



**rijksuniversiteit
groningen**

**faculteit ruimtelijke
wetenschappen**

De woonwensen van jongeren in Berlijn

Een verkennend onderzoek onder 18-30 jarigen

Master Thesis Real Estate Studies

Ruben M. Kroon

Colofon

Titel De woonwensen van jongeren in Berlijn
Ondertitel Een verkennend onderzoek onder 18-30 jarigen
Inleverdatum 11-05-2015

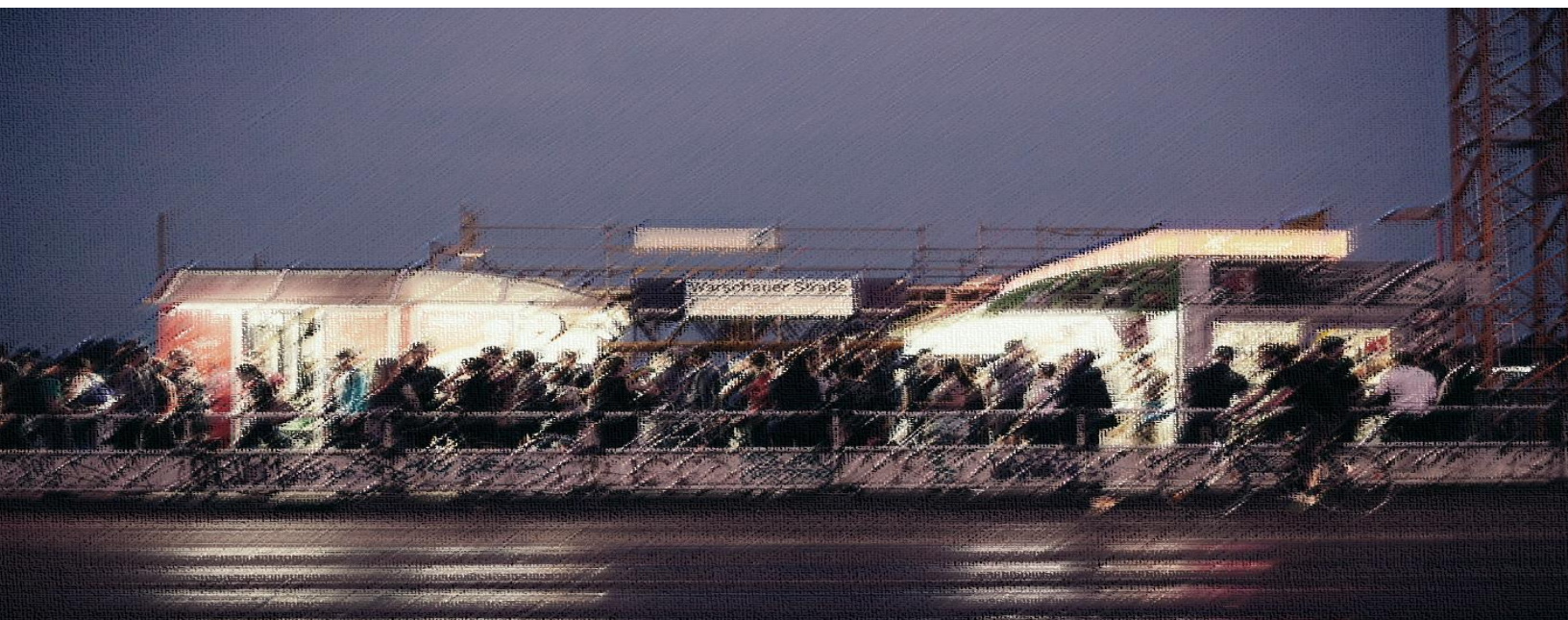
Naam Ruben Kroon
Studentnummer s1996088
E-mailadres rubenmartijnkroon@gmail.com

Begeleider Dr. Brouwer
Begeleider BPD Drs. Joosten

Instelling Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke wetenschappen
Opleiding Real Estate Studies
Adres Landleven 1, 9749 AD Groningen



HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN



Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een half jaar onderzoek doen in samenwerking met een bedrijf die ik niet goed kende, in een taal die ik niet goed beheerste. Extra trots ben ik dan ook op deze eindversie van mijn scriptie.

Op 1 oktober 2015 vertrok ik naar Berlijn om daar mijn scriptie te schrijven ter afronding van de Master Real Estate Studies in Groningen. Ik heb er voor gekozen om dit te combineren met een stage bij Bouwfonds Property Development (BPD). Het afgelopen half jaar is voorbij gevlogen en ik heb gedurende deze periode zeer veel geleerd. Ik heb onder andere een leuk bedrijf leren kennen en ik spreek inmiddels een woordje Duits.

Deze scriptie was niet tot stand gekomen zonder de hulp van Han Joosten van BPD. Naast het faciliteren van een werkplek, heeft hij mij altijd goed ondersteund gedurende het onderzoekproces. Daarnaast ben ik veel dank verschuldigd aan Robert Kitzman die mij vanuit de Humboldt universiteit heeft geholpen. Ten slotte ben ik blij met de begeleiding van Henk Brouwer vanuit de Rijksuniversiteit Groningen.

Ik wens u allen veel leesplezier!

Berlijn, maart 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Kroon', written in a cursive style.

Ruben Kroon

Management summary

After the fall of the wall, optimism in the real estate market in Berlin was high. These raised expectations led to a property and construction boom. Economic commentators even expected Berlin to gain the economic and political power it had before the Second World War. However, these expectations were not met. Instead, the city had to deal with a high unemployment rate and social polarization, leading to migration out-flows and the relocation of building and construction sites to the suburbs of Berlin, the so-called *speckgürtels*.

After the turn of the 21st century, investors started directing their attention towards Berlin. People started to move to Berlin again, and this time not to the suburbs but to the inner city. This influx was led by young people between the ages of 18 and 30. Since 2011, the city has attracted 45,000 new inhabitants per year, most of these in the 18-30 age group. These demographic figures highlight the importance of good quality housing which reflect the requirements of this generation. Despite this, little research has been done regarding this theme.

The research project is filling this knowledge gap by exploring the housing wishes of young people in Berlin. Two focus groups and a questionnaire were conducted to get an insight into the housing preferences of this age group. In the online questionnaire, different tools were used to gain information about preferred housing and environments of young people in the area. The online survey also gave an opportunity to let respondents mark their most favorable living area on a map of Berlin. This generated highly valuable geographic data with preferred living environments established on a street level basis.

The main findings of this report show that young people want to live in the proximity of the public transport network, whilst the general opinion is that the S and U Bahn are favored over the bus links. Half of the young people contacted want to travel no more than half an hour from home to their work or study place. The good coverage and accessibility of the public transport system in Berlin provides plenty of possibilities for property developers. Furthermore, this study shows that a green and quiet environment is valued above the proximity to bars and restaurants. Large variances were found in the willingness to pay for housing between students and full time employed respondents. However, this difference disappears when the willingness to pay per square meter is calculated.

A multiple regression technique was used to calculate the determinants of the willingness to pay per square meters. The model (R-square = 57%) shows that the variable with the most explanatory power is the *amount of square meters wanted*. There is a strong negative correlation between this variable and the independent variable. A 1% increase in the wanted amount of square meters leads to a 0.75% decrease in the willingness to pay price per square meter.

Inhoud

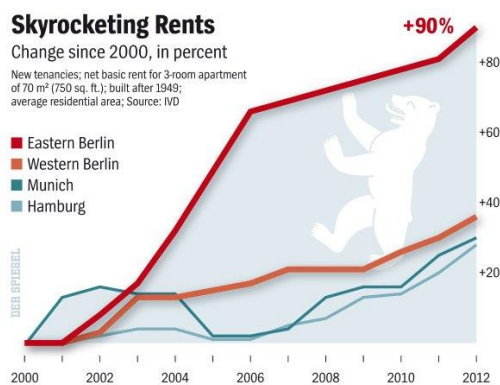
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling.....	2
1.3 Maatschappelijke relevantie.....	2
1.4 Wetenschappelijke relevantie	2
1.5 Methode van aanpak	3
1.6 Leeswijzer.....	3
2. Demografische context	5
2.1 Bevolkingsopbouw	5
2.2 Bevolkingsontwikkeling.....	6
2.3 Huishoudgrootte	8
2.4 Bevolking per wijk	8
2.5 Conclusie	9
3. Theoretische achtergrond.....	10
3.1 Inleiding woonwensen	10
3.2 Voorgaand onderzoek.....	11
3.3 Determinanten van woonwensen	14
3.4 Conclusie	16
3.5 Conceptueel Model.....	17
4. Data en Methoden - Focusgroep	18
4.1 Inleiding.....	18
4.2 Dataverzameling	18
4.3 Databewerking.....	19
4.4 Representativiteit & betrouwbaarheid.....	19
5. Analyse Focusgroep	20
5.1 Focusgroep met studenten.....	20
5.2 Focusgroep met werkenden	24
5.3 Toevoegingen & aanpassingen aan de enquête	28
6. Hypothesen	29
7. Data en Methoden - Enquête	30
7.1 Dataverzameling	30

7.2 Data.....	30
7.3 Databewerking.....	31
7.4 Representativiteit data	32
7.5 Methoden	34
8. Resultaten	36
8.1 Resultaten onderzoeksvraag 1.....	36
8.2 Resultaten onderzoeksvraag 2.....	42
8.3 Resultaten onderzoeksvraag 3.....	50
8.4 Hypothesen	53
9. Conclusie	55
9.1 Conclusie	55
9.2 Reflectie en beperkingen onderzoek	56
9.3 Aanbevelingen vervolg onderzoek.....	56
9.4 Aanbevelingen aan BPD	57
Literatuur	58
Bijlage I.....	62
Bijlage II.....	63
Bijlage III.....	66
Bijlage IV.....	78

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Na de val van de muur heeft Berlijn zich ontwikkeld tot een wereldstad waarin de vastgoedmarkt een turbulente periode heeft doorgemaakt. Voorafgaand aan de hereniging van West- en Oost-Duitsland werden er verschillende voorspellingen en scenario's gemaakt voor de Duitse economie. Toen Berlijn in 1991 werd benoemd als (politieke) hoofdstad van Duitsland waren de verwachtingen hoog. Politieke en economische commentatoren verwachtten zelfs een herstel van de politieke en economische macht die Berlijn had vóór de Tweede Wereldoorlog (Holtemöller & Schulz, 2010). Terugkijkend waren deze voorspellingen veel te optimistisch. Na 1990 heeft Berlijn te maken gekregen met verscheidene problemen waaronder een hoge werkloosheid en sociale polarisatie (Krätke, 2000).



Figuur 1. Data IVD, visualisatie: (Hollersen & Mingels, 2012)

Sinds de laatste eeuwwisseling begint Berlijn weer in trek te raken bij internationale investeerders (McMullen, 2013). In figuur 1, is te zien dat de huren sinds de eeuwwisseling explosief zijn gestegen. Berlijn biedt ook voor ontwikkelaars interessante mogelijkheden. In Berlijn wonen 3,5 miljoen mensen en dit maakt het verreweg de grootste stad van Duitsland (StatIS-BB, 2011a).

Het bruto binnenlands product van Berlijn is 29,823 euro per hoofd van de bevolking. Dit ligt onder het Duitse gemiddelde. Dit heeft onder andere te maken met het relatief hoge werkloosheidspercentage in Berlijn. Er zijn grote verschillen in besteedbaar inkomen en dit heeft tot gevolg dat er een uiteenlopende woonwens is. Vooral de vraag naar betaalbare woningen in de binnenstad van Berlijn is groot. Maren Kern van de Berlin-Brandenburgischer woningbouwvereniging voorspelt dat de stad rond 2030 130,000 extra appartementen nodig heeft (Fahmy, 2013). Het stadsbestuur had plannen om 1700 betaalbare woningen te bouwen op de plek van het verlaten vliegveld Tempelhof. Dit is echter op 25 mei 2014 afgekeurd in een volksstemming (Eberhart, 2014).

De vraag naar betaalbare woningen in het centrum komt onder andere van de jongeren in Berlijn. In dit geval zijn jongeren gedefinieerd als mannen en vrouwen tussen 18 en 30 jaar oud. Jongeren lijken andere woonwensen te hebben dan vorige generaties in Berlijn. Dit blijkt onder andere uit de ontevredenheid die er is over de huidige woonsituatie van veel jongeren. Er is echter weinig kwantitatieve data over deze woonwensen.

Een interessante trend, die in verband staat met woonwensen, is de “shareconomy”. Deze trend, waarbij steeds meer wordt gedeeld, doet ook zijn intrede op de vastgoedmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de verschillende internetplatforms waarbij woningen en appartementen voor korte tijd worden verhuurd. Het delen van faciliteiten en ruimtes binnen een woning op langere termijn is ook in opkomst. De mogelijkheden hiervan voor jongeren in Berlijn wordt in dit onderzoek verder verkend.

1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

1.2.1 Probleemdefinitie

Er wonen bijna 600.000 jongeren in Berlijn. Voor deze groep zijn de woonwensen slechts beperkt onderzocht. Het gebrek aan kwalitatieve en voornamelijk kwantitatieve data kan er toe leiden dat nieuwbouwwontwikkelingen niet goed aansluiten bij de wensen van jongeren.

1.2.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om aan de hand van eigen onderzoek, zowel kwalitatief als kwantitatief, de woonwensen van jongeren in Berlijn te beschrijven en te verklaren.

1.2.3 Vraagstelling

Hoofdvraag: Wat zijn de woonwensen van jongeren in Berlijn?

1.2.4 Onderzoeksvragen

Onderzoeksvraag (1): In welke woonomgeving willen jongeren in Berlijn het liefste wonen?

Onderzoeksvraag (2): Welke woning kenmerken wensen jongeren in Berlijn?

Onderzoeksvraag (3): Welke factoren hebben invloed op de maximale gewenste huurprijs per vierkante meter die jongeren bereid zijn te betalen voor een woning?

Tijdens het onderzoek worden de data zelf verzameld. De eerste twee onderzoeksvragen zijn voornamelijk beschrijvend onderzoek. De derde onderzoeksvraag is een exploratief onderzoek waarbij verbanden worden gezocht.

1.3 Maatschappelijke relevantie

In de hele wereld trekken jongeren naar de grotere steden toe. Het vinden van een geschikte woning van jongeren is vaak lastig doordat hun inkomen relatief laag is. De vraag naar woningen is hoog en het aanbod schaars. Inzichten in de woonwensen van jongeren kunnen deze problemen terugdringen. Bedrijven en overheden kunnen, aan de hand van de woonwensen, samenwerken aan huisvesting die beter aansluit bij de vraag vanuit de jongeren.

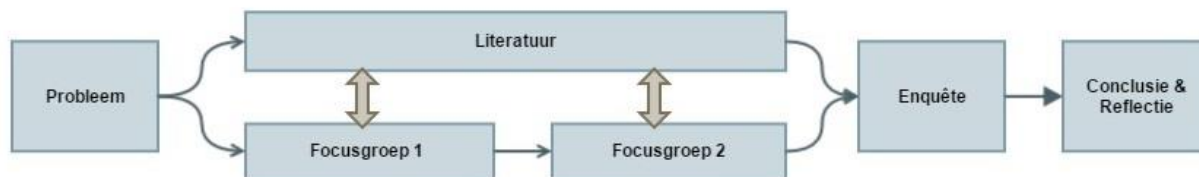
1.4 Wetenschappelijke relevantie

In de wetenschappelijke literatuur is veel geschreven over het thema woonwensen maar de doelgroep jongeren wordt vaak vergeten. Inzichten in de woonwensen van deze generatie zijn echter van groot

belang voor de toekomst van de steden. Dit onderzoek levert een bijdrage aan de kennis over de woonwensen van de huidige generatie jongeren in Berlijn.

1.5 Methode van aanpak

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden wordt bij jongeren in Berlijn een enquête afgenomen. Voorafgaande aan de enquête wordt er een focusgroep gehouden die als leidraad dient bij het opstellen van de enquête. Het probleem van de focusgroep is echter dat er door het relatief kleine aantal deelnemers moeilijk uitspraken kunnen worden gedaan over de te onderzoeken populatie. Een combinatie van een focusgroep met een kwantitatieve methode is een zeer goede manier om dit probleem op te lossen (Hay, 2010). Dit kan op twee verschillende manieren. De focusgroep en de enquête kunnen apart van elkaar worden gehouden en de resultaten van beide methoden kunnen vervolgens worden vergeleken. Een focusgroep kan echter ook dienen als supplement op de enquête. Zo gebruiken Jackson and Holbrook (1995) een focusgroep om hun enquêteontwerp beter te laten aansluiten op de populatie. Deze laatste methode zal ook gebruikt worden in dit onderzoek.



Figuur 2. Onderzoekopzet

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de demografische context van Berlijn besproken. Demografische ontwikkelingen zijn de basis voor de vraag naar woningen. Een goede analyse hiervan zal er toe bijdragen, de woonwensen van jongeren in een betere context te plaatsen.

In hoofdstuk 3 wordt, aan de hand van de wetenschappelijke literatuur, het thema woonwensen besproken. Er zal daarnaast specifiek worden ingegaan op de bestaande literatuur en onderzoeken over de woonwensen van jongeren in Berlijn. Ook zullen de factoren die invloed hebben op de woonwensen worden besproken. Ten slotte zal er aan de hand van de literatuur een conceptueel model worden opgesteld.

In hoofdstuk 4 worden de data en methoden besproken voor de focusgroep. De focusgroep dient als middel om de enquête te verbeteren. Er is daarom voor gekozen om in het volgende hoofdstuk de analyse van de focusgroep te bespreken. Aan het einde van de analyse, in hoofdstuk 5, worden toevoegingen en veranderingen aan de enquête gepresenteerd. Op basis van de kennis uit de literatuur en de focusgroepen zijn er in hoofdstuk 6 hypothesen opgesteld voor de onderzoeksvragen.

In hoofdstuk 7 worden vervolgens de data en methoden van de enquête besproken. Hierbij wordt ingegaan op het data verzamelproces, de bewerking van de data en de uiteindelijke dataset. Vervolgens wordt per onderzoeksvraag de gebruikte methode toegelicht. In hoofdstuk 8 worden de drie

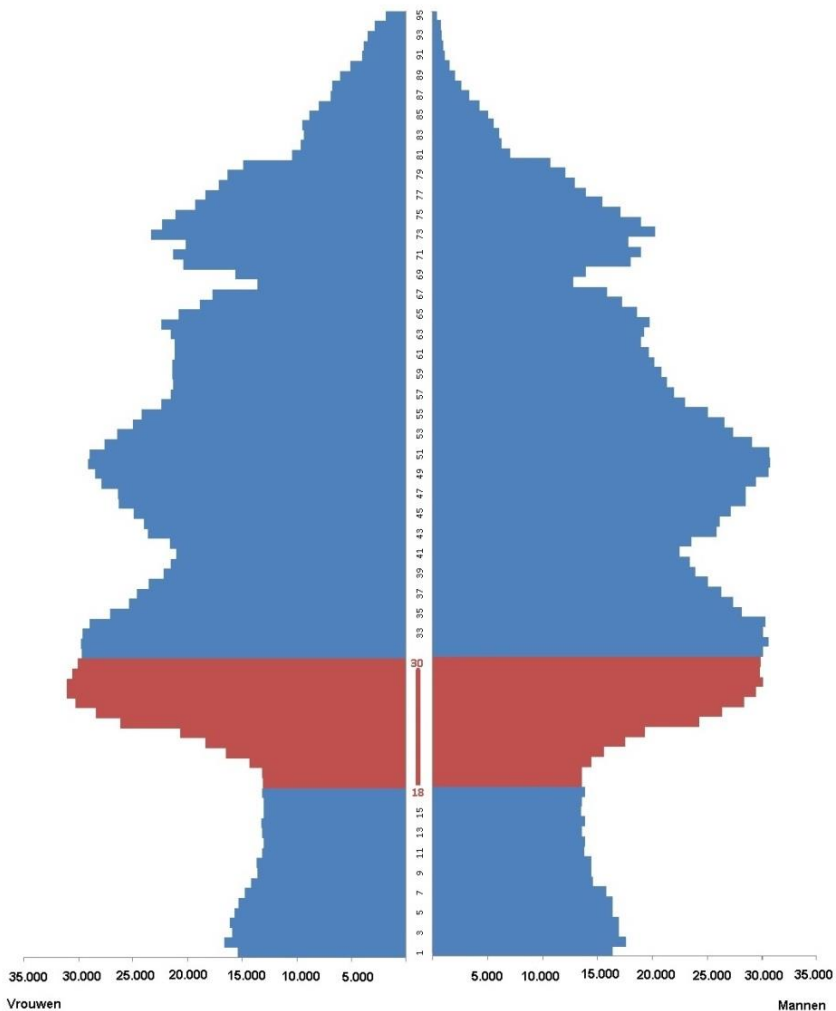
onderzoeksvragen beantwoord aan de hand van de verkregen data uit de enquête. De opgestelde hypothesen worden aan het einde van dit hoofdstuk getoetst.

Ten slotte worden er in hoofdstuk 9 conclusies geformuleerd en aanbevelingen gedaan.

2. Demografische context

2.1 Bevolkingsopbouw

De vorm van de bevolkingspiramide van Berlijn vertelt veel over de geschiedenis van de stad. Duidelijk terug te zien zijn onder andere de geboortedip aan het einde Tweede Wereldoorlog en de babyboom later na de Tweede Wereldoorlog.



Figuur 3. Bevolkingsopbouw van Berlijn. Data: (StatIS-BB, 2013a) bewerking data door auteur

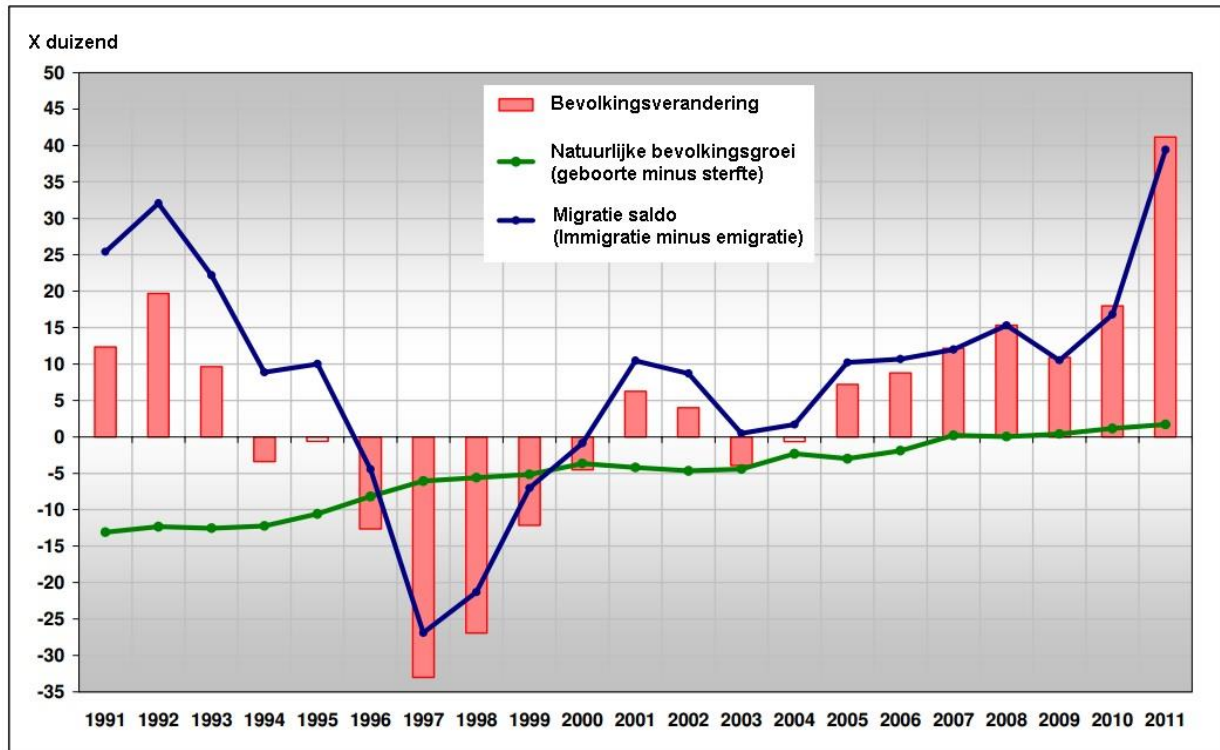
Het rood gekleurde gedeelte is de doelgroep van dit onderzoek, de bevolking tussen 18 en 30 jaar oud. De groep 25 tot en met 30 jaar oud is duidelijk groter dan de groep 18 tot 25 jarigen. In totaal is het aantal jongeren 599.656. Dit komt neer op ongeveer 17% van de totale bevolking in Berlijn (StatIS-BB, 2012).

De smalle basis van de bevolkingspiramide duidt op het lage geboortecijfer en op weinig toestroom van kinderen onder de 18 jaar. De groei van Berlijn is voornamelijk te danken aan een positief migratie saldo. Elk jaar schuiven de kolommen een jaar op naar boven. Dit betekent dat de groep jongeren, zonder

migratie in beschouwing genomen, sterk zal afnemen de komende decennia. Dit is echter onrealistisch omdat migratie de afgelopen decennia een belangrijke rol heeft gespeeld bij de groei van Berlijn. Dit zal in de volgende paragraaf worden toegelicht.

2.2 Bevolkingsontwikkeling

In figuur 4 is de bevolkingsontwikkeling van Berlijn te zien van 1991 tot 2011. Uit de statistieken valt op te maken dat in de afgelopen twintig jaar de migratie bewegingen een sterkere invloed op de bevolkingsontwikkeling van Berlijn hebben gehad dan de natuurlijke bevolkingsontwikkeling.



Figuur 4. Bevolkingsontwikkeling in Berlijn 1991-2011. Bron: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012).

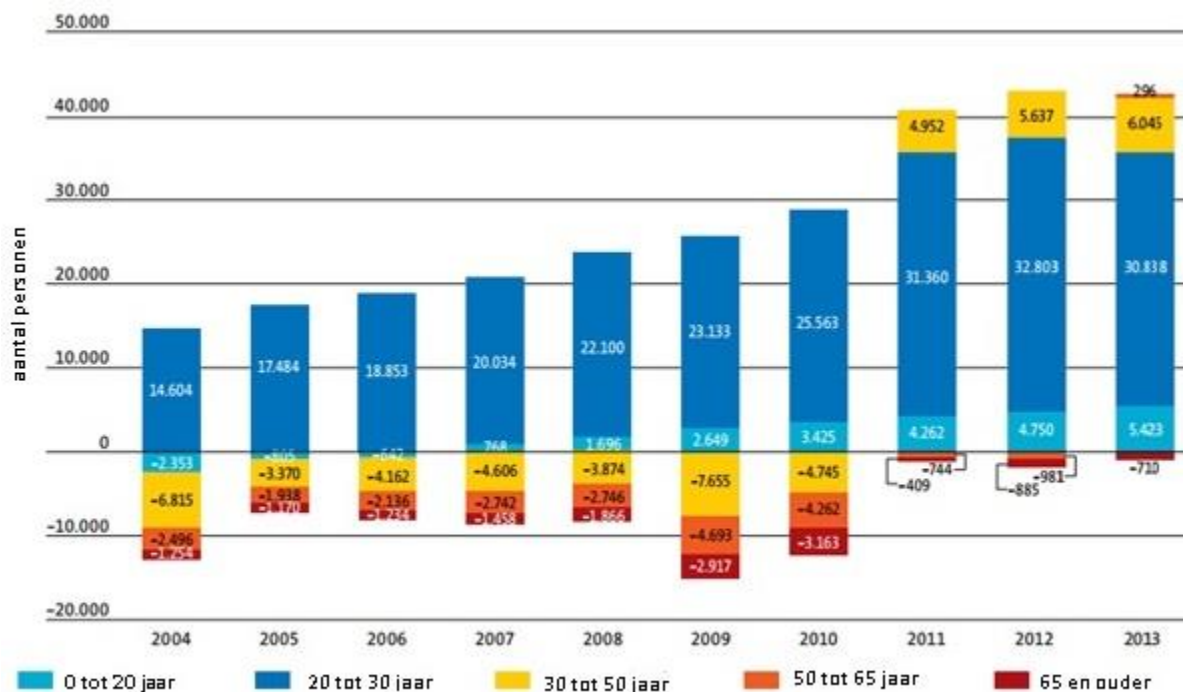
Hierbij moet vermeld worden, dat in de jaren 2009 en 2010, de migratie saldi waarschijnlijk overschat zijn. Dit heeft te maken met de invoering van het persoonlijke belastingnummer. Hierdoor hebben buiten proportioneel veel buitenlanders zich aangemeld bij de gemeente Berlijn. Waarschijnlijk waren zij daarvoor al woonachtig in Berlijn (Umwelt, 2012).

Aan de hand van figuur 4, kan de demografische ontwikkeling van Berlijn in vier fases worden opgedeeld. De eerste fase is na de val van de muur in 1989 tot en met 1993. Deze fase werd gekenmerkt door stijgende bevolkingsaantallen. Na de val van de muur waren de verwachtingen hoog voor de toekomst van Berlijn. In 1991 werd besloten Berlijn te benoemen tot politieke hoofdstad van Duitsland. Dit hield in dat de regering verhuisde naar Berlijn. De werkgelegenheid trok aan en dit trok weer meer inwoners aan. De instroom van mensen compenseerde daarmee ruimschoots het sterfteoverschot en dit

resulteerde in een groeiende bevolking. Tussen 1989 en 1993 krijgt Berlijn meer dan 65.000 nieuwe inwoners (Kemper, 2003).

In de tweede helft van de jaren '90 werd deze periode van groei vervangen door een tijd van bevolkingsteruggang. Veel mensen vertrokken uit Berlijn of kiezen ervoor om in de omgeving van Berlijn te gaan wonen. Dit laatste, ook wel bekend als suburbanisatie, resulteerde in een zogenaamde 'Speckgürtel' om Berlijn. Het woord "Speckgürtel" wordt vooral veel door politici en journalisten gebruikt om de bebouwing in de buitenrand van Berlijn aan te duiden.

De derde fase begon eind jaren '90 en werd gekenmerkt door een terugkeer naar de stad. Ook is het sterfte overschot in deze periode afgenomen en is de natuurlijke bevolkingsontwikkeling bijna neutraal. De vierde fase wordt ook wel re-urbanisatie fase genoemd. De neutrale fase 3 veranderde in een periode van een groeiend bevolkingsaantal. In figuur 4, is te zien dat dit in 2004 begon. De re-urbanisatie kan gezien worden als een cyclisch fenomeen dat bij de urbanisatiecyclus hoort. De verschillende fases in de cyclus zijn urbanisatie, suburbanisatie, de-urbanisatie en re-urbanisatie. Deze fases kunnen parallel aan elkaar lopen en hoeven elkaar niet direct op te volgen (Köppen, 2008). Een exacte definitie van re-urbanisatie is er niet, maar de trend wordt gekenmerkt door een absolute of relatieve toename van het aantal mensen in de binnenstad ten opzichte van de mensen in de buiten stedelijke gebieden. In Duitsland is er een trend ontstaan dat meer mensen in de binnenstad willen gaan wonen. De "terugkeer naar de binnenstad" en "de renaissance van de binnenstad" zijn veel gevonden teksten op het internet. Dat deze trend doorzet wordt niet alleen verwacht in Duitsland, maar in veel steden ook gestimuleerd door overheidsbeleid (Köppen, 2008).



Figuur 5: Migratie saldo ingedeeld naar leeftijdsgroepen (IBB, 2014)

Het *Amt für Statistik* (2015) bericht dat het bevolkingsaantal in 2014 in Berlijn met 44.700 mensen is gegroeid. Gemiddeld is de bevolking met 45.000 personen per jaar gegroeid tussen 2011 en 2013. De explosieve groei van 2011, zoals te zien in figuur 5, heeft zich doorgezet in afgelopen jaren. Als we naar het migratie saldo kijken blijkt dat de jongeren een zeer belangrijke rol spelen bij de groei van Berlijn. Tussen 2011 en 2013 zijn er in de leeftijdscategorie 20 tot en met 30 jaar jaarlijks meer dan 30.000 inwoners bijgekomen. Dit is bijna driekwart van de totale migratie naar Berlijn.

2.3 Huishoudgrootte

Berlijn wordt ook wel de 'singlestad' van Duitsland genoemd (Welt, 2012). Uit de microcensus in 2011 is dan ook te zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens hoog is. In tabel 1, is de verdeling van het aantal personen per huishouden en het huishoudtype te zien.

Tabel 1. Huishoudgrote & huishoudtype in Berlijn 2011.

Huishoudgrote	Aantal	Huishoudtype	Aantal
1 persoon	881.613	Eenpersoonshuishoudens	881.631
2 personen	555.758	Stel zonder kinderen	404.214
3 personen	198.155	Stel met kinderen	277.026
4 personen	108.215	Alleenstaande ouderen	156.056
5 of meer personen	51.195	Meer personen huishoudens	76.027

Bron data: StatIS-BBB (2011b)

Uitgaande van 3,5 miljoen inwoners in Berlijn woont ongeveer 25% van alle inwoners alleen in een woning. Als je het aantal eenpersoonshuishoudens uitdrukt in percentage van het totaal aantal huishoudens in Berlijn dan is dat 49,1%.

2.4 Bevolking per wijk

De stad Berlijn bestaat uit twaalf verschillende wijken (bezirke). De demografische veranderingen in Berlijn zijn dan ook verschillend voor de verschillende wijken. Tussen 2005 en 2011 is Berlijn gemiddeld met 0.5% per jaar gegroeid. Het aandeel jongeren is in sommige wijken sterker gegroeid dan in andere wijken. In kaart 7 (bijlage I) staat het percentage groei van het aantal jongeren tussen 2005-2011 per wijk weergegeven. De sterkste groei heeft plaats gevonden in de wijken Mitte en Neukölln. In de wijk Pankow is het aantal jongeren in deze periode zelfs afgenomen.

Wanneer we specifiek naar het aantal jongeren per wijk in 2014 kijken, in tabel 2, zien we interessante verschillen. De top vier wijken naar het aantal jongeren zijn Mitte, Friederichshain-Kreuzberg, Neukölln en Pankow. Significant minder jongeren wonen in de wijken Spandau en Reinickendorf. Beiden wijken zijn gelegen in het noordoosten van Berlijn (zie kaart 7, bijlage I). Dit zijn echter absolute aantallen.

Belangrijk is om ook te kijken naar het aandeel jongeren binnen de wijk. Een soort gelijk patroon is te zien dan bij de absolute aantallen. De top vier wijken met het hoogste aandeel jongeren zijn Mitte, Friederichshain-Kreuzberg, Neukölln en Lichtenberg. De wijken waarin in absolute getallen weinig jongeren wonen, hebben alsnog een relatief groot aandeel jongeren. Bijvoorbeeld in de wijken Reickendorf en Spandau daar wonen slechts 5.6% en 5.5% van het totaal aantal jongeren in Berlijn. Deze

jongeren zijn echter wel 12% van de totale bevolking in de wijk. In tabel 2 staat per wijk weergegeven: de totale bevolking, het aantal jongeren, het percentage jongeren in de wijk, en het percentage jongeren ten opzichte van alle jongeren in Berlijn.

Tabel 2. Jongeren per wijk.

Wijk	Totale Bevolking	Aantal jongeren (20-30 jaar)	Percentage jongeren in de wijk	Percentage van totaal aantal jongeren in Berlijn
Totaal Berlijn	3517424	513962	14,6%	100%
Mitte	348102	70579	20,3%	13,7%
Friedrichshain-Kreuzberg	273517	55142	20,0%	10,7%
Pankow	377532	52422	13,8%	10,2%
Charlottenburg-Wilmersdorf	322870	40667	12,6%	7,9%
Spandau	226868	28455	12,5%	5,5%
Steglitz-Zehlendorf	298200	31416	10,5%	6,1%
Tempelhof-Schöneberg	331822	43215	13%	8,4%
Neukölln	322153	53319	16,5%	10,4%
Treptow-Köpenick	245951	30502	12,4%	5,9%
Marzahn-Hellersdorf	254226	35962	14,1%	7,0%
Lichtenberg	264858	43254	16,3%	8,4%
Reinickendorf	251325	29029	11,6%	5,6%

Bron data: Census 2014 (StatIS-BB, 2014)

2.5 Conclusie

Berlijn heeft de afgelopen 25 jaar zowel perioden gehad met bevolkingsgroei als met bevolkingsdaling. Migratiebewegingen hebben in deze periode altijd een sterkere invloed gehad op de bevolkingsontwikkeling dan de natuurlijke bevolkingsgroei. De afgelopen tien jaar is Berlijn weer sterk gegroeid. De groeicijfers verschillen echter ruimtelijk tussen de wijken in Berlijn.

Vanaf 2011 krijgt Berlijn jaarlijks gemiddeld 45.000 nieuwe inwoners. De meerderheid van deze nieuwe bewoners vallen in de leeftijdscategorie 18 tot en met 30 jaar oud. Bijna de helft van alle huishoudens in Berlijn zijn eenpersoonshuishoudens. De groei van het aantal jongeren zal het aantal eenpersoonshuishoudens ook verder doen groeien.

De demografische ontwikkelingen in Berlijn zorgen voor een toenemende vraag naar woningen voor jongeren in Berlijn. Onderzoek naar de woonwensen van deze jongeren is nodig om goed in te spelen op deze vraag.

3. Theoretische achtergrond

3.1 Inleiding woonwensen

De woonwens is een veel onderzocht en besproken thema binnen de wetenschap en daarbuiten. Dit onderwerp is niet alleen theoretisch interessant maar ook in de dagelijkse praktijk zeer relevant. Kennis over de manier waarop mensen willen wonen, stelt de overheid, bedrijven en organisaties in staat dit te realiseren. Wonen is één van de primaire levensbehoeften van de mens en is tegenwoordig meer dan alleen een dak boven je hoofd. Over de hele wereld worden er daarom constant woonwensonderzoeken uitgevoerd met als uiteindelijk doel, de woontevredenheid te verbeteren.

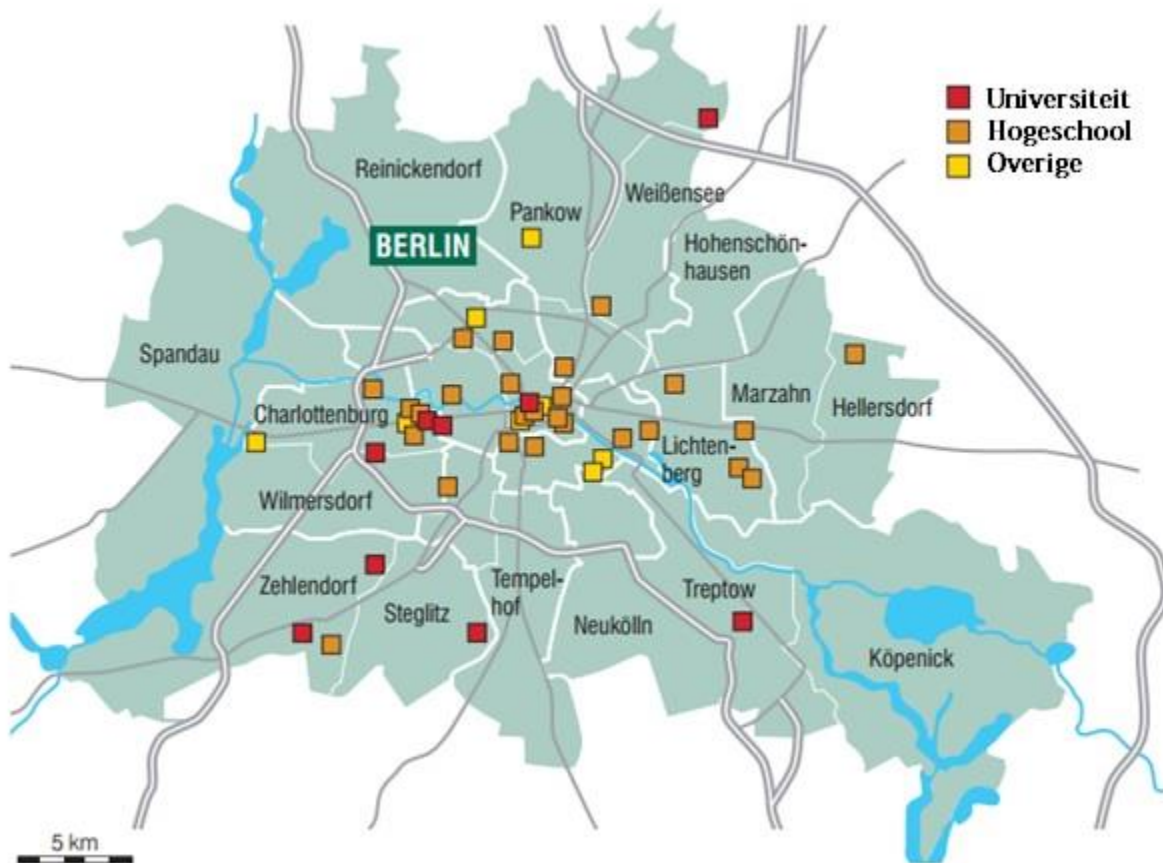
Woonwensonderzoeken hebben niet altijd in een goed daglicht gestaan. Opdrachtgevers, beheerders en ontwerpers betitelen woonwensonderzoeken soms als irreëel (bewoners willen voor een dubbeltje op de eerste rang), conservatief (bewoners willen alleen wat ze al kennen) of onnozel (woonwens onderzoek trapt alleen maar open deuren in) (Smid & Priemus, 1994). Woonwensonderzoeken hebben echter grote stappen gemaakt en staan tegenwoordig aan de basis van woningbouwontwikkelingen. In de basis zijn er twee verschillende soorten woonwensonderzoeken. Ten eerste onderzoeken die gebaseerd zijn op bestaande data over de keuze die mensen maken voor een woning. In de literatuur wordt deze methode ook wel de “revealed preferences” genoemd. Deze theorie gaat er vanuit dat de keuzes die consumenten op dit moment maken een reflectie is van hun daadwerkelijke voorkeuren (Boumeester, 2011). Deze theorie gaat echter alleen op als er sprake is van genoeg keuzemogelijkheden en –vrijheid. Op een krappe woningmarkt hebben mensen weinig keuze en reflecteert hun uiteindelijke keuze voor een woning niet altijd hun daadwerkelijke wens. De tweede methode is om de woonwensen te baseren op mensen hun reactie op hypothetische huizen en ideeën over woningen (Timmermans, et al., 1994). Deze methode, ook wel “stated preferences” genoemd, wordt veel gebruikt in de praktijk.

De woonwens, gemeten aan de hand van de “stated preferences” methode, is een combinatie van verschillende gewenste kenmerken van een woning en de omgeving (Boumeester, 2011). In het woononderzoek van de Nederlandse overheid worden de volgende kenmerken gebruikt voor de woning: woningtype, eigendomsvorm, prijs, aantal kamers, oppervlakte woonkamer, grootte buitenruimte, architectonische bouwstijl en nieuwbouw of bestaande bouw (Blijie, et al., 2009). Wat betreft de omgeving kan er gekeken worden naar de volgende kenmerken: nabijheid van voorzieningen, groen in de wijk, contact in de wijk en parkeergelegenheden. De kenmerken van de woning en woonomgeving die gebruikt worden in dit woononderzoek zijn maar een selectie van de vele voorkeuren die getest kunnen worden in een woonwensenonderzoek. De kenmerken die men belangrijk vindt van een woning kan per regio verschillen. In een woonwensenonderzoek zal daarom per regio specifieke voorkeuren moeten worden verkend zodat dit meegenomen kan worden in het empirisch onderzoek. In de volgende paragraaf zal de bestaande literatuur over woonwensen van jongeren in Berlijn worden besproken.

3.2 Voorgaand onderzoek

3.2.1 Woonwensen woonomgeving

De grote Duitse steden hebben een forse toename van jongeren te verwerken (Welt, 2014). Een recent onderzoek van de Duitse vastgoedontwikkelaar GBI heeft de woonwensen van studenten in zeven grote steden in Duitsland in kaart gebracht. Studenten vinden een stedelijke omgeving aantrekkelijk. Daarnaast moet de woning centraal gelegen zijn, en in de nabijheid van culturele activiteiten, de universiteit en het openbaarvervoer. In Berlijn zijn de wijken Kreuzberg, Mitte, Friederichshain, Schöneberg en Wedding door jongeren als meest populair bestempeld (Welt, 2014). In vergelijking met tabel 2, is te zien dat dit grotendeels overeenkomt met de huidige woonlocatie van jongeren in Berlijn. Niet alles komt overeen. Er is in tabel 2 ook te zien dat meer dan 30.000 jongeren in Treptow-Köpenick wonen. Dit kan betekenen dat de meest gewenste woonlocatie door sommige jongeren niet wordt gerealiseerd. Er zijn ook jongeren die een andere locatievoorkeur hebben. Doordat het onderzoek van GBI alleen is gericht op studenten is er een grote groep jongeren in Berlijn niet meegenomen.



Kaart 1: Locatie hoger onderwijsinstellingen in Berlijn (CBRE, 2015)

Op kaart 1 zijn de locaties van hogere onderwijsinstellingen in Berlijn te zien. Met de Humboldt Universiteit en de Freie Universiteit bevinden zich in Berlijn twee internationaal bekende universiteiten. Op basis van het onderzoek van GBI zou de favoriete woonlocatie van studenten zich onder andere clusteren rondom deze locaties voor hoger onderwijs. Voor werkende jongeren in Berlijn is er vrij weinig bekend over de gewenste woonlocatie.

3.2.2 Woonwensen woning

In 2013 onderzoekt het Institut für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF), in opdracht van Interhyp, de woonsituatie en woonwensen van de Duitse bevolking. Binnen dit onderzoek wordt er ook specifiek gekeken naar de woonsituatie en woonwensen van de inwoners van Berlijn. Generaliserend kan er geconcludeerd worden dat het droomhuis van 'de Duitsers' een oppervlakte van 136 vierkante meter heeft, met een modern ingerichte keuken, een tuin of dakterras (Interhyp, 2013). Als er meer specifiek naar Berlijn wordt gekeken is het opvallend dat de inwoners het minst tevreden zijn met hun huidige woning. Dit in vergelijking tot de andere metropolen München, Hamburg en Frankfurt (Interhyp, 2013). In Berlijn is 68% tevreden met de huidige woning. In Hamburg zijn de bewoners het meeste tevreden, 77% geeft dit aan. Dit is een teken dat er in Berlijn nog zaken verbeterd kunnen worden ten opzichte van de andere steden.

In samenwerking met Schlesische27 houdt de stichting 'Wohnwut!' in juni 2013 een campagne om de woonwensen van jongeren in Berlijn in kaart te brengen (Wohnwut!, 2013). Aanleiding hiertoe is de toenemende ontevredenheid bij jongeren over het vinden van een geschikte woning (Schlesische27, 2014). Een onderdeel van de campagne zijn interviews, gehouden met 350 jongeren uit Berlijn. Jongeren zijn op verschillende plekken in Berlijn aangesproken. In totaal is ongeveer 60 uur aan interview materiaal verzameld. In het interview wordt er gevraagd naar de huidige woonsituatie, hun jeugd en toekomstige woonwensen. Ten slotte wordt er nog gesproken over de ervaringen van de respondent met hun zoektocht naar een geschikte woning in Berlijn (Schlesische27, 2014). Door de uiteenlopende manier van beantwoorden van de respondenten is het echter moeilijk om hier concrete ideeën uit te halen. Aan de objectiviteit van het onderzoek van 'Wohnwut!' kan ook worden getwijfeld omdat het project voortkomt vanuit een onvrede over de bestaande situatie. Het kwalitatieve onderzoek zou aan de hand van kwalitatieve onderzoeksmethoden verder uitgediept kunnen worden maar is op dit moment nog onbruikbaar.

Dat kwantitatief onderzoek naar woonwensen ook niet altijd even bruikbaar is, blijkt uit een onderzoek van ImmobilienScout24 in samenwerking met Innofact AG (2011). In 2011, worden er in Duitsland in totaal 1100 studenten naar hun woonwensen gevraagd. In totaal geeft 65% van de studenten aan graag een eigen woning te willen, voor zichzelf of om samen te leven met zijn of haar partner. Meer dan 50% geeft ook aan dat de woning groter moet zijn dan 30 vierkante meter. Daarnaast wenst het overgrote deel een inbouwkeuken, balkon en douche. Verder is een goede locatie ook zeer belangrijk. De prijs (inclusief overige kosten) die 46 % van de studenten hiervoor willen betalen is maximaal 300 euro per maand (zie tabel 3). In totaal wil 92% van de jongeren een woning voor minder dan 500 euro per maand.

Tabel 3. Indicatie hoeveel huur studenten maandelijks willen betalen.

Hoeveel huur (inclusief alle overige kosten) ben je bereidt maandelijks te betalen?	
200 of minder	4%
201-250	18%
251-300	24%
301-350	19%
351-400	14%
401-450	6%
451-500	7%
Meer dan 500	8%

Bron data: Innofact (2011)

Wanneer er naar de woonwensen van studenten wordt gevraagd is het logisch dat de studenten zoveel mogelijk luxe willen voor een minimale prijs. Deze discrepantie tussen prijs en woonwens is begrijpelijk, alleen niet wenselijk. De uitkomsten van het onderzoek geven namelijk geen beeld van de werkelijke woonwensen die in verhouding staan tot een realistische huur.

3.2.3 Delend Wonen

Het *Gdw Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen* (GDW, 2014) doet in 2013 onderzoek naar de woontrends van Duitsers. Een belangrijke trend in de huidige woningmarkt wordt in het artikel “mein, dein, sein,... unser” genoemd. Hiermee wordt gerefereerd naar de begrippen “Shareconomy” en “Collaborative Consumption”. Het gaat er hierbij om dat niet alleen auto en andere materiele goederen worden gedeeld, maar ook de vrijetijd. Er groeit een generatie op die zich vertrouwd voelt in een maatschappij waar internet constant wordt gebruikt. Oudere generaties gebruiken ook vaak het internet, maar dan vooral de vertrouwde bronnen. Shiederig & Herstatt (2014) beschrijven twee industrieën, waarin de ‘shareconomy’ goed zichtbaar is. Ten eerste de auto-industrie, waar jongeren de auto in mindere mate gebruiken en het bezit er van onbelangrijker voor hen wordt. Een voorbeeld van een bedrijf dat hierop in speelt is Car2Go. Car2go is een onderdeel van de Daimler AG, en biedt de service om zeer flexibel een auto te gebruiken. De auto kan tot een half uur van te voren op de mobiele telefoon worden gereserveerd en de gebruiker betaalt per minuut, per uur of per dag. De service gaat voorbij aan de bestaande autoverhuur bedrijven. Twee andere voorbeelden van bedrijven die de bestaande markt veranderen zijn Blablacar en Uber. Bij het eerste bedrijf worden autoritten op een platform gedeeld en kunnen mensen zich aanmelden om tegen een vergoeding mee te rijden (BlablaCars, 2014). Het gaat hierbij vooral om langere afstanden. Een andere, meer omstreden, applicatie voor op de telefoon is Uber. Hierbij kunnen gebruikers van de applicatie vragen om een taxiservice die vervolgens wordt uitgevoerd door particulieren (Uber, 2014). Een goed voorbeeld van de shareconomy in de IT sector is het bedrijf Aqilla. Dit bedrijf biedt de service aan kleine en middelgrote bedrijven om de boekhouding via de cloud te laten verlopen. Hierdoor is het niet nodig om bepaalde software zelf in bezit te hebben.

Een interessante ontwikkeling binnen de vastgoedsector is het delen van een woning met anderen voor een korte tijd. Deze dienst wordt verleend door het bedrijf Airbnb. Opgericht in 2008, met een eerste vestiging in San Francisco, Californië, faciliteert Airbnb de wereldwijde online marktplaats waar mensen een onderkomen kunnen aanbieden en/of boeken (Airbnb, 2014). Ook op de langere termijn een woning of woonomgeving delen wint aan terrein. Een onderzoek, in opdracht van de Belgische Project ontwikkelaar Matexi, toont aan dat twee op de drie Belgen bereid is een tuin te delen met de buurt. Één op de vijf Belgen is ook geïnteresseerd in het concept delend wonen (Matexi, 2014). De belangrijkste voordelen die genoemd worden zijn de betaalbaarheid, het gezamenlijk installeren van voorzieningen, het ecologische karakter en de luxe waartoe men anders geen toegang heeft. Er worden ook problemen gezien. Het delen van gezamenlijke ruimtes vergt namelijk duidelijke afspraken over onderhoudskosten en verantwoordelijkheid. Ook de privacy speelt een rol. De Belg ziet het sociale aspect van delend wonen als positief maar wil daarvoor zijn privé ruimtes niet opgeven, aldus Bert Aerts van Matexi. Uiteindelijk zou slechts één op de tien Belgen op dit moment voor deze woonvorm kunnen kiezen (Matexi, 2014).

Het delen van ruimtes of faciliteiten binnen een woning is voor jongeren wellicht aantrekkelijker. Jongeren hebben vaak nog niet genoeg geld om alleen een appartement te huren (Cardosa Silva & Coch, 2010). Dan blijven er een aantal andere opties over: studentenhuysvesting, een zeer klein appartement, of een appartement delen met anderen. De eerste optie wordt geassocieerd met een leefstijl die veel jongeren niet aanspreekt (Cardosa Silva & Coch, 2010). De tweede optie heeft als voordeel dat de gebruiker alles voor zichzelf heeft, een nadeel daarbij is dat het een kleine afgesloten ruimte is. Een nadeel aan de derde optie, om een appartement te delen, is dat het niet ontworpen is voor het delen met mensen die verder geen familieband hebben. Hierdoor kunnen problemen ontstaan. Denk aan privacy en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. Een woning die is gebouwd om ruimtes en faciliteiten te delen heeft als voordeel dat er tijdens het ontwerp rekening gehouden kan worden met dit soort zaken.

3.3 Determinanten van woonwensen

3.3.1 klassieke determinanten

Veel studies naar de woonwensen van mensen wordt gedaan vanuit een economische perspectief. In deze studies wordt een huishouden gezien als een rationele speler op de woningmarkt (Aero, 2006). De variëteit aan keuzes van huizen en de complexiteit van mensen hun leven maakt echter dat woonwensen worden beïnvloed door vele factoren (Beamish, et al., 2001).

Boumeester (2011) geeft aan de woonwensen in relatie staan tot de demografische en sociaal economische kenmerken van een huishouden. Deze demografische en sociaal-economische kenmerken kunnen gezien worden als factoren die de woonwensen beïnvloeden. Onder demografische kenmerken van een huishouden vallen: het type huishouden, aantal personen en de leeftijd. De sociaaleconomische kenmerken van een huishouden kan onderverdeeld worden in: de positie op de arbeidsmarkt, het inkomen, het opleidingsniveau en de politieke voorkeur. Empirisch bewijs dat deze sociaaleconomische en demografische kenmerken invloed hebben op de woonwensen wordt gegeven in een rapport van het Nederlandse *Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

(Blijie, et al., 2009). Zo blijkt dat de grote van het huishouden een belangrijke factor is bij het voorspellen van het aantal gewenste kamers. Daarnaast heeft het inkomen invloed op de eigendomsvorm. Minder voor de hand liggend is het resultaat dat het inkomen een positieve invloed heeft op het aantal kamers. Dat wil zeggen, mensen met een hoger inkomen laten in hun woonwens blijken dat ze graag meer kamers willen. Dit kan worden gezien als een luxe goed (Blijie, et al., 2009). Leeftijd wordt ook aangehaald als belangrijke factor die invloed heeft op de woonwens. Uit onderzoek blijkt dat vooral jongeren meer geneigd zijn naar kopen en ouderen juist liever willen gaan huren. De huishoud samenstelling heeft vooral invloed op de locatie van de gewenste woning. De eenpersoonshuishoudens hebben de sterkste voorkeur om in een centrumlocatie te wonen nabij voorzieningen.

3.3.2 Determinanten 'Waarden en Leefstijl'

Dat demografische en sociaaleconomische factoren invloed hebben op de woonwens wordt onderbouwd in het artikel van Beamish, et al.(2001). Hij voegt daar echter nog een belangrijke verklarende factor voor woonwensen aan toe. Dit zijn 'de woonwaarden' (housingvalues). Dit kan gezien worden als waarden die mensen hebben gevormd over wonen en waardoor hun woonwens wordt bepaald. Een gezin dat erg gericht is op de privacy heeft als woonwens waarschijnlijk een huis met een aparte kamer voor elk familielid. Aan de andere kant zal een gezin dat sociale contacten erg belangrijk vindt wellicht eerder op een centrum locatie gaan wonen. Bij jongeren zullen woonwaarden ook een belangrijke rol spelen voor de woonwens. Een student die voor het eerst op zichzelf gaat wonen heeft vaak behoefte aan veel sociale contacten. Een woning met een gedeelde woonkamer is dan ook voor veel studenten een woonwens. Naar mate jongeren ouder worden hebben ze een vriendenkring opgebouwd en wordt privacy weer belangrijker. Aan het einde van hun studieperiode zullen hun woonwensen weer veranderen doordat ze bijvoorbeeld dichtbij hun arbeidsplaats willen gaan wonen. Beyer, et al. (1955) kwamen tot de conclusie dat de verschillende woonwaarden in te delen zijn in vier verschillende clusters: economisch, familie, persoonlijk en sociaal. De mensen in de economische cluster kijken vooral vanuit een bedrijfsmatige kant naar woningen. Ze zijn conservatief en berekenend. De mensen in de familie cluster geven meer aandacht aan het versterken van de familieband en het welzijn van de familie. De mensen in de cluster 'persoonlijk' verlangen meer afhankelijkheid en zelfontplooiing. De cluster 'sociaal' kenmerkt zich door mensen die de woning zien als een statusobject. Deze gezinnen willen graag een woon carrière maken en zijn opwaarts mobiel.

Naast deze factoren wordt er in de wetenschappelijke literatuur ook veel geschreven over de invloed van leefstijl op woonwensen. Walker en Jieping (2007) concluderen in hun studie dat de leefstijl de belangrijkste factor is bij het bepalen van de woonwens. Leefstijl is een woord dat het totale leven van een individu of groep mensen beschrijft. Een leefstijl kan worden geanalyseerd aan de hand van de demografische en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden plus gegevens die de individuele voorkeur van huishoudens aangeeft (Rössel & Hoelscher, 2012). Deze individuele voorkeuren zijn bijvoorbeeld de woonwaarden maar kunnen ook andere dingen zijn, zoals hobbies. De laatste decennia heeft het begrip leefstijl aan populariteit gewonnen op het gebied van woonvoorkeuren en woningkeuze. Bij woonwens onderzoeken kan het leefstijl concept helpen om rationele economische data te combineren met meer irrationele gegevens zoals: voorkeuren, culturele kenmerken, normen en

smaak (Aero, 2006). Het concept 'leefstijl en woonwensen' komt in de literatuur voor het eerste voor in de jaren '60 & '70 (Aero, 2006). Als verklaring voor de populariteit van het begrip leefstijl geven Rössel & Hoelscher (2012) twee belangrijke sociale ontwikkelingen. Ten eerste de toegenomen individualisering in de maatschappij, doordat de welvaart en opleidingsmogelijkheden zijn verbeterd. Ten tweede, zijn de klassieke sociale structuren in de maatschappij vervaagd. Verschillende auteurs hebben getracht leefstijlen te classificeren en de daarbij passende woonwensen te vinden. Hojrup (in Aero, 2006) maakte onderscheid tussen drie groepen. Ten eerste de zelfstandig ondernemers, hierbij maakt het huis onderdeel uit van het werk. Dit moet daarom ook functioneel zijn. De tweede categorie zijn de werknemers, zij werken voor een salaris en huis en werk is gescheiden. Het huis dient, bij deze categorie, als een plek voor ontspanning en familie. De derde groep zijn de carrière jagers, zij wonen het liefst zo dicht mogelijk bij het werk en het huis is een reflectie van de zakelijke carrière.

Müller (2012) beargumenteert dat de leefstijlen ook ruimtelijke waarneembaar zijn in een stad. Dat betekent dat mensen met gelijkwaardige leefstijlen graag clusteren en op deze manier gelijkgestemde om zich heen hebben wonen. Het is echter lastig om mensen in te delen in verschillende leefstijlgroepen. Een poging hiertoe in Netanya (Israel) resulteerde in 48 leefstijlgroepen voor 58 respondenten (omschreven in Walker & Jieping, 2007). Rössel & Hoelscher (2012) geven in hun artikel aan dat de invloed van leefstijl op woonwensen slechts beperkt is. De stelling van Walker en Jieping dat leefstijl de belangrijkste factor is bij het bepalen van woonwensen wordt daarmee onderuitgehaald.

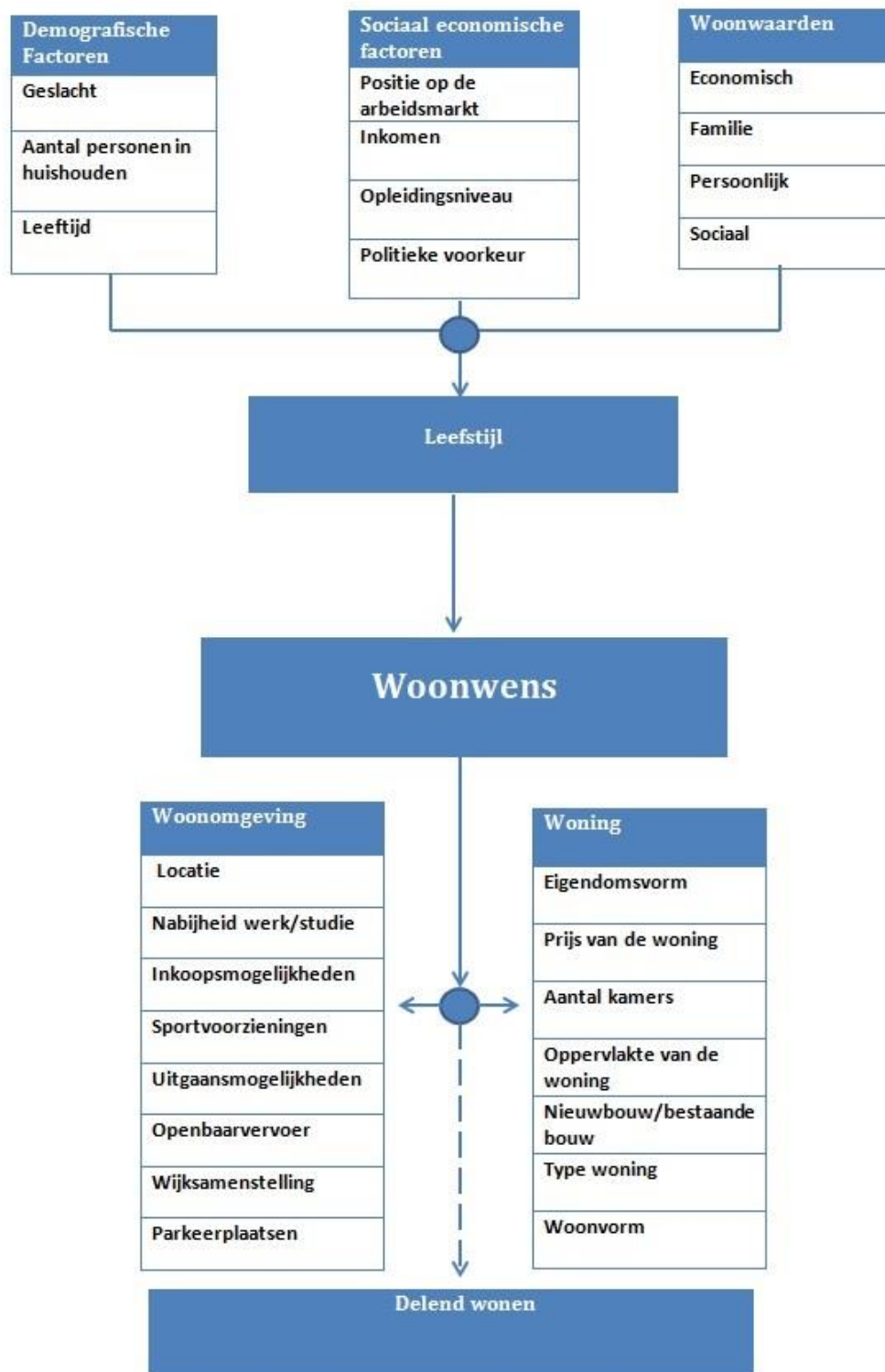
3.4 Conclusie

Uit de literatuur komt naar voren dat woonwensen op twee verschillende manieren kan worden onderzocht. Een analyse op basis van "revealed preferences" of "stated preferences". Door de krappe woningmarkt in Berlijn is de woningkeuze echter geen goede reflectie van de woonwens. Daarnaast is de huidige data te beperkt. In dit onderzoek zal daarom gebruik gemaakt worden van een onderzoek op basis van "stated preferences".

De woonwens wordt door verschillende factoren beïnvloed. Aan de hand van de gevonden factoren in de wetenschappelijke literatuur is er een conceptueel model opgesteld.

3.5 Conceptueel Model

Aan de hand van de literatuur kan het volgende conceptueel model worden opgesteld.

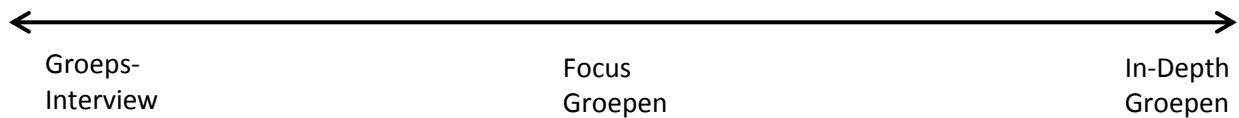


Figuur 5. Conceptueel model

4. Data en Methoden - Focusgroep

4.1 Inleiding

Een focusgroep is een kleine groep mensen die discussiëren over een onderwerp dat wordt aangereikt door de onderzoeker. Het voordeel van een focusgroep is dat de onderzoeker, er niet alleen achter komt *wat* mensen denken en doen, maar ook *waarom* ze zo denken en handelen (Hay, 2010). Een verschil tussen een focusgroep en een één-op-één interview is dat bij de laatste de interviewer een meer sturende rol heeft. Dit zou er toe kunnen leiden dat de interviewer het gesprek in een bepaalde richting leidt (Throupe, 2011). Figuur 6, laat zien dat de focusgroep tussen een groepsinterview en in-depth groepen in staat. Bij het groepsinterview wordt elke deelnemer dezelfde vraag gesteld waarbij er nauwelijks interactie plaatsvindt. Tijdens de in-depth groepsessies ligt er juist veel nadruk op de interactie tussen de deelnemers (Kneale, 2001).



Figuur 6. Relatie tussen focusgroep, groepsinterviews, en In-Depth Groepen. Bron: (Hay, 2010)

Net als bij de In-Depth groepen is de interactie tussen de deelnemers van de focusgroep belangrijk voor het resultaat. Een opmerking van iemand kan verschillende gevoelens en ideeën oproepen bij de andere groepsleden waardoor er een dynamisch gesprek ontstaat. Stewart et al. (2007) noemen dit het 'synergistic effect of focus groups'. Hierdoor levert een focusgroep vaak meer informatie op dan andere onderzoeksmethoden (Hay, 2010).

4.2 Dataverzameling

Bij een focusgroep is het van belang dat de deelnemers niet te veel van elkaar verschillen. Het doel van deze focusgroep is een goed beeld te krijgen van de woonwensen en daarmee de enquête te ondersteunen. Een te diverse groep helpt hier niet bij doordat er geen duidelijke conclusies aan kunnen worden verbonden. In eerder onderzoek komt naar voren dat inkomen één van de belangrijkste factoren bij het bepalen van de woonwens is. Op basis hiervan wordt verwacht dat er een belangrijk verschil is tussen de woonwensen van studenten en werkende jongeren. Er is daarom besloten om twee focusgroepen te organiseren. Een focusgroep met studenten en een focusgroep met werkende jongeren.

Voor de focusgroep is een leidraad opgesteld met de verschillende punten die tijdens de discussie aan bod kunnen komen (zie bijlage II). De moderator heeft hierdoor controle op de ter sprake komende onderwerpen. Er is met de moderator afgesproken zo min mogelijk in te grijpen tijdens de discussie. Mocht het onderwerp te ver af dwalen van het thema dan wordt de discussie door middel van een vraag of stelling terug naar het desbetreffende thema gebracht. De focusgroepen vonden plaatsen op 25

november 2014 van 16.00 tot 18.00 en van 18.30 tot 20.30. De werving en selectie van de deelnemers voor de focusgroepen is gedaan door marktonderzoeksbureau USUMA. De eerste focusgroep bestond uit 7 deelnemers en de tweede focusgroep uit 8 deelnemers.

4.3 Databewerking

Het uitschrijven van de focusgroepen is gedaan door een medewerker van het bedrijf Usuma en door de auteur gecontroleerd op de inhoud. De gehele focusgroep is ook opgenomen op video. Deze is later nog een keer gebruikt bij het schrijven van de analyse. In de analyse worden de belangrijkste gedeeltes van de focusgroep besproken. Er is daarbij specifiek gelet op de zaken die meegenomen kunnen worden in de enquête.

Vanuit privacy oogpunt hebben de deelnemers in de analyse van de focusgroep fictieve namen.

4.4 Representativiteit & betrouwbaarheid

Het is nodig om genoeg achtergrondinformatie van de deelnemers te hebben om de representativiteit van de focusgroep vast te stellen. Wegens tijdsoverwegingen, is er voor gekozen om deze achtergrondinformatie te verkrijgen door middel van een korte enquête voorafgaande aan de focusgroeppsessies.

De focusgroep is afgenomen in een gehuurde neutrale ruimte, centraal gelegen in Berlijn. De regels zijn besproken en is er benadrukt dat er geen goed of fout antwoord bestaat. De deelnemers zijn tijdens de focusgroepen op geen enkele manier beïnvloed door de moderator.

5. Analyse Focusgroep

5.1 Focusgroep met studenten

Van de tien studenten die hebben toegezegd mee te doen aan de focusgroepsessie komen er uiteindelijk zeven opdagen. Op 25 november begint de eerste focusgroep om vier uur.

De spreiding van de leeftijd van de deelnemers is goed. De jongste deelnemer is 21 jaar oud en de oudste 29 jaar. Van de zeven studenten zijn er vier geboren in Berlijn. De huidige woonsituatie verschilt tussen de studenten. Er wonen vier jongeren samen met hun partner, één woont bij haar ouders en twee wonen in een woongemeenschap. Jongeren die alleen in een woning wonen zijn in deze focusgroep niet gerepresenteerd. Het opleidingsniveau van de studenten is niet voor allen gelijk. Dit verschilt van een beroepsopleiding tot maatschappelijk werker tot een universitaire studie.

Alle deelnemers wonen op dit moment in een huurwoning. De locatie van deze woning ligt voor twee deelnemers in de wijk Mitte, twee in Neukölln, één in Moabit, één in Wedding en één in Pankow. De studenten die in Berlijn geboren zijn, zijn gemiddeld meer verhuisd dan de jongeren die hier niet zijn geboren. Drie van de vier studenten, die in Berlijn zijn geboren, zeiden dat ze in Berlijn willen blijven. De drie jongeren die niet in Berlijn zijn geboren, willen er gemiddeld niet langer dan 6 jaren blijven. In de korte enquête zijn de deelnemers ook gevraagd hoe belangrijk wonen voor hen is op een schaal van 1 tot 100. Gemiddeld is de score 84.28. De studenten die in een woongemeenschap wonen scoren met 72.5 punten lager dan de studenten die samen met hun partner wonen.

Thema 1. Woonwensen woonomgeving

De besproken woonwensen voor de woonomgeving van studenten komt grotendeels overeen met eerdere bevindingen. Studenten willen nabij hun studieplaats wonen, nabij inkoopmogelijkheden en een goede verkeersverbinding. Bij dit laatste wordt onderscheid gemaakt tussen de S- en U-Bahn enerzijds, en de bus anderzijds. Waarbij de S- en U-Bahn worden gezien als snel en betrouwbaar, wordt het tegenovergestelde gezegd over de bus. De bussen komen vaak niet op tijd en door files en stoplichten ben je lang onderweg.

Annemarie: "Goede verkeersverbinding, dat is voor mij het belangrijkste, ik ga liever niet met de bus"

De andere deelnemers haken in op deze opmerking van Annemarie. De deelnemers willen niet alleen een busverbinding hebben. Een S-Bahn of U-Bahn station in de buurt is een belangrijke eis. Berlijn is een zeer grote stad en studenten willen liever niet te veel tijd aan het reizen zijn met het openbaar vervoer. De S-Bahn en U-Bahn rijden in Berlijn zeer frequent en zijn over het algemeen betrouwbaar. De studenten willen ook graag in de nabijheid van hun studieplaats wonen.

Stefanie: “In de buurt van de universiteit, daar ben ik bijna elke dag”

Vervolgens is er door de moderator gevraagd wat de reisafstand tussen de woon- en studieplaats maximaal mag zijn. Alle deelnemers zijn het er mee eens dat een half uurtje de maximale reistijd is tot hun studieplaats. Een beperking van de focusgroep is echter dat deelnemers het snel met elkaar eens kunnen worden. In de werkelijkheid zouden sommige deelnemers wellicht denken dat 45 minuten voor hun maximaal is, voor het gemak gaan ze echter mee in de gezamenlijke conclusie van een half uurtje. Deze vraag zal daarom in de enquête terugkomen.

Om de verschillende kenmerken van de woonomgeving meer in perspectief te plaatsen is er door de moderator gevraagd om de belangrijke omgevingskenmerken te noemen. Op een flipbord zijn de omgevingskenmerken gerangschikt op volgorde van belang.

Tabel 4. Rankschikking omgevingskenmerken (1=meest belangrijk, 12=minst belangrijk)

Belang	Kenmerk
1	Goede verkeersverbinding
2	Nabijheid Universiteit
3	Inkoopmogelijkheden (supermarkt)
4	Sociale omgeving
5	Atmosfeer
6	Uitgaansmogelijkheden
7	Groen in de omgeving
8	Rustige Omgeving
9	Nabijheid binnenstad (definitie probleem)
10	Binnenplaats bij woning
11	Parkeermogelijkheden (fiets en & auto)
12	Eigen tuin

De nabijheid van de binnenstad is een belangrijk onderwerp voor de woonomgeving. ‘De binnenstad’ is in Berlijn echter een lastig begrip. In Berlijn heeft elke wijk wel een of meerdere centrale punten. De ring van de S-Bahn rondom Berlijn wordt door sommigen gezien als een afbakening van de binnenstad. Deze afbakening is echter zeer ruim en dit maakt het begrip binnenstad in Berlijn zeer lastig. Tijdens de focusgroep wordt duidelijk dat het, wat betreft de woonomgeving, belangrijk is om inkoopmogelijkheden in de buurt te hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de supermarkten en winkels voor kleding en elektronica. De dagelijkse boodschappen in de buurt zijn voor velen een harde eis. Voor kleding en andere zaken zijn alle deelnemers bereid wat langer te reizen.

De sociale omgeving is door de studenten vrij hoog geplaatst. Wat een goede sociale omgeving is, is per persoon verschillend.

Marloes: “Een goede sociale omgeving dat betekent voor mij dat ik me thuis voel tussen de mensen die daar op dit moment al wonen”

Wat voor jou een goede sociale omgeving is hangt af van jouw leefstijl.

Thema 2. Woonwensen van woning

Tijdens de focusgroepsessie viel op dat de meningen over de woonwensen van de woning uiteenliepen onder de studenten. Daarbij zijn er door sommige relatief lage kwaliteitseisen gesteld en door andere hogere.

Tim: “Ik vind een functionerende verwarming belangrijk”

Annemarie: “Een lift zou niet slecht zijn”

Een belangrijk verschil tussen deze twee deelnemers is dat Tim op dit moment in een woongemeenschap woont en Annemarie woont met haar partner. Tim is van plan nog 5 jaar in Berlijn te blijven en Annemarie wil nog 10 jaar blijven. Zowel de huidige woonsituatie als de toekomstplannen verschillen. Dit kan een verklaring zijn voor het verschil in kwaliteitseisen.

De geprefereerde woonvorm is voor drie studenten een woongemeenschap. De andere vier studenten willen bij hun partner blijven wonen.

Thema 3. Leefstijl en wonen

Het thema leefstijl blijkt voor de deelnemers een wat lastiger onderwerp. Na de eerste vraag van de moderator valt er een korte stilte waarin de deelnemers moeten na denken over de manier waarop hun leefstijl hun woonwensen beïnvloedt.

Tim: “Ik zou graag in een woning wonen waar niet gelijk de politie komt als ik een feestje geef. De muren zouden ook dik genoeg moeten zijn voor mijn privacy. Ook zouden dieren toegestaan moeten zijn. “

Door foto's van verschillende woningen uit te delen zijn de deelnemers actief aan het denken gezet welke woonstijl het beste bij hun leefstijl past. Het uitkiezen van een foto kan echter moeilijk de complexe relatie tussen leefstijl en woonwensen weergeven. Wel stimuleert het tonen van een foto het onderwerp en zet het de deelnemers aan het denken.

Anna: "Bij mij past deze foto met een eigen werkkamer ook goed. Ik heb graag rust en een plek om me terug te trekken"

Robert: "Het beeld van een loft spreekt me aan. Vooral de vrijheid en individualiteit die het uitstraalt"

Stefanie: "Deze foto waarop een koppel in de keuken aan het praten en koken is spreekt mij erg aan. De keuken in de woning is het middelpunt van de dag."

Marloes: "Deze foto waarop je mensen ziet die gezamenlijk aan het eten zijn spreekt mij erg aan omdat ik van gezelligheid houd."

De uitspraken van de deelnemers laten zien dat er een relatie bestaat tussen leefstijl en woonwensen. Tim is een student die op dit moment in een woongemeenschap woont, en voor hem is een feestje geven in zijn woning belangrijk. Anna is wellicht meer geconcentreerd op haar studie en een werkkamer is voor haar belangrijker.

Thema 4. Wonen en delen

Ter inleiding van het thema 'wonen en delen' heeft de moderator kort verteld dat er in de huidige maatschappij steeds meer gedeeld wordt. Ter verduidelijking van het overkoepelende thema is als voorbeeld "car sharing" genoemd.

Vervolgens is het door de moderator dit thema gekoppeld aan het thema 'wonen'. Helaas is het thema niet goed overgekomen op de studenten. De studenten dachten hierdoor aan een woongemeenschap/studentenhuis en niet aan bijvoorbeeld het concept waarbij twee verschillende huizen één keuken gezamenlijk delen.

Desondanks dit probleem reageren studenten wel positief op het delen van faciliteiten en ruimten binnen een woning. De meeste studenten zijn bereid een keuken te delen maar dan moeten alle bewoners zich wel aan bepaalde regels houden.

Marloes: "Het delen van een keuken hangt af met hoeveel mensen dat moet gebeuren. Ik heb eerste met 6-7 de keuken gedeeld, dat was te veel. Met 4

Annemarie: "Een afwasmachine kan deze problemen deels wegnemen. "

Het bleek dat studenten openstaan voor deze vorm van wonen alleen moet het niet met teveel mensen zijn en iedereen moet zich aan bepaalde huisregels houden. Problemen worden wel gezien alleen daarvoor zijn oplossingen te bedenken. Bij de wc en douche gaven de meeste aan dat ze dit liever niet

willen delen. Maar als de woning er echt heel veel goedkoper van zou worden dan zouden ze dit in overweging kunnen nemen.

5.2 Focusgroep met werkenden

Van de tien werkenden die hadden toegezegd mee te doen aan de focusgroepssessie komen er uiteindelijk acht opdagen. De focusgroep begint om 18.30.

Deze tweede focusgroep heeft een hogere gemiddelde leeftijd dan de eerste groep met studenten. De jongste deelnemer is hier 23 jaar oud en de oudste 29 jaar oud. Net als bij de groep studenten hebben alle deelnemers een huurwoning. In de woonvorm is er wel veel spreiding. Twee deelnemers wonen op dit moment nog bij hun ouders, één persoon woont bij haar partner, één persoon in een woongemeenschap en vier deelnemers wonen alleen in een woning. Van de acht deelnemers zijn er vijf opgegroeid in Berlijn. De andere drie deelnemers wonen langer dan vijf jaren in Berlijn.

De deelnemers hebben banen in verschillende sectoren, van ober tot een baan in de financiële sector. Er is niet gevraagd naar het opleidingsniveau van de deelnemers, noch naar het inkomen. Er wordt wel verwacht dat er een verschil is tussen de inkomens van de verschillende deelnemers.

De huidige woonlocatie van de werkende is duidelijk anders dan de huidige woonlocatie van de studerende jongeren. De wijk waarin de werkenden wonen zijn Spandau-Staaken, Marzahn, Friederichshain, Prenslauerberg, twee deelnemers in Schöneberg en twee deelnemers in Lichtenberg. Bij de studerende jongeren woont slechts één buiten de S-Bahn ring. Bij deze groep werkenden zijn dat er vier.

Het belang van wonen voor werkenden ligt hoger dan bij de focusgroep met studenten. Op een schaal van 1 tot 100 ligt de gemiddelde score op 92.5. Daarmee ligt het 8.2 punten hoger dan bij de studenten.

Thema 1. Woonwensen woonomgeving

Net als bij de groep studenten komt een goede verbinding met het openbaarvervoer op nummer één.

Lennart: "Een goede verkeersverbinding, ik hoef niet per se een auto te hebben. Ik werk op oproepbasis en moet soms snel ter plaatse zijn."

Ook een groene omgeving is belangrijk. Linda geeft aan dat ze een kindje heeft en daarom liever in een groene omgeving wil wonen, en niet bij een drukke weg. Ook interessant is de opmerking van Cristiaan.

Cristiaan: "Ik wil niet te ver reizen. Heb graag ook groen in de omgeving. Ik kom uit een dorp en dat zit nog in me."

Het interessante hieraan is dat Cristiaan zijn woonwens verklaart vanuit de woonomgeving waarin hij is opgegroeid. In het conceptueel model (figuur 5) is deze factor niet meegenomen als verklaring voor de woonwens. Het is echter wel een interessante vraag of de woonomgeving waarin je bent opgegroeid veel invloed heeft op je huidige woonwensen.

Net als bij de studenten komt in deze focusgroep naar voren dat de nabijheid van de binnenstad belangrijk is. Er wordt ook gezegd dat men de stad wil beleven. Om een stad te kunnen beleven moet je dichtbij de binnenstad wonen. Er is vervolgens gediscussieerd over wat 'de binnenstad' eigenlijk is in Berlijn.

Erika: "2 km tot het centrum"

Lennart: "Binnen de ring van de S-Bahn"

Cristiaan: "Niet per se binnen de ring van de S-Bahn, 15 min tot Friederichstraße is nabij de binnenstad"

Alwin: "De binnenstad' is verbonden met je eigen activiteiten"

Cristiaan: "Precies, het is altijd met je activiteiten verbonden, is overal anders. De binnenstad hangt af van je dagelijkse activiteiten, 15 min tot daar is voor mij goed"

Mark: "10-15 minuten tot een hotspot is voor mij dicht bij de 'binnenstad'

De verschillende denkwijzen zijn interessant. Erika gaf op het eerste gezicht een hele duidelijke definitie. Het probleem van deze definitie is echter dat het weer nieuwe vragen oproept. Want wat is dan 'het centrum' in Berlijn? Alwin en Cristiaan definiëren de binnenstad, na een korte discussie, meer als iets subjectiefs. Het gaat erom waar voor jou de binnenstad is. Berlijn heeft vele centra en daar waar jij vaak heen moet dat is voor jou de binnenstad.

Deze opmerking geeft ook aan dat het van belang is om te vragen naar de maximale reisafstand tot de werk- of opleidingsplaats in de enquête. En niet de maximale reisafstand tot de binnenstad.

Thema 2. Woonwensen van woning

Alle deelnemers willen een woning groter dan 40 vierkante meter. Er is onder de deelnemers een lichte voorkeur voor nieuwbouwwoningen ten opzichte van bestaande bouw. De deelnemers hebben een voorkeur voor een woning met twee kamers, exclusief de keuken en badkamer. Wat opvalt, is dat de groep werkende jongeren veeleisender zijn als het gaat om hun woning dan de groep studerende jongeren.

Cristiaan: "Badkamer met een raam"

Paul: "Een groot bad"

Slechtst drie mensen weten de prijs per vierkante meter van hun huidige woning. Over de gewenste prijs per vierkante meter is dus moeilijk te praten. In de enquête zal gevraagd moeten worden naar de

gewenste prijs en het aantal vierkante meter. De gewenste vierkante meter prijs kan dan uit de data worden opgemaakt.

Thema 3. Leefstijl en wonen

Dat leefstijl een invloed heeft op woonwens komt in de discussie naar voren. Een deelnemer geeft bijvoorbeeld aan dat hij graag voor zijn gasten kookt en daarom een open keuken wil. Ter stimulans wordt er door de moderator verschillende foto's met daarop interieurstijlen uitgedeeld. Bij de keuze voor de foto's is er getracht verschillende woonstijlen te kiezen die in verband staan met leefstijlen.

Lennart: "Als vrienden te gast zijn wil ik graag voor ze koken. Daarna kunnen we een film gaan kijken. Ik heb niet per se een balkon nodig."

Cristiaan: "De foto van het loft en de fiets spreekt mij aan. Het is gemoedelijk"

Thema 4. Wonen en Delen

Anders dan bij de groep studenten werd er tijdens de inleiding van dit onderwerp duidelijk uitlegt wat er wordt bedoeld. Er zijn twee woningen waarbij zich tussen de twee woningen bijvoorbeeld één keuken bevindt. De deelnemers reageerden hier op zichzelf positief op alleen zagen ze, net als de studenten, ook de mogelijke problemen die delen met zich mee kan brengen. Over het delen van de keuken werd het volgende gezegd.

Mark: "De keuken delen vind ik super, wanneer je de anderen kent."

Uit de reacties blijkt dat het belangrijk is dat men weet met wie men een keuken gaat delen. Het risico is voor de deelnemers te groot om zomaar met een vreemde een keuken te gaan delen. De wasruimte delen is net als bij de groep studenten geen probleem.

Lennart: "Ik zou wel een woonkamer willen delen maar dan als toevoeging op me eigen woonkamer"

De verschillende opmerkingen van de deelnemers tijdens de focusgroep over het thema delen zijn ingedeeld in positieve en negatieve opmerkingen.

Negatief

- 1: Verlies aan privacy
- 2: De verhuurder bepaalt, in principe, met wie ik woon
- 3: Men deelt veel, maar sommige zaken deel je liever niet
- 4: Ik wil me niet aangesproken voelen als ik iets spontaans doen wil. Ik wil vaak iets voor me zelf doen en daarbij wil ik niet gezien worden. Ook moet je zachtjes zijn als je 's nachts thuis komt.
- 5: Als iets van jou kwijtraakt, of er gaat iets kapot, of iets is heel vies. Mensen houden zich niet aan afspraken.
- 6: Zekerheid, wie kan er allemaal bij mij naar binnen?
- 7: Als je het verkeerde type medebewoner kiest kan je niet veel doen
- 8: Je hebt al een partner, dan wil je niet ook nog eens met andere delen

Positief

- 1: Minder kosten
- 2: Leuke feestjes, delen heeft veel omdat je nieuwe mensen leert kennen, pakket aanneme is makkelijker, je kunt dingen kopen die je alleen niet kan kopen. 'sharing is caring'. 100 dagen per jaar heb ik 'couchsurfers' te gast. Ik vind het leuk om met andere mensen een culturele uitwisseling te komen. Ik wil graag delen alleen niet alleen vanwege de kosten
- 3: Als mijn partner is de andere woning woont dan zou ik met haar zaken kunnen delen
- 4: Als mijn privacy er niet onder lijdt kan ik me voorstellen ruimtes te delen
- 5: Je moet het kunnen vinden met de andere persoon
- 6: Als de andere persoon haast nooit thuis is, wil ik best ruimtes delen
- 7: De verhuurder moet een schoonmaak(st)er in dienst nemen voor de gemeenschappelijke ruimtes
- 8: Met mensen die ik ken, kan ik mij dat voorstellen (bijvoorbeeld mijn zus en haar man).

Op basis van de positieve en negatieve opmerkingen zijn er een aantal voor- en nadelen te categoriseren.

Tabel 5. Gegroepeerde voor- en nadelen

Nadelen	Voordelen
Het delen van kosten voor onderhoud van gemeenschapsbezit	Kostenbesparing
Verlies aan privacy	Sociale contacten
Conflicten in de gemeenschap	Vrienden en bekenden
Hygiëne	Duurzaamheid
Slordigheid medebewoners (want geen eigendom)	

5.3 Toevoegingen & aanpassingen aan de enquête

Thema 1: Woonwensen woonomgeving

- 1 Er wordt door studenten en werkende een onderscheid gemaakt tussen de S-Bahn en de Bus. Dit onderscheid zal in de enquête moeten terugkomen.
- 2 Er moet gevraagd worden naar de maximale reisafstand tussen de woonplaats en studie- of arbeidsplaats.
- 3 In de enquête moet onderscheid gemaakt worden tussen de inkoop mogelijkheden voor levensmiddelen en inkoop mogelijkheden voor kleding.

Thema 2: Woonwensen woning

- 1 Een prijs per vierkante meter is voor jongeren moeilijk in te schatten. Deze zal dus moeten worden gemeten aan de hand van twee variabelen. De gewenste prijs en de gewenste oppervlakte van de woning.
- 2 Uit de focusgroep valt op te maken dat de kwaliteitseisen voor een woning van jongeren uiteenlopen. Alle verschillende kenmerken van een woning voor jongeren zijn moeilijk in een korte enquête te verwerken.

Thema 3: Leefstijl en wonen

- 1 Uit de focusgroep blijkt dat leefstijl een invloed heeft op de woonwensen. Leefstijl laat zich echter lastig exact definiëren en is een combinatie van vele factoren. Het is niet mogelijk leefstijl op een juiste manier mee te nemen in de enquête.

Thema 4: Wonen en delen

- 1 In de enquête moet een foto worden toegevoegd voor het thema 'wonen en delen'. De foto moet een voorbeeld zijn van het delen van een ruimte in een woning waardoor het concept beter begrepen wordt.
 - 2 In de focusgroep bleek dat deelnemers met een partner minder bereid waren tot het delen van een woning. In de enquête zal relatie-status daarom moeten worden toegevoegd.
 - 3 In de enquête kunnen de gegroepeerde voor- en nadelen, zoals genoemd in tabel 5, gebruikt worden.
-

6. Hypothesen

Aan de hand van de literatuurstudie en de focusgroep kunnen voor de verschillende onderzoeksvragen een aantal hypothesen worden opgesteld.

Onderzoeksvraag (1): In welke woonomgeving willen jongeren in Berlijn het liefste wonen?

Hypothese 1: Jongeren wonen graag in de nabijheid van culturele activiteiten, de opleidings- of arbeidsplaats en het openbaarvervoer.

Hypothese 2: Werkende jongeren wensen een kortere maximale reistijd tussen de woning en de studie- of arbeidsplaats dan studenten in Berlijn.

Onderzoeksvraag (2): Welke woning kenmerken wensen jongeren in Berlijn?

Hypothese 3: Jongeren in Berlijn wensen liever een woning te huren dan te kopen.

Hypothese 4: De gewenste maximale huurprijs zal verschillen tussen de studerende en werkende jongeren.

Hypothese 5: Studenten zijn positiever over het delend wonen dan werkende jongeren.

Onderzoeksvraag (3): Welke factoren hebben invloed op de maximale gewenste huurprijs per vierkante meter die jongeren bereid zijn te betalen voor een woning?

Hypothese 6: De tijd die jongeren in Berlijn willen verblijven heeft invloed op de maximale huurprijs per vierkante meter die jongeren in Berlijn bereid zijn te betalen.

Hypothese 7: Het gewenste aantal vierkante meters heeft invloed op de maximale huurprijs per vierkante meter die jongeren in Berlijn bereid zijn te betalen.

7. Data en Methoden - Enquête

7.1 Dataverzameling

Aan de hand van de literatuur en de uitkomsten van de focusgroepssessies is er een enquête opgesteld. Deze enquête is te vinden in bijlage III. De enquête is uitgezet onder studenten van de Humboldt universiteit en werkende jongeren in Berlijn.

Door middel van een email naar alle 30.000 Humboldt studenten is er een verzoek gedaan om mee te doen aan het onderzoek. In de e-mail stond een link naar de enquête die met het behulp van het programma “Limesurvey” geprogrammeerd is. In totaal hebben 30.000 studenten de e-mail ontvangen, 1377 studenten de enquête gedeeltelijk ingevuld en 1020 hebben de enquête compleet ingevuld.

De werkende jongeren in Berlijn zijn benaderd door onderzoeksbureau Usuma. Hiervoor is bijna dezelfde enquête gebruikt. Wegens technische redenen was het alleen niet mogelijk om vraag 7 en vraag 8 voor beide enquêtes gelijk te maken. Bij de studenten is er bij deze vragen gebruik gemaakt van een kaart waarop men kon aangeven waar men graag wil wonen (zie ook bijlage III, vraag 7&8). De uitkomsten van deze vragen zijn twee coördinaten. Bij de enquête van de werkende jongeren is er gevraagd in welke wijk in Berlijn men graag wilt wonen. De uitkomsten zijn hierbij de namen van wijken. Om de werkende jongeren te benaderen heeft Usuma gebruik gemaakt van een bestaande online panelgroep. In totaal hebben 247 werkende jongeren de enquête gemaakt.

De uitvoering van de enquêtes heeft plaats gevonden van 13 januari tot en met 3 februari 2015.

7.2 Data

De oorspronkelijke dataset bestaat uit de 34 variabelen. Zie bijlage III voor de vraagstelling in de enquête.

Tabel 6. Variabelen overzicht

Code	Variabele	Meetschaal	Opmerking
Q1	Geslacht	Binair	
Q2	Leeftijd	Ratio	
Q3	Huur/Koop (huidig)	Nominaal	
Q4	Woningtype (huidig)	Nominaal	
Q5	Woonvorm (huidig)	Nominaal	
Q6	Belang criteria 'leven'	Ordinaal	
Q7	Gewenste woonomgeving (1 ^e keus)	–	Aangeven op een online kaart.
Q8	Gewenste woonomgeving (2 ^e keus)	–	Uitkomsten zijn coördinaten. Bij werkenden zijn de uitkomsten namen van wijken.*
Q9	Tijd tussen woon & studie/werk	Ordinaal	
Q10	Belang criteria woonomgeving	Ordinaal	
Q11	Huur/Koop (gewenst)	Nominaal	

Q12	Maximale huur	Ratio	
Q13	Maximale koopprijs	Ratio	
Q14	Minimaal aantal kamers	Ratio	
Q15	Minimale oppervlakte	Ratio	
Q16	Eerste bewoner	Binair	
Q17	Woningtype (gewenst)	Nominaal	
Q18	Woonvorm (gewenst)	Nominaal	
Q19	Prioriteit kenmerken woning	Ordinaal	Rangschikking van woningtype, woonvorm, oppervlakte, locatie, woonkosten
Q20	Mening 'delend wonen'	Ordinaal	
Q21	Delen van ruimtes	Binair	
Q22	Oppervlakte 'eigen ruimte'	Ratio	
Q23	Voordelen delen	Nominaal	
Q24	Nadelen delen	Nominaal	
Q25	Hoogst afgeronde opleiding	Ordinaal	
Q26	Student	Binair	
Q27	Werkend	Nominaal	
Q28	Inkomen	Ordinaal	
Q29	Politieke stroming	Nominaal	
Q30	Nationaliteit	Nominaal	
Q31	Relatiestatus	Nominaal	
Q32	Aantal jaren woonachtig in Berlijn	Ratio	
Q33	Aantal jaren blijven in Berlijn	Ratio	
Q34	Postcode	Nominaal	

7.3 Databewerking

De verkregen data uit de enquêtes onder studenten is omgezet naar een SPSS bestand. De groep werkende jongeren is later toegevoegd aan dit bestand. Er is voor gekozen om alleen compleet ingevulde enquêtes mee te nemen in het onderzoek.

De dataset is gefilterd voor de leeftijdsgroep 18 tot en met 30. Bij variabelen Q12 (maximale huur) en Q13 (maximale koopprijs) zijn minimale waarden gebruikt om onrealistische uitkomsten te verwijderen. Bij de huur is de minimale waarde gezet op 150 euro per maand, resultaten die hieronder liggen zijn vervangen door 'geen antwoord'. Voor de koopprijs zijn alle waarden onder 50.000 euro vervangen door 'geen antwoord'.

Na filtering en opschoning bestaat de dataset uit 1196 cases, waarvan 949 studenten van de Humboldt universiteit en 247 werkende jongeren in Berlijn.

7.4 Representativiteit data

De te onderzoeken populatie zijn alle jongeren in Berlijn tussen de 18 en 30 jaar oud. In Berlijn zijn er bijna 600.000 mensen in deze leeftijdscategorie. Om uitspraken te doen over de jongeren in Berlijn moet de steekproef een afspiegeling zijn van de werkelijke populatie. In deze paragraaf worden de demografische gegevens van de steekproef vergeleken met de microcensus van 2011 in Berlijn. De gegevens van de microcensus zijn gefilterd op de leeftijd van de doelgroep.

Tabel 7: Streekproef in vergelijking met microcensus

Microcensus 2011		Steekproef onderzoek	
N (huishoudens)	18.000	N (personen)	1.196
Man	52%	Man	28,3%
Vrouw	48%	Vrouw	71,7%
Werkend (voltijd)	39,9%	Werkend (voltijd)	20,8%
Werkend (deeltijd)	20,8%	Werkend (deeltijd)*	40,2%
Werkloos	7,6%	Werkloos	0%
Studerend (of niet werkzoekend)	31,7%	Studerend (zonder deeltijd baan)	39%
Inkomen (per persoon)		Inkomen (huishouden)	
Onder 500	16,9%	Onder 500	13,7%
500-700	16,4%	501-750	27,1%
700-900	16,6%	751-1000	26%
900-1100	11,4%	1001-1250	10,9%
1100-1500	15,4%	1251-1500	4,8%
1500-1700	8,9%	1501-2000	7,4%
2000-2600	3,3%	2001-2500	4,9%
2600 en meer	0%	2500 en meer	5,1%

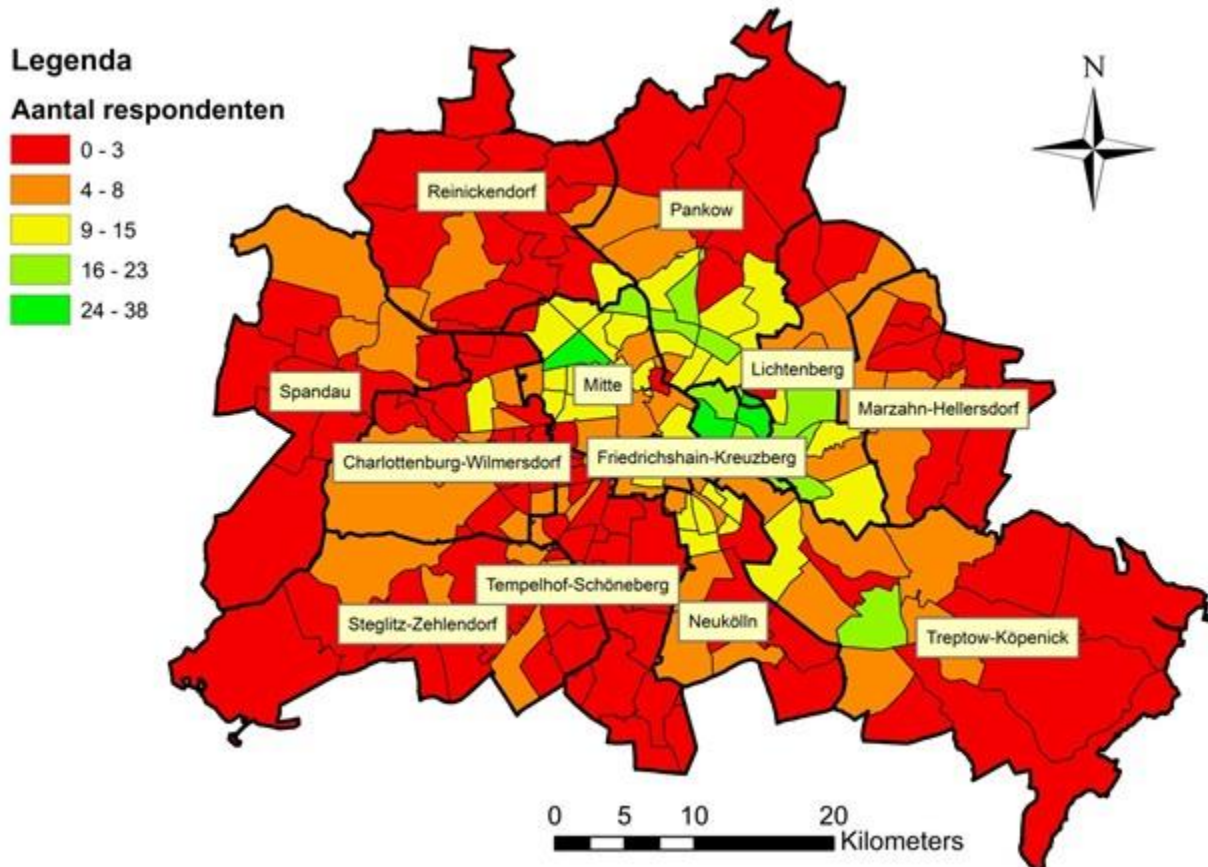
*bij deze groep zijn ook de studenten meegerekend die deeltijd werken

In werkelijke populatie, geschat op basis van de microcensus 2011, zijn er iets meer mannen dan vrouwen in de leeftijdsgroep 18 tot en met 30 in Berlijn. In de steekproef zijn er 2.53 keer meer vrouwen als mannen. Hiervoor is gecorrigeerd. In de dataset is een nieuwe variabele gecreëerd met een wegingsfactor. De wegingsfactor voor mannen is $\frac{52\%}{28,3\%} = 1.84$ en de wegingsfactor voor vrouwen is $\frac{48\%}{71.7\%} = 0.67$. Gedurende alle toetsen en analyses in SPSS heeft zijn de gegevens gewogen.

In de onderzoekspopulatie werkt een groter aandeel van de jongeren voltijd dan in de steekproef is opgenomen. Hiervoor wordt niet gecorrigeerd in de dataset. In de resultaten voor onderzoeksvraag één en twee worden de werkende en studerende jongeren wel als aparte groepen besproken.

Het inkomen uit de microcensus en de steekproef vallen niet goed te vergelijken. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste wordt er in de microcensus gevraagd naar het inkomen per persoon en bij de steekproef naar het huishoudinkomen. Ten tweede is de indeling van de groepen van de census en de steekproef niet gelijk. Desalniettemin, kan er geconcludeerd worden dat het inkomen van de steekproef onder dat van de werkelijke populatie ligt. Dit heeft er mee te maken dat studenten in de steekproef over gerepresenteerd zijn.

Kaart 2: Herkomst respondenten naar postcode gebied (bijlage III, vraag 34). N=1069



Op basis van de postcode is de huidige woonplaats van de respondent in kaart te brengen. Het blijkt dat veel respondenten uit de wijken Mitte, Prenzlauerberg (zuidelijk gedeelte van Pankow) en Friedrichshain-Kreuzberg komen. Uit de stadsrand van Berlijn komen relatief weinig respondenten. Een uitzondering is de wijk Adlershof, in Treptow-Köpenick. In deze wijk bevindt zich de fysisch-mathematische faculteit van de Humboldt universiteit waaraan 8000 mensen studeren. Door recente vastgoedontwikkelingen, waaronder studentenwoningen, komen in buurt ook steeds meer jongeren wonen.

7.5 Methoden

Om de vier onderzoeksvragen te beantwoorden worden er verschillende methoden toegepast. In deze paragraaf wordt per onderzoeksvraag de methode besproken.

7.5.1 Onderzoeksvraag 1:

(1) In welke woonomgeving willen jongeren in Berlijn het liefste wonen?

Deze vraag wordt geanalyseerd met behulp van een GIS programma. De studenten hebben in de enquête, met behulp van een kaart, coördinaten opgegeven. Deze coördinaten worden gevisualiseerd met behulp van een point density analyse. De werkenden hebben wijken (ortsteilen) aangegeven. Door de coördinaten te herleiden naar de wijken waarbinnen ze liggen, kan er een vergelijking worden gemaakt tussen werkende en studerende jongeren.

Door middel van een rangordening van verschillende criteria voor de woonomgeving van jongeren wordt bekeken welke de belangrijkste criteria zijn. Aan de hand van een Chi-Kwadraat toets wordt er getest of er een verschil is tussen de gewenste maximale reistijd van studenten en werkenden.

7.5.2 Onderzoeksvraag 2:

(2) Welke woning kenmerken wensen jongeren in Berlijn?

De woonwensen voor de woning zullen worden beschreven, en met tabellen worden toegelicht. Er zal specifiek aandacht zijn voor de verschillen tussen studerende en werkende jongeren. Onderwerpen die aan de orde komen zijn: huur/koop, prijs, aantal kamers, woonvorm, soort woning en de woontrend delend wonen.

Middels een T-toets voor onafhankelijke groepen wordt getoetst of er verschillen in de huurprijs zijn tussen studenten en werkende jongeren. Er wordt getest of er een verschil bestaat tussen beiden groepen in de maximale huurprijs voor de gehele woning en de huurprijs per vierkante meter. Aan de hand van een Chi-Kwadraat toets wordt er getoetst of studenten positiever tegenover delend wonen staan dan werkende jongeren.

7.5.2 onderzoeksvraag 3:

(3) Welke factoren hebben invloed op de maximale gewenste huurprijs per vierkante meter die jongeren bereid zijn te betalen voor een woning?

Om de invloed van verschillende factoren op de huurprijs te bepalen wordt er gebruik gemaakt van een meervoudige regressie. De meervoudige regressieformule die gebruikt wordt in dit onderzoek luidt als volgt.

$$(1) \ln(Y) = \beta_0 + \beta_x X + \beta_z Z + \epsilon$$

$\ln(Y)$ = De afhankelijke variabele in log (maximale huurprijs per m²)

β_0 = Constante

Bx= parameters onafhankelijke variabelen

X = de onafhankelijke variabelen

Bz= Parameters controle variabelen

Z =De controle variabelen

ε = Foutterm met ε is $N(0, \sigma^2)$

Afhankelijke variabele

De afhankelijke variabele (Y) is de maximale huurprijs per kwadraat meter. Deze variabelen is berekend aan de hand van de maximale te betalen huur en het minimaal aantal vierkante meter zoals die in de enquête zijn opgenomen.

$$(2) \text{ Huurprijs per m}^2 (Y) = \frac{\text{Maximale huurprijs (Q12)}}{\text{Minimaal aantal m}^2 (Q15)}$$

De maximale huurprijs (Q12) is de huur inclusief alle bijkomende kosten.

Controle variabelen

Er zijn vanuit de literatuur er de volgende groepen controle variabelen vastgesteld. Deze zijn ook terug te vinden in het conceptueel model op pagina 17. Bij de eerste groep *demografische factoren* zijn geslacht en leeftijd als controle meegenomen. In plaats van het aantal personen in het huishouden is er de gewenste woonvorm meegenomen. Bij de tweede groep *sociaal economische factoren* is het inkomen en de politieke voorkeur meegenomen in de regressie.

Onafhankelijke variabelen

Omdat het gaat om een verkenning van de factoren die invloed hebben op de afhankelijke variabele wordt er voor verschillende onafhankelijke variabele getest. Ten eerste wordt aan de hand van de focusgroep verwacht dat de tijd dat men in Berlijn wil blijven invloed heeft op de prijs die men wil betalen. Daarnaast wordt het gewenste minimale aantal vierkante meters meegenomen.

Assumpties meervoudige regressie

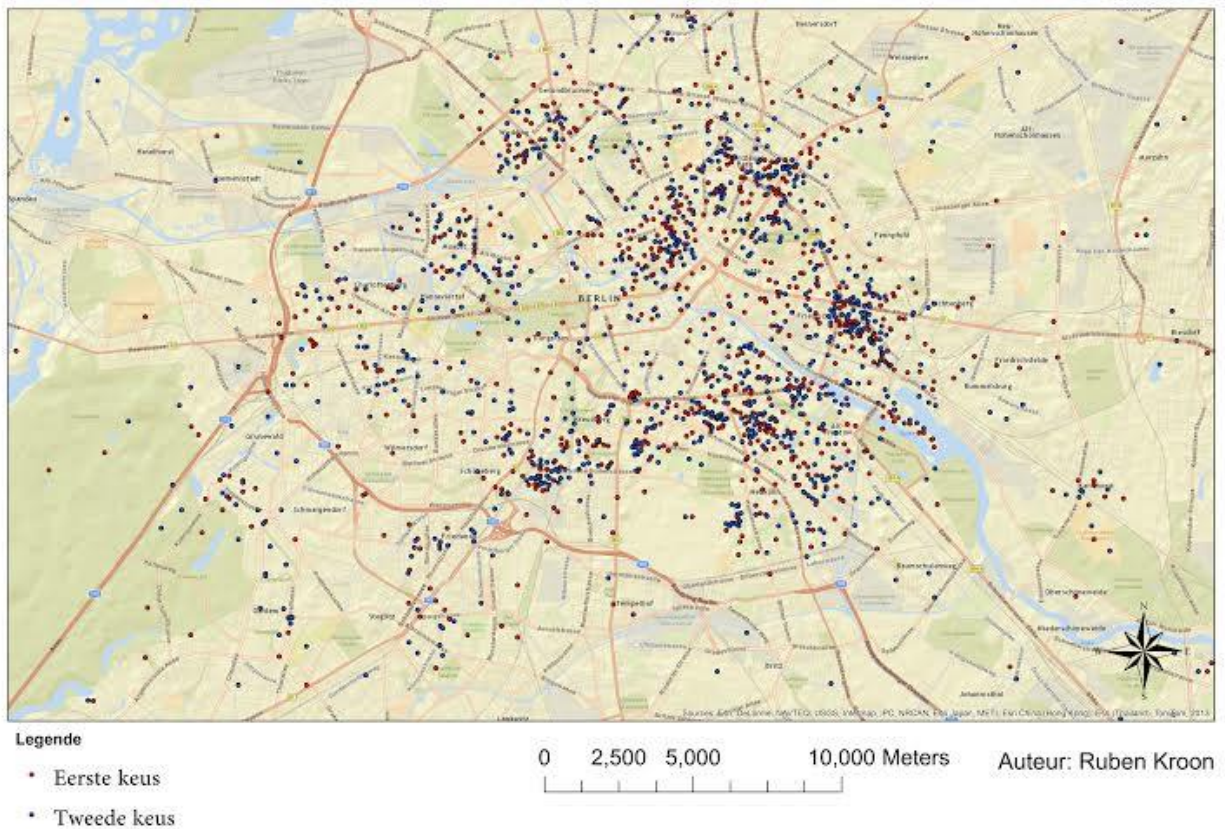
Voor een lineaire regressie worden vier voorwaarden gesteld, te weten: normaliteit, homoscedasticiteit, lineariteit en geen multicollineariteit tussen de variabelen (Hair, et al., 2009). Om aan deze voorwaarden te voldoen is de afhankelijke variabele *prijs per vierkante meter* en de onafhankelijke variabele *gewenst aantal vierkante meter* getransformeerd door middel van een natuurlijk logaritme. Hiermee wordt aan de assumptie normaliteit voldaan, getest doormiddel van de Kolmogoroc-Smirnov toets voor normaliteit($p > 0,05$).

Door middel van een spreidingsdiagram is te zien of er sprake is van homoscedasticiteit in het model. Homoscedasticiteit willen zeggen dat de variatie van de residuen onafhankelijk is van de afhankelijke variabele. In bijlage IV staan de spreidingsdiagrammen. Doormiddel van de Variance Inflation Factor test (VIF) is er getoetst op multicollineariteit. Daarbij is de vuistregel gebruikt dat er bij een VIF score van onder de 10, geen ernstige multicollineariteit verwacht kan worden (zie bijlage IV).

8. Resultaten

8.1 Resultaten onderzoeksvraag 1

In welke woonomgeving willen jongeren in Berlijn het liefste wonen?



Kaart 3: Geprefereerde woonlocatie van Humboldt Studenten

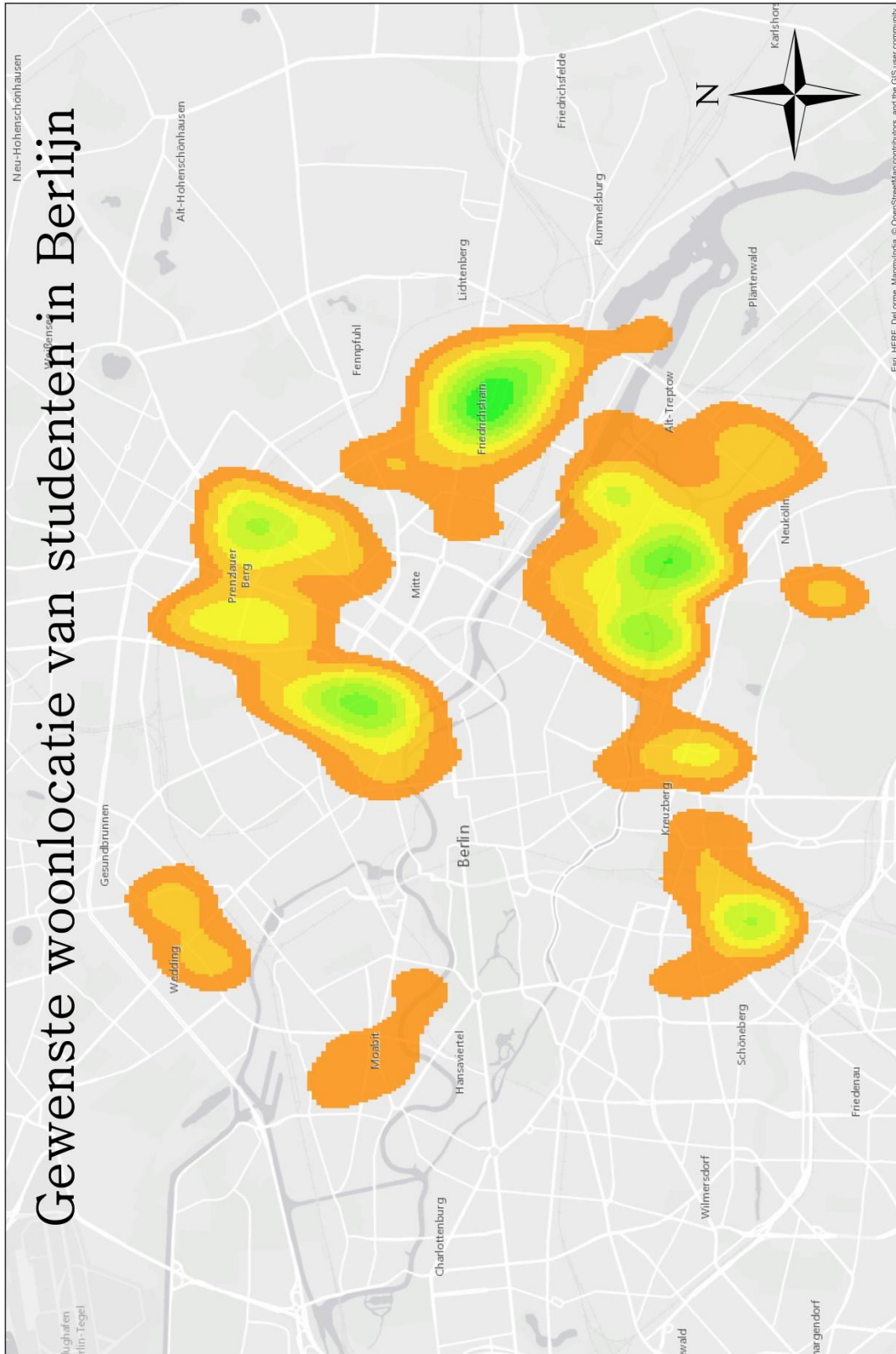
Bijlage III enquête vraag 7&8

8.1.1 Gewenste woonomgeving

Kaart 3 laat zien waar studenten in Berlijn graag willen wonen. De rode punten op de kaart geven de eerste keuze aan en de blauwe punten de tweede keuze. De punten zijn niet willekeurig over de stad verspreid. Er bevinden zich clusters van punten in verschillende wijken en straten van Berlijn. Wat veel punten wel gemeen hebben is dat ze binnen de S-Bahn ring van Berlijn liggen. De S-Bahn ring werd in de focusgroep ook aangeduid als de binnenstad van Berlijn.

De spreiding van de rode punten (eerste keuze) en de blauwe punten (tweede keuze) komt met elkaar overeen. Studenten hebben niet een duidelijk andere gewenste woonlocatie bij een tweede keuze. In kaart 3, zijn echter de eerste en tweede keuzes van alle respondenten te zien. Een analyse naar de eerste en tweede keuze op individueel niveau laat wellicht een ander beeld zien.

Hoewel kaart 3 een goede eerste indruk geeft van waar de populaire woonlocaties zijn voor studenten liggen, is het door de wirwar van punten lastig een duidelijk overzicht te krijgen.



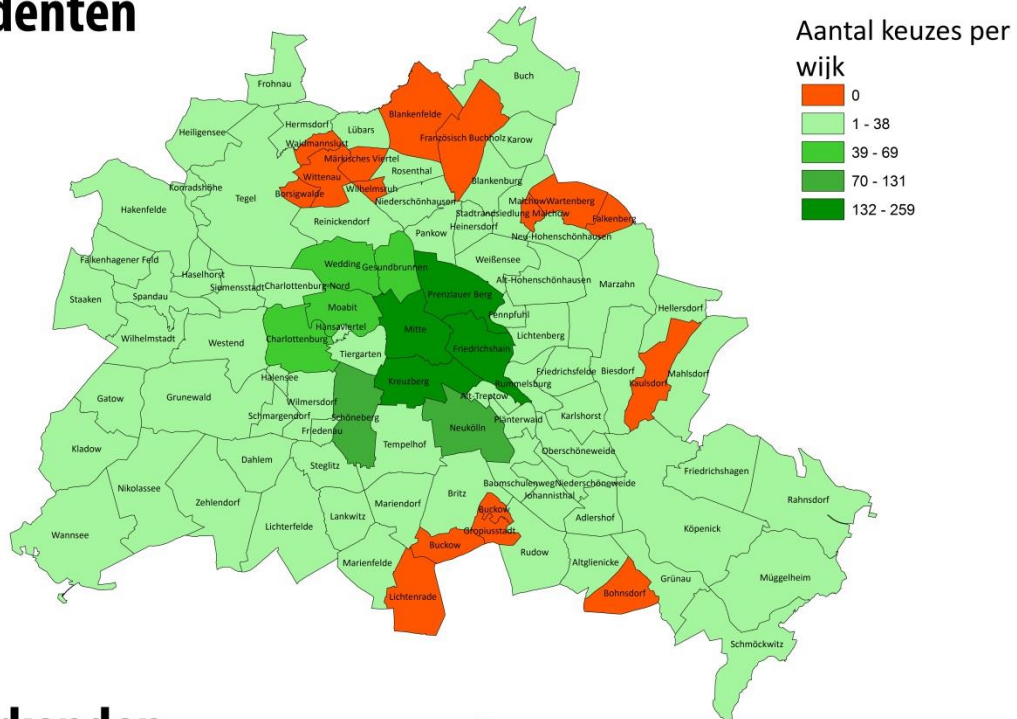
Kaart 4: Point Density geprefereerde woonlocatie Humboldt Studenten

Een *point density analyse* berekent de dichtheid van de punten en categoriseert dit in groepen naar dichtheid. In kaart 4 zijn de gebieden met de hoogste dichtheid met een groene kleur gemarkeerd. De gebieden met de hoogste dichtheid hebben de meeste punten en kunnen daarom aangemerkt worden als meest populair onder studenten.

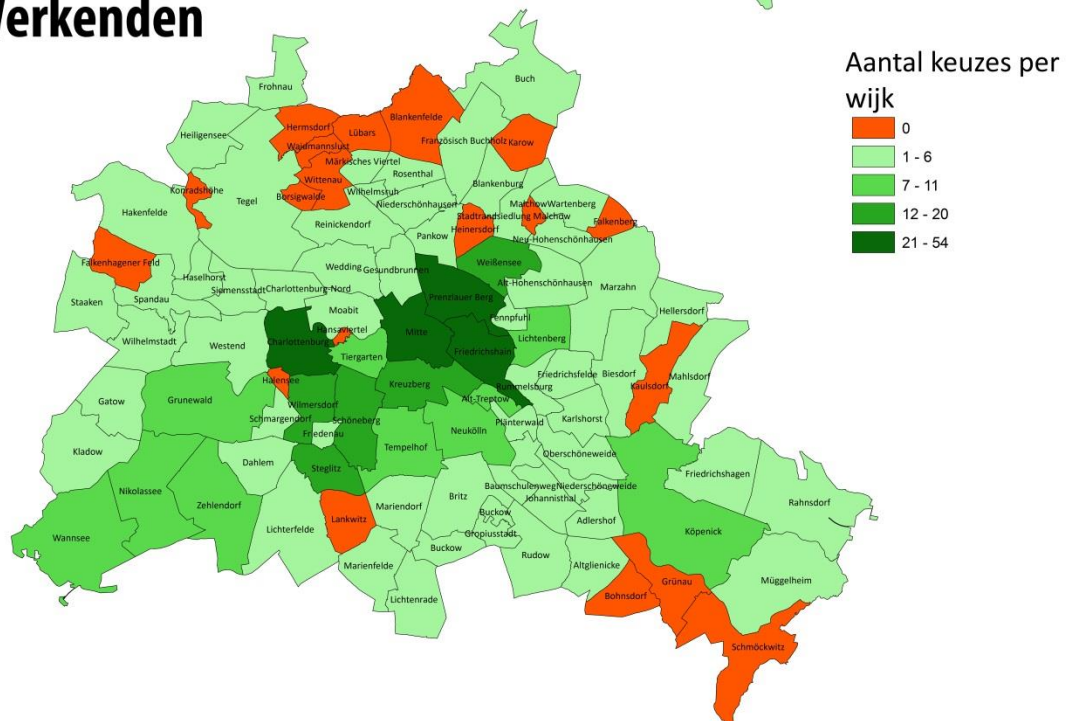
Ten eerste valt op, dat de oostelijk gelegen wijk Friedrichshain een veel gewenste locatie is voor studenten om te wonen. De meer zuidwestelijk gelegen wijk Kreuzberg doet het ook erg goed onder studenten. Neukölln en Schöneberg zijn iets minder populair dan Kreuzberg. In het noorden van Berlijn is de wijk Prenzlauerberg een populaire locatie. Meer in het westen zijn de wijken Wedding en in mindere mate de wijk Moabit erg geliefd onder studenten. Interessant is waarom weinig studenten hebben gekozen voor het westelijk gelegen Tiergarten. Dit zou iets met de verwachte betaalbaarheid van woningen te maken kunnen hebben.

Waar jongeren in Berlijn willen wonen

Studenten



Werkenden



Kaart 5 & kaart 6: Aantal keuzes per wijk voor studenten en werkkenden

Om de resultaten van de studenten met de werkende jongeren te kunnen vergelijken zijn het aantal punten van de studenten per wijk geteld. Bij de werkende jongeren is er in de enquête gevraagd naar de wijk waarin ze graag willen wonen. Deze gegevens waren dus al op wijkniveau en had geen transformatie nodig. De kaarten hebben een legenda met vijf verschillende kleuren. Elke kleur staat voor het aantal, dat heeft aangegeven in een bepaalde wijk graag te willen wonen. In de enquête moesten respondenten een eerste en een tweede keus aangeven. Dit betekent dat er door studenten in totaal 1889 keer een wijk is gekozen en door werkenden 494 keer.

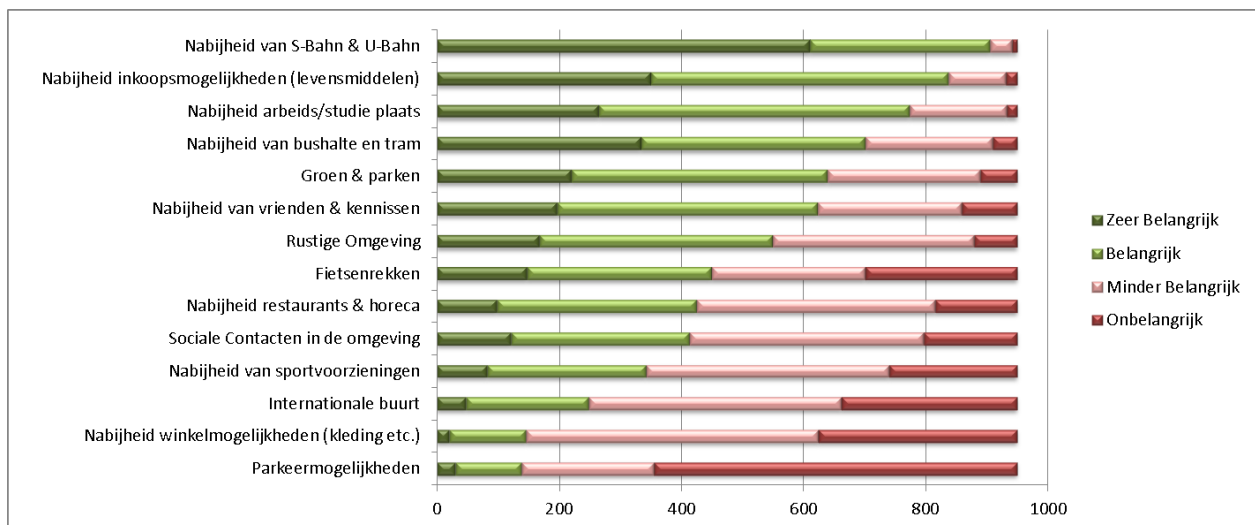
Studenten hebben de grootste voorkeur voor de wijken Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain & Prenzlauer Berg. Op de tweede plaats komen de wijken Neukölln en Schöneberg. Op de derde plek komen Charlottenburg, Moabit, Wedding en Gesundbrunnen.

Bij de werkende jongeren ziet deze spreiding er anders uit dan bij de studenten. De populairste wijken zijn bij werkende jongeren Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain en Charlottenburg. Op de tweede plaats komen Weißensee, Kreuzberg, Schöneberg, Wilmerdorf en Steglitz. Op derde plek staan relatief veel wijken, waaronder Köpenick, Grunewald en Wannsee. Interessant is dat deze wijken buiten de S-Bahn ring liggen. Werkende jongeren lijken, in vergelijking met de studenten, ook meer georiënteerd op het westen van Berlijn. Op kaart 6, is te zien dat de populaire woongebieden voor werkenden zich uitspreiden naar het zuidwesten.

De wijken waar men liever niet wil wonen, laten zich ook duidelijk uit de kaarten op maken. De wijken Blankefeld, Wittenau, Waldmannlust, Borsigwalde, Falkenberg, Malchow, Kaulsdorf & Bohnsdorf zijn door zowel studenten als werkenden niet gekozen.

8.1.2 Voorkeuren omgeving

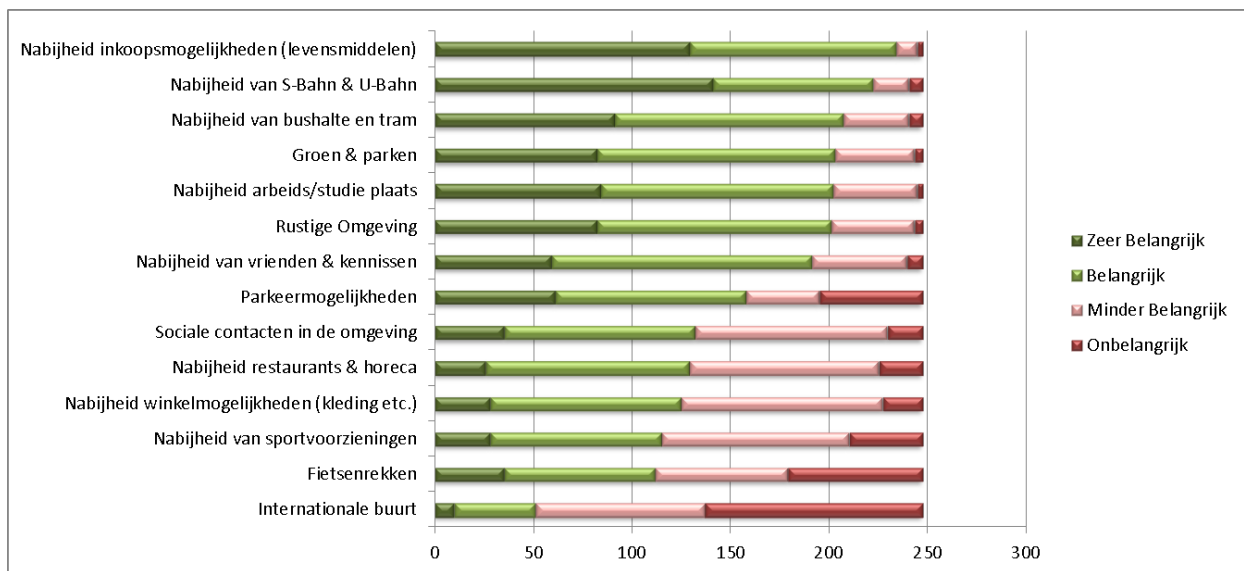
Tabel 8: Rangschikking omgevingskenmerken studenten



Bijlage III enquête vraag 10 (cases zijn gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

In tabel 8 is te zien dat de studenten de nabijheid van de S-Bahn en U-Bahn als essentieel zien bij de keuze voor hun woning. In de focusgroep met studenten kwam dit ook duidelijk naar voren. De bushalte en de tram worden duidelijk minder hoog gewaardeerd. De bus wordt door studenten als minder betrouwbaar gezien. Er is ook een duidelijk verschil tussen de waardering van inkoop mogelijkheden voor levensmiddelen en voor kleding. Dit verschil kwam ook in de focusgroep naar voren. Voor kleding zijn jongeren bereid te reizen, maar een supermarkt hebben ze graag in de buurt. Opvallend is verder dat de categorieën 'groen & parken' en 'rustige omgeving' door studenten als belangrijker worden gezien dan de nabijheid van restaurants & horeca.

Tabel 9: Rangschikking omgevingskenmerken werkenden



Bijlage III enquête vraag 10 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

De werkende jongeren waarderen de nabijheid van inkoop mogelijkheden (levensmiddelen) het hoogste. Ook groen en parken komen hoog op het lijstje bij de woonwensen van werkenden. Dit is even belangrijk als de nabijheid tot de arbeidsplaats. Waar voor studenten fietsenrekken belangrijk zijn, vinden werkenden parkeermogelijkheden belangrijker. Als je meer algemeen naar de tabel voor studenten en werkenden kijkt valt op dat werkenden de verschillende categorieën over het algemeen hoger hebben gewaardeerd. Zij kunnen zich meer veroorloven en zijn daarom ook kritischer bij de keuze voor hun woonomgeving.

8.1.3 Reistijd

Tabel 10. Maximale reisafstand voor studenten en werkenden

Wat is de maximale reistijd tussen je studie- arbeidsplaats en je woning?				
	Studenten	Cumulatief	Werkenden	Cumulatief
Maximaal 15 minuten	3,9%	3,9%	7.1%	7,1%
Maximaal 30 minuten	46,9%	50,8%	44,4%	51,5%
Maximaal 45 minuten	33,3%	84,1%	28,3%	79,8%
Maximaal 1 uur	13,1%	97,2%	16,9%	96,7
Maximaal 1,5 uur	1,5%	98,7%	1,9%	98,6%
Onverschillig	1,3%	100%	1,4%	100%

Bijlage III enquête vraag 9 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

De maximale reistijd tussen de woning en studieplaats is voor studenten en werkenden nagenoeg gelijk. Ongeveer de helft van de jongeren wil niet meer dan een half uur reizen van hun huis naar hun werk- of studieplaats. Anders dan in de focusgroep geeft ook bijna 50% aan dat ze bereid zijn langer dan een half uur te reizen. Op basis van een Chi-Kwadrat toets voor samenhang kan er geen statistisch significant verschil worden aangetoond tussen de maximale reistijd van studenten en werkenden (zie bijlage IV).

8.2 Resultaten onderzoeksvraag 2

Welke woning kenmerken wensen jongeren in Berlijn?

8.2.1 Kopen of Huren

Tabel 11. Gewenste eigendomsvorm

Werkzaam		Kopen	Huren	Beide mogelijk
Voltijd		28,2%	52.9%	18.9%
Deeltijd	Geen student	25,2%	54%	20.8%
	Studenten	7%	86%	7%
Student (zonder deeltijd baan)		7.1%	82.5%	10.4%

Bijlage III enquête vraag 11 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Uit tabel 11 wordt duidelijk dat de meeste jongeren hun volgende woning willen huren. Werkenden, zowel deeltijd als voltijd, laten echter ook blijken open te staan voor kopen. Van de jongeren die voltijd werken zegt 28% te willen kopen en 18,9% misschien. Het is een verrassende uitkomst voor Berlijn, waar het eigendomsquote voor woningen op 14.8% ligt (Statista, 2013). De studenten willen bijna allemaal huren.

8.2.2 Prijs voor een woning

Tabel 12. Gemiddelde huurprijs

Werkzaam		Max. huurprijs per maand	σ (sd.)	Huurprijs per m ²	σ (sd.)	Min. gewenst aantal m ²
Voltijd		€654	220	€10,54	3.54	62
Deeltijd	Geen student	€640	213	€11,18	5.57	57
	Student	€521	227	€10,47	4.24	49
Student (zonder deeltijd baan)		€451	159	€11,52	5.62	39

Bijlage III enquête vraag 12 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Gemiddeld wil de student, zonder deeltijd baan, in Berlijn maximaal €451 per maand huur betalen. Dit bedrag is de kale huur plus alle overige kosten, bijvoorbeeld gas en licht. Studenten die een baan naast hun studie hebben lijken meer te kunnen betalen. De jongeren die niet studeren en deeltijd of voltijd werken, lijken ook een hogere maximale huurprijs te kunnen betalen dan studenten.

De groep jongeren kan worden opgesplitst in werkenden en studenten. In tabel 12, behoren de eerste twee rijen tot de werkende jongeren en de derde en vierde rij tot de studenten. Op basis van een T-toets voor onafhankelijke groepen kan worden vastgesteld dat de groep werkende jongeren een hogere maximale huurprijs per maand kan betalen dan de groep studenten (significant op niveau $p=0.05$, zie bijlage IV).

Door de maximale huurprijs per maand te delen door het minimale gewenste aantal vierkante meters is een huurprijs per vierkante meter te berekenen. Dit is te zien in de vijfde kolom van tabel 12. Wat opvalt, is dat de huurprijs per vierkante meter voor voltijd werkende met €10.54 lager ligt dan die van de studenten zonder deeltijd baan. De T-toets voor onafhankelijke groepen is gebruikt om te testen of de maximaal gewenste huurprijs per vierkante meter voor de groep studenten gelijk is aan dat van de werkende jongeren. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat studenten een hogere maximale huurprijs per vierkante meter willen betalen dan de werkende jongeren (significant op niveau $p=0.05$, zie bijlage IV).

De maximale gewenste huurprijs per maand ligt bij studenten lager dan bij werkende jongeren. Het minimale aantal gewenste vierkante meters ligt bij de groep studenten echter ook een stuk lager. Hierdoor hebben studenten uiteindelijk een hogere maximale gewenste huurprijs per vierkante meter.

Aan de hand van de gegevens van de maximale huur per maand en de yield is een inschatting te maken van de marktwaarde (in verhuurde staat) van een appartement voor jongeren.

Tabel 13. Yields in Berlijn. Bron: (Global property guide, 2014)

Appartementen	Yield
45 vierkante meter	5,55%
75 vierkante meter	4,07%
120 vierkante meter	3,34%
200 vierkante meter	3,13%

Voor een kamer van 39m² met een huurprijs van 451 euro per maand en een yield van 5,55% komt de geschatte marktwaarde in verhuurde staat op €98.400 te liggen. Dit is 2523 euro per vierkante meter. Een woning voor voltijd werkenden, verhuurd voor €654 per maand en met een yield van 5,55%, heeft een geschatte waarde van €142.690. Dit komt neer op een geschatte waarde van 2301 euro per vierkante meter. Over de hoogte van de yield valt te discussiëren. Het gaat er in dit voorbeeld om, een eerste inschatting te krijgen van de eventuele marktwaarde.

Voor een koopwoning zijn jongeren gemiddeld bereid €201.979,- euro te betalen. Dit resultaat komt van vraag 13 uit de enquête. Aan de hand van dit bedrag is het mogelijk de maandelijkse hypotheeklasten uit te rekenen. Hierbij moet wel uitgegaan worden van een aantal assumpties. In Duitslands, anders dan in Nederland, is het bij het aangaan van een hypotheek verplicht een deel eigen vermogen mee te nemen. Het minimale percentage eigen vermogen ligt op 20 procent. Uitgaande van het minimum, zal er €40.395, - eigenvermogen moeten worden meegebracht. De overige €161.584, - euro kan gefinancierd worden.

Op basis van de formule voor een annuïteitenhypotheek (3) komt dit neer op bruto hypotheeklasten van €677,72 per maand. De overige woonlasten zoals gas en licht komen hier nog overheen. De jongeren die aangegeven hebben een woning te willen kopen kunnen gemiddeld hogere maandelijkse lasten dragen dan de huurders.

$$(3) \text{ Maandelijkse Annuïteit} = \frac{\text{Hypotheekbedrag}}{\frac{1}{r} \left(1 - \frac{1}{(1+r)^N}\right)}$$

Assumpties: r=3 % (effectieve rente op jaarbasis) 0.246% per maand. N=360 (30 jaar).

8.2.3 Gewenst aantal kamers

Tabel 14. Gewenst aantal kamers

Hoeveel kamers moet je woning ten minste hebben? (zonder keuken en badkamer)								
	1	2	3	4	5	6	>7	Totaal
Studenten	35,4%	40,5%	16,7%	5,14%	1,7%	0,32%	0,01%	100%
Werkenden	7,5%	28,8%	43,4%	17,6%	2,2%	0,37%	-	100%

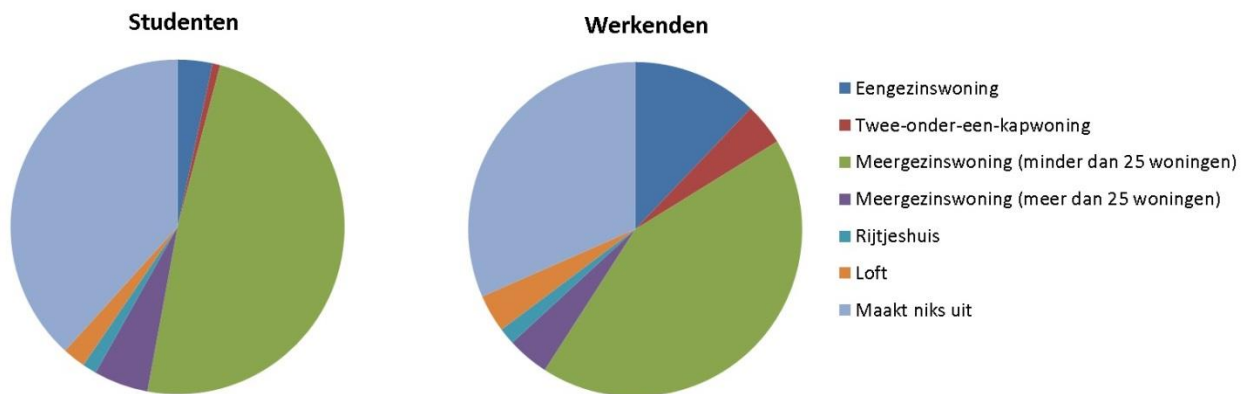
III enquête vraag 14 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Bijlage

Het minimale aantal kamers dat men wil is verschillend. Waar ongeveer driekwart van de studenten slechts één of twee kamers nodig heeft, zegt bijna driekwart van de werkenden minimaal twee of drie kamers nodig te hebben.

8.2.4 Gewenste soort huis

Figuur 8. Gewenste soort huis

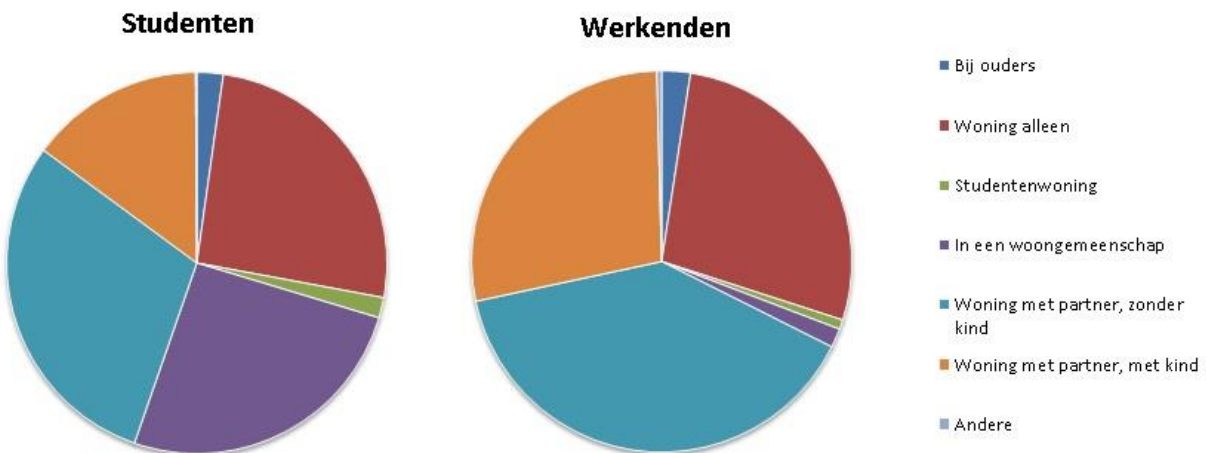


Bijlage III enquête vraag 5 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

De wensen met betrekking tot het soort huis van studenten en werkenden lijken op elkaar. Er is wel te zien dat werkenden vaker een eengezinswoning wensen dan studenten. Geconcludeerd kan worden is dat onder jongeren de meergezinswoning met minder dan 25 woningen de voorkeur heeft.

8.2.5 Gewenste woonvorm

Figuur 9. Gewenste woonvorm



Bijlage III enquête vraag 4 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

In de gewenste woonvorm is er tussen studenten en werkenden een duidelijker verschil. De woongemeenschap heeft bij studenten een flink stuk van de cirkeldiagram, dit is bij de werkenden nihil. Daarnaast wil een groot deel van de studenten en werkenden samenwonen met zijn of haar partner.

8.2.6 Huidige woonvorm en gewenste woonvorm

Tabel 15. Huidige en gewenste woonvorm

		Wat is je gewenste woonvorm?						
		Bij ouders	Woning alleen	Studentenwoning	In een woongemeenschap	Woning met partner, zonder kind	Woning met partner, met kind	Andere
Wat is je huidige woonvorm?	Bij ouders	20%	29,4%	2,5%	22,2%	16,7%	9,2%	0%
	Woning alleen	0,9%	66,1%	0,2%	5,5%	18,7%	8,6%	0%
	Studentenwoning	1,0%	31%	16,9%	35,2%	10,9%	4,9%	0%
	In een woongemeenschap	0,2%	17,8%	0,7%	64,6%	14,3%	2,4%	0%
	Woning met partner, zonder kind	0,7%	2,5%	0%	2,6%	74,3%	19,8%	0%
	Woning met partner, met kind	0%	0%	1%	0%	0%	99,0%	0%
	Andere	0%	0%	0%	0%	0%	90,1%	9,9%

Bijlage III enquête vraag 5 en 18 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Wanneer we de huidige woonvorm met de gewenste woonvorm vergelijken dan zien we dat jongeren die op dit moment nog bij hun ouders wonen in de toekomst verschillende wensen hebben. Voor een vijfde van de jongeren is dit ook de gewenste woonvorm. Bijna een derde wil graag een woning alleen hebben. Slechts 2,5% van de jongeren die op dit moment bij hun ouders wonen heeft als gewenste woonvorm een studentenwoning. Dat de studentenwoning geen populaire woonvorm is blijkt ook uit het feit dat voor slechts 16,9% van de jongeren, die in een studentenwoning wonen, het de gewenste woonvorm is. Van alle ondervraagden die op dit moment alleen in een woning wonen, wil 66,1% ook op deze manier blijven wonen. Niet alle jongeren wensen zo te blijven wonen, 18,7% wil bijvoorbeeld samenwonen.

8.2.7 Delend wonen

Figuur 10. Voorbeeld van delend wonen zoals getoond in de enquête

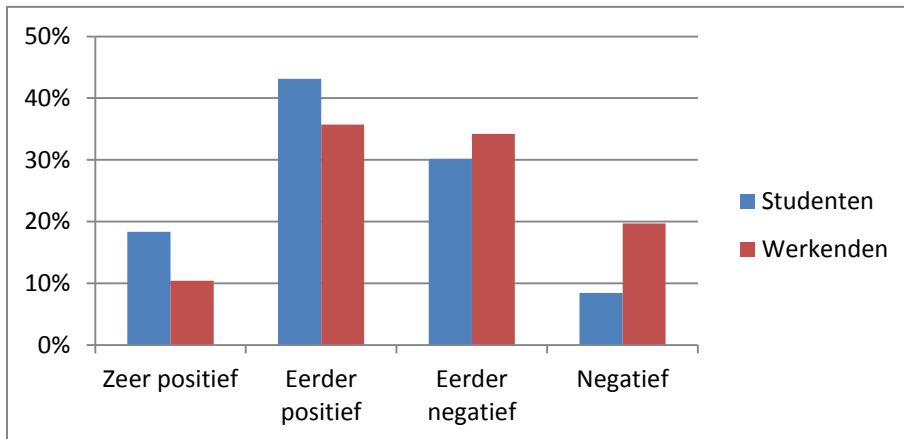


“ Stelt u zich voor, er bestaat de mogelijkheid om een ruimte van een woning met 2,3 of maximaal 4 andere personen te delen. Deze ruimte is voor de bewoners te allen tijde beschikbaar. Er wordt geen woongemeenschap (WG) bedoeld. Doordat de ruimte gemeenschappelijk gebruikt wordt ontstaan er kostenbesparingen. Dit resulteert in een lagere huur- of koopprijs.”

Tekst ter inleiding van het onderwerp in de enquête

In de enquête is de trend van het delend wonen getest onder de doelgroep. De respondenten kregen figuur 10 gepresenteerd met de informatie over het onderwerp. Vervolgens is er gevraagd hoe men hier tegenover staat.

Figuur 11. Hoe sta je tegenover deze vorm van gemeenschappelijk wonen en delen?



Bijlage III enquête vraag 20 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

In figuur 11 is te zien dat de werkende jongeren iets minder positief tegenover het delend wonen staan dan de studenten. Van de studenten is 61% zeer positief of eerder positief. Bij de werkende jongeren is 46% positief of zeer positief.

Om te testen of studenten positiever zijn over delend wonen dan werkende jongeren is er een Chi-kwadraat toets uitgevoerd. Hierbij is er voor gekozen om ‘zeer positief en eerder positief’ samen te voegen tot de groep positief. De groepen ‘eerder negatief en negatief’ zijn samengevoegd tot de groep negatief. De resultaten van de Chi-kwadraat toets laten zien dat er een verschil is tussen de waardering van delend wonen tussen studenten en werkende jongeren (bijlage V). Studenten zijn positiever over het delend wonen dan werkende jongeren.

Tabel 16. Welke van de volgende ruimten ben je bereid te delen? (% met antwoord=ja)

Ruimte	Studenten	Werkenden
Tuin	94%	85%
Balkon	55,6%	31,2%
Dakterras	85,9%	61,9%
Wasruimte	72,9%	57,9%
Woonkamer	29,4%	10,9%
Toilet	19,6%	8,5%
Douche	18,7%	10,9%
Keuken	47%	32,4%

Bijlage III enquête vraag 21 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

In tabel 16 valt af te lezen hoeveel procent een bepaalde ruimte wil delen. De studenten hebben bij elke ruimte een hoger percentage. Uit de statistiek valt op te maken dat de meerderheid van de studenten en werkende jongeren bereid zijn een tuin, dakterras en wasruimte te delen. De woonkamer, toilet en douche houden de meeste jongeren liever voor zichzelf.

Tabel 17. Relatiestatus en de bereidheid tot delen

	Kan je je voorstellen een keuken te delen (% met antwoord=ja)			
	Single	In een relatie (samenwonend)	In een relatie (wonen apart)	Getrouwd (samenwonend)
Studenten	57,2%	34,4%	53,4%	-
Werkenden	40,4%	30,8%	40,7%	9,8%

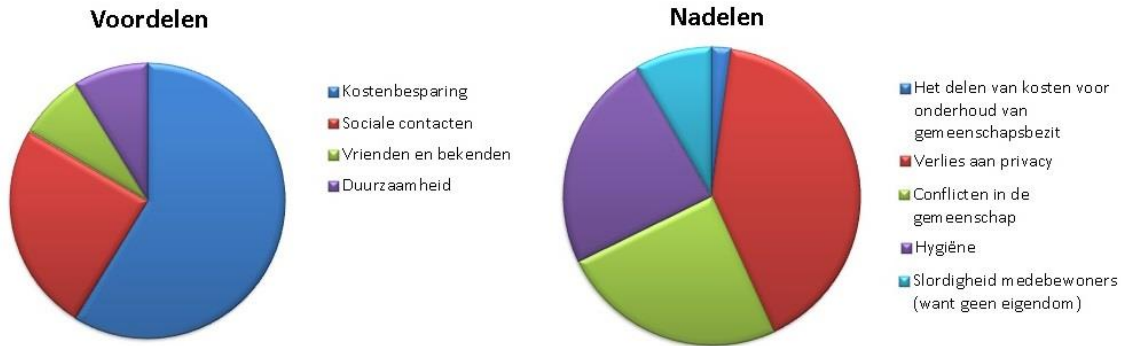
Bijlage III enquête vraag 21 & 31 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Voor- en nadelen van delend wonen

In de focusgroep leken jongeren die een relatie hebben minder bereid een ruimte te delen dan jongeren zonder relatie. De resultaten uit de enquête, zoals gepresenteerd in tabel 17, versterken dit vermoeden. De bereidheid om een ruimte te delen hangt in de werkelijkheid af van veel verschillende factoren. Het hebben van een relatie is daar slechts één van. Drie voorbeelden van andere factoren die mogelijk invloed hebben op de bereidheid tot het delen van een ruimte zijn inkomen, leeftijd en opleidingsniveau.

In de focusgroep zijn de voor- en nadelen van delend wonen besproken. Deze voor- en nadelen zijn gegroepeerd in tabel 5 en komen terug in de enquête.

Figuur 12. Voor- en nadelen van delend wonen



Bijlage III enquête vraag 23 & 24 (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Kostenbesparing is het grootste voordeel van het delend wonen volgens 57.5% van de jongeren. Daarnaast geeft 25% aan dat sociale contacten het grootste voordeel is. Doordat men bijvoorbeeld een keuken deelt is het makkelijker in contact te komen met nieuwe mensen.

Deze sociale contacten kunnen echter ook een nadeel zijn bij het delen van een ruimte. Het verlies aan privacy is voor 41% van de respondenten het belangrijkste nadeel van deze woonvorm. Conflicten in de gemeenschap zijn voor 24% van de jongeren het grootste nadeel. Daarnaast is de hygiëne ook een probleem. Uit de focusgroep kwam ook naar voren dat het delen van ruimtes ergernissen kan veroorzaken doordat medebewoners niet netjes zijn.

8.3 Resultaten onderzoeksvraag 3

Welke factoren hebben invloed op de maximale gewenste huurprijs per vierkante meter die jongeren bereid zijn te betalen voor een woning?

Tabel 18. Regressiemodel (gecorrigeerd voor man/vrouw verhouding)

Afhankelijke variabele: Ln(maximale huurprijs per m2)			
	Regressiecoëfficiënt	T-Waarden	
Constant	4.956***	39.800	
Leeftijd	.002	.754	
Man ¹	-.019	-1.086	
Student ²	0.22	.685	
<i>Gewenste woonvorm ³</i>			
Bij ouders	0.238***	3.141	
Woning alleen	.137***	2.651	
In een woongemeenschap (WG)	.043	.826	
Woning met partner, zonder kind	.217***	4.171	
Woning met partner, met kind	.277***	4.898	
<i>Inkomen per huishouden ⁴</i>			
Inkomen tot 500	-.097***	-3.279	
Inkomen 501 tot 750	-.059**	-2.561	
Inkomen 1001 tot 1250	.061**	2.011	
Inkomen 1251 tot 1500	.158***	3.793	
Inkomen 1501 tot 2000	.188***	4.749	
Inkomen 2001 tot 2500	.251***	5.081	
Inkomen > 2500	.366***	6.684	
<i>Politieke voorkeur ⁵</i>			
Conservatief	.051	1.048	
Christen democraat	.053	1.277	
Sociaal democraat	.025	1.070	
Liberaal	.012	.355	
Groen	.041*	1.693	
Overig	-.008	-.170	
<i>Verwachte jaren in Berlijn ⁶</i>			
0-5	-.010	-.449	
5-10	.057**	2.083	
10-25	-.049	-1.455	
Minimale aantal m2 (log)	-.749***	-36.09	
R	R square	Adjusted R square	Std. Errors of the estimates
0.764	0.583	0.574	0.27046

*10% significant **5% significant ***1% significant

N=1053

¹ referentiecategorie=vrouw

² referentiecategorie=werkende jongeren

³ referentiecategorie=studentenwoning

⁴ referentiecategorie=inkomen 751 tot 1000

⁵ referentiecategorie=socialist

⁶ referentiecategorie=>25 jaar

8.3.1 Model prestatie

Allereerst wordt gekeken naar de kwaliteit van het model. De coëfficiënt R is de correlatie tussen de voorspelde Y-waarde (maximale huurprijs per m²) en waargenomen Y-waarde. De R coëfficiënt bedraagt 0,764. Hoe groter de R, des te beter de fit van het model op de oorspronkelijke gegevens. De R-square is de belangrijkste indicator voor de kwaliteit van het regressiemodel. De R-square geeft het aandeel variantie van Y dat statistisch wordt verklaard door de variantie van X, in dit geval 58,3%.

8.3.2 Model interpretatie

De regressiecoëfficiënt, wanneer significant, geeft aan hoeveel de afhankelijke variabele verandert bij een verandering in de onafhankelijke variabele. Doordat de afhankelijke variabelen getransformeerd zijn door middel van een natuurlijk logaritme zullen de regressiecoëfficiënten doormiddel van een formule moeten worden omgezet om de invloed van de onafhankelijke variabelen op de afhankelijke variabele te begrijpen¹.

8.3.3 Conclusies op basis van het model

Controle variabelen

In het model is ten eerste te zien dat de controle variabelen leeftijd en het geslacht geen invloed uitoefenen op de maximale huurprijs per vierkante meter. Daarnaast heeft zijn van student, ten opzichte van de werkende jongeren, geen effect op de maximale huurprijs per vierkante meter.

Bij de gewenste woonvorm hebben vier groepen een significant positief effect op de maximale huurprijs per vierkante meter ten opzichte van de referentiecategorie studentenwoning. De jongeren die alleen in een woning willen wonen, willen daarvoor 14,6% meer voor betalen per vierkante meter. De jongeren die samen met hun partner willen wonen, willen daarvoor ongeveer 25% meer per vierkante meter voor betalen dan jongeren die in een studentenwoning willen wonen.

Het inkomen blijkt bij jongeren belangrijk te zijn voor de maximale huurprijs per vierkante meter. Ten opzichte van de referentiecategorie *Inkomen 751 tot 1000*, hebben alle inkomensgroepen een significant effect op de afhankelijke variabele. Daarbij hebben de lagere inkomens een negatief effect op de maximale huurprijs per vierkante meter en hogere inkomens een positief effect op de afhankelijke variabele. Jongeren met een inkomen onder de 500 euro per maand willen 10,1% minder betalen per vierkante meter dan jongeren uit de referentiecategorie. Jongeren met een inkomen tussen 1251 en 1500 euro per maand willen echter 17.1% meer betalen per vierkante meter. De groep met een inkomen boven de 2500 euro per maand heeft een 44% hogere maximale huurprijs per vierkante meter dan de referentiecategorie.

¹ Ratio & dummy variabelen: $Y = (e^{\beta_1} - 1) * 100$
Log variabelen: $Y = (1,01^{\beta_1} - 1) * 100$
e=2,718 (grondgetal natuurlijk logaritme)

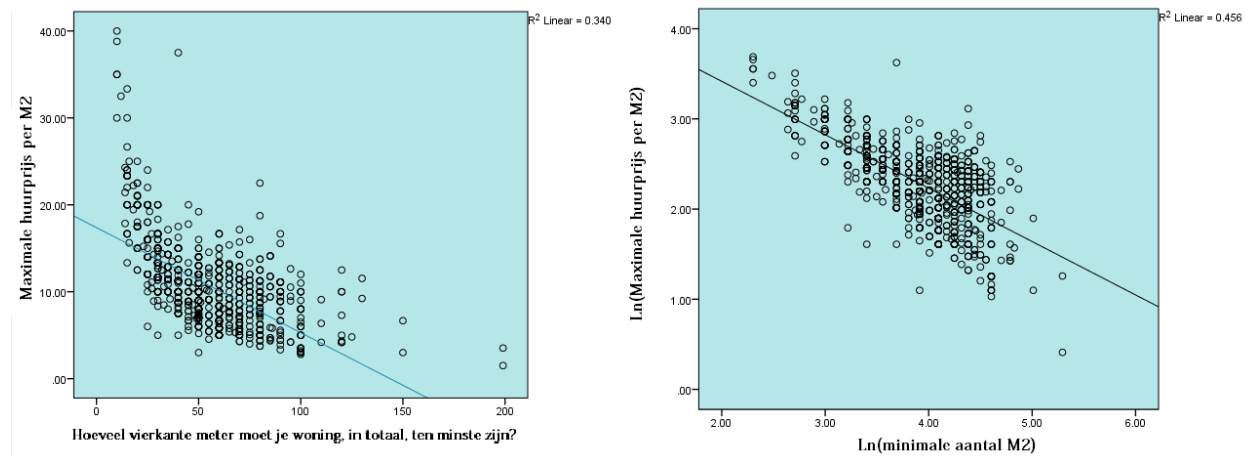
Politieke voorkeur lijkt geen invloed te hebben op maximale huurprijs per vierkante meter. Alle politieke groepen zijn niet significant bevonden in het opgestelde model. Wellicht dat politieke voorkeur wel invloed heeft op andere aspecten van de woonwens.

Onafhankelijke Variabelen

De jongeren die 5-10 jaar in Berlijn willen blijven kunnen per vierkante meter 5.12% meer betalen, ten opzichte van de jongeren die langer dan 25 jaar blijven (significant op 5%). De andere groepen zijn niet significant bevonden.

Het minimale aantal vierkante meters woonruimte heeft een sterk negatief effect op de maximale huurprijs per vierkante meter. Bij een stijging van het minimale aantal vierkante meter met 1% neemt de maximale prijs per vierkante meter met 0.75% af. Door middel van een spreidingsdiagram kan deze relatie beter worden bekeken.

Figuur 13. Spreidingsdiagrammen



In de eerste spreidingsdiagram wordt op de Y-as de afhankelijke variabele maximale huurprijs per vierkante meter getoond. Op de X-as staat het minimale aantal vierkante meters. Op basis van OLS-methode is er een lineaire lijn door de datapunten getrokken. Wanneer het gewenste aantal vierkante meter toe neemt dan neemt de prijs per vierkante meter af. De jongeren die in de enquête aangegeven hebben meer vierkante meter te willen, willen daar per vierkante meters minder voor betalen.

In het linker figuur is te zien dat de punten zich niet gelijkmatig rondom de lineaire lijn bevinden. Er zijn links boven in het figuur behoorlijke uitschieters. Een van de reden hiervoor is dat beiden variabelen nog niet getransformeerd zijn door middel van de natuurlijke log functie. In het figuur rechts is dit wel gebeurd. De lineaire relatie tussen beiden variabelen wordt hier ook beter zichtbaar.

De relatie tussen het minimale aantal vierkante meters en de maximale prijs per vierkante meter laat zich het eenvoudigst uitleggen aan de hand van een schematische weergave.



Figuur 14. Relatie tussen het minimale aantal m² en de maximale huurprijs per m²

In figuur 14 is te zien dat de huurprijs per vierkante meter is opgebouwd uit twee variabelen. De maximale huurprijs is gedeeld door het minimale aantal vierkante meters. Bij een stijging van het minimale aantal vierkante meters stijgt de maximale huurprijs ook. Deze maximale huurprijs stijgt echter minder dan het minimale aantal vierkante meters. Hierdoor neemt het getal onder de deelstreep meer toe dan het getal boven de deelstreep. Dit resulteert in een daling van de huurprijs per vierkante meter.

8.4 Hypothesen

Hypothese(1): Jongeren wonen graag in de nabijheid van culturele activiteiten, de opleidings- of arbeidsplaats en het openbaarvervoer.

Uit de resultaten blijkt dat de nabijheid van de opleidings- of arbeidsplaats zeer belangrijk is. Dit geldt ook voor het openbaarvervoer. De nabijheid van een S-bahn of U-Bahn station is echter belangrijker dan de nabijheid van een bus of tramstation. Wat betreft de culturele activiteiten hangt het ervan af hoe men dit definieert. In de enquête zijn restaurants en horeca opgenomen. Dit wordt door jongeren als minder belangrijk gezien dan *groen en parken* en *rustige omgeving*. Daarnaast is bij jongeren de nabijheid van een supermarkt zeer belangrijk in de woonomgeving.

Verder onderzoek op basis van de verzamelde data zou kunnen kijken of de gewenste locatie van studenten, zoals aangegeven op de kaart, ook werkelijk dichtbij culturele activiteiten, de opleidingsplaats en het openbaarvervoer ligt.

Hypothese (2): Werkende jongeren wensen een kortere maximale reistijd tussen de woning en de studie- of arbeidsplaats dan studenten in Berlijn.

Op basis van de resultaten uit de focusgroep werd verwacht dat werkende jongeren minder bereid zijn te reizen dan studenten. Dit komt bijvoorbeeld omdat jongeren soms op oproepbasis werken en snel ter plaatsen moeten zijn. Aan de hand van een Chi-kwadrat toets kan er geconcludeerd worden dat er geen significant verschil is tussen de gewenste maximale reistijd van studenten en werkenden. De hypothese wordt daarmee verworpen.

Hypothese (3): Jongeren wensen liever een woning te huren dan te kopen.

Berlijn is een huurmarkt. De eigendomsquote ligt op 14.8%. Het is daarom aannemelijk dat studenten en werkende jongeren willen huren. De resultaten laten zien dat de grote meerderheid van de jongeren de voorkeur heeft om een woning te huren. Een verrassende uitkomst is echter dat 28,2% van de voltijd werkende jongeren wil kopen en 18,9% twijfelt tussen kopen en huren.

Hypothese (4): De gewenste maximale huurprijs zal verschillen tussen de studerende en werkende jongeren.

Middels een T-toets voor onafhankelijke groepen kan worden vastgesteld dat de groep werkende jongeren een hogere maximale huurprijs per maand kunnen betalen dan de groep studenten. De gewenste maximale huurprijs per vierkante meter ligt voor studenten hoger dan voor de groep werkende jongeren.

Hypothese (5): Studenten zijn positiever over het delend wonen dan werkende jongeren.

De resultaten van de Chi-kwadraat toets laten zien dat er een verschil is tussen de waardering van delend wonen tussen studenten en werkende jongeren. De hypothese dat studenten positiever zijn over het delend wonen dan werkende jongeren kan worden bevestigd.

Hypothese (6): De tijd die jongeren in Berlijn willen verblijven heeft invloed op de maximale huurprijs per vierkante meter die jongeren in Berlijn bereid zijn te betalen.

Het regressiemodel geeft aan dat de jongeren die tussen de 5 en 10 jaar in Berlijn willen blijven 5.8% hogere maximale huurprijs per vierkante meter willen betalen dan de referentiegroep. De hypothese kan worden aangenomen.

Hypothese 7: Het gewenste aantal vierkante meters heeft invloed op de maximale huurprijs per vierkante meter die jongeren in Berlijn bereid zijn te betalen.

Het gewenste aantal vierkante meters heeft een negatief effect op de maximale huurprijs per vierkante meter. Bij een stijging van het gewenste aantal vierkante meters met 1% neemt de maximale huurprijs per vierkante meters met 0.75% af. De hypothese kan daarmee worden bevestigd.

9. Conclusie

9.1 Conclusie

In dit onderzoek zijn door middel van zowel kwalitatieve als kwantitatieve onderzoeksmethoden de woonwensen van jongeren in Berlijn onderzocht. De woonwens is opgesplitst in de wensen voor de woonomgeving en de wensen voor de woning.

De doelgroep jongeren in Berlijn is op te delen in twee groepen. De werkende jongeren en de studenten. Uit voorgaand onderzoek van vastgoedontwikkelaar GBI komt naar voren dat een aantrekkelijke woonomgeving voor studenten binnen een stedelijk gebied ligt. Verder moet het centraal gelegen zijn en in de nabijheid van culturele activiteiten, de universiteit en het openbaarvervoer.

Berlijn is een uitgestrekte stad met een oppervlakte van 891 vierkante kilometer. In de focusgroep kwam de S-Bahn ring naar voren als één van de definities van de binnenstad. Uit de focusgroep werd ook duidelijk dat Berlijn niet één centrum heeft, maar bestaat uit meerdere centra waarbij het centrum afhankelijk is van iemands dagelijkse activiteiten. Voor studenten is dit de universiteit of hogeschool en voor werkenden de werkplek. Uit de resultaten van de enquête blijkt dat de maximale reistijd van huis tot studie- of arbeidsplek voor 50% van de jongeren een half uur is. De nabijheid van de S-Bahn en U-Bahn is voor jongeren zeer belangrijk. De bus en de tram worden als minder belangrijk gezien. Daarnaast willen jongeren in de buurt van een supermarkt wonen. Opvallend is dat jongeren een groene en rustige omgeving belangrijker vinden dan de nabijheid van bars en restaurants. Studenten hebben de grootste voorkeur voor de wijken Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain & Prenzlauer Berg. Werkenden hebben een voorkeur voor Mitte, Friedrichshain, Prenzlauer Berg & Charlottenburg.

Studenten willen voornamelijk huren maar werkenden jongeren kunnen zich ook voorstellen te kopen. Studenten willen maandelijks gemiddeld €451 betalen. Dit bedrag ligt daarmee hoger dan de uitkomsten van het onderzoek Immobilienscout, waarbij 85% van de studenten een woning wil onder €450 (INNOFACT, 2011). Dit verschil kan op verschillende manieren verklaard worden. Ten eerste is de vraagstelling anders, in dit onderzoek wordt er gevraagd naar een maximale prijs die men wil en kan betalen. In het onderzoek van Innofact wordt er gevraagd naar de 'gewenste prijs' voor een woning. Ten tweede, het onderzoek van Innofact dateert uit 2011 en doelgroep zijn alle studenten in Duitsland. Dit onderzoek is vier jaar later uitgevoerd en gaat specifiek over Berlijn. Voor voltijd werkenden ligt de huurprijs op €654 per maand. Gemiddeld ligt de gewenste huurprijs per vierkante meter voor jongeren tussen de €10 en €12. Studenten willen daarvoor minimaal één of twee kamers en werkende jongeren minimaal twee of drie kamers.

Uitkomsten van een eerder onderzoek, van de Belgische projectontwikkelaar *Matexi*, lieten zien dat één op de vijf Belgen geïnteresseerd is in delend wonen. Dit onderzoek laat zien dat studenten positiever tegenover het concept delend wonen staan dan werkende jongeren in Berlijn. Het grootste voordeel is de kostenbesparing. In het artikel van Cardosa Silva & Coch (2010) wordt dit ook genoemd als belangrijkste reden voor het bouwen van deze woningen. Veel jongeren hebben nog geen geld om alleen een appartement te huren. Een nadeel van het delend wonen is dat de privacy kan worden

aangetast. Als de relatiestatus in beschouwing wordt genomen dan lijkt het dat jongeren die een vaste relatie hebben en samenwonen minder openstaan voor het delen van een ruimte dan vrijgezelle jongeren.

Uit de literatuur blijkt dat de woonwensen van mensen wordt beïnvloed door verschillende factoren. Deze factoren zijn in te delen in drie groepen; demografische factoren, sociaal economische factoren (Boumeester, 2011) en woonwaarden (Beamish, et al., 2001). Als overkoepeld factor kan leefstijl worden meegenomen (Walker & Jieping, 2007). In dit onderzoek is er gekeken welke factoren invloed hebben op de gewenste huurprijs (per vierkante meter) die jongeren bereid zijn te betalen. Op basis van een meervoudige lineaire regressie kan geconcludeerd worden dat de demografische factoren binnen de doelgroep jongeren in Berlijn geen invloed hebben op de gewenste huurprijs. Bij de sociaal economische factoren heeft een hoger inkomen een positief effect op de gewenste huurprijs. Daarnaast blijkt uit de analyse dat de gewenste woonvorm en het gewenste aantal vierkante meters invloed uit oefenen op de gewenste huurprijs per vierkante meter.

9.2 Reflectie en beperkingen onderzoek

Dit onderzoek begon vanuit een eigen interesse naar de woonwensen van jongeren in Berlijn. De media heeft veel geschreven over de woonsituatie van jongeren, en de problemen die zij tegenkomen bij het zoeken naar een woning. Deze artikelen waren vaak gebaseerd op interviews of de opinie van de journalist. Werkelijk goede literatuur of eerdere onderzoeken bleken schaars te zijn.

Het gebrek aan literatuur over het onderwerp werd goed gemaakt in de focusgroep. Deze onderzoeksmethode bleek een goede keuze te zijn om een beter beeld te krijgen van de woonwensen van jongeren in Berlijn. In de focusgroep zijn de belangrijkste thema's naar voren gekomen. Dit gaf mij persoonlijk nog meer interesse in het onderwerp en bovenal een goede basis bij het voorbereiden van het kwantitatieve onderzoek. Door middel van een korte en duidelijk geformuleerde enquête was het mogelijk om een response van bijna 1300 jongeren te krijgen.

Dit woonwensen onderzoek is gedaan op basis van *stated preferences*. In de enquête is gevraagd naar de gewenste woonomgeving en gewenste woning. Er blijft natuurlijk altijd een verschil tussen 'de wens' en de uiteindelijke keuze. Dit is belangrijk om in het achterhoofd te houden bij het lezen van de resultaten.

9.3 Aanbevelingen vervolg onderzoek

De dataset biedt veel mogelijkheden tot vervolg onderzoek. Hieronder twee aanbevelingen voor vervolg onderzoek.

De dataset heeft een variabele met coördinaten van de gewenste woonlocatie. In dit onderzoek zijn deze coördinaten omgezet naar punten op een kaart. De rest van de dataset is niet gekoppeld aan deze punten. Wanneer dit wel gebeurt dan zou er bijvoorbeeld gekeken kunnen worden of de gewenste woonlocatie samenhangt met geslacht, leeftijd, inkomen of relatiestatus.

Vermoed wordt dat de gewenste locatie van de woning ook een belangrijke factor is bij het verklaren van de gewenste prijs per vierkante meter. Doormiddel van dummy variabelen van de wijk waarin men

graag wil wonen zou het locatie-aspect meegenomen kunnen worden in de meervoudige lineaire regressie. Naar verwachting zal de verklarende waarde (R) van het model hierdoor toenemen.

9.4 Aanbevelingen aan BPD

Berlijn heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren. Het merendeel van de bevolkingsgroei in de afgelopen tien jaar komt vanuit de jongere generatie van 18 tot en met 30 jaar. Goede huisvestingsmogelijkheden voor deze jongeren zijn dan ook van belang voor het blijvende succes van Berlijn.

Studenten willen gemiddeld €451 per maand betalen voor een woning van 39 m². Werkenden zeggen gemiddeld €654 over te hebben voor een woning van 62 m². Per vierkante meter liggen de gewenste huurprijzen gemiddeld tussen de €10 en €12. Bij een yield van 5,55% ligt de waarde tussen €2000-€2500 per vierkante meter. Bij een verkleining van de woning, en een gelijk blijvende huur, stijgt de waarde per vierkante meter snel. Als een woning wordt verkleind tot 25m² en de huur blijft gelijk aan €451, dan is de huurprijs per vierkante meter rond de €18. De geschatte waarde per vierkante meter is met een yield van 5.5% ongeveer €3936. Hiermee wordt het bouwen van woningen voor jongeren in bijvoorbeeld de wijk Mitte ook mogelijk. Dit is ook gedaan door *Lambert Wohnbau GMBH* met het project Studio-B, vlakbij Alexanderplatz (Studio-B, 2015). Kleine appartementen van ongeveer 25 m² worden verkocht, voornamelijk als investeringsobject, voor rond de €100.000, -. Op moment van schrijven is 65% verkocht en de bouw is gestart. Het is een interessant project om in de gaten te houden. Het vertelt namelijk of studenten bereid zijn ruimte (vierkante meters) in te leveren voor een betere locatie.

Uit dit onderzoek blijkt dat ook werkende jongeren openstaan voor het kopen van een woning. Van de werkende jongeren (voltijd) geeft 28,2% aan te willen kopen. Daarnaast geeft één vijfde aan dat kopen en huren beide mogelijk zijn. Het bouwen van kleinere koopwoning, tussen de 60m² en 80m², voor jongeren biedt daarom kansen voor BPD.

Berlijn is groot, en er is niet één centrum. Uit de focusgroep blijkt dat het centrum een relatief begrip is en afhankelijk is van je dagelijkse activiteiten. Het is daarom aan te bevelen om voor jongeren te bouwen op een plek, die binnen een half uurtje afstand van een grote onderwijsinstelling of arbeidsplek ligt.

Bij het bouwen kan er gekozen worden voor kleine appartementen of studio's. Er kan echter ook ruimer worden gedacht. Uit de focusgroep en de enquête blijkt dat jongeren openstaan voor het delen van een ruimte binnen een woning, mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn: het levert een kostenbesparing op, niet met teveel mensen delen en genoeg privacy. Het toilet en de douche willen jongeren liever niet delen. De tuin, het dakterras, de wasruimte en de keuken bieden wel mogelijkheden.

Literatuur

Aero, T., 2006. Residential Choice from a Lifestyle Perspective. *Housing, Theory and Society*, 23(2), pp. 109-130.

Airbnb, 2014. *Over ons*. [Online]

Available at: <https://www.airbnb.de/about/about-us>

[Geopend 26 03 2014].

Beamish, J., Carucci Goss, R. & Emmel, J., 2001. Lifestyle influences on housing preferences. *Housing and society*, 28(1), pp. 2-28.

Beyer, G. H., Mackesey, T. W. & Montgomery, J., 1955. *Houses are for people : a study of home buyer motivations*. Ithaca: Cornell University, Housing Research Center.

BlablaCars, 2014. *Over ons*. [Online]

Available at: <https://www.blablacar.nl/blog/over-ons>

[Geopend 26 03 2015].

Blijie, B. et al., 2009. *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekennt*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Boumeester, H., 2011. Traditional Housing Demand Research. In: *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. sl:Springer Science, pp. 27-55.

Cardosa Silva, S. & Coch, H., 2010. *Collective Dwellings*. Prague, Central Europe towards Sustainable Building.

CBRE, 2015. *Studentisch Wonen 2014/2015*, Berlin: CBRE.

Eberhart, D., 2014. *Tempelhof-Entscheid: Sank Florian Und Die Folgen*. [Online]

Available at:

http://web1.bbu.de/publicity/bbu/internet.nsf/index/de_nachrichtenpool.htm?OpenDocument&B7F66AAF983CDF60C1257CE4001F919B

[Geopend 26 05 014].

Fahmy, D., 2013. *Berlin to Turn Cold-War Airlift Site Into 1,700 Affordable Homes*. [Online]

Available at: <http://www.bloomberg.com/news/2013-09-12/berlin-to-build-homes-at-airport-used-for-cold-war-airlift.html>

[Geopend 26 5 2014].

GDW, 2014. *Wohntrends 2030 – Die Wohnwünsche der Zukunft werden vielfältiger*. [Online]

Available at: <http://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/1951-wohntrends-2030-technik-im-haus-25-stunden-gesellschaft-und-mein-dein-sein-unser-die-wohnuensche-der-zukunft-werden-vielfaeltiger>

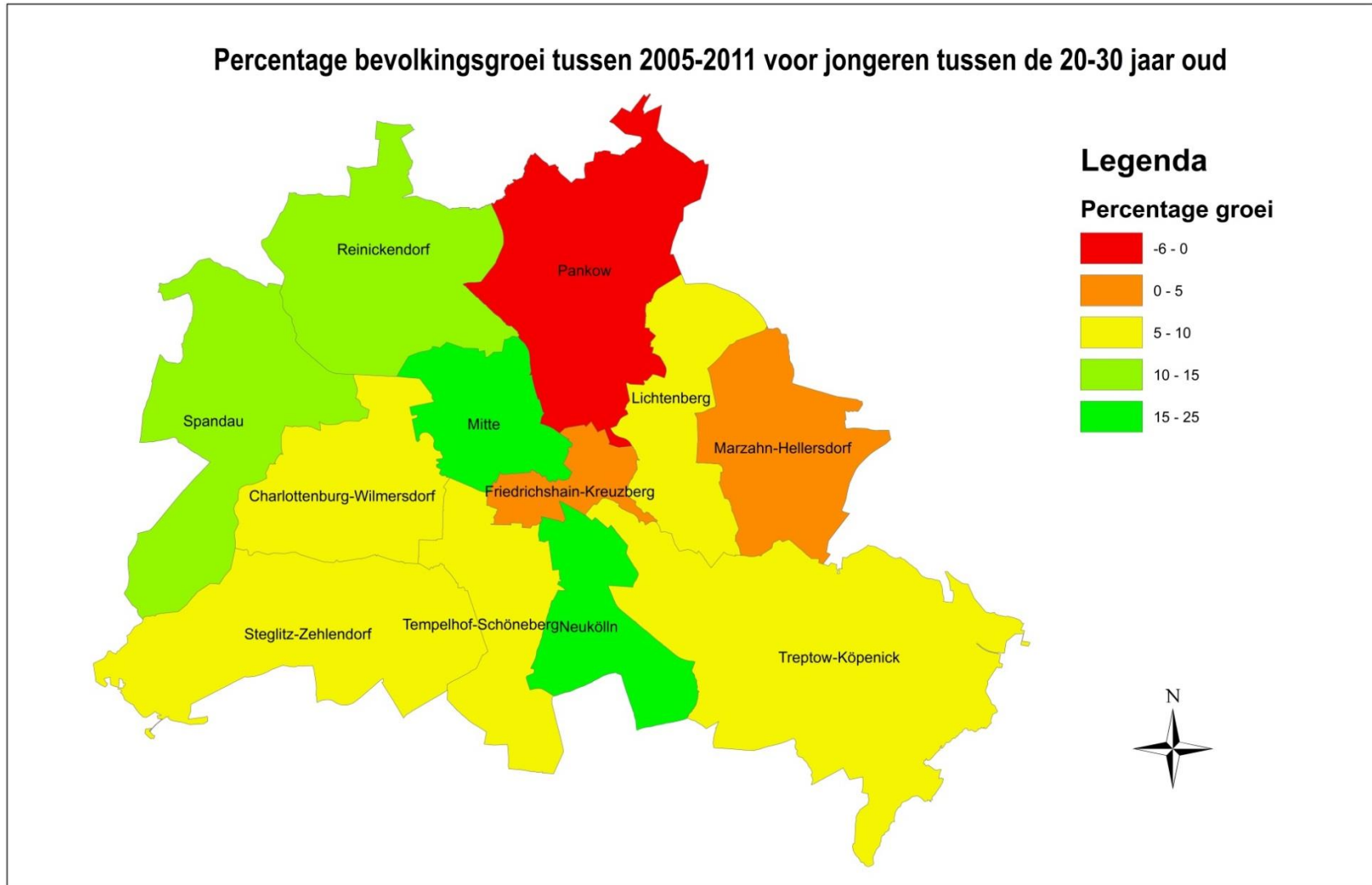
[Geopend 26 10 2015].

- Global property guide, 2014. *Rental Yields Germany*. [Online]
Available at: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Rental-Yields>
[Geopend 25 02 2015].
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J. & Anderson, R. E., 2009. *Multivariate Data Analysis*. 7th ed. New Jersey: Prentice Hal.
- Hay, I., 2010. *Qualitative Research Methods in Human Geography*. 3th red. Don Mills: Oxford University Press.
- Hollersen, W. & Mingels, G., 2012. *From 'Poor but Sexy' to Rich and Unaffordable*. [Online]
Available at: <http://www.spiegel.de/international/germany/real-estate-boom-threatens-to-end-dream-of-affordable-life-in-berlin-a-859420.html>
[Geopend 21 05 2014].
- Holtemöller, O. & Schulz, R., 2010. Investor Rationality and house price bubbles: Berlin and the German Reunification. *German Economic Review*, 11(4), pp. 465-486.
- IBB, 2014. *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- INNOFACT, A., 2011. *Heuer Dialog GmbH*. [Online]
Available at: http://www.heuer-dialog.de/files/2012/10478/Carsten_Wagner.pdf
[Geopend 20 02 2014].
- Interhyp, 2013. *Wohnträume der Deutschen 2013*, München: Interhyp.
- Jackson, P. H. B., 1995. Multiple meanings: Shopping and the cultural politics of identity. *Environment and planning*, A(27), pp. 1913-1930.
- Joan, L. & Jieping, L., 2007. Latent lifestyle preferences and household location decision. *Journal of Geographical Systems*, 9(1), pp. 77-101.
- Kemper, F.-J., 2003. Bevölkerungsgeographische Entwicklungen seit der Wende in Berlin: Angleichungen von Ost- und West-Berlin durch demographische Prozesse. *Die Erde*, 3(134), pp. 235-255.
- Kneale, P., 2001. Working with Groups. In: M. Limb & C. Dwyer, eds. *Qualitative Methodologies for Geographers*. London: Arnold, pp. 136-150.
- Köppen, B., 2008. Reurbanisierung als Hoffnung der Städte im demographischen. In: S. Marezke, ed. *Städte im demografischen Wandel*. Wiesbaden: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, pp. 31-40.
- Krätke, S., 2000. Berlin: The metropolis as a production space. *European Planning Studies*, 8(1), pp. 7-27.
- Matexi, 2014. *2 op 3 Belgen bereid tuin te delen met buur*. [Online]
Available at: http://www.matexi.be/nl-be/home/nieuws/detail/news_no/222
[Geopend 30 11 2014].

- McMullen, T., 2013. *Germany property: From Berlin's no-go area to high-end living*. [Online]
Available at: <http://www.ft.com/cms/s/2/03d0b00e-479b-11e3-9398-00144feabdc0.html#axzz32XMf9nAE>
[Geopend 23 5 2014].
- Müller, H.-P., 2012. *Die Pluralisierung sozialer Milieus und Lebensstile*. [Online]
Available at: <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138455/die-pluralisierung-sozialer-milieus-und-lebensstile?p=all>
[Accessed 03 12 2014].
- Rössel, J. & Hoelscher, M., 2012. Lebensstile und Wohnstandortwahl. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 64(2), pp. 303-327.
- Schiederig, T. & Herstatt, C., 2014. Shareconomy: Performance-oriented systems as a Strategy, working paper. *Technologie- und Innovationmanagement, Technische Universität Hamburg-Harburg*.
- Schlesische27, 2014. *Impulsprojekte*. [Online]
Available at: <http://www.schlesische27.de/wp/impulsprojekte/>
[Geopend 25 06 2014].
- Smid, I. & Priemus, H., 1994. Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad. *Werkdocumenten van het Onderzoeksinstituut OTB*, 31 12.
- StatIS-BB, 2011a. *Bevölkerungsstand*. [Online]
Available at: www.statistik-berlin-brandenburg.de
[Geopend 23 5 2014].
- StatIS-BB, 2011b. *Haushalte im Land Berlin*. [Online]
Available at: www.statistik-berlin-brandenburg.de
[Geopend 02 01 2014].
- StatIS-BB, 2012. *Bevölkerungsstand*. [Online]
Available at: www.statistik-berlin-brandenburg.de
[Geopend 11 12 2014].
- StatIS-BB, 2013a. *Einwohnerregisterstatistik Berlin*. [Online]
Available at: www.statistik-berlin-brandenburg.de
[Geopend 31 10 2014].
- StatIS-BB, 2013b. *Mittleres monatliches Nettoeinkommen der Bevölkerung in Berlin 2012*. [Online]
Available at: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
[Geopend 23 03 2014].
- StatIS-BB, 2014. *Mikrozensus*. [Online]
Available at: www.statistik-berlin-brandenburg.de
[Geopend 02 01 2015].

- Statista, 2013. *Wohneigentumsquote in Berlin von 1998 bis 2013*. [Online]
Available at: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/255813/umfrage/wohneigentumsquote-in-berlin/>
[Geopend 21 02 2015].
- Statistik, A. f., 2015. *Pressemitteilung nr. 30 vom 12 Februar 2015*. [Online]
Available at: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2015/15-02-12a.pdf>
[Geopend 20 02 2015].
- Stewart, D., Shamdasani, P. & Rook, D., 2007. *Focus Group: Theory and Prattice*. 2nd red. Oaks, CA: Sage.
- Studio-B, 2015. *Studentenwohnen Berlin Mitte*. [Online]
Available at: <http://www.studenten-apartment.de/studiob/home/index.html>
[Accessed 14 04 2015].
- Throupe, R., 2011. The Use of Focus Groups for Property Valuation Research. *The Appraisal Journal*, 79(4), pp. 301-313.
- Timmermans, H., Molin, E. & van Noortwijk, L., 1994. Housing choice processes: stated versus revealed modelling approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 3, 9(3), pp. 215-227.
- Uber, 2014. *Het Bedrijf*. [Online]
Available at: <https://www.uber.com/about>
[Geopend 04 01 2015].
- Umwelt, S. f. S. u., 2012. *Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030*. [Online]
Available at: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/>
[Geopend 05 10 2014].
- Walker, J. & Jieping, L., 2007. Latent lifestyle preferences and household location decisions. *Journal of Geographical Systems*, 9, 9(1), pp. 77-101.
- Welt, D., 2012. *Berlin Ist Hauptstadt der Singles*. [Online]
Available at: <http://www.welt.de/regionales/berlin/article106347403/Berlin-ist-Hauptstadt-der-Singles.html>
[Geopend 02 01 2013].
- Welt, D., 2014. *Wo junge Leute am liebsten wohnen*. [Online]
Available at: www.welt.de/130459314
[Geopend 23 07 2014].
- Wohnwut!, 2013. *Wohnwut, Kampagne Jugend/Stadt/Wohnen*. [Online]
Available at: <http://wohnwuts27.wordpress.com/peer-to-peer-umfrage/>
[Geopend 2 6 2014].

BIJLAGE I: Kaart 1



Kaart 7: Bevolkingsgroei van jongeren tussen 20-30 jaar oud tussen 2005 en 2011. Bron: Bevolkingsstand, filter Alter in 10-Jahresschritten.(20 bis unter 30) (StatIS-BB, 2011a),

BIJLAGE II: Focusgroep

Bouwfonds-Fokusgruppe

Diskussionsleitfadens | 25. November 2014

AUSLEGUNG/GLIEDERUNG

PUBLIKUM:

STANDORTE: BERLIN

TERMINE FÜR DIE FELDFORSCHUNGSARBEITEN: 25.11.14 16:00 – 18:00 und 18.30-20.30

LOKALER FORSCHUNGSDIENSTLEISTER/MODERATOR: USUMA

Globales Projektmanagement: Bouwfonds

ZIELSETZUNGEN

Das Ziel der Fokusgruppe besteht darin, herauszufinden welche Wohnwünsche junge Menschen in Berlin haben. Hierfür werden verschiedene Themen besprochen, um zu erfahren, was jungen Menschen wichtig in Bezug auf Wohnen ist.

- I. Einführung und Spielregeln (≈5 Minuten)
 - a) Vorstellung des Moderators
 - b) Grundregeln
- i. Versichern Sie sich darüber, dass Ihr Handy ausgeschaltet ist.
- ii. Es gibt keine richtigen oder falschen Antworten- uns interessiert in erster Linie Ihre eigene Meinung
- iii. Respektieren Sie die Meinung der Anderen.
- iv. Aus Gründen der Meinungsforschung werden wir diese Gruppendiskussion beobachten und aufzeichnen. Auch einige Kollegen werden hinter der Glaswand zuschauen.
- v. Bitte versuchen Sie nacheinander zu sprechen und sich nicht ins Wort zu fallen.
- vi. Die Anonymität der Gesprächspartner ist garantiert – Ihr Name wird später nicht mit Ihren Antworten in Verbindung gebracht.
- vii. Verschwiegenheit- bitte denken Sie daran, alles hier gesprochene vertraulich zu behandeln.

BIJLAGE II: Focusgroep

- II. Vorstellungsrunde (max. 5 min)
 - a. Name, Studien-/Ausbildungsplatz
 - b. Wie lange wohnen Sie schon in Berlin?/
Bei Zuzug: Wie sind Sie nach Berlin gekommen?
 - c. Wie lange wollen Sie in Berlin bleiben?

- III. Fragen zum Aufwärmen: Allgemeines Umfeld/ (≈5 Minuten)
 - a. **Fragebogen** austeilen...
 - b. Ganz allgemein, wie finden Sie Berlin als Wohnort? →Warum?
 - c. Was macht Berlin für Sie besonders attraktiv?
 - d. ...Und was nicht? (**Flipchart**)

- IV. THEMA 1: Wohnumgebung (15 Minuten)
 - a. **Kartenstapel 1**: Wichtigkeit einzelner Merkmale am aktuellen Wohnort in der jetzigen Lebensphase? →Warum?
 - b. **Kartenstapel 2**: Präferenzen beim Umzug? →Warum?
(**Ranking an Metaplanwand [Zielscheibe]**)
Speziell zu diesem Stimulus:
 - c. Welche Atmosphäre wünschst du dir auf deinen Wohnort?
 - d. Lage, in Bezug auf die S-Bahn/U-Bahn/Bus ?
 - e. Wie wichtig ist dir die Parkplatzsituation vor deiner Wohnung?
 - f. Wie wichtig ist dir eine „grüne Umgebung“? (Innenhof, Park, Garten)

- V. THEMA 2. Wohnwünsche zur Wohnungsart (15 Minuten)
 - a. Reden wir jetzt einmal über Ihre Wohnwünsche bezogen auf die Wohnungsart, die Ihnen in Ihrer aktuellen Lebensphase am liebsten wäre. Wie sollte Ihre Wunschwohnung beschaffen sein?
Flipchart mit Eigenschaften (tabellarisch, Strichliste):
 - b. Größe, Haustyp, m² Mietpreis/% Anteil des Nettoeinkommens, Neubau/Altbau, Anzahl Zimmer, Möblierung (in Ausstattung enthalten), Internet-Anbindung
 - c. Wohnform: Bei Eltern, Wohngemeinschaft, Studentenwohnheim, Single-Wohnung, Wohnung mit Partner/in

- VI. THEMA 3. Lebens-/ Wohnstil (15 Minuten)
 - a. Welche persönlichen Merkmale haben einen Einfluss auf Ihre Wohnentscheidung?
 - i. Wohnumfeld
 - ii. Wohnungsart
Präsentation von Bildern (Wohnungsinterieurs):

BIJLAGE II: Focusgroep

- b. Bitte suchen Sie sich das Bild aus, was Ihrer Meinung nach am besten Ihren aktuellen Lebensstil beschreibt.
- c. Warum haben Sie dieses Bild gewählt?

VII. THEMA 4. Wohnen und Teilen (15 Minuten)

- a. Stellen Sie sich vor, es gibt Wohnungsangebote, die durch Einsparungen von Funktionsräumen günstiger sind. Wie attraktiv wäre für Sie bspw. das gemeinsame Nutzen von:
 - i. Einer Küche
 - ii. Toilette
 - iii. Dusche
 - iv. Wirtschaftsraum
 - v. Wohnzimmer/Aufenthaltsraum
- b. Mit wie vielen Leuten wäre das jeweils vorstellbar?
- c. Welche Vorteile/Nachteile sehen Sie im gemeinsamen Nutzen? (Kosteneinsparung, Umwelt, Kontakt mit anderen Leuten)
- d. Stellen Sie sich vor, Sie würden gemeinsam ein neu gebautes Haus beziehen, welche Funktionsräume wären Sie bereit zu teilen, unter der Annahme, dass dadurch Kostenersparnisse entstehen (Ranking, evtl. Preisbeispiel)? → Diskussion
- e. **Flipchart:**
 - 1. Küche
 - 2. Bad gesamt
 - 3. Nur Toilette
 - 4. Nur Dusche
 - 5. Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum
 - 6. Wirtschaftsraum
- f. Abstimmung mit Strichliste

VIII. 5. Zusammenfassung (≈5 Minuten)

- a. Haben Sie noch Fragen?

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

Wohnwünsche Berlin

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an meiner Umfrage 😊 Die Befragung dauert insgesamt 12 Minuten und Ihre Angaben bleiben selbstverständlich anonym.



university of
 groningen

faculty of spatial sciences

Diese Umfrage enthält 34 Fragen.

Allgemeine Frage

1 [] Geschlecht? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Männlich
- Weiblich

2 [] Alter? *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

3 [] Wohnen Sie zur Miete oder in Eigentum? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Miete
- Eigentum
- Sonstiges

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

4 [] In welchem Gebäudetyp wohnen Sie gegenwärtig? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus (weniger als 25 Wohnungen)
- Mehrfamilienhaus (mehr als 25 Wohnungen)
- Reihenhaushaus
- Loft
- Sonstiges

5 [] Was ist Ihre gegenwärtige Unterkunftsform? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Bei den Eltern
- Allein eine Wohnung
- Studentenheim
- In einer Wohngemeinschaft (WG)
- Wohnung mit Partner, ohne Kind
- Wohnung mit Partner, mit Kind
- Sonstiges

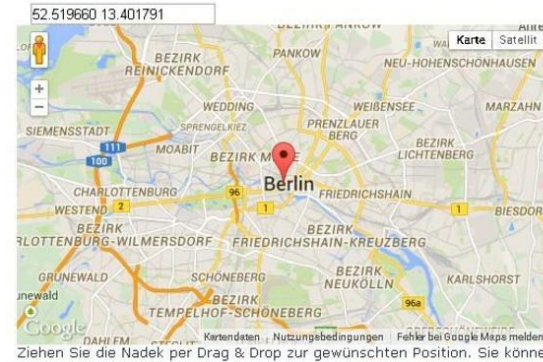
6 [] Wie wichtig sind Ihnen die folgende Lebensbereiche? *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

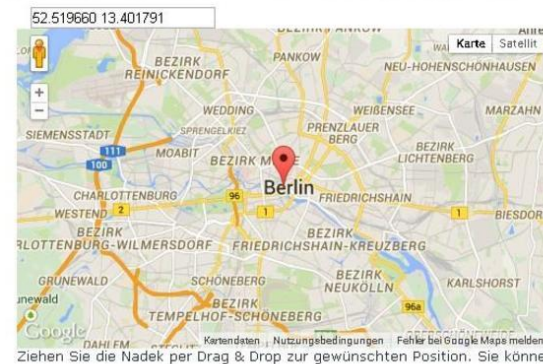
	Sehr Wichtig	Wichtig	Weniger Wichtig	Unwichtig
Beruf und Studium	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeit und Erholung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigene Familie und Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reisen und Entdecken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Religion und Kirche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Politik und öffentliches Leben	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freundschaft und Verwandtschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wohnwünsche Wohnumgebung

* 7 Angenommen Sie bleiben in Berlin Wohnen. Bitte geben Sie an wo Sie am liebsten wohnen möchten. Ziehen Sie den roten Punkt per Drag & Drop zur gewünschten Position. Sie können außerdem den roten Punkt per Rechtsklick versetzen.



* 8 Könnten Sie noch einen zweite Ort in Berlin angeben wo Sie gerne wohnen möchten? Ziehen Sie den roten Punkt per Drag & Drop zur gewünschten Position. Sie können außerdem den roten Punkt per Rechtsklick versetzen.



9 [] Wie lange sollte die Fahrtzeit zwischen Ihrem Wohnsitz und der Arbeits-/ Ausbildungsstätte maximal betragen? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Bis 15 min
- Bis 30 min
- Bis 45 min
- Bis 1 Stunde
- Bis 1,5 Stunde
- Egal

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

10 []Wie wichtig waren folgende Kriterien der Wohnumgebung bei Ihrer Entscheidung für Ihre Wohnunterkunft? *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr Wichtig	Wichtig	Weniger Wichtig	Unwichtig
Grünanlagen und Parks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ruhige Umgebung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Soziale Kontakte in der Nachbarschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel/täglicher Bedarf)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Shoppingmöglichkeiten (Kleidung etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Arbeits-/ Ausbildungsstätte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Gastronomie (z.B. Restaurants, Bars, Clubs)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Sportmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Freunden und Verwandten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu S-Bahn/U- Bahn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Bushaltestelle(n)/ Straßenbahn	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Internationale Nachbarschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Abstellmöglichkeit Fahrrad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wohnwünsche Wohnung

Unabhängig von Ihren Umzugsplänen, welche Wohnwünsche haben Sie?

11 [] Möchten Sie Ihre nächste Wohnung eher kaufen oder mieten? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Kaufen
 Mieten
 Egal

12 [] Welche maximale monatliche Warmmiete wären Sie bereit zu zahlen? (geben Sie einen Betrag an, den Sie auch wirklich bezahlen können) *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Egal' oder 'Mieten' bei Frage '11 [Q11]' (Möchten Sie Ihre nächste Wohnung eher kaufen oder mieten?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Gemeint sind die Gesamtkosten, also Miete mit Betriebs- und Nebenkosten.

13 [] Wie hoch darf der maximaler Kaufpreis deine neue Wohnung sein? (Geben Sie einen Betrag an, den Sie auch wirklich bezahlen/finanzieren können) *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Kaufen' oder 'Egal' bei Frage '11 [Q11]' (Möchten Sie Ihre nächste Wohnung eher kaufen oder mieten?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

14 [] Wie viele Zimmer sollte Ihre Wohnung mindestens haben? (Ohne Küche und Badezimmer) *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

15 []Wieviel Wohnfläche soll Ihre Wohnung insgesamt mindestens haben? *

Jede Antwort muss zwischen 10 und 199 sein

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Quadratmeter

16 []Ist es für Sie wichtig Erstbezieher Ihrer neuen Wohnung zu sein? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

17 []Welcher Gebäudetyp sollte Ihre nächste Wohnung sein? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus (weniger als 25 Wohnungen)
- Mehrfamilienhaus (mehr als 25 Wohnungen)
- Reihenhaushaus
- Loft
- Egal

18 []Welche Unterkunftsform bevorzugen Sie? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Bei den Eltern
- Wohnung alleine
- Studentenheim
- In einer Wohngemeinschaft (WG)
- Wohnung mit Lebenspartner, ohne Kind
- Wohnung mit Lebenspartner, mit Kind
- Sonstiges

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

* 19 Bitte ordnen Sie diese 5 Kriterien nach Ihrer Priorität bei Ihrer Entscheidung für Ihre Wohnunterkunft?
Ordnen Sie die Elemente in die rechte Liste ein (höchste Bewertung oben). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.

Ihre Auswahl	Ihre Rangfolge
Lage	
Wohnkosten	
Unterkunftsform	
Größe	
Gebäudetyp	

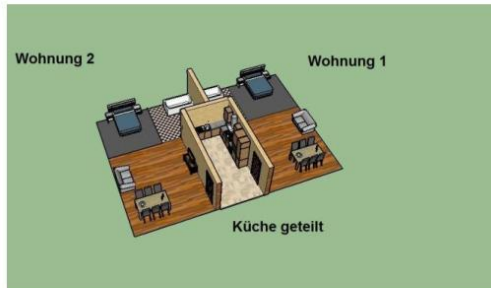
Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

Anlagen teilen

Angenommen, es besteht die Möglichkeit in einer Wohnanlage zu wohnen, die es 2,3 oder maximal 4 Personen erlaubt, bestimmte Wohnräume gemeinsam zu nutzen. Diese Räumlichkeiten stehen Personen aus unterschiedlichen Wohnungen jederzeit zur Verfügung. Alle anderen Räume gehören zu separaten Wohnungen, es sind also keine WG's gemeint. Durch das gemeinsame Nutzen von Räumen entstehen verschiedene Kostenersparnisse, so ist bspw. der Kaufpreis bzw. die Miete einer solchen Wohnung niedriger.



Beispiel 1

20 [] Wie stehen Sie dieser Form des gemeinsamen Wohnens und Teilens gegenüber ? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Sehr Positiv
- Eher Positiv
- Eher Negativ
- Sehr Negativ

21 [] Welche der folgenden Räumlichkeiten/Plätze können Sie sich vorstellen mit anderen in einer Wohnanlage zu teilen? *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Ja	Nein
Garten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dachterrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Waschraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnzimmer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
WC/Toilette	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dusche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Küche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

22 []Wie viele Quadratmeter sollte Ihre eigene Wohnfläche mindestens haben? (Ohne Gemeinschaftsräume) *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

23 []Welcher dieser Vorteile ist Ihrer Meinung nach der Größte? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Kostenersparnis
- Soziale Kontakte
- Freunde/Verwandte
- Nachhaltigkeit/Ökologische Aspekte
- Sonstiges

24 []Welcher dieser Nachteile ist Ihrer Meinung nach der Größte? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Kostenaufteilung bei Gemeinschaftsbesitz
- Privatsphäre
- Konflikte innerhalb der Gemeinschaft
- Sauberkeit
- Sorglosigkeit (da nicht Eigentum)
- Sonstiges

Statistische Angaben

25 [] Was ist Ihr höchster Bildungsabschluss? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Real-/Hauptschulabschluss
- Fachabitur
- Abitur
- Berufsausbildung
- Hochschulabschluss
- Promotion (Dr.)
- Keine Antwort

26 [] Studieren Sie? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

27 [] Sind Sie erwerbstätig? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja, Vollzeit
- Ja, Teilzeit
- Nein

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

28 []Wieviel Geld steht Ihnen monatlich in etwa zur Verfügung?
(Haushaltseinkommen)

(Gemeint ist die Summe aller Arten von Einkommen und Zuwendungen aus Job, Kindergeld, Taschengeld, Kostenübernahmen, BAföG; NETTO ohne Abzug der Miete)

*

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Bis 500 € /Monat
- 501 bis 750 € /Monat
- 751 bis 1000 € /Monat
- 1001 bis 1250 € /Monat
- 1251 bis 1500 € /Monat
- 1501 bis 2000 € /Monat
- 2001 bis 2500 € /Monat
- Mehr als 2500 € /Monat

29 []Welcher dieser politischen Strömungen ordnen Sie sich zu? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Konservatismus
- Christdemokratie
- Sozialdemokratie
- Liberalismus
- Sozialismus
- Grüne
- Sonstiges

30 []Welche Staatsangehörigkeit besitzen Sie? *

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Deutsche
- Sonstiges:

Bijlage III: Enquête

13.1.2015

Umfrage-Werkzeug der Humboldt-Universität zu Berlin - Wohnwünsche Berlin

31 Beziehungsstatus? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Single
- In einer Beziehung (und leben zusammen)
- In einer Beziehung (und leben getrennt)
- Verheiratet (und leben zusammen)
- Verheiratet (und lebe getrennt)
- Geschieden
- Verwitwet
- Sonstiges

32 Seit wann wohnen Sie in Berlin? (In Jahre) *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

33 Wie lange wollen Sie in Berlin bleiben? (in Jahre) *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

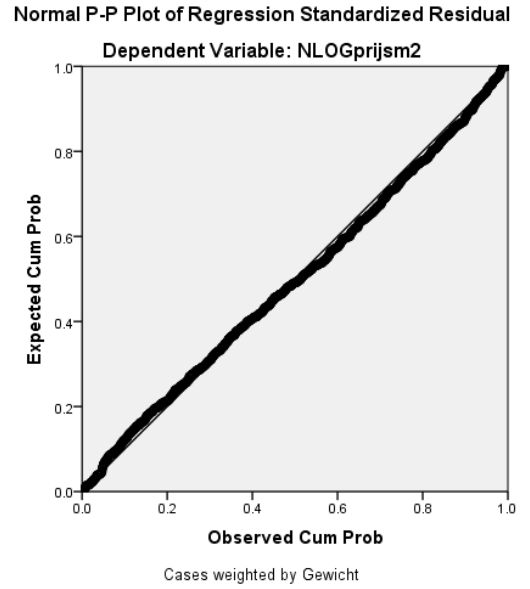
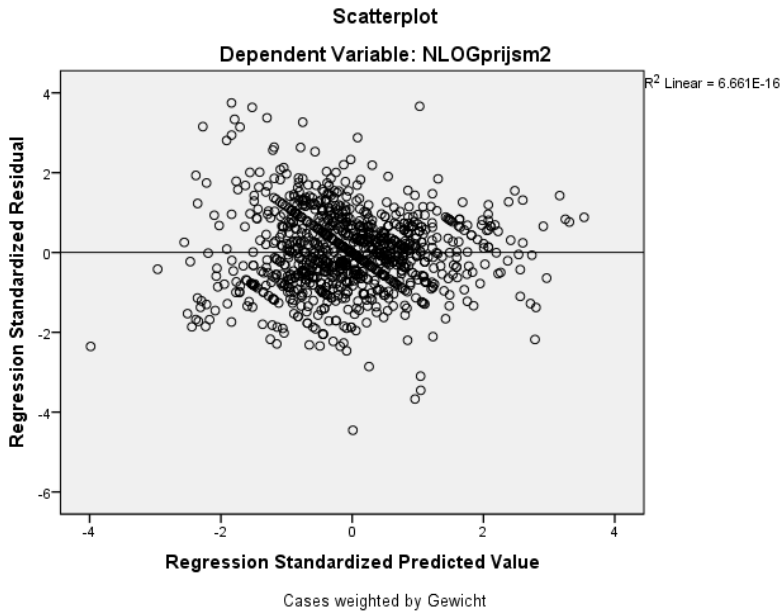
34 Nennen Sie uns bitte Ihre Postleitzahl?

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens: Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

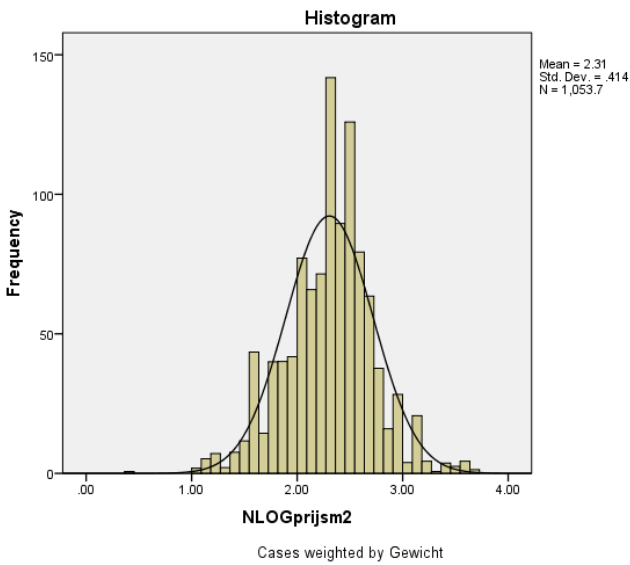
Bijlage IV

Het model



Test voor homoscedasticiteit en normaliteit

Afhankelijke variabele: Gewenste prijs per vierkante(LOG)



Bijlage IV

Chi-kwadraat toets: maximale reistijd

Wie lange sollte die Fahrtzeit zwischen Ihrem Wohnsitz und der Arbeits-/
Ausbildungsstätte maximal betragen? * source Crosstabulation

Count

		source		Total
		Student	Erwerbstätig	
Wie lange sollte die Fahrtzeit zwischen Ihrem Wohnsitz und der Arbeits-/ Ausbildungsstätte maximal betragen?	Bis 15 min	37	19	56
	Bis 30 min	440	119	559
	Bis 45 min	313	76	389
	Bis 1 Stunde	123	45	168
	Bis 1,5 Stunde	14	5	19
	Egal	12	4	16
Total		939	268	1207

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2- sided)
Pearson Chi-Square	8.630 ^a	5	.125
Likelihood Ratio	8.149	5	.148
Linear-by-Linear Association	.038	1	.846
N of Valid Cases	1207		

a. 2 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.55.

Cases are weighted by gewicht

Chi-kwadraat toets: Delend wonen

source * Delend wonen Crosstabulation

			Delend wonen		Total
			Positief	Negatief	
source	Student	Count	577	361	938
		Expected Count	544.9	393.1	938.0
source	Erwerbstätig	Count	123	144	267
		Expected Count	155.1	111.9	267.0
Total		Count	700	505	1205
		Expected Count	700.0	505.0	1205.0

Bijlage IV

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	20.369 ^a	1	.000		
Continuity Correction ^b	19.739	1	.000		
Likelihood Ratio	20.147	1	.000		
Fisher's Exact Test				.000	.000
Linear-by-Linear Association	20.352	1	.000		
N of Valid Cases	1205				

a. 0 cells (0.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 111.90.

b. Computed only for a 2x2 table

Cases are weighted by gewicht

T-Toets voor onafhankelijke groepen

Group Statistics

	source	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
PreisPerM2	Student	864	11.0442	5.04539	.17166
	Erwerbstätig	190	10.3634	3.35756	.24374
Welche maximale monatliche Warmmiete wären Sie bereit zu zahlen? (geben Sie einen Betrag an, den Sie auch wirklich bezahlen können)	Student	864	486.50	196.532	6.686
	Erwerbstätig	190	664.44	221.502	16.080

Bijlage IV

Independent Samples Test

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
PreisPerM2	Equal variances assumed	27.172	.000	1.774	1052	.076	.68084	.38374	-.07214	1.43381
	Equal variances not assumed			2.284	400.870	.023	.68084	.29812	.09477	1.26690
Welche maximale monatliche Warmmiete wären Sie bereit zu zahlen? (geben Sie einen Betrag an, den Sie auch wirklich bezahlen können)	Equal variances assumed	9.562	.002	11.029	1052	.000	-177.943	16.134	-209.601	-146.285
	Equal variances not assumed			10.218	257.996	.000	-177.943	17.414	-212.236	-143.651

Bijlage IV

VIP Scores

Coefficients^a

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
Man	.880	1.136
Alter?	.706	1.416
Student	.462	2.164
Gewenst Ouders	.552	1.811
Woning Alleen	.129	7.734
Woongemeenschap	.127	7.904
Woning zonder kind	.133	7.516
Woning met kind	.215	4.655
Inkomen tot 500	.695	1.439
Inkomen tot 501 tot 750	.644	1.554
Inkomen tot 1001 tot 1250	.722	1.385
Inkomen tot 1251 tot 1500	.775	1.290
1 Inkomen tot 1501 tot 2000	.635	1.576
Inkomen tot 2001 tot 2500	.715	1.399
Inkomen hoger dan 2500	.707	1.415
Conservatief	.870	1.150
Christdemocratie	.848	1.179
Sociaaldemocratie	.677	1.477
Liberalismus	.817	1.223
Groen	.712	1.405
Overig	.668	1.496
0-5	.617	1.621
5-10	.709	1.411
10-25	.823	1.216
LOGgewensteM2	.725	1.379

a. Dependent Variable: NLOGprijsm2