zwar wird die Höhe der Miete auch in diesem Kontext als am wichtigsten eingeordnet. Gleich danach folgt jedoch bereits die Ausstattung oder Qualität der Wohnung, die als Auszugsgrund fast genauso wichtig ist wie die Größe der momentanen Wohnung. An Position 4 folgt die Ausstattung bzw. Qualität des Wohngebäudes. Vergleichsweise geringe Relevanz kommt einer mangelnden Infrastruktur oder einer unzureichenden Zentralität der momentanen Wohnung zu. Die Entscheidungsgründe für einen Auszug aus der aktuellen Wohnung unterscheiden sich zudem hinsichtlich der verschiedenen Haushaltstypen und Wohnkonzepte. Bei Jüngeren zeigt sich, dass der Aspekt Wohnstandortwechsel aus beruflichen Gründen von sehr hoher Relevanz ist, wogegen Ausstattung und Qualität des Wohngebäudes von vergleichsweise geringer Relevanz sind. Für Singles und Paare zwischen 45 und 65 Jahren ist die Höhe der Miete ein vergleichsweise wichtiger Grund, um aus der aktuellen Wohnung ausziehen. Bei Familien steht die Größe der Wohnung an oberster Stelle. Bzgl. der Wohnkonzepte achten die Häuslichen v. a. auf ein Zusammenspiel verschiedener Kriterien, während die Funktionalen v. a. angeben, woanders keinen Wohnraum gefunden zu haben und deshalb die aktuelle Wohnung ausgewählt wurde. Auch bei der offenen Frage zu wohnungs- und wohngebäudebezogenen Auszugsgründen ist der Vergleich mit den Ent-

scheidungsgründen für die aktuelle Wohnung sehr interessant. Die häufigste Nennung erfolgt hierzu für den veralteten energetischen Standard, noch vor dem Zustand bzw. der Ausstattung von Bad und WC. Es folgt das Nichtvorhandensein von Balkon bzw. Terrasse, die schlechte bauliche Substanz, der Zustand der Bodenbeläge und der Modernisierungsbedarf im Allgemeinen.

Zusammengefasst bedeutet das: Menschen zogen in die aktuelle Wohnung, weil diese ausreichend groß, passend geschnitten und leistungsfähig war. Sie verlassen die Wohnungen v. a. aus Kostengründen oder eben, weil sie sich hinsichtlich der Ausstattung qualitativ verbessern wollen, insbesondere im Hinblick auf den energetischen Standard und Zustand/Ausstattung von Bad/WC.

Durch eine Klassifikation von Merkmalen konnte herausgearbeitet werden, welche Ausstattung als „Must-have“ oder „Nice-to-have“ vorausgesetzt wird. Zu den „Must-haves“ im engeren Sinne (Basismerkmale) zählen v. a. viele gut verteilte Steckdosen, ein Keller, eine Gegensprechanlage, ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung, eine schnelle Internetverbindung, gut isolierte Fenster und dass keine Durchgangszimmer vorhanden sind. Weitergehende Potenzialmerkmale (hohes Absatzpotenzial, da eine breite Gruppe angesprochen werden kann) sind z. B. eine schöne Aussicht, ein Balkon, einbruchhemmende Türen, ein Abstellraum in der Wohnung, ein hoher energetischer Standard, der Glasfaseranschluss sowie Pkw-Stellplätze. „Good-to-have“-Merkmale (sprechen nicht die breite Masse an, erzeugen aber bei einem signifikanten Anteil Zahlungsbereitschaft) sind z. B. Mieterstrom, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Garagenstellplatz, (Dach-) Terrasse, höherwertige Böden, Klimaanlage und Lüftungssysteme. Als „Nice-to-have“ sind anhand der Ergebnisse insbesondere Nischenprodukte – etwa die Steuerung von Jalousien, Heizung oder Beleuchtung via App, Energieverbrauchsmessungen oder ein Quartiers-WLAN – anzusehen.

Anhand der unterschiedlichen Ausstattungspräferenzen konnten zudem acht Ausstattungstypen identifiziert werden (Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen, Bezugsfertiges Wohnen, Konventionell-komfortables Wohnen, Barrierearmes Wohnen, Bescheidenes Wohnen und das Basic-Wohnen). Dem Typ des Konventionell-komfortablen Wohnens gehören ein Viertel und somit der größte Teil der Befragten an, gefolgt vom Barrierearmen Wohnen und dem Bescheidenen Wohnen.

Wie sich zeigt, spielt bezüglich der Wohnanforderungen auch die individuelle (Wohn-)Biografie eine Rolle. Die Ergebnisse zeigen zum einen, dass in bestimmten Lebensphasen – insbesondere Familiengründung und mit einem fortschreitenden Lebensalter – die Ausstattung und Qualität der Wohnung bei der Wohnungswahl an Bedeutung gewinnt. Demgegenüber spielen insbesondere in jüngeren Lebensjahren Faktoren wie Wohnstandort und Lage eine gesteigerte Rolle. Eine besondere Neigung zu wohnlichen Veränderungen besteht insbesondere dann, wenn die Ausstattung und Qualität der Wohnung und des Gebäudes im Zentrum der Wahl für eine Wohnsituation stehen und man gleichzeitig unzufrieden ist. Für diese Gruppe ist eine gesteigerte Mobilität innerhalb der nächsten Jahre zu erwarten. Zudem besteht hier der größte „Mismatch“ zwischen der aktuellen Wohnsituation und der gewünschten Wohnsituation. Diese mangelnde Passgenauigkeit erstreckt sich über verschiedene Bereiche, zeigt sich aber besonders in den Bereichen Barrierearmut, Energieeffizienz sowie Sicherheit. Auch mit Blick auf Komfortmerkmale besteht ein „Mismatch“. Ein gesteigertes Interesse besteht primär am Typus des Konventionell-komfortablen Wohnens (hier spielen der energetische Standard, erneuerbare Energien, Wohnklima und Wärmeregulierung, Einbruchschutz, Parkmöglichkeiten und eine gut ausgestattete Wohnanlage eine wichtige Rolle), gefolgt vom Technikorientiert-komfortablen Wohnen (zusätzlich sind die technische Gebäudeausstattung, das schnelle Internet, der Wohnkomfort, ein zusätzliches Zimmer, eine höherwertige Badausstattung und die Barrierearmut sehr wichtig). Die Mieterinnen und Mieter mit einer hohen Umzugswahrscheinlichkeit fragen demnach häufig Wohnungen mit einem höheren Standard nach. Gleichzeitig hinterlassen sie Wohnungen mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Für die Mehrheit der befragten Mieterinnen und Mieter gibt es Mindestkriterien, die gegeben sein müssen, um eine Wohnung anzumieten. Für viele Befragte ist das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse eine

Mindestanforderung, die eine Wohnung erfüllen muss. Danach folgen die gewünschte Raumanzahl, eine barrierefreie Wohnung, eine gute Energiebilanz oder ein Tageslichtbad.

Darüber hinaus wurden Mindestanforderungscluster gebildet, die eine Kombinationen von verschiedenen Ausstattungsmerkmalen abbilden. Identifiziert wurden in diesem Kontext acht verschiedene Cluster:

1. Moderner und innovativer Neubau (7 % der Mieterinnen und Mieter sind dem Cluster zuzuordnen)
2. Zukunftsfähige Bestandswohnung (32 %)
3. Helle Wohnung mit funktionellem Komfort (21 %)
4. Wohnung mit Stellplatz und wenig Barrieren (6 %)
5. Wohnung mit Einbauküche und modernem Bad (7 %)
6. Barrierearme Wohnung (6 %)
7. Familienfreundliche Wohnungsgröße (13 %)
8. Günstiges Angebot (7 %)

Das am stärksten besetzte Cluster (zukunftsfähige Bestandswohnung) attestiert dem energetischen Standard eine entscheidende Rolle. Dies untermauert nochmals, dass die energetische Beschaffenheit essenziell für die Anmietung einer Wohnung ist.

Die Zahlungsbereitschaften für die Nettokalt- und Gesamtmieten unterscheiden sich danach, welche Anforderungen mit der Wohnung erfüllt werden. Die Zahlungsbereitschaft bei Mindestanforderungen liegt mit 7,48 Euro pro m² Nettokaltmiete und 9,61 Euro pro m² Gesamtmiete erwartungsgemäß niedriger als bei der Frage nach der Zahlungsbereitschaft für eine Miete, die für eine Wunschwohnung mit Wunschausstattung als angemessen angesehen werden würde. Als angemessen werden im Falle der Wunschwohnung durchschnittlich 7,92 Euro pro m² Nettokaltmiete und 10,11 Euro pro m² Gesamtmiete genannt. Die Zahlungsbereitschaften erhöhen sich nochmals, wenn es um die maximale Nettokalt- oder Gesamtmiete geht. Maximal würden die Befragten durchschnittlich 8,54 Euro pro m² an Nettokalt- und 10,83 Euro pro m² Gesamtmiete bezahlen. Bei diesen Angaben ist zu beachten, dass es sich um Durchschnittswerte handelt. Bei genauerer Betrachtung differieren die Werte zu den Mindestanforderungen und den angemessenen bzw. maximalen Mieten stark zwischen Personen, die Gesamtmieten unter 5 Euro bei Wohnungen mit Mindestanforderungen bezahlen würden, bis hin zu Personen, die über 14 Euro Gesamtmiete pro m² ausgeben würden. Die Streuung der Zahlungsbereitschaften ist somit sehr groß und unterscheidet sich beispielsweise je nach Haushaltstyp oder Wohnkonzept. Der stärkste Zusammenhang resultiert hierbei mit der Wohnungsmarktlage.

5.2 Beurteilung des Stellenwerts von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten für den Wohnungsmarkt

Nachdem im vorigen Abschnitt auf die allgemeinen Ausstattungsmerkmale und Qualitäten auf dem Mietwohnungsmarkt thematisiert wurden, soll an dieser Stelle auf den Stellenwert von Klimaschutz und Nachhaltigkeitsaspekten eingegangen werden. Im Rahmen der Befragung wurden einige Ausstattungsmerkmale und Präferenzen bzgl. dieser Themen abgefragt, sodass an dieser Stelle eine gesonderte Betrachtung möglich wird. Anhand der Herausarbeitung des Stellenwerts der Aspekte Klimaschutz und Nachhaltigkeit soll auch eine Beurteilung des zukünftigen Wohnungsmarktes entlang dieser Themen vorgenommen werden. Zugrunde liegt dabei v. a. die Frage, wie Mieterinnen und Mieter die energetische Ausstattung, die technische Gebäudeausstattung und auch die baulichen Ausstattungsmerkmale wie Dämmung und zweifach oder dreifach (isolierte) verglaste Fenster bewerten. Zudem wurden die Fragen aufgeworfen, welche Bedeutung der Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder die Ausstattung mit Ladestationen für die Elektromobilität haben.

Aussagen zum Stellenwert von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten für den Wohnungsmarkt lassen sich u. a. der Zufriedenheitsdimensionen entnehmen. Bei der Betrachtung der Dimension Wohngebäude wird deutlich, dass die Zufriedenheit mit dem Merkmal energetischer Standard im Vergleich zu allen weiteren Merkmalen am schlechtesten ist. Mit einem Gesamtwert von 2,89 auf einer Skala von 1 (völlig zufrieden) bis 5 (völlig unzufrieden), sind die Mieterinnen und Mieter mit dem aktuellen energetischen Standard ihrer Wohnung unzufrieden. Dies spiegelt sich auch bei den Werten zur Zufriedenheit mit den Heizkosten wider. Diese liegen mit einem Durchschnittswert von 2,79 nur leicht über dem des energetischen Standards und unter den Werten der Höhe der Nebenkosten insgesamt. Bereits an dieser Stelle lässt sich festhalten, dass die Zufriedenheitswerte bzgl. des energetischen Standards und der Höhe der Heizkosten im Vergleich zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen auffällig niedrig sind.

Dass der Stellenwert von Aspekten, die den Klimaschutz oder die Nachhaltigkeit am Wohnungsmarkt betreffen hoch ist, ist auch bei der Abfrage der Faktoren zu erkennen, die ein Gebäude oder eine Wohnung attraktiv machen. Hier wird ein hoher energetischer Standard im Kontext mit dem Zustand und der Ausstattung der Wohnung bereits an zweiter Stelle genannt, noch vor einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis oder der Barrierefreiheit. Noch deutlicher wird der Stellenwert bei der Betrachtung der Faktoren, die für eine Wohnung oder ein Wohngebäude abträglich sind. Hier wird an erster Stelle die Bausubstanz von Wohnung und Gebäude genannt, die durch eine schlechte Dämmung hohe Energieverbräuche verursacht. Direkt danach folgt der Aspekt der mangelnden Ausstattung von Wohnung und Wohngebäude, die z. B. auch eine alte Heizung inkludiert. Dass diese Aspekte noch vor der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung oder dem Preis-Leistungs-Verhältnis stehen, zeigt, dass die Mieterinnen und Mieter auf diese Standards achten und diese auf dem Wohnungsmarkt eine sehr wichtige Rolle spielen.

Dass der energetische Standard der Wohnung und auch des Gebäudes einen vergleichsweise hohen Stellenwert hat, zeigt sich auch bei der Betrachtung der berechneten Bindungstreiber. Hier steht der energetische Standard mit Abstand an erster Stelle.

Ein genauerer Blick auf die aktuell vorhandenen und gewünschten Wohnausstattungsmerkmale zeigt, dass Aspekte, die Klimaschutz- oder Nachhaltigkeitsaspekte betreffen, durchaus unterschiedlich verbreitet sind und auch eingeordnet werden. So haben die Hälfte der Befragten zweifach oder dreifach (isolierte) verglaste Fenster, wobei ein weitaus höherer Anteil diese als Standard voraussetzt oder sogar mehr dafür bezahlen würde. Ein hoher energetischer Standard ist bei nur einem Fünftel der Befragten vorhanden, wobei dieses Merkmal für 80 % Standard oder über den Standard hinausgehend ist. Ein Anteil von 5 % gab an, mit erneuerbaren Energien heizen zu können, wohingegen ein großer Teil der Befragten dieses als Standard voraussetzt oder es als über den Standard hinausgehend deklariert, gleiches gilt für die Nutzung von Mieterstrom, die Energieverbrauchsmessung und -visualisierung, eine zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe oder technische bzw. automatische Wohnungslüftungssysteme. Über eine Ladestation für Elektroautos verfügen nur 3 % der befragten Mieterinnen und Mieter, wobei 37 % diese als Standard voraussetzten oder als über den Standard hinausgehend einstufen. Ähnliche Werte gelten auch für die Steuerung von Beschattung/Jalousien per App oder die Heizungs- und Klimasteuerung per App. Auffällig ist also die Diskrepanz zwischen aktuellen Gegebenheiten und Einordnung der Standards. Diese weichen insofern voneinander ab, dass Ausstattungsmerkmale, die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte betreffen, häufig gewünscht werden, jedoch nur in den seltensten Fällen auch gegeben sind.

Dass hohes Potenzial für Energieeinsparungen und somit für den Klimaschutz besteht, zeigt sich auch bei der Frage nach dem Modernisierungszustand der Wohnung oder des Wohngebäudes. Ungefähr die Hälfte der Befragten gab an, dass das bewohnte Gebäude oder die Wohnung einen guten bis sehr guten Modernisierungszustand aufweist. Hier wird davon ausgegangen, dass energetische Modernisierung stattgefunden hat, eine gute Dämmung vorhanden ist und auch eine neue Heizung eingebaut wurde. Von der deutlichen Mehrheit der Befragten wird ein eher guter oder sehr guter Zustand als Standard vorausgesetzt oder diese wäre bereit, dafür sogar eine höhere Miete zahlen. Die andere Hälfte der Befragten bewohnt Gebäude bzw. Wohnungen mit durchschnittlichem Zustand, eher oder sogar sehr schlechtem Zustand. Insbesondere bei einem eher und

sehr schlechtem Zustand wird davon ausgegangen, dass z. B. die Heizung veraltet ist, eine schlechte Dämmung vorliegt oder auch Schäden an den Fenstern vorliegen, sodass angenommen werden kann, dass Energieeinsparungsmöglichkeiten bisher ungenutzt bleiben. Ca. drei Viertel der Befragten empfinden diesen Zustand als störend, sodass davon ausgegangen werden kann, dass ein hohes Interesse an energetischen Modernisierungsmaßnahmen besteht.

Gleichzeitig ist es vielen Befragten wichtig, dass beim Bau des Wohngebäudes, in der sich eine mögliche neue Wohnung befindet, umweltschonende Baustoffe und Materialien verwendet werden. Nur 13 % gaben an, dass der Einsatz solcher Baustoffe für sie eher weniger wichtig oder völlig unwichtig ist.

5.3 Abschließende Beantwortung der Forschungsfragen und Schlussfolgerungen

Nachdem die Untersuchungsergebnisse überblicksmäßig zusammengefasst wurden und auch eine gesonderte Einordnung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekten vorgenommen wurde, findet in diesem Abschnitt eine abschließende Beantwortung der Forschungsfragen statt, die als Ausgangspunkt des Vorhabens formuliert wurden.

Eine zentrale Frage betrifft die Bedürfnisse und die Ansprüche an den Zustand von Mietwohnungen und lautet wie folgt:

Forschungsfrage 1: Welche Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen besitzen die Nachfragenden (z. B. Größe der Wohnfläche, Anzahl Zimmer, Anzahl Bad, Balkon/Terrasse, Fenster/Helligkeit, Außenlärm/Raumakustik, Raumhöhe, Barrierefreiheit/Aufzug, gesunde/natürliche Materialien etc.)?

Es hat sich gezeigt, dass die Bedürfnisse und Ansprüche der Mieterinnen und Mieter an die Ausstattung einer Mietwohnung sehr klar formuliert werden können. Zwar unterscheiden sich die Ansprüche je nach Auswertungskategorie, jedoch können Durchschnittswerte abgeleitet werden. So beträgt die aktuell bewohnte durchschnittliche Wohnfläche der Befragten 77,7 m² und die durchschnittliche gewünschte Wohnfläche 86,2 m². Die Mieterinnen und Mieter wünschen sich damit insgesamt mehr Wohnraum, als derzeit bewohnt wird. Dies gilt auch für die Anzahl der Räume, die bei den Angaben zur Wunschwohnung höher ausfällt als bei der derzeit bewohnten Wohnung. Die am häufigsten gewünschten Zuschnitte sind Wohnungen mit 60 bis 80 m² Wohnfläche und drei Räumen, gefolgt von Wohnungen mit 80 bis 100 m² und drei Räumen. Es fällt zudem auf, dass „großzügige Zuschnitte“ – gemeint sind Wohnungen mit mindestens 100 m² und mindestens vier Räumen – deutlich häufiger gewünscht als aktuell bewohnt werden. Trotz des insgesamt festzustellenden Wunsches nach Vergrößerung bleibt jedoch zu konstatieren, dass die befragten Mieterinnen und Mieter in der Mehrheit mit der Größe (79 %) und dem Zuschnitt (75 %) insgesamt zufrieden sind. Um angesichts dessen eine Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs vorzunehmen, ist daher eine differenzierte Betrachtung notwendig. So unterscheidet sich die Zufriedenheit mit Größe und Zuschnitt und auch die entsprechenden Anforderungen sehr deutlich nach Haushaltstyp. Jüngere Singles und Paare – diese sind mit der Wohnungsgröße vergleichsweise unzufrieden – bevorzugen einerseits kleinere Wohnungen bis 60 m² oder andererseits (in der Phase der Familienplanung) große Wohnungen ab 100 m². Demgegenüber präferieren ältere Singles oder Paare – diese sind mit der Wohnungsgröße sehr zufrieden – vornehmlich Wohnungen zwischen 60 und 100 m². Den größten Wohnflächenbedarf artikulieren Familien, welche eine hohe Präferenz für Wohnungen ab 100 m² und vier Räumen aufweisen. Hierbei handelt es sich um Größenklassen, die am Mietwohnungsmarkt jedoch vergleichsweise schwach vertreten sind. Personen mit Umzugswille wünschen sich ebenfalls vergleichsweise häufig große Wohnungen ab 100 m².

Um zielgerichtet Bedürfnisse und Anforderungen an die Beschaffenheit und Ausstattung einer Wohnung identifizieren zu können, wurde im Rahmen der Studie zunächst eine Analyse der aktuellen Wohnsituation vorgenommen. Insbesondere ist von Interesse, wie zufrieden Mieterinnen und Mieter mit der aktuellen Wohnsituation sind. Aus diesen Ergebnissen leiten sich Erkenntnisse über wahrgenommene Defizite der Wohnsituation

ab, die einen prägenden Einfluss auf Wohnwünsche und Anforderungen haben. Ermittelte Defizite aus der Wohnzufriedenheit werden durch die Analyse von offenen Fragen zu abträglichen Faktoren der Wohnsituation sowie durch die Identifikation der so genannten Bindungstreiber konkretisiert. Wie die Ergebnisse zeigen, ist die Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter als durchschnittlich einzustufen. Eine geringe Zufriedenheit besteht v. a. mit den Facetten des Wohngebäudes und der Behaglichkeit. Die offene Frage zu abträglichen Faktoren der aktuellen Wohnsituation untermauert dies: die bauliche Substanz von Wohnung/Wohngebäude (v. a. keine Dämmung, dadurch erhöhte Energiekosten, veraltete Technik, Sanitärbereich) und die Ausstattung von Wohnung/Wohngebäude werden am häufigsten kritisch genannt.

Die Umzugsneigung ist insbesondere bei jüngeren Haushalten und Familien stark ausgeprägt, was sich in einer geringen bis mäßigen Bindung niederschlägt. Entscheidend ist die Analyse der so genannten Bindungstreiber. Diese geben einen Hinweis darauf, welche Aspekte der Wohnung oder der Wohnsituation maßgeblich die Verbundenheit prägen und bei der Suche einer Wohnung entscheidungsrelevant sind. Hierbei nehmen der energetische Standard und die technische/elektronische Ausstattung der Wohnung eine zentrale Rolle ein. Ebenso sind die Trittschalldämmung, die Barriererarmut und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen wichtige Bindungstreiber, bei der Behaglichkeit ist es v. a. die Lufttemperatur im Winter.

Diese Erkenntnisse liefern den Kontext, vor welchem die Angaben der befragten Mieterinnen und Mieter zu ihren Wohnanforderungen getätigt wurden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Detailanalyse der konkreten Wohnanforderungen vorgenommen, welche sich auf insgesamt über 60 Ausstattungsmerkmale stützt.

In Bezug auf Bäder wird zumeist als Standard vorausgesetzt, dass ein Badezimmer (ausschließlich) über eine Dusche verfügt. Ein Badezimmer, dass ausschließlich über eine Wanne verfügt, wird hingegen häufig als Rückweisungsmerkmal einer Wohnung angesehen. Hohe Präferenzen und Zahlungsbereitschaften werden indes aufgebracht, wenn eine Wohnung über ein zweites Bad oder Kombinationen aus Badewanne und Dusche verfügt. Ebenfalls wird in der Regel vorausgesetzt, dass ein Fenster im Bad vorhanden ist und die Böden gefliest sind – als wertsteigernd gelten allerdings ebenerdige Duschen, Fußbodenheizungen und höherwertige Sanitärobjekte.

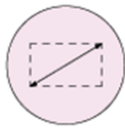
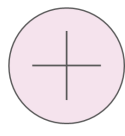
Küchen werden in aller Regel als geschlossene Küche vorausgesetzt, eine offene Küche wird oftmals störend empfunden. Ambivalent verhält es sich bei dem Vorhandensein einer Einbauküche, welche zwar häufiges Bonus-Merkmal ist, jedoch von erheblichen Teilen der Befragten als störend empfunden wird. Weitere Standards, die bei einer Küche vorausgesetzt werden, sind Fenster in der Küche und das Vorhandensein eines Anschlusses für Spülmaschinen.

Neben der Grundausstattung der Funktionsräume wie Bad und Küche ist die Frage nach den vielfältigen Ausstattungsdetails einer Wohnung von Interesse. Hierbei zeigt sich zunächst, dass die zehn Ausstattungsmerkmale, die am häufigsten gewünscht werden, folgende sind: Schnelle Internetverbindung, viele/gut verteilte Steckdosen, Keller oder Bodenkammer, zweifach oder dreifach (isolierte) verglaste Fenster, viel Licht/große Fensterflächen, hoher energetischer Standard, Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung, Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner, großes Wohnzimmer, einfache Zugänglichkeit der Wohnräume.

Die stärkste Diskrepanz zwischen Ist (momentane Ausstattung) und Soll (gewünschte Ausstattung) ergibt sich beim energetischen Standard bzw. der Energieversorgung (betrifft v. a. den hohen energetischen Standard, die Beheizung mit erneuerbaren Energien und den Mieterstrom), der Sicherheit (v. a. sichere/einbruchhemmende Wohnungseingangstür, sichere/einbruchhemmende Hauseingangstür, Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungstür), Elemente der Technik (v. a. Glasfaseranschluss, Energieverbrauchsmessung/-visualisierung, viele/gut verteilte Steckdosen) und die weiteren Merkmale abschließbare Abstellmöglichkeiten, Verschattungselemente, (Dach-)Terrasse und den barrierearmen Zugang zum Wohngebäude.

Abbildung 83

Zusammenfassung Bedürfnisse und Ansprüche an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen

	Beliebte Zuschnitte: • 60 bis 80 m² oder 80 bis 100 m² Wohnfläche und drei Räume
	Bad: • Ausschließlich Dusche ist Standard, Bonus wenn Bad und Dusche vorhanden bzw. zweites Bad/WC
	Küche: • Klare Präferenz für geschlossene Küche
	Stark gewünschte Ausstattungen: • Schnelles Internet, viele/gut verteilte Steckdosen, Keller o. Bodenkammer, energetische Eigenschaften (energetischer Standard, isolierte Fenster), sowie Komfortmerkmale: viel Licht/große Fensterflächen, Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung, großes Wohnzimmer, einfache Zugänglichkeit der Wohnräume

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Forschungsfrage 2: Welche Bedeutung haben die einzelnen Ausstattungsmerkmale und der Zustand einer Wohnung? Welche Merkmale und welcher Zustand sind „Must-have“, welche „Nice-to-have“? Welche Ausstattungsmerkmale und welcher Zustand sind ausschlaggebend für die Auswahl der Mietwohnungen? Wie unterscheiden sich Wohnanforderungen je nach Nutzergruppen?

Durch eine Klassifikation von Merkmalen konnte herausgearbeitet werden, welche Ausstattung als Basisstandard einer Mietwohnung vorausgesetzt wird. Zu den „Must-haves“ im engeren Sinne – also jene Ausstattungen, die aus Sicht der Mieterinnen und Mieter vorliegen müssen – erweisen sich viele gut verteilte Steckdosen, ein Keller, eine Gegensprechanlage und ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Zudem werden eine schnelle Internetverbindung, isolierte Fenster und kein Durchgangszimmer als Mindestanforderungen vorausgesetzt.

Potenzialmerkmale sind solche Ausstattungen, die zwar häufig vorausgesetzt werden und damit zu den „Must-haves“ zu zählen sind, für die jedoch gleichzeitig seitens eines relativ hohen Anteils an Mieterinnen und Mietern Zahlungsbereitschaft besteht. Dazu zählen die schöne Aussicht, Balkon, energetischer Standard, einbruchhemmende Türen, Abstellraum in der Wohnung, Verschattungselemente, Glasfaseranschluss und Pkw-Stellplatz.

Bonusmerkmale sind in diesem Kontext als „Good-to-haves“ zu interpretieren. Hierzu zählen Mieterstrom, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Garagenstellplatz, (Dach-)Terrasse, höherwertige Böden, Klimaanlage und Lüftungssysteme.

Zudem wurden verschiedene Nischenprodukte identifiziert, deren Vorhandensein als „Nice-to-have“ zu betrachten ist, wobei es nicht ausschlaggebend ist, sofern diese Merkmale nicht vorhanden sind. Hierzu zählen insbesondere die Steuerung von Jalousien, Heizung oder Beleuchtung via App, Energieverbrauchsmessungen oder ein Quartiers-WLAN.

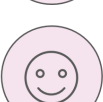
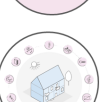
Weiterhin zeigt sich, dass dem Großteil der Mieterinnen und Mieter umweltschonende Baustoffe/-materialien wichtig sind. Flexible Grundrisse sind v. a. für Jüngere und Familien relevant. Wenn ein besonderer Wohnungstyp bevorzugt wird, betrifft dies v. a. die Penthousewohnung.

Da die Attraktivität einer Wohnung häufig durch die Kombination von Ausstattungsmerkmalen zustande kommt, wurden basierend auf unterschiedlichen Ausstattungspräferenzen acht Ausstattungstypen identifiziert, welche Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen, Bezugsfertiges Wohnen, Konventionell-komfortables Wohnen, Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen), Bescheidenes Wohnen und das Basic-Wohnen inkludieren. Dem Typ des Konventionell-komfortablen Wohnens (diesem Typ sind häufig Anspruchsvolle zuzuordnen) gehören ein Viertel und somit der größte Teil der Befragten an, gefolgt vom Barrierearmen Wohnen (diesem Typ sind v. a. Singles und Paare ab 45 Jahren zuzuordnen) und dem Bescheidenen Wohnen (v. a. Jüngere). Es zeigt sich, dass v. a. für Jüngere, Bescheidene und Funktionale Ausstattungstypen mit vergleichsweise geringen Wohnanforderungen attraktiv sind. Weiterhin fällt auf, dass der Ausstattungstyp Technikorientiert-komfortables Wohnen für Umzugswillige überdurchschnittlich relevant ist. Untermauert wird die Relevanz des Technikorientiert-komfortablen Wohnens auch bei der Analyse von Entscheidungsbiografien. Die Gruppe mit der stärksten Umzugsneigung (Mieterinnen und Mieter, die sich aufgrund wohnungs- und wohngebäudebezogener Gründe für die Wohnung entschieden haben und momentan unzufrieden sind) zeigen eine hohe Präferenz für das Technikorientiert-komfortable Wohnen.

Die weiteren Ansprüche an die Wohnungsausstattung lassen sich zunächst durch die Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und die Umzugsgründe der Umzugswilligen analysieren. Es zeigt sich, dass bei den Entscheidungsgründen für die momentane Wohnung wohnungs- und wohngebäudebezogene Motive nicht die höchste Relevanz aufwiesen. Wenn Zustand und Ausstattung von Wohnung und Wohngebäude genannt wurden, ist ersichtlich, dass v. a. der Wunsch nach einem Balkon und eigenen Kellerräumen entscheidungsrelevant waren, ebenso Ausstattung/Zustand von Bad/WC (sollte gefliest sein, Dusche und/oder Badewanne) und der Wunsch nach einer modernen Ausstattung der Wohnung im Kontext der Energieeffizienz (Wärmedämmung, moderne, energieeffiziente Heizungen). Weitere Bedürfnisse an die Wohnung betreffen die Bodenbeläge (Laminat, Parkett häufig gewünscht). Auch die Bausubstanz generell und die Barrierefreiheit/-armut spielten eine wichtige Rolle. Betrachtet man die Auszugsgründe der momentan Umzugswilligen, so resultiert, dass bei den wohnungs- und wohngebäudebezogenen Gründen der energetische Standard nun die „Spitzenposition“ einnimmt, gefolgt von der Ausstattung von Bad/WC, kein Balkon oder Terrasse vorhanden, der schlechten baulichen Substanz, dem Zustand der Bodenbeläge und den Fenstern (veraltet, mangelnde Isolierung). Beim Vergleich der Entscheidungsgründe für die momentane Wohnung und den Auszugsgründen fällt auf, dass die Ausstattung und der Zustand von Wohnung und Wohngebäude deutlich an Relevanz gewonnen haben. Bei tiefer gehender Analyse der Detailmotive bzgl. Wohnung und Wohngebäude betrifft dies v. a. den energetischen Standard.

Abbildung 84

Zusammenfassung Bedeutung der einzelnen Ausstattungsmerkmale und Ausstattungstypen

	Must-Have: • Viele gut verteilte Steckdosen, Keller, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, schnelle Internetverbindung, isolierte Fenster, keine Durchgangszimmer
	Potenzial: • Schöne Aussicht, Balkon, energetischer Standard, einbruchshemmende Türen, Abstellraum in der Wohnung, Verschattungselemente, Glasfaseranschluss und PKW-Stellplatz
	Bonus/Good-to-have: • Mieterstrom, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, Beheizung mit erneuerbaren Energien, Garagenstellplatz, (Dach-) Terrasse, höherwertige Böden, Klimaanlage, Lüftungssysteme
	Nischenprodukte/Nice-to-have: • Apps (Jalousien, Heizung, Beleuchtung, Energieverbrauch), Quartiers-WLAN
	Bevorzugte Ausstattungstypen: • Konventionell-komfortables Wohnen (energetischer Standard, erneuerbare Energien, Wohnklima/Wärmeregulierung, Parkmöglichkeiten, gut ausgestattete Wohnanlage vglw. wichtig), Barrierearmes Wohnen, Bescheidenes Wohnen
	Wohnungs-/wohngebäudebezogene Auszugsgründe aus der Wohnung: • Energetischer Standard, Ausstattung von Bad/WC, kein Balkon oder Terrasse vorhanden, bauliche Substanz, Zustand der Bodenbeläge, Fenster (veraltet, mangelnde Isolierung).

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Differenziert nach Haushaltstypen resultiert, dass die Ausstattungsanforderungen von Singles und Paaren unter 30 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Einbauküche ist von hoher Relevanz, ebenso der Balkon, die Badausstattung ist eher simpel zu halten, allerdings spielt die Internetverbindung eine wichtige Rolle. Generell besteht eine hohe Affinität für technische Komponenten und auch für den Bezug erneuerbarer Energien.

Bei Singles und Paaren zwischen 30 und 45 Jahren wird der Wohnkomfort deutlich relevanter, dies betrifft sowohl eine großzügige Badausstattung als auch Komponenten zur Wohnklima- und Wärmeregulierung (z. B. Fußbodenheizung), zudem wünscht man sehr häufig ein zusätzliches Zimmer (v. a. als Arbeitszimmer). Eine schnelle Internetverbindung ist ebenfalls sehr wichtig, ebenso Parkmöglichkeiten, die Affinität für erneuerbare Energien ist ebenso stark ausgeprägt.

Bei Singles ab 45 Jahren gewinnen Komponenten der Barrierearmut deutlich an Relevanz, der energetische Standard sollte hoch sein.

Nach Haushaltstypen differenziert haben Familien mit Abstand die höchsten Anforderungen. Gewünscht ist beispielsweise ein zusätzliches Zimmer, eine großzügige Badausstattung, Komponenten der Wohnklima- und Wärmeregulierung oder erneuerbare Energien. Auch Smart Home-Technologien stoßen auf eine sehr hohe Affinität, ebenso Parkmöglichkeiten.

Insgesamt lassen sich die Wohnanforderungen nach Haushaltstypen wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 17

Zusammenfassung Wohnungstyp, Ausstattungspräferenzen und -typen nach Haushaltstyp

	Singles/Paare unter 30 Jahre	Singles/Paare 30 bis 44 Jahre	Singles/Paare 45 bis 64 Jahre	Singles/Paare ab 65 Jahre	Familien	Mehrperso- nenhaushalte
Wohnungstyp						
Bevorzugter Wohnungstyp	Wohnungen mit 40 bis 60 m ² und ab 100 m ²	Wohnungen mit 80 bis 100 m ² und 3 bis 4 Räumen	Wohnungen mit 60 bis 80 m ² bzw. 80 bis 100 m ² und 3 Räumen	Wohnungen mit 40 bis 60 m ² und 2 Räumen sowie 60 bis 80 m ² und 2 bis 3 Räumen	Wohnungen ab 100 m ² und 4 Räumen	Wohnungen mit 80 bis 100 m ² und 4 Räumen
Ausstattungspräferenzen						
Erneuerbare Energien						
Energetischer Standard						
Wohnklima- und Wärmeregulierung						
Möblierung bei Einzug						
Platz und Komfort in der Wohnung						
Zusätzliche(s) Zimmer						
Barrierearmut						
Smart Home und Hightech-Ausstattung						
Internetverbindung						
Einbruchsschutz und Sicherheit						
Simple Badausstattung						
Großzügige Badausstat- tung						
Geschlossene Küche mit verlegten Böden						
Parkmöglichkeiten						
Gut ausgestattete Wohn- anlage						

	Singles/Paare unter 30 Jahre	Singles/Paare 30 bis 44 Jahre	Singles/Paare 45 bis 64 Jahre	Singles/Paare ab 65 Jahre	Familien	Mehrperso- nenhaushalte
Ausstattungsstypen						
Anspruchsvoll-kostenbe- wusstes Wohnen					trifft zu	
Technikorientiert-komfor- tables Wohnen					trifft zu	trifft zu
Langfristiges Wohnen			trifft zu	trifft zu		
Bezugsfertiges Wohnen	trifft zu					
Konventionell-komfor- tables Wohnen		trifft zu				
Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderun- gen)			trifft zu	trifft zu		
Bescheidenes Wohnen						
Basic-Wohnen	trifft zu					

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Differenziert nach Wohnkonzepten zeigt sich, dass für Kommunikative häufig die simple Badausstattung ausreichend ist. Wichtig sind die schnelle Internetverbindung und erneuerbare Energien. Für Anspruchsvolle spielen Platz und Komfort in der Wohnung, Möglichkeiten zu Wohnklima- und Wärmeregulierung, schnelles Internet und ebenso erneuerbare Energien eine sehr wichtige Rolle. Die höchsten Ausstattungsanforderungen haben Häusliche. Relevant sind die großzügige Badausstattung, Wohnklima- und Wärmeregulierung, erneuerbare Energien, gut ausgestattete Wohnanlage und Parkmöglichkeiten. Auch Smart Home und Hightech-Ausstattung stoßen auf eine hohe Affinität. Für Konventionelle ist der energetische Standard sehr wichtig, ebenso Komponenten der Barrierearmut. Für Bescheidene kommt es v. a. auf die Barrierearmut an. Funktionale haben insgesamt geringe Anforderungen.

Tabelle 18

Zusammenfassung Wohnungstyp, Ausstattungspräferenzen und -typen nach Wohnkonzept

	Kommunikative	Anspruchsvolle	Häusliche	Konventionelle	Bescheidene	Funktionale
Wohnungstyp						
Bevorzugter Wohnungstyp	Wohnungen mit 80 bis 100 m ² und 3 bis 4 Räumen	Wohnungen mit 60 bis 80 m ² und 3 Räumen	Wohnungen mit mehr als 100 m ² und 4 Räumen	Wohnungen mit 60 bis 80 m ² und 3 Räumen sowie 80 bis 100 m ² und 3 bis 4 Räumen	Wohnungen mit 40 bis 60 m ² und 2 Räumen sowie 60 bis 80 m ² und 2 bis 3 Räumen	Keine Auffälligkeit
Ausstattungspräferenzen						
Erneuerbare Energien						
Energetischer Standard						
Wohnklima- und Wärmeregulierung						
Möblierung bei Einzug						
Platz und Komfort in der Wohnung						
Zusätzliche(s) Zimmer						
Barrierearmut						
Smart Home und High-tech-Ausstattung						
Internetverbindung						
Einbruchsschutz und Sicherheit						
Simple Badausstattung						
Großzügige Badausstattung						
Geschlossene Küche mit verlegten Böden						
Parkmöglichkeiten						
Gut ausgestattete Wohnanlage						

	Kommunikative	Anspruchsvolle	Häusliche	Konventionelle	Bescheidene	Funktionale
Ausstattungsstypen						
Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen			trifft zu			
Technikorientiert-komfortables Wohnen	trifft zu	trifft zu	trifft zu			
Langfristiges Wohnen		trifft zu				
Bezugsfertiges Wohnen						trifft zu
Konventionell-komfortables Wohnen	trifft zu	trifft zu				
Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen)				trifft zu	trifft zu	
Bescheidenes Wohnen					trifft zu	
Basic-Wohnen						trifft zu

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Forschungsfrage 3: Was sind Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung? Wie verändert sich diese Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit der Mietkosten? Welche Nutzergruppen akzeptieren Mietwohnungen mit einer Mindestausstattung? (D. h. in welchem Fall ist den Mieterinnen und Mietern – sofern Wahlmöglichkeit am Wohnungsmarkt besteht – Bezahlbarkeit wichtiger als Ausstattung?)

Neben der Bedeutung der einzelnen Ausstattungsmerkmale und des Zustands der Wohnung wurde die Frage gestellt, ob Mindestkriterien identifiziert werden können, die bei einer Mietwohnung gegeben sein müssen.

Verschiedene Merkmale haben sich als gängige Mindestausstattungen einer Wohnung etabliert, die als üblich vorausgesetzt werden. In diesem Kontext stellt sich jedoch die Frage, welche Ausstattungen einer Wohnung unbedingt gegeben sein müssen, damit eine Anmietung überhaupt infrage kommt. Allem voran werden hier ein Balkon und eine gewünschte Raumaufteilung genannt, gefolgt von einem Lift/Barrierefreiheit. An vierter Stelle spielt allerdings auch das Thema „Energieeffizienz“ eine Rolle.

Andere Merkmale, die in diesem Kontext genannt werden und das „Mittelfeld“ der Mindestanforderungen bilden, sind vornehmlich Komfortmerkmale. Insgesamt ergeben sich acht Kombinationen aus Mindestanforderungen, die regelmäßig gemeinsam nachgefragt werden.

Die stärkste Resonanz entfällt hierbei auf die „Zukunftsfähige Bestandswohnung“, die sich durch einen guten energetischen Standard von Wohnung und Wohngebäude charakterisieren lässt (gute Energiebilanz, gute Dämmung, dreifach Verglasung). Zusammenhängend mit steigenden Energiekosten zeigt sich also, dass für viele Mieterinnen und Mieter ein adäquater energetischer Standard als Mindestanforderung angesehen wird und nur bedingt zusätzliche Zahlungsbereitschaft hervorruft.

Es folgt das Cluster „Helle Wohnung mit funktionellem Komfort“. Die Mieterinnen und Mieter, die dieser Gruppe zuzuordnen sind, legen besonderen Wert auf Merkmale wie helle Räume, große Fenster, komfortable Tageslichtbäder und einen Balkon.

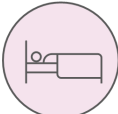
Das drittstärkste Cluster ist die „Familienfreundliche Wohnungsgröße“. Hier kommt es weniger auf die Ausstattung, sondern v. a. die Wohnungsgröße an, eine ausreichende Dimensionierung dergleichen ist demnach ausschlaggebend.

Die Fragestellung, wie sich die Mindest-Akzeptanz in Abhängigkeit von den Mietkosten verändert, lässt sich v. a. dadurch beantworten, indem die Mindestanforderungen zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern wachsender und schrumpfender Regionen bzw. unterdurchschnittlicher und überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlage verglichen werden. Hierbei zeigt sich, dass Bewohnerinnen und Bewohner wachsender Regionen bzw. überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlagen besonders häufig dem Mindestanforderungscluster „Zukunftsfähige Bestandswohnung“ zuzuordnen sind, für die der energetische Standard eine essenzielle Mindestanforderung ist. Da die Nettokaltmiete in diesen Regionen bereits sehr hoch ist, wird demnach ein hoher energetischer Standard als wichtiges Element gesehen, um die Wohnnebenkosten zu reduzieren. Zudem spielen Einbauelemente wie die Einbauküche eine größere Rolle als beim Durchschnitt der Mieterinnen und Mieter, auch dadurch erhoffen sich die entsprechenden Haushalte Einsparpotenziale, zumindest bzgl. eigener Investitionen in die Wohnung.

Mietergruppen, die eine Mindestausstattung akzeptieren, können v. a. aus den Ausstattungstypen und den Mindestanforderungsclustern abgeleitet werden. Ausstattungstypen mit den geringsten Wohnanforderungen sind das Basic-Wohnen und das Bescheidene Wohnen. Darüber hinaus gibt es ein Mindestanforderungscluster, bei dem die Wohnungsausstattung eine absolut untergeordnete Rolle spielt und somit alleinig der Preis ausschlaggebend ist, das Cluster „Günstiges Angebot“. Mietergruppen, die Mindest- bzw. Basisausstattung im Sinne eines sehr geringen Standards akzeptieren, sind v. a. Singles und Paare unter 30 Jahren (mit geringer Kaufkraft), Bescheidene und Funktionale. Eingeschränkt gilt dies auch für Kommunikative.

Abbildung 85

Zusammenfassung Mindestkriterien für eine akzeptable Ausstattung einer Mietwohnung

	Einzelmerkmale der Mindestausstattung: • Balkon, gewünschte bzw. benötigte Raumaufteilung, Lift/Barrierefreiheit und Energieeffizienz
	Häufige Cluster der Mindestanforderungen: • „Zukunftsfähige Bestandswohnung“: zeitgemäßer energetischer Standard als Resultat der hohen Energiekosten • „Helle Wohnung mit funktionellem Komfort“: helle Räume, große Fenster, komfortable Tageslichtbäder und ein Balkon • „Familienfreundliche Wohnungsgröße“: Nicht die Ausstattung, sondern die Dimensionierung und der Zuschnitt sind als Mindestmaß wichtig
	Weitere Auffälligkeiten: • Hoher Energetischer Standard als Mindestanforderungen ist v. a. in angespannten Märkten relevant – Motiv ist i. d. R. Nebenkosten zu sparen • Geringste Mindeststandards – niedriger Preis ist wichtiger als Ausstattung – finden sich v. a. bei jungen Haushalten (Singles und Paare unter 30 Jahren) mit geringer Kaufkraft, Lebensstil: Bescheiden oder Funktional

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Forschungsfrage 4: Wie ist die Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung? Welche Ausstattung ist den Mieterinnen und Mietern wie viel Mehrmiete wert?

Durch die Identifikation von Mindestkriterien oder die Ableitung der Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale oder dem Zustand der Wohnung konnten bereits einige Hinweise auf die Standards im Wohnungsbau

abgeleitet werden. Als weiterer Schritt ist die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter von Interesse, die mit diesen Standards einhergeht.

In diesem Kapitel standen die Fragen im Vordergrund, wie die Zahlungsbereitschaft, für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung der Befragten ist und welche Ausstattung den Mieterinnen und Mietern darüber hinaus wie viel Mehrmiete wert ist.

Zunächst hat sich gezeigt, dass die Mieterinnen und Mieter für eine Wohnung, die ihre Mindestanforderungen erfüllt und sämtliche gewünschte Mindestausstattungsmerkmale aufweist, im Schnitt 7,48 Euro Nettokaltmiete pro m² bezahlen würden. 9,61 Euro pro m² würden unter diesen Voraussetzungen für die Gesamtmiete bezahlt werden. Die Zahlungsbereitschaft erhöht sich zum einen bei der Frage danach, welche Miete bei Erfüllung aller gewünschten Anforderungen an eine Wohnung als angemessen eingestuft werden würde auf 7,92 Euro Nettokaltmiete pro m² und 10,11 Euro durchschnittliche Gesamtmiete pro m². Zum anderen erhöht sich die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter nochmals hinsichtlich der Frage, was die maximale Miethöhe wäre. Maximal würden die Befragten 8,54 Euro pro m² für die Nettokaltmiete und 10,83 Euro pro m² Gesamtmiete bezahlen.

Gemessen an der Nettokaltmiete pro m² würden die Mieterinnen und Mieter für die Wunschwohnung also rund einen Euro mehr bezahlen. Diese Differenz divergiert jedoch stark nach Mietergruppen und auch nach Wohnungsmarktlage. Im Vergleich zwischen der Nettokaltmiete bei Mindestanforderungen und der maximalen Zahlungsbereitschaft zeigt sich, dass Mieterinnen und Mieter in deutlich unterdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen rund 0,85 Euro pro m² mehr bezahlen würden. Bei deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsmarktlagen beträgt die Differenz immerhin 1,30 Euro pro m².

Die Ergebnisse einer durchgeführten Regressionsanalyse zeigen, dass aus der Vielzahl der abgefragten Ausstattungen nur eine kleine Anzahl an Merkmalen einen signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben. Neben der Wohnlage sind dies insbesondere die Neuwertigkeit einer Wohnung und eine Beheizung mit erneuerbaren Energien, die den stärksten Einfluss auf die monatliche Mietzahlungsbereitschaft haben. Diese bewirken im Schnitt eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft von mehr als 0,60 Euro pro m². Im Mittelfeld bewegen sich bestimmte Merkmale im Bereich Komfort und Sicherheit in der Wohnung: ein Arbeitszimmer, viele/gut verteilte Steckdosen, eine (Dach-)Terrasse, ein Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche, ein zweites WC, auch ein Garagenstellplatz geht mit mittelmäßig starker Erhöhung der Zahlungsbereitschaft einher. Einen im Vergleich zwar niedrigen, dafür aber statistisch signifikanten und erklärungskräftigen Beitrag zur Zahlungsbereitschaft leisten zudem Merkmale wie eine Fußbodenheizung in allen Räumen, gefolgt von Ladestationen für Elektroautos, Fußbodenheizung im Bad, ein(e) adäquate Wohnklima- und Wärmeregulierung, eine Smart Home- und Hightech-Ausstattung und ein Aufzug im Wohngebäude.

Abbildung 86

Zusammenfassung Zahlungsbereitschaft für die über den individuellen Mindeststandard hinausgehende Ausstattung

	Zahlungsbereitschaft für Wohnung mit Mindestanforderungen: • 7,48 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter
	Angemessene Zahlungsbereitschaft für Wunschwohnung: • 7,92 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter
	Maximale Zahlungsbereitschaft für Wunschwohnung: • 8,54 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter
	Wichtigste Treiber für Zahlungsbereitschaft: • Wohnlage, Neuwertigkeit und erneuerbare Energien, Arbeitszimmer, viele/gut verteilte Steckdosen, eine (Dach-Terrasse), Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche, ein zweites WC, Garagenstellplatz, Fußbodenheizung in allen Räumen, Ladestationen für Elektroautos, Fußbodenheizung im Bad, ein(e) adäquate Wohnklima- und Wärmeregulierung, eine Smart Home- und High-Tech Ausstattung, Aufzug im Wohngebäude

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Forschungsfrage 5: Wie bewerten Mieterinnen und Mieter die energetische Ausstattung ihrer Wohnung? Welche Bedeutung haben diese Komponenten bzw. hat explizit der Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die Ausstattung mit Ladestationen für die Elektromobilität oder die Verfügbarkeit von Smart Home Elementen? Wie wirken sich der energetische Ausstattungsstand und die Ausstattungswünsche auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter aus?

Zunächst zeigt sich, dass die technische und elektronische Ausstattung sehr unterschiedlich ist. Jeder zweite Mieterhaushalt konstatiert, dass die Wohnung über viele/gut verteilte Steckdosen verfügt, zwei Drittel stufen die Internetverbindung als schnell ein, weniger als jeder fünfte Haushalt hat einen Glasfaseranschluss, jeder zehnte Haushalt verfügt über elektrische Rollläden. Bei der energetischen Ausstattung ist zu konstatieren, dass jeder zweite Haushalt über zweifach oder dreifach (isolierte) Fenster verfügt, lediglich jeder Fünfte stuft den energetischen Standard von Wohnung und Wohngebäude als hoch ein, jeder 20. Haushalt verfügt über eine zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe, bezieht Mieterstrom, bzw. erfolgt die Beheizung mit erneuerbaren Energien. Bei Smart Home bzw. Hightech-Komponenten zeigt sich, dass kaum ein Haushalt über derartige Elemente verfügt. Nur rund 2 % der Haushalte verfügen beispielsweise über die Steuerung von Beschattung/Jalousien per App, bei der Heizungs- und Klimasteuerung und der Lichtsteuerung per App sind es mit jeweils 3 % etwa ebenso wenige, bei der Energieverbrauchsmessung/-visualisierung sind es 5 %. Entsprechend kann die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit der technischen und elektronischen Ausstattung der aktuellen Wohnung insgesamt als eher verhalten angesehen werden. Vier von zehn Teilnehmenden bewerten diese einschlägig positiv, wohingegen sich knapp drei von zehn einschlägig kritisch äußern. Ähnlich ist es bei der Zufriedenheit mit dem energetischen Zustand der aktuellen Wohnung (positiv: 42 %, kritisch: 32 %). Die geringe Zufriedenheit mit dem energetischen Zustand bedingt – neben externen Faktoren wie der allgemeinen Energiekrise zumindest teilweise – auch eine geringe Zufriedenheit mit den Heizkosten der aktuellen Wohnung, welche von 27 % der Mieterinnen und Mieter kritisch bewertet werden. Entsprechend benennen Teilnehmende bei der Frage nach abträglichen Faktoren der eigenen Wohnung bzw. des Gebäudes an erster Stelle den Modernisierungszustand, häufig in Verbindung mit hohem Energieverbrauch. An zweiter Stelle wird zudem die Ausstattung der Wohnung kritisiert, häufig im Zusammenhang mit der technischen und energetischen Ausstattung. Dies deutet bereits darauf hin, dass in den Bereichen Technik und insbesondere Energieverbrauch und Energieeffizienz ein deutliches Handlungsfeld aus Sicht der Mieterinnen und Mieter besteht.

Letzteres wird zunächst dadurch erhärtet, dass die Merkmale energetischer Standard und technische/elektronische Ausstattung im Rahmen der statistischen Auswertungen die beiden wichtigsten Bindungstreiber bilden.

Prägnant ist auch, dass im Vergleich aktueller Auszugsründe mit den Entscheidungsgründen für die momentane Wohnung der energetische Standard massiv an Relevanz gewonnen hat.

Des Weiteren zeigt sich, dass technische Elemente und Merkmale der energetischen Ausstattung im Vergleich zur momentanen Ausstattung deutlich häufiger gewünscht werden. So wünschen sich beispielsweise 90 % der Mieterinnen und Mieter eine schnelle Internetverbindung, 87 % viele/gut verteilte Steckdosen, jeweils ca. 80 % zweifach oder dreifach verglaste Fenster und einen hohen energetischen Standard, über 50 % den Bezug von Mieterstrom, knapp 50 % die Beheizung mit erneuerbaren Energien und 40 % eine zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe. Bei Smart Home-Elementen wie der Steuerung von Beschattung/Jalousien per App, der Heizungs- und Klimasteuerung über App oder der Lichtsteuerung per App jeweils immerhin rund 30 %, also im Vergleich zur momentanen Ausstattung ca. zehnmal so viel. Besonders hoch ist das Interesse an der Energieverbrauchsmessung/-visualisierung (46 %).

In diesem Kontext stellen eine schnelle Internetverbindung und zweifach/dreifach verglaste Fenster die gängigsten Basismerkmale dar. Energetische Merkmale wie Mieterstrom, Beheizung mit erneuerbaren Energien, eine zusätzliche Heizung mit Festbrennstoffen sowie Ladestationen für Elektroautos erweisen sich indes als klare Bonusmerkmale. Zudem sind insbesondere ein hoher energetischer Standard der Wohnung und ein Glasfaseranschluss als Potenzialmerkmale zu charakterisieren. Themen wie Energieverbrauchsmessungen oder Apps zur Steuerung von Beleuchtung und Heizung stellen hierbei allerdings eher „Nice-to-haves“ dar.

In der Kombination von Ausstattungen im Rahmen der Clusteranalysen zeigt sich, dass der energetische Standard einer Wohnung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien bei drei der gebildeten Cluster (Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen, Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen) einen prägenden Stellenwert einnehmen, im Falle der Typen Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen und Technikorientiert-komfortables Wohnen treten diese in Kombination mit Technischer Ausstattung auf, was im Falle des Typs Bezugsfertiges Wohnen (mit gesteigerten Anforderungen) ein relevantes Merkmal ist. Von sehr geringer Bedeutung ist der energetische Standard lediglich beim Ausstattungstyp Basic-Wohnen, diesem sind lediglich 6 % der Mieterinnen und Mieter zuzuordnen.

Bei der Frage, welche Mindestanforderungen an eine Wohnung gestellt werden, damit eine Anmietung infrage kommt, rangiert die Energieeffizienz an vierter Stelle, wobei sich auch in diesem Kontext zeigt, dass beim am stärksten besetzten Mindestanforderungscluster (Zukunftsfähige Bestandswohnung) das Thema „Energie“ ein zentrales Element darstellt.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass Komponenten der technischen Gebäudeausstattung und energetische Komponenten von sehr hoher Relevanz für die Mieterinnen und Mieter sind. Die technische Grundausrüstung (z. B. gut verteilte Steckdosen) und der allgemeine energetische Standard, auch zweifach oder dreifach verglaste Fenster können insgesamt eher als Basisausstattung angesehen werden.

Das Interesse am Bezug von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, an Ladestationen für E-Mobilität als auch an Smart Home-Technologien ist im Vergleich zwischen Soll und Ist um ein Vielfaches höher. Während die ersten beiden Komponenten als Bonusmerkmale einzustufen sind und somit bei einer relativ hohen Anzahl an Mieterinnen und Mietern zusätzliche Zahlungsbereitschaft hervorrufen sind Smart Home-Technologien insgesamt eher als Nischenprodukte oder besser „Nice-to-have“ zu deklarieren. Allerdings sind hier differenziert nach Nutzergruppen vehemente Unterschiede zu erkennen. Insbesondere ein Milieu bzw. ein Wohnkonzept zeigt dafür eine besonders hohe Affinität, und zwar die Häuslichen. Nach Haushaltstypen differenziert sind es v. a. Familien. Auffällig ist an dieser Stelle auch, dass Bewohnerinnen und Bewohner wachsender Regionen bzw. überdurchschnittlicher Wohnungsmarktlagen energetische Komponenten sehr häufig als Mindestanfor-

derung einstufen. Sie sehen es als Möglichkeit zur Einsparung der Nebenkosten in Märkten mit hohen Mietpreisen.

Die Analyse der Zahlungsbereitschaft zeigt, dass diese bei den Ausstattungstypen, bei denen energetische Komponenten als auch erneuerbare Energien eine wichtige Rolle spielen (Technikorientiert-komfortables Wohnen, Langfristiges Wohnen), ca. 1 Euro pro m² über dem Gesamtdurchschnitt liegt, gemessen an der maximalen Nettokaltmiete pro m².

Bei der statistischen Erklärung der Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung leisten die Merkmale Beheizung mit erneuerbaren Energien, Ladestationen für Elektroautos sowie die Ausstattungslinien Wohnklima und Wärmeregulierung sowie Smart Home und Hightech-Ausstattung einen signifikanten Beitrag zur Erklärung der Zahlungsbereitschaft. Insbesondere die Beheizung mit erneuerbaren Energien geht mit einer hohen zusätzlichen Zahlungsbereitschaft von mehr als 0,60 Euro pro m² einher. Bei den restlichen genannten Merkmalen ist die zusätzliche Zahlungsbereitschaft jedoch geringer (unter 0,20 Euro pro m²).

Insgesamt zeigen die Befragungsergebnisse, dass grundsätzlich ein hohes Bewusstsein für Fragen der Energieeffizienz bei den Mieterinnen und Mietern vorhanden ist. Die Themen „Energie und Nachhaltigkeit“ stellen keinen „Luxusanspruch“ dar, sondern sind in einer breiten Bevölkerungsschicht präsent. Insbesondere der Umstand, dass dies ein wesentliches Element des zahlenmäßig stärksten Clusters an Mindestanforderungen an eine Wohnung darstellt, belegt diesen Umstand anschaulich. Es zeigt sich zudem, dass das Energiebewusstsein sich v. a. in einem Bedarf an nachhaltigen Ausstattungen wie einer energieeffizienten Verglasung und Isolierung widerspiegelt. Seltener findet dieses einen Niederschlag in einem Interesse an Hightech- oder Smart Home-Lösungen, welche nach wie vor eher Nischenprodukte darstellen. In Teilen erweisen sich nachhaltige Ausstattungen wie z. B. Beheizung mit erneuerbaren Energien oder Ladestationen für Elektroautos als Bonusmerkmale, welche aus Sicht von Mieterinnen und Mietern einen Mehrwert darstellen. Diese stiften Zahlungsbereitschaft. Insofern zeigt sich, dass für entsprechende Maßnahmen prinzipiell ein gesteigertes Bewusstsein sowie ein nennenswertes Absatzpotenzial besteht.

Abbildung 87

Zusammenfassung Bewertung der energetischen Ausstattung durch Mieterinnen und Mieter

	Smart-Home und High-Tech: • Nur Minderheit verfügt über diese Ausstattungen (2-5%) • Drei von Zehn bewerten technische Ausstattung der Wohnung kritisch • Insgesamt Nischen-Produkte, Interesse an Energieverbrauchsmessung (46%) • Glasfaseranschluss als Potenzialmerkmal
	Energetischer Zustand der Wohnung: • Jeweils wünschen ca. 80 % zweifach oder dreifach verglaste Fenster und einen hohen energetischen Standard, über 50 % den Bezug von Mieterstrom, knapp 50 % die Beheizung mit erneuerbaren Energien und 40 % eine zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe • Energetische Merkmale wie Mieterstrom, Beheizung mit erneuerbaren Energien, eine zusätzliche Heizung mit Festbrennstoffen sowie Ladestationen für Elektroautos erweisen sich indes als klare Bonusmerkmale • Energetischer Standard in drei von acht Ausstattungsklustern prägend
	Zahlungsbereitschaft: • Beheizung mit erneuerbaren Energien, Ladestationen für Elektroautos sowie die Ausstattungslinien Wohnklima und Wärmeregulierung sowie Smart-Home und High-Tech-Ausstattung bieten signifikanten Beitrag zur Erklärung der Zahlungsbereitschaft

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

Forschungsfrage 6: Führen die Erfahrungen mit der COVID-Pandemie zu veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen an Mietwohnungen? Wenn ja, zu welchen? Welche Ausstattung mit schnellem Internet und separatem Arbeitszimmer liegt vor bzw. ist gewünscht? Ist gewünscht, dass eine flexible Raumnutzung möglich ist (z. B. Zuschaltbarkeit durch Trennelemente)?

Im Fragebogen wurde erfragt, ob sich die Anforderungen an eine Wohnung durch die Corona-Krise geändert haben. Etwa ein Viertel der Befragten gab an, dass sich die Anforderungen an eine Wohnung in irgendeinem Punkt geändert haben. Am häufigsten wird der Bedarf nach einem zusätzlichen Zimmer sowie ein gesteigerter Wohnflächenbedarf artikuliert, gefolgt von einem veränderten Zuschnitt. Eher kleine Anteile der Mieterinnen und Mieter gaben an, andere Bedarfe an Ausstattungen (technische Ausstattung, schnelles Internet) zu benötigen. Die Ergebnisse zu den geänderten Wohnanforderungen im Kontext der Corona-Pandemie sind insbesondere bei Betrachtung der verschiedenen Nutzergruppen spannend. Es wird deutlich, dass insbesondere Familien und jüngere Singles oder Paare berichteten, dass sich die Anforderungen diesbezüglich geändert haben. Diese Gruppen benötigen v. a. eine größere Wohnung bzw. eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer. Mehrpersonenhaushalte benötigen v. a. eine bessere oder andere Raumaufteilung ihres Wohnraums. Bessere technische Voraussetzungen von Wohnung oder Wohngebäude werden mit durchschnittlich 2 % vergleichsweise wenig gewünscht, sind aber bei Mehrpersonenhaushalten am häufigsten genannt worden.

Ungefähr jeder vierte Mieterhaushalt konstatiert demnach veränderte Bedürfnisse und Ansprüche an Mietwohnungen durch die COVID-Pandemie. Dies sind hochgerechnet immerhin sechs Millionen Haushalte (die zu 95 % eine schnelle Internetverbindung wünschen). Über vier Millionen Mieterhaushalte benötigen künftig entweder eine größere Wohnung und/oder ein zusätzliches Arbeitszimmer bedingt durch die Pandemie bzw. der anschließenden Ausweitung von Homeoffice bzw. dem mobilen Arbeiten, knapp drei Millionen nur ein zusätzliches Arbeitszimmer.

Jene, die von veränderten Wohnanforderungen durch die Pandemie ausgehen, wünschen sich darüber hinaus sehr häufig die Möglichkeit einer flexiblen Raumnutzung.

Abbildung 88

Zusammenfassung veränderte Bedürfnisse und Ansprüche an Mietwohnungen durch COVID-Pandemie



- Geänderte Anforderungen an eine Wohnung bei rund einem Viertel (v. a. Familien und jüngere Singles oder Paare)
- Bedarf nach einem zusätzlichen Zimmer sowie ein gesteigerter Wohnflächenbedarf
- Möglichkeit einer flexiblen Raumnutzung gewinnt an Bedeutung

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

5.4 Resümee, Tendenzen und Potenziale

In den vorherigen Abschnitten dieses Schlusskapitels wurden die Ergebnisse dieses Forschungsprojektes bereits zusammengefasst, gezielt auf die Beurteilung des Stellenwerts von Klimaschutz und Nachhaltigkeitsaspekten für den Wohnungsmarkt eingegangen und es wurden zudem die zu Beginn des Vorhabens formulierten Forschungsfragen beantwortet. Bereits bei der Vorbereitung der Studie wurde deutlich, dass das abgefragte Themenspektrum zwar sehr breit ist, sich jedoch mit jeder beantworteten Frage neue Aspekte hervortun, deren Bearbeitung von Relevanz und Interesse wären. Hieraus lassen sich Empfehlungen für Architektinnen und Architekten, Projektentwicklerinnen und Bauträger oder Wohnungsanbietende ableiten. Zudem unterliegen die Bewertungen der Merkmale seitens der Mieterinnen und Mieter sowie die Einordnung der Zahlungsbereitschaft einem stetigen Wandel und somit auch Aktualisierungsbedarf. Wie oben aufgeführt konnten Forschungsfragen beantwortet werden, jedoch ergeben sich durchaus auch Tendenzen und Potenziale, das Forschungsfeld künftig weiterzuentwickeln.

Zunächst wird auf die Konsequenzen der Ergebnisse für Architektinnen und Architekten, Projektentwicklerinnen und Bauträger oder Wohnungsanbietende eingegangen.

Die „sichtbare“ Qualität einer Wohnung spiegelt sich in der (bestenfalls gelungenen) Architektur sowie der Baulichkeit selbst wider, zusammen mit der Größe, dem Zuschnitt und der Materialität des Objektes. Eine klare Architektursprache, für die Nutzenden und auch Fremde lesbare Grundrisse und eine Großzügigkeit des Entwurfs (unabhängig von der tatsächlichen Größe der Wohnung) sind in diesem Kontext von hoher Relevanz. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass unterschiedliche gewünschte Ausstattungstypen bestimmte Schwerpunkte zeigen, die durch die jeweiligen Nutzergruppen entsprechend bewertet wurden. Jede Ausstattung steht dabei in direktem Zusammenhang mit der baulichen Ausbildung einer Wohnung und es wird deutlich, dass bereits Architektur und Gestalt großes Potenzial für eine Verbesserung der Anforderungen bieten. Die Berücksichtigung erforderlicher Parameter, seien diese ökologischer oder ökonomischer Art, bedingen gleichzeitig einen Anstieg der Nutzerakzeptanz. Beispielsweise bieten große Fensterflächen in Wohn- und Aufenthaltsbereichen gute visuelle Qualitäten (Tageslichtnutzung), sollten jedoch so angeordnet sein, dass ein ausreichender Sonnen- und Wärmeschutz gewährleistet werden kann (Energieeinsparung). Die bauliche Qualität des Objektes sowie die Architektur beeinflussen auch das Behaglichkeitsempfinden der Nutzerinnen und Nutzer, denn die herbeigeführten Verbesserungen (Raumklima, Sicherheit) erreichen höhere Aufenthaltsqualitäten und steigern damit das Wohlbefinden am Wohnort. Gleichzeitig führt die Anpassung von Wohnräumen an aktuelle bauliche und architektonische Standards zu effizienteren Betriebsszenarien, was wirtschaftlich positiv ist.

Für den Entwurf und die bauliche Umsetzung bedeutet dies, dass eine kostengünstige (z. B. serielle) Bauweise nicht zulasten der Qualität der Architektur selbst führen sollte. Auch serielle Entwürfe sollten eine hohe Ausführungsqualität und eine innovative Architektur erhalten, um die Basis-Anforderungen der Nachfrager zu erfüllen. Dabei wäre wichtig, dass die Entwerfenden sich neben den Basismerkmalen auch an besonders zentralen Potenzialmerkmalen und „Good-to-have-Merkmale“ orientieren, um die Nachfragenden zu gewinnen. Beispiele sind etwa eine hohe energetische Qualität der Wohnung oder auch die Nutzung regenerativer Energien, das Angebot eigener Terrassen usw. Neben den „Basis-Merkmalen“ können über diese Merkmale bestimmte Nutzergruppen gezielt angesprochen werden. Allgemein zeigt sich auch ein Wunsch nach einer größeren Wohnung. Daraus lässt sich aber nicht schließen, dass nur noch große Wohnungen gebaut werden sollten – vielmehr geht es darum, die Zielgruppen am Standort/Projekt genau zu kennen.

Damit das gelingt, ist es wesentlich, dass die Entwerfenden die Zielgruppen, die am Standort angesprochen werden können bzw. die man ansprechen will, kennen. Bauende sollten sich daher frühzeitig damit auseinandersetzen, wen sie ansprechen können und wollen und die Präferenzen bestimmter Zielgruppen sehr konkret adressieren. Diese Vorgehensweise erfordert vertiefte Marktkenntnisse, eine qualitative Auseinandersetzung mit der Nachfragesituation vor Ort sowie die Kenntnis über zielgruppenspezifische Wünsche und Bedürfnisse der Zielgruppe. Hier gibt es im Bauprozess viele Möglichkeiten, die Prozesse „zielgruppenorientiert“ zu gestalten, wenn deren Wünsche bekannt sind.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Flexibilität von Grundrissen einzuordnen. Dies ist zwar ein interessantes Feature – vor v. a. für Jüngere – lässt sich aber durch eine größere Vielfalt an Wohnungstypen im Quartier sogar teilweise kompensieren (zugunsten der Bezahlbarkeit). Gleiches gilt auch für neue Mobilitätsfelder – auch hier gilt: Gut, wenn es das gibt, kann aber auch nachgeliefert werden.

Ein zentrales Thema spielen mittlerweile Merkmale der (ökologischen) Nachhaltigkeit von Immobilien. Dies ist lange kein „notwendiges Übel“ mehr, um den Erfordernissen des Klimaschutzes zu begegnen, sondern eine gute Möglichkeit, bestimmte Zielgruppen überhaupt und sehr konkret anzusprechen. Das Zielgruppenspektrum, das eine solche Ansprache wünscht, wird immer breiter – nachhaltige Immobilien sind aus Sicht der Befragten kein „Luxus“, sondern sollten die Regel sein. Mieterstrommodelle sowie regenerative Energiequellen sollten daher frühzeitig und umfassend als wesentlicher Bestandteil des gesamten Entwurfskonzeptes gesehen werden. Die Befragung, die in diesem Forschungsvorhaben stattgefunden hat, stand zwar unter dem unmittelbaren Einfluss des Ukraine-Krieges und der daraus folgenden Energiekrise. Doch zeigt sich ein großes

Interesse an dem Thema in einer derzeitigen Vielzahl von Maßnahmen und Wünschen, dass es nicht allein darauf zurückgeführt werden kann. Es zeigt sich auch, dass die Befragten mittlerweile das Thema auf großer Breite durchdrungen haben. So wird nicht nur eine gute bauliche Ausstattung des Gebäudes in dieser Hinsicht (Dämmung etc.) gewünscht, sondern der Blick wird eben auch auf regenerative Primärenergiequellen gelenkt. Damit eröffnen sich – jedenfalls in der Theorie – auch für ArchitektInnen und IngenieurInnen unterschiedliche Zugänge, um das Thema aus Kundensicht zu bedienen.

Andere technische Komponenten, smarte Systeme etc. sind zwar für einzelne Zielgruppen hilfreich, müssten aber nicht zwingend immer mit angeboten werden. Es empfiehlt sich, grundlegende Voraussetzungen dafür (z. B. Anschlussmöglichkeit, Vorab-Konfiguration der eingebauten technischen Komponenten (Heizung, Klima etc.) hinsichtlich smarterer Steuerungstechnologie) mitzudenken, die Umsetzung jedoch hinter andere Merkmale zurückzustellen. In diesem Feld kommt es derzeit zur Entwicklung vieler Komponenten, die mittels KI-basierter Technologie Steuerungslogiken weiter verbessern und vereinfachen, was ganz im Sinne der befragten Personen sein dürfte. Für die bauliche Umsetzung bedeutet dies, dass möglichst technologie- bzw. plattformoffene Systeme verbaut werden sollten, um zukünftige Entwicklungen auch im bestehenden Gebäude nutzen zu können. Hier ergibt sich auch ein Fort- und Weiterbildungsbedarf für viele Berufe; die berufsständischen Kammern reagieren hierauf derzeit bereits mit einer Anpassung ihrer Fortbildungsprogramme.

Innerhalb der Wohnungen sollten bestimmte Qualitätsmerkmale (Materialität, Zahl der Steckdosen, Größe der Fenster) berücksichtigt werden. Dies sind Features, an denen ansonsten gerne gespart wird – ihr Fehlen bzw. ihre unzureichende Umsetzung macht die Wohnung zwar nicht „unbewohnbar“, doch werden strategisch wichtige Zielgruppen nicht so gut erreicht. Ein immer wiederkehrendes Beispiel ist etwa die Anzahl und Verortung von Steckdosen. Auch in zeitgemäßen Neubauten wird hieran gerne gespart, was zwar den Einzug von Haushalten nicht verhindert, die Unzufriedenheit aber fördert. Entsprechende Merkmale führen damit häufiger zum Umzug, wenn sie nicht erfüllt sind, selbst wenn die Basis-Daten passen.

Die im Rahmen der Studie vorgenommenen Analysen liefern Erkenntnisse zu vielfältigen Fragestellungen. Diese sind einerseits von wissenschaftlichem Interesse. Andererseits werden wichtige Erkenntnisse für die Gestaltung wohnungspolitischer Maßnahmen gewonnen. Darüber hinaus stellt das gewonnene Grundlagenwissen der Studie eine valide Basis für die zielgruppen- und nachfragegerechte Entwicklung von Wohnraum durch verschiedene Akteure der wohnungswirtschaftlichen Praxis dar. Neben dem reinen Erkenntnisgewinn lag ein weiteres Ziel des Projekts darin, Gestaltungshinweise für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands zu ermitteln. Im Folgenden sollen nun einige Ansätze und Vorschläge dazu unterbreitet werden, die Erkenntnisse des Projekts zu verwerten und praxisnah nutzbar zu machen.

Ein naheliegender Ansatz zur Verwertung der Ergebnisse liegt in der öffentlichen Kommunikation der Ergebnisse und dem damit verbundenen Wissenstransfer. Zunächst gilt es, die Ergebnisse einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies kann im Rahmen einer Publikation in einem geeigneten Format (z. B. BBSR-Online-Publikation) geschehen. Zudem hat sich gezeigt, dass die Ergebnisse eine Vielzahl von Themen abdecken, die für unterschiedliche Akteure mit jeweils eigenen Blickwinkeln und Erkenntnisinteressen von Relevanz sind. Daher bietet es sich an, Auszüge zu speziellen Themen und für ausgewählte Zielgruppen in geeigneten Formaten zu veröffentlichen. Damit kann eine größere Reichweite der Ergebnisse bewirkt werden. Zudem wird damit die Aufmerksamkeit einzelner Zielgruppen gezielt auf die Ergebnisse des Berichtes „gelenkt“. Auf ausgewählte mögliche Zielgruppen und entsprechende Formate soll in diesem Zusammenhang kurz eingegangen werden.

Zudem können die Ergebnisse an ein wissenschaftliches Publikum kommuniziert werden. Auf diese Weise können die Ergebnisse Eingang in die akademische Diskussion finden und bestehende Forschungen befruchten bzw. den Horizont des Forschungsstandes erweitern. Geeignete Formate sind z. B. die zitierfähige Veröffentlichung des Forschungsberichts sowie die Präsentation der Ergebnisse im Rahmen von wissenschaftlichen Vorträgen. Auch das Verwenden von Teilen der Ergebnisse für wissenschaftliche Artikel und Beiträge in Fachjournals oder Schriftenreihen bietet sich an. Neben dem wissenschaftlichen Publikum sind die Ergebnisse auch für

Immobilien- und Wohnungswirtschaftliche Institutionen und Unternehmen von gesteigertem Interesse. Durch Artikel in Wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Magazinen bzw. in der einschlägigen Fachpresse sowie durch Vorträge in Fachforen können die Ergebnisse an die Fachöffentlichkeit herangetragen werden. Darüber hinaus sind politische Akteure auf unterschiedlichen Ebenen – angefangen von Städten und Kommunen, über Länder bis hin zur Bundesebene – eine Zielgruppe dieses Forschungsberichts. Auch hier bieten sich Vorträge und Publikationen an.

Darüber hinaus bestehen basierend auf der momentanen Studie Potenziale, um das Forschungsfeld weiterzuentwickeln.

Allgemein ist zu festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um Ergebnisse handelt, die auf einer standardisierten Befragung basieren. Erfahrungsgemäß ist das Maß an Informationstiefe bei standardisierten Befragungen – trotz eines extensiven Einsatzes offener Fragen – begrenzt. Viele Schlussfolgerungen und Interpretationen, die aus gewonnenen Ergebnissen gezogen werden, haben den Charakter von Ergebnisdeutungen, auch wenn diese auf umfangreichem Erfahrungsschatz mit Befragungen der Zielgruppe „Mieterinnen und Mieter“ basieren. Zur inhaltlichen Vertiefung einzelner Fragestellungen ist aus unserer Perspektive eine Vertiefung um eine (empirisch) qualitative Analyse empfehlenswert. Auf der einen Seite können dadurch einzelne Erkenntnisse aus der Befragung inhaltlich vertieft werden. Hierzu wäre als Beispiel die Analyse von Wohnbiografien und deren Motiven zu nennen. Zwar wird dieses Thema im Rahmen der Befragung untersucht, allerdings sind einzelne Rückschlüsse aus der Befragung hypothesenhaft. Dies gilt etwa bezüglich des Wandels und einer Verschiebung von Wohnpräferenzen im Laufe biografischer Ereignisse wie Partnerschaft, Familiengründung oder Änderungen der Erwerbsbiografie. Durch qualitative biografische Interviews mit Mietern aus verschiedenen Lebensphasen könnten die gewonnenen Erkenntnisse deutlich aufgewertet werden. Ebenso könnten geleitete Diskussionsrunden mit einzelnen Zielgruppen eine Vertiefung der Erkenntnisse zu konkreten Entscheidungsprozessen bewirken. Eine quantitative Methode, die eine gute Anschlussfähigkeit an qualitative Verfahren hat, dabei jedoch auch online durchführbar wäre, besteht im Einsatz so genannter Conjoint-Analysen. Diese würden sich aus unserer Sicht insbesondere dann anbieten, wenn aus den Ergebnissen bereits Standards abgeleitet und in konkrete Produktvorschläge überführt wurden. Dies wäre z. B. bei einer Umsetzung der Erkenntnisse aus den Ausstattungsanforderungen und den gebildeten Ausstattungstypen vorteilhaft. Mieter würden durch diese Methode mit konkreten Produktalternativen mit unterschiedlichen Kombinationen von Merkmalen konfrontiert werden, welche dann vergleichend bewertet werden. Durch die Analyse der Bewertungen kann die Forschung vertiefen, welche Merkmale für die Mieterinnen und Mieter am wichtigsten sind und wie sie die Mietentscheidung beeinflussen. Dies ermöglicht es, Wohnungspakete gezielt zu gestalten, um die Zufriedenheit und den Markterfolg zu maximieren.

Neben den beschriebenen weitergehenden Analysen, die sich auf die Zielgruppe der Mieterinnen und Mieter stützt, können vertiefende Erkenntnisse dadurch gewonnen werden, weitere Perspektiven in den Forschungsprozess einzubeziehen. Interessant wäre es an verschiedenen Stellen, den nachfrageorientierten Befragungsergebnissen aus der Befragung von Mietern angebotsseitige Analysen entgegenzustellen. Dies könnte durch Befragungen von wohnungswirtschaftlichen Akteuren geschehen, wobei auch hier sowohl quantitative (standardisierte Befragungen) als auch qualitative (z. B. Fokusgruppengespräche) Methoden infrage kämen. Auf diese Weise könnten Einschätzungen zur Absatz- und Kostenrelevanz der Standards- im Wohnungsbau ermittelt werden, die nicht allein aufgrund der Befragung von Mietern gewonnen werden können. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz der Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erscheint dies als sinnvolle Ergänzung. Wie sich zeigt, weichen die artikulierten Zahlungsbereitschaften der befragten Mieterinnen und Mieter von den tatsächlichen Angebotsmieten relativ stark ab. Es bietet sich in diesem Kontext u. a. eine Evaluation an, wie hoch die Baukosten wären, würden die Ausstattungswünsche – festgemacht beispielsweise an den Ausstattungstypen – umgesetzt und welche Miethöhen hier realistisch wären. Basis könnten beispielsweise Baukostenanalysen, Expertengespräche mit Bauträgern, Wohnungsunternehmen, Architekten etc. sein.

Eine weitere Komponente wäre die verstärkte Einbeziehung von Technik-Partnern, Energielieferanten und der Bauindustrie in die Wohnwunsch- und Wohnzufriedenheitsforschung. Insbesondere im seriellen Bauen aber auch im seriellen Modernisieren und allgemein im Wohnungsbau kommt es verstärkt zu einer höheren Automatisierung, allein schon, um Kosten zu senken. Hierbei werden also zahlreiche Komponenten vorgefertigt – sie kommen bereits in wesentlichen Teilen auf die Baustelle bzw. in das Objekt. Umso wichtiger ist es, dass auch bei deren Fertigung Wohnwünsche und Wohnzufriedenheitsmerkmale bereits berücksichtigt werden. Hierzu könnte neben einem retrospektiv-empirischen Ansatz auch ein stärker qualitativer, explorativer Ansatz verfolgt werden. Interessierte Haushalte könnten in Test-Wohnumgebungen regelmäßig befragt und beobachtet werden, um ihre Wohnhandlungen konkreter nachvollziehen zu können. Dies wird für manche Haushaltstypen nur schwer umsetzbar sein, doch mit der Zeit könnten hier Erkenntnisse zum tatsächlichen Wohn-Alltag der Menschen noch stärker aufgenommen werden als bislang. In diesem Zusammenhang könnten auch angebotsseitige Marktanalysen neue Erkenntnisse für die aufgeführten Forschungsfragen liefern. So könnte u. a. ermittelt und quantifiziert werden, wie Mietwohnungen tatsächlich ausgestattet sind und welchen Standards diese in welchen Lagen und welchen Segmenten gerecht werden. Wie bereits im Laufe der Studie gesehen, besteht für verschiedene Zielgruppen ein „Mismatch“ zwischen der aktuellen und der gewünschten Wohnsituation. Hierdurch wäre die Passgenauigkeit oder ein etwaiger „Mismatch“ zwischen Wohnwünschen und den realen Wohnungsangeboten quantifizierbar.

Empirische Analysen zeigen zudem, dass die artikulierte Wohnungsnachfrage stark abhängig von temporären gesellschaftlichen Einflüssen geprägt ist (beispielsweise Inflationsrate, Reallöhne etc.; vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2023). Der genaue Einfluss solcher Determinanten sollte aus unserer Perspektive ebenfalls tiefer gehender analysiert werden, da der zeitliche Lebenszyklus von Immobilien allein schon wegen der erheblichen Investitionen nach wie vor lang ist und über viele Jahrzehnte währt.

An dieser Stelle kommt auch der weiteren Forschung zu zeitgemäßen und variablen Grundrissen eine Bedeutung zu. Hier gab und gibt es aus den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Ansätze zwischen dem „Habitflex“ aus Barkenberg und den jüngeren „Variowohnen“-Projekten, die u. a. mit der Initiative „Zukunft Bau“ begleitet wurden. Doch immer noch stellt die „echte“ Variabilität von Grundrissen eine nahezu exotische Besonderheit dar, die im klassischen Bau kaum vorkommt. Die Forschung dazu sollte in engem Zusammenhang mit Wohnmobilitätsstudien und Wohnzufriedenheitsstudien gesehen werden. Wenn sich z. B. Wohnstandort-Anforderungen verändern, hilft auch der variable Grundriss nichts. Gleichzeitig stellt sich aber die Frage nach der Grundrisstypologie der Zukunft immer noch. Während es in den vergangenen Jahrzehnten zwar zu quantitativen Veränderungen gekommen ist (mehr Fläche, mehr Zimmer), ist die funktionale Aufteilung von Wohnungen doch im Grunde nicht mehr wesentlich verändert worden. Aktuelle Entwicklungen um Tiny Housing oder Lofts etc. zeigen allerdings, dass es in einem wachsenden Zielgruppenspektrum durchaus Interesse an von der Norm abweichenden Grundrisstypologien gibt. Die empirische Basis für derartige Erkenntnisse ist allerdings noch überschaubar – insbesondere im Zusammenhang mit der Veränderung von Haushaltsstrukturen und Wohnwünschen über die Zeit bzw. im Lebenszyklus (des Haushalts).

Literaturverzeichnis

Albus, J.; Drexler, H., 2020: PREFAB HOUSING – Untersuchung von Produktionsprozessen im Hinblick auf Effizienzsteigerung und Kostensenkung für bedarfsgerechten Wohnraum. Forschungsinitiative Zukunft Bau, F 3195.

Ammann, I.; Brack, N.; Claßen, G.; Degener, E.; Duvernet, C.; Franke, J.; Lihs, V.; Neußer, W.; Nielsen, J.; Oettgen, N.; Rein, S.; Schmidt, C. F.; Schürt, A.; Waltersbacher, M.; Zander, C., 2021: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.

Austrup, S.; Neitzel, M., 2021: Dresdner Mietspiegel 2021. Gutachten zur Erstellung. Bochum.

Backhaus, K.; Erichson, B.; Plinke, W.; Weiber, R., 2016: Multivariate Analysemethoden: Eine anwendungsorientierte Einführung. Berlin, Heidelberg.

Baier, A.; Siegert, M., 2018: Die Wohnsituation Geflüchteter. Herausgeber: Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge. Kurzanalysen des Forschungszentrums Migration, Integration und Asyl 02/2018. Nürnberg.

Bartholomé, G.; Malkwitz, A.; Schauer, A., 2017: Nutzerbedürfnisse von Privatpersonen im Geschosswohnungsbau. Zugriff: https://duepublico2.uni-due.de/receive/duepublico_mods_00045033 [abgerufen am 13.04.2022].

Beisch, N.; Koch, W., 2022: ARD/ZDF-Onlinestudie: Vier von fünf Personen in Deutschland nutzen täglich das Internet. Aktuelle Aspekte der Internetnutzung in Deutschland. Media Perspektiven, 2022 (10): 460–470.

Blaas, W., 1991: Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungsmarkt? Wien.

Bocksch, R., 2022: Deutsche sehen Inflation als größtes Problem. Statista. Zugriff: <https://de.statista.com/infografik/21583/groesste-probleme-in-deutschland/> [abgerufen am 18.10.2022].

Boksteen, M., 2021: Praxishandbuch Vermietungsvertrieb. Wohnungsvermietung in der Immobilienwirtschaft. Freiburg/München/Stuttgart.

Bölting, T.; Cirkel, M.; Eisele, B.; Enste, P.; Fiest, J.; Hoffmann, S.; Merkel, S., 2017: Wohnen für Ältere in Berlin. Bochum.

Bölting, T.; Eisele, B., 2018: Wie wohnt das Ruhrgebiet?. Unveröffentlichtes Dokument. WIR – Wohnen im Revier e. V.

Bölting, T.; Eisele, B., 2021a: Die Situation am Wohnungsmarkt. In: Boksteen, M. (Hrsg.): Praxishandbuch Vermietungsbetrieb. Wohnungsvermietung in der Immobilienwirtschaft. Freiburg/München/Stuttgart.

Bölting, T.; Eisele, B., 2021b: Kundenanalyse. In: Boksteen, M. (Hrsg.): Praxishandbuch Vermietungsbetrieb. Wohnungsvermietung in der Immobilienwirtschaft. Freiburg/München/Stuttgart.

Bölting, T.; Eisele, B.; Stamer, C., 2019: Gutachten über regional beeinflussende Faktoren der Wohnstandortwahl. Bochum.

Bölting, T.; Eisele, B.; Stamer, C., 2020: Berufliche Bildung und Personalentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020. Ergebnisse einer Branchenbefragung. Bochum.

Böttger, M., 2013: Was muss Architektur heute leisten? In: Grohe Deutschland Vertriebs GmbH (Hrsg.): Gesprächsstoff Architektur. Was Architektur heute leisten muss – Interkulturell, international, interdisziplinär. Porta Westfalica.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2015: Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten. Bearbeitet von Lorenz-Hennig, K. (BBSR) und GEWOS, B.B.S.M., IfS. Bonn/Berlin/Cottbus.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2020a: Regionale Lebensverhältnisse – Ein Messkonzept zur Bewertung ungleicher Lebensverhältnisse in den Teilräumen Deutschlands. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2020b: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2020c: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2013 bis 2018 im bundesweiten Vergleich. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/downloads/wachsen-schrumpfen-hintergrund.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 07.06.2023].

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2021: Klimaschutz im Gebäudebereich – Grundlagen, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten für klimaneutrale Gebäude – ein Diskussionsbeitrag. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2022: Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. BBSR-Analysen Kompakt 14/2022. Bonn.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), 2016: Klimaschutzplan 2050.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), 2011: Wohnen im Alter. Forschungen 147.

Bundesnetzagentur, 2022: Monitoringbericht 2022. Bonn.

Claßen, G., 2017: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland (Kommunalbefragung 2015). Bearbeitet von Franke, J.; Lorenz-Hennig, K.; van Kisfeld, F.; Kräutner, T.; Müller, R.; Pöpsel, L.; Wolff, P., Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn/Berlin/Cottbus.

Concular UG, 2021: Zirkuläres Wirtschaften – Der ewige Kreis? Concular kennt einen Weg zur Wiedernutzung von Baustoffen!. Vortrag Virtuelle ArchitektOUR. Zugriff: <https://vimeo.com/showcase/7324757/video/558416233> [abgerufen am 10.07.2021].

Dahl, M.; Konzen, J.; Vaché, M., 2020: Die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Bundesstadt Bonn 2020. Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel. Bonn.

Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH (Hrsg.), 2022: agrarheute - Gaspreise stürzen unter 10 Cent je kWh – ist die Krise vorbei?. Zugriff: <https://www.agrarheute.com/energie/strom/gaspreise-stuerzen-10-cent-je-kwh-krise-vorbei-599455> [abgerufen am 30.09.2023].

Eckardt, F.; Meier, S. (Hrsg.), 2021: Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden.

Eekhoff, J.; Arentz, O.; Rauen, S.; Langer, B., 2007: Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklungen und Perspektiven. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. Berlin/Köln.

Efremidis, S., 2017: Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. In: Arnold, D.; Rottke, N. B.; Winter, R. (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden.

Eichener, V.; Kamis, A., 2018: Strategisches Management für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Freiburg.

Eichholz, L.; Spellerberg, A., 2019: Geflüchtete Menschen in unterschiedlichen Siedlungsräumen. In: Burzan, N. (Hrsg.): Komplexe Dynamiken globaler und lokaler Entwicklungen. Verhandlungen des 39. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Göttingen 2018. Göttingen.

Empirica, 2014: Forschungsprogramm Stadtverkehr (FoPS): Ökonomischer Mehrwert von Immobilien durch ÖPNV-Erschließung. Methodenanhang 3: Haushaltsbefragung und Modellierung der Zahlungsbereitschaft. Berlin/Bonn.

Fafflok, C., 2016: Soziale Aspekte im Wohnungsbau. Die weichen Faktoren nachhaltiger Architektur. Deutsche BauZeitschrift, 2016 (3).

- Fafflok, C.; Hegger, J.; Hegger, M.; Passig, I. (Hrsg.), 2013: Aktivhaus – The Reference Work. Basel.
- Feigl, P., 2016: Zielgruppenbestimmung von Mietern: Eine Analyse der Wohnbedürfnisse auf Basis von Nutzenerwartungen. Wiesbaden.
- Flade, A., 2020: Wohnen in der individualisierten Gesellschaft – psychologisch kommentiert. Wiesbaden.
- Foroutan, N.; Hamann, U.; El-Kayed, N.; Jorek, S., 2018: Berlin und Dresden. Welchen Zugang haben Geflüchtete zum Wohnungsmarkt. Herausgeber: Berliner Institut für empirische Integrations- und Migrationsforschung. Berlin.
- Frank, W., 1975: Raumklima und Thermische Behaglichkeit. Herausgeber: Wilhelm Ernst & Sohn Verlag. Heft 104. Berlin.
- Fricke, A.; Hereth, M.; Schmitz-Veltin, A.; Zakrzewski, P., 2015: Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart: Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren. In: Fricke, A. S., Zakrzewski, P. S. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover.
- Fuchs, M.; Hegger, M.; Stark, T.; Zeumer, M., 2007: Energie Atlas – Nachhaltige Architektur. Herausgeber: Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG. München.
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C., 2010: Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim. Raumforschung und Raumordnung, 68. Jg. (1): 49–59.
- Gawlitta, L., 2016: Entsprechen die Wohnverhältnisse den aktuellen Wohnwünschen. Eine empirische Untersuchung der lebensstilspezifischen Wohnverhältnisse und Wohnwünsche in Bonn Poppelsdorf. Dissertation. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), 2013: Wohntrends 2030. (Branchenbericht 6). Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), 2018: Wohntrends 2035. (Branchenbericht 7). Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), 2019: Unternehmens-trends 2030 (Branchenbericht 8). Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), 2022: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), 2023: Wohntrends 2040. (Branchenbericht 9). Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS.
- Geiling, H., 2009: „Soziale Milieus“ als Erklärungsmodell für Wahlverhalten?. Statistische Woche 2009. Wuppertal.
- Gentner Verlag GmbH (Hrsg.), 2023: Neue Umfrage: große Potenziale sowie Hürden beim Mieterstrom. Zugriff: <https://www.photovoltaikeu/mieterstrom/neue-umfrage-grosse-potenziale-sowie-huerden-beim-mieterstrom> [abgerufen am 04.04.2024].
- Glatzer, W., 2001: Neue Wohnformen für Junge und Alte. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): 2001: wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt: 216–227.
- Gondring, H., 2012: Zukunft der Immobilie – Megatrends des 21. Jahrhunderts – Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Köln.
- Heinze GmbH | NL Berlin | BauNetz, 2022: Anforderungen zur Behaglichkeit. Zugriff: <https://www.baunetzwissen.de/nachhaltig-bauen/fachwissen/planungsgrundlagen/anforderungen-zur-behaglichkeit-662952> [abgerufen am 21.01.2022].
- Hennig, A., 2014: Mietpreisniveaus verschiedener Eigentümergruppen. Standortsspezifische Betrachtungen vor dem Hintergrund der Internationalisierung der Wohnungswirtschaft. Dresden/Berlin.

- Hertweck, B., 2017: Immobilien und Altersvorsorge. In: Arnold, D.; Rottke, N. B.; Winter, R. (Hrsg.): Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: 221–252.
- Holm, A., 2010: Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. Informationen zur Raumentwicklung, 2010 (5/6): 391–402.
- Houghton, I.; Humburg, T.; Rieck, W., 2015: Home Staging – Wie man Menschen in Immobilien verliebt. Ein Praxishandbuch für Verkäufer von Immobilien. Taunusstein.
- Infratest dimap, 2021: ARD-DeutschlandTREND. Eine repräsentative Studie zur politischen Stimmung im Auftrag der ARD-Tagesthemen und der Tageszeitung DIE WELT. Berlin. Zugriff: https://www.infratest-dimap.de/fileadmin/user_upload/ARD-DeutschlandTREND_November_2021_-_vollstaendiger_Bericht.pdf [abgerufen am 23.01.2023].
- Infratest dimap, 2022: ARD-DeutschlandTREND. Umfrage zum Handlungsbedarf beim Klimaschutz. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1252503/umfrage/umfrage-zum-handlungsbedarf-im-klimaschutz/> [abgerufen am 23.01.2023].
- InWIS, 2004: Interne Studien zur Wohnungsmarktstruktur und Privatisierungspotenzialen von Mietwohnungsbeständen. Im Auftrag der Viterro AG + Corpus GmbH, in Auszügen veröffentlicht, z. B. Diagramme zur Eigentümerstruktur in Deutschland. Bochum.
- Kano, N.; Seraku, N.; Takahashi, F.; Tsuji, S., 1984: Attractive Quality and Must-be Quality. Journal of the Japanese Society for Quality Control, 14. Jg. (2): 147–156.
- Kholodilin, K.; Michelsen, C., 2020: Wohnungsmarkt in Deutschland: Trotz Krise steigende Immobilienpreise, Gefahr einer flächendeckenden Preisblase aber gering. Wochenbericht des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Berlin.
- Kühne-Büning, L.; Heuer, J., 1994: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Lehrbuch der Wohnungswirtschaft. Frankfurt am Main.
- Lützkendorf, T.; Lorenz, D., 2017: Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft. In: Arnold, D.; Rottke, N. B.; Winter, R. (Hrsg.): Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: 391–418.
- Mayer, A., 1998: Theorie und Politik des Wohnungsmarktes. Berlin.
- Müller, R.; Waltersbacher, M., 2014: Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten. Informationen zur Raumentwicklung, 2014 (4): 333–348.
- Münter, A.; Garde, L.; Osterhage, F., 2022: Wohnen nach Corona – Einflüsse der Pandemie auf Wohnstandortanforderungen. Herausgeber: ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. ILS-Impulse 02/2022. Dortmund.
- Neitzel, M.; Dylewski, C.; Pelz, C., 2011: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Konzeptstudie. Bochum.
- Neitzel, M.; Eisele, B.; Rebel, B.; Lützkendorf, I., 2019: Evaluationskonzept für die Umsetzung der Rahmenvereinbarung Serielles und Modulares Bauen. Endbericht des Forschungsprogramm Zukunft Bau. Berlin.
- Neumann, U.; Spellerberg, A.; Eichholz, Lutz, 2022: Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? Raumforschung und Raumplanung, 80. Jg. (4): 434–450.
- Noack, M.; Rasper, J.; Weingarten, J.; Wohler, J., 2018: Unterbringung Geflüchteter Menschen in Essen. Eine Frage der Verteilungsgerechtigkeit. Standort, Bd. 42 (1): 35–41.
- Oberst, C.; Voigtländer, M., 2021: Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhäuser AG. Köln.
- Opaschowski, H.W., 2009: Wohlstand neu denken. Wie die nächste Generation leben wird. Gütersloh.

- Personal-Wissen.de – B2B Insider GmbH, 2021: Umfrageergebnisse: Die Zukunft des Homeoffice nach der Pandemie. Zugriff: <https://www.personal-wissen.de/12056/umfrageergebnisse-die-zukunft-des-homeoffice-nach-der-pandemie/> [abgerufen am 27.01.2022].
- RegioKontext, 2020: Gutachten „MitarbeiterWohnen – Der Kampf um die Köpfe geht übers Wohnen“. Im Auftrag eines Verbändebündnisses aus der Immobilienwirtschaft. Berlin.
- Schild, K.; Willems, W., 2013: Thermische Behaglichkeit. In: Wärmeschutz. Detailwissen Bauphysik. Wiesbaden: 292–312.
- Schroeder, H., 2018: Was Mieter wollen. Osnabrück.
- Seyfarth, E.; Osterhage, F.; Scheiner, J., 2021: Auch dauerhaft urban? Empirische Untersuchung kurz- und langfristiger Wohnumfeldwünsche junger Erwachsener als Beitrag zur Reurbanisierungsdebatte. Raumforschung und Raumordnung, 79 (5): 453–469.
- Spellerberg, A., 1996: Soziale Differenzierung durch Lebensstile: Eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland. Berlin.
- Stahl, K., 1980: Quantitative Wohnungsmarktmodelle. Eine konzeptionelle Einführung. In: Schacht, P. (Hrsg.): Wohnungsmarktsimulationsmodelle. Workshop. Schriftenreihe Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Bonn.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022: Tabelle 12411-01-01-5 „Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden“. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=12411-01-01-5> [abgerufen am 25.01.2022].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017: Statistisches Jahrbuch 2017. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019: Statistisches Jahrbuch 2019. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021: Finanzielle Belastungen durch gesamte Wohnkosten. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/belastung-wohnkosten-bevoelkerung-silc.html> [abgerufen am 13.05.2021].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022a: Pressemitteilung Nr. 497 vom 29. November 2022. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_497_62321.html [abgerufen am 31.07.2023].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022b: Pressemitteilung Nr. N 054 vom 26. August 2022. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html [abgerufen am 05.09.2023].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022c: Haushalte in Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Gebäudetyp, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen 2022. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo2-mietwohnungen.html> [abgerufen am 05.09.2023].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023a: Tabelle 31231-0005 „Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Deutschland, Stichtag, Anzahl der Wohnungen Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand“. Zugriff: <https://www.destatis.de/genesis/online?operation=table&code=31231-0005> [abgerufen am 03.11.2023].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023b: Tabelle 12411-0001 „Bevölkerung: Deutschland, Stichtag Fortschreibung des Bevölkerungsstandes“. Zugriff: <https://www.destatis.de/genesis/online?operation=table&code=12411-0001> [abgerufen am 03.11.2023].
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023c: Tabelle 31121-0001 „Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr „Statistik der Baufertigstellungen Hochbau“. Zugriff: <https://www.destatis.de/genesis/online?operation=table&code=31121-0001> [abgerufen am 03.11.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023d: Pressemitteilung Nr. N050 vom 7. September 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_N050_311.html [abgerufen am 30.09.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023e: Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html [abgerufen am 30.09.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023f: Pressemitteilung Nr. 340 vom 29. August 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_340_62321.html [abgerufen am 05.09.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023g: Zensusergebnisse 2011; Tabelle 4000W-3007 „Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung – Fläche der Wohnung – Räume/Wohnungen im Gebäude“ Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Anzahl). 09.05.2011. Zugriff: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-3007> [abgerufen am 31.07.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023h: Zahl der Woche Nr. 28 vom 11. Juli 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_28_p002.html [abgerufen am 30.09.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023i: Zensusergebnisse 2011; Tabelle 4000S-2018 „Personen: Migrationshintergrund und -erfahrung – Alter – Art der Wohnungsnutzung/Ausstattung der Wohnung/Gebäudetyp (Größe)/Größe des priv. Haushalts/Typ des priv. Haushalts“. Bevölkerung: Bildung, Erwerb, Migration. Personen (Anzahl). 09.05.2011. Zugriff: <https://ergebnisse2011.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/2000S/table/2000S-2018> [abgerufen am 31.07.2023].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023j: Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr. Zugriff: <https://www.destatis.de/genesis/online?operation=table&code=31121-0001> [abgerufen am 13.05.2021].

Steger, A., 2020: Megatrends mit Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Eine Untersuchung des Umgangs von Schweizer institutionellen Investoren bezogen auf deren Wohnliegenschaften. Zugriff: https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:55c25f97-6daf-4e66-97bd-99d95d35bcd8/Steger_Alexandra_AbAr_Lg19-20.pdf [abgerufen am 17.01.2022].

Tanis, K., 2020: Entwicklungen in der Wohnsituation Geflüchteter. Herausgeber: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF). BAMF-Kurzanalyse 05/2020. Nürnberg.

Treiblmaier, H., 2011: Datenqualität und Validität bei Online-Befragungen. Der Markt, Bd. 50 (1): 3–18.

Umweltbundesamt, 2023: Erneuerbare Energien in Zahlen. Zugriff: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-in-zahlen> [abgerufen am 28.10.2023].

Verband der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg, 2019: Blinklicht – Teil 2. Bezahlbares Wohnen, was ist das?. Zugriff: <https://bbu.de/nachricht/44953> [abgerufen am 21.01.2022].

Veser, J.; Thrun, T.; Jaedicke, W., 2007: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Forschungen 124. Bonn.

Vornholz, G., 2017: Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Auflage. Berlin/Boston.

Vornholz, G., 2021: Digitalisierung der Immobilienwirtschaft, 2. akt. u. erw. Auflage. Berlin/Boston.

Wießner, R., 2018: Wohnungsmarkt. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: 2939–2952.

Anhang Methodik

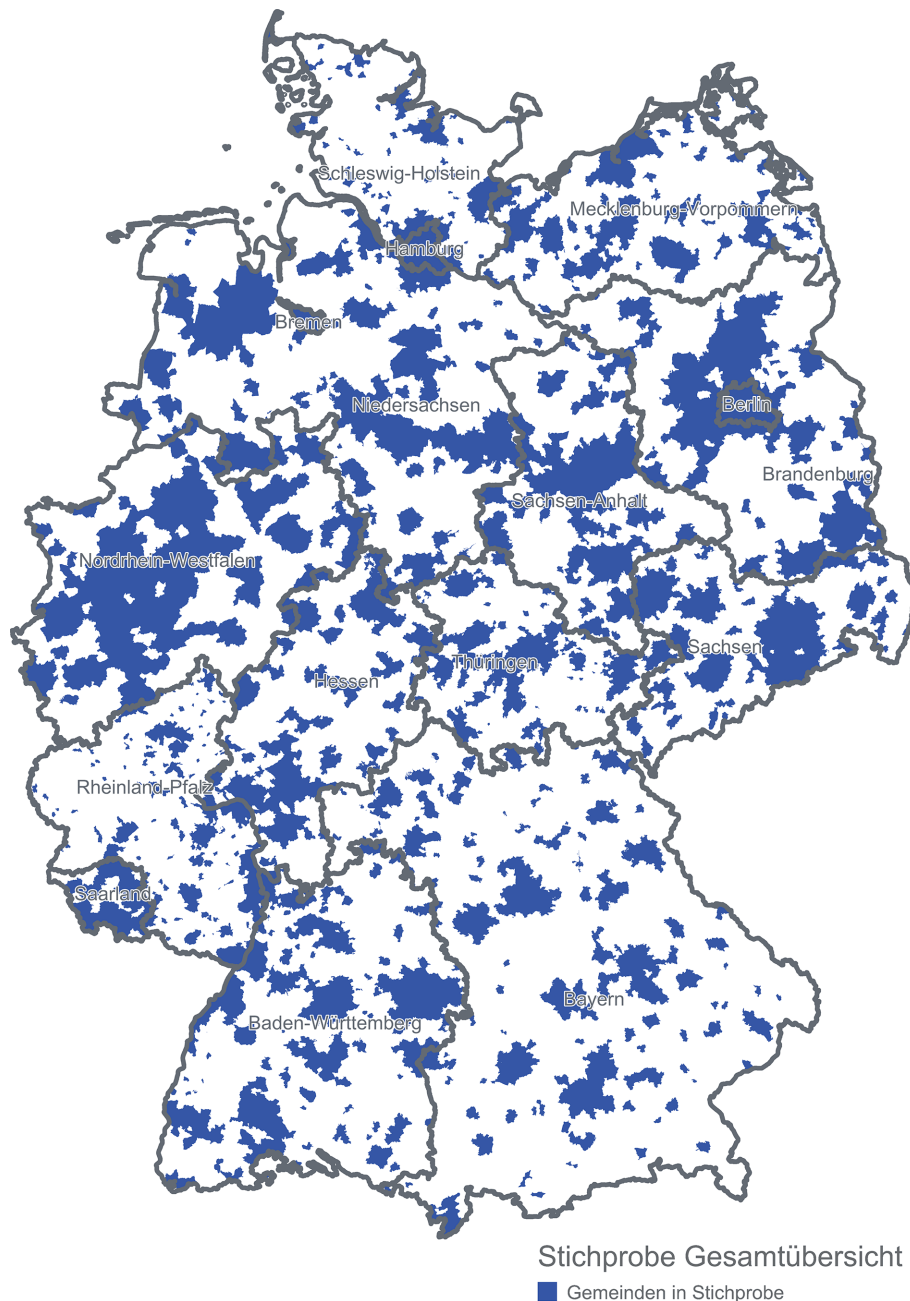
A 1 Stichprobenkonzept

Für die Zielgruppenauswahl der Mieterinnen und Mieter wurde in einem ersten Schritt auf die bundesweiten Daten der Post Direkt GmbH zugegriffen, da keine allgemein verfügbare öffentliche Adressdatenbank vorhanden war. Diese verfügt über ein Repertoire an Daten, welches mit hoher Trefferwahrscheinlichkeit eine Auswahl von Mieterinnen und Mietern zulässt und gleichzeitig eine Stratifizierung zulässt, die den Anforderungen an die Bildung eines Stichprobenkonzepts für eine bundesweite Studie wie der vorliegenden gerecht wird. Das Stichprobenkonzept der Studie sei an dieser Stelle kurz dargestellt:

- In einem ersten Schritt wurden die Bundesländer in Schichten unterteilt. Als Schichtungsmerkmale fungierte das Bundesland in Kombination mit dem Grad der Verstädterung gemäß Eurostat. Hier wird eine Einteilung in dicht besiedelt, mittlere Besiedlungsdichte und gering besiedelt vorgenommen.¹⁴ Anhand der beiden Schichtungsmerkmale konnte jede Gemeinde eindeutig einer Schicht bzw. einer Schichtnummer zugeordnet werden. Da es bei den drei Stadtstaaten nur einen Verstädterungsgrad gibt, resultieren insgesamt 42 Schichten.
- Gemäß der bundesweiten Verteilung der relevanten Grundgesamtheit wurden nun in einem zweiten Schritt Zielgrößen für die Brutto- und Nettostichprobe festgelegt.
- In einem dritten Schritt wurde innerhalb einer jeden Schicht eine Zufallsauswahl an Gemeinden gezogen. Hierbei kam das PPS-Verfahren (Probability Proportional to Size) zur Anwendung, d. h. größere Gemeinden haben innerhalb einer Schicht jeweils eine größere Auswahlwahrscheinlichkeit. Zudem wurde bei der Festlegung der Anzahl an Gemeinden pro Schicht der Stichprobe auch die Anzahl an Gemeinden pro Schicht in der Grundgesamtheit berücksichtigt. Insgesamt beinhaltete die Gesamtstichprobe 2.350 Gemeinden (vgl. Abbildung 89).
- In einem vierten Schritt wurden Zielfallzahlen nach Schicht festgelegt und für die Selektion der Zielhaushalte aus dem Datenfundus der Post Direkt GmbH herangezogen.
- Da die schriftliche Befragung von Mieterhaushalten um eine Befragung via Online-Panel ergänzt wurde, wurde auch für diesen Teil der Erhebung eine Quote für Zielfallzahlen für die Nettostichprobe vorgegeben. Um diese zu erreichen, werden aus dem Pool des Online-Panels Zufallsstichproben in Wellen gezogen, bis die Zielfallzahlen nach einzelnen Schichten erreicht werden.

¹⁴ Näheres zur Methodik siehe <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/degree-of-urbanisation/methodology>

Abbildung 89
Gemeinden in der Gesamtstichprobe



Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022

A 2 Durchführung der Befragung

Der Fragebogen wurde nach einem Pre-Test und einer abschließenden inhaltlichen Abstimmung weiterentwickelt und in ein ansprechendes Layout überführt. Dabei wurde die Software Teleform verwendet, um den Fragebogen zu erstellen und die Druckvorlagen für die schriftliche Befragung zu generieren. Die professionelle Gestaltung ist von hoher Bedeutung, um eine hohe Rücklaufquote zu erreichen. Teleform ermöglicht zudem die digitale Erfassung der ausgefüllten Fragebögen. Ein wichtiges Element für die Teilnahme an der Befragung ist ein ansprechend gestaltetes Anschreiben, das in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber entwickelt wurde. Es informiert die angeschriebenen Haushalte über das Forschungsvorhaben, die Forschungsinstitution

und liefert motivierende Gründe für eine Teilnahme, indem die Relevanz des Themas vermittelt wird. Zudem werden Kontaktpersonen für Rückfragen und Informationen zum Datenschutz genannt. Den Haushalten wurde neben der schriftlichen Beteiligung auch die Möglichkeit geboten, online auf die Fragen zu antworten. Dementsprechend wurde der Fragebogen auch online programmiert.

Um eine möglichst hohe Realisierung an vollständigen Interviews zu gewährleisten, wurde für die Organisation der Feldphase eine zweistufige Vorgehensweise bei der Erhebung vorgenommen. Diese sah vor, dass Haushaltsdaten gemäß eines Stichprobenplans von der Post Direkt GmbH bezogen werden und die Befragung in Abhängigkeit vom Verlauf der Versanddaten der postalischen Befragung um den Einsatz eines Online-Panels ergänzt werden. Diese „vorsichtige Herangehensweise“ lässt sich dadurch begründen, dass das Einholen von Adressen über die Post Direkt GmbH zwar Selektionen bzw. Stichprobenvorgaben ermöglicht. Es bleiben jedoch trotzdem Unsicherheiten bestehen – beispielsweise im Hinblick darauf, bei wie viel % der Empfängerinnen und Empfänger es sich tatsächlich um Mieterhaushalte handelt. Da die Information zum Kriterium Mieter bzw. Eigentümer im Vorfeld nicht verfügbar ist, laufen potenziell zahlreiche der versendeten Fragebögen ins Leere. Die Herangehensweise Befragungspersonen über Online-Panels einzuholen, garantiert eine passgenauere Ansprache der Zielgruppe „Mieter“ und ermöglicht es so die vorgegebene Fallzahl teilnehmender Haushalte zu.

Zusammenfassend wurde ein „gestufter Versand“ durchgeführt, welcher sich wie folgt beschreiben lässt:

- Die insgesamt anzuschreibende Stichprobe sollte ca. 17.500 Haushalte umfassen, wobei zunächst nur ein Teil der Stichprobe angeschrieben werden sollte. Für die erste Versandwelle war dabei ein Umfang von 9.000 Haushalten vorgesehen, was ca. 50 % der Gesamtstichprobe umfasst.
- Nach ca. einer Woche Feldphase wurde eine Evaluation des Rücklaufs vorgenommen.
- Erkennbare Ausfälle oder Verzerrungen wurden durch den Einsatz einer Befragung via Online-Panel ergänzt.

Wie dargestellt wurden in der ersten Welle der Befragung 9.000 schriftliche Fragebögen versendet. Im Projektplan war vorgesehen, dass nach Ablauf der ersten Woche der Feldphase eine erste Analyse des Rücklaufs vorgenommen wird. Nach einer Woche konnte ein Rücklauf von ca. 315 Befragungen verzeichnet werden. Damit blieb der Rücklauf für den Feldstart hinter den Erwartungen zurück. Um die Fallzahl von mindestens 2.000 durchgeführten Befragungen zu erreichen und für die Zielgruppe möglichst repräsentative Ergebnisse zu erzielen, wurde nach Abstimmung mit dem Auftraggeber festgelegt, dass für das weitere Vorgehen eine reine Ausschöpfung von Online-Panels vorzunehmen sei.

Exkurs: Repräsentativität

Für die Repräsentativität der Studie ist eine Auseinandersetzung mit den verfügbaren Datenquellen und ihren methodischen Implikationen erforderlich. Repräsentativität bedeutet die verzerrungsfreie Abbildung aller Merkmale der Stichprobe im Vergleich zur Grundgesamtheit. Eine Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit ist die statistisch beste Möglichkeit, dies innerhalb üblicher Fehlergrenzen zu gewährleisten. Da eine bundesweite personalisierte Adressliste aller Mieterinnen und Mieter aus Datenschutzgründen nicht verfügbar ist, mussten alternative Ansätze verwendet werden. In diesem Fall wurden verfügbare Datenquellen genutzt, darunter Daten der Post Direkt GmbH und die Einbeziehung von Online-Access-Panels. Diese Vorgehensweise ist teils mit Kritik verbunden, auf die im Folgenden kurz eingegangen werden soll.

Bei Online-Befragungen stellt sich die Frage nach der Repräsentativität der über Online-Access-Panels erhobenen Daten im Vergleich zu schriftlichen oder telefonischen Befragungen. Bedenken wie die Erreichbarkeit von Personen ohne Internetzugang und das Fehlen einer Zufallsstichprobe werden oft geäußert (vgl. Treiblmaier 2011: 11). Die Anzahl der Internetnutzer in Deutschland ist jedoch in den letzten Jahren stark gestiegen, und die Mehrheit der Bevölkerung ist online erreichbar. Im Jahr 2022 haben 95 % der deutschen Bevölkerung ab 14 Jahren das Internet mindestens selten genutzt, wobei die Nutzung in der Tendenz noch weiter steigt

(vgl. Beisch/Koch 2022: 461 ff.). Weitere mögliche Verzerrungen können dadurch zustande kommen, dass sich die Teilnehmenden der Online-Panels für ein entsprechendes Panel registrieren, was sich in einer Überrepräsentation von bestimmten Bildungsniveaus oder Altersklassen niederschlagen könnte. Jedoch ist es eben genau ein Ziel bzw. eine relevante Anforderung beim Aufbau von Online-Panels bzw. Online-Populationen, die Bevölkerung möglichst repräsentativ abbilden zu können.

Zudem werden bei der Registrierung einige persönliche Merkmale des potenziellen Teilnehmers (u. a. Wohnort oder soziodemographischen Daten) angegeben. So sind relevante Hintergrundgrößen und Eigenschaften der Online-Population bekannt und können bei der Einladung zur Befragung berücksichtigt werden. Des Weiteren können Abweichungen zwischen der Grundgesamtheit bzw. der Stichprobe auf der einen Seite und der Realisationen auf der anderen Seite, durch gezielte Quotenvorgaben kompensiert bzw. reduziert werden, was die Aussagekraft der Ergebnisse erhöht. Da Online-Access-Panel-Anbieter in den vergangenen Jahren enorm hohe Mitgliederstämme aufbauen konnten und teilweise auf einen Pool von mehreren hunderttausend Nutzern allein in Deutschland zurückgreifen können, ist es demnach möglich Teilnehmer nach und nach zu Befragungen einzuladen, um die entsprechenden Quoten zu erfüllen. Da die Hinweise zum Datenschutz den Befragten online bereits vertraut sind, haben diese darüber hinaus eine weniger abweisende Wirkung, im Vergleich zu mehreren ausgedruckten Formularen. Zudem sind die Hürden zur Teilnahme – handschriftliches Ausfüllen mehrerer Seiten sowie Rückgabe bei der Post – im Online-Kontext gering, sodass die gewünschte Fallzahl zeitnah erreicht werden kann.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass alle Datenbanken, die nicht eine vollumfängliche Aufstellung der Grundgesamtheit darstellen, mit Verzerrungseffekten behaftet sind bzw. sein können. Dies gilt sowohl für öffentlich verfügbare Telefonverzeichnisse, in denen Haushalte in immer geringerem Maße registriert sind, als auch für Adressdatenbanken wie jenes der Post Direkt GmbH oder Online-Access-Panels. Da die Stichproben aus diesen Datenbeständen keine Zufallsstichproben aus der Grundgesamtheit im engeren Sinne darstellen, sind die Ergebnisse nach rein statistischer Definition nicht als „repräsentativ“ in dem Sinne zu verstehen, dass die Verteilungen aller Merkmale ausnahmslos der Grundgesamtheitsverteilung entsprechen. Der Repräsentativitätsanspruch ist dahingehend zu relativieren, dass forschungsrelevante Hintergrundgrößen der Grundgesamtheit adäquat abgebildet werden, um die aufgeworfenen Forschungsfragen zu beantworten. In praktischer Hinsicht wird dies beim Rückgriff auf Online-Panels durch die Anwendung eines Quotenverfahrens gewährleistet, dass dem Design einer komplexen geschichteten Zufallsstichprobe entspricht. In Bezug auf statistische Auswertungen kommt zudem ein Gewichtungsverfahren zum Einsatz, dass eine Verteilung der Quotenparameter erzeugt, welche der Verteilung in der Grundgesamtheit entspricht.

Beurteilung des Rücklaufs und Repräsentativitätseinschätzung

Im Zuge der Erhebung wurden ausgefüllte Fragebogen seitens der Haushalte kostenfrei an InWIS zurückgeschickt und dort anschließend digital erfasst. Insgesamt haben 2.408 Mieterinnen und Mieter an der Befragung teilgenommen. Diese verteilen sich auf die einzelnen Erhebungsphasen wie folgt:

- Phase 1: schriftlich per Post mit der Option auch online teilnehmen zu können (905 Befragungsteilnehmende)
- Phase 2: Befragung über Online-Panels (1.503 Befragungsteilnehmende)

Differenziert dargestellt ergibt sich folgendes Bild der Befragten verteilt auf die Phasen:

In Tabelle 19 sind die Fallzahlen und Anteile der Gesamtbevölkerung mit der Nettostichprobe gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass bei den Bundesländern mit einer Ausnahme die Abweichungen „Gesamtbevölkerung ab 18 Jahren“ und der Nettostichprobe vergleichsweise gering sind. Die Ausnahme stellt hierbei das Bundesland Berlin dar. Allgemein ergibt sich, dass dicht besiedelte Schichten im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ab 18 Jahren überrepräsentiert sind und weniger dicht besiedelte Schichten unterrepräsentiert. Eine mögliche Erklärung hierfür liegt in dem Unterschiedlichen Eigentümerstrukturen zwischen dicht besiedelten Gebieten

und weniger dicht besiedelten Standorten. Erstere weisen im Vergleich geringere Eigentümerquoten auf, was möglicherweise zu einer Überrepräsentanz von Mieterinnen und Mietern in den Rückläufen führt.

Tabelle 19

Vergleich Grundgesamtheit ab 18 Jahren und Befragung nach Schichten (jeweils Anteile in Prozent)

	Gesamtbevölkerung zum 31.12.2020	Anteil an der Gesamtbevölkerung	Anzahl Befragte	Anteil an allen Befragten
SH/gering besiedelt	839.081	1,0	13	0,5
SH/mittlere Besiedlungsdichte	1.236.573	1,5	26	1,1
SH/dicht besiedelt	835.221	1,0	38	1,6
Schleswig-Holstein	2.910.875	3,5	77	3,2
Hamburg	1.852.478	2,2	112	4,7
NI/gering besiedelt	2.300.417	2,8	47	2,0
NI/mittlere Besiedlungsdichte	3.801.714	4,6	68	2,8
NI/dicht besiedelt	1.901.290	2,3	86	3,6
Niedersachsen	8.003.421	9,6	201	8,4
Bremen	680.130	0,8	48	2,0
NW/gering besiedelt	1.124.091	1,4	19	0,8
NW/mittlere Besiedlungsdichte	6.983.858	8,4	141	5,9
NW/dicht besiedelt	9.817.621	11,8	351	14,7
Nordrhein-Westfalen	17.925.570	21,5	511	21,4
HE/gering besiedelt	1.057.407	1,3	15	0,6
HE/mittlere Besiedlungsdichte	3.075.546	3,7	52	2,2
HE/dicht besiedelt	2.160.201	2,6	78	3,3
Hessen	6.293.154	7,5	145	6,1
RP/gering besiedelt	1.310.717	1,6	19	0,8
RP/mittlere Besiedlungsdichte	1.953.560	2,3	40	1,7
RP/dicht besiedelt	834.114	1,0	24	1,0
Rheinland-Pfalz	4.098.391	4,9	83	3,5
BW/gering besiedelt	1.917.991	2,3	14	0,6
BW/mittlere Besiedlungsdichte	5.859.098	7,0	108	4,5
BW/dicht besiedelt	3.325.954	4,0	116	4,9
Baden-Württemberg	11.103.043	13,3	238	10,0
BY/gering besiedelt	4.221.290	5,1	54	2,3
BY/mittlere Besiedlungsdichte	5.078.241	6,1	99	4,1

	Gesamtbevölkerung zum 31.12.2020	Anteil an der Gesamtbevölkerung	Anzahl Befragte	Anteil an allen Befragten
BY/dicht besiedelt	3.840.652	4,6	170	7,1
Bayern	13.140.183	15,8	323	13,5
SL/gering besiedelt	121.776	0,1	6	0,3
SL/mittlere Besiedlungsdichte	682.866	0,8	20	0,8
SL/dicht besiedelt	179.349	0,2	11	0,5
Saarland	983.991	1,2	37	1,5
Berlin	3.664.088	4,4	217	9,1
BB/gering besiedelt	772.639	0,9	8	0,3
BB/mittlere Besiedlungsdichte	1.270.437	1,5	27	1,1
BB/dicht besiedelt	487.995	0,6	26	1,1
Brandenburg	2.531.071	3,1	61	2,6
MV/gering besiedelt	727.247	0,9	19	0,8
MV/mittlere Besiedlungsdichte	396.998	0,5	14	0,6
MV/dicht besiedelt	486.529	0,6	28	1,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.610.774	2,0	61	2,6
SN/gering besiedelt	880.235	1,1	10	0,4
SN/mittlere Besiedlungsdichte	1.512.764	1,8	33	1,4
SN/dicht besiedelt	1.663.942	2,0	95	4,0
Sachsen	4.056.941	4,9	138	5,8
ST/gering besiedelt	793.302	1,0	6	0,3
ST/mittlere Besiedlungsdichte	834.388	1,0	26	1,1
ST/dicht besiedelt	552.994	0,7	37	1,5
Sachsen-Anhalt	2.180.684	2,7	69	2,9
TH/gering besiedelt	772.477	0,9	4	0,2
TH/mittlere Besiedlungsdichte	866.113	1,0	31	1,3
TH/dicht besiedelt	481.647	0,6	32	1,3
Thüringen	2.120.237	2,5	67	2,8
Summe	83.155.031	100,0	2.388	100,0

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022; InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022, eigene Berechnung

Um das Thema der Verzerrungen nun vertiefend zu analysieren, wurde in einem nächsten Schritt ein Vergleich zwischen den Verteilungen innerhalb der Befragung und bekannten Größen der Grundgesamtheit (insgesamt und nur Mieterinnen und Mieter) vorgenommen.

Im Vergleich der Mieterhaushalte gemäß Zensus 2011 und der Befragung zeigt sich, dass die Bundesländer Hamburg und Berlin etwas unterrepräsentiert sind, für Bayern und Baden-Württemberg gilt das Gegenteil (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20
Vergleich Grundgesamtheit ab 18 Jahren und Befragung nach Bundesland (jeweils Anteile in Prozent)

Bundesland	Gesamtbevölkerung zum 31.12.2020	Mieter gemäß Zensus 2011	Befragte
01 Schleswig-Holstein	3,5	3,1	3,2
02 Hamburg	2,2	3,3	4,7
03 Niedersachsen	9,6	7,8	8,4
04 Bremen	0,8	1,0	2,0
05 Nordrhein-Westfalen	21,5	23,3	21,4
06 Hessen	7,5	7,1	6,1
07 Rheinland-Pfalz	4,9	3,8	3,5
08 Baden-Württemberg	13,3	11,3	10,0
09 Bayern	15,8	13,6	13,5
10 Saarland	1,2	0,8	1,5
11 Berlin	4,4	7,2	9,1
12 Brandenburg	3,1	3,2	2,6
13 Mecklenburg-Vorpommern	2,0	2,3	2,6
14 Sachsen	4,9	6,5	5,8
15 Sachsen-Anhalt	2,7	3,1	2,9
16 Thüringen	2,6	2,7	2,8

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023i; InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022, eigene Berechnung

Existente Abweichungen zwischen Grundgesamtheit und Nettostichprobe der Gesamtbefragung wurden durch die Anwendung eines Datensatzgewichts kompensiert. Im Design der Stichprobenziehung (geschichtete Stichprobe) wird durch die bewusste Festlegung von Zielfallzahlen innerhalb der Schichten eine Abweichung von der Anteilswerten der Grundgesamtheit vorgegeben. Dies dient dem Zweck, innerhalb aller Schichten hinreichend große Fallzahlen zu realisieren. Bereits aus dem Design lässt sich ein Gewichtungsfaktor ableiten – das so genannte Designgewicht – welcher diesen dargestellten Effekt kompensiert. Da es im Laufe der Erhebungsdurchführung ebenfalls zu den beschriebenen Abweichungen gekommen ist, wurde ein so genanntes Post-Stratifizierungsgewicht angewendet. Hierbei handelt es sich um ein statistisches Gewichtungsverfahren, das dazu genutzt wird, Verzerrungen in einer Nettostichprobe nachträglich auszugleichen. Im vorliegenden Fall ergibt sich das Post-Stratifizierungsgewicht aus einer Kombination aus Bundesland und Altersgruppe. Hierdurch wird die Verteilung der Nettostichprobe an die Grundgesamtheit angepasst, um unverzerrt auf die Gesamtheit aller Mieterhaushalte schließen zu können.

A 3 Auswertung (Datensatzgewichtung, Kurzdarstellung angewandter Methoden)

Wie unter dem Kapitel 3 dargestellt, wurden existente Abweichungen zwischen Grundgesamtheit und Nettostichprobe der Gesamtbefragung wurden durch die Anwendung eines Datensatzgewichts kompensiert. Im Design der Stichprobenziehung (geschichtete Stichprobe) wird durch die bewusste Festlegung von Zielfallzahlen innerhalb der Schichten eine Abweichung von der Anteilswerten der Grundgesamtheit vorgegeben. Dies dient dem Zweck, innerhalb aller Schichten hinreichend große Fallzahlen zu realisieren. Bereits aus dem

Design lässt sich ein Gewichtungsfaktor ableiten – das so genannte Designgewicht – welcher diesen dargestellten Effekt kompensiert. Da es im Laufe der Erhebungsdurchführung ebenfalls zu den beschriebenen Abweichungen gekommen ist, wurde ein so genanntes Post-Stratifizierungsgewicht angewendet. Hierbei handelt es sich um ein statistisches Gewichtungsverfahren, das dazu genutzt wird, Verzerrungen in einer Nettostichprobe nachträglich auszugleichen. Im vorliegenden Fall ergibt sich das Post-Stratifizierungsgewicht aus einer Kombination aus Bundesland und Altersgruppe. Hierdurch wird die Verteilung der Nettostichprobe an die Grundgesamtheit angepasst, um unverzerrt auf die Gesamtheit aller Mieterhaushalte schließen zu können.

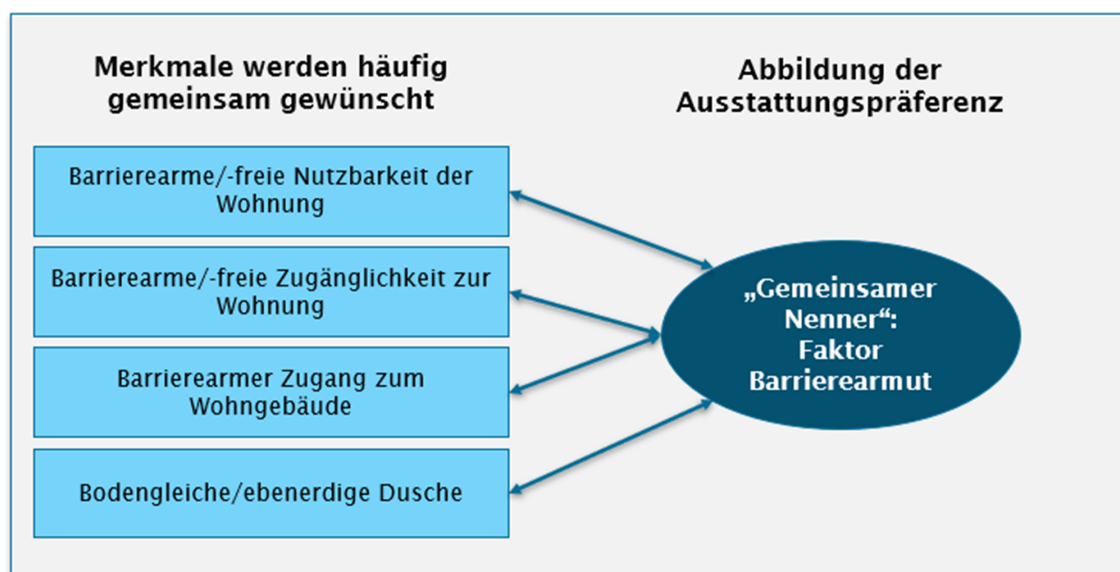
Im Rahmen der Auswertungen werden zusätzlich zu den deskriptiven Auswertungen auch multivariate Analysen durchgeführt, um komplexe Zusammenhänge zwischen den Variablen zu untersuchen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „Standards im Wohnungsbau“ werden dabei insbesondere die nachfolgend beschriebenen multivariaten Analysen durchgeführt.

Faktorenanalyse

Die Faktorenanalyse wird eingesetzt, um aus einer Menge von Einzelmerkmalen jene Merkmale zu identifizieren, die statistische und inhaltliche Zusammenhänge aufweisen. Diese werden dann zu Faktoren gebündelt, um eine Reduktion von zusammenhängenden Merkmalen auf einen „gemeinsamen Nenner“ zu ermöglichen. Diese Methode eignet sich besonders zur Analyse von Einstellungsmustern, Motivlagen und Orientierungen einzelner Zielgruppen.

Im vorliegenden Projekt wird die Faktorenanalyse zur Untersuchung der Ausstattungswünsche der Befragten eingesetzt. Die Teilnehmenden geben im Fragebogen anhand einer Skala an, wie relevant verschiedene Ausstattungsmerkmale bei der Wohnungswahl für sie sind. Die Faktorenanalyse analysiert, welche Ausstattungsmerkmale gemeinsam auf Interesse oder Desinteresse stoßen. Zum Beispiel können die Merkmale „Kinderzimmer“, „Arbeitszimmer“ und „Rückzugsraum für jedes Haushaltsmitglied“ als Faktor identifiziert werden, da sie gemeinsam nachgefragt werden und auf einen zugrundeliegenden Faktor hinweisen, nämlich den Wunsch nach zusätzlichen Zimmern in der Wohnung. Ebenso wurden Einzelmerkmale zum Faktor Barrierearmut zusammengefasst.

Abbildung 90
Abbildung von Ausstattungspräferenzen am Beispiel Barrierefreiheit



Quelle: InWIS

Clusteranalyse

Die Clusteranalyse ist ein Verfahren zur Bildung wohlseparierter homogener Klassen von Merkmalsträgerinnen und Merkmalsträgern. Ziel ist es, Mitglieder einer Klasse (so genannte Cluster) zu finden, die sich möglichst ähnlich sind, während zwischen den Clustern möglichst wenige Ähnlichkeiten bestehen sollen. Im Projekt wird das Ward-Verfahren (vgl. Backhaus et al. 2016: 489–555) angewendet, das die Gruppierung der Befragungsteilnehmenden entsprechend ihrer Ausstattungspräferenzen ermöglicht.

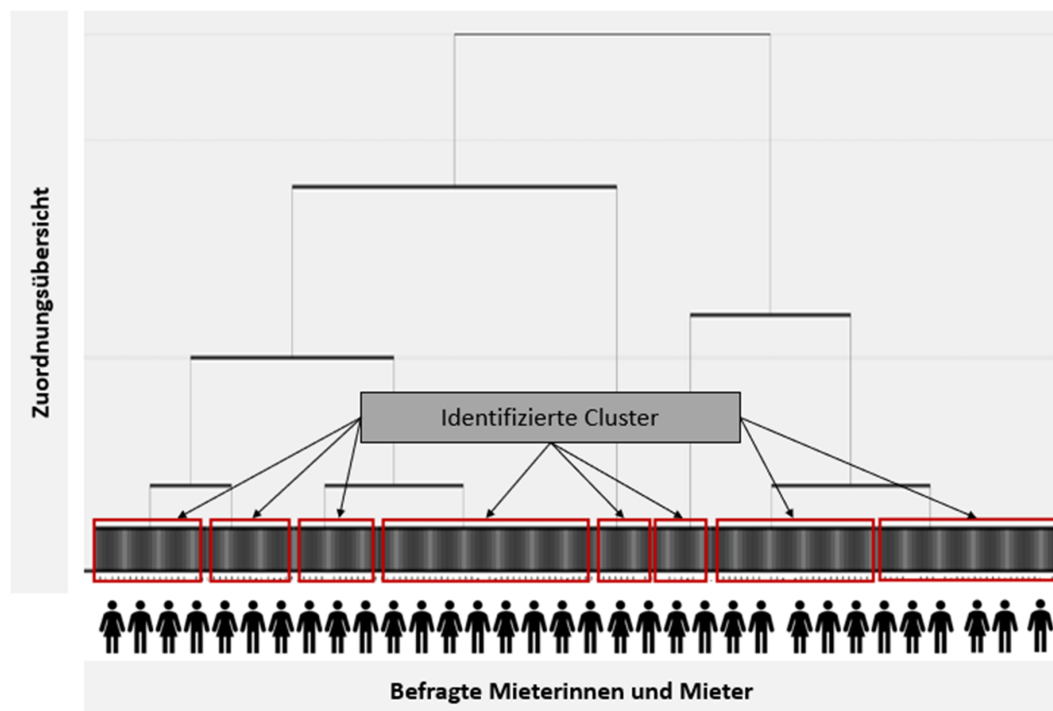
Die Ergebnisse der Faktorenanalyse, bei der Ausstattungsanforderungen zu Ausstattungspräferenzen gebündelt wurden, dienen als Grundlage für die Clusteranalyse. Die Befragungsteilnehmenden werden in Gruppen zusammengefasst, die sich hinsichtlich ihrer Ausstattungspräferenzen ähneln und ein gemeinsames „typisches Muster“ aufweisen.

Bei der Durchführung der Clusteranalyse wird das Ward-Verfahren, welches ein sogenanntes hierarchisch-agglomeratives Verfahren ist, angewendet. Der Ablauf der Clusteranalyse erfolgt in folgenden Schritten:

1. Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer der Befragung werden zunächst als eigenes Cluster betrachtet. Jedes Individuum bildet somit am Anfang eine eigene „Gruppe“.
2. Schrittweise werden diese Cluster basierend auf ihrer Ähnlichkeit miteinander fusioniert. Ähnliche Fälle werden zusammengefasst und zu größeren Gruppen vereint.
3. Das Dendrogramm, eine graphische Darstellung der Fusionierungsschritte, zeigt den Prozess der Clusterbildung. Auf der Y-Achse des Dendrogramms werden die Abstände zwischen den Clustern dargestellt.
4. Mit zunehmenden Fusionierungsschritten werden die Cluster immer unähnlicher, was sich in den wachsenden Abständen auf der Y-Achse des Dendrogramms widerspiegelt. Das bedeutet, dass sich die gebildeten Gruppen immer stärker voneinander unterscheiden.

Abbildung 91

Schematische Darstellung der Clusterbildung (Dendrogramm)



Quelle: InWIS

Regressionsanalyse

Die Regressionsanalyse ermöglicht die statistische Analyse des Zusammenhangs zwischen einer abhängigen Variable und mehreren unabhängigen Variablen. Sie dient dazu, die Erklärungskraft der unabhängigen Variablen für die abhängige Variable zu messen, die Stärke des Einflusses der unabhängigen Variablen zu vergleichen, die Signifikanz festzustellen und Prognosen für die abhängige Variable abzuleiten.

Im Rahmen des Projektes wird die Regressionsanalyse zur Untersuchung der Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung angewendet. Die abhängige Variable ist die Zahlungsbereitschaft, während die unabhängigen Variablen die einzelnen Ausstattungsanforderungen aus dem Fragebogen darstellen. Die Fragestellung lautet, welche Merkmale einen signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben und welche Ausstattungsmerkmale den stärksten Einfluss aufweisen. Des Weiteren wird analysiert, in welchem Maße die Zahlungsbereitschaft steigt, wenn bestimmte Ausstattungsmerkmale in der Wohnung vorhanden sind.

Durch die Anwendung dieser multivariaten Analysemethoden werden umfassendere Erkenntnisse gewonnen, die eine differenziertere Betrachtung der Zusammenhänge ermöglichen und die Aussagekraft der Ergebnisse des Forschungsprojektes „Standards im Wohnungsbau“ weiter erhöhen.

Bei der Durchführung der Regressionsanalyse wird folgendermaßen vorgegangen:

Die abhängige Variable der Analyse ist die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschwohnung, ausgedrückt in Euro pro m². Im Rahmen der Befragung wurden eine Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen und potenziellen Erklärungsfaktoren für die Zahlungsbereitschaft erfasst. Diese Merkmale tragen unterschiedlich stark zur Erklärung der Zahlungsbereitschaft bei. Daher ist es notwendig, schrittweise zunächst die relevanten Einflussfaktoren zu identifizieren. Zu Beginn wurden insgesamt 76 unabhängige Variablen in die Analyse einbezogen, darunter sechs bauliche Charakteristika und 70 Ausstattungsmerkmale. Anhand der Ergebnisse wurde festgestellt, welche Merkmale einen signifikanten Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben.

In weiteren Analyseschritten wird eine Auswahl der relevanten unabhängigen Variablen getroffen. Dabei werden verschiedene Kriterien berücksichtigt. Zum einen kann es aufgrund der Vielzahl der unabhängigen Variablen zu Multikollinearität kommen, das heißt, es können statistische Zusammenhänge zwischen den Ausstattungsmerkmalen auftreten, die zu Verzerrungen führen können. Bei Vorliegen von Multikollinearität wird ein Ausschluss von Variablen vorgenommen, die diese Verzerrung verursachen. Zudem werden Merkmale ausgeschlossen, die keinen maßgeblichen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben und somit nicht zur Erklärung des Modells beitragen. Dies wird anhand des Signifikanzniveaus des Regressionskoeffizienten ermittelt. Des Weiteren können einzelne Merkmale in verschiedenen Modellvarianten unterschiedliche Signifikanz und Stärke des Zusammenhangs mit der Zahlungsbereitschaft aufweisen, was als instabile Zusammenhänge bezeichnet wird. Sofern also deutliche Abweichungen der Koeffizienten zwischen verschiedenen Modellvarianten festgestellt werden – dies wäre etwa bei Verlust der Signifikanz oder Veränderung des Vorzeichens des Regressionskoeffizienten der Fall, wäre dies ein Hinweis für den Ausschluss einer Unabhängigen Variable. Schließlich werden auch Merkmale ausgeschlossen, die inhaltlich unplausible Zusammenhänge mit der Zahlungsbereitschaft aufweisen.

Nach Anwendung dieser Kriterien wurden insgesamt 15 Ausstattungsmerkmale identifiziert, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschwohnung haben. Dabei handelt es sich in zwei Fällen um „Ausstattungsbündel“ (vgl. Faktorenanalyse), bei denen die einzelnen Merkmale für sich betrachtet zwar keine signifikanten Zusammenhänge mit der Zahlungsbereitschaft aufweisen. Jedoch haben sie im Zusammenhang als gemeinsames „Bündel“ einen Einfluss. Diese Ausstattungslinien sind „Wohnklima- und Wärmeregulierung“ sowie „Smart Home und Hightech-Ausstattung“.

Die Identifikation dieser relevanten Merkmale ermöglicht es, die Zusammenhänge zwischen Ausstattungsmerkmalen und Zahlungsbereitschaft genauer zu verstehen und die Faktoren zu bestimmen, die einen maß-

geblichen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschwohnung haben. Diese Erkenntnisse sind für die Wohnungswirtschaft von großer Bedeutung, da sie dabei helfen, die Bedürfnisse der Kunden besser zu erfüllen und Wohnungsangebote entsprechend anzupassen.

Ein erster Schritt zur Beurteilung eines Regressionsmodells besteht in der Analyse der Modellzusammenfassung und der Modellgüte. In diesem Zusammenhang ist die Beurteilung einiger statistischer Parameter unerlässlich. Zwei wesentliche Kriterien zur Beurteilung eines Regressionsmodells sind der statistische Zusammenhang zwischen der abhängigen Variable und allen in das Modell einbezogenen unabhängigen Variablen (R) sowie das Bestimmtheitsmaß (R -Quadrat). Die Korrelation zwischen allen Merkmalen mit der Abhängigen Variable liegt in diesem Fall bei 0,47, was gemäß der einschlägigen Fachliteratur als „mäßig“ einzustufen ist. Das Bestimmtheitsmaß R -Quadrat gibt an, wie gut das Modell die Variation der abhängigen Variable erklärt. Der vorliegende Wert von etwa 0,22 bedeutet, dass etwa 22% der Variation in der abhängigen Variable durch die unabhängigen Variablen erklärt werden. Dies kann ebenfalls als „mäßig“ eingestuft werden, wobei für beide Parameter festzustellen ist, dass Ergebnisse in dieser Größenordnung bei sozialwissenschaftlichen Regressionsmodellen einen üblichen Wert darstellen.

Der F-Test bewertet die statistische Signifikanz des Modells, indem er das Verhältnis der erklärten Variation zur unerklärten Variation betrachtet. Ein höherer F-Wert deutet auf eine stärkere Beziehung zwischen den Variablen hin. Der genaue Signifikanzwert (Sig.) von 0,000 zeigt an, dass das Modell insgesamt statistisch hoch signifikant ist.

Der Standardfehler der Schätzung gibt an, wie weit die Vorhersagen des Modells typischerweise von den tatsächlichen Daten abweichen. Dieser liegt bei einem Wert von 2,96. Konkret bedeutet dies, dass die durchschnittliche Abweichung zwischen den vorhergesagten Werten des Modells und den tatsächlichen Daten etwa 2,96 beträgt. Anders ausgedrückt heißt das, die vorhergesagte Zahlungsbereitschaft für eine Quadratmetermiete im Schnitt etwa um 2,96 Euro über oder unter der tatsächlichen Zahlungsbereitschaft für die Quadratmetermiete liegen kann.

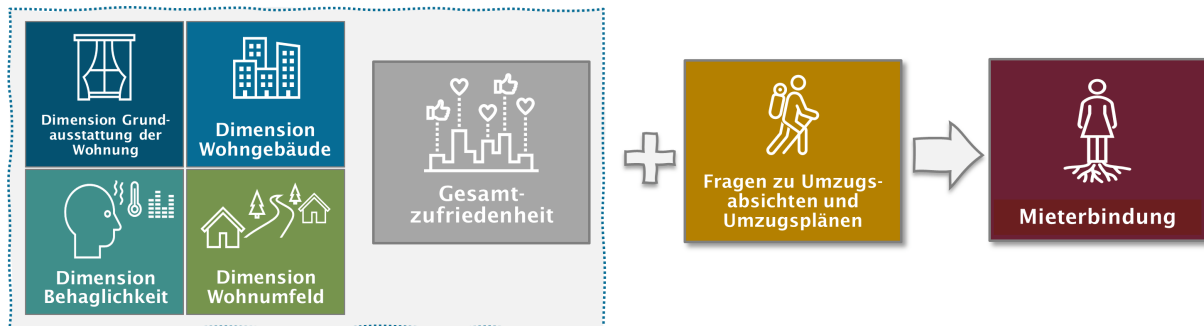
Damit wird deutlich, dass das Modell einen signifikanten Einfluss auf die Variation der Wunschlumie hat und hinreichend gut geeignet ist, diese statistisch zu erklären. Mit Blick auf die Standardfehler zeigt sich zudem, dass das Modell – zumindest für Prognosezwecke – mit deutlichen Unsicherheiten verbunden ist. Für die vorliegende Untersuchung ist jedoch weniger die Vorhersage exakter Mieten, sondern vielmehr eine Identifikation der „Wertsteigernden“ Faktoren und deren Beitrag zur Zahlungsbereitschaft von Relevanz. Daher soll im Folgenden auf die bereits erwähnten 15 Ausstattungsmerkmale eingegangen werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft für eine Wunschwohnung haben. Hierbei interessieren uns insbesondere die so genannten Regressionskoeffizienten. Diese geben an, um welchen Wert sich die Zahlungsbereitschaft voraussichtlich erhöht, wenn ein entsprechendes Ausstattungskriterium erfüllt ist. Alle unabhängigen Merkmale wurden als so genannte Dummy-Variablen in das Modell einbezogen. Diese sind so konzipiert, dass sie den Wert 1 annehmen, wenn eine Bedingung erfüllt – und 0 sofern sie nicht erfüllt ist. Im Falle der Ausstattungsmerkmale wurden diese anhand einer Skala erfasst. Die Ausstattungspräferenzen wurden deshalb dahingehend zu Dummy-Variablen umcodiert, dass diese den Wert 1 annehmen, wenn die befragte Mieterin oder der Mieter die Kategorien „Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen.“ oder „Das setze ich voraus, das ist für mich Standard“ angegeben hat und damit einen expliziten Ausstattungswunsch zum Ausdruck gebracht hat.

Mieterbindung und Bindungstreiber

Ein wichtiges Instrument, um zu analysieren, welche Bedürfnisse und Ansprüche Mieterinnen und Mieter an die Ausstattung und den Zustand von Mietwohnungen haben, stellt das bei InWIS entwickelte Instrumentarium des „Bindungstreibers“ dar. Um Bindungstreiber zu ermitteln, wird zunächst die Mieterbindung gemessen, im folgenden Beispiel fokussiert auf Merkmale der Wohnung und des Wohngebäudes. Zunächst werden bei dieser Vorgehensweise – basierend auf der dargestellten Faktorenanalyse – Dimensionen der Wohnzufrie-

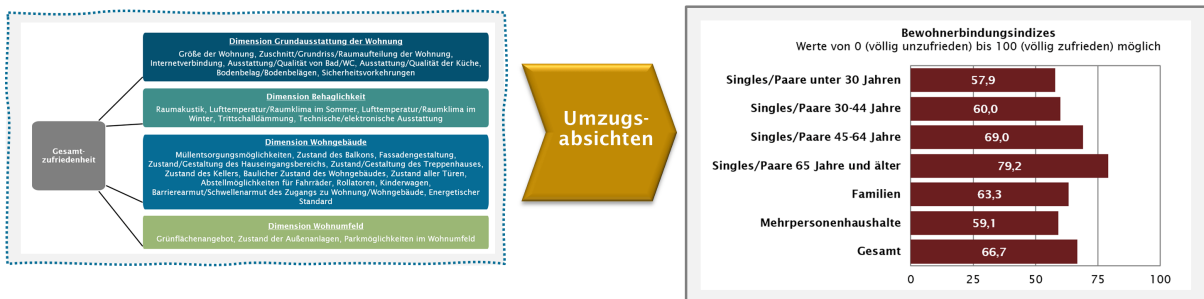
denheit gebildet. Diese werden jeweils durch mehrere Merkmale abgebildet. Für diese Dimensionen werden Dimensionsindizes auf Basis einer einfach handhabbaren Skala (von 0 bis 100 Indexpunkte) berechnet. In einem nächsten Schritt wird, basierend auf den Dimensionsindizes die Zufriedenheit mit Wohnung und Wohngebäude insgesamt berechnet. Kundenbindung wird gemessen, indem alle Resultate der Messung von Mieterzufriedenheit mit weiteren Fragen (v. a. Umzugsabsichten) kombiniert werden.

Abbildung 92
Messung der Bewohnerbindung



Messung der Bewohnerbindung:

- Kombination aus den Zufriedenheiten und den Umzugsabsichten
- Bildung von Bindungssegmenten (Sehr Verbundene bis Unzufriedene Fortzügler)
- Analyse der Ursachen für schwache oder starke Bindung
- Basis für die Berechnung der Bindungstreiber (Merkmale, deren Verbesserung die Bindung erhöhen)



Quelle: InWIS

Darauf aufbauend können nun Bindungstreiber ermittelt werden. Bindungstreiber sind Merkmale die a) kritisch bewertet werden und b) hohen Einfluss auf die Bindung der Mieterinnen und Mieter haben. Sie drücken demnach aus, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, um die Bindung zu erhöhen und letztlich einen Umzug zu vermeiden. Im Abgleich mit Merkmalen zur momentanen Wohnsituation lässt sich darauf aufbauend v. a. ableiten, welche Merkmale als „Must-haves“ einzustufen sind.

Abbildung 93
Erklärung der Bindungstreiber



Quelle: InWIS

Milieuorientierte Analyse/Wohnmatrix-Modell

In der wohnungswirtschaftlichen Realität zeigt sich zunehmend, dass soziostrukturelle und -ökonomische Merkmale allein genommen immer weniger ausreichen, um unterschiedliche Wohnungsnachfragen differenziert abbilden zu können. Dies gilt weniger für „hard facts“, wie beispielsweise Wohnungsgrößen und -zuschnitte, jedoch umso mehr für Ausstattungsanforderungen. Daher wurde im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. bereits im Jahr 2007 das auf milieuspezifischen Studien basierende WohnMatrix-Modell entwickelt, das zuletzt 2018 novelliert und darauf aufbauend besonders praxisnah akzentuiert wurde. Neben den traditionellen Determinanten der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltstyp, Kaufkraft) werden in dem Modell durch Fragen zum Freizeitverhalten und Lebensstil sowie zu Wertorientierungen, sechs Wohnkonzepte identifiziert. Diese bilden Ziel-/Nachfragergruppen samt ihren spezifischen Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld überschaubar aber differenziert ab. Modell zeigt auf, welche Wohnungssegmente, -ausstattungen und Wohnumfeldfaktoren den Anforderungen einzelner und welche Zahlungsbereitschaften als realistisch einzustufen sind (vgl. Bölting/Eisele 2021b).

Abbildung 94
Kurzdarstellung der 6 Wohnkonzepte/Milieus



Quelle: InWIS

A 4 Ausgewählte Marktdaten

Zur Berechnung des Anteils an Mietwohnungen: Durch das Statistische Bundesamt wird nur die Anzahl der neu errichteten Eigentumswohnungen angegeben, nicht aber die Zahl der Mietwohnungen. Da sich Mietwohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern befinden, wird die Anzahl der Mietwohnungen aus der Differenz der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abzüglich der Eigentumswohnungen geschätzt. Die gleiche Methodik wird z. B. auch durch den GdW im Bericht „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023“ verwendet. Der Berechnung nach zu urteilen, wurden seit dem Jahr 2017 insgesamt 394.543 Eigentumswohnungen und 457.765 Mietwohnungen errichtet. Wie bereits bei der Entwicklung der Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beobachtet werden konnte, so ist auch der Anteil neuer Mietwohnungen nahezu stetig von 48,1 auf 56,9 % im Jahr 2022 gestiegen.

Tabelle 21
Baufertigstellungen 2017 bis 2022

Anzahl/Anteil n. Segment	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Summe
Anzahl neu errichtete Wohnungen (Neubau) in Wohn und Nichtwohngebäuden	249.438	255.805	260.791	273.769	261.669	263.588	1.565.060
Anzahl WE in EFH	86.440	83.503	83.804	87.275	78.210	77.050	496.282
Anzahl WE in ZFH	19.508	19.860	19.306	20.472	20.118	22.950	122.214
Anzahl WE in EZFH	105.948	103.363	103.110	107.747	98.328	100.000	618.496
Anzahl WE in Geb. mit 3 u. m. WE	122.841	134.954	143.053	153.377	147.925	150.158	852.308
Anzahl WE in EZFH und Geb. mit 3 u. m. WE	228.789	238.317	246.163	261.124	246.253	250.158	1.470.804
Anteil WE in Geb. mit 3 u. m. WE	53,7 %	56,6 %	58,1 %	58,7 %	60,1 %	60 %	57,9 %
Anzahl Eigentumswohnungen	63.809	64.932	65.298	68.573	67.144	64.787	394.543
Anzahl Mietwohnungen berechnet (WE in Geb. mit 3 u. m. WE – ETW)	59.032	70.022	77.755	84.804	80.781	85.371	457.765
Anteil Mietwohnungen	48,1 %	51,9 %	54,4 %	55,3 %	54,6 %	56,9 %	53,7 %
Neubau WE durch Wohnungsunternehmen	90.837	99.629	101.991	108.449	105.096	103.909	609.911
Anteil Wohnungsunternehmen an allen Wohnungen	36,4 %	38,9 %	39,1 %	39,6 %	40,2 %	39,4 %	39 %

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023j, eigene Darstellung

A 5 Fragebogen

Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor

InWIS Forschung & Beratung GmbH

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:**

- ⇒ Fragen, bei denen mehrere Antwortmöglichkeiten ausgewählt werden können, sind besonders gekennzeichnet („**Mehrfachnennungen möglich!**“ bzw. „☐“). Ansonsten bitte nur eine Antwort ankreuzen (Kennzeichnung: „☐“).
- ⇒ Sollten Sie sich einmal vertan haben, streichen Sie das Kreuz bitte deutlich durch und kreuzen Sie das Feld an, das Ihrer Meinung nach zutreffend ist.
- ⇒ Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, machen Sie einfach mit der nächsten Frage weiter.
- Die Fragebögen werden ohne namentliche Nennung ausgewertet und anschließend vernichtet. Der Barcode (s. u. links) dient nur der maschinellen Erfassung und ist auf jedem Fragebogen identisch.

A Zielgruppe der Befragung**1 Wohnen Sie momentan zur Miete oder im Eigentum?**

Zur Miete	☐
Im Eigentum ⇒ <i>Hinweis: Die Befragung richtet sich nur an Mieter. Sie können die Befragung an dieser Stelle beenden. Bitte den Fragebogen nicht zurücksenden. Herzlichen Dank.</i>	☐

B Fragen zur vorherigen Wohnsituation, Entscheidungsgründe, Zufriedenheit**1 Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in die jetzige Wohnung gewohnt? Wie lange haben Sie in der vorherigen Wohnung gewohnt?**

	Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in die jetzige Wohnung gewohnt?	Wohndauer in der vorherigen Wohnung	
		Jahre	Monate
Ich habe immer in der jetzigen Wohnung gewohnt. ⇒ weiter mit Frage B 9	☐		
Ich habe in einer anderen Wohnung in der aktuell bewohnten Stadt gewohnt.	☐		
Ich habe in einer anderen Wohnung in einer anderen Stadt gewohnt (bitte Stadt eintragen):	☐		

Die folgenden Fragen beziehen sich zunächst auf Ihre vorherige Wohnung:**2 Haben Sie dort zur Miete oder im Eigentum gewohnt?**

Zur Miete	☐	Im Eigentum	☐
-----------	-----------------------	-------------	-----------------------

3 In was für einem Gebäude haben Sie gewohnt?

In einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus	☐	In einem Reihnhaus/einer Doppelhaushälfte	☐
In einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus	☐	Sonstiges, und zwar:	☐

4 Wie viele Räume hatte Ihre Wohnung/Ihr Haus ohne Küche, Bad/WC und Flur? Bitte Anzahl eintragen!

Räume ⇒	
---------	----------------------

5 Wie viele qm Wohnfläche hatte Ihre Wohnung/Ihr Haus insgesamt? Bitte Anzahl eintragen!

Quadratmeter (qm) ⇒	
---------------------	----------------------

6 Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten hatte das Haus, in dem sich Ihre Wohnung befand? Bitte Anzahl eintragen!

Wohnungen/Wohneinheiten ⇒	
---------------------------	----------------------

7 Wie hoch war Ihre letzte Miete dort?

Monatliche Nettokaltmiete (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten)		€
Monatliche Gesamtmiete (ohne Stellplatzkosten)		€



8 Wie wichtig waren die folgenden Gründe bei der Entscheidung genau für die <u>jetzige</u> Wohnung?					
Wie wichtig war ...	sehr wichtig	eher wichtig	teils/teils	eher weniger wichtig	völlig unwichtig
Günstiger Mietpreis	☐	☐	☐	☐	☐
Größe der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Zuschnitt der Wohnung/Raumaufteilung	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung bzw. Qualität der Wohnung (z. B. Ausstattung von Bad/WC, Höherwertigkeit der Materialien, bestimmter Bodenbelag), bitte spezifizieren: _____	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung bzw. Qualität des Wohngebäudes (z. B. bauliche Substanz, Dämmung, Vorhandensein eines Kellers bzw. Balkons), bitte spezifizieren: _____	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnlage im Wohngebiet (Dichte der Bebauung, viele Grün- und Erholungsflächen, gute landschaftliche Lagequalitäten, Sauberkeit, Ruhe usw.)	☐	☐	☐	☐	☐
Zentralität der neuen Wohnung (zentrale Lage im Stadtteil)	☐	☐	☐	☐	☐
Infrastruktur/Infrastruktureinrichtungen im Wohnungsnahbereich (Verkehrsanbindung, Freizeit-/Kultur-/Sportangebote, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen)	☐	☐	☐	☐	☐
Habe woanders keinen passenden Wohnraum gefunden	☐	☐	☐	☐	☐
Sonstiges, und zwar: _____	☐	☐	☐	☐	☐

9 Im Folgenden geht es um Ihre <u>aktuelle Wohnsituation</u> und wie Sie diese bewerten. Bitte geben Sie Ihr Urteil anhand einer Skala von völlig zufrieden bis völlig unzufrieden ab.					
Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
... der Größe Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
... Zuschnitt/Grundriss/Raumaufteilung Ihrer Wohnung?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Ausstattung/Qualität von Bad/WC?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Ausstattung/Qualität der Küche?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Bodenbelag/den Bodenbelägen?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Internetverbindung?	☐	☐	☐	☐	☐
... den Sicherheitsvorkehrungen (Gegensprechanlage, Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungseingangstür, einbruchssichere Fenster und Türen etc.)?	☐	☐	☐	☐	☐
... der technischen/elektronischen Ausstattung (z. B. elektrische Rollläden, viele gut verteilte Steckdosen)	☐	☐	☐	☐	☐
... der Lufttemperatur/dem Raumklima im Sommer?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Lufttemperatur/dem Raumklima im Winter?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Raumakustik?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Trittschalldämmung?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand des Balkons? (wenn nicht vorhanden, überspringen)	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand des Kellers? (wenn nicht vorhanden, überspringen)	☐	☐	☐	☐	☐
... den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Barrierearmut/Schwellenarmut des Zugangs zur Wohnung und zum Wohngebäude?	☐	☐	☐	☐	☐



Wie zufrieden sind Sie mit ...	völlig zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	völlig unzufrieden
... dem energetischen Standard (hochwertige Wärmedämmung, moderne, energieeffiziente Heizungsanlage)?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem baulichen Zustand des Wohngebäudes?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Fassadengestaltung?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand/Gestaltung des Hauseingangsbereichs?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand/der Gestaltung des Treppenhauses?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand der Türen (Innentüren, Wohnungseingangstür, Hauseingangstür)?	☐	☐	☐	☐	☐
... den Müllentsorgungsmöglichkeiten?	☐	☐	☐	☐	☐
... Wohnung und Wohngebäude insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Zustand der Außenanlagen?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Grünflächenangebot?	☐	☐	☐	☐	☐
... den Parkmöglichkeiten im Wohnumfeld?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Wohnsituation insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Höhe der Grundmiete/Nettokaltmiete (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten)?	☐	☐	☐	☐	☐
... den Heizkosten?	☐	☐	☐	☐	☐
... der Höhe der Nebenkosten (Heizkosten bleiben unberücksichtigt)?	☐	☐	☐	☐	☐
... dem Preis-Leistungsverhältnis insgesamt?	☐	☐	☐	☐	☐

10 Was macht Ihre Wohnung/Ihr Wohngebäude aus Ihrer Sicht besonders attraktiv? Was gefällt Ihnen an Wohnung/Wohngebäude weniger gut?

Folgendes gefällt mir besonders gut: _____

Folgendes gefällt mir weniger gut: _____

C Fragen zur aktuellen und gewünschten Wohnungsausstattung

1 In was für einem Gebäude wohnen Sie momentan?

In einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus	☐	In einem Reihnhaus/einer Doppelhaushälfte	☐
In einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus	☐	Sonstiges, und zwar: _____	☐

2 Wo wohnen Sie?

Stadt: _____	Stadt-/Ortsteil: _____	Postleitzahl:
--------------	------------------------	---

3 Wie lange wohnen Sie bereits in der Stadt? Wie lange wohnen Sie im Stadt-/Ortsteil und in der jetzigen Wohnung?

Anzahl Jahre Stadt:	Anzahl Jahre Stadt-/Ortsteil:	Anzahl Jahre Wohnung:
---	---	---

4 Wer ist Ihr Vermieter?

Privatperson/-en, Wohneigentümergeinschaft	☐	Bund/Land	☐
Wohnungsgenossenschaft	☐	Privatwirtschaftliches (Wohnungs-)Unternehmen	☐
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	☐	Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)	☐



Im Folgenden werden einige Fragen zu Ihrer jetzigen Wohnsituation und zur gewünschten Wohnsituation gestellt. Zur gewünschten Wohnsituation: Unabhängig davon, ob Sie noch einmal umziehen werden oder nicht, bitte stellen Sie sich vor, Sie würden noch einmal umziehen und würden dann in eine Mietwohnung ziehen. Was wäre Ihnen besonders wichtig? Bitte versuchen Sie hierbei realistische Angaben zu machen, also berücksichtigen Sie hierbei, was vor dem Hintergrund der finanziellen Möglichkeiten leistbar ist.

5 Wann wurde das Wohngebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, erbaut? Welche Baualtersklasse würden Sie bevorzugen?

	Momentan	Wunsch
Vor 1948	☐	☐
1949 bis 1968	☐	☐
1969 bis 1989	☐	☐
1990 bis 2004	☐	☐
2005 bis 2010	☐	☐
2011 bis 2015	☐	☐
2016 oder später	☐	☐

6 Wie viele Räume hat Ihre Wohnung ohne Küche, Bad/WC und Flur? Wie viele Räume sollte die neue Wohnung haben?

Räume momentan →		Räume Wunsch →	
------------------	----------------------	----------------	----------------------

7 Wie viel qm Wohnfläche hat Ihre Wohnung insgesamt? Welche Wohnfläche sollte die neue Wohnung haben?

Quadratmeter (qm) momentan →		Quadratmeter (qm) Wunsch →	
------------------------------	----------------------	----------------------------	----------------------

8 Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten hat das Haus, in dem sich Ihre Wohnung befindet? Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten sollte das Gebäude der Wohnung maximal haben?

Wohnungen/Wohneinheiten momentan →		Wohnungen/Wohneinheiten (maximal) Wunsch →	
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

9 Verfügt das Badezimmer Ihrer Wohnung über eine Dusche und/oder Badewanne? Würden Sie Dusche und/oder Badewanne bevorzugen? Bitte sagen Sie uns beim Wunsch, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde.

	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Eine Dusche (aber keine Badewanne)	☐	☐	☐	☐	☐
Eine Badewanne (aber keine Dusche)	☐	☐	☐	☐	☐
Sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne	☐	☐	☐	☐	☐

10 Verfügt Ihre Wohnung über ein zweites WC und/oder ein zweites Bad/eine zweite Dusche? Würden Sie ein zweites WC und/oder ein zweites Bad/eine zweite Dusche bevorzugen?

	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Zweites WC (ohne Wanne oder Dusche)	☐	☐	☐	☐	☐
Zweites Bad/Dusche (ein WC mit Waschbecken zählt nicht als solches)	☐	☐	☐	☐	☐



11 Über welche weiteren Sanitärausstattungen verfügt Ihre Wohnung? Welche weiteren Sanitärausstattungen wünschen Sie?					
	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Bodengleiche/ebenerdige Dusche	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster im Bad	☐	☐	☐	☐	☐
Zwei Waschbecken im Bad	☐	☐	☐	☐	☐
Fußbodenheizung im Bad	☐	☐	☐	☐	☐
Fußboden gefliest oder Naturstein	☐	☐	☐	☐	☐
Hochwertige Sanitärobjekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designerobjekte)	☐	☐	☐	☐	☐

12 Wie ist die Küche geschnitten? Wie sollte die Küche geschnitten sein?					
	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Geschlossene Küche (Küche als separater Raum)	☐	☐	☐	☐	☐
Offene Küche (integrierte Küche)	☐	☐	☐	☐	☐

13 Wie ist die Küche ausgestattet? Wie sollte die Küche ausgestattet sein?					
	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Fenster in der Küche	☐	☐	☐	☐	☐
Fußboden gefliest, Naturstein, PVC-Designbelag	☐	☐	☐	☐	☐
Möglichkeit zum Anschluss einer nach außen führenden Dunstabzugshaube	☐	☐	☐	☐	☐
Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche	☐	☐	☐	☐	☐
Vom Vermieter gestellte Einbauküche	☐	☐	☐	☐	☐

14 Verfügt Ihre Wohnung über die folgenden Ausstattungsmerkmale? Sollte die Wohnung über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen?					
	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Schnelle Internetverbindung	☐	☐	☐	☐	☐
Barrierearme/-freie Zugänglichkeit zur Wohnung (Zugänglichkeit zur Wohnung ohne Überwindung von Stufen)	☐	☐	☐	☐	☐
Barrierearme/-freie Nutzbarkeit der Wohnung (Schwellenfreiheit in der Wohnung)	☐	☐	☐	☐	☐
Abstellraum innerhalb der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐



	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐
Querriegel/Sicherungsriegel an der Wohnungseingangstür	☐	☐	☐	☐	☐
Sichere/einbruchshemmende Wohnungseingangstür (besondere Vorkehrungen gegen Einbruch, wie z. B. Mehrfachverriegelung, Aufbohrschutz etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) an allen Wohn- und Schlafräumen	☐	☐	☐	☐	☐
Viel Licht/große Fensterflächen	☐	☐	☐	☐	☐
Viele/gut verteilte Steckdosen	☐	☐	☐	☐	☐
Elektrische Rollläden	☐	☐	☐	☐	☐
Klimaanlage	☐	☐	☐	☐	☐
Technische/automatische Wohnungslüftungssysteme	☐	☐	☐	☐	☐
Höherwertige, vom Vermieter gestellte Böden (z. B. Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Linoleum, PVC-Designerbeläge)	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnung bei Einzug möbliert	☐	☐	☐	☐	☐
Einbauschränke bei Einzug vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐
Rückzugsraum für jedes Haushaltsmitglied	☐	☐	☐	☐	☐
Großes Wohnzimmer	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeitszimmer	☐	☐	☐	☐	☐
Kinderzimmer	☐	☐	☐	☐	☐
Einfache Zugänglichkeit der Wohnräume (keine Durchgangszimmer)	☐	☐	☐	☐	☐
Zweifach oder dreifach (isolierte) verglaste Fenster	☐	☐	☐	☐	☐
Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung, aber im Wohngebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Hoher energetischer Standard (hochwertige Wärmedämmung, moderne, energieeffiziente Heizungsanlage)	☐	☐	☐	☐	☐
Fußbodenheizung in allen Räumen	☐	☐	☐	☐	☐
Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelöfen, offener Kamin, Kaminofen)	☐	☐	☐	☐	☐
Attraktive Fassade/Fasadengestaltung	☐	☐	☐	☐	☐
Schöne Aussicht (bspw. Aussicht ins Grüne)	☐	☐	☐	☐	☐
Keller oder Bodenkammer	☐	☐	☐	☐	☐
Balkon	☐	☐	☐	☐	☐
(Dach-) Terrasse	☐	☐	☐	☐	☐
Sichere/einbruchshemmende Hauseingangstür (besondere Vorkehrungen gegen Einbruch, wie z. B. Mehrfachverriegelung, Aufbohrschutz etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
Garten zur alleinigen Nutzung	☐	☐	☐	☐	☐
Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung	☐	☐	☐	☐	☐



	Momentan	Wunsch			
	Über diese Ausstattung verfügt die momentane Wohnung/ das Gebäude	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Barrierearmer Zugang zum Wohngebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Aufzug im Wohngebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Gemeinschaftsraum (zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäschetrocknen)	☐	☐	☐	☐	☐
Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren auf dem Grundstück und außerhalb des Wohngebäudes	☐	☐	☐	☐	☐
PKW-Stellplatz (Außenstellplatz)	☐	☐	☐	☐	☐
Garagenstellplatz	☐	☐	☐	☐	☐
Glasfaseranschluss (sehr hohe Übertragungsrate)	☐	☐	☐	☐	☐
Quartiers-WLAN (freies WLAN in den Außenanlagen)	☐	☐	☐	☐	☐
Beheizung mit erneuerbaren Energien	☐	☐	☐	☐	☐
Mieterstrom (lokal produzierter Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung/Photovoltaik)	☐	☐	☐	☐	☐
Ladestation für Elektroautos	☐	☐	☐	☐	☐
Alarmanlage	☐	☐	☐	☐	☐
Videoüberwachung	☐	☐	☐	☐	☐
Heizungs- und Klimasteuerung über App	☐	☐	☐	☐	☐
Lichtsteuerung über App	☐	☐	☐	☐	☐
Energieverbrauchsmessung/-visualisierung	☐	☐	☐	☐	☐
Steuerung von Beschattung/Jalousien über App	☐	☐	☐	☐	☐
Weitere gewünschte Ausstattungsmerkmale, und zwar:					

15 Wie würden Sie den (Modernisierungs-)Zustand von Wohnung/Wohngebäude beschreiben? Welchen (Modernisierungs-) Zustand würden Sie bei Ihrer neuen Mietwohnung voraussetzen?

	Momentan	Anforderung			
	Welcher Zustand trifft am ehesten zu?	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Sehr guter Zustand (Neubau/neubaugleich oder vollständige Kernsanierung: Erneuerung von Bad/WC, energetische Modernisierung inkl. Heizungsanlage, Fenster, Dach, Fassade, Zu-/Abwasser und Elektrik)	☐	☐	☐	☐	☐
Eher guter Zustand (Wohnung/Wohngebäude gepflegt, weitreichende, aber keine vollständige Kernsanierung: z. B. Dämmung, Fassade, Dach, Fenster, neue Heizung)	☐	☐	☐	☐	☐
Durchschnittlicher Zustand (meist ältere Gebäude, nur punktuelle/anlassbezogene Modernisierungen, wirkt insgesamt bewohnt, aber nicht abgewohnt)	☐	☐	☐	☐	☐
Eher schlechter Zustand (Wohnung/Gebäude kaum modernisiert, wirkt abgewohnt, Instandhaltungssatz ist offensichtlich: z. B. Schäden/Probleme am Gebäude/in der Wohnung, Bad und Heizung veraltet, schlechte Dämmung, alte Fenster, beschädigte Fassade)	☐	☐	☐	☐	☐



	Momentan	Anforderung			
	Welcher Zustand trifft am ehesten zu?	Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen	Das setze ich voraus, das ist für mich Standard	Das ist mir egal	Das würde mich stören
Sehr schlechter Zustand (meist Altbau, häufig Ursprungszustand, nicht modernisiert, Schäden am Gebäude auch nach außen hin deutlich wahrnehmbar: z. B. Risse, defekte an Dächern, alte und beschädigte Fenster, Türen, Treppenhaus beschädigt)	☐	☐	☐	☐	☐

16 Liegt bei Ihrer momentanen Wohnung ein besonderer Wohnungstyp vor? Würden Sie bei Ihrer neuen Wohnung einen besonderen Wohnungstyp bevorzugen?

	Momentan	Wunsch
Nein	☐	☐
Ja, Dachgeschosswohnung	☐	☐
Ja, Penthouse-Wohnung	☐	☐
Ja, Maisonette	☐	☐
Ja, Appartementwohnung	☐	☐

17 In welcher Stadt sollte sich die neue Wohnung befinden?

Stadt/Gemeinde: _____

18 Es gibt Grundrisse, die je nach Lebenssituation (z. B. Einzelperson, Paar, Familie, jung, alt etc.) individuell verändert werden können (flexible, variable Grundrisse). Welche Variante würden Sie bevorzugen?

Grundrisse sind fest	☐
Grundrisse können je nach Lebenssituation individuell verändert werden	☐
Spielt für mich keine Rolle	☐

19 Bevorzugen Sie eine bestimmte Ausrichtung der Zimmer?

Nein	☐
Ja, Wohnzimmer Richtung Süden/Süd-Westen und Küche im Norden/Nord-Osten	☐
Ja, Sonstiges, und zwar: _____	☐

20 Wie wichtig ist Ihnen, dass beim Bau des Wohngebäudes, in der sich die neue Wohnung befindet, umweltschonende Baustoffe/-materialien eingesetzt werden?

	sehr wichtig	eher wichtig	teils/teils	eher weniger wichtig	völlig unwichtig
Dies ist mir ...	☐	☐	☐	☐	☐

D Zahlungsbereitschaft

1 Nehmen wir einmal an, Sie würden eine Wohnung gemäß Ihren Anforderungen (Wohnungsgröße, Raumzahl, sämtliche gewünschte Ausstattungsmerkmale) in der gewünschten Stadt anmieten. Welche Mieöhe würden Sie als angemessen einstufen?

Monatliche Nettokaltmiete (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten)		€
Monatliche Gesamtmiete (ohne Stellplatzkosten)		€

2 Was würden Sie maximal für Ihre Wunschwohnung zahlen?

Monatliche Nettokaltmiete (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten)		€
Monatliche Gesamtmiete (ohne Stellplatzkosten)		€



3 Welche der von Ihnen bereits genannten Ausstattungsmerkmale sind für Sie Mindestanforderungen vor Anmietung einer Wohnung, d. h., wenn diese nicht vorliegen, würden Sie die Wohnung auch nicht anmieten?			
4 Nehmen wir an, die Wohnung hat die von Ihnen gewünschte Raumzahl und Wohnungsgröße und liegt in der Wunschstadt. Darüber hinaus werden (lediglich) die <u>Mindestanforderungen</u> erfüllt. Was würden Sie für diese Wohnung zahlen?			
Monatliche Nettokaltmiete (ohne Heizungs-, Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, ohne Stellplatzkosten)		€	
Monatliche Gesamtmiete (ohne Stellplatzkosten)		€	
E Wohnanforderungen und Corona-Pandemie			
1 Glauben Sie, dass sich durch die Corona-Krise Ihre Anforderungen an eine Wohnung geändert haben?			
Nein	☐		
Ich/wir werde(n) künftig eine größere Wohnung benötigen	☐		
Ich/wir werde(n) künftig eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer benötigen	☐		
Ich/wir werde(n) künftig eine bessere/andere Raumaufteilung benötigen	☐		
Ich/wir werde(n) künftig bessere technische Voraussetzungen von Wohnung/Wohngebäude benötigen, und zwar:	☐		
Sonstiges, und zwar: 	☐		
F Umzugsabsichten/-pläne			
1 Werden Sie in den kommenden drei Jahren ...			
... in Ihrer Wohnung wohnen bleiben? ⇒ weiter mit Frage G	☐		
... vielleicht umziehen? ⇒ weiter mit Frage F 4	☐		
... mit Sicherheit umziehen, ich bin/wir sind aber momentan noch nicht auf Wohnungssuche. ⇒ weiter mit Frage F 4	☐		
... mit Sicherheit umziehen und wir sind bereits auf Wohnungssuche.	☐		
2 Auf welchem Wege suchen Sie die neue Wohnung? <i>Mehrfachnennungen möglich!</i>			
Online-Vermietungsplattformen (z. B. immobilenscout24.de, immonet.de, immowelt.de)	☐	Vermittlung über einen Makler	☐
Zeitung/Anzeigenblatt (Print- und/oder Online-Version)	☐	Vermittlung durch den Arbeitgeber	☐
Direkte Anfrage bei Vermietern	☐	Vermittlung durch eine öffentliche Stelle (Stadt etc.)	☐
Private Vermittlung	☐	Sonstiges, und zwar: 	☐
3 Wie viele Wohnungsgesuch/-anfragen haben Sie bereits gestellt? Wie viele Wohnungen wurden Ihnen zur Anmietung angeboten?			
Anzahl Wohnungsgesuche/-anfragen ⇒		Anzahl Angebote ⇒	



Fortsetzung ...	sehr oft	oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe
Besuch von Theater, Konzerten und sonstigen kulturellen Veranstaltungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Teehäusern, Diskotheken, Kinos	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zu Hause bleiben (Fernsehen, Lesen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Spazieren gehen, ins Grüne fahren, die Natur genießen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wellness/Sauna/Dampfbad	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zeit mit der Familie verbringen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Im Internet surfen	☐	☐	☐	☐	☐	☐

9 Welche Fernsehsendungen bzw. Bücher/Zeitschriften interessieren Sie? Bitte geben Sie an, ob Sie sich für die einzelnen Themen sehr, ziemlich, teilweise, weniger oder gar nicht interessieren.

	sehr	ziemlich	teilweise	weniger	gar nicht	keine Angabe
Krimiserien/Kriminalfilme/Kriminalromane	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Volksmusiksendungen, Volkstheater, Heimatfilme	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Science-Fiction/Fantasy-Bücher oder -Filme	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sach- und Dokumentarfilme (Natur, Wissenschaft)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturmagazine, Theater, Oper, klassische Musiksendungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sportsendungen/-zeitschriften	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Politische Diskussionen (Menschen bei Maischberger, Anne Will usw.), politische Magazine, Sachbücher über gesellschaftliche/politische Sachverhalte bzw. Probleme	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Literatur (Romane)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Reality-TV, Doku-Soaps (Big Brother, Familien im Brennpunkt, Betrugsfälle, Dschungelcamp, Bauer sucht Frau, Auf Streife usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Serien (z. B. House of Cards, Breaking Bad usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Tägliche Serien (Gute Zeiten, schlechte Zeiten; Unter uns usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Casting Shows (Deutschland sucht den Superstar, The Voice of Germany, GNTM usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

10 Im Folgenden werden Aussagen zu persönlichen Einstellungen aufgeführt. Bitte geben Sie an, ob Sie diesen Aussagen zustimmen oder nicht zustimmen.

	stimme zu	stimme nicht zu	ist mir egal/ weiß nicht
Wirtschaftlich gesehen habe ich eigentlich alles, was ich will.	☐	☐	☐
Ich bin ein ordnungsbewusster Mensch.	☐	☐	☐
Mein Leben gefällt mir gut, wenn ständig etwas los ist.	☐	☐	☐
Insgesamt bin ich mit meinem Leben zufrieden.	☐	☐	☐
Es ärgert mich, wenn etwas Unvermutetes meinen Tagesablauf stört.	☐	☐	☐
Ich würde mich selbst als kontaktfreudig einstufen.	☐	☐	☐
Ich bin häufig auf der Suche nach besonderen Erlebnissen und neuen Eindrücken.	☐	☐	☐
Ich halte es für wichtig, mehr zu leisten als andere.	☐	☐	☐
Der Glaube hilft mir, in schwierigen Situationen/Lebenslagen durchzuhalten.	☐	☐	☐

Ende der Befragung

An dieser Stelle können Sie ganz offen Ihre Anmerkungen, bspw. zu (Wohn-)wünschen, eintragen:

