HOCHSCHULE RUHR WEST

BWL – INTERNATIONALES MARKETING-MANAGEMENT

MÜLHEIM A. D. RUHR

ABSCHLUSSARBEIT ZUR ERLANGUNG DES

AKADEMISCHEN MASTER OF ARTS. (M.A.)

NACHHALTIGE IMMOBILIENINVESTITIONEN: EINE STUDIE ZUR IDENTIFIKATION DER EINFLUSSFAKTOREN NICHT PROFESSIONELLER ANLEGER

Erstprüfer:	Prof. Dr. rer. pol. Ellen Roemer
Zweitprüfer:	Anne Poger
Eingereicht am:	02.01.2025

Dennis Brox

Matrikelnummer: 10016883

Abstract

Diese Masterarbeit untersucht die Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Unter Berücksichtigung klassischer ökonomischer und verhaltenswissenschaftlicher Ansätze wird analysiert, welche Faktoren das Entscheidungsverhalten nicht professioneller Anleger beeinflussen. Im Rahmen einer qualitativen Studie wurden Experteninterviews durchgeführt, deren Ergebnisse sowohl immobilienbezogene als auch psychologische Faktoren untersuchen. Die Untersuchung schließt eine Forschungslücke, indem sie die Einflussfaktoren nicht professioneller Anleger im Kontext nachhaltiger Immobilieninvestitionen aufzeigt. Die Ergebnisse zeigen die zentrale Rolle von Einflussfaktoren wie Werten und Überzeugungen, Emotionen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Zudem werden konkrete Handlungsempfehlungen für den Immobilienvertrieb abgeleitet, um Investitionen in nachhaltige Immobilien besser zu fördern. Die Arbeit liefert damit wichtige Erkenntnisse für die Praxis.

This master's thesis examines the factors influencing the investment decisions of non-professional investors in sustainable property in Germany. Taking into account classical economic and behavioral approaches, it analyses which factors shape the decision-making behavior of non-professional investors. Expert interviews were conducted as part of a qualitative study, the results of which analyze both property-related and psychological factors. The study closes a research gap by highlighting the influencing factors of non-professional investors in the context of sustainable property investments. The results show the central role of influencing factors such as values and beliefs, emotions and legal framework conditions. In addition, specific recommendations for action are derived for property sales in order to better promote investments in sustainable properties. The work thus provides important findings for practice.

Inhaltsverzeichnis

Abstract II

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis V

Abkürzungsverzeichnis VI

1 Problemstellung und Aufbau der Arbeit 1

1.1 Problemstellung 1

1.2 Aufbau der Arbeit 2

2 Theoretische Grundlagen zur Analyse des Investitionsverhaltens in nachhaltige Immobilien 2

2.1 Grundlagen der Immobilieninvestition und Nachhaltigkeit 2

2.1.1 Immobilieninvestition 2

2.1.2 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft 3

2.2 Ökonomische Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhalten 5

2.2.1 Portfoliotheorie 5

2.2.2 Capital Asset Pricing Modell 6

2.2.3 Arbitrage Pricing Theory 7

2.3 Verhaltensökonomische Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhaltens 7

2.3.1 Prospect Theory 8

2.3.2 Heuristiken 10

2.3.3 Framing 11

2.3.4 Mentale Kontoführung 12

2.3.5 Overconfidence 13

2.4 Verhaltenswissenschaftliche Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhaltens .. 14

2.4.1 Massenpsychologie 14

2.4.2 Theorie des überlegten Handelns und Theorie des geplanten Verhaltens .. 15

2.4.3 Theorie der kognitiven Dissonanz 18

2.5 Forschungsüberblick: Motive, Soziodemografie und Status Quo 19

2.5.1 Anlegermotive 20

2.5.2 Soziodemografische Erkenntnisse 21

2.5.3 Aktueller Forschungsstand 22

3 Untersuchungsdesign 23
3.1 Auswahlverfahren 23
3.2 Erhebungsmethode 25
3.3 Datenanalyse 31

4 Ergebnisse 33
4.1 Immobilienbezogene Faktoren 36
4.1.1 Finanzielle Faktoren 36
4.1.2 Physische Faktoren 36
4.1.3 Umweltbezogene Faktoren 37
4.1.4 Rechtliche Faktoren 37
4.2 Psychologische Einflusskategorien 38
4.2.1 Einstellung 38
4.2.2 Werte und Überzeugungen 39
4.2.3 Motivationen 39
4.2.4 Emotionen 40
4.2.5 Externe Einflüsse 40

5 Diskussion 41
5.1 Immobilienbezogene Einflussfaktoren 41
5.1.1 Finanzielle Faktoren 41
5.1.2 Physische Faktoren 42
5.1.3 Umweltbezogene Faktoren 43
5.1.4 Rechtliche Faktoren 45
5.2 Psychologische Einflussfaktoren 45
5.2.1 Einstellungen 45
5.2.2 Werte und Überzeugungen 46
5.2.3 Motivationen 48
5.2.4 Emotionen 49
5.2.5 Externe Einflüsse 50

6 Fazit 50
6.1 Zusammenfassung 50
6.2 Limitationen 51
6.3 Handlungsempfehlungen für die Praxis 55

6.4 Ausblick für zukünftige Forschungen 56

Literaturverzeichnis 58

Anhang A: Interview Theresia 73

Anhang B: Interview Carina 82

Anhang C: Interview Irina 90

Anhang D: Interview Marie 100

Anhang E: Interview Daniela 108

Anhang F: Interview Kim 115

Eidesstattliche Erklärung 138

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wertfunktion mit Gewinnen und Verlusten (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Kahneman & Tversky, 1979) 9
Abbildung 2: Theorie des überlegten Handelns (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Ajzen & Fishbein, 1975) 16
Abbildung 3: Theorie des geplanten Verhaltens (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Ajzen & Fishbein, 1991) 18
Abbildung 4: Wortwolke Brainstorming nachhaltige Immobilien (Quelle: eigene Darstellung) 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswahl der Interviewpartner (Quelle: eigene Darstellung).....24
Tabelle 2: 1. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011).....28
Tabelle 3: 2. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011).....29
Tabelle 4: 3. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011).....29
Tabelle 5: 4. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011).....30
Tabelle 6: Kategoriensystem Einflussfaktoren in nachhaltige Immobilieninvestitionen (Quelle: eigene Darstellung).....34

Abkürzungsverzeichnis

i. S.	im Sinne
z. B.	zum Beispiel
SRI	Socially Responsible Investments
SRPI	Socially Responsible Property Investments
GEG	Gebäudeenergiegesetz
CAPM	Capital Asset Pricing Modell
APT	Arbitrage Pricing Theory
ESG	Environment, Social und Governance
TRA	Theorie des überlegten Handelns
TPB	Theorie des geplanten Verhaltens

1 Problemstellung und Aufbau der Arbeit

1.1 Problemstellung

Wohnimmobilien als Anlageobjekte gewinnen weiter an Attraktivität. In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 floss das meiste Anlagekapital in die Bereiche Wohn- und Logistikimmobilien (Jones Lang LaSalle Inc. 2024). Dies liegt an der Niedrigzinspolitik und dem Nachfrageüberhang an Wohnimmobilien in Deutschland (Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. 2024). Gleichzeitig gewinnt das Thema Nachhaltigkeit im Immobilienmarkt zunehmend an Bedeutung. Immer mehr Menschen achten beim Kauf oder der Anmietung einer Immobilie auf Energieeffizienz und ökologische Aspekte (Baptista u. a. 2023; Vornholz 2022). Dies spiegelt sich auch in den zunehmenden gesetzlichen Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien wider (Löser 2017). Die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 01. November 2020 und dessen Novellierung im Januar 2024 betonen die Relevanz nachhaltiger Immobilien, besonders im Kontext von Klimawandel und Ressourcenschonung.

Vor diesem Hintergrund ist die Untersuchung der Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien von besonderem Interesse. Ziel dieser wissenschaftlichen Ausarbeitung ist es, Erkenntnisse aus der Ökonomie und der Verhaltenswissenschaft zusammenzuführen, um die Einflussfaktoren von Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien nicht professioneller Anleger zu identifizieren. Dabei soll nicht nur die bestehende Forschungslücke hinsichtlich der Entscheidungsprozesse dieser Anlegergruppe geschlossen werden, sondern auch ein Beitrag zur Weiterentwicklung nachhaltiger Investitionsstrategien geleistet werden. Folglich lautet die Forschungsfrage dieser Masterthesis:

„Welche Einflussfaktoren beeinflussen nicht professionelle Anleger bei ihren Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien in Deutschland?“

Um zu identifizieren, welche Faktoren einen Einfluss auf die Investitionsentscheidung von nicht professionellen Anlegern in Deutschland haben, wird eine eigene empirische Studie entwickelt, durchgeführt, ausgewertet und kritisch reflektiert. Das Ziel ist Erkenntnisse zu erlangen, die im Rahmen des Vertriebs imple-

mentiert werden können, um Immobilienberatern bei der Vermarktung von nachhaltigen Immobilienprodukten zu unterstützten. Zugleich sollen die gewonnenen Erkenntnisse wertvolle Impulse für die wissenschaftliche Diskussion und die Entwicklung effektiver Strategien zur Förderung nachhaltiger Immobilieninvestitionen liefern.

1.2 Aufbau der Arbeit

Die in Kapitel 1.1 beschriebene Zielsetzung der Masterthesis bildet die Grundlage des Aufbaus der Masterthesis. Bevor die Einflussfaktoren von nicht professionellen Anlegern in nachhaltige Immobilien identifiziert werden können, muss zunächst eine theoretische Grundlage geschaffen werden. Dies erfolgt in Kapitel 2. Zunächst werden zentrale Themen hinsichtlich der Forschungsfrage erklärt und folgend darauf die wichtigsten wissenschaftlichen Theorien erörtert und in den Untersuchungsgegenstand eingeordnet. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung der bisherigen Forschungsergebnisse, sodass die Forschungslücke deutlich wird. In Kapitel 3 dieser Masterthesis erfolgt die empirische Untersuchung. Das Kapitel beginnt mit einer ausführlichen Darstellung der methodischen Vorgehensweise. Die Entscheidung für qualitative Interviews und die Inhaltsanalyse nach Mayring wird dabei explizit begründet und in den Kontext der Forschungsfrage eingeordnet. Im Kapitel 4 werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung dargestellt. Im Kapitel 5 werden die Ergebnisse diskutiert und in den theoretischen Hintergrund sowie bisherige empirische Befunde eingeordnet. Die Masterthesis schließt in Kapitel 6 mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse ab. Darüber hinaus werden die Limitationen der Studie erörtert sowie Handlungsempfehlung für weitere Forschungen und die Praxis aufgestellt.

2 Theoretische Grundlagen zur Analyse des Investitionsverhaltens in nachhaltige Immobilien

2.1 Grundlagen der Immobilieninvestition und Nachhaltigkeit

2.1.1 Immobilieninvestition

Im allgemeinen Sprachgebrauch ist die Definition des Begriffs Investition oft unklar und wird oft als Synonym für Ausgaben jeglicher Art verwendet, ohne dass eine eindeutige Unterscheidung zum Konsum gemacht wird (Lassen 2024; Schmidt

und Gundlach 1988). Konsum bedeutet, Bedürfnisse durch Güter und Dienstleistungen zu befriedigen, ohne eine langfristige Wertsteigerung zu erwarten. Konsum konzentriert sich auf die Gegenwart und bringt einen unmittelbaren Nutzen, der danach verloren geht (Lassen 2024). Investitionen hingegen sind der Verzicht auf aktuellen Konsum, um in Zukunft höhere Werte zu erzielen. Investitionen zielen auf positiven Kapitalertrag ab, sind aber mit Ungewissheit verbunden, da Renditen nicht garantiert sind. Aufgrund längerer Bindungsdauer sind Investitionsgüter weniger liquide als Konsumgüter (Lassen 2024). Die Unterscheidung zwischen Konsum und Investition ist für die Masterthesis von entscheidender Bedeutung, da sie die finanzielle Situation nicht professioneller Anleger beeinflusst.

Im Gegensatz zu anderen Anlageformen zeichnen sich Immobilieninvestitionen durch einen hohen Immobiliensachwert und eine langfristige Nutzungsdauer aus. Die mit Immobilien verbundene Kapitalbindung ist groß und die Liquidität ist im Vergleich zu anderen Anlageklassen begrenzt. Darüber hinaus stellt die geringe Flexibilität von Immobilieninvestments ein erhebliches Risiko dar (Rebitzer 2005).

Die Immobilienbranche bietet nicht professionellen Anlegern die Möglichkeit, sowohl über direkte als auch über indirekte Investitionen in den Immobilienmarkt einzusteigen. Direkte Investitionen sind charakterisiert durch den Immobilienerwerb in Eigenbesitz und erfordern in der Regel einen höheren Kapitaleinsatz und sind mit Risiken wie Leerstandsrisiken verbunden. Indirekte Investitionen, wie beispielsweise Immobilienfonds, ermöglichen eine breitere Streuung und eine Verwaltung des Immobilienportfolios. Indirekte Investitionen sind jedoch häufig mit erhöhten Bewirtschaftungskosten verbunden (Rebitzer 2005).

2.1.2 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Historisch betrachtet haben nicht professionelle Anleger ihre Investitionsentscheidung auf quantitativen, ökonomischen Kriterien wie dem erwarteten Ertrag und dem damit verbundenen Risiko ausgerichtet (Markowitz 1952). Angetrieben durch gesellschaftliche Veränderungen, regulatorische Rahmenbedingungen und das Bewusstsein für globale Herausforderungen, haben nicht professionelle Anleger ihre Anlageentscheidungen zunehmend an den ESG-Kriterien ausgerichtet (Cubas-Díaz und Martinez Sedano 2018). Die vergangenen Jahrzehnte, geprägt

von den ersten Definitionen von Nachhaltigkeit, haben einen Wechsel der Ausrichtung der Anlegerscheidung hin zu einer stärkeren Berücksichtigung von ESG-Aspekten bewirkt (Ehrenfeld 2008).

Die wichtigsten Begriffe am Kapitalmarkt im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit sind die ESG-Kriterien und die Socially Responsible Investments (SRI) (Hafenstein 2016). ESG ist die Abkürzung für Environment, Social und Governance und umfasst die drei zentralen Dimensionen der Nachhaltigkeit im Kontext der Wirtschaft. Diese Kriterien dienen als Leitfaden für nicht professionelle Anleger, um die ökologischen, sozialen und unternehmerischen Auswirkungen ihrer Entscheidung systematisch zu bewerten (Kempeneer u. a. 2021). Durch die Integration von ESG-Kriterien in Investitionsentscheidungen können nicht professionelle Anleger neben der Minderung der finanziellen Risiken auch positive externe Effekte generieren (Fu u. a. 2024).

ESG-Kriterien beeinflussen die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche, von der Planung bis zum Betrieb (Warren-Myers 2012). Alle Akteure tragen Verantwortung: Entwickler und Investoren bei der Projektumsetzung, Verwalter im Betrieb und Kreditinstitute bei der Finanzierung (Straube 2024).

SRI sind Anlagen, die nicht nur auf finanzielle Rendite abzielen, sondern auch soziale und ökologische Aspekte berücksichtigen (Renneboog u. a. 2008). Der ursprüngliche Oberbegriff für SRI war ethisches Investment (Simon u. a. 1972). Im Laufe der Zeit etablierte sich jedoch der Begriff SRI zunehmend als Oberbegriff und ersetze den Begriff der ethischen Investments. Der Unterschied zwischen ethischen Investments und SRI liegt in der Gewichtung der Ziele. Während ethische Investments ethische Überzeugungen umsetzen möchten, integriert SRI finanzielle Aspekte als ebenwürdiges Ziel (Sparkes 2001).

Hinsichtlich nachhaltiger Immobilieninvestitionen muss auch der Begriff des Socially Responsible Property Investments (SRPI) betrachtet werden. Pivo und McNamara (2005) definieren SRPI als eine Strategie, die versucht die positiven externen Effekte von Immobilieninvestitionen zu maximieren und zugleich die negativen externen Effekte zu minieren, wobei die Interessen aller Stakeholder berücksichtigt werden. Diese Definition zeigt, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche alle Beteiligten betrifft, da sie ökologische, soziale und finanzielle Aspekte vereint.

SRPI können sowohl durch direkte als auch indirekte Immobilieninvestitionen realisiert werden. Luetkendorf und Lorenz (2007) identifizieren vier zentrale Anlagestrategien, die von der Auswahl bestehender Immobilien über die Entwicklung neuer Projekte bis hin zur Optimierung von Immobilien reichen. Im Bereich der indirekten Immobilieninvestments eröffnet sich eine breite Palette von Anlagemöglichkeiten für nicht professionelle Anleger, die in nachhaltige Immobilien investieren möchten. Dabei ist die Auswahl der Anlageprodukte an die Bedingung geknüpft, dass diese mindestens einer der vier genannten Strategien entsprechen: der Auswahl und dem Screening von Immobilien, dem Bau und Betrieb nachhaltiger Gebäude, der Optimierung bestehender Gebäude oder der Förderung von Gemeinschaftsprojekten (Luetkendorf und Lorenz 2007). Folglich steht hinter dem Begriff SRPI das Ziel Immobilieninvestitionen i. S. der ESG-Kriterien zu tätigen.

2.2 Ökonomische Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhalten

Die klassische Ökonomie basiert auf dem Modell des Homo oeconomicus, das den Menschen als ein vollkommen rationales Wesen darstellt, das seine Entscheidungen ausschließlich auf der Grundlage von Kosten-Nutzen trifft und dabei über vollständige Informationen verfügt (Mayerl 2009).

Die moderne Kapitalmarktforschung hat mit empirischen Studien zur Preisbildung und -entwicklung die Kapitalmarktforschung revolutioniert. Wissenschaftler wie Fama (1965) und Sharpe (1964) trugen zu dieser Entwicklung bei, indem sie große Datenbestände und anspruchsvolle statistische Modelle im Rahmen von Forschung eingesetzt haben.

Die Kapitalmarkttheorie hat das Ziel, optimale Portfolios zu entwickeln, die eine maximale Rendite bei einem vertretbaren Risiko erzielen. Die Auswahl der einzelnen Anlagen erfolgt dabei unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Rendite-Risiko-Eigenschaften (Mondello 2013).

2.2.1 Portfoliotheorie

Urvater der Portfoliotheorie ist Markowitz mit seinem Artikel „Portfolio Selection“ aus dem Jahre 1952. Die Portfoliotheorie basiert auf der Annahme, dass Anleger ihre Anlageentscheidungen auf der Grundlage von zwei Faktoren treffen: dem erwarteten Ertrag der Anlage und dem mit der Anlage verbundenen Risiko (Leven u. a. 1998). Die betrachteten Risiken sind dabei alleinig auf Schwankungen

der Marktpreise zurückzuführen und werden daher als Marktrisiken bezeichnet (Kremer 2023).

Das Fundament der klassischen Portfoliotheorie bilden einperiodige Modelle, die die Rendite eines Portfolios über einen festen zukünftigen Zeitpunkt definieren (Kremer 2023). Dabei wird berücksichtigt, dass die zukünftige Entwicklung des Portfolios mit einer gewissen Unsicherheit verbunden ist (Kremer 2023).

Die Portfoliotheorie bietet einen geeigneten Rahmen, um zu verstehen, wie nicht professionelle Anleger Risiken und Chancen nachhaltiger Immobilien bewerten.

2.2.2 Capital Asset Pricing Modell

Das Capital Asset Pricing Modell (CAPM) ist ein Gleichgewichtsmodell, welches von Sharpe (1964) und Lintner (1965) entwickelt worden ist.

Das CAPM hat sich von einem Instrument der Kapitalmarktforschung zu einem vielseitig nutzbaren Werkzeug für die Bewertung von Investitionen entwickelt und wird weltweit in zahlreichen Bereichen eingesetzt (Specht und Gohout 2009).

Das CAPM ist eine Weiterentwicklung der Portfoliotheorie von Markowitz. Beide Modelle basieren auf der Annahme, dass Anleger risikoscheu sind und nach Investments suchen, die eine bestmögliche Kombination aus Risiko und Rendite bieten. Das CAPM liefert jedoch im Vergleich zur Portfoliotheorie ein spezifischeres Modell zur Bestimmung der erwarteten Rendite einer Anlage (Elbannan 2014).

Sharpe (1964) und Lintner (1965) erweiterten das Markowitz-Modell um zwei zentrale Annahmen: übereinstimmende Erwartungen der Anleger bezüglich zukünftiger Renditen und die Möglichkeit, zu einem risikofreien Zinssatz zu leihen oder zu verleihen. Diese zusätzlichen Annahmen ermöglichten die Entwicklung des CAPM, dass eine Beziehung zwischen Risiko und erwarteter Rendite herstellt (Reilly 2002).

Das CAPM besagt, dass die erwartete Rendite einer Anlage linear von ihrem Beta abhängt. Beta misst, wie stark die Rendite einer Anlage im Vergleich zur Marktrendite schwankt (Elbannan 2014). Ein Beta-Wert über 1 deutet darauf hin, dass die Anlage stärker auf Marktschwankungen reagiert als der Markt selbst. Liegt Beta bei 1, bewegt sich die Anlage entsprechend der Marktentwicklung. Ein Beta unter 1 weist auf eine geringere Schwankungsanfälligkeit hin (Lintner 1965; Sharpe 1964).

2.2.3 Arbitrage Pricing Theory

Die Arbitrage Pricing Theory (APT) wurde von Ross (1976) als empirisch überprüfbare Alternative zum CAPM entwickelt und ist seit dieser Entwicklung Gegenstand intensiver theoretischer und empirischer Forschung (Aussenegg 2013).

Die APT bietet einen multifaktoriellen Erklärungsansatz für die Preisbildung auf den Kapitalmärkten (Specht und Gohout 2009). Im Unterschied zum CAPM, das auf der klassischen Ertrags-Risiko-Analyse basiert, stützt sich die APT auf ein arbitragefreies Modell, das den Renditeprozess durch mehrere Faktoren beschreibt. Zu diesen Faktoren gehören makroökonomische Faktoren (z. B. Wirtschaftswachstum und Inflation) sowie unternehmensspezifische Faktoren (z. B. Liquidität und Profitabilität) (Specht und Gohout 2009).

Ausgehend von der volkswirtschaftlichen Theorie des einheitlichen Preises, die besagt, dass homogene Güter identische Preise aufweisen müssen, lässt sich ein allgemeineres Gleichgewichtsmodell entwickeln. Im Gegensatz zum CAPM, das auf starken Annahmen über das Anlegerverhalten beruht, erfordert APT lediglich Annahmen über den Renditeprozess (Huberman 1982).

2.3 Verhaltensökonomische Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhaltens

Während sich die klassische Ökonomie hauptsächlich mit objektiven Aspekten wie Mengen und Preise beschäftigt, richtet die Verhaltensökonomie ihren Blick auf die subjektiven Wahrnehmungen und Bewertung dieser Faktoren durch den Menschen (Brooks und Byrne 2008).

Als Pioniere der Behavioral Finance gelten Kahneman und Tversky (Kamoune und Ibenrissoul 2022).

Grundlage der Behavioral Finance ist, dass die Annahme des rational handelnden Individuums verworfen wird und durch ein realistischeres Modell ersetzt wird, welches die psychologischen Aspekte des menschlichen Entscheidungsverhaltens berücksichtigt (Shefrin 2002).

Das Ziel der Behavioral Finance ist folglich, aus der Analyse kognitiver Prozesse das Entscheidungsverhalten von Marktteilnehmern zu identifizieren und systematische Abweichungen vom rationalen Handeln zu definieren (Goldberg und Von Nitzsch 2004).

Im Folgenden werden die wichtigsten verhaltensökonomischen Theorien beschrieben und in den Kontext der Beantwortung der Forschungsfrage eingeordnet.

2.3.1 Prospect Theory

Die Prospect Theory ist eine Entwicklung der Wissenschaftler Kahneman und Tversky aus dem Jahre 1979. Die Prospect Theory erweitert die klassische Erwartungsnutzentheorie, indem sie kognitive Verzerrungen in die Entscheidungsfindung einbezieht (Levin u. a. 1998).

Die Prospect Theory wurde entwickelt, um die empirisch beobachtbaren Abweichungen menschlichen Entscheidungsverhaltens von den grundlegenden Annahmen der Erwartungsnutzentheorie zu erklären (Qualls und Puto 1989). Im Gegensatz zur Erwartungsnutzentheorie, die von einer Bewertung absoluter Ergebnisse ausgeht, basiert die Prospect Theory auf der Bewertung relativer Veränderungen im Vergleich zu einem individuellen Referenzpunkt (Kahneman und Tversky 2013). Entscheidungsalternativen werden als Gewinne oder Verluste wahrgenommen, wobei Verluste psychologisch stärker gewichtet werden als gleich große Gewinne (Kahneman und Tversky 2013). Dieser Vorgang der Bewertung wird als Verlustaversion bezeichnet (Kahneman und Tversky 2013).

Der menschliche Entscheidungsprozess unter Risiko wird in der Prospect Theory als zweistufiger Prozess angesehen. Dieser zweistufige Prozess besteht aus einer Editing-Phase und eine Bewertungsphase (Levy 1992). In der Editing-Phase werden die Entscheidungsmöglichkeiten einer Vorverarbeitung unterzogen. Dabei werden die potenziellen Ergebnisse jeder Alternative in Bezug zu einem individuellen Referenzpunkt gesetzt und als Gewinne oder Verluste kodiert. Zudem werden die Alternativen kognitiv vereinfacht und in einer für die Bewertung geeigneten Form dargestellt (Kahneman und Tversky 2013). In der Bewertungsphase werden die in der Editing-Phase entstandenen Entscheidungsoptionen (Prospects) anhand einer Wertfunktion bewertet. Diese Wertfunktion beschreibt die nicht lineare Beziehung zwischen dem objektiven Wert eines Ergebnisses und seinem subjektiv wahrgenommenen Wert (Qualls und Puto 1989). Den objektiven Wahrscheinlichkeiten werden auch subjektive Wahrscheinlichkeitsgewichte zugeordnet. Diese spiegeln die menschliche Tendenz wider, geringe Wahrscheinlichkeiten überge-

wichtend und hohe Wahrscheinlichkeiten untergewichtend zu machen. Die Vorliebe für eine spezifische Alternative wird dann durch die gewichtete Summe der Werte ihrer potenziellen Ergebnisse bestimmt (Kahneman & Tversky 2013).

Die Bewertung erfolgt durch eine Kombination aus Wertfunktion und Wahrscheinlichkeitsgewichtungsfunktion. Die Wertfunktion der Prospect Theory verläuft in einer charakteristischen S-Form. Im Gewinnbereich verläuft die Wertfunktion streng konkav, was bedeutet, dass jeder zusätzliche Gewinn ein immer geringeres Wachstum an Zufriedenheit oder Nutzen mit sich bringt. Im Verlustbereich ist die Wertfunktion hingegen streng konvex. Dies bedeutet, dass mit steigendem Verlust eine zunehmende Sensitivität für Verluste einhergeht (Kahneman und Tversky 1979). Diese Verlustaversion erklärt, warum Menschen risikobereiter sind, um Verluste zu vermeiden, als risikoscheu, um Gewinne zu erzielen. Im Kontext nachhaltiger Immobilieninvestitionen bedeutet die Verlustaversion, dass potenzielle finanzielle Verluste (z. B. durch niedrigere Renditen im Vergleich zu konventionellen Immobilien) die Investitionsentscheidung stärker beeinflussen können als die Aussicht auf Gewinne (z. B. durch steigende Immobilienwerte). Die folgende Abbildung soll den Verlauf der Wertfunktion vereinfacht verdeutlichen:

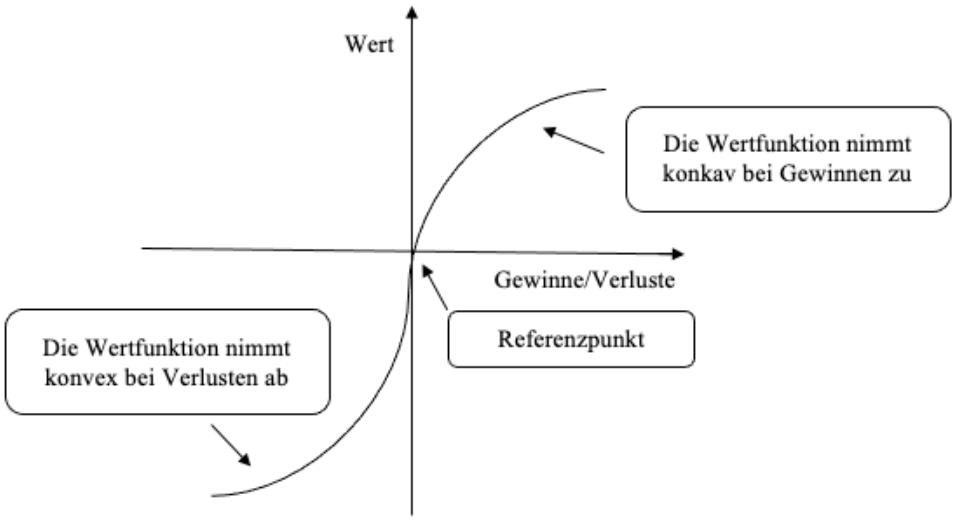

Abbildung 1: Wertfunktion mit Gewinnen und Verlusten (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Kahneman & Tversky, 1979)

Die Prospect Theory bietet somit eine umfassendere Betrachtung der Entscheidungsfindung unter Risiko als die klassische Erwartungsnutzentheorie.

Im folgenden Abschnitt werden die Heuristiken aufgezeigt, die ebenfalls die Grenzen der Rationalität aufzeigen, jedoch einen anderen Schwerpunkt legen.

2.3.2 Heuristiken

Die Heuristiken sind eine wissenschaftliche Erkenntnis von Kahneman und Tversky. Im Rahmen ihrer Forschung analysierten die Forscher, dass Menschen bei Einschätzung ungewisser Ereignisse häufig auf mentale Abkürzungen zurückgreifen. Diese mentalen Abkürzungen werden als Heuristiken bezeichnet (Kahneman 2003). In ihrer Arbeit identifizierten Kahneman und Tversky eine Vielzahl von Heuristiken, die eine breite Bandbreite von systematischen Verzerrungen im menschlichen Entscheidungsverhalten erklären konnten (Tversky und Kahneman 1974).

Die Repräsentativitätsheuristik ist eine mentale Abkürzung, bei der Menschen Objekte oder Ereignisse dahingehend beurteilen, wie sehr sie einem Prototyp oder einer Kategorie entsprechen (Aronson u. a. 2014). Die Repräsentativitätsheuristik sagt aus, dass Menschen neue Informationen anhand ihrer Ähnlichkeit zu bekannten Kategorien bewerten, ohne objektive Wahrscheinlichkeiten zu berücksichtigen (Tversky & Kahneman 1974). Dies begünstigt die Bildung kausaler Zusammenhänge, auch wenn diese nicht begründet sind, und führt zu einer Bestätigung bestehender Überzeugungen (Tversky und Kahneman 1974). Die daraus resultierende Risikoaversion trägt zur Beibehaltung des Status quo bei (Wenski 2022).

Die Verfügbarkeitsheuristik beschreibt eine mentale Strategie, bei der die Häufigkeit oder die Wahrscheinlichkeit eines Ereignisses anhand der Leichtigkeit des Abrufs entsprechender Informationen aus dem Gedächtnis geschätzt wird (Tversky und Kahneman 1982).

Der Ankereffekt beschreibt die mentale Abkürzung, dass Menschen bei der Einschätzung von Wahrscheinlichkeiten und Zahlen stark von einem ersten, oft zufälligen Wert beeinflusst werden, der als Anker dient (Hafenstein 2016).

Die Affektheuristik ist eine mentale Abkürzung, bei der emotionale Bewertungen als schnelle und effiziente Entscheidungsheuristik fungieren (Tversky und Kahneman 1974). Menschen verknüpfen mentale Repräsentationen von Objekten oder Ereignissen mit positiven und negativen Emotionen, die dann automatisch aktiviert werden und die Urteilsbildung beeinflussen. Diese emotionalen Reaktionen können sowohl bewusst als auch unbewusst ablaufen. Die Intensität dieser emotionalen Reaktionen können den Einfluss auf die Entscheidungen verstärken (Tversky

und Kahneman 1974). Die Affektheuristik ist ein wichtiges Konzept in verschiedenen Bereichen, da sie erklärt, warum Menschen oft Entscheidungen treffen, die nicht ihrem rationalen Interesse entsprechen (Slovic u. a. 2007).

Die Affektheuristik verdeutlicht, dass die emotionale Bewertung von Konsequenzen oft eine größere Rolle beim Entscheidungsprozess spielt als die objektive Einschätzung ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit (Hafenstein 2016). Insbesondere bei stark emotionsgefüllten Ereignissen tendieren Menschen dazu, die Wahrscheinlichkeit zu überschätzen oder zu unterschätzen, je nachdem, ob sie positive oder negative Emotionen auslösen. Die Kontextualisierung von Informationen ist dabei entscheidend, da ohne die Kontextualisierung die emotionale Wirkung von Angaben über Mengen oder Zahlen begrenzt ist (Slovic u. a. 2007). Emotionen sind nicht nur ein Ergebnis von Entscheidungen, sondern auch ein wichtiger Treiber für das Handeln von Individuen (Slovic u. a. 2007). Die Affektheuristik zeigt, dass emotionale Reaktionen auf mögliche Konsequenzen oft schneller und selbstverständlicher zugänglich sind als rationale Überlegungen und daher einen starken Einfluss auf unsere Entscheidungen haben (Slovic u. a. 2007).

Die Symbiose von Zeitdruck und Affektheuristik führt zu einer verstärkten Berücksichtigung negativer Emotionen bei der Bewertung von möglichen Risiken. Die zeitliche Befristung der Entscheidungsfindung und die damit verbundene Notwendigkeit einer schnellen Entscheidung begünstigen intuitive und emotionale Reaktionen, insbesondere auf potenzielle Verluste (Finucane u. a. 2000).

Verfügbarkeits- und Affektheuristik beeinflussen sich gegenseitig (Hafenstein 2016). Die Leichtigkeit, mit der Informationen abgerufen werden, hängt nicht nur von der tatsächlichen Häufigkeit ab, sondern auch von der emotionalen Intensität der damit verbundenen Erinnerungen. Starke Emotionen, ob positiv oder negativ, verstärken die Verfügbarkeit von Informationen und können so die Risikowahrnehmung verzerren (Slovic u. a. 2007).

2.3.3 Framing

Ein Entscheidungsproblem umfasst die Handlungsalternativen eines Individuums, die möglichen Ergebnisse dieser Handlungen und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Ergebnisse (Tversky und Kahneman 1981). Der Rahmen, in dem eine Entscheidung getroffen wird, wird als Entscheidungsrahmen bezeichnet (Tversky und Kahneman 1981). Der Entscheidungsrahmen wird nicht nur durch die objektiven

Merkmale eines Problems, wie beispielsweise Handlungsalternativen, Konsequenzen und Wahrscheinlichkeiten, sondern auch durch subjektive Faktoren wie die individuelle Wahrnehmung, die persönliche Werthaltung und soziale Normen geprägt (Tversky und Kahneman 1981). Der Entscheidungsrahmen wird durch ein komplexes Zusammenspiel interner und externer Faktoren charakterisiert, die sich gegenseitig beeinflussen und so zu Unsicherheiten führen (Tversky und Kahneman 1982).

Externe Unsicherheiten umfassen eine Vielzahl von Faktoren aus der Umwelt, die das Entscheidungsproblem beeinflussen und somit zu einer erhöhten Komplexität führen (Tversky und Kahneman 1982). Im Gegensatz zu den externen Einflüssen sind interne Faktoren durch das individuelle Wissen, die Überzeugungen, die persönlichen Eigenschaften und die sozialen Normen des Individuums geprägt. Diese internen Faktoren werden kognitiv durch das Individuum gefiltert, bevor eine Entscheidung getroffen wird (Tversky und Kahneman 1981). Die Darstellung eines Problems fungiert als Ausgangspunkt für einen kognitiven Prozess, bei dem relevante Informationen identifiziert, bewertet und integriert werden, um letztendlich eine Entscheidung zu treffen (Tversky und Kahneman 1981). Die komplexe Struktur einer Problembeschreibung erfordert eine aktive Interpretation durch das Individuum (De Bondt 2002). De Bondt (2002) bezeichnet diese Interpretation des Ergebnisses als mentalen Rahmen. Dieser mentale Rahmen filtert die Informationen, die wahrgenommen werden. Er prägt die Wahrnehmung des Problems sowie die Wahl der Handlungsalternativen (De Bondt 2002).

Die Framing-Effekte können einen erheblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidung nicht professioneller Anleger haben. Beispielsweise kann die Betonung der langfristigen Wertstabilität und der positiven Umweltauswirkungen nachhaltiger Immobilien im Vergleich zu konventionellen Immobilien die Attraktivität dieser Anlageform erhöhen. Folglich stellt Framing ein wichtiges Konzept hinsichtlich der Beantwortung des Forschungsinteresses dar.

2.3.4 Mentale Kontoführung

Neben den Erkenntnissen von Kahnemann und Tversky bietet das Phänomen der mentalen Kontoführung einen weiteren verhaltensökonomischen Erklärungsansatz. Mentale Kontoführung bezeichnet die kognitiven Prozesse, die Individuen nutzen, um ihre finanziellen Transaktionen zu kategorisieren, zu bewerten und zu

verwalten (Thaler 1999). Informationen werden in einem bestimmten Zusammenhang eingeordnet. Dies kann zu starken Verzerrungen bei der mentalen Kontoführung führen (Thaler 1999). Ein Experiment zur Schätzung von Fouls in einem Fußballspiel verdeutlicht, dass die Aufteilung in Halbzeiten zu höheren Gesamtschätzungen führte. Dieses Experiment zeigt, dass unser Gedächtnis nicht objektiv arbeitet, sondern durch den Zusammenhang von Informationen beeinflusst wird und so zu systematischen Fehlern bei der Einschätzung von Mengen führen kann (Thaler 1999).

Die mentale Kontoführung kann auch die Investitionsentscheidung in nachhaltige Immobilien beeinflussen. Beispielsweise könnten nicht professionelle Anleger die höheren Anschaffungskosten einer energieeffizienten Immobilie als weniger belastend empfinden, wenn sie diese mental einem Investitionskonto zuordnen, das langfristige Vorteile wie niedrige Energiekosten und höhere Wertstabilität verspricht. Demnach bietet das Konzept der mentalen Kontoführung wichtige Hinweise hinsichtlich der Beantwortung des Forschungsinteresses.

2.3.5 Overconfidence

Ein weiterer verhaltensökonomischer Ansatz bietet das Phänomen des Überoptimismus, im weiteren Overconfidence genannt. Overconfidence ist eng verbunden mit dem Phänomen der Unterschätzung von Risiken (Barber und Odean 2001). Während Unterschätzung sich auf unrealistische Erwartungen bezieht, äußert sich Overconfidence in einer Unterschätzung von Risiken. Empirische Befunde zeigen, dass Overconfidence dazu führt, dass Menschen ihre Erwartungen systematisch überschätzen (Salzman und Zwinkels 2017). Gemäß Shiller (2005) ist Overconfidence der Schlüssel zum Verständnis von Immobilienmarktverhalten.

Im Kontext des Forschungsinteresses ist Overconfidence ein relevantes Konzept, da es die Neigung nicht professioneller Anleger erörtert, ihre eigenen Fähigkeiten und ihr Wissen im Bereich nachhaltiger Immobilien zu überschätzen. Dies kann dazu führen, dass sie riskantere Investitionen tätigen oder die Risiken solcher Investitionen unterschätzen.

2.4 Verhaltenswissenschaftliche Ansätze zur Erklärung des Investitionsverhaltens

Die Wurzeln des verhaltenswissenschaftlichen Ansatzes liegen in der US-amerikanischen Marketingforschung der 1950er-Jahre. In Deutschland etablierte sich der verhaltenswissenschaftliche Ansatz in den 1970er-Jahren (Kroeber-Riel und Gröppel-Klein 2019). Die wissenschaftliche Konsumentenforschung verfolgt das Ziel, das Kaufverhalten und die Anlageentscheidungen von Individuen zu analysieren, zu erklären und vorherzusagen (Kroeber-Riel und Gröppel-Klein 2019).

2.4.1 Massenpsychologie

Der erste verhaltenswissenschaftliche Ansatz stammt aus der Massenpsychologie. Begründer dieses Forschungsfeldes ist Gustave Le Bon. Le Bons Buch „Psychologie der Massen“ gilt bis heute als grundlegend für die Massenpsychologie. Le Bon (1982) hat in seinem Werk ausgedrückt, dass Menschen in Gruppen oft irrational handeln und sich von Emotionen leiten lassen. Diese Erkenntnisse von Le Bon sind insbesondere von Bedeutung für die Erklärung von Phänomenen wie Herdenverhalten an den Immobilien- und Investmentmärkten (Avery und Zemsky 1998).

Während die klassische Ökonomie von einem rational handelnden Individuum ausgeht, betont die Massenpsychologie die Bedeutung von irrationalen, gemeinschaftlichen Verhaltensweisen (Fenzl 2009). Pelzmann (2002) identifiziert insbesondere Situationen mit hoher Unsicherheit als Antreiber für massenpsychologische Prozesse an Investmentmärkten. Empirische Ergebnisse bestätigen Brudermanns Ausführungen, dass Menschen in solchen Situationen zu Herdenverhalten neigen (Lohaus 2021). Das Verhalten von Menschen in Gruppen hat einen entscheidenden Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Fieger und Fieger (2018) betonen, dass sich Menschen in Gruppen oft anders verhalten als allein. Durch die Interaktion mit anderen entsteht eine Kollektivseele, die dazu führt, dass Mitglieder der Gruppe ihre persönlichen Ziele zugunsten der Ziele der Gemeinschaft zurückzustellen (Kitzmann 2009). Überschwängliche Gefühle wie Ahnungslosigkeit und Orientierungslosigkeit begünstigen die Entstehung einer solchen Kollektivseele und fördern die Übereinstimmung innerhalb der Gruppe (Fenzl 2009). Die Massenpsychologie zeigt, dass emotionale Ansteckung ein weiterer Faktor ist, der das Verhalten von Gruppen beeinflusst. Gefühle und Verhaltensweisen können sich wie

eine Welle durch eine Gruppe ausbreiten, was dazu führt, dass sich Individuen innerhalb der Gruppe oft irrational verhalten und sich von der Gruppe in ihrer Entscheidungsfindung beeinflussen lassen (Kitzmann 2009). Die Anfälligkeit für solche Einflüsse ist individuell unterschiedlich (Brudermann 2010), jedoch kann die wiederholte Darstellung gegenüber bestimmten Emotionen, wie sie Le Bon (1982) als geistige Strömung bezeichnete, dazu führen, dass sich Individuen der Gruppenmeinung anpassen. An den Finanzmärkten führt dieser Effekt zu Herdenverhalten (Fenzl 2009). Die Wahrnehmung gemeinsamer Stärke innerhalb einer Gruppe ist ein weiterer wichtiger Faktor. Die Anonymität innerhalb der Gruppe führt zu einer Reduzierung des individuellen Verantwortungsgefühls und einer Verstärkung des gemeinschaftlichen Machtgefühls (Kitzmann 2009). Emotionale Übersteigerung in Massen kann die rationale Entscheidungsfindung beeinträchtigen. Einfache Gefühle können überhandnehmen und zu einer reduzierten Fähigkeit zur kritischen Beurteilung führen (Fenzl 2009). Diese reduzierte Urteilskraft kann dazu führen, dass Risiken bei Anlageentscheidungen unterschätzt werden (Brudermann 2010). Schließlich ist die Beeinflussbarkeit von Individuen durch die andauernde Verstärkung von Meinungen in Gruppen zu nennen. Le Bon (1982) beschreibt, wie die Gruppe eine eigene Meinungskraft entwickelt, der sich Einzelne unterordnen. Diese Meinungen basieren oft weniger auf rationalen Überlegungen, sondern vielmehr auf einer mehrfachen Wiederholung.

Hinsichtlich des Forschungsinteresses stellt die Massenpsychologie eine wesentliche Theorie zur Beantwortung der Forschungsfrage dar. Nicht professionelle Anleger könnten dazu neigen, in nachhaltige Immobilien zu investieren, wenn sie durch soziale Normen beeinflusst werden.

2.4.2 Theorie des überlegten Handelns und Theorie des geplanten Verhaltens

Einen weiteren Ansatz zur Erklärung des Investitionsverhaltens von nicht professionellen Anlegern bietet die Theorie des überlegten Handelns (TRA) und dessen Weiterentwicklung die Theorie des geplanten Verhaltens (TPB). Die TRA besagt, dass Einstellungen zu einem bestimmten Thema direkt aus Überzeugungen bezüglich des Themas entstehen. Diese Einstellungen gegenüber dem Thema beeinflussen die Verhaltensabsichten, bestimmte Handlungen auszuführen (Ajzen 1988). Folglich sind sowohl Einstellungen als auch Verhalten das rationale Ergebnis von kognitiven Prozessen (Ajzen 1988). Die TRA von Fishbein und Ajzen

(1975) fokussiert sich schwerpunktmäßig auf die Vorhersage von Verhalten, indem sie die Verhaltensabsichten als zentralen Faktor betrachtet. Während die TRA Einstellungen gegenüber spezifischen Verhaltensweisen behandelt, bleibt sie hinsichtlich von Einstellungen gegenüber Objekten oder Personen relativ unklar (Haddock und Maio 2007). Die Theorie unterstreicht die Rolle von Einstellungen und subjektiven Normen bei Verhaltensabsichten, wobei die subjektive Norm die wahrgenommenen sozialen Erwartungen widerspiegelt (Haddock und Maio 2007). Die TRA beschränkt sich jedoch auf die Vorhersage von beabsichtigtem Verhalten und berücksichtigt nahezu keine unüberlegten oder impulsiven Handlungen (Fishbein und Ajzen 1975).

Bereits in frühen Studien wurde die Vorhersagekraft der TRA in Bezug auf eine Vielzahl von Verhaltensweisen gezeigt, darunter bei beruflichen Orientierungen, Konsumverhalten und politischen Einstellungen (Fishbein u. a. 1980). Weitere Untersuchungen, wie die von Doll und Orth (1993) zur Verhütung und Steinheider und Hodapp (1999) zum umweltbezogenen Verhalten haben diese Befunde ebenso bestätigt und die Anwendbarkeit der TRA bestätigt. Folglich ermöglicht die TRA zuverlässige Vorhersagen von Verhalten in einer Vielzahl von Zusammenhängen. Allerdings sind die Vorhersagegenauigkeit und die Anwendbarkeit der TRA limitiert. Insbesondere bei längeren Zeiträumen zwischen der Messung der Verhaltensabsicht und der tatsächlichen Ausführung des Verhaltens sowie bei Verhaltensweisen, die nicht vollständig unter willentlicher Kontrolle stehen, können die Vorhersagen der TRA weniger genau sein (Vogelgesang 2003). Die folgende Abbildung soll die TRA vereinfacht verdeutlichen:

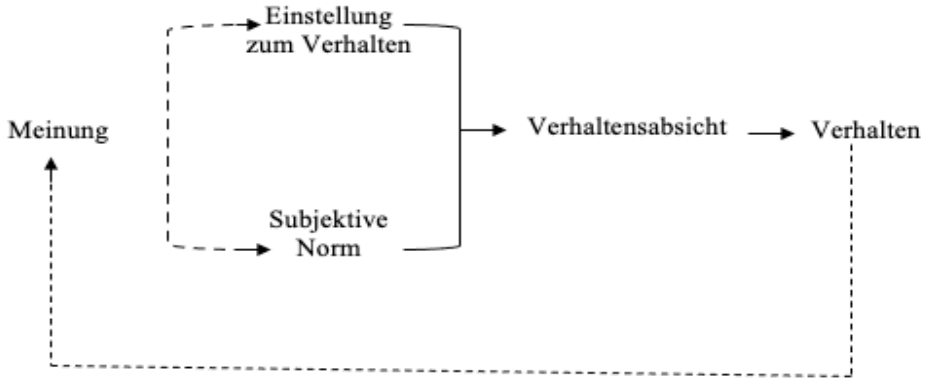

Abbildung 2: Theorie des überlegten Handelns (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Ajzen & Fishbein, 1975)

Die TPB stellt eine Weiterentwicklung der TRA dar (Vogelgesang 2003). Durch die Integration des Konstrukts der subjektiv wahrgenommenen Verhaltenskontrolle ermöglicht die TPB eine umfassendere Erklärung menschlichen Verhaltens, insbesondere bei komplexen Verhaltensweisen (Seipel 2000). Nach Ajzen und Fishbein (1977) soll die TPB nicht nur das Verhalten vorhersagen, sondern auch die Motivationen, die hinter den Verhaltensabsichten stecken, erklären. Jonas u. a. (2014) ergänzen, dass die TPB besonders geeignet ist, um Verhaltensweisen zu erklären, die eine enorme Planung erfordern und bei denen die Handlungsfähigkeit nicht immer vollständig gewährleistet ist. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Forschungsfrage von zentraler Bedeutung.

Jonas u. a. (2014) definieren die subjektive Verhaltenskontrolle als die erwartete Leichtigkeit, mit der eine Person ein bestimmtes Verhalten ausführen kann. Diese Erwartung wird durch die wahrgenommenen Ressourcen und früheren Erfahrungen geprägt (Jonas u. a. 2014). Je mehr Ressourcen zur Verfügung stehen und je häufiger ein Verhalten erfolgreich ausgeführt wurde, desto höher ist die subjektive Verhaltenskontrolle (Ajzen 1991). Die subjektive Verhaltenskontrolle beeinflusst sowohl die Absicht, ein Verhalten auszuführen, als auch die tatsächliche Verhaltensausführung (Ajzen 1991).

Da die TPB die Einflussfaktoren auf komplexe Entscheidungen analysiert, ist sie besonders relevant für die Forschungsfrage nach den Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien. Die Theorie besagt, dass die Verhaltensabsicht der beste Anhaltspunkt für tatsächliches Verhalten ist. Die drei Komponenten der Theorie - Einstellung, subjektive Norm und wahrgenommene Verhaltenskontrolle - beeinflussen die Verhaltensabsicht. Eine positive Einstellung gegenüber nachhaltigen Immobilien, die Wahrnehmung von sozialen Erwartungen, die nachhaltige Investitionen unterstützen, und die Einschätzung, die Investition auch tatsächlich tätigen zu können, tragen alle zu einer erhöhten Wahrscheinlichkeit bei, dass ein nicht professioneller Anleger in eine nachhaltige Immobilie investiert. Folglich liefert die Theorie wichtige Erkenntnisse im Rahmen der Beantwortung des Forschungsinteresses.

Die nachfolgende Grafik soll die TPB vereinfacht verdeutlichen:

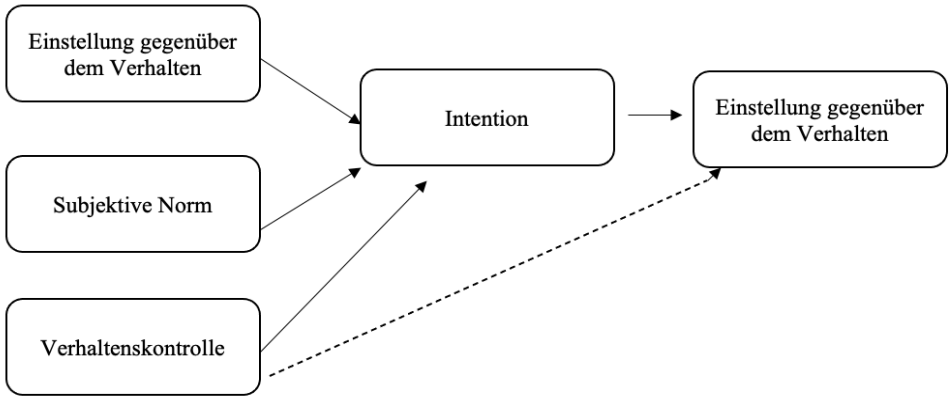

Abbildung 3: Theorie des geplanten Verhaltens (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Ajzen & Fishbein, 1991)

2.4.3 Theorie der kognitiven Dissonanz

Ein weiteres Erklärungsmodell für das Investitionsverhalten von nicht professionellen Anlegern bietet die Theorie der kognitiven Dissonanz. Die Theorie geht davon aus, dass Menschen danach streben, ihre Überzeugungen und Verhaltensweisen in Einklang zu bringen, um innere Widersprüche zu vermeiden (Aronson 1997; Festinger 1989). Der US-amerikanische Sozialpsychologe Leon Festinger legte in den 1950er-Jahren an der State University of Iowa die Grundlagen dieser Theorie, indem er sich mit der psychologischen Entscheidungsfindung auseinandersetzte (Festinger 1989). Zentraler Bestandteil der kognitiven Theorie der Dissonanz ist die Annahme, dass Individuen motiviert sind, ein zusammenpassendes System von Überzeugungen und Einstellungen aufzubauen und zu bewahren (Festinger 1989). Dies bedeutet, dass das Individuum bestrebt ist, seine Überzeugungen, Einstellungen, Werte und Verhaltensweisen so miteinander in Einklang zu bringen, dass sie ein zusammenpassendes Gesamtkonstrukt bilden (Raab u. a. 2010). Jede Diskrepanz zwischen diesen Elementen erzeugt einen Zustand der Unruhe, der den Menschen dazu motiviert, diese Dissonanz zu reduzieren (Raab u. a. 2010). Je größer die wahrgenommene Inkonsistenz zwischen den eigenen Überzeugungen und Verhaltensweisen ist, desto stärker ist das Bedürfnis, diesen Zustand aufzulösen (Raab u. a. 2010).

Die Theorie gewinnt in der Phase nach der Tätigung des Investments für nicht professionelle Anleger besondere Relevanz (Akbar u. a. 2020). Dies ist darin begründet, dass die Theorie den nicht professionellen Anlegern ermöglicht, ihre Investitionsentscheidungen nachträglich zu rechtfertigen (Unger 1986). So können

beispielsweise kognitive Dissonanzen, die durch entdeckte Mängel hervorgerufen werden, durch die Hinzufügung weiterer positiver Eigenschaften des Investments reduziert werden (Unger 1986). Durch diese Strategie werden negative Aspekte der Investition bewusst überschattet, um ein positiveres Urteil über das Investment zu ermöglichen. Alternativ kann die Bedeutung negativer Eigenschaften herabgestuft werden, indem ihre Relevanz für die gesamte Investition neu bewertet wird. Beide Mechanismen können kombiniert werden und durch gezielte Kundenbetreuung nach der Investition dazu beitragen, die Anlegerzufriedenheit zu erhöhen (Hedderich 2011).

Die Theorie lässt sich auch auf Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien anwenden. Ein nicht professioneller Anleger kann beispielsweise Dissonanz empfinden, wenn er nachhaltig investieren möchte, und zum anderen aber auch eine hohe Rendite erzielen will. Diese Dissonanz kann vor der Investition reduziert werden, indem der nicht professionelle Anleger sich Informationen über die finanzielle Performance nachhaltiger Immobilien sucht. Nach der Investition kann Dissonanz entstehen, wenn negative Informationen über die Energieeffizienz Immobilie bekannt werden. Der nicht professionelle Anleger könnte diese Dissonanz reduzieren, indem er die negativen Informationen herunterspielt oder die positiven Aspekte hervorhebt.

Hinsichtlich der Forschungsfrage verdeutlicht die Theorie der kognitiven Dissonanz die Bedeutung von psychologischen Faktoren bei der Investitionsentscheidung von nicht professionellen Anlegern. Sie fokussiert sich auf das Bedürfnis nach Konsistenz zwischen Überzeugungen und Handlungen und stellt somit einen zentralen Baustein für die Beantwortung der Forschungsfrage dar.

2.5 Forschungsüberblick: Motive, Soziodemografie und Status Quo

Die klassischen ökonomischen Theorien bieten eine wichtige Grundlage für das Verständnis des Investitionsverhaltens von nicht professionellen Anlegern in nachhaltige Immobilien. Die klassischen Theorien reichen jedoch nicht aus, um die Komplexität der Entscheidungsfindung vollständig zu erfassen. Die verhaltensökonomischen und verhaltenswissenschaftlichen Ansätze erweitern die Perspektive, indem sie psychologische Faktoren und soziale Einflüsse berücksichtigen. Insbesondere im Kontext nachhaltiger Immobilien, wo neben finanziellen Zielen auch ethische Werte und soziale Normen eine Rolle spielen, ist ein umfassendes Verständnis

des Investitionsverhaltens von nicht professionellen Anlegern unerlässlich. Einen Überblick über den aktuellen Forschungsstand sollen die Synergieeffekte der klassischen ökonomischen Theorien mit den verhaltensökonomischen und verhaltenswissenschaftlichen Ansätzen verdeutlichen, um die Forschungsfrage nach den Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten von nicht professionellen Anlegern in nachhaltige Immobilien umfassend beantworten zu können.

Der folgende Forschungsüberblick über die Motive der nicht professionellen Anleger, den soziodemografischen Erkenntnissen sowie den bisherigen Status Quo verdeutlicht die Zusammenführung der klassischen ökonomischen Theorien mit verhaltensökonomischen und verhaltenswissenschaftlichen Ansätzen.

2.5.1 Anlegermotive

Obwohl die Motivationen von nicht professionellen Anlegern für ihre Anlageentscheidungen von großer Bedeutung sind, existiert in der psychologischen Forschung bislang nur eine begrenzte empirische Grundlage. Schmidt-von Rhein (2004) benennt Absicherungs-, Konsum-, Selbstachtungs-, Sozial- und Prestigemotive als zentrale Treiber. Das grundlegende Bedürfnis nach Sicherheit ist ein wichtiger Motivator menschlichen Verhaltens. Die Bedeutung von Vertrautheit, Anschluss und Geborgenheit sind wesentliche Komponenten des Absicherungsmotivs (Gündling 2018). Die Signifikanz zwischen dem Absicherungsmotiv und der Nachfrage nach Altersvorsorgeprodukten ist wissenschaftlich belegt (Gündling 2018). Dies ist darauf zu begründen, dass insbesondere diese Produkte die Möglichkeit bieten, zukünftige Risiken zu reduzieren (Gündling 2018). Darüber hinaus lässt sich das Anlegen eines Notgroschens, welcher insbesondere in der deutschen Bevölkerung aufzufinden ist, dem Absicherungsmotiv zuordnen (Patterson 1991). Das Konsummotiv, als zweiter Faktor spiegelt die Orientierung von nicht professionellen Anlegern an ihren individuellen Bedürfnissen wider (Fichter u. a. 2018). Schmidt-von Rhein (2004) erweitert diesen Ansatz um die zeitliche Dimension, dass nicht professionelle Anleger ihre Entscheidungen oft mit dem Ziel verbinden, zukünftige Konsumwünsche zu realisieren, indem sie auf aktuellen Konsum verzichten. Das Selbstachtungs- und Sozialmotiv, welches ebenfalls in Maslows Bedürfnispyramide (1943) verankert ist, beeinflusst nicht nur das allgemeine menschliche Verhalten, sondern kann auch Anlageentscheidungen beeinflussen. Dennoch wird dieses Motiv in der Praxis der Anlageberatung oft wenig beachtet (Schmidt 2006). Das

Prestigemotiv zeigt sich in der Zurschaustellung von Wohlstand und symbolisiert den sozialen Aufstieg sowie den Erwerb beruflicher Reputation (Neeb und Knake 2019). Wiswede (2000) erweitert das Spektrum der Anlegermotive um das Kontrollmotiv, das den Wunsch nach Eigenständigkeit betont, und das Leistungsmotiv, das auf finanzielle Erträge durch Herausforderungen abzielt.

Chatterji u. a. (2009) differenzieren zwischen finanzorientierten, ethischen, konsequentialistischen und expressiven Investoren. Während finanzorientierte Anleger auf Sozialratings setzen, lehnen ethische Investoren unethische Handlungen ab. Konsequentialistische Investoren nutzen ihre Investments, um nachhaltiges Verhalten zu fördern, während expressive Investoren ihre Werte und Überzeugungen durch ihre Anlagen ausdrücken.

2.5.2 Soziodemografische Erkenntnisse

Obwohl der Fokus der bisherigen Forschung häufig auf professionellen Anlegern lag, existieren auch Studien, die sich alleinig mit den Anlageentscheidungen nicht professioneller Anleger im Kontext von Nachhaltigkeit befassen. Insbesondere der Zusammenhang zwischen soziodemografischen Faktoren und nachhaltigen Investitionen wurde in einigen Untersuchungen näher betrachtet. In einer Studie wurde identifiziert, dass Frauen eher in nachhaltige Investments investieren als das männliche Geschlecht (Junkus und Berry 2010). Zusätzlich wurde in einer Forschung von Gutsche und Ziegler (2016) identifiziert, dass weibliche Investoren eine höhere Bereitschaft zeigen, für nachhaltige Investments auf finanzielle Rendite zu verzichten, im Vergleich zu männlichen Investoren. Darüber hinaus wurde identifiziert, dass die nicht professionellen Anleger in nachhaltige Investments jünger sind als die konventionellen Anleger (Tippet und Leung 2001) und über einen höheren Bildungsgrad verfügen (Paetzold und Busch 2014). Insbesondere höhere Bildungsabschlüsse korrelieren stark mit einer Neigung zu ethischen und nachhaltigen Investitionen. Personen mit einem Master- oder Doktorabschluss zeigen eine verstärkte Tendenz, in nachhaltige Projekte zu investieren (Buchanan u. a. 2024). In Bezug auf das Haushaltseinkommen zeigt eine Studie von 1991, dass insbesondere nicht professionelle Anleger mit niedrigen Einkommen in nachhaltige Investments investieren. Im Gegensatz dazu haben Rossi u. a. (2019) eine leichte Korrelation mit hohen Einkommen identifiziert, jedoch nicht signifikant mit der Präferenz für zukünftige Investitionen.

2.5.3 Aktueller Forschungsstand

Eine Vielzahl von Studien haben sich bereits mit der Thematik der Einflussfaktoren in Immobilieninvestments beschäftigt und die verschiedensten Einflussfaktoren ermittelt.

Gibler und Nelson (2003) identifizierten im Rahmen ihrer Studie die Einflussfaktoren Motivation, Einstellungen, Wahrnehmung, Persönlichkeit, Selbstkonzept und Lebensstil. Al-Nahdi u. a. (2015) erweiterten die aufgestellten Faktoren um die Facetten der Mikro- und Makrolage einer Immobilie sowie die Beeinflussung von Bekannten und Freunden. Ullah und Sepasgozar (2020) identifizierten in ihrer Studie zu den Einflussfaktoren von Immobilieninvestmentscheidungen durch systematische Analyse von Forenbeiträgen folgende Faktoren: mangelnde Informationen, Kaufprozess, Hausgröße, Kaufpreis und Bewirtschaftungskosten, Emotionen und Immobilienmakler. Bartkowiak u. a. (2018) kategorisieren zwei Hauptfaktoren, die den Entscheidungsprozess für ein Immobilieninvestment beeinflussen: psychologische und immobilienbezogene Faktoren. Zu den psychologischen Faktoren zählen externe und interne Faktoren, wie Motivationen, Emotionen, Einstellungen und Persönlichkeit. Immobilienbezogene Faktoren umfassen finanzielle, rechtliche, umweltbezogene und physische Faktoren. Eine Studie von Heinzle u. a. (2013) zum Immobilienmarkt in Singapur belegt, dass nicht professionelle Anleger bereit sind für Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikat einen höheren Preis zu zahlen. Sang u. a. (2020) zeigen im Rahmen ihrer Studie, dass die persönliche Überzeugung und das Gefühl, nachhaltigkeitsbewusst zu handeln, die Investitionsbereitschaft in nachhaltige Immobilien stark beeinflussen.

Zusammenfassend zeigen die dargestellten Studien, dass die Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Neben immobilienbezogenen Einflussfaktoren spielt insbesondere Einstellungen, Motive, Wahrnehmungen und Emotionen eine wichtige Rolle.

Da bisherige Forschungen zu nachhaltigen Immobilien sich insbesondere auf amerikanische und asiatische Märkte sowie konventionelle Immobilien und professionelle Anleger konzentrieren, untersucht diese Studie die Einflussfaktoren für deutsche nicht professionelle Anleger, um die Forschungslücke zu schließen.

3 Untersuchungsdesign

3.1 Auswahlverfahren

Die identitätsbasierte Wahrnehmung von psychologisch erlebtem Besitz stellt ein komplexes Konstrukt dar, dass eine qualitative Forschungsmethodik erfordert, um die Vielschichtigkeit des Phänomens angemessen zu erfassen (Strübing 2018). Das vorliegende Forschungsgebiet wurde bislang nur unzureichend erforscht, weshalb eine qualitative Forschung die Grundlage des Untersuchungsdesigns darstellt. Durch eine teilstrukturierte Erhebung soll eine flexible Datenerhebung ermöglicht werden, die es erlaubt, tiefgehende Einblicke in die individuellen Erfahrungen der Befragten zu gewinnen und so zu einer differenzierten Darstellung des Forschungsgegenstands beitragen (Döring 2023c). Diese Vorgehensweise erlaubt eine anschließende systematische Interpretation des gewonnenen Datenmaterials.

Das Untersuchungsdesign der Studie soll dem Prinzip der explorativen Feldforschung folgen. Im Gegensatz zu anderen Forschungsansätzen ermöglicht die explorative Forschung eine offene und flexible Erkundung des Forschungsfeldes (Mayring 2007).

Um die Validität der Ergebnisse zu erhöhen, findet die Datenerhebung gemäß den Empfehlungen von Döring (2023b) in der natürlichen Umgebung der Teilnehmer statt. Dies ermöglicht die Erfassung von Verhaltensweisen und Interaktionen in einem alltagsnahen Kontext, birgt jedoch das Risiko einer geringeren Kontrolle externer Einflüsse.

Die Interviews werden mit Experten durchgeführt. Die begrenzte Anzahl an interviewten Experten im Vergleich zu quantitativen Studien erfordert eine besonders sorgfältige Auswahl, um die Tiefe und Qualität der gewonnenen Erkenntnisse zu gewährleisten (Jäger und Reinecke 2009). Um dem Prinzip der bewussten Kontrastierung nach Kruse (2009) zu folgen, wurden die Interviewpartner anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs ausgewählt, um eine möglichst breite Vielfalt an Sichtweisen zu erfassen. Die festgelegten Kriterien dienten dazu, die Experten so auszuwählen, dass sie als Immobilienexperten eingestuft werden konnten und gleichzeitig eine ausreichende Vielfalt an Perspektiven sichergestellt wurde.

Ein wesentliches Auswahlkriterium war eine mindestens dreijährige, ununterbrochene Berufserfahrung im Immobilienbereich bis zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Zusätzlich war es erforderlich, dass die Experten sich aktiv mit dem Thema

nachhaltiger Immobilien auseinandergesetzt hatten, um fundierte Einschätzungen abgeben zu können. Ebenso mussten die Experten sich mit Investitionen in Immobilien auseinandergesetzt haben. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass maximal zwei Personen aus derselben Tätigkeit befragt werden, um verschiedene Sichtweisen einfließen lassen zu können.

Die Rekrutierung der Interviewpartner erfolgte über verschiedene Kanäle. Zunächst wurden Personen aus dem persönlichen Netzwerk per Telefon und E-Mail kontaktiert, bei denen die Erkenntnis darüber vorlag, dass sie im Immobilienbereich tätig waren. Darüber hinaus wurden potenzielle Interviewpartner per Mail eingeladen, an der Studie teilzunehmen. Insgesamt wurden mehr als 10 Absagen ausgesprochen. Insbesondere aus den Bereichen der Energieberatung und der Handwerkertätigkeiten kamen keine Rückmeldungen oder Absagen aufgrund von Zeitmangel. Da die Rekrutierung von Experten aus diesen Bereichen sich als schwierig erwies, wurde die Studie mit den Interviewpartnern aus dem persönlichen Netzwerk durchgeführt, um dennoch die geplante Anzahl an Interviews zu erreichen und die Studie durchführen zu können.

Auf Basis des Kriterienkatalogs und des Rekrutierungsprozesses wurden folgende Interviewpartner festgelegt:

Tabelle 1: Auswahl der Interviewpartner (Quelle: eigene Darstellung)

Nummer	Interviewpartner	Beruf	Berufserfahrung
1	Kim	Immobilienmaklerin	15 Jahre
2	Irina	Baufinanzierungsberaterin	4 Jahre
3	Theresia	Immobiliengutachterin	6 Jahre
4	Carina	Immobilienverwalterin	4 Jahre
5	Marie	Sachbearbeiterin Kredit	3 Jahre
6	Daniela	Sachbearbeiterin Kredit	25 Jahre

Die Anzahl der befragten Experten entspricht den Empfehlungen von Helfferich (2011a) einen Umfang von 6 – 30 Experten zu befragen.

3.2 Erhebungsmethode

Als Erhebungsmethode wurden qualitative Leitfadeninterviews durchgeführt. Qualitative Leitfadeninterviews bieten die einzigartige Möglichkeit, die subjektiven Perspektiven der Befragten eingehend zu erforschen. Durch offene Fragestellungen können die Teilnehmer ihre individuellen psychologischen Wahrnehmungen detailliert beschreiben und ihre persönlichen Erfahrungen und Empfindungen schildern (Strübing 2018). Dies ermöglicht einen tiefen Einblick in die soziale Realität, wie sie von den Befragten selbst hergestellt wird (Strübing 2018). Statt eine große Menge an Personen zu befragen, zeichnet sich die qualitative Forschungsmethode durch Fallbezogenheit aus (von dem Berge 2020).

Als Methodik wurde das teilstandardisierte Leitfadeninterview eingesetzt. Durch die Auswahl dieser Methodik besteht die Möglichkeit, die Interviews miteinander vergleichbar zu machen (von dem Berge 2020). Hervorzuheben ist der Vorteil, dass man mit dieser Vorgehensweise auf situative Einflüsse eingehen kann (Mayring 2015). Teilstandardisierte Leitfadeninterviews ermöglichen dem Befragten darüber hinaus, ohne Vorgabe von Antworten, frei ihre persönliche Bedeutung von Themenfeldern widerzuspiegeln (Helfferich 2011b). Aufgrund dessen ist der Leitfaden so konzipiert, dass er eine gewisse Offenheit zulässt. Dies ermöglicht es, individuell auf jeden Befragten einzugehen und die Aussagen gezielt zu vertiefen. Trotz der Notwendigkeit individueller Anpassung ist eine grundlegende Strukturierung der Interviews unerlässlich, um eine systematische Erhebung der erforderlichen Daten zu gewährleisten und somit die Forschungsfrage umfassend beantworten zu können (Strübing 2018).

Alle Interviews wurden im Face-to-Face-Kontakt zwischen dem Forschenden und den Experten durchgeführt. In der qualitativen Forschung wird der persönliche Kontakt als zentraler Bestandteil angesehen, um die soziale Interaktion zwischen Forscher und Befragten zu ermöglichen und somit umfassende Daten zu gewinnen (Döring 2023b). Folglich wurde diese Art des Interviewkontaktes bewusst ausgewählt. Um die Nähe zum Gegenstand zu gewährleisten, wurden die Interviews in der natürlichen Umgebung der Experten durchgeführt (Schreier 2013).

Im Rahmen dieser qualitativen Studie wurde in Übereinstimmung mit den Empfehlungen von Döring (2023b) ein eigener Interviewleitfaden konzipiert. Der

Interviewleitfaden basiert auf dem eigenen Forschungsanliegen, da es für die Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien für nicht professionelle Anleger in Deutschland bisher nur wenige empirische Studien gibt.

Die Leitfadenentwicklung ist gemäß dem SPSS-Prinzip nach Helfferich (2011a) erfolgt. Dieses Prinzip wurde gewählt, da es die Entwicklung eines Leitfadens ermöglicht, der sowohl offen für den Forschungsgegenstand ist als auch eine strukturelle Klarheit aufweist.

Das SPSS-Prinzip setzt sich zusammen aus den vier Schritten „Sammeln“, „Prüfen“, „Sortieren“ und „Submieren“. Die Leitfadenentwicklung nach dieser Methode wurde gewählt, da es aufgrund der Kombination von Offenheit gegenüber dem Forschungsgegenstand und der strukturellen Klarheit als effektiv anzusehen ist (Helfferich 2011a).

Der Schritt „Sammeln“ beginnt mit einer gründlichen Auflistung alle Fragestellungen, die sich aus dem Forschungsgegenstand ableiten lassen. Im Zuge dessen wurde zu dem Thema Investition in nachhaltige Immobilie ein Brainstorming vollzogen. Das Brainstorming wurde mit zwei weiteren Personen durchgeführt, die sich ebenfalls in der Thematik Immobilien auskennen. Das Brainstorming lieferte eine reichhaltige Basis von über 70 Begriffen, die in einem weiteren Schritt in Fragen überführt wurden.

Abbildung 4: Wortwolke Brainstorming nachhaltige Immobilien (Quelle: eigene Darstellung)

Im Rahmen dieses Schritts wurde die Vorgabe von Helfferich (2011a) beachtet, nicht darauf zu achten, ob die Ergebnisse in den endgültigen Leitfaden einfließen (Helfferich 2011a).

Im folgenden Schritt wurden, um die Güte der Ergebnisse zu gewährleisten, die Ergebnisse anhand der Kriterien der Offenheit und des Vorwissens überprüft. Im Rahmen dieses Schritts wurde anhand der Anleitung von Helfferich darauf geachtet, dass keine geschlossenen Fragen, Suggestivfragen, Fragen mit wertendem Charakter oder metaphorische Fragen gestellt wurden.

Im dritten Schritt erfolgte eine thematische Sortierung der überarbeiten Fragen. Dabei wurden inhaltliche über chronologische Aspekte gestellt.

In dem letzten Schritt wurden Frageblöcke anhand der unterschiedlichen Fragen zugeteilt. Die jeweiligen Frageblöcke beginnen jeweils mit einer offenen Einstiegsfrage.

Die Gestaltung der leitfadengestützten Interviews orientiert sich am Prinzip der progressiven Fokussierung, beginnend mit allgemeinen Fragen und übergehend zu spezifischen Themen. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass eine verständliche und prägnante Leitfrage, ein Stimulus oder eine Erzählaufforderung den Ausgangpunkt für jedes Interview bildet. Die Leitfrage ist von zentraler Bedeutung, da sie dem Befragten ermöglicht, über alle Entscheidungen hinsichtlich der inhaltlichen Schwerpunkte und der sprachlichen Gestaltung selbst zu entscheiden (Kruse und Schmieder 2014). Auf die Leitfrage folgen Aufrechterhaltungsfragen, Fragen zu inhaltlichen Aspekten und konkrete Nachfragen. Diese Fragen sind zwar offen gestaltet, folgen jedoch einem vorgegebenen strukturellen Rahmen. Ziel dieser Fragen ist es, eine bereits etablierte sprachliche Äußerung zu reaktivieren oder aufrechtzuerhalten, ohne dabei externe oder dauerhafte inhaltliche Prämissen einzuführen (Kruse und Schmieder 2014).

Der aufgestellte Interviewleitfaden wurde im Rahmen eines Pretests mit einer persönlich bekannten Immobiliengutachterin durchgeführt und hat die Anwendbarkeit bestätigt.

Der Interviewleitfaden dieser wissenschaftlichen Arbeit setzt sich aus vier Blöcken zusammen, die einem jeweiligen Thema zugeordnet sind. Folgende Leitfragen wurden für die Interviews festgelegt:

1. Als erstes interessiert mich, was Du unter Nachhaltigkeit verstehst. Erzähl doch mal, was Dir zu dem Thema so einfällt.
2. Erzähl mal, wie Nachhaltigkeit dein Leben beeinflusst und welche Bedeutung Nachhaltig für dich hat.
3. Mich interessiert das Thema Investitionen in nachhaltige Immobilen. Was verbindest Du damit?
4. Hast Du in der Vergangenheit bereits in Immobilien, insbesondere nachhaltige Immobilien investierte und wenn ja, worauf hast Du dabei geachtet? Wenn nein, worauf würdest Du dabei achten?

Um den Interviewpartner zur Fortführung seiner Erzählungen anzuregen, wurden folgende Aufrechterhaltungsfragen eingesetzt:

Gibt es einen Grund dafür? Könntest Du das genauer erläutern? Gibt es ein Beispiel hierfür? Wie meinst Du das genau? Gibt es Vorgaben, die zu erfüllen sind? Wie ist deine Meinung zum Thema?

Die folgenden Tabellen zeigen, wie der Leitfaden dieser wissenschaftlichen Arbeit aufgebaut ist.

Tabelle 2: 1. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011)

1. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung		
Als erstes interessiert mich, was Du unter Nachhaltigkeit verstehst. Erzähl doch mal, was Dir zu dem Thema so einfällt.		
Inhaltliche Aspekte	**Aufrechterhaltungsfragen**	**Konkrete Nachfragen**
• Definition • Drei Säulen: Ökologie, Ökonomie Soziales • Zukunftsorientierung • Ressourcenschonung • Gerechtigkeit • Politik • Biodiversität • Klimawandel • Ökosysteme • Konsumverhalten • Finanzierung	• Kannst Du das genauer erläutern? • Kannst Du konkrete Beispiele nennen? • Was ist deine Meinung dazu? • Wie siehst du denn Deutschland im Vergleich, wenn du jetzt gerade Deutschland ansprichst? • Hast Du eine Idee, was für ein Konzept man da umsetzen könnte?	• Würdest Du sagen, dass du nachhaltig lebst? • Hast Du dich mit Nachhaltigkeit bereits bewusst auseinandergesetzt? • Was denkst Du über den Klimawandel? • Denkst Du Nachhaltigkeit ist überbewertet durch die aktuelle gesellschaftliche Lage?

• Persönliche Erfahrungen • Zukunftsvision		

Tabelle 3: 2. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011)

2. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung		
Erzähl mal, wie Nachhaltigkeit dein Leben beeinflusst und welche Bedeutung Nachhaltig für dich hat.		
Inhaltliche Aspekte	**Aufrechterhaltungsfragen**	**Konkrete Nachfragen**
• Konsumverhalten • Alltagsbeeinflussung • Ernährung • Mobilität • Wohnen • Politik • Werte und Motivationen	• Was ist deine Meinung dazu? • Kannst Du das genauer erläutern? • Gibt es einen Grund dafür? • Wie meinst Du das genau?	• Wie stellst Du dir nachhaltige Zukunft für dich und kommende Generationen vor? • Gibt es Unterschiede zwischen dem, was Du unter Nachhaltigkeit verstehst und dem was in den Medien oder der Politik diskutiert wird?

Tabelle 4: 3. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011)

3. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung		
Mich interessiert das Thema Investitionen in nachhaltige Immobilen. Was verbindest Du damit?		
Inhaltliche Aspekte	**Aufrechterhaltungsfragen**	**Konkrete Nachfragen**
• Definition und Kriterien • Motivation und Gründe • Risiken und Chancen • Energieeffizienz • Ökologische Aspekte (z. B. Energieeffizienz) • Soziale Aspekte (z. B. Barrierefreiheit)	• Kannst Du Tilgungszuschuss für Ottonormalverbraucher erklären? • Hast Du Beispiele dafür? • Du hast gerade schon von KfW-Programmen erzählt. Gibt es dort bestimmte Kriterien? • Kannst Du Gewerke nennen, die zur Nachhaltigkeit dazugehören? • Sollte man solche Leute hinzufügen, wenn man	• Welchen konkreten Kriterien muss eine Immobilie erfüllen, um als nachhaltig zu gelten? • Welche finanziellen Vorteile bieten nachhaltige Immobilien im Vergleich zu konventionellen Immobilien? • Welche Risiken sind damit verbunden?

• Wirtschaftliche Aspekte (z. B. Wertstabilität)	eine Immobilie nachhaltig sanieren möchte? • Prüft Ihr Energieausweise im Rahmen eurer Arbeit? • Werden Themen der Nachhaltigkeit durch Eigentümer angesprochen? • Hinsichtlich deines Arbeitsalltag, gibt es dort konkrete kredittechnische Unterschiede?	• Wie kann ich die Nachhaltigkeit einer Immobilie überprüfen? • Gehören nur ökologische Aspekte dazu?

Tabelle 5: 4. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Helfferich 2011)

4. Leitfrage/Stimuli/Erzählaufforderung		
Hast Du in der Vergangenheit bereits in Immobilien, insbesondere nachhaltige Immobilien investierte und wenn ja, worauf hast Du dabei geachtet? Wenn nein, worauf würdest Du dabei achten?		
Inhaltliche Aspekte	**Aufrechterhaltungsfragen**	**Konkrete Nachfragen**
• Investitionen • Motivation • Ziele • Risikobereitschaft • Wirtschaftlichkeit • Umweltfreundlichkeit • Erfolgsfaktoren • Fehlentscheidungen • Zukünftige Pläne • Ratschläge	• Magst Du mir sagen warum? • Kommt Dir da irgendwas in den Kopf? • Kannst Du erklären, was eine Renditeimmobilie ist? • Worauf habt Ihr bei eurem Immobilienbau geachtet? • Gibt es Vorgaben, die zu erfüllen sind? • Gehören noch weitere Faktoren dazu? • Wie ist deine Meinung zum Thema Heizungssysteme? • Du sprachst von KfW gerade. Habt Ihr diesen Baustein auch genutzt? • Denkst Du, man sollte das allein entscheiden oder sich Hilfe dazu holen?	• Was hat dich dazu bewogen, gerade in Pflegeimmobilien zu investieren? • Gab es bei deiner Investition auch mal Stolpersteine oder Herausforderungen? • Wenn Du jemandem einen Tipp geben könntest, der gerade überlegt in nachhaltige Immobilien zu investieren, was würdest Du ihm raten?

3.3 Datenanalyse

Um die Sicherheit und Vertraulichkeit der erhobenen Daten zu gewährleisten, wurde diese nach Abschluss der Datenerhebung auf einem separaten, passwortgeschützten Datenträger gespeichert (Döring 2023a). Darüber hinaus wurde eine umfassende Dokumentation der Datensätze erstellt, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Analyse zu gewährleisten.

Um die Effizienz der Datenaufbereitung zu steigern und eine systematische Analyse zu gewährleisten, wurde für die Transkription ein computergestütztes Verfahren gewählt. Die Entscheidung fiel auf die Software MaxQDA, da sie aufgrund ihrer Funktionen eine effiziente Kodierung und Analyse qualitativer Daten ermöglicht (Döring 2023a). MaxQDA zählt zu den am weitverbreitetsten Programmen in diesem Bereich und bietet eine gute Benutzeroberfläche, die den Umgang mit dem Programm erleichtert (Mayring 2015).

Die Transkription der Audioaufnahmen erfolgte in Form einer Volltranskription. Die Volltranskription gewährleistet, dass das gesamte Spektrum der erhobenen Daten zur Analyse zur Verfügung steht (Döring und Bortz 2016). Als Transkriptionssystem wurde sich für die einfache Transkription entschieden. Bei der Transkription des Datenmaterials wurde sich an den einfachen Transkriptionsregeln von Dresing und Pehl (2010) orientiert und Merkmale wie Sprechpausen und gedehntes Sprechen nicht transkribiert. Die Vorgehensweise wurde vor dem Hintergrund ausgewählt, dass im Rahmen der Forschung von Bedeutung ist, was die Experten äußern und nicht wie sie es äußern (Egelhaaf 2023).

Die qualitative Inhaltsanalyse des transkribierten Datenmaterials erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2015). Dieser systematische Ansatz ermöglicht eine gründliche und strukturierte Analyse des erhobenen Datenmaterials. Die Vorgehensweise ermöglicht darüber hinaus die Entwicklung eines spezifischen Kategoriensystems, welches eine tief gehende Interpretation der Ergebnisse ermöglicht. Die wissenschaftlichen Erkenntnisse werden durch diese Vorgehensweise für Dritte nachvollziehbar.

Folgend erfolgt eine kurze Erläuterung der absolvierten Schritte gemäß der Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) und die explizite Anwendung für diese wissenschaftliche Arbeit.

Der erste Schritt der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ist die Festlegung des Materials (Mayring 2015). In dieser Masterarbeit wurden sechs Experten interviewt.

Der zweite Schritt ist die Analyse der Entstehungssituation. Hierbei wird sowohl auf die beteiligten Personen als auch auf die Rahmenbedingungen der Datenerhebung eingegangen (Mayring 2015). Dies wurde bereits in den Abschnitten 3.1 und 3.2 erläutert. Auf eine weitere Präzisierung wird an dieser Stelle verzichtet.

Im dritten Schritt geht es um die formalen Eigenschaften des Materials (Mayring 2007). In dieser Masterthesis bezieht sich dies auf die aufgenommenen sowie transkribierten Interviews.

Darauffolgend kommt der Schritt der Richtung der Analyse (Mayring 2015). Die vorliegende Masterthesis untersucht die subjektiven Erfahrungen von Experten im Zusammenhang mit Investitionen in nachhaltige Immobilien. Mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse der Interviews sollen Erkenntnisse über die zugrunde liegenden kognitiven Wahrnehmungen gewonnen werden.

Der fünfte Schritt ist theoriegeleitete Differenzierung der Fragestellung (Mayring 2015). An dieser Stelle wird auf Kapitel 2 verwiesen, dieser bietet einen umfassenden Überblick über den aktuellen Forschungsstand und begründet die in dieser Arbeit verfolgte Forschungsfrage.

Der sechste Schritt bezieht sich auf die Analysetechnik, das Ablaufmodell und das Kategoriensystem. In dieser Masterthesis wurde die Analysetechnik der Zusammenfassung gewählt, um durch Reduktion und Abstraktion die zentralen Inhalte des erhobenen Datenmaterials zu identifizieren (Mayring 2015). Die Entwicklung des Kategoriensystems erfolgte auf deduktivem Wege. Die Hauptkategorien wurden sowohl aus der theoretischen Literatur als auch aus der formulierten Forschungsfrage abgeleitet. Die deduktiv entwickelten Hauptkategorien dienten als Ausgangspunkte für die Analyse. Im weiteren Verlauf wurden durch eine induktive Kategorienbildung spezifische Unterkategorien entwickelt, um die Feinheiten der Daten abzubilden und eine hohe Analysegüte zu gewährleisten.

Darauffolgend erfolgte die Definition der Analyseeinheiten (Mayring 2015). In dieser Masterthesis wurde, um eine präzise Zuordnung der Daten zu den Kategorien zu gewährleisten, das einzelne Wort als kleinste analytische Einheit, also Kodie-

reinheit, festgelegt (Mayring 2015). Im nächsten Schritt wurde die maximale Segmenteinheit definiert, also der größte zusammenhänge Textteil, der sinnvoll einer Kategorie zugeordnet werden kann (Mayring 2015). Im Rahmen dessen wurde die komplette Antwort des Interviewpartners auf die jeweilige Frage als Einheit festgelegt. Zum Schluss wurde die Untersuchungseinheit definiert. Diese definiert, in welcher Reihenfolge das Datenmaterial ausgewertet wird. In dieser Masterthesis wurden alle Interviews berücksichtigt, da alle Interviews maßgeblich für die Entwicklung des Kategoriensystems waren.

Anschließend erfolgt die schrittweise zusammenfassende Inhaltsanalyse nach Mayring (2015). In dieser Masterthesis wurden die Transkripte zeilenweise analysiert, um inhaltstragende Kodiereinheiten zu identifizieren und diesen deduktiv abgeleiteten Hauptkategorien zuzuordnen. Die kodierten Passagen wurden anschließend paraphrasiert und auf eine einheitliche Sprachebene gehoben. Redundante Paraphrasen wurden in mehreren Schritten reduziert.

Anschließend wurden aus den generalisierten Daten deduktiv Unterkategorien abgeleitet, die als Einflussfaktoren formuliert wurden. In weiteren Durchläufen wurden die Transkripte erneut analysiert und den Kategorien zugeordnet oder neue Kategorien gebildet.

Darauf folgen die letzten beiden Schritte: die Zusammenstellung der Ergebnisse (Kapitel 4) und Interpretation in Richtung der Fragestellung (Kapitel 5) und die Anwendung der inhaltlichen Gütekriterien (Mayring 2015). Die Gütekriterien werden ausführlich in Kapitel 6.2 erörtert und kritisch reflektiert.

4 Ergebnisse

Das folgende Kapitel widmet sich den Ergebnissen der qualitativen Inhaltsanalyse. Die Interviews wurden im Zeitraum vom 07.10.2024 bis zum 24.10.2024 durchgeführt und dauerten zwischen 17:27 Minuten und 47:52 Minuten. Die Auswertung der Interviews, basierend auf den im Kapitel 3.3 beschriebenen Methoden, führte zur Identifikation von zwei deduktiv entwickelten Hauptkategorien: Immobilienbezogene Einflussfaktoren und psychologische Einflussfaktoren. Diese Hauptkategorien gliedern sich in insgesamt neun induktiv entwickelten Unterkategorien. Die nachfolgende Tabelle stellt das entwickelte Kategoriensystem dar und belegt die Entwicklung der induktiven Unterkategorien mit Ankerbeispielen.

Tabelle 6: Kategoriensystem Einflussfaktoren in nachhaltige Immobilieninvestitionen (Quelle: eigene Darstellung)

Oberkategorie	Unterkategorie	Definition	Ankerbeispiel
Immobilienbezogene Faktoren	Finanzielle Faktoren	Finanzielle Vor- und Nachteile einer nachhaltigen Immobilieninvestition	Nachhaltige Immobilen sind im Vorhinein teuer in der Herstellung bringen im Nachgang mehr Rendite, weil man es entsprechend teurer verkaufen kann, mehr Mieten erzielen kann (Theresia, Zeile 116)
	Physische Faktoren	Berücksichtigung der bauphysikalischen Eigenschaften einer Immobilie	Was Wärme in der Immobilie hält, beziehungsweise natürlich auch dementsprechend im Sommer das Kühlfeld. Also viel das Thema Dämmung (Irina, Zeile 114).
	Umweltbezogene Faktoren	Einflüsse der Mikro- und Makrolage auf die Investitionsentscheidung	Und auch beim Thema Klimawandel, Umweltrisiken, Hochwasser, Stürme usw. ist vielleicht jeder Standort unterschiedlich gefährdet. Also ich würde schon gucken, dass ich vielleicht nicht unbedingt in Hochwassernähe, dann meine Immobilie, die besonders nachhaltig gebaut ist (Theresia, Zeile 175)
	Rechtliche Faktoren	Rechtliche Rahmenbedingung die im Zusammenhang mit einer Immobilie stehen	Das heißt, man muss darauf achten, dass die Gebäude wohnlich genehmigt sind (Kim, Zeile 210)
Psychologische Faktoren	Einstellungen	Nachhaltigkeitseinstellung hinsichtlich des Einflusses auf die Investitionsentscheidung	Denn das Thema Nachhaltigkeit ist ein Zukunftsthema. Ich investiere in einen Neubau, habe also in den ersten zehn Jahren auch sehr, sehr wenig, bis nichts zu erwarten im Bereich Instandhaltung, Instandsetzung (Kim, Zeile 559)
	Werte und Überzeugungen	Der Einfluss der persönlichen Werte und Überzeu-	Ich würde das Geld immer eher in eine nachhaltige Immobilie stecken, weil wenn ich mir da die letzten 20

		gung hinsichtlich Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Investitionsentscheidung in eine nachhaltige Immobilie	Jahre angucke, bin ich von einer Wertsteigerung überzeugt (Marie, Zeile 195).
	Motivationen	Motive, die im Zusammenhang mit der Investition in eine nachhaltige Immobilie stehen.	Weil die Menschen in der Regel nicht mehr in der Lage sind, allein in die Stadt zu gehen, sich aber frei bewegen sollen. Die sollen ihren Schrebergarten im Dorf haben. Die sollen sich auf eine Parkbank setzen können. Die sollen sehen können, was mit der Natur passiert, weil die einen lebenswerten Alltag bekommen sollen. Und all das ist eben auch ein ganz, ganz großes Thema für das Thema Nachhaltigkeit, wo wir sagen, wir müssen natürlich sehen, dass wir als Gesellschaft nachhaltig bauen (Kim, Zeile 184)
	Emotionen	Emotionen, die einen Einfluss auf die Investitionsentscheidung von nicht professionellen Anlegern haben	Immobilien ist immer ein Wert, der eigentlich sehr standhaft ist, wo man sagt, okay, da sind Sachen zu verlieren oder Vermögen irgendwie falsch zu investieren sind eigentlich sehr, sehr gering (Irina, Zeile 199)
	Externe Einflüsse	Einfluss von Experten, Hilfsmitteln oder Bekannten auf die Investitionsentscheidung in eine nachhaltige Immobilie	Es gibt die Möglichkeit, wenn man sich ein Objekt anschaut, entweder beim ADAC, beim TÜV einen Gutachter zu bestellen, auf eigene Kosten. Dieser TÜV-Gutachter, der beobachtet losgelöst vom Bauträger als Dritter, ob der Baufortschritt sauber läuft, denn als Privatperson hat man keine Chance den Baupfusch zu erkennen (Kim, Zeile 483)

4.1 Immobilienbezogene Faktoren

Die erste Hauptkategorie umfasst immobilienbezogene Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung. Hierzu zählen alle Eigenschaften der Immobilie selbst, einschließlich der damit verbundenen finanziellen Aspekte. Die einzelnen Kategorien werden im Folgenden vorgestellt.

4.1.1 Finanzielle Faktoren

Zu den finanziellen Faktoren zählen die Kosten des Investments, die Rendite, zinsgünstige Darlehen und steuerliche Vorteile.

Ein zentraler Treiber der finanziellen Faktoren ist die Rendite von nachhaltigen Immobilien. Theresia betont, dass nachhaltige Immobilien zwar anfänglich teurer in der Herstellung sind, jedoch langfristig durch höhere Verkaufspreise und Mieterlöse wirtschaftlich vorteilhaft sein können (Theresia, Zeile 116). Kim ergänzt, dass stabile und verlässliche Mieteinnahmen eine hohe Planungssicherheit für die Einnahmen und Ausgaben bieten (Kim, Zeile 580).

Zinsgünstige Darlehen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, insbesondere bei nachhaltigen Immobilieninvestitionen (Daniela, Zeile 116; Kim, Zeile 17).

Auch steuerliche Vorteile können geltend gemacht werden und sind ein wesentlicher Faktor unter den finanziellen Faktor. Dies wird in den Aussagen der Expertin Kim deutlich (Kim, Zeile 102; Zeile 205).

4.1.2 Physische Faktoren

Bei dieser Unterkategorie geht es um die bauphysikalischen Merkmale sowie energetischen Eigenschaften einer Immobilie, die Investitionsentscheidungen von nicht professionellen Anlegern beeinflussen.

Alle Experten haben die Wichtigkeit der Dämmung erwähnt und die Wichtigkeit dieser Thematik verdeutlicht. Insbesondere die Dämmung der Außenwände und des Daches werden von einer Vielzahl der Experten priorisiert als wichtiger Einflussfaktor (Kim, Zeile 368; Irina, Zeile 114; Carina, Zeile 76).

Die Heizung stellt einen weiteren physischen Einflussfaktor bei nachhaltigen Immobilien dar. Hinsichtlich der Wärmepumpe gehen die Meinungen der Experten auseinander. Theresia erläutert, dass Erdwärmepumpen in Gebieten mit abgesenktem Grundwasser oft eine sinnvolle Alternative zur Ölheizung darstellen, allerdings bei sinkendem Grundwasserspiegel ihre Funktionalität verlieren können (Theresia,

Zeile 220). Marie erläutert hingegen, dass Wärmepumpen aktuell sehr beliebt sind und generell als umweltfreundlichere Lösung gelten (Marie, Zeile 100). Kim weist darauf hin, dass die Effizienz einer Luftwärmepumpe stark davon abhängt, ob sie mit einer Fußbodenheizung oder alten Heizkörpern kombiniert wird (Kim, Zeile 391). Viele Experten betonen zusätzlich die Bedeutung von Solaranlagen zur Energiegewinnung. Kim führt aus, dass durch die Investition in eine umfangreiche Photovoltaikanlage ihrer Ansicht nach ein deutlich größerer Nutzen erzielt werden kann (Kim, Zeile 382).

Weitere wichtige Faktoren, die in dem Zusammenhang genannt wurden, waren die Fensterverglasung (Irina, Zeile 27) sowie die effektive Nutzung Dachbegrünung auf der Immobilie (Theresia, Zeile 110).

4.1.3 Umweltbezogene Faktoren

Die dritte Unterkategorie sind die umweltbezogenen Faktoren. Es handelt sich hierbei um die Makro- sowie Mikrolage einer nachhaltigen Immobilie.

Ein wesentlicher Aspekt dieser Unterkategorie sind die Immissionen. Theresia weist darauf hin, dass der Standort einer Immobilie ein Risiko darstellen kann, da selbst eine nachhaltige Bauweise wenig Nutzen bringt, wenn die Immobilie beispielsweise durch Hochwasser gefährdet ist (Theresia, Zeile 175).

Auch das Entwicklungspotenzial des Standortes wird von den Experten als bedeutend eingeschätzt. Kim betont in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit, auf eine überzeugende Bausubstanz und einen Standort mit Entwicklungspotenzial zu achten (Kim, Zeile 630).

4.1.4 Rechtliche Faktoren

Zu den rechtlichen Faktoren gehören insbesondere Thematiken wie baurechtliche Genehmigung und Beeinflussungen durch Pflichten und Lasten einer Immobilie, die grundpfandrechtlich gesichert sind.

Ein zentraler Aspekt ist die baurechtliche Genehmigung einer Immobilie. Kim hebt hervor, dass eine Immobilie nur in der Weise genutzt werden darf, wie es genehmigt ist, und dass dabei besonders auf die wohnliche Genehmigung der Gebäude geachtet werden muss (Kim, Zeile 210).

Ein weiterer relevanter Faktor für nicht professionelle Anleger ist die Eigennutzungsfähigkeit. Kim erklärt, dass bei bestimmten nachhaltigen Immobilieninvestments, wie etwa im Pflegebereich, die Eigennutzung bewusst ausgeschlossen wird (Kim, Zeile 233). Dies kann ein ausschlaggebender Faktor für die Investitionsentscheidung sein, da die Immobilie niemals selbstgenutzt werden kann und nur als reines Investment dient.

4.2 Psychologische Einflusskategorien

Die zweite Hauptkategorie sind die psychologischen Einflussfaktoren. Psychologische Einflussfaktoren spielen eine wichtige Rolle bei Investitionsentscheidungen. Sowohl externe als auch interne Faktoren beeinflussen den Entscheidungsprozess. Im Folgenden werden die ermittelten Einflussfaktoren dieser Kategorie erörtert.

4.2.1 Einstellung

Die Einstellung gegenüber Nachhaltigkeit ist ein wichtiger psychologischer Faktor für Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien. Daher wurden die Experten zunächst allgemein zu ihrer Einstellung befragt. Alle betonten, dass sie Nachhaltigkeit in ihr Leben integrieren möchten, wiesen jedoch auf Schwierigkeiten im Alltag hin. Marie betont, dass in ländlichen Gebieten die Nutzung eines Autos oft unvermeidlich ist, da beispielsweise der Weg zur nächsten Bushaltestelle erheblich zeitaufwendig sei und öffentliche Verkehrsmittel nur begrenzte Verbindungen bieten (Marie, Zeile 78). Theresia ergänzt, dass die Verfügbarkeit von nachhaltigen Produkten, wie etwa unverpackten Lebensmitteln, auf dem Land noch ausbaufähig ist (Theresia, Zeile 32).

Die Interviews zeigen, dass die Experten nachhaltige Immobilien vor allem als zukunftsweisend betrachten. Nachhaltige Immobilien werden von den Experten insbesondere in Bezug auf ihre langfristigen Vorteile, wie Energieeffizienz und geringere Instandhaltungskosten, geschätzt. Kim hebt hervor: „Denn das Thema Nachhaltigkeit ist ein Zukunftsthema. Ich investiere in einen Neubau, habe also in den ersten zehn Jahren auch sehr wenig, bis nichts zu erwarten im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung (Kim, Zeile 559)“. Die Einstellung zu nachhaltigen Immobilien wird zusätzlich durch deren wachsende gesellschaftliche und regulatori-

sche Relevanz geprägt. So betont Kim, dass staatliche Gesetze und Förderprogramme zunehmend darauf abzielen, nachhaltiges Bauen als Norm zu etablieren (Kim, Zeile 630).

Insgesamt zeigt sich, dass die Experten eine überwiegend positive Haltung gegenüber nachhaltigen Immobilien einnehmen. Sie sehen diese als wichtig und zukunftsorientiert, auch wenn einzelne Unsicherheiten in der praktischen Umsetzung bestehen bleiben.

4.2.2 Werte und Überzeugungen

Werte und Überzeugungen spielen eine zentrale Rolle bei der Investitionsentscheidung in nachhaltige Immobilien, insbesondere für nicht professionelle Anleger. Die Inhaltsanalyse zeigt, dass die Werte der Experten hinsichtlich Nachhaltigkeit einen bedeutenden Einfluss auf ihre Entscheidungen haben können. Marie betont, dass ihr Lebensstil eng mit dem Thema Nachhaltigkeit verknüpft ist. Sie verweist darauf, dass sie beispielsweise vegetarisch lebt, was für sie sowohl ein Beitrag zum Umweltschutz als auch zum Tierwohl darstellt (Marie, Zeile 16). Diese Haltung spiegelt sich auch in ihrer Einstellung zu nachhaltigen Immobilien wider. Sie erklärt, dass sie ihr Geld bevorzugt in nachhaltige Immobilien investieren würde, da sie aufgrund der Entwicklungen der letzten 20 Jahre von deren langfristiger Wertsteigerung überzeugt ist (Marie, Zeile 195).

Diese Aussagen verdeutlichen, dass die persönliche Werte und Überzeugungen, wie Umweltschutz und Nachhaltigkeit, nicht nur die Lebensweise, sondern auch die finanziellen Entscheidungen beeinflussen. Die Überzeugung, dass nachhaltige Immobilien langfristig wertstabil oder -steigernd sind, kombiniert mit ethischen Werten, verstärkt die Bereitschaft, in solche Immobilien zu investieren.

4.2.3 Motivationen

Die Motivationen in eine nachhaltige Immobilie zu investieren, ist ein weiterer Einflussfaktor. Kim betont die Dringlichkeit, Wohnraum zu schaffen, da Statistiken zufolge in Deutschland bis zu 300.000 Wohnungen fehlen, um den Bedarf zu decken (Kim, Zeile 22). Daniela hebt hervor, dass Investitionen in nachhaltige Immobilien auch den Vorteil bieten, in den kommenden Jahren keine zusätzlichen Ausgaben für notwendige Nachrüstungen, wie den Austausch von Heizungen, tätigen zu müssen (Daniela, Zeile 170).

Ein weiterer Aspekt der Motivation ist die Altersvorsorge, die von den Experten Kim (Zeile 95) und Irina (Zeile 204) angesprochen wurde. Darüber hinaus spielen auch altruistische Motive eine Rolle, wie die Schaffung eines lebenswerten Alltags, was von Kim hervorgehoben wird (Kim, Zeile 184).

Zusätzlich wird das Motiv des Egoismus von Marie angesprochen, die zugibt, dass persönliche Interessen ebenfalls eine Rolle bei der Entscheidung für nachhaltige Immobilieninvestments spielen. Die folgende Aussage verdeutlich dies: „Ja, und halt eben auch ganz ehrlich auch aus egoistischen Gründen (Marie, Zeile 164)".

4.2.4 Emotionen

Emotionen sind ein weiterer Faktor in Bezug auf die Investitionsentscheidung in nachhaltige Immobilien. Im Rahmen der Inhaltsanalyse der Experteninterview wurden mehrere Emotionen identifiziert.

Dies ist zum einen die Emotion der Angst. Die Experten äußerten Ängste im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Daniela, Zeile 41) und der zukünftigen Pflegeversorgung (Kim, Zeile 572).

Die Emotion des Vertrauens in nachhaltige Immobilieninvestments wird ebenfalls benannt. Irina beschreibt Immobilien als einen stabilen Wert, bei dem das Risiko, Vermögen falsch zu investieren oder zu verlieren, als äußerst gering eingeschätzt wird (Irina, Zeile 199).

Eine weitere Emotion, die identifiziert wurde, ist die Emotion des Zweifels. Theresia äußerte Zweifel an der Nachhaltigkeit ihres Neubaus, da der Abriss des Altbaus und der Neubau trotz Bemühungen um Energieeffizienz nicht die ökologischste Option war (Theresia, Zeile 182).

4.2.5 Externe Einflüsse

Einflüsse durch externe Faktoren sind ein weiterer Faktor, wenn es sich um die Investitionsentscheidung von nicht professionellen Anlegern in nachhaltige Immobilien handelt. Viele der Experten haben den Ratschlag gegeben, sich externe Meinungen einzuholen, sowohl aus dem näheren Umkreis sowie durch Spezialisten. Dies zeigt sich in Aussagen wie der von Marie, die betont, dass sie den Austausch mit anderen Personen, insbesondere aus ihrem familiären Umfeld, als wichtig erachtet (Marie, Zeile 214). Ebenso wird von Kim hervorgehoben, dass die Beauftragung eines unabhängigen Gutachters, beispielsweise über den TÜV oder ADAC,

hilfreich sein kann, um als Privatperson den Baufortschritt eines Objekts neutral bewerten zu lassen und mögliche Baumängel frühzeitig zu erkennen (Kim, Zeile 483).

In Bezug der Überprüfung, ob die Immobilie wirklich nachhaltig ist, empfehlen alle Experten, sich die Meinung eines Energieberaters einzuholen, sodass sich das Investment nicht als Fehlinvestition erweist. Irina betont zusätzlich die Wichtigkeit einer Finanzierungsberatung, um die finanzielle Umsetzbarkeit sicherzustellen und eine Überschuldung zu vermeiden (Irina, Zeile 172).

5 Diskussion

Diese Studie untersuchte die Einflussfaktoren auf Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien in Deutschland. Durch qualitative Inhaltsanalyse von Experteninterviews wurde ein Kategoriensystem entwickelt, das die wesentlichen Einflussfaktoren abbildet. Die Ergebnisse werden im Folgenden hinsichtlich der bestehenden Literatur diskutiert und ihre Relevanz für die Anlagepraxis erörtert. Die Struktur des Diskussionsteils orientiert sich an der Struktur des Ergebnisteils, um die Bezugnahme der Diskussion auf die präsentierten Ergebnisse zu verdeutlichen

Die vorliegende Studie unterstreicht die Bedeutung der Berücksichtigung sowohl immobilienbezogener als auch psychologischer Faktoren bei der Analyse von Immobilienentscheidungen nicht professioneller Anleger am deutschen Immobilienmarkt. Im Diskussionsteil wird gezeigt, dass diese Faktoren in einem komplexen Zusammenspiel stehen und sich gegenseitig beeinflussen.

Die Interpretation der Ergebnisse erfolgt überwiegend durch verhaltenswissenschaftliche und verhaltensökonomische Ansätze. Der Vergleich mit bestehenden empirischen Befunden stärkt die Validität der gewonnenen Erkenntnisse.

5.1 Immobilienbezogene Einflussfaktoren

5.1.1 Finanzielle Faktoren

Finanzielle Faktoren stellen einen der zentralen Einflussfaktoren für Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien dar. Die wissenschaftliche Literatur betont diesen Aspekt bereits. So zeigen Case u. a. (2003), dass günstige Zinssätze häufig den ausschlaggebenden Grund für Immobilieninvestitionen bilden.

Dennoch verdeutlichen Fishbein und Ajzen (2011), dass finanzielle Vorteile wie zinsgünstige Darlehen nicht nur immobilienbezogene, sondern auch psychologische Faktoren beeinflussen, da sie die Einstellung der Anleger positiv beeinflussen können. Die Theorie des geplanten Verhaltens (vgl. Kapitel 2.4.2) von Fishbein und Ajzen (1975) bietet eine fundierte Grundlage, um diese Wechselwirkungen zu erklären. Die Ergebnisse der qualitativen Inhaltsanalyse zeigen, dass zinsgünstige Darlehen für nachhaltige Immobilien die Einstellung positiv beeinflussen. Diese günstigen Finanzierungsmöglichkeiten erhöhen die wahrgenommene Verhaltenskontrolle, was die Wahrscheinlichkeit einer Investition in nachhaltige Immobilien steigert. Darüber hinaus spielen steuerliche Vorteile und die Aussicht auf attraktive Renditen eine entscheidende Rolle. Solche Vorteile verstärken zusätzlich das Gefühl, dass eine Investition in nachhaltige Immobilien sowohl ökonomisch als auch strategisch sinnvoll ist. Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass bei einigen Anlegern die positiven Aspekte der Nachhaltigkeit dazu führen, dass finanzielle Motive, wie die Rendite, in den Hintergrund treten. Diese Anleger sind bereit, auf einen Teil der Rendite zu verzichten, um einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

Die Ergebnisse der Analyse der Interviews weisen darauf hin, dass finanzielle Vorteile zwar eine treibende Kraft für Investitionen in nachhaltige Immobilien darstellen, ihre Wirkung jedoch durch psychologische Faktoren wie Einstellungen verbessert werden kann. Insbesondere die Bereitschaft einiger nicht professioneller Anleger, finanzielle Einbußen zugunsten nachhaltiger Werte in Kauf zu nehmen, steht im Kontrast zu dem Homo-Oeconomicus-Konzept aus der klassischen Ökonomie (vgl. Kapitel 2.2). Dies verdeutlicht die Bedeutung verhaltenswissenschaftlicher Ansätze wie der TPB.

Zusammenfassend unterstreichen die Ergebnisse der qualitativen Analyse die zentrale Rolle finanzieller Faktoren, zeigen jedoch gleichzeitig die Bedeutung der Betrachtung der Wechselwirkung mit psychologischen Faktoren.

5.1.2 Physische Faktoren

In der Untersuchung kristallisierten sich physische Faktoren als zweiter relevanter Einflussfaktor heraus. Insbesondere die Energieeffizienz spielt eine entscheidende Rolle, da sie eng mit Nachhaltigkeitsaspekten verknüpft ist (März 2018). Eine Studie von Lee u. a. (2018) zeigt, dass Informationen über den energetischen Zustand einer Immobilie die Investitionsentscheidungen von Anlegern signifikant

beeinflussen. Dabei ist die Einstellung zur Energieeffizienz oft bedeutsamer als eine reine Kosten-Nutzen-Analyse (Christensen u. a. 2018). Dies deutet darauf hin, dass physische Faktoren nicht allein betrachtet werden sollten, sondern in Wechselwirkung mit psychologischen Faktoren stehen.

Die Analyseergebnisse der Experteninterviews bestätigen, dass physische Faktoren wie Dämmung, Heizungsart oder Fensterverglasung nicht nur physische Faktoren sind, sondern auch stark von der Psyche der Anleger beeinflusst werden. Zum Beispiel können Anlegermotive, wie das Absicherungsmotiv, die Bewertung solcher physischen Faktoren beeinflussen. So könnten Anleger, die aus Gründen der Energieeffizienz in eine nachhaltige Immobilie investieren wollen, besonders auf die Dämmung, die Heizungsart oder die Fensterverglasung achten.

Die Ergebnisse der Inhaltsanalyse der Experteninterviews legen auch eine Erklärung durch die TPB (vgl. Kapitel 2.4.2) nahe. Der Wunsch nach Energieeffizienz beeinflusst die Einstellung zu nachhaltigen Immobilien positiv. Gleichzeitig erhöht die Wahrnehmung der Verhaltenskontrolle, also die Möglichkeit, durch Investitionen bestimmte physische Faktoren wie Energieeffizienz zu verbessern, die Intention, in nachhaltige Immobilien zu investieren. Es bleibt jedoch unklar, ob diese Intention immer in tatsächliches Verhalten umgesetzt wird.

Die Ergebnisse zeigen folglich, dass physische Faktoren ein wesentlicher Einflussfaktor für nachhaltige Immobilieninvestitionen nicht professioneller Anleger sind. Ihre Bedeutung wird durch die Wechselwirkungen mit psychologischen Faktoren jedoch verstärkt, was darauf hinweist, dass physische Aspekte nicht allein betrachtet werden sollten. Es ist eine gemeinschaftliche Betrachtung erforderlich, bei der physische und psychologische Eigenschaften gleichermaßen berücksichtigt werden, um das Investitionsverhalten von nicht professionellen Anlegern in nachhaltige Immobilien umfassend zu verstehen.

5.1.3 Umweltbezogene Faktoren

Der Standort einer Immobilie, betrachtet unter den umweltbezogenen Faktoren, stellt den dritten Einflussfaktor dar. Die Relevanz dieses Faktors wurde bereits in zahlreichen Studien untersucht und bestätigt (Adair u. a. 1996; Daly u. a. 2003; Kaynak und Stevenson 1982). In einer Forschung wird der umweltbezogene Faktor als wichtigster Faktor im Rahmen der Investitionsentscheidung von nicht professi-

onellen Anlegern benannt (Kaynak und Stevenson 1982). Häufig wird der umweltbezogene Faktor mit der Verfügbarkeit von Arbeitsmöglichkeiten am Standort verknüpft (Jansen u. a. 2011). Arbeitsplatzmöglichkeiten wurden von den befragten Experten nicht explizit erwähnt, jedoch stimmen ihre Aussagen zur Mikro- und Makrolage mit empirischen Befunden überein. Die Experten betonten insbesondere die negativen Auswirkungen von Umwelteinflüssen auf die Nachhaltigkeit eines Standorts. Diese Erkenntnis bestätigt auch die die Studie von Hennighausen und Suter (2020), die zeigt, dass Hochwasserrisiken die Preisgestaltung von Immobilien signifikant beeinflussen, vor allem, wenn kürzlich ein Hochwasserereignis stattgefunden hat.

Kognitive Verzerrungen wie Framing-Effekte und die Verfügbarkeitsheuristik könnten bei der Erklärung des Einflusses der umweltbezogenen Faktoren eine Rolle spielen. Der Framing-Effekt erklärt, wie negative Berichterstattung über Überschwemmungen dazu führen kann, dass Anleger diese Risiken als besonders schlecht wahrnehmen und bei der Standortwahl vorsichtiger agieren (vgl. Kapitel 2.3.3). Gleichzeitig erklärt die Verfügbarkeitsheuristik, wie kürzlich aufgetretene Naturkatastrophen die Risikowahrnehmung verstärken, da diese Ereignisse besonders präsent und leicht abrufbar sind

Dieser potenzielle Einfluss durch Framing-Effekte und der Verfügbarkeitsheuristik findet sich auch in der Aussage der Expertin Theresia wieder. Die Expertin gibt an, dass sie aufgrund der Folgen des Klimawandels besonders auf die Umweltfaktoren einer Immobilie achten würde. Diese Aussage weist darüber hinaus auf die Emotion der Angst hin, die Entscheidungen beeinflussen kann. Diese Emotion kann dazu führen, dass nicht professionelle Anleger Umweltfaktoren stärker berücksichtigen und eher in nachhaltige Immobilien investieren. Es bleibt jedoch unklar, ob solche Emotionen langfristig eine stabile Grundlage für Investitionen in nachhaltige Immobilien darstellen oder ob andere Faktoren stärkeren Einfluss haben.

Zusammenfassend bestätigen die qualitativen Untersuchungen der Experteninterviews die Bedeutung umweltbezogener Faktoren als treibende Kraft für Investitionen in nachhaltige Immobilien. Gleichzeitig legen die Ergebnisse jedoch nahe, dass psychologische und umweltbezogene Faktoren in Wechselwirkung miteinander betrachtet werden sollten.

5.1.4 Rechtliche Faktoren

Die vierte Unterkategorie umfasst die legalen Faktoren, die sich an baurechtlichen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen zu nachhaltigen Immobilieninvestments orientieren. Die Experteninterviews zeigen, dass rechtliche Anforderungen, wie die Einhaltung von ESG-Kriterien, zunehmend als wichtig angesehen werden, insbesondere im Zusammenhang mit nachhaltigen Immobilien. Die Aussagen der Experten stimmen mit der Literatur überein, die darauf hinweist, dass rechtliche Faktoren Investitionsentscheidungen beeinflussen können (Bartkowiak u. a. 2018).

Die genaue Bedeutung rechtlicher Aspekte, wie Baugenehmigungen, bleibt jedoch unklar. Während die Experten die allgemeine Bedeutung von rechtlichen Vorgaben betonen, gibt es in den Experteninterviews keine Hinweise darauf, dass nicht professionelle Anleger solche spezifischen Aspekte, insbesondere bei indirekten Investments, als entscheidend wahrnehmen. Basierend auf den Interviews scheint die Wirkung rechtlicher Faktoren eher indirekt zu sein.

Die TPB (vgl. Kapitel 2.4.2) bietet eine mögliche Erklärung, wie rechtliche Faktoren die wahrgenommene Verhaltenskontrolle beeinflussen könnten. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben kann das Vertrauen der nicht professionellen Anleger in die Sicherheit nachhaltiger Investments gestärkt werden. Dennoch bleibt unklar, inwieweit rechtliche Vorgaben von den nicht professionellen Anlegern als direkte Entscheidungsgrundlage genutzt werden.

Zusammenfassend deuten die bisherigen Ergebnisse darauf hin, dass rechtliche Faktoren einen Einfluss auf das Investitionsverhalten nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien haben können. Der genaue Wirkungsmechanismus und die Stärke dieses Einflusses sind jedoch noch nicht identifiziert, während eine wachsende Bedeutung dieser Faktoren in der Zukunft wahrscheinlich ist.

5.2 Psychologische Einflussfaktoren

5.2.1 Einstellungen

Die Analyse psychologischer Einflussfaktoren beginnt mit der Betrachtung von Einstellungen als erster Unterkategorie. Einstellungen wurden bereits umfassend im theoretischen Teil dieser Masterarbeit betrachtet. Insbesondere die TPB (vgl. Kapitel 2.4.2) beschäftigt sich mit den Einstellungen von Menschen hinsichtlich verschiedener Thematiken. Im Rahmen der empirischen Untersuchungen konnte

die theoretische Grundlage eindeutig identifiziert werden, sodass die Einstellung als wesentlicher Treiber für nicht professionelle Anleger im Rahmen von Immobilieninvestitionen in nachhaltige Immobilien in Deutschland angesehen wird.

Studien, die sich mit der Investitionsbereitschaft hinsichtlich Immobilieninvestments beschäftigt haben, bestätigen die aufgestellte Unterkategorie ebenfalls (Bartkowiak u. a. 2018). Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit steht die Einstellung gegenüber Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Investitionsentscheidung in nachhaltige Immobilien durch nicht professionelle Anleger im Fokus. Die Studie von Huang (2023) hat sich auch mit diesem Synergieeffekt beschäftigt. Die Ergebnisse der Studien zeigen, dass Anleger mit einer positiven Einstellung gegenüber Nachhaltigkeit bereit sind, einen höheren Kaufpreis für nachhaltige Immobilien zu zählen. Eine weitere Studie hat sich insbesondere mit der jüngeren Käufergruppe beschäftigt und bestätigt ebenfalls, dass eine positive Einstellung gegenüber nachhaltigen Immobilien die Investitionsbereitschaft erhöht (Jacob u. a. 2024). Des Weiteren bestätigt dies die soziodemografischen Erkenntnisse von Tippet und Leung (2001), dass insbesondere junge Menschen in nachhaltige Investments investieren. Demnach zeichnen sich nicht nur indirekte, sondern auch direkte Immobilieninvestments als eine attraktive Anlagemöglichkeit für die jüngere Anlegergeneration aus. Insbesondere die Tatsache, dass fünf der befragten Experten selbst zu dieser Altersgruppe zahlen, unterstreicht diese Tendenz.

5.2.2 Werte und Überzeugungen

Die zweite Unterkategorie umfasst die Werte und Überzeugungen von nicht professionellen Anlegern. Diese lassen sich insbesondere durch die psychologischen Konzepte der mentalen Kontoführung (vgl. Kapitel 2.3.4) und der Overconfidence (vgl. Kapitel 2.3.5) erklären. Diese Ansätze verdeutlichen, wie individuelle Werte, subjektive Wahrnehmungen und kognitive Mechanismen die Entscheidungsfindung beeinflussen.

In der Wissenschaft wird zwischen persönlichen und gesellschaftlichen Werten sowie Überzeugungen unterschieden (Horlings 2015). Die Aussage der Expertin Marie verdeutlicht, dass ihre Werte, wie der Wunsch nach Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, direkt mit ihrer Entscheidung für nachhaltige Immobilien verknüpft sind. Diese Haltung zeigt sich auch in ihrer Überzeugung, dass nachhaltige Immobilien langfristig an Wert gewinnen. Wissenschaftliche Studien, wie die von

Gadenne u. a. (2011) bestätigen, dass persönliche Werte und Überzeugungen mit subjektiven Normen und den wahrgenommenen Preisen für nachhaltige Produkte korrelieren. Die Experten betonten ebenfalls, dass gesellschaftliche und regulatorische Erwartungen an Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen. Hierbei wurde hervorgehoben, dass die steigenden Anforderungen an nachhaltige Immobilien die Entscheidungsfindung beeinflussen, da diese Aspekte von den Anlegern zunehmend als gesellschaftlich akzeptierte Standards wahrgenommen werden.

Aus den Interviews wird deutlich, dass die mentale Buchführung von nicht professionellen Anlegern ihre Investitionsentscheidung maßgeblich beeinflussen. Höhere Anschaffungskosten für nachhaltige Immobilien werden häufig mental einem separaten Langfristkonto zugeordnet, das mit Vorteilen wie Energieeinsparungen und Wertstabilität verbunden ist. Die Studie von Painoli u. a. (2023) bestätigt, dass mentale Kontoführung Anleger dazu führt, finanzielle Mittel in Kategorien zu trennen. Diese Trennung kann vorteilhaft sein, indem sie langfristige Investitionen fördert, führt aber auch dazu, dass kurzfristige Kosten oft als Barriere wahrgenommen werden. Painoli u. a. (2023) betonen zudem, dass mentale Kontoführung die Bereitschaft reduzieren kann, Gelder aus einem mentalen Konto für andere Zwecke umzuschichten, selbst wenn dies rational sinnvoll wäre. Die Interviews unterstützen diese Ergebnisse. So sagte Irina in ihrem Interview, dass viele Anleger primär die monatliche finanzielle Belastung durch Finanzierungen im Blick haben, was ihre Bereitschaft, höhere Anfangsinvestitionen zu tätigen, einschränkt. Carina ergänzte, dass die durch regulatorische Vorgaben bedingten höheren Investitionskosten von vielen als abschreckend wahrgenommen werden. Diese Wahrnehmungen führen dazu, dass kurzfristige Kosten einzeln betrachtet werden, während langfristige finanzielle Vorteile, wie Energieeinsparungen weniger stark berücksichtigt werden.

Parallel dazu wurde das Phänomen der Overconfidence in der Inhaltsanalyse der Interviews deutlich. Die Expertin Marie sagte im Rahmen des Interviews, dass sie nachhaltige Immobilien als besonders zukunftssicher einschätzt, was auf eine mögliche Selbstüberschätzung hinsichtlich ihrer Fähigkeit zur Risikoabschätzung hindeutet. Die Ergebnisse einer Studie zu weiblichen Investorinnen in Telangana verdeutlichen, dass Overconfidence Anleger oft zu einer unzureichenden Diversifizierung und zu riskanten Entscheidungen verleiten kann (Sujatha u. a. 2024). Die

Erkenntnisse aus der Studie decken sich mit den Aussagen der Experten, dass Anleger ihre Fähigkeiten zur Kosteneinschätzung überschätzen und mögliche Nachteile nachhaltiger Immobilieninvestitionen weniger stark berücksichtigen.

Zusammenfassend zeigt die Analyse, das Werte und Überzeugungen eine wichtige Rolle bei der Investitionsentscheidung nicht professioneller Anleger spielen. Darüber hinaus wurde deutlich, dass die Werte und Überzeugungen deutlich mit den Konzepten der Overconfidence und mentalen Kontoführung zusammenhängen und diese Konzepte sowohl förderlich als auch hinderlich für nachhaltige Investitionen sind.

5.2.3 Motivationen

Die dritte Unterkategorie umfasst die Motivationen nicht professioneller Anleger, die bereits ausführlich in Kapitel 2.5.1 erörtert wurden.

Im Rahmen der Forschung wurde insbesondere das Absicherungsmotiv als zentraler Treiber identifiziert. Die Expertinnen Kim und Irina brachten nachhaltige Immobilieninvestments in Verbindung mit der Altersvorsorge. Diese Einschätzung wird durch eine repräsentative Umfrage des Kantar-Trendikators 2021 gestützt, bei der 64 % der Befragten angaben, dass Immobilien die beste Form der Altersvorsorge darstellen (experten-netzwerk GmbH 2021).

Dieser Befund lässt sich mit der Prospect Theory (vgl. Kapitel 2.3.1) erklären. Die Prospect Theory legt nahe, dass Menschen Verluste stärker wahrnehmen als Gewinne und daher bestrebt sind, Verluste zu vermeiden. Die Analyse der Interviews zeigt, dass die Experten Immobilien als sichere und stabile Anlageform betrachten, die sich sowohl zur Altersvorsorge eignet als auch vor finanziellen Verlusten schützt.

Als weiteres Motiv wurde eine ethische Motivation im Rahmen der Inhaltsanalyse der Interviews ersichtlich. Diese Erkenntnis deckt sich mit der von Chatterji u. a. (2009) definierten Anlegergruppe der ethisch motivierten Finanzanleger.

Die Ergebnisse dieser wissenschaftlichen Arbeit deuten demnach darauf hin, dass sowohl das Absicherungsmotiv als auch die ethische Motivation wesentliche Treiber nachhaltiger Investitionsentscheidungen sind.

5.2.4 Emotionen

Als vierte Kategorie psychologischer Einflussfaktoren sind Emotionen zu nennen. In der Studie wurden Angst, Vertrauen und Zweifel identifiziert. Frühere Forschung heben insbesondere Angst, Stress, Neugier, Wut und Glück als treibende Emotionen für Investitionsentscheidungen hervor (Bartkowiak u. a. 2018).

Vertrauen ist ein zentrales Element im Bereich der Emotion Finance. Dierks und Tiggelbeck (2021) betonen, dass Vertrauen die Grundlage jeder Investition bildet, da Anleger ohne Vertrauen keine Investition tätigen würden. Weitergehend besagen Dierks und Tiggelbeck (2021), dass Menschen versuchen, die Unsicherheit, die im Rahmen von Investitionsentscheidung bestehen, durch Vertrauen auszugleichen. Dies erlaubt einen Rückschluss auf die Repräsentativheuristik (vgl. Kapitel 2.3.2). Bei dieser Heuristik greifen Menschen auf Informationen zurück, die ihnen leicht zugänglich sind. Im Kontext von nachhaltigen Immobilien können positive Erfahrungen mit ähnlichen Investitionen die Entscheidung beeinflussen, wie in der Aussage der Expertin Irina deutlich wird.

Die Emotion des Zweifels nimmt in dieser Masterarbeit eine besondere Rolle ein. Sie bezieht sich auf den Prozess nach der Investitionsentscheidung und steht daher nicht in direkter Verbindung mit dem Einflussfaktor, der zur Investition führt. Dennoch kann sie langfristig wertvolle Hinweise zur Beantwortung der Forschungsfrage liefern. Die Aussage von Theresia legt nahe, dass die kognitive Dissonanz als kausaler Faktor für die beobachteten Verhaltensweisen in Betracht gezogen werden sollte. Die Theorie der kognitiven Dissonanz besagt, dass Menschen danach streben, ihre Überzeugungen und Verhaltensweisen in Einklang zu bringen, um innere Widersprüche zu vermeiden (Festinger 1989). Dieser Prozess wird in der Aussage der Expertin deutlich widergespiegelt. Theresia beschreibt in ihrer Aussage den Zweifel an ihrer Entscheidung, einen Altbau abzureißen, anstatt ihn zu sanieren. Dieser Zweifel entsteht durch die Diskrepanz zwischen ihrem Wunsch nach einer möglichst nachhaltigen Lösung und der tatsächlichen Umsetzung. Um diese Dissonanz zu reduzieren, erläutert Theresia, dass durch den Neubau ein höherer energetischer Standard erreicht werden konnte und dass Materialien des Altbaus wiederverwendet wurden. Diese Argumentation dient dazu, die getroffene Entscheidung nachträglich zu rechtfertigen und den inneren Widerspruch aufzulösen.

Zusammenfassend zeigt die Analyse, dass Vertrauen und Angst zentrale Treiber für Investitionsentscheidungen in nachhaltige Immobilien sind, während Zweifel insbesondere die Phase nach der Entscheidung prägen und wertvolle Einblicke in die langfristige Entwicklung der Entscheidungsprozesse bieten.

5.2.5 Externe Einflüsse

Die letzte Unterkategorie der psychologischen Einflussfaktoren sind die externen Einflüsse, die insbesondere in der Massenpsychologie (vgl. 2.4.1) untersucht werden.

Expertin Marie berichtet im Interview, dass ihre Eltern sie dazu erzogen hätten, in Immobilien zu investieren. Dies entspricht dem Forschungsbereich des elterlichen Finanzverhaltens, der auch von Owusu u. a. (2020) untersucht wurde. Die Studie zeigte, dass das Investitionsverhalten der Eltern einen wesentlichen Einfluss auf das der Kinder hat, was den externen Einfluss der Eltern als Treiber für nachhaltige Immobilieninvestitionen bestätigt.

Als weiterer externer Einfluss wurden Autoritätspersonen bzw. Experten benannt. Vani Gera (2024) identifizierte in einer Studie signifikante Einflüsse von Expertenmeinungen auf Investitionsentscheidungen am Aktienmarkt. Die Erkenntnisse der Einflüsse durch Experten kann folglich insbesondere der Massenpsychologie zugeordnet werden, da die Experten innerhalb ihrer sozialen Gruppe die Meinungsbildung und das Verhalten nicht professioneller Anleger beeinflussen könnten. Besonders in unsicheren Situationen, wie bei nachhaltigen Immobilieninvestitionen, orientieren sich Menschen oft an Experten oder der Mehrheit.

Diese Erkenntnisse konnten jedoch nicht eindeutig belegt werden, da die Interviews mit Experten und nicht direkt mit nicht professionellen Anlegern geführt wurden. Eine quantitative Studie könnte hier zusätzliche Klarheit schaffen.

6 Fazit

6.1 Zusammenfassung

Das theoretische Ziel der vorliegenden Arbeit leistet einen Beitrag zur Identifikation potenzieller Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien. Zu Beginn der Studie wurde zunächst der theoretische Hintergrund geklärt, um eine Annäherung an das Thema Investi-

tion und Investitionsverhalten von nicht professionellen Anlegern zu erlangen. Folgend wurden die bisherigen Erkenntnisse hinsichtlich der soziodemografischen Faktoren und wissenschaftlichen Befunde psychologischen Investitionsverhaltens aufgeführt.

Basierend auf dem theoretischen Hintergrund und den bisherigen empirischen Befunden war das Ziel die Forschungsfrage dieser Masterarbeit zu beantworten. Auf Grundlage des theoretischen Hintergrundes und der Forschungsfrage wurde nach der SPSS – Methode von Helfferich (2011a) ein Interviewleitfaden konzipiert. Basierend auf dem Interviewleitfaden wurden sechs Interviews mit Experten aus den verschiedensten Bereichen der Immobilienwirtschaft durchgeführt. Die durchgeführten Interviews wurden transkribiert und nach der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) ausgewertet.

Die zwei Hauptkategorien von Einflussfaktoren wurden deduktiv auf Basis der Literatur und theoretischer Ansätze entwickelt: Faktoren, die sich auf die Immobilie beziehen, und Faktoren, die die Psyche des Anlegers betreffen. Diese theoretischen Kategorien bildeten den Rahmen für die Inhaltsanalyse der Interviews. Im Zuge der Analyse konnten neun Unterkategorien induktiv aus den Daten abgeleitet werden, die die unterschiedlichen Aspekte der Immobilien sowie die psychologischen Prozesse nicht professioneller Anleger detailliert beschreiben. Die Ergebnisse zeigen, dass neben immobilienbezogenen Faktoren wie Lage und Energieeffizienz auch psychologische Faktoren wie Einstellungen, Motivationen und Emotionen eine zentrale Rolle spielen. Darüber hinaus wurde identifiziert, dass eine eindeutige Dokumentation der Vor- und Nachteile nachhaltiger Immobilien gegenüber konventionellen Immobilien entscheidend für den Entscheidungsprozess nicht professioneller Anleger ist. Dabei ist es wichtig, sowohl die finanziellen Aspekte (z.B. Rendite, Fördermöglichkeiten) als auch die ökologischen und sozialen Aspekte (z.B. Energieeffizienz, Umweltverträglichkeit, soziale Gerechtigkeit) zu berücksichtigen.

6.2 Limitationen

Die vorliegende Arbeit unterliegt, wie jede wissenschaftliche Arbeit, bestimmten Limitationen, die die Interpretation der Ergebnisse beeinflussen. Diese werden im Folgenden dargestellt und kritisch reflektiert.

Eine methodische Limitation ergibt sich bei der Auswahl der Experten. Alle Experten sind weiblich, sodass nur die Sichtweise von Frauen untersucht worden

sind. Männer haben möglicherweise andere Sichtweisen hinsichtlich nachhaltiger Immobilieninvestments. Demnach wäre die Integration einer männlichen Sichtweise möglicherweise entscheidend für die Beantwortung der Forschungsfrage gewesen. Eine weitere Limitation hinsichtlich der Experten stellt der berufliche Hintergrund dar. Keiner der Experten besitzt den beruflichen Hintergrund eines Architekten, Bauingenieurs oder Energieberaters. Diese Berufsgruppen beschäftigten sich tagtäglich mit energetischen Gebäuden und führen energetische Beratungen durch. Die Meinung dieser Personengruppe ist demnach unterrepräsentiert. Es kann folglich festgehalten werden, dass möglicherweise ein Selection-Bias hinsichtlich der Auswahl der Experten stattgefunden hat. Die Limitation der Auswahl der Experten ist plausibel, jedoch ist diese Vorgehensweise in qualitativen Studien durchaus üblich und der Auswahlprozess der Interviewpartner transparent dargestellt. Darüber hinaus spiegelt die Auswahl von weiblichen Experten die soziodemografischen wissenschaftlichen Erkenntnisse wider.

Ein weiterer Kritikpunkt ist die geringe Anzahl der durchgeführten Interviews im Rahmen der Untersuchung. Die geringe Stichprobengröße könnte dazu führen, dass trotz der detaillierten Analyse durch die Tiefe der qualitativen Interviews bestimmte Perspektiven und Einflussfaktoren nicht ausreichend repräsentiert sind. Insbesondere könnte dies die Generalisierbarkeit der Ergebnisse beeinträchtigen, da die gesammelten Daten stark von den individuellen Erfahrungen und Meinungen der Experten abhängen. Außerdem kann die Wahl der Experten aus dem eigenen Netzwerk zu einer unbewussten Verzerrung der Ergebnisse führen. Ein detaillierter Kriterienkatalog wurde zur Auswahl der Experten verwendet, um diese Limitation zu minimieren. Um die Aussagekraft und Übertragbarkeit der Ergebnisse zu erhöhen, könnten zukünftige Studien eine größere Stichprobe sowie verschiedene methodische Ansätze in Betracht ziehen.

Eine methodische Limitation der Studie liegt in der Wahl der Inhaltsanalyse nach Mayring. Kritiker bemängeln, dass die Interpretation auf vorab festgelegten Kategorien basiert (Ramsenthaler 2013). Diese Limitation wird jedoch durch die induktive Anpassung der Kategorien im Forschungsprozess abgemildert. Weitere Limitationen hinsichtlich der Inhaltsanalyse nach Mayring bestehen dahingehend, dass die Interpretation der erhobenen Daten immer auch von den persönlichen Per-

spektiven des Forschers geprägt sind und die Inhaltsanalyse nur einen eingeschränkten Einblick in die tatsächlichen Entscheidungsprozesse der nicht professionellen Anleger geben kann, da die Studie auf Experteninterviews basiert. Diese Limitation ist valide, dennoch bietet sich die qualitative Inhaltsanalyse hinsichtlich der Forschungsfrage als passende Vorgehensweise an, da sie erlaubt, die subjektiven Sichtweisen der Experten hinsichtlich der Investition in nachhaltige Immobilien in Deutschland zu erfassen. Die Methode ermöglicht es darüber hinaus, die Komplexität der Entscheidungsfindung und die Vielfalt der Einflussfaktoren in einem für Dritte nachvollziehbaren Rahmen zu erfassen.

Eine weitere Limitation der Studie besteht darin, dass sozial erwünschte Antworten möglich sind, vor allem im Zusammenhang mit sensiblen Themen. Um dem entgegenzuwirken, erhielten die Experten am Anfang des Interviews eine Garantie dafür, dass ihre Antworten anonym bleiben. Es ist jedoch nicht völlig auszuschließen, dass einige Experten absichtlich ihre Antworten verfälscht haben.

Neben den methodischen Limitationen bestehen auch Limitationen hinsichtlich der Theorie. Eine Limitation besteht hinsichtlich der Prospect Theory. Die Prospect Theory bietet im Rahmen des Forschungsinteresses zwar einen Erklärungsansatz für das Investitionsverhalten von nicht professionellen Anlegern, unterliegt aber auch bestimmten Limitationen. In der Wissenschaft wurde an der Prospect Theory kritisiert, dass die Theorie die soziale Dimension von Entscheidungen nicht ausreichend berücksichtigt (Beck 2014). Darüber hinaus ist die Anwendbarkeit der Theorie auf komplexe Entscheidungssituationen, wie die Investition in Immobilien, nicht immer gewährleistet (Beck 2014). Dennoch wurde sich bewusst für die Prospect Theory als theoretische Grundlage entschieden, da die Prospect Theory bereits wertvolle Erkenntnisse für die Analyse des Investitionsverhalten geliefert hat. Insbesondere in der Verbindung mit Immobilieninvestitionen, die oft mit Unsicherheit und Risiken verbunden sind, kann die Prospect Theory dazu beitragen, das Verhalten von Anlegern besser zu verstehen.

Eine weitere theoretische Limitation besteht hinsichtlich der TPB. Eine wesentliche Kritik an der TPB ist, dass nicht alle Faktoren wie Gewohnheiten oder situative Einflüsse berücksichtigt werden (Sheeran u. a. 2013). Dennoch bietet die TPB einen wertvollen Rahmen für die Analyse von Investitionsentscheidungen, insbesondere die Faktoren, die die Absicht beeinflussen, in nachhaltige Immobilien zu

investieren. Die Berücksichtigung des Faktors der wahrgenommenen Verhaltenskontrolle ist in Verbindung mit der Investitionsentscheidung in nachhaltige Immobilien von besonderer Bedeutung, da dieser Faktor erklärt, warum nicht professionelle Anleger sich für oder gegen eine Investition entscheiden, obwohl sie eine positive Einstellung gegenüber nachhaltigen Immobilien haben. Demnach ist die Wahl der Theorie bewusst erfolgt und für Dritte nachvollziehbar.

Im Rahmen der Limitationen der Studie müssen auch die Gütekriterien qualitativer Studien für diese wissenschaftliche Arbeit kritisch betrachtet werden. Mayring (2010) formuliert Verfahrensdokumentation, argumentative Interpretationsabsicherung, Nähe zum Gegenstand, Regelgeleitheit, kommunikative Validierung und Triangulation als wesentliche Gütekriterien qualitativer Forschungen.

Um die Nachvollziehbarkeit der Studie zu gewährleisten, wurde eine umfassende Verfahrensdokumentation erstellt. Diese beinhaltet eine ausführliche Darstellung des theoretischen Hintergrunds, der Operationalisierung der Forschungsfrage, der Datenerhebungsmethoden sowie der Auswertungsschritte.

Die Interpretation qualitativer Daten ist ein Prozess, der von subjektiven Faktoren beeinflusst wird. Um die Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten, ist eine nachvollziehbare Darstellung des theoretischen Hintergrunds und der interpretativen Schritte unerlässlich. Das eigene Vorverständnis muss dargestellt und reflektiert werden (Mayring 1999). Durch eine gründliche Literaturanalyse konnte in dieser Arbeit das Vorverständnis dargestellt werden und seine Relevanz für die Interpretation überprüft werden.

Um die Nähe zum Gegenstand herzustellen, wurden die Ergebnisse im Rahmen dieser Forschung ausführlich im Kontext ihrer Entstehung beschrieben. Dies wurde erreicht, indem plausible Zitate verwendet wurden, sodass der Leser die Möglichkeit bekommt, die Übertragbarkeit der Ergebnisse selbstständig zu beurteilen und die Ergebnisse besser in den Zusammenhang einzuordnen.

Regelgeleitetheit in der qualitativen Inhaltsanalyse bezeichnet die systematische Bearbeitung von Interviewdaten, die strikt vorgegebenen methodischen Kriterien unterliegt (Mayring 2016). Die Vorgehensweise wurde im Rahmen dieser Arbeit Schritt für Schritt im Kapitel 3 dokumentiert, sodass die Vorgehensweise für Dritte nachvollziehbar ist.

Die kommunikative Validierung wurde im Rahmen der Forschung nicht vollständig gewährt. Es wurde mit Dritten über die Ergebnisse und deren Plausibilität diskutiert, jedoch hat keine fachliche Auseinandersetzung durch Dritte oder eine Projektgruppe stattgefunden. Diese Limitation könnte in zukünftigen Studien adressiert werden, um die Validität und Übertragbarkeit der Ergebnisse weiter zu stärken.

Mayring (2016) beschreibt die Triangulation wie folgt „Triangulation meint immer, dass man versucht, für die Fragestellung unterschiedliche Lösungswege zu finden und die Ergebnisse zu vergleichen“ (Mayring 2016, S. 146). Die Triangulation wurde im Rahmen dieser Forschung gesichert, in dem die Ergebnisse der Studie in verschiedene theoretische Sichtweisen eingeordnet worden sind. Eine Verstärkung dieses Gütekriteriums hätte durch die Integration eines quantitativen Ansatzes erfolgen können. Im Rahmen der Grundlagenforschung zu der Thematik der Investitionsbereitschaft in nachhaltige Immobilien durch nicht professionelle Anleger war der qualitative Ansatz jedoch die beste Möglichkeit, um den Weg für weitere Forschungen zu ebnen.

6.3 Handlungsempfehlungen für die Praxis

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass Misstrauen gegenüber den technischen und finanziellen Aspekten nachhaltiger Immobilien ein häufiger Hinderungsgrund für Investitionsentscheidungen nicht professioneller Anleger in nachhaltige Immobilien ist. Insbesondere Unsicherheiten in Bezug auf die Funktionalität moderner Technologien wie Wärmepumpen oder Solaranlagen sowie Zweifel an der langfristigen Wertstabilität nachhaltiger Investitionen wurden von den Experten erwähnt. Um dieses Misstrauen zu reduzieren, ist eine leicht verständliche und vertrauensaufbauende Kommunikation seitens der Immobilienberater von Bedeutung. Aufgrund dessen sollten Immobilienberater gezielt auf die Bedenken potenzieller Anleger eingehen und durch klare und nachvollziehbare Informationen Vertrauen aufbauen.

Eine Möglichkeit zur Reduzierung des Misstrauens besteht darin, leicht verständliche Informationsmaterialien wie Grafiken oder Anleitungen zu verwenden, die die Funktionsweise nachhaltiger Technologien sowie deren ökologische und

ökonomische Vorteile erläutern. Der Fokus sollte dabei auf den langfristigen Nutzen für die Anleger gelegt werden, beispielsweise durch die Darstellung von Energieeinsparungen oder der Wertsteigerung der Immobilie.

Darüber hinaus sollten Qualitätssiegel oder Zertifikate unabhängiger Organisationen, wie dem TÜV oder Energieberatungsstellen, bei dem Immobilienvertrieb genutzt werden, um die Nachhaltigkeit und Qualität der Immobilien zu bestätigen. Diese Siegel können das Vertrauen in die angebotenen nachhaltigen Immobilienprodukte stärken und potenziellen Anlegern zusätzliche Sicherheit bieten. Ergänzend dazu sollten Immobilienberater Informationsveranstaltungen, sowohl vor Ort als auch online, organisieren. In diesen Veranstaltungen können Experten aus den Bereichen Bauwesen, Energieeffizienz und Finanzierung die wichtigsten Fragen der Anleger klären und Bedenken adressieren.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den Vertrieb nachhaltiger Immobilien zu stärken, indem das Vertrauen potenzieller Anleger aufgebaut und ihre Investitionsbereitschaft gefördert wird. Durch den Abbau von Unsicherheiten und die transparente Kommunikation der Vorteile nachhaltiger Technologien können Immobilienberater ihre Vertriebsergebnisse deutlich verbessern. Die Bereitstellung klarer und verständlicher Informationen ermöglicht es, die besonderen Merkmale nachhaltiger Immobilien hervorzuheben und gleichzeitig emotionale Hürden wie Misstrauen oder Ängste bei potenziellen Anlegern abzubauen. Außerdem können Immobilienberater durch die Verwendung von Zertifikationen und die Ausrichtung von Informationsveranstaltungen ihre Glaubwürdigkeit und Wettbewerbschancen steigern. Folglich lässt sich festhalten, dass diese Strategien es erlauben, nachhaltige Immobilien nicht nur als ökologisch vorteilhafte, sondern auch als finanziell attraktive und zukunftssichere Investition zu positionieren.

6.4 Ausblick für zukünftige Forschungen

Für zukünftige Forschungen ergibt sich ein Forschungsbedarf, die psychologischen Erlebnisse nicht professioneller Anleger nach der Investition in nachhaltige Immobilien zu untersuchen, um den Vertrieb zu stärken.

Qualitative Studien könnten die Übertragbarkeit der Ergebnisse dieser Studie auf die deutsche Gesamtpopulation prüfen und Abweichungen durch Experteninterviews mit handwerklichen Berufsgruppen wie Heizungs-, Sanitär- und Klimainstallateuren sowie Schornsteinfegern identifizieren. Auch Experteninterviews mit

Fachleuten aus Architektur, Energieberatung und Ingenieurwesen sind von Interesse und sollten untersucht werden, da sie die Bedürfnisse nicht professioneller Anleger exzellent kennen. Zusätzlich sollte erforscht werden, wie männliche Experten nachhaltige Immobilien wahrnehmen, um die Limitationen dieser Studie zu verringern.

Langfristige Auswirkungen nachhaltiger Immobilien auf die Investitionsbereitschaft und Zufriedenheit nicht professioneller Anleger sollten ebenfalls untersucht werden, insbesondere die Entwicklung psychologischer Prozesse. Experimentelle Studien, z. B. Befragungen nach Besichtigungen klassischer und nachhaltiger Immobilien, könnten weitere Erkenntnisse zu den Einflussfaktoren auf Investitionsentscheidungen liefern.

Literaturverzeichnis

Adair, Alastair; Berry, Jim; McGreal, Stanley (1996): Valuation of residential property: analysis of participant behaviour, in: Journal of property valuation and investment, MCB UP Ltd, Jg. 14, Nr. 1, S. 20–35.

Ajzen, Icek (1988): Attitudes, Personality and Behaviour, in: Stony Stratford: Open University Press.

Ajzen, Icek (1991): The theory of planned behavior, in: Organizational Behavior and Human Decision Processes, London: SAGE Publications Ltd, S. 179–211, doi: 10.1016/0749-5978(91)90020-T.

Ajzen, Icek; Fishbein, Martin (1977): Attitude-behavior relations: A theoretical analysis and review of empirical research., in: Psychological bulletin, American Psychological Association, Jg. 84, Nr. 5, S. 888.

Akbar, Muhammad Imad Ud Din; Ahmad, Bilal; Asif, Mirza Huzaifa; u. a. (2020): Linking Emotional Brand Attachment and Sales Promotion to Post-Purchase Cognitive Dissonance: The Mediating Role of Impulse Buying Behavior, in: The Journal of Asian Finance, Economics and Business, Korea Distribution Science Association, Jg. 7, Nr. 11, S. 367–379, doi: 10.13106/jafeb.2020.vol7.no11.367.

Al-Nahdi, T Salah; Ghazzawi, Omar Hassan; Bakar, A H Abu (2015): Behavioral factors affecting real estate purchasing, in: International Journal of Business and Social Science, Jg. 6, Nr. 8, S. 146–154.

Aronson, Elliot (1997): Back to the future: Retrospective review of Leon Festinger's--A Theory of Cognitive Dissonance, in: The American Journal of Psychology, University of Illinois Press, Jg. 110, Nr. 1, S. 127.

Aronson, Elliot; Wilson, Timothy; Akert, Robin (2014): Sozialpsychologie, München: Pearson Deutschland.

Aussenegg, Wolfgang (2013): Die Ermittlung der Faktorstruktur: Ein Multifaktor-APT Modell für den österreichischen Aktienmarkt, Wiesbaden: Springer-Verlag.

Avery, Christopher; Zemsky, Peter (1998): Multidimensional uncertainty and herd behavior in financial markets, in: American economic review, JSTOR, S. 724–748.

Baptista, Nuno; Januario, Joao Fragoso; Cruz, Carlos Oliveira (2023): Social and Financial Sustainability of Real Estate Investment: Evaluating Public Perceptions towards Blockchain Technology, in: Sustainability, Jg. 15, Nr. 16, S. 12288, doi: 10.3390/su151612288.

Barber, B. M.; Odean, T. (2001): Boys will be Boys: Gender, Overconfidence, and Common Stock Investment, in: The Quarterly Journal of Economics, Jg. 116, Nr. 1, S. 261–292, doi: 10.1162/003355301556400.

Bartkowiak, Piotr; Potrawiak, Patrycja; Pavlenko, Jury G (2018): Psychological factors affecting purchasing decisions on the real estate market, in: Krakow Review of Economics and Management, Nr. 6 (978), S. 153–168.

Beck, Hanno (2014): Die Prospect Theory und ihre Konsequenzen, in: Behavioral Economics, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 101–195, doi: 10.1007/978-3-658-03367-5_3.

von dem Berge, Benjamin (2020): Teilstandardisierte Experteninterviews, in: Markus Tausendpfund (Hrsg.), Fortgeschrittene Analyseverfahren in den Sozialwissenschaften: Ein Überblick, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 275–300, doi: 10.1007/978-3-658-30237-5_9.

Le Bon, Gustave (1982): Psychologie der Massen (1895), in: Gustave Le Bon, Psychologie der Massen, Jg. 15, S. 1–156.

De Bondt, Werner (2002): Discussion of "Competing Theories of Financial Anomalies", in: Review of Financial Studies, Jg. 15, Nr. 2, S. 607–614, doi: 10.1093/rfs/15.2.607.

Brooks, Mike; Byrne, A (2008): Behavioral finance: Theories and evidence, in: The Research Foundation of CFA Institute. University of Edinburgh.

Brudermann, Thomas (2010): Massenpsychologie. Psychologische Ansteckung, kollektive Dynamiken, Simulationsmodelle, Wien/New York: Springer.

Buchanan, Bonnie; Silvola, Hanna; Vähämaa, Emilia (2024): Sustainability and private investors, in: The European Journal of Finance, Taylor & Francis, S. 1–28.

Case, Karl E; Quigley, John M; Shiller, Robert J (2003): Home-buyers, Housing and the Macroeconomy, in: UC Berkeley: Berkeley Program on Housing and Urban Policy.

Chatterji, Aaron K.; Levine, David I.; Toffel, Michael W. (2009): How Well Do Social Ratings Actually Measure Corporate Social Responsibility?, in: Journal of Economics & Management Strategy, Jg. 18, Nr. 1, S. 125–169, doi: 10.1111/j.1530-9134.2009.00210.x.

Christensen, Pernille H.; Robinson, Spenser J.; Simons, Robert A. (2018): The influence of energy considerations on decision making by institutional real estate owners in the U.S, in: Renewable and Sustainable Energy Reviews, Jg. 94, S. 275–284, doi: 10.1016/j.rser.2018.05.061.

Cubas-Díaz, Maite; Martinez Sedano, Miguel (2018): Measures for Sustainable Investment Decisions and Business Strategy - A Triple Bottom Line Approach, in: Business Strategy and the Environment, Jg. 27, S. 16–38, doi: 10.1002/bse.1980.

Daly, Jacqui; Gronow, Stuart; Jenkins, Dave; u. a. (2003): Consumer behaviour in the valuation of residential property: A comparative study in the UK, Ireland and Australia, in: Property Management, MCB UP Ltd, Jg. 21, Nr. 5, S. 295–314.

Dierks, Leef H; Tiggelbeck, Sonja (2021): Emotional finance: The impact of emotions on investment decisions, in: Journal of New Finance, Universidad Francisco Marroquin Madrid, Jg. 2, Nr. 2, S. 3.

Doll, Jorg; Orth, Bernhard (1993): The Fishbein and Ajzen Theory of Reasoned Action Applied to Contraceptive Behavior: Model Variants and Meaningfulness, in: Journal of Applied Social Psychology, Jg. 23, Nr. 5, S. 395–415, doi: 10.1111/j.1559-1816.1993.tb01095.x.

Döring, Nicola (2023a): Datenaufbereitung, in: Nicola Döring (Hrsg.), Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 571–586, doi: 10.1007/978-3-662-64762-2_11.

Döring, Nicola (2023b): Datenerhebung, in: Nicola Döring (Hrsg.), Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften, Berlin,

Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 321–570, doi: 10.1007/978-3-662-64762-2_10.

Döring, Nicola (2023c): Stichprobenziehung, in: Nicola Döring (Hrsg.), Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 293–320, doi: 10.1007/978-3-662-64762-2_9.

Döring, Nicola; Bortz, Jürgen (2016): Datenaufbereitung, in: Nicola Döring und Jürgen Bortz (Hrsg.), Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 579–595, doi: 10.1007/978-3-642-41089-5_11.

Dresing, Thorsten; Pehl, Thorsten (2010): Transkription, in: Günther Mey und Katja Mruck (Hrsg.), Handbuch qualitative Forschung in der Psychologie, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 723–733, doi: 10.1007/978-3-531-92052-8_50.

Egelhaaf, Baptiste (2023): Methodisches Vorgehen – qualitative Sozialforschung, in: Baptiste Egelhaaf (Hrsg.), Ökosysteme für Innovationen in der Sozialen Arbeit: Organisations- und sektorübergreifende Perspektiven, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 47–65, doi: 10.1007/978-3-658-40576-2_6.

Ehrenfeld, John R. (2008): Sustainability needs to be attained, not managed, in: Sustainability: Science, Practice and Policy, Jg. 4, Nr. 2, S. 1–3, doi: 10.1080/15487733.2008.11908016.

Elbannan, Mona A. (2014): The Capital Asset Pricing Model: An Overview of the Theory, in: International Journal of Economics and Finance, Jg. 7, Nr. 1, doi: 10.5539/ijef.v7n1p216.

experten-netzwerk GmbH (2021): Eigenheim als optimale Altersvorsorge, [online] https://www.experten.de/id/4922408/deutsche-setzen-bei-altersvorsorge-auf-das-eigenheim/ [14.11.2024].

Fama, Eugene F (1965): The Behavior of Stock-Market Prices, in: The Journal of Business, University of Chicago Press, Jg. 38, Nr. 1, S. 34–105.

Fenzl, Thomas (2009): Die Massenpsychologie der Finanzmarktkrise–US-Immobilienblase, in: Subprime Desaster, Schulden-Bubble und ihre Auswirkungen, Wien/New York: Springer.

Festinger, Leon (1989): Nachruf, in: 1989, De Gruyter, S. 68–69, doi: 10.1515/9783112470183-002.

Fichter, Christian; Ryf, Stefan; Basel, Jörn (2018): Konsum, in: Christian Fichter (Hrsg.), Wirtschaftspsychologie für Bachelor, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 29–57, doi: 10.1007/978-3-662-54944-5_2.

Fieger, Johann; Fieger, Kilian Tobias (2018): Soziales Verhalten von Menschen in Teams, in: Johann Fieger und Kilian Tobias Fieger (Hrsg.), Führung ist erlernbar: Mit Struktur zur erfolgreichen Führungskraft, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 155–167, doi: 10.1007/978-3-658-22197-3_10.

Finucane, Melissa L.; Alhakami, Ali; Slovic, Paul; u. a. (2000): The affect heuristic in judgments of risks and benefits, in: Journal of Behavioral Decision Making, Jg. 13, Nr. 1, S. 1–17, doi: 10.1002/(SICI)1099-0771(200001/03)13:1.

Fishbein, M; Ajzen, Icek (1975): Belief, attitude, intention and behaviour: An introduction to theory and research, Boston: Addison-Wesley.

Fishbein, Martin; Ajzen, Icek (2011): Predicting and changing behavior: The reasoned action approach, London: Psychology press.

Fishbein, Martin; Ajzen, Icek; McArdle, Judy (1980): Changing the behavior of alcoholics: Effects of persuasive communication, in: Understanding attitudes and predicting social behavior, Englewood Cliffs: Prentice-Hall, S. 217–242.

Fu, Changluan; Yu, Chenyang; Guo, Mengting; u. a. (2024): ESG rating and financial risk of mining industry companies, in: Resources Policy, Jg. 88, S. 104308, doi: 10.1016/j.resourpol.2023.104308.

Gadenne, David; Sharma, Bishnu; Kerr, Don; u. a. (2011): The influence of consumers' environmental beliefs and attitudes on energy saving behaviours, in: Energy Policy, Jg. 39, Nr. 12, S. 7684–7694, doi: 10.1016/j.enpol.2011.09.002.

Gibler, Karen; Nelson, Susan (2003): Consumer Behavior Applications to Real Estate Education, in: Journal of Real Estate Practice and Education, Jg. 6, Nr. 1, S. 63–83, doi: 10.1080/10835547.2003.12091585.

Goldberg, Joachim; Von Nitzsch, Rüdiger (2004): Behavioral Finance: Gewinnen mit Kompetenz, München: FinanzBuch Verlag.

Gündling, Christian (2018): Die Verhaltensökonomie liefert mächtige Schlüssel für die Kundenorientierung, in: Letzter Aufruf Kundenorientierung, Wiesbaden: Springer Gabler, S. 79–138.

Gutsche, Gunnar; Ziegler, Andreas (2016): Are private investors willing to pay for sustainable investments? A stated choice experiment, MAGKS Joint Discussion Paper Series in Economics.

Haddock, Geoffrey; Maio, Gregory R. (2007): Einstellungen: Inhalt, Struktur und Funktionen, in: Sozialpsychologie, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 187–223, doi: 10.1007/978-3-540-71633-4_6.

Hafenstein, Andrea (2016): Nachhaltigkeitsinformationen in der Anlageentscheidung, Wiesbaden: Springer Gabler, doi: https://doi.org/10.1007/978-3-658-14305-3.

Hedderich, Katharina (2011): Die Bedeutung der Kognitiven Dissonanz für geschlechtsspezifisches Kaufverhalten im Finanzdienstleistungssektor, in: Dienstleistungsmarketing, Kommunikationspolitik und Tourismus, Bremen, S. 99.

Heinzle, Stefanie Lena; Boey Ying Yip, Augustin; Low Yu Xing, Melissa (2013): The influence of green building certification schemes on real estate investor behaviour: Evidence from Singapore, in: Urban Studies, SAGE Publications Sage UK: London, England, Jg. 50, Nr. 10, S. 1970–1987.

Helfferich, Cornelia (2011a): Interviewplanung und Intervieworganisation, in: Cornelia Helfferich (Hrsg.), Die Qualität qualitativer Daten: Manual für die Durchführung qualitativer Interviews, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 167–193, doi: 10.1007/978-3-531-92076-4_6.

Helfferich, Cornelia (2011b): Übungsteil II: Die Interviewenden/Hörenden – Fremdverstehen und Fragen in der Interviewsituation, in: Cornelia Helfferich (Hrsg.), Die Qualität qualitativer Daten: Manual für die Durchführung qualitativer Interviews, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 83–118, doi: 10.1007/978-3-531-92076-4_4.

Hennighausen, Hannah; Suter, Jordan F (2020): Flood risk perception in the housing market and the impact of a major flood event, in: Land economics, University of Wisconsin Press, Jg. 96, Nr. 3, S. 366–383.

Horlings, Lummina (2015): The inner dimension of sustainability: personal and cultural values, in: Current Opinion in Environmental Sustainability, Jg. 14, S. 163–169, doi: 10.1016/j.cosust.2015.06.006.

Huang, Ming-Yi (2023): Effects of consumer perception, attitude, and purchase intention on the willingness to pay for green building housing products, in: Journal of Housing and the Built Environment, Jg. 38, Nr. 3, S. 1559–1583, doi: 10.1007/s10901-022-10004-y.

Huberman, Gur (1982): A simple approach to arbitrage pricing theory, in: Journal of Economic Theory, Jg. 28, Nr. 1, S. 183–191, doi: 10.1016/0022-0531(82)90098-9.

Jacob, Jobin; Chully, Arun Antony; Godwin, Benny J; u. a. (2024): Young consumers' green marketing orientation: role of customer citizenship behaviour in determining real estate purchase intention in India, in: International Journal of Housing Markets and Analysis, Emerald Publishing Limited, Jg. 17, Nr. 4, S. 1086–1103.

Jäger, Urs; Reinecke, Sven (2009): Expertengespräch, in: Carsten Baumgarh, Martin Eisend, und Heiner Evanschitzky (Hrsg.), Empirische Mastertechniken: Eine anwendungsorientierte Einführung für die Marketing-und Managementforschung, Wiesbaden: Gabler Verlag, S. 29–76, doi: 10.1007/978-3-8349-8278-0_2.

Jansen, Sylvia J T; Coolen, Henny C C H; Goetgeluk, Roland W (2011): The measurement and analysis of housing preference and choice, Dordrecht: Springer.

Jonas, Klaus; Stroebe, Wolfgang; Hewstone, Miles (2014): Sozialpsychologie, Wiesbaden: Springer.

Jones Lang LaSalle Inc. (2024): Optimismus schlägt sich im Investmentmarkt noch nicht in Zahlen nieder, [online] https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick [12.07.2024].

Junkus, Joan C; Berry, Thomas C (2010): The demographic profile of socially responsible investors, in: Managerial Finance, Emerald Group Publishing Limited, Jg. 36, Nr. 6, S. 474–481.

Kahneman, Daniel (2003): Maps of Bounded Rationality: Psychology for Behavioral Economics, in: American Economic Review, Jg. 93, Nr. 5, S. 1449–1475, doi: 10.1257/000282803322655392.

Kahneman, Daniel; Tversky, Amos (1979): Prospect theory: An analysis of decision under risk, in: Econometrica, Jg. 47, Nr. 2, S. 363–391.

Kahneman, Daniel; Tversky, Amos (2013): Prospect theory: An analysis of decision under risk, in: Handbook of the fundamentals of financial decision making: Part I, World Scientific, S. 99–127.

Kamoune, Assia; Ibenrissoul, Nafii (2022): Traditional versus behavioral finance theory, in: International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics, Jg. 3, Nr. 2–1, S. 282–294.

Kaynak, Erdener; Stevenson, Lois (1982): Comparative study of home buying behaviour of Atlantic Canadians, in: Management Research News, MCB UP Ltd, Jg. 5, Nr. 1, S. 3–11.

Kempeneer, Shirley; Peeters, Michaël; Compernolle, Tine (2021): Bringing the User Back in the Building: An Analysis of ESG in Real Estate and a Behavioral Framework to Guide Future Research, in: Sustainability, Jg. 13, Nr. 6, S. 3239, doi: 10.3390/su13063239.

Kitzmann, Arnold (2009): Psychologie und Kursschwankungen, in: Massenpsychologie und Börse, Wiesbaden: Gabler, S. 85–93, doi: 10.1007/978-3-8349-8077-9_5.

Kremer, Jürgen (2023): Portfoliotheorie, in: Marktrisiken, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 1–50, doi: 10.1007/978-3-662-67146-7_1.

Kroeber-Riel, Werner; Gröppel-Klein, Andrea (2019): Konsumentenverhalten, Vahlen.

Kruse, J; Schmieder, C (2014): Qualitative Interviewforschung: Ein integrativer Ansatz. Grundlagentexte Methoden., Weinheim: Beltz Juventa.

Lassen, Ulf (2024): Immobilieninvestition, in: Immobilienfinanzierung und -investition, Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, S. 254–353, doi: 10.37307/b.978-3-503-21266-8.03.

Lee, Hyunjoo; Lee, Misuk; Lim, Sesil (2018): Do consumers care about the energy efficiency of buildings? Understanding residential choice based on energy performance certificates, in: Sustainability, MDPI, Jg. 10, Nr. 11, S. 4297.

Leven, Franz-Josef; Schlienkamp, Christoph; Leven, Franz-Josef; u. a. (1998): Traditionelle versus moderne Anlagephilosophie, Erfolgreiches Depotmanagement: Wie Ihnen die moderne Portfoliotheorie hilft, Wiesbaden: Springer, doi: https://doi.org/10.1007/978-3-322-89060-3_2.

Levin, Irwin P.; Schneider, Sandra L.; Gaeth, Gary J. (1998): All Frames Are Not Created Equal: A Typology and Critical Analysis of Framing Effects, in: Organizational Behavior and Human Decision Processes, Jg. 76, Nr. 2, S. 149–188, doi: 10.1006/obhd.1998.2804.

Levy, Jack S (1992): An Introduction to Prospect Theory, in: Political Psychology, [International Society of Political Psychology, Wiley], Jg. 13, Nr. 2, S. 171–186.

Lintner, John (1965): The Valuation of Risk Assets and the Selection of Risky Investments in Stock Portfolios and Capital Budgets, in: The Review of Economics and Statistics, Jg. 47, Nr. 1, S. 13, doi: 10.2307/1924119.

Lohaus, Arnold (2021): Ängste, in: Kindliche Kompetenzen, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 169–173, doi: 10.1007/978-3-662-63051-8_38.

Löser, Jonas K. (2017): Die Praxis des Nachhaltigen Bauens, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, doi: 10.1007/978-3-658-17566-5.

Luetkendorf, Thomas; Lorenz, David (2007): Socially Responsible Property Investment - Basics and Trends., in: .

Markowitz, Harry (1952): Portfolio Selection, in: The Journal of Finance, Jg. 7, Nr. 1, S. 77–91, doi: 10.1111/j.1540-6261.1952.tb01525.x.

März, Steven (2018): Beyond economics—understanding the decision-making of German small private landlords in terms of energy efficiency investment, in: Energy Efficiency, Jg. 11, Nr. 7, S. 1721–1743, doi: 10.1007/s12053-017-9567-7.

Maslow, Abraham H (1943): Preface to motivation theory, in: Psychosomatic medicine, LWW, Jg. 5, Nr. 1, S. 85–92.

Mayerl, Jochen (2009): Kognitive Grundlagen sozialen Verhaltens, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, doi: 10.1007/978-3-531-91368-1.

Mayring, Philipp (2007): Designs in qualitativ orientierter Forschung, in: Journal für Psychologie, Jg. 15, Nr. 2.

Mayring, Philipp (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung, Weinheim: Beltz Verlag.

Mayring, Philipp (2010): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, Weinheim: Beltz Verlag.

Mayring, Philipp (2015): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, Weinheim: Beltz Verlag.

Mayring, Philipp (1999): Zum Verhältnis qualitativer und quantitativer Analyse, in: Dietmar Bolscho und Gerd Michelsen (Hrsg.), Methoden der Umweltbildungsforschung, Opladen: Springer, S. 13–25.

Mondello, Enzo (2013): Grundlagen der Kapitalmarkttheorie und des Portfoliomanagements, in: Portfoliomanagement, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 1–99, doi: 10.1007/978-3-658-02174-0_1.

Neeb, Philipp; Knake, Sebastian (2019): Der störrische Bankkunde. Intransparenz und Vertrauensprobleme in der Bank-Kunden-Beziehung, in: Berliner Journal für Soziologie, Springer, Jg. 29, Nr. 1, S. 33–60.

Owusu, Godfred Matthew Yaw; Ansong, Richard; Koomson, Theodora Aba Abekah; u. a. (2020): Savings and investment behaviour of young adults: the role of financial literacy and parental financial behaviour, in: African Journal of Management Research, Jg. 27, Nr. 1, S. 75–92.

Paetzold, Falko; Busch, Timo (2014): Unleashing the Powerful Few: Sustainable Investing Behaviour of Wealthy Private Investors, in: Organization & Environment, Jg. 27, Nr. 4, S. 347–367, doi: 10.1177/1086026614555991.

Painoli, Girish; Sharma, Rekha; Purohit, Neel; u. a. (2023): EXAMINING THE IMPACT OF MENTAL ACCOUNTING ON STUDENT'S INVESTMENT AND FINANCIAL DECISION, in: Asian And Pacific Economic Review, Jg. 16, Nr. 1, S. 1402–1411.

Patterson, Axel (1991): Vermögensstrukturberatung durch Finanzdienstleister: eine konkurrenzbezogene Analyse, in: Kieler Schriften zur Finanzwirtschaft, 8. Auflage, Kiel: Vauk.

Pelzmann, Linda (2002): Triumph der Massenpsychologie, in: Rahmenbedingungen und Regeln. mom®-Letter, Nr. 11/02, S. 10.

Pivo, Gary; McNamara, Paul (2005): Responsible property investing, in: International Real Estate Review, Global Social Science Institute, Jg. 8, Nr. 1, S. 128–143.

Qualls, William J.; Puto, Christopher P. (1989): Organizational Climate and Decision Framing An Integrated Approach to Analyzing Industrial Buying Decisions, in: Journal of Marketing Research, Jg. 26, Nr. 2, S. 179–192, doi: 10.1177/002224378902600204.

Raab, Gerhard; Unger, Alexander; Unger, Fritz (2010): Die Theorie kognitiver Dissonanz, in: Marktpsychologie, Wiesbaden: Gabler, S. 42–64, doi: 10.1007/978-3-8349-6314-7_4.

Ramsenthaler, Christina (2013): Was ist „Qualitative Inhaltsanalyse?“, in: Martin Schnell, Christian Schulz, und Christine Durger (Hrsg.), Der Patient am Lebensende, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 23–42, doi: 10.1007/978-3-531-19660-2_2.

Rebitzer, Dieter (2005): Anlageformen, generelle Aspekte der Immobilieninvestition sowie Immobilieninvestoren, in: Jürgen Schäfer und Georg Conzen (Hrsg.), Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen, München, S. 1–38.

Reilly, Frank K (2002): Investment analysis and portfolio management, Thomson South-Western.

Renneboog, Luc; Ter Horst, Jenke; Zhang, Chendi (2008): Socially responsible investments: Institutional aspects, performance, and investor behavior, in: Journal of Banking & Finance, Jg. 32, Nr. 9, S. 1723–1742, doi: 10.1016/j.jbankfin.2007.12.039.

Rosen, Barry N; Sandler, Dennis M; Shani, David (1991): Social issues and socially responsible investment behavior: A preliminary empirical investigation, in: Journal of Consumer Affairs, Wiley Online Library, Jg. 25, Nr. 2, S. 221–234.

Ross, Stephen A (1976): The arbitrage theory of capital asset pricing, in: Journal of Economic Theory, Jg. 13, Nr. 3, S. 341–360, doi: 10.1016/0022-0531(76)90046-6.

Rossi, Mariacristina; Sansone, Dario; van Soest, Arthur; u. a. (2019): Household preferences for socially responsible investments, in: Journal of Banking & Finance, Jg. 105, S. 107–120, doi: 10.1016/j.jbankfin.2019.05.018.

Salzman, Diego; Zwinkels, Remco C.J. (2017): Behavioral Real Estate, in: Journal of Real Estate Literature, Jg. 25, Nr. 1, S. 77–106, doi: 10.1080/10835547.2017.12090455.

Sang, Peidong; Yao, Haona; Zhang, Lin; u. a. (2020): Influencing factors of consumers' willingness to purchase green housing: a survey from Shandong Province, China, in: Environment, Development and Sustainability, Jg. 22, Nr. 5, S. 4267–4287, doi: 10.1007/s10668-019-00383-8.

Schmidt, Klaus-Dieter; Gundlach, Erich (1988): Investitionen, Produktivität und Beschäftigung: eine empirische Analyse für die Bundesrepublik Deutschland, in: Kiel Studies 218, Tübingen.

Schmidt, Reinhard (2006): Vorbereitung und Durchführung der Erhebung zu Investmentfonds., in: Präferenzbasierte Segmentierung von Fondskäufern. Forschungsgruppe Konsum und Verhalten., Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag, S. 93–115, doi: 10.1007/978-3-8350-9207-5_5.

Schmidt-von Rhein, Andreas (2004): Die moderne Portfoliotheorie im praktischen Wertpapiermanagement: eine theoretische und empirische Analyse aus Sicht privater Kapitalanleger, Bad Soden: Uhlenbruch.

Schreier, Margrit (2013): Qualitative Forschungsmethoden, in: Walter Hussy, Margrit Schreier, und Gerald Echterhoff (Hrsg.), Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften für Bachelor, Berlin, Heidelberg: Springer VS, S. 189–221.

Seipel, Christian (2000): Ein empirischer Vergleich zwischen der Theorie geplanten: Verhaltens von Icek Ajzen und der Allgemeinen Theorie der Kriminalität von Michael R. Gottfredson und Travis Hirschi, in: Zeitschrift für Soziologie, Lucius & Lucius, Jg. 29, Nr. 5, S. 397–410.

Sharpe, William F. (1964): Capital asset prices: A theory of market equilibrium under conditions of risk., in: The Journal of Finance, Jg. 19, Nr. 3, S. 425–442, doi: 10.1111/j.1540-6261.1964.tb02865.x.

Sheeran, Paschal; Gollwitzer, Peter M.; Bargh, John A. (2013): Nonconscious processes and health., in: Health Psychology, Jg. 32, Nr. 5, S. 460–473, doi: 10.1037/a0029203.

Shefrin, Hersh (2002): Beyond greed and fear: Understanding behavioral finance and the psychology of investing, Oxford University Press.

Simon, John G; Powers, Charles W; Gunnemann, Jon P (1972): The Ethical investor: Universities and corporate responsibility, New Haven: Yale University Press.

Slovic, Paul; Finucane, Melissa L.; Peters, Ellen; u. a. (2007): The affect heuristic, in: European Journal of Operational Research, Jg. 177, Nr. 3, S. 1333–1352, doi: 10.1016/j.ejor.2005.04.006.

Sparkes, Russell (2001): Ethical investment: whose ethics, which investment?, in: Business Ethics: A European Review, Jg. 10, Nr. 3, S. 194–205, doi: 10.1111/1467-8608.00233.

Specht, Katja; Gohout, Wolfgang (2009): Grundlagen der Kapitalmarkttheorie und des Portfoliomanagements, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, doi:10.1524/9783486592429.

Steinheider, Brigitte; Hodapp, Volker (1999): Environmental worry: a Concept to Explain Differences in Environmentally Conscious Behaviour?, in: Zentralblatt für Hygiene und Umweltmedizin, Elsevier, Jg. 202, Nr. 2–4, S. 273–289, doi: 10.1016/S0934-8859(99)80030-3.

Straube, Christoph (2024): Die Bedeutung der ESG-Kriterien für die Immobilienbranche, Wiesbaden: Springer Gabler, doi: 10.1007/978-3-658-44268-2_3.

Strübing, Jörg (2018): Qualitative Sozialforschung, Eine komprimierte Einführung, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, doi:10.1515/9783110529920.

Sujatha, D; Sudheer, A Krishna; Neha, Achini (2024): Impact of psychological factors on Individual investment decisions: A Case study of Women Investors in Twin Cities of Telangana., in: Library Progress International, Jg. 44, Nr. 3, S. 5889–5893.

Thaler, Richard H. (1999): Mental accounting matters, in: Journal of Behavioral Decision Making, John Wiley & Sons, Ltd, Jg. 12, Nr. 3, S. 183–206, doi: 10.1002/(SICI)1099-0771(199909)12:3<183::AID-BDM318>3.0.CO;2-F.

Tippet, John; Leung, Philomena (2001): Defining ethical investment and its demography in Australia, in: Australian Accounting Review, Wiley Online Library, Jg. 11, Nr. 25, S. 44–55.

Tversky, Amos; Kahneman, Daniel (1974): Judgment under uncertainty: Heuristics and biases, in: Science, Jg. 185, Nr. 4157, S. 1124–1131, doi: 10.1126/science.185.4157.1124.

Tversky, Amos; Kahneman, Daniel; Daniel Kahnemann, Paul Slovic (1982): Judgment under uncertainty: Heuristics and biases, Cambridge: Cambridge University Press.

Tversky, Amos; Kahneman, Daniel (1981): The Framing of Decisions and the Psychology of Choice, in: Science, Jg. 211, Nr. 4481, S. 453–458, doi: 10.1126/science.7455683.

Ullah, Fahim; Sepasgozar, Samad M E (2020): Key factors influencing purchase or rent decisions in smart real estate investments: A system dynamics approach using online forum thread data, in: Sustainability, MDPI, Jg. 12, Nr. 11, S. 4382.

Unger, Fritz (1986): Konsumentenpsychologie und Markenartikel, Heidelberg: Physica-Verlag HD, doi: 10.1007/978-3-642-93621-0.

Vani Gera, Dr Puneeta Goel (2024): Impact of Expert Recommendations on Stock Market Investment, in: International Journal of Multidisciplinary Innovation and Research Methodology, ISSN: 2960-2068, Jg. 3, Nr. 1, S. 35–41.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (2024): Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wächst, [online] https://vdiv.de/news-details/die-nachfrage-nach-wohnimmobilien-waechst [12.07.2024].

Vogelgesang, Frank (2003): Die Suffizienz der Theorie des geplanten Verhaltens bei der Vorhersage von Verhaltensintentionen: eine empirische Untersuchung am Beispiel der Intention zur Karrierewahl von zukünftigen Diplom-ForstwirtInnen, (PhD thesis), Dresden: TU-Dresden.

Vornholz, Günter (2022): Perspektiven des institutionellen Immobilien-Investmentmarktes, in: Der Immobilien-Investmentmarkt, Wiesbaden: Springer Gabler, S. 33–43, doi: 10.1007/978-3-658-36554-7_5.

Warren-Myers, Georgia (2012): Sustainable Management of Real Estate: Is It Really Sustainability?, in: Journal of Sustainable Real Estate, Jg. 4, Nr. 1, S. 177–197, doi: 10.1080/10835547.2012.12091833.

Wenski, Guido (2022): Behavioral Economics – Psychologie und Wirtschaft spannend kombiniert, in: Das kleine Handbuch kognitiver Irrtümer, Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, S. 93–121, doi: 10.1007/978-3-662-64776-9_6.

Wiswede, Günter (2000): Einführung in die Wirtschaftspsychologie, 3., überar., München and Basel: Ernst Reinhardt Verlag.

Anhang A: Interview Theresia

Dennis: Hi, Theresia.

Theresia: Hi.

Dennis: Vielen Dank, dass du dir Zeit nimmst, im Rahmen meines meiner Masterarbeit an einem Experteninterview teilzunehmen. Zunächst die Frage. Darf ich unser Gespräch aufnehmen?

Theresia: Ja, auf jeden Fall.

Dennis: Wie ich dir vorab schon gesagt habe, das ist alles anonym. Die Daten sind nur für mich und erhält kein Dritter.

Theresia: Okay. Super.

Dennis: Ich fange einfach mal direkt mit der ersten Frage an. Als erstes interessiert mich das Thema Nachhaltigkeit allgemein. Erzähl doch mal, was dir zum Thema Nachhaltigkeit einfällt.

Theresia: Ja, ist auf jeden Fall ein breites Thema und könnte man wahrscheinlich allein schon eine Stunde drüber reden. Ja, ich glaube, dass es viele Facetten hat. Also nachhaltig ist nicht nur glaube ich Sachen wiederzuverwenden, also so ökologisch, sondern gerade auch bei mir in meinem Bereich Bausektor mit nachhaltigen Produkten zu arbeiten, auf die Umweltbelastung, Energieeffizienz zu achten. Aber ich glaube auch, dass Nachhaltigkeit eine Lebenseinstellung ist.

Dennis: Würdest du denn sagen, dass du Nachhaltigkeit lebst?

Theresia: Nachhaltig lebt man nie 100 %. Auf keinen Fall. Das kann ich bestätigen, aber man versucht es. Also man achtet schon bewusst darauf, würde ich sagen. Also, dass man schon guckt, muss die Klamotte unbedingt neu sein oder tut es vielleicht auch Secondhand, beispielsweise über eine Kleiderbörse. Da bin ich auch aktiv in der Kleiderbörse, weil mir der Aspekt einfach und nicht dieses nicht wegschmeißen ganz wichtig ist. Und auch von meinem Einkaufsplan her achte ich

schon darauf, dass ich nach also einen Essensplan habe und auch dann nicht übermäßig einkaufe, sondern dass im Prinzip am Ende der Woche auch der Kühlschrank leer ist und dann neu gefüllt wird.

Dennis: Du hast gerade Thema einkaufen erwähnt. Kannst du genauer erläutern, wo du einkaufen gehst?

Theresia: Ja, das ist ja auf dem Land so eine Sache. Wir haben eine Zeitlang in Essen gewohnt, da war es tatsächlich deutlich einfacher. Auch das Thema Unverpackt und dass man wirklich ohne viel Plastik ausgekommen ist. Das ist bei uns, finde ich auf dem Land, kommt es, aber es ist noch ausbaufähig. Das ist auch der Grund, warum ich gerne selbst einen Gemüsegarten hätte und vieles halt selber anbauen möchte, weil ich da weiß, wo es herkommt und wo es gewachsen ist.

Dennis: Was denkst du denn über das Thema Klimawandel?

Theresia: Ja, also ich würde sagen, der ist eigentlich nicht mehr zu leugnen, auch wenn das viele tun, aber der ist vorhanden. Man merkt es in allen Bereichen an den Wetterveränderungen.

Dennis: Denkst du, Nachhaltigkeit ist überbewertet durch die aktuelle gesellschaftliche Lage?

Theresia: Nein, glaube ich tatsächlich nicht. Ich glaube, dass es uns zu gut geht in vielen Bereichen und dass man manchmal wieder so ein bisschen auf den Boden der Tatsachen zurückkommen muss. Also ich glaube, dass das Thema Nachhaltigkeit früher einfach viel selbstverständlicher war, weil es einfach alles sehr teuer war, sich Fleisch zu kaufen oder Lebensmittel. Es wurde sogar so viel selbst angebaut, dass dieser Bedarf gar nicht da war. Aber heute kriegt man halt echt überall alles im Prinzip hinterhergeschmissen. Man kann sich für sein Geld einfach schon viel leisten. Hier in Deutschland zumindest in unserer Position. Und ich glaube, da vergessen viele diesen Nachhaltigkeitsaspekt.

Dennis: Was würdest du denn sagen, welche Bedeutung Nachhaltigkeit für dich jetzt persönlich hat, und was für einen Stellenwert hat das in deinem Leben?

Theresia: Schon einen hohen. Also dieses bewusste Leben finde ich schon sehr wichtig und das ist auch das, was ich gerne weitergeben möchte, dass man schon bewusst mit den Rohstoffen und auch nicht nur mit Menschen, aber auch mit den Produkten, die man zur Verfügung hat, zu Hause hält. Und man guckt auch so ein bisschen auf die Generation danach irgendwie.

Dennis: Das hast du sehr schön gesagt. Gerne würde ich dir die nächste Frage stellen. Wie stellst du dir die nachhaltige Zukunft für dich und deine nachfolgenden Generationen vor?

Theresia: Ja, also wenn man, so glaube ich, so weiterlebt wie bislang, also dann fängt man schon an zu überlegen, ob man in diese Welt eigentlich so noch Kinder setzen möchte. Aber ja, man macht sich schon seine Gedanken. Wie wird es den Kindern später gehen? Mit welchen Herausforderungen sind die konfrontiert? Mehr Hochwasser, mehr Stürme, mehr Schäden? Können die sich noch Lebensmittel gescheit leisten?

Dennis: Würdest du sagen, dass zwischen dem, was du als Nachhaltigkeit ansiehst und was die Politik als nachhaltig Unterschiede gibt? Oder würdest du damit d'accord gehen?

Theresia: Nein. Ich finde , die Politik verkauft viele Sachen als nachhaltig, die aber im Prinzip total ineffizient sind. Wie so der Gesetzesentwurf Heizung, wo vorschnell Informationen rausgehauen werden, Leute in die Bedrängnis kommen, eine neue Heizung zu kaufen, obwohl die alte vielleicht noch funktioniert. Also dass viel mehr ausgetauscht werden muss, bevor man das einmal komplett durchdacht hat. Dann werden Anreize geschaffen, neu zu bauen. Dann werden Förderungen wieder vom Markt genommen. Also es ist nicht zu Ende gedacht, was die Politik manchmal macht.

Dennis: Kannst du vielleicht noch kurz erläutern mit der Heizung, also mit dem Gesetz, kannst du das vielleicht ein bisschen genauer erzählen?

Theresia: Ja, also es hieß letztes Jahr, glaube ich, wo es dann hieß Heizung mit dem und dem Alter müssen ausgetauscht werden und muss praktisch per sofort

gefühlt umgesetzt werden. Und gerade auch die älteren Menschen, die das nicht so durchdacht haben, also die sich davon haben schnell beeinflussen lassen, sind halt in diese Not gekommen und haben dann zu viel zu teuren Preisen Heizungen gekauft. Natürlich ist die Wirtschaft da hinterher gewesen und hat die Preise entsprechend angepasst. Wo dann Lieferzeiten unnötig in die Länge gezogen worden sind. Der Bedarf auf einmal super hoch war, ohne das genau geprüft zu haben.

Dennis: Ja super, dann sind wir jetzt schon bei einer weiteren Hauptfragen. Die Frage lautet nämlich mich interessiert das Thema Investition in nachhaltige Immobilien. Was verbindest du mit einer nachhaltigen Immobilie?

Theresia: Nachhaltige Immobilien also aus meinem Berufshintergrund sind für mich natürlich Immobilien, die zertifiziert sind, also die entsprechende Gütesiegel haben, entsprechende Standards aufweisen. QNG ist zum Beispiel eins, wo entsprechend nachhaltig gebaut wird, Immobilien autark unterhalten werden, können Ressourcen genommen werden, die recycelt worden sind, beispielsweise. Ja, also das ist im Bereich Immobilienwirtschaft.

Dennis: Gibt es bestimmte Kriterien, die eine Immobilie erfüllen muss, um als nachhaltig angesehen zu werden?

Theresia: Ja, also gerade so im Bereich Büro-Immobiliensektor wird das immer mehr. Und da gibt es richtige Kataloge quasi, die diese Standards vorschreiben, um dieses Siegel hinterher auch zu bekommen können oder dieses Zertifikat bekommen zu können, müssen entsprechende Standards erreicht werden und praktisch der Katalog abgehakt worden sein.

Dennis: Kannst du eventuell ein paar Gewerke nennen, die zu Nachhaltigkeit dazugehören?

Theresia: Es hat auf jeden Fall viel mit dem Thema Dämmen und Heizen zu tun. Also der energetische Faktor ist auf jeden Fall da hoch im Kurs. Dann ist es extensive Dachbegrünung, die oft damit reinspielt. Also dass man Flächen effektiv nutzt. Pflaster hat was wasserdurchlässig ist, dass das Wasser nicht stehen bleibt, sondern versickert usw.

Dennis: Weißt du, welche finanziellen Vorteile nachhaltige Immobilien im Vergleich zu konventionellen Immobilien bieten?

Theresia: Also ich glaube, dass sie im Vorhinein, also im Voraus teurer sind, in der Herstellung, aber im Nachgang mehr Rendite bringen können, weil man es einfach entsprechend teurer verkaufen kann, mehr Miete erzielen kann, weil der Standard halt entsprechend hoch ist. Es gibt Banken, die sich darauf komplett spezialisieren, die für solche Immobilien extra Konditionen ausweiten, weil das Portfolio der Bank damit einfach sehr energetisch nachhaltig ist.

Dennis: Bieten nachhaltige Immobilien auch irgendwelche Risiken?

Theresia: Ja, das Risiko ist im Prinzip meines Erachtens, dass man versucht das umzusetzen. Aber wenn hinterher eine Quintessenz irgendwo nicht passt, dass man dann dieses Siegel nicht hat und dafür aber die teuren Herstellungskosten beispielsweise in Kauf genommen hat oder Förderungen dann nicht bekommt. Das ist dann irgendwo ein Risiko, wenn die Pläne dann nicht so funktionieren, wie sie funktionieren sollen. Der Markt kommt jetzt gerade erst, dass es immer mehr nachgefragt wird. Also der die Nachfrage ist vielleicht noch gar nicht so da, wie man sich das vielleicht erhofft. Das könnte auch ein Risiko sein.

Dennis: Gibt es eine Möglichkeit, die Nachhaltigkeit einer Immobilie zu überprüfen?

Theresia: Also als ein erstes Indiz werden ja heutzutage oft die Energieausweise gesehen. Da gibt es den Unterschied zwischen den Bedarf und den Verbrauchsausweis. Aber wenn man sich so ein bisschen die Erstellung eines Energieausweises anguckt, mit welchen Daten da Werte ermittelt werden, kann das auch unter Umständen die Immobilien ein falsches Licht rücken. Das ist entweder vielleicht zu gut oder vielleicht auch sogar zu schlecht. Und auch das Thema Energieberater gehört zur Überprüfung dazu. Die werden immer mehr und auch immer spezialisierter. Gerade im Gewerbebereich war das bislang noch nicht so ausgebaut, aber das kommt immer mehr Energiefachverständige. Also es kann auch nicht jeder machen. Also man muss aus einem gewissen handwerklichen Beruf auch dann kommen, um diesen Energieberater machen zu können.

Dennis: Sollte man denn solche Leute hinzufügen, wenn man seine Immobilie nachhaltig modernisieren möchte?

Theresia: Würde ich, es sei denn man ist selbst vom totalen Fach. Aber als Otto-normalverbraucher würde ich sagen, ist es auf jeden Fall lohnend, weil es ja auch immer um das Thema Förderung und so was meistens geht, um staatliche Förderungen mit mitnehmen zu können und dafür ist es dann auch erforderlich. Also ohne kommt man gar nicht mehr drumherum.

Dennis: Hast du schon mal in eine nachhaltige Immobilie investiert?

Theresia: Ganz speziell in eine nachhaltige Immobilie nicht. Wir haben selber gebaut und haben auch versucht, einen möglichst hohen Energiestandard herzustellen, weil es halt immer mehr an Bedeutung gewinnt. Aber wir haben das ganze ohne Energieberater gemacht, weil wir keine Förderungen in Anspruch genommen haben. Haben halt einfach die Standards, die da gefordert sind, entsprechend selbst umgesetzt.

Dennis: Jetzt stell dir mal vor, du würdest in eine nachhaltige Immobilie investieren. Worauf würdest du dann achten?

Theresia: Der Standort auf jeden Fall, denn man guckt ja auf die Eigenschaften des Standortes. Ich würde jetzt auch aus dem Blick einer Renditeimmobilie schauen.

Dennis: Kannst du vielleicht ganz kurz erklären, was eine Renditeimmobilie ist?

Theresia: Ja, also eine Renditeimmobilie ist im Prinzip eine Immobilie, mit der ich Erträge erwirtschaften möchte, die ich nicht selbst nutzen möchte, sondern rein, um Gewinne zu erzielen. Und wenn ich mir eine Renditeimmobilie anschaffe, also wäre für mich der Standort, die Lage von besonderer Bedeutung. Ich würde sagen, es ist nicht zumindest noch nicht an jedem Standort umsetzbar oder auch gut wieder veräußerbar. Eine entsprechend hoch nachhaltige Immobilie. Und auch im Thema Klimawandel, Umweltrisiken, Hochwasser, Stürme usw. ist vielleicht jeder Standort unterschiedlich gefährdet. Also ich würde schon gucken, dass

ich vielleicht nicht unbedingt in Hochwassernähe dann meine Immobilie, die besonders nachhaltig gebaut ist, hinsetze.

Dennis: Welche Risiken bieten nachhaltige Immobilien?

Theresia: Also ja, der Standort ist auf jeden Fall ein Risiko. Ich kann eine sehr nachhaltige Immobilie bauen. Wenn es aber dem Hochwasser zum Opfer fällt, dann bringt mir die ganze Nachhaltigkeit nichts mehr. Natürlich, wenn alle sich auf Thema Nachhaltigkeit spezialisieren, wird ja vielleicht das Thema Hochwasser wieder ein anderes. Das ist natürlich spielt da auch mit einher.

Dennis: Du sagtest gerade, dass ihr eine Immobilie errichtet habt. Worauf habt ihr da geachtet?

Theresia: Also man muss bei uns sagen, wir hatten vorher einen Altbau stehen und haben, also den abgerissen und ein Neubau draufgesetzt. Natürlich, das Nachhaltigste wäre gewesen, den Altbau stehen zu lassen und zu sanieren. Wir hätten aber nicht den energetischen Standard erreicht, den wir jetzt erreicht hätten. Somit war für uns die war es keine Option, den Neubau zu den Altbau zu sanieren, haben also abgerissen, haben aber da versucht die Sachen zu verkaufen, also zu anderen damit noch zu helfen oder zu verschenken, dass wir möglichst wenig beim Altbau weggeschmissen haben. Sachen, die wir selbst wiederverwerten konnten, haben wir wieder mit integriert in den Bau. Ansonsten haben wir Wert daraufgelegt, dass wir entsprechend hohe Dämmmaterialien haben, um möglichst wenig CO2 Ausstöße zu haben. Sei es angefangen von der Dreischeibenverglasung über die entsprechende Dämmung.

Dennis: Muss man denn da Vorgaben erfüllen?

Theresia: Es kommt darauf an, ob man Förderungen in Anspruch nimmt. Wenn man einen gewissen Energiestandard erreichen muss, um eine Förderung zu bekommen, dann ist oft die Dreischeibenverglasung Pflicht.

Dennis: Aber man dürfte man eine Einfachverglasung heutzutage noch machen?

Theresia: Dürfte man theoretisch schon. Ich muss gerade überlegen. Ich glaube, dass aber Neubauten immer den KfW 55 Standard haben sollten, und dann wäre die Einscheibenverglasung somit sowieso raus. Und ja, man kann den KfW Standard 55 Standard glaube ich theoretisch auch mit einer guten Zweischeibenverlgasung erreichen. Ja, aber die meisten haben tatsächlich die Dreischeibenverglasung mittlerweile.

Dennis: Gehören auch andere Faktoren noch dazu?

Theresia: Ja, also es ist natürlich auch die Drittverwendung. Wie gut ist ein Haus vielleicht für andere noch wiederverwendbar? Und je breiter die Immobilie die angesprochene Masse oder je mehr Bedürfnisse befriedigt, desto nachhaltiger ist es letztendlich. Angefangen von der Barrierefreiheit, tatsächlichen wollen Berater auch, dass Aufzüge integriert werden, damit halt alle Etagen auch gut erreichbar sind, ja nicht mehr 90er Türen, sondern standardmäßig einfach schon 1 Meter Türen einzubauen. Der Standard wird oft tatsächlich eingebaut. Damit hat man halt direkt diese Rollstuhlbreite eigentlich gegeben hat.

Dennis: Wie stehst du zu dem Thema neue Heizungssysteme?

Theresia: Tatsächlich haben wir auch gerade das Problem, dass unsere Wärmepumpe ein bisschen rumspinnt. Also grundsätzlich läuft sie und wenn sie funktioniert, dann erfüllt sie auch ihre Dienste. Wir haben es kombiniert mit Warmwasser, also über den Kamin, dass wir über den Kamin noch Warmwasser erzeugen können. Aber ja, es ist vielleicht auch noch eine Technik, die noch nicht 100 % ausgereift ist. Ähnlich ist es mit den Erdwärmepumpen. In Bereichen, wo Grundwasser abgesenkt wird, ist oft eine Erdwärmepumpe eine Möglichkeit, um von Ölheizungen runterzukommen. Aber wenn das Grundwasser abgesenkt wird, ist die Funktion einer Erdwärmepumpe natürlich auch nicht mehr gegeben.

Dennis: Wenn du jemand jetzt einen Tipp geben müsstest, der jetzt gerade nachdenkt, vielleicht eine Immobilie zu investieren oder zu errichten. Welchen Ratschlag würdest du geben? Oder welche Ratschläge, wenn du mehrere hast?

Theresia: Wenn einem das Thema Nachhaltigkeit besonders wichtig ist, auf jeden Fall eine Neubauimmobilie, die entsprechende Anforderungen erfüllt. Ja, auch die Sache mal zu hinterfragen, glaube ich. Also nicht einfach alles so zu hinzunehmen, sondern auch mal hinterfragen, was steckt hinter manchen Produkten, wo kommen die vielleicht eigentlich her? Gibt es da auch Alternativen? Ja, genau. Und auch langfristig, also langfristig gedacht. Also nicht nur kurzfristig, sondern was bringt mir die Investition? Welche Vorteile hat das Investment oder der Bau vielleicht auch in der Zukunft? Kann ich damit noch andere Bereiche bedienen, sei es barrierefreies Wohnen oder sonst irgendwas?

Dennis: Theresia - Das war es schon. Vielen Dank für deine Zeit.

Anhang B: Interview Carina

Dennis: Hi Carina, vielen Dank, dass du dir Zeit nimmst für mein Interview im Rahmen meiner Masterarbeit. Zunächst einmal die Frage: Darf ich das Interview aufnehmen?

Carina: Hallo Dennis. Ja, gerne. Das darfst du aufnehmen für dich.

Dennis: Zur Info: Die Daten, die ich hier aufnehme, beziehungsweise die Aufnahme ist anonym. Die Aufnahme kriegt kein Dritter. Die Aufnahme dient nur für meine Person in Rahmen meiner Masterarbeit zur Verwendung. Ich starte mal direkt mit der ersten Frage. Die erste Frage lautet: Als erstes interessiert mich, was du unter Nachhaltigkeit verstehst. Erzähl mir doch mal, was dir so zu dem Thema einfällt.

Carina: Nachhaltigkeit? Ja. Nachhaltigkeit gibt immer mehr, oder? Bzw. kommt immer mehr in unser Leben hinein. Was verstehe ich unter Nachhaltigkeit? Ja, aufzupassen, dass ich nicht so viel beispielsweise so viel Müll gebrauche. Im Supermarkt mal einen Stoffbeutel nehmen, anstatt eine Plastiktüte. Ja einfach darauf achten, dass ich nicht unnötigen Müll verursache. Nachhaltigkeit besteht auch darin, mal Bus oder Bahn zu nehmen, anstatt immer nur mit dem Auto zu fahren.

Dennis: Du sagtest gerade immer mit dem Auto zu fahren. Was hältst du denn von dem Thema E-Mobilität?

Carina: Also ich persönlich halte von dem Thema nichts. Also für mich selber wäre ein E-Auto keine Alternative, also keine Option. Aber das muss ja jeder selber wissen.

Dennis: Gibt es da einen Grund dafür?

Carina: Mich würde das ständige Aufladen stören. Und die Batterien? Das ist ja noch gar nicht so erforscht, ob die vernünftig abgebaut werden können und wo die im Endeffekt landen. Ich glaube also, ich bin da eher, ich setze da eher auf das altbewährte Diesel.

Dennis: Würdest du denn sagen, dass du nachhaltig lebst?

Carina: Ich glaube, es gibt einige Menschen, die nachhaltiger leben als ich. Aber ich würde mich jetzt auch nicht als völligen Außenseiter beschreiben.

Dennis: Hast du dich denn schon mal mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt?

Carina: Nein.

Dennis: Okay. Was denkst du denn über das Thema Klimawandel?

Carina: Also ich war tatsächlich am Samstag im Planetarium und da wurde viel darüber erzählt. Für mich ist das ein bisschen unschlüssig, weil diese Sprünge, die genannt werden im Klimawandel sind nicht so enorm. Und ich finde, dass es sich auch nicht so enorm auf unser Leben hier ausweitet, weil wir hatten früher, vor einigen Jahren also das, was unsere Eltern und co. erzählen, viel, viel heißere Sommer und viel, viel wärmeres Wetter. Deswegen bin ich da jetzt nicht so, dass ich mir da jetzt keinen Stress drum mache, dass wir da irgendwann verbrennen.

Dennis: Ja, dann würde ich einfach mal direkt zur zweiten Leitfrage weitergehen: Erzähl mal, wie Nachhaltigkeit dein Leben beeinflusst und welche Bedeutung Nachhaltigkeit für dich hat.

Carina: Ja, also bei der Politik darf ich das eigentlich so sagen?

Dennis: Ja, darfst du.

Carina: Weil es vielleicht ein bisschen abwertend gilt. Aber bei der Politik, die vielleicht an die Macht kommen wird oder vielleicht an die Macht kommen wird, denke ich, dass sich da einiges ändern wird und auch unsere Kinder irgendwann schon zwangsläufig auf E-Auto umsteigen müssen. Also keine Verbrenner mehr. Es ist egal ob es Autos sind oder irgendwelche anderen Maschinen. Also ich denke schon, da wird sich einiges tun. Ich glaube auch, dass wir irgendwann nicht mehr selbst Auto fahren werden, sondern dass sich alles automatisiert, also alles von allein funktionieren wird. Ich finde es gut, beispielsweise mit Nachhaltigkeit, dass mittlerweile immer mehr wird. Das ist jetzt ein Beispiel, was mir gerade so

einfällt immer mehr Bauern, Bauernlädchen eröffnen, wo du Eier und Kartoffeln und co kaufen kannst. Das finde ich, ist ein sehr guter Schritt, denn das nehmen auch viele Leute an und da bin ich auch bei. Also da tue tatsächlich. Oder trage ich tatsächlich meinen Beitrag zu, dass ich da gerne einkaufe, anstatt das alles im Supermarkt zu kaufen. So Kleinigkeiten. Genau. Also ich denke schon, dass unsere Kinder irgendwann viel nachhaltigeres Leben haben als wir jetzt.

Dennis: Du hast gerade das Thema Politik auch angesprochen. Das nutze ich mal als Aufhänger. Gibt es einen Unterschied zwischen dem, was du unter Nachhaltigkeit verstehst und das, was die Politik momentan so diskutiert?

Carina: Ja, also ein Unterschied. Einen Unterschied gibt es da nicht, aber ich habe einfach nicht die Gedanken, wie die Politik da diskutiert. Also für mich ist das alles überzogen, überspitzt. Und ja, wir sollten einfach mal einen Gang zurückfahren und so weiterleben, wie es jetzt ist. Denn es gibt ganz andere Probleme.

Dennis: Ja. Dann kommen wir jetzt zum Hauptbereich von meiner Befragung. Jetzt geht es um das Thema, was mich vor allen Dingen interessiert. Und das sind Investitionen in nachhaltige Immobilien. Was verbindest du mit nachhaltigen Immobilien?

Carina: Ja, also auf jeden Fall Immobilien, die nach KfW Standard zum Beispiel gebaut werden. Ich denke an irgendwelchen Energieeffizienzklassen oder so was wie Dreifachverglasung, dicke Dämmung. Dann natürlich auch nachhaltiges Material im Innenausbau. Also Holzbauten, die dann natürlich auch nachhaltig sind und nicht alles aus Stein, was natürlich auch irgendwie produziert werden muss. Und da natürlich auch viele Abgase entstehen. Ja, so was alles. Dämmung und Dreifachverglasung und so was. Das ist für mich dann ein Schritt zur Energieeinsparung. Zur Nachhaltigkeit.

Dennis: Du sagtest jetzt schon ein paar Sachen.. Gibt es konkrete Kriterien, die eine Immobilie erfüllen muss, um als nachhaltig zu gelten?

Carina: Also ich kenne ja den Energieausweis. Also wir haben bei uns den Energieausweis, den wir anfordern und hinterlegen, aber den erstellen wir ja nicht. Von daher haben wir in unserer Tätigkeit nichts mit bestimmten, Energie, also energieeffizienten Häusern zu tun. Wir verwalten die Objekte ja, und das ist dann im Prinzip die Sache des Bauträgers, der das Objekt gebaut hat. Der muss sich damit auseinandersetzen.

Dennis: Prüft ihr die Energieausweise im Rahmen eurer Arbeit?

Carina: Nein.

Dennis: Also braucht ihr ihn eigentlich gar nicht?

Carina: Nein. Wir hinterlegen die und stellen die aus auf Anfrage oder die Eigentümer müssen die bekommen.

Dennis: Vielleicht könntest du mal aus deiner beruflichen Praxis erzählen, was in diesen Versammlungen mit Eigentümern besprochen wird. Werden Themen der Nachhaltigkeit aktiv durch die Eigentümer angesprochen?

Carina: Ja, definitiv. Also wir haben seit letztem Jahr eine Firma aus Münster, mit denen wir zusammenarbeiten. Die erstellen Sanierungsfahrpläne für die Objekte. Also, auf der Eigentümerversammlung können die Eigentümer beschließen, dass die Firma aus Münster einen Sanierungsfahrplan für das Objekt erstellt. Und dann gehen die in die Immobilie. Der Ablauf ist so: Die Firmen sind Ingenieure, Bauingenieure. Sie gehen in Häusern rein und gehen im Keller schauen und auf den Dachboden. Sie gucken sich einmal alles an, gucken sich die Dämmung an, schauen sich das Dach an, wie energieeffizient das noch ist. Dann schauen die sich Fenster an, ob da was erneuert werden könnte. Also sprich Zwei- oder Dreifachverglasung, weil zum Teil sind es ja noch einfach verglaste Fenster. Dann schauen die sich die Heizung an. Die Heizung ist natürlich auch wenn da noch eine alte Ölheizung drin ist, dann sollte man diese auch gegebenenfalls umstellen, um Ressourcen zu sparen. Genau sowas schaut die Firma sich an.

Dennis: Also die erstellen dann wirklich Sanierungsfahrplan in Richtung Energie?

Carina: Genau, genau.

Dennis: Ja, du hast gerade noch ein spannendes Thema angesprochen Heizung. Wie stehst du zu dem Thema?

Carina: Genau. Also ich bin schon dafür, dass die alten Gasheizung unddie alten Ölheizungen abgeschafft werden sollten. Aber was ja gefordert wird, dass auch die Gasheizungen in Zukunft, wenn einmal repariert wurden, dann gibt es ja ein neues Gesetz. Wenn die einmal repariert wurden, muss die ganze Liegenschaft, also alle anderen Eigentümer, innerhalb von sieben Jahren die Gasheizung austauschen. Ja, das finde ich Schwachsinn, weil das hat für mich nichts mehr mit Nachhaltigkeit oder Ressourcensparen zu tun, sondern es ist einfach nur Geld ausgeben. Und da habe ich jetzt kein Fan von. Klar, wenn man eine kaputte Heizung hat, ist eine Wärmepumpe die beste Lösung als Alternativ. Da steht ja, dass die neue Technologie das Neueste. Allerdings sollte man nicht aufgrund eines Gesetzes die Heizung, die vielleicht gerade drei Jahre alt ist, rausschmeißen, nur weil das jetzt gefordert wird.

Dennis: Okay, ja, super, Vielen Dank. Und wie stehst du zum Thema Erdwärme und Luftwärmepumpe?

Carina: Erdwärme? Luftwärmepumpe ist im Prinzip die Wärmepumpe, die ich gerade angesprochen habe. AlsoLuftwärmepumpe ist ja das, was draußen steht. Und Erdwärme wird ja aus dem Boden gezogen. Ja, das ist eine gute Sache, weil ja, da nutzen wir halt einfach unsere natürlichen, ja auch unsere natürlichen Ressourcen und müssen da nicht großartig was für herstellen, weil da wird gebohrt bis in den Tiefgrund, so wie ich das weiß. Ich bin aber auch nicht so informiert. Also grundsätzlich finde ich das eine gute Idee.

Dennis: Du hast jetzt gerade schon was zu ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten gesehen gesagt. Wie sieht es denn da mit den sozialen Aspekten aus, wie zum Beispiel Barrierefreiheit? Gibt es dort auch Themen vielleicht, die die Eigentümer umtreibt?

Carina: Das hatte ich auf der Arbeit letzte Tage noch. Und zwar so, dass zum Beispiel Barrierefreiheit eine privilegierte Maßnahme ist, die wir zum Beispiel bei der Eigentümergemeinschaft auch gar nicht ablehnen dürfen. Also zum Beispiel sowas wie ein Anschluss an oder eine Installation einer Ladestation darf auch nicht abgelehnt werden. Das sind so nennt sich privilegierte Maßnahmen und ich bin auf jeden Fall ein Fan davon, Treppenlift vor allem in seniorengerechte Wohnungen einzubauen oder seniorengerechte Häuser einzubauen, weil ein Aufzug aus meiner Erfahrung nach andauernd kaputt geht. Also wir haben ständig ausfallende Aufzüge, die dann für zwei, drei Wochen ausgefallen sind und die Leute kommen die Treppen nicht hoch und runter. Okay, bestes Beispiel hatten wir jetzt einen Aufzug, der erneuert wurde. Da kam ein komplett neuer Aufzug rein, da war der Aufzug zehn Wochen außer Betrieb und oben sitzt eine Dame, die querschnittsgelähmt ist. Dementsprechend wäre dieser Treppenlift optimal gewesen und da bin ich auch ein Fan von, dass der von Krankenkassen mehr gefördert wird oder einfach die Eigentümer einen Treppenlift einbauen.

Dennis: Eine weitere Frage, die ich habe, ist weißt du, wie man die Nachhaltigkeit einer Immobilie überprüfen kann?

Carina: Beispielsweise die Stadt Coesfeld erstellt sowas ähnliches wie Sanierungsfahrpläne. Die Kreishandwerkerschaft ist zum Beispiel eine Anlaufstelle. Also überall, in jedem Ort ja eine Energieberater oder ein Schornsteinfege. Also wir haben zum Beispiel in einem Objekt auch auf eine Dachsanierung einen Dachsachverständigen eingesetzt der das Ganze ausgearbeitet hat.

Dennis: Hast du schon Immobilien, insbesondere nachhaltige Immobilien, investiert?

Carina: Na ja, in meine eigene Immobilie genau dann.

Dennis: Wenn ja, worauf hast du dabei geachtet?

Carina: Ich habe beispielsweise auf einen Holzanbau geachtet. Ja, weil es wärmer ist und man weniger definitiv weniger Energie verbrauchen muss, um das Objekt

warm zu bekommen. Natürlich auf dreifach verglaste Fenster. Jetzt persönlich auf Dämmung. Nach den aktuellen Standards.

Dennis: Du sprachst schon KfW gerade ein. Habt ihr diesen Baustein auch gehabt?

Carina: Nein.

Dennis: Okay. Hattet ihr Stolpersteine im Rahmen eurer Investitionen oder du im Rahmen deiner Investition?

Carina: Inwiefern meinst du.

Dennis: Gab es Probleme? Also im Rahmen der Umsetzung

Carina: Nee, da war alles smooth.

Dennis: Ja. Gut, dann kommen wir jetzt schon zur letzten Frage. Wenn du jemanden einen Tipp geben könntest, der gerade überlegt, in nachhaltige Immobilien zu investieren, was würdest du ihm raten?

Carina: Kann ich mal kurz drüber nachdenken?

Dennis: Ja, selbstverständlich.

Carina: Also ich würde auf jeden Fall auf die Basics achten. Ich würde eine Luftwärmepumpe installieren, wenn ich neu bauen würde. Ich würde vernünftige, also einfach die vernünftigen Standards wählen. Dreifachverglasung, dicke Dämmung, weil das macht sich schon bemerkbar. Man braucht kaum heizen. Tatsächlich ist es so, dass wir den Anbau nicht heizen müssen im Winter. Ja, natürlich auch wenn jemand an Nachhaltigkeit sehr interessiert ist darauf achten, wo die Produkte herkommen, die er bezieht oder die bezwungen werden durch den Bauunternehmer und der sich dann einfach spezialisieren, wenn er jemand interessiert ist, auf dem Bau nehmen, was darauf Wert legt.

Dennis: Das klingt doch schon gut. Dann sind wir schon am Ende des Interviews. Vielen Dank, dass du dir Zeit genommen hast.

194 **Carina**: Gerne. Klasse.

Anhang C: Interview Irina

Dennis: Hi, Irina. Vielen Dank, dass du dir Zeit nimmst für das Experteninterview im Rahmen meiner Masterarbeit. Erstmal vorab die kurze Frage: Darf ich das Interview aufnehmen?

Irina: Ja, sehr gerne.

Dennis: Super. Wie gesagt, das ist alles anonym. Die Daten werden nur im Rahmen meiner Masterarbeit benutzt und gehen an keinen Dritten.

Irina: Okay. Super.

Dennis: Ich starte einfach mal mit der ersten Frage.. Erzähl mir doch mal, was dir zum Thema Nachhaltigkeit einfällt.

Irina: Nachhaltigkeit ist im Moment glaube ich sehr vielen Themen verbunden. Bei uns im Bereich Baufinanzierung mit den Immobilien, dass die auf den neuesten Stand gebracht werden sollen. Viele sehr lange nicht renovierte Immobilien schon haben und ich sage mal wir hier die Problematik immer aufgespielt bekommen tatsächlich durch die politischen Sachen und Regelungen, dass zum Beispiel gesagt wird, es muss die Heizung gemacht werden, es müssen von der KfW die Sachen erfüllt werden. Und tatsächlich man hier sehr mitkriegt, wie viel an den Bestandsimmobilien, die wir so auf den Tisch bekommen, dann wirklich gemacht werden muss, um überhaupt eine nachhaltige Immobilie zu haben laut der Politik.

Dennis: Kannst du Beispiele nennen, was da die Kunden da erbringen müssten, um so eine Immobilie nachhaltig hinzubekommen?

Irina: Ja, also ganz angelehnt jetzt zum Beispiel mal an die KfW. Da gibt es auch verschiedene Programme, die man benutzen kann, die dann die Energieeffizienz widerspiegeln. In der Regel merken wir, wenn man so ein Programm erfüllen will, Kunden sagen ich komme ich mit der Modernisierung 50.000 bis 100.000 EUR aus. Kommen wir mit die KfW, dann sind wir oftmals bei 150 bis 200.000 EUR, wo man dann wirklich sagt, wenn das Dach gemacht wird, die Heizung gemacht

wird, gedämmt wird, die Wände gemacht wird, Fenster etc. auf Standard, was tatsächlich von der durch die Politik oder KfW dann aufgelegt wird, dass man dann schon merkt, dass es kostenmäßig einige auch wirklich dann überrollt.

Dennis: Okay, gehört denn bei den energieeffizienten Sachen dann wirklich nur so Sachen wie du sagtest Dach und sowas dazu oder auch Sachen wie Barrierefreiheit?

Irina: Tatsächlich von der Bewertung her, wie wir es hier in der Finanzierung wahrnehmen, würde ich sagen Barrierefreiheit nicht. Das sind alles nur einzelne Punkte, die dann auch mal gefördert werden oder anderweitig untergebracht werden können. Aber tatsächlich Energieeffizienz, die typischen Gewerke.

Dennis: Okay, hast du dich in anderen Lebensbereichen bei dir von dir schon mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt?

Irina: Ja, besonders merkt man es, glaube ich auch, wenn es um das Thema Klamotten, Essen, Trinken geht. Der typische Einkauf im Supermarkt. Tatsächlich jetzt mal losgelöst von der normalen Arbeit?

Dennis: Ja.

Irina: Wo jeder, sag ich mal merkt ja, wir wollen alle auf der einen Seite gerne klimafreundlicher arbeiten, keiner ist aber bereit zu sagen: „Hey, ich kaufe das teure Fleisch beim Metzger vor Ort oder auf der anderen Seite. Der Bauer hier kriegt das und das pro Liter oder Euro pro Liter Milch."

Dennis: Würdest du denn sagen, dass du Nachhaltigkeit lebst?

Irina: Ich glaube, ich tatsächlich relativ. Ja, ich glaube, ich bin eine, die auch mal gerne mit dem Auto zur Arbeit fährt. Das auf jeden Fall. Ich bin aber auch gerne mit meinem Fahrrad zur Arbeit gefahren. Aber auf der anderen Seite achte ich schon drauf, wenn man im Supermarkt ist nicht das abgepackte Fleisch aus wo auch immer gekauft oder Erdbeeren im Winter zu kaufen, da achte ich schon drauf. Ich gehe gerne beim Metzger um die Ecke einkaufen.

Dennis: Beeinflusst denn Nachhaltigkeit dein Leben? Was für eine Bedeutung hat Nachhaltigkeit für dich?

Irina: Also ich finde eher vielleicht noch bei uns hier auf dem Land tatsächlich durch die Medien eher noch mehr, als dass man glaube, ich selber dranhängt. Ich glaube, man muss sich da viel mehr an die eigene Nase fassen, auch über den Tellerrand zu schauen. Was bedeutet das auch in Großstädten? Ich glaube hier auf dem Dorf ist auch noch so Ihr könnt es sich jeder leisten, noch nachhaltiger zu leben. Vielleicht in anderen Bereichen noch mal ganz anders. Aber ich bin schon der Meinung, dass wir alle mal auch noch mal mehr drauf achten sollten. Vielleicht nicht darauf Wert zu legen, dass alle Obstsorten im Winter vorhanden sein müssen und aus Spanien oder wo auch immer eingeflogen werden.

Dennis: Wie stellst du dir denn die Nachhaltigkeit für die Zukunft vor?

Irina: Ich glaube, das wird immer schwieriger, weil es immer schneller da ist, sag ich mal, wenn man mal schaut. Ich finde es auch typisch, so dieses Handy. Allezwei Jahre ein neues Handy. Ich glaube, die Generation, die noch jünger sind als wir, dass die noch eher damit aufwachsen mit Elektrogeräten, was Klamotten angeht usw. Ich glaube, das wird schon immer schwieriger zu sagen, man verzichtet mal auf das Auto, man verzichtet darauf, sich alle zwei Jahre ein neues Handy zu kaufen und vor allen Dingen so Thema Plastik etc. Ich glaube, dass man das viel mehr vorleben muss, damit die Generation im Nachgang das auch überhaupt nachleben können.

Dennis: Ja, du hast jetzt schon zweimal das Thema Auto angesprochen. Wie stehst du denn zum Thema E-Mobilität?

Irina: Finde ich ist ein schwieriges Thema. Zum einen auf der einen Seite finde ich, dass die E-Autos teilweise dann zu teuer sind, dafür, dass man sagt, die sind so gut. Auf der anderen Seite ist es aber trotzdem dieser Faktor, die Batterien in den Autos, dass die ja auch irgendwo hinmüssen. Wo man so sagt ja okay, es ist jetzt wirklich nachhaltiger ein E-Auto zu fahren. Ich glaube, ab dem Moment ist es nachhaltig, wenn ich sage, ja, ich habe meine eigene PV-Anlage auf dem Dach,

Ich kann das Auto jederzeit wirklich dann aufladen und fahre dann dementsprechend die Kurzstrecken dann auch. Ob das aber in Größe dann so ist, wenn man wirklich sagt, so ein Auto ist dann irgendwann ja auch auf Batterie ist, auch wenn ich wirklich immer Langstrecken damit fahren muss, wie schnell vielleicht so eine Batterie auch getauscht werden muss. Da bin ich jetzt leider kein Fachmann für.. Ich glaube schon, dass das auch nicht unbedingt der nachhaltigste Faktor ist.

Dennis: Also bist du noch nicht E-Mobil unterwegs, außer mit dem Fahrrad?

Irina: Ja, genau.

Dennis: Mich interessiert vor allen Dingen das Thema Investition in nachhaltige Immobilien. Du hast gerade schon ein paar Sachen gesagt. Könntest du mir noch mal kurz und knapp sagen, was du damit verbindest? Was ist für dich eine nachhaltige Immobilie?

Irina: Eine nachhaltige Immobilie ist für mich, wenn es einen gewissen Energiestandard einfach erfüllt, dass man sagt, man muss nicht wahnsinnig viel heizen, um die Wohnung im Winter warm zu kriegen, um da nicht massig zu verbrauchen und auch mit dem ganzen CO2 Werten das passend hinzukriegen. Auf der anderen Seite natürlich aber auch dementsprechend zu sagen, man nutzt die neuen Technologien, dass man nicht vielleicht wirklich den alten Kamin, der mehr Ruß rausschmeißt als alles andere, dass man das natürlich auch integriert.

Dennis: Du hast gerade schon von KfW-Programmen erzählt. Gibt es Kriterien, die die Kunden erfüllen müssen, um eine Immobilie als nachhaltig ansehen zu dürfen oder in dieses Programm reinzukommen zu dürfen?

Irina: Ja, also bei den Programmen ist es so, es gibt ganz verschiedene Programme, aber im Fokus derzeit ganz oft auch diese Sanierungsprogramme, dass man sagt, man kauft eine Immobilie, die älter ist, und saniert sie zu einem Effizienzhaus. Und je nach Standard, den man erreicht von der Energieeffizienzklasse her werden Fortschritte gemacht, die man einhalten muss. Und da muss man dann wirklich mal im Detail prüfen. Wann wird dieser Standard erreicht und mit welchen Kosten muss man dann dafür auch rechnen.

Dennis: Kannst du kurz sagen, welche Gewerke da hauptsächlich gemacht renoviert werden müssen, um da reinzukommen?

Irina: Vorrangig halt die Sachen die Energiebeeinflussend sind: Dach, Heizung, Außenwände, Fenster, Haustür, also alles, was natürlich irgendwie Wärme in der Immobilie hält. Beziehungsweise natürlich auch dementsprechend im Sommer das Kühlfeld. Also viel das Thema Dämmung.

Dennis: Dürfen die Leute denn jede Art von Heizung einbauen oder gibt es da auch Vorgaben?

Irina: Da gibt es dementsprechend auch Vorgaben, zum Beispiel Ölheizung ist dann kein Thema mehr, sondern dann geht es eher auf die Luftwärmepumpe, Erdwärmepumpe und solche Geschichten. Also dass man wirklich sehr viel mit Sonneneinstrahlung arbeitet.

Dennis: Weißt du, welche finanziellen Vorteile das dem Kunden bietet, wenn er sein Objekt nachhaltig modernisiert, anstelle von einfach in den Bestand einzuziehen?

Irina: Also es besteht die Möglichkeit, zinsgünstige Darlehen zu kriegen, weil man einfach mit einer Fördermittelbank arbeitet, die sagt, wenn man Stand XY erreicht, gibt es dafür dann den Zins runter. Und auf der anderen Seite muss man natürlich aber dafür die Voraussetzungen dann einhalten. Aber schlussendlich gibt es ein zinsgünstigeres Darlehen, als es derzeit am Markt gibt.

Dennis: Und hat der Kunde auch irgendwelche Risiken, mit denen er da leben muss?

Irina: Er muss auf jeden Fall die Voraussetzungen einhalten. Das ist immer ganz wichtig, weil die KfW prüft natürlich am Ende des Tages auch ist der Standard erreicht, sind auch die Kosten, die vorab geprüft wurden, dementsprechend verbaut worden. Sonst muss man damit rechnen, dass man eine gewisse Summe, die man zur Verfügung gestellt hat, zurückzahlen muss oder halt dementsprechend auch den Standard nicht erreicht. Und das ganze Programm vielleicht hinfällig wird. Also da muss man sich schon gut informieren, einen Energieberater einschalten,

der einen damit durchs Programm hilft und einfach dann auch wirklich von A bis Z begleitet. Und dass man das dann auch vernünftig umgesetzt kriegt.

Dennis: Die nächste Frage wäre bezieht sich auf deinen Hinweis Energieberater. Wie kann ich die Nachhaltigkeit einer Immobilie überprüfen?

Irina: Wenn sowieso vielleicht für eine Immobilie, ein Energieausweis vorliegt, der noch aktuell ist, kann man auf jeden Fall mit dem Energieberater sprechen, weil der wird einem auch erzählen, was muss man alles investieren muss. Wie hoch sind die Kosten, die man braucht, um Standards dann am Ende des Tages zu erreichen? Und natürlich auch ganz wichtig da aktiv mit der Bank sprechen über die Finanzierung. Wo soll die Reise hingehen, dass man parallel arbeitet und auch alle Risiken dann sowohl von der Finanzierung her als auch von dem Energiestandard, den man erreichen muss, dann einmal im Blick behält.

Dennis: Kann ich dann an beide Energieausweise benutzen, Verbrauch oder Bedarf? Oder gibt es da irgendwie auch bei den Programmen, die ich berücksichtigen muss, irgendwelche Voraussetzungen?

Irina: Tatsächlich ist es so, dass die wir als Bank erst mal den Energieausweis anfordern der vorhanden ist. Ob dann Verbrauch oder Bedarf ist, ist uns für die Finanzierung erstmal egal. Uns ist immer nur wichtig, dass es ein aktueller vorliegt und die dann zehn Jahre gültig sind.

Dennis: Wir sind eigentlich schon bei der letzten Leitfrage dann. Erstmal die Frage, bevor ich die formulieren kann, hast du selber schon mal eine Immobilie investiert?

Irina: Ja, tatsächlich. Ich habe selber schon eine Neubau Pflege Immobilie gekauft in Melle. Das ist in Richtung Osnabrück tatsächlich und selbst privat tatsächlich auch über meinen Freund, der es eigentlich finanziert hat, sein Elternhaus übernommen hat. Wo ich dabei bin, aber nicht die Darlehensnehmerin bin. Aber wo man natürlich vieles mitkriegt und durch die Pflegemodelle, wenn man es selber auch den ganzen Kreditprozess mal durchlebt hat, schon wie der ganze Verlauf so ist.

Dennis: Worauf hast du denn bei der Finanzierung bzw. der Investition in die Immobilie dann geachtet?

Irina: Mir war auf jeden Fall wichtig, dass meine Finanzierungsberaterin mir da auch dementsprechend zur Seite steht bei Fragen, die ich habe und natürlich auch, dass gewisse Sachen eingehalten werden, die wir berücksichtigt haben. Da sei es meine monatliche Belastung, ganz vorrangig natürlich auch, dass ich mir das leisten kann und mich da nicht zu weit aus dem Fenster lehne. Und auf der anderen Seite natürlich auch diese ganze Zinsfrage. Wie lange möchte man sich einen Zins sichern? Und sag ich mal, welche Zinsbindung in dem Sinne, also wie lange der Zins gesichert ist, für welchen Zeitraum? Was macht am meisten Sinn? Dass man bei solchen Fachfragen abgeholt wird. Und auch sage ich mal, ich bin ja jetzt fachlich auch im Thema als Beraterin, aber sag ich mal auch als sag ich mal nicht Experte in dem Thema Baufinanzierung, dass natürlich man abgeholt wird und alles versteht und auch so lange nachhakt, bis man es versteht.

Dennis: Also ich gehe mal davon aus, wie ich dich verstanden habe, dass eure Immobilie das auch eine nachhaltige Immobilie ist?

Irina: Ja, es ist tatsächlich auch nach KfW Standard gebaut worden. Tatsächlich war auch ein ganz großer Faktor, weil natürlich diese Darlehen sehr zinsgünstig angeboten wurden und schlussendlich dann auch für die Finanzierung, die für die monatliche Belastung hilfreich sind.

Dennis: Und ich denke mal, dass das Thema Pflege wahrscheinlich dann durch diese soziale Barrierefreiheit auch unter dem Thema Nachhaltigkeit dann auch durch diesen Aspekt fällt?

Irina: Wo ich gerade sagen wahrscheinlich damit dann auch zusätzlich umgerüstet, um zu sagen man verbindet nachhaltig inklusive altersgerecht.

Dennis: Was hat dich denn dazu bewogen, gerade in so eine Pflegeimmobilie zu investieren?

Irina: Ja, tatsächlich muss ich sagen, dass ich mich ein bisschen selber fürs Alter absichern wollte, um zu sagen okay, wenn ich vielleicht mal einen Pflegeplatz am

Ende des Tages brauche. Immobilien ist immer ein Wert, der eigentlich sehr standhaft ist, wo man sagt okay, da sind Sachen zu verlieren oder vermögen irgendwie falsch zu investieren. Eigentlich sehr, sehr gering. Und auf der anderen Seite ist bei uns zu Hause durch Oma und Opa auch dieses Pflegethema ganz extrem geworden, wo ich mich da mal ein bisschen mit eingelesen habe und finde, dass es eigentlich eine ganz gute Altersvorsorge sowohl für mich als auch für wen anders dementsprechend ist, weil ich mir dadurch auch mal einen Platz irgendwo im Umkreis sichern kann.

Dennis: Du kannst dann in die Wohnung einziehen, die du finanziert hast?

Irina: Tatsächlich nicht in die eigene Wohnung. Aber man hätte die Möglichkeit, auf der Warteliste auch teilweise nach oben zu rutschen. Auch sag ich mal, bei unserem Partner ist es so, worüber wir finanziert haben, nicht nur in dem Objekt, was ich gekauft habe, sondern auch unter der Firma an sich zu sagen, Ich möchte bei dem Standort oben auf die Warteliste. Da musste man es nur absprechen. So Familien erster Grad darf man direkt nach oben setzen lassenö

Dennis: Also verstehe ich das richtig. Das wären dann nicht nur für dich, sondern du könntest auch sagen, dass deine Mutter jetzt beispielsweise dort einzieht?

Irina: Ja

Dennis: Gab es denn auch irgendwelche Stolpersteine oder Herausforderungen für dich innerhalb einer von den beiden Investitionen, die du meistern musstest?

Irina: Ja, also ich finde in der, die ich selber gemacht habe tatsächlich weniger, weil es tatsächlich auch von uns hier in der Bank schlussendlich alles unter Dach und Fach und sehr vorgegeben, ja auch schon dementsprechend war, welche Finanzierungen man machen kann. Auf der anderen Seite finde ich, für den private wie die private genutzte Immobilie ist es schon was anderes. Und selbst wir die voll im Thema sind bzw. mein Freund auch Handwerker wo wir Kosten aufgenommen haben und gesagt haben, da kommen wir auch locker mit hin, wo man auch merkt, oh, am Ende muss man auch wirklich nur mal gucken, wie kriegen

wir den Rest schlussendlich davon fertig. Wo macht man doch noch mal Abstriche?

Dennis: Habt ihr denn auch ein nachhaltiges Kreditprogramm gemacht?

Irina: Tatsächlich nicht.

Dennis: Also musstet ihr nicht irgendwelche Herausforderungen auch da erfüllen?

Irina: Tatsächlich ist es so, dass wir schon gerne danach, wenn es in die Energieeffizienz reinspielt, den Energieausweis nach Modernisierung anfordern. Also den brauchen wir entweder vorher zum aktuellen Standard oder spätestens danach nach der Modernisierung.

Dennis: Wenn wir uns noch mal die Pflegeimmobilie angucken. Wenn du jetzt zum Vergleich hättest, du könntest jetzt ein Haus kaufen, wie würdest du das im Vergleich sehen?

Irina: Also ich glaube schon, dass auch normale Hausinvestitionen gut ist. Ich habe mich lediglich dafür entschieden, weil Mietzahlungen garantiert sind und sich dementsprechend ein Verwalter drum kümmert. Heißt ich bin selber nicht so eingebunden in die Immobilie, habe selber nicht die Risiken, wenn meine Heizung kaputt geht. Dass ich mich selber sowohl finanziell als auch vom Zeitmanagement her drum kümmern muss, sondern das wird geregelt. Aber ich glaube schon, dass man natürlich mehr Möglichkeiten hat, auch so auf der anderen Seite auf den Gewinnchancen zu sagen okay, ich habe es selbst in der Hand, die Mieten dann mal anzuziehen, wenn ich darf. Oder haben mir die Leute passend reinzuholen, die ich möchte oder sage ich mal das Ganze auch für mich mal zu nutzen, wenn ich sage, ich möchte selber einziehen, also braucht man tatsächlich gar nicht so eine hohe Risikobereitschaft für das Bereich, ist das eher ein sicheres, ein sichere Investition, als wenn ich jetzt ein Haus irgendwie in Essen oder sonstiges kaufen würde. Da bräuchte ich eine höhere Risikobereitschaft, weil ich ja da keinen sicheren Mieter immer habe.

Dennis: Was für Risiken gibt es denn?

Irina: Also es bringt schon andere Risiken, die ich beachten muss zu sagen, wie man vermietet privat. Man hat eine eigene Immobilie. Zum einen man muss sich halt selber vom Zeitmanagement drum kümmern, die Sachen natürlich auch selbst und eigenständig bezahlen. Und auf der anderen Seite natürlich auch bei Mietausfall.

Dennis: Gibt es irgendwelche Ratschläge? Tipps die du den Kunden gibst, wenn die ihre Immobilie nachhaltig modernisieren wollen?

Dennis: Ich gebe auf jeden Fall den Tipp, sich auf jeden Fall erst mal wirklich schlau zu machen. Was würden denn Kosten sein? Wenn man sagt, KfW ist ein Mittel, einen Energieberater zu organisieren, den man natürlich auch schon mal bezahlen muss. Auf der anderen Seite kann man natürlich auch schon aktiv Unternehmen ansprechen zu sagen okay, ich möchte mir Angebote erstellen lassen, damit man überhaupt mal ein Gefühl dafür kriegt, wo geht denn die Kostenreise hin, wenn man Dach neu macht, wenn man Heizung neu macht? Und auch auf welche Standards man achtet? Ob man sagt mir reicht eine normale oder man möchte noch mal Wärmepumpe mit PV-Anlage draufhaben.

Dennis: Ja Irina, super. Das war's schon. Vielen Dank für deine Unterstützung im Rahmen meiner Masterarbeit.

Anhang D: Interview Marie

Dennis: Hi, Marie!

Marie: Hallo.

Dennis: Vielen Dank, dass du dir im Rahmen meiner Masterarbeit Zeit nimmst für ein Experteninterview. Zunächst die Frage: Darf ich das Gespräch einmal aufnehmen?

Marie: Ja

Dennis: Habe ich ja gerade schon mal ganz kurz gesagt. Die Daten sind alle anonym. Die sind nur für mich, sind nicht für einen Dritten bestimmt.

Marie: Okay.

Dennis: Dann fangen wir erstmal mit der ersten Frage direkt an. Also mich interessiert, was du unter Nachhaltigkeit verstehst. Erzähl mir doch mal alles, was dir zu dem Thema einfällt.

Marie: Also unter Nachhaltigkeit verstehe ich, dass man versucht Ressourcensparend zu leben. Also gut, wir wissen ja alle, dass Umweltschutz sehr wichtig ist in unserer heutigen Zeit. Bei Plastik fängt es an bis über zum Beispiel vegetarisch sein. Also ich lebe ja zum Beispiel auch vegetarisch. Das ist so, ich sag mal mein Beitrag. Für mich ist das ein großer Punkt. Das mache ich zum einen für den Umweltschutz, aber auch fürs Tierwohl. Klar versucht man ja auch zum Beispiel ressourcensparend zu leben. Ich finde das tatsächlich bei uns relativ schwierig, weil wir irgendwie im letzten Jahr im Laufe der letzten 50, 60 Jahre nach dem Krieg angefangen haben, für unseren Wohlstand, uns ja so aufzubauen. Also wie willst du richtig nachhaltig leben? Es fängt ja schon bei Mülltrennung an oder beim Shoppen. Das ist für mich zum Beispiel auch Umweltschutz, wenn man halt nicht alle drei Tage ein neues Paket vor der Haustür stehen hat. Allein Fast Fashion technisch. Also eigentlich kannst du wirklich überall Nachhaltigkeit dir angucken. Jeder kann vielleicht woanders drauf achten. Ich muss tatsächlich sagen, ich würde mir sogar wünschen, noch mehr zu machen.

Dennis: Würdest du sagen, dass du nachhaltig lebst?

Marie: Ja, so richtig nachhaltig muss ich mir eingestehen lebe ich glaube ich nicht. Ich würde es mir wünschen mehr, aber dafür müsste ich ja tatsächlich auch meinen eigenen Wohlstand ein bisschen runterschrauben.

Dennis: Und hast du Beispiele, was du runterschrauben müsstest?

Marie: Ja zum Beispiel mein Konsum.

Dennis: In welcher Hinsicht?

Marie: Klamotten zum Beispiel, oder? Weiß ich nicht. Alles Mögliche halt, was man so shoppt, was man tatsächlich nicht braucht. Und wie viel kauft man, was man nicht wirklich braucht? Das ist ja, ich würde fast sagen, 99 %. Also rein theoretisch würden auch zwei Jeans reichen. Es müssen halt keine zehn sein. So denke ich halt.

Dennis: Also würdest du dann sagen, dass du dich bewusst mit dem Thema Nachhaltigkeit schon auseinandergesetzt hast für dich selber?

Marie: Das würde ich schon sagen, ja.

Dennis: Hast du schon Sachen umgesetzt?

Marie: Also ich esse seit sechs, sieben Jahren kein Fleisch. Das ist für mich halt eine Umsetzung. Ich versuche schon darauf zu achten. Meine Eltern haben es mir auch so mitgegeben, dass ich jetzt zum Beispiel kein Essen wegschmeißen oder dass ich den Müll trenne. Das sind halt so die Kleinigkeiten, die für mich selbstverständlich sind, sind es aber tatsächlich auch nicht überall. Also da würde ich schon sagen, achte ich drauf. Aber ich weiß auch, ich könnte noch deutlich mehr Halt machen. Ja, also ich lebe jetzt auch nicht vegan oder zum Beispiel Plastikverschwendung. Ich muss ehrlich sagen, wenn ich jetzt in Rossmann gehe, achte ich nicht darauf, dass ich wenig, möglichst wenig Plastik oder so kaufe. Das wäre auch ein Anhaltspunkt, den man mal angehen könnte.

Dennis: Was denkst du denn über das Thema Klimawandel?

Marie: Ich denke, dass wir da uns ganz schön in Acht nehmen müssen. Ich habe da Angst vor.

Dennis: Okay.

Marie: Ich glaube, dass uns das jetzt vielleicht noch nicht mal so krass betrifft, aber unsere Generation auf jeden Fall. Und mich vielleicht auch noch irgendwie am Ende des Lebens. Und ich glaube tatsächlich, gerade wenn ich mir Deutschland und den Rest der Welt anschaue, dass wir da das nicht mehr aufhalten können. Weil wenn man sich mal anguckt, Amerika oder sonst was, die achten da ja gar nicht drauf. Da kann Deutschland sich von heute auf morgen auf den Kopf stellen. Wenn der Rest der Welt nicht mitzieht, wird das eh nichts ändern. Und ja, hier Thema Klimaflüchtlinge und so wird glaube ich ein großes Ding werden in einigen Jahren, weil einfach viel nicht mehr bewohnbar sein wird. Überschwemmungen zum Beispiel. Also da gibt es tatsächlich Gründe. Ich habe da schon Respekt vor.

Dennis: Ja super, dann können wir auf jeden Fall schon mal zur zweiten Leitfrage weitergehen. Erzähl mal, wie Nachhaltigkeit dein Leben beeinflusst und welche Bedeutung Nachhaltigkeit für dich hat?

Marie: Ja gut, es ist natürlich wieder mein Thema. Ich würde mir generell wünschen, dass der Fleischkonsum eingedämmt wird. Ich würde niemals wollen oder verlangen, dass jeder vegetarisch lebt. Aber wenn jeder einfach schon so ein bisschen darauf achten würde, wäre das ja auch schon die halbe Miete. Mobilität ist auch ein guter Punkt. Also ich wäre dafür, dass die also infrastrukturmäßig Verkehrsanbindungen ausgebessert wird. Also die Deutsche Bahn zum Beispiel hat da finde ich. Wir hier auf dem Dorf können gar nicht ohne Auto. Du bist ja schon eine halbe Stunde unterwegs bis zur nächsten Bushaltestelle und dann kommst du ja gerade mal ins nächste Dorf.

Dennis: Also gut, es gibt ja auch schon Alternativen?

Marie: E-Autos. Ja.

Dennis: Was ist deine Meinung dazu?

Marie: Schwierig, weil ich finde, oder ich weiß, dass die E-Autos für die Herstellung auch nicht klimaschonend hergestellt werden. Da werden auch Ressourcen für verwendet, die ebenfalls endlich sind. Also so richtig der key to success ist das jetzt auch nicht, finde ich. Aber ja gut, man fängt halt langsam an.

Dennis: Dann starten wir jetzt erstmal wirklich in das spannende Thema rein. Also mich interessiert das Thema Investition in nachhaltige Immobilien. Was verbindest du mit nachhaltigen Immobilien?

Marie: Ja, nachhaltige Immobilien sind jetzt natürlich, muss man ja so sagen, eher die neueren Immobilien. Die alten Immobilien, die ja zum Beispiel keine richtige Dämmung haben, die verlieren. Also du heizt enorm viel, hast vielleicht sogar noch eine Heizung, die eben auch schon klimatechnisch oder umwelttechnisch nicht so super toll ist.

Dennis: Hast du Beispiele dafür, welche nicht so gut sind und welche gut sind?

Marie: Ja gut, Gas ist ja zum Beispiel auf jeden Fall nicht so gut, aber ja, total typisch.

Dennis: Ja, richtig.

Marie: Jetzt gerade ist ja die Wärmepumpe. Die ist ja jetzt sehr beliebt und die ist ja auf jeden Fall besser. Ja, hier Heizöl und alles ist auch schlecht. Ja, alles, auch endliche Ressourcen, die irgendwann auch mal weg sind. Und wenn die so in die Welt rausgestoßen werden, ist das halt einfach schlecht.

Dennis: Du sagtest gerade noch Dämmung. Welche Gewerke gibt es da, die da gedämmt werden müssen?

Marie: Außenwände und Dach.

Dennis: Welche konkreten Kriterien muss eine Immobilie erfüllen, um als nachhaltig zu gelten?

Marie: Ja, also Fenster, Haustür sind ja auch alles Stellen, wo quasi austreten kann oder eintreten kann. Die Wände, das Dach.

Dennis: Wenn wir jetzt über das Thema Investitionen in nachhaltige Immobilien sprechen. Gibt es finanzielle Vorteile, die nachhaltige Immobilien bieten? [0:08:59.4]

Marie: Also ich denke, oder ich bin davon überzeugt. Schon allein, wenn man sich die politische Lage mal anschaut. Die überlegen sich ja schon immer was Neues. Und ich glaube, Leute, die jetzt zum Beispiel eine Wärmepumpe haben, stehen schon im Vorteil zu den Leuten, die eine Heizöl Heizung noch unten im Keller stehen haben. Weil ich schon auch befürchte, dass irgendwann Gesetze kommen. Gab es ja jetzt auch schon, wo keine neuen Gasheizungen zum Beispiel mehr eingebaut werden dürfen. Ja, wenn auch eine Wärmepumpe zum Beispiel eingebaut werden darf. Da gab es ja glaube ich jetzt zum Jahresbeginn so ein Gesetz.

Dennis: Und gibt es da auch jetzt kredittechnisch Unterschiede aus deinem Arbeitsalltag?

Marie: Ja gerade hier ist das ja ein Riesenthema. Da gibt es ja auch immer mehr Verordnungen und immer mehr, was wir prüfen müssen. Und ich glaube auch, dass wir in den nächsten Jahren keine Immobilien mehr reinnehmen können, die nicht einem bestimmten Standard entsprechen, weil das einfach nicht nachhaltig ist.

Dennis: Gibt es auch Risiken, die mit nachhaltigen Immobilien verbunden sind?

Marie: Für den Käufer oder Investor?

Dennis: Sowohl als auch.

Marie: Ja, klar. Also du hast ja viel mehr Reparaturkosten, zum Beispiel. Oder viel öfter tatsächlich die Gefahr, dass auch mal irgendwas erneuert werden muss. Und das kann es auch die ganze Heizung sein. Du kannst, wenn du nicht richtige Fenster im Haus hast, Schimmel im Haus kriegen. Alles Themen, die Geld und Kraft auch kosten. Für den Eigentümer und für den Bewohner einer Immobilie.

Dennis: Gibt es eine Möglichkeit, die Nachhaltigkeit einer Immobilie zu überprüfen?

Marie: Ja, klar. Ein Energieberater kann ja mal vorbeikommen und kann sich das Haus mal angucken. Der kann einem auch genau sagen, wo man anpacken kann und wo man noch an welcher Stellschraube man quasi noch drehen kann.

Dennis: Gehören denn nur ökologische Aspekte hinzu?

Marie: Ja, ist eine gute Frage. Noch nie drüber nachgedacht. Also klar hat man da beruflich auf jeden Fall mit zu tun, weil es ja zum Beispiel auch Förderprogramme gibt, die genauso da anpacken und genau da unterstützen und von daher ist das schon nachhaltig.

Dennis: Hast du in der Vergangenheit bereits in Immobilien, insbesondere nachhaltige Immobilien investiert? Wenn ja, worauf hast du dabei geachtet? Wenn nein, worauf würdest du achten?

Marie: Ja, ich habe schon in Immobilien investiert. Ganz frisch - Das Haus ist ungefähr 40 Jahre alt. Das ist auch schon bisschen in die Jahre gekommen. Allerdings wurde auch immer wieder was gemacht. Also mir war schon wichtig, dass ich jetzt nicht ein Haus kaufe oder eine Wohnung haben wir gekauft, in dem Fall, wo nie was gemacht wurde. Ich hätte jetzt zum Beispiel kein Haus gekauft, wo eine Ölheizung aus dem Jahr 1950 drin ist, ohne die vielleicht nicht auch anzupacken.

Dennis: Magst du mir sagen warum?

Marie: Ja, eben. Genau. Weil wegen ja, wegen all dem, worüber wir schon gesprochen haben. Also, ich bin felsenfest davon überzeugt, dass das alles jetzt demnächst in Deutschland auch angepackt wird. Dass du als Eigentümer gar nicht wirklich eine andere Wahl hast, als das irgendwann zu erneuern, gesetzestechnisch. Und dass es da irgendwelche neuen Gesetze gibt, wo du gar nicht drum herum kommst, da irgendwas zu machen. Ja, und halt eben auch ganz ehrlich auch aus egoistischen Gründen auch irgendwo, weil man ja auch nicht heizen möchte

bis zum Umkippen. Das ist auch eine preisliche Frage. Also das wird auch immer teurer.

Dennis: Okay.

Marie: Auch für den Verbraucher selber, der, der in dieser Wohnung lebt. Ein Unterschied preistechnisch, wie viel du da monatlich noch an Ausgaben hast.

Dennis: Gab es auch irgendwelche Herausforderungen, die ihr euch oder du dich stellen musstest, jetzt im Rahmen der Investition? Wenn du an das Thema Immobilie Nachhaltigkeit denkst. Stolpersteine, Herausforderungen, wo ihr erst mal eine Hürde überwinden musstest.

Marie: Nein

Dennis: Wie würdest du die Investition in eine Immobilie im Vergleich zu anderen Anlageformen bewerten?

Marie: Ja, gut, ich bin wahrscheinlich geprägt durch meinen Job. Also ich bin ja selber auch in der im Immobilienmarkt indirekt tätig und habe damit ja täglich zu tun.

Dennis: Deshalb bist du eine Expertin

Marie: Ganz genau. Aber für mich war schon immer irgendwie klar, dass das ich das möchte.

Dennis: Vielleicht anders. Wenn du jetzt sagst, okay, du kannst 50.000 anlegen in einen Sparfonds oder 50.000 € in eine Immobilie investieren. [0:15:11.5]

Marie: Ich würde immer eher in eine Immobilie investieren. Ich weiß nicht genau warum.

Dennis: Kommt dir da irgendwas im Kopf?

Marie: Wahrscheinlich auch einfach, weil ich so mitgenommen habe in der Familie. Also mütterlicherseits war das schon immer eher. Oder auch meine Eltern. Das war schon immer ein Thema. Die haben es auch selber gemacht, die haben es

mir quasi auch weitergegeben. Ich bin risikoscheu, was so Fonds zum Beispiel oder was Aktien angeht. Also Fonds ist ja sogar quasi noch die sicherere, sag ich mal Variante. Und ich, ich würde jetzt nie so spekulative Anlagegeschäfte machen, ich würde die immer eher in einer nachhaltigen Immobilie stecken, weil wenn ich mir da die letzten 20 Jahre angucke, bin ich von einer Wertsteigerung überzeugt. Die ist ja teilweise das doppelte von dem von der Immobilie. Die Immobilie genau der Wert. Und, da bin ich mir einfach anders sicher, dass das eine gute Anlage ist.

Dennis: Wenn du jetzt jemanden einen Tipp geben könntest, der gerade vor derselben Herausforderung steht oder derselben Frage steht was für ein Tipp würdest du denn geben?

Marie: Auf jeden Fall nicht blind irgendwas kaufen, sich das lange genug überlegen. Für mich ist auch wichtig, die finanziellen Mittel zu haben und sich da nicht zu übernehmen. und dann nicht vielleicht doch eine alte Immobilie kaufen, weil die gerade ins Budget passt, die dich aber hinten raus sehr viel mehr kosten wird. Wenn man sich Reparaturen oder eben die monatlichen Ausgaben anschaut, dann vielleicht lieber noch warten und ein bisschen mehr sparen, um die Möglichkeit zu haben, dann eben auch vielleicht nachhaltiger oder oder energieeffizienter zu kaufen. Also das ist so eine Riesenentscheidung im Leben, finde ich. Damit sollte man sich einfach nicht überstürzen.

Dennis: Denkst du, man sollte das alleine entscheiden oder sich Hilfe dazu holen? [0:17:21.1]

Marie: Ich finde immer gut mit Leuten zu sprechen. Aber ich bin auch ein Mensch, der dessen Meinungen der anderen, also Familie oder so mir wichtig ist. Wenn man sich sicher ist und das unbedingt möchte, dann finde ich auch, dass da jemand anders nicht negativ zum Beispiel reinsprechen, wenn du das möchtest.

Dennis: Super. Wir sind schon fertig. Vielen Dank für deine Unterstützung.

Marie: Gerne.

Anhang E: Interview Daniela

Dennis: Hi, Dani. Vielen Dank, dass du dir Zeit nimmst für ein Interview im Rahmen meiner Masterarbeit. Zunächst die Frage: Darf ich das Gespräch aufnehmen?

Daniela: Ja, darfst du.

Dennis: Die Daten, die wir jetzt erfassen beziehungsweise die ganze Aufnahme ist anonym. Die sind nur für mich im Rahmen meiner Masterarbeit. Die kriegt kein Dritter.

Daniela: Okay

Dennis: Super gut, dann fange ich erstmal mit der ersten Frage direkt an. Also als erstes interessiert mich, was du eigentlich unter Nachhaltigkeit verstehst. Sag mir doch mal alles, was dir zu dem Thema einfällt.

Daniela: Bestimmt ganz viel. Nachhaltig bedeutet für mich regional einkaufen, regionale Produkte zu nutzen. Mein Konsumverhalten zum Beispiel auch, was Klamottenkäufe eingeht, vielleicht Secondhand zu kaufen, Secondhand zu verkaufen. Nachhaltig heißt für mich auch keine Lebensmittel verschwenden, wegwerfen oder so. Nachhaltig bedeutet für mich überall, wo ich Plastik vermeiden kann, dies auch so zu tun. Diverse Möglichkeiten mit Nachfüllpacks oder Stoffbeutel benutzen beim Einkaufen Kleinigkeiten. Nachhaltig bedeutet für mich Energie zu sparen. Alternative Energiequellen zu setzen. Photovoltaikanlage zum Beispiel anschaffen. Vielleicht auch auf Ökostrom zu setzen. Also wenn ich jetzt noch ein bisschen nachdenken dürfte, dann würde mir wahrscheinlich noch was einfallen.

Dennis: Würdest du denn sagen, dass du nachhaltig lebst?

Daniela: Das würde ich mit Jein beantworten. Ja, mein Konsumverhalten ist verbesserungswürdig. Also ich kaufe wenig Secondhand. Konsumiere schon viele. Also was die Kleidung angeht, bestelle auch mal und schick das auch mal wieder zurück. aber so ein paar Sachen. Also ich versuche schon regional einzukaufen, nicht nur, aber wenn ich im Supermarkt stehe.

Dennis: Und E-Mobilität?

Daniela: Wir schaffen jetzt ein E-Auto an. Also wenn ich ehrlich bin, ich glaube so ganz nachhaltig ist ein E-Auto leider auch nicht. Für mich persönlich ist es erstmal stressig, nur von der Handhabung her wegen des Ladevorgangs alle 200 bis 300 Kilometer, wenn ich ehrlich bin. Ich habe aber trotzdem ein besseres Gefühl, als wenn ich jetzt Benzin tanken muss. Aber die Nachhaltigkeit ist auch beim E-Auto finde ich nicht ganz gegeben. Also ich kann eine Batterie, was weiß ich. Also da gibt es noch Fragen für mich. Ich weiß nicht wie der Strom hergestellt wird, den ich brauche. Also Ökostrom technisch. Wenn ich jetzt zu Hause lade, dann lade ich viel über die Photovoltaikanlage. Das finde ich gut. Dann weiß ich, woher der Strom kommt. Aber wenn ich unterwegs bin, kann ich das nicht wissen. Habe ich mich vielleicht zu wenig mit auseinandergesetzt? Ich kann das noch nicht mal so sagen.

Dennis: Ja, ist doch gut. Was denkst du denn über das Thema Klimawandel?

Daniela: Erschreckend. Also ich. Ganz ehrlich. Also wenn ich mich da jeden Tag die Nachrichten dahingehend verfolge, muss man ja zugeben, Klimawandel ist schon viel zu weit fortgeschritten. Und wir tun nicht genug dafür, das ist ganz klar. Aber jeder macht für sich, glaube ich, im Kleinen die Augen zu und verdrängt, obwohl das ein Drama ist. Gerade wir, also gerade auch Deutschland könnte auf jeden Fall wesentlich mehr tun.

Dennis: Wie siehst du denn Deutschland im Vergleich, wenn du jetzt gerade Deutschland ansprichst? Deutschland im Vergleich zum Rest der Welt?

Daniela: Es gibt viele Länder, glaube ich, auch gerade skandinavische Länder, die da schon viel viel weiter sind. Würde ich mir jetzt als Vorbild nehmen. Und natürlich gibt es dann diese Schwellenländer, die leider die finanziellen Möglichkeiten nicht haben, überhaupt irgendwie dahingehend nachzudenken über den Klimawandel. Und das ist ganz gefährlich, finde ich. Weil weiß ich nicht Indien, China, da glaube ich nicht, dass dieses Gespür oder dieser Sinneswandel irgendwo da

schon so eine Rolle spielt. Klimawandel? So richtig, ja, aber wir selber? Deutschland macht auch viel zu wenig, meines Erachtens, was alternative Energien angeht. [

Dennis: Und denkst du denn, dass das Thema Nachhaltigkeit überbewertet, ist durch diese ganze gesellschaftliche und politische Lage aktuell?

Daniela: Naja, ich glaube, sowas kann man gar nicht überbewerten. Meines Erachtens ist es total wichtig. Ja, also spätestens, wenn man Kinder in die Welt setzt, sollte man sich mit diesem Thema auch nicht nur dann, aber dann erst mal bewusst machen.

Dennis: Das finde ich super. Schön, dass du das ansprichst, weil das eigentlich schon ein super Übergang zur nächsten Leitfrage ist mit den Kindern. Die zweite Leitfrage ist Erzähl doch mal, wie die Nachhaltigkeit dein Leben beeinflusst und welche Bedeutung Nachhaltigkeit für dich hat.

Daniela: Ich glaube, gerade unsere Generation oder meine Generation ist viel zu spät damit angefangen. Also wir, wir haben eigentlich das Wissen und haben dieses Wissen nicht früh genug genutzt, um das Ziel der Klimaneutralität mal ein bisschen näher anzupacken und eher dahin zu kommen. Das heißt, wir haben auch am meisten abgeschöpft, denke ich. Unsere Generation haben profitiert von der industriellen Entwicklung.

Dennis: Und wie meinst du das genau? Profitiert?

Daniela: Ja, wir sind eigentlich der Wohlstand, würde ich sagen, hat bei uns eigentlich oder bei mir bei unserer Generation jetzt so den Zenit erreicht. Also wir haben Kohlevorkommen, wir haben einfach alles immer genutzt, haben aber nichts dagegen oder nicht genug dagegen unternommen, um den Klimawandel zu stoppen. Und meine Tochter, die jetzt 18 ist oder 19 wird, muss das ein wenig mehr ausbaden, weil die ja eigentlich die Lebenserwartung noch mehr hat. Und ich würde jetzt mal sagen, jetzt geht es so ein bisschen. Was das Klima angeht, wird es ja echt bedrohlich.

Dennis: Jetzt kommen wir zum spannenden Teil des Interviews und wo auch gerade dann Expertise einfließen wird. Mich interessiert das Thema Investition in nachhaltigen Immobilien. Was verbindest du mit nachhaltigen Immobilien?

Daniela: Nachhaltige Immobilien heißt für mich, dass ich entweder Bestandsimmobilien so renoviere, dass die ja also Ausstattung möglichst wenig Energie verbrauche. Das heißt Dachfenster, Wärmedämmung. Außenwände. So gestalte, dass genau, dass ich Energiekosten sparen kann. Neubauten natürlich. Alles nutze, was irgendwie geht. Also Wärmepumpe, Photovoltaikanlage. Ja, solche Geschichten.

Dennis: Ist doch schon gut. Ja, vielleicht aus deinem beruflichen Alltag gibt es bestimmte konkrete Kriterien, die eine Immobilie erfüllen muss, um als nachhaltig zu gelten?

Daniela: Also, wenn ich verschiedene Pakete in Pakete investiere zum Beispiel also gleichzeitig Heizung, Außendämmung, Fenster usw. mache, wird ja von der KfW entsprechend gefördert. Das heißt gilt eine Immobilie für mich dann auch als nachhaltig, wenn ich jetzt ein Passivhaus oder wie heißt es? KfW 40 plus oder wie auch immer 40 habe.

Dennis: Und gibt es da bestimmte Gewerke, die die Kunden dann anpacken müssen? Du sagtest ja gerade schon Dach Außenwände. Gehört da noch mehr zu?

Daniela: Naja, Heizung. Genau auf den Schirm habe ich es nicht, aber es gibt da verschiedene Bündel, die dann nur gefördert werden.

Dennis: Aber es geht dann eher um diese ökologischen, energetischen Dinge?

Daniela: Ja, genau.

Dennis: Du sagtest ja gerade, man kann finanzielle Vorteile durch die nachhaltigen Immobilien kriegen kann. Gibt es da einen Vergleich zu anderen konventionellen Immobilien, die jetzt nicht modernisiert werden?

Daniela: Ja, klar. Also klar, bei der KfW. Die haben ja zinsgünstige Darlehen, zinsgünstige Darlehen plus Tilgungszuschüsse, die glaube ich, bis sogar mindestens 10 % oder noch mehr betragen können.

Dennis: Kannst du vielleicht Tilgungszuschuss einmal für den Ottonormalverbraucher erklären?

Daniela: Also ein Tilgungszuschuss ist einfach. Wirklich, wenn ich alles erfülle und das Maßnahmenpaket, was ich vorher auch beantragt habe, durchgeführt wird. Der Sachverständige bestätigt, dass die Maßnahme wie beantragt durchgeführt worden ist. Kann ich die Unterlagen bei der KfW einreichen und ich bekomme gemäß Vertrag zum Beispiel 10 % Tilgungszuschuss. Das ist wie eine Sondertilgung. Und wenn ich jetzt 100.000 beantrage, kriege ich 10.000 quasi geschenkt von der KfW.

Dennis: Das ist natürlich ein großer finanzieller Vorteil.

Daniela: Das lohnt sich auf jeden Fall.

Dennis: Gibt es Möglichkeiten, die Nachhaltigkeit einer Immobilie zu überprüfen?

Daniela: Ja. Es gibt ja diesen sogenannten Energieausweis. Zum Beispiel der sollte eigentlich von zertifizierten Leuten durchgeführt werden. [0:12:21.3]

Dennis: Von Sachverständigen?

Daniela: Ja, ich glaube, es gibt auch die Möglichkeit, als Eigentümer den Energieausweis online zu beantragen, so dass ich da die Daten einfach vorgeben kann und bekommen dann entsprechenden Energieausweis.

Dennis: Auch ausreichend bei KfW?

Daniela: Nein, das nicht. Also da muss wirklich der Sachverständige raus, muss sich das anschauen und das nennt sich Bestätigung zum KfW Kreditantrag Bestätigung nach Durchführung. Und da wird genau gesagt, welche Maßnahmen in welcher Höhe durchgeführt worden sind. Und das muss von dem Sachverständigen, von dem Kunden selber und dann im Endeffekt auch von der durchleitenden Bank, also bestätigt werden.

Dennis: Ja, perfekt. Ja, dann sind wir schon bei der vierten und letzten Leitfrage. Die bezieht sich jetzt hauptsächlich auf die Investitionen in so eine Immobilie. Daraufhin ist sie auch formuliert. Die Frage ist: Hast du in der Vergangenheit bereits in eine Immobilie, insbesondere nachhaltige Immobilien investiert und wenn ja, worauf hast du dabei geachtet? Wenn nein, worauf würdest du achten, wenn du heute die Entscheidung hättest? Du müsstest jetzt noch eine Immobilie kaufen?

Daniela: Auf jeden Fall entweder beim Kauf bekommt man immer den Energieausweis mitgeliefert. Wenn ich jetzt sehe, dass der Preis nicht schlecht oder schlechter ist, werden ja auch Maßnahmen aufgeführt, die man durchführen könnte zur Verbesserung der Energieeffizienz. Würde für mich dieses Kriterium auf jeden Fall zur heutigen Zeit sehr wichtig sein. Das heißt, entweder müsste ich einen entsprechenden Puffer haben, der mir es erlaubt, diese Maßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um energetisch besser zu werden. Und wenn ich ein Neubauprojekt durchführen würde, würde ich auf jeden Fall auf alternative Energien setzen. Ja, auf jeden Fall anders als vor 15 Jahren.

Dennis: Wie würdest du denn so eine Investition in so eine nachhaltige Immobilie vergleichen mit einer konventionellen Immobilie bewerten?

Daniela: Also wenn ich selber in einer ein Renditeobjekt kaufen wollen würde?

Dennis: Also wenn du jetzt entscheiden würdest, du dir würden zwei Exposes hingelegt. Einmal für ein klassisches Objekt, das 1980 erbaut, eine Wohnung und du oder du baust bzw. kaufst eine Wohnung aus einem Neubauobjekt?

Daniela: Grundsätzlich schon. Also auf die Rendite mäßig ist natürlich das energetisch bessere Objekt immer sinnvoller. Ja, ich glaube auch, dass die Vorgaben sind, entsprechend auch so da, dass man bis 2030 klimaneutral dann irgendwie sein möchte und dass es vor allen Dingen dann, spätestens dann. Dass mein Objekt, was energetisch schlecht ist, dass da nicht mehr viel bei rumkommt, wenn ich es verkaufen will am Markt. Also aus rein Renditegesichtspunkten schon einmal. Man muss sich natürlich dann auch durchrechnen. Also ich würde nie ein Objekt kaufen, was energetisch schlecht ist und nichts investieren. Also das würde ich nicht mal. Würde ich nicht in Angriff nehmen wollen.

Dennis: Wenn du das Thema Sicherheit dazunehmen würdest In dem Zusammenhang denkst du, eine nachhaltige Immobilie ist sicherer als Investment, als eine klassische?

Daniela: Klar, weil da bin ich ja schon auf dem neuesten Stand und muss mir ja die nächsten Jahre erst mal keine keinen Kopf mehr machen, um notwendige Investitionen was Heizung angeht oder Austausch von Heizungen oder Nachrüstung oder wie auch immer.

Dennis: Das ist jetzt tatsächlich jetzt schon die letzte Frage und da würde ich mich auf einen Tipp aus deinem Berufsalltag freuen, weil du dich ja jeden Tag mit Immobilien beschäftigst. Wenn jetzt jemand gerade überlegt, eine Immobilie zu kaufen oder in ein Immobilieninvestment zu investieren. Welchen Ratschlag würdest du ihm geben, wenn du ihm einen Ratschlag mitgeben könntest aus deinem Alltag?

Daniela: Also ich würde auf jeden Fall immer sagen investiere in keine sogenannten Bruchbuden.

Dennis: Definiere Bruchbude. [

Daniela: Ein Baujahr typisch zum Beispiel 1970 Baujahr ist typisch. Bis dato nichts gemacht. Die würde ich einfach, wenn ich nicht vorhabe, die Kernzusanieren, nicht mehr kaufen.

Dennis: Hervorragend. Das war's schon.

Daniela: Danke, Dennis.

Dennis: Ich danke dir.

Anhang F: Interview Kim

Dennis: Hi, Kim. Vielen Dank, dass du dir Zeit nimmst für das Interview. Wie gerade schon gesagt, ich muss das Interview einmal aufnehmen. Kannst du mir ganz kurz bestätigen, dass das in Ordnung ist mit einem Ja.

Kim: Ja, sehr gerne.

Dennis: Super. Danke schön. Wie ich gerade schon gesagt habe, alles anonym. Deine Daten werden nicht an irgendjemanden weitergegeben. Nur für mich für den privaten Gebrauch.

Kim: Alles klar.

Dennis: Dann fange ich schon mal mit der ersten Frage an. Also ich hatte ja schon mal kurz angeschnitten. Mich interessiert das Thema Nachhaltigkeit. Erzähl mir doch einfach alles, was dir dazu einfällt.

Kim: Ja, Nachhaltigkeit. Ein Thema, was uns in der Gesellschaft aktuell wahnsinnig beschäftigt, in ganz unterschiedlichen Themenfeldern. Wir haben einmal das Thema Nachhaltigkeit, wenn wir über die Bauweise sprechen, die wir in Deutschland fokussieren. Wir wollen Massivbauten im KfW 40 Standard, am liebsten sogar mit dem QNG-Siegel, dem sogenannten Nachhaltigkeitssiegel. Das fördert der Staat mit zinsgünstigen Krediten. Das heißt, man sieht ganz deutlich. Wir möchten, dass gebaut wird. Wir spezialisieren uns aktuell auf dem Markt aber sehr deutlich auf die Kapitalanleger. Auch das merken wir durch erhöhte Abschreibungsoptionen, weil wir merken, dass die Eigennutzer sich vom Markt ein Stück weit zurückziehen. Woran liegt das? Wir haben definitiv zu wenig Wohnraum. Wir brauchen ganz dringend Wohnraum. Es gibt Statistiken, die sagen, dass wir in verschiedenen Themenfeldern teilweise bis zu 300.000 Wohnungen mehr brauchen, als wir überhaupt haben. Und dann ist natürlich die Frage wie realisieren wir diesen? Diese Unterdeckung, die wir einfach in Deutschland haben. Wir haben nur die Chance zu sagen der Eigennutzer baut. Der Eigennutzer hat es im Moment sehr schwierig, weil einfach durch das gestiegene Zinsniveau die Monatsbelastung für ein eigen genutztes Haus oder eine eigengenutzte Wohnung sehr, sehr

hoch ist. Wenn wir uns das mal anschauen, was da passiert ist. Wir hatten die Jahre 2022, 2021. Da haben wir finanziert mit anderthalb Prozent Darlehenszins. Da war jeder Normalverdiener in der Lage, ein Haus für eine halbe Million Euro zu bauen. Wir haben mit 2 % Tilgung gerechnet, mit anderthalb Prozent Zins bei 500.000 € Darlehenssumme hieß das. Man hatte im Durchschnitt eine Monatsbelastung von um die 1.200 €. Das war für viele normale Verdiener möglich zu stemmen. Das heißt, viele Familien, auch ohne großartiges Erspartes, haben sich den Wunsch vom Eigenheim realisiert. Die Zeiten sind vorbei. Wir haben eine Zinswende erlebt. Wir haben eine Vervierfachung des Zinsniveaus am Markt festgestellt. Im Moment merken wir, dass wir wieder ein leicht rückläufiges Zinsniveau haben. Aber nichtsdestotrotz reden wir immer noch über ein Zinsniveau von durchschnittlich 3,5 bis 4 %. Das heißt, wenn wir jetzt über Zins und Tilgung sprechen, reden wir nicht mehr über 3,5 % Gesamtbelastung, sondern über 6 %. Und wenn ich 500.000 € mal 6 % nehme, dann weiß ich, dass das bedeutet, der Kunde, der heute vor mir steht und 500.000 € finanzieren möchte, der muss durchschnittlich auf einmal gut 3.000 € im Monat stemmen können an Rate und nicht mehr 1.200 €. Das hat dazu geführt, dass wir einen wahnsinnigen Rücklauf von Eigennutzern haben. Baugebiete, die erschlossen wurden, die brach lagen. Viele, viele Grundstücke in Neubaugebieten, die zurückgegeben worden sind, weil die Familien gesagt haben das können wir nicht bezahlen. Und darauf mussten wir in Deutschland reagieren. Und wenn wir nicht die Möglichkeit haben, das Zinsniveau zu drücken, weil wir einfach gerade die ganz, ganz wichtige Aufgabe haben, dass wir die deutsche Wirtschaft stärken müssen, dann können wir nur fokussieren was können wir für Kapitalanleger tun, damit gebaut wird, damit zumindest das Grundbedürfnis Wohnen gewährleistet ist. Das ist passiert, indem der Staat gesagt hat okay, wir beschäftigen uns mit dem Wachstumschancengesetz. Ein ganz, ganz wichtiges Gesetz für das Thema Nachhaltigkeit. Denn das Wachstumschancengesetz verankert das große Ziel was kann ich tun, um die Wirtschaft zu stabilisieren? Was kann ich tun, um das Grundbedürfnis Wohnen zu realisieren und einfach dafür zu sorgen, dass jeder von uns ein Dach überm Kopf hat? Und da steht unter anderem drin, wenn ich eine Wohnung kaufe, die ich im Nachgang vermiete, dann habe ich als Vermieter, als Kapitalanleger sehr, sehr schöne Abschreibungsmöglichkeiten. Aber nur, wenn ich in einen Neubau investiere, der

mindestens im KfW 55 Standard gebaut wird. Das heißt, wir haben ganz klar im Fokus, wir wollen eine nachhaltig überzeugende Bausubstanz. Wir möchten das Thema erneuerbare Energien nach vorne bringen, das heißt PV-Anlage auf dem Dach, das heißt Beheizung mit einer Luftwärmepumpe. Wir wollen weg von Gas. Wir wollen weg von Öl. Und das sind alles Dinge, die als Basis gewährleistet, sein müssen, damit ich eben entsprechend hohe steuerliche Vorteile mitnehmen kann. Was noch spannender ist, ist der KfW 40 Bau. Das heißt, je geringer diese Kennziffer wird 55. 40, umso dichter wird die Außenfassade, umso mehr Dämmung habe ich eben auch verankert. Und der KfW 40 Baustandard ist aktuell der Massivbaustandard der höchsten Form und es gibt den KfW 40 Standard und den KfW 40 Standard mit QNEG-Siegel. Das QNEG-Siegel bedeutet wir weisen während der Bauphase nach, dass wir mit nachhaltigen Baustoffen und Substanzen umgehen. Nachhaltige Rohstoffe, jeder Bauabschnitt wird von einem Gutachter geprüft auf Nachhaltigkeit. Das heißt zum Beispiel Dämmstoffe, die sich biologisch abbauen lassen, dass wir wenig Müll produzieren. All das ist ein Riesenthema für die deutsche Wirtschaft geworden, damit wir unsere Müllproduktion deutlich nach unten drücken können. Und diese Dinge werden noch mal zusätzlich mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Das heißt, das, was wir jetzt geschafft haben im Bereich Nachhaltigkeit, ist, dass wir realisiert haben, wir brauchen neue Wohnungen, den eigen genutzten Markt, der eben steuerlich keine Relevanz hat. Den können wir aktuell nicht weiter stärken. Also stärken wir trotzdem das Bauen. Wir stärken eine sehr überzeugende Bausubstanz und wir wollen viele Privatpersonen dazu bekommen, Kleininvestoren zu werden, um eben durch die hohen Abschreibungsmöglichkeiten das Thema Immobilienkauf wieder spannend zu gestalten. Wenn man das mal so mit Zahlen untermauert. Wenn ich mir jetzt meine Wohnung nehme, die Wohnung wird im KfW 40 Standard gebaut und wir haben eine 50 Quadratmeter Wohnung für 250.000 € Kaufpreis. Da nehme ich einmal den Eigennutzer. Wenn der Eigennutzer eine Wohnung für 250.000 € kauft, dann würde er dafür durchschnittlich ungefähr 1.200 € monatliche Rate stemmen. Wenn ich schaue, was würde er denn aktuell an eine an einem Mietpreis locker machen müssen, dann wären das so circa 650 bis 700 €. Das heißt, der Eigennutzer, der muss heute bereit sein, 500 € mehr im Monat zu investieren, um Eigennutzer seiner privaten Immobilie zu sein. Das müsste für ihn wirklich der

Wert sein, den er on top zu zahlen bereit wäre, um das Thema Altersvorsorge zu fokussieren. Okay, wenn genau die gleiche Wohnung ein Kapitalanleger kauft genau die gleichen Rahmenbedingungen. Wir sind immer noch bei der 50 Quadratmeter Wohnung, 250.000 € Kaufpreis, gleiche Finanzierungsrahmen. Dann würde dieser Kapitalanleger auch 1.200 € monatliche Rate an die Bank zahlen. Aber der Kapitalanleger bekommt 650 € monatlich von seinem Mieter, das heißt 550 € würde dieser Kapitalanleger vor Steuern dazu packen, damit seine Immobilie abgezahlt wird. Und jetzt kommt die steuerliche Komponente. Dieser Kapitalanleger schreibt im Durchschnitt 88 % des Kaufpreises, degressiv mit 6 % mit 5 % jedes Jahr ab dann. Das ist nur die Sonderafa. Durch diesen hohen Stanard. Es gibt also eine Sonderafa nach 7B, die sagt wenn du den KfW 40 Baustandard erfüllt, herzlichen Glückwunsch, darfst du nochmal in den ersten vier Jahren 5 % abschreiben plus die degressive Abschreibung. Das sind eben noch mal in den ersten sechs Jahren 5 % jedes Jahr. Die degressive Abschreibung heißt, dass der Kapitalanleger, der darf steuerlich natürlich einiges für sich geltend machen, der muss die Mieteinnahmen versteuern. Auf der anderen Seite darf er die Zinsen abschreiben. Er darf das Gebäude steuerlich geltend machen. Und das sorgt dafür, dass er vor Steuern eine Belastung von 550 € hat. Und nach Steuern hat dieser jemand keine Belastung mehr. Und das ist das, was der Staat im Moment macht, um das Thema Nachhaltigkeit in die Bausubstanz zu bekommen, aber eben auch das Thema Wohnen nachhaltig zu gestalten. Das trifft erstmal die Stanadard Gebäude. Nachhaltigkeit ist da aber natürlich nicht vorbei. Wir haben auch verschiedene Themenfelder im Bereich der Nachhaltigkeit, die uns beschäftigen. Ein ganz, ganz großes Thema ist das Thema Pflege. Was passiert im Themenfeld Pflege? Wir haben so viele Einpersonenhaushalte wie nie zuvor. Wir haben die Situation, dass wir einen Lebensstandard waren, wo die Kinder in der Regel arbeiten müssen von den pflegebedürftigen Personen. Wir sind nicht mehr in dem Alter, dass die Frau zu Hause bleibt, sich um jemanden kümmert, um die Eltern kümmern kann und der Mann allein als Verdiener den Lebensstandard wahrt. Die Zeiten sind vorbei, so dass wir eine andere Lösung, Lösungen brauchen. Wir hatten eine ganze Zeit lang den Trend, dass wir betreute Wohneinheiten gebaut haben. Der Trend ist extrem rückläufig, und das hat auch einen Grund. Beim Betreuten Wohnen gibt es ei-

nen neuen Anforderungskatalog für den Bereich Pflege, der sagt, wenn ich betreute Wohnungen baue, dann sind das im Prinzip nichts anderes als Standardwohnungen, extra breite Türen und die Möglichkeit, Serviceleistungen im Bereich der Pflege hin zuzubuchen. Diese Gebäude brauchen aber im Erdgeschoss einen großen Gemeinschaftsraum. Die brauchen extra große Flure und und und. Wenn wir uns die heutigen Baupreise anschauen und überlegen, was diese Wohnung kosten muss. Nur dadurch, dass ich im Prinzip das Erdgeschoss als Gemeinschaftsfläche freihalten muss, durch den Aufenthaltsraum, eine Gemeinschaftsküche, einen Raum fürs Pflegepersonal, dann habe ich im Umkehrschluss bei einem Mehrparteienhaus, ich sage jetzt mal, mit 12 bis 13 betreuten Wohneinheiten brauche ich um die 200 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche, die ja irgendwer bezahlen muss. Die müssen gebaut werden und auch unterhalten werden. Und das passt nicht mehr zu unserem aktuellen Zeitpunkt. Warum nicht? Weil wir heute jede Neubauwohnung fast wie eine barrierefreie Wohnung bauen. Heute ist das ein Standard. Wir wollen mit dem Aufzug in die Etage. Wir gewöhnen uns an, im Neubausektor breite Türen einzubauen, Denn wer sagt uns denn, dass nicht der 30-jährige durch einen Unfall im Rollstuhl landet und auf die gleichen Services angewiesen ist? Das heißt, diese Gemeinschaftsräumlichkeiten möchte niemand mehr mitbezahlen. Und wir bauen heute Neubauwohnungen, so dass wir diesen Service mit dem Pflegedienst hinzubuchen können.

Dennis: Das heißt, der Sektor betreute Wohnung bricht so ein bisschen weg?

Kim: Ja. Der Sektor, der aber extrem auflebt, ist das klassische Pflegeheim. Das heißt, wir haben einen demografischen Wandel. Wir haben die Situation, dass die Leute perspektivisch deutlich älter werden. Aber damit haben wir auch andere gesundheitliche Themen, die uns beschäftigen. Wir können Menschen durch den medizinischen Fortschritt können wir körperlich lange fit heilen, aber den Geist können wir großartig nicht beeinflussen. Wir haben also die Situation, dass wir so viele Demenzerkrankungen haben wie nie zuvor. Wir haben die Problematik Durchblutungsstörungen, die dafür sorgen, dass die Hirnfunktion eingeschränkt ist. Und all diese Menschen gehören nicht mehr in Wohnungen mit einem Knopf, weil die eine Gefahr für sich und ihre Umgebung sind. Das heißt, diese Menschen

gehören in ein Pflegeheim, wo sie rundum betreut werden. Genauso die Menschen, die bettlägerig sind. Die brauchen eine Rundumbetreuung und das kann ein mobiler Pflegedienst heutzutage nicht mehr leisten. Dafür haben die viel zu wenig Zeit. Und all diese Personengruppen brauchen natürlich auch eine Möglichkeit, ihren Alltag zu bestreiten. Und das wird in Form von Pflegeheimen passieren. Und auch da gibt es einen neuen Anforderungskatalog, der die Bestandsgebäude eigentlich vom Markt vertreibt. Denn auch da wissen wir, wir brauchen Mindestgrößen in Zimmern von mindestens 16 Quadratmetern oder mehr. Wir brauchen extra breite Flure. Wir müssen dem Personal die Möglichkeit geben, diese Menschen vernünftig zu pflegen. Auch das gehört zum Thema Nachhaltigkeit, weil das Leben hört nicht auf mit dem Rentenalter, sondern was passiert mit all den Leuten, die jetzt gerade zwar noch berufstätig sind, die 60er Jahre, ein geburtenstarker Jahrgang, der noch pflegebedürftig wird. Wo bleiben diese Menschen und wer kümmert sich? Das ist ein unfassbar großes Thema. Denn wenn wir uns anschauen, wie die Knappheit jetzt schon da ist, müssten wir jetzt schon jedes Jahr zwischen 230 und 350 neue Pflegeheime bauen, um den Bedarf überhaupt gerecht zu werden. Wir haben in den letzten drei Jahren gerade mal 350 Heime gebaut. Also viel zu wenig. Und wir haben noch 142 Heime geschlossen, weil die dem Anforderungskatalog an Pflege nicht mehr gerecht werden. Das waren alte Jugendherbergen, das waren alte Krankenhäuser. Die haben keine Möglichkeiten, diesem Anforderungskatalog hinterher zu bauen, weil die Baukörper dafür gar nicht gemacht sind. Das heißt, das, was wir jetzt brauchen, wir brauchen Neubauten, wir brauchen große Baukörper, Wir haben zu wenig Plätze für Pflegepersonal, um die 12 bis 15 Zimmer in einem Haus pflegen zu können. Wir brauchen große Gebäude, wo wir mindestens 70 Zimmer haben, damit wir das Pflegepersonal gezielt einsetzen können. Wir leben mittlerweile mehr nach dem Wohngruppenkonzept. Wir möchten, dass diese Menschen einen lebenswerten Alltag haben. Die sollen eher ich sag mal so, einen Hotelcharakter bekommen. Die Gebäude, die wir heute bauen, die bekommen parkähnlich angelegte Gärten. Warum? Weil die Menschen in der Regel nicht mehr in der Lage sind, allein in die Stadt zu gehen, sich aber frei bewegen sollen. Die sollen ihren Schrebergarten im Dorf haben. Die sollen sich auf eine Parkbank setzen können. Die sollen sehen können, was mit der Natur passiert, weil die einen lebenswerten Alltag bekommen sollen. Und all

das ist eben auch ein ganz, ganz großes Thema für das Thema Nachhaltigkeit, wo wir sagen wir müssen natürlich sehen, dass wir als Gesellschaft nachhaltig bauen und das, was wir sehr deutlich spüren die staatlichen Kassen sind leer. Der Staat baut aktuell nicht, ganz im Gegenteil, der zieht sich jetzt sogar schon zurück, wenn es um Bauten von Kindergärten und Schulen geht, weil die Kassen leer sind. Das heißt, wir brauchen ein Konzept, was nachhaltig dafür sorgt, dass diese Personengruppen versorgt sind.

Dennis: Hast du eine Idee, was für ein Konzept man da umsetzen könnte?

Kim: Tatsächlich ist es meiner Ansicht nach genau der richtige Weg, den wir aktuell schon einschlagen mit der Firma. Wir haben uns Vertriebspartner gesucht, die sich auf das Thema Neubau Pflegeheim spezialisiert haben, die nichts anderes machen als Neubau Pflegeheime bauen, die einen Betreiber haben, die ein klares Konzept haben und wir gehen hin und teilen diese Gebäude, diese Apartments in und einzelne Wohnungen auf und schaffen damit einen spannenden Anreiz für Investoren, weil wir auch dort eine Lösung gefunden haben, wie der Investor in diese hohe fünfprozentige Abschreibung kommt. Das heißt die degressive Abschreibung laut dem Wachstumschancengesetz. Wir haben eine Möglichkeit gefunden, wie wir die auch für das Thema Pflege anwenden können. Das wird nur im Neubausektor möglich sein, denn die diese hohe Abschreibung, die greift nur bei Wohnimmobilien. Das heißt, man muss darauf achten, dass die Gebäude- wohnlich genehmigt sind. Wir müssen darauf achten, dass gewährleistet ist, dass jemand sein Apartment dauerhaft als Wohnsitz angeben kann. Das heißt, der Bewohner, der jetzt das Apartment zwölf wohnt, darf nicht jedes Jahr umgesetzt worden werden von Zimmer zu Zimmer. Das haben wir in einem Betreibervertrag verankert, dass das funktioniert. Und vor allem müssen die Apartments dafür ausgelegt sein, dass jemand eine eigene Haushaltsführung gewährleisten kann. Das heißt, wenn wir jetzt eine fitte Oma haben, die einfach keine Hinterbliebenen hat und sagt ich möchte jetzt in das Pflegeheim, aber ich möchte mit einer kleinen Pendiküche meinen Alltag noch selbst bestreiten, müssen diese Apartments so ausgelegt sein, dass dort Anschlüsse für eigene Pendiküchen vorhanden sind, dass eine Pendiküche eingebaut werden kann? Wir werden sogar standardmäßig einige Apartments damit ausstatten, um diesen Menschen die Möglichkeit zu geben, sich

selbst zu versorgen, wenn sie eben körperlich und geistig dazu in der Lage sind. All diese Dinge müssen aber gewährleistet sein, um diese hohe Abschreibung zu realisieren. Und diese hohe Abschreibung macht es wiederum für Kapitalanleger spannend, in dieses Themenfeld zu investieren. Denn eine Besonderheit auch mit unserem Vertriebspartner ist, dass wir sagen Das ist kein reines Invest. Wir haben zwar eine Eigennutzung ausgeschlossen, um auch die Preisgestaltung nicht so in die Höhe schießen zu lassen, denn wir wollen ja rentable, nachhaltige Investments. Und auch da ist es wichtig, dass wir die Eigennutzer nicht als Nachfrager. Dabei haben die in anderen Sparten wie der Doppelhaushälfte in den letzten Jahren dafür gesorgt haben, dass wir 30 % Kaufpreisanstieg erlebt haben. Das hat es historisch noch nie gegeben. Das haben wir im Pflegebereich bei uns nicht, weil wir eine Eigennutzung ausgeschlossen haben. Das heißt, die Eigennutzer waren dort als Nachfrager nie am Markt und haben die Preisgestaltung auch nicht nach oben getrieben. Aber was wir haben, ist das bevorzugte Belegungsrecht. Das heißt, jeder Investor erwirbt automatisch mit dem Kauf seines Appartements auch ein bevorzugtes Belegungsrecht für ihn oder einem Verwandten ersten Grades, sprich Eltern. Wenn ich ein Appartement kaufe, in einem Pflegeheim, werde ich selbst pflegebedürftig oder meine Eltern oder meine Kinder. Auch das haben wir schon erlebt. Dann kann ich sagen lieber Betreiber, ich habe Apartment Nummer zwölf gekauft, ich überspringe jetzt die Warteliste für einen Pflegeheimplatz und das nächste freiwerdende Apartment, das nicht meins sein muss, wird von meinem Vater, meiner Mutter, von wem auch immer bezogen. Das ist eben auch ein nachhaltiger Ansatz, weil wir sagen, wir möchten Investments, die nicht nur geldlich nachhaltig sind, sondern wir brauchen eben eine Lösung für die geburtenstarken Jahrgänge, die kommen. Das heißt, wir schaffen Anreize, damit wir genug Nachfrage haben, um dieses Thema eine Chance zu geben, um genug Pflegeheime bauen zu können. Und gleichzeitig bieten wir dem Investor die Möglichkeit, private Probleme zu lösen, die dafür sorgen könnten, dass dieser Jemand in eine Zahlungsunfähigkeit kommt, weil er seinen Job nicht mehr ausüben kann, um seine Eltern zu pflegen.

Dennis: Ist es dann objektbezogen oder ist es betreiberbezogen?

Kim: Also bei uns ist es so, dass wir einen betreiberbezogenes Lösungskonzept fahren. Das heißt, wenn wir einen Betreiber haben, der in unserem Fall in Velen in Melle in Sögel tätig ist. Dann könnte ich eben auch in Sögel ein Apartment kaufen und das nächstfreiwerdende Apartment in Velen für meine Mutter oder meinen Vater.

Dennis: Super.

Kim: Und so können wir eben auch zusätzlich gewährleisten. Und auch das ist wichtig, dass wir einfach in Deutschland betrachten, wo haben wir denn Engpässe, in welchen Themenfeldern, wo brauchen wir welche Immobilien? Und so können wir es eben auch schaffen, überregional zu investieren und trotzdem regional zu profitieren. Und auch das ist wichtig, denn wenn ich regional mit meinem Einfamilienhaus vielleicht hier in Gescher oder Stadtlohn schon investiert bin, dann geht es für uns natürlich auch strategisch darum, Risikominimierung für unsere Investoren zu betreiben durch Standortmaximierung. Also im Idealfall. Wie sagt man so schön nicht alle Karten auf ein Pferd setzen. Ja, ja, sondern es macht Sinn, wenn wir über Portfoliostrukturen über Nachhaltigkeit sprechen. Das ist auch unsere Aufgabe, unsere Kunden nachhaltig erfolgreich aufzustellen mit ihren Immobilieninvestments. Und das heißt eben, man sollte verschiedene Themenfelder spielen, das heißt Wohnimmobilien, Pflege, Immobilie, Denkmalimmobilie für steuerstarke Personen oder auch ein Garagenpark, den man beimischen kann, eine Ferienimmobilie. Also man sollte schauen, welche Themenfelder passen zu welchen Kunden und welche Standorte passen zu diesen Kunden.

Dennis: Ja, hervorragend. Also das war jetzt sehr ausführlich. Vielen Dank.

Kim: Sehr gerne.

Dennis: Mich interessiert tatsächlich noch ein bisschen was. Würdest du dir in deinem Leben privat? Wie beeinflusst dich Nachhaltigkeit in deinem privaten Leben? Was hat welche Bedeutung hat das für dich selbst, also in deinem Leben, im alltäglichen Leben?

Kim: Tatsächlich hat Nachhaltigkeit für mich ein sehr großes Thema in vielen Bereichen. Das fängt mit den kleinen Dingen im Alltag an. Ich versuche das Auto so oft wie häufig stehen zu lassen, um einfach zu sagen Ja, wir wollen alle noch was von der Umwelt haben. Auch das ist ein Thema, was uns beschäftigen sollte für die nächsten Generationen. Ich bin Mutter einer 6-jährigen Tochter und gerade dann beschäftigt man sich arg damit, dass man sich eben auch so aufstellt, die nächsten Generationen eben auch was mitgeben zu können. Ich achte sehr pingelig darauf, regional einzukaufen. Lieber weniger und dafür wertiger zu kaufen, die regionalen Bauern zu unterstützen. Wir haben hier vor Ort so viele Leute, die bauen ihre eigenen Kartoffeln an, ihr Obst, ihr Gemüse. Und wenn wir uns darauf einstellen, einfach mal regional zu kochen und auch jahresbedingt zu kochen, können wir den regionalen Markt nachhaltig stärken. Beim Einkaufen achte ich immer sehr pingelig darauf, möglichst wenig Plastikverpackungen zu kaufen, weil es einfach eine Müllproduzent ist. Definitiv. Und ich selbst habe vor zwei Jahren auch in eine Pflegeimmobilie investiert, weil auch das für mich ein Nachhaltigkeitsthema ist, wo ich sage wir sind die Kinder der 60er Jahrgänge. Und damit fängt es eben schon etwas, an das wir was zurückgeben können. Wir haben nach Steuern keinen Aufwand, können aber dafür sorgen, dass die Generation vor uns versorgt ist und wünschen uns das ja auch von der Generation, die nach uns kommt. Und ich glaube, dass für uns im Bereich der Nachhaltigkeit auch dazu gehört, sich dem bewusst zu sein, dass wir uns finanziell nicht auf gesetzliche Renten oder Ähnliches beschränken können, sondern dass wir zusehen sollten, möglichst früh mit möglichst moderatem Aufwand uns so aufzustellen, dass wir unseren Lebensalltag selbst bestreiten können mit den finanziellen Rahmenbedingungen. Denn ich glaube, das wird auch ein großes Thema, wie die Altersarmut aussehen wird. Dann machen wir uns nichts vor, die Geburtenrate geht runter, die ist wird irgendwann nicht mehr aufgehen. Dass all die Leute, die arbeiten, für die Leute, die in der Rente sind, aufkommen können. Und wenn der medizinische Fortschritt weitergeht, werden wir tendenziell auch noch älter. Das heißt, der Zeitraum, der für uns erwirtschaftet werden muss, der wird eben auch größer und da werden wir einfach Probleme bekommen. Und ich denke auch das hat etwas mit der Sicht nach vorne, mit Nachhaltigkeit zu tun, einfach dafür zu sorgen, Was können wir tun, um die Wirtschaft zu stärken? Was kann jeder Einzelne von uns

tun, um umweltpolitisch einfach auf dem aktuellen Stand zu bleiben? Und wie können wir uns aufstellen, um gar nicht abhängig von Dritten zu sein?

Dennis: Hervorragend. Eine Frage noch zu einer Sache, die du sagtest, Du versuchst ganz oft, das Auto stehen zu lassen. Wie stehst du denn zu dem Thema E-Mobilität, E-Autos?

Kim: Oh, tatsächlich bin ich kein großer Fan von E Mobilität. Aus zwei, drei Gründen. Zum einen ist für mich das Konzept nicht zu Ende gedacht. Wenn ich mir E Mobilität anschaue, finde ich es an sich natürlich positiv zu sagen, wir verzichten auf Abgase. Aber wenn man sich genauer hinter den Kulissen erkundigt, dann ist die Herstellung der Batterien für die Autos so wahnsinnig umweltschädlich, dass dafür ein Dieselfahrzeug viele, viele Jahre auf den Straßen fahren kann. Und wenn ich mir anschaue, nach wie viel Jahren ein Auto abgeschrieben ist und wie oft die Autos gewechselt werden, dann haben wir in Deutschland die Situation, dass wir im Durchschnitt alle 7 bis 10 Jahre unsere Autos wechseln, so diese Herstellung der E Autos das aber gar nicht kompensiert. Das heißt, das ist für mich ein ganz großer Punkt. Der zweite Punkt ist, dass einfach nicht geklärt ist wie wollen wir diese Autos denn entsorgen? Wir haben weder eine Lösung, wie wir ein brennendes Auto sauber löschen können. Das einzige, was wir aktuell tun können, ist ab in den Container und ausbrennen lassen. Was da an Schadstoffe in die Luft kommt, ist uns allen glaube ich noch nicht bewusst. Und das zweite ist, dass wir dort wieder einen Müllproduzenten haben, bei dem wir noch nicht wissen, wie wir ihn abbauen. Und deshalb fahre ich aktuell noch kein eAuto, weil das Konzept für mich nicht zu Ende gedacht ist. Ich wünsche mir nach wie vor sehr, dass wir mehr wieder im Bereich Wasserstoff schauen und dass wir dahin forschen. Ich persönlich bin der Meinung, dass wir es aus dem Grund nicht getan haben, weil wir steuerlich nicht genug Gewinn damit fahren als Staat. Denn wir haben es immer so gemacht, dass der Staat das gefördert hat, wo er eben entsprechend auch hohe Steuern oder Gewinne vereinnahmt hat in Form von Steuern. Und ich bin davon überzeugt, dass Wasserstoff eigentlich die umweltfreundlichere Alternative ist.

Dennis: Super, vielen, vielen Dank! Du sagtest mir ja gerade schon mega viel zu nachhaltigen Immobilien und das ist auch wirklich das Thema, das mich umtreibt mit meiner Umfrage hier. Vielleicht kannst du mir noch mal ganz kurz sagen, welche Faktoren für dich eine Immobilie erfüllen muss, um nachhaltig zu sein.

Kim: Sehr gerne. Tatsächlich bin ich der Meinung, wir haben da zwei verschiedene Themen, die wir uns anschauen müssen. Das eine was wünscht sich der Staat? Das zweite Was ist meiner Ansicht nach nachhaltig. Der Staat wünscht sich KfW 40 Bauten. Der Staat wünscht sich PV-Anlagen. Der Staat wünscht sich umfangreiche Sanierungen von Bestandsobjekten. Ein großes Thema dabei ist auch das Gebäudeenergiegesetz, wo gerade jede Kommune, jede Stadt ja auch ihr eigenes Konzept auf dieser Basis macht. Für mich ist die der Grundgedanke nachvollziehbar, aber ich teile diesen Grundgedanken in Gänze nicht. Ja, ich bin der Meinung, das, was wir fokussieren müssten, um nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften oder auch etwas für uns, für die nächsten Generationen und für die Umwelt zu tun, ist ganz klar. Das Thema Photovoltaikanlagen ist klar das Thema. Wir müssen dafür sorgen, dass ein Gebäude sich autark versorgen kann. Das ist etwas, wo ich wirklich sage, da würde ich einen Schwerpunkt setzen, um einfach weniger abhängig von all diesen Preisschwankungen und Preissteigerungen vor allem zu sein. Ich teile nicht die Meinung, dass es Sinn macht, einen immer höheren Gebäudestandard zu bauen. Denn statistisch gesehen ist es so, dass ich allerspätestens alle 40 bis 50 Jahre ein Gebäude in der Kernsanierung befindet. Und wenn ich mir anschaue, wie unfassbar hoch die Baukosten sind und wie viel Material ich brauche, um ein KfW 40 Haus im Vergleich zu einem KfW 55 oder KfW 70 Haus zu bauen. Das fängt an mit den Außenmauern, das geht weiter mit doppelter Dämmung, mit Dreifachverglasten Kunststoff ISO Fenstern und und und. Wenn man sich mal ernsthaft anschaut, wie viel Material dafür verbraucht wird, das ja auch irgendwo hergestellt werden muss, dann macht es meiner Ansicht nach keinen Sinn, weil wir diesen Mehrwert in Euro im Portemonnaie nicht spüren. Meiner Ansicht nach müssten wir viel mehr zusehen, dass wir bezahlbare Häuser bauen. Meiner Ansicht nach reicht ein KfW 70 Standard absolut aus. Es wäre viel wichtiger zu sagen sorgt dafür, dass wir die Dächer gerne maximal dämmen. Mindestens 24 Zentimeter, gerne 30 Zentimeter. Warum? 40 % der Wärme geht über

das Dach verloren und nicht über die Außenwand. Aber die Kostenminimierung, wenn ich die Außenwände im KfW 70 Standard baue. Da reden wir über keinen schlechten Standard. Wir reden über einen Standard 2000 2005. Das waren KfW 70 Bauten. Ja. Dann habe ich aber doch viel mehr gewonnen, wenn ich das Geld investieren könnte. Was ich an dieser an diesem Bau spare. Und ich investiere dieses Geld in einer wahnsinnig guten Dachdämmung und ich investiere das Geld in einer umfangreichen PV-Anlage Solaranlage. Dann haben wir meiner Ansicht nach viel, viel mehr gewonnen. Wo ich überhaupt nicht d'accord mit gehe, sind die Kernsanierung der Bestandsobjekte aus dem einfachen Grund. Wir müssen uns darüber im Klaren sein, was wir den Generationen vor uns damit antun. Wir haben viele Häuser, die sind heute bewohnt von Rentnern, Rentnern, die eine kleine Rente haben. Wie soll denn ein Rentner ein Objekt für 20-50.000 € kernsanieren, weil er auf einmal verpflichtet ist, eine Luftwärmepumpe einzubauen? Das ist meiner Ansicht nach nicht zu Ende gedacht. Und wenn ich mir die Gebäudehülle anschaue, dann ist es eben mit dieser Heizungsanlage nicht getan. Eine Luftwärmepumpe, die funktioniert nur effizient, wenn ich eine Fußbodenheizung einbaue oder tatsächlich alte Heizkörper habe. Das funktioniert besser als die neuen Heizkörper, die an den Wänden hängen. Aber die Luftwärmepumpe, wenn die in einem Keller steht aus den 60er Jahren und dieser Keller ist noch gemauert. Wir reden also jetzt mal nicht über eine Wanne, sondern wir reden über einen gemauerten Keller. 60er, 70er Jahre und da steht eine Luftwärmepumpe, Dann braucht die schon wahnsinnig viel Energie, bis diese Energie überhaupt oben im Wohnraum ankommt. Das heißt, das, was meiner Ansicht nach durchaus spannend ist, ist das Hybridsystem. Das heißt, ich habe eine Gasheizung, die müsste ich umrüsten auf eine Gas Brennwerttherme mit mindestens 30 % Brennstoffquote, Quote, damit sie mit in Kombi mit einer Luftwärmepumpe funktioniert und die unterstützt. Das funktioniert. Aber wo ist denn der Gedankengang, wenn wir uns anschauen, wie hoch die Stromkosten geschossen sind? Soll die arme Oma Erika, die vielleicht in dem Haus lebt, auch noch für 50.000 € eine PV-Anlage draufsetzen? Das kann sich für diese Dame nicht mehr amortisieren. Und uns muss klar sein, wenn wir diese Altgebäude haben und da leben Rentner drin, die ihr ganzes Leben lang dafür gearbeitet haben, dieses Haus abzubezahlen, können die dieses Geld nicht aufwenden, um zu sanieren. Das heißt, entweder brauchen wir ein

Konzept, wo wir sagen, wir sorgen dafür, dass diese älteren Leute in einem etwas bezahlbares Kleineres kommen, mit einem entsprechenden Energiestandard, oder Wir müssen meiner Ansicht nach viel mehr den Fokus darauflegen, dass wir sagen okay, wir haben mal zweifach verglaste Fenster. Denn auch der Sprung von zweifach zu dreifach verglasten Fenstern, der ist, was den Euro wert angeht, an Verbrauch nicht hoch. Aber der Mehrpreis für diese Fenster ist hoch. Das heißt, wir müssen uns überlegen reicht es nicht, zweifach verglaste Fenster zu haben? Sollten wir nicht viel mehr Wert darauflegen, dass die Oma Erika vielleicht 50.000 € investiert, um eine PV-Anlage aufs Dach zu packen und die oberste Geschossdecke zu dämmen? Einfache Dinge mit großem Effekt. Das wäre etwas, was meiner Ansicht nach dort Sinn macht, um den Leuten die Chance zu geben, bezahlbar zu sanieren. Aber trotzdem die staatlichen unterstützende Medien, die Medien, die wir brauchen, zu entlasten. Denn uns muss klar sein, warum schießen die Stromkosten so? Weil wir zu wenig Strom generieren. Wir produzieren zu wenig. Und wenn wir uns dann mal einfach nur ein paar Kilometer weiter anschauen, was die Niederländer machen, machen die genau das. Und die machen das verdammt erfolgreich. Die haben seit Jahren Strafzahlungen auf Gasheizungen. Die haben fast jedes Gebäude mit einer Luftwärmepumpe bereits ausgestattet. Die haben ganz viel erneuerbare Energie und PV-Anlagen. Aber die haben ganz viele Bausubstanzen, die ganz einfach sind. Aber die Oma Erika und der Opa Gottfried, die versorgen sich selbst und deshalb funktioniert das. Das, was wir meiner Ansicht nach außerdem dringend machen müssen Wir müssen viel einfacher Baugenehmigungen bekommen für PV und Solarparks. Wir haben viel Fläche. Wir könnten darunter sämtliches Gemüse Obst anbauen, wo wir sowieso durch den demografischen Wandel die Probleme haben, dass wir in den Sommerperioden, in den Hitzeperioden die Situation haben, dass uns viele Dinge wegbrennen, weil es einfach so viele Sonnenstunden gibt und weil wir so heiß haben. Warum gehen wir nicht hin und vereinfachen das Genehmigungsverfahren für PV und Solarparks generieren darüber eine ganz andere Menge an Strom, sorgen dafür, dass wir da eine Förderung drauf packen für Privatpersonen und verabschieden uns von den dicken Gebäudehüllen. Das würde meiner Ansicht nach Sinn machen.

Dennis: Super. Du hast jetzt aber auch schon viel zu Vorteilen gesagt. Wenn jemand jetzt den Plan hat, in nachhaltige Immobilien zu investieren, gibt es auch Risiken, mit denen man sich auseinandersetzen muss?

Kim: Also ja, es gibt auch Risiken. Es kann theoretisch natürlich sein, dass der Baustandard sich immer weiterentwickelt und das, was wir heute machen, was schon wahnsinnig kostenintensiv ist, vielleicht in zehn Jahren schon wieder längst veraltet ist und selbst dann nachjustiert werden muss. Da sollte man natürlich drauf achten, wenn man auf gewisse Themenfelder geht, die das Thema pflege. Also ich sehe das Risiko weniger bei der klassischen Wohnimmobilie, aber wenn wir auf gewisse Themen gehen, ist es wahnsinnig wichtig, dass man sich anschaut bei Pflege. Wenn ich einen Anforderungskatalog an ein Pflegeheim habe und ich weiß, das Zimmer muss mindestens 16 Quadratmeter haben. Ein professioneller Vertriebspartner baut im heutigen Standard schon voraus. Das heißt, er würde niemals kleinere Zimmer als 20 Quadratmeter bauen, damit wir wissen, dass das Investment nachhaltig als Investment Pflege möglich ist. Auch das sind wahnsinnig wichtige Gedankengänge. Wenn wir heute wissen, wir brauchen Flure, die 1,5 Meter breit sind, dann bauen wir die 2,5 Meter breit. Aber wir wissen eben auch ein Anforderungskatalog an Pflege. Der wird in der Regel alle 25 bis 30 Jahre aktualisiert und der ist gerade erst aktualisiert worden. Und trotzdem ist auch das wahnsinnig wichtig. Im Bereich der Nachhaltigkeit gehe ich auf bestimmte Themen, in die ich investiere. Werden die so lange funktionieren, wie dieses Thema eben auch gelebt werden kann. Und dafür muss man sich sehr genau damit auseinandersetzen. Wie sieht ein Anforderungskatalog aus? Welche bauausführenden Firmen habe ich? Was auch wahnsinnig wichtig ist Schutz vor Pfusch, Bau wenn man investiert in einen Neubau. Man muss einen externen Gutachter dabeihaben, der jeden Baufortschritt beobachtet und abnimmt. Denn wenn ich hinterher in den Innenwänden irgendwo Baupfusch betrieben habe und ich habe dann alles schön verkleidet, dann sehe ich, dass die ersten Jahre nicht Und kaum endet die Gewährleistung, stehe ich da auf einmal. Und dann war es das mit meinem nachhaltigen Investment, weil ich einen Haufen Schrott gekauft habe. Und das geht nicht. Das sind wahnsinnig wichtige Dinge. Risiken, über die ich mich natürlich informieren

muss, wo ich schauen muss, mit welchem Partner arbeite ich zusammen, Wo investiere ich denn die? Je überzeugender die Bausubstanz, umso teurer ist es nun mal, auch diesen Bau herzustellen. Und umso wichtiger ist es, sich vergewissern zu können, dass der Bau sauber von Schritt zu Schritt eben auch begleitet wird, damit dieses Investment ein nachhaltiges Investment ist und kein Griff ins Klo.

Dennis: Super. Du hast ja schon viel gesagt. Jetzt sagen wir mal jemand, der nicht die Expertise hat, die du jetzt wahrscheinlich hast. Hat der irgendeine Möglichkeit, auch selber zu überprüfen, wie nachhaltig, ob die Immobilie überhaupt nachhaltig ist? Oder kann er auf irgendwelche Seiten zugreifen? Irgendwelche Personen?

Kim: Also das, was ich jedem raten würde, was ich sogar als Privatperson gemacht habe. Es gibt die Möglichkeit, wenn man sich ein Objekt anschaut. Entweder beim ADAC, beim TÜV zum Beispiel sehr beliebt einen Gutachter zu bestellen auf eigene Kosten, der sagt wenn ich baue, dieser TÜV Gutachter, der beobachtet losgelöst vom Bauträger als Dritter, ob der Baufortschritt sauber läuft, denn als Privatperson hat man keine Chance den Baupfusch zu erkennen. Das fängt an mit einem Drempel bei Fensterbänken. Das hört auf bei kleinen Wannen, die im Neubau gegossen werden müssen, oder Drainagen, wo genau berechnet werden muss, wie welchen Boden habe ich? Habe ich einen Lehmboden? Was brauche ich, damit ich mich vor Wasser in meinem Gebäude schützen kann? Und da rechnet wirklich ein Gutachter bei Fensterbänken. Da geht es manchmal um eins 2 % Neigung, um Wasser im Gebäude zu vermeiden. Das kann man mit dem bloßen Auge nicht erkennen, auch nicht mit fehlender Expertise. Es gibt viele Hausverwaltungen vor Ort, die auch gutachterlichte Tätigkeiten anbieten. Finde ich wahnsinnig spannend. Wichtig dabei man sollte sich anschauen, hat er das entsprechende Werkzeug. Das Werkzeug ist sehr teuer, aber nur dann kann auch eine Aussage sauber getroffen werden. Wenn man quasi mit Werkzeug durch die Wände schauen kann, so kann man sich das vorstellen. Was ich auch immer sehr, sehr schön finde, ist Energieberater. Auch Energieberater stellen Energiekonzepte auf, wo man dann eben auch mal sehen kann, was kostet mich denn welche Sanierung, wenn ich über Sanierung spreche und welchen Mehrwert habe ich dadurch im Portemonnaie? Nur dann kann ich ja auch entscheiden Ist das denn für mich

nachhaltig, diesen Schritt zu gehen? Es gibt gewisse Dinge, die muss ich, weil der Staat es von mir verlangt, wie im Gebäudeenergiegesetz verankert. Aber es gibt ja auch Dinge, wo ich sagen kann, okay, ich könnte jetzt zum Beispiel die zweifach verglasten Fenster austauschen durch dreifach verglaste Fenster. Aber wer kann mir denn sagen, ob sich das für mich amortisiert, Ob es sich rechnet? Und das kann ein Energieberater, das können Gutachter und da kann es sein, dass der Eigennutzer eine andere Antwort bekommt als der Kapitalanleger. Und das wird vermutlich sogar so sein, denn ich selbst habe meine Hochrechnung gemacht und habe festgestellt, wenn ich zweifach verglaste Kunststofffenster habe. Zudem das war ein Kostenfaktor vor anderthalb Jahren und ich würde dieser Austausch nur dreifach verglaste Fenster einbauen, hätte ich als Eigennutzer 117 Jahre gebraucht, damit sich dieses Investment generiert. Jetzt wissen wir alle, wird sich wohl eher weniger Lohn. Als Kapitalanleger aber schreibe ich die Kosten ab. Ich schreibe die Zinsen ab und ich werte meine Bausubstanz auf. Das heißt auch den Wiederverkaufswert. Da war auf einmal die Amortisieren Amortisierung gegeben in 15 Jahren. So unterschiedlich kann das sein. Und deshalb muss man sich tatsächlich das große Ganze anschauen. Und das ist der Grund, warum unter anderem wir eben auch als Immobilienabteilung sagen Unser Job ist es, spannende Immobilieninvestments zu filtern. Das funktioniert aber nur mit der Expertise, dass wir uns über 30 40 Projekte im Jahr anschauen und genau nach all diesen Kennziffern beurteilen, ob es ein nachhaltiges Invest ist oder nicht. Denn jedes Neubau Invest, das nicht nachhaltig ist, werden wir unseren Kunden nicht anbieten können. Aber auch da ist es möglich, uns zum Beispiel für Dienstleistungen dieser Form anzusprechen, um Hilfestellung zu leisten.

Dennis: Super. Die letzte Frage lassen wir auch schon ein bisschen vorweggenommen. Es geht jetzt wirklich um deine persönlichen Erfahrungen in die Investitionen in Immobilien. Du hast ja bereits gesagt, du hast schon eine Pflegeimmobilie investiert. Mich würde da einfach. Was hat dich bewogen, wirklich in diese Assetklasse eine Investition zu machen?

Kim: Tatsächlich. Ich selber bin investiert in Immobilien. Ich habe eine Eigentumswohnung, eine klassische Wohnimmobilie. Und ich habe ein Pflegeappartement. Das heißt, ich habe angefangen mit der klassischen Immobilie, da bin ich so

ein bisschen reingerutscht, weil die ursprünglich mal selbst genutzt war. Dann wurde sie zu klein und dann habe ich sie vermietet. Und da habe ich zum Ersten Mal dann auch die Vorzüge des Vermietens gespürt als Privatperson. Das heißt, ich habe dann erstmal gemerkt Wahnsinn, wie rentabel eine Immobilie eigentlich ist, wenn ich sie vermiete, weil ich steuerlich gesehen so viel Mehrwert für mich erwirtschaften konnte, dass jemand anders meine Immobilie zahlt. Das war so der Türöffner für mich, wo ich gesagt habe Mensch, da beschäftige ich mich mit. Das ist für mich Vorsorge, die Sinn macht, Vorsorge, Altersvorsorge, weil ich mich erst mal nur zehn Jahre binden muss. Das heißt, egal welche Immobilie ich kaufe, wenn ich die Stand heute zehn Jahre halte, darf ich die Gewinne steuerfrei vereinnahmen. Und das war für mich sehr schön, weil es mir als junger Mensch sehr schwerfällt, immer so weit in die Zukunft zu gucken. Ich bin jetzt 33 und es fällt mir sehr schwer, mich heute festzulegen, dass ich beispielsweise 300 € oder 250 € in eine Rentenversicherung packe und weiß, die wird mit 67 ausgezahlt. Da sage ich Mensch, das sind ja noch 34 Jahre habe ich ja noch lange Zeit. Da war es für mich einfach schöner zu sagen, ich möchte mit einem kürzeren Zeitabstand vorsorgen. Ich habe dann positive Erfahrungen mit der Wohnimmobilie gemacht, habe aber auch festgestellt, dass die Wohnimmobilie auch viel Arbeit bedeutet. Ich verwalte die Immobilie selber. Ich habe mich um die Vermietung gekümmert. Man wird angerufen, wenn irgendwelche Dinge repariert werden müssen. Und da war für mich klar Gut, es ist auf Papier ganz klar ein rentables Investment, aber davon möchte ich nicht mehrere haben, weil ich eben auch nur 30 Stunden arbeite und der Faktor Zeit einfach nicht da ist. Also war für mich dann klar ich möchte als nächstes eine Immobilie erwerben, die ich vermiete, wo sich aber jemand anders kümmert. Und zwar jemand, der vor Ort ist, weil ich die Standortmaximierung für die Risikominimierung spielen wollte. Aber ich brauche jemand vor Ort, der dieses Thema Vermietung Verwaltung für mich macht. Und dann habe ich angefangen, die Objekte zu vergleichen und auch aufgrund meiner persönlichen Situation zu schauen. Was ist meiner persönlichen Überzeugung her das risikoloseste Investment. Und da bin ich auf das Thema Pflege gestoßen, weil es ein nachhaltiges Zukunftsthema ist. Gepflegt wird immer. Wir haben den demografischen Wandel, wir haben den geburtenstarken Jahrgängen, der in die Pflege kommt. Und wir haben jetzt schon einen Pflegeengpass mit Wartelisten von bis zu sechs

Monaten. Ich habe privat auch einige Berührungspunkte damit, weil meine Mutter zum Beispiel selber im Pflegeheim in der Verwaltung arbeitet und ich mich viel mit ihr ausgetauscht habe. Wie sind die Wartelisten denn jetzt? Wie läuft das Prozedere? Was macht man denn, wenn man keinen Pflegeplatz bekommt? Und das ist schon mit wahnsinnig viel Sorgen verbunden. Und dann habe ich gesagt okay, da müssen wir uns jetzt anschauen, mit welchem Partner macht es denn Sinn, dieses Thema zu fokussieren? Denn das Thema ist Nachhaltigkeit ist ein Zukunftsthema. Ich investiere in einen Neubau, habe also in den ersten zehn Jahren auch sehr, sehr wenig bis nichts zu erwarten im Bereich Instandhaltung Instandsetzung. Ich habe einen TÜV Prüfer, der regelmäßig die Baufortschritte begutachtet und ich habe ein Konzept gefunden, bei dem ich schon vor meiner Unterschrift wusste, wer der Mieter des gesamten Gebäudes ist. Und dieser Mieter zahlt mir meine Miete jeden Monat, egal ob mein Apartment bewohnt ist oder nicht. Das bietet mir eine maximale Planungssicherheit für meine Einnahmen und Ausgaben.

Dennis: Definitiv.

Kim: Und das hat mich dann tatsächlich überzeugt, mich diesem Thema deutlich mehr zu widmen. Und dann habe ich den Betreiber getroffen und habe gefragt Wie ist dieser Betreiber aufgestellt im Bereich Personalpolitik, im Bereich Kostenkalkulation? Weil man eben im Internet auch liest Betreiber eines Pflegeheims birgt auch gewisse Risiken. Und das waren die zwei größten Risiken, wie denn der Betreiber, der mein Mieter ist, zahlungsunfähig werden könnte. Und ich als Investor möchte natürlich im Idealfall, dass es diesen Betreiber verdammt lang verdammt gut geht. Und da hat man dann gesehen ganz wichtig ist, wenn man sich dieses Invest anschaut. Wie sind Mieterhöhungen geplant, damit der Betreiber immer nur das Geld an den Investor weitergibt, was er auch wirklich vereinnahmt. Und da steckt ein sehr komplexes Themenfeld dahinter. Und wie bildet der Betreiber sein Personal aus? Wie bezahlt er sein Personal und nach welchen Rahmenbedingungen sind die weichen Faktoren wie Altersvorsorge, Urlaubsplanung, Stundenreduzierung für Mütter und Ähnliches gewährleistet? Und da bin ich auf den Partner Lavida gestoßen, wo ich eben investiert habe, weil es für mich keinen vergleichbaren Partner am Markt gab, der so vollumfänglich gut unterwegs war und bei dem der Leiter von dem Pflegeheim selber aus der Pflege kommt. Das

heißt, er hat sich von unten hochgearbeitet und hat dieses große Unternehmen aufgebaut mit der Expertise, die er an den Menschen gesammelt hat. Und das hat mich überzeugt, weil ich immer sage Es gibt nichts, was Wertiger ist, kein Studium, was diese Erfahrungswerte ersetzt, weil dieser Mensch weiß, was das Personal braucht, um an den Menschen zu arbeiten, damit man eben auch vermeiden kann, dass die Fluktuationsrate zu hoch ist. Denn wir alle wissen, egal in welchem Genre wir gerade unterwegs sind, gut ausgebildetes Personal zu bekommen ist eines der größten Hürden. Und das kann ich nur ausmerzen, nämlich indem ich besser bin als der Wettbewerb. Und all diese Themen haben mich tatsächlich dann davon überzeugt, dass das zweite Investment für mich ein Investment eines anderen Themas wird, nämlich das Thema Pflege.

Dennis: Eine letzte Frage habe ich noch - wenn du jemanden einen Tipp geben könntest, der jetzt gerade überlegt, in nachhaltige Immobilien zu investieren, welcher wäre das?

Kim: Da würde es für mich tatsächlich ganz arg darauf ankommen, in welcher persönlichen Situation dieser Mensch ist. Denn ich sage immer ein guter Immobilienspezialist, der sagt Der Käufer sucht nicht die Immobilie, die Immobilie sucht den passenden Käufer. Und unser Job ist es, sich genau anzuschauen In welcher Situation befindet sich der Käufer? Was hat der Käufer denn schon an Immobilien und was fehlt ihm, um ihn persönlich sauber aufzustellen? Ich glaube, nachhaltig können tatsächlich sehr viele Bauten sein. Es kann eine klassische Wohnimmobilie sein. Das kann die Pflegeimmobilie sein. Das kann von vollstationär bis teilstationär. Unterschiedliche Themenfelder können das sein? Theoretisch kann das aber auch der Bau eines Kindergartens sein, weil wir nachhaltig die Wirtschaft stärken mit den Kindern. Das kann auch der Aufbau einer Kindertagesstätte sein. Wenn der Baukörper zu dem Themenfeld passt, weil auch da merken wir es wahnsinnig was los, um einfach dem Bedarf der Zukunft gerecht zu werden. Und deshalb glaube ich, wenn jemand mit der richtigen Expertise dort steht, dann dürfte er an dieser Stelle nicht auf eine Immobilie anstoßen, sondern er müsste wirklich sagen Man sollte darauf achten, dass man eine überzeugende Bausubstanz hat, dass man einen Standort mit Entwicklungspotenzial wählt. Das ist

wahnsinnig wichtig meiner Ansicht nach, und dass man sich vor allem vollumfänglich über das Investment informiert. Es gibt nichts, was wichtiger ist als Bitte, bitte immer die vollständigen Bauunterlagen prüfen, Altlasten, Baulasten, Erschließungskosten prüfen. Damit man einfach wirklich weiß, ist nicht nur das Gebäude, was dort gebaut wird, nachhaltig, sondern passt es zu der Infrastruktur. Eine vollumfängliche Objekt- und Standortanalyse ist unabdingbar wichtig. Wo ich mir nicht nur die Mikrolage, sondern auch die Makrolage anschaue und ich denke, gerade für Investitionsprojekte sollte man das, wenn man die entsprechende Expertise nicht hat, nicht ohne Spezialisten machen. [0:47:45.1]

Dennis: Super Kim, das war's. Sehr schön. Vielen, vielen Dank für deine Zeit.

Kim: Sehr gerne

Reflexionsportfolio

Name des Tools	Funktion des Tools	Begründung für die Verwendung	Reflexion der Verwendung
MaxQDA	Transkription	Die Software wurde eingesetzt, um Zeit zu sparen, da nicht alle Interviews vollständig transkribiert werden mussten.	Die Software ermöglicht eine KI-basierte Transkription des gesprochenen Wortes zu einem schriftlichen Text sowie eine Zusammenfassung der Aussagen. Dies hat eine erste Identifikation von Übereinstimmungen ermöglicht und die induktive Unterkategorienfindung unterstützt. Die Nutzung war jedoch eingeschränkt, da einzelne Wörter falsch transkribiert wurden und die Grammatikregeln zum Teil nicht berücksichtigt worden sind. Folglich mussten die Texte geprüft und überarbeitet werden.
ChatGPT	Die Funktion des Systems besteht darin, bei einer Vielzahl von Aufgaben zu unterstützen, indem es Informationen bereitstellt, Fragen beantwortet, Texte verfasst, kreative Ideen generiert und bei komplexeren Anfragen hilft	Die Software wurde eingesetzt, um Füllwörter aus den Texten zu entfernen und die Logik der Sinnabschnitte innerhalb der Absätze zu überprüfen. Zudem diente das Tool dazu, bestimmte Passagen zu kürzen und zu optimieren. Außerdem wurde die Wortwolke mit dem Tool erstellt.	Das Programm gibt nützliche Tipps zwecks Kürzung und Optimierung von Passagen, dennoch war Vorsicht bei der Verwendung geboten, da teilweise falsche Hinweise gegeben wurden und Verkürzungen nicht mehr den ursprünglichen Kern wiedergegeben haben. Folglich konnte das Programm nur beschränkt verwendet werden.

Google Gemini	Die Funktion des Systems besteht darin, bei einer Vielzahl von Aufgaben zu unterstützen, indem es Informationen bereitstellt, Fragen beantwortet, Texte verfasst, kreative Ideen generiert und bei komplexeren Anfragen hilft	Die Software wurde eingesetzt, um Füllwörter aus den Texten zu entfernen und die Logik der Sinnabschnitte innerhalb der Absätze zu überprüfen. Zudem diente das Tool dazu, bestimmte Passagen zu kürzen und zu optimieren.	Das Programm gibt nützliche Tipps zwecks Kürzung und Optimierung von Passagen, dennoch war Vorsicht bei der Verwendung geboten, da teilweise falsche Hinweise gegeben wurden und Verkürzungen nicht mehr den ursprünglichen Kern wiedergegeben haben. Folglich konnte das Programm nur beschränkt verwendet werden.
Duden Mentor	Online-Tool, das dazu dient, Texte auf Rechtschreibung, Grammatik, Stil und Ausdruck zu überprüfen	Das Programm wurde genutzt, um die Masterarbeit nach ihrer Fertigstellung auf Rechtschreibung, Grammatik und Stil zu überprüfen	Das Tool bietet hilfreiche Hinweise zu Rechtschreibung und Grammatik, die jedoch nicht immer berücksichtigt wurden – etwa bei der Umformulierung von „Kodierung“ zu „Codierung“. Insgesamt sind die Vorschläge nur eingeschränkt nutzbar und teilweise schwer nachzuvollziehen. Im Hinblick auf den Stil empfahl das Tool wiederholt, Wortdoppelungen durch Synonyme zu ersetzen. Dies wurde beim Begriff „Anleger“ bewusst nicht umgesetzt, da laut den Empfehlungen von Frau Roemers YouTube-Videos eine einheitliche Terminologie bevorzugt werden sollte. Eine zusätzliche Überprüfung durch zwei andere Personen lieferte deutlich bessere Korrekturvorschläge als das Programm.

Eidesstattliche Erklärung

Eidesstattliche Erklärung bei Verwendung von IT-/KI-gestützter Software

Ich versichere an Eides statt durch meine Unterschrift, dass ich die vorliegende wissenschaftliche Arbeit durchgehend selbständig und ohne fremde Hilfe angefertigt habe und beim Einsatz IT-/KI-gestützter Schreibwerkzeuge steuernd gearbeitet habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich genannten Quellen benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut wurde als solches kenntlich gemacht. Den konkreten Einsatz von IT-/KI-gestützten Schreibwerkzeugen habe ich im Rahmen meines Reflexionsportfolios sorgfältig dokumentiert und reflektiert.

Des Weiteren hat die Arbeit in dieser oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen. Ich bin mir bewusst, dass die Arbeit durch eine Plagiatssoftware überprüft werden kann.

Stadtlohn, 02.01.2025	
Ort, Datum	Unterschrift