

ARBEITSPAPIERE
des Instituts für Genossenschaftswesen
der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

**Prognosen und zukünftige Trends im Markt für Wohnimmobilien -
Eine Literaturstudie**

von Stephan Zumdick

Nr. 135 ■ April 2013

Westfälische Wilhelms-Universität Münster
Institut für Genossenschaftswesen
Am Stadtgraben 9 ■ D-48143 Münster
Tel. ++49 (0) 2 51/83-2 28 01 ■ Fax ++49 (0) 2 51/83-2 28 04
info@ifg-muenster.de ■ www.ifg-muenster.de

Vorwort

Die Suche nach großen Trends und deren Analyse sind seit jeher beliebte Aktivitäten. Sie sind wichtig, vor allem für Unternehmen, die langfristige Investitionen zu tätigen haben und für solche, die sich in einem Wandel befinden. Trendstudien sind herausfordernd und sie stoßen schnell an ihre Grenzen, wenn konkrete Managementempfehlungen abgeleitet werden sollen. Die Wohnungswirtschaft zählt zu jenen Wirtschaftsbereichen, die auf die Prognose von wichtigen Trends angewiesen ist, nicht nur der Demografie wegen. Es ist daher nicht überraschend, dass zahlreiche Studien existieren, die sich mit den relevanten Trends für Wohnungsunternehmen auseinandersetzen.

IfG-Mitarbeiter Stephan Zumdick hat die vorliegenden Studien zum Ausgangspunkt einer umfassenden Arbeit gewählt und analysiert sie vergleichend, um in einem folgenden Untersuchungsschritt ihre Bedeutung für Wohnungsgenossenschaften herauszuarbeiten. Er prüft in der vorliegenden Arbeit nicht nur, welche zukünftigen Trends mit Auswirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien in der Fachliteratur bereits identifiziert worden sind, sondern sein Interesse richtet sich auf die Frage, ob daraus markante Makrotrends abgeleitet werden können.

Die hier präsentierten Überlegungen sind die Grundlage für eine Analyse der speziellen Betroffenheit von Wohnungsgenossenschaften und von Empfehlungen für deren strategisches Management. Das Arbeitspapier stammt aus dem „IfG-Forschungscluster III: Genossenschaftsstrategische Fragen“. Kommentare und Diskussionsbeiträge sind herzlich willkommen.



Prof. Dr. Theresia Theurl

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1 Einleitung	1
2 Theoretische Grundlagen.....	2
2.1 Definition des Prognose- und des Trendbegriffs.....	2
2.2 Spezifische Charakteristika der Wohnungswirtschaft	2
3 Aufbau und Struktur der Literaturstudie	6
3.1 Strukturelle Merkmale	6
3.2 Inhaltliche Merkmale	8
3.3 Der Prozess der Literatúrauswahl	9
4 Identifikation der prognostizierten Trendentwicklungen	10
4.1 Auswertung der strukturellen Merkmale	10
4.2 Auswertung der inhaltliche Merkmale.....	12
4.2.1 Regionaler Fokus.....	12
4.2.2 Überregionaler Fokus	15
4.3 Verdichtung der Informationen	25
5 Fazit und Ausblick.....	28
Literaturverzeichnis	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anteil der Wohnungseigentümer am deutschen Markt für Wohnimmobilien	4
Abbildung 2: Auswertung Literaturstudie	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Systematisierungsrahmen der Literaturstudie	8
Tabelle 2: Relevante Studien	10
Tabelle 3: Auswertung der strukturellen Merkmale	10
Tabelle 4: Trends und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	18
Tabelle 5: Aggregation von Trends zu Makrotrends	25

1 Einleitung

Wohnungs- und Immobilienunternehmen stehen in Deutschland vor großen Herausforderungen. Bereits heute werden die zukünftigen Auswirkungen des demografischen Wandels, der voranschreitenden sozialen Spreizung und der Energiewende diskutiert und erhebliche Veränderungen innerhalb des Marktes erwartet. Da der Markt für Wohnimmobilien¹ einen tragenden Pfeiler von Wirtschaftssystemen darstellt und durch die Bereitstellung von Wohnraum für die Gesellschaft von hoher Bedeutung ist, ist die Stabilität der Wohnungswirtschaft nicht allein für die Unternehmen, sondern auch für die Gesamtwirtschaft von Bedeutung.

Hierfür ist die frühzeitige Identifikation von Herausforderungen, Risiken und Erfolgspotentialen unentbehrlich. Daher widmet sich die vorliegende Arbeit der Beantwortung der Fragen:

- Welche zukünftigen Trends mit Auswirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien wurden in der Fachliteratur bereits identifiziert und werden aktuell diskutiert?
- Ist es möglich, die identifizierten isolierten Trends zu inhaltlich kongruenten, charakteristischen Makrotrends zu aggregieren?

Zu diesem Zweck werden in Kapitel 2 zunächst die Charakterisierung des Wohnungsmarktes und die Definition der relevanten Begrifflichkeiten vorgenommen. Um die Notwendigkeit der Literaturstudie zu verdeutlichen, wird darüber hinaus kurz auf die Bedeutung langfristiger Prognosen für die Branche eingegangen.

In Kapitel 3 findet daran anschließend die Darstellung des Aufbaus und der Ausgestaltung der Literaturstudie statt. Hierfür werden zunächst die relevanten strukturellen und inhaltlichen Merkmale definiert, bevor daran anschließend auf den Prozess der Literatursauswahl eingegangen wird.

Kapitel 4 beinhaltet die Analyse der zuvor definierten Merkmale. Dafür werden zuerst die strukturellen Merkmale ausgewertet, um eine Übersicht über den aktuellen Forschungsstand und das Forschungsinteresse

¹ In der betrachteten Literatur werden die Begriffe Wohnungsmarkt, Wohnimmobilienmarkt, Wohnungssektor und Wohnungsbranche nicht eindeutig definiert und voneinander abgegrenzt. Im Rahmen dieser Arbeit sind sie daher als Synonyme zu betrachten.

zu geben. Darauffolgend werden die berücksichtigten Studien anhand ihrer inhaltlichen Merkmale klassifiziert und dann auf Trends mit Wirkung auf den Markt für Wohnimmobilien untersucht. Die dabei gewonnenen Informationen werden im Anschluss verdichtet bevor in Kapitel 5 Fazit und Ausblick die Arbeit abschließen.

2 Theoretische Grundlagen

2.1 Definition des Prognose- und des Trendbegriffs

Unter einer Prognose wird im Allgemeinen die „Aussage über zukünftige Ereignisse, beruhend auf Beobachtungen aus der Vergangenheit und auf theoretisch fundierten objektiven Verfahren“ verstanden.² Dabei beruhen Prognosen stets auf einer allgemeinen Stabilitätshypothese, die besagt, dass gewisse Grundstrukturen in der Vergangenheit und Zukunft unverändert wirken. Aufgrund dieser Tatsache sind sie stets unter Vorbehalt zu verwenden und beinhalten implizit eine hohe Unsicherheit.

Der Trendbegriff wird häufig im Rahmen wissenschaftlicher Arbeiten verwendet. Eine einheitliche Definition existiert allerdings nicht.³ Im Kontext dieser Arbeit wird er daher als „monoton wachsende oder fallende Funktion angesehen [...] welche die langfristige vorherrschende Richtung einer Zeitreihe beschreibt“. ⁴ Er stellt damit das Erkenntnisobjekt der Prognose dar und lässt unter den gegebenen Einschränkungen dieser das Tätigen von Aussagen über zukünftige Entwicklungen zu. Der Forschungszweig der Wissenschaft, der sich mit der Identifikation von Trends und der Auswertung von Prognosen befasst wird als Trendforschung bezeichnet.⁵

2.2 Spezifische Charakteristika der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft stellt einen tragenden Pfeiler von Wirtschaftssystemen dar, da ihr die Aufgabe einer umfassenden Wohnraumbereitstellung zukommt. Sie umfasst den gesamten Markt für Wohnimmobilien und ist Teil der Immobilienwirtschaft. Sie zeichnet sich durch spezifische Charakteristika aus, denen auch im Rahmen der Analyse eine hohe Be-

² CHMIELEWICZ (1979), S. 155.

³ Vgl. SCHIPS (2009), S. 3f.

⁴ WOLL (2008), S. 759.

⁵ Vgl. PFADENHAUER (2004).

deutung zukommt. Im Folgenden werden sie daher kurz vorgestellt und erläutert:

Heterogenität

Die internationalen Märkte für Wohnimmobilien sind durch eine hohe strukturelle Heterogenität geprägt.⁶ So unterscheiden sie sich in Hinblick auf die Eigentumsquote, die spezifischen Wohnraumanforderungen sowie Wachstums- bzw. Schrumpfungstendenzen. Im Rahmen einer Marktanalyse ist es folglich zwingend erforderlich, den Analysefokus national zu beschränken, da eine grenzüberschreitende Betrachtung und Aggregation von Daten zu erheblichen Verzerrungen der Ergebnisse führen kann.

Die Heterogenität ist darüber hinaus auch in regionalen Teilmärkten eines Landes beobachtbar. So ist z.B. innerhalb Deutschlands zwischen industriellen, bzw. universitären Ballungsräumen und ländlichen, bzw. strukturschwächeren Regionen ein erheblicher Unterschied in Hinblick auf die Bautätigkeit, die Wohnraum- oder die Wohnformnachfrage zu erkennen.⁷ Aufgrund dieser angebots- und nachfrageseitigen Disparitäten ist auch im Rahmen einer Analyse des nationalen Wohnimmobilienmarktes regional zu differenzieren.

Akteure und Anbieterstruktur

Wenngleich der Markt für Wohnimmobilien von fundamentaler Bedeutung für das Wirtschaftssystem ist, setzt sich die Anbieterstruktur für die verfügbaren 36,1 Mio. Wohnungen (Stand 2010) aus lediglich drei Akteurs-Gruppen zusammen.⁸

Die Gruppe der Selbstnutzer vereint ca. 40% des Marktes auf sich und stellt damit die größte Anbietergruppe im Markt dar. Sie umfasst alle privaten Eigentümer von Wohnimmobilien, die ihren Besitz ausschließlich selber nutzen und nicht aus spekulativen Gründen oder zur Erzielung von Mieterlösen besitzen und steht daher nicht im direkten Wettbewerb zu den übrigen Anbietergruppen. Die mit einem Marktanteil von 36% zweitgrößte Anbietergruppe hingegen, die privaten Kleinanbieter, ver-

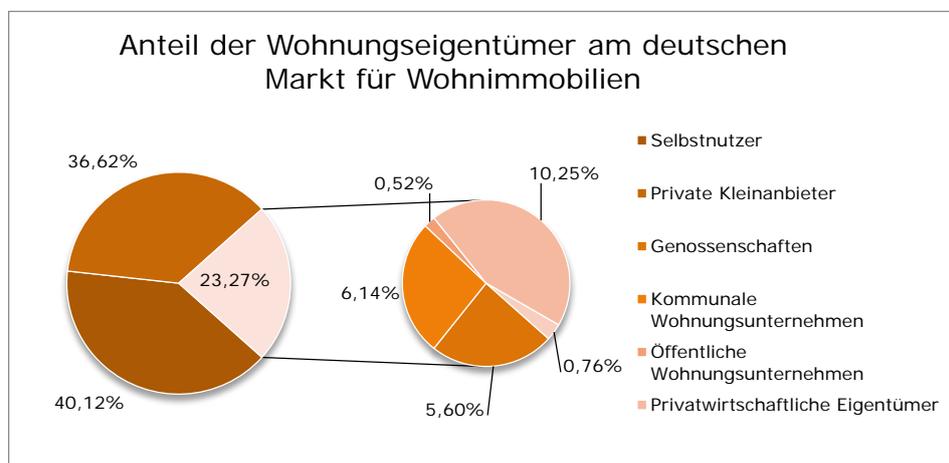
⁶ Vgl. hier und im Folgenden: ROTTKE/MEDLA (2009), S. 87 - 89.

⁷ Vgl. HOFMANN (2010), S.15.

⁸ Vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (2012), S. 156.

folgt den Zweck der Gewinnerzielung und Altersvorsorge durch die Vermietung von Wohnimmobilien, zeichnet sich jedoch darüber hinaus dadurch aus, dass sie im Durchschnitt nur einen geringen Bestand hält. Die dritte Anbietergruppe wird durch die professionell-gewerblichen Anbieter repräsentiert. Sie stellt 24% des Wohnimmobilienbestands und setzt sich aus Unternehmen unterschiedlicher Rechtsformen zusammen. Abbildung 1 fasst die genaue Zusammensetzung sowie die im Kontext dieser Arbeit relevanten Akteure der Wohnimmobilienwirtschaft zusammen.

Abbildung 1: Anteil der Wohnungseigentümer am deutschen Markt für Wohnimmobilien



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an GDW (2011), S. 25.

Wechselwirkungen

Die Wohnimmobilienwirtschaft leistet in Deutschland einen Beitrag von ca. 12 % zur gesamten Bruttowertschöpfung und ist aufgrund ihrer Größe wechselseitig mit anderen Wirtschaftszweigen verflochten.⁹ Einen direkten Einfluss üben hierbei insbesondere die Bau-, Finanz- und Energiewirtschaft aus, während der Arbeitsmarkt nur einen indirekten Wirkungszusammenhang erkennen lässt.¹⁰

Die Bauwirtschaft stellt die in der Wohnungswirtschaft verwalteten Güter bereit und kann damit als vorgelagerte Wertschöpfungsstufe oder Zulieferer angesehen werden. Dahingegen sichert die Finanzwirtschaft durch die Bereitstellung von Finanzierungskonzepten zum Bestandsaufbau und zur Bestandserhaltung das hierfür notwendige Investitionsvolumen

⁹ Vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (2011), S. 60.

¹⁰ Vgl. KÜHNE-BÜNING/NORDALM/STEVING (2005), S. 424 - 456.

ab.¹¹ Der Energiesektor wirkt durch die maßgebliche Beeinflussung der Nebenkosten¹², die aktuell durchschnittlich 33% der Gesamtmietkosten ausmachen, direkt auf die Nettomiete und indirekt auf die hierdurch determinierte Wohnraumnachfrage.

Weiterhin übt auch der Arbeitsmarkt einen Einfluss auf die Wohnraumnachfrage aus. So kann einerseits ein direkter Zusammenhang zwischen der regionalen Arbeitsplatzentwicklung und den Wanderungsbewegungen der Bevölkerung hergestellt werden. Andererseits beeinträchtigt auch die Höhe des verfügbaren Einkommens die Ausgaben für Wohnraum.¹³

Im Rahmen einer umfassenden Markanalyse, insbesondere im Kontext der Analyse zukünftiger Trends, ist daher die Berücksichtigung der genannten Wechselwirkungen obligatorisch.

Langfristigkeit/Langlebigkeit der Güter

Die im Kontext der vorliegenden Studie wohl bedeutendste Besonderheit stellt die Rolle der Langfristigkeit- und Langlebigkeit von wohnimmobilien-spezifischen Investitionen dar. Der Begriff der Langfristigkeit meint in diesem Kontext den Planungshorizont, den es benötigt, um sich an Nachfrageänderungen anzupassen.¹⁴ Dieser liegt in der Zeitspanne des Erstellungsprozesses einer Wohnimmobilie begründet, die wiederum aus der Dauer von Genehmigungsverfahren und Bauzeiten resultiert. Die frühzeitige Identifikation von Nachfragetrends ist daher von fundamentaler Bedeutung für eine nachfragegerechte Bestandsanpassung. Der Begriff der Langlebigkeit hingegen bezeichnet den Bestand der langfristigen Kapitalbindung von Wohnimmobilien. So resultieren aus dem Bau einer Wohnimmobilie erhebliche Kosten, welche sich erst nach einer ihnen entsprechenden Haltedauer amortisieren. Leerstand und Unterauslastung können daher erhebliche Verluste für die Eigentümer mit sich bringen. So ist auch aus diesem Grund die frühzeitige Identifikation von Trends und Risiken für die Wohnungswirtschaft von außerordentlicher Wichtigkeit.

¹¹ Vgl. z.B. BRAUER (2011), S. 50; DECHENT/RITZHEIM (2012), S. 893.

¹² Beinhalten die Kosten für heizen. Vgl. WFA ANSTALT DER NRW.BANK (2007), S.35.

¹³ Vgl. BRAUER (2011), S. 49.

¹⁴ Vgl. ALKIS/BRÄUNINGER (2006), S. 533.

3 Aufbau und Struktur der Literaturstudie

In Kapitel 2 wurde herausgearbeitet, dass die grenzüberschreitende Betrachtung von Wohnimmobilienmärkten aufgrund ihrer Heterogenität problembehaftet ist. Hieraus resultiert zunächst ein elementares Problem für die Zusammenstellung der verwendbaren und relevanten Literatur, da ausschließlich auf nationale - also deutsche - Schriften zurückgegriffen werden kann.¹⁵ Darüber hinaus konnte auch bei der Sichtung von Studien zu den angloamerikanischen Wohnimmobilienmärkten kein Metaanalyseschema identifiziert werden, welches eine vergleichbare Zielsetzung verfolgt und damit für die Verwendung in der vorliegenden Arbeit geeignet wäre. Aus diesem Grund wird ein Systematisierungsrahmen verwendet, dessen strukturelle und inhaltliche Merkmale in den folgenden Unterkapiteln kurz dargestellt werden. Daran anschließend wird in Kapitel 3.3 auf den Literatúrauswahlprozess eingegangen.

3.1 Strukturelle Merkmale

Um die Struktur der in der Literaturstudie verwendeten Literatur im Hinblick auf die Forschungsfrage zielgerichtet auszuwerten, werden die Merkmale des Autorentypus, des Studientypus, des Prognosezeitraums und des Veröffentlichungsjahres analysiert. Im Folgenden werden diese dargestellt und erläutert:

Autorentypus

Unter dem Merkmal des Autorentypus wird die Charakterisierung durch die Darstellung der Herkunft des Verfassers verstanden. Sie gibt Aufschluss über die Relevanz des Themas für die jeweilige Interessensgruppe und kann sowohl in der Wissenschaft, Privatwirtschaft als auch in öffentlichen Institutionen liegen. Unter wissenschaftlichen Autoren werden dabei all diejenigen subsumiert, die Forschungsinstituten und Universitäten zugeordnet werden können. Privatwirtschaftliche Autoren repräsentieren praxisorientiertes Wissen und finden sich meist in Beratungsunternehmen, Verbänden und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Die Gruppe der Autoren aus dem Bereich der öffentlichen Hand umfasst letztlich Akteure, die in der öffentlichen Verwaltung oder in Ministerien zu

¹⁵ Im Rahmen der Untersuchung konnte keine nach Kapitel 3.3 relevante englischsprachige Studie zum deutschen Markt für Wohnimmobilien identifiziert werden.

finden sind und hierdurch unter Umständen abweichende Interessen vertreten.

Studententypus

Der Studententypus klassifiziert die betrachtete Literatur anhand ihrer verwendeten Forschungsmethodik und gibt Aufschluss über den Erhebungsaufwand und die Qualität des verwendeten Datenmaterials. Grundsätzlich ist zwischen theoretisch-konzeptionellen und empirischen Studien zu differenzieren. Da jedoch im Rahmen der Literaturrecherche keine relevanten theoretischen oder konzeptionellen Arbeiten identifiziert werden konnten, wird bei den Merkmalsausprägungen des Studententypus leidglich zwischen qualitativen und quantitativen empirischen Studien differenziert. Qualitative Studien sind dadurch gekennzeichnet, dass sie auf Expertenmeinungen bzw. Interviews basieren, während quantitativen Studien auf der Auswertung von Datensätzen mittels quantitativer Verfahren basieren.¹⁶ Da bei Letztgenannten das verwendete Datenmaterial die Ausgangsbasis der Analyse bildet und somit von übergeordneter Bedeutung für die Auswertung ihres Inhalts ist, soll weiterhin zwischen primär und sekundär ermittelten Daten differenziert werden. Abschließend bleibt zu erwähnen, dass eine Mehrfachnennung dieses strukturellen Merkmals grundsätzlich möglich ist, sofern im Rahmen einer Studie sowohl auf qualitative, als auch auf quantitative Verfahren zurückgegriffen wurde.

Prognosezeitpunkt

Das Merkmal des Prognosezeitpunkts gibt an, auf welches Jahr sich die jeweilige Prognose bezieht und gibt Aufschluss über den durchschnittlichen Prognosezeitraum sowie die Zuverlässigkeit der Prognose. Sofern kein exakter Prognosezeitraum innerhalb einer Studie angegeben wird, wird dies entsprechend kenntlich gemacht. Dies gilt ebenfalls für Studien mit variierenden Prognosezeiträumen.

Erscheinungsjahr

Als Erscheinungsjahr wird jeweils das Jahr der Veröffentlichung der Studie verwendet. Es erlaubt Rückschluss auf die Aktualität der Informatio-

¹⁶ Vgl. LANGE (2012), S. 28.

nen und soll weiterhin die Identifikation temporaler Prognoseveränderungen dienen.

3.2 Inhaltliche Merkmale

Um die Ergebnisse der analysierten Literatur auszuwerten und zu verdichten, soll neben der Untersuchung der strukturellen Merkmale auch eine Analyse der inhaltlichen Merkmale erfolgen. Dies stellt zugleich einen Schwerpunkt im Rahmen der vorliegenden Arbeit dar. Hierfür ist zunächst der geografische Fokus einer Studie zu identifizieren, da dieser einen erheblichen Einfluss auf die Prognoseergebnisse haben kann. Um Verzerrungen bei der inhaltlichen Auswertung zu reduzieren, soll daher zwischen Studien mit regionalem sowie überregionalem Fokus differenziert werden.

Studien mit regionalem Fokus

Unter Studien mit regionalem Fokus, werden all diejenigen subsumiert, deren Analyseschwerpunkt auf eine bestimmte Region Deutschlands beschränkt ist. Zur Verbesserung der Übersicht ist es dabei unerheblich, ob sich die Beschränkung auf ein Bundesland, ein Stadtgebiet oder einen Kreis bezieht. Die inhaltlichen Ausprägungen der hierunter fallenden Studien werden in Kapitel 4.2.1 dargestellt.

Studien mit überregionalem Fokus

Alle Studien mit deutschlandweitem und daher nicht regional beschränktem Fokus werden in Kapitel 4.2.2 auf ihre inhaltlichen Ausprägungen hin untersucht.

Tabelle 1: Systematisierungsrahmen der Literaturstudie

Strukturelle Merkmale	Autorentypus	Wissenschaftlich	Privatwirtschaftlich	Kommunal
	Studientypus	Qualitativ	Quantitativ	
			Primärdaten	Sekundärdaten
	Prognosezeitraum	Prognosejahr		
	Veröffentlichungsjahr	Jahr der Publikation [2006 - 2012]		
Inhaltliche Merkmale	Regionaler Fokus	Vgl. Kapitel 4.2.1		
	Überregionaler Fokus	Vgl. Kapitel 4.2.2		

Quelle: Eigene Darstellung

Der in der vorliegenden Arbeit verwendete Analyserahmen wird mit all seinen strukturellen und inhaltlichen Merkmalen sowie deren Ausprägungen in Tabelle 1 dargestellt.

3.3 Der Prozess der Literatursuche

Bevor eine Auswertung mittels des vorgestellten Systematisierungsrahmens begonnen werden kann, ist zunächst noch das Vorgehen zur Suche und Auswahl der relevanten Literatur vorzustellen.

Hierfür wurde einerseits die Datenbank der Universitäts- und Landesbibliothek Münster - den Online Public Access Catalogue (OPAC) - andererseits der frei zugängliche Suchdienst Google Scholar verwendet. Auf beiden Kanälen wurde nach den Begriffen „Prognose Immobilienmarkt“, „Trend Immobilienmarkt“, „Prognose Wohnimmobilien“ und „Trend Wohnimmobilien“ gesucht. Um möglichst heterogene Interessen abzubilden, wurden darüber hinaus Archive der Privatwirtschaft und öffentlichen Hand durchsucht. Innerhalb der Privatwirtschaft wurde die Recherche auf die Archive von Unternehmensberatungen und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beschränkt. Um die Interessen der öffentlichen Hand abzubilden, wurde eine Sichtung der Veröffentlichungen städtischer Bauämter vorgenommen.

Die im Rahmen der Literatursuche identifizierten Studien wurden anschließend anhand weiterer Kriterien eingegrenzt. Zunächst wurde der Veröffentlichungszeitraum auf die Jahre nach 2006 beschränkt. Die Begründung hierfür liegt einerseits in den nach dem Krisenbeginn in 2001 erstmals wieder gefestigten wirtschaftlichen Bedingungen Deutschlands, andererseits in den sich kontinuierlich wandelnden Bedingungen im Markt und der sich daraus ergebenden hohen Relevanz der Aktualität der Prognosen. Darüber hinaus wurden alle Studien eliminiert, deren Prognosezeitraum weniger als fünf Jahre in der Zukunft liegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass insbesondere veraltete Prognosen aus der Literaturstudie ausgeschlossen werden.

Nach Abschluss der genannten Schritte beträgt die Gesamtheit der identifizierten relevanten Studien 30. Eine detaillierte Auflistung dieser findet sich in Tabelle 2.

Tabelle 2: Relevante Studien

ADOLF/BRÄUNINGER (2012)	HOFMAN (2011)
ALKIS/BRÄUNINGER (2006)	JUST (2009)
ALKIS ET AL. (2006)	KOCH (2011)
ANALYSE & KONZEPT (2008)	KOOP (2007)
BAUAMT DER STADT BIELEFELD (2011)	LOHSE (2006)
BAYERN LB (2009)	LOHSE/PFNÜR (2008)
BEYERLE, T. (2009)	MIEGEL (2009)
BIELMEIER/HOLSTEIN (2012)	MÖLLER (2010)
BLANKEMEYER (2011)	MÜHLBAUER (2012)
DAAMS (2011)	NBANK (2011)
EICHENER (2011)	RÖBER/SINNING (2010)
GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN (2011)	RYCHTER (2007)
GÜNTHER (2011)	SCHARMANSKI/WALTERSBACHER/NIELSSEN (2011)
GÜNTHER/HÜBL (2009)	SCHLÖMER (2009)
HOFMAN (2010)	SCHULTE-EICKEL (2008)

Quelle: Eigene Darstellung.

4 Identifikation der prognostizierten Trendentwicklungen

4.1 Auswertung der strukturellen Merkmale

Die Auswertung der strukturellen Merkmale bildet die Ausgangsbasis der vorliegenden Literaturstudie. Sie gibt einen Überblick über den aktuellen Forschungsstand, das wissenschaftliche Interesse und lässt Rückschlüsse auf die Zielgruppen der Prognosen zu. Die Ergebnisse der Analyse aller strukturellen Merkmale finden sich in Tabelle 3, deren Inhalte im Folgenden diskutiert und erläutert werden.

Tabelle 3: Auswertung der strukturellen Merkmale

Auswertung der strukturelle Merkmale							
Autorentypus	Wissenschaft		Privatwirtschaft		Öffentliche Hand		
	18		5		7		
Erscheinungsjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	3	2	3	6	3	10	3
Prognosezeitraum	< 2020	2021 - 2030	2031 - 2040	2041- 2050	> 2050	Variabel	k.A.
	5	12	1	0	1	7	4
Studientypus (Mehrfachnennung möglich)	Qualitativ		Primärdaten		Sekundärdaten		
	7		3		22		

Quelle: Eigene Darstellung.

Autorentypus

Im Rahmen der Literaturstudie wurden 18 Autoren mit wissenschaftlichem und fünf Autoren mit privatwirtschaftlichem Hintergrund identifiziert. Darüber hinaus wurden sieben Studien im Auftrag der öffentlichen Hand erarbeitet. Letztere besitzen ausschließlich eine regionalbeschränkte Aussagekraft und verdeutlichen das Interesse einzelner Städte, Gemeinden und Länder an der Untersuchung der zukünftigen Entwicklung der heimischen Immobilienwirtschaft. Der relativ geringe Anteil an privatwirtschaftlichen Publikationen deutet auf ein unterdurchschnittliches Interesse auf Unternehmensebene hin. Es ist anzunehmen, dass dieses zum einen in den hohen Kosten, die mit der Anfertigung von Studien einhergehen, und zum anderen in der überwiegenden Zahl kleiner Wohnungsunternehmen, deren Finanzkraft ebenso wie ihr Aktionsradius beschränkt ist, begründet liegt.

Studientypus

22 der berücksichtigten Studien greifen im Rahmen ihrer Prognosen auf Sekundärdaten zurück. Lediglich drei Autoren erhoben die Daten für ihre quantitative Untersuchung eigenständig. Explorative, qualitative Erhebungen wurden in sieben Studien durchgeführt.

Prognosezeitpunkt

Der Prognosezeitpunkt, als drittes strukturelles Merkmal, liegt bei einem überwiegenden Teil der relevanten Studien (17) vor dem Jahr 2030. Dies lässt sich auf nicht vorhersehbare Umweltunsicherheiten, die mit einer Ausdehnung des Prognosezeitraums potentiell steigen, und die damit verbundene Unsicherheit ihrer Auswirkung auf den Markt für Wohnimmobilien zurückführen. Mit späteren Prognosezeitpunkten beschäftigen sich lediglich die Studien der BAYERN LB und des GDW.

Studien mit wechselnden Prognosezeiträumen machen ca. 20% der Gesamtzahl der Studien aus. Diese sind ausschließlich quantitativ empirisch ausgerichtet und greifen auf Sekundärquellen zurück. Folglich müssen sie je nach prognostiziertem Trend auf unterschiedliches Datenmaterial zurückgreifen und ihren Erwartungshorizont entsprechend anpassen.

Darüber hinaus geben weitere vier Studien keine Auskunft über den exakten Prognosezeitpunkt. Für die Studien von LOHSE/PFNÜR und BEYERLE begründet sich dies durch die qualitative Ausrichtung der Studie. EICHENER hingegen greift auf eine Extrapolation historischer Daten zurück und kann damit über einen unbeschränkten Zeitraum prognostizieren. Die Studie von SCHLÖMER lässt letztlich keinen Grund für die fehlenden Informationen erkennen.

Erscheinungsjahr

Bei der Analyse des Merkmals des Erscheinungsjahres zeigt sich schließlich ein insgesamt steigender Trend für die Zahl der Veröffentlichungen. So sind in den Jahren 2010-2012 insgesamt mehr Veröffentlichungen (16) als in den Jahren 2007-2009 (11) erschienen. Dies könnte als Indiz für ein zunehmendes Interesse angesehen werden, eine eindeutige Aussage lassen die ermittelten Daten jedoch nicht zu.

4.2 Auswertung der inhaltliche Merkmale

4.2.1 Regionaler Fokus

Im Rahmen der Literaturstudie wurden acht Studien mit einem regional beschränkten geografischen Fokus identifiziert. Diese werden im Folgenden kurz vorgestellt, bevor die prognostizierten Trendentwicklungen anschließend in Kapitel 4.3 gegenüber den Ergebnissen der Studien mit überregionalem Fokus abgegrenzt und aggregiert werden. Das Vorgehen in der Analyse wird dabei durch die Autorennamen determiniert und findet anhand ihrer alphabetischen Reihenfolge statt.

Die vom BAUAMT STADT BIELEFELD durchgeführte Studie zum lokalen Wohnungsmarkt BAUAMT (2011) nennt zunächst die Verdoppelung der Zahl der pflegebedürftigen Personen bis zum Jahr 2050 als zukünftige Trendentwicklung.¹⁷ Weiterhin wird der langsame, aber stetige Rückgang von Fördergeldern für den sozialen Wohnungsbau diskutiert. Ein hieraus resultierender Bedarf einer Mietpreisbindung zur Befriedigung der Nachfrage der unteren Einkommenschicht bei gleichzeitig notwendiger, energetischer und qualitativer Bestandsmodernisierung wird anschließend als weitere zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft identifiziert. Die Autoren gehen darüber hinaus davon aus, dass

¹⁷ Vgl. hier und im Folgenden: BAUAMT STADT BIELEFELD (2011), S. 18 - 37.

dieser Trend durch die voranschreitende Urbanisierung zusätzlich begünstigt werden wird.

BIELMEIER/HOLSTEIN (2012) stützen ihre Prognosen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen auf das Datenmaterial des statistischen Bundesamtes. Sie identifizieren in ihrer Studie die sich ausbreitenden regionalen Disparitäten der Wohnungsnachfrage als eine zukünftige Herausforderung der Wohnungswirtschaft. Eine klare Trennung nach Ballungsräumen und ländlichen Gebieten erkennen sie dabei jedoch nicht, da auch für Städte wie Essen, Bielefeld oder Duisburg ein Rückgang der Einwohnerzahlen und Nachfrage nach Haushalten vorhergesagt wird.¹⁸

BLANKENMEYER (2011) erwartet, dass die Veränderung der Altersstrukturen innerhalb der Bevölkerung den Immobilienmarkt deutlich mehr beeinflussen wird als der allgemeine Bevölkerungsrückgang. Er begründet seine Annahme mit einer allgemeinen altersinduzierten Nachfrageverschiebung. Darüber hinaus prognostiziert er eine nominale Konstanz der Haushaltszahlen in der Region Ostwestfalen-Lippe. Diese wird jedoch mit einer Wanderung vom ländlichen Raum in den städtischen Raum begleitet, so dass diese als eine weitere Trendentwicklung mit Auswirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien zu klassifizieren ist.¹⁹

DAAMS (2011) befasst sich innerhalb seiner Arbeit zunächst mit der Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2030.²⁰ Er prognostiziert für diese im Landesgebiet von Nordrhein Westfalens eine steigende Tendenz, geht jedoch davon aus, dass es in ländlichen Regionen zu Wohnungsüberhängen und einer entsprechend niedrigen Neubauquote kommen wird. Da die ohnehin geringe Wohnraumnachfrage in ländlichen Gebieten durch Leerstand, Werteverlust und den daraus hervorgehenden Übertragungseffekten weiterhin verringert wird, prognostiziert DAAMS neben einer Abwanderung regionaler Dienstleistungsunternehmen auch die der älteren Bevölkerung. Für die urbanen Räume prognostiziert er hingegen einen Nachfrageüberhang, der zu einer Verteuerung und damit zu Verdrängungseffekten einkommensschwacher Haushalte führen wird. Letztlich wird daher die Bereitstellung von günstigem urbanem Wohnraum bei

¹⁸ Vgl. hier und im Folgenden: BIELMEIER/HOLSTEIN (2012), S. 12.

¹⁹ Vgl. hier und im Folgenden: BLANKENMEYER (2011), S. 24f.

²⁰ Vgl. hier und im Folgenden: DAAMS (2011), S. 35 - 40.

Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen zur Reduktion des Energiebedarfs bis 2050 eine zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft sein, die ohne Fördergelder kaum zu realisieren ist.

EICHENER (2011) extrapoliert historische Daten und identifiziert dabei zunächst eine mittelfristig sinkende Neubauquote. Darüber hinaus erkennt er einen Anstieg des Modernisierungsbedarfs, insbesondere zur Erfüllung der regulatorischen Auflagen zur Energieeffizienz von Wohnimmobilien.

HOFMANN (2011) prognostiziert einerseits eine Marktentspannung im Segment der Eigentümshäuser und der hochpreisigen Miete, andererseits eine Anspannung des Marktes für Mietwohnungen mit niedrigen Mietspiegel.²¹ Weiterhin antizipiert er, dass Wohnungsunternehmen ihr Investitionsverhalten beibehalten und damit auch in Zukunft zunehmend in den Wohnungsbestand und den Bestandsausbau investieren werden. Die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels identifiziert HOFMANN als weiteren Trend. Nach seiner Ansicht genügt jedoch nicht allein die Anpassung des Immobilienbestandes an die zunehmenden extremen Wetterereignisse, da darüber hinaus auch der Standortwahl eine höhere Bedeutung innerhalb der Unternehmensstrategie zukommen muss. Letztlich nennt HOFMANN den aus dem demografischen Wandel resultierenden Aufwand zur seniorengerechten Umgestaltung des Wohnungsbestandes, als zukünftige Herausforderung für die Branche.

Die Studie von HOFMANN (2010) hat hingegen einen anderen Analysefokus.²² So prognostiziert er zunächst eine konstante Aktivität im deutschen Wohnungsbau trotz allgemeinem Bevölkerungsrückgang und begründet dies mit zunehmenden Nachfrageverschiebungen. Weiterhin nennt HOFMANN eine zunehmende Disparität der regionale Entwicklung der Bevölkerungszahlen, eine zunehmende Urbanisierung und Singularisierung sowie die Verschiebung der Altersstrukturen als Herausforderungen für die Akteure der Wohnungswirtschaft. Diese gehen mit einem Preisverfall und einer sinkenden Beschäftigungsquote in ländlichen Regionen einher. Darüber hinaus prognostiziert er aufgrund

²¹ Vgl. hier und im Folgenden: HOFMANN (2011), S. 6 - 10.

²² Vgl. hier und im Folgenden: HOFMANN (2010), S. 5 - 10.

der langfristigen Auswirkungen der Finanzmarktkrise eine Verringerung der Baufertigstellung und nennt diese sowie die steigende Nachfrage nach barrierefreien und energetisch modernisierten Wohnungen als weitere Herausforderung der Zukunft.

Die für die NBANK (2011) durchgeführte Analyse des Wohnungsmarktes beschränkt sich räumlich auf Niedersachsen und zeitlich auf die Jahre bis 2030.²³ In der Studie wird ein langfristiger Rückgang der Bevölkerung des Bundeslandes bei analog sinkender Zahl der Haushalte, trotz voranschreitender Singularisierung prognostiziert. Darüber hinaus werden die fortschreitende Urbanisierung, eine steigende Leerstandsquote, ein Anstieg des Durchschnittsalters und leicht sinkende Mietpreise als Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft genannt.

4.2.2 Überregionaler Fokus

Neben den in Kapitel 4.2. behandelten Studien mit beschränktem geografischem Fokus wurden 21 Studien mit deutschlandweiten bzw. überregionalem Fokus identifiziert. Die Darstellung ihrer Inhalte soll den Kern dieses Kapitels bilden. Analog zum bisherigen Vorgehen wird auch im Rahmen dieses Kapitels entlang der alphabetischen Rangreihung der Verfasser der Studien vorgegangen.

ADOLF/BRÄUNINGER (2012) konzentrieren sich in ihrer Studie auf den Schwerpunkt der Energiewende und dessen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Sie identifizieren die Einschränkung staatlicher Fördergelder als eine zukünftige Herausforderung, die insbesondere durch die steigenden regulatorischen Auflagen zur Energieeffizienz verstärkt wird. Eine andere Herausforderung sehen sie im Bevölkerungsrückgang. Dieser geht einher mit einer steigenden Wohnflächennachfrage pro Kopf, woraus ceteris paribus ein steigender Energieverbrauch pro Haushalt resultiert. Der Bestandsmodernisierung wird aus diesem Grund auch zukünftig eine hohe Bedeutung für die Wohnungswirtschaft zukommen.

ALKIS/BRÄUNINGER (2006) analysieren die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Immobiliensektor und nennen dabei die zunehmenden regionalen Disparitäten insbesondere bei der Entwicklung der Baukosten, des Bodenpreises und des Immobilienbestands als Trends

²³ Vgl. hier und im Folgenden: NBANK (2011), S. 8 - 55.

mit Relevanz für den Markt für Wohnimmobilien. Sie prognostizieren eine Anspannung der Wohnungsmarktsituation in Ballungsräumen, eine Entspannung in ländlichen Regionen und eine Anpassung des Mietniveaus in der jeweiligen Region als Folge. Als letzten Trend nennen sie die steigende Nachfrage nach kleinen Haushaltsgrößen, der die Wohnungsbranche bereits heute Rechnung tragen muss.²⁴

In ihrer Studie zum westdeutschen Immobilienmarkt prognostizieren ALKIS, ET AL. (2006) eine überregional steigende Nachfrage nach Ein- und Zwei-Personenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang der Nachfrage nach größeren Haushalten. Darüber hinaus identifizieren sie Wanderungstendenzen der Bevölkerung in wirtschaftlich starke Regionen, welche mit einem Anstieg des Preisniveaus und der Neubauaktivitäten einhergehen sowie die Veränderung der Altersstrukturen innerhalb der Bevölkerung als weitere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft.²⁵

Die von ANALYSE UND KONZEPT im Auftrag des GdW durchgeführte Studie identifiziert detailliert eine Vielzahl relevanter Trendentwicklungen mit Bedeutung für den Wohnungsmarkt.²⁶ So wird zunächst eine konstante Entwicklung der Haushaltszahlen vorhergesagt, deren Zusammensetzung sich allerdings erheblich verändern wird. Weiterhin wird der steigende Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung und die damit einhergehenden Nachfragepräferenzänderungen als Herausforderung genannt. Auch die steigenden Preise der Energieversorger werden als Herausforderung für die Branche genannt, da hierdurch die Bedeutung von Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich an Bedeutung gewinnt. Eine steigende Zahlungsbereitschaft für technische Ausstattung wird vor dem Hintergrund steigender Nebenkosten nicht identifiziert. Sofern sich mit Hilfe dieser eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, des Komforts oder der Sicherheit erzielen lässt, wird eine steigende Bedeutung im Hochpreissegment erwartet. Eine eindeutige Prognose der Wohnformnachfrage ist nach ANALYSE UND KONZEPT nicht möglich, da das Bedürfnis nach Individualität dem nach Gemeinschaft entgegenwirkt. Als weitere Trends werden eine Ausweitung regionaler Disparitäten bei der Ent-

²⁴ Vgl. hier und im Folgenden: ALKIS/BRÄUNINGER (2006), S.535f.

²⁵ Vgl. hier und im Folgenden: ALKIS, ET AL. (2006), S. 30 - 33.

²⁶ Vgl. hier und im Folgenden: ANALYSE & KONZEPT (2008), S. 72 - 115.

wicklung der Wohnraumnachfrage und Wohnpreisentwicklung, eine zunehmende Verknappung des Wohnraums in strukturstarken Regionen sowie eine daraus resultierende Segregation der Bevölkerung nach Einkommensklasse erwartet. Die Nachfrage nach kleinen Haushalten wird langfristig steigen, wobei das Mietsteigerungspotenzial über alle Segmente begrenzt ist.

Die im Namen der Bayerischen Landesbank durchgeführte Studie beinhaltet ebenfalls eine sehr detaillierte Untersuchung der langfristigen Trendentwicklungen im Immobilienmarkt.²⁷ Der Analysefokus liegt auf der allgemeinen Wohnungsnachfrage, die in Abhängigkeit von Wohnform, Altersentwicklung, energetischem Sanierungsbedarf und der Quartiersentwicklung betrachtet wird. Die Autoren prognostizieren eine konstante Haushaltszahl, bei gleichzeitiger Bevölkerungsschrumpfung. Wohnraumengpässe werden daher nach ihrer Ansicht nur vereinzelt und nur in Ballungsräumen auftreten.²⁸ Darüber hinaus wird die Bedeutung der Zielgruppendefinition und der stärkeren Ausrichtung auf die individuellen Nachfragebedürfnisse zukünftig weiter zunehmen. Die Ausweitung staatlicher Subventionen wird auch in Zukunft als unwahrscheinlich angesehen. Aufgrund einer restriktiven Baulandpolitik wird ein Fortschreiten der Metropolisierung erwartet und der Anstieg der Nachfrage nach 1-2-Familien Eigentümshäusern wird mit einer rückläufigen Entwicklung im Mietwohnungsbau einhergehen. Darüber hinaus wird nicht von einem Anstieg der Energiepreise oder einer Verknappung günstigen Wohnraums ausgegangen. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden daher erst nach der Schaffung von Anreizen in Form von Subventionen, vorgenommen werden.

BEYERLE (2009) berücksichtigt im Rahmen seiner Studie die Wechselwirkungen zwischen Finanz-, Arbeits-, Energie- und Immobilienmarkt. Aufgrund der Vielzahl der prognostizierten Trends und zur Verbesserung der Übersicht, sind diese in Tabelle 1 zusammengefasst. Neben der Wiedergabe des prognostizierten Trends finden sich dort auch Angaben über die Ausprägungen dieser, die einen Einfluss auf den Markt für Wohnimmobilien ausüben.

²⁷ Vgl. hier und im Folgenden: BAYERN LB (2009), S. 68 - 98.

²⁸ Wie z.B. in München, Bonn oder grenznahen Regionen. Vgl. BAYERN LB (2009), S. 68f.

Tabelle 4: Trends und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Trend	Ausprägung
Globalisierung	Standortverlagerungen
Staatliche Konjunkturprogramme	Verbesserung von Infrastrukturen
Reurbanisierung	Bevölkerungswanderung
Neue Lebensformen	Differenzierte Wohnraumnachfrage
E-Commerce	Standortegalisierung
(Über-)Alterung	Nachfrage nach Seniorengerechtem Wohnraum
Bevölkerungsrückgang	Rückbau
Nachhaltige Städtebau- und Siedlungspolitik	Nachverdichtung, Urbanisierung
Ökologisches Bewusstsein	Sanierungen
Neue Technologien	Green Building
Weiterentwicklung IKT	Auflösung des Zwangs zur Zentralisierung

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BEYERLE (2009), S. 3 - 5.

In der im Jahr 2011 durchgeführten Studie des GdW wird zunächst eine Kategorisierung der immobilienwirtschaftlichen Trends anhand ihrer Wirkung auf die Angebots- oder Nachfrageseite des Marktes vorgenommen. Dabei werden nachfrageseitig die folgenden Trends prognostiziert:

Es wird zunächst ein starker Rückgang der Bevölkerung bei ihrer gleichzeitigen Überalterung erwartet. Weiterhin wird für die Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2025 eine gegenläufige Entwicklung erwartet, welche sich ausschließlich auf eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Ballungsräumen zurückzuführen lässt. Nach 2025 wird jedoch eine Sättigung des Marktes erwartet, die zu einem rapiden Absinken der Wohnungsnachfrage führen wird. Die Ausweitung der regionalen Unterschiede wird vor allem zwischen neuen und alten Bundesländern erwartet. Dabei wird prognostiziert, dass ca. 80% der nach 2025 wegfallenden Haushalte in Ostdeutschland liegen werden.²⁹ Als Trends mit Auswirkungen auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes identifizieren die Autoren neben der steigenden Bedeutung von Modernisierungsmaßnahmen vor allem die Herausforderungen der Mietpreisgestaltung in Ballungsräumen und ländlichen Gebieten.

GÜNTHER (2011) prognostiziert ebenfalls eine insgesamt sinkende Bevölkerungszahl und vertieft innerhalb seiner Arbeit besonders das daraus resultierende Problem der Verschiebung der Altersstrukturen.³⁰ Mit

²⁹ Vgl. hier und im Folgenden: GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN (2011), S. 40 - 46.

³⁰ Vgl. hier und im Folgenden: GÜNTHER (2011), S. 2 - 9.

Hilfe unterschiedlicher Szenarien³¹ verdeutlicht er, dass in den Jahren 2040 - 2045 ein Höchststand von bis zu 20 Mio. Senioren³² erreicht werden könnte. Darüber hinaus erwartet er bis 2060 einen Anstieg der Seniorenquote, der im Jahr 2040 seinen Höchststand bei ca. 25% erreichen wird,³³ und betont, dass das daraus resultierende Problem der nachfragegerechten Wohnraumversorgung eine zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft darstellt. Im Rahmen seiner Bedarfsprognose macht er deutlich, dass es bis 2025 nötig wird, ca. 20% aller Senioren eine barrierefreie Wohnung zur Verfügung zu stellen und betont weiter, dass dies ebenfalls die Grenze des realistisch Umsetzbaren bis zu diesem Zeitpunkt darstellt.

GÜNTHER/HÜBL (2009) identifizieren als relevante Trends den allgemeinen Bevölkerungsrückgang, die steigende Nachfrage nach kleinen Haushalten, die Zunahme der regionalen wohnungswirtschaftlichen Unterschiede und einen sinkenden jährlichen Neubaubedarf.³⁴ Aus der geringen Bautätigkeit resultierend, erwarten sie massive Nachfrageüberhänge und die regionale Verknappung von Wohnraum. Modernisierungsmaßnahmen zur Erfüllung der regulatorischen Auflagen ordnen sie als unwirtschaftlich ein und prognostizieren daher ihren Rückgang.

JUST (2009) nennt eine sinkende, regional variierende Bevölkerungsentwicklung, den Einfluss des Arbeitsplatzangebots, den Anstieg des Durchschnittsalters und die daraus resultierende Veränderung des Investitionsverhaltens als Trends mit zukünftigen Auswirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien. Er prognostiziert zudem einen sprunghaften Anstieg des Neubaubedarfs nach 2050, welcher aus der Notwendigkeit des Ersatzes von Nachkriegsbauten resultiert. Zudem bezeichnet er steigende Anforderungen der Wohnraumnachfrage und eine regional-spezifische Entwicklung von Wohnkosten als zukünftige Herausforderungen der Wohnungswirtschaft.³⁵

³¹ Die Szenarien basieren auf den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Bundesamtes. Szenario 1 beinhaltet Wanderungsverluste von 200.000 Personen/Jahr, während Szenario 2 von Wanderungsverlusten von 100.000 Personen/Jahr ausgeht.

³² Der Begriff Senioren umfasst hier alle Personen die 70 Jahre oder älter sind.

³³ Im Vergleich zu heute ca. 15%.

³⁴ Vgl. hier und im Folgenden: GÜNTHER/HÜBL (2009), S. 2 - 10.

³⁵ Vgl. Hier und im Folgenden: JUST (2009), S. 25 - 111.

In seinem Konferenzbeitrag beschränkt sich KOCH (2011) auf die Analyse der Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage. Dabei wird diese seiner Ansicht nach durch die Faktoren Bevölkerung, Haushaltsstruktur sowie Einkommen determiniert.³⁶ Er identifiziert die schwindende Bevölkerung, die Verschiebung der Altersstrukturen, die regionalen Disparitäten bei der Entwicklung der Privathaushalte, die zunehmende Zahl kleiner Haushalte sowie die konjunkturell schwankende Erwerbstätigenentwicklung als wichtige Trends mit Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Darüber hinaus prognostiziert er einen sinkenden Anteil der Ausgaben fürs Wohnen an den Gesamtausgaben. Er schlussfolgert daraus einen Anstieg der Nachfrage im Niedrigpreissegment von 6 % bis 10 %. Während er von einem Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen ausgeht, prognostiziert er für Mietwohnungen einen lageabhängigen Rückgang der Nachfrage. Von diesem seien insbesondere Geschosswohnungen im ländlichen Raum betroffen, denen er zukünftig ein erhöhtes Leerstandsrisiko attestiert.

KOOP (2007) hebt in seiner Studie die Entwicklung der Neubaunachfrage in den Vordergrund.³⁷ Dafür prognostiziert er zunächst einen Anstieg des Anteils der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf ca. 50%. Einen Anstieg der Neubaubedarfsquote erwartet er jedoch nicht, sondern geht vielmehr von einem weiteren absinken, unabhängig von der realen Bautätigkeit, aus. Im weiteren Verlauf nimmt KOOP eine differenzierte Betrachtung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen vor. Für Niedersachsen identifiziert er die folgenden Trends:

- Regionale Disparitäten bei der Entwicklung der Einwohnerzahl
- Ausweitung der Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen
- Anstieg des Durchschnittsalters
- Starker Rückgang der Nachfragegruppe der 30 - 45 Jährigen
- Anstieg der Zahl kleiner Haushalte
- Zunahme der Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen

Für Nordrhein-Westfalen hingegen werden folgende Trends identifiziert:

- Steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen

³⁶ Vgl. Hier und im Folgenden: KOCH (2011), S. 23 - 29.

³⁷ Vgl. hier und im Folgenden: KOOP (2007), S. 35 - 39.

- Anstieg der Wohnraumnachfrage in der Region Köln/Bonn
- Regional divergierende Verteilung des Neubaubedarfs
- Steigender Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern in Metropolregionen

LOHSE (2006) analysiert im Rahmen seiner Studie die wirtschaftliche Konstitution unterschiedlicher Wohnungsunternehmen und befasst sich darüber hinaus mit der daraus resultierenden strategischen Planung.³⁸ Zu diesem Zweck befragte er 194 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bezüglich ihrer Einschätzung zur Perspektive des eigenen Wohnungsbestandes und den vorgesehenen Maßnahmen zur Steigerung der einzelwirtschaftlichen Effizienz. Als Trends und Herausforderungen für die Zukunft konnte er dabei zum einen eine gleichbleibende bis steigende Leerstandsquote und zum anderen einen Anstieg des zukünftigen Mietausfallrisikos identifizieren.

LOHSE/PFNÜR (2008) befragten im Rahmen ihrer Studie zu den zukünftigen Erfolgsfaktoren der Wohnungswirtschaft die Vorstände und Geschäftsführer von 304 Wohnungsunternehmen.³⁹ Hierfür ermittelten sie auf Basis der Befragung zunächst die künftigen Herausforderungen, um daran anschließend Erfolgsfaktoren herauszuarbeiten, die der Bewältigung dieser dienen können. Als zentrale Herausforderungen konnten der steigende Einfluss der Politik auf die Unternehmensführung, die Kompensation steigender Nebenkosten und Wohnraumanforderungen, die Berücksichtigung ökologischer Auflagen, steigende Modernisierungsanforderungen und steigende Finanzierungsschwierigkeiten identifiziert werden. Als zur Bewältigung relevante Erfolgsfaktoren werden anschließend die Sicherstellung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung sowie die Berücksichtigung des Trade-Offs von Wirtschaftlichkeit und der Gestaltung positiven Lebensraums genannt.

MIEGEL (2009) legt seinen Analyseschwerpunkt auf die Bauwirtschaft und ermittelt hierdurch auch wohnungswirtschaftlich relevante Trends.⁴⁰ Er klassifiziert den Rückgang der Bevölkerung ab 2015 als zentrale Herausforderung der Wohnungsbranche und sagt diesem gleichermaßen Auswirkungen auf ländliche Regionen und Ballungszentren vorher. Ein-

³⁸ Vgl. hier und im Folgenden: LOHSE (2006), S. 37.

³⁹ Vgl. hier und im Folgenden: LOHSE/PFNÜR (2008), S.1 - 4.

⁴⁰ Vgl. hier und im Folgenden: MIEGEL (2009), S. 6 - 10.

zige Ausnahme bilden nach seiner Ansicht Mittelstädte. Diesen prognostiziert er konstante Einwohnerzahlen. Für die Entwicklung der Haushaltszahlen sagt er einen Anstieg voraus. Diese Annahme begründet er mit der allgemeinen Alterung der Gesellschaft und dem fortschreitenden Bedürfnis nach individuellem Wohnraum. Nach MIEGEL geht mit diesem Anstieg auch eine vermehrte Nachfrage nach Modernisierungsmaßnahmen einher. Daher und aufgrund des Rückgangs staatlicher Subventionen prophezeit er einen allgemeinen Rückgang der Bauaktivität.

MÖLLER (2010) beschränkt sich auf die finanzwirtschaftliche Perspektive des Wohnimmobilienmarktes.⁴¹ Seine Prognosen basieren dabei auf dem Transfer von historischen Beobachtungen der japanischen Finanz- und Immobilienmärkte, die er als Zukunftsszenarien der deutschen Märkte ansieht. Als Trendentwicklung identifiziert er zunächst das konstant niedrige Zinsniveau, das seiner Ansicht nach auch bis 2025 Bestand haben wird, und einen direkten Einfluss auf das Investitionsverhalten der wohnungswirtschaftlichen Akteure ausübt. Er schließt eine fortschreitende Inflation aus und sagt eine stabile Preisentwicklung mit entsprechend konstanten nominellen Mietpreisen vorher. Den allgemeinen Bevölkerungsrückgang und die damit korrelierende Überalterung sieht er als „Megatrends“ an und prognostiziert daraus resultierend gravierende Folgen für die Wohnungswirtschaft, die sich in Form eines Rückgangs der Nachfrage im ländlichen Raum, einem zunehmendem Leerstand und einem steigenden Rückbaubedarf manifestieren werden. Für Ballungsräume prognostiziert er dahingegen eine zunehmende Verknappung des Wohnraumangebots, aus welcher erhebliche Miet- und Wertsteigerungen für den dortigen Wohnbestand resultieren.

MÜHLBAUER (2012) betrachtet im Rahmen seiner Studie den demografischen Wandel und dessen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt aus der sozioökonomischen Perspektive.⁴² Als Trends nennt er zunächst die zunehmende Überalterung, die sinkenden Bevölkerungszahlen, den zunehmenden Wohnflächenbedarf bei sinkender Haushaltsgröße und die fortschreitende Urbanisierung. Darüber hinaus prognostiziert er weiterhin einen Einfluss der Bildungsmigration, der späten Familiengründung, des Männerüberhangs und der stärkeren Überschneidung der Lebens-

⁴¹ Vgl. hier und im Folgenden: MÖLLER (2010), S.16 - 21.

⁴² Vgl. hier und im Folgenden: MÜHLBAUER (2012), S.786f.

bereiche auf die Wohnungswirtschaft. Unter Bildungsmigration werden dabei die steigenden Anforderungen an die geografische Flexibilität junger Menschen verstanden, die auch das Wohnverhalten beeinträchtigen. Die spätere Familiengründung bezeichnet den Trend des späteren Auszugs aus dem Elternhaus und des damit einhergehenden Absinkens der Nachfrage nach kleinen Single-Wohnungen, den es im Rahmen der Wohnraumplanung zu berücksichtigen gilt. Gleiches gilt für die steigende Tendenz des Männerüberhangs, da hieraus eine zukünftig steigende Nachfrage nach seniorenrechten Pärchen- und Single-Wohnungen resultiert. Der Trend der zunehmenden sich überschneidenden Lebensbereiche umfasst nach MÜHLBAUER vorrangig die zunehmende Digitalisierung und führt nach seiner Ansicht einerseits zu einem Anstieg der Nachfrage nach technischer Anbindung und Ausstattung, während andererseits der Flexibilitätsbedarf gesenkt wird.

Auch RÖBER/SINNING (2010) stellen die Einflüsse des demografischen Wandels innerhalb ihrer Studie in den Vordergrund und nennen zunächst den Rückgang und die (Über-)Alterung der Bevölkerung sowie die steigende Nachfrage nach Ein- und Zwei-Personen-Haushalten als daraus resultierende zukünftige Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.⁴³ Als Trendentwicklungen, die zukünftig zu berücksichtigen sind, prognostizieren sie die zunehmende Bedeutung multikultureller Nachfragebedürfnisse, die Verknappung günstigen Wohnraums und die fortschreitenden Modernisierungsaufgaben zur Erfüllung ökologischer Effizienzvorgaben.

RYCHTER (2007) legt im Rahmen seiner Arbeit den Schwerpunkt auf die Analyse des Einflusses der alternden Bevölkerung auf die Wohnungs- und Bauwirtschaft.⁴⁴ Dabei nennt er als zukünftige Aufgabe der Wohnungswirtschaft zunächst den Auf- und Ausbau altersgerechten Wohnraums. Er prognostiziert eine konstant niedrige Anzahl an Baugenehmigungen bis 2020 und betont daher die hohe Bedeutung von Modernisierungsmaßnahmen zur Befriedigung der Nachfrage. Als weiteren Trend, den es im Rahmen der Bestandsplanung zu berücksichtigen gilt, nennt RYCHTER zudem die steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen und alternativen Wohnkonzepten.

⁴³ Vgl. hier und im Folgenden: RÖBER/SINNING (2010), S. 13 - 16.

⁴⁴ Vgl. hier und im Folgenden: RYCHTER (2007), S. 241 - 243.

SCHARMANSKI/WALTERSBACH/NIELSEN (2011) differenzieren innerhalb ihrer Arbeit strikt zwischen regionalen und überregionalen Trends.⁴⁵ Als Trends mit überregionalem Charakter nennen sie die schrumpfende Bevölkerung bei konstanten Haushaltszahlen, die Überalterung und die zunehmende Individualisierung. Nachfragerückgänge nach Wohnraum sehen sie dahingegen als regional beschränkte Trendentwicklung an, bei der sich insbesondere zwischen West- und Ostdeutschland erhebliche Diskrepanzen zeigen werden. Gleiches gilt auch für die zukünftig sinkende Bautätigkeit, die mit einer steigenden Bedeutung von Bestandsinvestitionen einhergeht.

SCHLÖMER (2010) identifiziert innerhalb ihrer Arbeit den allgemeinen Bevölkerungsrückgang, den regionalen Anstieg der Leerstandsquote, eine steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, den Rückgang der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum, die zunehmende Individualisierung und den konstant geringen Einfluss politischer Fördermaßnahmen zur Steigerung der Geburtenzahlen als zentrale Trends mit Einfluss auf die Wohnraumnachfrage.⁴⁶ Darüber hinaus identifiziert sie eine Beeinträchtigung der Bevölkerungswanderung durch das regionale Arbeitsplatzangebot und bezeichnet die Berücksichtigung der regionalen Wirtschaft bei der individuellen Planung als wichtige Aufgabe für die Akteure der Wohnungsbranche.

SCHULTE-ECKEL (2008) misst den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft im Rahmen ihrer Dissertation eine besondere Bedeutung zu.⁴⁷ Neben dem allgemeinen Rückgang der Bevölkerung nennt sie zugleich auch eine steigende Zahl an Haushalten bis 2025 sowie die daran anschließende Umkehrung dieser Entwicklung als zukünftige Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus wird auch eine strukturelle Umgestaltung der Haushalte prognostiziert, welche sich in Form von sinkenden Haushaltsgrößen, einer fortschreitenden Singularisierung und einer steigenden Wohnflächennachfrage manifestieren wird.

⁴⁵ Vgl. hier und im Folgenden: SCHARMANSKI/WALTERSBACH/NIELSEN (2011), S. 18.

⁴⁶ Vgl. hier und im Folgenden: SCHLÖMER (2010), S.114f.

⁴⁷ Vgl. hier und im Folgenden: SCHULTE-ECKEL (2008), S. 89 - 94.

4.3 Verdichtung der Informationen

Im Rahmen der Analyse und Darstellung der inhaltlichen Merkmale konnten unterschiedliche Trends identifiziert werden. Um im Rahmen weiterer Forschungsarbeiten vollständig und übersichtlich auf diese zurückgreifen zu können und darüber hinaus die Forschungsfrage nach der Existenz von Makrotrends zu beantworten, soll nun eine erste Aggregation der identifizierten Trends vorgenommen werden. Hierfür werden diese zunächst kategorisiert und in inhaltlich kongruente Trendklassen, die im Folgenden als Makrotrends bezeichnet werden, zusammengefasst.

Tabelle 5: Aggregation von Trends zu Makrotrends

Makrotrend	Beinhaltete Trends				
Energetische Optimierung	Energiewende	Energetische Effizienz	Ökologisches Bewusstsein	Klimawandel	
Entwicklung staatlicher Förderungen	Eingeschränkte Fördermittel	Reduktion von Fördergeldern	Keine Subventionen	Konjunkturprogramme	Nachhaltige Politik
Staatliche Regulierung	Regulatorische Auflagen	Einfluss der Politik auf Unternehmen			
Singularisierung	Individualisierung	Nachfrage nach kleinen Haushalten	Haushaltsgröße	Schwankende Haushaltszahlen	
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsrückgang	Schrumpfung			
Bestandsmodernisierung	Modernisierung	Sanierung	Instandhaltung		
Entwicklung der Bauaktivität	Neubauaktivität	Neubaubedarf	Immobilienabgang	Leerstand/Rückbau	Baupreise
Wechselnde Nachfrageanforderungen	Neue Wohnkonzepte	Nachfrageorientierung	Familienorientierung	Steigender Wohnflächenbedarf	E-Commerce
	Neue Technologien	Neue Lebensformen	Multikulturelle Nachfrage		
Entwicklung der Wohnformnachfrage	Nachfragerückgang nach Mietwohnungen	Entspannung Wohnungsmärkte	Nachfrageanstieg Eigentum		
Verschiebung der Altersstruktur	Überalterung	Barrierefreiheit	Abnahme der Jungen Bevölkerung		
Globalisierung	Wirtschaftliche Entwicklung	Arbeitsplatzangebot			
Regionale Disparitäten	Regionale Unterschiede	Geografische Differenzierung			
Entwicklung der Finanzmärkte	Einkommensentwicklung	Finanzierungsschwierigkeiten	Soziale Spaltung	Zinsniveau	

Quelle: Eigene Darstellung (vorläufige Einordnung).

Bei einer ersten Zuordnung wurden 13 Makrotrends identifiziert, deren Zusammensetzung in Tabelle 5 dargestellt ist. Die Bezeichnung eines Makrotrends wurde dabei so gewählt, dass sie die aus den Studien herausgearbeiteten Trends möglichst vollständig abdecken und zugleich trennscharf von den übrigen Makrotrends abgegrenzt werden können. Da die identifizierten Makrotrends vermutlich auf unterschiedlichen Ebenen einer Wirkungskette liegen und darüber hinaus auch Wechselwir-

kungen zwischen ihnen zu erwarten sind, ist die vorliegende Einteilung jedoch als vorläufig anzusehen und sollte im Rahmen weiterer Forschungsarbeit mittels ökonomischer Theorie konkretisiert werden.

Abbildung 2: Auswertung Literaturstudie

Autor	Jahr	Mietpreisgestaltung	Urbanisierung	Energetische Optimierung Entwicklung staatlicher Förderungen	Staatliche Regulierung	Singularisierung	Bevölkerungsentwicklung	Bestandsmodernisierung	Entwicklung der Bauaktivität	Wechselnde Nachfrageforderungen	Entwicklung der Wohninfrage	Verschiebung der Altersstruktur	Globalisierung	Regionale Disparitäten Entwicklung der Finanzmärkte	Einkommensentwicklung
Überregionaler Fokus															
Adolf/Bräuninger	2012			X	-	+									
Alkis/Bräuninger	2006	X							X						
Alkis et al.	2006	X	+												
Analysen & Konzept	2008	X	+												X
Bayern LB	2009		+	X	-										
Beyerle	2009		+	X	X	X							X	X	
GdW	2011	X				X	-	+							
Günther	2011												X		
Günther/Hübl	2009					+	-								+
Just	2009					X	-						X	X	
Koch	2011		X			X	X				X			X	X
Koop	2007					+	-							X	
Lohse	2006	X							X						X
Lohse/Pfnür	2008	X		X	X	+									X
Miegel	2009					+	-					X			
Möller	2010		+											X	X
Mühlbauer	2012		+			+				X		X			
Röber/Sinning	2010		+	X		+	-					X			
Rychter	2007					+	-						X		
Schamanski/Waltersbacher/Nielsen	2011					+	-						X		
Schlämer	2009					+	-						X	X	
Schulte-Eickel	2008					+	-								
Regionaler Fokus															
Bauamt der Stadt Bielefeld	2011			X	-								X		
Bielmeier/Holstein	2012		X												+
Blankemeyer	2011										X	X			
Daams	2011		+	X										X	
Eichener	2011			X		+									
Hofman	2010			X	X								X		
Hofman	2011	X	+	X					0				X		
Nbank	2011	X	+			+	-					X			
Auswertung															
Regionaler Fokus															
+		0	3	0	0	1	2	0	2	1	0	0	0	1	0
-		0	0	0	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
X		2	2	5	0	0	0	0	0	0	1	5	0	1	0
Summe der Studien die Relevanz attestieren		2	5	5	1	1	2	1	2	4	0	1	5	0	2
Prozentualer Anteil der Studien die Relevanz attestieren an der Gesamtzahl		25,0%	62,5%	62,5%	12,5%	12,5%	25,0%	12,5%	25,0%	50,0%	0,0%	12,5%	62,5%	0,0%	25,0%
Überregionaler Fokus															
+		0	7	0	0	2	13	0	8	2	6	1	0	0	3
-		0	0	0	2	0	0	11	0	9	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X		5	1	5	2	1	3	1	0	1	1	3	11	3	3
Summe der Studien die Relevanz attestieren		5	8	5	4	3	16	12	8	12	7	4	11	3	6
Prozentualer Anteil der Studien die Relevanz attestieren an der Gesamtzahl		22,7%	36,4%	22,7%	18,2%	13,8%	72,7%	54,5%	36,4%	54,5%	31,8%	18,2%	50,0%	13,8%	27,3%
Aggregierte Betrachtung															
+		0	10	0	0	3	15	0	10	3	6	1	0	0	4
-		0	0	0	3	0	0	12	0	11	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
X		7	3	10	2	1	3	11	0	1	1	4	15	3	4
Summe der Studien die Relevanz attestieren		7	13	10	5	4	18	13	10	16	7	5	16	3	8
Prozentualer Anteil der Studien die Relevanz attestieren an der Gesamtzahl		23,3%	43,3%	33,3%	16,7%	13,3%	60,0%	43,3%	33,3%	53,3%	23,3%	16,7%	53,3%	10,0%	26,7%

Quelle: Eigene Darstellung.

Um nun einen objektiven Eindruck über die zukünftige Relevanz und Entwicklungstendenz der einzelnen Makrotrends zu bekommen, wird in Abbildung 2 eine Zuordnung der einzelnen Studien zu den jeweiligen Makrotrends vorgenommen. Dabei wird die ausschließliche Nennung im Rahmen einer Studie mit einem „X“ gekennzeichnet, während ein „+“ die zukünftige Ausweitung des Makrotrends und ein „-“ den zukünftigen Rückgang des Makrotrends anzeigt.

Bei der Auswertung von Abbildung 2 zeigen sich erhebliche Unterschiede der Standpunkte der Autoren. Während > 60 % der Autoren mit regi-

onal beschränktem Fokus eine voranschreitende Urbanisierung und die energetische Optimierung als relevante Trends ansehen, sind dies bei den Autoren mit überregionalem Fokus nur 38 % bzw. 23 %. Ersteres lässt sich vermutlich auf die zwar gesamtwirtschaftlich unerhebliche Bevölkerungswanderung zurückführen, deren regionale Ausprägungen allerdings zu Situationen zwischen Wohnungsengpässen und Wohnungsleerständen führen können. Die Diskrepanz bei der Bewertung der Relevanz der energetischen Optimierung lässt sich andererseits darauf zurückführen, dass Modernisierungsmaßnahmen nach wie vor als Aufgabe der Unternehmen der Wohnungswirtschaft angesehen werden und daher kein nationalökonomisches Interesse an der Förderung dieser besteht.

Bei der Analyse des Singularisierungstrends zeigt sich ein umgekehrtes Bild. So sind sich die Autoren zwar einig, dass dieser zukünftig an Bedeutung gewinnen wird; den 25 % der Autoren mit regional begrenztem Fokus stehen allerdings 71 % mit überregionalem gegenüber. Dies kann damit begründet werden, dass alle berücksichtigten Studien mit regional beschränktem Analysefokus diesen auf Regionen gelegt haben, denen zukünftig eine Bevölkerungsabwanderung droht. Der dort resultierende Leerstand und potentielle Mieterückgang lässt keine Verknappung des Wohnraums erwarten, sodass die vermehrte Nachfrage nach kleinen Wohnungen dort keine Relevanz besitzt.

Weiterhin werden die schwankenden Nachfrageanforderungen (24 %), die Globalisierung (10 %), die Entwicklung der Finanzmärkte (3 %) und die Einkommensentwicklung (17 %) nur von Autoren mit überregionalem Betrachtungswinkel als Entwicklungen mit zukünftiger Relevanz für den Wohnungsmarkt angesehen. Ein Erklärungsansatz hierfür kann in der Unsicherheit und Unkontrollierbarkeit der Trendentwicklungen gefunden werden. Keiner der Autoren konnte eine Wirkungsrichtung dieser prognostizieren, sodass weder über ihre genauen Auswirkungen noch über konkrete Gegenmaßnahmen ein Konsens existiert. Insbesondere regional könnten diese Unsicherheiten ursächlich für die Unterlassung von Forschungsarbeiten gewesen sein.

Bis hierhin zeigt sich also, dass die Schwerpunkte regionaler und überregionaler Analysen teilweise sehr unterschiedlich gesetzt wurden. Wie

bereits zu Beginn der Literaturstudie angenommen, ist es daher notwendig bei der Auswertung von Prognosen die regionalen Bedürfnisse zu berücksichtigen und streng zwischen diesen und den gesamtwirtschaftlichen Untersuchungen zu differenzieren.

Ein Konsens über den geografischen Fokus hinweg herrscht dahingegen in Hinblick auf die zukünftige Relevanz der Mietpreisgestaltung, die Entwicklung der Bauaktivität und der regionalen Disparitäten. Der Berücksichtigung dieser Makrotrends scheint daher zukünftig eine besonders hohe Bedeutung zuzukommen.

Einigkeit herrscht auch über die Wirkungsrichtung der Entwicklung der Bevölkerung, der Bestandsmodernisierung, der Entwicklung der staatlichen Fördergelder und möglicher Regulierungsmaßnahmen. Während sowohl für die Bestandsmodernisierung, als auch für die staatliche Regulierung mit einer weiteren Ausweitung zu rechnen ist, werden Fördergelder und Bevölkerung zukünftig weiter schrumpfen.

Die Veränderung der Wohnraumnachfrage wird letztlich von allen Autoren erwartet in welcher Form diese jedoch eintreten wird, kann nicht pauschal beantwortet werden und bleibt abzuwarten. Ein Konsens hierüber herrscht bisher jedenfalls noch nicht.

5 Fazit und Ausblick

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, die aktuell in der Trendstudienliteratur diskutierten Trends mit Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt zu identifizieren und zu verdichten. Hierfür wurden zunächst eine erste theoretische Basis und ein vorläufiges Analyseraster für die Literaturstudie erarbeitet. Daran anschließend wurde ausführlich auf das Vorgehen und die Rahmenbedingungen bei der Literatursauswahl eingegangen, bevor anschließend eine Analyse der strukturellen und inhaltlichen Merkmale der relevanten Studien vorgenommen wurde.

Die zentralen Erkenntnisse der Auswertung der strukturellen Merkmale stellen das bisher eher geringe Interesse der Wohnungswirtschaft sowie die geringe Zahl von Prognosen mit einem Horizont nach 2030 dar. Bei der Auswertung der inhaltlichen Merkmale wurde zwischen Studien mit regional beschränktem und überregionalem Fokus differenziert. Dabei

konnten eine große Anzahl an zukünftigen Trends und Herausforderungen mit Auswirkungen auf den Markt für Wohnimmobilien identifiziert werden.

Diese wurden anschließend anhand ihrer inhaltlichen Kongruenz zu ersten Makrotrends aggregiert. Um einen Überblick über den Konsens und die Widersprüche sowie die unterschiedlichen Schwerpunkte der Studien zu bekommen, wurde eine Zuordnung der relevanten Trendstudien zu den identifizierten Makrotrends vorgenommen. Dabei konnte eine Einigkeit über die steigende Bedeutung der Mietpreisgestaltung, der Bauaktivität und der Ausweitung der regionalen Disparitäten festgestellt werden. Diese bestand darüber hinaus auch in Hinblick auf die Entwicklung der staatlichen Fördergelder und Regulierungsmaßnahmen sowie auf die zunehmende Bedeutung der Bestandsmodernisierung. Bevölkerungsentwicklung und Singularisierung sind hingegen durch ihre überregionalen Auswirkungen gekennzeichnet, während Urbanisierung und energetische Modernisierung regionale Phänomene zu sein scheinen.

Beschränkungen in der Aussagekraft der vorliegenden Literaturstudie resultieren zum einen aus der relativ geringen Zahl relevanter Studien, zum anderen aus der Unsicherheit über die Auswirkungen der identifizierten Makrotrends. Es ist daher notwendig, im Rahmen weiterer Forschungsarbeit die gewonnenen Ergebnisse zu prüfen und darüber hinaus mittels ökonomischer Theorie explorativ Informationen über mögliche Wirkungskanäle zu gewinnen.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass die identifizierten Trends die Akteure des Markts für Wohnimmobilien vor große Herausforderungen stellen werden und die frühzeitige Erkennung von Herausforderungen und Potentialen auch zukünftig von hoher Bedeutung für Wohnungswirtschaft und Gesellschaft ist.

Literaturverzeichnis

- ADOLF, J. & BRÄUNINGER, M. (2012):** Energiewende im Wohnungssektor - Fakten, Trends und Realisierungsmöglichkeiten, Wirtschaftsdienst, 3, S. 185-192.
- ALKIS, O. & BRÄUNINGER, M. (2006):** Die zukünftige Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, Wirtschaftsdienst, 8, S. 532-537.
- ALKIS, O., ET AL. (2006):** Strategie 2030 - Vermögen und Leben in der nächsten Generation, Berenberg Bank, Hamburg.
- Analyse & Konzept (2008):** Wohntrends 2020, Hammonia Verlag, Hamburg.
- Bauamt Stadt Bielefeld (2011):** Wohnungsmarktbericht 2011, Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld.
- Bayern LB (2009):** Deutschland bis 2040 - Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt, Bayern LB, München.
- BEYERLE, T. (2009):** Wirkungsfaktoren und Megatrends - was auf uns zukommt!, Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, 11, S. 2-6.
- BIELMEIER, S. & HOLSTEIN, M. (2012):** Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, Hamburg.
- BLANKENMEYER, S. (2011):** Wohnen in Ostwestfalen-Lippe: 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht, Conze Druck, Bielefeld.
- BRAUER, K.-U. (2011):** Einführung in die Immobilienwirtschaft, in: BRAUER, K.-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Gabler, Wiesbaden, S. 1-56.
- CHMIELEWICZ, K. (1979):** Forschungskonzeptionen der Wirtschaftswissenschaft, 2. überarb. u. erw. Aufl., Poeschel, Stuttgart.
- DAAMS, R. (2011):** Zukunft der Wohnungsmärkte in NRW - Handlungsoptionen staatlicher Intervention, in: MICHELS, W. (Hrsg.): Steigende Ansprüche, steigende Einkommen: Wie kann Wohnen bezahlbar bleiben?, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster, S. 31-40.

- DECHENT, J. & RITZHEIM, S. (2012):** Preisindizes für Wohnimmobilien, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- EICHENER, V. (2011):** Der Einfluss politischer Rahmenbedingungen auf die Entwicklung des Wohnungsbaus, Mauerwerk, 15, S. 252-258.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2011):** Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Freiburg.
- GÜNTHER, M. (2011):** Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland, Pestel, Hannover.
- GÜNTHER, M. & HÜBL, L. (2009):** "Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025", Pestel, Hannover.
- HOFMANN, K. (2010):** Wohnungsmarkt-Info 2010, NRW-Bank, Düsseldorf.
- HOFMANN, K. (2011):** Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - Befragungsergebnisse 2011, NRW-Bank, Düsseldorf.
- JUST, T. (2009):** Demografie und Immobilien, Oldenbourg, München.
- KOCH, T. (2011):** Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Einkommensentwicklung und die zukünftige Wohnungsnachfrage in Deutschland, in: MICHELS, W. (Hrsg.): Steigende Ansprüche, steigende Einkommen: Wie kann Wohnen bezahlbar bleiben?, 1. Aufl., Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster, S. 21-30.
- KOOP, T. (2007):** Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung: Auswirkungen, Einflüsse und Prognosen, Vdm Verlag Dr. Müller, Saarbrücken.
- KÜHNE-BÜNING, L., NORDALM, V. & STEVELING, L. (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Aufl., Knapp, Frankfurt am Main.

- LANGE, K. (2012):** Stabilität und Stabilisierung von Unternehmenskooperationen: Eine empirische Untersuchung in der deutschen Automobilindustrie, Shaker, Herzogenrath.
- LOHSE, M. (2006):** Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen - eine empirische Untersuchung, Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, 7.
- LOHSE, M. & PFNÜR, A. (2008):** EWOWI zwanzig zehn - Erfolgspotentiale der Wohnungswirtschaft 2010, Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, 12.
- MIEGEL, M. (2009):** Die Zukunft der Bauwirtschaft in Deutschland, Institut für Stahlbetonbewehrung e.V., Düsseldorf.
- MÖLLER, K. P. (2010):** Megatrends der Entwicklung am Immobilienmarkt bis zum Jahr 2025 in Deutschland, vorgestellt im Rahmen des 11. Immobilienkongress des Real Estate Management Instituts der European Business School EBS am 26. Februar 2010.
- MÜHLBAUER, F. M. (2012):** Demografische Herausforderungen der Wohnungswirtschaft aus Bankensicht, Immobilien & Finanzierung, 21, S. 786 -787.
- NBANK (2011):** Wohnungsmarktbeobachtungen 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen - Perspektive 2030, 20, Nbank, Hannover.
- PFADENHAUER, M. (2004):** Wie forschen Trendforscher? Zur Wissensproduktion in einer umstrittenen Branche, Forum Qualitative Sozialforschung [On-line Journal], 5 (2), Verfügbar über: <http://www.qualitative-research.net/fqstexte/2-04/2-04pfadenhauer-d.htm> [Zugriff: 28.04.2013].
- RÖBER, M. & SINNING, H. (2010):** Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft, in: SINNING, H. (Hrsg.): Wohnen im Bestand: Nachfrageorientierung als Perspektive: Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, Verlag Dorothea Rohn, Berlin, S. 304.

- ROTTKE, N. & MEDLA, H. (2009):** Management der Finanzmarktkrise : eine immobilienwirtschaftliche Perspektive, Immobilien-Manager-Verlag, Köln.
- RYCHTER, A. (2007):** Bauinvestitionen im Zeichen des demografischen Wandels - Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft, Mauerwerk, 11, S. 241-243.
- SCHARMANSKI, A., WALTERSBACH, M. & NIELSEN, J. (2011):** Wohnungsmarktprognose 2025, 4, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- SCHIPS, B. (2009):** World Trends 2010, in: BERNDT, R. (Hrsg.): Weltwirtschaft 2010 Trends und Strategien, Springer Berlin Heidelberg, Berlin, Heidelberg, S. 3-13.
- SCHLÖMER, N. (2010):** Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel: Strategien und Maßnahmen, Shaker, Aachen.
- SCHULTE-ECKEL, K. (2008):** Zukunftsstrategien für Wohnungsgenossenschaften vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen, Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen, Nürnberg.
- Statistisches Bundesamt (2011):** Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen Inlandsproduktsberechnung - Detaillierte Jahresergebnisse, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2012):** Statistisches Jahrbuch Deutschland 2012, 1. Aufl., Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Wfa Anstalt der NRW.Bank (2007):** Wohnungsmarktbeobachtungen Nordrhein-Westfalen - Info 2007, Wfa Anstalt der NRW.Bank, Düsseldorf.
- WOLL, A. (2008):** Wirtschaftslexikon, Oldenbourg, München.

Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen
der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

- Nr. 99
Michael Tschöpel
Operationalisierungsversuche des Förderauftrags - Ergebnisse und Implikationen einer Literaturstudie
Oktober 2010
- Nr. 100
Lars Völker
Risk Governance für Genossenschaftsbanken
Dezember 2010
- Nr. 101
Johannes Spandau
Outsourcing-Modelle in der genossenschaftlichen FinanzGruppe - Eine explorative Erhebung
Januar 2011
- Nr. 102
Kersten Lange
Faktoren der Stabilisierung für Unternehmenskooperationen
Januar 2011
- Nr. 103
Theresia Theurl / Carsten Sander
Erfolgsfaktoren für Stadtwerke-Kooperationen - Ergebnisse einer empirischen Untersuchung
Januar 2011
- Nr. 104
Kersten Lange
Kooperationen in der deutschen Automobilindustrie- Ergebnisse einer empirischen Analyse
Februar 2011
- Nr. 105
Alexander Jahn
Agency-Beziehungen in Verbundgruppen
März 2011
- Nr. 106
Caroline Wendler
Die Genossenschaft als Marke? - Eine Analyse der Übertragbarkeit von Markenaspekten auf ein Geschäftsmodell mit besonderen Merkmalen
März 2011
- Nr. 107
Martin Effelsberg
Wissenstransfer in Innovationskooperationen - Ergebnisse einer Literaturstudie zur „Absorptive Capacity“
März 2011
- Nr. 108
Sebastian Tenbrock
Systematisierung und Regulierungsnotwendigkeit von Glasfaserausbaukooperationen
März 2011
- Nr. 109
Michael Tschöpel
Die Ausgestaltung der MemberValue-Strategie - eine hypothesenbasierte Auswertung einer explorativen Vorstudie
Mai 2011
- Nr. 110
Dominik Schätzle
Ratingagenturen in der neoklassischen Finanzierungstheorie - Eine Auswertung empirischer Studien zum Informationsgehalt von Ratings
Mai 2011
- Nr. 111
Katrin Schaumann / Kersten Lange
Systematische Bestandsaufnahme von Clustern in der deutschen Automobilbranche
Mai 2011
- Nr. 112
Sabine Rach / Michael Tschöpel
Handelsplattformen im Internet - Eine Literaturstudie zur empirischen Evidenz
Juni 2011
- Nr. 113
Dominik Schätzle
Ökonomische Funktionen von Ratingagenturen
Ratingagenturen in der neoinstitutionalistischen Finanzierungstheorie
Juni 2011
- Nr. 114
Jan Pollmann
Das Eigenkapital der Genossenschaftsbank - die bilanz- und aufsichtsrechtliche Kapitalklassifikation als Rahmenbedingung für ein effizientes Eigenkapitalmanagement
Juli 2011
- Nr. 115
Caroline Schmitter
Die Bedeutung des Internets zur Mitgliederkommunikation bei Wohnungsgenossenschaften - Eine erste Auswertung empirischer Ergebnisse
August 2011
- Nr. 116
Theresia Theurl / Dominik Schätzle
Ratingagenturen in der Kritik - Eine Analyse der aktuellen Maßnahmenvorschläge
August 2011
- Nr. 117
Stefan Evers / Stefanie Lipsky
Die Marktstruktur für Suchmaschinen und ihr Einfluss auf die Informationsversorgung - eine Literaturstudie zur empirischen Evidenz
August 2011

- Nr. 118
Johannes Spandau
Interne Prozessoptimierung und Auslagerung in der genossenschaftlichen FinanzGruppe - Erste Ergebnisse einer empirischen Erhebung
September 2011
- Nr. 119
Stefanie Lipsky
Cloud Computing - Eine Abgrenzung zum IT-Outsourcing und Systematisierung möglicher Sourcingoptionen
Dezember 2011
- Nr. 120
Martin Effelsberg
Innovations- und Kooperationsaktivitäten in der deutschen Biotechnologie - Ergebnisse einer empirischen Studie
Januar 2012
- Nr. 121
Stefanie Lipsky
Genossenschaftliche Cloud-Intermediäre für kleine und mittelständische Unternehmen - Eine transaktionskostentheoretische Analyse
Januar 2012
- Nr. 122
Philipp Woltering-Lamers
Die sequenzielle Organisationswahl - Kooperationen als Vorstufe von Akquisitionen
Januar 2012
- Nr. 123
Kersten Lange
Leitfaden für den Aufbau und das Management stabiler Unternehmenskooperationen - Handlungsempfehlungen am Beispiel der deutschen Automobilindustrie
Februar 2012
- Nr. 124
Dominik Schätzle
Die Auswirkungen der neuen Eigenkapitalanforderungen nach Basel III - Eine Analyse empirischer Studien
April 2012
- Nr. 125
Werner Böhnke
Im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne - Kontinuität und Innovationsvermögen als Erfolgsstrategie für die Zukunft
April 2012
- Nr. 126
Jan Pollmann / Dominik Schätzle
Die Auswirkungen der strengeren Eigenkapitalanforderungen gemäß Basel III auf die Genossenschaftsbanken- Erste Ergebnisse einer empirischen Untersuchung
April 2012
- Nr. 127
Michael Tschöpel
Die Wirkungskanäle der genossenschaftlichen Eigentümermerkmale - Implikationen für das mitgliederorientierte Management in Genossenschaftsbanken
August 2012
- Nr. 128
Caroline Schmitter
Die Bedeutung des Internets zur Mitgliederkommunikation bei Wohnungsgenossenschaften - Auswertung einer Mitgliederbefragung
September 2012
- Nr. 129
Theresia Theurl / Jochen Wicher / Christina Cappenberg
Eigenschaften und Einstellungen von Bewohnern von Wohnungsgenossenschaften
März 2013
- Nr. 130
Martin Effelsberg
Management von Innovationskooperationen - Empirische Ergebnisse am Beispiel der deutschen Biotechnologie-Branche
April 2013
- Nr. 131
Isabel Gull
Die Governance von Innovationsclustern - Eine Analyse der Meta- und der Mesoebene
April 2013
- Nr. 132
Dominik Schätzle
Eine empirische Analyse der Ertragsauswirkungen der neuen Eigenkapitalvorschriften gem. Basel III auf die Genossenschaftsbanken
April 2013
- Nr. 133
Julian Taape
Determinanten für die Entscheidung zwischen partiellen und totalen Unternehmenskooperationen - Eine Literaturstudie
April 2013
- Nr. 134
Michael Tschöpel
Erfolgsfaktoren der MemberValue-Strategie von Genossenschaftsbanken - Ergebnisse einer empirischen Erhebung
April 2013
- Nr. 135
Stephan Zumdick
Prognosen und zukünftige Trends im Markt für Wohnimmobilien - Eine Literaturstudie
April 2013

Die Arbeitspapiere sind - sofern nicht vergriffen - erhältlich beim
Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster, Am Stadtgraben 9, 48143 Münster,
Tel. (02 51) 83-2 28 01, Fax (02 51) 83-2 28 04, E-Mail: info@ifg-muenster.de
oder als Download im Internet unter www.ifg-muenster.de (Rubrik Forschung)
