



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Wohnungspräferenzen und der Einfluss von internen Wohnungseigenschaften auf die Mietentscheidung. Eine Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes.“

verfasst von / submitted by

David Schober, B.Sc.

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Science (MSc)

Wien, 2021 / Vienna 2021

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Masterstudium Betriebswirtschaft

Betreut von / Supervisor:

o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Dr. h.c. Udo Wagner

Danksagung

Ich bedanke mich bei o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Dr. h.c. Udo Wagner für die Betreuung meiner Masterarbeit und den produktiven Austausch im Zuge unserer persönlichen Treffen. Ich danke Frau Ladenstein für die Koordination der Termine und des Konservatoriums. Ebenfalls gilt mein Dank Mathias Glaser MSc, der mich bei der Erstellung der Befragung unterstützt hat.

Ich bedanke mich bei meinen beiden Vorgesetzten Clemens Reimitz und Sören Volkmer für die Möglichkeit der Nutzung der Ressourcen des Unternehmens EDEX Immobilien sowie die produktive Diskussion meiner Ergebnisse im Zuge eines Feedbackgesprächs. Außerdem bei den Mitarbeitern des Unternehmens EDEX Immobilien für die tatkräftige Unterstützung im Zuge der Versendung meiner Befragung bedanken.

Dem Unternehmen Sawtooth Software danke ich für die kostenlose Bereitstellung der Software „Lighthouse Studio“, welche ich für die Erstellung, Durchführung sowie Auswertung meiner Befragung genutzt habe.

Im Hinblick auf meine gesamte Studienzeit danke ich meinen Eltern für die finanzielle sowie mentale Unterstützung. Herzlichen Dank für Aufmunterungen, Zuspruch sowie Rückhalt während der gesamten Zeit meines Masterstudiums an der Universität Wien.

Abschließend ein großes Dankeschön an meine Freunde für die wundervolle Unterstützung in den vergangenen Jahren.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1. Ausgangssituation	1
1.2. Problemstellung	2
1.3. Fragestellungen und Zielsetzung	4
1.4. Vorgehensweise der Untersuchung	5
2. Theorie der Mietentscheidung	6
2.1. Präferenzen	8
2.2. Grundlegende Theorien	9
2.2.1. Die Wohnungssuche	11
2.2.2. Die Bewertung von Wohnungen	15
2.2.2.1. Bestimmen der Wohnalternativen	17
2.2.2.2. Bewertungskriterien	18
2.2.3. Zugrundeliegende Entscheidungsregel	21
3. Methodik	23
3.1. Forschungsgegenstand	23
3.2. Forschungsdesign	25
3.3. Merkmale und Merkmalsausprägungen	28
3.3.1. Anforderungen	28
3.3.2. Vorstudie	30
3.3.3. Auswahl der Merkmale	35
3.3.3.1. Untersuchte Merkmale	35
3.3.3.2. Kontrollvariablen	36
3.3.3.3. Ausgeschlossene Merkmale	38
3.3.4. Merkmalsausprägungen	39

3.3.4.1. Definition der Merkmalsausprägungen	39
3.3.4.2. Definition der Ausprägungen der Kontrollvariablen	42
3.4. Stichprobe.....	43
3.5. Durchführung	45
4. Analyse	49
4.1. Datenauswertung und Ergebnisinterpretation	49
4.1.1. Demographika.....	50
4.1.2. Nutzenwerte und relative Wichtigkeiten	52
4.1.3. Analyse auf Basis der Demographika	56
4.1.4. Clusteranalyse	59
4.1.4.1. Beschreibung der Mietersegmente	61
4.2.4.2. Demographika der Mietersegmente.....	65
5. Fazit	68
5.1. Resümee	68
5.2. Implikationen für die Praxis	69
5.3. Limitationen	71
5.4. Zukünftige Forschung.....	73
Literaturverzeichnis.....	76
Abbildungsverzeichnis	85
Tabellenverzeichnis.....	86
Anhang	87
Abstract.....	114

1. Einleitung

Das erste Kapitel stellt eine Einführung in die Thematik der vorliegenden Masterarbeit dar. Der erste Abschnitt beschreibt die Ausgangssituation und die sich daraus ergebende Problemstellung. Darauf folgt eine Erläuterung der Ziele und die Definition der zu untersuchenden Fragestellungen. Der zweite Teil des ersten Kapitels gibt einen Überblick über den Aufbau der vorliegenden Arbeit.

1.1. Ausgangssituation

Der Wohnungsmarkt der Stadt Wien besteht zu 77% (Stand 2018) aus Mietwohnungen (Bartos-Stock et al., 2019) und ist in die drei Kategorien Gemeindewohnungen, mit einem Anteil von 22%, Genossenschaftswohnungen (21%) sowie privat vermietete Wohnungen (57%) unterteilt (CBRE Research Österreich, 2019; Statistik Austria, 2019). Im Gegensatz zu den privat vermieteten Wohnungen stehen die Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt Wien und die Genossenschaftswohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (Ludwig, 2017). Beide Formen des geförderten Wohnbaus unterliegen dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit. Diese Wohnungen sind dauerhaft sozial gebunden und ihre Vergabe erfolgt nach bestimmten Voraussetzungskriterien¹ (Franz & Gruber, 2018; Ludwig, 2017).

Die Bevölkerung der Stadt Wien ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Dies liegt vor allem an der gesellschaftlichen Veränderung der Urbanisierung sowie der anhaltenden Migration aus dem Ausland, die einen Zuwachs der Population der Stadt Wien in den Jahren 2000 und 2018 in Höhe von 190.000 Einwohner*innen zufolge hatten (Franz & Gruber, 2018). Die Stadt Wien verzeichnete zu Beginn des Jahres 2018 insgesamt 1.888.776 Einwohner*innen mit einer zugrundeliegenden Altersstruktur von 19% unter 20-Jährige, 16% über 63-Jährige und 65% zwischen 20- und 63-Jährige (Bartos-Stock et al., 2019).

Auch in Zukunft rechnet die Stadt Wien aufgrund des Zuzuges aus dem Ausland mit einem andauernden Bevölkerungswachstum (CBRE Research Österreich, 2019). Dieser Zuzug sinkt zwar im Vergleich zu den vergangenen migrationsstarken Jahren, fällt jedoch trotzdem positiv aus und steuert zu einem Bevölkerungswachstum der Stadt

¹ Voraussetzungskriterien: Alter, Familienstand, Besitz einer EU-Staatsbürgerschaft, eine Einkommensgrenze und eine Mindestmeldedauer von zwei Jahren mit Hauptwohnsitz in der Stadt Wien (Franz & Gruber, 2018; Ludwig, 2017).

Wien bei (Boztepe, Hammer & König, 2019). Neben der Migration aus dem Ausland führt auch die Urbanisierung zu einem anhaltenden und dynamischen Bevölkerungswachstum (CBRE Research Österreich, 2019). Die Urbanisierung resultiert vor allem aus den sich verändernden Lebensstilen in der Gesellschaft und der Bedeutung Wiens als Ausbildungs- und Universitätsstadt (Eder et al., 2018). Basierend auf diesen Einflussfaktoren prognostiziert die Stadt Wien für das Jahr 2026 eine Bevölkerungszahl von über zwei Millionen Einwohner*innen (Bartos-Stock et al., 2019), wodurch Wien zu einer der am stärksten wachsenden Städte Europas zählt (CBRE Research Österreich, 2019).

1.2. Problemstellung

Der Zuwachs der Bevölkerung der Stadt Wien durch die Migration aus dem Ausland sowie die voranschreitende Urbanisierung Österreichs führen zu einem weiter steigenden Bedarf an Mietwohnungen. Der Zuwachs konzentriert sich dabei nicht auf einzelne Stadtteile. Es kommt zu einem Bevölkerungsgewinn sowohl in den großflächigen Stadtentwicklungsgebieten als auch in der Wiener Kernstadt (Franz & Gruber, 2018). Aus dem anhaltend starken Bevölkerungsanstieg resultiert ein dauerhaft bestehender Nachfrageüberhang auf dem Wiener Wohnungsmarkt und eine Baulandknappheit für neue Wohnimmobilien (Bartos-Stock et al., 2019).

Diese Entwicklungen lassen sich auch schon in der Gegenwart feststellen. Basierend auf dem derzeitigen Nachfrageüberhang kommt es in den letzten beiden Jahren zu einem zehnpromzentigen Mietkostenanstieg freifinanzierter Neubauwohnungen (CBRE Research Österreich, 2020). Somit hat der bestehende Wohnungsmangel eine steigende Wohnkostenbelastung der Wiener Bevölkerung zur Folge. Ein weiteres Zeichen für den erhöhten Bedarf an Mietwohnungen ist der steigende Verwertungsdruck auf ehemals günstige Wohnungen mit schlechter Wohnqualität in weniger attraktiven Lagen. Aufgrund der voranschreitenden Gentrifizierung dieser Gebiete kommt es auch dort immer häufiger zu Sanierungs- und Neubauprojekten. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen in Gegenden mit unattraktiven Lagen, Verkehrslärm oder Grünraumangel resultieren aus der gestiegenen Wohnraumnachfrage in der Stadt Wien (Franz & Gruber, 2018). Ein weiterer Beleg für das Fehlen von ausreichendem Wohnraum stellt der sogenannte Wohnungsüberbelag dar. Der „Wohnungsüberbelag gilt als Merkmal für unzureichende Wohnungsgröße und kann als ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse herangezogen werden“ (Statistik Austria, 2019, S. 3). In Wien lag der im

Zeitverlauf relativ konstant steigende Anteil an überbelegten Wohnungen im Jahr 2018 bei 9,5% und somit weit über dem österreichischen Durchschnittswert von 4%. Insgesamt lebten in Wien im Jahr 2018 ungefähr 345.000 Menschen in einer überbelegten Wohnung, was einem Anteil von 18,7% der Wiener Bevölkerung entspricht (Statistik Austria, 2019).

Es besteht daher ein erhöhter Druck auf den Wiener Mietwohnungsmarkt, welcher aus den gesellschaftlichen Veränderungen resultiert und trotz andauernder Neubautätigkeiten und Baubewilligungen zu Schwierigkeiten in der Wohnraumverfügbarkeit und dem Wohnraumzugang führt (CBRE Research Österreich, 2020; Franz & Gruber, 2018). Hinzu kommt, dass der soziale Wohnungsbau erst nach vordefinierter Hauptwohnsitzdauer und Wartezeiten zugänglich ist. Dadurch lastet der aus der Urbanisierung und der Migration entstehende Druck allein auf dem privaten Wohnungsmarksegment (Franz & Gruber, 2018).

Die Probleme bei der Wohnraumverfügbarkeit und beim Wohnraumzugang haben eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgröße in der Stadt Wien zur Folge (Statistik Austria, 2019). Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den derzeit abgeschlossenen sowie für die nächsten Jahre geplanten Neubauprojekten. Diese besitzen zwar meist einen großen Umfang an Wohnungen, die Wohnungen selbst aber verlieren an Wohnfläche (CBRE Research Österreich, 2019).

Des Weiteren nimmt der Anteil an Einpersonenhaushalten weiter zu. Im Jahr 2018 besitzt das Bundesland Wien mit 44,3% den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten (Statistik Austria, 2019). Die demographische Entwicklung dieser Lebensform weist einen überdurchschnittlichen Anteil an junger Bevölkerung sowie Personen im hohen Alter auf. Der hohe Anteil an jungen Menschen begründet sich durch die längeren Ausbildungszeiten sowie die erhöhte Mobilität im Ausbildungs- und Berufsleben und der damit verbundenen Verschiebung des Zusammenlebens in ein höheres Lebensalter (Lebhart, 2016). Auch die steigenden Mieten in Verbindung mit den meist geringeren Einkommen der jungen Bevölkerungsgruppe führen zu einer erhöhten Nachfrage an kleineren und günstigeren Wohnungen (CBRE Research Österreich, 2019). Die Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten der älteren und hoch betagten Bevölkerung (Eder et al., 2018) resultiert aus der meist kleinen Haushaltsgröße nach Auszug der Kinder oder dem Verlust des Lebenspartners/der Lebenspartnerin (Lebhart, 2016).

1.3. Fragestellungen und Zielsetzung

Neben den Anforderungen „Wohnungsgröße“ und „Kosten der Wohnung“ besitzen auch noch eine Vielzahl von anderen Eigenschaften einer Mietwohnung eine Relevanz für die Mieter*innen. Eine Studie aus Deutschland bezüglich des Wohnverhaltens und Wohnerlebens von Harth und Scheller (2012) bestätigt unter anderem die Ruhe in der Wohnung, die Helligkeit der Wohnung und den Wohnungsgrundriss als wahrgenommene Vorteile einer Wohnung. Es stellt sich somit die Frage, welche Eigenschaften neu zu errichtender Wohnungen einen Einfluss auf die letztendliche Mietentscheidung haben. Außerdem ist es für die Planung und Konzeption dieser Wohnungen von Interesse, welche Präferenzen die zukünftigen Mieter*innen in Bezug auf die Eigenschaften von Mietwohnungen besitzen. Beispielsweise könnten bei der Errichtung von Wohnungen für Studierende andere Eigenschaften von Relevanz für die Mietentscheidung sein, als bei Wohnungen die für Personen höheren Alters vorgesehen sind. Somit ist die Messung der Wohnungspräferenzen der Wiener Bevölkerung notwendig.

In Bezug auf die Messung der Präferenzen der Wiener Bevölkerung liegt der Fokus dieser Arbeit auf den internen Wohnungseigenschaften. Interne Eigenschaften werden als sich im Inneren der Mietwohnung befindend definiert (Duden, abgerufen am 23.04.2020). Diese Eigenschaften sind für die Mieter*innen innerhalb der Wohnung² wahrnehmbar. Der Fokus auf die internen Eigenschaften von Mietwohnungen basiert auf der großen Anzahl an Eigenschaften von Wohnungen, auf Basis derer der*die Mieter*in im Zuge der Mietentscheidung eine Wahl treffen muss. Das Untersuchen der kompletten Wahlmöglichkeiten übersteigt den Umfang dieser Arbeit. Des Weiteren besteht zwischen den Eigenschaften von Mietwohnungen eine komplizierte und nicht vernachlässigbare Interaktion (Wang & Li, 2004), die das Eingrenzen auf einzelne Eigenschaften notwendig macht. Im Sinne dieser Eingrenzung und im Hinblick auf die zugrundeliegende Problemstellung folgt die Definition der zu untersuchenden Fragestellungen:

*F1: Welchen Einfluss haben interne Eigenschaften von Mietwohnungen auf die Mietentscheidung der Wiener Mieter*innen?*

² Zu dem Inneren einer Wohnung zählen im Kontext dieser Arbeit auch Freiflächen (Balkon, Terrasse, usw.), die über das Innere der Wohnung begehbar sind. Räumlichkeiten, die nur über das Wohnhaus begehbar sind (z.B. der Keller, die Waschküche etc.), zählen nicht zum Inneren der Wohnung.

*F2: Welche Präferenzen besitzen die Wiener Mieter*innen in Bezug auf die internen Eigenschaften von Mietwohnungen?*

*F3: Ist eine Segmentierung auf Basis der Präferenzen der Wiener Mieter*innen bezüglich der internen Eigenschaften von Mietwohnungen durchführbar?*

Ziel dieser Arbeit ist es, Empfehlungen für den zukünftigen Bau von kleinen und für Einpersonenhaushalte geeigneten Wohnungen zu geben. Außerdem sollen basierend auf den Ergebnissen dieser Arbeit, Anpassungen der Wohnungen speziell auf die Präferenzen und Bedürfnisse der zukünftigen Mieter*innen umsetzbar sein. Zusätzlich sollen die Ergebnisse dieser Arbeit Erkenntnisse für die Vermarktung von kleineren Wohnungen liefern.

1.4 Vorgehensweise der Untersuchung

Vor dem Hintergrund der in diesem Kapitel beschriebenen Ausgangssituation, der sich daraus ergebenden Problemstellung sowie der Zielsetzung, erfolgt im zweiten Kapitel eine Erläuterung der theoretischen Grundlagen. Dabei werden im ersten Abschnitt die grundlegenden Begriffe definiert. Anschließend widmet sich das zweite Kapitel der Theorie der Präferenzen sowie der Präferenzkonstruktion im Kontext der Mietentscheidung. Innerhalb des letzten und größten Abschnittes des zweiten Kapitels kommt es zur Beschreibung der für den Kontext der Arbeit relevanten Phasen der Mietentscheidung sowie der zugrundeliegenden Theorien. Auf Basis der in Kapitel zwei gewonnen Erkenntnisse beschreibt das dritte Kapitel die angewendete Methodik, die im Zuge der Operationalisierung durchgeführte Vorstudie sowie den Aufbau und die Durchführung der Hauptstudie. Im Zuge dessen kommt es auch zur Definition des Forschungsgegenstandes sowie des Forschungsdesigns. Die Ergebnisse der Datenerhebung sowie eine Interpretation der Ergebnisse befinden sich im vierten Kapitel. Zum Abschluss der Arbeit folgen im letzten Kapitel ein Resümee, Implikationen für die Praxis basierend auf den Ergebnissen, eine kritische Würdigung sowie Anstöße für zukünftige Forschungen.

2. Theorie der Mietentscheidung

Die neoklassische Wirtschaftstheorie begründet das Mieten einer Immobilie rein durch nutzen- und wohlstandsmaximierende Überlegungen. Dabei unterstellt man dem*der Konsument*in in Bezug auf Immobilien ein komplett rationales Verhalten, welches von der Höhe der Miete der Immobilie sowie dem Einkommen der Kund*innen abhängt. Im Gegensatz zur neoklassischen Wirtschaftstheorie betrachtet die Konsumentenverhaltensforschung das Mieten einer Immobilie als einen durch unterschiedliche Faktoren beeinflussten Prozess. Dieser Prozess umfasst die Beschaffung, die Nutzung sowie die Entsorgung des Gutes „Wohnung“, sowie die diesen Verhaltensweisen vor und nachgestellten Entscheidungsprozesse (Gibler & Nelson, 2003).

Dabei stellt eine Wohnung ein komplexes Gut dar, welches sich durch seine räumliche Unbeweglichkeit, Langlebigkeit und Heterogenität auszeichnet. Die Heterogenität und Einzigartigkeit von Wohnungen hinsichtlich der Kombination aus Größe, Grundriss, Innenausstattung, Struktur, usw., impliziert einen vielfältigen und heterogenen Wohnungsmarkt und eine daraus resultierende Komplexität der Wohnungswahl. Diese umfasst die Entscheidung bezüglich einer Vielzahl von Eigenschaften, beispielsweise des Wohnortes, der Nachbarschaft und des Wohnungstyps (Wang & Li, 2004).

Basierend auf der Komplexität der Wohnungswahl, leitet sich der Mietentscheidungsprozess in der vorliegenden Arbeit vom primär für extensive Kaufentscheidungen genutzten Phasenmodell des Kaufentscheidungsprozesses von Engel, Blackwell und Miniard (1995) ab. Das Modell betrachtet den psychologischen Zustand sowie das Kaufverhalten der Konsument*innen über den kompletten Prozess der Kaufentscheidung hindurch. Angefangen beim Feststellen eines unbefriedigten Bedürfnisses über den Kauf hin zur Nutzung des Gutes, um das Bedürfnis zu befriedigen. Die Kernelemente des Modells stellen die Bedürfniserkennung, die Informationssuche, die Alternativenbewertung, den Kauf und das Kaufergebnis dar (siehe Abbildung 1).

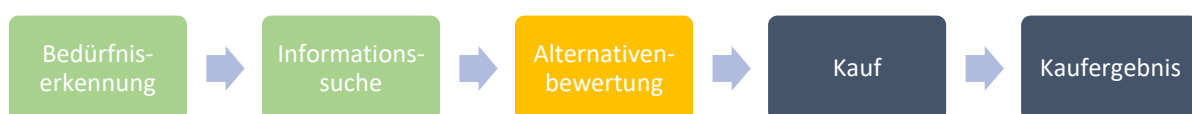


Abbildung 1: Phasenmodell des Kaufentscheidungsprozess, in Anlehnung an (Engel et al., 1995, S. 134).

Der*die im Zuge der Beschreibung des Kaufentscheidungsprozesses genannte Konsument*in wird im Kontext dieser Arbeit als der*die Mieter*in bezeichnet. Der*die Mieter*in ist eine Person, die sich mit der Suche nach einer neuen Mietwohnung befasst und im Zuge dessen einen Entscheidungsprozess bezüglich Wohnungsalternativen durchläuft. Dieser Entscheidungsprozess stellt die vom Model des Kaufentscheidungsprozess von Engel et al. (1995) abgeleitete Mietentscheidung dar und definiert sich als Entscheidung eines Mieters/einer Mieterin auf Basis einer angestrebten Bedürfnisbefriedigung und unterschiedlichen Einflussfaktoren eine konkrete Wohnung zu mieten. Dieser Prozess beginnt mit dem Wunsch nach einer neuen Wohnung und umfasst darauf folgend die Suche nach, die Entscheidung für, das Wohnen in und das Ausziehen aus einer Wohnung sowie alle diesen Phasen vor und nachgestellten Entscheidungsprozesse des Mieters/der Mieterin (siehe Abbildung 2).

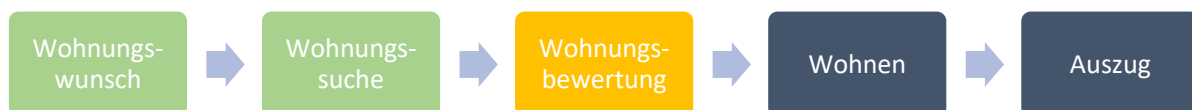


Abbildung 2: Die Phasen der Mietentscheidung, in Anlehnung an (Engel et al., 1995, S. 134).

Zum besseren Verständnis besitzen die voneinander hergeleiteten Phasen die gleichen Färbungen (siehe Abbildung 1 und 2). Außerdem lässt sich von der Färbung der einzelnen Phasen die Relevanz für die vorliegende Arbeit ableiten. Im Hinblick auf die Zielsetzung, der Messung des Einflusses von internen Eigenschaften auf die Mietentscheidung sowie der Präferenzen der Mieter*innen bezüglich dieser Eigenschaften, liegt der Fokus (gelbe Färbung) auf der Phase der Wohnungsbewertung. Im Kontext dieser Arbeit beinhaltet die Wohnungsbewertung die Bewertung und Auswahl von Mietwohnungen durch die Mieter*innen auf Grundlage der Eigenschaften der Wohnungen sowie der Beurteilung dieser Eigenschaften als ungeeignet für die Bedürfnisbefriedigung der Mieter*innen (Engel et al., 1995). Die grün eingefärbten Phasen Wohnungswunsch und Wohnungssuche gehen der Phase der Wohnungsbewertung voraus und werden im Folgenden nochmals detaillierter beschrieben. Die blau eingefärbten Phasen Wohnen sowie Auszug sind für die Beantwortung der Fragestellungen nicht relevant und somit entfällt eine nähere Betrachtung.

2.1. Präferenzen

McFadden (1999) definiert Präferenzen als vergleichende Beurteilungen zwischen Entitäten. Auf den Kontext dieser Arbeit angewendet vergleichen die Mieter*innen die zur Auswahl stehenden Mietwohnungen basierend auf ihren Präferenzen. Dabei können Mieter*innen Präferenzen bezüglich Produktgattungen (Altbauwohnung), einzelnen Produkten (Altbauwohnung in der Alserstraße) oder einzelnen Produkteigenschaften (Altbauwohnung in der Alserstraße mit Parkettboden) besitzen. Des Weiteren beziehen sich Präferenzen immer auf zwei oder mehrere Wahlmöglichkeiten, da bei jeder Wahlentscheidung Präferenzen zum Ausschluss von Alternativen genutzt werden (Herrmann et al., 2009). Somit kommen die Präferenzen der Mieter*innen im Kontext des Mietentscheidungsprozesses in der Phase der Wohnungsbewertung zum Tragen.



Abbildung 3: Einfluss der Präferenzen innerhalb des Mietentscheidungsprozesses.

Zum besseren Verständnis ist eine Differenzierung der Begriffe Präferenzen und Einstellungen von Konsument*innen notwendig. McFadden (1999) definiert Einstellungen als zur Bewertung von Entitätsergebnissen oder Aktivitäten genutzte stabile psychologische Tendenzen. Der Unterschied hinsichtlich der Präferenzen besteht in der internen Konsistenz, die bei der Bildung von Einstellungen keine Notwendigkeit darstellt. Eine Person kann sich einerseits an Autos aus Gründen der Flexibilität erfreuen, andererseits die damit verbundene Umweltverschmutzung bemängeln. Jede dieser Einstellungen kann in einer anderen Situation abgerufen werden, ohne dass die Person dadurch in einen inneren Konflikt gerät. Im Kontext der Kaufentscheidung muss der*die Konsument*in diese internen Inkonsistenzen auflösen, seine Bedürfnisse und Ziele gegeneinander abwägen und eine für die Bedürfnisbefriedigung optimale Auswahl treffen. Somit führt der*die Konsument*in für alle relevanten Produkteigenschaften eine Wahlentscheidung durch (Herrmann et al., 2009).

Präferenzen lassen sich aus dem Gedächtnis abrufen. Ein Großteil der Präferenzen ist jedoch nicht fest verankert, sondern bildet sich auf Basis der gegebenen Umwelteinflüsse. Der*die Konsument*in verwendet im Zuge der Bewertungsfrage selektive Informationen, die sich teilweise aus den unmittelbaren Informationen der Aufgabenbeschreibung und teilweise aus im Gedächtnis gespeicherten Informationen zusammensetzen. Auf Grundlage dieser Informationen erfolgt die Präferenzkonstruktion (Payne, Bettman & Schkade, 1999). Bettman, Luce und Payne (1998) definieren die Präferenzkonstruktion als das Herunterbrechen von produktlosgelösten, oftmals inkonsistenten Einstellungen auf konkrete Produktpräferenzen. Einen Einfluss auf die Präferenzkonstruktion besitzt die Art der Produktbeschreibung, die zur Auswahl stehenden Alternativen sowie der Typ der Wahlentscheidung (Bettman et al., 1998; Simonson & Tversky, 1992). Auch die Umstände der Kaufentscheidung besitzen einen Einfluss auf die Präferenzkonstruktion. Der Einfluss der Umstände der Kaufentscheidung ist jedoch abhängig vom vorhandenen Wissen bezüglich des zur Auswahl stehenden Produktes (Herrmann et al., 2009).

Des Weiteren bestehen hinsichtlich der zeitlichen Konsistenz von Präferenzen Unterschiede zwischen Produkten und Produktkategorien. Präferenzen bezüglich Produktkategorien sind meist eindeutig und kontextinvariant, wohingegen Präferenzen bezüglich Produkten oftmals nur schwach ausgeprägt sind. Beispielsweise variieren die Präferenzen eines Autokäufers/einer Autokäuferin hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale und der Automarke im Zeitverlauf, wohingegen die Vorliebe für Sportwagen zeitlich konstant ist (Herrmann et al., 2009).

2.2. Grundlegende Theorien

„Wohnen kann als ein Bündel von Merkmalen betrachtet werden, bei dem jedes Merkmal, wenn es separat betrachtet wird, ein Bedürfnis des Mieters befriedigt.“ (Hoesli, Thion & Watkins, 1997, S. 18).

Die Theorie des „Platz-Nutzen“ von Wolpert aus dem Jahre 1965 misst den Grad der Zufriedenheit einer Person bezüglich dessen Wohnort. Laut der Theorie von Wolpert beschäftigt sich eine Person ab dem Moment, ab dem der bisherige Wohnort nicht mehr die unmittelbaren Bedürfnisse der Person befriedigt, mit alternativen Wohnorten und dem Umzug. Die Theorie von Wolpert deckt sich mit der allgemeinen Definition der Phase der Bedürfniserkennung von Engel et al. (1995), welche die Bedürfniserkennung als die Wahrnehmung einer Differenz zwischen dem gewünschten Zustand

und der aktuellen Situation definieren und diese wahrgenommene Differenz als Auslöser für den Kaufentscheidungsprozess ansehen. Angewendet auf den Kontext dieser Arbeit befindet sich der*die Mieter*in ab dem Moment im Mietentscheidungsprozess, ab dem ein wahrgenommenes Bedürfnis nicht mehr durch die aktuell bewohnte Wohnung befriedigt werden kann.

Basierend auf der „Platz-Nutzen“-Theorie von Wolpert (1965) formulieren Brown und Moore (1970) ein Modell für den Ablauf einer Umzugsentscheidung, das aus den Phasen „Entscheidung einen neuen Wohnsitz zu suchen“ und „Umzugsentscheidung“ besteht.

In Phase 1 wird ähnlich wie bei Wolpert eine Disparität zwischen den Bedürfnissen des Haushaltes und den Eigenschaften des Wohnortes festgestellt. Dabei kann eine Disparität bezüglich der Eigenschaften der Wohnung, der die Wohnung umgebenden Nachbarschaft und/oder der Entfernung des Wohnortes zu relevanten Kontaktpunkten des Haushaltes (z.B. Arbeitsplatz) entstehen. Ist weder eine Anpassung der Bedürfnisse des Haushaltes auf die neue Situation noch eine Anpassung der Umwelt des Wohnortes auf die Bedürfnisse des Haushaltes möglich, ist das Beheben der Ungleichheit zwischen Ist- und Soll-Zustand nur durch einen Umzug möglich (Brown & Moore, 1970).

In der zweiten Phase, der Umzugsentscheidung, kommt es zu einer Suche nach und einer Bewertung von potenziellen Wohnungen durch den Haushalt. Die Umzugsentscheidung endet entweder mit der Entscheidung für eine neue Wohnung oder mit dem Aufgeben der Suche und der Anpassung der Bedürfnisse an die Situation. Die Wohnungssuche sowie die Bewertung von Wohnungen sind in der Praxis eng miteinander verflochten und verlaufen teilweise parallel (Brown & Moore, 1970). Zum besseren Verständnis des Verhaltens der Mieter*innen werden diese getrennt betrachtet und als zwei separate Phasen der Umzugsentscheidung dargestellt.

Innerhalb des Kaufentscheidungsmodells von Engel et al. (1995) befindet sich die im Modell von Brown und Moore (1970) beschriebene Suche nach Wohnungen in der Phase der Informationssuche. Die Bewertung von Wohnungen läuft im Modell von Engel et al. (1995) in der Phase der Alternativenbewertung ab. Eine genauere Betrachtung dieser beiden Phasen im Kontext der Mietentscheidung folgt in den nächsten Abschnitten. Zum besseren Verständnis der Zusammenhänge stellt Abbildung 4 die zugrundeliegenden Phasen und Modelle graphisch dar. Das von Brown und Moore

(1970) beschriebene Modell für den Ablauf einer Umzugsentscheidung findet innerhalb der ersten drei Phasen des Mietentscheidungsprozesses statt und wird deswegen in jeder der drei Phasen dargestellt (siehe Abbildung 4).

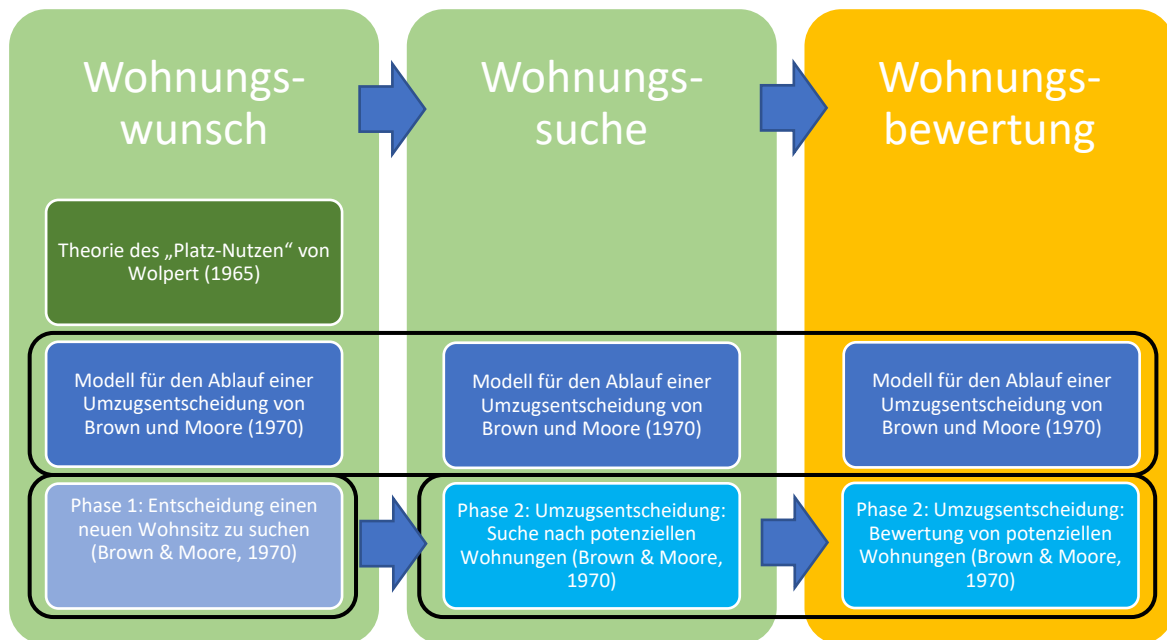


Abbildung 4: Die ersten drei Phasen des Mietentscheidungsprozesses.

2.2.1. Die Wohnungssuche

Ein zentrales Problem der Konsument*innen liegt in der Möglichkeit der Auswahl von Alternativen und der dadurch entstehenden Unsicherheit des in der Zukunft liegenden Ergebnisses der getroffenen Auswahl. Die Unsicherheit bezüglich des Ergebnisses nimmt der*die Konsument*in als Risiko wahr (Taylor, 1974). Die Risikowahrnehmung besteht aus den Komponenten „negative Konsequenzen“ sowie „Unsicherheit des Eintretens dieser Konsequenzen“ (Kroeber-Riel & Gröppel-Klein, 2019). Die aus dem Kauf eines Produktes resultierenden potenziellen negativen Konsequenzen gliedern sich in die Aspekte finanzielles Risiko, funktionales Risiko, physisches Risiko, psychologisches Risiko, soziales Risiko (Kaplan, Szybillo & Jacoby, 1974; Zhang & Hou, 2017) sowie zeitliches Risiko (Roselius, 1971).

Das wahrgenommene Risiko bei der Auswahl von Alternativen spielt auch in Bezug auf die Mietentscheidung eine wesentliche Rolle. Durch den hohen Anteil der Mieten am Einkommen der Mieter*innen, besitzt die Mietentscheidung ein hohes finanzielles Risiko (Heuberger & Zucha, 2015). Der Standort und die Umgebung der Wohnung

haben ein physisches Risiko, beruhend auf der wahrgenommenen Sicherheit und der vorherrschenden Kriminalität. So ist beispielsweise einer der Hauptgründe für den Umzug in Gated Communitys die wahrgenommene Sicherheit und das Vermeiden von unerwünschten Begegnungen (Atkinson & Flint, 2004). Im Kontext der Mietentscheidung besteht das von Kroeber-Riel und Gröppel-Klein (2019) beschriebene funktionale Risiko aus im Nachhinein festgestellten Mängeln einer Wohnung sowie den damit verbundenen Einbußen in Bezug auf die Wohnqualität. Neben der Funktion des Wohnens besitzen Wohnungen auch eine selbstdarstellende Komponente. Die Selbstdarstellung über die Wohnung fußt dabei auf der eigenen Persönlichkeit als auch auf dem sozialen Umfeld des Mieters/der Mieterin (Hanes, 2019). Somit birgt die Mietentscheidung auch psychologische und soziale Risiken. Darüber hinaus ist die Wohnungssuche mit einem hohen Zeitaufwand und somit auch mit einem zeitlichen Risiko verbunden (Baryl, Zumpano & Elder, 2000). Basierend auf den unterschiedlich wahrgenommenen Risikofaktoren kommt es bei den Mieter*innen zu einem hohen Involvement in Bezug auf die auszuwählenden Mietwohnungen (Richins & Bloch, 1986).

Zaichkowsky (1985) definiert den Begriff Involvement als die von einer Person wahrgenommene Relevanz des Objekts begründet durch inhärente Bedürfnisse, Werte und Interessen. Engel et al. (1995) ergänzen diese Definition um die Situation, in der die Relevanz des Objektes wahrgenommen wird.

Eine Fehlentscheidung bei der Auswahl einer Mietwohnung assoziieren Mieter*innen mit einem hohen Risiko und somit stellen Mietwohnungen High-Involvement-Produkte dar. Das hohe Produkt-Involvement der Mieter*innen beschreibt auch die wahrgenommene Wichtigkeit der Wohnung (Laurent & Kapferer, 1985). Im Zuge des hohen Involvements kommt es zu starken kognitiven sowie emotionalen Prozessen, die ein intensives Auseinandersetzen des Mieters/der Mieterin mit der Mietentscheidung zur Folge haben (Clarke & Belk, 1978; Kroeber-Riel & Gröppel-Klein, 2019).

Das hohe Produkt-Involvement führt zu einer verstärkten internen und externen Informationssuche der Mieter*innen (Richins & Bloch, 1986). Die durch das wahrgenommene Risiko veranlasste aktive Informationssuche der Mieter*innen dient als risikoreduzierende Maßnahme, die das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten der Wohnungsbewertung und -auswahl verstärken soll (Dowling & Staelin, 1994). Dabei durchläuft der*die Mieter*in einen kognitiven Entscheidungsprozess bezüglich des Suchens nach Informationen (Schmidt & Spreng, 1996), welchen Engel et al. (1995) als die durch das

wahrgenommene Bedürfnis motivierte Aktivierung von im Gedächtnis gespeichertem Wissen (interne Informationssuche) sowie die Aneignung von Informationen aus der Umwelt (externe Informationssuche) definieren. Das Ziel der Informationssuche ist neben der Risikominimierung auch die Maximierung des Nutzens der Mietentscheidung (Richins & Bloch, 1986).

Die von Brown und Moore (1970) beschriebene Phase der Wohnungssuche stellt im Kontext des Mietentscheidungsprozesses die Suche von Informationen bezüglich Wohnungen dar. Dafür relevant sind die verfügbaren (externen) sowie die bereits bekannten (internen) Informationen. Außerdem besitzt die Art und Weise wie der*die Suchende die bekannten und verfügbaren Informationen nutzt einen Einfluss. Interne Informationen der Mieter*innen bestehen laut Brown und Moore meist in Bezug auf die Lage und Umgebung von Wohnungen. Diese beruhen auf persönlichen Erfahrungen aus dem Alltag, auf Erfahrungen von Bekannten und Freunden sowie aus konsumierten Massenmedien und haben einen großen Einfluss auf die Ansprüche der Mieter*innen an die Wohnungslage und deren Auswahl. Auch ist die Entscheidung bezüglich der Lage der neuen Wohnung der Auswahl einer konkreten Wohnung vorgeschaltet. Die Lage kann somit auch als Filter für die verfügbaren Wohnungen angesehen werden (Brown & Moore, 1970).

Die Filterfunktion der Lage im Kontext der Wohnungssuche von Mieter*innen beschreibt auch Cahill in einer Studie aus dem Jahr 1994 bezüglich des Suchverhaltens von Immobilieninteressenten. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass Personen im Zuge der Wohnungssuche im ersten Schritt Informationen bezüglich des Wohnortes, der Nachbarschaft und andere externe Eigenschaften nutzen. Auf dieser Grundlage untersucht der*die Immobilieninteressent*in im zweiten Schritt die einzelnen Immobilien hinsichtlich der internen Eigenschaften. Dabei sind besonders die extern gesammelten Informationen bezüglich der Eigenschaften der Wohnalternativen, die vorab durch die Auswahl einer Lage eingegrenzt wurden, relevant (Brown & Moore, 1970).

Die externe Wohnungssuche der Mieter*innen resultiert auch aus dem zeitlichen Abstand der getätigten Mietentscheidungen. In Österreich liegt die durchschnittliche Mietvertragsdauer von privaten Wohnungen bei 11,9 Jahren (Statistik Austria, 2019). Mit voranschreitendem Abstand der Mietentscheidungen sinkt das Vertrauen in die, bei der letzten Wohnungssuche gesammelten Informationen der Mieter*innen. Somit können sich in den meisten Fällen die Mieter*innen nicht oder nur teilweise auf die bereits

im Langzeitgedächtnis gespeicherten Informationen bezüglich der Eigenschaften von Mietwohnungen verlassen. Die Disparität zwischen vorhandener und benötigter Information in Verbindung mit dem hohen Produkt-Involvement der Mieter*innen hat eine externe Wohnungssuche zur Folge. Dasselbe gilt für Personen, die zum ersten Mal eine Wohnung suchen und dadurch noch kein oder nur wenig Wissen bezüglich Mietwohnungen besitzen (Engel et al., 1995).

Im Zuge der externen Wohnungssuche nutzt der*die Mieter*in unterschiedliche Quellen. Aus den von Kroeber-Riel und Gröppel-Klein (2019) beschriebenen bevorzugten Informationsquellen der „durchschnittlichen“ Konsumenten*innen passen in den Kontext der Mietentscheidung das Verkaufsgespräch in Form einer Wohnungsbesichtigung, die Beratung im Bekanntenkreis, Zeitschriften (Brown & Moore, 1970; Gibler & Nelson, 2003; Vida, 2009), das Internet in Form von Immobilienportalen (Rose, 2011) sowie Webseiten von Immobilienmakler*innen (Zatwarnicka-Madura, 2018). Das direkte Konsultieren eines Immobilienmaklers/einer Immobilienmaklerin stellt ebenfalls eine mögliche Quelle dar (Baryla et al., 2000; Brown & Moore, 1970).

Die Art der genutzten Quelle sowie der Umfang der Wohnungssuche im Zuge der Mietentscheidung sind von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Neben dem hohen Involvement und dem vorab vorhandenen Wissen des Mieters/der Mieterin (Dowling & Staelin, 1994), besitzen die Überzeugungen und Einstellung (Beatty & Smith, 1987) sowie die demographischen Eigenschaften des Mieters/der Mieterin (Maity, Dass & Malhotra, 2014) einen Einfluss. Neben der Persönlichkeit der Mieter*innen wirkt sich auch der Faktor Zeit auf den Umfang der Suche aus. Besteht beispielsweise ein Zeitdruck durch eine bereits gekündigte Wohnung, so sammelt der*die Mieter*in weniger Informationen bezüglich der verfügbaren Wohnungen (Maity, Dass & Malhotra, 2014). Des Weiteren führt eine große Anzahl an berücksichtigten Wohnungen zu einer erhöhten Dauer des Entscheidungsprozesses (Anglin, 1997). Auch die Art der Quelle hat einen direkten Effekt auf die Dauer der Wohnungssuche. So kann beispielsweise das Engagieren eines Immobilienmaklers/einer Immobilienmaklerin den Zeitaufwand reduzieren (Baryla et al., 2000; Brown & Moore, 1970).

Des Weiteren besitzen die zur Bewertung der Wohnungsalternativen genutzten Eigenschaften einer Wohnung einen Einfluss auf die Wohnungssuche. Dabei ist neben der großen Anzahl auch der hohe Grad an möglichen unterschiedlichen Ausprägungen dieser Eigenschaften entscheidend für den großen Umfang der Wohnungssuche eines

Mieters/einer Mieterin (Engel et al., 1995). So führt eine wahrgenommene Differenz der Eigenschaftsausprägungen der Mietwohnungen zu einer größeren Anzahl an Vergleichen und Besichtigungen von Wohnungen (Gibler & Nelson, 2003).

Die in der Phase der Wohnungssuche gesammelten Informationen bezüglich Mietwohnungen bilden die Basis für die Bewertung und Auswahl der Wohnungsalternativen (Gibler & Nelson, 2003). Außerdem bilden die Mieter*innen ihre Präferenzen bezüglich der Eigenschaften der Wohnungen basierend auf den in der Wohnungssuche gesammelten Bewertungsinformationen (Kroeber-Riel & Gröppel-Klein, 2019).

2.2.2. Die Bewertung von Wohnungen

Engel et al. (1995) definieren die Alternativenbewertung als einen Prozess, innerhalb dessen eine Auswahl von Wahlalternativen durchgeführt wird, um die Bedürfnisse der Verbraucher*innen zu erfüllen. Innerhalb dieses Prozesses muss sich der*die Mieter*in bezüglich der Wahlmöglichkeiten und der Bewertungskriterien festlegen. Darauf fußend ergibt sich die relative Performance der zur Auswahl stehenden Alternativen. Im letzten Schritt trifft der*die Mieter*in auf Grundlage einer Entscheidungsregel eine Auswahl. Das hohe Involvement und die externe Informationssuche des Mieters/der Mieterin führen zu der Vermutung des Vorliegens eines komplexen Auswahlprozesses in Bezug auf die auszuwählende Mietwohnung (Engel et al., 1995) sowie eines auf extensiven Entscheidungsmerkmalen basierenden Entscheidungsverhaltens bei der Auswahl von Mietwohnungen (Kroeber-Riel & Gröppel-Klein, 2019).

Innerhalb der Phase der Alternativenbewertung des Modells von Engel et al. (1995) ist die von Brown und Moore (1970) im Kontext der Phase „Umzugsentscheidung“ beschriebene Bewertung von Wohnungen angesiedelt. Der*die Mieter*in legt innerhalb dieser Phase die Bewertungskriterien mithilfe der wahrgenommenen Disparität zwischen Ist- und Soll Zustand der aktuellen Wohnung fest. Dabei bestehen die Bewertungskriterien aus Anforderungen an die Nachbarschaft sowie aus Wohnungseigenschaften. Im Modell von Brown und Moore bewertet der*die Mieter*in die Wohnungsalternativen anhand der folgenden Kriterien:

- Zugänglichkeit zu Infrastruktur, Arbeitsplatz, Transportwegen und -mitteln
- Physische Eigenschaften der Nachbarschaft
- Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäusern usw.

- Sozioökonomische, ethische und demographische Eigenschaften der Nachbarschaft
- Eigenschaften der Wohnung (Größe, Kosten usw.)

Diese Bewertungskriterien finden auch in anderen Studien bezüglich des Einflusses der Eigenschaften von Wohnalternativen in ähnlicher Form Verwendung (Freiden & Bible, 1982; Grum & Grum, 2015; Wang & Li, 2004).

Die in Abschnitt 2.1. definierten internen Eigenschaften von Mietwohnungen fallen in die letzte Kategorie der Bewertungskriterien von Brown und Moore. Die bereits im Kontext der Wohnungssuche beschriebene separate Betrachtung der Lage einer Wohnung und deren internen Eigenschaften besteht auch in der Bewertung von Wohnungen. Neben Brown und Moore (1970) beschreiben auch andere Studien, die den Einfluss von Wohnungseigenschaften untersuchten, eine separate Betrachtung der Lage (geographische Eigenschaften und Eigenschaften der Nachbarschaft) und der internen Eigenschaften von Wohnungen (Amenyah & Fletcher, 2013; Tu & Goldfinch, 1996). Somit gliedert sich die Bewertung von Wohnungen ebenfalls in zwei Phasen (siehe Abbildung 5).

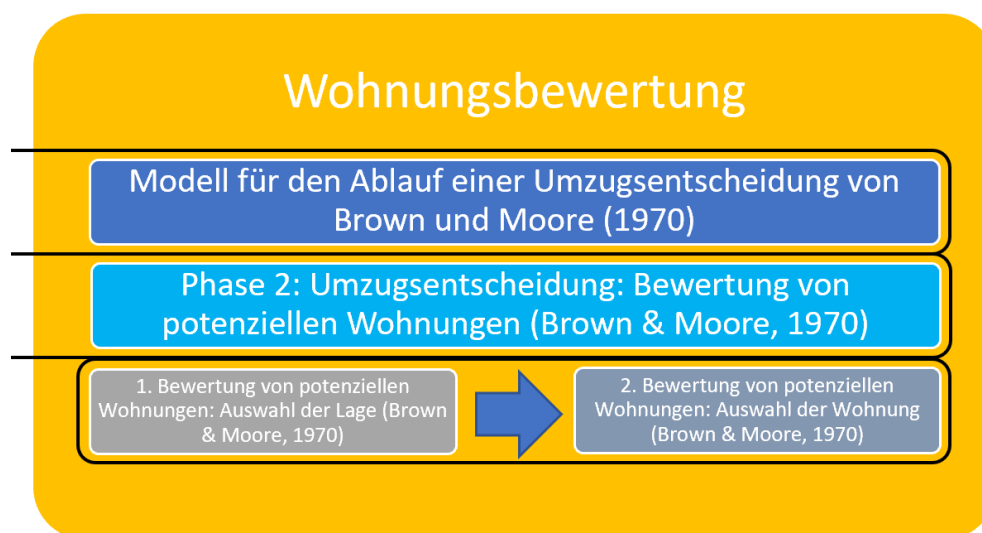


Abbildung 5: Die Bewertung von potenziellen Wohnungen.

Die erste Phase beschreibt die Auswahl der Lage (geographische Eigenschaften und Eigenschaften der Nachbarschaft). Im Kontext des Modells von Engel et al. (1995) wird die Auswahl der Lage als das Bestimmen der Wahlalternativen angesehen. Innerhalb

der zweiten Phase, der Auswahl der Wohnung, bewertet der*die Mieterin die Wohnungsalternativen mithilfe der relevanten Bewertungskriterien (internen Eigenschaften). Im letzten Schritt der Phase der Bewertung von Wohnungen wählt der*die Mieter*in eine Wohnung mithilfe einer zugrundeliegenden Entscheidungsregel aus (Engel et al., 1995).

2.2.2.1. Bestimmen der Wohnalternativen

Ein Vergleich aller sich auf dem Wohnungsmarkt befindenden Wohnungen ist in einer Stadt wie Wien nicht möglich. Am 20.06.2020 um 13:52 wurden allein über das Online-Wohnungsportal Immobilienscout24.at 10.480 Wohnungen innerhalb der Stadt Wien inseriert (siehe Anhang A 1.). Die große Anzahl an verfügbaren Mietwohnungen macht die Erstellung einer für den*die Mieter*in relevanten und handhabbaren Menge an Wohnungsalternativen notwendig (Hauser & Wernerfelt, 1990). Neben der großen Anzahl an angebotenen Wohnungen im Kontext des Wiener Wohnungsmarktes ist eine Eingrenzung der Wahlmöglichkeiten auch durch die begrenzte kognitive Kapazität der Mieter*innen notwendig (Maity et al., 2014). Auf Grundlage der eingegrenzten Wohnungsalternativen trifft der*die Mieter*in dann im zweiten Schritt seine Entscheidung (Hauser & Wernerfelt, 1990). Die für die Wohnungswahl eingegrenzten und somit relevanten Wohnungsalternativen werden als Consideration-Set bezeichnet (Engel et al., 1995). Alle Wohnungen, die nicht Teil des Consideration-Sets sind, stehen dem*der Mieter*in nicht zur Auswahl und werden nicht bewertet (Hauser & Wernerfelt, 1990).

Die Definition des Consideration-Sets deckt sich mit der von Brown und Moore (1970) beschriebenen Vorabauswahl der Wohnalternativen unter Verwendung der Lage und der Bewertung dieser Auswahl mithilfe der internen Wohnungseigenschaften.

Im Zuge der Mietentscheidung nutzt der*die Mieter*in die Lage einer Wohnung als Vorab-Auswahlkriterium zur Bestimmung der Wohnungsalternativen (Brown & Moore, 1970; Cahill, 1994). In diesem Kontext fanden Hoesli et al. (1997) heraus, dass die Qualität der Nachbarschaft wichtiger ist als die Qualität des Standortes. Laut Hoesli et al. lässt sich dieses Erkenntnis mit dem Bedürfnis der Mieter*innen, nicht in einer ärmlichen Nachbarschaft leben zu wollen, erklären. Erst bei einer Betrachtung von ausschließlich als annehmbar wahrgenommenen Nachbarschaften, empfinden Mieter*innen die Qualität des Standortes der Wohnung als wichtiger gegenüber der Qualität der Nachbarschaft. Hat der*die Mieter*in sich für eine bestimmte Lage sowie

Nachbarschaft entschieden, erfolgt eine Aufnahme der verfügbaren Wohnungen innerhalb dieser Lage in das Consideration-Set und eine Bewertung mithilfe der Bewertungskriterien (Brown & Moore, 1970; Cahill, 1994).

Bezüglich der Größe des Consideration-Sets von Mieter*innen fand man in einer Studie aus dem Jahr 2009 heraus, dass Mieter*innen nicht mehr als zehn Wohnalternativen in ihr Consideration-Set aufnehmen. Im Zuge der finalen Entscheidung reduziert sich diese Anzahl nochmals auf unter fünf Wohnalternativen (Vida, 2009).

Für die Bewertung der sich im Consideration-Set befindenden Mietwohnungen muss der*die Mieter*in auch eine Auswahl bezüglich der für die Entscheidung relevanten Bewertungskriterien treffen (Engel et al., 1995). Im Kontext des Mietentscheidungsprozesses werden die Eigenschaften der Wohnung als Bewertungskriterien für die sich, im Consideration-Set befindenden, Wohnungsalternativen genutzt. Basierend auf der großen Anzahl an Eigenschaften von Mietwohnungen muss der*die Mieter*in sich vorab bezüglich der Relevanz dieser Eigenschaften entscheiden.

2.2.2.2. Bewertungskriterien

„Bevor die Verbraucher entscheiden können, wie sehr ihnen ein Produkt gefällt, müssen sie bestimmen, nach welchen Kriterien sie dieses Urteil fällen“ (Bettman & Sujan, 1987, S. 141).

Bewertungskriterien unterscheiden sich hinsichtlich des Einflusses auf die Mietentscheidung. Der Einfluss der Bewertungskriterien ist von den Präferenzen der Mieter*innen abhängig. Für die Entscheidung zwischen Wohnungen finden nur Bewertungskriterien Beachtung, innerhalb derer sich die Wohnungen unterscheiden. Besitzen die zur Auswahl stehenden Wohnungen innerhalb eines Bewertungskriteriums alle dieselbe Ausprägung, hat es keinen Einfluss auf die Entscheidung des Mieters/der Mieterin (Engel et al., 1995). Daraus lässt sich ableiten, dass Wohnungseigenschaften, die der*die Mieter*in als Grundausstattung ansieht, keinen Einfluss auf die Mietentscheidung haben. Die Auffassung einer Wohnungseigenschaft als Grundausstattung ist abhängig von den sich regional unterscheidenden baulichen Gegebenheiten (Amenyah & Fletcher, 2013; Hoesli et al., 1997). Somit besitzen die baulichen Gegebenheiten einen indirekten Einfluss auf die Mietentscheidung.

Die Bewertungskriterien der zur Auswahl stehenden Wohnungen, die unterschiedliche Ausprägungen aufweisen, bezeichnet man auch als bestimmende Eigenschaften

(Engel et al., 1995). Bezüglich dieser Bewertungskriterien und deren Einfluss auf die Mietentscheidung bestehen regionale und geographische Unterschiede. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die in der jeweiligen Region vorherrschende und die Präferenzen der Mieter*innen beeinflussende Kultur (Wang & Li, 2004). Beispielsweise besitzen in arabischen Ländern die sozialen Werte und die Religion einen überdurchschnittlichen Einfluss auf die Wohnungspräferenzen und die Anforderungen der Menschen an die Wohnalternativen (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). In Peking (China) hat der gute Ruf eines Wohnbezirks und dessen Wohnungs- und Nachbarschaftssicherheit einen hohen Stellenwert für die Mieter*innen. Dadurch sind die externen Bewertungskriterien (Lage, Nachbarschaft) ausschlaggebender als die internen Bewertungskriterien (Eigenschaften der Wohnung). Auch innerhalb Chinas gibt es Präferenzunterschiede bei den Mieter*innen. So ziehen die Bewohner Pekings, im Vergleich zu Menschen aus anderen Städten Chinas, eine gute Lage und Nachbarschaft noch eher einer qualitativ hochwertigen und komfortablen Wohnung vor (Wang & Li, 2004). Im Gegensatz dazu fanden Hofman, Halman & Ion in einer holländischen Studie bezüglich der Anforderungen der Mieter*innen an die Eigenschaften von Wohnhäusern aus dem Jahr 2006 heraus, dass in Holland die Innenausstattung am entscheidendsten für die Wahl eines Wohnhauses ist. Die unmittelbare Lage hingegen ist am wenigsten relevant. Für nordamerikanische Mieter*innen stellt eine vorhandene Freifläche (z.B. ein Garten) ein wichtiges Bewertungskriterium dar. Hauptgrund hierfür ist, dass eine vorhandene Freifläche mit einem erfolgreichen Besitzer assoziiert wird (Somerville, 1997). Dazu im Kontrast steht der nachgewiesene niedrige Einfluss des Bewertungskriteriums „Vorhandensein einer Freifläche“ für Mieter*innen aus Saudi-Arabien. Neben kulturellen Faktoren wird der geringe Einfluss auch durch klimatische Unterschiede begründet. Aufgrund der regional unterschiedlichen Präferenzen von Mieter*innen sind die Ergebnisse von Studien bezüglich Bewertungskriterien von Mieter*innen, die in einem nationalen oder kulturellen Kontext durchgeführten wurden, nicht in gleicher Form auf andere Städte oder Regionen übertragbar (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010).

Neben den geographischen bestehen auch soziodemographische Unterschiede bezüglich der Präferenzen von Mieter*innen in Bezug auf die Eigenschaften von Wohnalternativen (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010; Zatwarnicka-Madura, 2018). Bei der Bewertung und Auswahl von Immobilien nutzen polnische Frauen andere Bewertungskriterien als polnische Männer. Während die Männer beim Kauf einer Immobilie vorrangig auf die Infrastruktur, das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten, die technische

Ausstattung sowie den TV-Zugang achten, stellen für Frauen die Ästhetik der Wohnung, die Ästhetik der Lage, die Nähe zu Kindergärten und Schulen, die Küche und deren Funktionalität sowie der Ausblick aus der Immobilie entscheidende Bewertungskriterien dar (Zatwarnicka-Madura, 2018). Des Weiteren zeigen die Ergebnisse einer Studie aus Saudi-Arabien von Opoku & Abdul-Muhmin (2010), welche den Einfluss der Wohnpräferenzen auf die Wohnungsentscheidung untersuchte, signifikante geschlechterspezifische Unterschiede bezüglich der Bedeutung der Eigenschaften „Raumaufteilung“, „Anzahl und Größe der Schlaf- und Badezimmer“, „Ästhetik der Wohnräume“ und „Vorhandensein einer Freifläche“. Im Vergleich zu Männern empfinden die weiblichen Befragten die genannten Eigenschaften als relevanter für die Mietentscheidung. Auch in Bezug auf die Architektur des Wohnhauses, besitzen Männer und Frauen unterschiedliche Präferenzen (Nasar, 1989). Die geschlechterspezifischen Unterschiede hinsichtlich der Präferenzen im Kontext der Mietentscheidung begründen sich damit, dass Frauen die Wohnalternativen eher auf einer emotionalen Ebene bewerten. Männer hingegen bewerten die Wohnalternativen eher auf einer rationalen und funktionalen Ebene (Vida, 2009).

Des Weiteren bestehen Abweichungen hinsichtlich der Präferenzen der Mieter*innen je nach betrachteter Altersgruppe (Nasar, 1989; Wang & Li, 2004). Beispielsweise zeigen die Ergebnisse einer Studie bezüglich der Wohnungsentscheidung in Peking (China) aus dem Jahr 2004 von Wang und Li, welche die Präferenzen der Menschen bezüglich der Wohnalternativen und die beeinflussenden Faktoren der Wohnungswahl untersuchte, dass Eigenschaften, welche im Kontext Sicherheit stehen, unterschiedlich relevant für Mieter*innen unterschiedlicher Altersgruppen sind. Der Stellenwert dieser Sicherheitseigenschaften ist für junge und alte Menschen höher als für Menschen mittleren Alters. Im Gegensatz dazu, empfinden junge Menschen, die innerhalb der Studie untersuchten, Eigenschaften des Wohnkomforts (z.B. Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten), als weniger wichtig im Vergleich zu den restlichen Altersgruppen. Zudem war der mittleren Altersgruppe die Zugänglichkeit (z.B. Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln) im Vergleich zu den anderen untersuchten Altersgruppen am wichtigsten. Auch im Kontext der Ästhetik von Wohnalternativen bestehen altersspezifische Unterschiede (Nasar, 1989).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass (1) die Eigenschaften von Wohnimmobilien eine entscheidende Rolle bei der Mietentscheidung besitzen, (2) die Präferenzen

bezüglich der Bewertungskriterien sich im nationalen sowie regionalen Kontext unterscheiden und (3) dass das Alter sowie (4) das Geschlecht der Mieter*innen die relative Bedeutung der Bewertungskriterien und die Mietentscheidung beeinflussen.

2.2.3. Zugrundeliegende Entscheidungsregel

Die Entscheidungsregel repräsentiert das zur Auswahl einer Alternative verwendete Schema der Konsument*innen und beschreibt das finale Element der Alternativenbewertung (Engel et al., 1995).

Durch das hohe Involvement der Mieter*innen kommt es zur Anwendung einer komplexen Entscheidungsregel (Engel et al., 1995). Komplexe Entscheidungsregeln stellen kompensatorische Entscheidungsregeln dar. Im Gegensatz zu einer nicht-kompensatorischen Entscheidungsregel ist bei einer kompensatorischen Entscheidungsregel der Ausgleich der Schwächen einer Produkteigenschaft durch die Stärken einer anderen Produkteigenschaft möglich (Hauser, 2014). Angewendet auf den Kontext dieser Arbeit ist die Kompensation einer durch den*die Mieter*in als schwach wahrgenommenen Ausprägung einer Eigenschaft der Wohnung durch eine andere als stark wahrgenommene Eigenschaftsausprägung möglich.

Jedoch begründet sich auch die Annahme der Nutzung einer nicht-kompensatorischen Entscheidungsregel, einer sogenannten Entscheidungsheuristik, basierend auf der großen Anzahl an verfügbaren Mietwohnungen sowie der Vielzahl an zu bewertenden Eigenschaften. Entscheidungsheuristiken ermöglichen dem*der Mieter*in ein schnelleres und mit einem geringeren kognitiven Aufwand verbundenes Eingrenzen von Wohnalternativen (Hauser, 2014).

In der Literatur resultiert aus diesen gegensätzlichen Annahmen die Auffassung der Nutzung einer sequentiellen Entscheidungsstrategie zur Bewertung und Auswahl von Wohnalternativen durch den*die Mieter*in. Dabei kommt im ersten Schritt eine Entscheidungsheuristik zur Eingrenzung der Wohnalternativen zum Einsatz. Im zweiten Schritt trifft der*die Mieterin dann mithilfe einer kompensatorischen Entscheidungsregel die endgültige Auswahl (Dibb, 1994; zitiert nach Gibler & Nelson, 2003). Diese Trennung innerhalb des Auswahlprozesses deckt sich mit dem Modell von Brown und Moore (1970).

Der Fokus der vorliegenden Arbeit auf die Präferenzen der Mieter*innen bezüglich der internen Eigenschaften von Wohnungen sowie deren Relevanz im Zuge der

Bewertung der sich im Consideration-Set befindenden Wohnalternativen haben eine Eingrenzung der Untersuchung auf den kompensatorischen Teil der sequentiellen Entscheidungsstrategie zur Folge.

3. Methodik

Das dritte Kapitel beschreibt die in der vorliegenden Arbeit verwendete Methodik. Der erste Teil dieses Kapitels umfasst die Definition des Forschungsgegenstandes. Darauf folgt eine Erläuterung des in der vorliegenden Arbeit verwendeten Forschungsdesigns. Auf dem Forschungsgegenstand und Forschungsdesign aufbauend folgt im zweiten Teil eine Erläuterung der Operationalisierung der Konstrukte, der Stichprobe sowie der Durchführung der Datenerhebung.

Die in Abschnitt 2.2.2.2. Bewertungskriterien beschriebenen geographischen Unterschiede hinsichtlich der baulichen Gegebenheiten von Wohnungen sowie der Präferenzen der Mieter*innen bezüglich der Eigenschaften von Wohnalternativen begründen die Relevanz der konkreten Erhebung der Präferenzen der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes im Zuge der vorliegenden Masterarbeit. Neben den veränderten Anforderungen an den Wiener Wohnungsmarkt stellt das Fehlen einer Studie bezüglich der Präferenzen der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes eine weitere Begründung für die Durchführung dieser Studie dar.

3.1. Forschungsgegenstand

Der österreichische Verwaltungsgerichtshof definiert die Wohnung als ein "selbständiger, aus einem oder mehreren Räumen bestehender, nach außen abgeschlossener Bereich in einem Wohnhaus, der einer oder mehreren Personen als ständiger Aufenthaltsort, als Heim dient" (Rechtsinformationssystem des Bundes, 2008, abgerufen am 29.02.2020). Im Gegensatz zum österreichischen Verwaltungsgerichtshof definiert die Bauordnung der Stadt Wien den Begriff Wohnung in § 119 Absatz 2 als eine Nutzfläche, welche mindestens 30 m² umfassen und über eine Toilette sowie ein Badezimmer innerhalb des Wohnungsverbandes verfügen muss (Rechtsinformationssystem des Bundes, 2018, abgerufen am 28.02.2020).

Das österreichische Mietrechtgesetz unterteilt Wohnungen nach § 15a in die vier Ausstattungskategorien A, B, C und D. Eine Wohnung fällt in die Ausstattungskategorie A, wenn sie mindestens 30 m² groß ist, über eine Küche, einen Vorraum, eine zeitgemäße Badegelegenheit, ein WC und mindestens ein Zimmer verfügt. Außerdem muss eine Wärmeversorgungsanlage, eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung sowie eine Warmwasseraufbereitungsanlage vorhanden sein (Rechtsinformationssystem des Bundes, 2013, abgerufen am 27.03.2020). Die Kategorien B, C

und D stellen im Vergleich zur Ausstattungskategorie A schlechter ausgestattete Wohnungen dar, bei denen eine oder mehrere der oben genannten Eigenschaften fehlen (Rechtsinformationssystem des Bundes, 2013, abgerufen am 27.03.2020).

Zusammenfassend betrachtet, definieren die beschriebenen Gesetzestexte den Begriff Wohnung durch die folgenden Eigenschaften:

- Größe in m²
- Vorhandensein einer Küche
- Vorhandensein eines Vorraums
- Vorhandensein eines Badezimmers
- Vorhandensein einer Toilette
- Zimmeranzahl
- Heizungsart
- Warmwasserversorgung

Auf Grundlage der beschriebenen juristischen Definitionen des Begriffs Wohnung sowie auf den Fragestellungen und Zielsetzung dieser Arbeit folgt die Definition des Forschungsgegenstandes:

Der Forschungsgegenstand der vorliegenden Arbeit ist eine, sich innerhalb der Stadt Wien befindende, Mietwohnung, welche im privaten Besitz³ steht, eine Ausstattungskategorie A aufweist und als Hauptwohnsitz dient. Die Größe der zu untersuchenden Wohnung wird basierend auf der Durchschnittsgröße einer Wohnung eines Einpersonenhaushaltes auf ca. 58 m² festgelegt (Statistik Austria, 2019). Des Weiteren handelt es sich um eine im Jahr 2020 fertiggestellte Neubauwohnung (Erstbezug⁴).

Die Eingrenzung der Größe des Forschungsgegenstandes resultiert aus dem Fokus der Arbeit auf für Einpersonenhaushalte ausgerichtete Wohnungen. Die Definition des Forschungsgegenstandes als Neubauwohnung ergibt sich aus dem Ziel der Arbeit, Implikationen für die zukünftige Planung und Konzeption von Mietwohnungen zu liefern. Dadurch ist eine Abgrenzung von Altbauwohnungen notwendig.

Die in den Gesetzestexten zur Definition des Begriffs Wohnung genutzten Räumlichkeiten werden auch als Standardräume einer Wohnung bezeichnet. Neben den oben

³ Die untersuchte Wohnung steht nicht im Besitz der Stadt Wien (Gemeindewohnung) oder einer Genossenschaft (Genossenschaftswohnung).

⁴ „Erster Bezug einer Wohnung oder eines Hauses“ (Duden, 01.08.2020).

genannten Räumen zählen Harth und Scheller (2012) noch das Schlafzimmer, das Wohnzimmer sowie das Kinderzimmer zu dieser Kategorie. Alle zusätzlichen Räume einer Wohnung, die nicht zu den Standardräumen zählen, stellen sogenannte Zusatzräume dar. Hierzu gehören beispielsweise ein separates Esszimmer, eine Abstellkammer oder auch ein Außenbereich wie Balkon, Wintergarten oder Terrasse (Harth & Scheller, 2012).

In Bezug auf die Wohnzufriedenheit erheben Harth und Scheller (2012) in ihrer Studie die wahrgenommenen Vor- und Nachteile der eigens bewohnten Wohnung. Ein wahrgenommener Vorteil der eigens bewohnten Wohnung stellt das Vorhandensein eines Außenbereichs dar (Balkon/Terrasse/Garten). Zudem nennen die Befragten der Studie von Harth und Scheller (2012) die Größe der Wohnung, die Helligkeit in den Räumlichkeiten, die Ruhe innerhalb der Wohnung, die Raumaufteilung bzw. den Wohngrundriss, die allgemeine Einrichtung der Wohnung sowie die Heizungsart der Wohnung. Neben diesen internen Eigenschaften wird auch die Höhe der allgemeinen Kosten sowie die Höhe der Heizkosten als Vorteil beschrieben (Harth & Scheller, 2012).

Die beschriebenen Eigenschaften von Wohnungen dienen als Grundlage der Entwicklung der innerhalb der Präferenzanalyse untersuchten Eigenschaften des Gutes Mietwohnung. Eine Übersicht über die in diesem Abschnitt gesammelten Eigenschaften von Wohnung befindet sich im Anhang (siehe Anhang A 2.).

3.2. Forschungsdesign

Zur Messung der Präferenzen der Mieter*innen in Bezug auf die internen Eigenschaften von Mietwohnungen und zur Beantwortung der zu untersuchenden Fragestellungen wird in dieser Arbeit eine computergestützte Adaptive-Conjoint-Analyse (ACA) durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine Segmentierung der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes auf Basis der Ergebnisse der ACA. Da im Kontext der ACA von Präferenzen bezüglich Merkmalen und Merkmalsausprägungen gesprochen wird, erfolgt zum besseren Verständnis eine Gleichstellung der Begrifflichkeiten „Eigenschaften“ und „Merkmale“. Im Folgenden werden Merkmale als Eigenschaften und Merkmalsausprägungen als Eigenschaftsausprägungen angesehen.

Die ACA ist eine interaktive und computergestützte Präferenzanalysemethode, die das Forschungsdesign, die Datenerhebung, die Analyse und die Marktsimulation kombiniert (Huber et al., 1991). Sie zählt zu den hybriden Conjoint-Verfahren, unterscheidet

sich aber von diesen durch den Einsatz von vergleichenden Bewertungen oder auch abgestuften Paarvergleichen. Im Zuge eines Paarvergleichs legt man den Testpersonen Merkmalsausprägungen unterschiedlicher Produktkonzepte vor. Aus den vorgelegten Produktkonzepten wählen die Testpersonen das von ihnen am besten bewertete aus. Basierend auf der Auswahl ergibt sich das Präferenzurteil. Der Einsatz von abgestuften Paarvergleichen im Zuge der ACA stellt auch den Unterschied zu den Choice-Based-Ansätzen, bei denen die Daten als dichotomes Urteil vorliegen, dar. Die abgestuften Paarvergleiche dienen zur Steigerung des Informationsgehalts und erheben neben dem dichotomen Urteil auch die Präferenzstärke des ausgewählten Produktkonzeptes (Fiedler et al., 2017). Dabei ist die ACA besonders für die Produktdesign-Forschung sowie für Segmentierungsstudien von großem Nutzen (King, Hill & Orme, 2005).

Der ACA liegen folgende Annahmen zugrunde: „Die einzelnen Produktmerkmale werden von den Befragten mit mehr oder weniger starken Nutzenerwartungen verbunden, und die Gesamtheit dieser Nutzenerwartungen aus allen Produktmerkmalen führt zu einem Gesamturteil über das Produkt, das sich in der Präferenz (Stärke der Bevorzugung gegenüber Alternativen) und schließlich einer Wahlentscheidung (z.B. Kauf) widerspiegelt“ (Bichler & Trommsdorff, 2009, S. 59).

Auf Grundlage dieser Annahme wurde das der ACA zugrundeliegende additive Präferenzstrukturmodell entwickelt, das aus einer Nutzenfunktion und einer additiven Verknüpfungsfunktion besteht (Fiedler et al., 2017). „Die Nutzenfunktionen beschreiben, welcher Teilnutzenwert den Ausprägungen der einzelnen Eigenschaft zugeordnet wird“ (Bichler & Trommsdorff, 2009, S. 61). Die Verknüpfungsfunktion beschreibt die Zusammenfassung der Teilnutzenwerte der Präferenzfunktion mithilfe einer kompensatorischen Regel in Form eines additiven Verknüpfungsmodells. Somit beschreibt das additive Präferenzstrukturmodell wie sich das Präferenzurteil bezüglich eines Produktkonzeptes aus den einzelnen Teilnutzenwerten der Merkmalsausprägungen zusammensetzt (Fiedler et al., 2017).

$$U_{iw} = \sum_{j=1}^m \sum_{k=1}^{K_j} b_{ijk} x_{wjk}$$

i	identifiziert die Menge alle 1, ..., N Probanden
w	indiziert die Menge aller 1, ..., W Wohnungen
j	indiziert die Menge alle 1, ..., m Wohnungsmerkmale
k _j	indiziert die Menge aller 1, ..., K _j Ausprägungen des j-ten Wohnungsmerkmals
U _{iw}	bezeichnet den subjektiven Gesamtnutzen von Wohnung w auf Mieter*in i
x _{wjk}	ist eine Dummyvariable, die den Wert 1 annimmt, falls das Wohnungsmerkmal j in Wohnung w die Ausprägung k annimmt und die sonst den Wert 0 annimmt
b _{ijk}	ist der Teilnutzenwert des j-ten Wohnungsmerkmals mit k-ter Ausprägung, wie er für Mieter*in i gilt

Abbildung 6: Das Präferenzstrukturmodell, in Anlehnung an (Fiedler et al., 2017, S. 37).

Das der ACA zugrundeliegende Präferenzstrukturmodell steht im Einklang mit der beschriebenen Theorie des Mietentscheidungsprozesses und dem in Abschnitt 2.2.3. beschriebenen kompensatorischen Teil der sequentiellen Entscheidungsstrategie.

Der Ablauf der in dieser Studie durchgeführten ACA lässt sich in zwei Schritte unterteilen. Im ersten Schritt kommt es zu einer direkten Abfrage der Präferenzen bezüglich der Merkmalsausprägungen der einzelnen Merkmale sowie der Merkmalswichtigkeiten mithilfe einer Ratingskala (Sawtooth Software, 2007). Basierend auf den Ergebnissen der ersten Befragungen werden im zweiten Schritt die Conjoint-Paare und deren Abfragereihenfolge entwickelt (King et al., 2005). Bei der Konstruktion der Paare wird darauf geachtet, dass sich die angezeigten Merkmale unterscheiden und die unterschiedlichen Kombinationen von Merkmalsausprägungen möglichst gleichhäufig zur Auswahl stehen. Außerdem werden bei der Befragung nutzenähnliche Paare verglichen, also Produktkonzepte die, bei einer Addition der Teilnutzenwerte, einen relativ gleichen Wert besitzen (Fiedler et al., 2017; Huber et al., 1991). Die Präferenzen bezüglich der Paare werden mithilfe einer Ratingskala abgefragt (King et al., 2005).

Bei der Ermittlung der Präferenzen der Mieter*innen ist das Bewältigen einer großen Anzahl von Merkmalen und Merkmalsausprägungen eine zentrale Anforderung an die zu verwendende Form der Conjoint-Analyse. Die ACA löst dieses Problem durch das individuelle Anpassen der Paarvergleiche an die Antworten der Befragten und die Verwendung der für die Testperson relevanten Merkmale. Dies ermöglicht das

Untersuchen einer großen Anzahl an Merkmalen und Merkmalsausprägungen, ohne dass es dabei zu einer Abnahme der Qualität der gewonnenen Daten durch fehlendes Engagement oder zum Abschweifen der Testperson aufgrund einer zu langen Befragung kommt (Orme, 2013). In der Verwendung einer großen Anzahl von Merkmalen liegt auch der Hauptvorteil im Vergleich zur traditionellen Conjoint Analyse (Sawtooth Software, 2007).

3.3. Merkmale und Merkmalsausprägungen

„Ein Attribut ist ein Merkmal eines Produkts (z.B. Farbe), das sich aus verschiedenen Ebenen (es muss mindestens zwei für jedes Attribut geben) oder Graden dieses Merkmals (z.B. rot, gelb, blau) zusammensetzt“ (Orme, 2002, S. 1).

Eine Eingrenzung der relevanten Merkmale in Form einer Vorstudie begründet sich aus der großen Anzahl an möglichen Merkmalen einer Wohnung (Fiedler et al., 2017). Zudem ist die Durchführung der Vorstudie basierend auf den in der Theorie beschriebenen regional unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten notwendig. Durch diese Unterschiede ist eine Ableitung der in der Analyse verwendeten Eigenschaften aus der Theorie nicht möglich. Somit müssen die zu untersuchenden Merkmale eigens für den Wiener Wohnungsmarkt bestimmt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der in der vorliegenden Arbeit durchgeführten Vorstudie erfolgt eine Auswahl der in der ACA untersuchten Merkmale und eine Definition der für die Befragung relevanten Ausprägungen des zu untersuchenden Objektes. Der durch die ACA simulierte Kompromiss basiert somit nur auf den für die Analyse ausgewählten Merkmalen. Vorab beschreibt der nächste Abschnitt die im Kontext der ACA bestehenden Anforderungen an die Merkmale und Merkmalsausprägungen.

3.3.1. Anforderungen

Bei der Auswahl der Merkmale und deren Ausprägungen ist die Beachtung der nachfolgend beschriebenen Anforderungen zur Gewährleistung einer hohen Validität der Ergebnisse der ACA notwendig (Fiedler et al., 2017).

Unabhängigkeit: Die Verwendung von redundanten Merkmalen ist nicht erlaubt. Es darf nicht von der Ausprägung eines Merkmals auf die Ausprägung eines anderen Merkmals geschlossen werden. Ein Beispiel für redundante Merkmale ist die Größe der verbauten Fenster und die wahrgenommene Helligkeit in den Räumlichkeiten der

Wohnung. Von der Größe der verbauten Fenster lässt sich die Helligkeit in den Räumlichkeiten ableiten und andersherum. Die Verwendung von redundanten Merkmalen kann zu unrealistischen Produktkonzepten führen (Weiber & Mühlhaus, 2009).

Präferenzunabhängigkeit: „Präferenzunabhängigkeit bedeutet, dass das Vorhandensein einer Merkmalsausprägung keinerlei Einfluss auf die Einschätzung der Ausprägung eines anderen Merkmals ausübt“ (Helm & Steiner, 2008, S. 90). Die in der ACA verwendete additive Nutzenfunktion ist linear und somit ist die Präferenzunabhängigkeit eine grundlegende Voraussetzung für die Anwendung der ACA (Helm & Steiner, 2008).

Kompensatorische Beziehung: Basierend auf der der ACA zugrundeliegenden additiven Nutzenfunktion müssen die verwendeten Merkmale in einer kompensatorischen Beziehung zueinanderstehen. Entsprechend muss die Kompensation eines als negativ empfundenen Merkmals durch ein als positiv empfundenes Merkmal möglich sein (Fiedler et al., 2017).

Realisierbarkeit: Die durch die ausgewählten Merkmale simulierten Produktkonzepte sollten realistisch und in der Realität umsetzbar sein (Weiber & Mühlhaus, 2009). Für ein valides Urteil müssen die zur Auswahl stehenden Produktkonzepte durch den Probanden als realistisch wahrgenommen werden. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung für ein valides Urteil dar (Fiedler et al., 2017).

Vollständigkeit: Die Anforderung der Vollständigkeit besagt, dass alle Merkmale, die einen Einfluss auf den Produktnutzen haben, in der ACA enthalten sein müssen. Im Kontext der Umsetzbarkeit und Länge des Interviews dieser Arbeit ist hierbei ein Kompromiss bezüglich der Vollständigkeit und der Anzahl der untersuchten Merkmale notwendig (Fiedler et al., 2017).

Relevanz der Merkmale: Aufnahme aller für die Beantwortung der Fragestellungen relevanten Merkmale in die Analyse (Cattin & Wittink, 1982). Anders formuliert sollte die Abbildung alle bestehenden bzw. noch nicht existierenden aber für die Fragestellungen relevanten Güter mit den für die Analyse definierten Merkmalen möglich sein (Orme, 2002). Die Relevanz der Merkmalsauswahl begründet sich neben der Validität der Ergebnisse auch mit den Grenzen der menschlichen Informationsverarbeitungskapazitäten und der Abnahme der Motivation bei einer zu großen Anzahl an Merkmalen. „Der Wunsch des Anwenders nach umfassenden Informationen muss daher mit

den physischen Gegebenheiten der Auskunftspersonen in Einklang gebracht werden“ (Weiber & Mühlhaus, 2009, S. 47).

Beeinflussbarkeit: Der*die Anbieter*in des Produktes sollte die Ausgestaltung der in der Analyse verwendeten Merkmale steuern können. In manchen Fällen existieren jedoch auch nicht beeinflussbare Merkmale, deren Abwesenheit innerhalb der Analyse zu einer unrealistischen Beurteilungssituation führen würden (Weiber & Mühlhaus, 2009).

Determinanz der Merkmale: Die in die ACA aufgenommenen Merkmale sollten eine Auswirkung auf das Präferenzurteil besitzen (Fiedler et al., 2017). Das bedeutet, dass eine Variation der verwendeten Merkmale zu einer Veränderung der Präferenzen in Bezug auf das Produktkonzept führt (Weiber & Mühlhaus, 2009).

Kontexteffekte: Kontexteffekte beschreiben eine Verzerrung des Antwortverhaltens durch den Kontext der zu beantwortenden Frage. Ist beispielsweise das Antwortverhalten der Proband*innen abhängig von der Anzahl der in der Befragung verwendeten Merkmale oder Merkmalsausprägungen, liegt eine solche kontextuelle Verzerrung vor. Beispielhaft hierfür wäre eine messbare Veränderung der Präferenzen der Befragten durch das Entfernen oder Hinzufügen von Ausprägungen. In diesem Fall besteht eine Abhängigkeit der verwendeten Merkmale von irrelevanten Alternativen. Somit sollten die in der Befragung verwendeten Merkmale nicht von nicht untersuchten Merkmalen abhängig sein oder mit diesen in Verbindung stehen (Fiedler et al., 2017).

Anzahl an Paarvergleichen: Bei der Auswahl der Anzahl der Merkmale hat auch die geplante Länge der Befragung einen Einfluss. Dieser Einfluss resultiert aus der bestehenden positiven Korrelation zwischen der Anzahl der in der ACA untersuchten Merkmale und der für die Präferenzmessung dieser Merkmale notwendigen Anzahl an Paarvergleichen. Somit beding die geplante Länge der Befragung auch die Anzahl der Merkmale (Fiedler et al., 2017).

3.3.2. Vorstudie

Innerhalb der Vorstudie dieser Arbeit wurde eine Dokumentenanalyse mit, in der Praxis verwendeten, Immobilien-Exposés⁵ durchgeführt. Aufgrund des qualitativen Charakters der Immobilien-Exposés erfolgte die Analyse mittels einer interpretierenden

⁵ Die Exposés wurden von Immobilienvermittler*innen des Unternehmens EDEX Immobilien im Zuge ihrer Tätigkeit als Makler*innen erstellt.

qualitativen Inhaltsanalyse (Döring & Bortz, 2016). Im Zuge der Analyse der Immobilien-Exposés kam die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring zur Anwendung. Die zugrundeliegende Fragestellung der Vorstudie lautet, „Welche Eigenschaften einer Mietwohnung nutzen Makler*innen zur Vermarktung von Mietwohnungen?“. Mittels dieser Fragestellung erfolgte die Analyse der Immobilien-Exposés. Ziel dieser Studie war die Erstellung einer Liste von auf dem Wiener Wohnungsmarkt relevanten, Eigenschaften einer Mietwohnung.

Der Grund für die Verwendung der Inhaltsanalyse nach Mayring liegt in der Zerlegung der Analyse in einzelne im Voraus definierte Interpretationsschritte in Form eines sogenannten Ablaufmodells (Mayring, 2011) und in der sich daraus ergebenden Möglichkeit der Anpassung des allgemeinen Ablaufmodells an die zu untersuchenden Dokumente (Immobilien-Exposés) und die vorliegende Fragestellung (Welche Eigenschaften einer Mietwohnung nutzen Makler*innen zur Vermarktung von Mietwohnungen?) (Ramsenthaler, 2013). Der Vorteil dieser systematischen Analyse liegt in der Nachvollziehbarkeit, der subjektiven Überprüfbarkeit der Ergebnisse sowie in der bereits erwähnten Möglichkeit der Übertragung auf andere Fragestellungen (Mayring, 2011).

Im weiteren Verlauf kommt es zur Beschreibung der Umsetzung sowie der Ergebnisse der Vorstudie. Auf den Ergebnissen der Vorstudie aufbauend erfolgt die Auswahl der Merkmale sowie die Definition der Merkmalsausprägungen.

Festlegung des Materials:

Immobilien-Exposés beinhalten alle wichtigen Informationen und beschreiben alle wichtigen Eigenschaften der zu vermarktenden Immobilie. Darauf gründet auch die Wahl des Materials dieser Analyse, da die Exposés einen guten Überblick über die in der Praxis zur Beschreibung einer Immobilie verwendeten Eigenschaften ermöglichen. Für die vorliegende Inhaltsanalyse wurden vier unterschiedliche Immobilien-Exposés verwendet. Mit dem Ziel der Beantwortung der Fragestellungen dieser Arbeit kam es im Zuge der Inhaltsanalyse zur Verwendung von Mietwohnungs-Exposés. Die ausgewählten Mietwohnungen stellen sowohl Neubau- als auch Altbauwohnungen dar, welche sich zum Teil in unterschiedlichen Bezirken der Stadt Wien befinden und sich teilweise in ihren Eigenschaften unterscheiden. Dadurch sollte eine möglichst breite Abdeckung der in der Vermarktung von Immobilien genutzten Eigenschaften erzielt

werden. Die untersuchten Immobilien-Exposés sind non-reaktiv und unabhängig von der Forschungsaktivität (Döring & Bortz, 2016).

Analyse der Entstehungssituation

Die Erstellung der analysierten Immobilien-Exposés erfolgte durch zertifizierte Immobilienmakler*innen des Unternehmen EDEX Immobilien GmbH im Zuge der Vermarktung und Präsentation von Immobilien. Die EDEX Immobilien GmbH ist ein österreichisches Immobilienvermittlungsunternehmen mit Sitz in Wien. Zugriff auf die Immobilien-Exposés erhielt der Autor aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Marketing und Projektmanagement bei der EDEX Immobilien GmbH und nach Absprache mit der Geschäftsführung. Adressaten von Immobilien-Exposés sind in den meisten Fällen Personen, die bereits Interesse an einer bestimmten Immobilie bekundet haben (über das Internet, bei einer Besichtigung, per Telefon usw.).

Formale Charakteristika des Materials

Die Immobilien-Exposés liegen in elektronischer Form als PDF-Datei vor. Die im Zuge der Analyse ausgedruckten und analysierten Immobilien-Exposés sind in schriftlicher Form im Anhang zu finden (siehe Anhang A 3.).

Bestimmen der Richtung der Analyse

Die Zielsetzung und Fragestellung der Vorstudie legten den Fokus der Analyse der Immobilien-Exposés auf das Erfassen der zur Beschreibung der Immobilien verwendeten Eigenschaften. Im zweiten Schritt der Analyse erfolgte eine Interpretation der verwendeten Beschreibungen mit dem Ziel der Entwicklung von allgemeinen Eigenschaften von Wohnungen. Somit erfolgte eine Analyse der für die Beschreibung des im Text behandelten Gegenstandes verwendeten Mittel. Die Wirkung der in den Exposés verwendeten Texte auf die Zielgruppe lag nicht im Fokus der Analyse (Mayring, 2011).

Theoretische Differenzierung der Fragestellung

In den in Abschnitt 3.1. Forschungsgegenstand beschriebenen Gesetzestexten sowie innerhalb der Wiederholungsstudie von Harth und Scheller aus dem Jahr 2012 kommt es zur Verwendung unterschiedlicher Eigenschaften zur Beschreibung und Definition des Begriffes Wohnung (siehe Anhang A 2.). Im Zusammenhang mit den, in den Gesetzestexten und der Studie von Harth und Scheller (2012) verwendeten,

Wohnungseigenschaften war es in der Vorstudie von Interesse, inwieweit diese in den untersuchten Immobilien-Exposés im Zuge der Vermarktung von Immobilien Verwendung fanden. Zudem galt das Interesse allen restlichen Wohnungseigenschaften, die in der Praxis zur Vermarktung von Wohnungen genutzt wurden. Basierend auf diesem Ziel folgt die Formulierung der Fragestellung für die Inhaltsanalyse:

F1_{Vorstudie}: Welche Eigenschaften nutzen die Immobilien-Exposés zur Beschreibung von Wohnimmobilien in Wien?

Bestimmen der Analysetechniken

Mayring (2011) beschreibt drei Grundtechniken der Inhaltsanalyse, deren Anwendung entweder gesondert oder in Kombination und je nach Material und Forschungsfrage mit einem Kategoriensystem erfolgt: Zusammenfassung, Strukturierung und Explikation. Die Explikation oder auch Erweiterung des Verständnisses von unklaren Abschnitten ist für die Zielsetzung dieser Inhaltsanalyse nicht relevant, da es aufgrund des Praxiswissens des Autors zu keinerlei Unklarheiten in Bezug auf die in den Exposés beschriebenen Informationen kommt. Die Strukturierung oder auch Analyse der inneren Struktur eines Exposés ist für die Beantwortung der Fragestellungen der Vorstudie ebenfalls nicht relevant, da hier der Fokus nicht auf dem Erfassen der Struktur und dem Filtern bestimmter Aspekte liegt. Da die Fragestellung der Vorstudie aber das Herausfinden von verwendeten Eigenschaften und nicht das Erfassen einer allgemeinen Struktur der Immobilien-Exposés darstellt, verwendet diese Studie die Analysetechnik des Zusammenfassens. Das Ziel dieser Technik ist das Reduzieren der Immobilien-Exposés auf die für die Fragestellung relevanten Inhalte, somit auf die zur Vermarktung verwendeten Eigenschaften.

Festlegung des konkreten Ablaufmodells

Das in dieser Studie angewendete Ablaufmodell orientiert sich an dem „Ablaufmodell induktiver Kategorienbildung“ von Ramsenthaler (2013). Bei einem induktiven Verfahren basiert die Entwicklung der Kategorien auf dem Sinngehalt der untersuchten Texte und erfolgt nach der Zusammenfassung des Materials (Ramsenthaler, 2013).

Im ersten Schritt wurden die 19 Eigenschaften aus Abschnitt 3.1. (siehe Anhang A 3.5.) als Selektionskriterien festgelegt. Mithilfe der vordefinierten Selektionskriterien erfolgte die Analyse der Immobilien-Exposés. Im Zuge dessen kam es zu einer schrittweisen induktiven Kategorienbildung aus dem Material heraus. Die gebildeten

Kategorien deckten sich entweder mit den vordefinierten Selektionskriterien oder entwickelten sich innerhalb der Analyse neu. Nach der Analyse der ersten beiden Exposés kam es zu einer Überarbeitung und Zusammenfassung der Kategorien. Auf Grundlage der entwickelten Kategorien erfolgte eine Auswertung der restlichen Exposés. Erneut kam es entweder zu einer Zuordnung der Wohnungseigenschaften zu den bestehenden Kategorien oder zur Neubildung. Im letzten Schritt erfolgte die finale Erstellung des Kategoriensystems.

Definition der Analyseeinheiten

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Vorstudie, dem Extrahieren von einzelnen Eigenschaften, stellt der kleinstmögliche kategorisierbare Materialbestandteil, die sogenannte Kodiereinheit, in dieser Analyse das Wort dar. Der größte Materialbestandteil, auch Kontexteinheit genannt, ist der Satz. Die Definition der Kontexteinheit begründet sich durch die teilweise in den Exposés verwendeten Umschreibungen von konkreten Eigenschaften in Form von Satzteilen oder ganzen Sätzen. Die Immobilien-Exposés wurden einzeln ausgewertet und dann mithilfe der Analysetechnik dokumentenübergreifend ausgewertet. Somit ist die Auswertungseinheit das Immobilien-Exposé (Mayring, 2011).

Durchführung: Analyseschritte mittels des Kategoriensystems & Rücküberprüfung

Vorab erfolgte eine Markierung aller nicht für die Analyse relevanten Inhalte der Exposés (z.B. Kontaktdaten der Makler*innen). Im Zuge der Auswertung kam es zur Herausstellung der einzelnen Wohnungseigenschaften der Immobilien-Exposés 1 (siehe Anhang A 3.1.) und 2 (siehe Anhang A 3.2.) sowie zur Zuordnung zu den vordefinierten Selektionskriterien. War eine Zuordnung zu einer der vordefinierten Kategorien nicht möglich, wurden neue Kategorien zu den bereits Bestehenden hinzugefügt. Nach der Analyse der ersten beiden Exposés erfolgte eine Überprüfung und teilweise Zusammenfassung der Kategorien zu einem ersten Kategoriensystem (siehe Anhang A 3.6.). Darauf folgte die Auswertung der letzten beiden Exposés mithilfe des entwickelten Kategoriensystems (Kategoriensystem 1). Im Zuge der Analyse der Exposés 3 (siehe Anhang A 3.3.) und 4 (siehe Anhang A 3.4.) kam es erneut zur Erstellung weiterer Kategorien, wenn keine Zuordnung der Wohnungseigenschaften zum Kategoriensystem 1 möglich war. Daraufhin erfolgte eine erneute Überprüfung und teilweise Zusammenfassung des Kategoriensystems 1 zu einem finalen Kategoriensystem

(Kategoriensystem 2). Im Zuge der Vorstudie wurden 30 Kategorien entwickelt (siehe Anhang A 3.7.). Diese Kategorien stellen Eigenschaften von Mietwohnungen dar.

3.3.3. Auswahl der Merkmale

Aufgrund der großen Anzahl an entwickelten Eigenschaften und der daraus resultierenden großen Anzahl an Merkmalen für die ACA erfolgt in diesem Abschnitt nochmals eine teilweise Zusammenfassung der in der Inhaltsanalyse entwickelten 30 Wohnungseigenschaften. Zudem kommt es zu einer Unterteilung der zusammengefassten Eigenschaften in Merkmale für die ACA, Kontrollvariablen und für die ACA irrelevante Merkmale.

3.3.3.1. Untersuchte Merkmale

Die Eigenschaften „Bodenbelag“, „Ausstattung Badezimmer“, „Ausstattung Küche“, „Außenbereich“, „Ruhe innerhalb der Wohnung“, „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ und „Stauraum“ stehen alle im Einklang mit den Anforderungen an die in der ACA verwendeten Merkmale und sind relevant für die Fragestellungen dieser Arbeit.

Basierend auf den Anforderungen der Unabhängigkeit und der Präferenzunabhängigkeit kommt es zu einer Zusammenfassung der Eigenschaften „Zimmeranzahl“ und „Raumaufteilung bzw. Wohnungsgrundriss“ zu der Eigenschaft „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“. Diese Zusammenfassung begründet sich mit der Abhängigkeit der Zimmeranzahl vom Grundriss sowie der Raumaufteilung einer Wohnung und der damit einhergehenden Verletzung der genannten Anforderungen.

Im Zuge der ACA wurden 8 interne Eigenschaften einer Mietwohnung untersucht (siehe Tabelle 1).

Untersuchte Merkmale	Außenbereich
	Ausstattung Badezimmer
	Ausstattung Küche
	Bodenbelag
	Helligkeit in den Räumlichkeiten
	Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung
	Ruhe innerhalb der Wohnung
	Stauraum

Tabelle 1: Untersuchte Merkmale.

3.3.3.2. Kontrollvariablen

Um den Einfluss der Ausprägung einer Wohnungseigenschaft auf die Mietentscheidung zu verstehen, ist eine Isolation des Einflusses der einzelnen Eigenschaften auf die Präferenzen der Mieter notwendig (Hoesli et al., 1997). Zu diesem Zweck kommt es in der vorliegenden Studie zum Einsatz von Kontrollvariablen.

Die Eigenschaft „Heizungsart“, „Energieeffizienz“ und „Heizkosten“ sind voneinander abhängig und bilden die zusammengefasste Kategorie „Energieeffizienz“. Die Energieeffizienz ist nicht innerhalb der Wohnung wahrnehmbar und stellt somit keine interne Eigenschaft dar. Eine Kontrolle des möglichen Einflusses der Energieeffizienz einer Wohnung auf die Mietentscheidung erfolgt durch die Definition des Forschungsgegenstandes als bezugsfertige Neubauwohnung. Neubauwohnungen werden im Allgemeinen als energieeffizient angesehen (Immobilien-Ratgeber, 10.08.2020).

Vor dem Hintergrund des Fokus dieser Arbeit auf interne Eigenschaften von Mietwohnungen erfolgt eine Zusammenfassung der externen Eigenschaften „Infrastruktur“, „Anbindung“ und „Nachbarschaft“ zur Kategorie „Lage“. Im Zuge der ACA findet die Eigenschaft „Lage“ als Kontrollvariable Verwendung. Die Kontrolle des Einflusses der Lage gründet auf der in der Theorie beschriebenen getrennten Bewertung von internen und externen Wohnungseigenschaften in der Phase der Wohnungsbewertung.

Im Verlauf der Vorstudie kam es zur Bildung der Kategorie „Art der Wohnung“ aus Textstellen und/oder Wörtern, welche die Lage der Wohnung innerhalb des Wohnhauses beschreiben. So befinden sich die Wohnungen der Exposés 1 und 2 im Dachgeschoss des jeweiligen Hauses und stellen somit Dachgeschosswohnungen dar. Die Exposés 3 und 4 beschreiben Etagenwohnungen, da diese auf der 2. Etage anzutreffen sind. Die „Art der Wohnung“ ist keine interne Eigenschaft, besitzt aber eine Abhängigkeit mit einigen innerhalb der ACA untersuchten Eigenschaften (z.B. der Helligkeit in den Räumlichkeiten), weshalb eine Kontrolle des Einflusses dieser Variable notwendig ist.

Der Grundriss der Wohnung ist in Teilen abhängig von der zur Verfügung stehenden Wohnfläche. Somit besitzen die Eigenschaft „Größe in m²“ und „Raumaufteilung Grundriss der Wohnung“ eine Abhängigkeit. Eine Kontrolle des Einflusses der Eigenschaft „Größe in m²“ erfolgt mithilfe der Definition des Forschungsgegenstandes als für Einpersonenhaushalte geeignete Wohnungen.

Auf Grundlage des monetären Charakters der Eigenschaften „Außerordentliche Kosten“ und „Allgemeine Kosten der Wohnung“ erfolgt eine Zusammenfassung zur Eigenschaft „Kosten“. Eine Begründung der Kontrolle des Einflusses der Eigenschaft „Kosten“ resultiert aus dem nachgewiesenen Einfluss der Wohnungseigenschaften auf die Höhe der Miete (Hoesli et al., 1997; Amenyah & Fletcher, 2013). Die Verwendung der Eigenschaft „Kosten“ führt zu einem Bruch mit den Anforderungen der Unabhängigkeit und der Präferenzunabhängigkeit. Dies begründet sich durch die Charakteristik der ACA als Hauptwirkungsmodell, in welchem es zu keiner Berücksichtigung von Attributsinteraktionen kommt (Orme, 2013). Aus diesem Grund ließen sich bereits in der Vergangenheit unterbewertete Präferenzen bezüglich des Preises bei mithilfe der ACA durchgeführten Studien feststellen (Williams & Kilroy, 2000). Somit stellt die Eigenschaft „Kosten“ eine Kontrollvariable dar.

Im Zuge der ACA wurden 5 Kontrollvariablen verwendet (siehe Tabelle 2).

Kontroll- variablen	Art der Wohnung
	Energieeffizienz
	Größe in m ²
	Kosten
	Lage

Tabelle 2: Kontrollvariablen.

3.3.3.3. Ausgeschlossene Merkmale

Der Forschungsgegenstand stellt laut Definition eine Wohnung der Ausstattungskategorie A dar. Daraus resultiert eine Zusammenfassung der Eigenschaften „Vorhandensein eines Badezimmers“, „Vorhandensein einer Toilette“, „Vorhandensein einer Küche“, „Vorhandensein eines Vorraums“ und „Warmwasserversorgung“ zu der Eigenschaft „Ausstattungskategorie A“. Im Jahr 2018 zählten 94,4% aller Hauptwohnsitzwohnungen in Wien zur Ausstattungskategorie A (Statistik Austria, 2019). Basierend auf diesem großen Anteil wird diese Eigenschaft als gegeben angesehen und besitzt somit keinen Einfluss auf das Präferenzurteil der Mieter*innen.

Dasselbe gilt für die Eigenschaft „Zustand der Wohnung“, welche durch die Definition des Forschungsgegenstandes als erstbezugsfertiger Neubau vordefiniert ist und somit keinen Einfluss auf das Präferenzurteil besitzt.

Zudem erfolgte die Zusammenfassung der Eigenschaften „Vorhandensein eines Personenaufzuges“ und „Beschaffenheit des Wohnhauses“. Die zusammengefasste Eigenschaft „Beschaffenheit des Wohnhauses“ stellt keine interne Eigenschaft einer Mietwohnung dar und findet in der ACA keine Anwendung als Merkmal.

Das Einzugsdatum beschreibt den Zeitpunkt des Einzuges in eine Mietwohnung und somit auch den Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Eigenschaften der Mietwohnung. Der Zusammenhang der Eigenschaft „Einzugsdatum“ mit den zu untersuchenden Merkmalen begründet den Ausschluss aus der ACA.

Aus demselben Grund erfolgt ein Ausschluss der Eigenschaft „Befristung“. Die Befristung des Mietvertrages bestimmt die zeitliche Dauer der Verfügbarkeit der internen Eigenschaften einer Mietwohnung. Somit besteht auch zwischen der Eigenschaft „Befristung“ und den untersuchten Merkmalen eine Abhängigkeit.

Es erfolgt keine Untersuchung der Kategorie „Allgemeine Einrichtung der Wohnung“. Da es sich hierbei um diverse Einrichtungsgegenstände handeln kann, führt eine Untersuchung im Kontext der ACA zu einer zu großen Anzahl an Merkmalsausprägungen.

Im Zuge der Erstellung der Hauptstudie kam es zum Ausschluss von 6 Eigenschaften (siehe Tabelle 3).

Ausgeschlossene Merkmale
Allgemeine Einrichtung der Wohnung
Ausstattungskategorie A
Befristung
Beschaffenheit des Wohnhauses
Einzugsdatum
Zustand der Wohnung

Tabelle 3: Ausgeschlossene Variablen.

3.3.4. Merkmalsausprägungen

Zur Messung der Präferenzen bezüglich der in Abschnitt 3.3.3.1. festgelegten internen Eigenschaften von Mietwohnungen erfolgt in diesem Abschnitt die Definition der untersuchten Merkmalsausprägungen. Ebenfalls findet die Definition der Ausprägungen der in Abschnitt 3.3.3.2. festgelegten Kontrollvariablen statt.

3.3.4.1. Definition der Merkmalsausprägungen

Außenbereich: Die Messung des Einflusses des Merkmals „Außenbereich“ erfolgt über die Merkmalsausprägungen „Kein Außenbereich“, „Balkon (5 m²)“ und „Terrasse (10

m²)“. Für die Definition der Ausprägungen wurden die möglichen Filterfunktionen der Immobiliensuchen der Webseiten Immobilienscout24 und WillHaben herangezogen (Immo-Scout24 (a), 19.05.2020; WillHaben, 19.05.2020). Die Ausprägungen „Garten“, „Wintergarten“ sowie „Dachterrasse“ werden nicht untersucht. Die Aufnahme dieser Ausprägungen kann zu unrealistischen Produktkonzepten führen. Der Grund hierfür ist der Zugang dieser Außenbereiche, welcher nur über eine Erdgeschoss- bzw. Dachgeschosswohnung möglich ist. Die Ausprägung „Loggia“ ist der Ausprägung „Balkon“ ähnlich und wird dieser gleichgesetzt. Hinsichtlich der Präferenzen der Mieter*innen besteht die Annahme einer Monotonie auf Basis der angegebenen Quadratmeterzahlen. Anders formuliert wird eine Terrasse immer einem Balkon und ein Balkon immer dem Fehlen eines Außenbereiches vorgezogen ($0 \text{ m}^2 < 5 \text{ m}^2 < 10 \text{ m}^2$). Somit besitzen die Mieter*innen bezüglich der Außenbereiche monoton steigende Präferenzen (Monotonie) in Richtung der nächsthöheren Quadratmeterzahl (Johnson, 2000).

Ausstattung Badezimmer: Die Begriffe „Badewanne“ und „Duschkabine“ bezeichnen die Ausprägungen des Merkmals „Ausstattung Badezimmer“. Die Mindestanforderungen an ein Badezimmer der Ausstattungskategorie A, laut welcher ein Badezimmer entweder eine Dusche oder eine Badewanne besitzen muss (Immo-Scout24, 19.05.2020), begründen das Gegenüberstellen dieser beiden Ausstattungsmerkmale. Durch die vordefinierte Größe des Forschungsgegenstandes und die dadurch begrenzte Nutzfläche schließen die beiden Merkmalsausprägungen einander aus. Es besteht keine Monotonie zwischen den beiden Merkmalsausprägungen.

Ausstattung Küche: Eine Wohnung der Ausstattungskategorie A verfügt mindestens über eine Küche inklusive einer Spüle sowie einer Kochplatte (Immo-Scout24, 19.05.2020). Somit besitzen die Ausprägungen „Spüle“ und „Kochplatte“ in dieser Studie keinen Einfluss auf die Präferenzkonstruktion. Dadurch, dass das Vorhandensein eines Geschirrspülers keine Mindestanforderung an die Küchenausstattung darstellt, beschreiben die Ausprägungen „Kein Geschirrspüler (-anschluss) vorhanden“ und „Geschirrspüler vorhanden“ das Merkmal „Ausstattung Küche“. Das Vorhandensein eines Kühlschranks wird ebenfalls als Grundausstattung angesehen. Es besteht die Annahme einer Monotonie basierend auf dem Vorhandensein eines Geschirrspüler-Anschlusses.

Bodenbelag: Die Definition des Merkmals „Bodenbelag“ erfolgt durch die Ausprägungen „Holz“, „Laminat (Kunststoff)“, „Teppich“, „Fliesen“ und „Kork“. Diese Auswahl geht

aus dem Online-Angebot der Baumärkte OBI GmbH und HORNBACH Baumarkt GmbH hervor (Obi, abgerufen am 21.08.2020; Hornbach, abgerufen am 21.08.2020). Aufgrund der großen Auswahl an möglichen Bodenbelägen einer Wohnung, diente die Zusammenfassung der unterschiedlichen Bodenbelagsarten basierend auf dem Material der Bodenbeläge der Operationalisierung des Merkmals. Zur besseren Darstellung der Ausprägungen kommt es im Zuge der ACA zu einer visuellen Präsentation der Ausprägungen des Merkmals „Bodenbelag“. Es besteht keine Monotonie zwischen den Merkmalsausprägungen.

Helligkeit in den Räumlichkeiten: Die Messung des Einflusses der „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ erfolgt mithilfe der Ausprägungen „Kleine Fenster 70cm x 100cm“, „Mittlere Fenster 140cm x 100cm“ und „Große Fenster 140cm x 170cm“. Die Auswahl dieser Merkmalsausprägungen entstammt der Annahme eines Zusammenhangs zwischen der Größe der verbauten Fenster und der Helligkeit in den Räumlichkeiten. Im Zuge der ACA findet die Darstellung der Ausprägungen visuell statt. Vor dem Hintergrund der Nennung der Eigenschaft „Helligkeit“ als wahrgenommen Vorteil innerhalb der Studie von Harth und Scheller (2012), besteht die Annahme einer Monotonie hinsichtlich der Größe der verbauten Fenster.

Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung: Die Ausprägungen des Merkmals „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“ definieren sich als „Loftartiger Grundriss (58m²)“, „Große Wohnküche und separates Schlafzimmer (58m²)“ und „Zwei Zimmer und separate Küche (58m²)“. In der ACA dient die Darstellung der Merkmalsausprägungen in Form von visuellen Bauplänen der Eingrenzung möglicher Interpretationsspielräume. Es besteht keine Monotonie zwischen den Merkmalsausprägungen.

Ruhe innerhalb der Wohnung: Die Ausprägungen „Zu einer Hauptverkehrsader ausgerichtet (Hohe Lärmbelastung)“, „Zu einer Seitenstraße ausgerichtet (Mittlere Lärmbelastung)“ und „Zu einem Hinterhof ausgerichtet (Keine Lärmbelastung)“ beschreiben das Merkmal „Ruhe innerhalb der Wohnungen“ innerhalb der ACA. Durch die Nennung der Eigenschaft „Ruhe“ als wahrgenommen Vorteil im Zuge der Studie von Harth und Scheller (2012) kommt es zur Annahme einer Monotonie auf Grundlage der vorherrschenden Lärmbelastung.

Stauraum: Im Zuge der ACA beschreiben die Ausprägungen „Kein Abstellraum“, „Kleiner Abstellraum (2 m²)“ und „Großer Abstellraum (5 m²)“ das Merkmal „Stauraum“.

Abgeleitet von der Größe des Abstellraums besteht eine Monotonie in Bezug auf die Ausprägungen des Merkmals „Stauraum“.

Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Merkmalsausprägungen der im Zuge der ACA untersuchten internen Eigenschaften von Mietwohnungen.

Merkmale	Merkmalsausprägungen
Außenbereich	Kein Außenbereich
	Balkon (5 m ²)
	Terrasse (10 m ²)
Ausstattung Badezimmer	Badewanne
	Duschkabine
Ausstattung Küche	Kein Geschirrspüler (-anschluss) vorhanden
	Geschirrspüler vorhanden
Bodenbelag	Holz
	Laminat (Kunststoff)
	Teppich
	Kork
	Fliesen
Helligkeit in den Räumlichkeiten	Kleine Fenster 70cm x 100cm
	Mittlere Fenster 140cm x 100cm
	Große Fenster 140cm x 170 cm
Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung	Loftartiger Grundriss (58m ²)
	Große Wohnküche und separates Schlafzimmer (58m ²)
	Zwei Zimmer und separate Küche (58m ²)
Ruhe innerhalb der Wohnung	Zu einer Hauptverkehrsader ausgerichtet (Hohe Lärmbelastung)
	Zu einer Seitenstraße ausgerichtet (Mittlere Lärmbelastung)
	Zu einem Hinterhof ausgerichtet (Keine Lärmbelastung)
Stauraum	Kein Abstellraum
	Kleiner Abstellraum (2 m ²)
	Großer Abstellraum (5 m ²)

Tabelle 4: Ausprägungen der untersuchten Merkmale.

3.3.4.2. Definition der Ausprägungen der Kontrollvariablen

Die Kontrolle des Einflusses der Merkmale „Lage“, „Art der Wohnung“ und „Kosten“ erfolgt über die Definition einer konkreten Ausprägung für diese Merkmale sowie der Vorabinformationen der Probanden bezüglich dieser Ausprägungen im Zuge der ACA.

Art der Wohnung: Die Ausprägung „2. Stockwerk“ definiert die Kontrollvariable „Art der Wohnung“. Somit befinden sich alle zur Bewertung stehenden Wohnungen im zweiten

Stockwerk eines Wohnhauses. Dadurch ist die Kontrolle des Einflusses des Merkmals „Art der Wohnung“ gewährleistet.

Lage: Die Lage der zur Bewertung stehenden Wohnungen wird auf den 8. Bezirk der Stadt Wien eingegrenzt. Die Wahl des 8. Bezirks als Ausprägung der Kontrollvariable „Lage“ ergibt sich aus der Fläche dieses Bezirkes. Der 8. Bezirk ist mit 1,09 km² der kleinste Bezirk und besitzt dadurch eine Homogenität in Bezug auf die Eigenschaften „Infrastruktur“, „Anbindung“ sowie „Nachbarschaft“ (OTTO Research, 2020). Daraus resultiert die Annahme einer gleichen Beurteilung des Merkmals „Lage“ bei allen Wohnungskonzepten.

Kosten: Die Ausprägung der Kontrollvariable „Kosten“ ist abhängig von der Lage und der Größe der zu bewertenden Wohnung (OTTO Research, 2020). Innerhalb der Befragung erhalten die Teilnehmenden jedoch nur die Information, dass die Miete bei allen Wohnungen identisch ist. Es erfolgt keine Information bezüglich der Höhe der Miete. Dadurch ist die Kontrolle eines möglichen Einflusses der Höhe der Miete möglich. Auf Basis einer bei allen Wohnungen gleichen Miete kommt es zur Kontrolle des Einflusses des Merkmals „Kosten“.

Die Ausprägungen der Kontrollvariablen „Energieeffizienz“ sowie „Größe in m²“ wurden bereits im Zuge der Definition des Forschungsgegenstandes definiert. Zur besseren Übersicht erfolgt die Darstellung der Ausprägungen der Kontrollvariablen in Tabelle 5.

Kontrollvariablen	Ausprägungen
Art der Wohnung	2. Etage
Energieeffizienz	Neubauwohnung
Größe in m ²	58 m ²
Kosten	Identisch bei allen Wohnungen
Lage	8. Bezirk

Tabelle 5: Ausprägungen der Kontrollvariablen.

3.4. Stichprobe

Die Auswahl der Stichprobe geht aus der Zielsetzung dieser Studie, der Messung der Präferenzen der Mieter*innen der Stadt Wien bezüglich der internen Eigenschaften von Mietwohnungen sowie auf den in der Theorie beschriebenen nationalen und

regionalen Unterschieden hinsichtlich der Präferenzen von Wohnungssuchenden, hervor. Somit beschreibt die Grundgesamtheit der vorliegenden Studie alle Bewohner*innen der Stadt Wien, die potenzielle Mieter*innen einer Wohnung darstellen. Dieser Definition entspringt die Annahme, dass der*die Befragte eine Vertrautheit mit den baulichen Gegebenheiten der Stadt Wien besitzt. Zudem folgt aus dieser Definition der Ausschluss von Personen, welche aufgrund ihres Alters oder sonstiger Gründe nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu mieten.

Innerhalb der Grundgesamtheit erfolgt eine weitere Eingrenzung der Proband*innen mithilfe auf den folgenden Eigenschaften:

- Der*die Befragte muss seit mindestens 6 Monaten innerhalb der Stadt Wien leben. Diese Eingrenzung dient dem Ausschluss von Personen, die basierend auf einem kurzen Aufenthalt in der Stadt Wien möglicherweise keine Vertrautheit mit den baulichen Gegebenheiten entwickeln konnten. Außerdem erfolgte die Mietentscheidung bei diesen Personen im Kontext eines kurzen Aufenthaltes. Dieser Kontext könnte einen Einfluss auf die Mietentscheidung besitzen und die Ergebnisse dieser Studie verfälschen. Darüber hinaus schließt diese Eingrenzung, Personen, die sich noch nie in Wien aufgehalten haben, aus der Befragung aus.
- Der*die Befragte muss bereits aus dem Elternhaus ausgezogen sein. Damit wird sichergestellt, dass die Person mindestens einmal den Mietentscheidungsprozess durchlaufen und sich schon einmal in der Phase der Wohnungsbewertung befunden hat. Folglich werden Personen, die sich noch nicht aktiv mit der Wohnungssuche beschäftigt haben, aus der Befragung ausgeschlossen.

Der Autor und die Mitarbeiter des Unternehmens EDEX Immobilien versendeten die Befragung im Erhebungszeitraum an ihre Kunden sowie ihr persönliches Umfeld. Aus dem Ablauf der Versendung leitet sich eine dieser Studie zugrundeliegende willkürliche Stichprobe⁶ ab. Der willkürliche Charakter der Stichprobe macht die beschriebene Eingrenzung der Grundgesamtheit notwendig. Die Kontrolle erfolgte mittels einer Abfrage der Eigenschaften der Grundgesamtheit im Zuge der Befragung. Die Eingrenzung dient dem Versuch, die für die Beantwortung der Fragestellungen relevanten

⁶ Eine willkürliche Stichprobe entsteht durch die wahllose Auswahl von Proband*innen für die Stichprobe. Die Aufnahme der Proband*innen folgt dabei keinem vorgegebenen Muster oder Ablaufschema (Akremi, 2019).

Personen zu erfassen. Jedoch ist anzumerken, dass eine Teilnahme an der Umfrage nur jenen Proband*innen möglich war, die einen Link zur Befragung erhielten.

3.5. Durchführung

Die Erstellung der ACA-Befragung erfolgte mithilfe der Software Lighthouse Studio Version 9.8.1 von Sawtooth Software. Im Zuge der Durchführung der webbasierten Befragung erhielten die Proband*innen den Zugangs-Link der Befragung per E-Mail. Für die Durchführung der Studie erklärten sich die Mitarbeiter*innen des Unternehmens EDEX Immobilien bereit, die Befragung an ihre Kund*innen sowie ihr Umfeld zu versenden und die Proband*innen zu einer Teilnahme an der Studie zu bewegen. Der webbasierte Fragebogen wurde von den Proband*innen unbeaufsichtigt ausgefüllt. Die Länge der Befragung betrug ca. 10 Minuten. Der Erhebungszeitraum fand von 08.09.2020 bis 15.09.2020 statt. Es wurden keine monetären oder sonstigen Anreize für die Teilnahme an der Befragung gegeben. Im besagten Erhebungszeitraum wurden insgesamt 48 Fragebögen ausgefüllt.

Die Teilnehmenden gelangten nach einem Klick auf den zugesendeten Link zu der online-basierten Umfrage. Die einleitende erste Seite des Fragebogens informierte die Teilnehmenden über den Fokus der Studie, die Durchführung der Studie durch den Lehrstuhl für Marketing der Universität Wien im Kontext einer Masterarbeit sowie die allgemeinen Informationen zur Befragung (siehe Anhang A. 4.1.) Auf der zweiten Seite des Fragebogens befand sich eine nähere Beschreibung der Studie. Zudem wurden die Proband*innen informiert, die Befragung im Kontext einer auf einen Einpersonenhaushalt ausgerichteten Wohnungssuche zu beantworten (siehe Anhang A 4.2.). Die im Zuge der Befragung bereitgestellten Informationen bezüglich des Kontextes der Studie sowie der Ausprägungen der Kontrollvariablen sollten es den Befragten ermöglichen, die simulierte Situation zu verstehen und innerhalb dieser an der Befragung teilzunehmen. Dadurch sollten mögliche Abweichungen basierend auf der persönlichen Situation oder sonstiger Gegebenheiten, die einen Einfluss auf die Präferenzen der Probanden*innen haben könnten, vermieden werden. Nach der Einleitung der Befragung wurden die für die Kontrolle der Grundgesamtheit notwendigen Eigenschaften abgefragt (siehe Anhang A 4.3.). Darauf folgte die ACA-Befragung.

Den ersten Abschnitt der ACA-Befragung markierte die Abfrage der Präferenzen für die einzelnen Ausprägungen der Wohnungsmerkmale mithilfe der sogenannten „ACA-Rating“-Fragen. Zu diesem Zweck verwendete das Programm Lighthouse Studio eine

7-Punkte-Skala (siehe Abbildung 7). Die Form der Fragestellung war bei allen „ACA-Rating“-Fragen gleich. Je nach untersuchten Ausprägungen änderte sich das Wohnungsmerkmal im Fragetext. Die Anordnung der Fragen geschah zufällig. Es wurden die Präferenzen der Ausprägungen von insgesamt 3 Merkmalen (Bodenbelag; Raumteilung/Grundriss der Wohnung; Ausstattung Küche) abgefragt. Bei den restlichen 5 Merkmalen kam es zur Annahme einer Monotonie und somit einer vorab Definition der Präferenzen bezüglich der Ausprägungen dieser Merkmale.

Bitte bewerten Sie die folgenden **Bodenbeläge der Wohnräume** in Bezug darauf, wie wünschenswert diese für Ihre Wohnung sind.

	Nicht Wünschenswert		Etwas Wünschenswert		Sehr Wünschenswert		Extrem Wünschenswert
 Holz	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 Fliesen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 Teppich	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 Laminat (Kunststoff)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 Kork	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Abbildung 7: „ACA-Rating“-Frage.

Der zweite Abschnitt der Befragung beinhaltete die Abfrage der relativen Bedeutung der einzelnen Wohnungsmerkmale für die Proband*innen mithilfe der sogenannten „ACA-Importance“-Fragen. Abermals kam es zur Verwendung einer 7-Punkte-Skala (siehe Abbildung 8). Vorab erfolgte eine erneute Information der Teilnehmenden bezüglich des Kontextes der Befragung (Wohnungssuche für Einpersonenhaushalt) (siehe Anhang A 4.4.). Die Form der Fragestellung war bei allen „ACA-Importance“-Fragen gleich. Die Anordnung der Fragen erfolgte zufallsbasiert. Für jedes der untersuchten Merkmale wurde die relative Bedeutung im Zuge der „ACA-Importance“-Fragen erhoben. Die Befragung beinhaltete acht „ACA-Importance“-Fragen.

Wenn zwei Mietwohnungen in allen anderen Punkten akzeptabel wären, wie ausschlaggebend wäre dieser Unterschied für Ihre Auswahlentscheidung?

Nicht Ausschlaggebend — Etwas Ausschlaggebend — Sehr Ausschlaggebend — Extrem Ausschlaggebend

Terrasse (10 m²)

oder

Kein Außenbereich

Abbildung 8: „ACA- Importance“-Frage.

Im letzten Teil der ACA-Befragung bewerteten die Proband*inne jeweils zwei Wohnungskonzepten auf Grundlage ihrer Präferenzen. Die Wohnungskonzepte unterschieden sich in zwei bzw. drei Merkmalsausprägungen. Vorab erfolgte eine Erläuterung der Aufgabenstellung sowie die Erinnerung an den Kontext der Befragung (Wohnungssuche für Einpersonenhaushalt) (siehe Anhang 4.5.). Im Zuge der „ACA-Pairs“-Fragen kam es zur Verwendung einer 9-Punkte-Skala (siehe Abbildung 9). Die Form der Fragestellung war bei allen „ACA-Pairs“-Fragen identisch. Die Anordnung der Fragen sowie die Auswahl der Merkmalsausprägungen der zu bewertenden Wohnungskonzepte resultierte aus den vorangegangenen Antworten des*der jeweiligen Befragten. Innerhalb der Befragung wurden 20 „ACA-Pairs“-Fragen abgefragt. Außerdem wurde zur Kontrolle des Satisficing⁷ nach der dreizehnten „ACA-Pairs“-Frage eine Satisficing-Prüfung in den Fragebogen integriert (siehe Anhang 4.6.).

Der letzte Abschnitt der Befragung stellte eine Abfrage der Demographika auf freiwilliger Basis dar (siehe Anhang A 4.7.). Im Zuge dessen konnten die Teilnehmenden Angaben bezüglich ihres Geschlechts, Alters sowie ihrer Staatsbürgerschaft machen. Die Auswahl der abgefragten Demographika geht aus den in der Theorie beschriebenen Unterschieden bezüglich der Präferenzen von Mieter*innen basierend auf dem Alter und dem Geschlecht sowie den bereits erwähnten nationalen sowie regionalen Unterschieden von Präferenzen bezüglich Wohnungseigenschaften hervor. Nach der freiwilligen Angabe der Demographika endete die Befragung.

⁷ Im Kontext von Befragungen beschreibt der Begriff des Satisficing den Grad der Sorgfalt und Vollständigkeit mit der die Proband*innen den Fragebogen ausfüllen. Die Satisficing-Prüfung dient zur Kontrolle von unkonzentriertem und/oder willkürlichem Antwortverhalten (Roßmann, 2017).

Wenn diese Mietwohnungen in allen anderen Punkten identisch wären, welche würden Sie vorziehen?

**Geschirrspüler
vorhanden**



70cm x 100cm

oder

**Kein Geschirrspüler(-anschluss)
vorhanden**



140cm x 170cm

Links
Stark
Bevorzugt



Links
Etwas
Bevorzugt



Indifferent



Rechts
Etwas
Bevorzugt



Rechts
Stark
Bevorzugt



Zurück

Weiter

0%  100%

Abbildung 9: "ACA-Pairs"-Frage

4. Analyse

Das vierte Kapitel umfasst die Aufbereitung der Ergebnisse der durchgeführten Studie. Die Analyse der im Zuge der Befragung erhobenen Daten erfolgte mittels der Software Lighthouse Studio Version 9.8.1 von Sawtooth Software sowie IBM SPSS Statistics Version 26. Der erste Abschnitt beschreibt und interpretiert die innerhalb der ACA gewonnen Nutzenwerte sowie die relativen Wichtigkeiten der Wohnungseigenschaften. Darauf folgt eine Überprüfung der in Abschnitt 2.2.2.2. Bewertungskriterien beschriebenen Präferenzunterschiede auf Grundlage von Demographika. Im vorletzten Abschnitt dieses Kapitels wird eine Segmentierung der Proband*innen auf Basis von homogenen Präferenzstrukturen durchgeführt. Abschließend werden die Mietersegmente mithilfe der erhobenen Demographika beschrieben. Die Ergebnisse werden für die Beantwortung der untersuchten Fragestellungen genutzt.

4.1. Datenauswertung und Ergebnisinterpretation

Vor der Analyse der Daten wurden 10 der ausgefüllten Fragebögen unter Verwendung des Selektionskriteriums „Vollständigkeit der Beantwortung“ aus der Analyse ausgeschlossen. Zudem gaben zwei Proband*innen an, nicht aus dem Elternhaus ausgezogen zu sein und/oder nicht mindestens seit sechs Monaten innerhalb der Stadt Wien zu leben. Auf Grundlage der festgelegten Anforderungen an die Grundgesamtheit erfolgte auch bei diesen Fragebögen eine Nicht-Berücksichtigung innerhalb der Analyse. Als letztes Ausschlusskriterium diente die Satisficing-Kontrolle. Zwei Proband*innen beantworteten die Satisficing-Kontrolle nicht korrekt und wurden ebenfalls aus der Analyse ausgeschlossen. Insgesamt erfolgte die Berücksichtigung von 34 Fragebögen innerhalb der Analyse (siehe Anhang A 5.1.). Die durchschnittliche Dauer der vollständig ausgefüllten Befragungen betrug 11 Minuten und 3 Sekunden.

Die Berechnung der individuellen Nutzenwerte der Eigenschaftsausprägungen auf Grundlage der in der ACA-Befragung gesammelten Daten geschah mithilfe des Hierarchical-Bayes-Verfahrens. Der Grund für die Verwendung des Hierarchical-Bayes-Verfahrens liegt in der Stabilität der Resultate dieses Verfahrens trotz einer kleinen Stichprobe ($N=34$) sowie möglichem inkonsistenten und heterogenem Antwortverhalten (Wirth, 2010). Mithilfe der individuellen Nutzenwerte der Ausprägungen ließen sich die aggregierten Nutzenwerte der gesamten Stichprobe sowie die relativen Wichtigkeiten der Wohnungseigenschaften berechnen. Für die dafür notwendige Normierung der individuellen Nutzenwerte nutzte das Programm Lighthouse Studio die Methode

der „Zero-Centered Differences“. Die Methode der „Zero-Centered Differences“ fasst die ursprünglichen Teilnutzenwerte der Ausprägungen zu normierten und nullpunktzentrierten Differenzen zusammen. Die Notwendigkeit der Normierung entspringt aus den oftmals unterschiedlichen Größenordnungen der Skalierungen der ursprünglichen Nutzenwerte und der sich draus ergebenden erschwerten Vergleichbarkeit (Sawtooth Software, abgerufen am 17.01.2021).

Die Bestimmung der Anpassungsgüte des Modells erfolgte über das Bestimmtheitsmaß R^2 , welches Lighthouse Studio im Zuge der Schätzung der individuellen Nutzenwerte einzeln für jeden Fragebogen ausgibt. Der Mittelwert aller individuellen R^2 beträgt 45,6%. Somit ist durch das Modell eine Erklärung von 45,6% der gesamten Varianz möglich. Anders gesagt kann der Gesamtnutzen einer Wohnung im Sinne des Forschungsgegenstandes zu 45,6% basierend auf den acht untersuchten Wohnungseigenschaften erklärt werden. Durch das komplexe Zusammenspiel unterschiedlichster Faktoren im Zuge des Mietentscheidungsprozesses ist die Anpassungsgüte dieses Modells als gut anzusehen. Die restliche nicht erklärte Varianz, also die bestehende Abweichung zwischen den beobachteten und den geschätzten Werten, resultiert aus Einflüssen, die nicht im Zuge der Befragung erfasst wurden (Backhaus et al., 2011).

4.1.1. Demographika

Im vorliegenden Abschnitt erfolgt die Beschreibung der Eigenschaften der innerhalb der Analyse berücksichtigten Stichprobe (N=34) mithilfe der in der Befragung angegebenen Demographika.

Die Stichprobe besteht aus 18 (53%) männlichen und 16 (47%) weiblichen Befragten

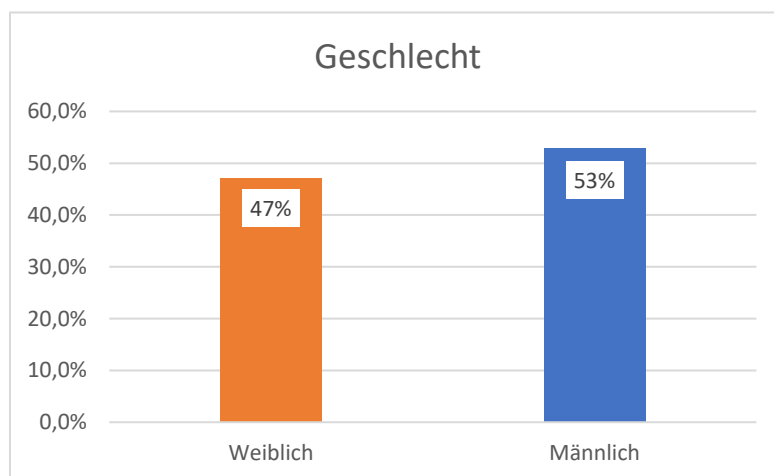


Abbildung 10: Verteilung Geschlecht.

(siehe Abbildung 10). Keiner der Befragten verweigerte die Angabe des Geschlechts. Am 01.01.2020 betrug der Anteil an in der Stadt Wien lebenden Frauen 51% und Männern 49% (Bauer et al., 2020). Somit bildet die Stichprobe die Geschlechterverteilung der Stadt Wien relativ gut ab.

Das Durchschnittsalter der Stichprobe liegt bei 29 Jahren. Der*die jüngste Proband*in

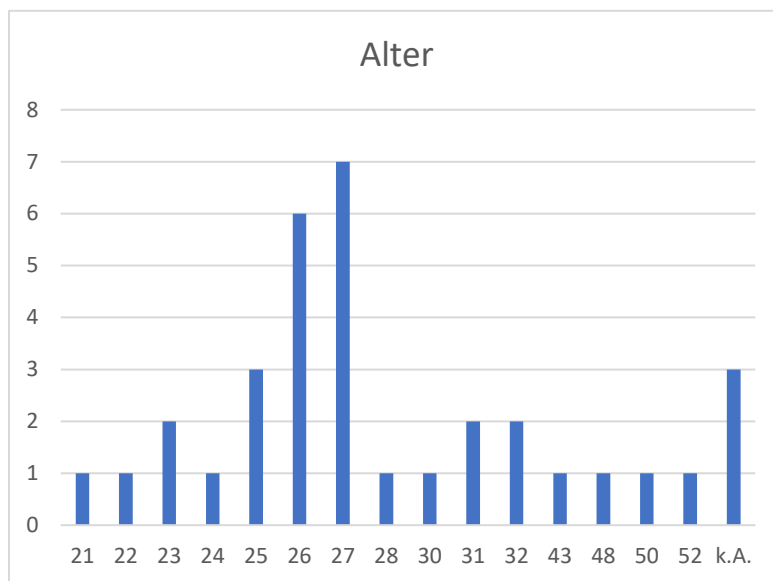


Abbildung 11: Verteilung Alter.

ist 21 Jahre alt. Der*die älteste Proband*in ist 52 Jahre alt. Die Verteilung der Häufigkeiten des Alters der Stichprobe wurden in Abbildung 11 dargestellt. Drei der Befragten machten keine Angabe bezüglich ihres Alters. Die Altersstruktur der Stichprobe entspricht nicht der Altersstruktur der Stadt Wien (Bauer et al., 2020) und weist

einen überproportionalen Anteil an unter 30-Jährigen auf. Jedoch liegt der Anteil an Personen, die eine Wohnung zur Miete suchen, in der Alterskategorie zwischen 18 und 29 Jahren bei 60% und über dem Bundesdurchschnitt von 45% (APA-OTS, 20.09.2020). Eine weitere Erklärung für diesen hohen Anteil an jungen Menschen in der Stichprobe könnte der Start des Wintersemesters 2020 am 01. Oktober und der damit einhergehenden erhöhten Wohnungssuche von jungen Menschen in der Stadt Wien sein. Die Nicht-Erfassung von Personen über 52 Jahren ist auf die webbasierte Abfrage und die Versendung der Befragung per Mail zurückzuführen. Durch die Eingrenzung der Grundgesamtheit auf Personen, die bereits aus dem Elternhaus ausgezogen sind, befinden sich keine minderjährigen Proband*innen in der Stichprobe.

Die Abfrage der Staatsangehörigkeit der Proband*innen erfolgte mittels einer offenen Frage (siehe Anhang A 4.7.).

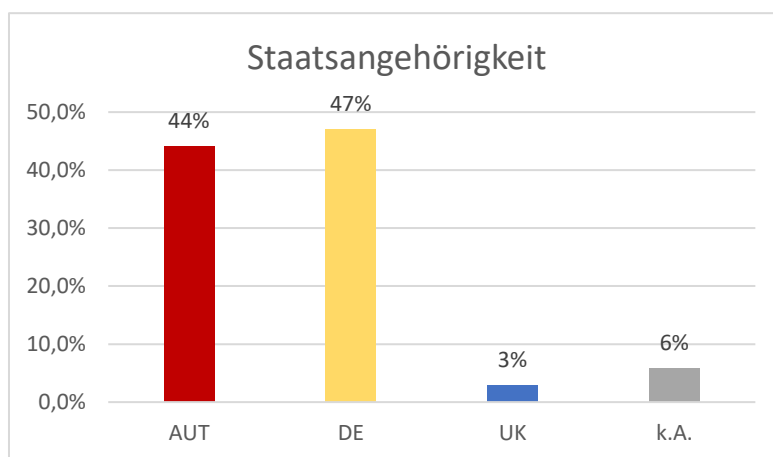


Abbildung 12: Verteilung Staatsangehörigkeit.

Mit dem Ziel der Operationalisierung der Daten kam es zu einer Zuteilung numerischer Werte für die jeweilige Staatsangehörigkeit. Innerhalb der Stichprobe stammen 15 (44%) Befragte aus Österreich, 16 (47%) Befragte aus Deutschland und ein*eine

(3%) Befragte*r aus dem Vereinigten Königreich. Bezüglich ihrer Staatsangehörigkeit machten zwei Proband*innen keine Angaben. Die Verteilung der Staatsangehörigkeiten entspricht nicht der Verteilung der Staatsangehörigkeiten innerhalb der Stadt Wien (Bauer et al., 2020).

4.1.2. Nutzenwerte und relative Wichtigkeiten

Die im weiteren Verlauf beschriebenen Nutzenwerte sowie relativen Wichtigkeiten der einzelnen internen Eigenschaften und deren Ausprägungen sind im Kontext dieser Arbeit zu verstehen. Die Interpretation der Ergebnisse erfolgt in Bezug auf für Einpersonenhaushalte ausgerichtete Mietwohnungen innerhalb der Stadt Wien. Eine Übersicht der aggregierten Nutzenwerte der Eigenschaftsausprägungen befindet sich im Anhang (siehe Anhang A 5.2.). Ein Vergleich sowie eine Interpretation der relativen Wichtigkeiten ist nur innerhalb der acht untersuchten Wohnungsmerkmale möglich. Hierbei sind auch die im Zuge der Befragung definierten Kontrollvariablen sowie die Definition des Forschungsgegenstandes zu beachten. Ebenfalls von Bedeutung für die Interpretation der Nutzenwerte ist, dass innerhalb der Merkmale die einzelnen Teilnutzenwerte auf beliebigen additiven Konstanten skaliert werden. Der willkürliche Ursprung der Teilnutzenwerte innerhalb der Merkmale macht einen direkten Vergleich der absoluten Werte zwischen den Merkmalen unmöglich. Auch ein direkter Vergleich der Nutzenwerte innerhalb der Merkmale ist nicht möglich, da Intervalldaten keine Verhältnisooperationen unterstützen (Orme, 2019). Tabelle 6 gibt einen Überblick über die relativen Wichtigkeiten der einzelnen Wohnungseigenschaften.

Eigenschaft	rel. Wichtigkeit	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Bodenbelag	20%	4,26	18,29	21,15
Ruhe	18%	4,50	16,21	19,23
Außenbereich	16%	4,11	15,16	17,92
Raumaufteilung	14%	4,42	12,10	15,07
Ausstattung Küche	10%	3,58	8,99	11,39
Helligkeit	10%	4,46	8,58	11,58
Stauraum	8%	2,56	6,88	8,60
Ausstattung Badezimmer	4%	2,84	3,48	5,39

Tabelle 6: Relative Wichtigkeiten.

*F1: Welchen Einfluss haben interne Eigenschaften von Mietwohnungen auf die Mietentscheidung der Wiener Mieter*innen?*

Zur besseren Einordnung der relativen Wichtigkeiten der untersuchten internen Eigenschaften wurde ein hypothetischer Richtwert basierend auf der Annahme identischer Wichtigkeiten der Wohnungseigenschaften für die Mieter*innen gebildet. Dieser hypothetische Richtwert liegt bei 12,5% und beschreibt eine durchschnittliche Wichtigkeit. Mithilfe des Richtwertes erfolgte im Zuge der Analyse die Durchführung eines Einstichproben-t-Tests mit einem Signifikanzniveau $\alpha = 0,05$.

Die Wohnungseigenschaften „Bodenbelag“ (20%), „Ruhe innerhalb der Wohnung“ (18%) und „Außenbereich“ (16%) weisen alle einen Wert größer als 12,5% auf. Des Weiteren liegt der hypothetische Wert nicht innerhalb der jeweiligen 95%-Konfidenzintervalle dieser Wohnungseigenschaften (siehe Tabelle 6). Im Zuge des Einstichproben-t-Tests konnten für alle drei Eigenschaften signifikante Unterschiede ($\alpha < 0,05$) im Vergleich zu 12,5% festgestellt werden. Somit sind diese drei Eigenschaften als besonders relevant für die Auswahlentscheidung einer für einen Einpersonenhaushalt ausgelegten Mietwohnung anzusehen. Die Höhe der relativen Wichtigkeiten zeigt, dass der Bodenbelag einer Wohnung den größten Einfluss auf die Auswahl einer Wohnung besitzt, gefolgt von der wahrgenommenen Lärmbelastung in der Wohnung und dem Vorhandensein eines Außenbereichs.

Die relative Wichtigkeit der Eigenschaft „Grundriss/Raumaufteilung der Wohnung“ (14%) liegt oberhalb des hypothetischen Richtwertes. Jedoch liegt der Richtwert innerhalb des 95%-Konfidenzintervalls. Der Einstichproben-t-Test zeigt keinen signifikanten Unterschied ($\alpha > 0,05$) zwischen der mittleren relativen Wichtigkeit der Eigenschaft „Grundriss/Raumaufteilung der Wohnung“ und dem hypothetischen Richtwert. Somit kommt es zur Annahme einer durchschnittlichen Wichtigkeit der Raumaufteilung bzw. des Grundrisses einer Mietwohnung. Im Vergleich zu den drei überdurchschnittlich wichtigen Wohnungseigenschaften besitzt die Raumaufteilung/ der Grundriss einer Wohnung einen etwas geringeren Stellenwert hinsichtlich der Auswahl einer Mietwohnung. Trotzdem ist die Raumaufteilung/der Grundriss einer Wohnung mit einer relativen Wichtigkeit von 14% eine für die Auswahl einer Mietwohnung relevante interne Eigenschaft.

Die restlichen vier untersuchten internen Eigenschaften „Ausstattung Küche“ (10%), „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ (10%), „Stauraum“ (8%) und „Ausstattung

Badezimmer“ (4%) besitzen jeweils eine relative Wichtigkeit kleiner als 12,5%. Auch liegt der hypothetische Richtwert nicht innerhalb der 95%-Konfidenzintervalle dieser Eigenschaften (siehe Tabelle 6) und die mittleren relativen Wichtigkeiten dieser Eigenschaften unterscheiden sich signifikant ($\alpha < 0,05$) vom hypothetischen Richtwert 12,5. Somit besitzen diese vier Eigenschaften einen unterdurchschnittlichen Einfluss auf die Mietentscheidung der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes. Trotzdem haben die Ausstattung der Küche sowie die Helligkeit in der Wohnung aufgrund der Höhe der relativen Wichtigkeiten eine Relevanz für die Mieter*innen. Der vorhandene Stauraum sowie die Ausstattung des Badezimmers scheinen hingegen nur eine geringe Berücksichtigung im Zuge der Mietentscheidung zu finden.

*F2: Welche Präferenzen besitzen die Wiener Mieter*innen in Bezug auf die internen Eigenschaften von Mietwohnungen?*

Bodenbelag: Die Ausprägung „Holz“ besitzt den größten Nutzenwert (81,2), gefolgt von den Ausprägungen „Fliesen“ (8,4), „Laminat (Kunststoff)“ (6,5), Kork (-31,8) und „Teppich“ (-64,4) (siehe Abbildung 13). Demnach präferieren die Mieter*innen der Stadt Wien klar einen Holzboden. Einen Kork- oder Teppichboden empfinden die Mieter*innen als am wenigsten wünschenswert. Ein Boden bestehend aus Fliesen oder Laminat ist für die eigene Wohnung mittelmäßig wünschenswert.

Ruhe innerhalb der Wohnung: Die Präferenzen bezüglich der Ausrichtung und der damit einhergehenden Lärmbelastung innerhalb der Wohnung lassen sich eindeutig von den Nutzenwerten der einzelnen Ausprägungen ableiten. Dabei präferieren die Mieter*innen eine Hinterhofausrichtung (67,9) vor einer Seitenstraßenausrichtung (6,0) sowie der am wenigsten wünschenswertesten Ausrichtung zu einer Hauptverkehrsader (-73,9) (siehe Abbildung 13).

Außenbereich: Die Nutzenwerte der Eigenschaft „Außenbereich“ zeigen eine klare Präferenz der Wiener Mieter*innen hinsichtlich des Vorhandenseins eines Außenbereiches. Im Kontext eines vorhandenen Außenbereichs bevorzugen die Mieter*innen eine Terrasse (61,1) gegenüber einem Balkon (10,1) (siehe Abbildung 13).

Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung: Die Ausprägung „Große Wohnküche und separates Schlafzimmer (58m²)“ besitzt den größten Nutzenwert (46,2), gefolgt von der Ausprägung „Zwei Zimmer und separate Küche (58m²)“ (-12,7) und der Ausprägung „Loftartiger Grundriss (58m²)“ (-33,5) (siehe Abbildung 13). Die Mieter*innen der Stadt

Wien präferieren einen Wohnungsgrundriss, welcher über eine offene Wohnküche und ein separates Schlafzimmer verfügt. Eine Wohnung bestehend aus einem zusammenhängenden Raum, welcher sowohl Küche als auch Schlafgelegenheit beinhaltet empfinden die Mieter*innen als am wenigsten wünschenswert für die eigene Wohnung. Dem am wenigsten präferierten loftartigen Grundriss wird eine Raumaufteilung mit zwei kleineren Zimmern und einer separaten Küche vorgezogen.

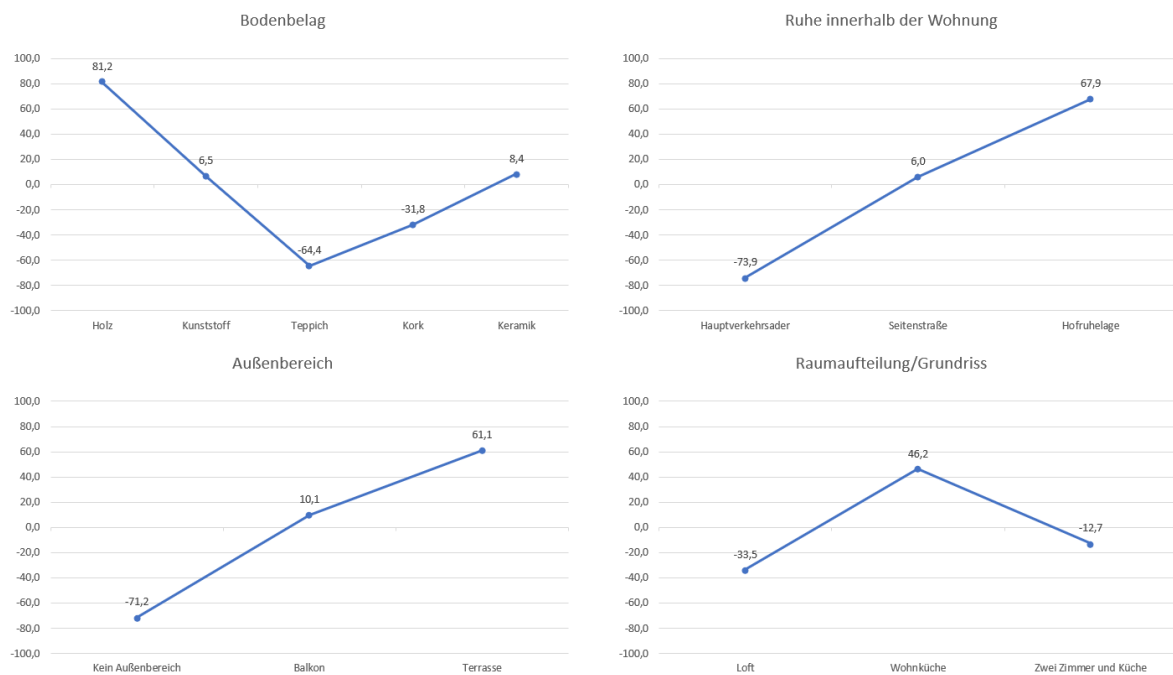


Abbildung 13: Aggregierte Nutzenwerte (1).

Ausstattung Küche: Im Kontext der Ausstattung der Küche präferieren die Mieter*innen das Vorhandensein eines Geschirrspülers. Die Möglichkeit des Anschlusses eines Geschirrspülers besitzt einen Nutzenwert in Höhe von 40,8. Die gegenteilige Ausprägung weist einen Nutzenwert von -40,8 auf (siehe Abbildung 14).

Helligkeit in den Räumlichkeiten: Innerhalb der angemieteten Wohnung präferieren die Mieter*innen der Stadt Wien möglichst große Fenster. Abgeleitet von der Größe der verbauten Fenster zeigt sich, dass eine sehr helle Wohnung (41,1) immer einer durchschnittlich hellen Wohnung (-1,7) und eine durchschnittlich helle Wohnung einer dunklen Wohnungen (-39,5) vorgezogen wird (siehe Abbildung 14).

Stauraum: Die Mieter*innen der Stadt Wien präferieren das Vorhandensein eines Stauraums. Im Kontext eines vorhandenen Stauraums hängt die Höhe des Nutzenwertes von der Größe des Abstellraums ab (siehe Abbildung 14).

Ausstattung Badezimmer: Basierend auf den Nutzenwerten der Ausprägungen präferieren die Mieter*innen eine Duschkabine (13,9) gegenüber einer Badewanne (-13,9) (siehe Abbildung 14).



Abbildung 14: Aggregierte Nutzenwerte (2)

Mithilfe der aggregierten Nutzenwerte lässt sich eine hinsichtlich der internen Eigenschaften präferenzoptimalen Neubauwohnung beschreiben, die für einen Einpersonenhaushalt ausgerichtet ist, sich innerhalb der Stadt Wien befindet und zur Miete angeboten wird. Diese Wohnung (58 m²) verfügt über eine geräumige Wohnküche inklusive Geschirrspüler, ein separates Schlafzimmer, einen Vorraum, einen geräumigen Abstellraum sowie über ein Badezimmer mit einer Duschkabine, einem Waschbecken und einem WC. In den Wohnräumen der Wohnung ist ein Holzboden verlegt und die in der Wohnung verbauten großen Fenster sind zu einem Hinterhof ausgerichtet. Außerdem verfügt die Wohnung über eine große Terrasse und liegt im 8. Bezirk.

4.1.3. Analyse auf Basis der Demographika

Der vorliegende Abschnitt widmet sich der Überprüfung der in Abschnitt 2.2.2.2. beschriebenen Präferenzunterschiede bezüglich Wohnungseigenschaften. Die Grundlage dieser Überprüfung stellen die Ergebnisse der Befragung dar. Die im Kontext dieser Arbeit untersuchten Segmente resultieren aus den in Abschnitt 4.1.1. beschriebenen Demographika (Geschlecht; Alter; Nationalität). Innerhalb der Analyse der

Präferenzen der einzelnen Segmente wurden die Mittelwerte der individuellen relativen Wichtigkeiten der einzelnen Wohnungseigenschaften sowie deren Präferenzreihenfolgen zwischen den Segmenten verglichen. Der Vergleich der Präferenzreihenfolgen der relativen Wichtigkeiten diente der Kontrolle der Ergebnisse des Mittelwertvergleiches. Die Interpretation der Ergebnisse der Analyse auf Basis der Demographika erfolgte im Kontext dieser Arbeit. Eine Übersicht über die Nutzenwerte sowie relativen Wichtigkeiten der einzelnen Segmente befinden sich im Anhang (siehe Anhang 5.3.1. und Anhang 5.3.2.)

Der Vergleich der relativen Wichtigkeiten zwischen den Segmenten wurde mithilfe eines unabhängigen t-Tests durchgeführt. Vor der Analyse der Mittelwerte galt es die aus den erhobenen Demographika entwickelten und unabhängigen Stichproben bezüglich bestehender Normalverteilung sowie Homogenität der Varianzen zu überprüfen. Die Prüfung der Normalverteilung der Stichproben erfolgte mithilfe des Shapiro-Wilk Tests. Konnte die Annahme der Normalität nicht erfüllt werden, kam es zur Verwendung des nicht parametrischen Mann-Whitney-U-Tests. Die Verwendung des Levene's Tests diente der Prüfung der Annahme der Homogenität der Varianzen. Im Zuge des Vergleichs der Präferenzreihenfolgen der relativen Wichtigkeiten fand der nicht parametrische Kruskal-Wallis-Test Anwendung.

Die in der Theorie beschriebenen Präferenzunterschiede bezüglich Wohnungseigenschaften von Männern und Frauen konnten mithilfe der Ergebnisse dieser Studie bestätigt werden. Hinsichtlich der in dieser Arbeit untersuchten internen Eigenschaften besitzen die Mieter*innen der Stadt Wien im Hinblick auf das Geschlecht signifikant ($\alpha < 0,05$) unterschiedliche Präferenzen bezüglich des Bodenbelages, des vorhandenen Außenbereichs sowie des Grundrisses/der Raumaufteilung der Wohnung. In Bezug auf die Helligkeit in den Räumlichkeiten ist das Ergebnis des unabhängigen t-Test zwar nicht signifikant, besitzt mit einem $p = 0,059$ aber einen Wert nahe des Signifikanzniveaus. Die Ergebnisse der Kruskal-Wallis-Tests zeigen ebenfalls signifikante Unterschiede ($\alpha < 0,05$) bei den Eigenschaften „Bodenbelag“, „Außenbereich“ sowie „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“ und bestätigen damit die Ergebnisse des unabhängigen t-Tests. Die Eigenschaft „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ besitzt innerhalb des Reihenfolgenvergleichs keinen Wert nahe des Signifikanzniveaus ($p = 0,112$). Somit sind für Männer und Frauen die Eigenschaften „Bodenbelag“, „Außenbereich“ und „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“ bei einer Mietentscheidung im Kontext

dieser Masterarbeit unterschiedlich relevant. Die nach der Größe sortierten relativen Wichtigkeiten der Geschlechter sind in Tabelle 7 dargestellt. Eigenschaften bezüglich derer die Mieter*innen signifikant unterschiedliche Präferenzen besitzen sind farblich markiert.

Relative Wichtigkeiten	
Frauen	Männer
Bodenbelag (22%)	Bodenbelag (18%)
Außenbereich (18%)	Ruhe (18%)
Ruhe (17%)	Außenbereich (15%)
Raumaufteilung (12%)	Raumaufteilung (15%)
Ausstattung Küche (10%)	Helligkeit (11%)
Helligkeit (9%)	Ausstattung Küche (10%)
Stauraum (8%)	Stauraum (8%)
Ausstattung Badezimmer (4%)	Ausstattung Badezimmer (5%)

Tabelle 7: Relativen Wichtigkeiten der Geschlechter.

Die in Abschnitt 2.2.2.2. beschriebenen Präferenzunterschiede zwischen unterschiedlichen Altersgruppen konnten durch die Ergebnisse dieser Studie nicht bestätigt werden. Die innerhalb der Analyse gebildeten Segmente basieren auf dem Alter der Proband*innen. Als Trennwert diente der Median der Variable „Alter“ (27). Auf Grundlage dieses Trennwerts wurden die Segmente „Jünger als 27“ und „27 und älter“ gebildet. Der Vergleich der Mittelwerte der relativen Wichtigkeiten der internen Eigenschaften zeigt keine signifikanten Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Auch der Kruskal-Wallis-Test weist keine signifikanten Unterschiede zwischen den Segmenten hinsichtlich der Reihenfolgen der individuellen relativen Wichtigkeiten auf. Die Ergebnisse vorliegenden Studie konnten keinen messbaren altersbedingten Präferenzunterschiede bezüglich der untersuchten internen Eigenschaften im Kontext der Arbeit feststellen.

Die Stichprobe dieser Arbeit besteht hauptsächlich aus österreichischen und deutschen Proband*innen. Dadurch war ein Vergleich der Wohnungspräferenzen unterschiedlicher Nationalitäten nur zwischen Österreichern und Deutschen möglich. Die

Ergebnisse des unabhängigen t-Tests zeigen keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der relativen Wichtigkeiten der untersuchten internen Eigenschaften. Der Vergleich der Reihenfolgen der Präferenzen konnte ebenfalls keine signifikanten Unterschiede zwischen österreichischen und deutschen Proband*innen feststellen. Die in der Theorie beschriebenen regionalen sowie nationalen Präferenzunterschiede ließen sich zwischen deutschen und österreichischen Mieter*innen im Kontext interner Eigenschaften von auf Einpersonenhaushalten ausgerichteten Wohnungen somit nicht bestätigen.

4.1.4. Clusteranalyse

*F3: Ist eine Segmentierung auf Basis der Präferenzen der Wiener Mieter*innen bezüglich der internen Eigenschaften von Mietwohnungen durchführbar?*

Um die Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes in homogene Segmente zu unterteilen, erfolgte die Durchführung einer Clusteranalyse basierend auf den individuellen relativen Wichtigkeiten der in dieser Arbeit untersuchten internen Wohnungseigenschaften. Diese Form der Segmentierung wird auch als a posteriori-Segmentierung bezeichnet (Fiedler et al., 2017). Eine Standardisierung der Daten im Vorfeld der Clusteranalyse war nicht notwendig, da alle untersuchten Variablen relative Wichtigkeiten darstellen. Als Distanzmaß wurde die quadrierte euklidische Distanz gewählt. Mit dem Ziel der homogenen Segmentbildung wurde im ersten Schritt der Analyse das Ward-Verfahrens angewendet. Dabei erfolgt eine Konstruktion von homogenen Segmenten auf Grundlage des geringsten Zuwachses des Heterogenitätsmaßes im Zuge der Fusion von einzelnen Gruppen. Das vorab betrachtete Dendrogramm der Single-Linkage Methode zeigte drei auszuschließende Ausreißer auf (Backhaus et al., 2011). Mit dem Ziel der Optimierung der Ergebnisse kam es basierend auf den Ergebnissen des Ward-Verfahrens zur Anwendung des k-means-Verfahrens. Das k-means-Verfahren stellt ein partitionierendes Cluster-Verfahren dar, in dem Clusterzentren ebenfalls auf Grundlage von minimalen Streuungsquadratsummen innerhalb der Cluster gebildet werden. Die beiden Verfahren unterscheiden sich jedoch hinsichtlich des zur Clusterbildung genutzten Algorithmus. Während das Ward-Verfahren einen hierarchischen⁸ Algorithmus verwendet, nutzt das k-means-Verfahren einen partitionierenden⁹

⁸ Die Cluster bilden sich schrittweise und ohne vordefinierte Clusteranzahl (Bacher, Pöge & Wenzig, 2010).

⁹ Die Clusterzahl ist vordefiniert. Die Zuordnung der Objekte basiert auf dem Maximieren bzw. Minimieren eines bestimmten Kriteriums (z.B. der Varianz) (Bacher, Pöge & Wenzig, 2010).

Algorithmus (Bacher, Pöge & Wenzig, 2010). Die Dendrogramme des Ward- und Single-Linkage-Verfahrens befinden sich im Anhang (siehe Anhang A. 5.4. ff).

Mit dem Ziel der Bestimmung der zu wählenden Anzahl an Clustern, erfolgte im Zuge der Ward-Methode eine graphische Darstellung des Verschmelzungsniveaus (Scree Plot) sowie der Varianzsprünge¹⁰ (siehe Abbildung 15). Sowohl der Scree Plot als auch die Varianzsprünge zeigen eindeutig die Wahl einer 4-Clusterlösung auf. Somit gliedern sich die Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes in vier Segmente. Die Güte der Lösung (RS_k) liegt bei 0,536% und es kann somit von einem mittelstarken Modell gesprochen werden (Bacher, Pöge & Wenzig, 2010).

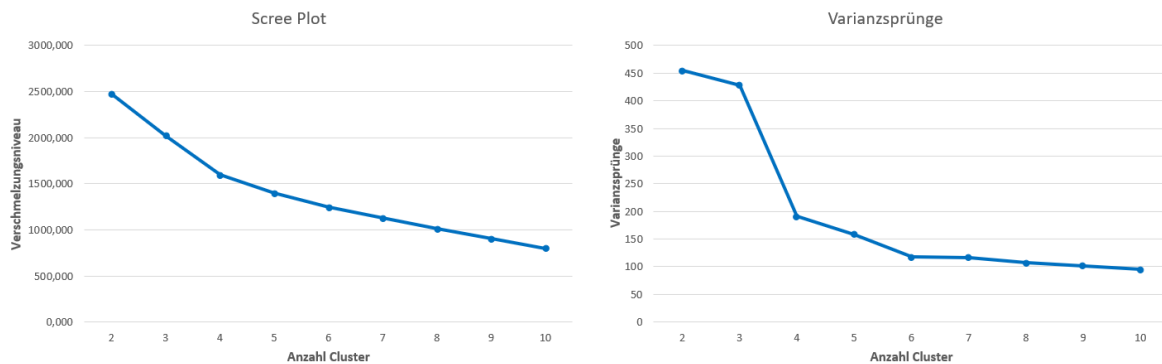


Abbildung 15: Scree Plot und Varianzsprünge.

Das k-means-Clusterverfahrens wurde mit der innerhalb der Ward-Methodik bestimmten Anzahl an Clustern (4) durchgeführt. Die Optimierung der Ergebnisse des Ward-Verfahrens mithilfe der k-means-Methode führte zu keiner Verbesserung. Die Güte der Lösung (RS_k) des k-means-Verfahren beträgt ebenfalls 0,536%. Die innerhalb des k-means Verfahrens durchgeführte ANOVA stellte fest, dass alle internen Eigenschaften bis auf die Eigenschaft „Stauraum“ signifikant ($\alpha < 0,05$) zur Klassifizierung der Proband*innen beitragen. Sowohl die Ward-Methode als auch die Clusterzentrenanalyse ergaben die in Tabelle 9 dargestellte Verteilung der Proband*innen auf die vier verschiedenen Segmente.

¹⁰ Varianzsprung: Differenz der Verschmelzungsniveaus der Fusionsschritte t und $t - 1$.

Anzahl der Fälle in jedem Cluster		
Cluster	Häufigkeit	Prozent
1	15	48%
2	7	23%
3	4	13%
4	5	16%
Summe	31	100%

Tabelle 8: Häufigkeitsverteilung in den vier Clustern.

Das erste Cluster besitzt mit 48% einen überproportionalen Anteil innerhalb der Gesamtpopulation und beinhaltet fast die Hälfte der Proband*innen der Stichprobe. Der Anteil des zweiten Clusters an der Gesamtpopulation beträgt 23% und stellt mit knapp einem Viertel der Proband*innen das zweitgrößte Segment dar. Die Cluster 3 (13%) und 4 (16%) stellen basierend auf den Anteilen an der Gesamtpopulation die beiden kleinsten Cluster dar.

4.1.4.1. Beschreibung der Segmente

Auf Grundlage der Ergebnisse des Ward-Verfahrens kommt es in diesem Abschnitt zur Beschreibung der vier Mietersegmente. Dazu erfolgte neben der Berechnung der relativen Wichtigkeiten sowie aggregierten Nutzenwerte der einzelnen Segmente auch die Durchführung einer einfaktoriellen ANOVA mit anschließendem Post-Hoc Test (Tukey). War eine Bestätigung der für die ANOVA notwendigen Annahmen der Normalität sowie Varianzhomogenität nicht möglich, so wurde der nicht parametrische Kruskal-Wallis H Test angewendet. Mithilfe dieser beiden Verfahren erfolgte die Überprüfung der Unterschiede der relativen Wichtigkeiten der internen Eigenschaften zwischen den Segmenten. Die Tabellen mit den relativen Wichtigkeiten sowie den aggregierten Nutzenwerten der Segmente befinden sich im Anhang (siehe Anhang A 5.4.4. und A 5.4.5.). Innerhalb der Beschreibung der Segmente kommt es zur Betrachtung der absoluten Werte der relativen Wichtigkeiten der internen Eigenschaften. Die Interpretation der Ergebnisse ist im Kontext dieser Arbeit zu verstehen.

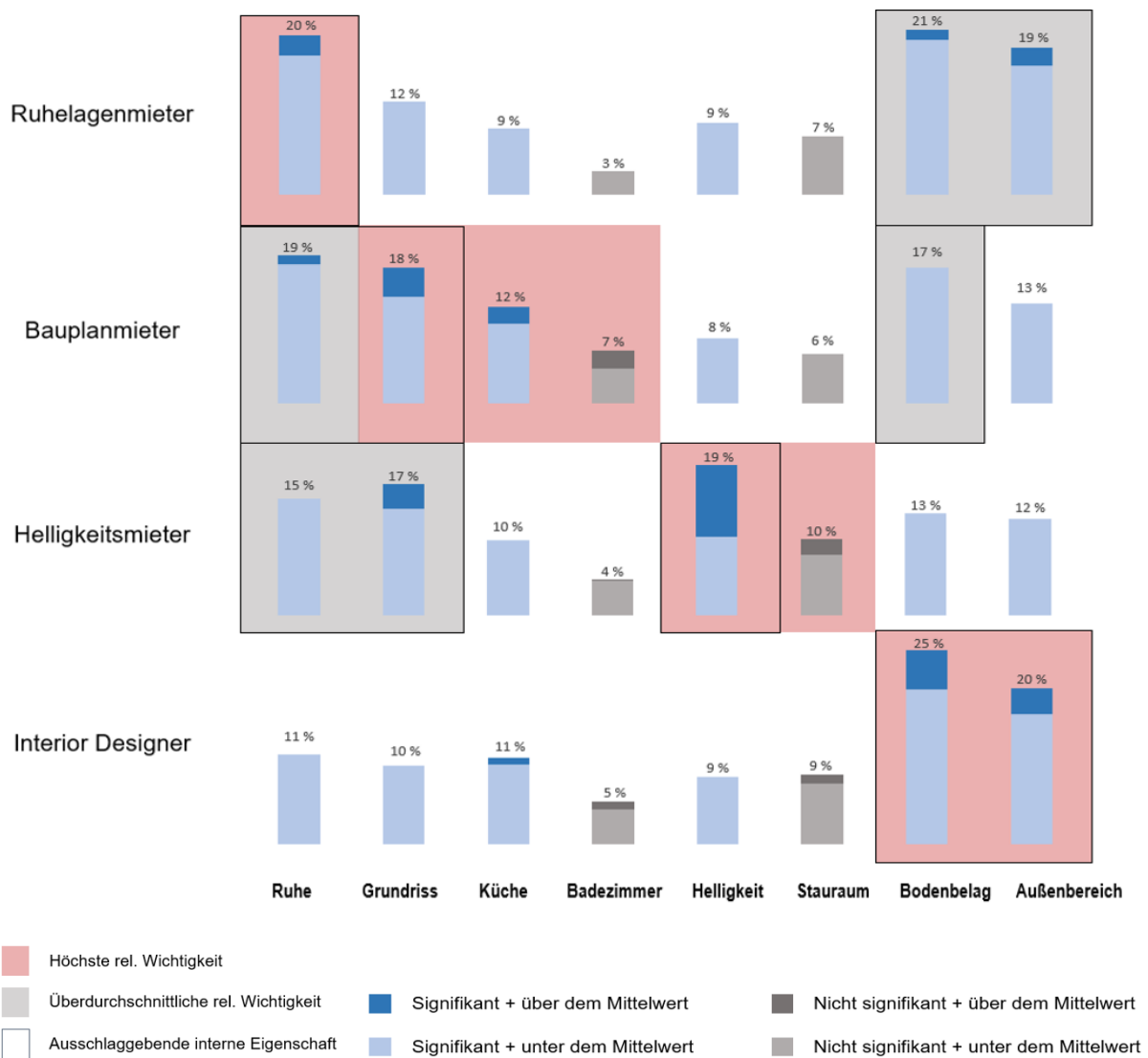


Abbildung 16: Präferenzstrukturen der Mietersegmente.

In Abbildung 16, welche auf den Ergebnissen der ANOVA (inkl. Tukey) sowie dem Kruskal-Wallis H Test basiert, kommt es zur Darstellung der Präferenzstrukturen der einzelnen Segmente mithilfe der jeweiligen relativen Wichtigkeiten. Ein blauer Balken bedeutet, dass die relativen Wichtigkeiten der einzelnen Segmente sich signifikant innerhalb dieser Eigenschaft unterscheiden. Ist ein Balken grau eingefärbt, gibt es keinen signifikanten Unterschied zwischen den Segmenten. Besitzt ein Balken ein dunkel eingefärbtes Ende, so ist dies der Anteil der relativen Wichtigkeit, welcher über dem Mittelwert der Gesamtheit der Stichprobe liegt. Somit besitzt ein Balken ohne eingefärbtes Ende eine relative Wichtigkeit unterhalb des Mittelwertes der gesamten Stichprobe. Ist eine Eigenschaft innerhalb der Präferenzstrukturen der einzelnen Segmente rot hinterlegt, so besitzt das jeweilige Segment die höchste relative Wichtigkeit für diese interne Eigenschaft. Auf Grundlage dieser Eigenschaften erfolgte die

Namensfindung der einzelnen Segmente. Ist eine Eigenschaft innerhalb der Präferenzstrukturen der einzelnen Segmente grau hinterlegt, so besitzt diese eine überproportionale Wichtigkeit für das jeweilige Segment. Alle eingerahmten relativen Wichtigkeiten sind die für die jeweiligen Segmente ausschlaggebenden internen Eigenschaften im Zuge der Mietentscheidung.

Segment 1: Ruhelagenmieter

Das erste Segment bildet mit 48% das größte Mietersegment. Für die Mieter*innen des ersten Segmentes stellen die Eigenschaften „Bodenbelag“ (21%), „Ruhe innerhalb der Wohnung“ (20%) sowie „Außenbereich“ (19%) die ausschlaggebenden internen Eigenschaften im Zuge der Auswahl einer Mietwohnung dar. Diese drei Eigenschaften besitzen zusammen eine relative Wichtigkeit von 60%. Dabei ist hervorzuheben, dass im Vergleich zur Gesamtheit der Stichprobe die Ruhe innerhalb der Wohnung für das erste Segment am wichtigsten ist. Darauf aufbauend erfolgt die Bezeichnung der Mieter*innen des ersten Segments als Ruhelagenmieter. Die restlichen fünf internen Eigenschaften besitzen alle einen Wert kleiner als den hypothetischen Richtwert von 12,5% und sind somit als unterproportional ausschlaggebend für die Mietentscheidung der Mieter*innen des ersten Segmentes anzusehen. Im Vergleich zwischen den Segmenten fällt auf, dass das Vorhandensein eines Geschirrspülers in der Küche für die Ruhelagenmieter am wenigsten relevant im Zuge der Wohnungswahl ist. Das Vorhandensein einer Badewanne oder einer Duschkabine ist nicht relevant für die Auswahlentscheidung der Ruhelagenmieter. Übertragen auf den Wiener Wohnungsmarkt ist für knapp die Hälfte der Mieter*innen bei der Auswahl einer Mietwohnung, die für einen Einpersonenhaushalt ausgelegt ist, der verlegte Bodenbelag, die Lärmbelastung durch die Umgebung sowie das Vorhandensein eines Außenbereichs entscheidend.

Segment 2: Bauplanmieter

Das zweite Segment stellt mit einem Anteil in Höhe von 23% das zweitgrößte Mietersegment dar. Für die Mieter*innen des zweiten Segmentes besitzen die Eigenschaften „Ruhe innerhalb der Wohnung“ (19%), „Bodenbelag“ (17%) und „Raumaufteilung/ Grundriss der Wohnung“ (18%) eine überproportionale Relevanz im Zuge der Auswahl einer Wohnung. Zusammen verfügen diese drei internen Eigenschaften über eine relative Wichtigkeit von 54%. Der Vergleich zwischen den Segmenten zeigt, dass der Grundriss der Wohnung, das Vorhandensein eines Geschirrspülers in der Küche sowie die Ausstattung des Badezimmers für die Mieter*innen des zweiten Segments am

wichtigsten sind. Jedoch ist der Unterschied der relativen Wichtigkeiten der Eigenschaft „Ausstattung Badezimmer“ nicht signifikant und der Wert der Eigenschaft „Ausstattung Küche“ unter dem Richtwert von 12,5%. Somit erfolgt die Namensfindung des zweiten Segmentes nur auf Basis der internen Eigenschaft „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“ und dem damit eng in Verbindung stehenden Bauplan einer Wohnung. Des Weiteren lässt sich bei der Betrachtung der relativen Wichtigkeiten zwischen den Segmenten feststellen, dass der vorhandene Stauraum sowie die Helligkeit in den Räumlichkeiten am wenigsten Relevanz im Zuge der Mietentscheidung für die Bauplanmieter besitzt. Im Kontext der Mietwohnungssuche auf dem Wiener Wohnungsmarkt ist für knapp ein Viertel der Mieter*innen die Lärmbelastung basierend auf der Umgebung, der verlegte Boden sowie die Raumaufteilung der Wohnung für die Wohnungswahl ausschlaggebend.

Segment 3: Helligkeitsmieter

Das dritte Segment bildet mit 13% das kleinste Mietersegment. Für die Mieter*innen des dritten Segmentes ist die interne Eigenschaft „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ (19%) am ausschlaggebendsten im Zuge der Mietentscheidung. Am zweitwichtigsten ist der Grundriss/die Raumaufteilung der Wohnung (17%). Die dritte relevante interne Eigenschaft stellt die „Ruhe innerhalb der Wohnung“ (15%) dar. In Summe besitzen diese drei internen Eigenschaften eine relative Wichtigkeit von 51%. Für die Mieter*innen des dritten Segments besitzen die Eigenschaften „Helligkeit in den Räumlichkeiten“ sowie „Stauraum“ die größte Relevanz im Vergleich der relativen Wichtigkeiten zwischen den Segmenten. Die Namensfindung des dritten Segmentes erfolgt basierend auf dem nicht signifikanten Unterschied der Eigenschaft „Stauraum“ nur auf der Präferenz der Mieter*innen bezüglich einer hellen Wohnung. Der Name des dritten Segments lautet Helligkeitsmieter. Der Bodenbelag sowie der vorhandene Außenbereich besitzt im Vergleich der Segmente für die Helligkeitsmieter die geringste Relevanz bei der Auswahl einer Mietwohnung. Zusammenfassend existiert auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein kleines Mietersegment, für das die Helligkeit in der Wohnung, der Grundriss sowie die Lärmbelastung begründet durch die Ausrichtung der Wohnung entscheidend für die Wohnungswahl ist.

Segment 4: Interior Designer

Das vierte Segment besitzt einen Anteil in Höhe von 16%. Bei der Auswahl einer Wohnung sind für dieses Segment im Gegensatz zu den restlichen drei Segmenten nur

zwei interne Eigenschaften überproportional wichtig (relative Wichtigkeit größer 12,5%). Dabei sticht vor allem der Bodenbelag mit einer relativen Wichtigkeit in Höhe von 25% heraus. Die zweite überproportional wichtige interne Eigenschaft stellt der vorhandene Außenbereich (20%) dar. Zusammen besitzen diese beiden Eigenschaften einen Anteil von 45% an der gesamten relativen Wichtigkeit der acht untersuchten internen Eigenschaften. Alle weiteren internen Eigenschaften besitzen innerhalb des vierten Segments eine relative Wichtigkeit kleiner als 12,5% und somit eine unterproportionale Wichtigkeit für die Mieter*innen. Auch im Vergleich der Segmente zeigt sich, dass die beiden Eigenschaften „Bodenbelag“ und „Außenbereich“ die größte positive Abweichung vom Mittelwert aufweisen und somit für das vierte Segment die größte Relevanz im Zuge der Wohnungswahl besitzen. Auf Basis der fast ein Viertel der relativen Wichtigkeit ausmachenden Eigenschaft „Bodenbelage“ erfolgt die Bezeichnung des vierten Segmentes als Interior Designer. Ebenfalls auffällig ist, dass die Eigenschaften „Ruhe innerhalb der Wohnung“ sowie „Raumaufteilung/Grundriss der Wohnung“ im Vergleich mit den restlichen Segmenten die geringsten relativen Wichtigkeiten besitzen. Im Kontext dieser Arbeit treffen 16% der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes ihre Wohnungswahl vorwiegend auf dem verlegten Boden sowie dem vorhandenen Außenbereich der Mietwohnung.

4.1.4.2. Demographika der Mietersegmente

Die Darstellung der Demographika (Geschlecht; Alter; Nationalität) der Mietersegmente sowie deren Interpretation stellen den Abschluss des vorliegenden Kapitels dar. Der Nachweis eines möglichen signifikanten Zusammenhangs mithilfe des Chi-Quadrat-Tests war aufgrund der Größe der Stichprobe und dem Bruch mit einer für den Test notwendigen Voraussetzungen nicht möglich (Field, 2009). Eine Übersicht der Demographika der einzelnen Segmente befinden sich im Anhang (siehe Anhang A 5.4.6.). Die Interpretation der Ergebnisse ist im Kontext dieser Arbeit zu verstehen.

Die Geschlechterverteilungen der vier Mietersegmente werden in Tabelle 9 dargestellt. Hierbei fällt auf, dass bei den Ruhelagemietern der Anteil der Frauen mit 67% gegenüber dem Anteil an männlichen Mietern überwiegt. Im Gegensatz dazu ist im Segment der Bauplanmieter der Anteil der Männer mit 86% stark überproportional. Die Segmente „Helligkeitsmieter“ und „Interior Designer“ hingegen bestehen jeweils nur aus einem Geschlecht. Das Segment der Helligkeitsmieter ist ein rein männliches, dass

der Interior Designer ein rein weibliches Segment. Aus Tabelle 9 lässt sich somit keine gleichmäßige Verteilung der Geschlechter über die Mietersegmente ablesen.

Geschlecht	prozentueller Anteil	
	Frauen	Männer
Ruhelagenmieter	67%	33%
Bauplanmieter	14%	86%
Helligkeitsmieter	0%	100%
Interior Designer	100%	0%

Tabelle 9: Geschlechterverteilung der Mietersegmente.

Tabelle 10 stellt die Häufigkeiten der Altersgruppen „Jünger als 27“ und „27 und älter“ dar. Im Hinblick auf die Altersgruppen können keine klaren Tendenzen innerhalb der Mietersegmente abgelesen werden. Zudem erschweren die teilweise fehlenden Altersangaben die Interpretation der Häufigkeiten.

Altersgruppe	prozentueller Anteil		
	< 27	>=27	k.A.
Ruhelagenmieter	40%	53%	7%
Bauplanmieter	43%	57%	0%
Helligkeitsmieter	50%	25%	25%
Interior Designer	40%	40%	20%

Tabelle 10: Altersgruppenverteilung der Mietersegmente.

Die Durchschnittsalter der Mietersegmente lassen mit den erhobenen Altersangaben berechnen. Die Helligkeitsmieter sind das im Schnitt jüngste Segment mit 26 Jahren. Das Segment der Ruhelagemmieter ist im Schnitt 29 Jahre alt. Darauf folgen die Bauplanmieter mit 30 Jahren. Die Interior Designer sind mit einem Durchschnittsalter von 32 die im Schnitt ältesten Mieter*innen.

Nationalität	prozentueller Anteil			
	AT	DE	UK	k.A.
Ruhelagenmieter	20%	66%	7%	7%
Bauplanmieter	71%	29%	0%	0%
Helligkeitsmieter	50%	25%	0%	25%
Interior Designer	80%	20%	0%	0%

Tabelle 11: Herkunftsverteilung der Mietersegmente.

Die in Tabelle 11 dargestellten Häufigkeiten der Nationalitäten zeigen einen überproportionalen Anteil an deutschen Mieter*innen im Segment der Ruhelagenmieter. Dieser hohe Anteil an deutschstämmigen Mieter*innen lässt sich in keinem der anderen Segmente wiederfinden. In den restlichen drei Segmente überwiegt jeweils der Anteil an Österreichern. Mit 80% besitzt das Segment der Interior Designer den größten Anteil an österreichischen Mieter*innen. Wie bei den Altersgruppen erschweren auch im Kontext der Nationalitäten die teilweise fehlenden Angaben die Interpretation.

5. Fazit

Das abschließende Kapitel der vorliegenden Masterarbeit gliedert sich in vier Abschnitte. Der erste Abschnitt wiederholt kurz die Problemstellung und gibt dann eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeit. Darauf aufbauend werden Implikationen für die Praxis aufgezeigt. Zudem stellt der vorletzte Abschnitt bestehende Limitationen der Masterarbeit dar. Zuletzt wird ein Ausblick für mögliche zukünftige Forschungen gegeben.

5.1. Resümee

Der bestehende Druck auf den Wiener Wohnungsmarkt sowie die andauernde Problematik der Wohnraumverfügbarkeit besitzen einen direkten Einfluss auf die Größe und Miete der im Zuge von Nachverdichtungs- und Neubauprojekten erbauten Mietwohnungen in der Stadt Wien. Während der Preis sowie die Größe der neu geschaffenen Wohnungen immer stärker durch den bestehenden Nachfrageüberhang diktiert werden, lassen sich die Merkmalsausprägungen innerhalb einer Wohnung noch relativ frei gestalten. Die freie Gestaltung der neu zu errichtenden Mietwohnungen basierend auf den Präferenzen der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes dienten als Ausgangspunkt für das Verfassen der vorliegenden Arbeit und die Durchführung der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Studie. Begründet durch die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten lag der Fokus dieser Arbeit auf für Einpersonenhaushalte ausgerichtete Wohnungen.

Im Hinblick auf die präferenzkonforme Gestaltung einer Mietwohnung war es notwendig, die für die Mieter*innen relevanten internen Eigenschaften herauszufinden. Zu diesem Zweck wurde der Einfluss der internen Eigenschaften im Zuge der Mietentscheidung gemessen. Das Ergebnis der Messung der acht untersuchten internen Eigenschaften zeigt, dass das verwendete Material des Bodenbelags einer Wohnung, die Lärmbelastung durch die Ausrichtung sowie das Vorhandensein eines Außenbereichs und dessen Größe den stärksten Einfluss auf die Auswahl einer Mietwohnung besitzen. Einen mittelstarken Einfluss auf die Entscheidung bezüglich einer Wohnung hat der Grundriss einer Wohnung. Die Möglichkeit des Anschließens eines Geschirrspülers sowie die Helligkeit in der Wohnung besitzen einen im Vergleich mit den vier bereits genannten Eigenschaften eher geringen Einfluss. Am wenigsten relevant sind der vorhandene Stauraum in der Wohnung sowie die Ausstattung des Badezimmers (Duschkabine vs. Badewanne). Somit kann die erste Fragestellung, welche den

Einfluss der internen Eigenschaften auf die Mietentscheidung festzustellen versucht, in Bezug auf die untersuchten internen Eigenschaften eindeutig beantwortet werden.

Für die präferenzkonforme Gestaltung des Inneren einer Wohnung war neben dem Einfluss der einzelnen Eigenschaften auch die Messung der Präferenzen der Mieter*innen in Bezug auf die unterschiedlichen Eigenschaftsausprägungen notwendig. Dabei kam es bei fünf der acht Eigenschaften zur Annahme einer bestehenden Monotonie auf Grundlage der möglichen Ausprägungen dieser Eigenschaften. Auf Basis der in der ACA gemessenen Nutzenwerte lässt sich feststellen, dass die Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes im Kontext einer für einen Einpersonenhaushalt ausgelegten Wohnung einen Holzboden klar gegenüber den restlichen Materialien bevorzugen. Des Weiteren erhält ein Grundriss bestehend aus einer geräumigen Wohnküche sowie einem Schlafzimmer den Vorzug vor einer Raumaufteilung bestehend aus zwei Zimmern und einer kleinen Küche als auch vor einer loftartigen Raumaufteilung. Im Kontext der Badezimmersausstattung präferieren die Mieter*innen eine Duschkabine vor einer Badewanne. Somit ist auch die Beantwortung der zweiten Fragestellung, welche die Präferenzen der Mieter*innen herauszufinden versucht, in Bezug auf die untersuchten Eigenschaften und im Kontext dieser Arbeit eindeutig möglich.

Vor dem Hintergrund der präferenzkonformen Planung von Wohnungen zielte der letzte Teil der Analyse auf die Bestimmung von Mietersegmenten basierend auf den gemessenen Einflüssen und Präferenzen. Im Zuge dessen ließen sich für den Wiener Wohnungsmarkt und im Kontext der Arbeit vier Mietersegmente feststellen. Diese werden als Ruhelagenmieter (Ruhe), Bauplanmieter (Grundriss), Helligkeitsmieter (Helligkeit) sowie Interior Designer (Bodenbelag) bezeichnet. Dabei beruht der Segmentname auf jener Eigenschaft, welche für die Mieter*innen des jeweiligen Segments im Vergleich der Segmente die größte relative Wichtigkeit besitzt. Anders formuliert hat die namensgebende Eigenschaft eines Segmentes im Vergleich mit den anderen Segmenten den höchsten Einfluss auf die Auswahl einer Wohnung im Zuge der Mietentscheidung. Somit kann auch die dritte Fragestellung, welche auf die Möglichkeit einer Segmentierung auf Grundlage der Präferenzen abzielt, in dieser Arbeit eindeutig beantwortet werden.

5.2. Implikationen für die Praxis

Die Implikationen für die Praxis basieren auf den Ergebnissen der Studie dieser Arbeit. Zur besseren Einordnung und zur Überprüfung der Praxisrelevanz der Ergebnisse

erfolgte im Zuge eines Feedbackgesprächs eine Präsentation sowie eine darauffolgende Diskussion der Ergebnisse mit zwei Praktikern^{11,12} aus der Immobilienwirtschaft. Die innerhalb des Feedbackgesprächs erarbeiteten Inhalte wurden durch den Autor in schriftlicher Form erfasst und fließen ebenfalls in die im weiteren Verlauf beschriebenen Empfehlungen mit ein. Diese richten sich an Personen, die an der Konzeption und Planung von Wohnungen, welche auf Einpersonenhaushalten ausgelegt sind, beteiligt sind. Auch werden Implikationen für die Immobilienvermittlung gegeben.

Die im Zuge der ACA ermittelten relativen Wichtigkeiten sowie Nutzenwerte stehen im Einklang mit den im Zuge der Vermarktung von Mietwohnungen gesammelten Erfahrungen der beiden Praktiker. Somit sollten in Bezug auf die Konzeption von Neubau- und Nachverdichtungsprojekten in der Stadt Wien, offene Wohnküchen mit separaten Schlafzimmern als Grundlage für die Gestaltung der Grundrisse dienen. Bei der Auswahl der zu bebauenden Grundstücke empfiehlt sich auch auf Basis der durch die Umgebung erzeugten Lärmbelastung zu entscheiden, da diese im Zuge der Bewertung von Wohnungen für die Mieter*innen eine entscheidende Rolle spielt. Lässt sich eine Lärmbelastung resultierend aus der Umgebung des Baugrundes nicht vermeiden, so ist bei der Auswahl der zu verbauenden Fenster auf eine ausreichende Schalldämmung zu achten. Des Weiteren führt das Verlegen von Holzböden zu einer Steigerung der Attraktivität der Wohnräume. In Bezug auf eine präferenzkonforme Planung, sollten die Wohnungen zumindest über einen Balkon, im besten Fall sogar über eine Terrasse verfügen. Auf Grundlage dieser Empfehlungen kann im Zuge der Planung der Wohnungen bereits der Grundstein für eine rasche Vermietung nach Fertigstellung gelegt werden. Darüber hinaus lässt sich durch die Möglichkeit des Anschlusses eines Geschirrspülers in der Küche, dem Verbauen von großen Fenstern für eine helle Atmosphäre in der Wohnung, der Integration von Abstellräumen sowie dem Einbau von Duschkabinen in den Badezimmern eine präferenzkonforme Gestaltung erzielen.

Innerhalb der Vermarktung von kleinen und auf Einpersonenhaushalte ausgerichteten Wohnungen in der Stadt Wien, empfiehlt sich eine gezielte Ansprache der in dieser Arbeit bestimmten Mietersegmente. Die Ansprache der Segmente ist mithilfe der für die einzelnen Segmente im Zuge der Auswahl von Wohnungen überproportional relevanten internen Eigenschaften möglich. Je nach baulichen Gegebenheiten der zu

¹¹ Clemens Reimitz, MSc: Geschäftsführer und Gründer des Unternehmen EDEX Immobilien GmbH.

¹² Sören Volkmer, MSc: Geschäftsführer des Unternehmen EDEX Immobilien GmbH seit 2017.

vermarktenden Wohnungen sollte nach Möglichkeit mit der bestehenden Ruhelage, dem offenen Wohn-/Essbereich, den lichtdurchfluteten Räumlichkeiten sowie der Qualität und Attraktivität der verlegten Bodenbeläge geworben werden. Das Hervorheben dieser überproportional relevanten Eigenschaften kann im Zuge des direkten Kundenkontaktes im Zuge einer Besichtigung der Wohnung, innerhalb einer Werbeanzeige in einer Zeitschrift, auf einem Werbeplakat oder in einer online Anzeige, welche über ein Immobilienportal oder die Webseite eines Immobilienmaklers geschaltet wird, passieren. Eine Ansprache dieser Eigenschaften ist auch indirekt über eine visuelle Darstellung oder den Einsatz von Emotionen im Zuge der Vermarktung möglich. Neben dem Herausstellen der für die einzelnen Mietersegmente überproportional relevanten Eigenschaften, ist im Sinne einer zielführenden Vermarktung auch das Verdeutlichen eines Außenbereichs sinnvoll, insofern vorhanden.

Jedoch besitzen die Implikationen auf Basis der Ergebnisse der Segmentierung für die Praxis nur einen bedingten Nutzen, da eine konkrete Zuordnung der Wohnungssuchenden zu einem der Mietersegmente nicht ohne weiteres möglich ist. Die nicht bestehende Möglichkeit der Zuordnung zu einem Segment ohne Kenntnis über deren Wohnungspräferenzen wurde im Zuge des Feedbackgesprächs als Kritikpunkt an den Ergebnissen dieser Studie geäußert. Trotz der beschriebenen Demographika der einzelnen Segmente ist es in der Praxis nicht möglich, einen Wohnungssuchenden ohne weiteres in eines der Segmente einzuordnen. Somit besitzt eine reine Segmentierung auf Basis der Präferenzen der Mieter*innen nur eine bedingte Aussagekraft für die Immobilienpraxis.

5.3. Limitation

Der vorliegende Abschnitt erläutert die Einschränkungen der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Studie.

Die größte Limitation stellt die willkürliche Auswahl der Stichprobe und das Fehlen eines konkreten Stichprobenrahmens dar. Neben der Auswahl ist auch die Größe der Stichprobe ($N = 34$) als Limitation anzusehen. Dadurch dass die Stichprobe einen willkürlichen Charakter besitzt, muss die Stichprobe als nicht repräsentativ für die Gesamtheit der Mieter*innen der Stadt Wien angesehen werden. Dadurch ist eine Generalisierung der Ergebnisse für die Gesamtheit der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes nicht ohne weiteres möglich. Dies zeigt sich auch in den Verteilungen der

erhobenen Demographika. Diese besitzen keine Ähnlichkeit mit der Bevölkerung der Stadt Wien.

Ein weiterer Kritikpunkt besteht in Bezug auf das für die Auswahl der Merkmale verwendete Material. Die große Anzahl an Wohnungsmerkmalen erforderte eine Eingrenzung der zu untersuchenden Eigenschaften im Vorfeld der ACA. Diese Eingrenzung basierte auf den Ergebnissen der im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Inhaltsanalyse von in der Praxis verwendeten Immobilien-Exposés. Darauf aufbauend kam es zur Untersuchung von acht internen Eigenschaften, die von der Praxis im Zuge der Vermarktung von Immobilien als relevant für die Mieter*innen angesehen werden. Im Hinblick auf die Zielsetzung der vorliegenden Arbeit, auf Basis der Präferenzmessung neue Erkenntnisse für die Praxis zu liefern, kommt es durch das verwendete Material zu einer Limitation der möglichen neuen Erkenntnisse. Begründen lässt sich diese Limitation dadurch, dass die Angebotsseite die untersuchten Eigenschaften bereits als relevant für die Mieter*innen ansieht. Das Herausfinden einer bestehenden Abweichung bezüglich der von der Praxis als relevant erachteten Eigenschaften und den in der Realität wirklich für die Mieter*innen relevanten Eigenschaften war nicht möglich. Die auf Grundlage der Ergebnisse dieser Studie erlangten Erkenntnisse beschränken sich somit auf die von der Angebotsseite als relevant angesehen internen Eigenschaften.

Eine weitere Einschränkung besteht in Bezug auf die im Zuge der Analyse verwendete große Anzahl an Merkmalsausprägungen der Eigenschaft „Bodenbelag“. Diese besitzt möglicherweise einen direkten Einfluss auf die Höhe der relativen Wichtigkeit. Dieser Effekt wird in der Literatur als Number-of-Levels Effekt (NLE) bezeichnet. Der NLE beschreibt einen direkten positiven Einfluss der Anzahl an in der Conjoint-Analyse untersuchten Merkmalsausprägungen einer Eigenschaft auf die Höhe der relativen Wichtigkeit dieser Eigenschaft. Zwar ist der Einfluss des Effektes innerhalb der ACA nicht so stark wie bei anderen Varianten der Conjoint-Analyse, trotzdem konnte der NLE auch für ACA-Studien festgestellt werden (Wittink et al., 1992). So äußerten auch die beiden Praktiker im Zuge des Feedbackgesprächs Zweifel an der Höhe der relativen Wichtigkeit der Eigenschaft „Bodenbelag“. Trotz dessen, dass die beiden Praktiker den Bodenbelag einer Wohnung als relevant für die Mietentscheidung empfanden, bestand Uneinigkeit bezüglich der Position innerhalb der Reihenfolge der Eigenschaften. Die Problematik des NLE war zum Zeitpunkt der Definition der Merkmalsausprägungen

bekannt. Basierend auf der großen Anzahl unterschiedlichster Arten von Bodenbelägen war eine kleinere Anzahl an Merkmalsausprägungen im Zuge der Analyse nicht umsetzbar.

Neben dem NLE kommt es begründet durch die große Anzahl an möglichen Ausprägungen des Bodenbelages zu einer weiteren Einschränkung der Ergebnisse. Die im Zuge der Befragung begrenzt mögliche graphische Darstellung der Ausprägungen der Eigenschaft „Bodenbelag“ kann zu einer Verzerrung der gemessenen Präferenzen geführt haben. Auch wenn die gewählten Darstellungen als beispielhaft für die zu bewertenden Bodenbelagsarten anzusehen waren, lässt sich ein Einfluss der Darstellungen nicht komplett ausschließen.

Abschließend ist auch die Nennung der nicht komplett kontrollierbaren Interaktion zwischen den untersuchten und nicht untersuchten Eigenschaften als bestehende Limitation notwendig. Grund hierfür ist die Komplexität der Mietentscheidung. Zwar erfolgte basierend auf der Theorie und zur Gewährleistung einer unabhängigen Präferenzmessung eine Begrenzung der zu untersuchenden Eigenschaften auf die internen Eigenschaften sowie eine Kontrolle der restlichen im Zuge der Vorstudie definierten Eigenschaften, trotzdem ist der definitive Ausschluss einer bestehenden Interaktion von nicht untersuchten Eigenschaften und anderen Faktoren nicht möglich.

5.4. Zukünftige Forschung

Zum Abschluss dieser Arbeit erfolgt im letzten Kapitel ein Ausblick für zukünftige Forschungen. Die Anstöße für zukünftige Studien im Kontext der Präferenzen von Mieter*innen basieren auf der in dieser Arbeit beschriebenen Theorie, den Limitationen sowie dem im Kapitel „Implikationen für die Praxis“ beschriebenen Feedbackgespräch mit Personen aus der Immobilienwirtschaft.

Die vorliegende Arbeit dient als Grundlage für die Konzeption und Durchführung von weiterführenden Studien bezüglich der Präferenzen der Mieter*innen der Stadt Wien. Dabei empfiehlt sich für alle Folgestudien das Erzielen einer für die Stadt Wien (bzw. die Region von Interesse) repräsentativen Stichprobe oder das Fokussieren auf ein Teilsegment Wiens. Neben der Wiederholung der vorliegenden Studie mittels einer für die Stadt Wien repräsentativen Stichprobe, ergibt sich die Option der Entwicklung der relevanten internen Eigenschaften auf Basis der Nachfrageseite. Hierfür lässt sich beispielsweise eine Vorstudie in Form einer Fokusgruppe zur Abfrage der relevanten

internen Eigenschaften nutzen. Dadurch könnte es zu neuen Erkenntnissen bezüglich der Relevanz von Wohnungseigenschaften für die Mieter*innen im Zuge der Mietentscheidung kommen.

Des Weiteren wäre die Integration der Eigenschaft „Kosten“ (Miete, Betriebskosten usw.) von großem Interesse für die Praxis. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Preisstudie wäre es im Zuge der Vermarktung von Immobilien möglich, die Höhe der Miete mithilfe der Ausprägungen der vorhandenen internen Eigenschaften zu bestimmen. Außerdem käme es zur Messung des Einflusses der Variable „Kosten“ auf die Präferenzen der Mieter*innen. Im Zuge einer solchen Preisstudie empfiehlt sich die Anwendung eines anderen Conjoint-Verfahrens, da die ACA, wie in Abschnitt 3.3.3.2 Kontrollvariablen beschrieben, kein geeignetes Design für Preisstudien darstellt.

Neben der Eigenschaft „Kosten“ kann die vorliegende Studie auch als Grundlage für die Messung der Präferenzen von Mieter*innen bezüglich der in dieser Arbeit nicht betrachteten externen Wohnungseigenschaften dienen. Im Zuge einer solchen Studie könnte es zur Kontrolle des Einflusses der internen Eigenschaften basierend auf den Ergebnissen der vorliegenden Studie kommen. So ist im Vorhinein bekannt, welche Eigenschaften begründet durch ihre Relevanz im Zuge der Mietentscheidung kontrolliert werden müssten und welche vernachlässigbar wären. Erkenntnisse bezüglich der externen Eigenschaften hätten für die Praxis einen großen Mehrwert im Sinne der Auswahl von Baugrund sowie der Ausrichtung der zu bauenden Wohnungen im Hinblick auf die lagespezifischen Gegebenheiten.

Im Hinblick auf externe Faktoren, die einen möglichen Einfluss auf die Präferenzen der Mieter*innen besitzen, sollte eine Überprüfung des Einflusses der Variable „Zeit“ vorgenommen werden. Ein Interesse an der Untersuchung der Variable „Zeit“ wurde auch im Zuge des Feedbackgesprächs durch die Praktiker bekundet. Für die Praxis wäre eine Messung des Einflusses der Dauer eines Mietverhältnisses auf die Präferenzen von Interesse. Zudem lässt sich im Kontext der Variable „Zeit“ auch ein bestehender Zeitdruck bei der Wohnungssuche abfragen. Darauf aufbauend wäre ein Vergleich der Präferenzen zwischen den Probanden mit einem bestehenden Zeitdruck und denen ohne einen bestehenden Zeitdruck möglich. Auch könnte man zur Messung der Variable „Zeit“, bezogen auf die Dauer der Wohnungssuche, die Studie zu unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb der Wohnungssuche mit denselben Probanden

durchführen. Interessant wäre hierbei, ob die Dauer der Wohnungssuche zu einer Veränderung der Präferenzen bezüglich der Wohnungseigenschaften geführt hätte.

Ebenfalls von Interesse für die Praxis ist der Einfluss der Lebenssituation auf die Wohnungspräferenzen der Mieter*innen. In diesem Kontext ist eine Segmentierung der Mieter*innen auf Grundlage der Variable „Lebenssituation“ und eine anschließende Berechnung der relativen Wichtigkeiten sowie Nutzenwerten möglich. Auf Basis der Ergebnisse dieser Studie erhofften sich die Praktiker herauszufinden, welche Mieter*innen sich für welche Wohnungen interessieren und wie deren Präferenzen bezüglich der internen Eigenschaften aussehen. Nach Meinung der Praktiker hätten eine solche Studie einen großen Nutzen für die Vermarktung von Wohnungen.

Literaturverzeichnis

- Akremit, L. (2019): Stichprobenziehung in der qualitativen Sozialforschung, In Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung (pp. 313-331). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Anglin, P. (1997): Determinants of buyer search in a housing market, *Real Estate Economics*, Vol. 25(4), Seiten 567-589.
- Amenyah, I., Fletcher, E. (2013): Factors Determining Residential Rental Prices, *Asian Economic and Financial Review*, Vol. 3(1), Seiten 39-50.
- Atkinson, R., Flint, J. (2004): Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation, *Housing Studies*, Vol. 19(6), Seiten 875-892.
- Bacher, J., Pöge, A., & Wenzig, K. (2010): K-Means-Verfahren. In Clusteranalyse 3.A (Vol. 3., ergänzte, vollständig überarbeitete und neu gestaltete Auflage, p. Clusteranalyse 3.A, 2010, Vol.3., ergänzte, vollständig überarbeitete und neu gestaltete Auflage). München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH.
- Backhaus, K., Erichson, B., Plinke, W., Weiber, R. (2011). Multivariate Analysemethoden: Eine anwendungsorientierte Einführung (13., überarb. Aufl. ed., Springer-Lehrbuch). Berlin [u.a.]: Springer.
- Bauer, R., Fendt, C., Haydn, G., Remmel, W., und Seibold, E. (2018): Wien in Zahlen: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien 2018, Magistratsabteilung 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.), *Statistik Journal Wien*, 1/2018, Wien.
- Bauer, R., Fendt, C., Jost, D., Lukacsy, M., Seidl, R. Trautinger, F. (2020): Wien in Zahlen 2020, Landesstatistik Wien (MA 23) (Hrsg.) *Statistik*, Wien, URL: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2020.pdf>
- Bartos-Stock, E., Berchold, P. F., Fitzek-Unterberger, I., Toegl, N., Bauernfeind, S., Breitwieser, D., Hartwig, E., Kloster, M. (2019): Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht, BUWOG Group GmbH, EHL Wohnen GmbH (Hrsg.), 7. Auflage, Wien, URL: https://www.ehl.at/publikationen/erster_wiener_wohnungsmarktbericht_2018/

- Baryla, E., Zumpano, L., Elder, H. (2000): An investigation of buyer search in the residential real estate market under different market conditions, *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 20(1/2), Seiten 75-91.
- Beatty, S., Smith, S. (1987): External search effort: An investigation across several product categories, *Journal of Consumer Research*, Vol 14(1), Seiten 83-95.
- Bettman, J., Luce, M., Payne, J. (1998): Constructive Consumer Choice Processes. *Journal of Consumer Research*, Vol. 25(3), Seiten 187-217.
- Bettman, J., Sujan, M. (1987): Effects of Framing on Evaluation of Comparable and Noncomparable Alternatives by Expert and Novice Consumers, *Journal of Consumer Research*, Vol. 14(2), Seiten 141-154.
- Bichler, A., Trommsdorff, V. (2009): Präferenzmodelle bei der Conjointanalyse, In: Conjoint Analyse Methoden – Anwednungen – Praxisbeispiele, Baier, D., Brusch, M., (Hrsg.), Heidelberg, Springer, DOI 10.1007/978-3-642-00754-5.
- Boztepe, K., Hammer, P., König, K. (2019): Migrantinnen und Migranten in Wien 2019: Daten und Fakten, Stadt Wien - Integration und Diversität (Hrsg.), Oktober 2019, Web (abgerufen am 16.02.2020), URL: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/daten-fakten-migrantinnen.pdf>
- Brown, L., Moore, E. (1970): The Intra-urban Migration Process. A Perspective, *Geografiska Annaler; Series B: Human Geography*, Vol. 52, Seiten 1-13, URL: <https://www.jstor.org/stable/490436>
- Cahill, D. (1994): A Two-Stage Model of the Search Process for Single-Family Houses: A Research Note. *Environment and Behavior*, Vol. 26(1), Seiten 38-48.
- Cattin, P., Wittink, D. R. (1982): Commercial Use of Conjoint Analysis: A Survey, *Journal of Marketing*, Vol. 46, Seiten 44-53.
- CBRE Research Österreich (2019): Mehrgeschossiger Wohnungsneubau in Wien, Dezember 2019, CRBE, Wien, Web (Abgerufen am 15.02.2020), URL: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/CBRE_Wohnungsneubau_Wien_19-20.pdf?e=1585307514&h=3b36a1a96a02520b1147ac721bf7a2fb

- CBRE Research Österreich (2020): Real Estate Market Outlook 2020 Österreich, CBRE, Wien, Web (Abgerufen am 15.02.2020), URL: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/CBRE_RE%20Outlook%202020_ENG.pdf?e=1585317024&h=9a775b71b92a1ff015a6381f7cbe640a
- Clarke, T., Belk, R. (1978): The Effects of Product Involvement and Task Definition on Anticipated Consumer Effort, *Advances in Consumer Research*, Vol 6, Seiten 313-318.
- Dowling, G., Staelin, R. (1994): A Model of Perceived Risk and Intended Risk-handling Activity, *Journal of Consumer Research*, Vol. 21(1), Seiten 119-134.
- Döring, N., Bortz, J. (2016): Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften. 5.Auflage, Wiesbaden: Springerverlag.
- Eder, J., Gruber, E., Grögl, P., Hemetsberger, M. (2018): Wie Wien wächst: Monitoring aktueller Trends hinsichtlich Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklungen in der Stadtregion Wien, *Raumforschung und Raumordnung Spatial Research and Planning*, Vol. 76, Seiten 327–343. <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0546-z>
- Engel, J., Blackwell, R., Miniard, P. (1995): Consumer Behavior, 8. Ausgabe, The Dryden Press Series in Marketing, Fort Worth, Dryden Press.
- Fiedler, H., Kaltenborn, T., Lanwehr, R., Melles, T. (2017): Conjoint-Analyse, 2. Auflage, Band 7, Augsburg, München, Rainer Hampp Verlag.
- Field, A. (2009): Discovering statistics using SPSS : (and sex and drugs and rock 'n' roll), 3.rd ed. Los Angeles, Calif., Sage.
- Franz, Y., Gruber, E. (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkries? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit, *Standort*, Vol.42 (2), Seiten 98-104, Springer, <https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>
- Freiden, J., Bible, B. (1982): The home purchase process: Measurement of evaluative criteria through pairwise measures, *Journal of the Academy of Marketing Science*, Vol. 10(4), Seiten 359-376.

- Gibler, K. M., Nelson, S. L. (2003): Consumer Behavior Applications to Real Estate Education, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol. 6 (1), Seiten 63-84.
- Grum, B., & Grum, D. (2015): A model of real estate and psychological factors in decision-making to buy real estate, *Urbani Izziv*, Vol. 26(1), Seiten 82-91.
- Hanes, M. (2019): House as a mirror of self: A case study of a twenty-one-year-old female in an inpatient psychiatric hospital, *The Arts in Psychotherapy*, Vol. 66.
- Harth, A., Scheller, G. (2012): Das Wohnerlebnis in Deutschland: Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren, Universität Hannover, Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Hauser, J. (2014): Consideration-set heuristics, *Journal of Business Research*, Vol. 67(8), Seiten 1688-1699.
- Hauser, J., Wernerfelt, B. (1990): An Evaluation Cost Model Of Consideration Sets, *Journal of Consumer Research*, Vol. 16(4), Seiten 393-408.
- Helm, R., Steiner, M. (2008): Präferenzmessung: Methodengestützte Entwicklung zielgruppenspezifischer Produktinnovationen, Stuttgart, Kohlhammer
- Heuberger, R. Zucha, V. (2015): Wohnungswesen: Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC, *Statistische Nachrichten*, Vol. 11, Seiten 879-887.
- Herrmann, A., Heitmann, M., Landwehr, J., Huber, R. (2009): Dem Entscheidungsverhalten auf der Spur — Was Marketing von Behavioral Economics lernen kann, *Marketing Review St. Gallen*, Vol. 26(4), Seiten 6-10.
- Hoesli, M., Thion, B., Watkins, C. (1997): A hedonic investigation of the rental value of apartments in central Bordeaux, *Journal of Property Research*, Vol. 14(1), Seiten 15-26.
- Hofman, E., Halman, J., Ion, R. (2006): Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences, *Housing Studies*, Vol. 21(6), Seiten 929-943.
- Huber, J., Wittink, D. R., Fiedler, J. A., Miller, R. L. (1991): An Empirical Comparison of ACA and Full Profile Judgements, *Research Paper Series*, Sawtooth Software, Inc., URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/support/technical->

papers/aca-related-papers/an-empirical-comparison-of-aca-and-full-profile-judgments-1991

- Johnson, R., M. (2000): Monotonicity Constraints in Choice-Based Conjoint with Hierarchical Bayes, *Research Paper Series*, Sawtooth Software, Inc, URL: <https://sawtoothsoftware.com/resources/technical-papers/monotonicity-constraints-in-choice-based-conjoint-with-hierarchical-bayes>
- Kaplan, L., Szybillo, G., Jacoby, J. (1974): Components of perceived risk in product purchase: A cross-validation, *Journal of Applied Psychology*, Vol. 59(3), Seiten 287-291.
- King, W. C., Hill, A., Orme, B. (2005): The “Importance” Question in ACA: Can It Be Omitted?, *Research Paper Series*, Sawtooth Software, Inc, URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/support/technical-papers/aca-related-papers/the-importance-question-in-aca-can-it-be-omitted-2005>
- Kroeber-Riel, W., Gröppel-Klein, A. (2019): Konsumentenverhalten (11. vollständig überarbeitete, aktualisierte und ergänzte Auflage. ed., Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften). München, Verlag Franz Vahlen.
- Laurent, G., Kapferer, J. (1985): Measuring Consumer Involvement Profiles, *Journal of Marketing Research*, Vol. 22(1), Seiten 41-53.
- Lebhart, G. (2016): Entwicklungen der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken – Wohnraumprognose 2015 bis 2035, Magistratsabteilung 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.), *Statistik Journal Wien*, 1/2016.
- Ludwig, M. (2017): Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien, In: *Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.* (Hrsg.), Berlin, Seiten 22-35. URL: https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf
- Maity, M., Dass, M., Malhotra, N. (2014): The Antecedents and Moderators of Offline Information Search: A Meta-Analysis, *Journal of Retailing*, Vol. 90(2), Seiten 233-254.
- Mayring, P. (2011): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, 11. Auflage, Weinheim und Basel, Beltz Verlag.

- McFadden, D. (1999): Rationality for Economists? *Journal of Risk and Uncertainty*, Vol. 19(1), Seiten 73-105.
- Nasar, J. (1989); Symbolic meanings of house styles. *Environment and Behavior*, Vol. 21, Seiten 235-257.
- Opoku, R., Abdul-Muhmin, A. (2010): Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia, *Habitat International*, Vol. 34(2), Seiten 219-227.
- Orme, B. (2002): Formulating Attributes and Levels in Conjoint Analysis, *Research Paper Series*, Sawtooth Software, Inc, URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/download/techpap/formatt.pdf>
- Orme, B. (2013): Which Conjoint Method Should I Use?, *Research Paper Series*, Sawtooth Software, Inc, URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/support/technical-papers/168-support/technical-papers/general-conjoint-analysis/1077-which-conjoint-method-should-i-use-2013>
- Orme, B. (2019): Getting Started with Conjoint Analysis: Strategies for Product Design and Pricing Research. Fourth Edition, Madison, Wis.: Research Publisher LLC.
- OTTO Research (2020): Der große Wiener Wohnungsatlas, In: #Wien, Das Wohnungsmarktmagazin powered by OTTO Immobilien, Hrsg. Dr. Eugen Otto, 1 Auflage 2020, Seiten 48-97.
- Payne, J., Bettman, W., Schkade, J. (1999): Measuring Constructed Preferences: Towards a Building Code. *Journal of Risk and Uncertainty*, Vol. 19(1), Seiten 243-270.
- Ramsenthaler, C. (2013): Was ist „Qualitative Inhaltsanalyse?“, In: Schnell, M., Schulz, C., Kolbe, H., Dunger, C. (Hrsg.), *Der Patient Am Lebensende* (S. 23-42). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. Palliative Care Und Forschung.
- Richins, M., Bloch, P. (1986): After the New Wears off: The Temporal Context of Product Involvement. *Journal of Consumer Research*, Vol. 13(2), Seiten 280-285.
- Roselius, T. (1971): Consumer Rankings of Risk Reduction Methods, *Journal of Marketing*, Vol. 35 (01), Seiten 56-61.

- Roßmann, J. (2017): Satisficing in Befragungen, Schriftenreihe der ASI - Arbeitsgemeinschaft Sozialwissenschaftlicher Institute, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Sawtooth Software, Inc. (2007): The ACA/Web v.6.0 Technical Paper: ACA System for Adaptive Conjoint Analysis, *Technical Paper Series*, Sawtooth Software, Inc, URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/support/technical-papers/aca-related-papers/aca-technical-paper-2007>
- Schmidt, J., Spreng, B. (1996): A proposed model of external consumer information search. *Journal of the Academy of Marketing Science*, Vol. 24(3), Seiten 246-256.
- Simonson, I., Tversky, A. (1992): Choice in Context: Tradeoff Contrast and Extreme-ness Aversion. *Journal of Marketing Research*, Vol 29(3), Seiten 281-295.
- Somerville P. (1997): The Social Construction of Home, *Journal of Architectural and Planning Research*, Vol. 14. No. 3, Seiten 226-245.
- Statistik Austria (2019): Wohnen 2018 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien, Web (abgerufen am 17.02.2020), URL: https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailed-View§ionName=Wohnen&pubId=572
- Taylor, J. (1974): The Role of Risk in Consumer Behavior, *Journal of Marketing*, Vol. 38(2), Seiten 54-60.
- Tu, Y., Goldfinch, J. (1996): A Two-stage Housing Choice Forecasting Model. *Urban Studies*, Vol. 33(3), Seiten 517-537.
- Vida, I. (2009): A Strategic Household Purchase: Consumer House Buying Behavior. *Managing Global Transitions*, Vol. 7(1), Seiten 75-96.
- Wang, D., Li, S. (2004): Housing preferences in a transitional housing system: The case of Beijing, China. *Environment and Planning A*, Vol. 36(1), Seiten 69-88.
- Weiber, R., Mühlhaus, D. (2009): Auswahl von Eigenschaften und Ausprägungen bei der Conjointanalyse, In: Conjoint Analyse Methoden – Anwednungen – Praxisbeispiele, Baier, D., Brusch, M., (Hrsg.), Heidelberg, Springer, DOI 10.1007/978-3-642-00754-5

- Williams, P., Kilroy D. (2000): Calibrating Price in ACA: The ACA Price Effect and How to Manage It, *Research Paper Series*, Sawtooth Software Inc., URL: <https://www.sawtoothsoftware.com/support/technical-papers/aca-related-papers/calibrating-price-in-aca-the-aca-price-effect-and-how-to-manage-it-2000>
- Wirth, R. (2010): Best-worst choice-based conjoint: Eine neue Variante der wahlbasierten Conjoint-Analyse. Marburg: Tectum-Verlag.
- Wittink, D., Huber, J., Zandan, P., Johnson, R. (1992): The Number of Levels Effect in Conjoint: Where Does It Come From and Can It Be Eliminated?, *Research Paper Series*, Sawtooth Software.
- Wolpert, J. (1965): Behavioral aspects of the decision to migrate, *Papers of the Regional Science Association*, Vol. 15, Seiten 159–169, <https://doi-org.uaccess.univie.ac.at/10.1007/BF01947871>
- Zaichkowsky, J. (1985): Measuring the Involvement Construct, *Journal of Consumer Research*, Vol. 12(3), Seiten 341-352.
- Zatwarnicka-Madura, B. (2018): Gender roles and online marketing communications in real estate markets, *Ekonomia I Prawo*, Vol. 17(4), Seiten 459-469.
- Zhang, Z., Hou, Y. (2017): The effect of perceived risk on information search for innovative products and services: The moderating role of innate consumer innovativeness, *Journal of Consumer Marketing*, Vol. 34(3), Seiten 241-254.

Internetquellen:

- APA-OTS (20.09.2020), abgerufen von https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20191113_OTS0011/oesterreich-auf-der-suche-nach-mietwohnungen
- Duden (23.04.2020), abgerufen von <https://www.duden.de/rechtschreibung/intern>
- Duden (01.08.2020), abgerufen von <https://www.duden.de/rechtschreibung/Erstbezug>
- Hornbach (21.08.2020), abgerufen von <https://www.hornbach.at/shop/Bodenbelaege/S2257/artikelliste.html>
- Immobilien-Ratgeber (10.08.2020), abgerufen von <https://www.immobilien-ratgeber.info/leitfaden/planung-vorbereitung/die-eigentumswohnung-im-neubau/>

Immo-Scout24 (19.05.2020), abgerufen von <https://www.immobilienscout24.at/ratgeber/mietrecht-oesterreich/wohnungskategorien.html>

Immo-Scout 24 (a) (19.05.2020), abgerufen von <https://www.immobilienscout24.at/regional/oesterreich/wohnung-mieten>

Obi (21.08.2020), abgerufen von <https://www.obi.at/wohnen/bodenbelaege/c/201>

Rechtsinformationssystem des Bundes (2008): Verwaltungsgerichtshof (VwGH), Rechtssatz 1, Geschäftszahl 2007/09/0385, abgerufen am 29.02.2020, URL: https://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR_2007090385_20081216X03

Rechtsinformationssystem des Bundes (2013): Bundesrecht konsolidiert: Mietrechtgesetz § 15a, abgerufen am 27.03.2020, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Artikel=&Paragraf=15a&Anlage=&Uebergangsrecht=>

Rechtsinformationssystem des Bundes (2018): Landesrecht konsolidiert Wien: Bauordnung für Wien § 119, tagesaktuelle Fassung, abgerufen am 28.02.2020, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006&Artikel=&Paragraf=119&Anlage=&Uebergangsrecht=>

Rose, C. (2011): W3B Studie: Online Wohnimmobiliensuche auf Rekordstand, Immobilien Zeitung, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, abgerufen am 09.06.2020, URL: <https://www.immobilien-zeitung.de/1000001829/w3b-studie-online-wohnimmobiliensuche-auf-rekordstand?barrier=false>

Sawtooth Software (17.01.2021), Lighthouse Studio Help, abgerufen von <https://sawtoothsoftware.com/help/lighthouse-studio/manual/index.html?acatutorial.html>

WillHaben (19.05.2020), abgerufen von <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/mietwohnungen/detailsuche?sflid=3a4c5428-e8c8-48a3-8fc9-e5933588a1b5&is-Navigation=true>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Phasenmodell des Kaufentscheidungsprozess.....	6
Abbildung 2: Die Phasen der Mietentscheidung	7
Abbildung 3: Einfluss der Präferenzen innerhalb des Mietentscheidungsprozesses ...	8
Abbildung 4: Die ersten drei Phasen des Mietentscheidungsprozesses	11
Abbildung 5: Die Bewertung von potenziellen Wohnungen	16
Abbildung 6: Das Präferenzstrukturmodell	27
Abbildung 7: „ACA-Rating“-Frage	46
Abbildung 8: „ACA-Importance“-Frage	47
Abbildung 9: „ACA-Pairs“-Frage	48
Abbildung 10: Verteilung Geschlecht.....	50
Abbildung 11: Verteilung Alter	51
Abbildung 12: Verteilung Staatsangehörigkeit.....	51
Abbildung 13: Aggregierte Nutzenwerte (1).....	55
Abbildung 14: Aggregierte Nutzenwerte (2).....	56
Abbildung 15: Scree Plot und Varianzsprünge.	60
Abbildung 16: Präferenzstrukturen der Mietersegmente.....	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Untersuchte Merkmale	36
Tabelle 2: Kontrollvariablen	38
Tabelle 3: Ausgeschlossene Variablen.....	39
Tabelle 4: Ausprägungen der untersuchten Merkmale	42
Tabelle 5: Ausprägungen der Kontrollvariablen.....	43
Tabelle 6: Relative Wichtigkeiten.....	52
Tabelle 7: Relative Wichtigkeiten der Geschlechter	58
Tabelle 8: Häufigkeitsverteilung in den vier Clustern.....	61
Tabelle 9: Geschlechterverteilung der Mietersegmente	66
Tabelle 10: Altersgruppenverteilung der Mietersegmente	66
Tabelle 11: Herkunftsverteilung der Mietersegmente	67

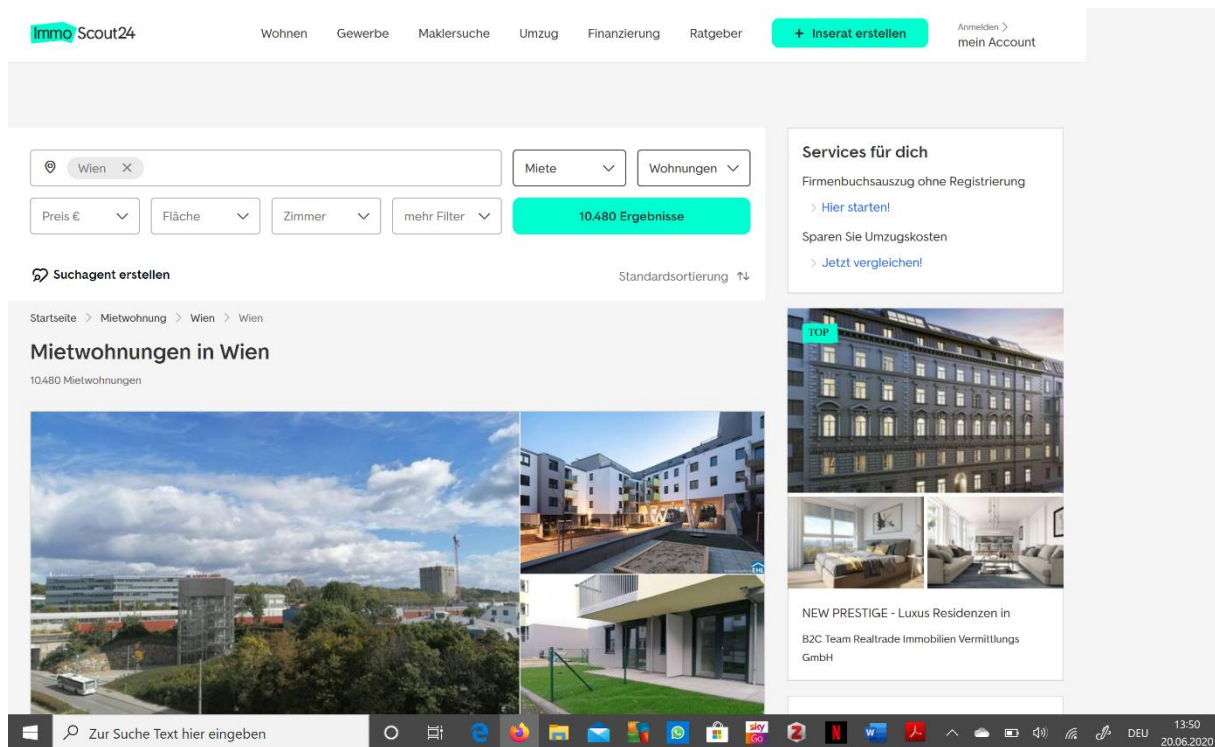
Anhang

Inhaltsverzeichnis

A 1. Immobilienscout24	89
A 2. Liste der Eigenschaften von Wohnungen.....	89
A 3. Vorstudie	90
A 3.1. Immobilien-Exposé 1	90
A 3.1.1. Seite 1	90
A 3.1.2. Seite 2	91
A 3.2. Immobilien-Exposé 2	92
A 3.2.1. Seite 1	92
A 3.2.2. Seite 2	93
A 3.3. Immobilien-Exposé 3	94
A 3.3.1. Seite 1	94
A 3.3.2. Seite 2	95
A 3.4. Immobilien-Exposé 4	96
A 3.4.1. Seite 1	96
A 3.4.2. Seite 2	97
A 3.5. Selektionskriterien.....	98
A 3.6. Kategoriensystem 1	99
A 3.7. Kategoriensystem 2	100
A 4. Hauptstudie	101
A 4.1. Seite 1: Allgemeine Informationen	101
A 4.2. Seite 2: Nähere Beschreibung der Befragung.....	102
A 4.3. Seite 3: Kontrolle des Stichprobenrahmens.....	103
A 4.4. Seite 6: Erinnerung	103
A 4.5. Seite 9: Erläuterung der Aufgabenstellung	104
A 4.6. Seite 23: Satisficing-Prüfung.....	105
A 4.7. Seite 31: Demographika	106
A 4.8. Seite 32: Ende der Befragung.....	107
A 5. Analyse	107
A 5.1. Übersicht Anzahl Befragungen	107
A 5.2. Aggregierte Nutzenwerte der gesamten Stichprobe	108
A 5.3. Analyse bestehender Segmente der gesamten Stichprobe	109
A 5.3.1. Relative Wichtigkeiten der untersuchten Segmente	109

A 5.3.2. Aggregierte Nutzenwerte der untersuchten Segmente	109
A 5.4. Clusteranalyse	110
A 5.4.1. Dendrogramm Single-Linkage-Verfahren	110
A 5.4.2. Dendrogramm Ward-Verfahren	111
A 5.4.4. Relative Wichtigkeiten der Segmente	112
A 5.4.5. Aggregierte Nutzenwerte der Segmente	112
A 5.4.6. Demographika der Mietersegmente	113

A 1. Immobilienscout24 (abgerufen am 26.06.2020)



A 2. Liste der Eigenschaften von Wohnungen (aus Abschnitt 3.1.)

Eigenschaften
von
Wohnungen

Größe in m²

Vorhandensein einer Küche

Vorhandensein eines Vorraums

Vorhandensein eines Badezimmers

Vorhandensein einer Toilette

Zimmeranzahl

Heizungsart

Warmwasserversorgung

Vorhandensein eines Außenbereichs (Balkon/Terrasse/Garten)

Helligkeit in den Räumlichkeiten

Ruhe innerhalb der Wohnung

Raumaufteilung bzw. der Wohngrundriss

Allgemeine Einrichtung der Wohnung

Allgemeine Kosten der Wohnung (Miete/Betriebskosten)

Heizkosten

Infrastruktur

Anbindung

Nachbarschaft

Beschaffenheit des Wohnhauses

A 3. Vorstudie

A 3.1. Immobilien-Exposé 1

A 3.1.1. Seite 1



Schöne 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen

Alser Straße, 1090 Wien, ~~AT~~

Nähe: Altes AKH, Privatklinik Confraternität



~~Eckdaten~~ Objektnummer 4236

Wohnfläche: ca. 137,23 m²

Mietdauer: unbefristet
Beziehbar: 15.03.2020
Baujahr: ca. 1998
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 5. Etage / Dachgeschoß
Zustand: neuwertig
Zimmer: 4
Terrassen: 2 (ca. 16,6 m²)
Bäder: 2
WC: 1

Gesamtmieta*: 2.195,00 €

~~Miete:~~ 1.676,06 €

~~Betriebskosten:~~ 319,39 €

~~Umsatzsteuer:~~ 199,55 €

~~monatliche Gesamtbelastung:~~ 2.195,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf: C 55,8 kWh/m²a

~~Ihr Ansprechpartner:~~



Mag. Michaela Sauer
~~Mobil:~~ +43 6641823029
~~Telefon:~~ +43 1 363010311
~~E-Mail:~~ m.sauer@edeximmo.at



Detailbeschreibung

Highlights

- 2 Terrassen
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- Ideale Anbindung
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Objektbeschreibung

Diese rund 137 m² große, helle Dachgeschoßwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines schönen Stilaltbaus im neunten Wiener Gemeindebezirk. Sie ist nur wenige Minuten vom Sigmund-Freud-Park entfernt und bietet ein komfortables Wohnerlebnis über den Dächern Wiens. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche und anschließender Terrasse sowie 2 weitere Zimmer, einen zentralen Vorraum, ein Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken und ein separates WC. Über eine Treppe kommt man auf die nächste Ebene in ein weiteres Zimmer mit anschließender Terrasse und einem weiteren Bad mit Dusche und Waschbecken. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die Bäder sind verflies. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein trockenes Kellerabteil. Die Wohnung wird unbefristet und unföbliert ab 15. März 2020 vermietet.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Alser Straße bietet eine optimale Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreicht man die U2-Station Schottentor und die Straßenbahnstationen der Linien 1, 5, 43, 44 sowie der Buslinie 13A. Unzählige Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die nahe gelegene Wiener Innenstadt laden zum entspannten Einkaufsbummel ein. Der Sigmund-Freud-Park sowie der Donaukanal sind ebenfalls in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen und bieten zahlreiche Sport – und Erholungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung

EDEX Immobilien GmbH
A- 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/6
www.edeximmo.at

Telefon +43 - 1 - 363 01 03 10
e-mail office@edeximmo.at

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien
IBAN: AT803200000011797917
BIC: RLNWATWW

A 3.2. Immobilien-Exposé 2

A 3.2.1. Seite 1



Schöne 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung nahe grüner Prater

Ausstellungsstraße, 1020 Wien, ~~AT~~
Nähe: Prater, Messegelände



~~Exkdaten Objekt~~nummer 4237

Wohnfläche: ca. 81,19 m²

Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 5. Etage / Dachgeschoß
Zustand: neuwertig
Zimmer: 3
WC: 1

Gesamtmiete*: 1.012,83 €

~~Miete:~~ 714,54 €

~~Betriebskosten:~~ 206,22 €

~~Umsatzsteuer:~~ 92,07 €

~~monatliche Gesamtbelastung:~~ 1.012,83 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

~~± Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)~~

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis: 19.08.2029

Heizwärmebedarf: **C** 58,21 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **C** 1,15

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Michaela Sauer
~~Mobil:~~ +43 6641823029
~~Telefon:~~ +43 1 363010314
~~E-Mail:~~ m.sauer@edeximmo.at



Detailbeschreibung

Highlights

- 3-Zimmer-Wohnung
- Sehr gute Anbindung und Infrastruktur
- Dachgeschoß mit Fernblick
- nahe Erholungsgebiet grüner Prater

Objektbeschreibung

Diese schöne ca. 81 m² große 3-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoß eines gepflegten Altbaus nahe des Praters im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, ein helles Wohnzimmer, von dem man einen wunderschönen Ausblick über die Dächer Wiens bis zum Riesenrad genießt, zwei weitere Zimmer, davon eines mit praktischem Einbauschränk, eine Einbauküche inkl. Geschirrspüler, Herd und Backofen mit anschließendem Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden und die Nassräume mit Fliesen ausgestattet.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine optimale Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Supermärkte, zahlreiche gute Lokale und Cafés können bequem zu Fuß erreicht werden. Die U2-Station Messe/Prater, sowie den Verkehrsknotenpunkt Praterstern (Straßenbahnlinien 5 und O, den Buslinien 5B, 80A, 82A und den U-Bahnlinien U1 und U2) erreicht man in wenigen Minuten, welche eine ideale Verkehrsanbindung garantieren. Der nahe gelegene grüne Prater bietet viele Möglichkeiten der Entspannung und sportlichen Betätigung.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Toilette

A 3.3. Immobilien-Exposé 3

A 3.3.1. Seite 1



Sanierte 3,5-Zimmer Wohnung mit Parkblick

Lacknergasse, 1170 Wien, ~~AT~~

Nähe: Diepoldpark



~~Eckdaten Objektnummer 4263~~

Wohnfläche: ca. 93,03 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 4 Jahre
Beziehbar: sofort
Letzte Sanierung: 2019
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 2. Etage
Zustand: modernisiert
Zimmer: 3,5
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*: 886,91 €

~~Miete:~~ 639,20 €

~~Betriebskosten:~~ 167,08 €

~~Umsatzsteuer:~~ 80,63 €

~~monatliche Gesamtbelastung:~~ 886,91 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf: **E** 179 kWh/m²a

~~Ihr Ansprechpartner:~~



~~Thomas Prendinger~~
~~Mobil: +43 664 50 34 717~~
~~Telefon: +43 1 363 01 03 11~~
~~E-Mail: t.prendinger@edeximmo.at~~



Detailbeschreibung

Highlights

- Erstbezug nach Sanierung
- teilweise hofseitig
- sehr gute Anbindung
- Parkblick

Zur Vermietung gelangt ein ca. 93,03 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung in einem Altbau im 17. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Diepoldpark. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und verfügt über einen geräumigen Vorraum mit Blick in den Hof, eine Einbauküche (inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Kochfeld und Backrohr), zwei hofseitig ausgerichtete Kabinette, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss, ein großes Wohnzimmer, sowie ein weiteres, großes Schlafzimmer und ein separates WC. Die Nassräume sind verflies, die Wohnräume sind mit Laminat-Boden versehen.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine optimale Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station Michelbeuern, sowie die Straßenbahn-Linien 9 und 42 (Vinzengasse) und die Straßenbahn-Linie 2 bzw. 9. In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befindet sich die Hernalser Hauptstraße, wodurch die Wohnung über eine hervorragende Anbindung verfügt. Supermärkte, zahlreiche gute Restaurants und Cafés können bequem zu Fuß erreicht werden. Die Währinger Straße, sowie die Hernalser Hauptstraße laden mit zahlreichen Geschäften zum entspannten Einkaufsbummel ein. Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Wienerwald bieten Sport- und Naturbegeisterten viele Möglichkeiten der Entspannung und sportlichen Betätigung.

Idealerweise würde sich diese Wohnung als **Studenten-WG** anbieten.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Fliesen, Laminat, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Badewanne, Toilette, Grünblick

EDEX Immobilien GmbH
A- 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/6
www.edeximmo.at

Telefon +43 - 1 - 363 01 03 10
e-mail office@edeximmo.at

Raiffeisenlandesbank NO-Wien
IBAN: AT80320000011797917
BIC: RLNWATWW

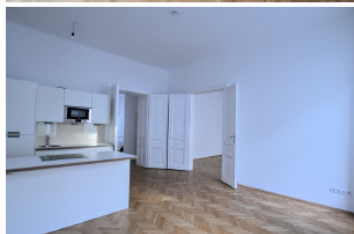
A 3.4. Immobilien-Exposé 4

A 3.4.1. Seite 1



Wunderschöne 3-Zimmerwohnung Nähe Votivkirche

1090 Wien, ~~AT~~



~~Eckdaten Objektnummer 3395~~

Nutzfläche: ca. 77,92 m²

Mietdauer: unbefristet

Stockwerk: 2. Etage

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.295,00 €

~~Miete:~~ 995,49 €

~~Betriebskosten:~~ 181,78 €

~~Umsatzsteuer:~~ 117,73 €

~~monatliche Gesamtbelastung:~~ 1.295,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* ~~Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)~~

Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis: 08.08.2022

Heizwärmebedarf:  123 kWh/m²a

~~Ihr Ansprechpartner:~~



~~Harald Anderlik~~

~~Mobil: +436643924248~~

~~Telefon: +43 1 363 01 03 11~~

~~E-Mail: h.anderlik@edeximmo.at~~



Detailbeschreibung

Highlights der Wohnung

- zentral gelegen
- ideale Infrastruktur
- Einbauküche
- Badewanne
- Fischgrätparkett

Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer Wohnung in der Alser Straße unweit der Votivkirche gelangt ab 15.01.2020 zur Vermietung.

In wenigen Gehminuten erreicht man die Station Schottentor einer der größten Knoten des öffentlichen Verkehrsnetzes in Wien, Nahversorger, Restaurants sowie die Wiener Innenstadt. Der Sigmund-Freud-Park sowie der Donaukanal sind ebenfalls in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen und bieten zahlreiche Sport – und Erholungsmöglichkeiten. Ausgestattet ist die Wohnung mit einem Fischgrätparkettboden, einer Wohnküche inkl. Geräten, sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock, besteht aus einem Vorraum, einem Abstellraum, zwei Zimmern, einer Wohnküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Infrastruktur

Die Alser Straße bietet eine optimale Infrastruktur. Unzählige Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Wiener Innenstadt befinden sich in nächster Nähe. Die Straßenbahnstationen der Linien 1, 5, 43, 44 sowie der Buslinie 13A befinden sich nur wenige Meter entfernt. Die U-Bahnstation "Schottentor" der Linie U2 ist ebenfalls in Gehweite.

A 3.5. Selektionskriterien

Nummer	Selektionskriterien
1	Größe in m ²
2	Vorhandensein einer Küche
3	Vorhandensein eines Vorraums
4	Vorhandensein eines Badezimmers
5	Vorhandensein einer Toilette
6	Zimmeranzahl
7	Heizungsart
8	Warmwasserversorgung
9	Vorhandensein eines Außenbereichs (Balkon/Terrasse/Garten)
10	Helligkeit in den Räumlichkeiten
11	Ruhe innerhalb der Wohnung
12	Raumaufteilung bzw. der Wohngrundriss
13	Allgemeine Einrichtung der Wohnung
14	Allgemeine Kosten der Wohnung (Miete/Betriebskosten)
15	Heizkosten
16	Infrastruktur
17	Anbindung
18	Nachbarschaft
19	Beschaffenheit des Wohnhauses

A 3.6. Kategoriensystem 1

Nummer	Kategoriensystem 1
1	Größe in m ²
2	Vorhandensein einer Küche
3	Vorhandensein eines Vorraums
4	Vorhandensein eines Badezimmers
5	Vorhandensein einer Toilette
6	Zimmeranzahl
7	Heizungsart
8	Warmwasserversorgung
9	Außenbereich
10	Helligkeit in den Räumlichkeiten
11	Ruhe innerhalb der Wohnung
12	Raumaufteilung bzw. der Wohngrundriss
13	Allgemeine Einrichtung der Wohnung
14	Allgemeine Kosten der Wohnung
15	Heizkosten
16	Infrastruktur
17	Anbindung
18	Nachbarschaft
19	Beschaffenheit des Wohnhauses
20	Befristung
21	Einzugsdatum
22	Zustand der Wohnung
23	Art der Wohnung
24	Kaution
25	Provision
26	Energieeffizienz
27	Ausstattung Badezimmer
28	Ausstattung Küche
29	Bodenbelag
30	Stauraum



Selektionskriterien



Im Zuge der Analyse neu entwickelte Kategorien
(Exposés 1 und 2)

A 3.7. Kategoriensystem 2

Nummer	Kategoriensystem 2
1	Größe in m ²
2	Vorhandensein einer Küche
3	Vorhandensein eines Vorraums
4	Vorhandensein eines Badezimmers
5	Vorhandensein einer Toilette
6	Zimmeranzahl
7	Heizungsart
8	Warmwasserversorgung
9	Außenbereich
10	Helligkeit in den Räumlichkeiten
11	Ruhe innerhalb der Wohnung
12	Raumaufteilung bzw. der Wohngrundriss
13	Allgemeine Einrichtung der Wohnung
14	Allgemeine Kosten der Wohnung
15	Heizkosten
16	Infrastruktur
17	Anbindung
18	Nachbarschaft
19	Beschaffenheit des Wohnhauses
20	Befristung
21	Einzugsdatum
22	Zustand der Wohnung
23	Art der Wohnung
24	Energieeffizienz
25	Ausstattung Badezimmer
26	Ausstattung Küche
27	Bodenbelag
28	Stauraum
29	Vorhandensein eines Personenaufzuges
30	Außerordentliche Kosten

- Kategorien aus Kategoriensystem 1
- Im Zuge der Analyse neu entwickelte Kategorien (Exposé 3 und 4)

A 4. Hauptstudie

A 4.1. Seite 1: Allgemeine Informationen

Die Wohnungssuche in Wien

Die nachfolgende Studie wird vom **Lehrstuhl für Marketing an der Universität Wien** durchgeführt. Der Fokus der Studie liegt darauf, die **Präferenzen von Wohnungssuchenden** bezüglich unterschiedlicher Eigenschaften von Mietwohnungen zu untersuchen. Dabei konzentriert sich diese Studie auf den Wiener Wohnungsmarkt.

Die Studie verfolgt **keine kommerziellen Interessen**, sondern dient ausschließlich wissenschaftlichen Zwecken und hilft mir sehr beim Verfassen meiner Masterarbeit.

Das Ausfüllen des Fragebogens wird **ca. 10 Minuten** Ihrer Zeit in Anspruch nehmen.

Es ist wichtig, dass Sie sich die Fragen **genau durchlesen**. Bitte beantworten Sie alle Fragen **ehrlich und spontan**. Es gibt keine richtigen oder falschen Antworten. Es gibt **kein Zeitlimit** für diesen Fragebogen. Bitte nehmen Sie sich Zeit beim Ausfüllen.

Alle von Ihnen angegebenen Informationen werden **vertraulich und anonym** behandelt.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

David Schober

Weiter

A 4.2. Seite 2: Nähere Beschreibung der Befragung

Die Wohnungssuche in Wien

Bitte folgenden Text **genau** und **aufmerksam** lesen!

Die perfekte Wohnung finden? Oftmals gar nicht so einfach. Zwar scheinen viele Wohnungen auf den ersten Blick perfekt, bei der Wohnungsbesichtigung fallen einem dann aber schnell die einen oder anderen Mängel auf. Da es in Wien aber immer schwieriger wird, eine schöne und trotzdem bezahlbare Wohnung zu finden, muss man oftmals einen Kompromiss in Bezug auf so manchen persönlichen Wohnwunsch eingehen.

Meine Masterarbeit untersucht diesen Kompromiss im Kontext der Wohnungssuche auf dem Wiener Wohnungsmarkt. Der **Fokus** meiner Arbeit liegt dabei **auf für Einpersonenhaushalte ausgelegte Wohnungen**.

WICHTIG: Bitte beantworten Sie alle Fragen so, als ob Sie **für sich allein eine Wohnung suchen** würden.

INFO: Die innerhalb der Befragung graphisch dargestellten Grundrisse dienen zum besseren Verständnis und sind beispielhaft anzusehen.

Zurück

Weiter

0%  100%

A 4.3. Seite 3: Kontrolle des Stichprobenrahmens

Leben Sie seit mehr als 6 Monaten innerhalb der Stadt Wien?

- ☐ Ja
☐ Nein

Sind Sie bereits aus Ihrem Elternhaus/der Wohnung Ihrer Eltern ausgezogen?

- ☐ Ja
☐ Nein

Zurück

Weiter

0%  100%

A 4.4. Seite 6: Erinnerung

Die Wohnungssuche in Wien

Erinnerung: Bitte beantworten Sie alle Fragen so, als ob Sie **für sich allein eine Wohnung suchen** würden.

INFO: Die innerhalb der Befragung graphisch dargestellten Grundrisse dienen zum besseren Verständnis und sind beispielhaft anzusehen.

Zurück

Weiter

0%  100%

A 4.5. Seite 9: Erläuterung der Aufgabenstellung

Die Wohnungssuche in Wien

Bitte folgenden Text **genau** und **aufmerksam** lesen!

Im Folgenden werden Ihnen Wohnungen mit unterschiedlichen Eigenschaften zur Bewertung vorgelegt.

Die zur Auswahl stehenden Wohnungen stellen alle **bezugsfertige Neubauwohnungen** dar, welche sich im **2. Stockwerk** befinden und **58 m²** groß sind. Die Wohnungen befinden sich innerhalb des **8. Wiener Gemeindebezirks** und die monatliche Miete ist bei allen Wohnungen **identisch**.

Erinnerung: Bitte beantworten Sie alle Fragen so, als ob Sie **für sich allein eine Wohnung suchen** würden.

INFO: Die innerhalb der Befragung graphisch dargestellten Grundrisse dienen zum besseren Verständnis und sind beispielhaft anzusehen.

Zurück

Weiter

0%  100%

A 4.6. Seite 23: Satisficing-Prüfung

Wenn diese Mietwohnungen in allen anderen Punkten identisch wären, welche würden Sie vorziehen?



oder



Links
Stark
Bevorzugt

☐

☐

Links
Etwas
Bevorzugt

☐

☐

Indifferent

☐

☐

Rechts
Etwas
Bevorzugt

☐

☐

Rechts
Stark
Bevorzugt

☐

Zurück

Weiter

0%  100%

A 4.7. Seite 31: Demographika

Die Wohnungssuche in Wien

Fast geschafft! Bitte füllen Sie noch die folgenden allgemeinen Angaben zu Ihrer Person aus.

(Diese Angaben sind nicht verpflichtend. Falls Sie keine Angaben zu Ihrer Person machen wollen, klicken Sie einfach auf „Weiter“ am unteren Ende der Seite)

Geschlecht:

- ☐ Weiblich
- ☐ Männlich
- ☐ Hierzu möchte ich keine Angabe machen

Alter:

Staatsbürgerschaft:

Zurück

Weiter

A 4.8. Seite 32: Ende der Befragung

Vielen Dank für die Teilnahme an dieser Studie!

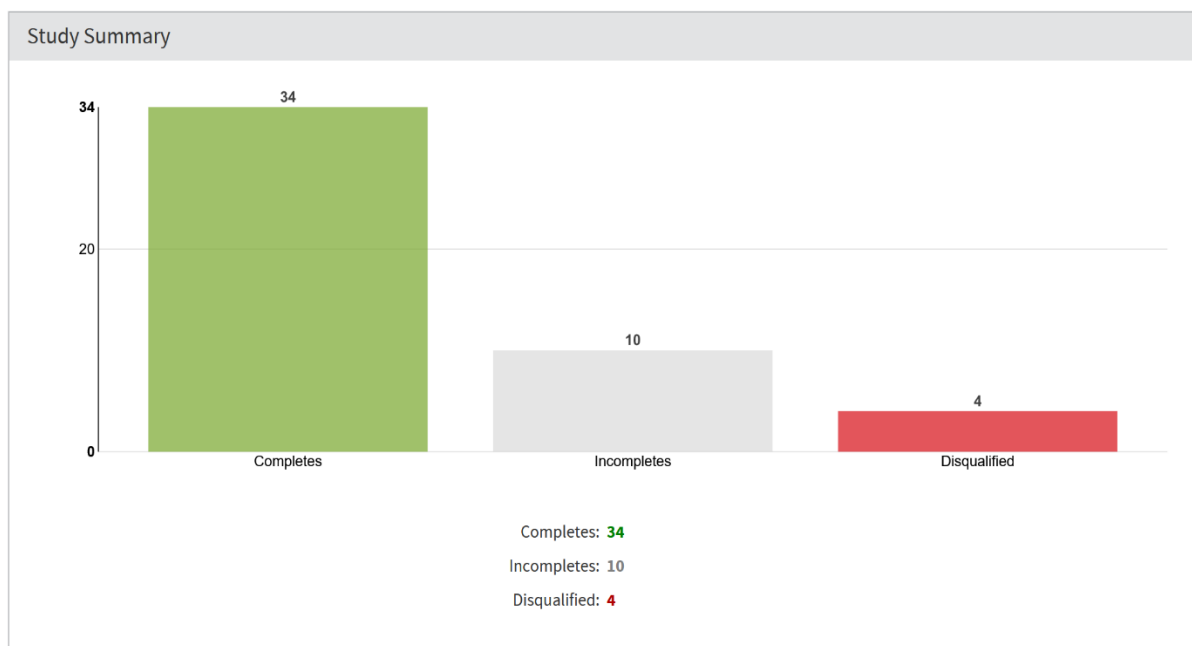


David Schober
a11715874@unet.univie.ac.at

0%  100%

A 5. Analyse

A 5.1. Übersicht Anzahl Befragungen



A 5.2. Aggregierte Nutzenwerte der gesamten Stichprobe

Bodenbelag				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Holz	81,17	20,67	74,22	88,12
Fliesen	6,54	29,28	-3,30	16,38
Teppich	-64,35	33,87	-75,74	-52,97
Kork	-31,79	31,22	-42,28	-21,29
Keramik	8,44	33,82	-2,93	19,80

Ruhe innerhalb der Wohnung				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Hauptverkehrsader	-73,89	19,07	-80,30	-67,48
Seitenstraße	6,02	8,91	3,03	9,02
Hofruhelage	67,87	17,99	61,82	73,91

Außenbereich				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Kein Außenbereich	-71,20	18,91	-77,56	-64,85
Balkon	10,10	10,45	6,59	13,62
Terrasse	61,10	15,38	55,93	66,27

Raumaufteilung				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Loft	-33,54	35,56	-45,50	-21,59
Wohnküche	46,21	23,30	38,38	54,04
Zwei Zimmer und Küche	-12,67	42,18	-26,85	1,51

Ausstattung Badezimmer				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Badewanne	-13,86	15,95	-19,23	-8,50
Dusche	13,86	15,95	8,50	19,23

Ausstattung Küche				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Kein Geschirrspüler	-40,77	14,30	-45,58	-35,96
Geschirrspüler	40,77	14,30	35,96	45,58

Helligkeit in den Räumlichkeiten				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Kleine Fenster	-39,48	16,82	-45,14	-33,83
Mittlere Fenster	-1,66	6,80	-3,94	0,63
Große Fenster	41,14	19,39	34,62	47,65

Stauraum				
Eigenschaftsausprägung	Nutzenwert	Standardabweichung	Unteres 95% KI	Oberes 95% KI
Kein Abstellraum	-31,41	9,78	-34,69	-28,12
Kl. Abstellraum	0,91	4,67	-0,66	2,48
Gr. Abstellraum	30,50	11,21	26,73	34,26

A 5.3. Analyse bestehender Segmente

A 5.3.1. Relative Wichtigkeiten der untersuchten Segmente

Relative Wichtigkeiten						
Eigenschaft	Frauen	Männer	AUT	DE	<27	<=27
Bodenbelag	21,71	17,95	20,61	19,30	19,86	19,80
Ruhe	17,46	17,95	17,70	17,57	17,40	18,35
Außenbereich	18,23	15,03	15,50	17,66	15,88	17,14
Raumaufteilung	11,99	15,00	14,30	12,90	13,21	13,74
Ausstattung Badezimmer	3,89	4,92	4,55	4,28	4,56	3,98
Ausstattung Küche	10,01	10,35	9,78	10,64	11,10	9,63
Helligkeit	8,59	11,40	9,43	10,22	10,65	9,35
Stauraum	8,12	7,40	8,13	7,43	7,33	8,02

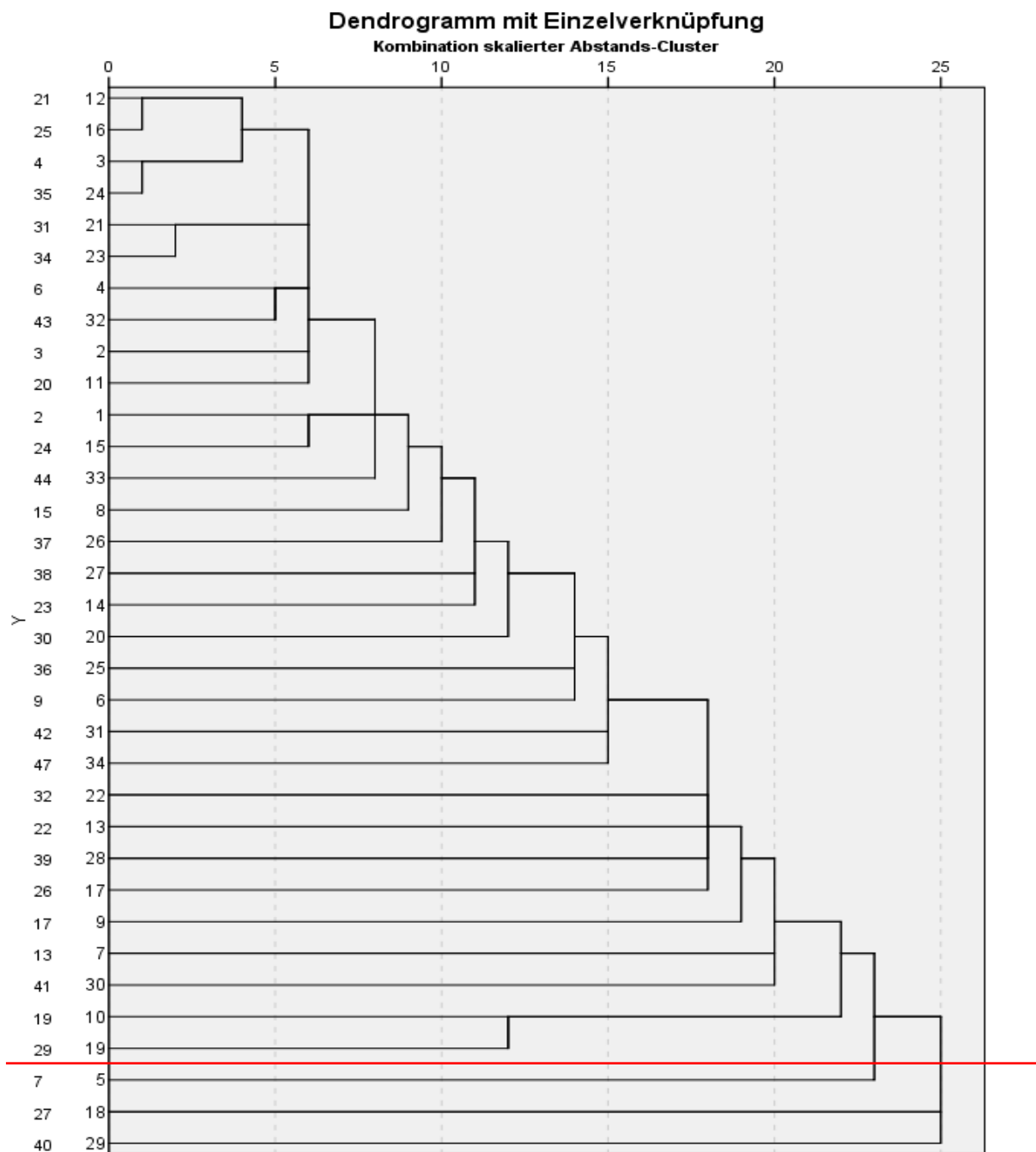
A 5.3.2. Aggregierte Nutzenwerte der untersuchten Segmente

Nutzenwerte						
Eigenschaftsausprägung	Frauen	Männer	AUT	DE	<27	<=27
Bodenbelag						
Holz	90,35	73,01	84,33	80,69	78,66	84,40
Kunststoff	1,02	11,45	-0,94	10,80	14,75	2,11
Keramik	15,94	1,77	20,18	1,84	3,08	13,78
Teppich	-76,90	-53,20	-65,18	-62,15	-68,44	-59,21
Kork	-30,40	-33,02	-38,38	-31,17	-28,04	-41,09
Ruhe innerhalb der Wohnung						
Hauptverkehrsader	-73,44	-74,29	-74,13	-73,17	-72,22	-77,01
Seitenstraße	7,22	4,96	6,66	5,75	5,23	7,26
Hofruhelage	66,22	69,33	67,47	67,42	67,00	69,76
Außenbereich						
Kein Außenbereich	-81,36	-62,17	-66,81	-75,83	-68,71	-73,20
Balkon	16,89	4,07	9,64	10,41	10,36	9,28
Terrasse	64,47	58,10	57,18	65,42	58,36	63,92
Raumaufteilung						
Loft	-27,08	-39,29	-46,57	-25,11	-37,92	-35,39
Wohnküche	47,38	45,18	43,78	49,77	49,75	43,82
Zwei Zimmer und Küche	-20,30	-5,89	2,79	-24,66	-11,83	-8,43
Ausstattung Badezimmer						
Badewanne	-15,55	-12,37	-14,51	-12,37	-10,76	-14,36
Dusche	15,55	12,37	14,51	12,37	10,76	14,36
Ausstattung Küche						
Kein Geschirrspüler	-40,04	-41,42	-39,11	-42,54	-44,38	-38,52
Geschirrspüler	40,04	41,42	39,11	42,54	44,38	38,52

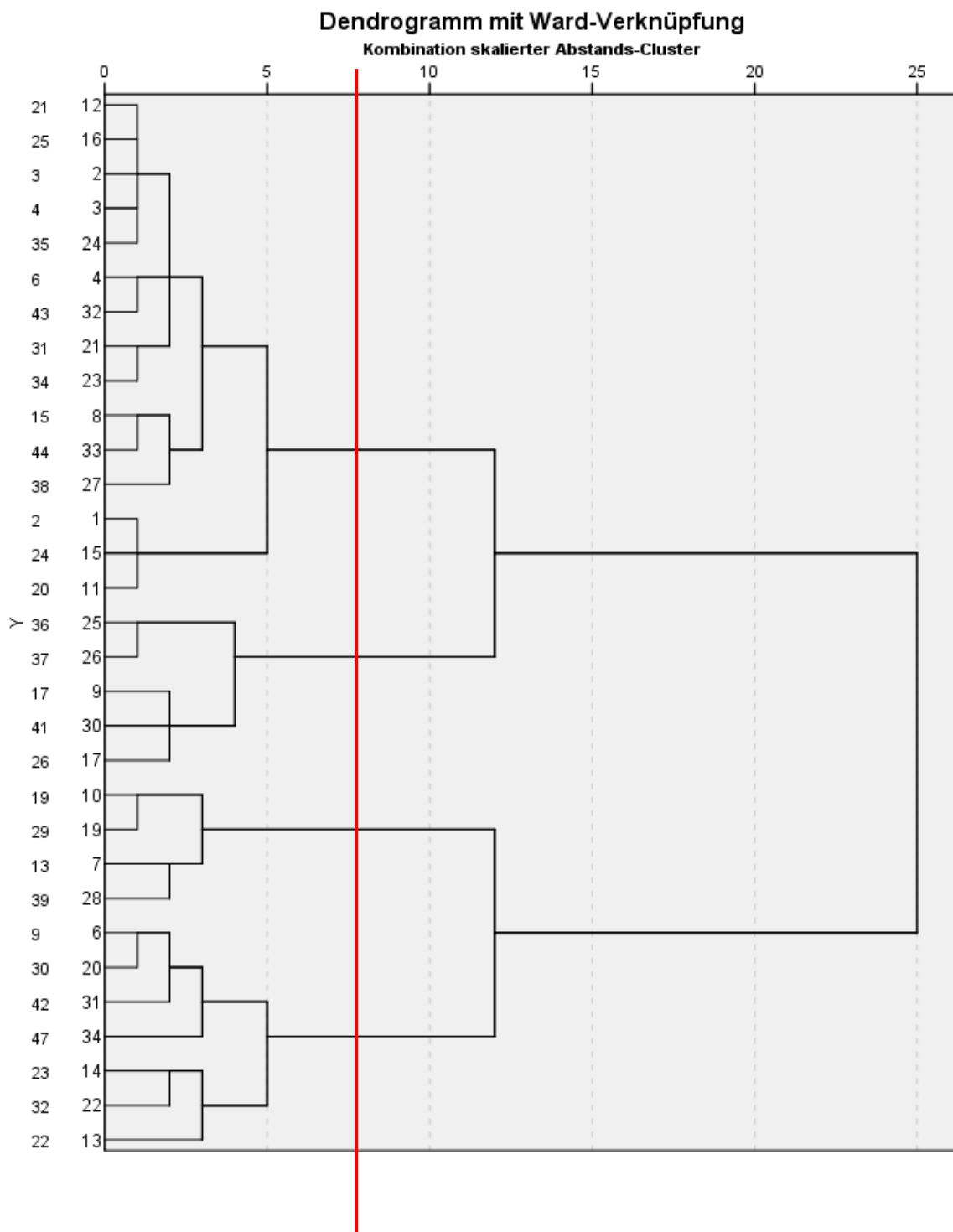
Helligkeit in den Räumlichkeiten						
Einteilig	-33,63	-44,68	-37,16	-39,67	-41,49	-36,79
Zweiteilig	-1,47	-1,82	-1,15	-2,43	-2,25	-1,21
Dreiteilig	35,10	46,51	38,31	42,10	43,74	38,00
Stauraum						
Kein Abstellraum	-33,37	-29,66	-32,68	-30,13	-29,38	-33,29
Kl. Abstellraum	1,75	0,16	0,30	0,79	0,10	2,40
Gr. Abstellraum	31,62	29,50	32,38	29,34	29,28	30,90

A 5.4. Clusteranalyse

A 5.4.1. Dendrogramm Single-Linkage-Verfahren



A 5.4.2. Dendrogramm Ward-Verfahren



A 5.4.4. Relative Wichtigkeiten der Segmente

Relative Wichtigkeiten				
Eigenschaft	Segment 1	Segment 2	Segment 3	Segment 4
Bodenbelag	21,05	17,36	13,01	24,79
Ruhe	20,35	18,86	14,87	11,38
Außenbereich	18,81	12,80	12,28	19,93
Raumaufteilung	11,84	17,30	16,82	9,99
Ausstattung Badezimmer	2,98	6,70	4,47	5,46
Ausstattung Küche	8,46	12,30	9,60	11,01
Helligkeit	9,10	8,31	19,25	8,58
Stauraum	7,40	6,36	9,69	8,87

A 5.4.5. Aggregierte Nutzenwerte der Segmente

Nutzenwerte				
Eigenschaftsausprägung	Segment 1	Segment 2	Segment 3	Segment 4
Bodenbelag				
Holz	89,27	75,91	44,35	89,66
Kunststoff	6,53	9,85	22,07	5,44
Keramik	14,19	11,56	-31,26	29,25
Teppich	-74,21	-46,11	-29,25	-108,62
Kork	-35,78	-51,21	-5,92	-15,73
Ruhe innerhalb der Wohnung				
Hauptverkehrsader	-85,93	-78,21	-58,83	-48,06
Seitenstraße	9,02	5,50	-1,26	5,12
Hofruhelage	76,91	72,71	60,09	42,94
Außenbereich				
Kein Außenbereich	-80,80	-54,67	-51,01	-88,83
Balkon	11,10	6,96	3,76	18,22
Terrasse	69,70	47,71	47,25	70,62
Raumaufteilung				
Loft	-31,31	-65,42	8,10	-15,02
Wohnküche	41,64	57,09	61,53	40,27
Zwei Zimmer und Küche	-10,33	8,34	-69,64	-25,25
Ausstattung Badezimmer				
Badewanne	-6,80	-20,45	-15,35	-21,82
Dusche	6,80	20,45	15,35	21,82
Ausstattung Küche				
Kein Geschirrspüler	-33,85	-49,20	-38,41	-44,06
Geschirrspüler	33,85	49,20	38,41	44,06
Helligkeit in den Räumlichkeiten				
Einteilig	-35,69	-34,34	-71,77	-33,59
Zweiteilig	-1,43	2,18	-10,50	-1,49
Dreiteilig	37,12	32,16	82,26	35,08
Stauraum				
Kein Abstellraum	-30,64	-25,90	-38,47	-34,91
Kl. Abstellraum	2,12	0,94	-0,60	-1,14
Gr. Abstellraum	28,52	24,96	39,06	36,05

A 5.4.6. Demographika der Mietersegmente

	Geschlecht		Altersgruppe		
	Frauen	Männer	< 27	>=27	k.A.
Ruhelagenmieter	10 (67%)	5 (33%)	6 (40%)	8 (53%)	1 (7%)
Bauplanmieter	1 (14%)	6 (86%)	3 (43%)	4 (57%)	0 (0%)
Helligkeitsmieter	0 (0%)	4 (100%)	2 (50%)	1 (25%)	1 (25%)
Interior Designer	5 (100%)	0 (0%)	2 (40%)	2 (40%)	1 (20%)
Summe	16	15	13	15	3

	Nationalität			
	AT	DE	UK	k.A.
Ruhelagenmieter	3 (20%)	10 (66%)	1 (7%)	1 (7%)
Bauplanmieter	5 (71%)	2 (29%)	0 (0%)	0 (0%)
Helligkeitsmieter	2 (50%)	1 (25%)	0 (0%)	1 (25%)
Interior Designer	4 (80%)	1 (20%)	0 (0%)	0 (0%)
Summe	14	14	1	2

Abstract (Deutsch)

Die Stadt Wien ist eine der am stärksten wachsenden Städte Europas. Der starke Anstieg der Bevölkerung der Stadt Wien beruht auf der anhaltenden Migration aus dem Ausland sowie der gesellschaftlichen Veränderung der Urbanisierung. Der dauerhafte Anstieg der Bewohnerzahlen hat einen konstant bestehenden Nachfrageüberhang auf dem Wiener Wohnungsmarkt sowie einen sich verstärkenden Wohnungsmangel zur Folge. Der daraus resultierende steigende Bedarf zeigt sich in Form einer erhöhten Wohnkostenbelastung der Wiener Mieter*innen, einem erhöhten Verwertungsdruck auch in günstigeren und unattraktiveren Lagen sowie einem im Vergleich zum restlichen Österreich überproportional hohen Anteil an überbelegten Wohnungen. Neben der durch den Wohnungsmangel bedingten Reduktion der Haushaltsgrößen kommt es in der Stadt Wien auch zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte durch sich veränderte Lebensformen sowie den Demographischen Wandel. Die Motivation für die Durchführung einer Präferenzmessung der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes in Bezug auf die internen Eigenschaften von auf Einpersonenhaushalte ausgerichteten Wohnungen basiert auf einer nach Möglichkeit präferenzkonformen Umsetzung von Nachverdichtungs- und Neubauprojekten in der Stadt Wien. Während nämlich der Preis sowie die Größe der neu zu errichtenden Wohnungen immer stärker durch den bestehenden Nachfrageüberhang diktiert werden, ist eine freie Gestaltung des Inneren der Wohnungen noch möglich. Zu diesem Zweck erfolgte die Abfrage der Präferenzen der Wiener Mieter*innen in Form einer online basierten Adaptiven-Conjoint-Analyse (ACA). Die Auswahl der zu untersuchenden Merkmale wurde zuvor in einer Vorstudie mit Hilfe einer Inhaltsanalyse nach Mayring durchgeführt. Auf den Ergebnissen der ACA aufbauend kam es zur Bestimmung des Einflusses der internen Eigenschaften im Zuge der Mietentscheidung sowie der Präferenzen der Mieter*innen. Eine weitere Fragestellung befasste sich mit der Möglichkeit der Segmentierung der Mieter*innen des Wiener Wohnungsmarktes auf Grundlage der gemessenen Präferenzen. Mithilfe einer Clusteranalyse konnten vier unterschiedliche Mietersegmente identifiziert werden – Ruhelagenmieter, Bauplanmieter, Helligkeitsmieter sowie Interior Designer.

Abstract (English)

The city of Vienna is one of the fastest growing cities in Europe. The strong growth of the population of the city of Vienna is based on the continuing migration from abroad as well as the social changes of urbanization. The continuing grow in the number of

inhabitants has resulted in a permanent excess of demand on the Viennese housing market as well as an increasing shortage of housing. The resulting rising demand is reflected in the form of an enlarging housing cost burden on Vienna's tenants, growing pressure to create new apartments even in cheaper and less attractive locations, and a disproportionately high share of overcrowded apartments compared to the rest of Austria. In addition to the reduction in household size due to the housing shortage, the number of single-person households in the city of Vienna is also on the rise due to changing lifestyles and demographic change. The motivation for conducting a preference measurement of tenants in the Viennese housing market with regard to the internal characteristics of apartments geared to single-person households is based on the implementation of redensification and new construction projects in the City of Vienna, if possible in line with preferences. While the price and size of new apartments are increasingly dictated by the existing excess demand, the interior of the apartments can still be freely designed. For this purpose, the preferences of the Viennese tenants were surveyed in the form of an online-based adaptive conjoint analysis (ACA). Beforehand, the selection of the characteristics to be examined was carried out within a preliminary study with the help of a content analysis according to Mayring. Using the results of the ACA as a basis, the influence of internal characteristics during the rental decision as well as the preferences of the tenants regarding these characteristics were determined. A further question was the feasibility of segmenting the tenants of the Viennese housing market based on the measured preferences. Using a cluster analysis, four different tenant segments were identified - quiet tenants, blueprint tenants, brightness tenants and interior designers.