

Kooperation



Dissertation

„Wertentwicklung

von Wohnimmobilien

in Österreich“

ein lebenszyklusorientierter Beitrag

unter Berücksichtigung

ökonomischer, sozialer und

ökologischer Aspekte.

eingereicht von

Dipl.-HTL-Ing. Rupert FRITZENWALLNER MSc MBA

betreut von

Univ.-Prof. Dr. Werner FRÖHLICH

Univ.-Prof. Dr. Wenzel MATIASKE

Univ.-Prof. Dr. Wolfgang FEILMAYR

DANKSAGUNG:

Die Fähigkeit, ein Leben lang zu lernen und Kompetenzen zu entwickeln, nimmt in der Wissensgesellschaft einen hohen Stellenwert ein.

Als die Donau-Universität KREMS gemeinsam mit der Universität FLENSBURG im Herbst 2001 ein in der postgradualen Ausbildung zukunftsweisendes Projekt gestartet hat, das berufsbegleitend auf das Doktorat in Wirtschaftswissenschaften vorbereitet, war dies eine Chance, die ich mit Euphorie wahrgenommen habe.

Das einsemestrige Wissenschafts-Assessment-Center und das darauf aufbauende sechssemestrige interdisziplinäre Wissenschaftsforum „Zukunft der Arbeit und des Lernens“ waren im Kontext des lebenslangen Lernens in quantitativer und qualitativer Hinsicht zentrale Meilensteine für die Erstellung dieser Dissertation.

Meine große Dankbarkeit gilt insbesondere meinem Erstbetreuer, Herrn Univ.-Prof. Dr. Werner FRÖHLICH, der mir durch sein zielgerichtetes Coaching die Motivation zum wissenschaftlichen Arbeiten und die Freude am Promotionsprozess vermittelt hat. Durch seine Geduld aber auch seine kritischen Anmerkungen profitierte ich enorm und konnte viel lernen.

Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang FEILMAYR danke ich für die umfangreichen fachlichen Diskussionen und die Beratung im Zuge der Erstellung der Arbeit. Auch bei Herrn Univ.-Prof. Dr. Alexander KEUL möchte ich mich für die diversen Gespräche über die Wohnpsychologie bedanken. Last but not least gilt mein besonderer Dank Herrn Univ.-Prof. Dr. Wenzel MATIASKE, der aufgrund einer Unpässlichkeit einer anderen Person kurzfristig bereit war, die Zweitbetreuung zu übernehmen.

Meine größte Dankbarkeit gilt meiner Frau Waltraud und meiner Tochter Ruth, die durch ihr Verständnis und ihre Unterstützung diese berufsbegleitende Form des Lernens überhaupt erst möglich gemacht haben.

Ich widme diese Arbeit meiner Familie, meiner Mutter Margaretha, der ich Alles verdanke und dem Gedenken an meinen verstorbenen Vater.

KUCHL, im November 2005

Rupert FRITZENWALLNER

VORWORT:

Ausgangssituation:

Eine Erhebung von TWAROCH und MUGGENHUBER zeigt, dass in Österreich 47 Prozent des Vermögens der Privathaushalte in Häusern und Grundstücken und acht Prozent in der Land- und Forstwirtschaft¹ angelegt sind. 25 bis 50 Prozent des bilanzierten Anlagevermögens sowie zehn bis 18 Prozent aller Aufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung von Unternehmen² sind liegenschaftsbezogen. Die Wohnbauinvestitionen des Jahres 2000 in Österreich haben 11,2 Mrd. Euro, die Wertschöpfung der Wohnungswirtschaft 10,6 Mrd. Euro betragen, was ca. 5,2 Prozent des Bruttoinlandsproduktes entspricht.³ Dadurch wird einerseits deutlich, welchen Wirtschaftsfaktor Häuser und Grundstücke darstellen, andererseits kann daraus die ökonomische Bedeutung der Wertentwicklung von Wohnimmobilien abgeleitet werden.

Problembenennung:

Im deutschen Sprachraum hat sich aufgrund gesetzlicher^{4 5} und normativer⁶ Regelungen der Verkehrswert⁷ als der dominierende objektive Wert⁸ von Wohnimmobilien manifestiert. Funktionale⁹ und subjektive, auf den Bewertungsanlass zentrierte Werte, fehlen weitgehend.

Die in diesen Normen und Gesetzen kodifizierten Bewertungsmethoden, wie z. B. das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren weisen im Zusammenhang mit den sich dynamisch ändernden Nachfrage- und Angebotssituationen auf den einzelnen Wohnungsteilmärkten zahlreiche inhaltliche als auch methodische Mängel auf. Das Praxisdefizit der Verkehrswertermittlung liegt in der fast ausschließlichen Ausrichtung auf die Ziele des Investors, den impliziten Ansätzen und der unzureichenden Zukunftsorientierung. Die intersubjektiven Komponenten des Kundennutzens (Funktionalität, Qualität, Nutzungskosteneffizienz) werden ebenfalls meist nicht adäquat bewertet. Auch wird die laufende Änderung der qualitativen und quantitativen Nachfrage und der mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen zuwenig explizit gewürdigt. Als zentraler Mangel der konventionellen Verfahren sind die unzureichende Berücksichtigung der Nutzerperspektive und die fehlende Verknüpfung mit ökonomischen, politischen und soziokulturellen Prognosen der Wohnungsmarktentwicklung in Wertgutachten anzuführen. Auch gibt es ein Defizit in der theoretischen Begründung der konventionellen Bewertung von Wohnimmobilien. Ein komplexes Wertmodell, das die Nachfrage- und Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt, den Wertewandel, die endogenen und exogenen Einflussfaktoren sowie die unterschiedlichen Zielsetzungen und Einflussmöglichkeiten der Beteiligten rund um die Wohnimmobilie berücksichtigt, fehlt.

In den Standardwerken zur Immobilienbewertung, wie z. B. der Verkehrswertermittlung von Grundstücken¹⁰ oder der Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken¹¹ wird primär die Umsetzung österreichischer und deutscher gesetzlicher Regelungen¹² erörtert, aber nur eingeschränkt auf die ganzheitliche Sicht auf den Wohnimmobilienmarkt und die daraus ableitbaren Wertentwicklungen Rücksicht genommen.

¹ Vgl. TWAROCH, C.; MUGGENHUBER, G. (1998): S. 5.

² Vgl. NEUMANN, G. (1998): S. 23.

³ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 13.

⁴ Vgl. LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ (LBG) (1992)

⁵ Vgl. WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG (1997)

⁶ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMITTEL (1997b): ÖNORM B 1802

⁷ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 93ff.

⁸ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 18f.

⁹ Vgl. PAUL, E., in: SCHULTE, K.-W.; PIERSCHKE, B. (Hrsg.) (2000): S. 334ff.

¹⁰ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S1ff.

¹¹ Vgl. ROSS, F. W.; BRACHMANN, R. (1989): S1ff.

¹² Vgl. BAUGESETZBUCH, WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Umgekehrt fehlt in den älteren Lehrbüchern der Wohnungswirtschaft¹³ eine Darstellung der Bewertung von Wohnimmobilien zur Gänze, im aktuellen Compendium der Wohnungswirtschaft¹⁴ wird das Thema auf 48 Seiten behandelt, entspricht inhaltlich aber eher einer Kurzfassung der allgemeinen Standardbewertungsliteratur als einem wohnungsmarktspezifischen Bewertungsinstrumentarium.

Begründung des Problems:

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedeutung und der Besonderheiten des Wohnungsmarktes scheint der Wertentwicklung der Wohnimmobilien in Forschung, Lehre und Praxis nicht ausreichend Bedeutung beigemessen zu werden.

Durch gesetzliche Regelungen und Normen¹⁵ haben sich über Jahre hinweg Verfahren etabliert und verfestigt, die die tatsächlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt nur mehr bedingt abbilden. Zusätzlich zur mangelnden theoretischen Begründung der Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG)¹⁶ weisen diese Verfahren auch inhaltliche und methodische Mängel auf.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind das Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren kodifiziert. Während letzteres in der Praxis meist aus Mangel an Vergleichsobjekten scheitert,¹⁷ ist von den ersten beiden Verfahren nur das Ertragswertverfahren bedingt geeignet, die Wertentwicklung von Wohnimmobilien abzubilden. Aber auch das Ertragswertverfahren erscheint bei dynamischen Wohnungsteilmärkten nur eingeschränkt geeignet, den Wert und die Wertentwicklung, anhand der maßgeblichen impliziten Items nachhaltiger Ertrag und Zinssatz, transparent und nachvollziehbar zu schätzen. Bei der Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes ist in Ableitung von der Sekundärmarktrendite neben dem Geldwertentwertungsabschlag insbesondere das allgemeine und besondere Risiko einzurechnen. Mit diesen Zu- und Abschlägen werden Qualität und Größe des Standortes, Qualität und Funktionalität der Immobilie (Nutzungsmöglichkeiten), Nachhaltigkeit der Mieterträge, Bonität und Branche der Mieter, geringe Mobilität der Investition, etc. berücksichtigt. Da sich in Abhängigkeit vom Risiko auch der Zinssatz verändert, wurde in den von Sachverständigen veröffentlichten Empfehlungen¹⁸ je nach Lage und Liegenschaftsart Bandbreiten von bis zu vier Prozent für den Zinssatz vorgeschlagen, wodurch sich im ermittelten Barwert Abweichungen von ca. 40 Prozent ergeben. Diese impliziten Ansätze stehen im Widerspruch zu den generellen Anforderungen an Wertgutachten, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berechnung der Ergebnisse fordern. Da das Gutachten die Chancen und Risiken des langlebigen Wirtschaftsgutes Immobilie über die Restnutzungsdauer (Zukunft) abbilden soll, sind die maßgeblichen zugrunde gelegten Einflussgrößen explizit auszuweisen und Berechnungsalgorithmen nachvollziehbar darzulegen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass sich der Markt bei einem Überangebot an Wohnungen verstärkt an Bedürfnissen der Nachfrager, wie z. B. Wohnzufriedenheit, Wohnwünsche und Nutzungskosten orientiert und rein investororientierte Sichtweisen daher zu kurz greifen. Die Abhängigkeit des Wertes der Wohnimmobilien vom Nutzen und den Nutzungskosten aus Bedarfsträgersicht, die Zusammenhänge zwischen subjektiven, intersubjektiven und objektiven Wertsichten sowie der Terminologieaspekt wurden bislang in Theorie und Praxis nicht ausreichend behandelt.

Im Hinblick auf den ökonomischen und soziokulturellen Wandel und die Besonderheiten des Gutes sind in regionalen Prognosemodellen Markt- und Wirtschaftsindikatoren Basis einer schlüssigen Wertermittlung von Wohnimmobilien.

¹³ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 9ff.

¹⁴ Vgl. JENKINS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 934ff.

¹⁵ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMINISTERIUM (1997b): S. 1ff.

¹⁶ Vgl. LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ BGBl 150/1992

¹⁷ Ein möglicher Lösungsansatz um diesen Mangel zu mildern, ist die Anwendung der hedonischen Modells in der Immobilienbewertung.

¹⁸ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 96.

Zielsetzung der Arbeit:

Aufbauend auf den Zielen der Beteiligten am Wohnungsmarkt wird ein Immobilienwertmodell erarbeitet, das wesentliche Werteinflussfaktoren von Wohnimmobilien erfasst.

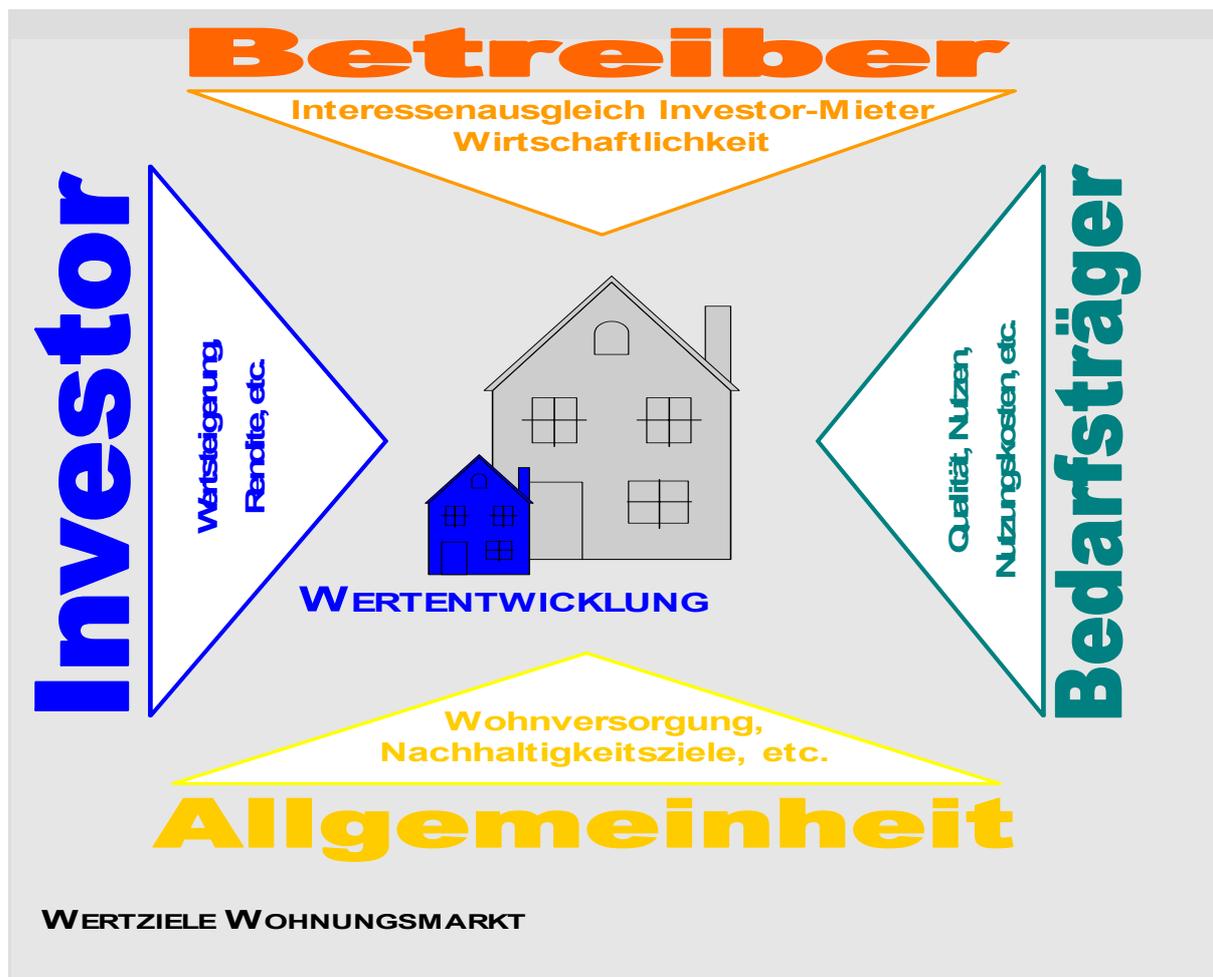


Abbildung 1: Wohnungsmarkteinflussfaktoren

Unter Berücksichtigung dieses theoretischen Modells werden die Kosten- und Nutzenaspekte aus der Sicht des Bedarfsträgers (Nutzers) erhoben und zum Wert der Wohnimmobilie (Verkehrswert) in Beziehung gesetzt. Qualität, Funktionalität und Nutzungskosten der Wohnimmobilie aus Bedarfsträgersicht sind dabei Sichtweisen auf die Wohnimmobilie, die sich mit den Renditezielen des Anbieters decken, partiell aber unterschiedlich wenn nicht sogar konträr sein können¹⁹.

In dieser Arbeit wird daher untersucht, inwieweit diese bedarfsträgerorientierten Sichtweisen auf die Wohnimmobilie in den Bewertungsverfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz Deckung finden bzw. inwiefern stakeholderorientierte Sichtweisen mit konventionellen Immobilienbewertungen korrelieren.²⁰

Weiters soll die objektive und subjektive Sicht und die differente Gewichtung dieser Werteinflussfaktoren in Beziehung gesetzt und abgegrenzt sowie die unterschiedlichen Terminologien zwischen Experten und Laien erörtert werden.

Ein weiteres Teilziel ist, die Perspektive der Allgemeinheit durch ein Markt Rating der regionalen wirtschaftlichen, politischen und soziokulturellen Entwicklung²¹ und durch ein schlüssiges Prognosemodell in die Wertermittlung von Wohnimmobilien einzubinden.

¹⁹ Vgl. GEISLER, S. (Hrsg.) (2000): S. 6.

²⁰ Vgl. HELLERFORTH, M. (2001): S. 9ff.

²¹ Vgl. FELDERER, B.; HELMENSTEIN, Ch.; LEE, G.; SCHMIDT-DENGLER, P. (1999): S. 73ff.

Bearbeitungsschritte:

Im ersten Kapitel „Einleitung und Themenstellung“ wird die Ausgangssituation, die Problemstellung und Zielsetzung anhand der Marktbedeutung, Praxisdefizit und Theoriedefizit dargestellt und die Struktur der Arbeit erörtert.

Im zweiten Kapitel „Theorie des Wohnimmobilienmarktes und der Wertermittlung“ werden in den ersten drei Unterkapiteln die gutspezifischen Eigenschaften der Wohnung, der soziologischen und psychologischen Aspekte des Wohnens und die Stakeholder rund um die Wohnimmobilie behandelt. In den weiteren zwei Unterkapiteln, die sich mit der Theorie der Wertermittlung und der Immobilienbewertung in Österreich befassen, werden die theoretischen Grundlagen und die Bewertungsgrundlagen gesetzlicher und normativer Art in Österreich dargestellt. Aufbauend auf den Schwächen der konventionellen Verfahren und den Grenzen des Verkehrswertes wird ein Stärken-/Schwächenprofil erarbeitet.

Im dritten Kapitel „Immobilienwertmodell und Wandel“ werden, da für die Entwicklung des Wertes einer Wohnimmobilie die Zukunft entscheidend ist, der generelle Wertewandel und daraus abgeleitete Szenarien und Prognosen für die Zukunft des Wohnens dargestellt.²²

Aufbauend auf der theoretischen Basis wird ein Immobilienwertmodell erarbeitet, das die verschiedenen stakeholderorientierten Sichtweisen auf die Wohnimmobilie berücksichtigt.

Die Anbieterperspektive ist primär auf Rendite, Liquidität und langfristige Wertsteigerung des Investments ausgerichtet.

Aus der Sicht des Nachfragers (Nutzer) stehen die ganzheitliche Kostenbetrachtung, die sowohl die Miete als auch sonstige investorunabhängige Nutzungskosten berücksichtigt sowie die Steigerung des Nutzens (Wohnungsqualität, physiologische und psychologische Wohnungsbedürfnisse) und die Befriedigung der unterschiedlichen Lebensfunktionen Arbeiten - Wohnen - Freizeit im Vordergrund.

Für den Betreiber (Facility Manager) einer Wohnimmobilie sind der Interessenausgleich zwischen Investor und Nutzer, sowie die langfristige Wertsteigerung wichtige Ziele.

Die Interessen der Allgemeinheit liegen in der Sicherstellung des sozialen Friedens, einem nachhaltigen Wirtschaften, der positiven Entwicklung des Mikro- und Makrostandortes sowie der Steuerung dieser Ziele, z. B. durch die Wohnungspolitik.

Im vierten Kapitel „Empirische Befunde“ werden aufbauend auf einer Überprüfung des Immobilienwertmodells durch Salzburger Immobilienmakler Ergebnisse und Schlussfolgerungen angestellt. Neben einer differenzierten Erhebung der Entwicklung der bisherigen und zukünftigen Bedeutung von einzelnen Wertfaktoren der vier Sichtweisen Anbieter, Betreiber, Nachfrager und Allgemeinheit wird auch eine globale Erhebung der Entwicklung der prozentuellen Bedeutung der vier Sichtweisen vorgenommen.

Im fünften Kapitel „Schlussfolgerungen und Ausblicke“ erfolgt eine zusammenfassende Darstellung von Thesen über eine zukunftsorientierte Wertentwicklung von Wohnimmobilien anhand des in dieser Arbeit entwickelten Immobilienwertmodells.

Anhand der empirischen Befunde und theoretischen Begründungen wird nachgewiesen, dass durch das Immobilienwertmodell der Dynamik des Wohnimmobilienmarktes und der sich rasch ändernden Nachfrage besser entsprochen werden kann, als durch konventionelle Verfahren der Wertermittlung.

²² Vgl. SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001): wohn:wandel

INHALTSVERZEICHNIS:

1. EINLEITUNG UND THEMENSTELLUNG	15
1.1. AUSGANGSSITUATION	15
1.2. PROBLEMSTELLUNG und ZIELSETZUNG	17
1.2.1. Marktbedeutung	17
1.2.2. Praxisdefizit	17
1.2.3. Theoriedefizit	20
1.3. STRUKTUR DER ARBEIT	22
2. GRUNDLAGEN WOHNIMMOBILIENMARKT UND WERTERMITTLUNG .	23
2.1. GUTSPEZIFISCHE EIGENSCHAFTEN der WOHNIMMOBILIE	24
2.1.1. Heterogenität und Komplexität	25
2.1.2. Standortgebundenheit	26
2.1.3. Geringe Elastizität	27
2.1.4. Langlebigkeit	28
2.1.5. Eingeschränkte Nutzungsneutralität	29
2.1.6. Herstellungsdauer	30
2.1.7. Fehlende Markttransparenz	31
2.1.8. Transaktions- und Investitionskosten	31
2.1.9. Marktregulierung	32
2.2. SOZIOLOGISCHE UND PSYCHOLOGISCHE ASPEKTE DES WOHNENS ...	33
2.2.1. Wohnweise und Wohnkultur	35
2.2.2. Wohnen im Lebensablauf	36
2.2.3. Wohnwünsche	37
2.2.4. Wohnbedürfnisse und Wohnungsqualität	38
2.2.5. Wohnzufriedenheit	40
2.2.6. Resümee	42
2.3. STAKEHOLDERANALYSE	43
2.3.1. Anbieter von Wohnungen	44
2.3.2. Nachfrager von Wohnungen	47
2.3.3. Betreiber von Wohnungen	48
2.3.4. Einfluss der Gesellschaft	50
2.3.5. Vermittler von Wohnungen	52
2.4. THEORIE DER WERTERMITTLUNG	53
2.4.1. Wert und Preis	53
2.4.2. Werttheorien und Wertlehren	54
2.4.3. Wertbegriffe	58
2.4.4. Zweck der Bewertung	60
2.5. IMMOBILIENBEWERTUNG IN ÖSTERREICH	61
2.5.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz	61
2.5.2. ÖNORM B 1802	61
2.5.3. Kodifizierte Wertermittlungsverfahren	62
2.5.4. Kritik und Verbesserungsansätze	68
3. IMMOBILIENWERTMODELL	71
3.1. MODELLGRUNDLAGEN und WANDEL	74
3.1.1. Terminologie	74
3.1.2. Prozesse der Wohnversorgung	75
3.1.3. Wohnimmobilienmarkt im Wandel	78
3.1.4. Sozialer und demographischer Wandel	81
3.1.5. Vom Technologiewandel zum „vernetzten Wohnen“	103
3.1.6. Pluralisierung der qualitativen Nachfrage	111
3.1.7. Immobilienwertmodell	125
3.2. WOHNUNGSMARKTANGEBOT	127
3.2.1. Renditefaktoren	128
3.2.2. Risikofaktoren	133

3.2.3. Strukturmerkmale	137
3.3. FACILITY MANAGEMENT ALS CHANCE	143
3.3.1. Produktpolitik	145
3.3.2. Preis- und Servicepolitik.....	150
3.3.3. Vertriebs- und Kommunikationspolitik.....	154
3.4. WOHNUNGSMARKTNACHFRAGE	157
3.4.1. Quantitative Nachfrage	158
3.4.2. Wohnkosten.....	159
3.4.3. Wohnnutzen.....	161
3.5. WOHNUNGSMÄRKTE zwischen REGULIERUNG und KONJUNKTUR	171
3.5.1. Makrofaktoren	173
3.5.2. Mikrofaktoren	176
3.5.3. Wohnungs(wirtschafts)politik.....	178
4. EMPIRISCHE BEFUNDE	185
4.1. PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG DER EMPIRIE	186
4.1.1. Fragestellung und Hypothesen.....	186
4.1.2. Gegenstandsbenennung und Operationalisierung	188
4.1.3. Untersuchungsdesign und Erhebungsmethode.....	193
4.1.4. Grundgesamtheit und Stichprobe.....	194
4.1.5. Wertmaßstab	198
4.1.6. Pretest und Vorbereitung der Erhebung.....	199
4.1.7. Durchführung der Interviews und Prozesscontrolling	201
4.2. DATENAUSWERTUNG UND FORSCHUNGSERGEBNISSE	202
4.2.1. Datenaufbereitung und Datenerfassung	202
4.2.2. Gütekriterien.....	203
4.2.3. Deskriptive Auswertungen	209
4.2.4. Überprüfung der Forschungshypothesen	235
4.2.5. Signifikante Bewertungsunterschiede nach Stichprobencharakteristika.....	245
4.2.6. Ergebnisdiskussion	247
5. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICKE	249
5.1. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND THESEN	249
5.2. AUSBLICK	255
6. LITERATURVERZEICHNIS	257
7. ANHANG FRAGEBOGEN	280

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

ABBILDUNG 1:	WOHNUNGSMARKTEINFLUSSFAKTOREN	1
ABBILDUNG 2:	GEDANKENFLUSSPLAN DER ARBEIT	22
ABBILDUNG 3:	STRUKTUR WOHNIMMOBILIENMARKT UND WERTERMITTLUNG	23
ABBILDUNG 4:	GUTSPEZIFISCHE EIGENSCHAFTEN	25
ABBILDUNG 5:	WERTMINDERUNGSFAKTOREN	29
ABBILDUNG 6:	TIME LAG: ZUSÄTZLICHE NACHFRAGE – NEUES ANGEBOT	30
ABBILDUNG 7:	INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK	32
ABBILDUNG 8:	SOZIOLOGISCHE UND PSYCHOLOGISCHE ASPEKTE DES WOHNENS	33
ABBILDUNG 9:	ENTSCHEIDUNGSMODELL WOHNUNGSWAHL	34
ABBILDUNG 10:	BEDÜRFNISPYRAMIDE NACH FLADE	39
ABBILDUNG 11:	MODELL DER WOHNZUFRIEDENHEIT NACH MARANS	40
ABBILDUNG 12:	WOHNZUFRIEDENHEIT N. FRANCESCATO, WEIDEMANN & ANDERSON	41
ABBILDUNG 13:	EXTERNALE VARIABLE NACH FRANCESCATO, WEIDEMANN & ANDERSON	42
ABBILDUNG 14:	ÜBERSICHT WOHNUNGSMARKTAKTEURE	44
ABBILDUNG 15:	ANBIETER VON WOHNUNGEN	45
ABBILDUNG 16:	AUFGABEN FACILITY MANAGEMENT	49
ABBILDUNG 17:	WOHNUNGSPOLITISCHE MARKTINTERVENTIONEN	50
ABBILDUNG 18:	STEUERPOLITIK UND WOHNEN	51
ABBILDUNG 19:	PREISBILDUNGSMODELL	53
ABBILDUNG 20:	DETERMINANTEN ENTSCHEIDUNGSSITUATION	57
ABBILDUNG 21:	BEWERTUNGSANLÄSSE	60
ABBILDUNG 22:	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	62
ABBILDUNG 23:	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	63
ABBILDUNG 24:	SCHEMA SACHWERTVERFAHREN	64
ABBILDUNG 25:	SCHEMA ERTRAGSWERTVERFAHREN	66
ABBILDUNG 26:	GLIEDERUNG KAPITEL 3	71
ABBILDUNG 27:	TEILBEREICHE WOHNUNGSMARKT	73
ABBILDUNG 28:	PROZESS DER WOHNUNGSVERSORGUNG	75
ABBILDUNG 29:	MODELL DER WOHNVERSORGUNG	77
ABBILDUNG 30:	WANDEL UND IMMOBILIENMARKT	78
ABBILDUNG 31:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	81
ABBILDUNG 32:	GEBURTEN UND STERBEFÄLLE 1951 – 2050	84
ABBILDUNG 33:	ALTERSTRUKTUR VOLKSZÄHLUNG 2001	86
ABBILDUNG 34:	BEVÖLKERUNGSPYRAMIDEN ÖSTERREICH 2001, 2030 UND 2050	86
ABBILDUNG 35:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH BUNDESLÄNDERN	87
ABBILDUNG 36:	HAUSHALTSENTWICKLUNG	89
ABBILDUNG 37:	HAUSHALTSPROGNOSE 2001 BIS 2031	90
ABBILDUNG 38:	PROGNOSE EINPERSONENHAUSHALTE	91
ABBILDUNG 39:	QUANTITATIVES NACHFRAGEMODELL	93
ABBILDUNG 40:	ANFORDERUNGEN WOHNEN IM ALTER	96
ABBILDUNG 41:	INANSPRUCHNAHME HILFEN IM ALLTAG	99
ABBILDUNG 42:	TECHNOLOGISCHER WANDEL	103
ABBILDUNG 43:	EINFLUSSFAKTOREN VERNETZTES WOHNEN	104
ABBILDUNG 44:	NUTZENPOTENZIALE „VERNETZTES WOHNEN“	105
ABBILDUNG 45:	ATTRAKTIVITÄT „SMART HOME TECHNOLOGIEN“	107
ABBILDUNG 46:	NETZINTEGRATION DURCH RESIDENTIAL GATEWAY	109
ABBILDUNG 47:	ZIELGRUPPEN VERNETZTES WOHNEN	110
ABBILDUNG 48:	WOHNUNGSWAHL	111
ABBILDUNG 49:	ZUSAMMENHANG LEBENSSTIL – WOHNEN	116
ABBILDUNG 50:	ANALYSEDIMENSIONEN LEBENSSTIL	117
ABBILDUNG 51:	MODELL DES SINUS-MILIEU®	119

ABBILDUNG 52:	DIMENSIONEN DES WOHNENS	120
ABBILDUNG 53:	LEBENSSTILE IN WESTDEUTSCHLAND 1996	121
ABBILDUNG 54:	IMMOBILIENWERTMODELL	125
ABBILDUNG 55:	OPERATIONALISIERUNG IMMOBILIENWERTMODELL	126
ABBILDUNG 56:	ANBIETERSICHT	127
ABBILDUNG 57:	RENDITE – RISIKO – STRUKTURBEZIEHUNG	128
ABBILDUNG 58:	FISKALPOLITISCHE FÖRDERUNGSTRUMENTE	130
ABBILDUNG 59:	GESCHOSSBEZOGENE GRUNDFLÄCHEN	139
ABBILDUNG 60:	WÄRMESCHUTZKLASSEN	140
ABBILDUNG 61:	ANBIETER- NACHFRAGERZIELE AUS BETREIBERSICHT	143
ABBILDUNG 62:	BETREIBERSICHT	144
ABBILDUNG 63:	BEREICHE IMMOBILIENMARKTFORSCHUNG	146
ABBILDUNG 64:	NUTZUNGSKOSTEN LAUT ÖNORM B 1801-2	147
ABBILDUNG 65:	NUTZUNGSKOSTEN LAUT GEFMA	148
ABBILDUNG 66:	CREIS NUTZUNGSKOSTENRELATION	148
ABBILDUNG 67:	ECKPFEILER IMMOBILIENENTWICKLUNG	149
ABBILDUNG 68:	NACHFRAGERSICHT	157
ABBILDUNG 69:	WOHNUNGSMARKTMODELL	171
ABBILDUNG 70:	STANDORT UND WOHNUNGSPOLITIK	173
ABBILDUNG 71:	WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG	174
ABBILDUNG 72:	STRUMENTE WOHNUNGSWIRTSCHAFTSPOLITIK	178
ABBILDUNG 73:	STRUKTUR DES EMPIRIEABSCHNITTES	185
ABBILDUNG 74:	THEMATISCHE BLÖCKE DES ERHEBUNGSTRUMENTES	190
ABBILDUNG 75:	GLIEDERUNG DER ANBIETERFAKTOREN	191
ABBILDUNG 76:	GLIEDERUNG DER BETREIBERFAKTOREN	191
ABBILDUNG 77:	GLIEDERUNG DER NACHFRAGERFAKTOREN	191
ABBILDUNG 78:	SUBGLIEDERUNG DES WOHNUTZENS	192
ABBILDUNG 79:	GLIEDERUNG DER FAKTOREN DER GESELLSCHAFT	192
ABBILDUNG 80:	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN STICHPROBE	197
ABBILDUNG 81:	ANTEIL DER BEFRAGUNGSTEILNEHMER	198
ABBILDUNG 82:	BEWERTUNGSVERGLEICH RENDITEFAKTOREN GEGENWART – ZUKUNFT	213
ABBILDUNG 83:	BEWERTUNGSVERGLEICH RISIKOFAKTOREN GEGENWART – ZUKUNFT	214
ABBILDUNG 84:	BEWERTUNGSVERGLEICH STRUKTURMERKMALE GEGENWART – ZUKUNFT	215
ABBILDUNG 85:	GEGENÜBERSTELLUNG DER ITEMS DER INVESTOR- UND EIGENTÜMERSICHT	216
ABBILDUNG 86:	BEWERTUNGSVERGLEICH PRODUKTPOLITIK GEGENWART – ZUKUNFT	219
ABBILDUNG 87:	BEWERTUNGSVERGLEICH PREISPOLITIK GEGENWART – ZUKUNFT	220
ABBILDUNG 88:	BEWERTUNGSVERGLEICH VERTRIEBSPOLITIK GEGENWART – ZUKUNFT	221
ABBILDUNG 89:	GEGENÜBERSTELLUNG DER ITEMS DER BETREIBERSICHT	222
ABBILDUNG 90:	BEWERTUNGSVERGLEICH QUANTITATIVE NACHFRAGE GEGENWART – ZUKUNFT	226
ABBILDUNG 91:	BEWERTUNGSVERGLEICH WOHNKOSTEN GEGENWART – ZUKUNFT	227
ABBILDUNG 92:	BEWERTUNGSVERGLEICH WOHNUTZEN GEGENWART – ZUKUNFT	228
ABBILDUNG 93:	GEGENÜBERSTELLUNG DER ITEMS DER NUTZERSICHT	230
ABBILDUNG 94:	BEWERTUNGSVERGLEICH MAKROFAKTOREN GEGENWART – ZUKUNFT	232
ABBILDUNG 95:	BEWERTUNGSVERGLEICH MIKROFAKTOREN GEGENWART – ZUKUNFT	233
ABBILDUNG 96:	BEWERTUNGSVERGLEICH WOHNUNGSPOLITIK GEGENWART – ZUKUNFT	233
ABBILDUNG 97:	GEGENÜBERSTELLUNG DER ITEMS AUS SICHT DER GESELLSCHAFT	234
ABBILDUNG 98:	MITTELWERTE ITEMGRUPPEN – DIFFERENZIERTE BEWERTUNG	237
ABBILDUNG 99:	MITTELWERTE SICHTWEISEN – DIFFERENZIERTE BEWERTUNG	239
ABBILDUNG 100:	MITTELWERTE ITEMGRUPPEN – GLOBALE BEWERTUNG	241
ABBILDUNG 101:	MITTELWERTE SICHTWEISEN – GLOBALE BEWERTUNG	242

TABELLENVERZEICHNIS:

TABELLE 1:	FERTILITÄTSRATE	82
TABELLE 2:	LEBENSERWARTUNG ÖSTERREICH	83
TABELLE 3:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH	85
TABELLE 4:	KOHORTENMODELL WOHNFLÄCHEN PRO HAUSHALT	101
TABELLE 5:	WOHNUNGSEIGENTUM UND GRÖßE	121
TABELLE 6:	HAUSTYP NACH LEBENSSTILEN	122
TABELLE 7:	BEDEUTUNG DER WOHNUNGS AUSSTATTUNG	123
TABELLE 8:	AUSSTATTUNGSQUALITÄT DER HAUPTWOHNSITZE	123
TABELLE 9:	RICHTWERTE IN € JE BUNDES LAND	129
TABELLE 10:	BAUALTER DER WOHNUNGEN	135
TABELLE 11:	MIETERUNZUFRIEDENHEIT	156
TABELLE 12:	WOHNUNGS AUFWAND	160
TABELLE 13:	BRUTTO REGIONALPRODUKT	175
TABELLE 14:	ARBEITSLOSEN QUOTE SALZBURG	175
TABELLE 15:	STATISTISCHE KENNZAHLEN EMPIRISCHE AUSWERTUNG	202
TABELLE 16:	KONSISTENZWERTE DER ITEMGRUPPEN UND SICHTWEISEN	204
TABELLE 17:	KORRELATIONSMATRIX DER GESAMTMITTELWERTE DER INDIKATOREN GRUPPEN (GEGENWÄRTIGE BEDEUTUNG)	208
TABELLE 18:	KORRELATIONSMATRIX DER GESAMTMITTELWERTE DER INDIKATOREN GRUPPEN (ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG)	208
TABELLE 19:	STATISTISCHE DATEN DER PROBANDEN	210
TABELLE 20:	AUSWERTUNG EIGENTÜMER-/INVESTORSICHT (GEGENWÄRTIGE BEDEUTUNG)	211
TABELLE 21:	AUSWERTUNG EIGENTÜMER-/INVESTORSICHT (ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG)	212
TABELLE 22:	AUSWERTUNGEN BETREIBERSICHT (GEGENWÄRTIGE BEDEUTUNG)	217
TABELLE 23:	AUSWERTUNGEN BETREIBERSICHT (ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG)	218
TABELLE 24:	AUSWERTUNGEN NUTZERSICHT (BISHERIGE BEDEUTUNG)	224
TABELLE 25:	AUSWERTUNGEN NUTZERSICHT (ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG)	225
TABELLE 26:	AUSWERTUNGEN AUS SICHT DER GESELLSCHAFT (BISHERIGE BEDEUTUNG)	231
TABELLE 27:	AUSWERTUNGEN AUS SICHT DER GESELLSCHAFT (ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG)	231
TABELLE 28:	BEDEUTUNGS WANDEL ITEMGRUPPEN – DIFFERENZI ERTE BEWERTUNG	236
TABELLE 29:	BEDEUTUNGS WANDEL SICHTWEISEN – DIFFERENZI ERTE BEWERTUNG	238
TABELLE 30:	BEDEUTUNGS WANDEL ITEMGRUPPEN – GLOBALE BEWERTUNG	239
TABELLE 31:	BEDEUTUNGS WANDEL SICHTWEISEN – GLOBALE BEWERTUNG	242
TABELLE 32:	KORRELATIONS ANALYSE ITEMGRUPPEN – GEGENWÄRTIGE BEDEUTUNG	243
TABELLE 33:	KORRELATIONS ANALYSE ITEMGRUPPEN – ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG	243
TABELLE 34:	KORRELATIONS ANALYSE SICHTWEISEN – GEGENWÄRTIGE BEDEUTUNG	244
TABELLE 35:	KORRELATIONS ANALYSE SICHTWEISEN – ZUKÜNFTIGE BEDEUTUNG	244
TABELLE 36:	ANTEIL WOHNUNGS MARKT GESCHÄFTS FÄLLE	245
TABELLE 37:	BEWERTUNGS UNTERSCHIEDE AUFGRUND DES WOHNUNGS MARKT ANTEILES	245
TABELLE 38:	BEWERTUNGS UNTERSCHIEDE AUFGRUND DER TÄTIGKEIT	246

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

A	Alter in Jahren
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AEE	Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie
AfA	Abschreibung für Abwertung
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
BauGB	(deutsches) Baugesetzbuch
BauPolG	Baupolizeigesetz
BBR	Bundesamt für Raumordnung und Bauwesen
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BGG	Bebauungsgrundlagengesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BIS	Berliner Institut für Sozialforschung
BKPS	Baukostenplanungssystem
BNZ	Baunutzflächenzahl
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BRI	Brutto-Rauminhalt
BRI-Q	Bruttoraumquotient
BRP	Bruttoregionalprodukt
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
BW	Bodenwert
CO ₂	Kohlendioxid
D	Gesamtlebensdauer
DCF	Discounted Cash-Flow-Verfahren
DIN	Deutsche Industrie Norm
DVCS	Deutscher Verband der Chartered Surveyors
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
D-Wert	Wärmedurchgangswiderstand
EBF	Energiebezugsfläche
E _f	Emissionsfaktoren
EHS	European Home Systems
EIB	European Installation Bus
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
EN	Europa Norm
ESPRIT	European Strategic Programme for Research and Development in Information Technology
EStG	Einkommensteuergesetz
EVA	Energieverwertungsagentur
EVS	European Valuation Standards
EW	Ertragswert
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
FF	Funktionsfläche
FGW	Forschungsgemeinschaft für Wohnen, Bauen und Planen
FIABCI	Internationaler Verband der Immobilien Berufe
FM	Facility Management
FNA	Fachnormenausschuss
FOG	Forschungsgesellschaft für das Genossenschaftswesen
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GEFMA	German Facility Management Association

GFK	Gesellschaft für Konsumforschung
GFZ	Geschossflächenzahl
Gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung
GIT	Gebäude Informationstechnologie
GRZ	Grundflächenzahl
GST	Grundstück
HEB	Heizenergiebedarf
HGB	Handelsgesetzbuch
HNF	Hauptnutzfläche
HÜL-Q	Hüllquotient
HWB	Heizwärmebedarf
IAS	International Accounting Standards
i.e.S.	im engeren Sinn
IFES	Institut für empirische Sozialforschung
Ifo	Institut für Wirtschaftsforschung
IHS	Institut für Höhere Studien
IÖW	Institut für ökologische Wirtschaftsforschung
ISDN	Integrated System Digital Network
ISO	International Standard Organisation
IVSC	International Valuations Standards Comittee
IWO	Institut für wirtschaftliche Ölheizung
Jg	Jahrgang
JGS	Justizgesetzsammlung
KBG	Kennzahlbezugsgröße
KFZ	Kraftfahrzeug
KGf	Konstruktionsgrundfläche
KNX	Konnex
KW	Kalenderwoche
Kwh	Kilowattstunde
KWM	Keine Wohnungsmakler
L	voraussichtliche Lebensdauer
LAN	Lokal Area Network
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LBS	Landesbausparkasse
l_c	Kompaktheit
LEK	Landesentwicklungskonzept
Lek	Lines of European k-values
LON	Local Operating Network
L_T	Thermischer Leitwert
MF-B	Mietflächen für Büroimmobilien
MF-H	Mietflächen für Handelsimmobilien
Mhz	Megahertz
MRG	Mietrechtsgesetz
mRH	mittlere Raumhöhe
MZ	Mikrozensus
MWSt	Mehrwertsteuer
N	Restnutzungsdauer in Jahren
NE	Nutzungseinheit
NF	Nutzfläche
NGF	Nettogrundrissfläche
NNF	Nebennutzfläche
NU	Nutzer
NUTZ-Q	Nutzungsquotient

OGH	Oberster Gerichtshof
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖIR	Österreichisches Institut für Raumplanung
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
OSGI	Open Service Gateway Initiative
P	Kapitalisierungszinssatz
POE	Post Occupancy Evaluation
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RGBI	Regierungsgesetzblatt
ROG	Raumordnungsgesetz
SAVE	Richtlinie zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch effizientere Energie-Nutzung
Sbg	Salzburg(er)
StGG	Staatsgrundgesetz
TEGoVA	The European Group of Valuers Association
TGF	Tara Grundrissfläche
TU	Technische Universität
UN	Vereinte Nationen
Ust	Umsatzsteuer
USP	Unique Selling Point
U-Wert	Wärmedurchgangskoeffizient
V	Vervielfältiger
Va	Vorangeführten
VdW Bayern	Verband der bayrischen Wohnungsunternehmen
VF	Verkehrsfläche laut DIN
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VKF	Verkehrsfläche
VSF	Ver- und Entsorgungsfläche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	(deutsche) Wertverordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WIFO	Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
WKÖ	Wirtschaftskammer Österreichs

1. EINLEITUNG und THEMENSTELLUNG

„Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Österreich – ein lebenszyklusorientierter Beitrag unter Berücksichtigung ökonomischer, sozialer und ökologischer Aspekte zur Bewertung von Wohnimmobilien.“

Eine Evaluation der Immobilienbewertung im Hinblick auf die adäquate Berücksichtigung der Zukunftsaspekte.

1.1. AUSGANGSSITUATION

Jede Immobilie ist definitionsgemäß ein Gut, bei dessen Bewertung die individuellen Rahmenbedingungen gewürdigt werden müssen. Generell ist der Immobilienmarkt ein in räumliche und sachliche Teilmärkte aufgespalteter Markt mit vielen Besonderheiten²³, der insbesondere durch die Eigenart des Gutes Immobilie (Standortgebundenheit, Heterogenität, Langlebigkeit, hohe Kapitalbindung, Intransparenz, geringe Elastizität, Substitutionsprobleme) und umfangreiche staatliche Interventionen geprägt ist. Durch die hohe Interdependenz Immobilie – Umfeld, den „Time Lag“ zwischen Investitionsentscheidung und Fertigstellung und die zunehmende Volatilität, die Verkürzung der Zyklen (Nutzungs- und Modernisierungszeiträume) wird eine marktnahe und transparente Bewertung der Chancen und Risiken der Liegenschaft immer wichtiger.

Die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen erfolgt über die Allokationsfunktion des Wohnungsmarktes. Durch diese Allokation wird jedoch nicht nur die Wohnung (Größe, Qualität, etc.), sondern aufgrund der Standortgebundenheit auch das Wohnumfeld zugewiesen. Wohnen als Grundbedürfnis unseres Lebens unterliegt einem „Strukturwandel“, der auch durch das qualitative und quantitative Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage im Bereich der einzelnen Wohnungsteilmärkte gekennzeichnet ist. Die Nachfrageentwicklung ist abhängig von der Haushaltsentwicklung einer Region, den regional unterschiedlichen staatlichen Interventionen, wie z. B. Förderungen, Steuern, Raumordnungsmaßnahmen, der mikro- und makroökonomischen Entwicklung sowie der Einschätzung der Investoren.

Der rasche Wandel kultureller, demographischer, ökologischer, politischer, technologischer, arbeitsökonomischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen initiiert gesellschaftliche Trends, die wiederum Auswirkungen auf die qualitative Wohnungsnachfrage haben.

Im Bereich der Kultur haben die zunehmende Globalisierung der Märkte, die Veränderung der Arbeit durch die steigende Anzahl von Tele- und Heimarbeitsplätzen sowie der Stellenwert von Gesundheit, Bildung und Freizeit, Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Insbesondere geht die strikte Trennung zwischen den Lebensfunktionen Arbeiten – Wohnen – Freizeit immer mehr verloren. Wenn Wissensarbeit im Mittelpunkt der „humanen Revolution“²⁴ steht, wird klar, dass diese Form des „Arbeitens, um sich zu entfalten“ alle Lebensfunktionen betrifft.

Zur Demographie ist anzuführen, dass die Wohnungsnachfrage durch eine Verminderung der positiven Geburten- und Wanderungsbilanz²⁵ geprägt ist. Durch die Verschiebung der Altersstruktur der Gesellschaft verflacht auch die Haushaltsentwicklung. In den neunziger Jahren erlebte Österreich einen Wohnbauboom als Folge der erhöhten Nachfrage, bedingt durch einen Wanderungsstrom anlässlich der Ostöffnung und den Eintritt der Babyboomgeneration ins haushaltsgründende Alter. Regional differenziert ist mit einem Rückgang der quantitativen Wohnungsnachfrage zu rechnen, wobei durch die zunehmenden qualitativen Anforderungen eine weitere Diversifizierung der Teilmärkte eintreten wird.

²³ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 7ff.

²⁴ Vgl. GÜRTLER, D. (2001): S. 15ff.

²⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001c): S. 1ff.

Die Alterung der Gesellschaft, der Stellenwert von Wissen und Information sowie der steigende Anteil von wohlhabenden und armen Nachfragern wird die Segmentierung der Wohnungsmärkte in Bereiche wie betreutes Wohnen, Gesundheits- und Bildungsparks, elitäres Wohnen und Sozialwohnbau weiter ansteigen lassen.

LEO A. NEFIODOW, ein Lehrer der „Theorie der langen Wellen“ prognostiziert, dass der fünfte KONDRATIEFF²⁶ seinen Zenit bereits überschritten hat und wir heute am Beginn des nächsten Zyklus stehen. Der Megamarkt für Gesundheit, der im Zentrum des sechsten Kondratieff steht, spiegelt den gesellschaftlichen Bedarf nach Wohlbefinden, Fitness und Entspannung und diesbezüglichen Immobilien wider.

Nachhaltigkeit²⁷ ist seit dem Brundtland-Bericht ein aktuelles Thema der politischen Diskussion. Da auch die Erhaltung ökologischer Systeme und die Reduktion der Stoffströme unter diesen Begriff subsumiert werden und diese Aspekte der Nachhaltigkeit am besten diffundiert sind, sind diesbezügliche qualitative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt unvermeidlich.

Als politische Trends haben die Budgetknappheit im Bereich der öffentlichen Haushalte, der Wegfall von Steuervorteilen rund um die Immobilie, die Veränderung der Förderaktivitäten und wirtschaftliche Entwicklungen, wie die Erhöhung der Eigenkapitalquoten von Wohnungsgesellschaften (Basel II), Immobiliengesellschaften und der Eigentumserwerb Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte.

Abhängig von der Mobilität und Flexibilität der Bevölkerung und der gleichzeitig sinkenden Arbeitsplatzsicherheit führt dies zu Änderungen der gewünschten Rechtsform der Wohnung²⁸.

Zur Technologie ist festzuhalten, dass Wohnungen noch intelligenter werden (über Internet gesteuerte und überwachte Gebäude) und somit auch die Flexibilität der Wohnungsnutzungsmöglichkeiten gesteigert wird. Auch die Lebenszyklusbetrachtung²⁹, d. h. die verstärkte Abstimmung der Errichtungsprozesse auf die Nutzungs- und Rückbauphasen hat Auswirkungen auf die Kosten-/Nutzenrelation in der Wohnungswirtschaft. Generell rücken Immobilien hinsichtlich Funktionalität und Kosteneffizienz verstärkt in den Mittelpunkt unternehmerischer und gesellschaftlicher Überlegungen. Das umfangreiche Wohnungsangebot in einzelnen Teilmärkten und die teilweise rückläufige Nachfrage bewirken eine Modifikation der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen von der Angebotsorientierung hin zur Nachfrageorientierung.

Der Markt orientiert sich bei einem Überangebot an Wohnungen verstärkt an Bedürfnissen der Nachfrager, wie z. B. Wohnzufriedenheit und Wohnwünschen.

In der konventionellen Immobilienbewertung sind im Gegensatz zur Unternehmensbewertung primär objektive Wertbegriffe³⁰, wie z. B. jener des Markt- oder Verkehrswertes und des gemeinen Wertes von Bedeutung.

Bedingt durch die gesetzlich definierten Grenzen des Verkehrswertbegriffes³¹ und die Kodifizierung von Verfahren zur Ermittlung dieses Wertes haben sich Vorgangsweisen und Methoden der Wertermittlung etabliert, die bei dynamischen Märkten nur mehr bedingt geeignet sind, den Wert und die Werteentwicklung von Wohnimmobilien adäquat abzubilden. Aufgrund der Anwendung der taxativ im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) angeführten Verfahren,³² aber auch durch die Angebotsorientierung der letzten Jahrzehnte im Wohnimmobilienmarkt, ist die Bewertungspraxis primär investorzentriert.

²⁶ Vgl. STEINLE, A. (2001): S. 6.

²⁷ Vgl. KANATSCHNIG, D; WEBER G. (1998): S. 54f.

²⁸ Vgl. Salzburger Nachrichten (2001): S. 7.

²⁹ Vgl. BALCK, H. in: SCHULTE, K.-W.; PIERSCHKE, B. (Hrsg.) (2000): S. 461.

³⁰ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 13ff.

³¹ Vgl. GONDRING, H. P. (Hrsg.) (2004): S. 961f.

³² Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 17ff.

1.2. PROBLEMSTELLUNG und ZIELSETZUNG

Nach der Darstellung der Marktbedeutung werden das Praxisdefizit und das Theorie-defizit im Bereich der Wertentwicklung von Wohnimmobilien erörtert.

1.2.1. Marktbedeutung

Der Wohnimmobilienmarkt ist einer der bedeutendsten Märkte der Republik Österreich. Der Bestandwert der ca. 3,8 Mio. Wohneinheiten Österreichs³³ wird durch LUGGER mit 270 Mrd. Euro³⁴ geschätzt. Im Jahr 1999 wurden im Wohnbau unter Einbeziehung von Großreparaturen und Eigenleistungen ca. 12,7 Mrd. Euro, was ungefähr 6,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes entspricht,³⁵ umgesetzt.

Ca. 55 Prozent des Vermögens der Privathaushalte in Österreich ist in Immobilien angelegt, aber auch in Unternehmen ist der Anteil des Anlagevermögens bzw. der Aufwendungen, die liegenschaftsbezogen sind, sehr hoch. Die wirtschaftliche Bedeutung dieses Marktes umfasst nicht nur die Errichtungsphase, sondern auch die ökonomische über den Lebenszyklus bedeutsamere Nutzungs- und die Rückbauphase. Laut DEUTSCH geben die österreichischen Haushalte³⁶ 15 bis 35 Prozent des Lebens Einkommens³⁷ für Wohnen aus. Der Wohnungsbestand wächst weiter, wobei bereits 56 Prozent der österreichischen Bevölkerung in der eigenen Immobilie³⁸ wohnen. Trotzdem findet die Liegenschaft im Allgemeinen³⁹ und die Immobilienbewertung im Besondern in Forschung und Lehre wenig Beachtung. Die Bewertung von Immobilien ist primär eine Domäne der Praktiker, wobei universitäre Ausbildungen eher nur im Bereich der Architekten und Bauingenieure, im betriebswirtschaftlichen Segment hauptsächlich unter steuerrechtlichen Aspekten, stattfinden.

1.2.2. Praxisdefizit

In der Vergangenheit waren Wohnungsmärkte durch staatliche Förderungen und ein Nachfrageübergewicht charakterisiert. Es gab keine signifikanten Absatzprobleme und die Mietpreise unterlagen weitgehend entsprechenden Preisbindungen.

Das Verkaufen oder Vermieten von Wohnimmobilien wird seit der Rücknahme der staatlichen Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt und der sich radikal ändernden quantitativen und qualitativen Nachfrage erheblich schwieriger. Verstärkt wird die Problematik noch durch die „Unvollkommenheit des Wohnungsmarktes“⁴⁰ und die Dynamik der geänderten Nachfrage.

Bedingt durch den raschen Wandel⁴¹ kultureller, demographischer, ökologischer, politischer, technologischer, arbeitsökonomischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen führen konventionelle Immobilienbewertungen teils nicht mehr zu realistischen Ergebnissen. Unzureichende Zukunfts- und Nutzenorientierung, mangelnde ganzheitliche Sichtweisen, einseitige Zielgruppenausrichtung und fehlende Transdisziplinarität bewirken unrealistische Wertansätze und diesbezügliche Wertberichtigungserfordernisse von Immobilienportfolios. Gewünschte Renditen und Wertsteigerung erfordern aktive Immobilienentwicklung, d. h. die Änderung der Strategie von „buy and hold“ (statische Vermögensanlage) zu „buy, develop and hold“ (dynamisches Produktivvermögen).

³³ Vgl. STATISTIK AUSTRIA, (2001a): S. 9.

³⁴ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 12.

³⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001b): S. 3.

³⁶ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 51.

³⁷ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 202.

³⁸ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 9.

³⁹ Vgl. OETTLE, K. (1991): S. 3ff.

⁴⁰ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 7ff.

⁴¹ Vgl. STEINLE, A. (2001): S. 1ff.

Die Vielschichtigkeit der Problematik bedingt durch Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand, fehlende Standortattraktivität und mangelnde Funktionalität erfordert transdisziplinäre Konzepte, die die regionalen wirtschaftlichen Entwicklungen sowie die Zielsetzungen der Akteure der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und insbesondere der Nutzer äquivalent berücksichtigen.

Derzeit erschüttern Pressemeldungen, wie „eine Million leere Wohnungen in den neuen Bundesländern Deutschlands“⁴² oder Gewinnwarnungen von Immobilienfonds oder Millionen von Wohnungsabrissen in Amerika die Verantwortlichen in Politik und Wirtschaft.

Die volks- und betriebswirtschaftlichen Konsequenzen⁴³ dieser Fehlentwicklungen sind nicht abschätzbar. Eine Million leere Wohnungen, hunderttausend Wohnungsabrisse für einen relativ „kleinen Teilmarkt“ haben neben der wirtschaftlich/technischen Komponente auch eine emotional/psychologische Seite bzw. eine politisch/gesellschaftliche Dimension.

Diese Phänomene treten primär im Umfeld von Monokulturen und marktbeherrschenden Strukturen fehlgeleiteter zentralistischer Planwirtschaft (Plattenbausiedlungen der ehem. DDR) aber auch ungebremster Marktwirtschaft (Amerika) auf, werden aber aufgrund der allgemeinen demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen auch die „ökosozialen Marktwirtschaften“ treffen.

Globalisierungstrends, Megastädte und andere extreme Entwicklungen fordern immer mehr ganzheitliche, auf Langfristigkeit und Transdisziplinarität ausgerichtete Denkweisen, die in angemessener Weise den Zielsetzungen allen beteiligten Interessengruppen Rechnung tragen.

Das Paradigma der „Immobilie als sichere Geldanlage“ kann nur dann aufrechterhalten werden, wenn eine ganzheitliche Einschätzung der Zukunftsindikatoren im Spannungsfeld zwischen Nutzer, Eigentümer und Gesellschaft zugrunde liegt.

Wert- und Wertentwicklungen bedürfen daher einer gewichteten interdisziplinären Bewertung der Zukunftsperspektiven von Wohnimmobilien.

Das Praxisdefizit ist abhängig von der Wertdefinition (objektiv, subjektiv, funktional) zu differenzieren.

Die praktischen Lücken der zukunftsorientierten Immobilienbewertung werden in der mangelnden Berücksichtigung der nachstehenden Aspekte gesehen:

Verkehrswert:

- Durch die zunehmende Dynamisierung des Immobilienmarktes führen implizite Ansätze der Wertermittlung (nachhaltiger Ertrag, Immobilienzins⁴⁴, etc.) oft nicht mehr zu realistischen Ergebnissen; es sind daher alle internen und externen Parameter, die der Wertermittlung zugrunde liegen, explizit gewichtet für den Lebenszyklus auszuweisen und laufend zu aktualisieren.
- Die beispielhaft im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) angeführten Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind teilweise vergangenheitsorientiert und daher nur bedingt geeignet, die Chancen und Risiken einer Immobilie in der Zukunft⁴⁵ abzubilden. Auch wird nur ein (End)ergebnis (Barwert), nicht jedoch die Liquidität über den Lebenszyklus der Immobilie abgebildet.
- Auch bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem LBG ist eine explizite Berücksichtigung aller immobilienimmanenten Lebenszykluskosten entsprechend der ABC-Analyse zu fordern. Eine ausgewogene Gewichtung zwischen Errichtungs- und gebäudeimmanenten Nutzungskosten, zwischen Mietkosten und immobilien-spezifischen Nebenkosten ist unabdingbar.

⁴² Vgl. PFEIFFER, U.; SIMONS, H.; PORSCHE, L. (2000): S. 2.

⁴³ Vgl. DUVIGNEAU, H. J. (2001): S. 9.

⁴⁴ Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 50ff.

⁴⁵ Vgl. STIMPEL, R. (2001): S. 1ff.

- Die praktische Umsetzung der Verkehrswertermittlung berücksichtigt derzeit tendenziell überproportional die Interessen des Eigentümers/Investors. Durch die Nachfrageorientierung im Wohnungsmarkt und Wertentwicklung, insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit ist eine verstärkte Berücksichtigung der Nutzerinteressen und der Interessen der Allgemeinheit über den Lebenszyklus zu fordern.
- Wertentwicklung von Wohnimmobilien bedarf der laufenden Berichtigung der internen und externen Indikatoren und Einflussfaktoren auf den Wert. Eine wirtschaftliche Implementierung erfordert daher eine geeignete Taxonomie, den Einsatz der Informationstechnologie und die Betrachtung der Bewertung als laufenden Prozess.
- Auch wenn angloamerikanische Verfahren, wie z. B. das Discounted-Cash-Flow-Verfahren in bestimmten Anwendungsfällen den im LBG angeführten Verfahren überlegen sind, werden nur durch die Kombination von adäquatem Verfahren mit „richtigen“ Kosten- und Nutzenansätzen realistische Bewertungsergebnisse erzielt. Wesentlich ist die explizite Ausweisung der Kosten- und Nutzenparameter über den (wirtschaftlichen) Lebenszyklus der Wohnimmobilie.
- Gesteuert bzw. eingebettet in ein volkswirtschaftliches und gesamtgesellschaftliches Szenario sind die Interessen von Investor, Nutzer und Gesellschaft teilweise kontrovers, wobei je nach Angebot und Nachfrage entsprechende Verschiebungen der Wertaspekte bzw. Gewichtung bei der Wertermittlung erfolgen.

Das Praxisdefizit der Verkehrswertermittlung liegt in der fast ausschließlichen Ausrichtung auf die Ziele des Investors, den impliziten Ansätzen und der unzureichenden Zukunftsorientierung. Die intersubjektiven Komponenten des Kundennutzens (Funktionalität, Qualität, Nutzungskosteneffizienz) werden meist nicht adäquat bewertet. Auch wird die laufende Änderung der qualitativen und quantitativen Nachfrage und der generellen Rahmenbedingungen zuwenig explizit gewürdigt.

Facilitärer Wert:

- Der Verkehrswert deckt nur ein bestimmtes Segment des Wertes der Immobilie ab, der abhängig von der konkreten Zielsetzung (Funktion) der Bewertung⁴⁶ zu eng oder zu weit ist. Mehrdimensionale konkretere Wertdefinitionen, die ausgehend vom philosophischen Ansatz bezüglich der speziellen Zielsetzung und Gewichtung konkretisiert werden, sind daher erforderlich.
- Eine nachhaltige Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist nur durch adäquate Berücksichtigung der Interessen und Ziele aller Beteiligten (Eigentümer/Investor – Nutzer/ Mieter - Gesellschaft – Betreiber/Facility Manager) um die Immobilie möglich.
- Ein rein auf quantitative monetäre Aspekte ausgerichteter Wertmaßstab reicht nicht aus, um die komplexen Einflussfaktoren der Wertentwicklung von Wohnimmobilien darzustellen. Es sind sowohl die qualitativen als auch quantitativen Aspekte ökonomischer, ökologischer als auch psychologischer Faktoren in einem ganzheitlich ausgerichteten Instrumentarium zu berücksichtigen.
- Aus Nutzersicht wird der Wert der Immobilie maßgeblich durch die Prozessorientierung⁴⁷ beeinflusst, wobei Wechselwirkungen zwischen Immobilie, Nutzern (Menschen) und Abläufen (Wohnen, etc.) bestehen. Für den einzelnen Wohnungsinhaber ist der Wert der Immobilie (nicht Verkehrswert) daher hinsichtlich der Unterstützung seiner individuellen Wünsche und Anforderungen an Wohnen, Arbeit und Freizeit, der Optimierung und Gestaltbarkeit dieser Abläufe über den Betrachtungs- bzw. Lebenszyklus zu evaluieren.

⁴⁶ Vgl. PAUL, E. in : SCHULTE, K.- W. ; PIERSCHKE, B. (Hrsg.) (2000): S. 333ff.

⁴⁷ Vgl. BALCK, H. in : SCHULTE, K.- W. ; PIERSCHKE, B. (Hrsg.) (2000): S. 463ff.

Eine weitere praktische Lücke liegt in mangelnden Definitionen, die den Immobilienwert aus funktionaler⁴⁸ und subjektiver Sicht abbildet und einen auf den Bewertungsanlass zentrierten Wert ermittelt.

Ob eine Verknüpfung der allgemeinen Rahmenbedingungen mit der konventionellen Bewertung, den Interessen der Shareholder und der nachhaltigen Wertermittlung in einem Immobilienwertmodell, das die Sichtweisen von Investor, Nutzer, Betreiber und Gesellschaft abbildet, möglich ist, soll der Gang der Untersuchung zeigen.

1.2.3. Theoriedefizit

In der Literatur wird von Vertretern der verschiedenen Wissenschaftssparten, wie z.B. der Raumplanung⁴⁹, der Architektur, der Ökonomie⁵⁰ und der Psychologie,⁵¹ teilweise bereits aus ihrer segmentierten Sicht auf den Wohnungsmarkt, von einem Theoriedefizit gesprochen. Für eine ganzheitliche Sicht auf die Wertentwicklung der Wohnimmobilie müsste diese Feststellung in potenziierter Form gelten.

Theorieansätze der Wohnungswirtschaftslehre betrachten überwiegend die volkswirtschaftliche Perspektive,⁵² jene der Bauwirtschaftslehre beschäftigen sich eher mit objekt-, subjekt- und prozessorientierten Aspekten.⁵³ Moderne Ansätze der Immobilienökonomie⁵⁴ haben einen ganzheitlichen Ansatz, ohne primär auf die Erfordernisse der Wohnungswirtschaft einzugehen.

Trotz des Faktums, dass für die Ermittlung des Markt- oder Verkehrswertes gesetzlich normierte Verfahren existieren und diese Methoden eine lange Tradition der Anwendung aufweisen, fehlen theoretisch abgesicherte Konzeptionen weitgehend⁵⁵.

In der gegenständlichen Arbeit werden, neben architektonisch-technischen und immobilienwirtschaftlichen Kriterien auch die psychologischen und Nachhaltigkeitsaspekte in die Wertermittlung miteinbezogen.

Hinsichtlich der Wertdefinition ist zu klären, inwieweit die theoretischen Grundlagen der funktionalen Unternehmensbewertung, wie z. B. die „Kölner Funktionenlehre“ für die Bewertung von Wohnimmobilien anwendbar sind.

Es handelt sich bei der Wertbestimmung von Gebäuden, also menschlichen Artefakten in einem Kulturzusammenhang, nicht um eine a priori theorielose Tätigkeit.

Jedoch wird durch das Spannungsfeld zwischen Verkehrswert und Gebrauchs- bzw. Nutzwert, zwischen ökonomischen und ästhetisch-kulturellen Maßstäben ein so weites Feld gespannt, dass wahrscheinlich keine „allgemeine Theorie“ zugrunde gelegt werden kann.

Kulturpsychologisch kann im Sinne von BÖSCH bei Wohnimmobilien zwischen einer sachbezogenen, objektiven Bedeutung, der Denotation (Beispiel: die Tür als Trennung zwischen Räumen)⁵⁶ und der emotions- und persönlichkeitsbezogenen subjektiven Bedeutung, der Konnotation (Beispiel: die Tür als einladender Eingang oder abweisende Barriere) unterschieden werden.

Auch wenn es schwierig, wenn nicht gar unmöglich erscheint, alle Wert- und Qualitätskriterien zu Immobilien einer gemeinsamen handlungs- und beurteilungsleitenden Theorie unterzuordnen, so ist die Terminologie von BOESCH insofern hilfreich,

⁴⁸ Vgl. PAUL, E. in: SCHULTE, K.-W.; PIERSCHKE, B. (Hrsg.) (2000): S. 334ff.

⁴⁹ Vgl. BÖKEMANN, D. in: GIFFINGER, R. (1990): Vorwort.

⁵⁰ Vgl. FREITAG, M. (2000): S. 3.

⁵¹ Vgl. KEUL, A. in: SCHUEMER, R. (1994): S. 110 ff.

⁵² Vgl. LÜTGE, F. (1949): S. 2f.

⁵³ Vgl. PFARR, K. (1984): S. 15ff.

⁵⁴ Vgl. SCHULTE, K. W., SCHÄFERS, W. in: SCHULTE, K. W. (Hrsg.) (2000): S. 108f.

⁵⁵ Vgl. SOTELO, R. (2001): S. 91.

⁵⁶ Vgl. LANG, A. (1987): S. 9.

dass zwischen wirtschaftlich-technischen Qualitäten (Denotation) und kulturell-psychologischem Nutzen (Konnotation) differenziert wird.

Beispielweise kann eine verkehrstechnisch gut erschlossene Immobilie in der subjektiven Bewertung, abhängig vom kulturellen und situativen Kontext, per Konnotation sowohl verkehrsgünstig als auch lärmbelastet sein. In Abhängigkeit von den jeweils wahrgenommenen Funktionen, wie z. B. Arbeit oder Freizeit kann die verkehrstechnisch gut erschlossene Immobilie subjektiv als positiv oder negativ bewertet werden.

Neben der aufgabenspezifischen Änderung der Anforderungen sind auch die lebenszyklusorientierten Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die von situativen und kulturellen Rahmenbedingungen⁵⁷ abhängigen Qualitäten (modern, gesund, ruhig, etc.) sind daher von den funktionellen bzw. prozessorientierten Anforderungen abhängig und nur bedingt intersubjektiv bewertbar.

Auch objektive Qualitäten, wie z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten sind in einem lebenszyklusorientierten Kontext zu sehen. Beispielsweise kann es betriebswirtschaftlich zweckmäßig sein, Verkaufshallen, die nur wenige Jahre wirtschaftliche Lebensdauer aufweisen, nicht zu dämmen, da die Investitionskosten der Dämmung, die durch die „Nichtdämmung“ verursachten Betriebskosten übersteigen würden, was in eine funktionelle Bewertung einfließen müsste.

Wohnungen sind multifacettiert⁵⁸, d. h. je nach Betrachtungssicht sind unterschiedliche Indikatoren bzw. Beschreibungsebenen aus architektonisch-technischer Sicht, aus wirtschaftlicher Sicht, aber auch aus der Sichtweise des Alltags-Erlebens⁵⁹ relevant. Die Sichtweisen und Prioritäten der Beteiligten können deckungsgleich, aber auch völlig kontrovers sein. Beispielsweise hat der Investor das Interesse den Mietertrag zu steigern, während der Nutzer im Regelfall das Gegenteil anstrebt.

Inwieweit es aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen und der Erkenntnisunterschiede zwischen Experten (Techniker, Ökonomen, Psychologen) und Laien möglich ist, die verschiedenen Wertindikatoren in einem Modell zu integrieren, soll untersucht werden.

Ob die Interpretation von technisch-wirtschaftlichen Bewertungen der Immobilie in subjektive Wahrnehmungen und Empfindungen, wie Wohlfühlen, Aneignung, etc. umgerechnet wird, ist nicht nur eine Frage der Machbarkeit sondern der Sinnhaftigkeit und Zweckmäßigkeit, wie der nachfolgende Vergleich zeigen soll.

Geschmack und Aroma von Kaffee oder Wein sind für Konsumentenentscheidungen von zentraler Bedeutung. Auch wenn chemisch und physikalisch relevante Parameter von Geschmack und Aroma mit technischen Hilfsmitteln feststellbar und steuerbar sind, wird niemand auf die Idee kommen, den Sommelier oder den Connaisseur durch einen Computer zu ersetzen.

⁵⁷ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 73.

⁵⁸ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 79f.

⁵⁹ Vgl. KEUL, A. (2000): S. 45ff.

1.3. STRUKTUR DER ARBEIT

Der geplante Aufbau der Arbeit „Wertentwicklung von Wohnimmobilien“ – ein lebenszyklusorientierter Beitrag unter Berücksichtigung ökonomischer, sozialer und ökologischer Aspekte wird im nachstehenden Gedankenflussplan dargestellt:

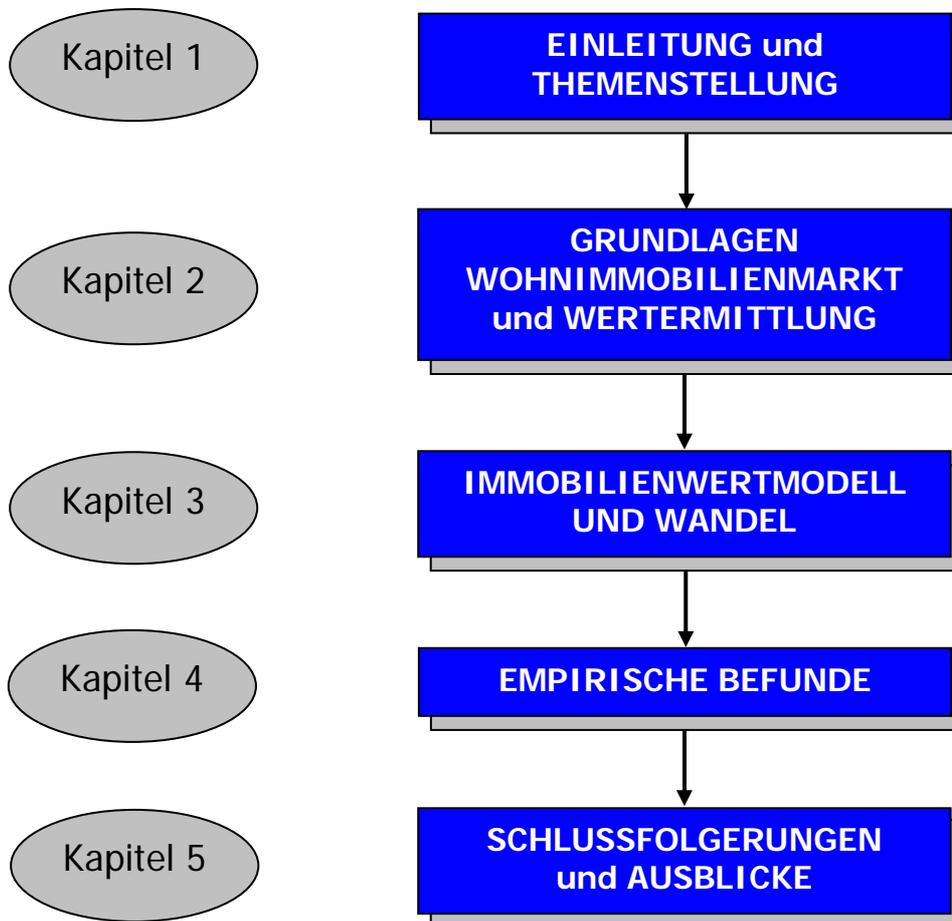


Abbildung 2: Gedankenflussplan der Arbeit

2. GRUNDLAGEN WOHNIMMOBILIENMARKT und WERTERMITTLUNG

Nach einleitenden Definitionen zum Wohnimmobilienmarkt werden in den ersten drei Abschnitten die gutspezifischen Eigenschaften der Wohnimmobilie, die soziologischen und psychologischen Aspekte des Wohnens und die Stakeholder am Wohnimmobilienmarkt als Grundlage für das konzipierte Immobilienwertmodell dargestellt.

Aufbauend auf diesen wohnungswirtschaftlichen Grundlagen werden im Abschnitt 2.4. die Theorie der Wertermittlung und im Abschnitt 2.5. der Stand der Immobilienwertung in Österreich erörtert.

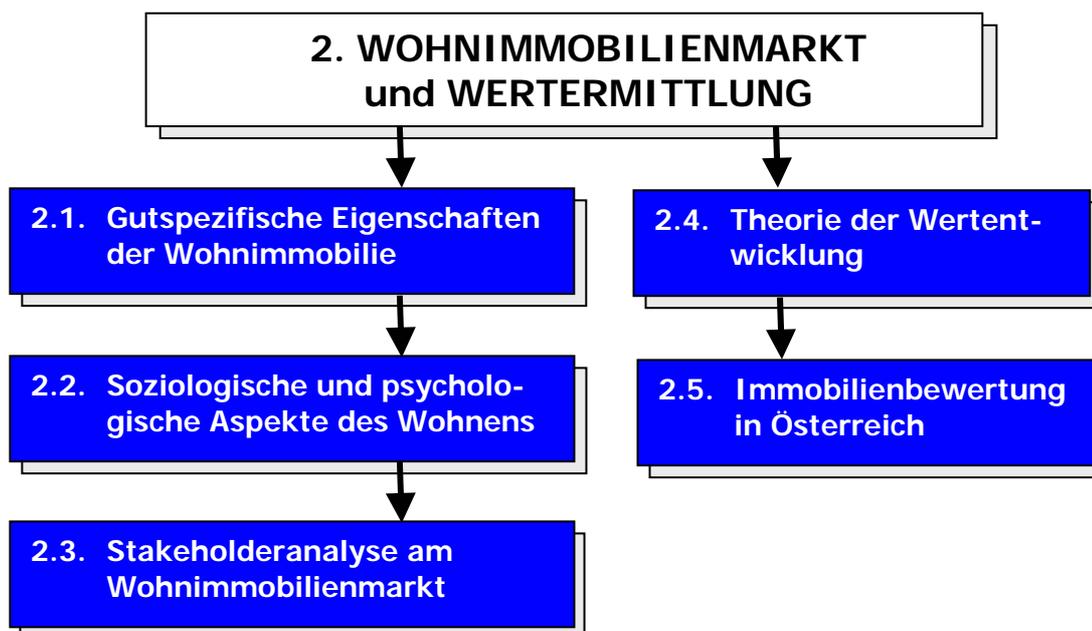


Abbildung 3: Struktur Wohnimmobilienmarkt und Wertermittlung

Im Zuge der Begriffsbildung⁶⁰ wird der Wohnimmobilienmarkt in die Komponenten Immobilie, eingeschränkt auf die Immobilienart Wohnen und Markt, untergliedert.

Bei Wohnimmobilien kann im Rahmen einer stringenten Definition zwischen juristischen, ökonomischen und physischen Betrachtungsebenen differenziert werden.⁶¹

Hinsichtlich der juristischen Betrachtungsweise existiert in Österreich keine Legaldefinition der Wohnimmobilie. Anstelle des Begriffes Immobilien wird im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) der Begriff der unbeweglichen Sache im Sinne einer Liegenschaft verwendet.⁶² Durch die fortdauernde Verbindung zwischen Liegenschaft und Zubehör, d. h. der Zusammengehörigkeit von Grund und Boden und den darauf errichteten Gebäuden, können bebaute und unbebaute Liegenschaften unterschieden werden. Der Begriff der Liegenschaft wird auch im Wohnungseigentumsgesetz (WEG)⁶³ und im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)⁶⁴ verwendet.

Im wirtschaftlichen Sinn steht die Wohnimmobilie als ökonomische Einheit, die als abgeschlossener Raum innerhalb eines gewissen Zeitraumes einen bestimmten Nutzen stiftet.⁶⁵ Beim ökonomischen Immobilienbegriff wird zwischen investitionstheoretischem und produktionstheoretischem Verständnis differenziert.

⁶⁰ Vgl. OPP, K. D. (1999): S. 102ff.

⁶¹ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W.; HOBERG, W.; HOMANN, K.; SOTELO, R.; VOGLER, J. H. (2000): S. 15.

⁶² Vgl. JGS 946, §§ 293 ff ABGB

⁶³ Vgl. § 2 WEG, BGBl. I Nr. 70/2002

⁶⁴ Vgl. § 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992

⁶⁵ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 33.

Aus Investitionssicht sind Immobilien Kapitalanlagen oder Sachvermögen; aus Produktionssicht wird die Immobilie als nutzenstiftender Faktor betrachtet.

Wesentliche Bestandteile der Wohnimmobilie im ökonomischen Sinn sind:⁶⁶

- der abgeschlossene Raum
- die Nutzenstiftung des Raumes
- und die zeitliche Dimension der Nutzung.

Bei der physischen Betrachtungsweise wird auf die materiellen Eigenschaften der Wohnimmobilie als dreidimensionales Gebilde aus Boden, Wand und Decke abgestellt. Diese substanzorientierte Betrachtungsweise ist jedoch primär gebäudeorientiert, so dass die grundstücks- und lageorientierten Aspekte teilweise nicht ausreichend Berücksichtigung finden.

Eine Wohnimmobilie kann daher als Vermögensgegenstand definiert werden, der einen Güterstrom produziert, welcher gegen Entgelt dem Nutzer übertragen wird, wodurch aus „Raum – Zeit – Einheiten“ „Geld – Zeit – Einheiten“ werden.⁶⁷ Da sich die Attraktivität bzw. Nutzungspotenziale der Wohnimmobilie im Zeitablauf verändern, sind auch die erzielbaren Geldeinheiten Schwankungen unterworfen. Der wirtschaftliche Charakter wird daher primär durch den Nutzen, den die Wohnimmobilie stiftet und nicht durch die im Zuge der Herstellung anfallenden Produktionskosten determiniert.

Der Markt für Wohnimmobilien ist als gedachter Ort des Austausches von Angebot und Nachfrage definiert.⁶⁸

Im Abschnitt 2.1. erfolgt daher eine Beschreibung der physischen Besonderheiten, im Abschnitt 2.2. der dadurch zu deckenden psychischen und sozialen Bedürfnisse.

2.1. GUTSPEZIFISCHE EIGENSCHAFTEN der WOHNIMMOBILIE

Ein Markt ist nach GUTENBERG dann vollkommen, wenn er keine räumlichen und zeitlichen Präferenzen hinsichtlich Anbieter und Nachfrager zulässt, wenn er absolut und für jedermann transparent ist und wenn auf ihm ein homogenes und unbegrenzt teilbares Gut gehandelt wird.⁶⁹

Die Wohnung als physischer Rahmen und materielles Substrat,⁷⁰ in der Wohnen als Organisationsprozess der individuellen Lebensvollzüge stattfindet,⁷¹ weist eine Reihe von konstitutiven Besonderheiten auf.⁷² Das Wirtschaftsgut Wohnung als Bestandsgröße und die Wohnnutzung als Stromgröße am Wohnungsmarkt sind geprägt durch spezifische Merkmale und unterscheiden sich von anderen Konsumgütern erheblich.⁷³

Auch die komplexen Wirkungszusammenhänge, die Abhängigkeit von vorgelagerten Märkten und konjunkturellen Entwicklungen, insbesondere aber Änderungen der Nachfrage sind in der Betrachtung des Marktsegmentes zu berücksichtigen.

Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsmärkten sind die Marktunvollkommenheit und die Anzahl der Teilmärkte von Bedeutung. Dadurch bedingt wird der Wohnungsmarkt in räumliche und sachliche Teilmärkte aufgesplittet.⁷⁴ Die regionalen Teilmärkte werden durch die Standortgebundenheit und die verfügbaren Verkehrsmittel und -wege determiniert. Je nach Lebensabschnitt, steht für die erwerbstätigen Haushaltsmitglieder eher die optimale Erreichbarkeit zwischen Wohnung und Arbeitsplatz, für die nicht erwerbstätigen Haushalte die Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur, etc. im Vordergrund.

⁶⁶ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W.; HOBERG, W.; HOMANN, K.; SOTELO, R.; VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 17.

⁶⁷ Vgl. SCHULTE, K.-W.; VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (1998): S. 22.

⁶⁸ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 23.

⁶⁹ Vgl. GUTENBERG, E. (1967): S. 216f.

⁷⁰ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 42.

⁷¹ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 23.

⁷² Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 4.

⁷³ Vgl. MAYER, A. (1998): S. 36.

⁷⁴ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 51.

Erreichbarkeit korreliert in diesem Zusammenhang eher mit Zeit und Transportmöglichkeiten und nicht mit der Entfernung. Die sachlichen Wohnungsteilmärkte werden insbesondere durch die Determinanten Rechtsverhältnis (Miete, Eigentum), Gebäude- und Wohnungstyp (Lage, Größe, Qualität, Funktionalität), die Kosten und die Unterscheidung in Neubau- und Gebrauchwohnungen bestimmt.⁷⁵

Der Wohnungsmarkt wird geprägt durch mangelnde Transparenz und exogene wohnungspolitische Marktinterventionen der öffentlichen Hand. Die Einflussnahme der öffentlichen Hand wird durch die Funktion der Wohnung als Sozialgut begründet.

Als produktions- und nutzungsspezifische Besonderheiten des Gutes Wohnung⁷⁶ und des Wohnungsmarktes, die auch die Abweichungen vom theoretischen Modell des vollkommenen Marktes dokumentieren und die Bildung eines Marktgleichgewichtes erklären,⁷⁷ lassen sich nachfolgende Bereiche identifizieren:



Abbildung 4: Gutspezifische Eigenschaften

2.1.1. Heterogenität und Komplexität

Wohnungen sind keine homogenen, sondern heterogene Güter, die sich durch einen hohen Komplexitätsgrad auszeichnen.⁷⁸ Unter heterogenen Gütern werden Güter mit unterschiedlichen Eigenschaften verstanden, die dennoch miteinander konkurrieren, da sie in bestimmtem Grad substituierbar sind.⁷⁹

Sowohl die Wohnung, als auch die Wohnnutzung sind individuelle, autonome Wirtschaftsgüter, die aufgrund der hohen Komplexität, der geringen Vergleichbarkeit und eingeschränkten Markttransparenz nur eine geringe Fungibilität aufweisen.⁸⁰

Der Nutzenfunktion der Wohnung resultiert aus einer Kombination aus objektiven und subjektiven, quantitativen und qualitativen Faktoren, die angebots- und nachfrageseitig unterschiedlich bewertet werden. Angebotsseitig bewirkt die Heterogenität durch wohnungsinterne und wohnungsexterne Faktoren, wie z. B. unterschiedliche Rechtsformen (Miete, Eigentum, etc.), individuelle Eigenschaften (Größe, Aus-

⁷⁵ Vgl. MAYER, A. (1998): S. 43f.

⁷⁶ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 39ff.

⁷⁷ Vgl. BREZINA, B.; BLASS, W. (1991) in: BLAAS, W.; RÜSCH, G.; BREZINA, B.; DOUBEK, C. (1991): S. 11.

⁷⁸ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 11.

⁷⁹ Vgl. BRAUER, K.-U. (1999): S. 11.

⁸⁰ Vgl. SCHULTE, K.-W. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 19.

stattung, Baualter, Rechtsform, Kosten, etc.), differente Wohnungsumfelder (Lage, Infrastruktur, etc.) sowie eine Gliederung in sachliche Teilmärkte und Präferenzen seitens der Nachfrager.⁸¹

Nachfragerseitig sind Faktoren wie Nähe zum Arbeitsplatz, Erfüllung der Freizeitbedürfnisse, Haushaltseinkommen, etc. von Bedeutung für die Wahl einer Wohnung. Der Komplexitätsgrad⁸² der betrachteten objektiven und subjektiven Kriterien des Angebotes und der Nachfrage führt dazu, dass generell eine ungleiche (asymmetrische) Informationsverteilung zwischen Anbieter und Nachfrager besteht.⁸³ Dadurch wird eine eingeschränkte Substituierbarkeit von Wohnungen bewirkt. Aufgrund der Heterogenität der sachlichen Wohnungsteilmärkte ist ein Marktgleichgewicht nur für das jeweilige Marktsegment⁸⁴ möglich. Ein Mangel an Garconnieren kann im Regelfall nicht Wohnungen mit einer Nutzfläche von über 130 m² oder die Nachfrage nach Eigenheimen nicht durch das Angebot an Mietwohnungen befriedigt werden. Durch die Heterogenität des Gutes Wohnung können auf regionalen Teilmärkten Disparitäten auftreten, die ihren Ursprung jedoch nicht in der globalen Versorgungslage, sondern in der sektoralen Gliederung der Wohnungsmärkte haben.⁸⁵

2.1.2. Standortgebundenheit

Die Wohnimmobilie ist definitionsgemäß immobil (unbeweglich) und somit an einen bestimmten Standort gebunden. Durch die wirtschaftliche Identität Grundstück – Gebäude entsteht nicht nur eine räumliche Zuordnung, sondern auch eine räumliche Abgrenzung.⁸⁶ Aus diesem Sachverhalt resultieren regionale Immobilienteilmärkte⁸⁷ und das Faktum, dass der Nutzen der einzelnen Wohnung maßgeblich durch externe Faktoren determiniert wird. Die Lage bestimmt daher nicht nur den Nutzungswert, sie ist auch eine der wichtigsten Determinanten des ökonomischen und subjektiven Wertes.⁸⁸ Insbesondere sind die „Hard Fakts“, wie die infrastrukturelle Erschließung der Wohnung (öffentlicher Personennahverkehr, etc.), die Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten, essentiell für den Nutzen der Wohnung für den einzelnen Wohnungswerber. Aber auch die „Soft Fakts“, wie z. B. benachbarte Nutzungen und das Sozialprestige hängen direkt mit der Standortentscheidung zusammen.

Diese externen Rahmenbedingungen, die ein wesentliches Entscheidungskriterium des Nachfragers bei der Wohnungswahl bilden, sind jedoch nicht statisch, sondern können sich während der Nutzungsphase ändern. Die Entwicklung des Mikrostandortes obliegt primär weder Nachfragern noch Anbietern von Wohnungen, sondern Dritten, wie z. B. Kommunen, die durch raumordnerische Maßnahmen, Wirtschaftsförderungen, etc. das Wohnumfeld essentiell beeinflussen.

Der Boden erweist sich somit als komplementäres Gut für die Wohnungsproduktion.⁸⁹ Engpässe am Bodenmarkt beeinflussen direkt die Wohnbautätigkeit und subsidiär das Wohnungsangebot. Insbesondere sind durch die Raumordnung und Flächenwidmung Zuordnungen für verschiedene Funktionen wie Wohnen, Arbeit, Freizeit und Verkehr steuerbar. Durch die Immobilität ist ein Marktgleichgewicht immer nur auf regionalen Teilmärkten realisierbar.⁹⁰ Wohnungsmangel auf einem regiona-

⁸¹ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 4.

⁸² Vgl. STAHL, K. (1980): S. 11.

⁸³ Vgl. BREZINA, B.; BLAAS, W. (1991): S. 12.

⁸⁴ Vgl. EICHEL, H. (2001): S. 2.

⁸⁵ Vgl. HEUER, J. H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 24.

⁸⁶ Vgl. MAYER, A. (1998): S. 37.

⁸⁷ Vgl. BRAUER, K.-U. (1999): S. 10.

⁸⁸ Vgl. SCHULTE, K.-W. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 19.

⁸⁹ Vgl. KORNEMANN, R. (1973): S. 15ff.

⁹⁰ Vgl. BREZINA, B.; BLASS, W. (1991): S. 12.

len Teilmarkt kann nicht durch ein Überangebot auf einem anderen regionalen Teilmarkt kompensiert werden.⁹¹

Die Teilhabe der Haushalte am ökonomischen, sozialen und kulturellen Potenzial der Gesellschaft (Arbeit, Freizeit, etc.) hängt von der Relation zwischen den Wegzeiten und der für die Aktivität zur Verfügung stehenden Zeit zusammen, d. h. der Zeitspanne zur Überwindung der Strecke zwischen der Wohnung und dem Ort der Wahrnehmung dieses Potenziales.⁹² Der Zeitfaktor ist daher einer der entscheidenden Kriterien für die Abgrenzung eines lokalen Wohnungsteilmarktes.⁹³

Eine Ausnahme von der prinzipiellen Immobilität der Wohnungen stellen die insbesondere in den USA verbreiteten „mobil homes“ – einer Spezialform von Wohnwägen – dar, die auf die Bedürfnisse des amerikanischen Arbeitsmarktes nach oftmaligem Wohnsitzwechsel sowie relativ geringen Anschaffungs- und Transaktionskosten ausgerichtet sind.⁹⁴

2.1.3. Geringe Elastizität

Unter der Theorie der Anpassungsvorgänge wird das Streben des Marktes nach einem Gleichgewichtszustand verstanden.⁹⁵ Übersteigt die Nachfrage das Angebot, wird der Markt einerseits mit Preissteigerungen reagieren, andererseits wird das Angebot ausgeweitet. Umgekehrt wird ein Überangebot an Wohnungen zu sinkenden Preisen und einer Reduzierung des Angebotes führen. Diese Anpassungsprozesse führen in der Theorie zu einem Gleichgewichtspreis, bei dem die nachgefragten und angebotenen Mengen des Gutes ident sind.

Die Besonderheiten des Wohnungsmarktes erschweren diese Anpassungsprozesse bzw. reduzieren die Anpassungsgeschwindigkeit, z. B. bedingt durch die lange Produktionsdauer⁹⁶. Andererseits bewirkt die Langfristigkeit der Nutzbarkeit des Gutes, dass eine Wohnung am Markt verbleibt, auch wenn ein Angebotsüberhang besteht. Theoretisch wird das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage über die Anzahl und den Preis der angebotenen Wohnungen erzielt. Eine Reduzierung der angebotenen Menge an Wohnraum ist meist jedoch nur langfristig über das Ausscheiden der Wohnungen nach Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer realisierbar. Bei einschneidenden Nachfrageeinbrüchen, wie z. B. den umfangreichen Wohnungsleerständen in Ostdeutschland ist jedoch eine Mengenanpassung auch durch Wohnungsabriss erzielbar. Eine Preisreduktion ist wegen der laufenden Aufwendungen des Eigentümers nur bedingt möglich und führt aufgrund der fehlenden Markttransparenz auch nur eingeschränkt zu einer Mengenregulierung.

Zusätzlich zu den generellen Anpassungsvorgängen sind Verschiebungen innerhalb der sachlichen Teilmärkte eine Möglichkeit, diesen Besonderheiten des Wohnungsmarktes entgegenzuwirken, wobei aufgrund der geringen Elastizität der Infrastruktur Einschränkungen bestehen⁹⁷. Wohnungen sind im Regelfall funktionelle Einheiten, die nur bedingt großemäßig veränderbar sind. Eine Reduktion der Wohnfläche durch Untervermietung oder Wohnungsteilung setzt diesbezügliche Rahmenbedingungen, wie z. B. eine entsprechende Raumkonfiguration durch Gliederung in Verkehrs- und Nutzflächen, Umnutzungsflexibilität, etc. voraus. Auch die Erweiterung einer Wohnung durch zusätzliche Räume ist nur in Ausnahmefällen technisch möglich. Diese eingeschränkte Teilbarkeit der Wohnung hat auch zur Folge, dass bei Preisveränderungen, z. B. durch übermäßige Steigerung der Nutzungskosten nicht

⁹¹ Vgl. BUSE, Ch. (1999): S. 11.

⁹² Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 9.

⁹³ Vgl. SPIEGEL, E. (1996): S. 42ff.

⁹⁴ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 4.

⁹⁵ Vgl. HEUER, J. H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 27.

⁹⁶ Vgl. EICHENER, V.; HEINZE, R. G. (1994): S. 5f.

⁹⁷ Vgl. SCHNEIDER, A.; PEYER, M. (2001): S. 26.

die genützte Fläche reduziert werden kann, sondern Reaktionen im Regelfall nur durch einen Wohnungswechsel möglich sind.

Da Wohnen als existenzielles Grundbedürfnis grundsätzlich nicht substituierbar ist, sind auch die konventionellen Konzepte der Preis- und Einkommenselastizität auf das Gut Wohnung nur bedingt anwendbar.⁹⁸ Die räumliche Bindung der arbeitenden Bevölkerung an den Arbeitsplatz, der Kinder und Jugendlichen an Schul- und Betreuungsmöglichkeiten, generell die psycho-soziale Verwurzelung der Haushalte, Kaufkraftmangel und Informationsdefizite sind Gründe für die geringe Nachfrageelastizität, d. h. die Wohnung wird nicht einfach gewechselt, weil sich am Markt die Preise ändern. Wegen der langen Produktionszeiten, der hohen Lebensdauer des Gutes Wohnung, dem Investitionsrisiko (hohe Kosten, lange Amortisationszeiträume) und dem Übergewicht des Bestandsmarktes gegenüber dem Wohnungsneubau ist auch die Elastizität des Angebotes gering. Erst bei nachhaltiger Steigerung der Nachfrage erfolgen Investitionen, die allerdings nur mit einem entsprechendem Time Lag am Markt wirksam werden. Am Wohnungsmarkt kann daher die paradoxe Situation auftreten, dass gleichzeitig Wohnungsnot und Wohnungsleerstände vorliegen.⁹⁹ Ein Marktgleichgewicht ist nur auf regionalen Teilmärkten realisierbar.¹⁰⁰

Die niedrige Nachfrageelastizität, die wenig elastische Angebotssituation und die daraus ableitbare Vorsicht der Investoren bewirkt, dass in kontinuierlich wachsenden oder schrumpfenden Wohnimmobilienmärkten, Angebotsengpässe die Angebotsüberhänge übersteigen.¹⁰¹

2.1.4. Langlebigkeit

Wohnimmobilien sind langlebige lebensnotwendige Konsumgüter,¹⁰² wobei sich die Qualität der Bausubstanz allein durch den endogenen, zeitabhängigen Alterungsprozess verschlechtert. Dieser Prozess wird durch die Art und den Umfang der Nutzung verstärkt. Es wird daher die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer von Wohngebäuden unterschieden.¹⁰³

Während die Restnutzungsdauer den wirtschaftlichen Gebrauch der Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung definiert, ist die Restlebensdauer der Zeitraum des physischen Bestandes der Wohnimmobilie.¹⁰⁴

Die technische Lebensdauer, die je nach Bauweise 100 Jahre oder mehr beträgt, übersteigt im Regelfall die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird bestimmt durch die Nutzung, Umfang und Qualität der Instandhaltung und Instandsetzung aber auch Variabilität, Flexibilität und Nutzungsneutralität¹⁰⁵ des Bestandes bedingt durch geänderte Nachfragepräferenzen. Da Wohnungen potenziell marktwirksam sind, werden sie während der Nutzungsdauer im Regelfall von mehreren Bedarfsträgern (Nutzern) hintereinander genutzt, sodass von Gebrauchsmärkten gesprochen werden kann.¹⁰⁶

Der Anteil der Zu- (Neubau) und Abgänge (Abbruch) während einer Periode ist in Relation zum Gesamtbestand relativ gering.¹⁰⁷ Wohnungsmärkte sind daher Bestandsmärkte, in denen dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber dem Neubau verstärkte Bedeutung zukommt.¹⁰⁸

⁹⁸ Vgl. HEUER, J. H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 24.

⁹⁹ Vgl. EICHENER, V.; HEINZE, R. G. (1994): S. 5.

¹⁰⁰ Vgl. MAYER, A. (1998): S. 49.

¹⁰¹ Vgl. EECKHOFF, J. (1994): S. 56ff.

¹⁰² Vgl. BUSE, Ch. (1999): S. 12.

¹⁰³ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 75ff.

¹⁰⁴ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 953.

¹⁰⁵ Vgl. CHMELLA-EMRICH, E. (2001). S. 2ff.

¹⁰⁶ Vgl. STAHL, K. (1980): S. 11ff.

¹⁰⁷ Vgl. BUSE, Ch. (1999): S. 13.

¹⁰⁸ Vgl. STAHL, K. (1980): S. 15.

Nachstehende Arten der Wertminderung sind möglich:

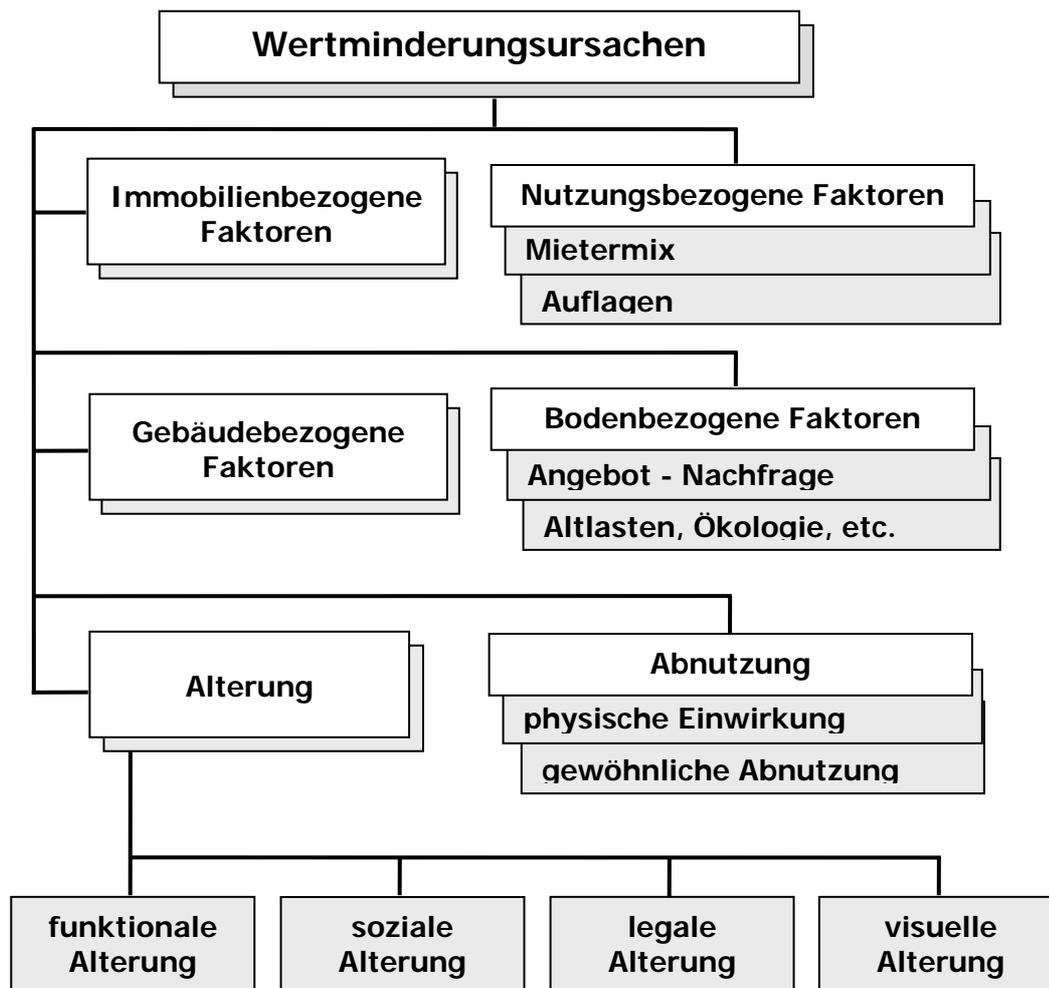


Abbildung 5: Wertminderungsfaktoren¹⁰⁹

Die Langlebigkeit erfordert auch, dass der Wohnungsgesamtbestand geänderten Nachfragewünschen angepasst werden muss, um die langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.¹¹⁰ Aus der langfristigen Nutzungsmöglichkeit in Kombination mit den hohen Produktionskosten resultiert der geringe Kapitalumschlag. Dies bewirkt wiederum eine Erhöhung des Investitionsrisikos, da sich die Amortisation der Investition auf einen langen Zeitraum erstreckt.

2.1.5. Eingeschränkte Nutzungsneutralität

Aus der quantitativen und qualitativen Unflexibilität der Wohnungen ergibt sich deren begrenzte Substituierbarkeit. Die nutzbare Fläche und Qualität einer Wohnung ist tendenziell unflexibel.¹¹¹ Das Gut Wohnung ist nicht oder nur bedingt teilbar, da es nur eingeschränkt möglich ist, die Wohnung um einen Raum zu vergrößern oder zu verkleinern. Aufgrund bautechnischer Gegebenheiten kann daher auch kaum auf geänderte Nachfragepräferenzen reagiert werden.

Über die zeitliche Dimension ändern sich sowohl die Konsumwünsche der Haushalte, als auch die Anforderungen aus den auf dem Familienzyklus aufbauenden Wohnungsanforderungen. Es treten somit im Zeitverlauf Diskrepanzen zwischen den Ei-

¹⁰⁹ Vgl. HOMANN, K. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 727.

¹¹⁰ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 25.

¹¹¹ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 4.

enschaften der Wohnung und den aktuell geforderten Eigenschaften auf, wobei die Wohnungsnachfrage unteilbar ist.¹¹²

Die mangelnde Nutzungsneutralität führt bei Mietwohnhaushalten in der Regel zu Wohnungswechseln, bei Wohnungseigentum wird vermehrt auch mit Adaptierungs- und Modernisierungsinvestitionen auf geänderte Anforderungen reagiert.

Um langfristig Mieterträge zu sichern und Leerstand zu vermeiden, ist jedoch auf die Änderung der Wohnbedürfnisse und Gewohnheiten adäquat zu reagieren.

2.1.6. Herstellungsdauer

Der Time Lag zwischen dem Auftreten einer verstärkten Nachfrage am Wohnungsmarkt und Fertigstellung einer neuen Wohnimmobilie, ist, abhängig von den Rahmenbedingungen (Raumordnungsfragen, Altlastenproblematik, etc.), erheblich. Während in der älteren Literatur¹¹³ noch von Zeiträumen von einem halben Jahr bis hin zu mehreren Jahren, in der Regel zwei Jahre gesprochen wird, werden aktuell bei komplexen Developements und Großprojekten bis zu sechs Jahre¹¹⁴ als Bereitstellungszeit der Immobilie angeführt.¹¹⁵

Die Individualität der Bauproduktion, die Witterungsabhängigkeit des Errichtungsprozesses, die Kapazitäten der Bauwirtschaft und subsidiär die Preissituation, insbesondere aber die Abwicklung der erforderlichen Behördenverfahren, haben Einfluss auf die Produktionsdauer von Wohnimmobilien.¹¹⁶ Neben der Bauphase sind die Zeitspannen für die Akquisition des Grundstückes und die Vermietung bzw. Vermarktung der Wohnung zu berücksichtigen.

Wie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, setzt sich der Time Lag vom Entstehen einer zusätzlichen Nachfrage bis zu einem zusätzlichem Wohnungsangebot aus dem Informations Lag, dem Entscheidungs Lag und dem Ausführungs Lag zusammen.¹¹⁷

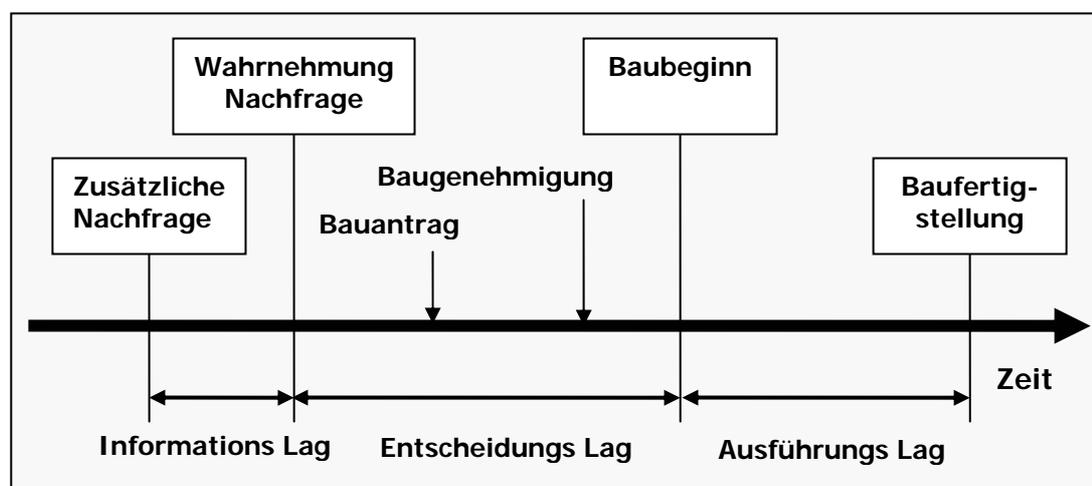


Abbildung 6: Time Lag: Zusätzliche Nachfrage – neues Angebot

Die Langwierigkeit des Produktionsprozesses in Kombination mit den hohen Kosten bedingt die eingeschränkte Reaktionsmöglichkeit auf Nachfrageschwankungen.

Die Dauer des Produktionsprozesses bewirkt ein höheres ökonomisches Risiko und ist eine der Ursachen für die zyklischen Schwankungen von Nachfrage, Miethöhe und Leerstand.¹¹⁸

¹¹² Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 24.

¹¹³ Vgl. KORNE MANN, R. (1973): S. 17.

¹¹⁴ Vgl. SCHULTE, K.-W.; VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (1998): S. 26

¹¹⁵ Vgl. PFNÜRR, A. (2002): S. 193.

¹¹⁶ Vgl. BRAUER, K.-U. (Hrsg.) (1999): S. 11.

¹¹⁷ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 8.

¹¹⁸ Vgl. SCHULTE, K.-W. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 20.

Auch wird der Wohnungsmarkt durch dieses Faktum zum Bestandsmarkt, d. h. er wird zum überwiegenden Teil aus dem Bestand befriedigt.¹¹⁹

2.1.7. Fehlende Markttransparenz

Sowohl für die Anbieter- als auch für die Nachfragerseite ist es schwierig, die relevante Information über Wohnungsmärkte zu erlangen. Insofern weist der Wohnungsmarkt als Teil des Immobilienmarktes geringe Transparenz auf.¹²⁰ Die Vielschichtigkeit von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, die Unterteilung in räumliche und sachliche Teilmärkte und das Fehlen von zentralen Datenbanken erschwert die Erlangung von Wohnungsmarktübersichten.

Durch den Mangel an Information¹²¹ wird die Kommunikation zwischen den Teilmärkten und das Zustandekommen eines globalen Marktausgleiches erschwert.¹²²

Marktgerechtes Verhalten der Akteure am Wohnungsmarkt würde eine Übersicht über Angebot und Nachfrage am relevanten Marktsegment und entsprechendes Handeln erfordern. Neben der grundsätzlichen Marktlage (Käufer- oder Verkäufermarkt) erhöhen auch die dem Wohnungsmarkt vorgelagerten Märkte (Grundstücks-, Bauproduktions- und Kapitalmarkt) und die diesbezüglich bestehenden Interdependenzen und der Time Lag das Informationsdefizit.¹²³

Insbesondere die Haushalte, die selten als Nachfrager am Wohnungsmarkt tätig werden, verfügen kaum über die notwendige Marktkenntnis.¹²⁴

Neben der Intransparenz sind die mangelnde Standardisierung des Angebotes (Taxonomie der Wohnungen), die fehlende Strukturierung der Nachfrager (Clusterung), die Einbettung des Wohnungsmarktes in die gesamtwirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung und deren Wechselwirkungen und die hohen Kosten zur Erhebung der Marktinformation als Gründe für die fehlende Markttransparenz anzuführen.

Als Konsequenz regionaler Bindungen (Arbeitsplatz, Familie) und ökonomischer Schranken (verfügbares Budget) und bedingt durch den Mangel an Information wird der Entscheidungsspielraum des Nachfragers eingeschränkt, und er kann nicht notwendigerweise sein persönliches Optimum verwirklichen. Dieser unzureichende Wissenstand über den Wohnungsmarkt hat insofern Auswirkungen auf den Preisbildungsprozess, als dass für qualitative gleichwertige Güter unterschiedliche Preise erzielt werden können. Für die Anbieter gilt, dass bei einer Unterversorgung der Haushalte mit Wohnungen die Differenzierung in sachliche Teilmärkte an Bedeutung verliert, aber in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, d. h. einem Nachfragermarkt die Heterogenität wieder vermehrt als Entscheidungskriterium herangezogen wird.

2.1.8. Transaktions- und Investitionskosten

Im Zuge eines Wechsels einer Wohnung entstehen im Gegensatz zu beweglichen Sachen, wie z. B. Wertpapieren¹²⁵ erhebliche Transaktionskosten¹²⁶ für Anbieter und Nachfrager. Auf der Anbieterseite sind einerseits die Kosten für die Erlangung der Marktinformation zur Neuvermietung, diesbezügliche Werbungs- und Marketingaufwendungen, Vertrags- und Maklerkosten, andererseits auch die „Lagerhaltungskosten“ im Zuge des durch den Wohnungswechsel bedingten Leerstandes der Wohnung, anzuführen.

¹¹⁹ Vgl. JENKINS, H. W. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 67.

¹²⁰ Vgl. ROSS, F. W.; BRACHMANN, R. (1989): S. 25.

¹²¹ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 17.

¹²² Vgl. HEUER, J. H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 26.

¹²³ Vgl. MAYER, A. (1998): S. 47.

¹²⁴ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 15.

¹²⁵ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W.; HOBERG, W.; HOMANN, K.; SOTELO, R. VOGLER, J. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 77.

¹²⁶ Vgl. BM BAU (1981): S. 15f.

Diese „Lagerhaltungskosten“, die unabhängig von der Nutzung anfallen, sind beispielsweise die Gemeindeabgaben, die Kosten für die Aufrechterhaltung einer Mindesttemperatur im Winter, etc. Weiters fallen in Umzugphasen oftmals größere Instandsetzungsarbeiten oder Adaptierungen an.¹²⁷

Transaktionskosten entstehen sowohl beim Übergang des Eigentums als auch, wenn nur die Nutzungsberechtigung übertragen wird.¹²⁸ Auch auf Nachfragerseite fallen die Kosten für die Suche nach einer neuen Wohnung sowie Vertrags- bzw. Maklerkosten an, insbesondere sind aber die Kosten für die Übersiedlung der Möbel und sonstiger Einrichtungsgegenstände zu berücksichtigen. Da das Inventar vielfach für eine bestimmte Wohnungskonfiguration beschafft wurde, ist die Passung in einer neuen Wohnung oft nicht mehr gegeben. In diesem Fall sind neben den Kosten für die Entsorgung der Altmöbel, jene für die Beschaffung neuer Möbel zu berücksichtigen. Um einen Mieterwechsel und die diesbezüglichen Transaktionskosten zu vermeiden, kann es durchaus rational sein, eine von der Marktentwicklung abweichende Anpassung der Miete durchzuführen. Bei Eigentumsübergang sind öffentliche Abgaben, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr aber auch Notarkosten zu berücksichtigen. Die Höhe der Transaktionskosten und das erhebliche Investitionsvolumen, die eine weitere Zugangsbarriere darstellen, sind in Kombination mit der geringen Markttransparenz ausschlaggebend für die Langfristigkeit der Investition und das geringe Tradingvolumen.¹²⁹

2.1.9. Marktregulierung

Da die Wohnung nicht nur ein Wirtschaftsgut¹³⁰ sondern auch ein Sozialgut¹³¹ darstellt, Wohnen als Menschenrecht definiert ist,¹³² existieren in Abhängigkeit von der Versorgungslage umfangreiche staatliche Interventionen am Wohnungsmarkt.¹³³ Staatliche Regulierungen des Wohnungsmarktes können in aktiver und passiver Form, durch direkte und indirekte, rechtliche und fiskalische Instrumente erfolgen. Insbesondere greift die öffentliche Hand durch die Gesetzgebung (ordnungs- und leistungspolitische Instrumente) und Subventionspolitik in den Wohnungsmarkt ein.¹³⁴ Diese sozialpolitisch motivierten Eingriffe werden von Vertretern der Marktwirtschaft als marktkonträre Interventionen kritisiert, von Sozialwissenschaftlern aber als notwendig eingestuft. Diese kontroverse Beurteilung staatlicher Interventionen leitet sich aus den weitgehend widersprüchlichen Zielen des Wirtschaftlichkeits- und Sozialstaatsprinzips ab.¹³⁵

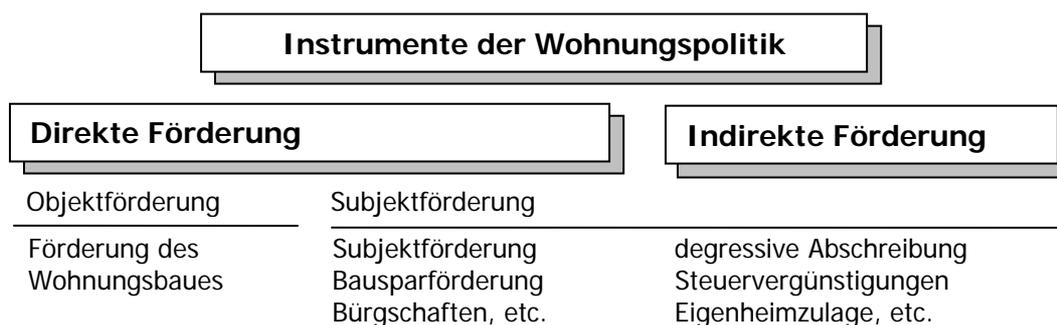


Abbildung 7: Instrumente der Wohnungspolitik

¹²⁷ Vgl. SCHULTE, K.-W.; HUPACH, I. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 21.

¹²⁸ Vgl. BRAUER, K.-U. (Hrsg.) (1999): S. 13.

¹²⁹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 14.

¹³⁰ Vgl. BRAUER, K.-U. (1999): S. 37.

¹³¹ Vgl. JENKIS, H. W. in: JENKIS, K. W. (Hrsg.) (2001): S. 213ff.

¹³² Vgl. Art. 25 Abs. 1 UNO - MENSCHENRECHTSDEKLARATION

¹³³ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 117ff.

¹³⁴ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 220ff.

2.2. SOZIOLOGISCHE UND PSYCHOLOGISCHE ASPEKTE DES WOHNENS

Während unter den gutspezifischen Eigenschaften¹³⁶ primär physische, technische und wirtschaftliche Aspekte der Wohnung und des Wohnimmobilienmarktes erörtert wurden, befasst sich die Wohnsoziologie mit dem sozialen Substrat des Wohnens, der Lebensweise¹³⁷ und die Wohnpsychologie mit den Wirkungen der Wohnumwelt auf Menschen.¹³⁸

Dass sich Psychologen mit dem Thema Wohnung und Wohnungsplanung beschäftigen, ist in Europa relativ neu, wie die erste zusammenfassende deutschsprachige Darstellung des Themas durch Antje FLADE aus dem Jahr 1987 dokumentiert.¹³⁹

Als Ursache für die Abstinenz der Psychologie wird angeführt, dass Wohnraum meist knapp und daher eine psychologisch richtige Gestaltung nur subsidiär von Bedeutung sei. Die Wohnpsychologie beschäftigt sich mit der Interaktion zwischen Menschen und ihrer Wohnumgebung.¹⁴⁰ Beispielsweise sind für Wohnentscheidungen auch ökopsychologische, geografische, soziologische und entscheidungstheoretische Aspekte relevant, was die Interdisziplinarität des Themas untermauert.¹⁴¹



Abbildung 8: Soziologische und psychologische Aspekte des Wohnens

Die einzelnen gesellschaftlichen Epochen haben ihre eigene Wohnweise als wechselseitigen Zusammenhang zwischen Lebensstilen und physischer Wohnung geschaffen.¹⁴²

¹³⁵ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 940ff.

¹³⁶ Vgl. Abschnitt 2.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

¹³⁷ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 11.

¹³⁸ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 69.

¹³⁹ Vgl. HARLOFF, H. J.; RITTERFELD, U. (1993): S. 31.

¹⁴⁰ Vgl. FISCHER, M. (1995): S. 23.

¹⁴¹ Vgl. ROHRMANN, B. (1993): S. 140.

¹⁴² Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 13.

Wohnkultur¹⁴³ und Wohnerfahrung, d. h. frühere Wohnweisen sowie lebenszyklusbedingte Anforderungen prägen diesbezügliche Wohnwünsche; abhängig von den finanziellen Ressourcen werden Wohnbedürfnisse¹⁴⁴ realisiert und es entsteht unterschiedliche Wohnzufriedenheit.

Um aus wohnsoziologischen und wohnpsychologischen Aspekten die für die Wertentwicklung relevanten Determinanten herauszufiltern, sind als erster Schritt die maßgeblichen Objekte und Begriffe des Entscheidungsmodells zur Wohnungswahl zu konkretisieren. Dabei ist zwischen individuellen und intersubjektiven Aspekten zu unterscheiden, wobei nur die intersubjektiven Aspekte für die Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Nutzung der Wohnung als „Konsumakt“ erfolgt durch Haushalte, die als Sozialgebilde von Menschen definiert sind.

Nachstehend wird ein diesbezügliches Entscheidungsmodell unter Berücksichtigung soziologischer und psychologischer Aspekte erstellt.

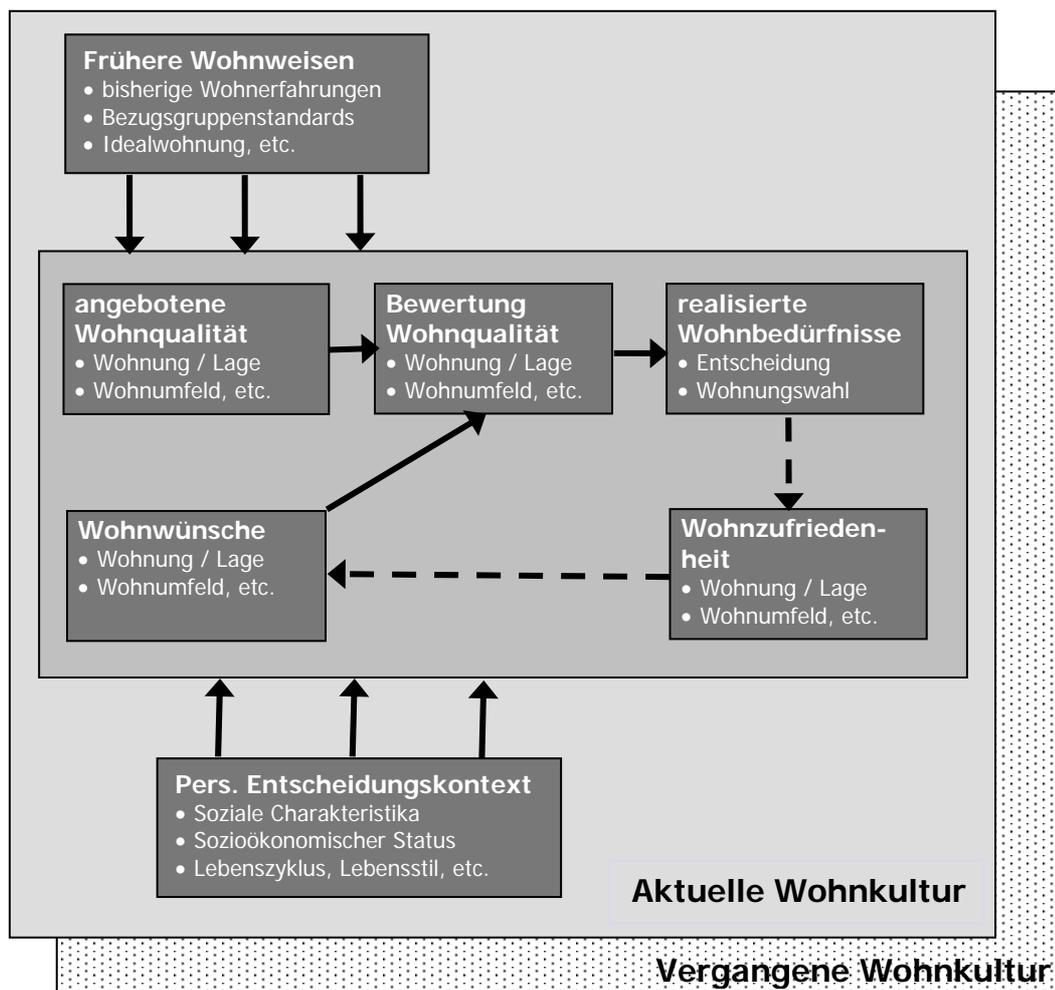


Abbildung 9: Entscheidungsmodell Wohnungswahl¹⁴⁵

Abgeleitet von der Erfüllung der sich wandelnden Nutzerbedürfnisse (Lebensstile, lebenszyklus- oder arbeitsplatzbedingte Anforderungen, etc.),¹⁴⁶ Wohnwünschen und geforderter Wohnqualität kann der mit der Nutzenstiftung korrespondierende Wert ermittelt werden. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass die Erfüllung der Konsumfunktion des Wohnens die Wirtschaftsfunktion determiniert.

¹⁴³ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 44ff.

¹⁴⁴ Vgl. FUHRER, U.; KAISER, G. (1993): S. 42.

¹⁴⁵ Vgl. ROHRMANN, B. (1993): S. 140.

¹⁴⁶ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 21.

2.2.1. Wohnweise und Wohnkultur

Wohnweise und Wohnkultur repräsentieren soziale Zugehörigkeit, Normen einer Gesellschaft und die Verfügung über materielle und kulturelle Ressourcen.¹⁴⁷ Die Art und Weise wie gewohnt wird, ist von geographischen, historischen, kulturellen und sozialen Rahmenbedingungen abhängig.¹⁴⁸

Die Wohnweise ist ein Abbild des persönlichen Lebensstiles, des Geschmackes und der Persönlichkeitsmerkmale. Die Wohnung als Zentrum des privaten Lebens soll Wohnbedürfnisse abdecken und Wohnwünsche erfüllen.

Die Wohnung und ihre Einrichtung sind immer auch eine Form der sozialen Distinktion¹⁴⁹ und ein Symbol der Individualität. Die Redewendung „zeig mir wie du wohnst, und ich sage dir, wer du bist“ dokumentiert die Interaktion zwischen Wohnung und Persönlichkeit. Dabei wird weniger das materielle Substrat der Wohnung, als die Aneignung derselben angesprochen. Das Zuhause als angeeignete Form der Wohnung, d. h. die „wahre Wohnung“ nach BOLLNOW ist nicht künstlich geschaffen, sondern allmählich gewachsen und hat Teil an der verlässlichen Sicherheit des langsamen Wachstums.¹⁵⁰

Die Wohnweise ist geprägt durch verschiedene Determinanten, wie z. B.

- allgemeine wirtschaftliche und soziale Entwicklung
- gesellschaftliche Zugehörigkeit der Haushalte zu Klassen, Ständen, Schichten und Lebensstilen
- ökonomische Mittel, die der Haushalt für das Wohnen aufwendet bzw. zur Verfügung hat
- inhaltlich, welche Funktionen und Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) in der Wohnung wahrgenommen werden
- materiell, nach dem Grundriss der Wohnung, den Gegebenheiten des Wohngebäudes und der Wohnumgebung
- technisch, nach dem Stand der Haustechnik, Informationstechnologie der Wohnung, etc.

Wohnkultur kann durch die soziale Lage, die Funktion der Wohnung, durch Standardisierung und Normierung von Wohnungen sowie durch generelle Wohntrends umschrieben werden.¹⁵¹

Gemeinsam war den vorindustriellen Wohnformen, dass die Arbeit für den täglichen Lebensunterhalt die Abläufe in der Wohnung dominierte und sich erst durch den Übergang von der Agrar- zur Industriegesellschaft die in der Wohnung wahrgenommene Arbeit auf Haus- und Eigenarbeit reduziert hat und die berufliche Arbeit ausgelagert wurde.¹⁵² Erst durch die Verbesserung der sozialen Situation der Haushalte durch die Lohnarbeit konnten große Bevölkerungsschichten eine räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsfunktionen umsetzen.¹⁵³

Während die Wohnreformbewegung von vorindustriellen Leitbildern ausging, hat sich nach dem Ersten Weltkrieg die Erkenntnis durchgesetzt, dass es unmöglich ist, jeden Industriearbeiter in einer gartenstädtischen Siedlung unterzubringen, was zu einem verstärkten Trend zu Großwohnbauten führte.

Durch Typen von Musterwohnungen, Musterküchen, etc. wollte man dem Negativszenario der elenden Mietwohnung begegnen und rückte Funktionalisierung und Rationalisierung der Wohnung in den Vordergrund.

Steigende Realeinkommen, die Individualisierung der Familienmitglieder, Wohnfunktionen, wie z. B. die Erziehung und Ausbildung der Kinder, die Betreuung der Alten

¹⁴⁷ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 44.

¹⁴⁸ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 42.

¹⁴⁹ Vgl. BOURDIEU, P. (1983): S. 37ff.

¹⁵⁰ Vgl. BOLLNOW, N. (1994): S. 152.

¹⁵¹ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 46ff.

¹⁵² Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 44.

¹⁵³ Vgl. KASCHUBA, W. (1990): S. 100.

aber auch die Gestaltung der Freizeit durch Erholung, Unterhaltung, Geselligkeit und Repräsentation haben zu differenzierten Wohnkulturen geführt. Auch in gesetzlichen und normativen Regelungen, wie z. B. in Bauordnungen und ÖNORMen sowie Förderregelungen wurden Mindestgrößen, funktionelle und technische Regelungen für Räume und Abläufe in den Wohnungen fixiert und somit die Wohnkultur determiniert. Andererseits beeinflussen auch die mit dem Wohnen zusammenhängenden Wirtschaftsbereiche, wie z. B. die Bau- und Möbelindustrie durch gezielte Werbemaßnahmen die Entwicklung der Wohnkultur. Wohnkultur wird auch durch den Wunsch der kapitalistischen Gesellschaft, die Wohnung zur Repräsentation und Darstellung des Wohlstandes zu nutzen, beeinflusst.

2.2.2. Wohnen im Lebensablauf

Dass sich die Wohnbedürfnisse im Zuge der familiären Biographie, d. h. der Veränderung der familiären Situation, wie z. B. Heirat, Geburt von Kindern, Tod des Partners, etc. ändern, ist bekannt.¹⁵⁴ Ähnliche Zusammenhänge bestehen hinsichtlich der individuellen Biographie der Haushalte.¹⁵⁵ Individuelle Lebensläufe, spezifische Wohnbedürfnisse und wachsender Wohlstand tragen zur Diversifizierung der Nachfrage bei. Die einzelnen Lebensabschnitte und der individuelle Lebenslauf sind bestimmende Faktoren der Haushaltsbildung und der Wohnungsnachfrage. Traditionell wurden die Lebensabschnitte Kindheit, Jugend und Erwachsenenalter definiert.

Die vier Phasen der Kindheit sind von zunehmender „Eroberung“ räumlicher Umwelt gekennzeichnet. Im Kleinkindalter, das bis zum dritten Lebensjahr reicht, ist der Aktionsraum auf die Wohnung bzw. das Wohnumfeld beschränkt,¹⁵⁶ während in der zweiten Phase, die bis zum sechsten Lebensjahr reicht, meist durch den Besuch des Kindergartens der Wirkungsbereich erweitert wird. Das Schulkindalter reicht in der ersten Phase bis zum zehnten und in der zweiten bis zum vierzehnten Lebensjahr. In diese Phase fällt die Identitätsfindung der jungen Menschen und wächst die Selbstständigkeit.

Die Jugend ist geprägt vom Besuch weiterführender Schulen oder der Absolvierung einer Lehre oder einer sonstigen ersten Berufstätigkeit. In dieser Phase kann das Wohnumfeld durch Jugendzentren, Sporteinrichtungen, Kulturstätten positiv oder negativ zur Entwicklung der Jugendlichen beitragen.

Traditionell beginnt das Erwachsenenalter mit dem Abschluss der Ausbildung und dem Eintritt ins Berufsleben. Während früher bald Heirat und Familienbildung folgten, führen aktuell längere und differenziertere Ausbildungsphasen, individuelle Lebensbiographien aber auch Jugendarbeitslosigkeit zu einer Phase der Nach-Jugend, die auch als Postadoleszenz bezeichnet wird.

Die Zahl der Erwachsenen, die nie heiraten und jener, die heiraten, aber auf Kinder verzichten, steigt tendenziell. Unabhängig davon, ob eheliche oder ledige Kinder geboren werden, hat sich der Eintritt in die elterliche Phase verschoben.

Auch das durchschnittliche Heiratsalter ist seit dem Jahr 1970 deutlich gestiegen.

Obwohl Kinder nicht früher ausziehen, wird die elterliche Phase kürzer, da weniger Kinder geboren und diese früher selbstständig werden. Die Wohnbedürfnisse in der elterlichen Phase richten sich vielfach nach dem wachsenden Raumanpruch der Kinder, aber auch nach dem Wunsch beider Gruppen nach Rückzugsflächen.

Das Alter als letzte Lebensphase beginnt üblicherweise mit dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben. Da dies in den letzten Jahren oftmals nicht das gesetzliche Rentenalter von 65 Jahren war, sondern viel früher, ist auch in dieser Phase von einer Individualisierung und Diversifizierung auszugehen.

¹⁵⁴ Vgl. FLADE, A. (1993): S. 46.

¹⁵⁵ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 46.

¹⁵⁶ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 83.

Grundsätzlich werden die drei Altersphasen des jungen Alters bis 70 Jahre ohne Einschränkung der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit, des mittleren Alters bis 80 Jahre und langsamer Verminderung dieser Fähigkeiten und dem hohen Alter mit einem gewissen Betreuungs- bzw. Pflegeaufwand differenziert.¹⁵⁷

Für alle drei Altersphasen besteht grundsätzlich der Wunsch, die vorhandene Wohnung beizubehalten, was entsprechende Auswirkungen auf die Wohnung und das Wohnumfeld, insbesondere aber die angebotenen Wohndienstleistungen hat.

2.2.3. Wohnwünsche

Welche Kriterien eine „gute Wohnung“ aufweisen muss, wird durch die verschiedenen Wohnungsmarktakteure beeinflusst.

Einerseits ist dies der Staat, der durch generelle Regulierungen (Bebauungspläne, Bauordnungen) und Förderbestimmungen in die Gestaltung von Wohnungen eingreift. Durch technische Normen, Verordnungen und Gesetze erfolgen Festlegungen über die Größe, den Grundriss, die Ausstattung und Funktionsabläufe in Wohnungen. Trotz dieser umfangreichen normativen Regelungen ist Kritik an Wohnbedingungen nicht neu, sodass anzunehmen ist, dass dieses Instrumentarium wenig geeignet ist, die differenzierten Wohnwünsche der einzelnen Nachfragergruppen abzudecken. Dies hängt auch damit zusammen, dass staatliche Vorgaben für das Wohnungsangebot, wie z. B. Bauordnungen, für ein ganzes Bundesland gelten, raumordnerische Regelungen noch immer für Teilbereiche einer Gemeinde Anwendung finden und damit kleinräumigeren und differenzierten Nachfragergruppen gegenüberstehen. Andererseits wäre bei vollkommenen Märkten davon auszugehen, dass nur Güter, die die Bedürfnisse der Nachfrager abdecken, verkäuflich sind. Diese Vermittlungsfunktion wird durch die Wohnungsmärkte nur eingeschränkt wahrgenommen.¹⁵⁸ Aufgrund der Besonderheiten des Gutes Wohnen und da durch die Marktnachfrage die Wohnwünsche einkommensstarker Haushalte überproportional repräsentiert werden, ist zwischen offensichtlicher Nachfrage und tatsächlichem Bedarf zu differenzieren.

Auch der Marktmechanismus ist daher nur eingeschränkt geeignet, die Wohnwünsche der Nachfrager zu dokumentieren. Auch die auf den vorgelagerten Märkten tätigen Akteure, insbesondere Planer und Ausführende, nehmen maßgeblich Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungen. Ob diese Akteure die Wünsche der künftigen, teilweise nicht bekannten Nachfrager umsetzen, oder primär von gesetzlichen Vorgaben und eigenen Wertvorstellungen geleitet werden, wird kontrovers diskutiert.¹⁵⁹ Durch Forderungen nach verstärkter Bewohnermitbestimmung und Planungspartizipation wird zum Ausdruck gebracht, dass Optimierungsbedarf für die von Architekten und Baufirmen gelieferten Ergebnisse besteht. Daher wird wiederholt die Forderung aufgestellt, man solle sich an den durch die Bewohner artikulierten Wünschen und Bedürfnissen orientieren und ihnen nicht vorschreiben, wie sie wohnen sollen.¹⁶⁰

Aber auch für die Wohnbedürfnisse gilt das Paradoxon der Bedürfnisforschung, d. h. die empirisch ermittelten Wohnwünsche und die tatsächlich umgesetzten Wohnbedingungen und die Zufriedenheit mit diesen, klaffen erheblich auseinander.¹⁶¹

Beispielsweise wünschen sich vier Fünftel der Westdeutschen ein Einfamilienhaus, realisiert hat diesen Wohnwunsch nur ungefähr die Hälfte der Befragten, wobei trotzdem der Großteil der Befragten hohe Wohnzufriedenheit äußert.

¹⁵⁷ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 50.

¹⁵⁸ Vgl. Abschnitt 2.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

¹⁵⁹ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 82.

¹⁶⁰ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 214.

¹⁶¹ Vgl. HÄUSSERMANN, H. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 363.

2.2.4. Wohnbedürfnisse und Wohnungsqualität

Wohnbedürfnisse sind Anknüpfungspunkte zur Beurteilung der Wohnqualität. Eine Wohnung die sämtliche Wohnbedürfnisse der darin Wohnenden erfüllt, wäre eine nutzergerechte Wohnung.¹⁶²

Theoretisch ist davon auszugehen, dass nur jene Wohnungen, die sich an den Bedürfnissen der Nachfrager orientieren, über den Wohnimmobilienmarkt zu entsprechenden Haushalten alloziert werden können. Bei Wohnungsmangel und ungenügender Kaufkraft konnten die Marktmechanismen diesen Vermittlungsprozess zwischen Wohnbedürfnissen und Wohnungsangebot in den letzten Jahrzehnten nicht befriedigend lösen.¹⁶³ Auch das Informationsdefizit am Wohnimmobilienmarkt, der Time Lag zwischen einem zusätzlichen Bedarf und einem neuen Angebot sowie das Übergewicht des Bestandsmarktes erschweren den Marktprozess.¹⁶⁴

Andererseits hat auch der Staat durch wohnungswirtschaftliche Instrumente wie z.B. die Raumordnung, die Bauordnung oder Fördermaßnahmen Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungen genommen. Aber auch die politischen Entscheidungssysteme waren aufgrund des Aggregationsgrades der Vorgaben und durch Lobbying artikulationsfähiger und konfliktbereiter Gruppen nicht in der Lage, ein Gleichgewicht zwischen Wohnbedürfnissen und Angebot herzustellen.¹⁶⁵

Da sowohl der Markt als auch die Politik systematisch nicht fähig sind, ein Gleichgewicht zwischen Wohnbedürfnissen und Wohnangebot herzustellen, werden anhand der empirischen Sozialforschung Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche erhoben.

Die Bedürfnisforschung im Rahmen der Wohnsoziologie hat das Ziel

- die Struktur und Form der Haushalte als Bedarfsträger
- die Wohnbedürfnisse und ihre Ausformungen
- die Art und Weise wie Wohnbedürfnisse erfüllt werden

zu erheben.¹⁶⁶

Wohnbedürfnisse sind eine Spezialform von Bedürfnissen, d. h. Mangelzuständen mit denen das Verlangen einhergeht, sie zu beheben.¹⁶⁷ Die Frage nach konkreten Wohnbedürfnissen wird keinesfalls einheitlich, teilweise sogar widersprüchlich beantwortet.¹⁶⁸

PIPEREK leitet aus durchgeführten Fallstudien zwölf Kategorien von Wohnbedürfnissen wie folgt ab:¹⁶⁹

- Bedürfnis nach Schutz und Sicherheit
- Bedürfnis nach Stabilität
- Bedürfnis nach Unabhängigkeit
- Bedürfnis nach Umweltkohärenz und Kontakt
- Bedürfnis nach Bewegungs- und Gestaltungsfreiheit
- Bedürfnis nach Ordnung und Orientierung
- Bedürfnis nach Dimensionierung
- Bedürfnis nach Tätigkeitsförderlichkeit
- Bedürfnis nach Naturverbundenheit
- Bedürfnis nach Ausblick und natürlichem Licht
- Bedürfnis nach Sauberkeit
- Bedürfnis nach psychischem Appell

¹⁶² Vgl. FLADE, A. (1993): S. 47.

¹⁶³ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 215.

¹⁶⁴ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 214f.

¹⁶⁵ Vgl. BAHRDT, H. P. (1974): S. 10ff.

¹⁶⁶ Vgl. HÄPKE, U., in: KÜNE-BÜHNING, L.; HEUER, H. B. (Hrsg.) (1994): S. 177.

¹⁶⁷ Vgl. FLADE, A. (1993): S. 47.

¹⁶⁸ Vgl. FUHRER, U.; KAISER, G. (1993): S. 57ff.

¹⁶⁹ Vgl. PIPERK, M. (1971): S. 7ff.

Während PIPIREK von gleichwertigen Bedürfnissen ausgeht, haben sich die fünf Bedürfniskategorien von FLADE¹⁷⁰ am hierarchischen Bedürfnismodell von MASLOW orientiert.

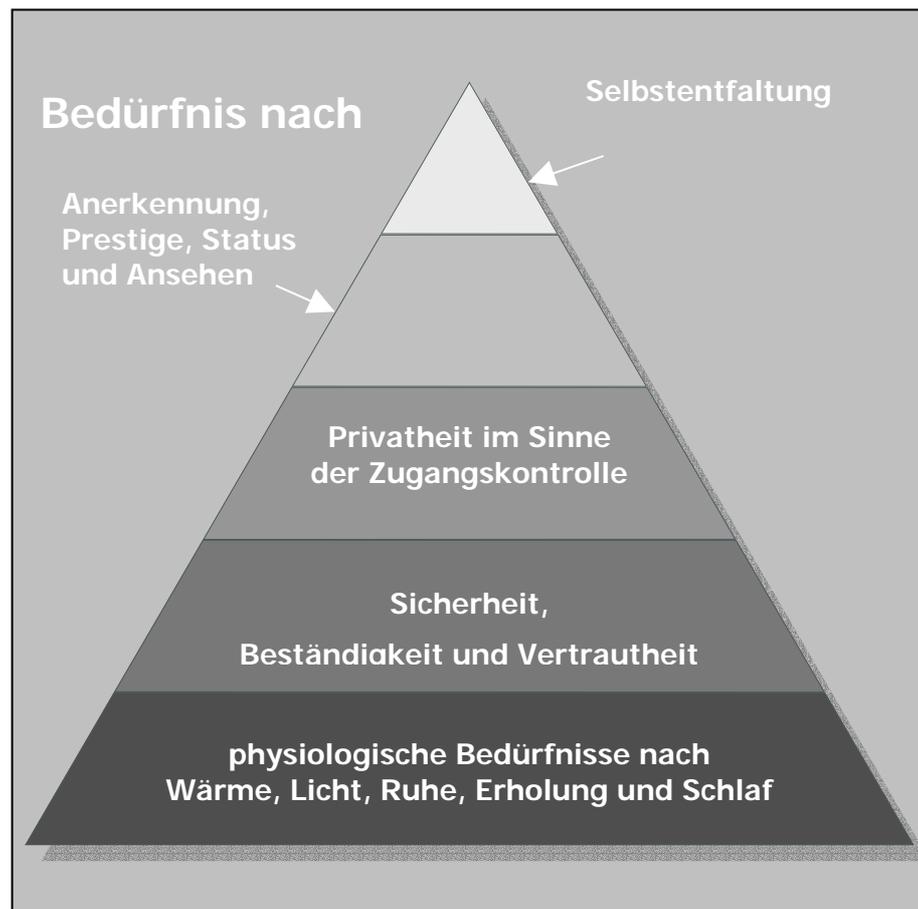


Abbildung 10: Bedürfnispyramide nach FLADE¹⁷¹

Diese starren Gliederungen werden heute nicht mehr vertreten, vielmehr wird von einer variablen Präferenzstruktur ausgegangen, die je nach Person, Lebenszyklus und Situation unterschiedlich ist.¹⁷² Zusätzlich ist anzuführen, dass die Wohnbedürfnisse im Lauf der Sozialisation erworben beziehungsweise zumindest soziokulturell überformt werden.¹⁷³

Bei der Analyse der Wohnbedürfnisse (user need analysis) stehen die Bedürfnisse der Bewohner im Mittelpunkt.

PREISER differenziert beispielsweise nach technischen, funktionalen und Verhaltenselementen.¹⁷⁴ Zu den technischen Elementen zählt die Sicherheit, die Beleuchtung, der Schallschutz, die Energieeinsparung, die Luftqualität, etc. Zu den funktionalen Elementen zählen ergonomische Aspekte, wie z. B. das Zusammenpassen der Gebäudemerkmale und der Aktivitäten der Nutzer.

Zu den Verhaltenselementen zählen die Wahrnehmungen und Bedürfnisse der Nutzer im Hinblick auf das Gebäude. Das bedürfnistheoretische Modell der Wohnungspsychologie liefert Kriterien zur Bewertung von Wohnungen und Wohnumgebungen im Hinblick auf die Nutzerorientiertheit.

¹⁷⁰ Vgl. FLADE, A. (1993): S. 47ff.

¹⁷¹ Vgl. FUHRER, U.; KAISER, G. (1993): S. 42.

¹⁷² Vgl. WALDEN, R. (1995): in: KEUL, A. (1995): S. 73.

¹⁷³ Vgl. FLADE, A. (1993): S. 47.

¹⁷⁴ Vgl. PREISER, F. E.: (1988): S. 17ff.

2.2.5. Wohnzufriedenheit

Gebaute Umwelt kann bei den Nutzern gefühlsmäßige Reaktionen positiver Art wie Zufriedenheit und Wohlbefinden, aber auch negativer Art wie Unzufriedenheit, Unbehagen und Unwohlsein auslösen.¹⁷⁵ Wohnzufriedenheit wird jedoch nicht nur anhand von objektiven Merkmalen, wie z. B. Wohnungsgröße, -ausstattung, etc., sondern auch anhand von subjektiven Indikatoren, wie z. B. Wohlfühlen, etc. beurteilt. Beide Indikatorengruppen sind determiniert durch die bisherige Wohnerfahrung und das kulturell-historische Umfeld, d. h. die Wohnkultur und sind daher zeitpunktabhängig.¹⁷⁶ Während für die Bewertung objektiver Indikatoren wie beispielsweise quantitative und physische Merkmale meist Standards und Regeln existieren, sind die subjektiven Indikatoren, d. h. die Wirkungen von Wohnungen bzw. gebauter Umwelt auf Menschen, von den Aneignungshandlungen des Individuums und dessen Geschichte determiniert. Aneignung kann durch Personalisierung, durch Veränderung oder auch durch Vervollständigung erfolgen. Der Zufriedenheitsgrad ändert sich jedoch keineswegs parallel zur objektiven Qualität von Wohnungen. Das Zufriedenheitsparadoxon besagt, dass Zufriedenheit das Ergebnis des Vergleiches zwischen Erwartungen und Wirklichkeit ist und verschiedene soziale Gruppen aufgrund ihrer Geschichte differente Standards der Wohnzufriedenheit aufweisen.¹⁷⁷

Angehörige unterschiedlicher Lebensstile zeigen sich mit denselben Wohnbedingungen in sehr unterschiedlicher Weise zufrieden.¹⁷⁸ Im Sinne der Bezugsgruppentheorie orientieren sich die Individuen daher am durchschnittlichen Standard ihrer sozialen Gruppe und nicht am Durchschnitt der österreichischen Gesellschaft.¹⁷⁹

Dass Wohnzufriedenheit mit zunehmender Wohndauer zunimmt, kann auch durch die Bezugsgruppentheorie nur in Kombination mit der Dissonanztheorie erklärt werden. Die Dissonanztheorie besagt, dass bei Diskrepanzen zwischen unveränderlichen und erwünschten Realitäten durch passive Anpassung man mit der Realität zufriedener wird. Der gegenteilige Lösungsansatz, die aktive Anpassung, kann durch einen Wohnungswechsel oder eine sonstige Änderung der unerwünschten Situation umgesetzt werden. Das Modell der Wohnzufriedenheit von MARANS¹⁸⁰ geht von objektiven Merkmalen der Umwelt und subjektiven Erfahrungen der Nutzer aus.

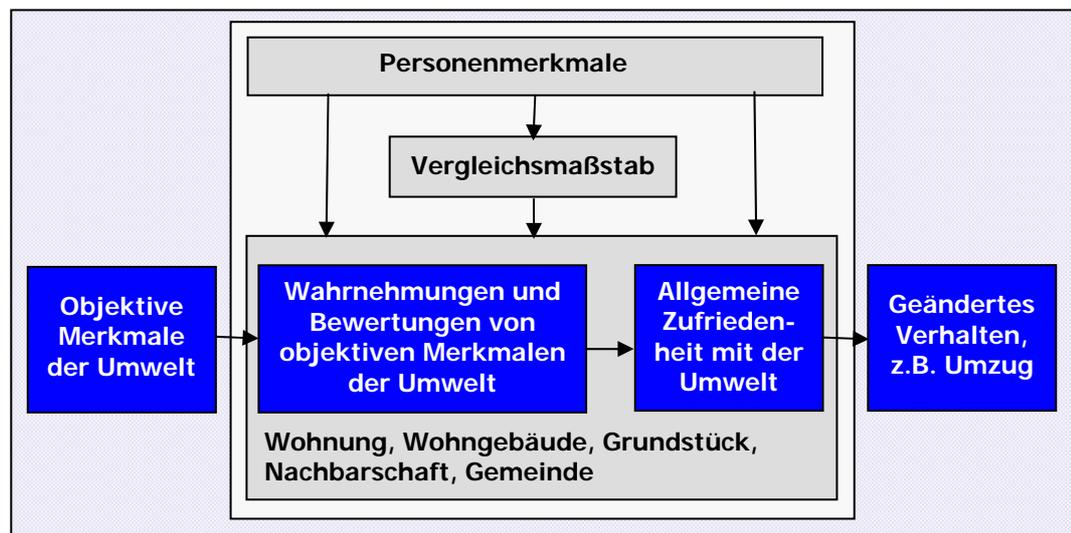


Abbildung 11: Modell der Wohnzufriedenheit nach MARANS

¹⁷⁵ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 47.

¹⁷⁶ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 73.

¹⁷⁷ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 218.

¹⁷⁸ Vgl. RÜNZLER, B.-K. (1993): S. 52.

¹⁷⁹ Vgl. Vgl. HÄUSSERMANN, H. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 363.

¹⁸⁰ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 74

In jeder Phase des Prozesses treffen objektive Gegebenheiten der Umwelt (Wohnung, Wohngebäude, Wohnumfeld) mit subjektiven Wahrnehmungen zusammen, wobei Personen- und Haushaltsmerkmale (Einkommen, etc.) sowie die bisherige Wohnerfahrung den individuellen Vergleichsmaßstab beeinflussen.

Ein zweites Modell zur Erklärung von Wohnzufriedenheit stammt von FRANCESCATO, WEIDEMANN & ANDERSON.¹⁸¹

Dabei werden externale Variablen, wie z. B. objektive Charakteristika der physischen, sozialen und organisatorischen Umwelt, demographische Variablen und Personenmerkmale einerseits zu einem globalen Zufriedenheitsmaß zusammengeführt und durch Prädikatoren zur Vorhersage von Verhalten auf relevante Kriterien für Wohnzufriedenheit geschlossen. Aspekte zur physischen Umwelt¹⁸² berücksichtigen die Anzahl der Räume pro Wohneinheit, Größe, Dichte und Layout der Wohnung, des Wohngebäudes und der Siedlung, Anzahl der Parkplätze, Instandhaltung und Instandsetzung, Verhaltensspuren wie Personalisierungen sowie das Ausmaß, in dem die Bewohner das Ursprungsgebäude verändert haben. Die demographischen Variablen bestehen aus Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsabschluss, Dauer, die eine Person in der Wohnung lebt, den Wahlmöglichkeiten des Befragten, die Dauer, die der Befragte in der letzten Wohnung gewohnt hat und die Größe der Gemeinde, in der der Befragte aufgewachsen ist. Zu den Personenmerkmalen zählen Lebenszyklus und Lebensstil¹⁸³ des Befragten. Das Modell erklärt die mediiierende Rolle der kognitiven Aspekte (Überzeugungen), der affektiven Variablen (Emotionen) und konativen Aspekte (Verhaltensabsichten) zwischen objektiven Variablen und Wohnzufriedenheit. Unterschiedliche Wohnzufriedenheit bei gleichen objektiven Umweltbedingungen lassen sich durch das Alter, Geschlecht, Einkommen, den Bildungsstand, Lebenszyklus oder Lebensstil erklären.

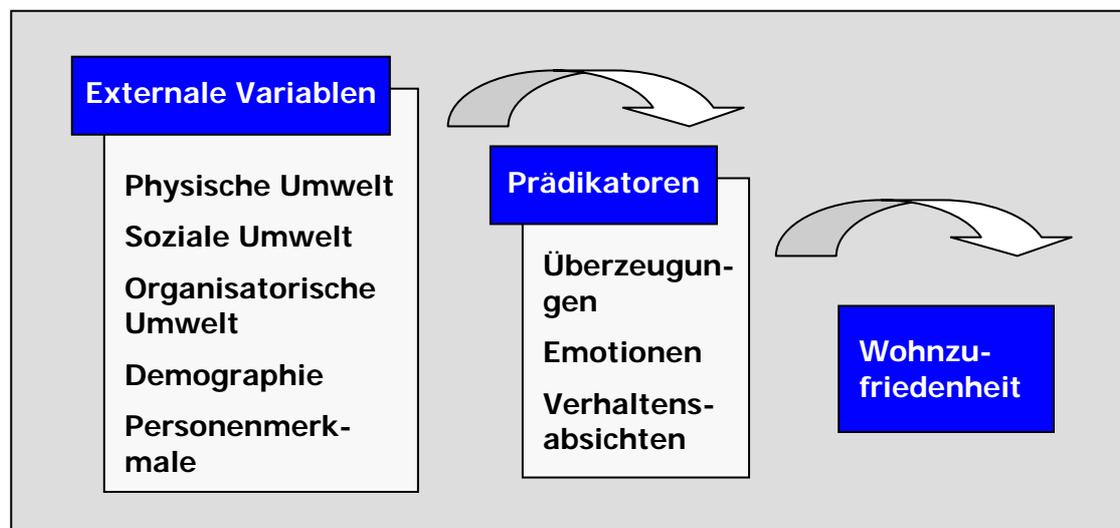


Abbildung 12: Wohnzufriedenheit n. FRANCESCATO, WEIDEMANN & ANDERSON

Die in der nachstehenden Abbildung dargestellten externalen Variablen werden durch Prädiktorvariablen,¹⁸⁴ wie z. B.

- Einstellungen
- Absichten
- subjektive Normen

ein neues Verhalten, z. B. Umzüge, Vandalismus auslösen.

¹⁸¹ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 59ff.

¹⁸² Vgl. ROHRMANN, B. (1993): S. 143.

¹⁸³ Vgl. HARLOFF, H. J.; RITTERFELD, U. (1993): S. 39ff.

¹⁸⁴ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 75.

Wohnzufriedenheit wird daher als Beziehung zwischen Umwelt und Verhalten wie folgt definiert:¹⁸⁵

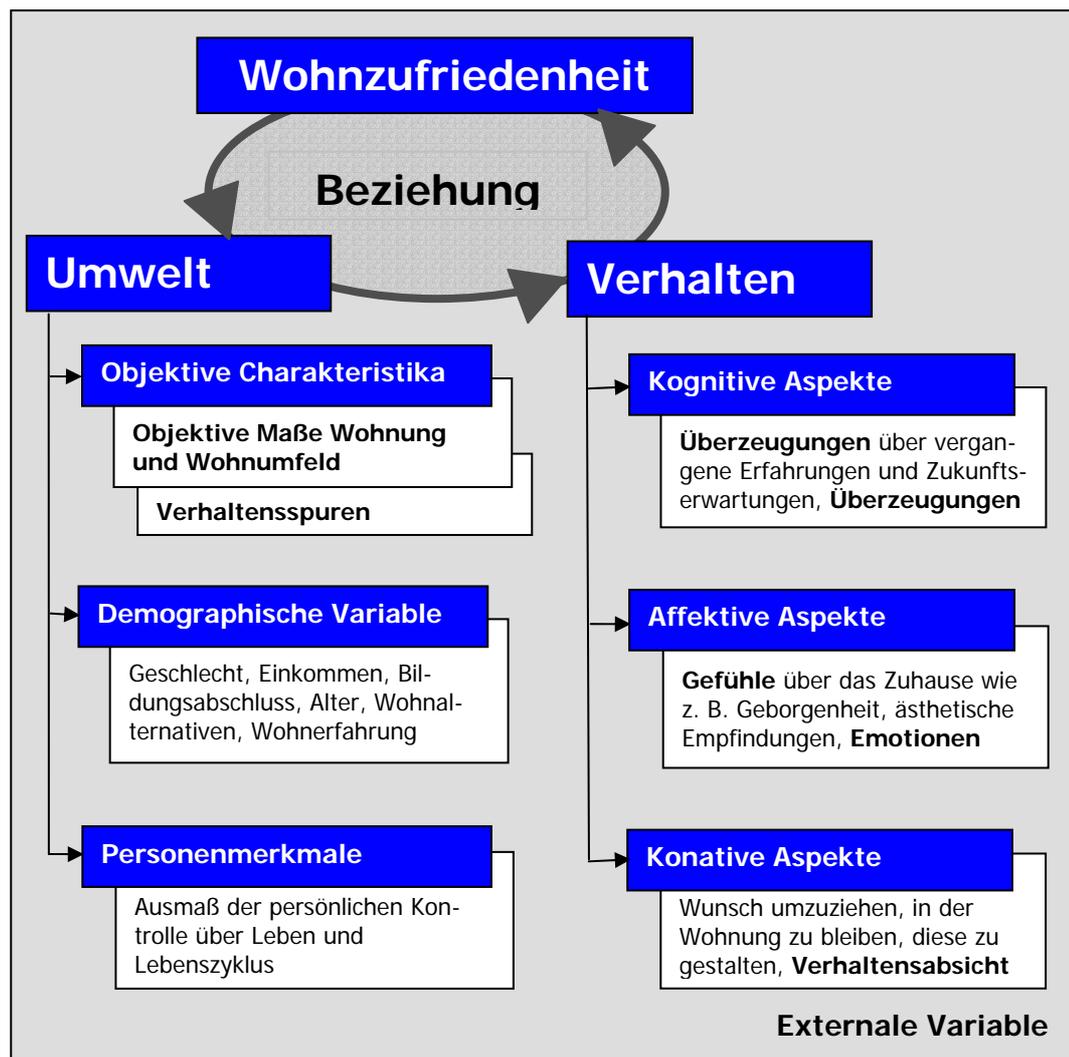


Abbildung 13: Externale Variable nach FRANCESCATO, WEIDEMANN & ANDERSON

Typische Fragen sind, ob das Wohlbefinden oder das soziale Verhalten durch die gebaute Umwelt beeinflusst wird, ob bauliche Strukturen für kriminelle Handlungen der Bewohner mitverantwortlich sind, etc.

2.2.6. Resümee

Werden die in der Grafik von Kapitel 2.2. dargestellten Elemente und die Problematik der Erfassung von Wohnwünschen, Wohnbedürfnissen, die Erhebung der Wohnzufriedenheit, etc. analysiert, zeigt sich die Komplexität der soziologischen und psychologischen Aspekte des Wohnens.

Im Rahmen der gegenständlichen Arbeit werden daher nachfrageseitig neben den quantitativen Nachfragespekten, das in Kapitel 3.1.6. dargestellte Konzept des Lebensstiles¹⁸⁶ und die sonstigen intersubjektiven Komponenten des Wandels mit Rückwirkungen auf die Wohnqualität und die daraus ableitbaren Anforderungen an die Wohnung zugrunde gelegt.

¹⁸⁵ Vgl. WALDEN, R. (1993): S. 60f.

¹⁸⁶ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 146ff.

2.3. STAKEHOLDERANALYSE

Das Stakeholdermodell betrachtet das Unternehmen als sozioökonomisches System, das aus einer Reihe von internen und externen Interessensgruppen, wie z. B. Investoren, Mitarbeitern, Lieferanten, Kunden, Gesellschaft, etc. besteht.¹⁸⁷ Alle Stakeholder haben ein berechtigtes Interesse am Unternehmen; ihre Interessen sind angemessen zu berücksichtigen um eine langfristige Überlebensfähigkeit und Wertsteigerung sicherzustellen.¹⁸⁸

Neben dem Shareholder Value¹⁸⁹ sind Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterengagement bzw. insgesamt die Sicherung der Überlebensfähigkeit und langfristiges Wachstum und Entwicklung wichtige Zielsetzungen des Unternehmens. Das Unternehmen ist von den Beiträgen und Ressourcen der einzelnen Stakeholder abhängig, wie z. B. dem Kapital der Investoren, den Fähigkeiten und dem Einsatz der Mitarbeiter, der beständigen Gunst der Kunden und der von staatlicher Seite bereitgestellten Infrastruktur. Unternehmen als sozioökonomische Systeme brauchen die einzelnen Stakeholdergruppen wie ein Körper auf die verschiedenen Organe und deren Funktion angewiesen ist.¹⁹⁰ Ein weiteres Argument zur Begründung des Stakeholderkonzeptes ist die Informationsineffizienz der Börsenkurse, die nur bedingt den Wert der Wohnimmobilien widerspiegeln. Informationen sind nicht transparent und die Börsenkurse können daher nicht mit der erreichten Wertsteigerung eines Unternehmens gleichgesetzt werden.¹⁹¹ Die Dominanz des Shareholder Value wird daher für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Frage gestellt. Bei der Führung von immobilienwirtschaftlichen Unternehmen sind demnach die Interessen aller relevanten Stakeholder zu berücksichtigen. Ein Indiz für die Stakeholderorientierung in Österreich ist, dass § 70 Abs. 1 des Aktiengesetzes (AktG)¹⁹² verlangt, dass der Vorstand das Unternehmen unter Bedachtnahme der Interessen der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der öffentlichen Interessen zu leiten hat. Aber auch der Shareholder Value baut auf den risikobehafteten Cashflows der nahen und fernen Zukunft auf.¹⁹³ Die Risiken und Chancen durch die Einflussnahme der unterschiedlichen Stakeholder sind daher entsprechend zu berücksichtigen. Werte zu schaffen bedeutet daher eine angemessene Berücksichtigung bzw. der Ausgleich zwischen den Interessen der relevanten Stakeholder. Aufgrund der zyklisch verlaufenden kausalen Zusammenhänge beispielsweise zwischen Mitarbeiterengagement, Kundenzufriedenheit und Wertsteigerung ist die Balance zwischen den Stakeholdergruppen essentiell.

Es ist nicht Ziel dieser Arbeit, die kontrovers und umfangreich geführte Diskussion zwischen Shareholder Value und Stakeholder Value aufzuarbeiten, sondern es sollen die für die Wertentwicklung relevanten Stakeholder und deren Wertbeitrag expliziert werden. Im Sinne der Wertbeitragsanalyse tragen auch die verschiedenen Stakeholder zur Wertentwicklung bei.¹⁹⁴ Für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien hat der Beitrag der Stakeholder aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften (Immobilität, etc.) hohe Bedeutung. Nachstehend erfolgt daher eine Gliederung der Stakeholdergruppen. Die Gliederung der Wohnungsmarktakteure kann nach verschiedenen Kriterien, wie z. B. institutionellen Gesichtspunkten,¹⁹⁵ nach den unterschiedlichen Investitions- oder Nutzungsmotiven, dem Zeitpunkt der Aktivität im Lebenszyklus der Wohnimmobilie, nach den Marktsegmenten, die sie bedienen (Bestand, Neubau), nach der Art der ausgeübten Tätigkeit, etc. erfolgen.

¹⁸⁷ Vgl. HELLERFORTH, M. (2001): S. 9.

¹⁸⁸ Vgl. MATZLER, K.; PECHLANER, H.; RENZL, B. (2003): S. 6.

¹⁸⁹ Vgl. HENS, M.; HAUB, Ch.; MEYER, T. (1998): S. 31ff.

¹⁹⁰ Vgl. HALAL, W. E. (1996): S. 67.

¹⁹¹ Vgl. MATZLER, K.; PECHLANER, H.; RENZL, B. (2003): S. 10.

¹⁹² Vgl. AktG, BGBl I Nr.118/2002

¹⁹³ Vgl. HELLERFORTH, M. (2001): S. 41f.

¹⁹⁴ Vgl. FIGGE, F. (2002): S. 5ff.

¹⁹⁵ Vgl. ULBRICH, R. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 327ff.

Als wichtigste Marktbeteiligte sind die Anbieter von Wohnungen (private Haushalte, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, Gebietskörperschaften) und die Nachfrager von Wohnungen (Haushalte) anzuführen.

Als weitere Akteure sind die Vermittler (Immobilienmakler), die Betreiber (Immobilienverwalter, Facility Manager) und sonstige Marktbeteiligte (öffentliche Hand, Kommunen, etc.) sowie subsidiär Beteiligte (Flächenanbieter, Baufirmen, Planer, Finanzierungsinstitute, etc.) sowie Konkurrenten zu nennen.¹⁹⁶

Die Wohnungsmarktakeure, Anspruchsgruppen, Interessengruppen oder Stakeholder werden im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien wie folgt in Gruppen gegliedert:



Abbildung 14: Übersicht Wohnungsmarktakeure

2.3.1. Anbieter von Wohnungen

Unter Anbietern von Wohnungen werden private und juristische Personen subsumiert, die Wohnnutzungen¹⁹⁷ oder Wohnungseigentum anbieten.¹⁹⁸ Die Vielzahl der Wohnungsteilmärkte und die Besonderheiten des Gutes Wohnung bedingen eine inhomogene Struktur der Wohnungsanbieter.¹⁹⁹

Das wichtigste Unterscheidungsmerkmal der Wohnungsanbieter dürfte in der Motivation der Aktivität wie z. B. Gewinnerzielung bei freien Wohnungsunternehmen, Selbstversorgung bei privaten Haushalten oder soziale Verpflichtungen bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Gebietskörperschaften liegen.²⁰⁰

Da der Wohnimmobilienmarkt als Bestandsmarkt²⁰¹ ausgebildet ist, ist zwischen dem Wohnungsbestand unter Einschluss der Altbauten und dem Wohnungsneubau zu differenzieren. Die amtliche Statistik²⁰² in Österreich differenziert für fertig gestellte Wohnungen (Neubau) nachfolgende Gruppen von Bauherrn, für die nachstehende vorrangige Investitionsmotive angenommen werden:

¹⁹⁶ Vgl. HELLERFORTH, M. (2001): S. 9ff.

¹⁹⁷ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 28.

¹⁹⁸ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 76.

¹⁹⁹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 99.

²⁰⁰ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 6.

²⁰¹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 72.

²⁰² Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 5.

Anbieter von Wohnungen	Primäres Investitionsmotiv
Physische (private) Personen	Selbstversorgung, Altersversorgung, Vermögensanlage
Gemeinnützige Bauvereinigungen	Soziale Verpflichtung zur Wohnungsversorgung
Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde)	Selbstversorgung von Bediensteten
Sonstige juristische Personen	Gewinnerzielung

Abbildung 15: Anbieter von Wohnungen

Als Wohnungsanbieter im engeren Sinn werden die Anbieter von Wohnnutzungen, nicht jedoch die Produzenten von Wohnraum oder Anbieter auf vorgelagerten Bauland- oder Kapitalmärkten verstanden.²⁰³ Der Wohnungsanbieter wird selbst als Nachfrager für Bauleistungen, Boden und Kapital tätig und somit von diesen vorlaufenden Marktprozessen abhängig.

Die Anbieter mit Gewinnerzielungsabsicht werden aufbauend auf der mikroökonomischen Theorie nur dann investieren, wenn die Erträge größer als die anfallenden Kosten sind. Als zusätzliche Prämisse ist dabei zu beachten, dass ein großer Teil der Kosten bereits in der Errichtungsphase (Baukosten) anfallen, während sich die Erträge relativ gleichmäßig über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie verteilen. Das ertragsseitige Maximierungsziel kann einerseits durch die laufend anfallenden Mieten, andererseits durch den einmalig anfallenden Preis im Veräußerungsfall erreicht werden.²⁰⁴ Neben der langfristigen Rentabilität ist für den Anbieter aber auch die momentane Liquiditätssituation wichtig, da die anfallenden Tilgungs- und Zinsleistungen sowie die Bewirtschaftungskosten aus den laufenden Erträgen zu decken sind.²⁰⁵ Je höher die Errichtungskosten und je geringer die Eingangsmieten, desto weiter wird der Zeitpunkt der Kostendeckung nach hinten verschoben.

Da Rentabilität und Liquidität von künftigen Entwicklungen determiniert werden, sind sie auch in hohem Umfang mit Risikofaktoren behaftet. Insbesondere sind die Nachhaltigkeit der Mieterträge, der Umfang der Leerstände, die Höhe des Diskontierungsfaktors, die Entwicklung der Nachfrage, etc. von entscheidender Bedeutung für die Rendite der Wohnimmobilie. Sowohl die Rentabilität als auch das Risiko von Wohnimmobilien ist von strukturellen Merkmalen der Wohnung, des Wohngebäudes, des Wohnumfeldes und der politisch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da Anbieter von Wohnungen entweder bereits Eigentum an Wohnimmobilien verfügen, oder dieses über Investitionen erwerben, wird diese Perspektive als Investitions- und Eigentümersicht bezeichnet.

Als Anbieter von Wohnungen lassen sich einerseits nach dem Grad des Gewinnstrebens, andererseits nach dem Investitionsmotiv wie folgt unterscheiden:

Physische (private) Anbieter

Investitionsmotivation der privaten Anbieter sind insbesondere Vermögensanlage, Altersversorgung und Selbstversorgung, wobei der letzte Aspekt in Österreich für ca. 55 Prozent aller Haushalte zutrifft.²⁰⁶

Die privaten Anbieter können insbesondere hinsichtlich der Professionalität im Marktverhalten in klassische Amateuranbieter, nicht mehr selbstverwaltende private Anbieter und professionelle private Anbieter untergliedert werden.²⁰⁷

²⁰³ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 28.

²⁰⁴ Vgl. RIEBEL, V. in: KÜHNE-BÜNING, L. NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 555f.

²⁰⁵ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 81.

²⁰⁶ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 40f.

²⁰⁷ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 82f.

Im Eigentum von Privatpersonen befinden sich ca. 75 Prozent der Wohngebäude in Österreich.²⁰⁸ Über 90 Prozent der Wohnungen in Häusern mit ein oder zwei Wohnungen befinden sich in Privatbesitz. Der überwiegende Anteil der Wohnungseigentümer hat die Wohnung jedoch zum Zwecke der Eigennutzung und nicht der Weitergabe an Dritte erworben. Im Jahr 2000 wurden 49 Prozent aller neu fertig gestellten Wohnungen von privaten Bauherrn²⁰⁹ errichtet.

Aber auch marktwirtschaftlich und gewinnorientiert agierende private Haushalte bieten Wohnungen meist in Häusern mit drei oder mehr Wohneinheiten an, wobei Kapitalanlage und Alterssicherung die primären Investitionsmotive darstellen.

Der Anteil der Privatpersonen am gesamten Wohnungsneubau lag im letzten Jahrzehnt um 50 Prozent.²¹⁰

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften²¹¹ wurden ursprünglich zur Unterstützung der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele gegründet und repräsentieren die Interdependenz zwischen Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Zwischenzeitlich haben sich gemeinnützige Wohnungsgesellschaften im Umfeld von politischen Parteien, Gewerkschaften, Religionsgemeinschaften, etc. als fester Bestandteil des österreichischen Wohnungsmarktes etabliert.²¹²

Rechtsgrundlage der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) aus dem Jahr 1979.

Durch die Erklärung zum (teilweisen) Gewinnverzicht erhielten sie Steuerbegünstigungen und Förderungen in großem Umfang und konnten sich so als dominanter Anbieter am Wohnungsmarkt etablieren.

In Österreich haben die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften einen wesentlichen Beitrag zur Wohnungsproduktion in der Nachkriegszeit geleistet. Der Anteil der Wohnungsproduktion der gemeinnützigen Bauvereinigungen lag in den letzten Jahren konstant bei ca. 30 Prozent.²¹³

Öffentliche Gebietskörperschaften

Wenn öffentliche Gebietskörperschaften Wohnungen errichten, dient dies überwiegend wohnungspolitischen Zielsetzungen, die privatwirtschaftlich nicht realisierbar wären. Derartige Wohnungen werden meist zu marktunterschreitenden Preisen angeboten.²¹⁴

Wenn die Erlöse die Kosten nicht decken, wird die Neubauproduktion durch Zuschüsse aus Steuermitteln gedeckt. Öffentliche Gebietskörperschaften bieten Wohnungen primär für eigene Arbeitnehmer oder wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen an.

Sowohl auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Gemeinden²¹⁵ errichten und betreiben öffentliche Gebietskörperschaften Wohnungen für Bedienstete dieser Körperschaften und wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsschichten. Öffentliche Bauherrn treten daher eher nicht als Anbieter von Wohnnutzungen auf den Wohnungsmärkten auf.²¹⁶

Insbesondere der Wohnungsbestand der Stadt Wien mit ca. 200.000 Wohnungen²¹⁷ ist erheblich und erklärt sich nicht nur aufgrund der Größe der Stadt, sondern auch

²⁰⁸ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 38f.

²⁰⁹ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 35.

²¹⁰ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 129.

²¹¹ Vgl. GALONSKA, J.; KÜNE-BÜNING, L. (1994): S. 85ff.

²¹² Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 16.

²¹³ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 35.

²¹⁴ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1984): S. 85.

²¹⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 23.

²¹⁶ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 94.

²¹⁷ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 131.

aufgrund der Besonderheit des kommunalen Wohnbaues im sozialistischen Wien der Zwischenkriegszeit.²¹⁸ Die soziale Bedeutung ist daran zu erkennen, dass 1990 jeder zweite Arbeiterhaushalt in einer Gemeindewohnung wohnte.²¹⁹ Der Anteil der durch Gebietskörperschaften erbauten Neubauten hat sich sukzessive reduziert und liegt derzeit unter 1 Prozent.

Sonstige juristische Personen

Als sonstige juristische Unternehmen gelten laut der Bauvorhabensmeldung von Statistik AUSTRIA alle Gesellschaften des Handelsrechtes, die Wohnungen errichten und nicht den GBV und Gebietskörperschaften zuzurechnen sind.²²⁰ Freie Wohnungsunternehmen bieten wohnungswirtschaftliche Leistungen²²¹ als Reaktion auf entsprechende Marktnachfrage an.

Während der soziale Wohnhausbau und die Befriedigung des Wohnbedarfes der Einkommensschwachen ursprünglich eine Domäne der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war, haben freie Wohnungsunternehmen primär den Wohnbedarf gehobener Schichten gedeckt.²²² Diese klaren Marktabgrenzungen haben sich verwischt, da sich einerseits das Betätigungsfeld der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erweitert hat, andererseits auch die freie Wohnungswirtschaft zusätzliche Aufgabengebiete lukriert haben.

Resümee Wohnungsanbieter

Die Anbieter von Wohnungen können einerseits anhand der Rechtsform, andererseits durch den Grad des Gewinnstrebens unterschieden werden. Alle vier angeführten Gruppen der Wohnungsanbieter werden im Sinne des nachfolgenden Immobilienwertmodells als Investor- und Eigentümersicht, kurz Anbietersicht zusammengefasst. Funktionell sind Wohnungsanbieter entweder Bauträger,²²³ die als Initiatoren, Organisatoren und Investoren von Wohnbauten auftreten oder Eigentümer und Investoren von Wohnungsbestand zu qualifizieren.

2.3.2. Nachfrager von Wohnungen

Nachfrager von Wohnungen sind im Regelfall keine Einzelpersonen, sondern die privaten Haushalte²²⁴ als Konsumeinheiten. Die Nachfrage ist daher von der Anzahl und Struktur der Haushalte abhängig.²²⁵

Der Bedarf dieser Haushalte ist jedoch nicht statisch, sondern er ändert sich im Laufe des Lebenszyklus und im Konnex mit dem familiären und gesellschaftlichen Umfeld.²²⁶ Die Wohnwünsche der Nachfrager sind vom Familienstand, dem altersbedingten Raumbedarf, der Erwerbs- und Vermögenssituation, den Mobilitätsanforderungen sowie diversen anderen Determinanten abhängig.²²⁷

Die privaten Haushalte, als ökonomische Einheit betrachtete Personengruppe, sind Empfänger der Leistung des geltenden Wohnkontraktes. Der Haushalt kann daher einerseits in der Funktion als Konsument, d. h. als Nutzer des Konsumgutes Wohnung, andererseits auch als Sparer oder Anleger in der Funktion als Investor des Wirtschaftsgutes Wohnung tätig werden.

²¹⁸ Vgl. WEIHMANN, H. (2002): S. 99f.

²¹⁹ Vgl. FÖRSTER, W. (1992): S. 138.

²²⁰ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 26.

²²¹ Vgl. GALONSKA, J.; KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 122.

²²² Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1984): S. 83f.

²²³ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 16.

²²⁴ Vgl. HÄPKE, U., in: KÜNE-BÜNING, L.; HEUER, H. B. (Hrsg.) (1994): S. 95ff.

²²⁵ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 31.

²²⁶ Siehe Abschnitt 3.1.4. „Sozialer und demographischer Wandel“

²²⁷ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 36.

Quantitativ ist die regionale Entwicklung der Bevölkerung, die darauf aufbauende Haushaltsanzahl und Haushaltsstruktur relevant für die Wohnungsnachfrage.

Bevölkerung

Die Änderung der regionalen Gesamtbevölkerung in mengenmäßiger und struktureller Hinsicht ist von zentraler Relevanz für die Wohnungsnachfrage.²²⁸

Die natürliche Entwicklung der Bevölkerung ist abhängig von der Geburtenrate, dem durchschnittlichen Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder und der Sterberate. Da sich diese Eingangsparameter der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Zeitverlauf ändern, ändert sich auch die Altersstruktur und die davon abhängige Wohnungsnachfrage.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird von der Binnen- und Fernwanderung überlagert, die die Entwicklung verstärken, abschwächen oder ins Gegenteil umkehren kann. Durch die Erweiterung der Europäischen Union und die dadurch ermöglichte Bewegungs- und Niederlassungsfreiheit wird die Fernwanderung verstärkt.

Haushalte

Wohnungen werden jedoch primär von Haushalten und nicht von Einzelpersonen nachgefragt. Bei den Haushalten ist einerseits die Anzahl der Mitglieder pro Haushalt, andererseits die Fläche pro Haushaltsmitglied von Interesse.

Die Reduktion der Haushaltsmitglieder bewirkt auch eine Steigerung der Fläche pro Haushaltsmitglied, da gewisse gemeinsam genutzte Flächen, wie z. B. Flur, Bad, Küche unabhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder erforderlich sind.

Die Tendenz zur Reduktion der Anzahl der Haushaltsmitglieder wird einerseits durch demographische Entwicklungen, wie z. B. geringere Kinderanzahl, mehr Scheidungen, höhere Lebenserwartung, etc., andererseits durch entsprechende Realeinkommen und diesbezügliche Handlungsspielräume bewirkt.

Resümee Wohnungsnachfrager

Die Nachfrager nach Wohnungen sind einerseits Einzelpersonen, andererseits Haushalte. Die zwei vorher angeführten Gruppen der Wohnungsnachfrager werden im Sinne des nachfolgenden Immobilienwertmodells als Nutzersicht zusammengefasst. Funktionell können die Wohnungsnachfrager entweder reine Wohnfunktionen oder Kombinationen von Wohnen und Arbeiten oder sonstige Konsumpräferenzen nachfragen, hinsichtlich des Rechtsstatus kann zwischen Eigentumserwerb und Miete, hinsichtlich Immobilie zwischen Bestand und Neubau differenziert werden.

2.3.3. Betreiber von Wohnungen

Da die Qualität der Wohnnutzung durch den Betrieb und das Service rund um die Wohnimmobilie geprägt wird, gewinnen die Betreiber von Wohnimmobilien, wie z.B. Immobilienverwalter, Facility Manager, etc. vermehrt an Bedeutung für den Organisationsprozess des Wohnens.

Facility Manager

Das Aufgabengebiet des Facility Managers ist nicht kodifiziert, es existieren jedoch umfangreiche Beschreibungen in der Literatur und Normen.²²⁹

Die Tätigkeit des Facility Managers ist ausgerichtet auf den Prozess (des Wohnens) und den daraus abgeleiteten Anforderungen an die Wohnung, das Wohngebäude, das Wohnumfeld und ergänzende Service- und Dienstleistungen. Aus dem anglo-amerikanischen Sprachraum stammt die Definition über die drei Komponenten People, Process und Place.²³⁰ Die Konzeption und Eigenschaften der Wohnimmobilie auf

²²⁸ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 7.

²²⁹ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2000a): S. 1ff.

²³⁰ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 461.

die Anforderungen des Nutzers auszurichten ist ein klassischer Aspekt der Produktpolitik.²³¹

Zielsetzung der Tätigkeit des Facility Managers ist daher die Aufrechterhaltung und Optimierung der Betriebsfunktionen bei gleichzeitiger Kostenreduktion. Die Aufgaben des Facility Managers können wie folgt strukturiert werden:



Abbildung 16: Aufgaben Facility Management

Durch die Kombination von Wohnimmobilien und Serviceleistungen wird die Vermietbarkeit erhöht, Mieteinnahmen sichergestellt bzw. gesteigert und somit der Wert der Wohnimmobilie optimiert. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die aktive Steuerung der Bewirtschaftungskosten, da diese teilweise direkt den Reinertrag der Immobilie und somit den Wert beeinflussen. Da für den Nutzer die Gesamtkosten relevant sind, wirken Mietkosten und Bewirtschaftungskosten wie kommunizierende Gefäße, was auch durch das Schlagwort von der „zweiten Miete“ untermauert wird. Managementansatz, Lebenszyklusbetrachtung und Prozessorientierung des Facility Management verlangen Marktforschung, strategische Planung, Marketing und Controlling der operativen Abwicklung des Wohnprozesses. Diese Ansätze führen auch zu Überlegungen betreffend das Outsourcing, beginnend von anlassbezogener Fremdvergabe bis zur Auslagerung des gesamten Facility Management an externe Dienstleister.²³²

Immobilienverwalter

Das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder umfasst die Tätigkeit des Immobilienmaklers, des Immobilienverwalters und des Bauträgers.²³³

Vergleicht man das Aufgabenspektrum des Facility Managers und des Immobilienverwalters, so sind diese teilweise deckungsgleich. Unterschiede sind eventuell im Managementansatz, der Lebenszyklusbetrachtung und Interdisziplinarität, etc., die gemäß ÖNORM A 7000 den Facility Manager auszeichnet, zu finden. Ein Facility Manager bewirtschaftet die Wohnimmobilie möglichst umfassend und ganzheitlich nach kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Aspekten.²³⁴

Resümee Wohnungsbetreiber

Da für den Nutzer der Wert der Wohnimmobilie sich aus der Eignung für den Wohnungsprozess definiert,²³⁵ ist die Tätigkeit des Betreibers maßgeblich für den Wert

²³¹ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M. (1998): S. 340.

²³² Vgl. KÖTTER, R.; KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 682ff.

²³³ Vgl. BGBL II Nr. 58/2003

²³⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 56.

²³⁵ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M. (1998): S. 338

der Wohnung. Der Betreiber kann den gesamten Wohnungsprozess von der Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen steuern.

2.3.4. Einfluss der Gesellschaft

Gesellschaft wird im Konnex dieser Arbeit als Interventionen des Staates und der Einflussnahme der vorgelagerten Märkte, die Rahmenbedingungen für das Wohnen gestalten und beeinflussen, verstanden.

Insbesondere fällt darunter der Baulandmarkt, der Bauleistungsmarkt, der Kapitalmarkt und die Wohnungspolitik (Wohnungsbestandspolitik, Steuerrecht, Förderungen und sozialer Wohnungsbau).

Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik hat die Aufgabe, Wohnraumversorgungsdefizite insbesondere für einkommensschwache Haushalte zu beseitigen oder zu vermeiden und quantitativ und qualitativ zur akzeptablen Wohnraumversorgung bei angemessenem Wohnungsaufwand beizutragen.

Wohnungspolitische Marktinterventionen der öffentlichen Hand haben das Ziel, partielles Marktversagen zu kompensieren bzw. zu verhindern. Wohnungspolitische Einflussnahmen lassen sich wie folgt untergliedern:

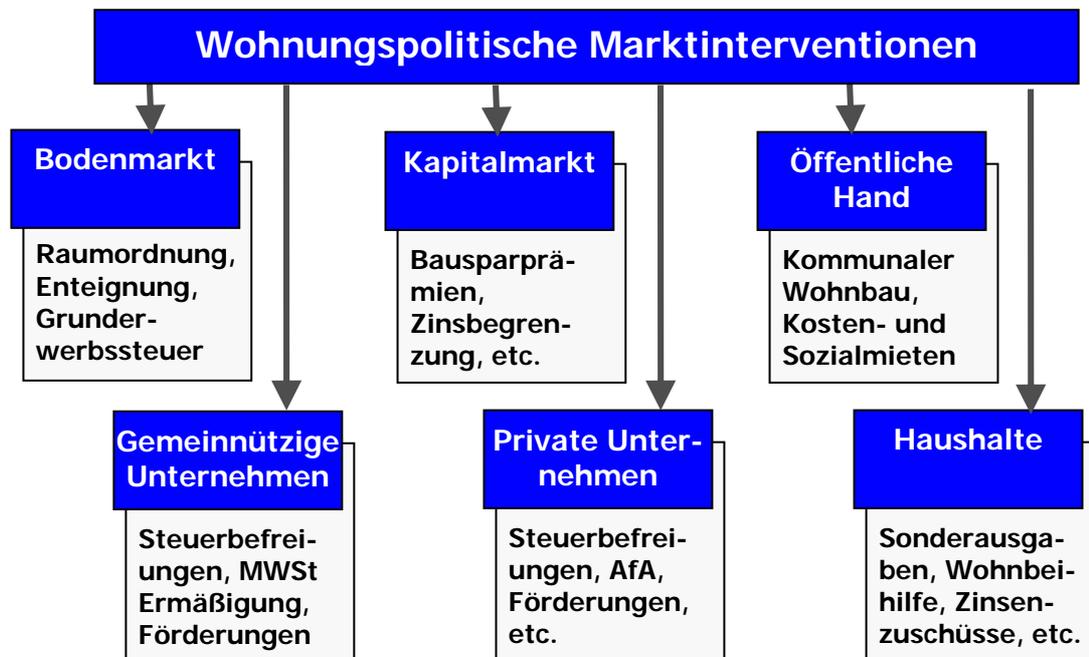


Abbildung 17: Wohnungspolitische Marktinterventionen

Ein wichtiges Segment der Wohnungspolitik ist die Wohnungsbestandspolitik.

Durch die Wohnungsbestandspolitik werden die Regeln für die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, wie z. B. die Berechnung der Mieten, die Instandhaltung, die Mitbestimmungsrechte der Mieter sowie Regelungen über den Verkauf von Wohnungen festgelegt. Für das Wohnungseigentum können Regelungen über die quantitative und qualitative Bestandssicherung erlassen werden.

Auch durch die Steuerpolitik werden Lenkungseffekte im Wohnungswesen umgesetzt. Nachfolgende Varianten der Steuerpolitik mit wohnungswirtschaftlichem Konnex werden unterschieden:²³⁶

²³⁶ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 67ff.



Abbildung 18: Steuerpolitik und Wohnen

Finanzierer von Wohnungen

Die Wohnbaufinanzierung gehört zu den Aufgaben des kreditwirtschaftlichen Bankenapparates.²³⁷ Neben privaten Anbietern von Finanzierungen von Wohnungen (Banken, Fonds, Bausparkassen, etc.), hat die Politik aufgrund des punktuellen bzw. dauernden Kaufkraftmangels der Haushalte und der hohen Investitionskosten vielfältige Instrumente zur Wohnbaufinanzierung entwickelt.

Objekt- oder Subjektförderungen die aus allgemeinen Steuermitteln bzw. zweckgebundenen Abgaben finanziert werden, sind die verbreitete Art wohnungspolitischer Subvention. Die erhebliche Bedeutung der Finanzierungskosten in Relation zu den Produktionskosten von Wohnungen hat den Gesetzgeber veranlasst, verschiedene Möglichkeiten zu entwickeln. Objektförderungen dienen dazu, die Marktpreise von Wohnungen zu reduzieren. Operationalisiert werden Objektförderungen durch öffentliche Förderdarlehen, durch Baukostenzuschüsse, Annuitäten- und Zinsenzuschüsse oder einer Kombination dieser Möglichkeiten. Zur ökonomischen Effizienz der Objektförderung bestehen divergente Aussagen, da durch die psychologische Wirkung der Förderung die wahren Kosten verschwimmen und durch die hohen Fördergrenzen auch weniger bedürftige Haushalte gefördert werden. Das System der Bausparkassen entstand als Versuch, die Wohnbaufinanzierung vom Kapitalmarkt abzukoppeln. Der Grundgedanke von einer kapitalmarktunabhängigen Refinanzierung hat den Vorteil, dass der Zinssatz von Darlehen weitgehend kapitalmarktunabhängig ist. Durch staatliche Bausparprämien ist es auch für Sparer, die später kein Darlehen benötigen, lukrativ, das Bausparsystem zu nutzen. Aufgrund der hohen Investitionskosten, der meist dadurch bedingten Kombination von Eigen- und Fremdmitteln und der Langfristigkeit der Investments ist die Bedeutung der Finanzierung im Wohnbau von zentraler Bedeutung.²³⁸ Im Jahr 1997 lag der Eigenmittelanteil bei 42 Prozent, der Anteil der öffentlichen Hand bei 22 Prozent, der Bausparkassen bei zehn Prozent und der Banken bei 26 Prozent.²³⁹

Anbieter von Bauland

Als Anbieter von Boden für Wohnbau treten öffentliche, gemeinnützige und private Unternehmen, aber auch die öffentliche Hand auf. Jedenfalls beeinflusst die öffentliche Hand durch die Bodenpolitik durch Vorgaben bezüglich Raumordnung, Landschaftsschutz, Angebotssicherung und Preisreduktion die Anbieter von Wohnbauland.²⁴⁰ Durch eine nachfrageorientierte Bodenpolitik werden die Preise von Wohnbauland gesteuert, sodass es auch für künftige Nachfrager möglich ist, ihren Bedarf zu decken. Neben den Interessen der Nachfrager nach Bauland sollen auch kommunale Ziele, wie z. B. die Vermeidung von Zersiedlung oder Schutz von landschaftlich wertvollen Gebieten durch die örtliche Raumordnung umgesetzt werden.

²³⁷ Vgl. KÖPFLER, T. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 627ff.

²³⁸ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 127.

²³⁹ Vgl. STATISTIK ÖSTERREICH (1999): S. 130.

²⁴⁰ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 61.

Anbieter von Bauleistungen

Aufgrund der kleinteiligen Struktur der österreichischen Bauwirtschaft, der Kapazitäten und der Witterungsabhängigkeit der Bauwirtschaft, der langen Vorlaufzeiten von Neubauvorhaben spielen Bauunternehmen eine wichtige Rolle bei der Neubauproduktion von Wohnungen. Vom Gesamtumsatz des Hochbausektors fallen 50 Prozent auf den Wohn- und Siedlungsbau.²⁴¹

Resümee Gesellschaft

In der Nachkriegszeit waren massive Marktinterventionen der öffentlichen Hand sowohl im Neubausektor als auch im Wohnungsbestand aufgrund der Kapitalknappheit und der unzureichenden Wohnversorgung notwendig.

Die Einflussnahme durch Förderungen, steuerliche Regelungen, die Wohnungsgemeinnützigkeit, die Regelungen des Bestandsmarktes und die Einflussnahme auf die vorgelagerten Boden-, Bau- und Kreditmärkte auf die Wertentwicklungen von Wohnimmobilien waren umfangreich. Da sich die gesellschaftlichen Marktinterventionen durch entspannte Wohnungsmärkte und zunehmende Budgetknappheit der öffentlichen Haushalte verändern, ist die **Sicht der Gesellschaft** maßgeblich für den Wert der Wohnung.

2.3.5. Vermittler von Wohnungen

Neben der privaten Vermittlung von Wohnungen sind Immobilienmakler professionell mit dieser Tätigkeit befasst.

Die Rechtsfigur des Maklers als Vermittler reicht bis in die griechisch-römische Antike zurück.²⁴² Ein eigenes Kapitel behandelt im altrömischen Gesetzbuch den „Corpus Juris“, das Maklergeschäft. War der Makler in dieser Zeit als Vermittler zwischen Einheimischen und Fremden tätig, haben sich im Laufe der Zeit verschiedene Arten von Maklern, wie z. B. auch der Immobilienmakler herausgebildet. Die Tätigkeit des Immobilienmaklers ist gemäß der österreichischen Gewerbeordnung²⁴³ den reglementierten Gewerben zuzuordnen. Aufbauend auf der Immobilienverordnungsverordnung²⁴⁴ sind die Zugangsvoraussetzungen (fachliche Qualifikation) für dieses Gewerbe geregelt. Der Immobilienmakler arbeitet auf der Grundlage des Erfolgsprinzips,²⁴⁵ d. h. der Anspruch auf Provision entsteht grundsätzlich erst nach Vertragsabschluss. Durch das Erfolgsprinzip ist der Immobilienmakler angehalten, unter Berücksichtigung der Marktlage einen Interessenausgleich zwischen Wohnungsanbietern und Wohnungsnachfragern herbeizuführen. Da im Gegensatz zum Werkvertrag keine Abnahmepflicht für den Auftraggeber besteht, ist der Immobilienmakler umso mehr gefordert, die Bedürfnisse seiner Kunden bestmöglich abzudecken. Durch die geforderte Stellung des Immobilienmaklers als „Dritter“ darf auch keine Verflechtung mit den Vertragsparteien gegeben sein.

Der Immobilienmakler hat sich vom klassischen Nachweismakler (Zusammenführen von Anbietern und Nachfragern) über den Vermittlungsmakler zum Immobilienberater entwickelt.²⁴⁶ Da Immobilienmakler an der Schnittstelle zwischen Anbietern und Nachfragern um einen Interessenausgleich bemüht sind und größtenteils selbst als Immobilienverwalter tätig sind, können sie im Sinne des Immobilienwertmodells sowohl die Sichtweise des Investors, des Betreibers, des Bedarfsträgers als auch der Allgemeinheit beurteilen.

²⁴¹ Vgl. STATISTIK ÖSTERREICH (1999): S. 266ff.

²⁴² Vgl. KASER, M. (1981): S. 92ff.

²⁴³ Vgl. § 18 Abs. 1 GEWERBEORDNUNG, BGBl. I Nr. 194/1994

²⁴⁴ Vgl. IMMOBILIENTREUHÄNDER-VERORDNUNG, BGBl. II Nr. 58/2002

²⁴⁵ Vgl. SAILER, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 442.

²⁴⁶ Vgl. BRAUER, K.-U. (1999): S. 21.

2.4. THEORIE DER WERTERMITTLUNG

Die derzeit in Österreich angewendeten Verfahren im Bereich der Grundstücks- und Gebäudebewertung beruhen überwiegend auf gesetzlichen Regelungen²⁴⁷ bzw. empirischen Ansätzen und sind nur bedingt geeignet, den dynamischen Wandel sozialer, gesellschaftlicher, kultureller, ökonomischer, ökologischer, wirtschaftlicher und technologischer Aspekte abzubilden.

Es werden daher nachstehend die theoretischen Grundlagen der Wertermittlung dargestellt. Aufbauend auf der Begriffsabgrenzung von Wert und Preis im Kapitel 2.4.1 werden Werttheorien und Wertlehren mit Bezug zur Immobilienbewertung im Kapitel 2.4.2. dargestellt. Weiters werden im Kapitel 2.4.3. die relevanten Wertbegriffe und im Kapitel 2.4.4. die möglichen Bewertungsanlässe erörtert.

2.4.1. Wert und Preis

Wert und Preis sind unterschiedliche Begriffe, die hinsichtlich ihrer Bedeutung zu differenzieren sind.²⁴⁸ Der Preis ist das Ergebnis einer Tauschaktion und wird daher durch die Vorstellungen der beiden Vertragsparteien, Anbieter und Nachfrager bestimmt.²⁴⁹ Nachfrager mieten oder kaufen Wohnimmobilien, weil sie einen Bedarf haben, der dadurch befriedigt wird. Im Vordergrund steht daher die Nutzenstiftung der Wohnimmobilie. Diese kann einerseits durch „Wohnen“ in der Funktion des Konsumenten, andererseits durch „Arbeiten“ oder „Vorsorge“ in der Funktion des Produzenten befriedigt werden. Der maximale Preis aus Sicht des Nachfragers entspricht daher dem Nutzenverzicht, den er erleidet, wenn er die Wohnung/Wohnarbeitsstätte nicht kauft oder mietet.²⁵⁰

Da die Bedürfnisse und somit auch der Nutzen für die verschiedenen Nachfrager differieren, unterscheidet sich auch der Preis, den sie maximal für die Wohnung zahlen. Je höher der Preis der Wohnimmobilie ist, desto geringer wird die Zahl der Nachfrager sein, für die die Wohnung bedingt durch die Nutzenstiftung von Interesse ist.

Anbieter verkaufen oder vermieten Wohnungen, wenn die aufgewendeten Kosten gedeckt sind und Gewinn erzielt wird. Für Anbieter und Investoren ergibt sich der minimale Preis von Wohnimmobilien daher aus den Herstellungs- und Transaktionskosten. Da auch diese Kosten und die geplanten Gewinnspannen zwischen den einzelnen Anbietern differieren, ist auch anbieterseitig von unterschiedlichen Preisen auszugehen.

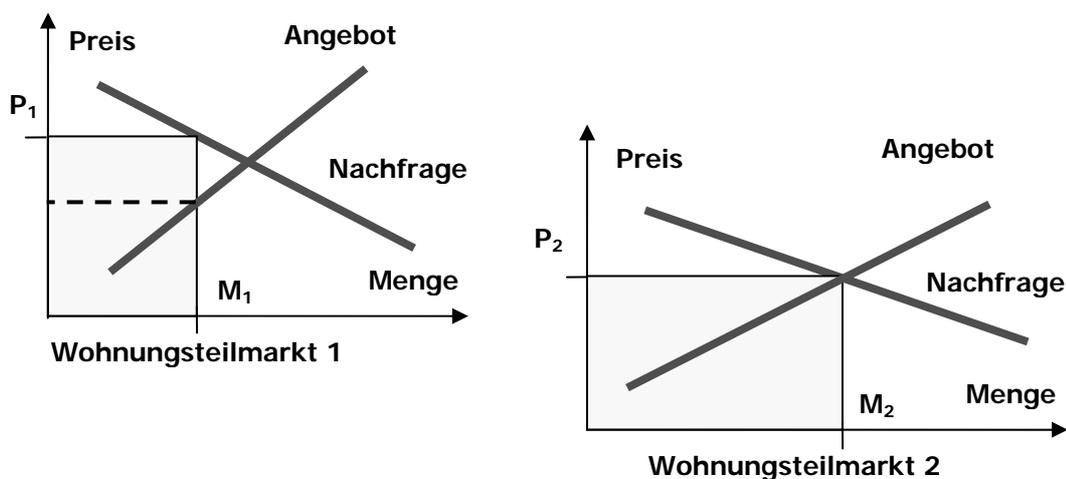


Abbildung 19: Preisbildungsmodell

²⁴⁷ Vgl. LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ (LBG) BGBl. Nr. 150/1992

²⁴⁸ Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 37ff.

²⁴⁹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 441f.

²⁵⁰ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 98.

Wie aus der vorstehenden Abbildung ersichtlich, wird der Preis durch Angebot und Nachfrage beeinflusst. Wenn die angebotene Anzahl der Wohnungen gering ist, wie im Wohnungsteilmarkt 1 dargestellt, können nicht die Bedürfnisse aller Nachfrager befriedigt werden und der Preis steigt. Die Preissteigerung bewirkt, dass sich einerseits Nachfrager vom Markt zurückziehen (geringere Nutzenerfüllung) und andererseits zusätzliche Anbieter aktiv werden. Der Nutzen ist der ausschlaggebende Faktor für die Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien.²⁵¹

Der Preis ist daher das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, bei dem sich die Wertvorstellungen von Anbieter und Nachfrager treffen.²⁵² Durch die Besonderheiten des Gutes Immobilie (Teilmärkte, Heterogenität, Informationsineffizienz, etc.)²⁵³ wird der Anpassungsprozess erschwert.

Durch die Unvollständigkeit der Teilmärkte gilt das Gesetz der großen Zahl für den Preis nicht mehr, an dem sich Anbieter und Nachfrager orientieren können. Preisvergleiche sind teilweise nur über angrenzende Marktsegmente möglich, und durch die konkreten Verhandlungen über den Preis gewinnen die Nutzensvorstellungen, d.h. der subjektive Wert des Einzelnen an Bedeutung.

Der subjektive Wert der Wohnimmobilie ist von den Präferenzen der Wohnungsmarktteilnehmer und dem Grad der jeweiligen Nutzenerfüllung abhängig.²⁵⁴ Der Wert quantifiziert daher den Nutzen, den das Gut dem Käufer bringt. Diese Nutzenleistungen beziehen sich auf die zukünftige Nutzungsdauer und sind auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

Dabei sind neben monetären auch immaterielle Nutzenaspekte zu berücksichtigen, wobei von Nettotonnen auszugehen ist, d. h. Gegenleistungen abzuziehen sind. Der Wert einer Wohnimmobilie entspricht daher dem Barwert eines zukünftigen Nettostromes.²⁵⁵ Wesentliche Indikatoren für die Ermittlung des Wertes sind daher die Höhe der Nutzenleistung und die Dauer der Erbringung der Nutzenleistung. Da es um die Erbringung der Nutzenleistung geht, ist klar, dass nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von Relevanz ist.

Zwischen dem Preis und dem Wert sind daher fast immer Abweichungen gegeben. Ziel der Wertermittlung ist nicht das Finden des „richtigen Preises“, sondern die Objektivierung der Grundstückswerte durch das Zurückdrängen der subjektiven Einflüsse.²⁵⁶

Der Wert wird zwar auch als objektivierter Preis²⁵⁷ bezeichnet, wobei die Begriffe Wert und Preis nach ihrer Bedeutung zu trennen sind.²⁵⁸

Da in der Immobilienbewertung nicht subjektive Werte, sondern intersubjektive Wertbegriffe, d. h. aggregierte Wertvorstellungen einer Gruppe von Marktteilnehmern von Bedeutung sind, erfolgt nachstehend eine Darstellung der relevanten Werttheorien und Wertlehren.

2.4.2. Werttheorien und Wertlehren

Nachfolgend werden einerseits die geschichtliche Entwicklung der Werttheorien und Wertlehren, der Stand der Unternehmensbewertung durch die moderne Betriebswirtschaft und andererseits die Anwendung der Entscheidungstheorie im Rahmen der Immobilienbewertung dargestellt.

²⁵¹ Vgl. VOGDT, Ch. (1999): S. 9ff.

²⁵² Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 19.

²⁵³ Vgl. Kapitel 3.1.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

²⁵⁴ Vgl. PAUL, E. in: SCHULTE, K.-W.; PIERSCHKE, B. (2000): S. 334.

²⁵⁵ Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 42.

²⁵⁶ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 97.

²⁵⁷ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 13.

²⁵⁸ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 19.

Geschichtliche Entwicklung der Werttheorien

Auch im Rahmen der historischen Entwicklung der Werttheorien haben bereits die Griechen zwischen dem „objektiven Tauschwert“ und dem „subjektiven Gebrauchswert“ unterschieden.²⁵⁹

Im Mittelalter wurde nach der Produktionskostentheorie von Adam SMITH die Arbeit als der wahre Maßstab für den Tauschwert von Waren definiert.²⁶⁰ Der objektive Tauschwert lässt sich gemäß der Produktionskostentheorie von den Kosten der Herstellung, dem Kapitalprofit und der Grundrente ableiten. Die Weiterentwicklung erfolgte durch Karl MARX, der mit der Arbeitswertlehre neben dem Lohn für die geleistete Arbeitszeit auch den Mehrwert für die Kapitalisten berücksichtigt.

Ende des 19. Jahrhunderts steht im Rahmen des Grenznutzenprinzips das Wirtschaftssubjekt mit seinen Bedürfnissen im Vordergrund, wobei das bewertete Objekt durch die Seltenheit und die Nützlichkeit definiert wird.

Vilfredo PARETO hat die Grenznutzentheorie zur Theorie der Wahlakte weiterentwickelt, wodurch der Konsument in die Lage versetzt wurde, den Nutzen in festen Verhältniszahlen anzugeben.

Die objektivistische Wert- und Preislehre wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von der subjektivistischen Wertlehre abgelöst, sodass statt des objektiven Tauschwertes der subjektive Gebrauchswert im Vordergrund steht.²⁶¹

Nach der Seltenheitstheorie von WALRAS beruht der Wert auf dem Missverhältnis zwischen den verfügbaren und nachgefragten Mengen. Entscheidend ist der Grenznutzen, d.h. der Nutzen den die letzte verfügbare Einheit des Gutes stiftet.

Die moderne Nutzentheorie basiert auf nachstehenden Eckpunkten:²⁶²

- der Nutzen hat subjektiven Charakter, d. h. der Nutzen ist vom Entscheidungsträger abhängig und gilt daher nur für Personen mit gleicher Wertordnung
- der Nutzen ist relativ, d. h. es wird der subjektive Vorteil gegenüber anderen Ergebnissen gemessen
- der Nutzen beinhaltet nicht nur monetäre sondern auch immaterielle Vorteile.

Der Nutzenbegriff geht von der subjektiven Wertordnung des Entscheidungsträgers aus. Der Nutzen wird vom subjektiven Gebrauchswert abgeleitet und eine intersubjektive Vergleichbarkeit und kardinale Messung des Nutzens sind daher nicht möglich. Der Nutzen beinhaltet neben dem Gebrauchswert den Tauschwert und den Ertragswert.²⁶³

Entsprechend der Theorie vom Geltungsnutzen²⁶⁴ kann zwischen Gebrauchsnutzen und Geltungsnutzen unterschieden werden.

Es wird dabei zwischen Hauptfunktionen, die sein müssen, Nebenfunktionen, die sein sollen, indifferenten Funktionen, die sein können, unerwünschten Funktionen, die nicht sein sollen und ausschließlichen Funktionen die nicht sein dürfen differenziert.

Der Gebrauchsnutzen entspricht dabei den technischen und wirtschaftlichen Funktionen, der Geltungsnutzen ästhetischen und Komfortfunktionen bzw. Nutzenaspekten durch Repräsentation unterschieden.

Vergleich zur Entwicklung der Unternehmensbewertung

Die Bewertung der Unternehmen ist eine schwierige Aufgabe, die analog der Immobilienbewertung bedeutende Auswirkungen für die Beteiligten hat. Im Gegensatz zur Immobilienbewertung hat sich jedoch der Wertbegriff in der Unternehmensbewertung in den letzten 50 Jahren beträchtlich weiterentwickelt.

²⁵⁹ Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 72ff.

²⁶⁰ Vgl. SMITH, A. (1789/1999): S. 125ff.

²⁶¹ Vgl. OTT, A. (Hrsg.) (1973): S. 110.

²⁶² Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 76.

²⁶³ Vgl. PFARR, K. H. (1976): S. 32.

²⁶⁴ Vgl. PFARR, K. H. (1976): S. 245.

In den 70er Jahren war die Theorie der Unternehmensbewertung durch den Streit zwischen objektiven und subjektiven Wertansätzen gekennzeichnet. Zwischenzeitlich hat sich durch die funktionale Unternehmensbewertung die Erkenntnis durchgesetzt, dass der Wert des Unternehmens nicht losgelöst vom Bewertungszweck ermittelt werden kann. Nachfolgend werden daher die einzelnen Theorien kurz dargestellt:

Die objektive Wertlehre geht davon aus, dass der Wert eine dem Objekt innewohnende inhärente Eigenschaft darstellt. Es wird angenommen, dass die Wohnimmobilie unabhängig vom Betrachter denselben objektiven Wert aufweist. Auch das Sachwertverfahren gemäß LBG berücksichtigt, dass abgeleitet von den Herstellungskosten, den Kosten von Grund und Boden sowie den Nebenleistungen auf den Wert der Wohnimmobilie geschlossen werden kann.

Die objektive Werttheorie vernachlässigt, dass Wohnimmobilien für unterschiedliche Nachfragergruppen unterschiedlichen Nutzen mit sich bringen. Der Wert kann also nicht als eine der Wohnimmobilie anhaftende Eigenschaft angesehen werden und es bestehen daher Zweifel am objektiven Bewertungsansatz.²⁶⁵

Die subjektive Wertlehre leitet den Wert von Wohnimmobilien von den individuellen Vorstellungen des Betrachters ab. Nach dieser Konzeption hat die Wohnimmobilie, je nach dem Grad der Nutzenerfüllung, unterschiedliche Werte für die einzelnen Individuen. Eine Wohnimmobilie kann daher im Sinne der subjektiven Werttheorie völlig unterschiedliche Werte aufweisen. Auch die subjektive Werttheorie bedarf daher einer Weiterentwicklung.

Im Rahmen der funktionalen Wertlehre sind die „Kölner Funktionenlehre“ mit Haupt- und Nebenfunktionen anzuführen.²⁶⁶ Die Hauptfunktionen der Kölner Funktionenlehre sind die Beratungs-, die Vermittlungs- und die Argumentationsfunktion. Durch die Beratungsfunktion soll der Entscheidungswert, d. h. der Grenzpreis, der bei rationalem Verhalten von einem Käufer nicht überschritten und von einem Verkäufer nicht unterschritten wird, ermittelt werden. Für den Entscheidungswert gilt der Grundsatz der „Subjektivität der Bewertung“, d. h. es werden die individuellen Ziele und Handlungsmöglichkeiten berücksichtigt. Weitere Grundsätze sind die „Zielplanbezogenheit“, die „Bewertungseinheit“, die „Entscheidungsfeldbezogenheit“ und die „Zukunftsbezogenheit“ der Bewertung. Hinsichtlich der Bewertungseinheit ist zwischen betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Vermögen zu differenzieren. Der Entscheidungswert stellt für die beratene Partei somit die Grenze der Konzessionsbereitschaft dar.

Durch die Vermittlungsfunktion soll zwischen mehreren Parteien, deren Interessen hinsichtlich des Unternehmenswertes auseinander gehen, ein Interessenausgleich gefunden werden. Bei Konfliktsituationen, wie z. B. dem Ausscheiden von Gesellschaftern, wird dieser Wert, der auch als Vermittlungs-, Arbitrium- oder Schiedswert bezeichnet wird, ermittelt. Hinsichtlich der Rahmenbedingungen wird zwischen beherrschbaren und nicht beherrschbaren Konfliktsituation unterschieden. Während Entscheidungswerte im Sinne der Beratungsfunktion Extremwerte darstellen, bilden Arbitriumwerte Kompromisse zwischen den Parteien ab.²⁶⁷

Ziel der Unternehmensbewertung in der Argumentationsfunktion ist die Unterstützung der beratenden Partei in Verhandlungssituationen durch den Argumentationswert. Die Kenntnis des Entscheidungswertes, d. h. der maximalen Konzessionsbereitschaft ist sowohl für den Arbitriumwert als auch für den Argumentationswert von Bedeutung. Als Nebenfunktionen werden unter anderem die Steuerbemessungsfunktion, die Bilanz- und Kommunikationsfunktion oder die Vertragsgestaltungs- und Lenkungsfunktion genannt.²⁶⁸

²⁶⁵ Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 39.

²⁶⁶ Vgl. HÜBNER, M. (2001): S. 5ff.

²⁶⁷ Vgl. SIEBEN, G. (1976): S. 492f.

²⁶⁸ Vgl. HÜBNER, M. (2001): S. 6.

Entscheidungstheorie und Immobilienbewertung

Die Frage, ob durch den Einsatz entscheidungstheoretischer Ansätze die Wertfindung der praktischen Grundstücksbewertung verbessert und Unsicherheiten reduziert werden können, ist Inhalt der nachstehenden Ausführungen.

Der Wertbegriff der Entscheidungstheorie geht von einem definierten Ziel und einer Anzahl von Handlungsmöglichkeiten aus, wobei diejenige Variante ausgewählt wird, die das Ziel am vollständigsten erfüllt. Der Wert der Alternative ist das Maß der Zielerfüllung. Determinanten des entscheidungsorientierten Wertbegriffes sind daher die Entscheidungssituation, das vorgegebene Ziel und die Anzahl der Handlungsmöglichkeiten. Ziel der entscheidungswertorientierten Bewertung ist die Ermittlung des Grenzpreises von Wohnimmobilien – als Grenze der Konzessionsbereitschaft von Anbieter und Nachfrager.

Diese Bewertung erfolgt unter dem Aspekt der Unsicherheit, da die Entscheidung unter Ungewissheit (mit welcher Wahrscheinlichkeit tritt eine Konsequenz ein) und unter Risiko fällt (Wahrscheinlichkeit der Konsequenz).



Abbildung 20: Determinanten Entscheidungssituation

Ziel der Entscheidungsträger ist die Gewährleistung des Erfolges und das Ausschalten von Unsicherheit. Außer merkantilen Zielgrößen können auch immaterielle Zielgrößen (Architektur, Prestige, etc.) angepeilt werden. Die Beschreibung der Zielgrößen dient der Präferenzrelation.²⁶⁹

Meist führen mehrere Handlungsalternativen in unterschiedlichem Ausmaß zu zielrelevanten Ergebnissen. In diesem Fall benötigt der Entscheidungsträger bezüglich der Ergebniserfüllung eine Präferenzrelation.

Die Zukunftsentwicklung der Wohnimmobilie ist nicht exakt vorhersehbar, die Wertprognose bleibt daher risikobehaftet.²⁷⁰ In der Entscheidungstheorie kann zwischen offenen und geschlossenen Entscheidungsmodellen differenziert werden. Da Ziele und Motive in der Gebäude- und Grundstücksbewertung nie vollständig erfasst werden können, kommen nur offene Entscheidungsmodelle in Frage.

²⁶⁹ Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 93.

²⁷⁰ Vgl. VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M. (1998) S. 271ff.

Prognosen können dabei für verschiedene Projektphasen, z. B. kurz-, mittel- und langfristige Prognosen erstellt werden. Als Entscheidungsträger sind einerseits Anbieter, andererseits Nachfrager an der Ermittlung der Zielgröße Verkehrswert interessiert. Als Handlungsmöglichkeiten sind unterschiedliche Nutzungsalternativen anzuführen. Beispielsweise könnte ein bestehendes Wohngebäude, das einen schlechten Instandhaltungszustand aufweist, billig an sozial schwächere Haushalte vermietet werden oder nach einer Generalsanierung im Hochpreissegment angeboten werden.²⁷¹

Als Umweltzustände sind die Nachfrageentwicklung im jeweiligen Segment, die steuerlichen Aspekte, Förderaspekte, etc. zu berücksichtigen.

Die Handlungsmöglichkeiten als Entscheidungsalternativen sind unter Bedachtnahme auf die Umweltzustände als Wohnungsmarktrahmenbedingungen zu bewerten.

Die entscheidungsorientierte Wertermittlung erscheint daher gut geeignet, um verschiedene Nutzungsvarianten inklusive der Investitionserfordernisse hinsichtlich der Bedeutung für die Verkehrswertentwicklung zu bewerten.

Resümee Werttheorien

Durch die Anwendung der funktionalen Wertlehre in der Immobilienbewertung kann dem dynamischen Wandel im Bereich der Nachfrage besser Rechnung getragen werden. Insbesondere durch die Orientierung des Bewertungsverfahrens am Bewertungszweck können die Rendite- und Risikoaspekte explizit und nicht wie bislang implizit berücksichtigt werden.

Bei der Anwendung der Entscheidungstheorie in der Immobilienbewertung sind die Interessenlagen der einzelnen Akteure klar zu trennen, um die verschiedenen Investitionsalternativen und darauf aufbauende Nutzungsvarianten hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und des Einflusses auf die Wertentwicklung besser beurteilen zu können.

2.4.3. Wertbegriffe

Vor Ermittlung der Wohnimmobilienwerte ist die Frage zu stellen, welcher Wert ermittelt werden soll. Werten ist teleologisch und bedarf eines Wertesystems.²⁷²

Im Lexikon der Philosophie wird der Wert als Beziehung zwischen einem Gegenstand und einem Maßstab durch einen wertenden Menschen definiert. Wesentlich sind dabei die Entscheidungsmöglichkeiten, die dem wertenden Menschen in der jeweiligen Situation zur Verfügung stehen. Bewerten heißt vergleichen, d. h. ein Bewertungsobjekt wird einem Vergleichsobjekt gegenübergestellt und vom Bekannten auf den unbekanntem Preis geschlossen.²⁷³

Nachstehend werden verschiedene in Österreich gebräuchliche Wertdefinitionen, wie sie in Gesetzen verankert sind, beschrieben. Im Vergleich dazu werden der international übliche Verkehrswert und die Definition des fairen Wertes der internationalen Buchführungsstandards dargestellt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), wie folgt definiert:²⁷⁴

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

²⁷¹ Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 119ff.

²⁷² Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 93.

²⁷³ Vgl. FREITAG, M. (2000): S. 29.

²⁷⁴ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 296.

Der Verkehrswert ist der zentrale Wertbegriff im Rahmen der österreichischen Wertermittlung. In der ÖNORM B 1802 existiert keine Definition des Verkehrswertes. Das Ziel der Grundstücksbewertung ist – von Ausnahmen abgesehen – die Ermittlung des Verkehrswertes.²⁷⁵

Es ist daher unter dem Verkehrswert begrifflich jener Wert zu verstehen, der im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.²⁷⁶

Einheitswert

Der Einheitswert wird auf Basis des Bewertungsgesetzes²⁷⁷ vom zuständigen Finanzamt ermittelt. Der Einheitswert dient als Bemessungsgrundlage für verschiedene Steuern, wie z. B. der Grundsteuer, der Erbschaftssteuer, etc. und liegt in der Regel deutlich unter dem Verkehrswert. Eine Relation zwischen Verkehrswert und Einheitswert kann generell nicht festgelegt werden.

Gemeiner Wert

Der gemeine Wert im Sinne § 305 des ABGB²⁷⁸ besagt, dass sich der ordentliche, gemeine oder objektive Wert einer Sache nach dem Nutzen, den sie gewöhnlich und allgemein (für jedermann) hat, bestimmt ist.

Marktwert

Im Gegensatz zu österreichischen Usancen, wo primär vom Verkehrswert ausgegangen wird, haben sich international andere Wertbegriffe herauskristallisiert. Das internationale Komitee für Bewertungsstandards (IVCS) hat gemeinsam mit dem Europäischen Dachverband der Immobilienbewerter (TEGoVA) nachfolgende Definition des Marktwertes festgelegt:²⁷⁹

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Beim Marktwert dürfen Steuern und Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

Fairer Wert

Der faire Wert ist ein Begriff der Buchführung, der im Art. 31ff der internationalen Buchführungsstandards 16 (IAS 16),²⁸⁰ wie folgt verankert ist:

Der faire Wert von Grund und Gebäuden ist gewöhnlich ihr Marktwert bei fortbestehender Nutzung. Dabei ist Voraussetzung, dass die Nutzung der Immobilie im gleichen oder in einem ähnlichen Geschäftsbetrieb fortgeführt wird. Dieser Wert wird durch Bewertung ermittelt, die normalerweise von beruflich qualifizierten Bewertern vorgenommen wird.

Zusammenfassung

Neben den angeführten Wertbegriffen existieren noch weitere national übliche Wertbegriffe, wie z. B. jener des Versicherungswertes, etc.

Auch international existieren diverse Wertbegriffe die auch im Konnex mit den regionalen Marktbedingungen des jeweiligen Immobilienmarktes zu bewerten sind.

Für die weitere Arbeit wird die „Wertentwicklung von Wohnimmobilien“ in Analogie zum Verkehrswert betrachtet.

²⁷⁵ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 9.

²⁷⁶ Vgl. THOMAS, M.; LEOPOLDSBERGER, G.; WALBRÖHL, V. (2000), in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 386.

²⁷⁷ Vgl. BEWERTUNGSGESETZ, BGBl. Nr. 148/1955 i.d.g.F.

²⁷⁸ Vgl. § 305 ALLGEMEINES BÜRGERLICHES GESETZBUCH (ABGB)

²⁷⁹ Vgl. TEGoVA (2003): S. 30.

²⁸⁰ Vgl. INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS (IAS) 16

2.4.4. Zweck der Bewertung

In Abhängigkeit von den Zielsetzungen der Immobilienbewertung sind unterschiedliche rechtliche Grundlagen und Methoden anzuwenden und es werden auch unterschiedliche Werte ermittelt.²⁸¹

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens obliegt dem Gutachter, der die Auswahl zu begründen hat.²⁸² Die Motive, durch die das Handeln der Individuen determiniert ist, müssen in das Bewertungskalkül einbezogen werden.²⁸³

In vielen Fällen ist das Motiv der Bewertung einer Wohnimmobilie der Kauf oder Verkauf bzw. die Belastung derselben. Das Gutachten kann aber auch als Basis einer Versteigerung oder Enteignung, zum Zweck der Aufteilung einer Verlassenschaft oder des ehelichen Vermögens, als Grundlage für die Eintragung eines Hypothekendarlehens, einer Pfandbestellungsurkunde oder einer Bürgschaft dienen.

Weiters ist der Wert von Immobilien auch für den Abschluss von Versicherungen und die Erstellung einer Bilanz von Interesse. Auch für die Bemessung von Steuern (Grundsteuer, Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, etc.) ist der Wert einer Wohnimmobilie erforderlich.

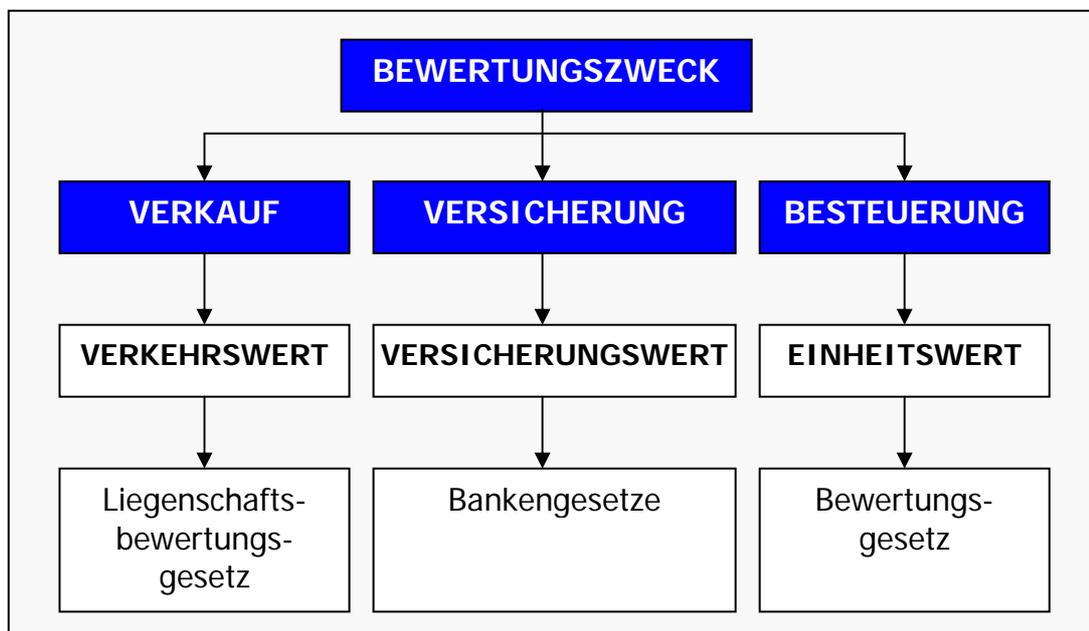


Abbildung 21: Bewertungsanlässe

Abhängig von der Zielsetzung des Gutachtens werden verschiedene Werte, wie z. B. der Bodenwert, der Bauwert, der Versicherungswert, der Beleihungswert, etc. ermittelt. Neben der Zielsetzung der Bewertung ist auch die Nutzung der Wohnimmobilie relevant, da je nach Nutzungsgrundlage z. B. das Mietrechtsgesetz (MRG),²⁸⁴ das Wohnungseigentumsgesetz (WEG),²⁸⁵ das Einkommensteuergesetz (EStG),²⁸⁶ etc. anzuwenden sind.

²⁸¹ Vgl. BREUER, K.-U. (Hrsg.) (1999): S. 371.

²⁸² Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1997a): S. 2.

²⁸³ Vgl. FREITAG, M. (2000): S. 28.

²⁸⁴ Vgl. MIETRECHTSGESETZ (MRG), BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

²⁸⁵ Vgl. WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG), BGBl. Nr. 417/1975 i.d.g.F.

²⁸⁶ Vgl. EINKOMMENSTEUERGESETZ (EStG), BGBl. Nr. 400/1988 i.d.g.F.

2.5. IMMOBILIENBEWERTUNG IN ÖSTERREICH

Die Immobilienbewertungsverfahren in Österreich lassen sich in gesetzlich festgelegte und nicht kodifizierte Verfahren unterteilen. Nachstehend werden daher in den ersten zwei Kapiteln die rechtlichen und normativen Grundlagen, und zwar im Abschnitt 2.5.1. das Liegenschaftsbewertungsgesetz und in Abschnitt 2.5.2. die ÖNORM B 1802 dargestellt. Aufbauend auf diesen Regelungen werden im Abschnitt 2.5.3. die darin vorgesehenen Bewertungsverfahren erörtert. Kritik und Verbesserungsvorschläge zur konventionellen Immobilienbewertung werden im Abschnitt 2.5.4. behandelt.

2.5.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz

Angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung und des großen Anteils am Volksvermögen, das in Österreich in Immobilien gebunden ist, erfährt die Wertermittlung im österreichischen Recht eine eher stiefmütterliche Behandlung.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992 ist ein maßgeblicher Schritt dazu, in Österreich eine eigenständige rechtliche Grundlage auf dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung zu schaffen. Davor existierten als rechtliche Grundlagen die Liegenschaftsbewertungsrichtlinien aus dem Jahr 1977 und 1982 und die Realschätzordnung²⁸⁷ aus dem Jahr 1897. Zur Realschätzordnung ist anzuführen, dass diese nur für das Exekutionsverfahren anzuwenden war, was vielfach verkannt wurde. Gemäß Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes²⁸⁸ durfte die Realschätzordnung bei der Feststellung des Verkehrswertes bei unentgeltlich erworbenen Liegenschaften nicht herangezogen werden, da vom Herstellungswert und nicht vom Anschaffungswert ausgegangen wurde. Ziel des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist es, einen rechtlichen Rahmen als Orientierungs- und Entscheidungshilfe ohne allzu enge Grenzen für die Tätigkeit des Sachverständigen zu schaffen. Zwingend anzuwenden ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz (Enteignung).

Für den Bereich der privaten Wertermittlungen ist das LBG nicht anzuwenden, daher wurde die ÖNORM B 1802 geschaffen.

2.5.2. ÖNORM B 1802

Im Zuge der Neubearbeitung der Normenserie B 1801 mussten die verkehrswertrelevanten Regelungen außer Betracht bleiben, daher wurde im Jahr 1998 eine eigene ÖNORM B 1802 „Grundlagen der Liegenschaftsbewertung“ geschaffen.

Die ÖNORM B 1802 ist in neun Abschnitte wie folgt gegliedert:

1	Anwendungsbereich
2	Begriffsbestimmungen
3	Allgemeine Grundsätze
4	Einflussgrößen der Wertermittlung
5	Wertermittlungsverfahren
6	Wahl des Wertermittlungsverfahrens
7	Flächen und Rauminhalte
8	Bezugsnormen und notwendige Rechtsvorschriften
9	Stichwortverzeichnis

Der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802 betrifft die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie z. B. Gebäude, Außenanlagen, Superädifikate und Baurechte. Die Inhalte betreffen die Nachvollziehbarkeit des Verfahrens, des Befundes und der Schlussfolgerung.

²⁸⁷ Vgl. REALSCHÄTZORDNUNG, RGBl. Nr. 1897/175.

²⁸⁸ Vgl. VwGH vom 29. 10. 1974, Zahl 1411/1974

2.5.3. Kodifizierte Wertermittlungsverfahren

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)²⁸⁹ sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Frage. Aber auch andere gesetzliche Regelungen, wie z. B. das Handelsgesetzbuch (HGB),²⁹⁰ das Aktiengesetz (AktG),²⁹¹ das Bewertungsgesetz²⁹² und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)²⁹³ enthalten diesbezügliche Vorgaben.

Die im LBG angeführten Wertermittlungsverfahren können entsprechend dem zeitlichen Ansatz wie folgt gegliedert werden:

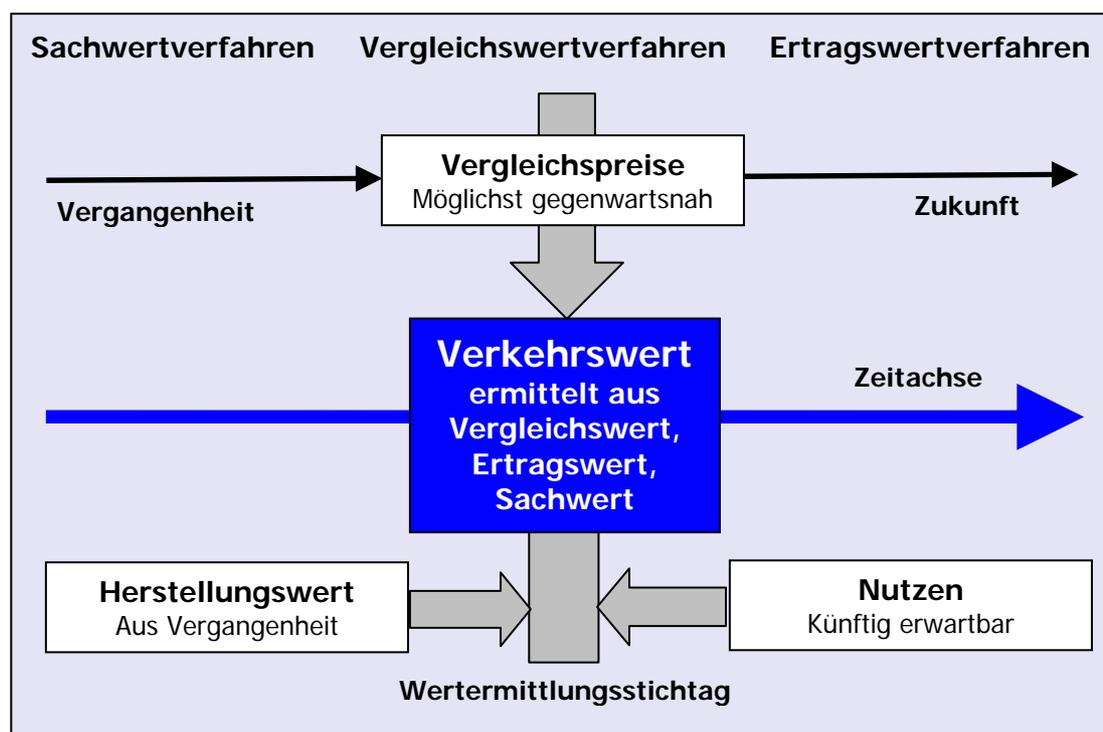


Abbildung 22: Wertermittlungsverfahren

Nachstehend werden die drei im Liegenschaftsbewertungsgesetz angeführten Wertermittlungsverfahren überblicksartig vorgestellt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren²⁹⁴ wird der Verkehrswert der Liegenschaft durch den zeitnahen Vergleich mit bereits realisierten und unter Marktbedingungen zustande gekommenen Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften abgeleitet.²⁹⁵ Das Vergleichswertverfahren gilt als das theoretisch geeignetste Verfahren zur Verkehrswertermittlung.²⁹⁶

Die Vergleichbarkeit der Rahmenbedingungen entsprechend der Struktur des nachstehenden Bildes ist zu prüfen, wobei unterstellt wird, dass auch alle weichen Faktoren monetär bewertet werden:

²⁸⁹ Vgl. § 3 Abs. 1 LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ (LBG)

²⁹⁰ Vgl. § 202 und 237 HANDELSGESETZBUCH (HGB) RGBl. Nr. 219/1897 i.d.g.F.

²⁹¹ Vgl. § 220 AKTIENGESETZ (AktG), BGBl. Nr. 98/1965 i.d.g.F.

²⁹² Vgl. § 53 BEWERTUNGSGESETZ, BGBl. Nr. 148/1955 i.d.g.F.

²⁹³ Vgl. § 3 und 12 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG), BGBl. I Nr. 70/2002.

²⁹⁴ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMINISTERIUM (1997a): S. 3.

²⁹⁵ Vgl. KLOCKE, W. (1990): S. 84.

²⁹⁶ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 20.

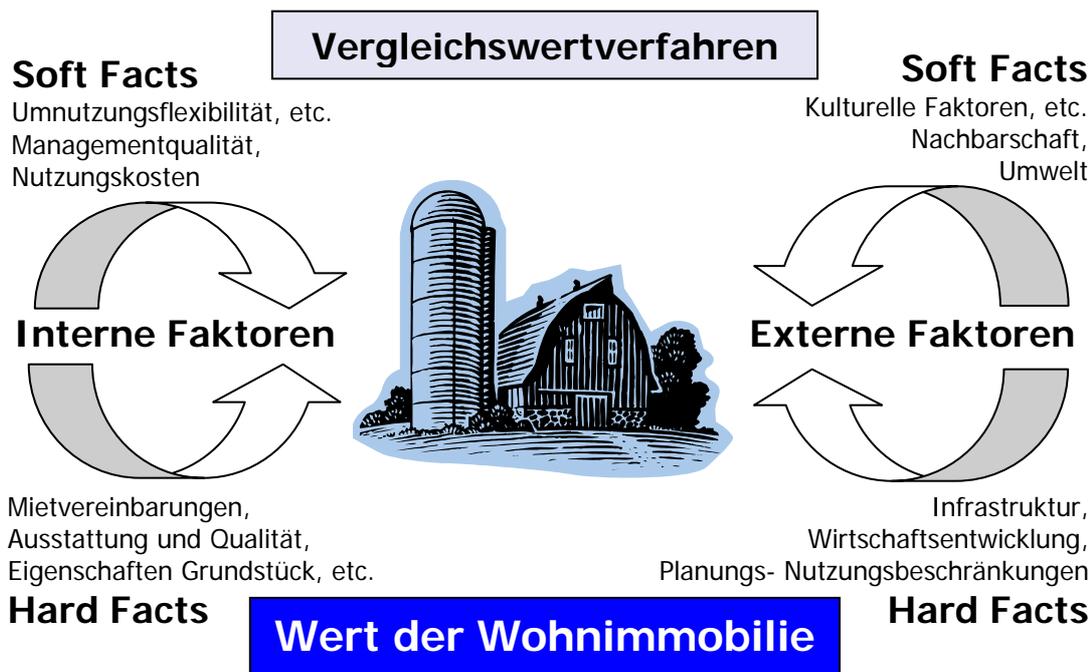


Abbildung 23: Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die Verfügbarkeit von zeitnahen Preisen für Vergleichsliegenschaften. Die Beurteilung der Vergleichbarkeit ist nur gegeben, wenn Eigenschaften bzw. Faktoren der Wohnimmobilie sowohl für die zu bewertende als auch die Vergleichsliegenschaft verfügbar sind und eine weitgehende Übereinstimmung festgestellt wird. Übereinstimmung wird hinsichtlich sachlicher und rechtlicher Faktoren aber auch hinsichtlich des Bewertungsstichtages in bestimmtem Umfang gefordert.²⁹⁷

Neben den objektiven Zahlen (Größe, Baujahr, etc.) werden auch subjektive Qualitätsbeurteilungen getroffen, um zu marktgerechten Vergleichswertergebnissen zu kommen.²⁹⁸ Auch ist ein Vergleichsobjekt nicht ausreichend, sondern es werden mehrere gefordert.²⁹⁹ Zusätzlich zur Vergleichbarkeit der Grundstücke ist zu prüfen, ob der jeweilige Marktpreis nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestimmt ist.³⁰⁰ Die Heterogenität der Wohnimmobilien bewirkt, dass diese Voraussetzungen kaum gegeben sind und das Verfahren daher fast nur bei unbebauten Grundstücken, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen zur Anwendung kommt.³⁰¹

Da in Österreich im Gegensatz zu Deutschland keine zentralen Kaufpreissammlungen (Bodenrichtwertkarten) existieren,³⁰² ist auch kaum eine größere Anzahl von Kaufpreisen verfügbar, die für verfeinerte statistische Verfahren erforderlich wäre.

Da für die Vergleichsliegenschaften am Markt verhandelte Kaufpreise vorliegen, während für die zu bewertende Liegenschaft ein Wert ermittelt werden soll, können Abweichungen von ± 15 Prozent auch für gleichartige Liegenschaften gegeben sein.³⁰³ Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens kann der Wert durch den unmittelbaren Vergleich mit hinreichend übereinstimmenden Vergleichsliegenschaften und mittelbaren Vergleich, z. B. mit Bodenrichtwerten, ermittelt werden.³⁰⁴

²⁹⁷ Vgl. ROSS, W.; BRACHMANN, R.; HOLZNER, P. (1989): S. 300f.

²⁹⁸ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 47.

²⁹⁹ Vgl. VwGH vom 21. 10. 1993, Zahl 92/15/0079

³⁰⁰ Vgl. SIMON, J.; REINHOLD, W. (2001): S. 60ff.

³⁰¹ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 27.

³⁰² Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 969.

³⁰³ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, J. (1998): S. 593.

³⁰⁴ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 23ff.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente³⁰⁵ und besteht aus dem Bodenwert samt Erschließungskosten, dem Bauwert samt Baunebenkosten³⁰⁶ und den Kosten der Außenanlagen. Nachstehend wird das Ablaufschema über die Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren abgebildet:³⁰⁷

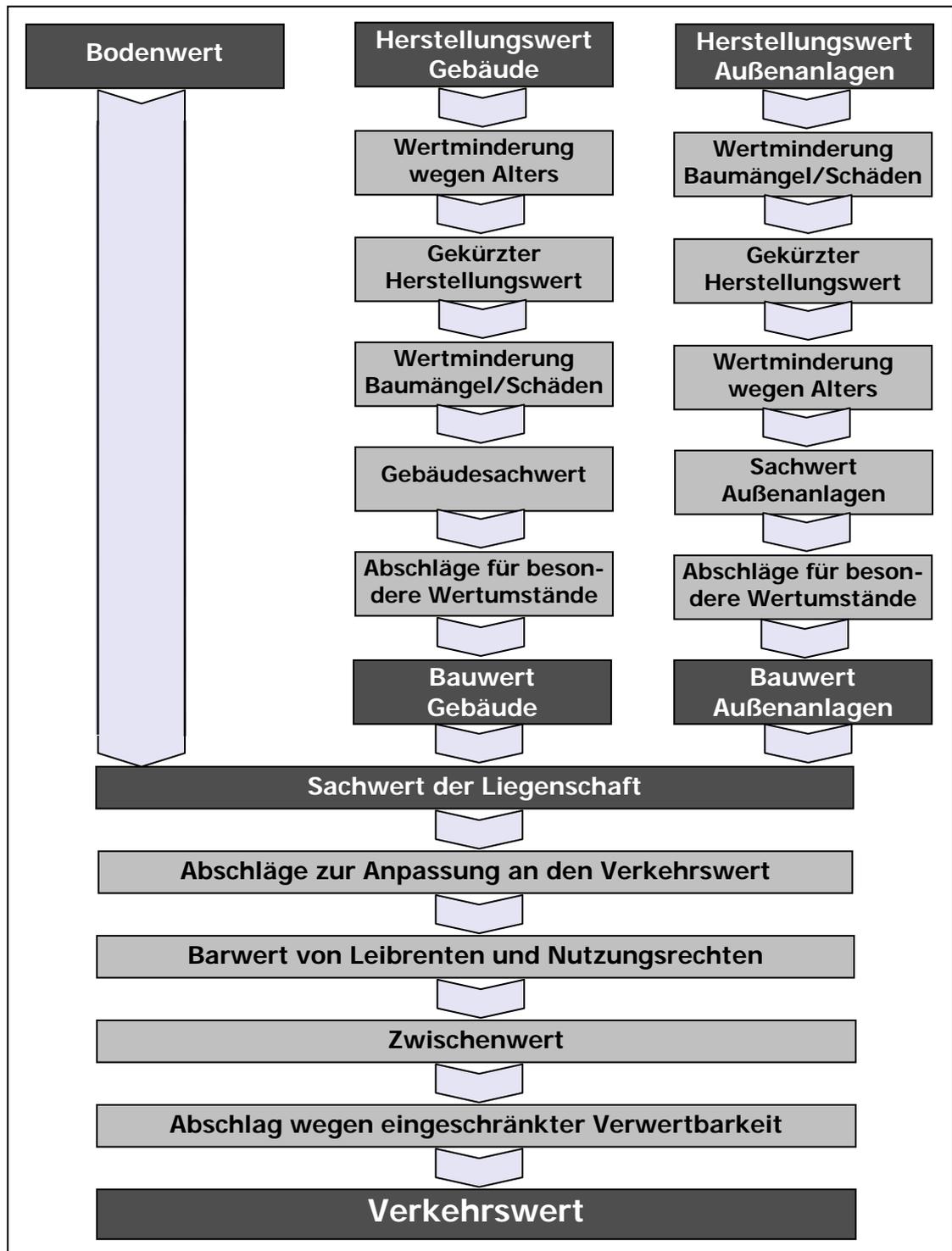


Abbildung 24: Schema Sachwertverfahren³⁰⁸

³⁰⁵ Vgl. ROSS, F. W.; BRACHMANN, R. (1989). S. 251.

³⁰⁶ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 67ff.

³⁰⁷ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMANAGEMENT (1997b): S. 4.

³⁰⁸ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2005): S. 977ff.

Da beim Sachwertverfahren marktferne Werte ermittelt werden, ist der Anpassungsbedarf, insbesondere in Relation zum Vergleichswertverfahren, verfahrensbedingt ungleich höher.³⁰⁹ Daher ist das Sachwertverfahren auch für Ertragsliegenschaften nur bedingt geeignet.³¹⁰

Nachstehend werden wesentliche Komponenten des Sachwertverfahrens, das sich als substanzorientiertes Verfahren an den Ersatzbeschaffungskosten orientiert, erörtert.³¹¹ Der Bodenwert ist abhängig von der Flächenwidmung (Wohnbaugebiet, Grünland, etc.), der Lage und der infrastrukturellen Erschließung, der Baureifmachung (Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromanschluss), der Größe des Grundstückes und der Grundstücksform sowie der Bodenbeschaffenheit (Bodenklasse, Grundwasserhältnisse, Bodenrelief, Bodenbelastung) und einer ev. Bebauung oder Bestockung (Baumbestand).³¹² Der Boden ist ein unbeschränkt nutzbares Gut, sodass keine Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist.³¹³

Unter dem Herstellungswert werden die durchschnittlichen Herstellungskosten verstanden, die aufgewendet hätten werden müssten, wenn das Gebäude am Bewertungsstichtag errichtet würde. Zu den Herstellungskosten zählen neben den eigentlichen Baukosten auch die Nebenkosten, wie z. B. die Planung und Bauvorbereitung und Finanzierung des Projektes. Herstellungskosten entstehen sowohl für Gebäude als auch für Außenanlagen.³¹⁴

Von Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden spricht man, wenn die Wohnimmobilie nicht dem Stand der Technik entspricht. Die Ursachen können einerseits durch Bauschäden, die zu Folgemängeln führen oder durch extreme externe Einflüsse bzw. durch die Nichtdurchführung der laufenden Instandsetzung entstehen.

Unter der Wertminderung infolge Alterung und Abnutzung versteht man den Wertverlust des Gebäudes, der durch den üblichen Verschleiß durch laufende Nutzung entsteht. Hinsichtlich des Alters der Wohnimmobilie wird zwischen technischer und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer³¹⁵ differenziert.

Abhängig von der Art der Nutzung und der Gebäudeart und Ausstattung wurden verschiedene Wertminderungskurven entwickelt. Auch durch überdurchschnittlich hohe Nutzungskosten und besondere Umstände (verlorener Bauaufwand, schlechte Flächenökonomie) kann eine Wertminderung auftreten. Auch sonstige Umstände, wie z. B. Denkmalschutz oder ungeeignete Baustoffe (Asbestzement, etc.) kann eine Wertminderung bewirkt werden. Außenanlagen werden analog Gebäuden durch die Herstellungskosten und entsprechende Wertminderungen bewertet.³¹⁶

Durch die Summierung von Liegenschaftswert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen wird der Sachwert der Liegenschaft ermittelt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert der Liegenschaft sind die generelle Marktlage, die Marktbesonderheiten der bewerteten Immobilie, z. B. Häuser mit Übergröße, der Grad der Zweckgebundenheit, die Besonderheiten des Standortes für die Nutzung, der Denkmalschutz und sonstige marktrelevante Rahmenbedingungen (Leibrenten, Nutzungsrechte, etc.) zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Ausgangsüberlegung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist die Feststellung, dass der Wert eines Renditeobjektes von den Erträgen der Wohnimmobilie dominiert ist.³¹⁷

³⁰⁹ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 54.

³¹⁰ Vgl. SIMON, J.; REINHOLD, W. (2001): S. 71.

³¹¹ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 1050ff.

³¹² Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 50.

³¹³ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 32.

³¹⁴ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 67ff.

³¹⁵ Vgl. ROSS, F. W.; BRACHMANN, R. (1989): S. 254.

³¹⁶ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. in: SCHULTE, K.W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M. (1998): S. 199.

³¹⁷ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 36.

Nachstehend wird das Ablaufschema über die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren abgebildet:³¹⁸

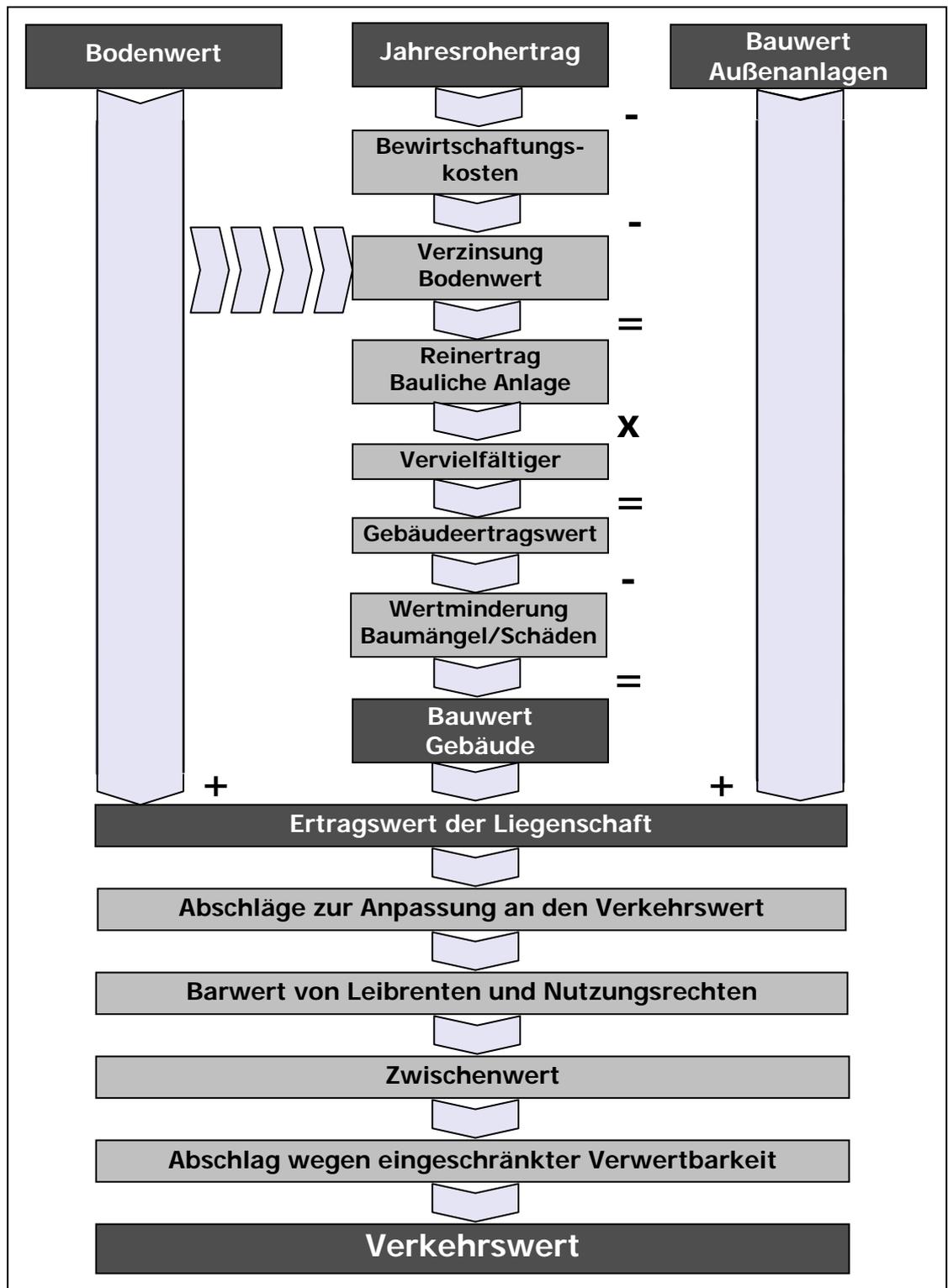


Abbildung 25: Schema Ertragswertverfahren

Das Verfahren ist zweigliedrig, da der Barwert aus den Gebäudeerträgen für die Restnutzungsdauer der Wohnimmobilie ermittelt wird,³¹⁹ während beim Ertrag aus dem Grundstück von einem ewigen Bestand ausgegangen wird.³²⁰

³¹⁸ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 103.

³¹⁹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 971.

³²⁰ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMINISTERIUM (1997b): S. 3f.

Das Ertragswertverfahren, das den Wert aus den Erträgen der Wohnimmobilie ableitet,³²¹ wird im Wesentlichen durch die Komponenten Bodenwert, Reinertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer determiniert.

Der Bodenwert wird im Regelfall anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt, unabhängig davon, ob es sich um bebaute oder unbebaute Grundstücke handelt. Die Vertreter der These vom „gedämpften Bodenwert“ gehen von einem Abschlag für bebaute Liegenschaften aus, da die Dispositionsfreiheit eingeschränkt ist. Insbesondere gilt dies, wenn das Ausmaß der tatsächlichen Bebauung hinter der rechtlich zulässigen Bebauung zurückbleibt.³²²

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird vom Rohertrag auf den Reinertrag der Wohnimmobilie geschlossen.³²³

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, wie insbesondere Mieten und Pachten in einem Jahr. Die Höhe der Erträge ist maßgeblich davon abhängig, ob die Wohnimmobilie unter das Mietrechtsgesetz fällt oder nach den bestandsrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches behandelt wird. Die tatsächlichen Erträge des Wohnobjektes dürfen nicht ungeprüft in die Bewertung übernommen werden, sondern nur wenn die Nachhaltigkeit überprüft und festgestellt wurde.

Werden die Bewirtschaftungskosten, die je nach Rechtsgrundlage unterschiedlich gegliedert werden, vom Jahresrohertrag abgezogen, ergibt sich der Jahresreinertrag. Beispielsweise werden die Nutzungskosten nach ÖNORM B 1801-2, wie folgt gegliedert:³²⁴

- 1. KAPITALKOSTEN**
 - 1.1 Fremdmittel
 - 1.2 Eigenleistungen
- 2. ABSCHREIBUNGEN**
 - 2.1 Ordentliche Abschreibungen
 - 2.2 Außerordentliche Abschreibungen
- 3. STEUERN UND ABGABEN**
 - 3.1 Steuern
 - 3.2 Abgaben
- 4. VERWALTUNGSKOSTEN**
 - 4.1 Eigenleistungen
 - 4.2 Fremdleistungen
- 5. BETRIEBSKOSTEN**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Aufsichtsdienste
 - 5.3 Technische Dienstleistungen
 - 5.4 Objektreinigung
 - 5.5 Sonstige Dienstleistungen
- 6. ERHALTUNGSKOSTEN**
 - 6.1 Instandhaltungskosten
 - 6.2 Instandsetzungskosten
 - 6.3 Restaurierungskosten
- 7. SONSTIGE KOSTEN**

Vom Jahresreinertrag werden auch das Mietausfallwagnis³²⁵ und die Verzinsung des Bodenwertes³²⁶ abgezogen. Dadurch wird der Reinertrag der baulichen Anlage er-

³²¹ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 925ff.

³²² Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 38f.

³²³ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 15.

³²⁴ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1997a): S. 4ff.

³²⁵ Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 47.

mittelt. Die Bodenwertverzinsung wird abgezogen, da diese bei den Einnahmen des Jahresrohertrages bereits berücksichtigt ist.

Dieser Reinertrag der baulichen Anlage wird mit dem Vervielfältiger multipliziert. Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Im verwendeten Zinssatz sollten die allgemeinen Risiken, wie z. B. durch Konjunkturschwankungen, branchenbedingte Probleme, Umweltprobleme und das spezielle Risiko durch die besondere Lage und Situation der bewerteten Liegenschaft und die geringe Mobilität bzw. Verwendungsänderung berücksichtigt werden. Die Bedeutung der Einflussfaktoren zeigt sich durch die Bandbreite beim empfohlenen Liegenschaftszinssatz, zwischen 2,0 und 5,5 Prozent für Wohnliegenschaften.³²⁷ Durch die Multiplikation vom Reinertrag der baulichen Anlage mit dem Vervielfältiger ergibt sich der Gebäudeertrag. Wird die Wertminderung durch Schäden und Mängel abgezogen, ergibt sich der Bauwert der Gebäude.

Durch die Addition von Bodenwert mit dem Bauwert der Gebäude und dem Bauwert der Außenanlagen ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

2.5.4. Kritik und Verbesserungsansätze

Die Verfahren der konventionellen Wertermittlung sind aufgrund des dynamischen Wandels der Nachfrage, höheren Risiken, zunehmendem Wettbewerb und komplexen Interdependenzen zwischen den Wohnungsmarktakteuren zunehmend problematisch.³²⁸

Das Vergleichswertverfahren scheint aufgrund des Marktbezuges zur Ermittlung des Verkehrswertes auf den ersten Blick gut geeignet. Als Mangel in der zugrunde liegenden Theorie ist anzuführen, dass die auf dem Markt erzielten Verkaufspreise mit einem Wert verglichen werden.³²⁹ Dies ist unbedenklich, solange der Preis nicht durch besondere Umstände beeinflusst wurde, die der Definition des Verkehrswertes widersprechen. Operativ wären für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine entsprechende Anzahl von Vergleichspreisen, qualitative Informationen zu diesen Vergleichspreisen und Umrechnungskoeffizienten erforderlich, sodass deren Affinität zur bewertenden Wohnimmobilie überprüft werden kann.³³⁰

Aufgrund fehlender diesbezüglich zugänglicher Datenbanken in Österreich, der Heterogenität von Wohnimmobilien und des dynamischen Wandels im Zeitablauf sind diese Anforderungen nur selten im erforderlichen Umfang gegeben.

Die theoretische Eignung des Vergleichswertverfahrens erscheint unstrittig,³³¹ die praktische Umsetzung scheitert jedoch in Österreich vielfach an der Operationalisierung mangels entsprechender Vergleichspreise sowie Informationen zur Qualität der Vergleichsimmobilien, wobei insbesondere die Umrechnungen und Anpassungen durch Vergleichsrechnungen zwischen Wertermittlungsgrundstück und Vergleichsgrundstücken teilweise problematisch sind.³³²

Das Sachwertverfahren basiert auf substanzorientierten Ansätzen, die auf den Kosten für das Grundstück und das Gebäude aufbauen. Der Substanzwert wird nach mathematisch mehr oder weniger exakten Verfahren errechnet, die daher zusätzlich erforderliche Marktanpassung stellt einen Verfahrensbruch und den größten Schwachpunkt des Verfahrens dar.³³³

³²⁶ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 90f.

³²⁷ Vgl. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN GERICHTLICHEN SACHVERSTÄNDIGEN (1997): S. 1ff.

³²⁸ Vgl. KEUNEKE, K. P. (1994): S. 68f.

³²⁹ Vgl. Kapitel 3.5.1. „Wert und Preis“

³³⁰ Vgl. THOMAS, M.; LEOPOLDSBERGER, G.; WALBRÖHEL, V. (2000): S. 400.

³³¹ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 12.

³³² Vgl. LEOPOLDSBERGER, G. (1998): S. 34f.

³³³ Vgl. THOMAS, M.; LEOPOLDSBERGER, G.; WALBRÖHEL, V. (2000): S. 418.

Die Marktanpassung ist systematisch schwer nachvollziehbar darzustellen, außer der Verkehrswert wäre bekannt.³³⁴ Es wird daher eine mangelnde Marktnähe des Sachwertverfahrens konstatiert.³³⁵

Ein weiterer Schwachpunkt des Sachwertverfahrens liegt in der Vergangenheitsorientierung, da historische Herstellungskosten und problematisch zu belegende Wertminderungsansätze zum Sachwert führen. Das Entwertungsproblem kann durch die Gleichstellung vom Alter der Wohnimmobilie und Entwertung nicht abschließend gelöst werden, da der Wert primär mit dem Nutzen und nicht mit dem Alter der Wohnimmobilie korreliert.³³⁶ Die nutzerseitigen Anforderungen unterliegen einem Wandel, der durch die Wohnung im Zeitablauf besser oder schlechter erfüllt wird, andererseits werden Verbesserungen bzw. immobilienseitige Anpassungen (Renovierung) nicht laufend sondern periodisch umgesetzt.

Das Sachwertverfahren berücksichtigt primär die Sichtweise des Anbieters einer Immobilie, die Sicht des Nachfragers und somit des Nutzens bleibt weitgehend – außer dem Aspekt der Marktanpassung – unbeleuchtet.

Auch wenn davon ausgegangen wird, dass der Sachwert korrekt und nachvollziehbar ermittelt wird, stellt sich die Frage, inwieweit die auf den Bewertungsstichtag abgeminderten Herstellungskosten dem Verkehrswert entsprechen. Dies hat dazu geführt, dass einzelne Autoren den Sachwert aus der Bewertung verbannen,³³⁷ andere den Substanzwert als Synonym für künftiges Leistungspotential (um)definieren.³³⁸

Zusammenfassend sind die mangelnde Marktorientierung und die unzureichende Berücksichtigung der Nachfrageaspekte zentrale Mängel des Sachwertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Annahme, dass der Wert einer unter Renditeaspekten erworbenen Wohnimmobilie von den Erträgen, die sich aufgrund der zukünftigen Nutzenpotenziale erzielen lassen,³³⁹ determiniert wird.

Der nachhaltige Jahresreinertrag und Zinssatz sind die dominanten Faktoren für die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, wobei relativ geringfügige Änderungen dieser Indikatoren, erhebliche ergebnisrelevante Auswirkungen haben.³⁴⁰ Als zentrale Nachteile des Ertragswertverfahrens sind die impliziten Ansätze zu nennen; beispielsweise sollen durch den Zinssatz verschiedenste Aspekte wie z. B. die Nachfrageentwicklung, die sich ändernden Marktrahmenbedingungen, etc. abgedeckt werden, wobei in Österreich keine Gutachterausschüsse existieren, die Zinssätze festlegen.³⁴¹ Auch die häufig getroffene Annahme, dass der Bewirtschaftungsaufwand einem Prozentsatz des Mietertrages entspricht, ist abzulehnen, da diese Kosten mit den Herstellungskosten korrelieren und nicht mit den Mietkosten.³⁴² Ein weiterer Nachteil des Ertragswertverfahrens liegt in der einseitigen Fokussierung auf die Ziele des Wohnungsmarktanbieters.

Im Hinblick auf die Lebenszyklusbetrachtung von Wohnimmobilien ist den Nutzenaspekten, d. h. der Erfüllung der sich ändernden Nutzenanforderungen und der Höhe der investorunabhängigen Nutzenkosten (zweite Miete) eine hohe Bedeutung für den Wert beizumessen.

Generell werden gegenüber dem Kapitalwertkonzept nachstehende Vorbehalte angeführt:³⁴³

³³⁴ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 1124.

³³⁵ Vgl. ZIMMERMANN, P.; HELLER, R. (1995): S. 80ff.

³³⁶ Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 128ff.

³³⁷ Vgl. STUDER, T. (1996): S. 441ff.

³³⁸ Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 141.

³³⁹ Vgl. FREITAG, M. (2000): S. 59.

³⁴⁰ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 92ff.

³⁴¹ Vgl. ROSS, F. W.; BRACHMANN, R. (1989): S. 290.

³⁴² Vgl. FIERZ, K. (2001): S. 120f.

³⁴³ Vgl. SCHREDELSEKER, K. (2003) in: MATZLER, K.; PECHLANER, H.; RENZL, B. (2003): S. 103f.

- Die in Zukunft anfallenden und abzuzinsenden Finanzströme (nachhaltiger Reinertrag) sind nicht bekannt und nur grob vorhersehbar
- Der Zeithorizont (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), bis zu dem Vorausschätzungen erfolgen sollen, ist unbestimmt
- Der Zinssatz, mit dem die Abzinsung erfolgen soll, kann insbesondere im Hinblick auf die zu berücksichtigende Risikoprämie nur vage geschätzt werden
- Die Verwendung konstanter Wachstumsraten ist fragwürdig und geht am Problem der sich dynamisch entwickelnden Ökonomie vorbei

Auch tragen die vielfältigen Interdependenzen und Synergien zwischen den einzelnen Stakeholdern und die Unvollkommenheit des Marktes zur Komplexitätssteigerung bei.

Als Nachteil aller drei konventionellen Wertermittlungsverfahren ist deren mangelnde theoretische Fundierung, die vergangenheitsbezogene Betrachtung,³⁴⁴ die impliziten Ansätze, die fehlende ganzheitliche Ausrichtung und die unzureichende Berücksichtigung der zukünftigen Einflussnahme durch die verschiedenen Wohnungsmarktakteure auf den Verkehrswert anzuführen. Insbesondere wird die Bedeutung der Vergangenheitsdaten von Ökonomen für den Marktwert gering eingeschätzt.³⁴⁵

Die vorstehenden Ausführungen zeigen auch die Bedeutung der Zweckbezogenheit von Gutachten, z. B. ist für renditeorientierte Sichtweisen das Ertragswertverfahren, für substanzorientierte Sichtweisen, wie z. B. die Wiederherstellungskosten im Versicherungsfall, das Sachwertverfahren die eher geeignete Methode.

Der Grundstücksmarkt wird nicht von Juristen, Ingenieuren und Betriebswirten, sondern überwiegend von normalen Verkäufern und Käufern gestaltet,³⁴⁶ es ist daher notwendig, den Markt für Wohnimmobilien laufend zu beobachten. Es ist ein Übergewicht juristischer und formaler Bezüge gegenüber marktwirtschaftlichen Denkweisen festzustellen. Faktisch überwiegt die Orientierung an formalen Verfahrensabläufen (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, etc.) gegenüber ökonomischen Marktbetrachtungen durch die Sachverständigen. Dies scheint eher durch den Usus und die Ausbildung der Gutachter bedingt, als durch die legislatischen Grundlagen in Österreich, da das LBG die Anwendung von Wertermittlungsverfahren vorschreibt, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen und nur demonstrativ die drei Verfahren anführt.³⁴⁷

Ausgehend von den gutspezifischen Besonderheiten, den psychologischen und soziologischen Aspekten, dem Stakeholderkonzept und den Problemen der konventionellen Wertermittlungsverfahren wird daher im nächsten Kapitel ein ganzheitlich ausgerichtetes, zukunftsorientiertes Immobilienwertmodell entwickelt, das die Einflussmöglichkeiten der Wohnungsmarktakteure auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien explizit berücksichtigt. Ziel ist die Darstellung der wesentlichen Faktoren und Eingangsparameter für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

³⁴⁴ Vgl. KEUNECKE, K. P. (1994): S. 69.

³⁴⁵ Vgl. SCHREDELSEKER, K. (2003) in: MATZLER, K.; PECHLANER, H.; RENZL, B. (2003): S. 105.

³⁴⁶ Vgl. PETERSEN, H. (2001): S. 10.

³⁴⁷ Vgl. FRITZENWALLNER, R. (2000): S. 12.

3. IMMOBILIENWERTMODELL

Aufbauend auf den im Kapitel 2 beschriebenen Grundlagen des Wohnimmobilienmarktes und der Wertermittlung wird in diesem Kapitel ein akteursbezogenes Immobilienwertmodell – als theoretische Basis für die in Kapitel 4 dargestellte empirische Untersuchung – entwickelt. Nachstehend wird die Gliederung des Kapitels 3 dargestellt:

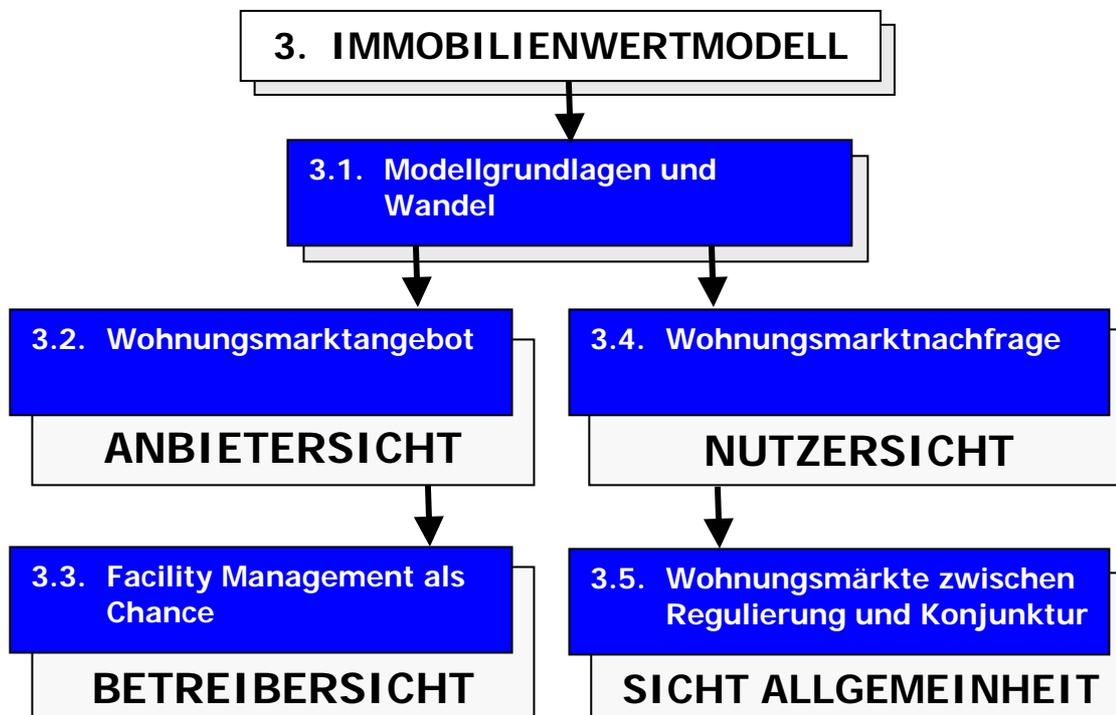


Abbildung 26: Gliederung Kapitel 3

Da nicht die derzeitige sondern die künftige Einschätzung der Stakeholder den Wert der Wohnimmobilien determiniert, sind einerseits die aktuellen Sichtweisen und Einschätzungen, andererseits aber auch die Prognosen der Entwicklungen der wertrelevanten Einflussparameter von Interesse.

Das am Wohnimmobilienmarkt gehandelte Gut „Wohnen“ bzw. „Wohnung“ kann einerseits als Wirtschaftsgut und andererseits als Konsumgut definiert werden, wobei beide Ausprägungen einem Wandel unterliegen, der für die Arbeit wesentlich ist.³⁴⁸

Wohnen als Konsumgut ist ohne die Bedarfsträger der Haushalte und den dahinter stehenden Menschen mit ihren gesellschaftlichen Verflechtungen nicht denkbar. Wohnen als Sozialbedürfnis ist ein wesentlicher Teil des Lebens und somit ein kulturell - sozialer Tatbestand.³⁴⁹

Für die Entwicklung der Nachfrage nach dem Gut Wohnen sind daher neben dem wirtschaftlichen auch der soziale und kulturelle Wandel sowie der generelle Wertewandel in der Gesellschaft von Bedeutung.³⁵⁰ Die Haushaltstrukturen, die Wohnbedürfnisse und deren Befriedigung interagieren mit der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und können daher nicht allein durch ökonomische Prognosen erklärt werden.³⁵¹

Es stellt sich die Frage, wie sich der generelle Wertewandel, wie z. B. die Freizeitorientierung und das zunehmende Umweltbewusstsein auf die Wohnbedürfnisse und die Wohnung auswirkt.³⁵²

³⁴⁸ Vgl. OETTLE, K. in: JENKIS, H.W. (Hrsg.) (1991): S. 7ff.

³⁴⁹ Vgl. LÜTGE, F. (1949): S. 37.

³⁵⁰ Vgl. HÄUSSERMAN, H. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005) S. 346ff.

³⁵¹ Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (1994): S. 177f.

³⁵² Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, H. J. (1998): S. 98.

INGLEHART erklärt den Wertewandel von materialistischen zu postmateriellen Werten dahingehend, dass die Kriegsgeneration in der Jugend ökonomische und physische Unsicherheit erlebte und daher materielle Werte hoch schätzte. Die Nachkriegsgeneration, die weitgehend in materieller und physischer Sicherheit aufgewachsen ist, hält diese Bedingungen für selbstverständlich und schätzt daher postmaterialistische Werte, wie Selbstverwirklichung, Anerkennung, Meinungsfreiheit, Geborgenheit, etc. höher ein.³⁵³ Es ist daher zu klären, wie sich die Aspekte des gesellschaftlichen Wandels, wie z.B. die demographische Entwicklung, die Alterung der Gesellschaft, die zunehmende Mobilität, der Wandel der Arbeit, der Technologieeinsatz, der Trend zur Nachhaltigkeit, der Wandel der Lebensformen und Lebensstile auf das Wohnen und die Wohnungsnachfrage und somit die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken.

Die Wohnung als Wirtschaftsgut wird am Wohnimmobilienmarkt gehandelt, dieser ist jedoch eingebettet in ein gesamtwirtschaftliches und regionales Gefüge und wird durch die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes, die Inflation, die Arbeitslosigkeit, etc. beeinflusst.³⁵⁴

Ein weiterer wichtiger Akteur ist die öffentliche Hand,³⁵⁵ die durch Steuern, Förderungen, den sozialen Wohnbau und die Gestaltung der Rahmenbedingungen die Wohnungsteilmärkte wesentlich beeinflusst. Auch die Änderung der politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen,³⁵⁶ wie z. B. die Rücknahme staatlicher Einflussnahmen durch Steuern und Förderungen, die geänderten Finanzierungsbedingungen (Basel II), der wohnungswirtschaftliche Wandel und die Interdependenz der Märkte werden sich auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken.

Es existiert auch kein einheitlicher Wohnimmobilienmarkt sondern diverse nach regionalen und funktionalen Aspekten gegliederte Wohnimmobilienteilmärkte. In der Realität zerfällt der Wohnungsmarkt daher in eine Vielzahl von höchst unvollkommenen Teilmärkten³⁵⁷, die nach regionalen, sachlichen, rechtlichen und sonstigen Merkmalen gegliedert werden können. Diese einzelnen Wohnimmobilienteilmärkte können volkswirtschaftlich in den Wohnflächenmarkt, den Anlagemarkt und die vorgelagerten Märkte, wie z. B. den Bodenmarkt, den (Wohn)Baumarkt und den Kapitalmarkt untergliedert werden.³⁵⁸

Im nachstehenden Wohnungsmarktmodell wird versucht, in vereinfachter Form die maßgeblichen Determinanten des Wohnungsangebotes, der Wohnungsnachfrage, der Einflussnahmen durch den Betreiber und der Allgemeinheit darzustellen.³⁵⁹

Zwischen den Teilmärkten bestehen Interdependenzen, wobei aufgrund der Besonderheiten des Gutes³⁶⁰ insbesondere die kurz- und mittelfristig gestaltbaren und sich ändernden Einflussfaktoren für diese Arbeit von Interesse sind.

Die nach regionalen und funktionalen Kriterien gegliederten Wohnimmobilienteilmärkte sind daher ein komplexes System,³⁶¹ in dem die Akteure und Einflussfaktoren auf Angebot und Nachfrage zusammentreffen. Die Wohnung als eher unflexibles ökonomisches Gut steht dynamisch sich ändernden Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen gegenüber.³⁶²

³⁵³ Vgl. INGLEHART, R. (1989): S. 279ff.

³⁵⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 63.

³⁵⁵ Vgl. VOSS, O. (2001): S. 20ff.

³⁵⁶ Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, H. J. (1998): S. 99.

³⁵⁷ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 53.

³⁵⁸ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 4.

³⁵⁹ Vgl. HÖBEL, R.; KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 221ff.

³⁶⁰ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 23ff.

³⁶¹ Vgl. NACHTKAMP, H. H. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 27ff.

³⁶² Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (1994) (Hrsg.): S. 178ff.

Der Grad der Nutzenerfüllung (Wohnwert)³⁶³ korrespondiert mit dem Wert der Wohnung. Neben dem praktischen Gebrauch stellen Wohnungen auch eine Form des investierten Kapitals dar und werfen Renditen ab.³⁶⁴

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot mit den vorgelagerten Märkten und Wohnungsnachfrage auf den einzelnen Wohnungsteilmärkten kann daher in vereinfachter Form wie folgt dargestellt werden:

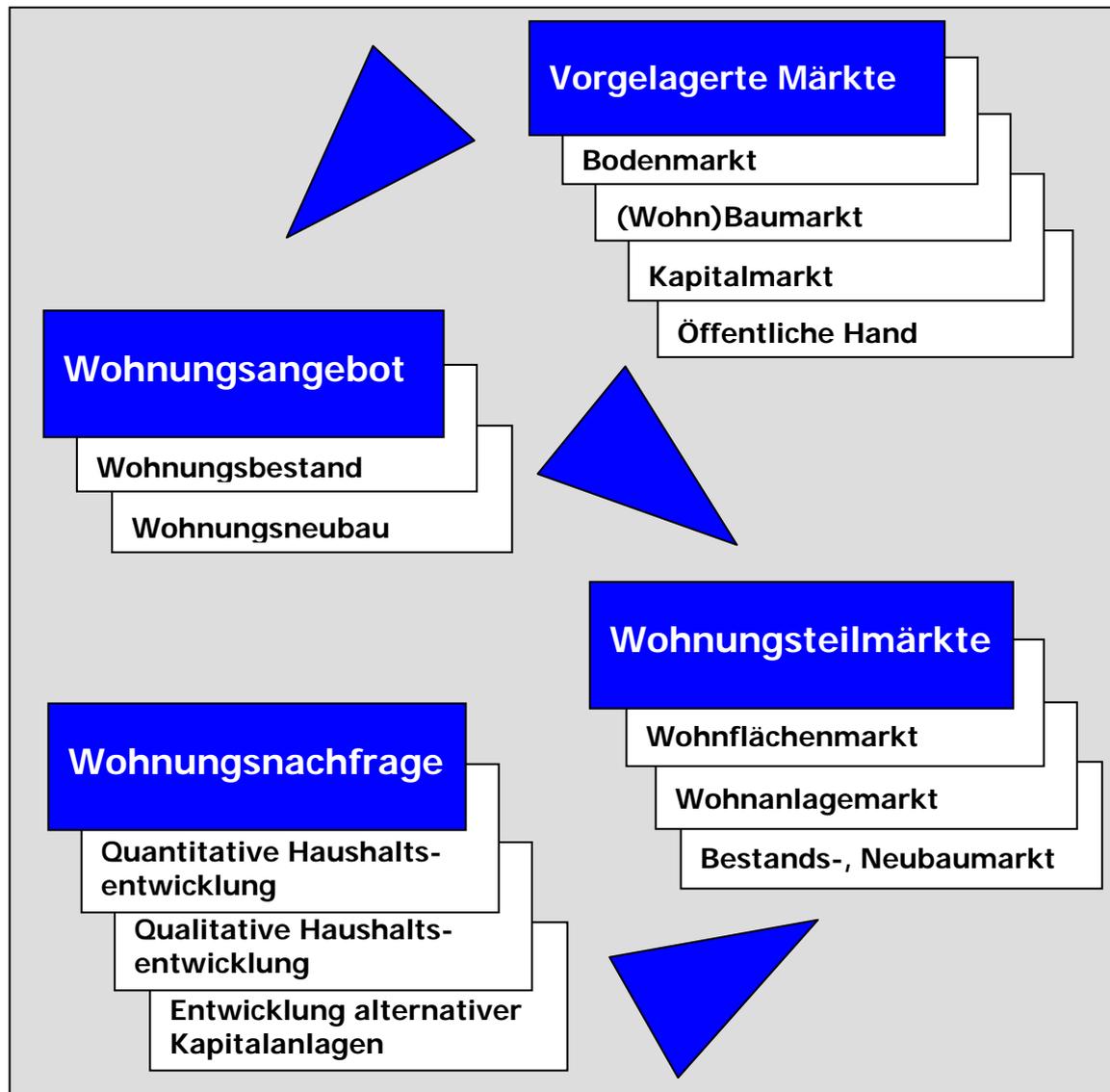


Abbildung 27: Teilbereiche Wohnungsmarkt

Beim Wohnungsangebot ist dabei zu berücksichtigen, dass nach Addition von fertiggestellten Wohnungen zum Ausgangswohnungsbestand auch Wohnungsabgänge zu subtrahieren sind. Diese Abgänge können durch Zusammenlegungen von Wohnungen, durch Auflösung von Einliegerwohnungen oder durch die Umwandlung in eine andere Kategorie, wie Geschäfte oder Büros, insbesondere aber auch durch die Unvermietbarkeit aufgrund fehlender Qualität, entstehen.³⁶⁵

Da nicht alle Abgänge mit Verwaltungsmaßnahmen verknüpft sind, werden die Wohnungsabgänge in der amtlichen Statistik tendenziell unterschätzt.³⁶⁶

³⁶³ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 48.

³⁶⁴ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 1.

³⁶⁵ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 164.

³⁶⁶ Vgl. BARNER, R. (1999): S. 7.

3.1. MODELLGRUNDLAGEN und WANDEL

In diesem Kapitel werden im Abschnitt 3.1.1. die Terminologie, im Abschnitt 3.1.2. die Prozesse der Wohnversorgung, im Abschnitt 3.1.3. der Immobilienmarkt im Wandel, im Abschnitt 3.1.4. der soziale und demographische Wandel, im Abschnitt 3.1.5. der Technologiewandel zum vernetzten Wohnen, im Abschnitt 3.1.6. die Pluralisierung der Lebensstile und im Abschnitt 3.1.7. die Struktur des Immobilienwertmodells dargestellt.

3.1.1. Terminologie

Als Grundlage der weiteren Arbeit erfolgt die Definition zentraler Begriffe, welche in den folgenden textlichen Ausführungen verwendet werden:

Der Wohnimmobilienmarkt ist der (gedachte) ökonomische Ort des Austausches von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen und Wohnnutzungen,³⁶⁷ d. h., dass angebotene Wohnungen zu nachfragenden Haushalten alloziert werden.³⁶⁸

Beim Wohnimmobilienmarkt handelt es sich um ein dynamisches und komplexes System der Marktwirtschaft.³⁶⁹ Teilweise wird zwischen dem Wohnungsmarkt als Markt für Wohnnutzungen und dem Immobilienmarkt als Markt für das Sachkapital Wohnung oder Wohngebäude differenziert.³⁷⁰

Wohnen als Befriedigung der Wohnbedürfnisse und die Wohnung als physisches Gut weisen Gemeinsamkeiten auf, jedoch sind die Begriffe zu differenzieren.

Wohnen ist eine elementare Erscheinungs- und Ausdrucksform menschlichen Seins und umfasst alle Tätigkeiten und Verhaltensweisen, die regelmäßig am Wohnort stattfinden. Da diese Definition neben den eigentlichen Wohnfunktionen wie Schutz vor Emissionen, Schlafen, Ernährung, Körperpflege und Kommunikation auch erweiterte Funktionen, wie Arbeiten etc. umfasst, wird sie in der Literatur auch als der „weite Wohnbegriff“ bezeichnet.³⁷¹ Der „enge Wohnbegriff“ definiert Wohnen als das, was in der Wohnung geschieht. Unter Wohnung wird dabei die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, verstanden.³⁷²

Wenn Wohnen als Organisationsprozess verstanden wird, steht die Befriedigung physischer, psychischer und sozialer Bedürfnisse,³⁷³ d. h. der ökonomische bewertete Nutzenstrom für die Haushalte durch den Gebrauch der Wohnung im Vordergrund. Dieser Nutzen- und Leistungsstrom besteht beispielsweise aus dem physischen Schutz gegen Wind und Wetter, dem psychischen Schutz des familiären Privatbereiches, dem statusbegründenden Verfügungsrecht über die Wohnung, den Grundlagen für die Arbeitstätigkeit in der Wohnung, etc.

Die in der Wohnung wahrgenommenen Tätigkeiten wie z. B. Wohnen, Freizeit und Arbeit und die daraus abgeleiteten Wohnbedürfnisse reflektieren die sozialstrukturelle Entwicklung und den Wertewandel in unserer Gesellschaft.³⁷⁴ Wohnen wird somit durch die drei nachstehend angeführten Definitionsmerkmale bestimmt:³⁷⁵

- bestimmte Handlungen samt zugehörigem Erleben (essen, schlafen, kommunizieren, erholen, arbeiten, etc.)
- an einem besonderen Ort (Wohnung, Wohnumgebung, etc.)

³⁶⁷ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 940.

³⁶⁸ Vgl. JENKIS, H. W. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 85.

³⁶⁹ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 23.

³⁷⁰ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 3.

³⁷¹ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 42

³⁷² Vgl. FLADE, A. (1990): S. 485.

³⁷³ Vgl. HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1985): S. 30.

³⁷⁴ Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 177.

³⁷⁵ Vgl. HARLOFF, H. J.; RITTERFELD, U. (1993): S. 32f.

- Aneignen der Räume, sodass ihnen individuell Bedeutung verliehen wird (Identifikation, Personalisierung, etc.)

Unter dem Begriff der Wohnung wird üblicherweise das physische Produkt mehrerer zusammengehöriger, nach außen abgeschlossener Räume verstanden, die durch einen Haushalt exklusiv genutzt werden.³⁷⁶ Jede Wohnung ist in ein Wohnumfeld eingebettet, das sich aus den gemeinsam genutzten Bereichen innerhalb des Wohngebäudes und aus dem infrastrukturellen und sonstigen Umfeld des Wohngebäudes zusammensetzt.³⁷⁷ Eine Wohnung kann daher als physischer Rahmen zur Befriedigung menschlicher Grundbedürfnisse physischer, psychischer und sozialer Art definiert werden. Parallel dazu ist die Wohnung auch ein Wirtschaftsgut, das aus ökonomischer Sicht eine Investition darstellt. Beide Funktionen werden unter dem Begriff Wohnung subsumiert.

Wohnungsmarktakeure können nach Anbietern und Nachfragern von Wohnungen unterteilt werden. Diese Untergliederung erscheint nicht eindeutig, da beispielsweise Facility Manager sowohl in der Errichtungsphase mit Anbietern als auch in der Nutzungsphase mit Nachfragern von Immobilien tätig sein können.³⁷⁸

Eine weitere Gliederungsmöglichkeit der Wohnungsmarktakeure bezieht sich auf ihre Stellung im Lebenszyklus der Wohnimmobilie,³⁷⁹ wie z. B. die Errichtungsphase, die Nutzungs- und Abbruchphase, wobei auch diese Gliederung allein keine ausreichende Differenzierung bietet.

Für diese Arbeit wird daher eine Kombination der beiden Definitionsansätze gewählt, die dem Beitrag am Wertschöpfungsprozess Rechnung trägt, und die Wohnungsmarktakeure werden in Anbieter, Betreiber, Nutzer und Allgemeinheit untergliedert.

3.1.2. Prozesse der Wohnversorgung

Wohnversorgung umfasst die Gesamtheit aller Wohnsituationen und Wohntransaktionen im Umfeld des Wohnens,³⁸⁰ mit einer quantitativen und qualitativen Komponente,³⁸¹ wobei nachstehende Beteiligte tätig werden:

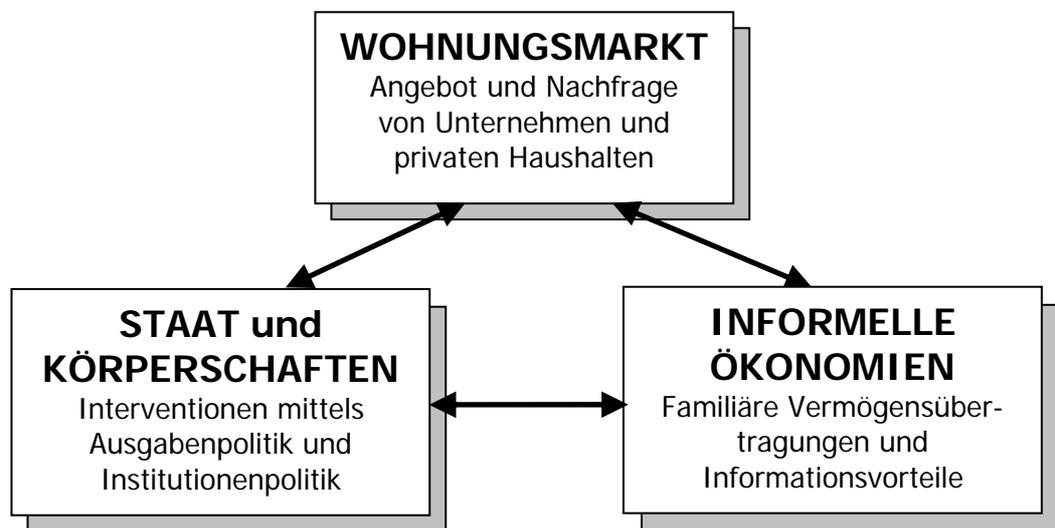


Abbildung 28: Prozess der Wohnversorgung

³⁷⁶ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 931.

³⁷⁷ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 1.

³⁷⁸ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 52.

³⁷⁹ Vgl. LAUB, U. in: FRANKE, H., ZANNER, Ch.; KEMPER, R.; KNIPP, B.; LAUB, U.; LAUB, J. (2004): S. 8ff.

³⁸⁰ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 50.

³⁸¹ Vgl. BARNER, R. (1999): S. 9.

Wohnversorgung als Kombination physischer, sozialer und wirtschaftlicher Prozesse wird sowohl durch die öffentliche Hand als auch durch die Marktwirtschaft, aber auch durch die informelle Ökonomie, wie z. B. Wohnungstransfers unter Lebenden und Erbschaften und durch Bauleistungen über die Schattenwirtschaft beeinflusst. Nichtmarktmäßige Ökonomien, wie z. B. die Wohlfahrtseffekte der familiären Ökonomien tragen ganz maßgeblich zur Wohnversorgung bei.³⁸²

Aufbauend auf den GFK-Haushaltsumfragen 1988 und 1993, dem Mikrozensus 1994 und dem IFES/SRZ (Sensor) 1993 und 1996 wurde in Österreich die Wohnversorgung gemäß nachstehendem Erwerbsmodus³⁸³ erhoben:

- 46 % über Markttransaktionen
- 16 % über Selbstbau
- 15 % über Erbschaft oder Schenkung
- 5 % durch übertragene Mieten
- 7 % über zugeteilte Sozialwohnungen
- 11 % über sonstige Transaktionen

Wohnversorgung ausschließlich als Aufgabe des Staates und der Marktwirtschaft zu definieren, greift daher zu kurz. Die hinsichtlich des Transaktionsvolumens ermittelte Dominanz des Wohnungsmarktes, der über die Allokationsfunktion die Haushalte mit Wohnungen versorgt, ist aufgrund der vorangeführten Zahlen unstrittig, wobei die Transaktionskosten nicht unerheblich sind.³⁸⁴ Durch die Allokation werden nicht nur die Eigenschaften der jeweiligen Wohnung, sondern aufgrund der Standortgebundenheit auch jene des Wohnumfeldes zugewiesen. Es ist daher zwischen der qualitativen und quantitativen Komponente der Wohnversorgung zu differenzieren.³⁸⁵ Desgleichen ist der Wohnungsmarkt nicht nur vom regionalen Anbieter- und Nachfragerverhalten, sondern auch von den Umfeldentwicklungen abhängig. Insbesondere sind dabei die generelle mikro- und makroökonomische Entwicklung und die Wohnungsmarkt- und die Stadterneuerungspolitik von Bedeutung. Durch diese Instrumentarien der öffentlichen Hand wird der Allokationsprozess beeinflusst, indem beispielsweise der Anbieterseite Beschränkungen (Mietgrenzen, Kündigungsschutz, etc.) auferlegt und der Nachfragerseite Unterstützungen (Wohnbauförderung, Mietbeihilfe, etc.) gewährt werden. Stadterneuerungspolitik ist dabei ein wichtiges Instrumentarium zur Initiierung von stadtteil-, gebäude- oder wohnungsbezogenen Maßnahmen zur Erfüllung der Nutzeranforderungen. Diese Maßnahmen sind aber nicht nur im technischen Bereich wie z. B. baulichen Sanierungen, sondern in letzter Zeit verstärkt auch im sozialen Bereich wie z. B. durch Hintanhaltung sozialer Disparitäten und Slumbildungen angesiedelt. Die Wohnversorgung ist statistisch signifikant nur schwer zu erfassen, da der Wohnungsmarkt in regionale und sachliche Teilmärkte zerfällt und die Fortschreibung der Zahl der angebotenen Wohnungen und der Zahl der nachfragenden Haushalte vielfach fehlerbehaftet ist.³⁸⁶ Auch ist eine Fluktationsreserve, die Zahl der (erwünschten) Untermietverhältnisse und Zweitwohnungen im Modell entsprechend zu berücksichtigen. Statistische Kennzahlen ermöglichen daher nur im Gesamtzusammenhang Aussagen über die Wohnversorgung der Haushalte. Auch wenn der Wohnungsmarkt statistisch funktioniert, d.h., für jeden nachfragenden Haushalt eine durchschnittliche Wohnfläche mit hohem Ausstattungsstandard verfügbar ist, verbergen sich hinter dem Durchschnittswert das Rentnerpaar im neuen Einfamilienhaus mit 200 m² Nutzfläche und die sechsköpfige türkische Familie in der 65 m² Altbauwohnung.

In vereinfachter Form können die Determinanten des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage, wie folgt dargestellt werden:

³⁸² Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 45.

³⁸³ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 54f.

³⁸⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 637.

³⁸⁵ Vgl. BARNER, R. (1999): S. 9.

³⁸⁶ Bestimmte Wohnungsabgänge werden in den Fortschreibungen nicht erfasst.

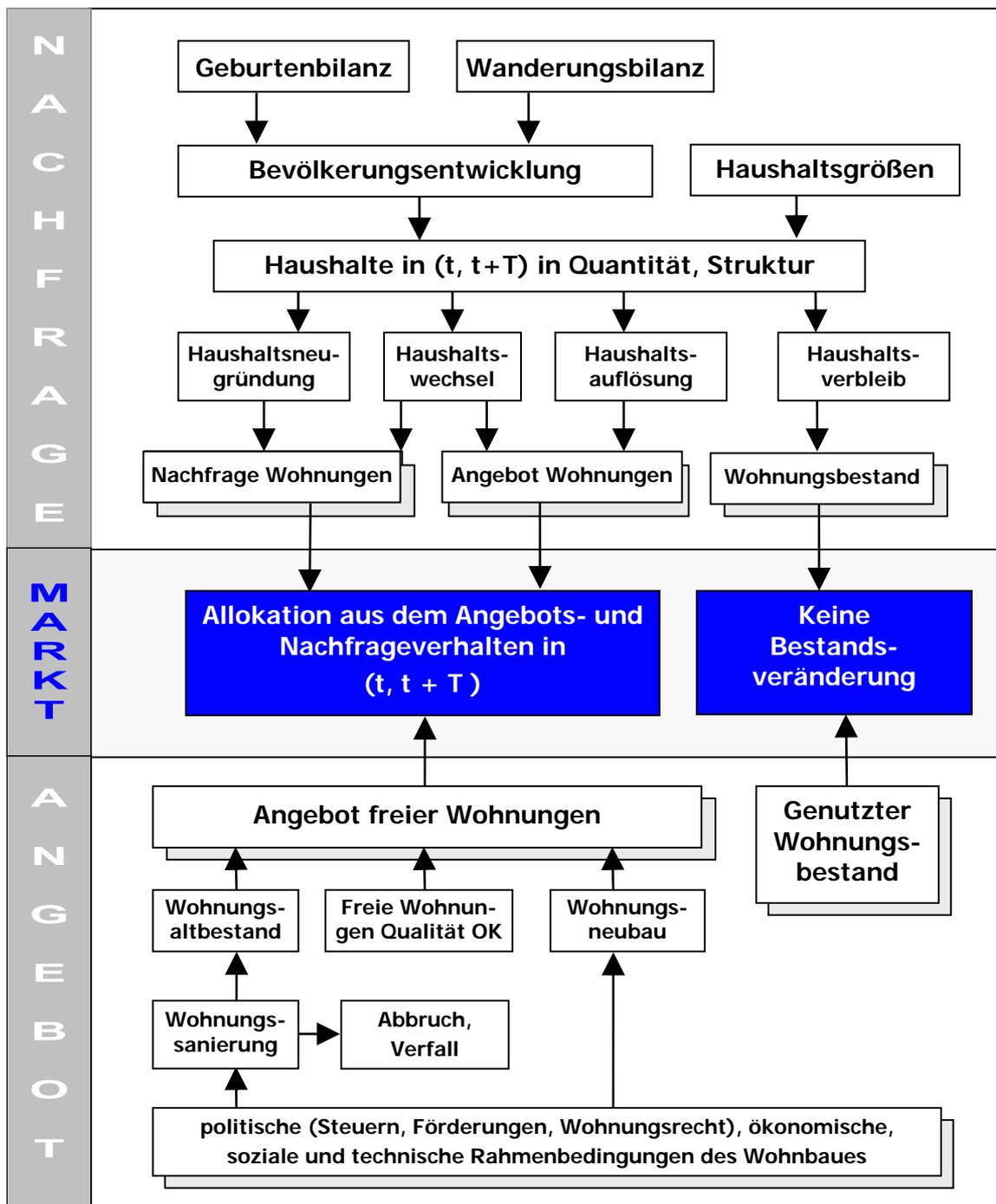


Abbildung 29: Modell der Wohnversorgung

In der Grafik sind die wesentlichen Einflussfaktoren der Wohnversorgung angeführt, wobei der Marktausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, bedingt durch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, die notwendige Leerstandreserve und Spekulationsobjekte nur bedingt darstellbar ist.³⁸⁷ Weiters sind in der dargestellten quantitativen Betrachtung der Zusammenhänge der Wohnversorgung, die entscheidungsrelevanten qualitativen Aspekte und die Regionalität der Wohnungsteilmärkte noch nicht berücksichtigt.³⁸⁸ Diese qualitativen Aspekte bewirken eine weitere Differenzierung in unterschiedliche Wohnungsteilmärkte.

³⁸⁷ Vgl. BARNER, R. (1999): S. 6.

³⁸⁸ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 9ff.

3.1.3. Wohnimmobilienmarkt im Wandel

Nachfolgend geht es darum, jene Determinanten des Wandels zu identifizieren, die Einfluss auf das Wohnen und die Wertentwicklung der Wohnimmobilien haben. Werner ROHMERT schreibt in seinem Buch zum Thema „E-Business in der Immobilienwirtschaft“:³⁸⁹

Die Immobilie wird mit den Erfahrungen von gestern mit dem Know-how von heute für Mieter und Investoren von heute gebaut. Aber erst die Nutzer und Investoren von morgen entscheiden über den Erfolg der Immobilie als Kapitalanlage.

Da der Wert mit dem Erfolg der Wohnimmobilie korrespondiert, müssen wir uns vorrangig fragen, welche Anforderungen die Nachfrager (Bedarfsträger, Nutzer, Mieter) und Investoren von morgen an die Wohnimmobilie stellen.

Dies gilt für den Immobilienmarkt und die Wohnung als langlebiges kapitalintensives immaterielles Gut³⁹⁰ verstärkt, da der Wohnimmobilienmarkt primär als Bestandsmarkt ausgebildet ist und viele gutspezifische Besonderheiten aufweist.³⁹¹

Im Mittelpunkt der künftigen Nachfrage steht einerseits der Mensch³⁹² mit seinen sich wandelnden Lebens- und Arbeitsbedingungen, veränderten Organisationsformen und Werthaltungen und andererseits das Wirkungsgefüge,³⁹³ in das der Wohnungsmarkt eingebettet ist und den daraus ableitbaren Anforderungen an die Wohnung von morgen.



Abbildung 30: Wandel und Immobilienmarkt

Diese durch BEYERLE dargestellten Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt, haben auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und tragen zu einer weiteren Diversifizierung der Wohnungsteilmärkte bei.

Eine Möglichkeit, die Bedürfnisse und Erwartungen der Menschen an die Wohnung von morgen zu prognostizieren ist, die heute erkennbaren Signale des Wandels in die Zukunft zu extrapolieren, um sich einem konsistenten Zukunftsbild anzunähern.

³⁸⁹ Vgl. ROHMERT, W. (2001): S. 18.

³⁹⁰ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 36.

³⁹¹ Vgl. Kapitel 2.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

³⁹² Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 177.

³⁹³ Vgl. BEYERLE, T. (2001): S. 202.

OBERMAIER unterscheidet nachfolgende Komponenten des Wandels³⁹⁴ mit Signifikanz für die Wohnungsnachfrage:

- Sozialer Wandel
- Wertewandel
- Technologischer Wandel

Der soziale Wandel berücksichtigt Aspekte wie z. B. die demographischen Veränderungen, die Überalterung der Gesellschaft, neue Familienstrukturen und die Änderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (Haushaltseinkommen, etc.) sowie zunehmende Mobilitäts- und Sicherheitserfordernisse. Nachstehend werden daher aufbauend auf statistischen und ökonomischen Grundlagen wie z. B. der Entwicklung der Bevölkerung, der Familiengröße, dem Haushaltseinkommen, Trends und Prognosen über die Zukunft des Wohnens analysiert.

Der generelle Wertewandel befasst sich mit Themen wie Selbstverwirklichung, Individualismus, Erlebnisorientierung und Sinnsuche. Der Wandel gesellschaftlicher Strukturen und Prozesse³⁹⁵ und deren Einfluss der Veränderung von „ideellen Werten“ wie z. B. Lebensqualität, Gesundheit, sozialer Frieden determiniert die Nutzungsbedürfnisse und somit das Nachfrageverhalten der Haushalte.

Da Werte nur für eine bestimmte Kultur, eine Gesellschaft und eine Epoche Gültigkeit haben, gelten diese nicht absolut, sondern ändern sich subsidiär zu den gesellschaftlichen Entwicklungen³⁹⁶. Verstärkt wird dieser Aspekt durch die Individualisierung der Gesellschaft, wobei der Zusammenhang zwischen dem Wertmaßstab und der Kultur im Lichte der Globalisierung in die Überlegungen miteinzubeziehen ist. Auch die Abgrenzung des Geltungsbereiches, d. h., gelten die Werte für die gesamte Gesellschaft, eine soziale Gruppe oder nur für das einzelne Individuum, ist wesentlich für die weiteren Untersuchungen. Es stellt sich daher die Frage, ob der Wert immer nur für ein Subjekt oder eine Gruppe von Subjekten gilt, d. h., ein absoluter, objektiver Wert existiert. Zu klären ist, ob der Wertewandel durch ökonomische, demographische und politische Veränderungen bewirkt wird, oder ob diese Veränderungen nur die Folgen des Wertewandels sind. Die Frage, ob der Wert eines Gutes diesem Gut inhärent und somit objektiv messbar ist, oder ob der Wert erst aus einer bestimmten sich wandelnden Beziehung der Menschen zu ihrer Umwelt entsteht, ist zu untersuchen.

Die Individualisierung und Differenzierung der gesellschaftlichen Strukturen und Prozesse dokumentiert die Variationsbreite der Wandelbarkeit des Wohnens, die abhängig von historischen, geografischen, kulturellen und sozialen Rahmenbedingungen in einem Spannungsverhältnis zu Materialität der Wohnung und des Wohnumfeldes steht.³⁹⁷

Der technologische Wandel berücksichtigt technologische Innovationen, wie z.B. die zunehmende Digitalisierung im Bereich der Wohnung und die zunehmende Nutzung und Akzeptanz der Informationstechnologie.

Durch die vorerst isolierte Betrachtung der einzelnen Komponenten des Wandels können Zukunftstendenzen abgeleitet werden, die in der Zusammenschau mögliche Szenarien der Zukunft des Wohnens ermöglichen.

Folgende Megatrends für die nächsten 20 Jahre liegen als Basisszenario den nachstehenden Überlegungen zum Wandel im Bereich des Wohnens zugrunde.³⁹⁸

Die Wirtschaft wächst weiter, wobei Globalisierung, internationale Verflechtungen und Orientierung am Weltmarkt zunehmen. Im Bereich der Politik nimmt einerseits

³⁹⁴ Vgl. OBERMAIER, M; MEIER-KORTWIG, H. (2000): S. 2.

³⁹⁵ Vgl. DUNKER, Ch. (2000): S. 20ff.

³⁹⁶ Vgl. HORX, M. (2002): S. 59ff.

³⁹⁷ Vgl. SPIEGEL, E. in: KÜHNE-BÜNING, L; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (2001): S. 42ff.

³⁹⁸ Vgl. HIESS, H. (Hrsg.) (1999): S. 1ff.

die Deregulierung zu, andererseits gehen sukzessive Kompetenzen an Staatenverbände, wie die Europäische Union, über. Die technologische Innovation, vor allem im Bereich Telematik und Biotechnologie wirkt sich auf alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche aus.

Die Weltbevölkerung steigt weiter, wobei auch in Österreich weiterhin Haushaltswachstum mit ausgeprägter Alterung der Gesellschaft auftritt. Im Bereich der Lebensstile sind Gruppen mit ähnlichen Verhaltensweisen schwerer abzugrenzen, unterschiedliche Werthaltungen, Lebensstile und Konsummuster sind gleichzeitig verbreitet.

Der Verkehr wird durch schnellere Verbindungen und wachsende Erreichbarkeiten noch weiter zunehmen. Zur Umwelt ist anzuführen, dass global die Umweltprobleme ansteigen, wobei in den entwickelten Industrieländern die Produktivität schneller steigt als der zunehmende Verbrauch natürlicher Ressourcen.

Als Literatur zur Zukunftsforschung werden exemplarisch das Buch von Detlef GÜRTLER³⁹⁹ „Die humane Revolution“ und Studien von einschlägigen Forschungsinstituten, die sich mit den Trends rund ums Wohnen auseinandersetzen, wie der SCHADER Stiftung⁴⁰⁰ „wohn:wandel“ und dem Österreichischen ÖKOLOGIE-Institut⁴⁰¹ „Gebaut 2020 – Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen“ als Grundlage für die nachstehenden Ausführungen herangezogen.

Da es nicht möglich ist, alle für die Wertentwicklung relevanten Aspekte des Wandels darzustellen, werden nachfolgend exemplarisch entsprechend der Gliederung von OBERMAIER die Komponenten des Wandels⁴⁰² mit Signifikanz für die Wohnungsnachfrage beispielhaft dargestellt:

- Sozialer Wandel
- Wertewandel
- Technologischer Wandel

³⁹⁹ Vgl. GÜRTLER, D. (2001): S. 1ff.

⁴⁰⁰ Vgl. SCHADER STIFTUNG (Hrsg.) (2001): S. 1ff.

⁴⁰¹ Vgl. WALCH, K. (Hrsg.) (2001): S. 1ff.

⁴⁰² Vgl. OBERMAIER, M; MEIER-KORTWIG, H. (2000): S. 2.

3.1.4. Sozialer und demographischer Wandel

Der soziale Wandel ist vielfältig, nachstehend werden jedoch nur Aspekte erörtert, die Relevanz für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien haben. Dies sind insbesondere die demographischen Veränderungen, die geänderten Haushaltsentwicklungen und -strukturen sowie die Überalterung der Gesellschaft, die sich gravierend auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken.

Demographische Entwicklung und Wohnen:

Die Demographie hat auf die Nachfrage nach Wohnungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht erheblichen Einfluss.⁴⁰³ Die demographische Entwicklung ist wesentlich durch die zwei Merkmale

- Alterung der Bevölkerung (Geburtenrückgang unter die Reproduktionsrate und steigende Lebenserwartung)
- Zuwanderung (ohne Zuwanderung wäre bereits früher ein Rückgang der Bevölkerung eingetreten)

geprägt.⁴⁰⁴

Ein derart skizzierter demographischer Wandel, der Zahl, Struktur und Mobilität der Bevölkerung umfasst,⁴⁰⁵ ist in fast allen europäischen Staaten festzustellen.⁴⁰⁶

Bereits Ende der 70er Jahre stand für die meisten Demographen fest, dass Österreichs Wohnbevölkerung langfristig sinken wird. Die Bevölkerungsentwicklung einer Region wird durch Fertilität, Mortalität und die Wanderungsbewegungen (internationale Migration, Binnenwanderung) bestimmt.⁴⁰⁷

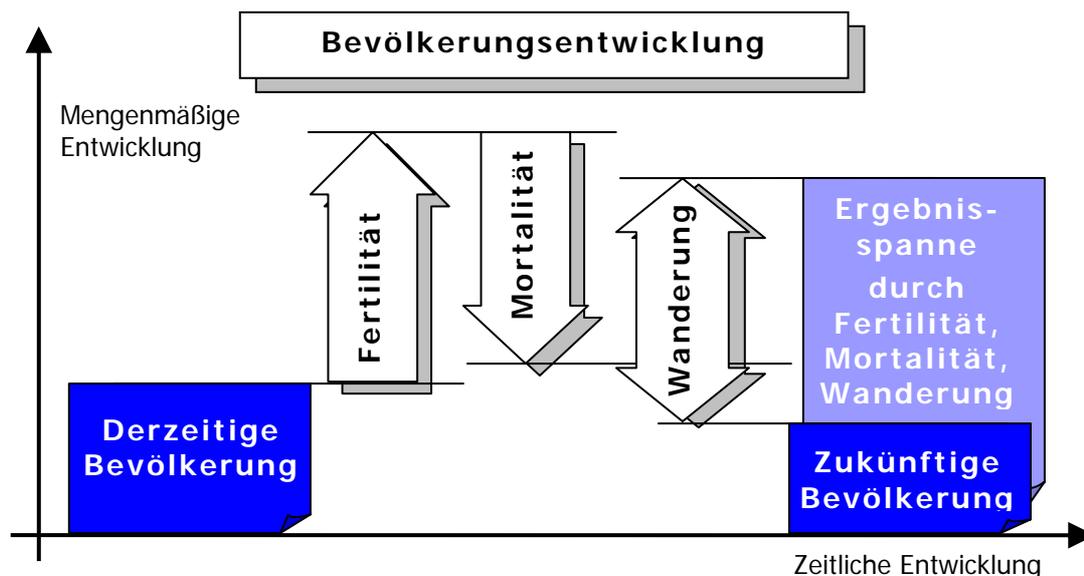


Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung

Während sich die zukünftige Zahl alter Menschen und somit auch die Mortalität gut prognostizieren lässt, ist die durchschnittliche Kinderanzahl (Fertilität) stärkeren Schwankungen unterworfen, und bei Wanderungen ist man im Wesentlichen auf Annahmen angewiesen.⁴⁰⁸

Die Gesamtfertilitätsrate als durchschnittliche Kinderanzahl pro Frau nimmt ab, was durch die sinkende Kinderanzahl pro Familie und die Kinderlosigkeit im Zeitablauf dokumentiert wird.⁴⁰⁹ Wie die Gesamtzahl der lebendgeborenen Kinder bei der

⁴⁰³ Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNIG, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 98.

⁴⁰⁴ Vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG (2002): S. 15.

⁴⁰⁵ Vgl. STIENS, G. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 297.

⁴⁰⁶ Vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG (1998): S. 30.

⁴⁰⁷ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 1.

⁴⁰⁸ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 8.

⁴⁰⁹ Vgl. DRESDNER BANK (2001): S. 11.

Volkszählung 2001 zeigt, haben die Frauen im Durchschnitt 1,58 Kinder zur Welt gebracht, was deutlich unter dem Reproduktionsniveau von zwei Kindern pro Frau liegt,⁴¹⁰ wobei anzumerken ist, dass drei von zehn Frauen über 15 Jahren keine Kinder zur Welt gebracht haben.⁴¹¹ Die jetzt 25- bis 40-jährigen Frauen liegen in ihrer Geburtenbiographie deutlich hinter älteren Kohorten zurück. Beispielsweise haben die Jahrgänge 1966 bis 1970 (30 – 35 Jahre alt) gemäß Volkszählung nur 1,32 Kinder geboren, während die Altersgruppe, die für den Babyboom in den fünfziger und frühen sechziger Jahren verantwortlich war, (Jahrgänge 1931 bis 1935) 2,44 Kinder zur Welt gebracht hat. Ergänzend ist anzumerken, dass die Altergruppe zwischen 30 und 35 Jahren die reproduktive Phase noch nicht abgeschlossen hat, aber auch bei Frauen Jahrgang 1956 liegt die durchschnittliche Kinderanzahl nur bei 1,80. Wird die Gesamtfertilität auf Mütter mit Kindern und Frauen ohne Kinder aufgeteilt, zeigt sich, dass in Österreich einerseits die durchschnittliche Mutter 2,24 Kinder hat, andererseits fast ein Drittel der Frauen kinderlos bleibt, wie anhand der nachstehenden Tabelle ersichtlich ist:

Geburts- jahr	Anzahl Frauen	Kinderanzahl in Prozent							Frau	Mutter
		0	1	2	3	4	5	6+		
Frauen > 15	3.483.719	29,6	21,4	27,6	12,4	5,0	2,1	1,9	1,58	2,24
Bis 1910	31.031	24,0	27,0	23,1	11,9	6,1	3,2	4,6	1,84	2,42
1931-1935	180.672	12,6	19,3	27,5	18,4	10,4	5,4	6,4	2,44	2,79
1941-1945	237.783	12,2	22,3	33,9	18,0	7,8	3,3	2,4	2,09	2,38
1951-1955	259.263	14,0	23,1	37,5	16,8	5,8	1,8	0,9	1,87	2,18
1961-1965	345.727	18,7	24,0	38,2	14,0	3,8	0,9	0,4	1,64	2,02
1971-1975	275.771	50,8	25,0	19,4	4,0	0,7	0,1	0,0	0,79	1,61

Tabelle 1: Fertilitätsrate

Die Kohortenfertilität ist allerdings für die Analyse aktueller Trends nicht geeignet, da sich die Ergebnisse auf Zeiträume beziehen, die zwei bis drei Jahrzehnte zurückliegen.⁴¹²

Die Kinderlosigkeit verläuft sukzessive ab den 30er Jahren von zwölf Prozent ansteigend, wobei von den 25- bis 30-jährigen Frauen mehr als die Hälfte noch kein Kind zur Welt gebracht hat. Im Gegensatz zur Kinderlosigkeit Anfang des 20. Jahrhunderts ist diese heute überwiegend freiwillig bzw. durch soziale Umstände oder durch individuelle Entscheidungen verursacht.

Vordergründig wird der Einbruch der Geburtenzahl gerne mit dem „Pillenknicke“ erklärt, faktisch sind jedoch auch andere Aspekte im Zusammenhang mit der Wohnungsnachfrage diesbezüglich von Relevanz:

- Sozioökonomischer Gemeindetyp (es gibt einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Kinderzahl und der Gemeindegröße und dem Anteil der Land- und Forstwirtschaft der Bevölkerung; beispielsweise leben in Gemeinden bis 20.000 Einwohner und einer Agrarquote von über 15 Prozent durchschnittlich Familien mit 1,98 Kindern, während in Wien durchschnittlich nur 1,55 Kinder pro Familie leben)
- Bildung und Beschäftigung (je nach sozioökonomischer Zugehörigkeit haben Bäuerinnen mit 2,75 die höchste und Angestellte und Beamtinnen mit 0,82 die niedrigste Kinderzahl; grundsätzlich gilt, je höher das Bildungsniveau, desto höher ist der Anteil der kinderlosen Frauen)⁴¹³
- Staatsangehörigkeit und Religion (während in österreichischen Familien im Durchschnitt 1,78 Kinder leben sind dies bei ausländischen Familien im Durch-

⁴¹⁰ Vgl. KLEMMER, P. (2003): S. 9.

⁴¹¹ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2005): S. 24.

⁴¹² Vgl. KYTIR, J.; MÜNZ, R. (1999): S. 5ff.

⁴¹³ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2005): S. 27.

schnitt 1,92 Kinder, wobei die in der Türkei geborenen Frauen noch deutlich höhere Kinderzahlen aufweisen; auch religionspezifisch sind Unterschiede in der Kinderzahl feststellbar, so liegt die Kinderanzahl in katholischen Familien mit 1,81 deutlich unter jener, die dem islamischen Glauben angehören (2,14)⁴¹⁴

Die Kinderanzahl pro Frau im Alter ab 15 Jahren und nach Region (städtische und ländliche Bereiche) aber auch nach Kohorten ist sehr unterschiedlich.

Zeitversetzt führt auch das Absinken des Anteiles der gebärfähigen Frauen zwangsläufig zu einer Veränderung der Bevölkerungspyramide. Auch vergrößert sich durch das höhere Alter, in dem Frauen Kinder zur Welt bringen, der Abstand zwischen den Generationen. Allein durch die geänderte Geburtenzahl wird die Bevölkerungspyramide von der Basis her zusammengeschnürt und sukzessive auf den Kopf gestellt.

Die erste entscheidende demographische Veränderung ist daher, dass die Kinderanzahl von rund vier um das Jahr 1900 auf unter 1,4 Kinder pro Frau im Jahr 2003 gesunken ist.⁴¹⁵ Insgesamt kamen im Jahr 2003 in Österreich 76.944 Babys zur Welt, was nach dem Jahr 2001 dem zweitniedrigsten Wert entspricht.

Bei der Fertilität gab es in der Vergangenheit ein deutliches West-Ost Gefälle. Tendenziell haben die westlichen Bundesländer höhere durchschnittliche Kinderzahlen als der Osten und Süden Österreichs.⁴¹⁶ Vorarlberg war immer das Bundesland mit der höchsten Fertilität, die niedrigsten Werte bei der Volkszählung 2001 wurden in Burgenland mit einer Gesamtfertilitätsrate von 1,22 Kindern pro Frau erreicht.

Abgesehen von einer Stagnationsphase in den 1960er Jahren steigt die Lebenserwartung in Österreich seit Ende des Zweiten Weltkrieges laufend an.

Die bessere medizinische Versorgung, Hygiene und Ernährung hat zu einem Rückgang der Sterblichkeit (Mortalität) geführt, wodurch die durchschnittliche Lebenserwartung in Österreich innerhalb eines Jahrhunderts beinahe auf das Doppelte gestiegen ist.

Lebenserwartung Österreich		
Zeitraum	Männer	Frauen
1899/1902	40,6	43,4
1951	62,4	67,7
2002	75,8	81,7
(2050)	(83,0)	(88,0)

Tabelle 2: Lebenserwartung Österreich

Die Verdopplung der Lebenserwartung innerhalb von hundert Jahren hat bei Männern zu einem Durchschnittsalter von ca. 76 Jahren und bei Frauen von ca. 82 Jahren geführt. In den nächsten 50 Jahren wird mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung für Männer auf 83 Jahre und für Frauen auf 88 Jahre gerechnet.

Während bisher die Verlängerung der Lebensspanne zu weniger Sterbefällen geführt hat, werden zukünftig die Sterbefälle trotz der Alterstruktur von 76.131 Sterbefällen im Jahr 2002 auf 106.900 Fälle im Jahr 2050 wieder zunehmen.

Wer derzeit in Österreich mit 60 Jahren noch am Leben ist, kann damit rechnen im Schnitt als Mann den 80. und als Frau den 84. Geburtstag zu erleben.⁴¹⁷ Noch nie zuvor wurde eine Generation in Österreich so alt. Regional bestehen Unterschiede, im Westen ist die Lebenserwartung um bis zu zwei Jahre höher als im Süden und im Osten des Bundesgebietes.⁴¹⁸

⁴¹⁴ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2005): S. 20.

⁴¹⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 16.

⁴¹⁶ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 2.

⁴¹⁷ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 16.

⁴¹⁸ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 2.

Für Deutschland wird ein Ansteigen der durchschnittlichen Lebenserwartung für Männer auf 78,1 Jahre und Frauen auf 84,5 Jahre im Jahr 2050 prognostiziert.⁴¹⁹ Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Zeitraum von 1951 bis 2050 ist für Österreich aus nachstehender Tabelle ersichtlich:

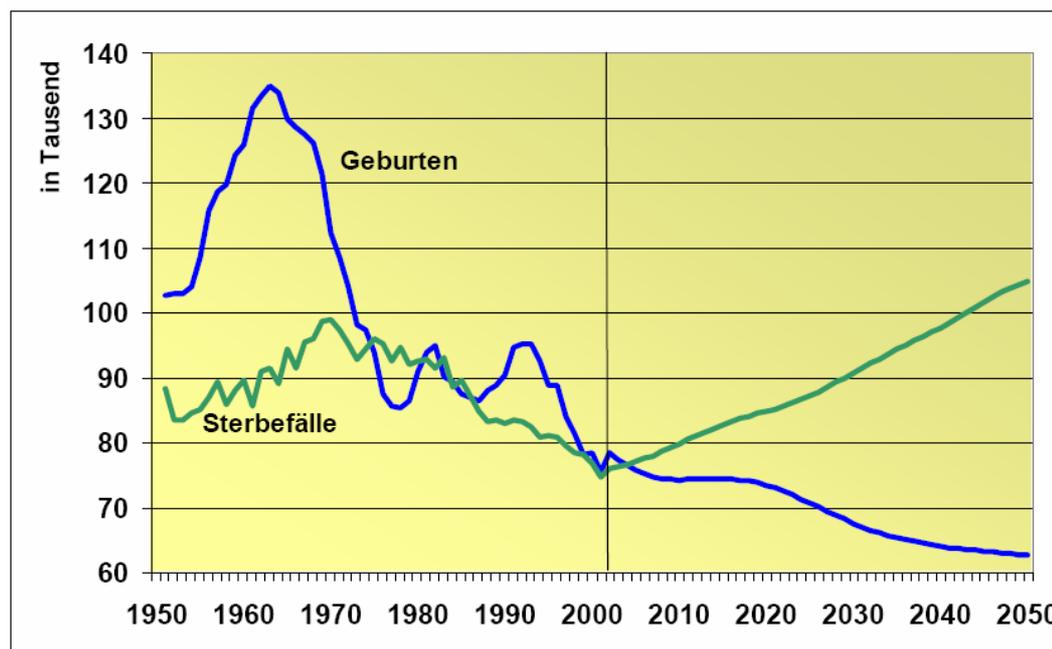


Abbildung 32: Geburten und Sterbefälle 1951 – 2050

Die dritte entscheidende demographische Veränderung wird durch die internationale und Binnenwanderung bewirkt, wobei Österreich seit den 1960er Jahren hinsichtlich der Fernwanderung ein Einwanderungsland ist.

Seit dieser Zeit ist die Zahl der ausländischen Zuwanderer größer als jene der Auswanderer. Von den knapp über acht Millionen Einwohnern Österreichs sind fast eine Million, bzw. zwölf Prozent im Ausland zur Welt gekommen. Dies ist jedoch kein österreichisches Phänomen, auch in der Europäischen Union ist der Zuzug die prägende Größe der Bevölkerungsentwicklung.⁴²⁰

Beispielsweise wird im Jahr 2035 mit 40 Millionen Muslimen in Europa gerechnet.⁴²¹ Die soziale und politische Integration stellt eine der Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft dar. Eine Konzentration von Migranten in eigenen Stadtvierteln ist zu vermeiden. Da jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden, resultiert das Bevölkerungswachstum nur aus den Wanderungsbewegungen ins Bundesgebiet. Um die Jahrtausendwende haben die Wanderungsüberschüsse aus der internationalen Wanderung Größenordnungen von rund 20.000 Personen, in den letzten Jahren sogar darüber erreicht.⁴²² Die Binnenwanderungsintensität hat in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts zugenommen, wobei derzeit jährlich ca. 80.000 Personen ihren Wohnsitz in ein anderes Bundesland verlegen.⁴²³ Niederösterreich war in den letzten Jahren Hauptgewinner der Binnenwanderung und konnte den positiven Saldo in den letzten Jahren noch erhöhen. In Kärnten, Oberösterreich und der Steiermark ist der Binnenwanderungssaldo negativ. Hauptgewinner der regionalen Wanderungen waren die zentralen Stadttagglomerationen, insbesondere die Umlandgebiete der größeren Städte. Wanderungen von den Kernstädten ins Umland haben insbesondere im Umfeld der größeren Städte wie Wien, St. Pölten, Innsbruck

⁴¹⁹ Vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT, 9. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung, Variante 2.

⁴²⁰ Vgl. MÜNZ, R. (2002): S. 206.

⁴²¹ Vgl. TIBI, B. (2002): S. 2.

⁴²² Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 2.

⁴²³ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 3.

und Villach zu positiven Binnenwanderungsbilanzen geführt. Solche Binnenwanderungen lassen sich jedoch ausgesprochen schwierig vorhersagen.⁴²⁴

Als Fazit ist anzuführen, dass Österreichs Bevölkerung im 20. Jahrhundert älter wurde, weniger Kinder bekam und daher „ergraute“. Zugleich wurde aufgrund der ethnischen, religiösen und sprachlichen Herkunft der Migranten und Einwanderer die Bevölkerung „bunter“. Aufgrund der beschriebenen drei zentralen Trends

- Reduktion der Fertilität
- steigende Lebenserwartung
- Zuwanderung

wurde gemäß der Hauptvariante von STATISTIK AUSTRIA nachstehende Bevölkerungsentwicklung für Österreich prognostiziert:⁴²⁵

Bevölkerungsentwicklung Österreichs 2001 bis 2050				
Jahr	Bevölkerung (in Mio.)	Bevölkerungsstruktur (in %)		
		0 bis 14 Jahre	15 bis 59 Jahre	60 und mehr Jahre
2001	8.032,9	16,8	62,0	21,1
2015	8.347,9	14,1	61,3	24,6
2030	8.420,8	13,2	54,7	32,1
2050	8.162,7	12,2	51,8	36,0

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Österreich

Laut Volkszählung 1991 hatte Österreich 7.795.786 Einwohner, gemäß der Volkszählung im Jahr 2001 wurde die Einwohnerzahl Österreichs bereits mit 8.032.926 Personen festgestellt. Die Bevölkerung wuchs daher in zehn Jahren um ca. drei Prozent, wobei rund 70 Prozent davon auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen sind.⁴²⁶

Der Zuwachs an Einwohnern verteilte sich nicht gleichmäßig über das Bundesgebiet, am stärksten hat die Bevölkerung in Salzburg mit 6,8 Prozent, in Tirol mit 6,7 Prozent und in Vorarlberg mit 5,9 Prozent zugenommen.

Trotz steigender Geburtendefizite wird die Einwohnerzahl Österreichs in den nächsten 30 Jahren auf ein Maximum von 8,43 Millionen steigen, wobei die Entwicklung ab dem Jahr 2028 kippt und die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2050 wieder auf 8,16 Millionen abfällt. Während in den zehn Jahren von 1991 bis 2001 ein Geburtenüberschuss von 69.360 Personen zum Bevölkerungswachstum beigetragen hat, führen sinkende Geburtenzahlen und gleichzeitig wachsende Sterbefallzahlen ab dem Jahr 2004 zu einem Sterbeüberschuss. Ohne Zuwanderungen würde daher aktuell die Bevölkerung Österreichs um 0,5 Prozent pro Jahr schrumpfen.

Jährlich wandern derzeit rund 80.000 bis 90.000 Personen nach Österreich zu, etwa 65.000 bis 70.000 verlassen das Land. Die Wanderungsgewinne betragen daher 15.000 bis 25.000 Personen pro Jahr. Neben dieser Außenwanderung übersiedelten seit den späten 1990er Jahren ca. 75.000 Personen von einem Bundesland in ein anderes. Die Binnenwanderung dürfte zurückgehen, da mobil insbesondere die 20- bis 35-jährigen sind und die Gesellschaft mit zunehmender Alterung immobiler wird, sodass im Jahr 2050 nur mehr mit 64.900 Binnenwanderungen gerechnet wird.⁴²⁷

Nach Darstellung der Bevölkerungsentwicklung Österreichs im 21. Jahrhundert ist für die Nachfrage nach Wohnungen die derzeitige Alterstruktur und die Entwicklung derselben von Interesse.

Nachstehend wird auf Basis der Volkszählung im Jahr 2001 die derzeitige Verteilung der Altersstruktur untergliedert nach Männern und Frauen dargestellt:

⁴²⁴ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH (2003): S. 5.

⁴²⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 19.

⁴²⁶ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 1.

⁴²⁷ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 21.

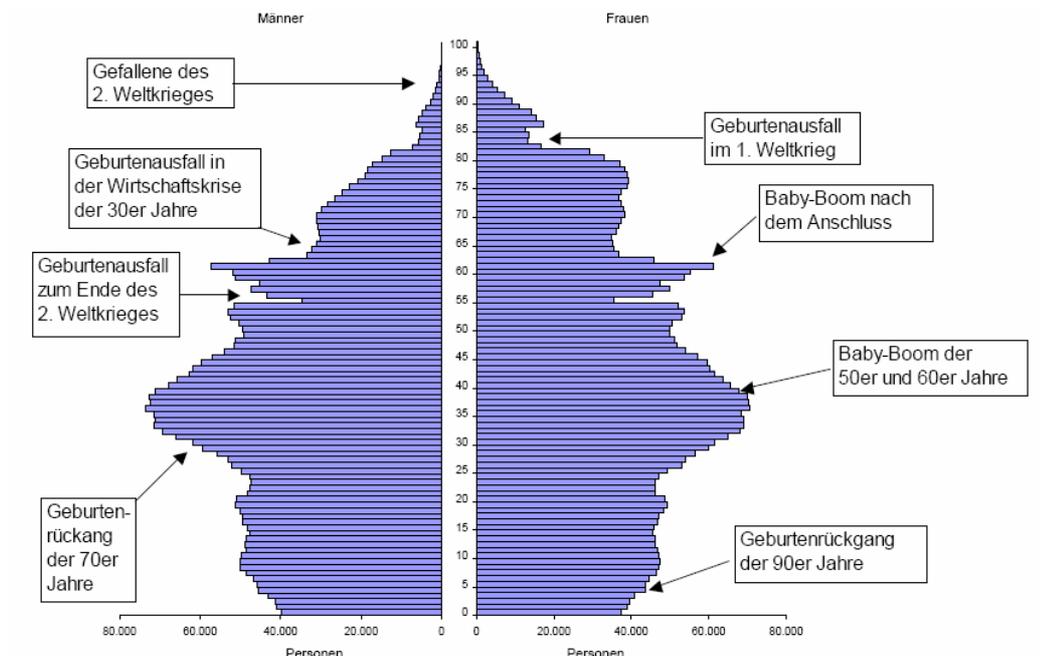


Abbildung 33: Alterstruktur Volkszählung 2001⁴²⁸

Gemäß Hauptszenario wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren bis zum Ende des Prognosezeitraumes deutlich von 23 Prozent im Jahr 2001 auf 18 Prozent im Jahr 2031 abnehmen.⁴²⁹ Gegenläufig entwickelt sich der Anteil älterer Menschen, hier wird von einer Steigerung von 16 Prozent im Jahr 2001 auf 25 Prozent im Jahr 2031 ausgegangen. Der Anteil der erwerbstätigen Personen im Alter von 20 bis 65 Jahren wird kurzfristig noch leicht steigen, dann aber im Jahr 2031 von derzeit 61 Prozent auf 57 Prozent zurückgehen. Nachstehend werden die Bevölkerungsprognosen von Statistik AUSTRIA für die Jahre 2001, 2030 und 2050 gegliedert nach den drei relevanten Gruppen

- Kinder und Jugendliche (unter 20 Jahre)
- Personen im Erwerbsalter (20 bis 65 Jahre)
- Ältere Menschen (65 Jahre und mehr)

dargestellt.⁴³⁰

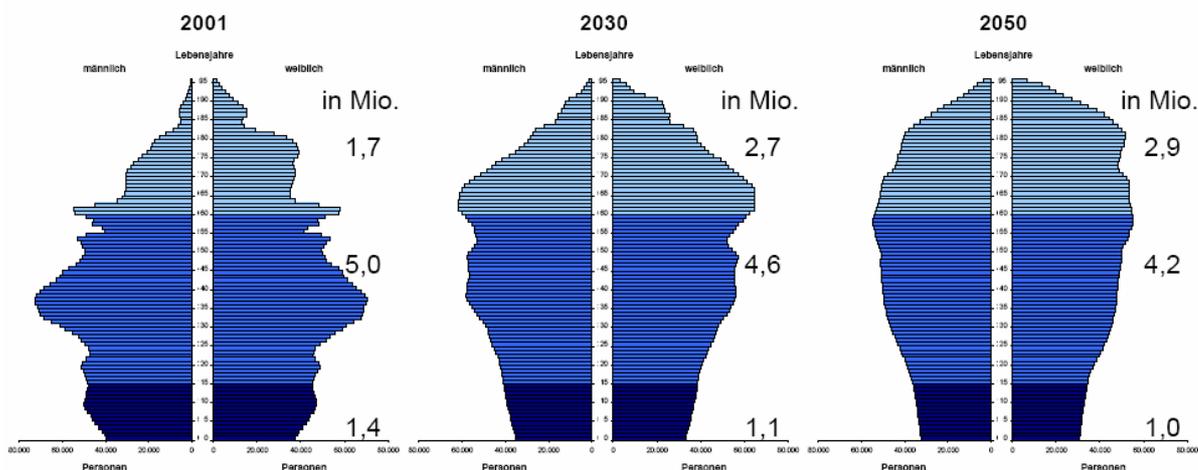


Abbildung 34: Bevölkerungspyramiden Österreich 2001, 2030 und 2050

Regional verläuft die Bevölkerungsentwicklung zukünftig sehr unterschiedlich. In vielen Regionen wird die Bevölkerung zunehmen, in manchen Teilen wird sie jedoch stagnieren.

⁴²⁸ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 3.

⁴²⁹ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 4.

⁴³⁰ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2003b): S. 8.

Laut Hauptszenario werden im Jahr 2031 die Einwohner der westlichen Bundesländer Tirol um 13 Prozent, Vorarlberg um elf Prozent und Salzburg um sieben Prozent wachsen, während der Osten Österreichs geringere Zuwächse verzeichnet. Im Süden Österreichs wird die Bevölkerung im Jahr 2031 in Kärnten um fünf Prozent und in der Steiermark um drei Prozent zurückgehen.⁴³¹

Wie bisher werden die suburbanen Umlandgemeinden der Stadtregionen sowie Regionen an den großen Verkehrsachsen durch entsprechendes Arbeitsplatzangebot und dadurch ausgelöste Zuwanderung die Gewinner der Entwicklung sein, während die Bevölkerung im Waldviertel, in der Obersteiermark und in peripheren alpinen Bezirken Kärnten und Osttirols weiter zurückgeht.

Nachstehend wird die Bevölkerungsentwicklung der über 60-jährigen Bevölkerung gegliedert nach Bundesländern im Jahr 2050 dargestellt:

Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern bis 2050

Anteil der über 60-Jährigen im Jahr 2050 in %

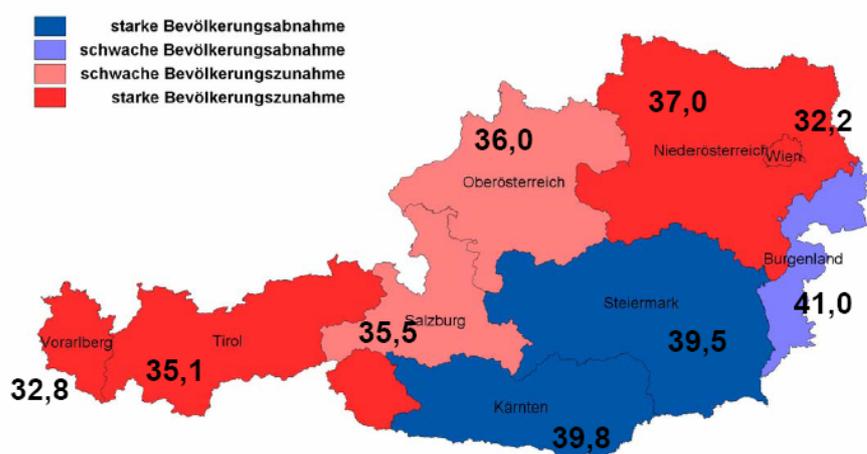


Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern

Ob sich die Bevölkerungsentwicklung nur indirekt über die nachfragenden Haushalte auswirkt oder ein direkter Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungspreisen besteht, wird unterschiedlich beurteilt. Amerikanische Forscher haben einen direkten Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung (Baby Boom und Baby Bust Phasen) und den Wohnungspreisen ermittelt.⁴³² Andere Forscher betonen, dass ein derart einfaches ökonometrisches Modell den Wohnungsmarkt nur unzureichend abbildet und daher zusätzlich andere Faktoren, wie Realinkommen⁴³³, durchschnittliche Haushaltsgröße und Zunahme des Flächenkonsums⁴³⁴, etc. zu berücksichtigen sind.

Unstrittig ist aber, dass die Frage, ob die Bevölkerung einer Region konstant bleibt, stagniert oder wächst, eine der relevanten Ergebnisdeterminanten für die Wohnungsnachfrage darstellt. Das räumliche Aggregat für die betrachteten Indikatoren ist der jeweilige Wohnungsteilmarkt. Die Geburten- und Wanderungsbilanz, als demographischer Indikator der Bevölkerungsentwicklung, ist die Grundlage für die Haushaltsbildung und diese wiederum für die Wohnungsnachfrage.

Die natürliche Entwicklung der Gesamtbevölkerung ist abhängig von der Fertilitäts- und Sterberate,⁴³⁵ und dem durchschnittlichen Alter der Mütter bei der Geburt ihrer

⁴³¹ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2004): S. 4.

⁴³² Vgl. MANKIW, N. G; WEIL, D. N. (1989): S. 235ff.

⁴³³ Vgl. GREEN, R.; HENDERSHOTT, P. H. (1996): S. 466.

⁴³⁴ Vgl. VOSS, O. (2001): S. 1.

⁴³⁵ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 14ff.

Kinder.⁴³⁶ Die Geburtenbilanz (Lebendgeburten abzüglich Todesfälle) dokumentiert die Auswirkungen der politischen und gesellschaftlichen Ereignisse, wie z. B. der beiden Weltkriege oder den Pillenknick ab dem Jahr 1970. Da abhängig vom Lebenszyklus der Familien unterschiedliche Wohnbedürfnisse existieren, ist auch die Entwicklung der Alterspyramide, d. h. die Altersstruktur der Bevölkerung von Relevanz.⁴³⁷

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch regionale oder überregionale Wanderungsbewegungen überlagert. Diese Wanderungsbewegungen können je nach Intensität und Richtung die natürliche Entwicklung verstärken, abschwächen oder sogar ins Gegenteil verkehren. Aus der Wanderungsbilanz kann die wirtschaftliche Prosperität und Stabilität eines Landes, aber auch die politische Veränderung in den Nachbarländern (Zerfall des Ostblocks, Krieg im ehemaligen Jugoslawien, etc.) abgeleitet werden.

Durch die zunehmende Mobilität der Bevölkerung, sei es endogen durch die höhere Flexibilität der jüngeren Bevölkerungsschicht, sei es exogen durch Arbeitsplatz-, Freizeit- oder Ausbildungssituation, wird dieser Trend noch verstärkt. Auffällig ist die gegenläufige Entwicklung von Geburten- und Wanderungsbilanz.

Von den externen Wanderungsbewegungen, die die Bilanz beeinflussen, sind die lokalen Migrationsströme innerhalb einer Gemeinde oder Region zu unterscheiden, die keine grundsätzliche Änderung der österreichischen quantitativen Wohnungsnachfrage bewirken. Die Binnenwanderung von ländlichen Gebieten in die Städte bzw. Stadtrandgebiete können in Abhängigkeit von der Verkehrsinfrastruktur andere regionale Wohnungsteilmärkte betreffen und daher von Relevanz sein.

In Regionen mit ausgeprägten, insbesondere wirtschaftlichen Gegensätzen, sind die Binnenwanderungen eine der wesentlichen Determinanten des Wohnungsmarktes. Lokale Wanderungsbewegungen können durch Förderungen und Infrastrukturinvestitionen der öffentlichen Hand zumindest bedingt gesteuert werden.

Nicht zu vernachlässigen sind die grenzüberschreitenden Wanderungsbewegungen, wie sie beispielsweise bei Erweiterung der Europäischen Union, die ihren Bürgern Bewegungs- und Niederlassungsfreiheit zusichert, zu erwarten sind. Externe Wanderungsbewegungen außerhalb des europäischen Wirtschaftsraumes können durch legislative Restriktionen beschränkt werden, wobei die illegalen Grenzübertritte immer größere Umfänge annehmen. Externe Wanderungsbewegungen sind aber nicht nur hinsichtlich der quantitativen, sondern auch der qualitativen Aspekte, wie z. B. der Auswirkungen auf das soziale Milieu, zu berücksichtigen.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in Österreich relativ stetig, wobei die Veränderung der Bevölkerung nicht zwangsweise Auswirkungen auf die Anzahl der Haushalte haben muss, da diese Entwicklungen durch andere Komponenten überlagert werden können. Beispielsweise können zusätzliche Wohnflächenerfordernisse durch Geburt von Kindern mittels Verdichtung im Bestand umgesetzt werden. Wenn erwachsene Kinder eigene Haushalte gründen, führt dies meist zur Ausdünnung im Bestand des verbleibenden Familienhaushaltes. Tendenziell wird Österreich durch die Verminderung der positiven Geburtenbilanz sowie die Verringerung der Bevölkerungsgruppe von 20 bis 29 Jahren (erste Nachfrage nach Wohnungen) geprägt.⁴³⁸ Diese Bevölkerungsentwicklung trägt zur Verflachung der Haushaltsentwicklung bei.

⁴³⁶ Vgl. STIENS, G. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 299.

⁴³⁷ Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 98ff.

⁴³⁸ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 11.

Geänderte Haushaltsentwicklung und -strukturen:

Konsumenten der Wohnnutzungen sind die privaten Haushalte. Die Zahl der Haushalte steigt in den letzten Jahren deutlich stärker als die Zahl der Einwohner.⁴³⁹ Hinsichtlich der Nachfrage ist insbesondere die Anzahl und Struktur der Haushalte wie folgt von Relevanz.

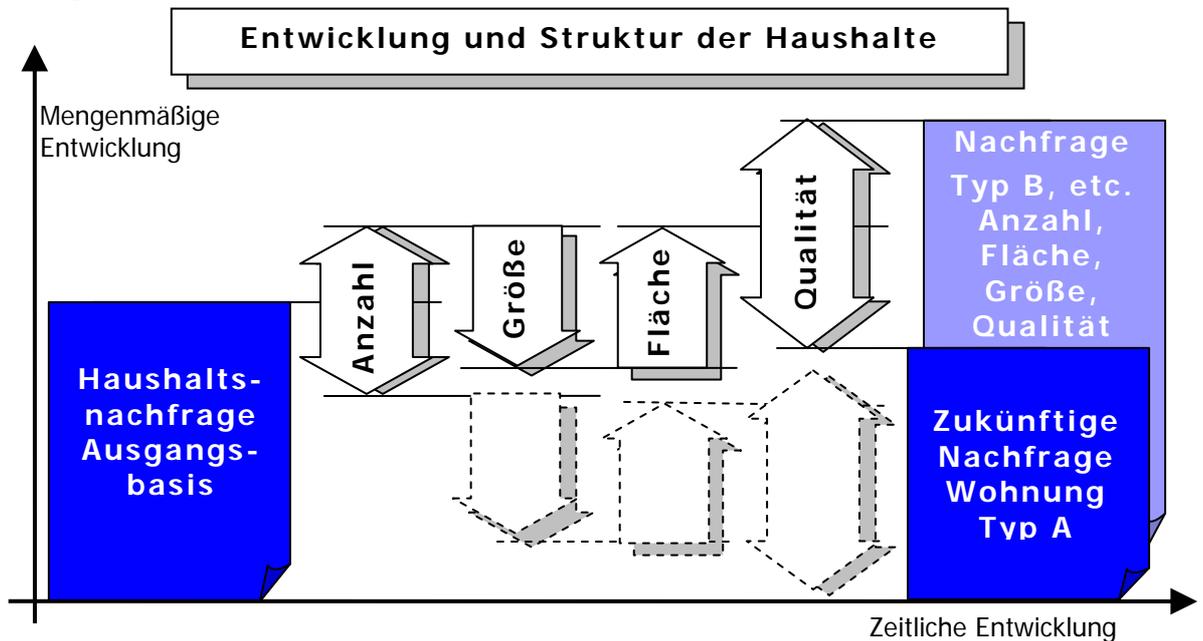


Abbildung 36: Haushaltsentwicklung

Die Prognose der Anzahl der privaten Haushalte erfolgt auf Basis einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose mit der Methode des Haushaltsrepräsentanten-Quotenverfahren (HRQ-Verfahren).⁴⁴⁰ Dabei werden die nach fünfjährigen Altersgruppen und Geschlecht disaggregierten Haushaltsrepräsentantengruppen (früher Haushaltsvorstandsquoten) von Ein- und Mehrpersonenhaushalten extrapoliert und mit der Bevölkerung multipliziert. Davon abgeleitet wird die Anzahl der Ein- und Mehrpersonenhaushalte prognostiziert.

In einem weiteren Schritt werden die Mehrpersonenhaushalte in Anlehnung an die Relationen der Ergebnisse der Volkszählung im Jahr 2001 aufgeteilt.

Die Vorausschätzung erfolgt im Wesentlichen auf den Veränderungen der alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsrepräsentantenquoten zwischen den Volkszählungen der Jahre 1991 und 2001. Bei der Extrapolation werden für die jüngeren Altersgruppen die Quoten des Jahres 2001 konstant gehalten, für die Altersgruppe von 25 bis 44 Jahren erfolgt eine Prognose auf Basis der Fortschreibung der altersspezifischen Differenzen zwischen 1991 und 2001, und für die höheren Altersgruppen wird ein generationsspezifischer Ansatz (Kohortenverfahren) gewählt.

Da die Prognosen auf Basis der Haushaltsvorstandsquoten umstritten sind, wurden alternative Prognosemodelle auf Basis von Makro- und Mikrosimulationsmodellen erarbeitet, deren Ergebnisse in der Regel einen niedrigeren Wert für die mittleren Haushaltsgrößen ausweisen.⁴⁴¹ Aufgrund der Operationalisierbarkeit und Datenverfügbarkeit wird in Österreich mit Haushaltsvorstandsquoten gearbeitet.

Auf Basis des angeführten Verfahrens wurde durch die österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) für den Zeitraum von 2001 bis 2031 nachfolgender Wohnbedarfs prognostiziert:⁴⁴²

⁴³⁹ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH (2003): S. 6.

⁴⁴⁰ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 1.

⁴⁴¹ Vgl. HEIGL, A. (2000): S. 1ff.

⁴⁴² Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 2.

Haushaltsprognose Österreich		
Jahr	Anzahl Haushalte	Steigerung in Prozent
2001	3,34 Mio.	
2011	3,58 Mio.	7,20%
2021	3,77 Mio.	12,90%
2031	3,85 Mio.	15,30%

Abbildung 37: Haushaltsprognose 2001 bis 2031

Die Gesamtanzahl der Haushalte wird weiter steigen, wobei der Zuwachs regional unterschiedlich stark ist und teilweise nicht über den gesamten Prognosezeitraum erfolgt.

Über dem Österreich-Durchschnitt mit einer Steigerung der Gesamtanzahl der Privathaushalte für den gesamten Prognosezeitraum von + 15,3 Prozent liegen die Bundesländer

- Vorarlberg mit + 30,5 Prozent
- Tirol mit + 28,4 Prozent
- Salzburg mit + 19,7 Prozent
- Oberösterreich mit + 18,3 Prozent
- Niederösterreich mit + 16,0 Prozent

In Kärnten wird der Zuwachs der Privathaushalte mit 8,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2001 am geringsten steigen, wobei der Scheitel im Jahr 2026 überschritten wird. Auch in der Steiermark mit + 9,3 Prozent, der Bundeshauptstadt Wien mit + 10,6 Prozent und dem Burgenland mit + 11,6 Prozent erfolgt ein unterdurchschnittlicher Haushaltszuwachs.⁴⁴³

Da sich die Anzahl der Haushaltsmitglieder im Lebenszyklus ändert, steigt die Zahl der Haushalte bedingt durch die Alterung der Gesellschaft auch bei konstantem Haushaltsbildungsverhalten trotz schrumpfender Bevölkerung.⁴⁴⁴

Schlagworte wie die „Bohnenstangen-Familie“ dokumentieren diesen Trend zur Verkleinerung der Haushalte,⁴⁴⁵ der mit steigendem Wohnflächenbedarf einhergeht. Der Familienbegriff ist in diesem Zusammenhang weit zu verstehen, d. h. es werden sowohl staatlich verheiratete Paare mit oder ohne Kinder als auch Lebensgemeinschaften in unterschiedlichen Formen darunter subsumiert.

Die Verkleinerung der Haushalte⁴⁴⁶ und der Trend zum Einpersonenhaushalt⁴⁴⁷ wird einerseits durch die demographischen Trends wie weniger junge wachsende Familien, mehr alte schrumpfende Familien, andererseits durch geänderte Lebensweisen und Lebensstile determiniert. Junge Familien die Kinder bekommen, tragen zur Vergrößerung der Haushalte bei, die Singularisierung im Alter und der künftig höhere Anteil älterer Menschen bewirken das Gegenteil.

Geänderte Lebensweisen und Lebensstile treffen insbesondere die Rolle der Frau bzw. das Rollenverständnis zwischen Mann und Frau. Der Wunsch sich selbst zu verwirklichen – ob beruflich oder privat – die teils mangelnde Vereinbarkeit von Beruf und Familie (fehlende Kinderbetreuungsmöglichkeiten, etc.), tragen zur Senkung der Geburtenrate bei. Bereits heute will ein Viertel aller Frauen keine Kinder mehr, und wenn, dann erst in einem späteren Lebensabschnitt.

Neben diesen erschwerten Bedingungen zur Gründung großer Haushalte nimmt die Dynamik der Haushaltsbiographien zu. Durch vermehrte Änderungen im Bereich des Berufes (Arbeitsplatzwechsel, etc.) und der Familie (Scheidung, etc.) verkleinern sich die Haushalte. Da sich mit wechselnden Lebensphasen wie Ausbildung, Familiengründung und Ruhestand auch die Wohnansprüche ändern, wird auch von der

⁴⁴³ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 2.

⁴⁴⁴ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 3.

⁴⁴⁵ Vgl. VDW BAYERN (2002): S. 1.

⁴⁴⁶ Vgl. FETTWEIB, A. (2001): S. 186.

⁴⁴⁷ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 217.

Lebensabschnitts-Wohnung gesprochen. In den Übergangsphasen zwischen diesen Lebensabschnitten wird die größte Mobilität und Fluktuation zwischen Wohnungen erwartet.⁴⁴⁸

Durch diese Trends kommt es generell zu kleineren Haushalten und zur Steigerung der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Derzeit werden bereits 1,12 Millionen Haushalte, d. h. ein Drittel aller Haushalte in Österreich durch eine Person bewohnt, bis zum Jahr 2031 wird mit 1,52 Millionen Single-Haushalten, d. h. einer weiteren Steigerung um 36 Prozent gerechnet.⁴⁴⁹ Hauptverantwortlich dafür ist die Individualisierung der Haushalte bedingt durch verwitwete Menschen, Scheidung, etc.

Dass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 1900 in Deutschland 4,5 Personen, im Jahr 1970 2,74 Personen betragen hat, während sie aktuell 2,18 Personen beträgt,⁴⁵⁰ untermauert diese Entwicklung. Dieser Trend zu kleineren Haushalten wird als eine der Treibergrößen für die künftige Wohnungsnachfrage identifiziert.⁴⁵¹

Als nächstes wird die Struktur der Haushalte anhand der Haushaltsgröße betrachtet. Die Haushaltsgröße ist als durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt definiert.⁴⁵² Überdurchschnittlich stark wird die Anzahl der Einpersonenhaushalte im Österreichschnitt von 1,12 Millionen im Jahr 2001 auf 1,52 Millionen im Jahr 2031 um 36,0 Prozent zunehmen. Die Veränderung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2031 wird für die einzelnen Bundesländer wie folgt prognostiziert:

Haushaltsprognose 2001 bis 2031		
Bundesland	Zuwachs Einpersonenhaushalte	Zuwachs Mehrpersonenhaushalte
Voralberg	65,6%	16,8%
Tirol	53,9%	17,6%
Oberösterreich	42,4%	7,8%
Salzburg	39,4%	10,3%
Kärnten	35,6%	3,1%
Niederösterreich	36,1%	7,3%
Burgenland	32,9%	4,0%
Steiermark	32,4%	1,3%
Wien	26,6%	-3,4 Prozent

Abbildung 38: Prognose Einpersonenhaushalte

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte wird bundesweit nicht über den gesamten Prognosezeitraum zunehmen. Im Jahr 2001 gab es in Österreich 2,22 Millionen Mehrpersonenhaushalte, das Maximum wird im Jahr 2028 mit 2,33 Millionen erreicht, danach sinkt der Anteil bis ins Jahr 2031 leicht ab.

Differenziert man die Mehrpersonenhaushalte nach der Größe, so zeigt sich, dass die Zweipersonenhaushalte künftig noch stark wachsen, die Dreipersonenhaushalte nur mehr minimal zunehmen, während die größeren Haushalte mit vier oder mehr Personen schrumpfen.

Wien unterscheidet sich erheblich von den anderen Bundesländern, wo die Anzahl der Zweipersonenhaushalte über den Prognosezeitraum um elf Prozent absinkt.⁴⁵³

Auch regional bestätigt sich auf kleinräumiger Ebene, dass die Zahl der Privathaushalte fast überall in Österreich wächst. Ausnahmen bilden einige periphere Regionen

⁴⁴⁸ Vgl. HETTENBACH, P. (2002): S. 2.

⁴⁴⁹ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 2.

⁴⁵⁰ Vgl. BULWIEN, H. (2001): S. 1.

⁴⁵¹ Vgl. BUCHERT, M.; JENSEIT, W.; STAHL, H.; EBERLE, U. (2000): S. 8.

⁴⁵² Vgl. ULBRICH, R. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 354.

⁴⁵³ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 2.

mit hoher Abwanderung und dadurch bedingter starker Alterung wie z. B. die Bezirke Leoben, Judenburg, Gmünd, Bruck an der Mur, Mürzzuschlag und Hermagor.⁴⁵⁴ Hinsichtlich der Anzahl der Personen pro Haushalt lebten im Jahr 1934 noch 3,60 Personen pro Wohnung, im Jahr 2000 nur noch 2,44 Personen und für das Jahr 2030 werden nur noch 2,18 Personen pro Haushalt prognostiziert.⁴⁵⁵ In unseren Nachbarländern Deutschland und Schweiz lag dieser Wert bereits im Jahr 1991 bei 2,2 Personen pro Haushalt.⁴⁵⁶

In Regionen mit hoher Einwanderung und dadurch bedingter starker Alterung steigen die Kosten pro Wohneinheit, da diese Regionen aufgrund des Finanzausgleiches Einbußen hinnehmen müssen, wodurch in der Folge Auswirkungen auf die Infrastruktur und die räumliche Entwicklung zu erwarten sind.

Resümierend ist festzuhalten, dass durch die Verkleinerung der Haushalte, ihre Zahl in Relation zur Bevölkerung zunimmt.⁴⁵⁷

Geänderte Haushaltsbildungsverhalten sind einerseits aufgrund der Tendenz zu Kleinhaushalten, andererseits durch die steigenden Wohnflächen pro Person⁴⁵⁸ zu erwarten, wobei regional von einer unterschiedlichen Verteilung auszugehen ist.

Das Institut für Innovatives Bauen prognostiziert, dass die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Jahr 2015 ca. 42 Quadratmeter betragen wird, was dem Doppelten vor 50 Jahren entspricht.⁴⁵⁹ Das empirica-Institut geht von einer Wohnfläche pro Kopf von 48 Quadratmeter im Jahr 2015 und von 52 Quadratmeter im Jahr 2030 aus.⁴⁶⁰ Allein durch den Anstieg der Wohnfläche pro Person wird in Deutschland ein jährlicher Neubaubedarf von 370.000 Wohnungen mit je 100 Quadratmeter erforderlich.⁴⁶¹ Die Wohnfläche pro Kopf ist ein abstraktes Kriterium, da Haushalte in Wohnungen leben und nur bei Single-Haushalten die Wohnfläche pro Kopf der Wohnungsgröße entspricht. Die Wohnfläche pro Kopf eines Haushaltsmitgliedes kann aus zwei Gründen steigen:

- der Haushalt zieht in eine größere Wohnung oder
- die Anzahl der Haushaltsmitglieder sinkt

Strukturell treten diese Gründe im typischen Lebenszyklus verschiedener Haushaltsbiographien auf.⁴⁶²

Für die 60- bis 75-jährigen, die einen großen Teil ihres Tagesablaufes in der Wohnung verbringen, wird dieser Trend zur Steigerung der Wohnfläche pro Kopf – entgegen gängigen Klischees – laut dem Institut für Altersforschung weiter zunehmen.⁴⁶³ Inwieweit dieser Trend bei stagnierenden Haushaltseinkommen der nicht mehr Berufstätigen, steigenden Wohnkosten und wachsender Mobilität anhalten wird, wäre zu untersuchen. Desgleichen gilt dies für die Begründung der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche pro Haushaltsmitglied. Dieser Frage wird nachstehend unter dem Aspekt des Remanenzeffektes beim Wohnen nachgegangen.

Da Wohnungen und nicht Quadratmeterwerte durch Haushalte alloziert werden, sind die Pro-Kopf-Flächen in die Einheit Wohnung mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen zu übersetzen.

Hinsichtlich qualitativer Aspekte ist anzuführen, dass die Entwicklung der Haushalte nicht nur monokausal von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen abhängig ist. Soziologische Faktoren wie die frühe Eigenstän-

⁴⁵⁴ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 3.

⁴⁵⁵ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 24.

⁴⁵⁶ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 25.

⁴⁵⁷ Vgl. PFEIFFER, U. (2001): S. 2.

⁴⁵⁸ Vgl. BULWIEN, H. (2001): S. 2.

⁴⁵⁹ Vgl. INSTITUT FÜR INNOVATIVES WOHNEN (2002): S. 1ff.

⁴⁶⁰ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 9.

⁴⁶¹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 209.

⁴⁶² Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 89f.

⁴⁶³ Vgl. LEHR, U. (2002): S. 27ff.

digkeit junger Menschen, der Altersstruktureffekt, der Trend zu Kleinfamilien, etc. haben Einfluss auf die Haushalte.

Wichtig sind vier Stadien im Haushaltszyklus

- Haushaltsgründung
- Haushaltserweiterung
- Haushaltsverkleinerung
- Haushaltsauflösung

die Einfluss auf die Wohnungsgröße und den Wohnungsbedarf haben.⁴⁶⁴

Ein weiterer qualitativer Aspekt ist die räumliche Mobilität und verschiedene exogene Faktoren wie z. B. die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, die die Kleinfamilie fördern.

Aufgrund der bisherigen Ausführungen wurden der demographische Effekt, die Entwicklung und die Altersstruktur der Bevölkerung, die Haushaltsanzahl und diesbezügliche Teile der quantitativen Wohnungsfrage behandelt. Wenn in dieses Modell das Haushaltseinkommen, der Remanenzeffekt und das regionale Marktsegment mit einbezogen wird, lässt sich wie nachfolgend dargestellt ein quantitatives Nachfragemodell am Wohnungsmarkt konstruieren:⁴⁶⁵

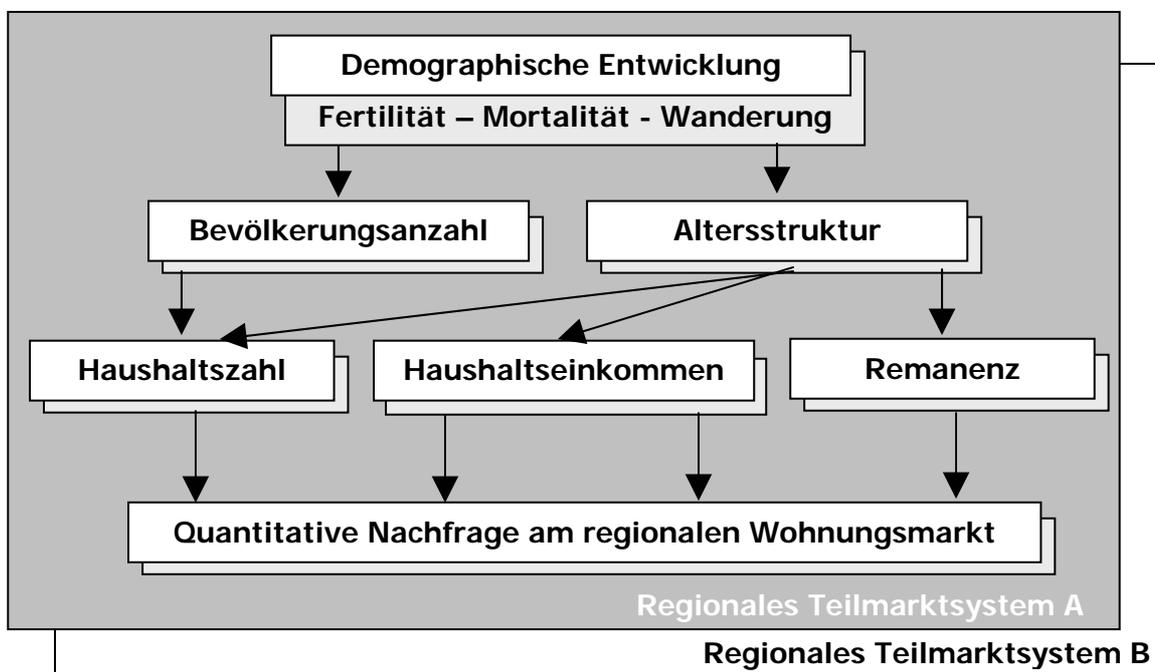


Abbildung 39: Quantitatives Nachfragemodell

Auch regionale Unterschiede, wie z. B. der Trend zur Stadtflucht, d. h. das Abwandern der Bevölkerung in die Randzonen der Agglomeration, wird sich fortsetzen. Umlandbezirke von Städten werden wachsen, andere Bereiche sind mit Entleerungstendenzen konfrontiert.⁴⁶⁶

Insbesondere junge Familien meiden die Stadt, sie wünschen sich einen Garten und Spielmöglichkeiten für die Kinder. Drei Viertel der Älteren bevorzugen jedoch stadtnahes Wohnen mit guter Infrastruktur. An erster Stelle der Wohnwünsche der Österreicher steht weiter das Einfamilienhaus im Grünen. Wenn nicht gegengesteuert wird, werden die historischen Kernstädte weiter an Bedeutung verlieren und durch die Zersiedlung entsprechend hohe Kosten für die Allgemeinheit anfallen.

Der hohe Mobilitätsgrad, steigende Wohnflächenansprüche und vergleichsweise geringe Grundstückspreise fördern das Wohnen in entfernten Stadtrandlagen. Auch in entlegenen Regionen ist daher trotz stagnierender oder rückläufiger Haushaltsent-

⁴⁶⁴ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 89ff.

⁴⁶⁵ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH (2003): S. 7.

⁴⁶⁶ Vgl. ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2005): S. 3.

wicklung mit einem Anstieg der Siedlungsfläche durch die Wanderung einkommensstarker Bevölkerungsschichten zu rechnen.

Diese Preurbanisierung hängt mit der Sehnsucht der Menschen nach dem Wohnen auf dem Land zusammen. Niedrige Grundstückskosten und verbesserte Erreichbarkeit fördern diesen Trend. Vor allem Menschen mit wissensökonomischen Berufen werden, unterstützt durch moderne Kommunikations- und Informationstechnologien, wieder mehr Zeit in den ländlichen Regionen verbringen.

Der Beharrungstrend, trotz geänderter Bedürfnisse in einer zu großen Wohnung zu verbleiben, wird als Remanenzeffekt bezeichnet, der zu steigender Wohnfläche pro Person führt. Die Lebenszykluseffekte beschreiben das Nachfrageverhalten eines typischen Haushaltes über den ganzen Zyklus. In späteren Jahren innerhalb des Lebenszyklus eines Haushaltes kommt es kaum noch zu einer Reduktion des Flächenkonsums, selbst wenn die Kinder den Haushalt verlassen und das Haushaltseinkommen durch den Renteneintritt sinkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist vom Haushaltseinkommen abhängig. Wohnimmobilien sind zugleich Investitions- und Konsumgüter.⁴⁶⁷ Konsumgüter sind in den meisten Fällen einkommensabhängig und werden mit steigendem Einkommen verstärkt nachgefragt. Zwischen dem Pro-Kopf-Einkommen in Deutschland und der Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnraum wurde ein signifikanter Zusammenhang festgestellt.⁴⁶⁸

Überalterung der Gesellschaft:

Die demographische Entwicklung bewirkt, dass in den kommenden Jahrzehnten der Anteil der älteren Bevölkerung erheblich zunimmt. Die höhere Lebenserwartung wird durch die steigende Qualität der Ernährung und medizinischen Versorgung und die insgesamt besseren Lebensbedingungen bewirkt.⁴⁶⁹

Die Folgen dieses demographischen Wandels wurden durch die Politik noch nicht ausreichend erfasst.⁴⁷⁰ Während die Reformfordernisse im Bereich der gesetzlichen Rentenversicherung und der Steigerung der Lebensarbeitszeit erkannt wurden, sind viele andere Facetten des Alterungsprozesses noch weitgehend unerforscht.

Derzeit sind knapp 25 Prozent der Deutschen 60 Jahre und älter, laut Prognosen wird der Anteil dieser Gruppe von Menschen im Jahr 2030 mehr als 35 Prozent betragen.⁴⁷¹ Die Entwicklung der zunehmenden Alterung verläuft nicht gleichmäßig, sondern unterschiedlich innerhalb der einzelnen Regionen. Im städtischen Bereich nimmt aufgrund der niedrigen Geburtenraten der Anteil der Älteren überdurchschnittlich zu.⁴⁷² Zusätzlich wird der Trend durch schwache Wirtschaftsstrukturen und unzureichende Beschäftigungsangebote verstärkt. Neben erwarteten langfristigen Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wachstum, Innovation und Beschäftigung wird insbesondere das Einkommensgefälle der Rentner von morgen aufgrund der Finanzsituation der Pensionskassen wesentlich größer sein.⁴⁷³

Die Alterung der Gesellschaft wurde als wesentlicher Indikator für die quantitative, insbesondere aber qualitative Wohnungsnachfrage identifiziert, da alte Menschen in kleineren Haushalten leben, mehr Wohnfläche pro Kopf als jüngere Menschen nutzen und der Wohnflächenvorsprung alter Haushalte gegenüber jungen Haushalten weiter zunimmt.⁴⁷⁴ Beim Erreichen des Rentenalters haben Senioren noch ein Viertel ihres Lebens vor sich. Die „Silber-Generation“ von heute ist geistig und körperlich

⁴⁶⁷ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 436

⁴⁶⁸ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH (2003): S. 7.

⁴⁶⁹ Vgl. KUHLENKAMPFF, Ch.; ENGEL, H.; ENGELS, D.; BESTE, J. (2000): S. 4.

⁴⁷⁰ Vgl. NIEJAHR, E. (2001): S. 168ff.

⁴⁷¹ Vgl. VdW BAYERN (2002): S. 1.

⁴⁷² Vgl. ENQUETE-KOMMISSION (1998): S. 66.

⁴⁷³ Vgl. NIEJAHR, E. (2001): S. 173.

⁴⁷⁴ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 2.

aktiv, die Wohnungsausstattung und das Umfeld bestimmen Grenzen und Möglichkeiten dieser aktiven Lebensgestaltung.⁴⁷⁵

Entgegen medialen Klischees werden auch Senioren nicht immer gesund und mobil bleiben und über genügend Kaufkraft für ein Leben im Luxus verfügen.⁴⁷⁶

Um die qualitativen Aspekte der Nachfrage zu identifizieren ist die Bedeutung des Wohnens im Alter zu klären.

Die Wohnverhältnisse (Wohnung, Umfeld, etc.) haben vielschichtige Auswirkungen auf die Lebensführung und lassen sich hinsichtlich der emotionalen, aktionalen und interaktionalen Dimension untergliedern.⁴⁷⁷ Die Wohnverhältnisse als emotionaler Raum werden geprägt durch ästhetische Bedürfnisse und emotionale Erinnerungen, die mit den Stadien der Biographien der Bewohner verknüpft sind. Die Wohnung als emotionaler Schutzraum dient der Regeneration und Rückbesinnung auf die eigene Identität. Die Wohnung und das Wohnumfeld als aktionaler Raum dokumentieren die faktischen Handlungsmöglichkeiten durch die räumliche Begrenzung, die technischen Möglichkeiten und die Verfügbarkeit von Handlungsressourcen.

Die Wohnverhältnisse als interaktiver Raum werden durch die Möglichkeiten der Kommunikation und die Stabilität sozialer Beziehungen beeinflusst. Mit zunehmendem Alter verändern sich Lebensführung und Lebensgewohnheiten und dementsprechend auch die Wohnbedürfnisse. Durch altersbedingte physische und mentale Beeinträchtigungen wird meist der Aktionsradius eingeengt und die Durchführung der Tätigkeiten des täglichen Bedarfes erschwert, wodurch insbesondere die Wohnung an Bedeutung gewinnt.

Die Wohnmobilität älterer Menschen liegt bei etwa einem Drittel des Durchschnittes von jüngeren Menschen.⁴⁷⁸ Dies würde eher dafür sprechen, die Wohnverhältnisse, die Wohnung und das Wohnumfeld altersgerecht zu adaptieren.

H. BLONSKI hat dazu ausgeführt:⁴⁷⁹

„Besonders für ältere Menschen steht das Wohnen im Mittelpunkt der alltäglichen Lebenserfahrung, wird die Wohnung zum wichtigsten Lebensmittelpunkt. Ältere Menschen verbringen durchschnittlich mehr als vier Fünftel des Tages in der eigenen Wohnung oder im Garten.“

Die Aufrechterhaltung eines möglichst weiten Aktionsradius bei eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten ist eine der künftigen Herausforderungen.

Ausgehend von den veränderten Handlungsmöglichkeiten der älteren Menschen hat Renate NARTEN nachfolgende Wohnbedürfnisse identifiziert, die bei der Nachfragergruppe der „Silber-Generation“ an Bedeutung gewinnen.⁴⁸⁰

- Vertrautheit, Kontinuität
- Sicherheit
- Soziale Integration
- Anregung
- Selbstständigkeit
- Selbstbestimmtheit

Abgeleitet von den Wohnbedürfnissen ergeben sich verschiedene Wohnformen, Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und das Serviceangebot, wobei der Wunsch des Einzelnen, über sein Leben selbst zu bestimmen, im Mittelpunkt steht.⁴⁸¹

⁴⁷⁵ Vgl. ENGELS, D. (2001): S. 3ff.

⁴⁷⁶ Vgl. HETTENBACH, P. (2002): S. 2.

⁴⁷⁷ Vgl. KUHLENKAMPFF, Ch.; ENGEL, H.; ENGELS, D.; BESTE, J. (2000): S. 6.

⁴⁷⁸ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 174.

⁴⁷⁹ Vgl. BLONSKI, H. (1997): S. 9.

⁴⁸⁰ Vgl. NARTEN, R. (2001): S. 22ff.

⁴⁸¹ Vgl. ROBISCHON, T. (2001): S. 207.

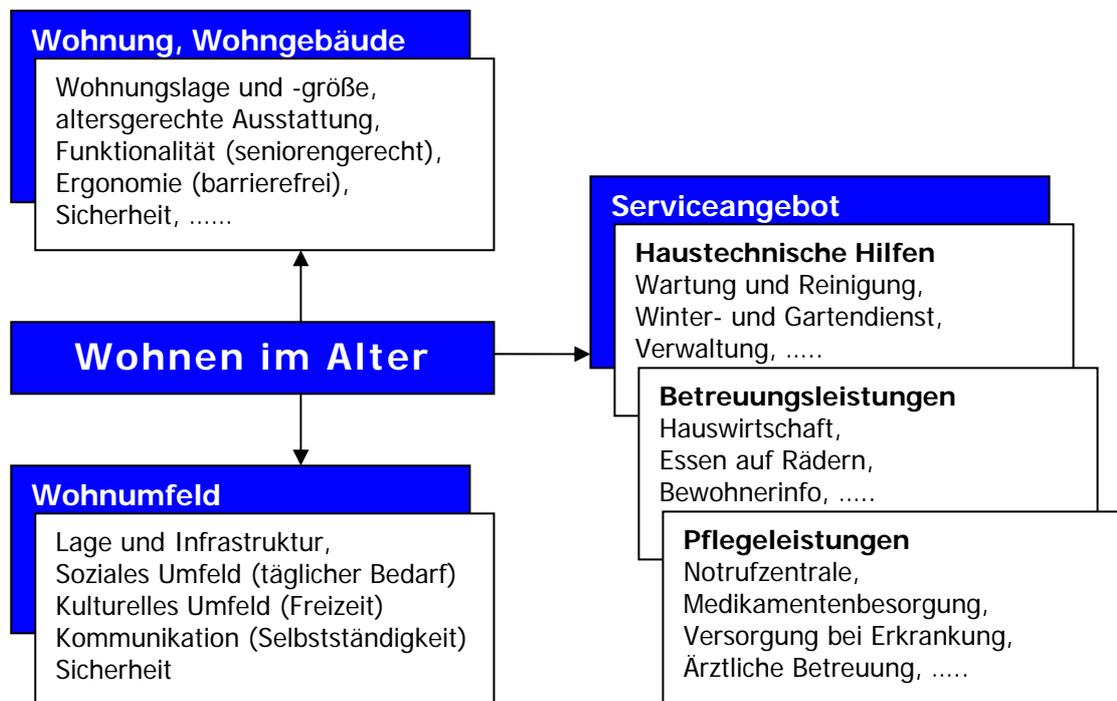


Abbildung 40: Anforderungen Wohnen im Alter

Die Anforderungen an altersgerechte Wohnungen beginnen beim ergonomischen und ausreichend beleuchteten Wohnungszugang im Gebäude. Die Wunschwohnung liegt im ersten Obergeschoß von nicht zu großen Objekten. Wohnungen im Erdgeschoss werden wegen Sicherheitsbedenken, Hochhäuser wegen der befürchteten Anonymität nicht präferiert. Dahinter steht die Forderung nach Barrierefreiheit.⁴⁸² Für den Wohnungszugang und die gesamte Wohnung steht der Wunsch, sich auch bei gesundheitlichen Einschränkungen in der Wohnung problemlos zu bewegen und diese auch verlassen zu können.⁴⁸³

Die einzelnen Räume der Wohnung sollten ausreichend groß und hinsichtlich der funktionellen Abläufe ergonomisch situiert sein. Insgesamt sollte die Wohnung jedoch nicht zu groß sein. Die Verfügbarkeit einer Badewanne und einer Waschmaschine in der Wohnung, ausreichend große Wohnküchen und Balkone werden aus den Wohnbedürfnissen im Alter abgeleitet. Des Weiteren gilt dies für seniorengerechte Ausstattungen wie z. B. gesicherte Wohnungstüren, Gegensprechanlagen, Notrufsysteme, rutschfeste Untergründe, breite Türen, Haltegriffe im Bad, etc.⁴⁸⁴ Die Wahlmöglichkeit zwischen lebhaften und ruhigen Aufenthaltsbereichen in der Wohnung und im Wohnumfeld ist wichtig, um den Wohnbedürfnissen nach Rückzug und sozialer Integration zu entsprechen.

Die Anforderungen an die Wohnung werden aus der Motivation auch in höherem Alter bei befürchteten mentalen und gesundheitlichen Einschränkungen die Bewegungsfreiheit, die persönliche Sicherheit und ein eigenständiges komfortables Wohnen zu erhalten, definiert.

Da über 90 Prozent der über 65jährigen in normalen Wohnungen leben, haben die alternden Menschen bei körperlichen und geistigen Einschränkungen zunehmend Schwierigkeiten in diesen Wohnungen, wenn sie nicht den angeführten Anforderungen entsprechen.⁴⁸⁵ Trotzdem wird die eigene Wohnung dem Altenheim vorgezogen, da Altenheime mit Verlust der Selbstständigkeit, Bevormundung und Einbußen der Privatsphäre gleichgesetzt werden.

⁴⁸² Vgl. DIN ISO-Norm 18025-1

⁴⁸³ Vgl. ROBISCHON, T. (2001): S. 207.

⁴⁸⁴ Vgl. ENGEL, H.; ROBISCHON, T. (1999): S. 14.

⁴⁸⁵ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 174.

Als wesentliche Determinanten des Wohnumfeldes wurden in empirischen Erhebungen die Lage samt Infrastruktur und das soziale und kulturelle Umfeld ermittelt.⁴⁸⁶ Was gemeinhin eine gute Wohnanlage auszeichnet ist laut Tobias ROBISCHON auch altersgerecht.⁴⁸⁷

Eine ruhige Lage die barrierefrei gestaltet ist, d. h. dass sowohl im Haus als auch der Wohnanlage die Verkehrswege und -plätze ohne Stufen und Absätze ausgeführt sind, wird bevorzugt. Unvermeidbare Höhenunterschiede sind durch Rampen mit geringem Gefälle, griffigen und rutschhemmende Oberflächen oder behindertengerechte Aufzüge zu überbrücken. Auch die fußläufige Erreichbarkeit – was einer Entfernung von 300 Metern entspricht⁴⁸⁸ – der Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfes wie z. B. der Einkaufsmöglichkeiten, der Besuche von Arzt, Post oder Bank sind Anforderungen an das Wohnumfeld. Weiters wirkt sich ein gut ausgebauter und erreichbarer öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) positiv auf die selbstständige Lebensführung aus.

Das soziale und kulturelle Umfeld betrifft einerseits Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Kino-, Theaterbesuche, Spaziergänge, andererseits die Frage nach dem idealen Nachbarn. Meist werden altersgemischte Haushalte im Umfeld bevorzugt, einerseits weil man Unterstützung von den Jüngeren erwartet, andererseits, weil man durch die Jungen gebraucht wird. Die Motivation kann vielfältig sein und im Kommunikationsbedarf, im Gefühl gebraucht zu werden, in der Befürchtung vor Eintönigkeit und Langeweile, etc. begründet sein.⁴⁸⁹

Auch besteht ein verstärktes Bedürfnis nach Sicherheit, sowohl vor Kriminalität als auch vor Unfällen. Insgesamt ist das soziale Umfeld wichtig, wobei durch die meisten gemischte Nachbarschaften bevorzugt werden, auch wenn dadurch verstärkt Generationskonflikte auftreten können.

Da die üblichen Funktionen und Tätigkeiten in einer Wohnung wie z. B. die Zubereitung des Essens, die Reinigung der Wohnung auch im Alter erforderlich, aber erschwert realisierbar sind, existiert ein Bedarf an Serviceleistungen.

Der Großteil der älteren Menschen will mental und wirtschaftlich im gewohnten Umfeld und in der vertrauten Wohnung verbleiben.⁴⁹⁰ Ein Umzug wird erst erwogen, wenn die Lebenssituation das Verbleiben in der eigenen Wohnung wesentlich erschwert oder risikoreich erscheinen lässt. In diesem Fall interessieren sich Senioren verstärkt für alternative Wohnformen wie z. B. Betreutes Wohnen oder Seniorenhausgemeinschaften. Aufgrund des Bedürfnisses nach Vertrautheit und Kontinuität werden die älteren Menschen jedoch nur selten umziehen, wenn die sonstigen Wohnbedürfnisse im Alter entsprechen.⁴⁹¹

Laut einer LBS-Studie lehnen 50 Prozent der Senioren traditionelle Wohnformen wie Alten- und Pflegeheime deshalb ab, weil Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit aufgegeben werden müssten.⁴⁹²

Hinsichtlich der Bandbreite des angebotenen Service-Niveaus werden Modelle ohne Serviceangebot, mit niedrigschwelligem Serviceangebot und mit weitreichendem Serviceangebot differenziert.⁴⁹³

Wird durch den Betreiber in der Wohnanlage kein Service angeboten, ist dies im Bedarfsfall durch externe Anbieter zu erbringen. Bedingt durch die Einführung der Pflegeversicherung haben sich am Markt diverse soziale und kommerzielle Anbieter etabliert, wobei die Organisation im Bedarfsfall dem Hilfesuchenden obliegt.

⁴⁸⁶ Vgl. ENGEL, H.; ROBISCHON, T. (1999): S. 15.

⁴⁸⁷ Vgl. ROBISCHON, T. (2001): S. 207.

⁴⁸⁸ Vgl. FLEISCHMANN, H. D. (1994): S. 148.

⁴⁸⁹ Vgl. ENGEL, H.; ROBISCHON, T. (1999): S. 16f.

⁴⁹⁰ Vgl. BMFSFJ (2001): S. 254.

⁴⁹¹ Vgl. NARTEN, R. (2001): S. 22ff.

⁴⁹² Vgl. LBS-STUDIE (2002): S. 1ff.

⁴⁹³ Vgl. KREMER-PREISS, U. (1999): S. 6ff.

Modelle mit Serviceangeboten werden unter den Begriffen „Betreutes Wohnen“ oder „Service-Wohnen“ subsumiert,⁴⁹⁴ wobei diese Formen nach dem Grad der Unterstützungsleistungen differenziert werden können.⁴⁹⁵

Der zentrale Wunsch älterer Menschen, über ihr Leben selbst zu bestimmen, ist dabei nicht damit gleichzusetzen, dass alles selbst gemacht wird.

Die Verfügbarkeit von Hilfs- und Unterstützungsleistungen durch die Familie, durch freiwillige oder kommerzielle Institutionen bildet dabei das Fundament für selbstbestimmtes Leben im Alter.

Dabei kann zwischen betreutem Wohnen im Bestand und betreuten Wohnanlagen unterschieden werden. In betreuten Wohnanlagen werden Leistungen in unterschiedlichem Ausmaß, wie folgt, angeboten:⁴⁹⁶

- Haustechnische Hilfen wie z. B. Hausmeisterleistungen, Wohnungsreinigung, Heizungsbetreuung, Winterdienst, Gartenpflege, Verwaltung, Wartung und Reinigung der Gemeinschaftseinrichtungen
- Betreuungsleistungen wie z. B. hauswirtschaftliche Leistungen, Essen auf Rädern, Beratung und Unterstützung im Einzelfall, Bewohnerinformation
- Pflegeleistungen wie z. B. Organisation der ärztlichen Versorgung, Beschaffung von Medikamenten, Versorgung bei Erkrankung, Notrufzentrale

Die Zahl der Hilfe- und Pflegebedürftigen wird in den nächsten Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung weiter steigen und die Anzahl der Bewohner von Pflegeheimen aufgrund der Akzeptanz stagnieren, wodurch alternative Formen der Altenhilfe an Bedeutung gewinnen.⁴⁹⁷ Wie eine Repräsentativbefragung im Auftrag der Schader-Stiftung gezeigt hat, sieht derzeit nur ein Anteil von acht Prozent der Befragten aktuell bzw. zukünftig Bedarf an Serviceleistungen.

Wie die nachstehende Auflistung zeigt, liegt der primäre Bedarf in vorpflegerischen Hilfeleistungen im Alltag.

Die Unterscheidung zwischen niedrigschwelligem und weitreichendem Service besteht darin, dass im ersten Fall von eigenständiger Haushaltsführung ausgegangen wird, und nur ein Teil der angeführten Serviceleistungen angeboten wird.

Bei weitreichendem Service werden die Aufgaben eines Pflegeheimes übernommen, wobei der Vorteil der individuellen Leistungserbringung und -steuerung liegt.

Bei den angebotenen Leistungen wird zwischen Grund- und Wahlleistungen differenziert. Die individuelle Leistungssteuerung und die Preisangemessenheit sind für den Erfolg von Seniorenprojekten essentiell.⁴⁹⁸

Ein wichtiger Aspekt des betreuten Wohnens ist die psychosoziale Betreuung, die Verfügbarkeit eines Ansprechpartners und das dadurch bewirkte Sicherheitsgefühl.

Angesichts der höchst heterogenen Personengruppen und Interessenslagen im Alter⁴⁹⁹ existieren viele Nachfragergruppen und das Erfordernis einer differenzierten Angebotspalette. Aufgrund der ungleichen Einkommenssituation im Alter sind auch unterschiedliche Kostensegmente erforderlich. Luxusangebote werden aufgrund stagnierender Haushaltseinkommen im Alter nur vereinzelt Nachfrager finden.

Insgesamt ist ein differenziertes Angebot an Wohnungen und Serviceleistungen, das den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommenssituationen der alten Mitbürger Rechnung trägt, erforderlich.

⁴⁹⁴ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 176.

⁴⁹⁵ Vgl. ROBISCHON, T. (2001): S. 207.

⁴⁹⁶ Vgl. KULENKAMPFF, Ch.; ENGEL, H.; ENGELS, D.; BESTE, J. (2000): S. 11.

⁴⁹⁷ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 175.

⁴⁹⁸ Vgl. MÄTZKE, N. (1992): S. 33ff.

⁴⁹⁹ Vgl. KÖTTER, R.; KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 658f.

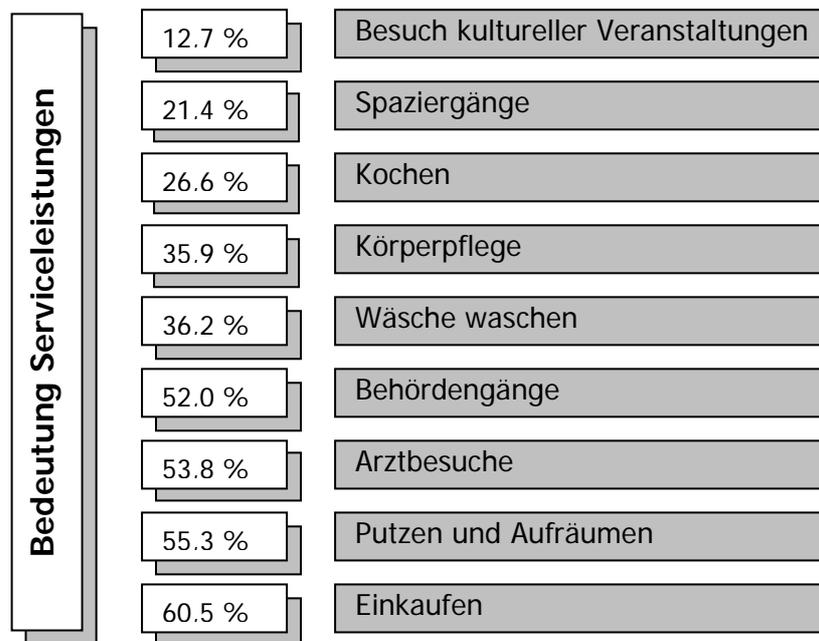


Abbildung 41: Inanspruchnahme Hilfen im Alltag

Auch für die „Silber-Generation“ ist der durch die Wohnung induzierte Nutzen der ausschlaggebende Aspekt für das Verbleiben in der Wohnung oder den Wechsel derselben. Die Erhaltung der Selbstständigkeit, Komfort und Hilfe bei der Bewältigung des Alltages und Versorgungssicherheit im Pflegefall sind wichtige Nachfrage-determinanten. Wie empirische Befunde belegen, kann der Befund „einen alten Baum verpflanzt man nicht“, ins Reich der gerontologischen Legenden verbannt werden.⁵⁰⁰

In Deutschland ziehen 3,6 Prozent der Mieterhaushalte und ein Prozent der Eigentümerhaushalte der 55 bis 80jährigen jährlich um. Wird ergänzend zu den tatsächlichen Umzügen der Anteil von beabsichtigten aber nicht realisierten Umzügen berücksichtigt, zeigt sich, dass die Wohnmobilität älterer Menschen relativ hoch ist und fast zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte im Laufe des dritten Lebensabschnittes beabsichtigen, noch einmal umzuziehen.

Die Umzugsbereitschaft kann durch Umzugshilfen⁵⁰¹ und attraktive altersgerechte Wohnungsangebote noch verstärkt werden, d. h. durch ein entsprechendes Angebot steigt die Nachfrage.

Außer dem Verbleiben in der eigenen Wohnung weisen daher Konzepte, wie das Service-Wohnen oder das Betreute Wohnen hohe Attraktivität auf, während das klassische Altenheim nur als letzte Alternative in Anspruch genommen wird.

Neben den Hard Facts altersgerechter Wohnungen ist das spezielle Marketing- und Vertriebsproblem zu lösen, d. h. wie erfährt die ältere Generation vom Angebot und wie kann sie dazu gewonnen werden, das Angebot anzunehmen. Dabei handelt es sich auch um ein psychologisches Problem, da mit älteren Menschen – sprachlich korrekt – immer die anderen gemeint sind, und kaum jemand sich selbst als alt und betreuungsbedürftig bezeichnet.⁵⁰²

Das direkte Aufzeigen der Vergreisung von Quartieren oder persönlichen altersbedingten Problemen führt rasch zu Abwehrreaktionen der Bewohner, die eine Stigmatisierung befürchten. Dem Selbstwertgefühl älterer Menschen und dem Aspekt der selbstständigen Lebensgestaltung kommt daher bei den Marketing- und Werbemaßnahmen für altengerechte Wohnungen ein hoher Stellenwert zu.

⁵⁰⁰ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 184.

⁵⁰¹ Vgl. EICHENER, V. (2001): S. 183.

⁵⁰² Vgl. ROBISCHON, T. (2001): S. 213.

Es sollten daher bei der Werbung die Vorteile der beworbenen verbesserten Wohnsituation (Funktionalität, Kosten, etc.) und nicht die Probleme der Zielgruppe in den Vordergrund gestellt werden. Begriffe, die negativ besetzt oder mit denen Probleme der älteren Generation (Pflegbereich, etc.) assoziiert werden, sind zu vermeiden.

Für die Nachfrage nach Wohnungen sind Neugründungen, Progressions- und Regressionsphasen von Haushalten relevant, wobei die Haushalte in ihren Lebensphasen die entscheidende soziale Einheit darstellen.⁵⁰³

Üblicherweise werden Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Haushalt bezeichnet.⁵⁰⁴ Es lassen sich verschiedene Faktoren der Haushaltsentwicklung (Haushaltsgründungen, Haushaltsauflösungen, familienzyklusbedingte Haushaltsänderungen, etc.) unterscheiden, wobei nicht alle Einfluss auf die Wohnungsnachfrage haben.⁵⁰⁵

Veränderungen der familiären Situation, wie z. B. die Heirat, die Geburt von Kindern, die Scheidung und der Tod eines Ehepartners führen vielfach zu einem Wechsel der Wohnung, was dokumentiert, dass sich die Wohnbedürfnisse mit der familiären Biographie und den einzelnen Lebensphasen ändern.⁵⁰⁶

Durch die Individualisierung der Lebensläufe⁵⁰⁷ und sozioökonomische und soziokulturelle Gründe verschieben sich der Eintritt und die Dauer der einzelnen Lebensabschnitte.

Als haushaltsrelevante Lebensabschnitte können

- die Kindheit (Kleinkind- und Schulkindalter),
- die Jugend (weiterführende Schulen, Lehre),
- das Erwachsenenalter (Eintritt ins Berufsleben),
- das Heiratsalter (Heirat, Lebensgemeinschaft),
- die elterlichen Phase (Geburt von Kindern),
- die nacherliche Phase (Auszug der Kinder)
- und das Alter (Eintritt in den Ruhestand)

differenziert werden.

Durch familiäre Änderungen wie z. B. die Bildung von Wohngemeinschaften, Eheschließungen, wenn Kinder das Elternhaus verlassen, werden neue Haushalte gegründet. Im Regelfall bewirkt dies eine zusätzliche Nachfrage, wobei wenn zwei, die bislang eigene Haushalte geführt haben, zusammenziehen, auch eine Wohnungsfreisetzung erfolgen kann.

Haushaltsauflösungen werden durch Sterbefälle, Scheidungen, etc. initiiert und führen meist zu Wohnungsfreisetzungen. Der Tod eines Verheirateten muss jedoch keinen wohnungsmarktkonformen Effekt haben, sondern kann nun zu einer Ausweitung der genutzten Fläche durch den verbleibenden Partner führen.

Die unterschiedlichen Entwicklungsphasen der Familien haben Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Während die Bedürfnisse wachsender Haushalte (Geburt der Kinder) meist nur durch größere Wohnungen befriedigt werden können, sind degressive Familienentwicklungen (Auszug der Kinder) nur bedingt wohnungsmarktwirksam.

Familienzyklisch werden in Jungfamilien (Heirat, Lebensgemeinschaft) Kinder geboren und aufgezogen, d. h. die Familiengröße wächst. Diese Entwicklung hat sowohl quantitativ als auch qualitativ Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.

Wenn die Kinder erwachsen werden und den Haushalt verlassen, Familiengemeinschaften zerfallen oder durch den Tod eines Partners aufgelöst werden, wird der quantitative Bedarf reduziert, wobei durch einen geänderten Lebensstandard meist auch qualitative Bedarfsänderungen und wirtschaftliche Möglichkeiten einhergehen.

⁵⁰³ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 51.

⁵⁰⁴ Vgl. FREY, H. (Hrsg.) (1974): S. 8.

⁵⁰⁵ Vgl. HEUER, J. H. B.; NORDALM, V. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, H. B. (Hrsg.) (1994): S. 31f.

⁵⁰⁶ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 46.

⁵⁰⁷ Vgl. KLEE, A. (2001): S. 18.

Die über den Familienzyklus bedingten Wohnbedürfnisse können zusätzliche Nachfrage am Wohnungsmarkt auslösen, aber auch durch die Anpassung des Bedarfes an die Wohnung und umgekehrt gelöst werden.

Da wachsende Familien die Bedürfnisse vielfach über den Wohnungsmarkt befriedigen, stagnierende Familien oft in zu großen Wohnungen verbleiben, ist der Anteil der 20 bis 29jährigen für die Wohnungsnachfrage von besonderem Interesse.

Durch geänderte Anforderungen (Heirat, Kinder, etc.) wechseln Haushalte bis zum Alter von 45 Jahren öfter die Wohnung, wodurch im Regelfall die Wohnfläche pro Haushalt steigt. Danach verändert sich die Wohnfläche pro Haushalt nur mehr selten, obwohl sich die Bedürfnisse durch den Auszug der Kinder oder durch den Tod eines Partners weiterhin ändern.⁵⁰⁸

Generell besteht die Tendenz, dass Haushalte mit zunehmendem Alter kaum noch umziehen, sondern in der angestammten Wohnung verbleiben.

Da die Haushalte ihren Wohnkonsum üblicherweise zu einem Zeitpunkt im Lebenszyklus optimieren, wo die Haushaltsgröße ein Maximum erreicht hat, begründet dies im Kontext der alternden Bevölkerung einen steigenden Wohnungsbedarf.

Unter der Annahme, dass sich die Wohnfläche pro Haushalt ab dem 45igsten Jahr überwiegend nicht mehr ändert, sind sozioökonomische Faktoren wie Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen keine maßgeblichen Nachfragedeterminanten mehr.

Diese Nachfragedeterminanten sind daher für den Zeitpunkt relevant, zu dem üblicherweise eine Wohnung erworben oder gemietet wird.

Inwieweit sich dieser empirisch untermauerte Trend durch die zunehmende Mobilität der älteren Generation wieder ändert, ist strittig.

Durch ein Kohortenmodell (Geburtsjahrganggruppen) und die Mikrozensuserhebung der Wohnfläche pro Haushalt kann die durchschnittlich höhere Wohnfläche der älteren Haushalte bei zunehmender Alterung der Gesellschaft im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden.

Wohnfläche pro Haushalt in m²				
Alter	1978	1983	1988	1993
< 25	47,6	49,5	48,2	48,9
25 – 35	79,3	80,3	76,9	75,2
35 – 45	97,9	101,9	99	100,2
45 – 55	97,5	102	101,8	104,7
55 – 65	85,2	91	94,3	98,5
65 – 75	71,8	76,8	83,2	88,3
> 75	64,9	68,8	72,5	75,4

Tabelle 4: Kohortenmodell Wohnflächen pro Haushalt⁵⁰⁹

Wenn die über 45jährigen zum überwiegenden Teil im Alter nicht nochmals umziehen und sich der Remanenzeffekt im Wohnen fortsetzt, wird sich durch diesen Trend und den steigenden Anteil der älteren Bevölkerung die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt nochmals deutlich erhöhen.

Da die Größe der Familienwohnung, die bis zum Alter von ca. 40 Jahren bezogen wurde, auch vom Haushaltseinkommen abhängig war, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße der im Jahr 1993 50jährigen mit 104,7 Quadratmeter um 7,4 Prozent größer als der im Jahr 1978 50jährigen mit 97,5 Quadratmeter.

Für jene Haushalte die ihr Familienheim oder ihre Familienwohnung im Alter von ca. 40 Jahren noch nicht bezogen haben, erscheint das Kohortenmodell nicht geeignet. Für diese Altersgruppe bietet sich an, anhand der Determinanten Einkommen und Haushaltsgröße auf die Nachfrage zu schließen.

⁵⁰⁸ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 6f.

⁵⁰⁹ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 7.

Wie die Dokumentation der Wohnfläche der Altersgruppe unter 45 Jahren zeigt, ist die durchschnittliche Wohnflächenentwicklung der nachwachsenden Generation im wesentlichen ab 1983 nicht mehr gestiegen. Vielmehr lässt sich ein leichtes Absinken in der Altersgruppe zwischen 25 und 35 Jahren feststellen.

Unbestritten ist, dass die Alterung der Gesellschaft zu steigenden Wohnflächen und somit zu einer Expansion der Nachfrage führt.⁵¹⁰

Kritisch ist zum Kohortenmodell und zum Remanenzeffekt von Harald SIMONS anzumerken, dass es sich bei den zugrunde liegenden empirischen Daten um Quasi-Kohorten handelt, da nicht ausgewählte Haushalte im Fünf-Jahresabstand beobachtet wurden, sondern jeweils ein repräsentativer Querschnitt erhoben wurde.

Auch ist der Zusammenhang zwischen Haushaltsgrößen und Altersklassen nur bedingt aussagekräftig, da abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder die Haushaltsgrößen schwanken. Sowohl die Quasi-Kohorten als auch der Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und der Anzahl der Haushaltsmitglieder schwächt die Qualität der empirischen Untermauerung des Remanenzeffektes.

Unter Zugrundelegung des Zutreffens der vorher angeführten Überlegungen wird die Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2015 auf knapp 48 Quadratmeter steigen und auf ca. 52 Quadratmeter im Jahr 2030.⁵¹¹

Nach dem Jahr 2025 läuft der Remanenzeffekt vollständig aus. Die Zunahme des Wohnflächenbestandes in Westdeutschland von 1993 bis 1997 um ca. 250 Mio. Quadratmeter entspricht in etwa den durch den Remanenzeffekt beanspruchten Flächen.

⁵¹⁰ Vgl. PFEIFFER, U. (2001): S. 2.

⁵¹¹ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 9.

3.1.5. Vom Technologiewandel zum „vernetzten Wohnen“

Während einzelne automatisierte Systeme, wie z. B. Hausleitsteuerungen bei Neubauten von größeren Wohnprojekten bereits zum Standard⁵¹² gehören, sind private Haushalte noch zurückhaltend beim Einsatz dieser Systeme. Nach der Studie „Home Networking Markets to 2005“ soll sich das jedoch ändern, und es sollen in Europa im Jahr 2005 mehr als 25 Millionen vernetzte Haushalte aller Art existieren.⁵¹³

Beginnend mit handbedienten Geräten zur Jahrhundertwende existiert eine umfangreiche Gerätschaft im Haushalt, die in vier Technisierungswellen zuerst maschinisiert, dann elektrifiziert und elektronifiziert und schließlich computerisiert wurde.⁵¹⁴

Die Nutzung dieser Geräte erforderte entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen, wie z. B. die Strom- und Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung, sowie die Anbindung an Telefonnetze und insbesondere Datennetze.⁵¹⁵

Mit dem Ziel, die Wohnabläufe komfortabler und effektiver zu gestalten, wurden Konzepte der gewerblichen Gebäudeautomation auf den privaten Wohnungsbau übertragen. Geprägt war die Entwicklung vom Ringen der Hersteller um einen einheitlichen europäischen Standard für die In-Haus-Vernetzung und die Abstimmung mit den verschiedenen Geräteherstellern. Die Anbindung des vernetzten Wohnens an externe Systeme mit dem Ziel der Steuerung und Überwachung ist mit der Popularität des Internet verstärkt ins Zentrum der Entwicklungen gerückt.

Die Vernetzung des Wohnbereiches kann dabei hinsichtlich der Gerätecluster in drei funktionale Bereiche untergliedert werden:

- Home - Automation (Heizung, etc.)
- Unterhaltung (Audio, Video, Spiele, etc.)
- Kommunikation (PC, Internet, etc.)

Der technologische Wandel hat sich in mehreren Schritten vollzogen, wobei der Erfolg immer von der Akzeptanz der Haushalte abhängig war.

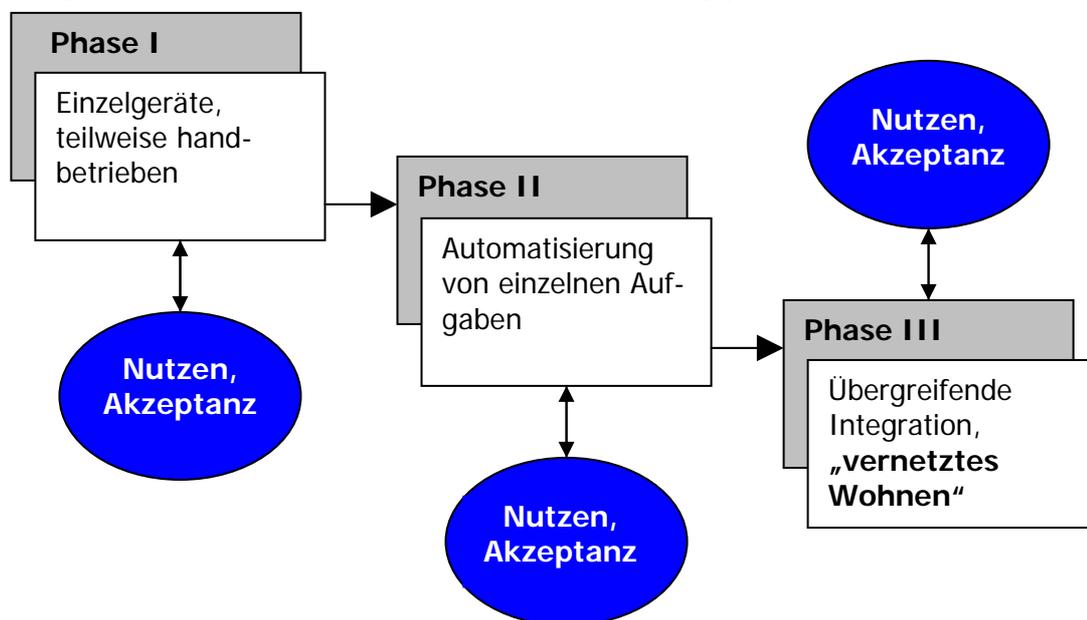


Abbildung 42: Technologischer Wandel

Die meisten Funktionen der vorher angeführten Phasen I und II des Technologiewandels sind in den Wohnungen verfügbar und gehören heute zur Standardausstattung eines zeitgemäßen Haushaltes.

⁵¹² Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 20.

⁵¹³ Vgl. DATAMONITOR (2000): S. 1ff.

⁵¹⁴ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 221.

⁵¹⁵ Vgl. HEIMER, T. (1998): S. 28ff.

Kontrovers wird der in Phase III des technologischen Wertewandels angesiedelte Schritt zum vernetzten Wohnen hinsichtlich der Kosten-Nutzenaspekte, der Technikaspekte und insbesondere der Akzeptanz der Haushalte diskutiert.

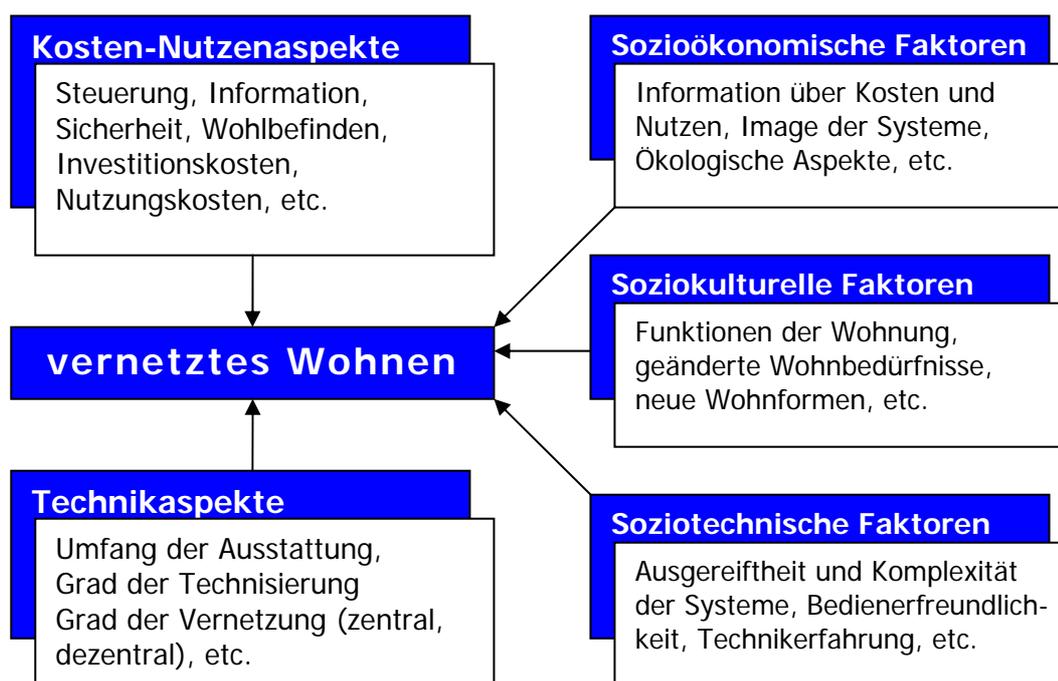


Abbildung 43: Einflussfaktoren vernetztes Wohnen

Im Sinne der vorstehenden Abbildung wird der Begriff des vernetzten Wohnens synonym mit dem „Intelligenten Haus“, dem „Multimedia-Haus“, dem „Online-Haus“ bzw. in englisch „Intelligent House“, „e-Home“ oder „Smart Home“ verwendet. Einzelne der angeführten Begriffe finden nur bedingt Zustimmung, da das „Smart Home“ auch eine Produktbezeichnung⁵¹⁶ darstellt, ein Haus keine Intelligenz aufweisen kann, und daher der Begriff integriertes Haussystem besser geeignet erscheint, als jener des „intelligenten Hauses“.⁵¹⁷ Andererseits ist „Smart Home“ der gebräuchliche Begriff für das vernetzte Wohnen in den USA.⁵¹⁸

Derzeit existiert für den Begriff „vernetztes Wohnen“ keine allgemein gültige und anerkannte Definition, das Definitionsspektrum reicht von vollständiger Überwachung der Bewohner⁵¹⁹ bis zum maximalen Nutzen für die Bewohner.

In technikorientierten Definitionen werden Integration, Kontrolle und Steuerung bislang unabhängiger Geräte mit Hilfe der Informations- und Kommunikationstechnologie als Charakteristika des „intelligent home“ beschrieben.⁵²⁰ Klaus SCHERER versteht unter integrierten Haussystemen die Vernetzung bisher isolierter Geräte zu einem Gesamtsystem.

Auch moderne Baustoffe und neuartige Bausysteme, wie z. B. Fassadensysteme, die auf die Temperatur- und Windverhältnisse reagieren, werden unter den Begriff des „Intelligenten Hauses“ subsumiert.

Aus der Sicht der Bewohner ist das vernetzte Wohnen als ganzheitliche, leicht bedienbare, zuverlässige, bezahlbare und durch seine eingebaute Intelligenz sehr nutzenbringende Umgebung (smart environments) im Wohnbereich definiert.⁵²¹

⁵¹⁶ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 18.

⁵¹⁷ Vgl. SCHERER, K. (1995): S. 55.

⁵¹⁸ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 69.

⁵¹⁹ Vgl. ORWELL, G. (1984): S. 6.

⁵²⁰ Vgl. HEIMER, T. (1993): S. 22ff.

⁵²¹ Vgl. SCHERER, K.; GRINWITSCHUS, V. (2002): S. 1.

Kleinster gemeinsamer Nenner der angeführten Definitionen und charakteristisches Merkmal des vernetzten Wohnens ist die erhöhte Flexibilität nach innen und außen, die dem Bewohner größtmöglichen Nutzen, Sicherheit und Komfort bietet.⁵²²

Eine der Kernfragen im Zusammenhang mit dem vernetzten Wohnen ist daher, welche Nutzenpotenziale für die Bewohner und die Allgemeinheit aus dieser erhöhten Flexibilität nach innen und nach außen resultieren.

Die Frage der Nutzenpotenziale des vernetzten Wohnens ist im Konnex mit den anderen Fragen des Wertewandels rund um das Thema Wohnen zu sehen. Beispielsweise kann der, durch die Singularisierung der Haushalte induzierten Isolierung und Vereinsamung durch die Möglichkeiten der haushaltsübergreifenden Vernetzung (Telefon, SMS, E-Mail, Internet) entgegengewirkt, und können verloren gegangene Sozialbeziehungen teilweise kompensiert werden.⁵²³

Der Nutzen von technologischen Lösungen ist daher abgeleitet vom Wohnbedarf und den Wohnbedürfnissen der jeweiligen Haushalte zu evaluieren. Primär ist daher zu klären, welche Funktionen in der Wohnung wahrgenommen (Essen, Schlafen, Arbeiten) und welche Unterstützung dieser Tätigkeiten von der Technik erwartet werden. Je nachdem, ob man das Essen zubereitet, die Hausarbeit verrichtet, oder im Home Office der Erwerbstätigkeit nachgeht, existieren unterschiedliche technologische Anforderungen an die Wohnung.

Bezüglich der Substitution von Büro- und Einzelhandelsflächen durch die Leistungserbringung in der Wohnung mit Unterstützung moderner Technologien wurde die These „20 Prozent in 20 Jahren“ kreiert.⁵²⁴

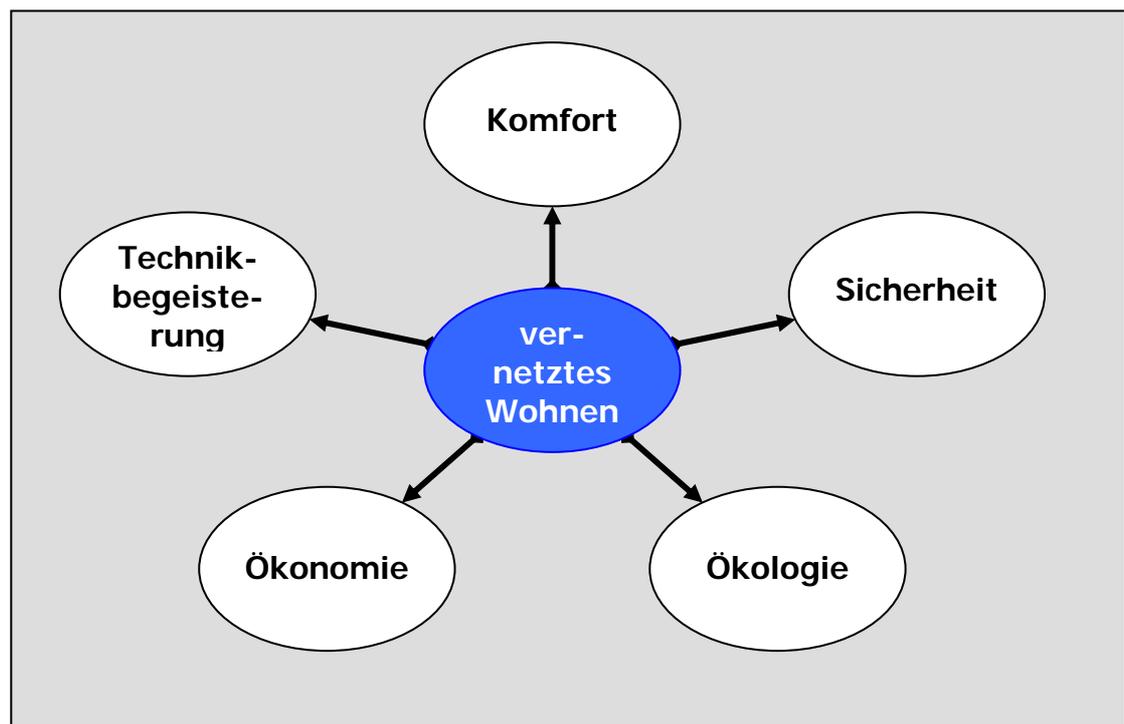


Abbildung 44: Nutzenpotenziale „Vernetztes Wohnen“⁵²⁵

Forschungsergebnisse zeigen, dass „Smart Home“ Produkte dann akzeptiert werden, wenn sie die Alltagstätigkeiten unterstützen, leicht zu bedienen, sich einfach in das Wohnumfeld integrieren lassen und preiswert sind.⁵²⁶

⁵²² Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 19.

⁵²³ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 221ff.

⁵²⁴ Vgl. ROHMERT, W. (2001): S. 16.

⁵²⁵ Vgl. GLATZER, W. (1998): S. 257.

⁵²⁶ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 224.

Ohne zwischen den unterschiedlichen Haushaltstypen und Wohnweisen zu differenzieren, können nachfolgende Nutzenpotentiale und somit Motivationen für den Einsatz des „intelligenten Hauses“ identifiziert werden:

Unter dem Stichwort Komfort wird eine Unterstützung bei der Abwicklung der im Haushalt anfallenden Standardaufgaben verstanden wie z. B. die Regelung der Beheizung, Belüftung, Belichtung und Beleuchtung von Räumen zum Nutzungszeitpunkt. Auch die Informationsgewinnung und Informationsverarbeitung im Haushalt, die durch die multimediale Vernetzung in Zukunft erleichtert wird, ist eine Funktionalität des „intelligent home“.

Durch eine interne und externe Vernetzung sowie die programmtechnische Steuerung der elektrischen Geräte (Waschmaschine, Spülmaschine, Herd, Boiler, etc.) wäre eine weitere Steigerung des Komforts im Haushalt umsetzbar. Es wird daher die Frage untersucht, wie die Telematik zur Erleichterung des Alltages der Bewohner des Haushaltes beiträgt, den Komfort bei der Nutzung erhöht und zur Zeitersparnis bei den Alltagstätigkeiten beiträgt.

Neben dem Komfort der angeführten Funktionalität ist auch die Verbrauchssteuerung (Energie, Wasser, Abwasser, etc.) ein wichtiges wirtschaftliches Argument für deren Einsatz.

Unter Sicherheit wird sowohl die Funktionssicherheit der eingesetzten Systeme (Mängelfreiheit, Wartungsintervalle), als auch die Sicherheit gegen ungewollte Einwirkungen (Wasser- und Brandschäden), die Reduzierung des Unfallrisikos im Haushalt (Safety) und die Sicherheit gegen Übergriffe von außen (Einbruch, Diebstahl) verstanden (Security).

Ein häufig beworbener Securityaspekt ist die Anwesenheitssimulation, wo mit Softwareunterstützung zufällig oder auf die Gepflogenheiten des Haushaltes abgestimmt, ein belebtes Haus simuliert wird (Beleuchtung, Akustik, Jalousien).

Aus ökonomischer Sicht ist das vernetzte Wohnen eine Herausforderung für die Industrie, Planer, Architekten, ausführende Firmen und insbesondere die zukünftigen Nutzer dieser Systeme. Wie bei allen Konsumgütern spielt der Preis von Technik auch im Zusammenhang mit dem vernetzten Wohnen eine wichtige Rolle.⁵²⁷

Die Herstellungs- und Einbaukosten der einzelnen Komponenten des „intelligenten Hauses“ hängen maßgeblich von Standards und Schnittstellen der unterschiedlichen Systeme ab. Aus der Sicht der Nutzer ist insbesondere die Reduktion der laufenden Betriebs- und Nutzungskosten, wie z. B. der Kosten für die Beheizung, von Relevanz. Neben der betriebswirtschaftlichen Sicht auf die Investitions- und Nutzungskosten derartiger Systeme sind auch volkswirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte zu berücksichtigen.

Technikbegeisterung liegt vor, wenn der Wunsch, die neueste Technik zu besitzen und das damit verbundene Prestige und Lebensgefühl und nicht andere Aspekte, wie z. B. Funktionalität im Vordergrund stehen. Teilweise wird das „Smart Home“ auch kognitiv und emotional als Bereicherung gesehen. Studien belegen, dass insbesondere bei Männern auch ein gewisser Spieltrieb im Umgang mit neuen Technologien zu beobachten ist.⁵²⁸

Auch ältere Menschen haben Interesse an innovativen Technologien im Wohnbereich, wobei die Technikakzeptanz nur dann gegeben ist, wenn auch ein spürbarer Mehrwert für die Lebenssituation erkennbar und eine leichte Bedienbarkeit der Systeme sichergestellt ist.⁵²⁹

Eine empirische Erhebung des Berliner Institutes für Sozialforschung (BIS) zeigt die Attraktivität von „Smart Home Technologien“ für nachfolgende Einsatzbereiche.⁵³⁰

⁵²⁷ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 182.

⁵²⁸ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E. (1995): S. 65ff.

⁵²⁹ Vgl. MEYER, S.; BÖHM, U.; RÖHRIG, A. (2003): S. 140.

⁵³⁰ Vgl. BÖHM, U. (2001): S. 17ff.

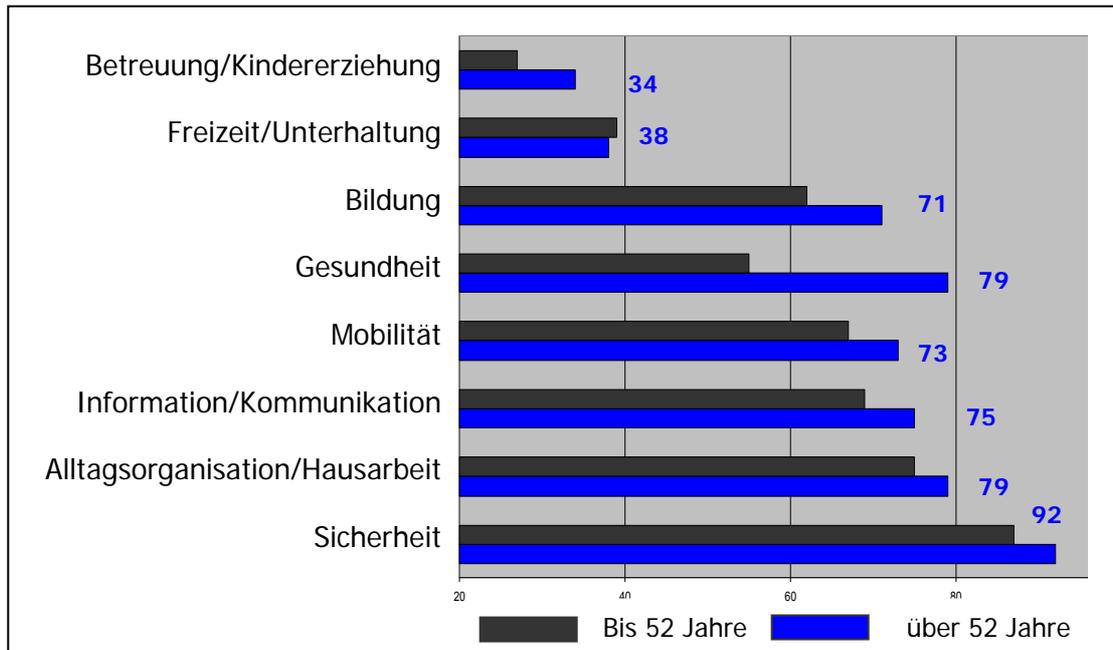


Abbildung 45: Attraktivität „Smart Home Technologien“

Die Studie dokumentiert, dass ältere Menschen den Möglichkeiten des vernetzten Wohnens erhebliche Bedeutung beimessen, wobei der Bereich Freizeit/Unterhaltung eine auf den ersten Blick nicht nachvollziehbare Ausnahme darstellt.

Signifikant ist der Unterschied im Bereich Gesundheit, wo die Zustimmung der unter 52jährigen bei 55 Prozent, der über 52jährigen jedoch bei 79 Prozent liegt.

Ältere Menschen legen primär auf Funktionalitäts- und Sicherheitsaspekte wert, visionäre Komfortaspekte wie z. B. die Kontrolle des Kühlschrankinhaltes, die automatische Kaffeezubereitung werden seltener als wünschenswert beurteilt, wobei die einfache Bedienbarkeit generell gefordert wird.

Die neuen technischen Möglichkeiten können nur im Zusammenwirken mit dem Bedarfsträger, d. h. der tatsächlichen Anwendung und Akzeptanz der Systeme durch Menschen Wirkungen entfalten. Die Technisierung der Haushalte führt zu neuen Wohnabläufen für die innovativeren Haushalte, die den früheren Generationen meist unbekannt waren.⁵³¹ Die Anwendung der Systeme erfordert Interaktionen der Benutzer, die den jüngeren Menschen aufgrund einer anerzogenen Technikkompetenz meist leichter fallen als älteren Menschen, die mehr Mühe haben, sich die erforderlichen Fähigkeiten zur Nutzung dieser Technologien anzueignen. Die Unterschiede der Technikakzeptanz der Altersgruppen sind insgesamt wenig signifikant, wobei jedoch aufgrund der Lebenserfahrung und Festigung der Verhaltensmuster sehr wohl Unterschiede zwischen jungen und alten Haushalten feststellbar sind.⁵³²

Probleminduzierte Lösungen, die einfach anwendbar und deren Nutzen für den Haushalt erkennbar sind, setzen sich am Markt durch.⁵³³ Im Mittelpunkt sozio-technischer Entwicklungstendenzen stehen daher der Mensch und der Nutzen der aus der Lösung gezogen wird, technikzentrierte Ansätze werden auf spezialisierte Gruppen beschränkt bleiben.

Erfolgskriterium für den Einsatz der digitalen Gebäude-Informationstechnologie (GIT) sind daher der Grad der Integration und die Einfachheit der Systeme. „Smart and Clam“, Einfachheit der Nutzung der Systeme und die Akzeptanz durch den User sind obligatorische Anforderungen an diese Systeme.

⁵³¹ Vgl. WEYMANN, A. (2000): S. 44.

⁵³² Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 146.

⁵³³ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 224.

Als nächstes stellt sich die Frage der Serienreife des vernetzten Wohnens, d. h. nach dem Stand der Technologieentwicklung und Systemintegration. Technisch wird die Systemintegration durch die interne und externe Vernetzung der Geräte und Komponenten erreicht.⁵³⁴ Nicht die einzelne Komponente, sondern das Gewerke übergreifende Zusammenwirken induziert den Mehrnutzen.

Hiefür sind nachfolgende Voraussetzungen erforderlich:⁵³⁵

- Kommunikationsinfrastruktur im Gebäude
- Kommunikationsfähige Geräte, Sensoren und Aktoren
- Standardisierte Geräteschnittstellen mit Marktverbreitung
- Kommunikationsinterface zu externen Netzen
- Übergreifendes Managementsystem

Im Mittelpunkt der Entwicklungen und Diskussionen steht die Kommunikationsinfrastruktur im Gebäude, die geprägt vom Ringen der beteiligten Hersteller um einen einheitlichen europäischen Standard für die In-Haus-Vernetzung.⁵³⁶

Bis Ende der 90er Jahre haben sich in Europa insbesondere nachfolgende drei Standardisierungsansätze etabliert:⁵³⁷

- EHS (European Home Systems) im Rahmen des europäischen ESPRIT-Programms
- EIB (European Installation Bus) der Fa. Siemens AG
- BatiBus Ansatz von französischen Herstellern

Im Jahr 1996 haben sich die angeführten drei europäischen Konsortien geeinigt, unter dem Namen KNX (Konnex) einen neuen konvergenten Standard für ein europäisches Bus-System zu schaffen, der jedoch weitgehend vom EIB-Standard dominiert wird. Die amerikanische Konkurrenz zu diesen europäischen Entwicklungen ist der LON-Standard (local operating network) der Fa. Echelon. Aufgrund der Verbreitung des EIB- und LON-Standards wird hierfür eine erhebliche Anzahl von schnittstellenkompatiblen Geräten und Anwendungen angeboten. Aber auch proprietäre drahtlose Datenvernetzungs-systeme erlangen Bedeutung für den Homebereich.

Während sich die Kommunikationsinfrastruktur primär auf die erhöhte Flexibilität nach innen und die interne Home Automation ausrichtet, bedingt die Flexibilität nach außen bzw. das Unterhaltungs- und Kommunikationssegment andere Bandbreiten und Funktionalitäten.

Beispiele für Anwendungsbereiche und zugeordnete Kommunikationssysteme sind:

- Steuerungstechnik für Licht, Jalousien durch EIB (European Installation Bus), LON (local operating network), KNX (Konnex = gemeinsames europäisches Bussystem)
- Heizungstechnik durch Funk 433 MHz
- Telekommunikation durch ISDN
- Multimedia durch Ethernet, Wireless LAN (lokal area network)

Aufgrund der längeren Lebensdauer von Verkabelungen im Privatbereich wird verstärkt der Einsatz von Kabeln gefordert, die Gigabit Ethernet übertragen können.⁵³⁸

Der Abschluss des Konvergenzprozesses im Bereich der Kommunikationsinfrastruktur wurde lange als Voraussetzung für die Entwicklung standardisierter Geräteschnittstellen und generell die Verbreitung von „Smart Home“ angesehen.⁵³⁹

Bislang ist jedoch keine Konzentration auf einen gemeinsamen Standard erfolgt, sondern im Gegenteil sind durch zusätzliche Akteure und deren Möglichkeiten (Tele-

⁵³⁴ Vgl. SCHERER, K.; GRINWITSCHUS, V. (2002): S. 1.

⁵³⁵ Vgl. GRINWITSCHUS, V. (2002): S. 27.

⁵³⁶ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 20.

⁵³⁷ Vgl. SCHERER, K.; KEMMERLING, M. (2002): S. 3f.

⁵³⁸ Vgl. STOLZE, E. in: NET & HOME (2002): S. 31.

⁵³⁹ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 21.

kommunikations- und Energieversorgungsunternehmen) und geänderte technische Lösungen und Standards neue Kommunikationsinseln entstanden.

Auch moderne Wohngebäude sind heute meist nur mit funktionalen Inseln ausgestattet, die einzelne Nutzenanwendungen über proprietäre Kommunikationssysteme (Geräte, Schnittstellen, Infrastruktur, Management) verbinden.

Da die angeführten Subsysteme auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gewerke hin optimiert sind und ein übergreifender universeller Standard nicht absehbar ist, werden Gateways entwickelt, die diese funktionalen Inseln verbinden.⁵⁴⁰

Ein wichtiger Baustein für die Systemintegration ist die Internet Technologie, die Daten-, Sprach- und Bilddienste vereinigt.

Der Gateway hat dabei intern die Kommunikation der Subsysteme im Gebäude und extern jene mit dem Internet sicherzustellen. Dadurch soll über das Telefon und Internet Browser-Anwendungen eine externe Steuerung und Überwachung der Haus-technik durch Fachleute ermöglicht werden. Nachteilig ist, dass diese Gateways derzeit meist auf Subsysteme eines Herstellers beschränkt sind.

Derzeit wird an der vierten Generation dieser Produkte gearbeitet, welche die im Haus verfügbaren Informationen in einheitlicher Form mittels OSGI-Standard (open service gateway initiative) für den externen Zugriff aufbereitet.⁵⁴¹

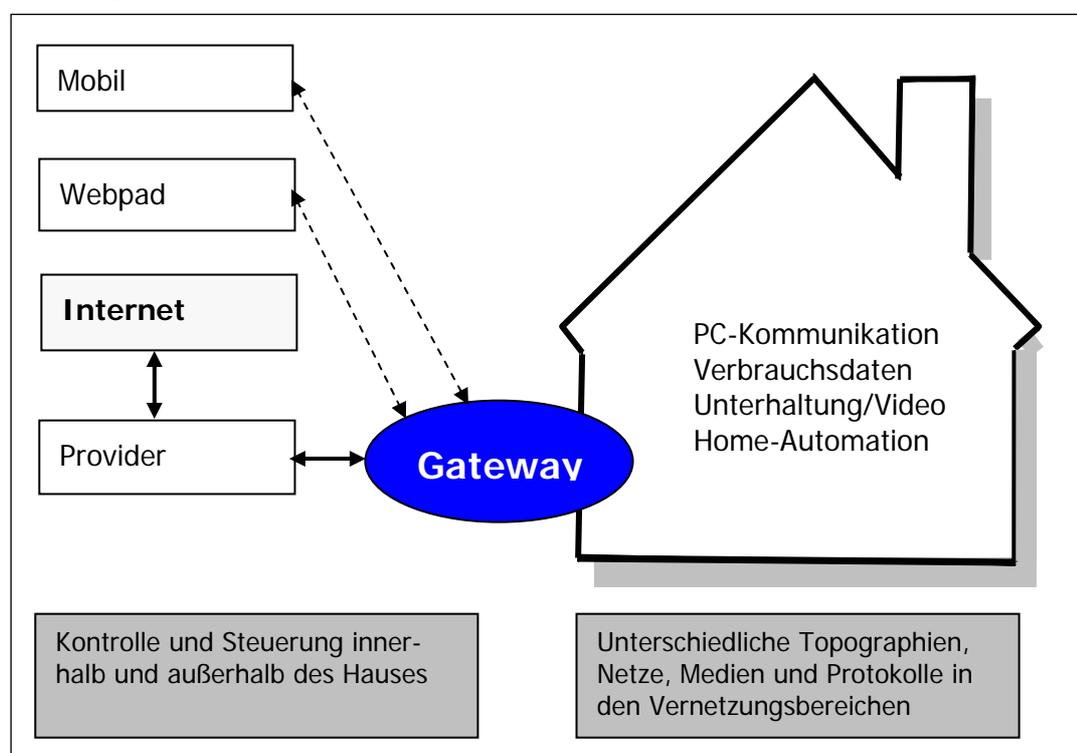


Abbildung 46: Netzintegration durch Residential Gateway

Die Vorteile des Internet als Basistechnologie und seine Integration in die Arbeits- und Lebenswelt führen zu qualitativen Veränderungen der Immobiliennachfrage.⁵⁴²

Aufgrund differenzierter Lebensstile werden konservative Menschen Technologielösungen wie das Multimedianeetz ablehnen, während zukunftsorientierte, aufgeschlossene Gruppen derartige Lösungen fordern.⁵⁴³ Aber auch für die Technologiefreaks gilt, dass nur die Integration der Technik in gesellschaftliche Entwicklungen erfolgversprechend und nutzenbringend ist.⁵⁴⁴

⁵⁴⁰ Vgl. GRINEWITSCHUS, V. (2002): S. 28.

⁵⁴¹ Vgl. SCHERER, K.; KEMMERLING, M. (2002): S. 5.

⁵⁴² Vgl. EICHLER, G. E. (2001): S. 301.

⁵⁴³ Vgl. HETTENBACH, P. (2002): S. 2.

⁵⁴⁴ Vgl. HORX, M. (2002): S. 192f.

Nach der punktuellen Beschreibung der Nutzanwendungen des vernetzten Wohnens stellt sich die Frage nach potenziellen Zielgruppen derartiger Lösungen.

Neben dem Nutzen, d. h. der erzielbaren Arbeitserleichterung und den sonstigen Vorteilen für die Bedarfsträger sind psychologische Aspekte (Image, etc.) und die Kosten für die verschiedenen Zielgruppen wie folgt zu berücksichtigen.

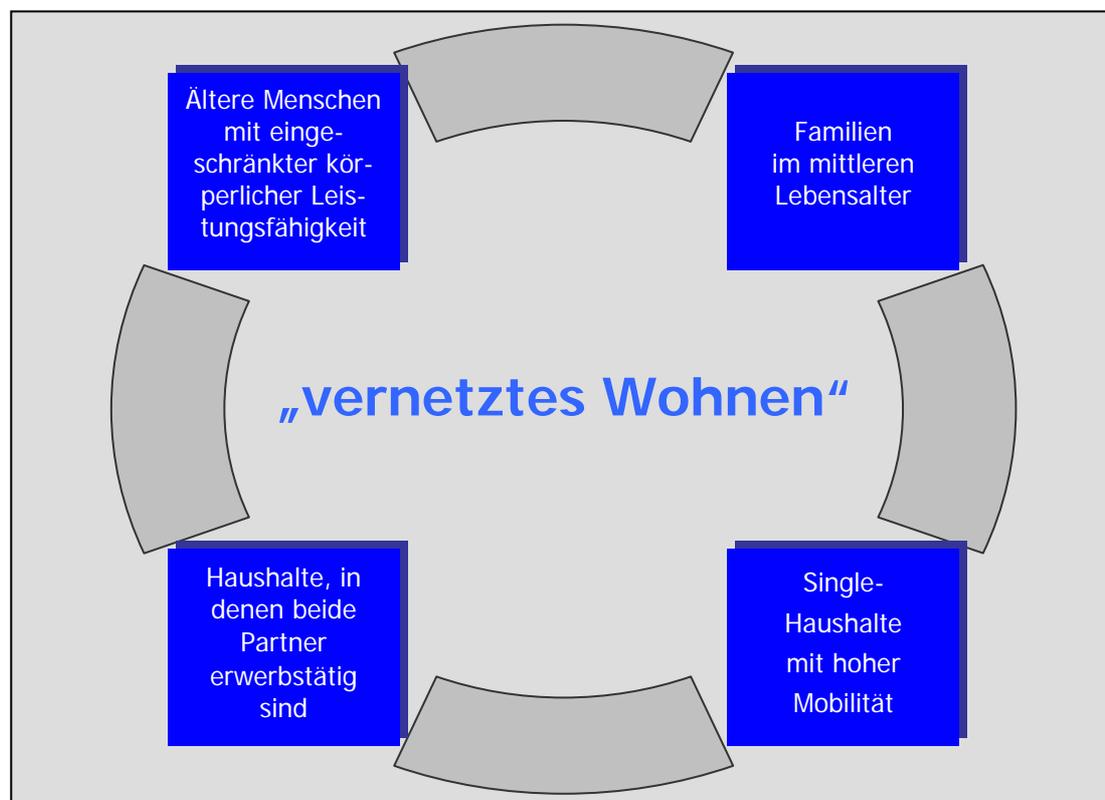


Abbildung 47: Zielgruppen vernetztes Wohnen⁵⁴⁵

Die Akzeptanz, d. h. die Wünsche und Bedürfnisse einerseits und die Ängste und Befürchtungen andererseits⁵⁴⁶ und die Diffusion des vernetzten Wohnens ist je nach Haushaltstypen unterschiedlich, insgesamt ist im Zeitablauf jedoch eine Steigerung der Akzeptanz nachweisbar.⁵⁴⁷

Der Prozess der Technikgenese ist geprägt durch gesellschaftliche Trends und neue Akteure, die das vernetzte Wohnen beeinflussen. Neben den ursprünglichen Anwendungsbereichen des vernetzten Wohnens wie z. B. Energiemanagement und Sicherheit treten neue Nutzenpotentiale in den Bereichen Kommunikation und Unterhaltung in den Vordergrund.

Die Verbindung der Wohnungstechnisierung mit dem Internet und die verstärkte Pressepräsenz des Themas tragen zur positiven Entwicklung des vernetzten Wohnens bei.

Insgesamt verläuft die Entwicklung des vernetzten Wohnens in Europa zögerlicher als beispielsweise in den USA oder Japan, was lange Zeit auf fehlende Einigung auf einheitliche Standards, die dadurch bedingte Marktsegmentierung und unzureichendes Marketing zurückgeführt wurde.

Aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Interoperabilität der Systeme, der zunehmenden öffentlichen Aufmerksamkeit insbesondere jedoch durch die Konzentration der Systemanbieter auf den Nutzen und die Anwendbarkeit der Systeme für die Bedarfsträger, werden Marktsteigerungen erwartet.

⁵⁴⁵ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E. (1995): S. 74ff.

⁵⁴⁶ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 129.

⁵⁴⁷ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 214.

3.1.6. Pluralisierung der qualitativen Nachfrage

Während im Kapitel 3.1.4. die quantitative Entwicklung der Nachfrage, im Kapitel 3.1.5. nur die technologischen Aspekte des qualitativen Wandels postuliert wurden, geht es in diesem Kapitel um eine generelle Kategorisierung anhand der allgemeinen qualitativen Nachfrage und der Darstellung der Entwicklung derselben.

Der Wohnungsbestand und auch die neu hergestellten Wohnungen in Österreich sind stark durch die Orientierung am familiengerechten Wohnen geprägt.⁵⁴⁸

Die Pluralisierung der Haushaltsformen und Lebensstile führt zu einer weiteren Segmentierung der Wohnungsteilmärkte, wodurch die Kongruenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot erschwert herstellbar ist. Die Wohnungsnachfrage der verschiedenen Kundensegmente ist daher hinsichtlich der Größe und des Zuschnittes der Wohnung, dem Wohnumfeld bzw. generell der qualitativen Anforderungen erschwert einschätzbar.

Ausgehend von der sozialen Lage und den Lebensstilen soll im Konnex mit dem lokalen Milieu auf die Wohnungswahl und somit auf das qualitative Nachfragerverhalten am Wohnimmobilienmarkt geschlossen werden.⁵⁴⁹

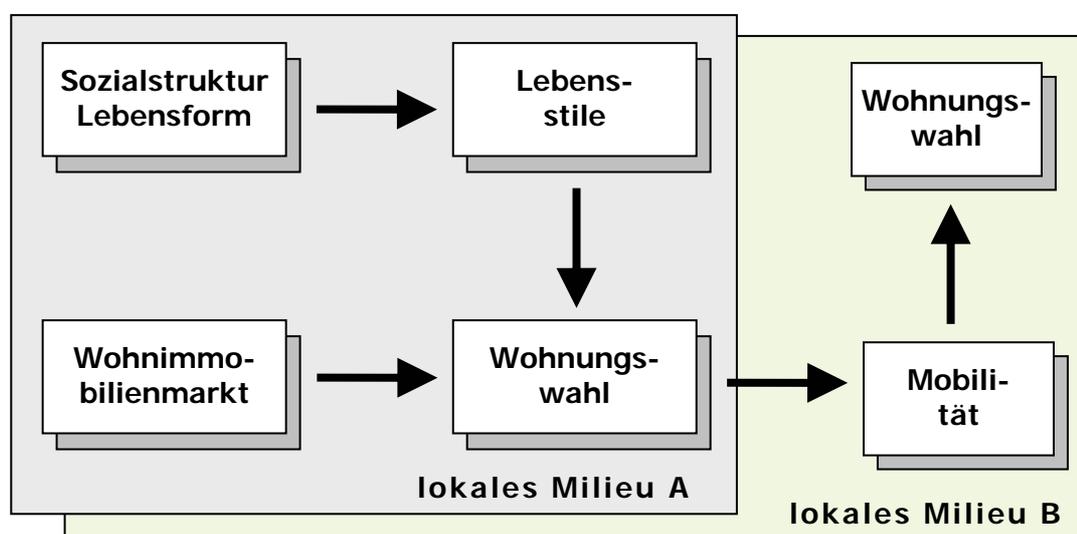


Abbildung 48: Wohnungswahl

Ausgehend von der Sozialstruktur (Klassen- und Schichtenkonzepte), der Lebensphase (Familienkonzepte, etc.), den Lebensstilen und lokalen Milieus wird versucht, Zusammenhänge mit den Wohnbedürfnissen zu identifizieren, d. h. auf qualitativ homogene Nachfragergruppen zu schließen.

Nachfrageseitig führt die Pluralisierung der Lebensstile zu differenzierten Wohnbedürfnissen. Die Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nach Wohnungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Wohnumfeld und Lage ist daher schwerer einzuschätzen. Durch die allgemeine Steigerung des Wohlstandes, die geänderte Frauenrolle, zunehmende Qualifikation und Wahlfreiheiten des Einzelnen verliert die familienorientierte Lebensweise die dominierende Bedeutung für das Wohnen. Das Leitbild vom familiengerechten Wohnen hat sich durch die Pluralisierung der Lebensstile und Haushaltsformen stark ausdifferenziert.⁵⁵⁰

Sozialstruktur:

Die soziale Struktur der Nachfrager kann anhand der Klassen- und Schichtenkonzepte beschrieben werden, wobei nachstehend auf die Aspekte bezüglich der Nützlichkeit für die Beurteilung der Wohnungsnachfrage eingegangen wird.

⁵⁴⁸ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 77.

⁵⁴⁹ Vgl. HAMMER, A.; SCHEINER, J. (2002): S. 39.

⁵⁵⁰ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 13.

Beispiele für die Sozialstruktur sind die materiellen und kulturellen Ressourcen, das Geschlecht, das Alter und die Nationalität.⁵⁵¹

Angesichts des skizzierten Wandels erlangt die Sozialstrukturanalyse und die Erforschung sozialer Ungleichheit auch für die Wohnungsnachfrage erhöhte Bedeutung. Durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen stoßen herkömmliche Erklärungsansätze, die auf Klassen und Schichten basieren, an ihre Grenzen.⁵⁵²

Ausgelöst durch die Individualisierungsthese von BECK⁵⁵³ sowie den Ansatz der sozialen Lagen und Milieus⁵⁵⁴ wurde die Aussagefähigkeit der Klassen- und Schichtenkonzepte kritisch hinterfragt.

Unter Klasse wird eine Gruppierung von Menschen mit ähnlicher Stellung im Wirtschaftsprozess, d. h. vergleichbarer Macht- und Marktstellung sowie ähnlichen Lebensbedingungen verstanden.⁵⁵⁵ Hauptpunkt der Kritik an Klassenkonzepten ist die Reduktion der Erklärungsansätze auf ökonomische Gründe und die mangelnde Berücksichtigung der Lebensbedingungen und Entwicklungsprozesse der Individuen.⁵⁵⁶

Auch die Schichtenkonzepte, die häufig als Grundkonzepte zur Erklärung sozialer Ungleichheit herangezogen wurden, weisen eine Reihe von Problemen auf. Soziale Schichten sind gesellschaftliche Gruppen, die aufgrund gemeinsamer sozialer Merkmale, wie z. B. Bildung, Ausbildung, Beruf, Einkommen, Vermögen und Sozialprestige zu einer Gruppe zusammengefasst werden können.⁵⁵⁷ Hinsichtlich der Schichtenkonzepte wird kritisiert, dass nur wenige Dimensionen sozialer Ungleichheit im Modell berücksichtigt werden, die überdies ökonomisch ausgerichtet sind⁵⁵⁸ und nicht mehr als präzise und umfassend zur Beschreibung der Gesellschaftsstruktur gelten.⁵⁵⁹

Auch sind Klassen- und Schichtenkonzepte immer vertikal strukturiert, und horizontale Unterschiede werden nicht berücksichtigt.⁵⁶⁰ Horizontale Unterschiede und differente Lebensbedingungen, die quer zu den Schichtgrenzen existieren, werden daher nicht berücksichtigt. Die Zugehörigkeit zu einer Schicht impliziert auch ein schichtenspezifisches Verhalten, was durch erweiterte Entscheidungs- und Wahlmöglichkeiten immer weniger nachweisbar ist. Auch wird die mangelnde Berücksichtigung sozialstaatlicher Leistungen (Wohnungsbeihilfe) und der Dynamik des gesellschaftlichen Wandels durch den starren Charakter der Klassen- und Schichtenkonzepte bemängelt.⁵⁶¹ Als Fazit sind durch die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen zusätzlich zu den angeführten vertikalen Ungleichheitsmerkmalen (Einkommen, Bildungsstand, etc.) auch horizontale strukturierte Faktoren dazugekommen, um die ausdifferenzierte Gesellschaft abbilden zu können.⁵⁶²

Lebensformen:

Lebensformen sind als persönliche Beziehungsmuster im Zusammenhang mit Familien- und Haushaltsformen sowie der Teilnahme am Erwerbsleben definiert.⁵⁶³ Während Klassen- und Schichtenkonzepte stärker mit der Ausbildung, dem Alter, dem Einkommen und dem Beruf zusammenhängen, sind Familienkonzepte, Haushalts-

⁵⁵¹ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 102.

⁵⁵² Vgl. GEISSLER, R. (1996): S. 78.

⁵⁵³ Vgl. BECK, U. (1986): S. 115ff.

⁵⁵⁴ Vgl. HRADIL, S. (1987): S. 145ff.

⁵⁵⁵ Vgl. HRADIL, S. (1999): S. 349.

⁵⁵⁶ Vgl. KLEE, A. (2001): S. 22.

⁵⁵⁷ Vgl. SCHÄFERS, B. (1998): S. 234.

⁵⁵⁸ Vgl. HRADIL, S. (1987): S. 88.

⁵⁵⁹ Vgl. KLEE, A. (2001): S. 13.

⁵⁶⁰ Vgl. HRADIL, S. (1999): S. 358.

⁵⁶¹ Vgl. KLEE, A. (2001): S. 23.

⁵⁶² Vgl. GEORG, W. (1998): S. 43ff.

⁵⁶³ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 103.

formen und die in der Wohnung wahrgenommenen Funktionen mit der Lebensform in der jeweiligen Lebensphase verknüpft. Die zunehmende Differenzierung der Familien- und Haushaltsformen wird auch als Pluralisierung bezeichnet.

Familienkonzepte stehen im Zusammenhang mit der Geschichte und dem Funktionswandel der Familie. In der ständisch-feudalistischen Agrargesellschaft galt die große Haushaltsfamilie als die dominante Familienform, charakterisiert durch Einheit von Produktion, Konsumation und Familienleben. Der Mann war für die Güterproduktion, die Hausfrau für die Organisation der Hauswirtschaft und die Reproduktion der Mitglieder der großen Haushaltsfamilie zuständig. Im 18. Jahrhundert waren ca. 80 Prozent, um 1900 nur mehr ca. 40 Prozent und im Jahr 1970 nur mehr zehn Prozent der west- und mitteleuropäischen Bevölkerung in der Landwirtschaft tätig.⁵⁶⁴

Der gesellschaftliche Wandel im 18. und 19. Jahrhundert führte zur Entwicklung der bürgerlichen Kleinfamilie in der kapitalistischen Industriegesellschaft. Die Prozesse der Demokratisierung, Industrialisierung und Urbanisierung bewirkten auch eine Änderung des Familienlebens. Die Veränderungen lassen sich auch durch die Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit, d. h. die Trennung von Arbeiten und Wohnen⁵⁶⁵ und die Umstellung der Haushalte der Vorrats- auf die Marktwirtschaft beschreiben. Die gesellschaftliche Rollenverteilung, in der der Mann das Familieneinkommen sicherstellt und die Frau für das physische und psychosoziale Wohl der Familienmitglieder und die Sozialisation der Kinder verantwortlich ist, war die Konsequenz dieses Familienmodells. Klein- und Kernfamilien, bestehend aus Eltern und Kindern, wurden zur dominanten Familienform des städtischen Bürgertums und der Arbeiterschaft. Die Industrialisierungs- und Verstädterungsprozesse führten auch zu einer Einschränkung der Funktionen der Familie auf Wohnen, Konsum, Erziehung, partnerschaftliche Solidarität und Freizeitgestaltung.⁵⁶⁶

Die moderne Familie ist durch emotionale Aspekte wie romantische Liebe, familiäres Zusammengehörigkeitsgefühl, Höherbewertung der Eigeninteressen gegenüber Gemeinschaftsinteressen, emotionale Mutter-Kind Beziehungen, Abkapselung von der Gesellschaft und Ablehnung von Normkontrollen gekennzeichnet.⁵⁶⁷

Der in der Marktwirtschaft erlernte Egoismus führte in der modernen Familie zum bürgerlichen Konzept des Individualismus und einer neuen Familienideologie, dem städtisch bürgerlichen Familienmodell.

Hinsichtlich der Haushaltsformen werden nachstehende Prozesse unter dem Begriff Pluralisierung subsumiert:

- Reduktion traditioneller Haushaltsformen und zunehmender Anteil nichtfamiliärer Haushaltsformen
- Häufiger Wechsel zwischen verschiedenen Haushalts- und Familienformen im Lebenszyklus eines Individuums
- Vermehrung vernetzter Haushaltsformen, wie multilokale mehrgenerationelle Familien
- Neue Familien- und Haushaltskonstellationen, wie z. B. bei Scheidungen bzw. sog. „Patchwork-Familien“
- Neue Familien- und Haushaltsformen durch Zuwanderer bzw. Migranten mit internationalen bzw. interkontinentalen Netzwerken

Ingesamt ist eine Tendenz des Rückganges konventioneller familiärer und ehelicher Lebensformen zu erkennen. Die Ursache für diese Pluralisierungsprozesse ist der Wunsch des Einzelnen nach einem gelungenen Leben, der einhergeht mit Selbstinszenierung und Identitätsarbeit.⁵⁶⁸ Während in früheren gesellschaftlichen Epo-

⁵⁶⁴ Vgl. SIEDER, R. (1987): S. 17ff.

⁵⁶⁵ Vgl. HABERMANN, J. (1971): S. 112ff.

⁵⁶⁶ Vgl. SCHMALS, K. (2003): S. 4.

⁵⁶⁷ Vgl. SHORTER, E. (1977): S. 27ff.

⁵⁶⁸ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 265.

chen die Übernahme vorgefertigter Identitätspakete ein zentrales Kriterium für die Lebensbewältigung war, ist heute die Fähigkeit zur Selbstorganisation Basis für individualistische Lebensstile und Identitätsprojekte.⁵⁶⁹

Das Patchwork an Lebensformen, Lebensmodellen und Lebensweisen in verschiedenen Milieus wird vielfältiger. Gab es früher zwei, drei oder vier Klassen, stehen dem heute mindestens ein Dutzend „Lebensformen“ und „Milieus“ gegenüber.⁵⁷⁰

Die Veränderung der Lebensformen, Lebensweisen und Lebensverhältnisse ist trotz entsprechender Entwicklungsschübe in der Vergangenheit eher kontinuierlich verlaufen. Unter „Lebensformen“ verstehen Soziologen die Art und Weise, wie die Einzelnen relativ dauerhaft mit ihren Mitmenschen zusammenleben.⁵⁷¹

Durch verbesserte wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen sind größere Wahlfreiheiten des Einzelnen zur individuellen Gestaltung der Lebensweise und Lebensverhältnisse entstanden. Durch den Rückgang der traditionell familienorientierten Lebensweise verlor auch der für diese Lebensverhältnisse bekannte Zusammenhang zwischen Lebenslauf und Wohnbedürfnissen an Bedeutung.

Die „Lebensformen“ werden durch den Trend zu nichtehelichen Partnerschaften, zu Wohngemeinschaften, zu gleichgeschlechtlichem Zusammenleben und durch den Anteil der Alleinerziehenden zunehmen. An die Stelle von Lebenspartner werden Lebensabschnittspartner treten. Mit der Pluralisierung der Lebensstile werden sich auch die Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder ändern, und die Wohnwünsche werden immer differenzierter.

Die idealtypische Wohnkarriere, die davon ausgeht, dass man die Kindheit im suburbanen Einfamilienhaus mit Garten verbringt, als junger Erwachsener zur Untermiete in die Innenstadt zieht, nach der Heirat eine eigene Wohnung in der Stadt bezieht, nach der Geburt der Kinder ein Reihenhaus am Stadtrand kauft oder baut und nach dem Auszug der Kinder wieder in die Stadt wechselt, hat heute nur noch selten Gültigkeit.⁵⁷² Wohlstandssteigerung, gestiegene Qualifikationen, Kinderlosigkeit, die geänderte Frauenrolle, die wachsende Bedeutung der Freizeit und kulturelle Wahlmöglichkeiten führen zu individuellen Wohnkarrieren.⁵⁷³

Die eigenständige Lebensführung von immer mehr und immer kleineren Haushalten bewirkt eine stärkere Individualisierung der Wohnung. Dadurch entstehen auch zusätzliche Anforderungen für Rückzugs-, Entfaltungs- und Arbeitszonen in der Wohnung. Die Vorstellungen der Bedürfnisse der patriarchalischen Kleinfamilie stimmen mit den Bedürfnissen der heutigen modernen Haushalte nur mehr selten überein.

Wie ein Blick in die Geschichte zeigt, ändern sich die Vorstellungen von einem Leben laufend. Waren im 20. Jahrhundert die Vorstellungen von einem guten und gelungenen Leben von Stabilität, Dauerhaftigkeit und Einheitlichkeit⁵⁷⁴ geprägt, d. h. hoch standardisiert, besteht heute die Notwendigkeit der Selbstinszenierung und Identitätsarbeit. Es kann daher zwischen Perioden, in denen die individuelle Lebensführung in einen stabilen kulturellen Rahmen eingebettet ist, und Phasen der „Entbettung“,⁵⁷⁵ d. h. einer selbst bestimmten Lebensführung mit wandelnden bzw. fehlenden leitenden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen differenziert werden. Die Gesellschaft ist in weiten Bereichen geprägt vom Wandel von geschlossenen und verbindlichen Systemen hin zu offenen und gestaltenden sozialen Systemen.

Nichts ist mehr selbstverständlich so wie es ist, es könnte auch anders sein, und jeder ist für sich selbst verantwortlich.⁵⁷⁶ Die Fähigkeit zur Selbstorganisation und die

⁵⁶⁹ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 268.

⁵⁷⁰ Vgl. WEGE, J. (2002): S. 3.

⁵⁷¹ Vgl. HRADIL, S. (2001) S. 15.

⁵⁷² Vgl. HAMM, B.; NEUMANN, I. (1996): S. 238.

⁵⁷³ Vgl. SCHNEIDER, N. SPELLERBERG, A. (1999): S. 24.

⁵⁷⁴ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 266.

⁵⁷⁵ Vgl. GIDDENS, A. (1997): S. 123.

⁵⁷⁶ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 267.

Verknüpfung der individuellen Möglichkeiten mit dem soziokulturellen Rahmen sind entscheidend für die subjektive Lebensführung.

Den Chancen und Möglichkeiten pluralistischer Gesellschaften zur Selbstverwirklichung stehen aber auch Risiken und Gefühle des Kontrollverlustes gegenüber. Die Individualisierung der Lebensläufe, die Wählbarkeit der sozialen Bindungen wird durch erhöhte Risiken und den Verlust der elementaren Sicherheit erkaufte.⁵⁷⁷

Individualisierung und die Befreiung von Zwängen auf der einen Seite bewirken stärkere Abhängigkeiten auf der anderen Seite. Wohnservice, Pflege des Gartens, Reinigung der Wohnung, Betreibung der Heizung aber auch vorgefertigte Tiefkühlkost oder die Nutzung von Kinderbetreuungseinrichtungen als Rückgriff auf standardisierte Systeme ermöglichen die Erhöhung der Individualität andererseits.

Ein mehr an subjektiver Autonomie führt daher gleichzeitig zu mehr sozialer Abhängigkeit. Die Identität der individuellen Persönlichkeit erfordert auch ein mehr an intersubjektivem Austausch und Kooperation mit dem Umfeld.⁵⁷⁸

Gegenläufigen Entwicklungen wie die stärkere Standardisierung und Homogenisierung einerseits, stehen daher Pluralisierung und Individualisierung andererseits gegenüber. Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einer zunehmenden Fragmentarisierung unserer Gesellschaft.⁵⁷⁹

Aufgrund der Individualisierungsprozesse in einer zunehmend pluralisierten fragmentarisierten sozialen Gesellschaft sind die Bedürfnisse zielgruppenspezifisch unterschiedlich und ist Identitätsarbeit geprägt von Verknüpfung der ambivalenten Möglichkeiten im zeitlichen Konnex.

Identitätsarbeit hat eine innere und äußere Dimension. Die äußere Dimension umfasst die Anerkennung und Integration in die Gesellschaft sowie die Aufrechterhaltung der individuellen Handlungsfähigkeit. Aspekte der inneren Dimension sind das Gefühl von Authentizität und Sinnhaftigkeit, Kohärenz und Selbstanerkennung.

Indizien für eine gelungene Identität wie Kohärenz, Authentizität, Anerkennung und Handlungsfähigkeit sind von den individuellen, materiellen und sozialen Ressourcen abhängig. Die angeführten Modi der Identitätsarbeit beeinflussen sich gegenseitig. Je höher die Anerkennung durch das Umfeld ist, desto stärker ist das Selbstwertgefühl ausgeprägt, das subjektive Gefühl eines sinnvollen und erfüllten Lebens bewirkt umgekehrt die Steigerung der individuellen Handlungsfähigkeit.

Die Fähigkeit mit Ambivalenzen und Widersprüchen umzugehen, ist abhängig von Zeitalter und Kultur individuell unterschiedlich ausgeprägt und beeinflusst die Kohärenz. Früher vollzog sich die Frage nach Kohärenz und Anerkennung primär über den sozialen Status und die gesellschaftliche Rolle des Individuums.

In hierarchischen formalisierten Gesellschaften ist eine Eingliederung des Einzelnen in ein System, die Anerkennungsbeziehung und Selbstbestimmung leichter möglich.

In unserer heutigen pluralisierten und fragmentarisierten Gesellschaft wächst der Druck zur Selbstbehauptung, Anerkennung ist stärker als früher aufgrund der kommunikativen Kompetenzen des Einzelnen situationsbezogen auszuhandeln.

Identität ist nichts Statisches, sondern ein dynamischer Prozess der Vermittlung und Passung. Trotz der zunehmenden Individualisierung werden durch die Gesellschaft Identitätshüllen wie z. B. jene der erfolgreichen jungen Single-Frau, der fürsorglichen Mutter, oder des sportlich agilen Managers vorgegeben.⁵⁸⁰

Diese insbesondere durch die Werbung forcierten Identitäten stehen in Konkurrenz zu individuellen selbstkonstruierten Identitäten und Lebensstilen, bei denen soziale Anerkennung und Bestätigung erst erworben werden müssen. Neben den Möglichkeiten des Individuums führt aber auch der soziale, ökonomische und kulturelle Wandel zu einer Pluralisierung der Lebensstile und Lebensformen.

⁵⁷⁷ Vgl. HONDRICH, K. O. (1996): S. 36.

⁵⁷⁸ Vgl. BAUMANN, Z. (1995): S. 244ff.

⁵⁷⁹ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 270.

⁵⁸⁰ Vgl. BAUMAN, Z. (1995): S. 250.

Lebensstile sind typische Muster von Verhaltensweisen im Rahmen bestimmter Lebenslagen, Lebenspläne und Werthaltungen⁵⁸¹ und dienen daher der Ergänzung von klassischen Nachfragerklassifikationen.

Lebensstile:

Das Lebensstilkonzept als konzeptuelle Klammer zur Verbindung von sozialstrukturellen und lebensphasenspezifischen Aspekten dient zur Analyse der Gesellschaftsstruktur und hat sich bei der Bildung von Zielgruppen in der Markt- und Konsumforschung bzw. Werbung weitgehend etabliert.⁵⁸² Lebensstile werden als typische unverwechselbare Struktur von im Alltagsleben sichtbaren Verhaltensweisen bei Individuen definiert.⁵⁸³ Durch Lebensstile werden daher handlungsorientierte Merkmale der Stilisierung (Freizeitverhalten und kulturelle Interessen) und Orientierungen (Lebensziele und Strategien des Alltages) betrachtet. Werthaltungen, Geschmacksrichtungen und Freizeitverhalten sind zentrale Merkmale dieser Gruppenbildung.⁵⁸⁴ Lebensstile ermöglichen in Ergänzung zur Konstruktion der sozialen Schicht und Klasse nachfragespezifische Aussagen über die Sozial- und Gesellschaftsstruktur. Lebensstile sind eine sozialstrukturelle Kategorie, mit der die Bevölkerung in homogene Gruppen geteilt wird, die sich deutlich voneinander unterscheiden.

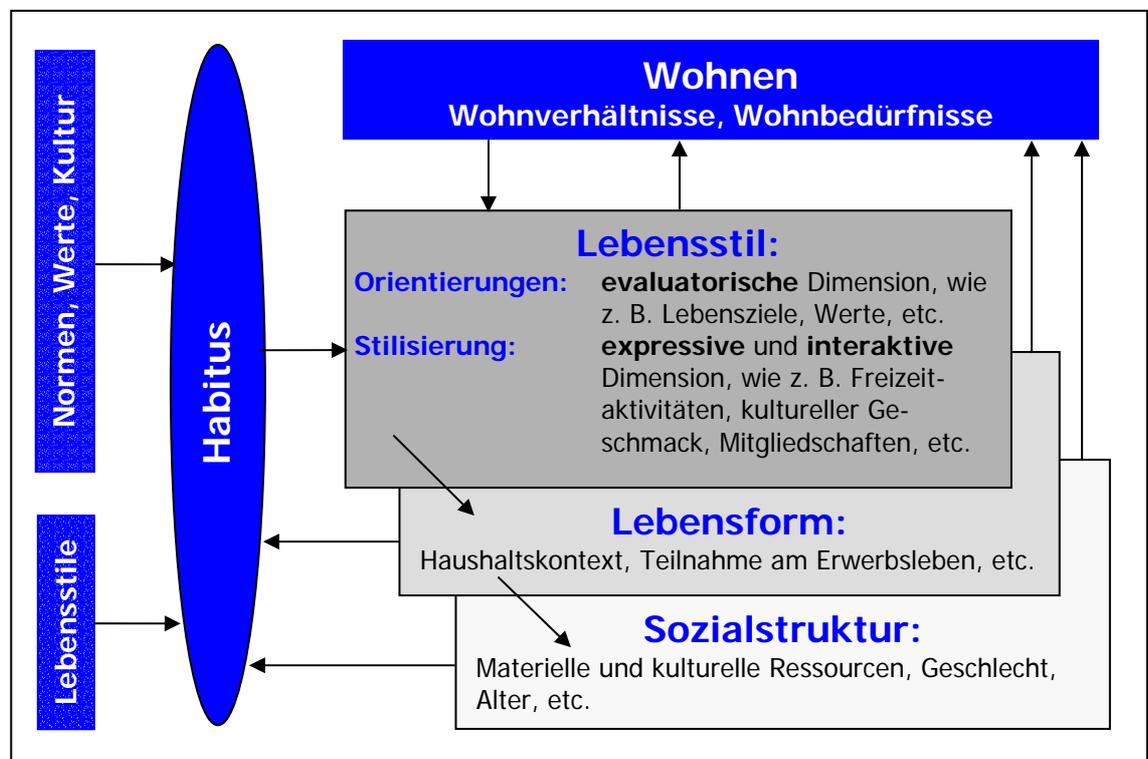


Abbildung 49: Zusammenhang Lebensstil – Wohnen

Die Geschichte des Individuums (Normen, Werte, Kultur, Lebensstile) bilden den Grundstock des „Habitus“; der im weiteren Lebenslauf gefestigt oder überformt und geändert werden kann. Der Lebensstil beeinflusst sowohl die Lebensform als auch die Sozialstruktur und umgekehrt. Die Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse werden sowohl durch die sozialstrukturelle Lage, die die objektiven Lebensbedingungen direkt bestimmt, die Lebensform als Integration im Haushaltskontext und Erwerbsleben als auch durch die Lebensstile determiniert.⁵⁸⁵

⁵⁸¹ Vgl. SPELLERBERG, A. in: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001): S. 278.

⁵⁸² Vgl. KLEE, A. (2001): S. 17.

⁵⁸³ Vgl. GLUCHOWSKI, P. (1988): S. 12.

⁵⁸⁴ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 78.

⁵⁸⁵ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 102f.

Die mangelnde Transparenz des Zusammenhanges zwischen Sozialstruktur, Lebensform und Wohnbedürfnissen führte zu einer verstärkten Anwendung der Lebensstilansätze in der Stadt- und Regionalplanung.⁵⁸⁶

Eine mögliche Homologie von Lebensstilen und Wohngebieten spricht für eine sozialräumliche Komponente der Lebensstile. Die gemeinsame räumliche und soziale Lage ist jedoch kein notwendiger Bestandteil des Lebensstilbegriffes. Lebensstile als gruppenspezifische Handlungsmuster sind der Entstehung von Milieus vorgelagert.⁵⁸⁷ Lebensstile zeigen sichtbare Verhaltensaüßerungen, bedingt durch Werte, Einstellungen und Lebensziele gekoppelt mit der sozialen Lage des Individuums.⁵⁸⁸ Zur Operationalisierung der Lebensstile werden nachstehende Analysedimensionen herangezogen:⁵⁸⁹

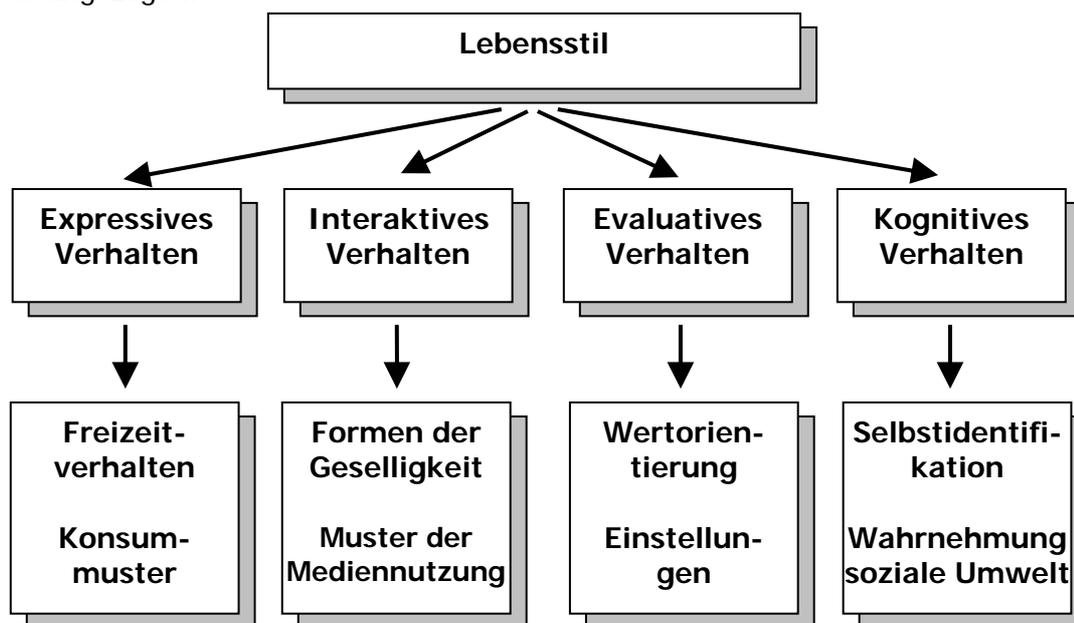


Abbildung 50: Analysedimensionen Lebensstil

Während ursprünglich der Zusammenhang von Lebensstilen und Wohnen⁵⁹⁰ für die Ermittlung von Einrichtungsstilen und Konflikten zwischen Gruppen von Bewohnern (Gentrification)⁵⁹¹ von Bedeutung waren, werden Lebensstile aktuell zur Erklärung des Verhaltens der Nachfrager am Wohnungsmarkt genutzt.⁵⁹²

Einer der Autoren, die sich mit dem Zusammenhang zwischen Wohnen und Lebensstilen befasst hat, war Pierre Bourdieu in seinem Hauptwerk „Die feinen Unterschiede“. Sein Modell von Zentrum und Peripherie und der These, dass mit steigender Entfernung vom Zentrum der Anteil der herrschenden Klasse sinkt, konnte durch österreichische Lebensstilstudien nicht bestätigt werden.⁵⁹³

Von den Lebensstilen abgeleitete Haushaltstypen, die hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Infrastruktur und Wohnumfeld unterschiedliche Anforderungen haben, sind zwar nicht grundlegend neu, die quantitative Bedeutung derselben wandelt sich jedoch zunehmend mit den geänderten Handlungsmöglichkeiten.

⁵⁸⁶ Vgl. DANGSCHAT, J. S., in: DANGSCHAT, J. S.; BLASIUS, J. (1994): S. 335ff.

⁵⁸⁷ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 80.

⁵⁸⁸ Vgl. KLEE, A. (2001): S. 57.

⁵⁸⁹ Vgl. MÜLLER, H. P. (1992): S. 377f.

⁵⁹⁰ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 138f.

⁵⁹¹ Vgl. BLASIUS, J. in: DANGSCHAT, J. S.; BLASIUS, J. (1994): S. 408ff.

⁵⁹² Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 28.

⁵⁹³ Vgl. RICHTER, R. (1994): S. 661.

Neben dem klassischen Lebensmodell und den Einkommensverhältnissen gewinnen daher die Lebensstile für die Wohnbedürfnisse und die quantitative Einschätzung der Nachfragergruppen an Bedeutung.

Lebensstile sollen dazu beitragen, die mangelnde Transparenz der Zusammenhänge zwischen Lebensweise, Wohnbedürfnissen und Mobilität aufzuklären. Lebensstile sind daher eine sozialstrukturelle Kategorie zur Definition von homogenen Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt. Der Wunsch nach einem guten gelungenen Leben kann immer weniger von normierten Standardisierungen abgeleitet werden, sondern ist von den Vorstellungen des Individuums abhängig.

Die Vorstellungen der Einzelnen wiederum sind nicht statisch, sondern ändern sich im Konnex zum kulturellen, ökonomischen und sozialen Umfeld. In pluralistischen Gesellschaften erfolgt ein Wandel von existierenden und eine Vermehrung bestehender sozialer Systemen.⁵⁹⁴

Dadurch werden einerseits die Chancen und Freiheiten des Einzelnen erweitert, andererseits aber auch zusätzliche Risiken geschaffen. Mit den erweiterten Fähigkeiten zur Selbstorganisation gehen Singularisierungs- und Pluralisierungseffekte⁵⁹⁵ einher.

Milieus:

Mit dem Milieubegriff wird versucht, soziale Differenzierungen mit dem Raumbezug in Übereinstimmung zu bringen.⁵⁹⁶ Milieus sind als Verbindung spezifischer räumlicher Gebiete mit sozialstrukturell umrissenen Bevölkerungsgruppen und ihren Werthaltungen definiert.⁵⁹⁷

Bei der Explikation des Milieubegriffes kann anhand der gesellschaftlichen und räumlichen Dimension das Mikro- oder Makromilieu unterschieden werden. Makromilieus werden auf gesamtgesellschaftlicher Ebene durch die soziale Lage und subjektive Faktoren gekennzeichnet. Beispielsweise ist das traditionelle Arbeitermilieu durch objektive Merkmale und charakteristische kulturelle Praktiken, Kommunikationsformen und Einstellungen gekennzeichnet. Unter Mikromilieus werden Lebensstilgruppierungen verstanden, deren Mitglieder auf lokaler Ebene in unmittelbarem Kontakt stehen.⁵⁹⁸

Die Milieus ergeben sich durch die Segregation, die als Abbild der sozialen Struktur der Stadt auf die Fläche voranschreitet. Unterschiedliche soziale Schichten und ethnische Gruppierungen konzentrieren sich in einzelnen Stadtteilen, da sozial einander nahe stehende Gruppen auch räumlich benachbart leben wollen. Milieus wurden daher entwickelt, um den Wandel sozialer Differenzierungen besser erfassen zu können. Stadtteile haben dementsprechend unterschiedliche Funktionen, Bewohner, sowie Boden- und Mietpreise. Dies führt zu verschiedenen Milieus, wie z. B. Armuts-, Mittelschicht- und Elitemilieus. Die bestehenden Quartiersunterschiede zwischen Arm und Reich könnten sich noch verstärken, bis hin zur „umgekehrten Gettoisierung“, wo die Reichen hinter einem Elektrozaun leben.

Die Gefahr der sozialen Erosion und Slumbildung wird durch die zunehmende Zahl der Arbeitslosen und die Reduktion der Sozialwohnungen erhöht.

Im Jahr 2002 gab es in Österreich eine tendenziell steigende Zahl von 232.400 Arbeitslosen⁵⁹⁹ einerseits und eine Reduktion neuer geförderter Sozialwohnungen andererseits. Die Manövriermasse der sozialen Wohnungspolitik wird immer kleiner und die Substanz immer schlechter.⁶⁰⁰

⁵⁹⁴ Vgl. KEUPP, H. (2001): S. 267.

⁵⁹⁵ Vgl. GLATZER, W. (2001): S. 217.

⁵⁹⁶ Vgl. HAMMER, A.; SCHEINER, J. (2002): S. 5.

⁵⁹⁷ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 80.

⁵⁹⁸ Vgl. HRADIL, S. (1987): S. 167f.

⁵⁹⁹ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 22.

⁶⁰⁰ Vgl. WEGE, J. (2002): S. 4.

Der Pluralismus und die Durchmischung der Wohnstile werden zunehmen, wobei die Dynamik des Wandels innerhalb des Lebenszyklus der Haushalte, die im Gegensatz zur Immobilität der Wohnnutzung steht, die Komplexität der Problematik noch erhöht. Ein Indiz pluralistischer Gesellschaften ist, dass Individualisten das Gesellschaftsbild prägen und das soziale Gefüge und die Arbeitswelt sich laufend und rapide verändern. Bereits in der Phase der Selbstfindung und Orientierung wird das Fundament individueller statt vorgegebener Lebensläufe gelegt und geht die Zuordnung von Verhaltensweisen zu bestimmten Generationen verloren.

Das Alter eines Menschen sagt heute wenig über sein Freizeitverhalten aus, wer es sich leisten kann, reist, konsumiert und holt versäumte Erfahrungen im Alter nach.

Der Wunsch nach Selbstverwirklichung hat Auswirkungen auf die Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes. Auch die Tendenzen zur Bildung von kulturellen Clustern von Menschen mit ähnlichen Lebensstilen und Wünschen ist ein Indiz von Individualgesellschaften. Die negativen Auswirkungen dieser Cluster sind die Segregation von Ausländern, Einkommenschwachen und Alten. Vor allem Migrationsgruppen werden sich aufgrund fehlender Integrationsvoraussetzungen in räumlich abgegrenzten Stadtteilen konzentrieren. Mit der Individualisierung steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte.⁶⁰¹ Im Lebenszyklus wird dies einerseits den jungen Menschen, der im Streben nach Selbstverwirklichung eine Partnerschaft als störend empfindet und ältere Menschen treffen. Individuelles Wohnen mit hoher sozialer Integration, insbesondere der persönliche Kontakt im Wohnumfeld, gewinnt wieder an Bedeutung.

Gebäudebezogene Gemeinschaftsräume, die gemeinschaftliche Aktivitäten und die Kommunikation fördern, tragen zur Steigerung der Wohn- und Lebenszufriedenheit bei. Auch die Rolle zwischen den Geschlechtern ändert sich, die Rollenmuster zwischen Mann und Frau lösen sich auf. Emanzipierte und berufstätige Frauen haben andere Lebensziele als Hausfrauen von gestern. Auch die Familiengründung, das Heiratsalter und der Zeitpunkt der ersten Schwangerschaft verschieben sich.

Durch Heimarbeit und Telework, das Zusammenwachsen von Arbeit und Wohnen, wird der Wohnort wieder vermehrt in den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen rücken und ein begehrter Ort der Selbstverwirklichung werden.

Eine bekannte Form der Milieus sind die Sinus-Milieus[®]

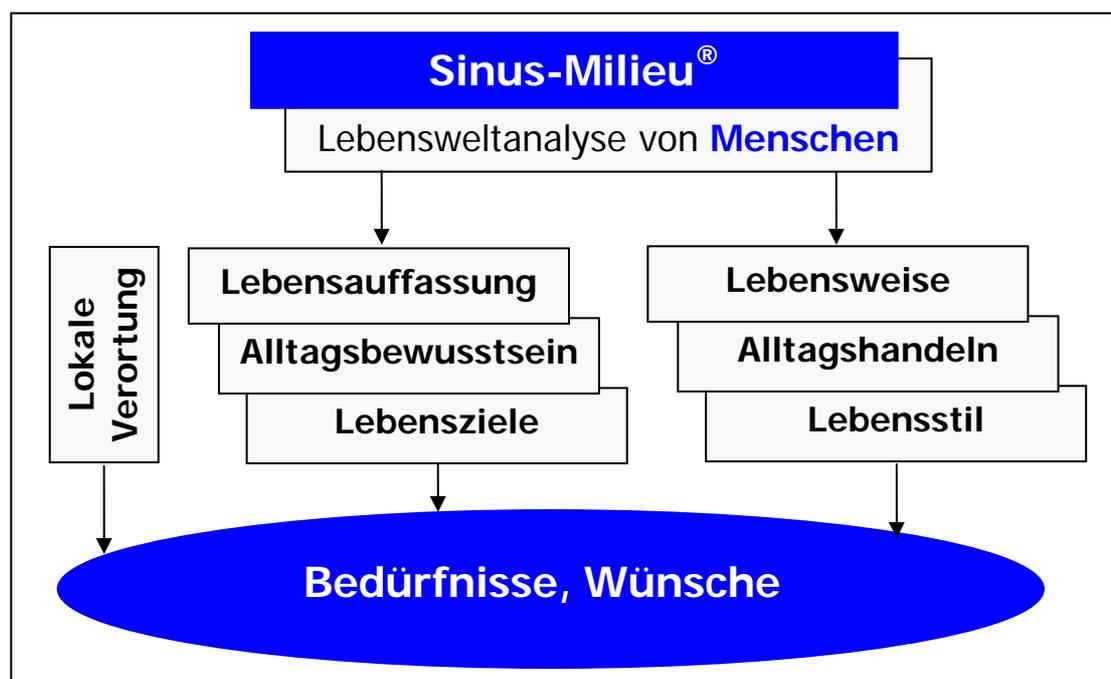


Abbildung 51: Modell des Sinus-Milieu[®]

⁶⁰¹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 243f.

Dem Wertewandel in der Gesellschaft folgend und auf Basis aktueller Lebenswelt-explorationen wurden durch das Sinus-Milieukonzept verschiedene soziale Milieus anhand von charakteristischen Werteorientierungen und Lebensstilen beschrieben und abgegrenzt, d. h. es werden alltagsnahe Zielgruppen geschaffen.⁶⁰²

Durch Sinus-Milieus werden Menschen, die sich in ihrer Lebensweise und Lebensauf-fassung ähneln, zu homogenen Zielgruppen zusammengefasst. Im Mittelpunkt steht daher der Mensch mit seinen marktrelevanten Bedürfnissen und Wünschen.

Die durch den Struktur- und Wertewandel veränderten Freizeit- und Konsumorien-tierungen und die dadurch bedingte Entstehung neuer Werte und Lebensstile ist da-her bei der Abgrenzung der Milieus zu berücksichtigen. Durch die Abbildung der ge-sellschaftlichen Realität und die Bezugnahme auf Alltagswissen und Alltagshandeln der Befragten wird eine größere Gültigkeit der Abbildung der Lebenswelt erreicht.

Zusammenhang Lebensstil und Wohnbedarf:

Wohnen hat eine bauliche, soziale, subjektive und finanzielle Dimension, deren Be-deutung durch verschiedene Indikatoren für die Bereiche Wohnung, Wohngebäude und Wohnumfeld operationalisiert werden können.⁶⁰³

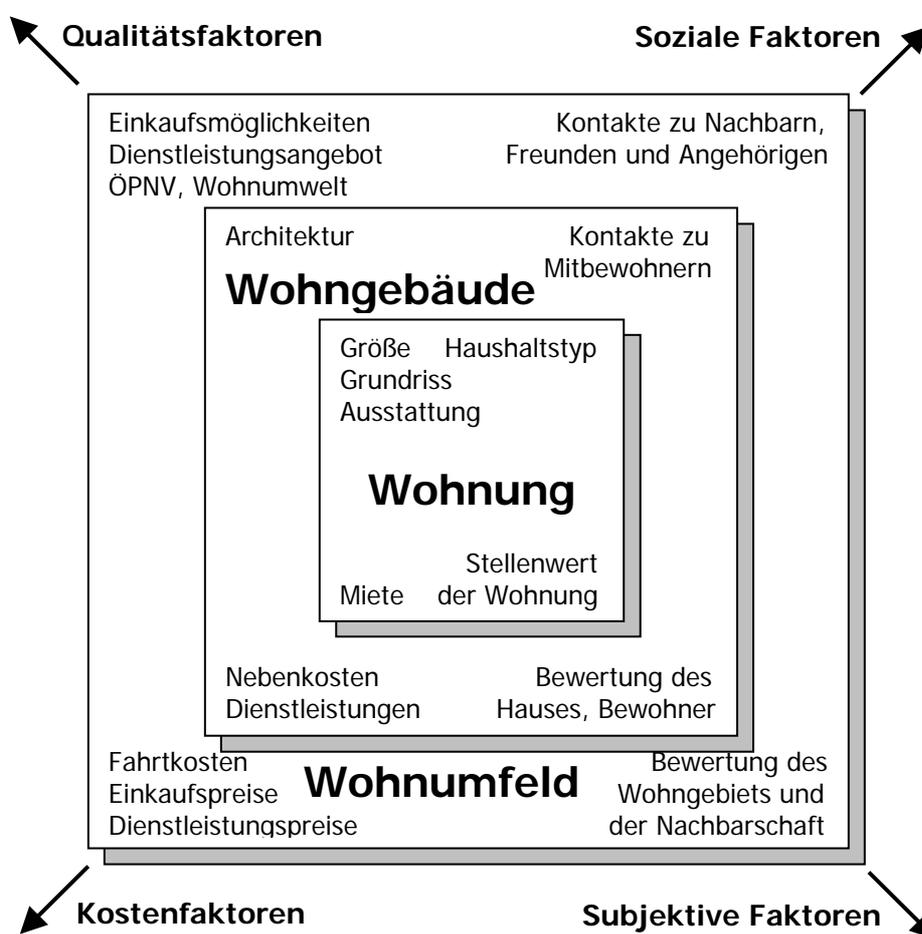


Abbildung 52: Dimensionen des Wohnens

Für diese Arbeit ist von Interesse, wie unterschiedliche Lebensstilgruppen hinsicht-lich der angeführten Bedürfnisse an die Wohnung, das Wohngebäude und das Wohnumfeld strukturiert werden können.

Nicole SCHNEIDER und Annette SPELLERBERG haben in einer Studie die unter-schiedlichen Lebensstile im Zusammenhang mit Wohnbedürfnissen in Ost- und Westdeutschland wie folgt erhoben:⁶⁰⁴

⁶⁰² Vgl. SINUS SOCIOVISION (2002): S. 9.

⁶⁰³ Vgl. INSTITUT FÜR GERONTOLOGIE (1997): S. 1ff.

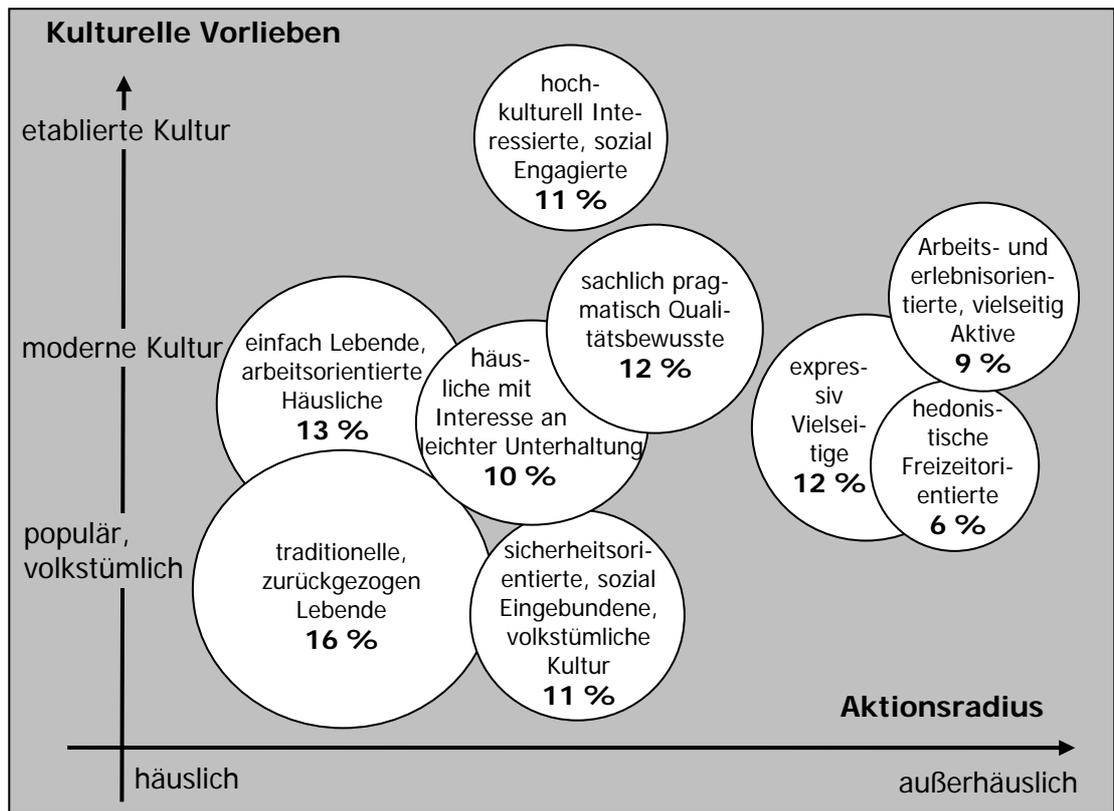


Abbildung 53: Lebensstile in Westdeutschland 1996

Im Rahmen der Studie wurden die qualitativen Aspekte des Wohnens, wie z. B.

- Wohnungseigentum und Wohnungsgröße
- Gebäudetyp
- Wohnungsausstattung und Ansprüche
- Einrichtungsstil

überprüft. Nach Lebensstilgruppen wurde evaluiert, welche Wohnungsgröße nach Eigentumsform in welchem Umfang präferiert werden:⁶⁰⁵

Wohnungseigentum und Wohnungsgrößen			
Lebensstilgruppe	Mieter	Eigentümer	Fläche pro Haushaltsmitglied
hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte	29%	71%	47,2 m ²
Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive	62%	38%	42,0 m ²
expressiv Vielseitige	52%	48%	36,3 m ²
sachlich pragmatische Qualitätsbewusste	44%	56%	42,0 m ²
hedonistisch Freizeitorientierte	80%	20%	41,2 m ²
häuslich Unterhaltungs- und Modeorientierte	51%	49%	41,9 m
einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche	54%	46%	36,4 m ²
sicherheitsorientierte, soziale, volkstümliche Vorlieben	62%	38%	41,7 m ²
zurückgezogen Lebende	59%	41%	46,3 m ²
Insgesamt	53%	47%	41,8 m²

Tabelle 5: Wohnungseigentum und Größe

⁶⁰⁴ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 103ff.

⁶⁰⁵ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 132.

Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist bei vielen Haushalten sehr ausgeprägt, da das eigene Haus Unabhängigkeit, Freiheit und Sicherheit garantiert. Die volle Verfügungsgewalt, die Möglichkeit der Adaptierung, meist mehr Wohnfläche, Freiflächen und Gärten sowie der Schutz vor Kündigung und materielle Sicherheit sind Argumente, die für den Erwerb von Eigentum sprechen. Als negative Argumente sind der Konsumverzicht der Haushalte durch die hohen finanziellen Belastungen, die Bindung an einen Standort, etc. anzuführen.

Gemäß vorstehender Tabelle wohnten in Deutschland im Untersuchungszeitraum 47 Prozent der Bevölkerung in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus, in Österreich sind es aktuell 57 Prozent.⁶⁰⁶

Bei der Differenzierung nach Lebensstilen fällt auf, dass „hochkulturell Interessierte sozial Engagierte“ mit 71 Prozent am häufigsten und „hedonistisch Freizeitorientierte“ mit 20 Prozent am seltensten Eigentum erworben haben.

Die Auswertung nach Fläche pro Haushaltsmitglied erscheint problematisch, da tendenziell Mieterhaushalte wesentlich kleiner sind als Eigentümerhaushalte.

Nach Lebensstilgruppen wurde evaluiert, welche Gebäudetypen hinsichtlich Art und Anzahl der Wohnungen in welchem Umfang präferiert werden:⁶⁰⁷

Wohnungseigentum und Wohnungsgrößen						
Lebensstilgruppe	Bauernhaus	Reihenhaus	Familienanzahl pro Haus			
			1 - 2	3 - 4	5 - 8	9 und mehr
hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte	2%	25%	43%	10%	12%	7%
Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive	2%	14%	21%	17%	28%	19%
expressiv Vielseitige sachlich pragmatische Qualitätsbewusste	1%	18%	34%	16%	16%	13%
hedonistisch Freizeitorientierte	2%	17%	36%	16%	15%	13%
häuslich Unterhaltungs- und Modeorientierte	1%	6%	17%	22%	31%	20%
einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche	2%	12%	30%	20%	18%	17%
sicherheitsorientierte, soziale, volkstümliche Vorlieben	1%	14%	34%	15%	17%	16%
zurückgezogen Lebende	1%	11%	31%	19%	21%	19%
Insgesamt	3%	13%	31%	12%	24%	19%
	2%	15%	32%	16%	19%	16%

Tabelle 6: Haustyp nach Lebensstilen

Das dominierende Wohngebäude in Deutschland ist mit 32 Prozent das Ein- bzw. Zweifamilienhaus. Auf den ersten Blick liegt der Anteil in Österreich mit 44 Prozent im Jahr 2000 höher,⁶⁰⁸ faktisch sind jedoch auch das Reihenhaus und das Bauernhaus kaum mit mehr als zwei Familien belegt, sodass von einem Anteil von 49 Prozent auszugehen wäre.

Analog zur Untersuchung zum Eigentumserwerb fällt auch hier auf, dass die „hochkulturell Interessierten, sozial Engagierten“ mit 43 Prozent den höchsten und die „hedonistisch Freizeitorientierten“ mit 17 Prozent den niedrigsten Anteil an Ein- bis Zweifamilienhäusern aufweisen.

Auch die Lebensstilgruppen mit dem höchsten Mieteranteil, wie die „arbeits- und erlebnisorientierten, vielseitig Aktiven“ und die „hedonistisch Freizeitorientierten“ handelt es sich um eine Gruppe, die eher in größeren Städten in größeren Häusern lebt.

⁶⁰⁶ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 7.

⁶⁰⁷ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 137.

⁶⁰⁸ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 26.

Weiters wurde im Rahmen der Studie von SCHNEIDER und SPELLERBERG evaluiert, welche Wohnungsausstattung in welchem Umfang präferiert wird.⁶⁰⁹

Ausstattungsmerkmal	vorhanden	eher wichtig
Keller	94%	92%
Balkon	75%	80%
PKW-Abstellplatz	65%	71%
Garten	55%	64%
Kabel-/Satelliten TV	86%	69%
Komfortables Bad	52%	73%
Wohnküche	47%	72%
Zimmer für jeden	48%	61%
Raum > 30 m ²	44%	53%
Gäste WC	37%	47%
Arbeitsraum	40%	51%
Hobbyraum	32%	38%
ökologische Bauweise	16%	40%
altersgerechte Ausstattung	6%	31%
Sauna, Swimmingpool	3%	7%

Tabelle 7: Bedeutung der Wohnungsausstattung

Aus dem angeführten Ranking ist ersichtlich, dass funktionale Aspekte, wie z. B. entsprechender Abstellraum im Keller, ein PKW Abstellplatz, ein komfortables Bad, entsprechende Räume und Raumgrößen ganz wichtig sind. Die Indikatoren Balkon und Garten, die auch hoch bewertet wurden, hängen offensichtlich mit Wohlfühlen zusammen. Eher sehr weit hinten wurden die ökologische Bauweise und das altersgerechte Wohnen gereiht, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 1996 stammen.

Aktuelle Statistiken über den österreichischen Wohnungsmarkt belegen, dass sich die grundlegende Qualität der Hauptwohnsitze wesentlich verbessert hat, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:⁶¹⁰

	1971		1981		1991		2001	
Kat. A	358.626	15%	1.194.071	44%	1.994.860	67%	2.835.700	86%
Kat. B	928.780	38%	882.776	33%	492.054	17%	308.100	10%
Kat. C	409.195	17%	235.501	9%	143.715	5%	32.200	1%
Kat. D	735.301	30%	380.535	14%	336.975	11%	108.400	3%
Summe	2.431.902		2.692.883		2.967.604		3.284.400	

Tabelle 8 Ausstattungsgüte der Hauptwohnsitze

Die Strukturierung der Qualität der Wohnungen entspricht dem Mietrechtsgesetz, wobei für die Kategorien als wesentliche Erfordernisse festgelegt sind.⁶¹¹

- Kat. A: Bad, WC, Heizung, Warmwasser
- Kat. B: WC, Bad
- Kat. C: Wasserentnahmestelle, WC
- Kat. D: entweder kein WC oder keine Wasserentnahmestelle in der Wohnung

Im Jahr 2002 beträgt der Anteil an Kategorie A-Wohnungen bereits 88 Prozent des Bestandes der Hauptwohnsitze in Österreich. Diese erhebliche Verbesserung des österreichischen Wohnungsbestandes innerhalb der letzten 30 Jahre ist einerseits auf den Einsatz der Wohnbauförderungsmittel, andererseits auf die Einhebung von

⁶⁰⁹ Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 141.

⁶¹⁰ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 36.

⁶¹¹ Vg. § 15a MRG

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und dadurch induzierte Bestandsverbesserungen sowie das Ausscheiden schlechter Wohnungsbestände zurückzuführen.

Derzeit wird jährlich mehr als ein Prozent des Wohnungsbestandes neu gebaut, während ungefähr fünf Promille des Bestandes jährlich ausscheiden, d. h. abgebrochen oder umgewidmet werden.

Während die amtliche Statistik nach absoluten Grundausstattungen einer Wohnung, wie z. B. Bad, WC, Beheizung, etc. strukturiert ist, zeigt die Analyse der Studie von SCHNEIDER und SPELLERBERG den Bedarf an aktuellen Nutzenfunktionen, wie Kellerabstellräume, Garagen und Anforderungen bezüglich Balkon und Garten, die mit dem psychischen Wohlbefinden zusammenhängen.⁶¹²

Aktuelle Studien, wie auch die empirische Erhebung im Rahmen dieser Arbeit dokumentieren, dass aktuelle Themen, die die Zukunft und die Allgemeinheit betreffen, wie z. B. altersgerechtes Wohnen, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz verstärkt nachgefragt werden und somit den Wert beeinflussen.⁶¹³

⁶¹² Vgl. SCHNEIDER, N.; SPELLERBERG, A. (1999): S. 137ff.

⁶¹³ Vgl. Kapitel 4 dieser Arbeit „Empirische Befunde“

3.1.7. Immobilienwertmodell

Wohnen generell und der Verflechtungskomplex der Wohnimmobilienwirtschaft unterliegen einem grundlegenden Wandel, wie anhand der vorher angeführten exemplarischen Ausführungen nachvollzogen werden kann. Strategische Überlegungen, wie z. B. welche Wohnbestände sollten instandgesetzt oder modernisiert werden, wo ist ein Abriss, Verkauf oder ein Neubau sinnvoll, wo wäre im Sinne der Abschöpfungsstrategie der Ist-Zustand zu erhalten, rücken daher im Konnex mit den gut-spezifischen Besonderheiten der Wohnimmobilie in den Mittelpunkt der Entscheidungen.⁶¹⁴

Die Entscheidungen bauen auf Zukunftserwartungen auf, wobei Rendite- und Nutzenentwicklungen, insbesondere aber auch Wertzuwächse wichtig sind.⁶¹⁵ In Zeiten der Unterversorgung war der Wertzuwachs bei Wohnimmobilien automatisch gegeben, aber auch in der Wohnungswirtschaft können bei sich stärker wandelnden differenzierten Nachfrageanforderungen⁶¹⁶ Erwartungen zu einer Blase aufschaukeln und platzen, wie der japanische Immobilienmarkt dokumentiert.

Die starke Fragmentierung, die divergierenden Interessenlagen und Verflechtungen der Stakeholder rund um die Wohnimmobilie induzieren ein komplexes Modell, so dass sich für Außenstehende ein diffuses Bild dieses Sektors bietet.

Aufbauend auf den bisherigen Ausführungen wird ein akteursbezogenes⁶¹⁷ Immobilienwertmodell entwickelt, das die verschiedenen Sichtweisen und Einfluss-Sphären der Wohnungsmarktakteure im Zeitablauf für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien Rechnung trägt.

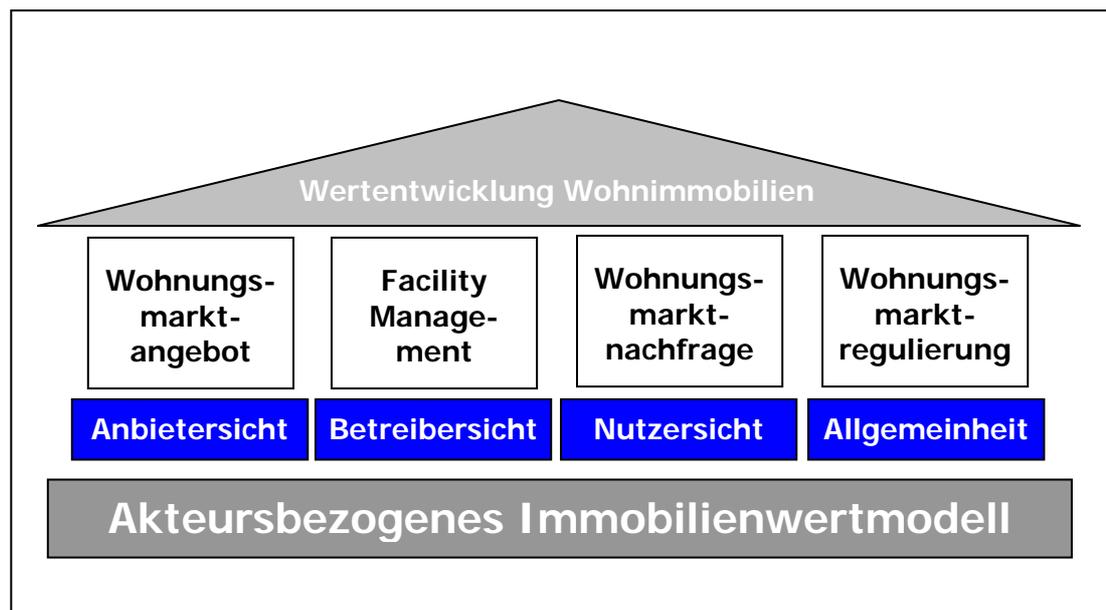


Abbildung 54: Immobilienwertmodell

Das Immobilienwertmodell zur Beurteilung der Wertentwicklung von Wohnimmobilien wird anhand relevanter Indikatoren zu den vier akteursbezogenen Sichtweisen

- Anbietersicht
- Betreibersicht
- Nutzersicht
- Sicht der Allgemeinheit

⁶¹⁴ Vgl. SYDOW, M. (2003): S. 61.

⁶¹⁵ Vgl. KLEMMER, P. (2003): S. 5.

⁶¹⁶ Vgl. ISENHÖFER, B.; VÄTH, A. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 143.

⁶¹⁷ Vgl. Abschnitt 2.3. dieser Arbeit „Stakeholderanalyse“

wie folgt operationalisiert, wobei in Anlehnung an das Haus der Immobilienökonomie ein interdisziplinärer Ansatz gewählt wird:⁶¹⁸

Wohnimmobilien werden als von Menschen geschaffene Artefakte verstanden, die in einen psychologischen, sozialen und politischen Kontext der beteiligten Institutionen an Wohnungsmarkt eingebunden sind.

Zur Erklärung der Wertentwicklung von Wohnimmobilien dienen neben Gleichgewichtsmodellen und Phasenmodellen, die sich primär aus volkswirtschaftlicher Sicht mit dem zyklischen Angebots- und Nachfrageverhalten auseinandersetzen insbesondere Institutionenmodelle, welche die am Wertentwicklungsprozess beteiligten Akteure und ihre Beziehungen fokussieren.

Der Wertentwicklungsprozess ist durch die Interdisziplinarität der Aufgabenstellungen und die Interessenlagen und gegenseitigen Einflussnahmen der Akteure gekennzeichnet und bedarf daher entsprechender Koordination.

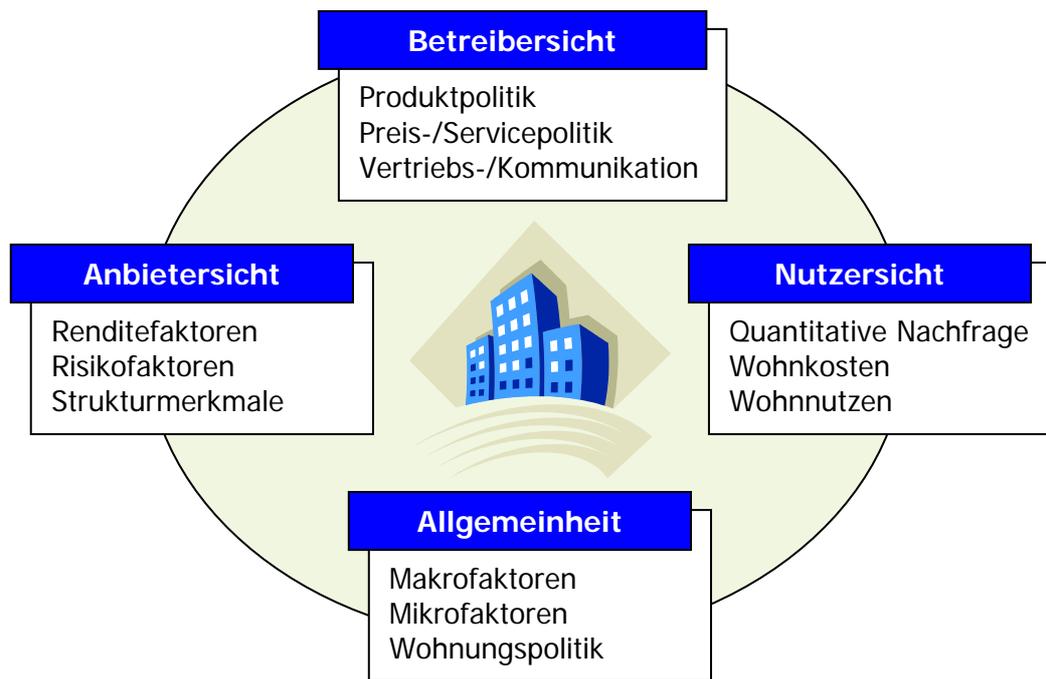


Abbildung 55: Operationalisierung Immobilienwertmodell

⁶¹⁸ Vgl. SCHULTE, K. W., SCHÄFERS, W. in: SCHULTE, K. W. (Hrsg.) (2000): S. 108f.

3.2. WOHNUNGSMARKTANGEBOT

Die Akteure des Wohnungsmarktangebotes versuchen durch ökonomisch rationelle Vorgangsweisen die Rendite für das eingesetzte Kapital zu maximieren.⁶¹⁹

In diesem Kapitel werden daher im Abschnitt 3.2.1. die Renditefaktoren, unter 3.2.2. die Risikofaktoren und unter 3.2.3. die Strukturmerkmale als relevante Aspekte des Wohnungsmarktangebotes bzw. der Anbietersicht behandelt.

Anhand der Studie „Immobilienkapitalanlage institutioneller Investoren – Risikomanagement und Portfolioplanung“ wurden erstmalig in Deutschland die relevanten Aspekte für die Investition in Immobilien empirisch erhoben und ausgewertet.⁶²⁰

In Analogie zu dieser Studie werden nachstehend die für diese Arbeit relevanten Indikatoren aus Sicht des Wohnungsmarktangebotes beschrieben:

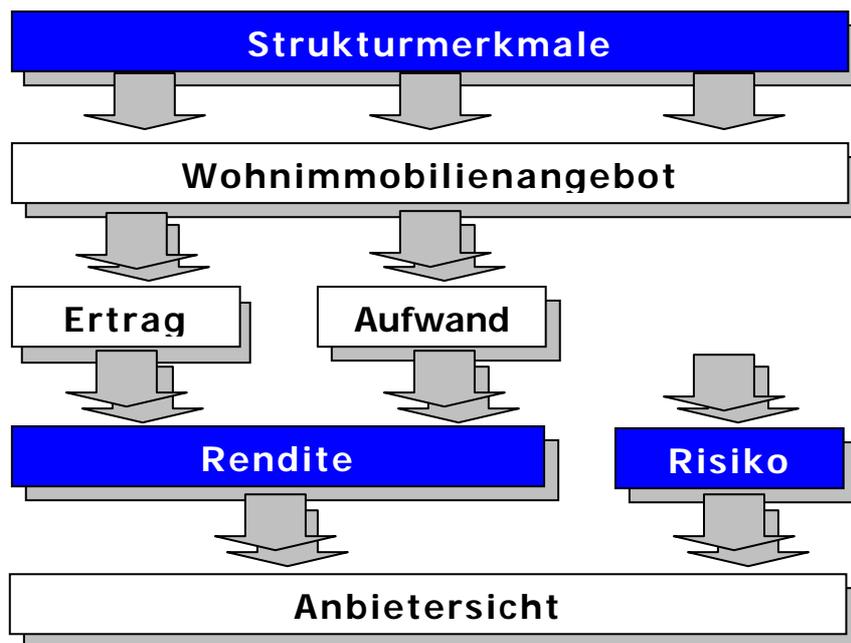


Abbildung 56: Anbietersicht

Da der Erfolg oder Misserfolg von Wohnimmobilien aus Sicht des Wohnungsmarktangebotes eng mit der Rendite, d. h. dem Jahresertrag des angelegten Kapitals verknüpft ist, wurde auf die Berücksichtigung renditerelevanter Faktoren besonderer Wert gelegt. Während üblicherweise für Investoren Risikominimierung und Renditemaximierung in Kombination mit Liquidität die maßgeblichen Indikatoren darstellen,⁶²¹ sind bei Wohnungsmarktanbietern neben Rentabilität und Risiko insbesondere die Strukturmerkmale wie z. B.

- Standortqualität⁶²²
- Gebäudesubstanz
- Erscheinungsbild
- Gebäudeeffizienz
- Nutzungsflexibilität
- Mietermix
- Finanzierungsstruktur (Liquidität)

für die gegenwärtige insbesondere aber zukünftige Wertentwicklung von Relevanz. Dies gilt umso mehr, als das Wohnungsmarktangebot großteils nicht durch Neubauten sondern den Bestandmarkt abgedeckt wird.

⁶¹⁹ Vgl. BARNER, R. (1999): S. 49.

⁶²⁰ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, ST. (2001): S. 16ff.

⁶²¹ Vgl. GONDRING, H. (2004): S. 636.

⁶²² Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. in: SCHULTE, K.-W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M., VOGLER, H. J. (1998): S. 84ff.

Auch die gutspezifischen Eigenschaften der Wohnimmobilie⁶²³ untermauern die Bedeutung der Strukturmerkmale für den Anbieter von Wohnimmobilien. Immobilität, Standortqualität, Langlebigkeit, Gebäudesubstanz und Nutzungsflexibilität sind von besonderer Bedeutung für die Investitionsentscheidung.

Aufbauend auf der angeführten Studie von PFNÜR und ARMONAT werden nachfolgend die relevanten Indikatoren für das Wohnungsmarktangebot (Investorsicht) für das Immobilienwertmodell entwickelt.⁶²⁴

Da zwischen den drei Steuerungsgrößen Rendite – Risiko – Strukturmerkmale eine enge Wechselwirkung besteht, hat beispielsweise eine Erhöhung der Liquidität oft einen Rückgang der Rentabilität zur Folge oder wird eine Erhöhung der Rentabilität durch ein höheres Risiko erkaufte, was auch in der Pluralität der Zielsetzungen, z. B. zwischen Entnahmenmaximierung und Endwertmaximierung zum Ausdruck kommt.⁶²⁵

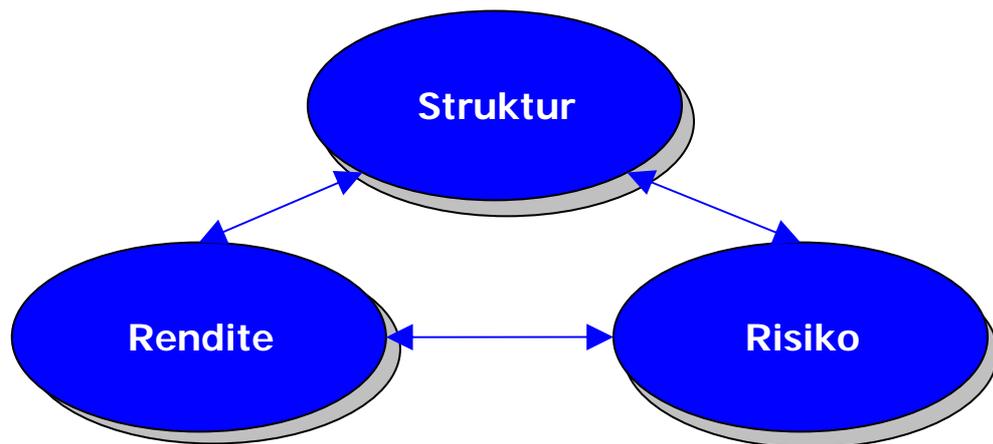


Abbildung 57: Rendite – Risiko – Strukturbeziehung

3.2.1. Renditefaktoren

Jeder Investor, der sich zu einer Kapitalanlage, z. B. an einer Wohnimmobilie entschließt, verzichtet momentan auf den Konsum des Kapitals. Für diesen Verzicht wird neben dem Werterhalt des eingesetzten Kapitals auch eine Rendite erwartet. Die Rendite ist das Entgelt für den Konsumverzicht, d. h. das Ergebnis einer Investition in Relation zum eingesetzten Kapital in einem bestimmten Zeitraum.⁶²⁶

Die Rendite ist das wichtigste Ziel jeden Investors, wobei jedoch auch der Konnex zu den wesentlichen anderen betriebswirtschaftlichen Entscheidungskriterien, Risiko und Strukturqualität (Liquidität, etc.) im Rahmen des Zielsystems zu betrachten sind.⁶²⁷

Ob eine Immobilieninvestition für den Anleger vorteilhaft ist, ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben einer Wohnimmobilie.⁶²⁸

Bei der Ermittlung der Rendite sind daher die laufenden Erträge bestehend aus kontinuierlichen Nettomieteinnahmen, Förderungen und Steuerersparnis sowie die Wertveränderung im Zeitablauf als künftiger Nettoverkaufserlös abzüglich der anfallenden Aufwendungen zu betrachten.

Da die laufenden Kosten und die Transaktionskosten bei der Ermittlung der Rendite in Abzug zu bringen sind, wird von Nettomieteinnahmen und Nettoverkaufserlös gesprochen.

⁶²³ Vgl. Abschnitt 2.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

⁶²⁴ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, ST. (2001): S. 16ff.

⁶²⁵ Vgl. SCHULTE, K.-W.; VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K.-W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS; M., VOGLER, H. J. (1998): S. 27ff.

⁶²⁶ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.), (2004): S. 636.

⁶²⁷ Vgl. FALK, B. (Hrsg.), (2004): S. 725.

⁶²⁸ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 765.

Laufende Nettomieteinnahmen:

Zu den laufenden Einnahmen gehören die jährliche Nettokaltmiete sowie sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, wie z. B. Grün- und Werbeflächen.⁶²⁹ Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter als Gegenleistung für die Überlassung des Mietgegenstandes an den Vermieter zu zahlen hat, wobei zwischen

- der Nettokaltmiete
- der Bruttokaltmiete und
- der Bruttowarmmiete

unterschieden wird.

Je nach vertraglicher Gestaltung und Definition sind in den Mietkosten auch die Betriebs- und Heizkosten inkludiert. Während die Nettokaltmiete keine Betriebskosten beinhaltet, sind in der Bruttokaltmiete nur die „kalten“ Betriebskosten (keine Heizkosten) und in der Bruttowarmmiete alle Betriebskosten inkludiert.⁶³⁰

Nicht zu vernachlässigen ist auch der Anteil von Wohnungen, der im Rahmen familiärer oder sonstige Verbindungen mietfrei abgegeben wird. Dieser Anteil lag in Deutschland im Jahr 1987 immerhin bei sechs Prozent aller Mietwohnungen.⁶³¹

Die Höhe des Mietzinses wird nicht nur durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, sondern auch durch die vom Gesetzgeber definierten Bedingungen, wie z. B. Mietrechtsgesetz oder Richtwertgesetz, determiniert. Zentral für die Mietpreissituation im jeweiligen Wohnungsteilmarkt ist jedoch die Flächenangebots- und die Nachfragesituation.⁶³² Abhängig von der Mietpreisentwicklung eines Makrostandortes im Marktzyklus existieren regional sehr unterschiedliche Mietpreise wie auch die Richtwerte je Bundesland wie folgt dokumentieren.⁶³³

Richtwert ab	Vbg.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Ktn.	OÖ.	NÖ.	Wien	Bgld.
1.3.1994	5,62	5,06	5,05	4,47	4,28	3,97	3,76	3,66	3,34
1.4.1995	5,77	5,19	5,18	4,59	4,39	4,07	3,85	3,76	3,43
1.4.1996	5,88	5,28	5,28	4,67	4,47	4,14	3,92	3,83	3,50
1.4.1997	6,02	5,41	5,40	4,78	4,58	4,24	4,02	3,92	3,58
1.4.1998	6,10	5,49	5,48	4,85	4,64	4,30	4,08	3,98	3,63
1.4.1999	6,14	5,52	5,52	4,88	4,67	4,33	4,11	4,00	3,65
1.4.2000	6,23	5,60	5,59	4,95	4,74	4,39	4,16	4,05	3,70
1.4.2001	6,39	5,74	5,73	5,07	4,86	4,51	4,27	4,16	3,79
1.4.2002	6,51	5,85	5,84	5,17	4,95	4,59	4,35	4,24	3,87

Tabelle 9: Richtwerte in € je Bundesland

Das österreichische Richtwertgesetz⁶³⁴ aus dem Jahr 1993 hat preisdämpfenden Charakter. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand in Österreich bestehend aus Hauptmietzins, Untermietzins, Rückzahlungen, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung und Garage haben im Jahr 2002 rund 4,60 € betragen.⁶³⁵ Auch differenzieren die Mietpreise je nach Anbietergruppe, beispielsweise liegen die Mietpreise gemeinnütziger Wohnungsunternehmen tendenziell niedriger als jene freier Wohnungsunternehmen.⁶³⁶ Bei der Bewertung der Preise ist jedoch Vorsicht geboten, da die Differenzen auch auf Unterschiede in den Merkmalen der Wohnungen (Lage, Ausstattung, Alter, etc.) zurückzuführen sind und eigentlich fast jede Wohnung ein Unikum darstellt.

⁶²⁹ Vgl. SCHULTE, K.-W.; ALLENDORF, G. J. in: SCHULTE, K.-W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, H. J. (1998): S. 775.

⁶³⁰ Vgl. FALK, B. (Hrsg.), (2004): S. 588.

⁶³¹ Vgl. ULBRICH, R. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 351.

⁶³² Vgl. FRANKE, H. (Hrsg.) (2004): S. 46.

⁶³³ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 47.

⁶³⁴ Vgl. BGBl. 1993/800 in der Fassung BGBl. II Nr. 114/2002.

⁶³⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2002): S. 7ff.

⁶³⁶ Vgl. ULBRICH, R. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 352f.

Künftiger Nettoverkaufserlös:

Endwertmaximierung entspricht einer Maximierung des Wohnimmobilienvermögens am Ende des Betrachtungszeitraumes, z. B. durch Veräußerung, wobei jedoch laufend die Sicherung des vordefinierten laufenden Einkommensstromes gegeben sein muss.⁶³⁷ Wohngebäude unterliegen einerseits durch Nutzung und Alterung einer kontinuierlichen Wertminderung. Andererseits können durch steigende Bodenpreise, verstärkte Nachfrage durch reale Einkommenssteigerungen, Bevölkerungswachstum, geänderte Konsumpräferenzen, etc. auch Wertsteigerungen von Wohnimmobilien bewirkt werden.⁶³⁸ Der Verkauf von Wohnungen wird auch als passive Verwertungsstrategie bezeichnet.⁶³⁹ Da Wohngebäude grundsätzlich reproduzierbar sind, kann der jeweilige Zeitwert anhand der Herstellungskosten abzüglich der akkumulierten Wertminderung unter aktuellen Rahmenbedingungen ermittelt werden. Wenn am Ende des Betrachtungszeitraumes der Verkauf der Wohnimmobilie angenommen wird, ist zu berücksichtigen, dass die Wertsteigerung in verschiedenen Marktsegmenten und Standorten nicht einheitlich verläuft.⁶⁴⁰

Förderungen:

Aufgrund der hohen Herstellungskosten von Wohnimmobilien und der großen Bedeutung der Finanzierungskosten wurden durch die Wohnungswirtschaftspolitik entsprechende Instrumente zur Gegensteuerung entwickelt. Förderungen sind direkte oder indirekte Formen der öffentlichen Finanzhilfe an begünstigte Unternehmen oder private Haushalte ohne direkte Gegenleistung, mit der Absicht, bestimmte Ziele zu erreichen oder ein bestimmtes Verhalten auszulösen.⁶⁴¹

Diese fiskalpolitischen Instrumente, die auch als Subvention bezeichnet werden, verfolgen meist das Ziel, durch finanzielle Hilfen die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestaltbaren Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen.⁶⁴²

Grundsätzlich ist bei den angeführten Förderinstrumenten zwischen der Kompetenz zur Mittelaufbringung und Mittelverwendung zu differenzieren. Die Einhebung des Wohnbauförderungsbeitrages, die Gewährung der Bausparförderung und die Mietzinsbeihilfe obliegt dem Bund, die Wohnbauförderung wurde in Österreich ab 1. Jänner 1988 in die Kompetenz der Länder übertragen.

Nachstehend werden die angeführten wohnungswirtschaftlichen Förderinstrumente wie folgt betrachtet:

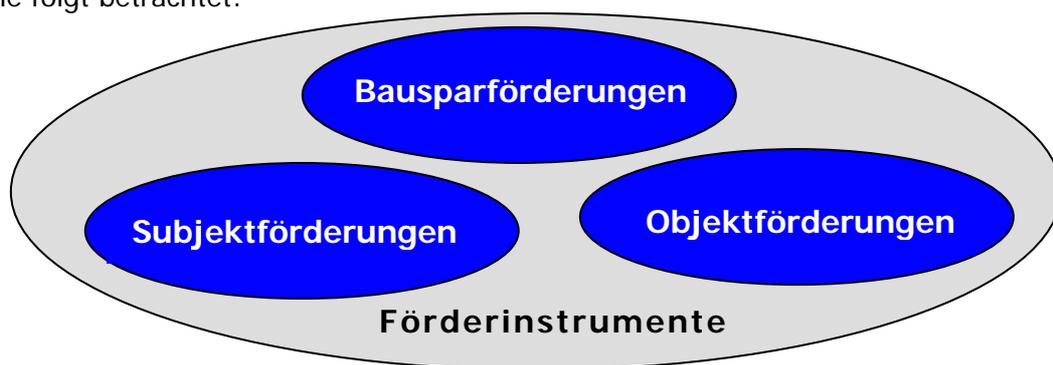


Abbildung 58: Fiskalpolitische Förderinstrumente

⁶³⁷ Vgl. SCHULTE, K.-W.; VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K.-W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M., VOGLER, H. J. (1998): S. 27.

⁶³⁸ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 104.

⁶³⁹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 453.

⁶⁴⁰ Vgl. SCHULTE, K. W.; ALLENDORF, G. J. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 777.

⁶⁴¹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, H. B. (1994): S. 228.

⁶⁴² Vgl. VILSECKER, J. in: LAND SALZBURG (2005): S. 233.

Bausparförderungen sind durch staatliche Prämienzahlungen begünstigte Finanzierungsformen (Bausparen) mit dem Ziel, des Erwerbes oder der Errichtung von Wohnungseigentum. Ursprünglich wurde das System der Bausparkassen geschaffen, um die Wohnbaufinanzierung vom Kapitalmarkt zu entkoppeln.⁶⁴³

Der Grundgedanke der kapitalmarktunabhängigen Finanzierung hat den Nachteil, dass Darlehen nur im Umfang der Spareinlagen gewährt werden können und somit lange Wartezeiten auf neue Kredite und kurze Tilgungszeiten für bestehende Kredite intendiert sind. Durch Bausparer ohne Darlehensbedarf wird diese Situation gemildert. Da das System der Bausparkassen nur funktioniert, wenn die Darlehenszinsen unter den marktüblichen Konditionen liegen, besteht die Marktunabhängigkeit nur zum Schein. Bedingt durch niedrige Inflationsraten und Darlehenszinsen waren im Jahr 1999 die Bauspardarlehen nicht mehr konkurrenzfähig, was in Österreich zu günstigeren Konditionen und einer Koppelung der Bausparprämie an die Sekundärmarktrendite geführt hat.⁶⁴⁴ Die jährliche Bausparprämie dient einerseits der Stärkung der Eigenkapitalbildung, andererseits wird ceteris paribus die spätere Belastung des potenziellen Wohnungseigentümers gesenkt.

Die Angelegenheiten zur „Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnhaussanierung“ sind eine Ausnahme zum Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ gemäß Art. 11 Abs. 1 B-VG und fallen in den selbstständigen Wirkungsbereich der Länder gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG.⁶⁴⁵

Unter dem Begriff der Wohnbauförderung werden gemäß den Regelungen des Landes Salzburg Förderungen nachfolgender Art subsumiert:

- Gewährung von Förderungsdarlehen
- Gewährung von Annuitätenzuschüssen (Tilgung Kapital-/Zinsverpflichtung)
- Gewährung von Wohnbeihilfe

Bei Objektförderungen handelt es sich um Förderinstrumentarien, die an die Wohnung oder das Wohngebäude gebunden sind und dazu dienen, die Marktpreise von Wohnungen zu reduzieren.⁶⁴⁶ Dadurch sollen die Haushalte in die Lage versetzt werden, geförderte Wohnungen in höherem Maße nachzufragen. Der Zugang zu geförderten Wohnungen wird durch Einkommensgrenzen beschränkt.⁶⁴⁷

Sowohl die Gewährung von zinsverbilligten Darlehen für den Wohnungsneubau, die Beschaffung von Wohnungsbestand oder zur Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Energieeinsparung aber auch verlorene Zuschüsse und laufende Beiträge zu den Kapitaldienstleistungen sind den Objektförderungen zuzuordnen.

Als negative Effekte der Objektförderung werden die psychologische Wirkung der Verschleierung der tatsächlichen Kosten und die teilweise mangelnde Treffsicherheit durch hohe Einkommensgrenzen angeführt.⁶⁴⁸

Subjektförderungen sind an bestimmte Personen geleistete Zahlungen, die sich an der persönlichen Situation und Leistungsfähigkeit des Subventionsempfängers orientieren. Der typische Anwendungsfall der Subjektförderung ist das Wohngeld, das als Zuschuss gewährt wird, um den Mieter oder selbstnutzenden Wohnungseigentümer hinsichtlich der Wohnkosten zu entlasten. Da das Wohngeld der sozialen Absicherung des Wohnungsnachfragers dient und auf die persönlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Subventionsberechtigten ausgerichtet ist, besteht ein Rechtsanspruch auf das Wohngeld.

⁶⁴³ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 78.

⁶⁴⁴ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 65.

⁶⁴⁵ Vgl. B-VG Novelle BGBl. Nr. 146/1987

⁶⁴⁶ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 74.

⁶⁴⁷ Vgl. VILSECKER, J. in: LAND SALZBURG (2005): S. 235.

⁶⁴⁸ Vgl. CZERNY, M. in: CZERNY, M.; BRANDNER, P.; BREUSS, F.; MAHRINGER, H.; URL, Th.; WÜGER, M. (2001): S. 127.

Die Verfassungsrechtslage bedingt, dass die Regelungen über die Vergabe von Wohnbauförderungen länderweise unterschiedlich sind. Durch diese föderale Regelung soll den unterschiedlichen Verhältnissen in den Ländern Rechnung getragen werden (raumplanerische Erfordernisse, Wohnungsbestand, etc.).⁶⁴⁹

Das Land Salzburg fördert nach Maßgabe der im Landesvoranschlag dafür vorgesehenen Mittel nachstehende Maßnahmen:⁶⁵⁰

- Errichtung von Wohnbauten und Wohnheimen
- Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen
- Gewährung der Wohnbeihilfe

Bezüglich der Förderung müssen in Salzburg folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Österreichische Staatsbürgerschaft oder gesetzliche Gleichstellung
- Volljährigkeit des Antragstellers
- Nachweis über mindestens zweijährigen Hauptwohnsitz in Salzburg
- Verpflichtung zur Weitergabe der bisherigen Wohnung
- Beschränkung des jährlichen Einkommens
- Dringendes Wohnbedürfnis durch geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingten Ortswechsel oder wegen wesentlicher Veränderung der finanziellen Verhältnisse
- Begrenzung der förderbaren Nutzfläche
- Sicherstellung der Finanzierung des Bauvorhabens

Steuerersparnis:

Auch Steuern und Abgaben werden als wohnungspolitische Instrumente zur Verbesserung der Wohnungsversorgung und Vermögenssituation, z. B. zur Schaffung von Wohnungseigentum, eingesetzt. Hinsichtlich des verwendeten Instrumentariums kann zwischen Besitzbesteuerung, Ertragsbesteuerung und Transaktionsbesteuerung von Wohnimmobilien unterschieden werden.⁶⁵¹

Eine für das Wohnen wesentliche Steuer, die der Besitzbesteuerung zuzurechnen ist, ist die Grundsteuer. Diese wird als Prozentsatz des Einheitswertes, d. h. eines amtlich festgelegten Steuerwertes, festgesetzt. Da die Einheitswerte in Österreich deutlich unter den Verkehrswerten liegen und die Anpassung in relativ langen Zeitabständen erfolgt, werden Wohnimmobilien steuerlich begünstigt. Auch tragen die üblichen Freigrenzen dazu bei, dass die Grundsteuer nicht stark ins Gewicht fällt. Weiters wird in einer bestimmten Zeitspanne nach der Errichtung der Wohnimmobilie auf die Besteuerung verzichtet, wodurch die Grundsteuer zu einer reinen Bodenwertabgabe degradiert wird.

Insgesamt sind daher diverse Tatbestände kodifiziert, die eine relativ günstige Besteuerung des Eigentums an Wohnimmobilien in Österreich sicherstellen.

Bei der Ertragsbesteuerung von Wohnimmobilien ist zwischen der Wohnung als Investitionsgut und der Wohnung als Konsumgut zu differenzieren.

Werden Wohnungen vermietet, sind die Mieterträge abzüglich der Aufwendungen inkl. kalkulatorischer Kosten, wie z. B. Abschreibungen je nach der Rechtsform des Vermieters in Form der Einkommenssteuer oder der Körperschaftssteuer zu versteuern. Obwohl die Wertminderung meist nicht linear verläuft, wird fiskalisch von einer linearen Abschreibung (AfA) ausgegangen.⁶⁵² Da die fiskalische AfA von einem nominell konstanten (ursprünglichen) Kapital ausgeht, das durch die Inflation entwertet wird, wird real nie eine hundertprozentige Abschreibung erreicht.

Auch wenn sich Mieter und Vermieter „de jure“ Steuerlasten teilen, wird der Mieter unter Marktbedingungen alle auf die Wohnung entfallenden Steuern zu tragen

⁶⁴⁹ Vgl. AMANN, W. (Hrsg.) (2001): S. 20.

⁶⁵⁰ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 169ff.

⁶⁵¹ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 101f.

⁶⁵² Vgl. DONNER, Ch. (1990): S. 84.

haben, entweder explizit durch gesetzliche Regelungen oder implizit über die Höhe der Miete. In der Investitionsgutvariante werden die Wohnungen als gewerbliche Investition eingestuft und der steuerliche Gewinn als Differenz zwischen den Aufwendungen und Erträgen ermittelt. Zinsen und Abschreibungen sind dabei als Aufwendungen, Eigen- oder Fremdmieten als Erträge zu berücksichtigen.

Durch die Finanzierung von Wohnbauinvestitionen und diesbezügliche Aufwendungen tritt meist eine Einkommensreduktion und somit eine Vermeidung von höheren Grenzsteuersätzen ein. Es kommt daher zu einer zeitlichen Verschiebung der zu versteuernden Einkommensanteile, da die Miete erst nach Tilgung der Fremdmittel zu einer Einkommenserhöhung führt.

Die steuerliche Begünstigung des Kapitaleaufwandes für den Wohnungserwerb (Zinsen, Tilgungsanteile) ist ein verbreitetes fiskalisches Instrument der Wohnungspolitik. Durch die Reduktion der Steuerlast sinkt der Nettodarlehensaufwand der Wohnungsfinanzierung. Aufgrund der meist progressiven Einkommenssteuersätze werden Bezieher höherer Einkommen bevorzugt. Da höhere Inflationsraten meist zu höheren Nominalzinsen führen und diese wiederum zur Gänze steuerlich absetzbar sind, führt eine Erhöhung der Inflation zu einer Entlastung der Darlehensnehmer.

Zu den fiskalischen Belastungen, die an Transaktionen gebunden sind und somit zur Transaktionsbesteuerung zählen, gehören die Grunderwerbssteuer,⁶⁵³ die Schenkungssteuer⁶⁵⁴ und die Erbschaftssteuer. Durch ihren kumulativen Charakter verteuern diese Transaktionskosten den Erwerb einer Liegenschaft und tragen damit zur verstärkten Immobilität am Wohnimmobilienmarkt bei. Die Grunderwerbssteuer wird als Prozentsatz des Kaufpreises oder Schätzwertes festgelegt. Ergänzend fallen Gebühren für die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch an. Diese Transparenz der Transaktion in einem öffentlichen Buch erleichtert für die Finanzbehörden die Eintreibung der anfallenden Steuern. Schenkungs- und Erbschaftssteuer haben progressiven Charakter, wobei deren Höhe meist vom Grad der Verwandtschaft zwischen den Vertragspartnern abhängig ist.

3.2.2. Risikofaktoren

Risiken sind intrinsischer Bestandteil der Wohnimmobilieninvestition und aufgrund der tief greifenden und teilweise schmerzlichen Umbrüche am Wohnimmobilienmarkt ist es essentiell, immobilienpezifische Risiken laufend einzuschätzen und aktiv zu steuern.⁶⁵⁵

Risiken sind als Verlustgefahr definiert, die durch Unsicherheitsfaktoren oder branchenbedingten Störungen des Wohnimmobilienmarktes in der Zukunft hervorgerufen wird.⁶⁵⁶ Neben dieser „pessimistischen“ Variante existieren auch „neutrale“ bzw. „optimistische“ Definitionsansätze, die Chancen und Risiken als kommunizierende Gefäße beschreiben. Beispielsweise wird ausgeführt, dass der Übernahme möglicher Risiken ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial gegenübersteht.⁶⁵⁷

Alle Definitionsansätze des immobilienbezogenen Risikos beinhalten, dass die Entscheidung unter Unsicherheit, d. h. mit unvollkommenen Informationsstand erfolgt. Je nachdem, ob den künftigen Zuständen Eintrittswahrscheinlichkeiten gegenüber der erwarteten Zielgröße zugeordnet werden können oder nicht, wird von Risiko i.e.S. oder Risiko i.w.S. (Ungewissheit) gesprochen. Erfolgt die Entscheidung ohne dass eine Einschätzung der Konsequenzen oder Folgen der Handlung möglich ist, liegt kein Risiko sondern ein unberechenbares Wagnis vor.

⁶⁵³ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 67.

⁶⁵⁴ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 203.

⁶⁵⁵ Vgl. VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 298ff.

⁶⁵⁶ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 731.

⁶⁵⁷ Vgl. GONDRING, H. (2004): S. 627.

Der Erfolg oder Misserfolg einer Investitions- oder Finanzierungsentscheidung für Wohnimmobilien ist letztendlich eng mit der zukünftigen Entwicklung der internen und externen Rahmenbedingungen und Strukturen verknüpft.

Die Abhängigkeit von vorgelagerten Märkten wie z. B. der Bauwirtschaft und der Entwicklung am Bodenmarkt aber auch vom politischen, rechtlichen und sozialen Umfeld, insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnungsnachfrage, kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Damit ist zwangsläufig die Gefahr von Fehlentscheidungen gegeben.

Aufgrund der Entwicklung der Güter- und Finanzmärkte und der strukturellen Rahmenbedingungen sind alle im Zusammenhang mit Wohnimmobilien getroffenen Entscheidungen im Zeitablauf in hohem Maße mit Unsicherheit und Risiko behaftet.⁶⁵⁸

Im Lebenszyklus von Wohnimmobilien sind unterschiedliche immobilienwirtschaftliche Risiken für Immobilienbestandshalter und Immobilienentwickler gegeben.

Da der überwiegende Teil der Wohnungsnachfrage durch Bestandsimmobilien und nicht durch Neubauten befriedigt wird und mit der Investitionsentscheidung auch die Strukturmerkmale festgelegt werden,⁶⁵⁹ ist diesen Aspekten durch die drei Themenbereiche

- Regionales Wohnungsmarktrisiko
- Qualitätsrisiko Immobilie
- Mieterbonitäts- und Vertragsgestaltungsrisiko

Rechnung zu tragen. In einem weiteren Themenbereich wird den verschiedenen Risiken im Bereich des Developments von Wohnimmobilien durch das „Entwicklungsrisiko“ Rechnung getragen.

Regionales Wohnungsmarktrisiko:

Das regionale Wohnungsmarktrisiko wird in das Standortrisiko⁶⁶⁰ und das Marktrisiko⁶⁶¹ für das betrachtete Marktsegment untergliedert. Aufbauend auf den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird das Marktrisiko beispielsweise durch das Image, Trendveränderung und Bedarfsveränderung am Standort beeinflusst. Marktrisiken spielen die entscheidende Rolle beim Risikomanagement für Wohnimmobilien, wodurch der Nachfrageseite verstärkt Bedeutung beizumessen ist.

Wie empirische Studien zeigen, wird mit 52 Prozent als dominierender Faktor für den Erfolg einer Immobilieninvestition der Standort, als dominierender Faktor für den Misserfolg mit 33 Prozent die Marktentwicklung angeführt.⁶⁶²

Das Standortrisiko wird beispielsweise durch

- Größe, Zuschnitt, Zufahrtsmöglichkeiten und Widmung des Grundstückes
- Anbindung an Straßen und den öffentlichen Personennahverkehr
- Umfeldstruktur, Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

bestimmt.⁶⁶³

Risiken sind insbesondere in jenen Bereichen gegeben, die auch durch eine ordnungsgemäße Analyse des Standortes bzw. der Wohnimmobilie nicht offensichtlich werden, wie z. B. Altlasten im Bereich des Grundstückes, etc.

Ein weiterer zentraler Risikoaspekt sind durch Dritte initiierte Änderungen der Standortqualität wie z. B. die Veränderung der Flächenwidmung, Baumaßnahmen mit erhöhter Emission, steigende Verkehrsbelastungen, sozialräumliche Strukturveränderungen, eine Änderung des Image der Region, etc.

⁶⁵⁸ Vgl. GONDRING, H. (2004): S. 627.

⁶⁵⁹ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, St. (2001): S. 27.

⁶⁶⁰ Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 87ff.

⁶⁶¹ Vgl. VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 283.

⁶⁶² Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, St. (2001): S. 40.

⁶⁶³ Vgl. GONDRING, H. (2004): S. 271.

Qualitätsrisiko Immobilie:

Beim Qualitätsrisiko sind die Größe, Funktionalität, Bauqualität, Effizienz, das Alter und die Veränderbarkeit der Wohnimmobilie sowie deren Position im Marktzyklus zu betrachten.⁶⁶⁴ Planungsfehler von Architekten und Ingenieuren können im Extremfall zur Unbrauchbarkeit der Wohnimmobilie führen, wahrscheinlicher sind Erschwernisse in der Nutzung bzw. höhere Kosten im Betrieb, die durch Planungsfehler verursacht werden. Abgeleitet vom Bedarf der einzelnen Kundengruppen ergeben sich differenzierte Raum- und Funktionsprogramme sowie zugehörige Flächen- und Standardanforderungen an die Qualität der Wohnimmobilie.

Die amtliche Statistik beurteilt die Qualität der Wohnungen nach

- Ausstattungskategorien⁶⁶⁵
- Bauperioden
- Wohnungsgröße

und dergleichen wie folgt:

Aufbauend auf der Häuser- und Wohnungszählung werden durch den Mikrozensus nachstehende Untergliederungen der Ausstattungskategorie unterschieden.⁶⁶⁶

- Ausstattungskategorie A (Badezimmer und/oder Duschnische vorhanden, Etagen-, Zentral-, Fernheizung, Gaskonvektor oder fest angeschlossene Elektroheizung vorhanden, WC vorhanden)
- Ausstattungskategorie B (Badezimmer und/oder Duschnische vorhanden, Einzelofenheizung mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom vorhanden, WC vorhanden)
- Ausstattungskategorie C (Keine Badegelegenheit vorhanden, WC- und Wasseranschluss vorhanden, Heizungsart nicht relevant)
- Ausstattungskategorie D (Kein WC vorhanden, Wasseranschluss und Badegelegenheit können vorhanden sein, Heizungsart nicht relevant)

Unter Bauperioden wird das Errichtungsjahr der Wohnung verstanden. Laut dem Mikrozensus werden für die unterschiedlichen Auswertungen wie z. B. die Untergliederung des Wohnungsaufwandes nachstehende Bauperioden unterschieden:⁶⁶⁷

- Vor 1919
- 1919 bis 1944
- 1944 bis 1960
- 1960 bis 1970
- 1970 bis 1980
- 1980 bis 1990
- 1990 bis 2000
- Ab 2000

Abhängig vom Baualter existiert folgender Wohnungsbestand in Österreich:⁶⁶⁸

Alter	1951	1961	1971	1981	1991
vor 1945	1.158.000		776.000	633.000	519.000
1945–1960	189.000		176.000	177.000	175.000
1961–1980			180.000	335.000	336.000
1981 u. später					120.000
Summe	1.347.000	1.124.000	1.132.000	1.145.000	1.150.000

Tabelle 10: Baualter der Wohnungen

⁶⁶⁴ Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 100ff.

⁶⁶⁵ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 36.

⁶⁶⁶ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001b): S. 155f.

⁶⁶⁷ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001b): S. 163.

⁶⁶⁸ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 34.

Auch das Mietrechtsgesetz (MRG) und die diesbezüglich existierenden Regelungen (Kündigungsschutz, Beschränkung der Miethöhen, etc.) baut auf einer Gliederung nach Bauperioden auf.

Die Wohnungsgröße wird nach der Nutzfläche in Quadratmeter und der Anzahl der Wohnräume definiert. Dabei werden nachstehende Untergliederungen nach Nutzfläche vorgenommen:⁶⁶⁹

- Bis unter 35 m²
- 35 bis unter 45 m²
- 45 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 70 m²
- 70 bis unter 90 m²
- 90 bis unter 110 m²
- 110 bis unter 130 m²
- 130 bis unter 150 m²
- über 150 m²

Bei der Untergliederung nach der Zahl der Wohnräume wird deren Zahl ermittelt, wobei Nebenräume außer Betracht bleiben.

Ob diese in der amtlichen Statistik verwendeten Qualitätsmerkmale den Anforderungen der aktuellen Nachfrage entsprechen, darf bezweifelt werden. Konkret wird auf den Abschnitt „Wandel am Wohnimmobilienmarkt“ verwiesen.⁶⁷⁰

Ertragsausfallrisiko:

Das Mieterbonitäts- und Vertragsgestaltungsrisiko betrifft den Bestandgeber bzw. Eigentümer. Neben den Risiken der Erst- und Folgevermietung sind insbesondere die Mietbonität und Risiken der Vertragsgestaltung, externe Risiken wie z. B. Inflation und Änderung der steuerlichen Gesetzgebung sowie das Verwertungsrisiko im Zuge des Deinvestments zu subsumieren.⁶⁷¹

Das Ertragsausfallrisiko beinhaltet die Gefahr von Liquiditätsstörungen wie z. B. das Mietausfallwagnis,⁶⁷² d. h. negativen Abweichungen der tatsächlich realisierten Ein- und Auszahlungen von den prognostizierten Ein- und Auszahlungen.⁶⁷³

Das Ertragsausfallrisiko tritt dann ein, wenn ein Mieter die Miete kürzt, nicht mehr zahlen kann oder das Mietobjekt leer steht. Leerstehung kann einerseits durch eine schlechte Marktsituation oder einen schlechten Objektzustand ausgelöst werden.⁶⁷⁴

Der Zustand der Wohnimmobilie wird durch Eigentümer und Betreiber durch laufende Instandhaltungs- und Verbesserungsinvestitionen gesteuert.

Aufgrund der aufgezeigten Unvollkommenheit des Wohnungsmarktes aber auch wohnungswechselbedingten Bau- und Möblierungsmaßnahmen, Mieterakquisitionen, etc. ist immer ein gewisser Wohnungsleerstand gegeben. Bei verstärkten mieterfreundlichen Eingriffen der öffentlichen Hand in den Wohnungsmarkt kommen vermehrt auch Leerstände aus spekulativen Gründen zum Tragen. Teilweise stehen Wohnungen leer, da sie als Zweit- oder Ferienwohnungen und nicht als Hauptwohnsitze genutzt werden. Die Sicherung der Mieteinnahmen kann durch die Laufzeit der Mietverträge und imagerächtige Mieter gesichert werden. Neben der Fristigkeit der Mietverhältnisse sind auch Mieteroptionen und die Möglichkeiten der Mietpreisanpassung essentiell für die langfristige Sicherung der Mieterträge. Auch die Balance zwischen den unterschiedlichen Mietern ist neben den imagerächtigen Mietern ein wichtiger Aspekt für die nachhaltige Ertragskraft der Wohnimmobilie.

⁶⁶⁹ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001b): S. 7.

⁶⁷⁰ Vgl. Abschnitt 3.1.3. „Wohnimmobilienmarkt im Wandel“

⁶⁷¹ Vgl. ISENHÖFER, B.; VÄTH, A. in SCHULTE, K. W. (Hrsg.) (2000): S. 324.

⁶⁷² Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 973.

⁶⁷³ Vgl. VOGLER, J. H. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 282.

⁶⁷⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 656.

Entwicklungsrisiko:

Das Entwicklungsrisiko von Wohnimmobilien, das dem Projektentwickler zufällt, beinhaltet sowohl Finanzierungs-, Kosten-, Zeit-, Qualitätsrisiko sowie rechtliche Aspekte wie z. B. Genehmigungs- und Umweltrisiken.⁶⁷⁵

Konkret sind Kostenüberschreitungen, Terminverzögerungen und Qualitätsmängel Themenbereiche bei fast jedem Neubauvorhaben, die einer aktiven Steuerung bedürfen.⁶⁷⁶

Insbesondere jedoch das Finanzierungsrisiko zählt aufgrund der unzureichenden Kapitalausstattung zu den existenziellen Risiken in der Immobilienwirtschaft.⁶⁷⁷

Durch geänderte Finanzierungsregeln, wie z. B. BASEL II wird der Druck auf die Projektentwickler noch verschärft.

3.2.3. Strukturmerkmale

Sowohl die Rendite- als auch die Risikoaspekte sind maßgeblich von den Strukturmerkmalen der Wohnimmobilie abhängig.

Laut der Studie „Immobilienkapitalanlage institutioneller Investoren – Risikomanagement und Portfolioplanung“ sind 65 Prozent des Immobilienerfolges durch die Strukturmerkmale zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung determiniert.⁶⁷⁸

Der Spielraum der Nachregulierung des Investitionserfolges in der Nutzungsphase wurde durch die Probanden mit 35 Prozent wesentlich geringer eingeschätzt.

Bei den Strukturmerkmalen treten neben dem Standort die Nutzungsflexibilität und Gebäudeeffizienz als primäre Kosten-/Nutzenaspekte in der Nutzungsphase vermehrt in den Blickpunkt der Nachfrager.

Standortqualität:

Da der Standort den geographischen Ort, an dem die Wohnimmobilie situiert ist, definiert, ist die Lage für die Standortqualität ein zentraler Indikator.⁶⁷⁹

Die Analyse der Standortqualität ist die Bewertung der derzeitigen und zukünftig absehbaren Gegebenheiten im räumlichen Umfeld der Wohnimmobilie und deren Einordnung in Bedeutung zum jeweiligen Marktsektor.⁶⁸⁰ Die Stärken und Schwächen eines Standortes sind daher nur in Kombination mit einer Immobilienart aussagekräftig.

Die Indikatoren werden nach Makro- und Mikrostandort differenziert, wobei jeweils „harte“ und „weiche“ Standortfaktoren existieren. Als „harte“ Standortfaktoren werden demographische Strukturdaten (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Erwerbstätigkeit, etc.), wirtschaftliche Faktoren (Einkommensniveau, Haushaltsausgaben, Verbrauchskennziffern, etc.) sowie Infrastruktur gezählt. Als „weiche“ Standortfaktoren werden sozioökonomische und psychologische Faktoren, wie z. B. Image, Freizeitwert, das kulturelle Angebot, etc. gewertet.⁶⁸¹

Für die Standortqualität von Wohnimmobilien ist eine ruhige und begrünte Lage von besonderer Bedeutung. Auch die Infrastruktur betreffend die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten und der Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes sind wichtig für die Standortqualität von Wohnimmobilien.

Abhängig von der Kategorie der Wohnimmobilien ist für Singlehaushalte eher die Nähe zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung, während für Familien-

⁶⁷⁵ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W.; HOBERG, W.; HOMANN, K.; SOTELO, R.; VOGLER, J. H., in: SCHULTE, K.-W. (1998): S. 20.

⁶⁷⁶ Vgl. FRANKE, H.; ZANNER, Ch.; KEMPER, R.; KNIPP, B.; LAUB, U. D.; LAUB, J. C. (2004) S. 50f.

⁶⁷⁷ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 732.

⁶⁷⁸ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, ST. (2001): S. 57.

⁶⁷⁹ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 800.

⁶⁸⁰ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 259.

⁶⁸¹ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. (1998): S. 87ff.

wohnungen die Erreichbarkeit von Spielplätzen, Grünanlagen, Kindergärten, Schule und Ärzten prioritär ist.

Als weitere Standortfaktoren sind insbesondere bei städtischen Wohnungen die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten, die Sicherheit des Standortes im Zusammenhang mit der Kriminalität und das Image der Wohnanlage wichtig.⁶⁸²

Gebäudesubstanz:

Die Bauqualität bestimmt wesentlich den nachhaltigen Erfolg einer Wohnimmobilieninvestition, die in einer mängelfreien Erstellung zum angemessenen Preis ausgedrückt wird.⁶⁸³

Wohnimmobilien werden je nach Anforderung in unterschiedlichen Qualitäten errichtet und auch die Nutzungsdauer ist abhängig von der Intensität der Nutzung und der laufenden Unterhaltsmaßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung) unterschiedlich.

Differenziert nach Ausstattungskategorien⁶⁸⁴ und gesetzlichen Mindestvorgaben bei der Genehmigung der Baumaßnahme kann die Gebäudesubstanz sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

Beispielsweise werden für die Gebäudequalität

- die Ausstattung der verschiedenen Anlagen
- das Baumaterial der wesentlichen Bauteile
- die Lichtverhältnisse
- die Repräsentativität der Bereiche
- die Substanz der Bauteile

als Kriterien angeführt.⁶⁸⁵

Insbesondere bei älteren Wohnimmobilien ist daher zu überprüfen, ob die Bauausführung noch den aktuellen Standards entspricht. Besonderes Augenmerk ist dabei auf haustechnische Anlagen wie z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizanlagen, Elektroinstallation, Bäder und Küchen, aber auch auf die Qualität und den Bauzustand der Gebäudehülle wie z. B. Dach und Fassade zu richten.

Erscheinungsbild:

Der Entwurf und die Gestaltung von Wohnbauten sind wesentlicher Teil der Identität einer Siedlung oder Wohnanlage.

Erscheinungsbild und Architektur sind somit Attribute, die sowohl subjektiv als auch intersubjektiv positiv oder negativ bewertet werden können. Diese tragen daher zum Wert bzw. zur Wertentwicklung bei.

Erscheinungsbild und Architektur hat mit Kunst zu tun, wie die Aufgabenstellung der künstlerischen Oberleitung durch den Architekten dokumentiert.⁶⁸⁶

Immobilieneffizienz:

Das Wort Effizienz stammt aus dem Lateinischen und bedeutet „besonders wirksam und wirtschaftlich, leistungsfähig“.⁶⁸⁷ In der wirtschaftlichen Terminologie ist Effizienz als Vergleich zwischen Input und Output einer Maßnahme definiert.

Auf Wohnimmobilien übertragen kann der Begriff an verschiedenen Kennzahlen wie z. B. der Grundstückseffizienz, der Flächeneffizienz und der Energieeffizienz konkretisiert werden.⁶⁸⁸

Die Grundstückseffizienz wird als Kennzahl der Ausnutzbarkeit der Grundparzelle aufgrund der im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgelegten Bebau-

⁶⁸² Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 801.

⁶⁸³ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. (1998): S. 100.

⁶⁸⁴ Vgl. Abschnitt 3.2.2. „Risikofaktoren“

⁶⁸⁵ Vgl. FERI RESEARCH GMBH (2002): S. 13.

⁶⁸⁶ Vgl. FRANKE, H.; ZANNER, Ch.; KEMPER, R.; KNIPP, B.; LAUB, U. D.; LAUB, J. C. (2004): S. 160.

⁶⁸⁷ Vgl. DROSDOWSKI, G.; SCHULZE-STUBENRECHT, W.; WERMKE, M. (1997): S. 214.

⁶⁸⁸ Vgl. FRITZENWALLNER, R. (2001): S. 59ff.

ungsgrundlagen definiert. Beispielsweise ist im Salzburger Raumordnungsgesetz die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgesehen, die die Relation zwischen der oberirdischen Bruttogrundfläche und der Grundstücksgröße in Prozent festlegt.

Eine weitere Kennzahl ist die Bebauungsdichte, die das Verhältnis der bebauten Fläche gemäß ÖNORM B 1800 in Relation zur Fläche des Grundstückes in Prozent festlegt. Weitere Instrumentarien mit denen die Grundstückseffizienz beeinflusst wird sind Abstandsregelungen wie z. B. die Festlegung von Baulinien, Baufluchtlinien und Baugrenzzlinien.

Da die Kompetenz für die Raumordnung den Bundesländern zufällt, sind die Regelungen regionsweise in Österreich unterschiedlich.

Die Flächeneffizienz ist eine Kennzahl, die die Relation zwischen der Nutzfläche und der Bruttogrundfläche eines Gebäudes dokumentiert. Flächeneffizienz wird auch als Relation der vermieteten Fläche an der Gesamtfläche definiert.⁶⁸⁹ Ziel des Flächenmanagements ist die Maximierung der Flächenproduktivität durch optimale Ausnutzung der Flächen einer Wohnimmobilie unter quantitativen und zeitlichen Aspekten.⁶⁹⁰

Gemäß der ÖNORM B 1800 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“ sind nachstehende Flächenkategorien festgelegt:⁶⁹¹

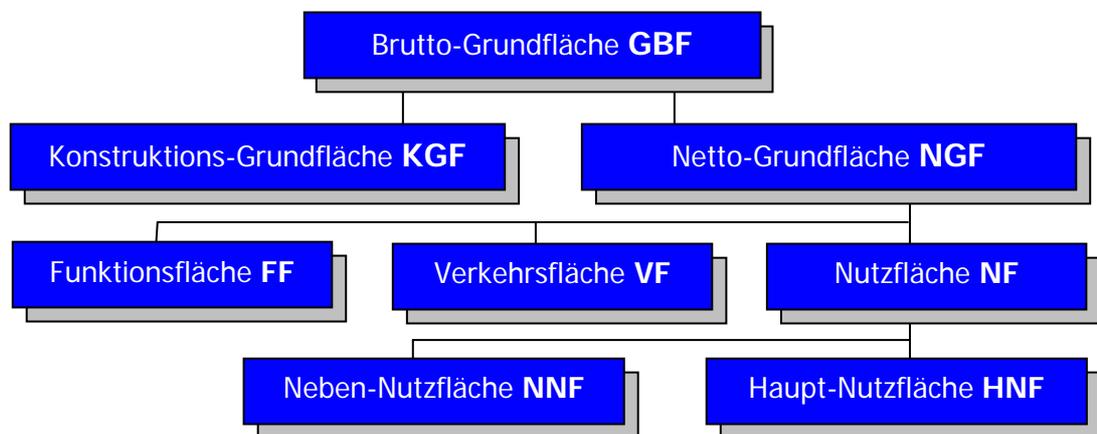


Abbildung 59: Geschossbezogene Grundflächen

Wie anhand der Inhalte der vorstehenden Grafik ableitbar ist, dient die Hauptnutzfläche unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerkes wie z. B. Wohnen, während Flächentypen wie die Konstruktions-Grundfläche (Wände, etc.) keine direkte Nutzung zulassen, die Funktionsfläche der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und die Verkehrsfläche dem Zugang oder Verlassen der Nutzfläche dient.⁶⁹² Wird die Hauptnutzfläche in Relation zur Brutto-Grundfläche gestellt, wird die Flächeneffizienz im engeren Sinn, wird die Nutzfläche in Relation zur Brutto-Grundfläche gestellt, wird die Flächeneffizienz im weiteren Sinn ermittelt.

Die Energieeffizienz wird anhand der Wärmeschutzklassen, einer Kennzahl, die den Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche festlegt, definiert.⁶⁹³

Energieeffizienz wird durch aktives Energiemanagement sichergestellt.⁶⁹⁴ Durch die Wärmeschutzklassen, d. h. den spezifischen Heizwärmebedarf, wird die ermittelte Wärmemenge, die der Wohnimmobilie im langjährigen Mittel während der Heizperiode zugeführt werden muss, um die Einhaltung einer üblichen Raumtemperatur sicherzustellen, definiert.

⁶⁸⁹ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 85.

⁶⁹⁰ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 298.

⁶⁹¹ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2002): S. 5f.

⁶⁹² Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2002): S. 6.

⁶⁹³ Vgl. ÖSTERREICHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK (1999): S. 1ff.

⁶⁹⁴ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 297.

In diesem Wert sind daher die verschiedenen Energieverluste (Transmissions- und Lüftungsverluste) und Energiegewinne (innere und Solargewinne), die bauteilsbezogenen Wärmedurchgangskoeffizienten sowie die Kompaktheit des Wohngebäudes berücksichtigt.

Nachstehende Wärmeschutzklassen sind in Österreich gemäß ÖNORM H 5055 festgelegt:⁶⁹⁵

Wärmeschutzklassen	Heizwärmebedarf
A	$HWB_{BGF} \leq 30 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
B	$HWB_{BGF} \leq 50 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
C	$HWB_{BGF} \leq 70 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
D	$HWB_{BGF} \leq 90 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
E	$HWB_{BGF} \leq 120 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
F	$HWB_{BGF} \leq 160 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$
G	$HWB_{BGF} > 160 \text{ kWh (m}^2\text{a)}$

Abbildung 60: Wärmeschutzklassen

Nutzungsflexibilität:

Einzelne Autoren unterscheiden zwischen den zwei Begriffen Nutzungsflexibilität (übersetzt als Anpassbarkeit)⁶⁹⁶ und Nutzungsvariabilität (übersetzt als Veränderbarkeit).⁶⁹⁷

Flexibilität wird als Anpassbarkeit der Wohnung an geforderte Nutzungsveränderungen ohne Veränderung des materiellen Systems, d. h. die qualitative Veränderung der Struktur innerhalb einer Wohnung, verstanden.⁶⁹⁸ Der Rohbau als Primärstruktur sollte aus einheitlichen und übersichtlichen statischen Systemen bestehen.

Teilweise wird diese qualitative Veränderbarkeit der Binnenstruktur einer Wohneinheit durch Austauschbarkeit funktionaler Räume als funktionale Flexibilität bezeichnet. Die funktionale Flexibilität entspricht daher der Nutzungsneutralität, d. h. je neutraler die Proportionen, je größer die Flächen und je höher der technische Ausstattungsgrad einer Wohnung ist, desto größer ist die Flexibilität des Nutzers zum Gebrauch der Wohnung.⁶⁹⁹

Variabilität dokumentiert die Anpassbarkeit der Wohnung an geforderte Nutzungsveränderungen durch Veränderung des materiellen Systems, d. h. der Reduzierung oder Erweiterung des quantitativen Raumbedarfes.

Die quantitative Veränderbarkeit der Raumanzahl und -größe, z. B. durch montable Leichwände, Raumteiler aus Möbeln, etc. wird auch als konstruktive Flexibilität bezeichnet. Auch nichttragende Innenwände aus Gipskartonwänden sind mit relativ

⁶⁹⁵ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMITTEL (2000b): S. 5.

⁶⁹⁶ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. (1998): S. 101.

⁶⁹⁷ Vgl. MANZ, R. (1972): S. 3f.

⁶⁹⁸ Vgl. CHMELLA-EMRICH, E. (2001): S. 2f.

⁶⁹⁹ Vgl. CHMELLA-EMRICH, E. (2001): S. 4.

geringem Aufwand versetzbar, wenn für die haustechnischen Erfordernisse vorgesorgt wurde. Die konstruktive Flexibilität kann je nachdem, ob sie innerhalb der Wohnung oder des Wohngebäudes erfolgt, als interne oder externe konstruktive Flexibilität bezeichnet werden. Die externe konstruktive Variabilität entspricht daher der Variabilität im Sinne der angeführten Definition.

Als Überbegriff für die gesamte Thematik wird daher der Begriff Nutzungsneutralität verwendet, wobei nachstehende Funktionen zugrunde gelegt werden:⁷⁰⁰

- Wohnungen, Wohngebäude und Wohnumfeld sind so neutral konzipiert, dass sie den Bedürfnissen verschiedener Nachfragergruppen (Haushalte) entsprechen (Nutzungsneutralität)
- Wohnungen, Wohngebäude und Wohnumfeld können mit geringen baulichen Anforderungen an geänderte Bedürfnisse der Haushalte angepasst werden (Anpassbarkeit)
- Wohnungen, Wohngebäude und Teile des Wohnumfeldes können zur Anpassung an veränderte Anforderungen verbunden oder getrennt werden

Nutzungsneutralität⁷⁰¹ ermöglicht daher ohne Veränderung der Gebäudephysik die Umsetzung der veränderten Nutzungsbedarfe. Im Gegensatz dazu bedeutet Anpassbarkeit die Veränderung der Gebäudephysik, z. B. durch Ein- oder Ausbau leichter, nicht tragender Bauteile. Neben dieser Untergliederung ist jedoch auch die zeitliche Dimension, d. h. die Anpassungszyklen zu beachten. Dabei kann zwischen Angebotsflexibilität, d. h. der Anpassung im Zuge des Erstbezuges der Wohnung und der Gebrauchsflexibilität, d. h. der ständigen Anpassung bei Bedarfsveränderungen, unterschieden werden. Nutzungsflexibilität bedeutet daher die kostengünstige Anpassbarkeit des Angebotes an eine geänderte Nachfrage für die Dimensionen Wohnung, Wohngebäude und Wohnumfeld.

Mietermix:

Der Begriff Mietermix stammt ursprünglich aus dem Segment der Einzelhandelsimmobilien,⁷⁰² kann aber auch für die Auswahl und Kombination verschiedener Mieter in einer Wohnimmobilie verwendet werden.

Um das finanzielle Risiko für den Vermieter zu beschränken sollte ein gesundes Verhältnis zwischen etablierten Haushalten und Jungfamilien, Seniorenhaushalten, etc. nach Möglichkeit mit guter Bonität, gewählt werden. Durch den Mietermix wird das Risiko diversifiziert, weil sich Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen oder Mietausfälle nur auf Teilflächen beziehen und deren negative Auswirkungen durch andere Flächen kompensiert werden.⁷⁰³

Dem Mix unterschiedlicher Haushaltstypen als Mieter müssen unterschiedliche Angebote an Wohnungen gegenüberstehen, wobei als weiterer Aspekt der Diversifizierung auch unterschiedliche Nutzungsarten einbezogen werden können. Die richtige Mischung zwischen Nutzungen und Mietern ist ein wichtiger Aspekt der Risikominimierung. Insbesondere die „richtigen“ Nachbarn sind im Wohnbereich wichtig, aber auch gewerbliche Nutzungen, bei denen die Dinge des täglichen Bedarfes der Haushalte beschafft werden, wirken sich attraktivitätssteigernd für eine Wohnhausanlage aus. Durch die Angebotsvielfalt können auch soziale Kontakte zwischen den Generationen ausgebaut, bzw. eine für alle Beteiligten nutzenbringende Zusammenarbeit bewirkt werden.

Finanzierungsstruktur (Liquidität):

Wohnimmobilien sind durch den hohen Kapitalbedarf und die Langfristigkeit der Nutzung charakterisiert.

⁷⁰⁰ Vgl. ALBERS, M.; HENZ, A.; URSINA, J. (1988): S. 1ff.

⁷⁰¹ Vgl. HOMANN, K. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 716.

⁷⁰² Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 593.

⁷⁰³ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. (1998): S. 110.

In der Regel reicht das Eigenkapital der Investoren nicht aus, sodass andere Finanzierungsquellen erschlossen werden müssen. Auch wenn genug Eigenkapital verfügbar wäre, können beispielsweise steuerliche Aspekte für eine andere Form der Finanzierung, z. B. eine anteilige Fremdfinanzierung sprechen.⁷⁰⁴

Die Struktur der Immobilienfinanzierung kann nach den drei Arten der Finanzierungsmittel wie folgt gegliedert werden:⁷⁰⁵

- Eigenkapital
- Fremdkapital
- Öffentliches Kapital (Förderungen, etc.)

Für Immobilienunternehmen stehen beim Einsatz von Eigenkapital die Aspekte der Eigenkapitalgewinnung und Rentabilität im Vordergrund.⁷⁰⁶

Die Fremdfinanzierung wird nach Gesichtspunkten wie folgt unterteilt:

- Fristigkeit der Kredite
 - Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)
 - Mittelfristige Kredite (Laufzeit von ein bis fünf Jahren)
 - Langfristige Kredite (Laufzeit über fünf Jahre)
- Art der Bereitstellung
 - Darlehen (Gesamtbetrag, der in Raten zurückgezahlt wird)
 - Kontokorrentkredit (Kreditlinie bis zu der verfügt werden kann)
- Art der Besicherung
 - Blankokredite (ohne Sicherheiten)
 - Gesicherte Kredite (Sacheinlagen, Grundbucheintrag)

Für die Finanzierung von Immobilien kommen bei kurzfristiger Fremdfinanzierung, z. B. der Kontokorrentkredit, bei langfristigen Finanzierungen insbesondere der Realkredit, das Bausparen, öffentliche Darlehen und Fremdwährungskredite sowie Sonderformen wie Leasing (Vermietung von Anlagegegenständen) oder Factoring (Ankauf von Forderungen aus Leistungen) zum Einsatz.

Der Realkredit ist ein langfristiger Kredit, der durch ein Grundpfandrecht (Hypothek) an einem Grundstück besichert ist und dessen Rückzahlung und Verzinsung unabhängig von der Person des Kreditnehmers durch das beliehene Grundstück gewährleistet ist.⁷⁰⁷ Bei der Finanzierungsentscheidung kommt der Darlehensrückzahlung (Tilgung) und dem Zinssatz (variabel oder fester Zinssatz) eine entscheidende Bedeutung zu. Abhängig von den laufenden Einnahmen, Ausgaben und Tilgungen und somit auch der Finanzierungsstruktur entwickelt sich die Liquidität. Liquidität bezeichnet die Fähigkeit eines Unternehmens, alle anstehenden Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen zu können.⁷⁰⁸

Das Unternehmen hat daher zahlungsstromorientierte Liquiditätsplanungen und Finanzpläne zu erstellen, um unter Berücksichtigung der verfügbaren Zahlungsmittel, der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten die planmäßigen Ein- und Auszahlungen tätigen zu können. Insbesondere vor dem Hintergrund der Neuen Basler Eigenkapitalvereinbarung (BASEL II) und der daraus resultierenden höheren Eigenkapitalhinterlegungen von Kreditinstituten sind Änderungen im Bereich der Immobilienfinanzierung zu erwarten.⁷⁰⁹

Die Bonität der Mieter ist insbesondere hinsichtlich der Liquidität der wichtigste Parameter des Mietverhältnisses, dem auch Miethöhe und Vertragslaufzeiten nachzuordnen sind.⁷¹⁰

⁷⁰⁴ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 441.

⁷⁰⁵ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 689.

⁷⁰⁶ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, H. J. (1995): S. 400f.

⁷⁰⁷ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 693.

⁷⁰⁸ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 566.

⁷⁰⁹ Vgl. Abschnitt 3.1.3. „Wohnimmobilienmarkt im Wandel“

⁷¹⁰ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. (1998): S. 109.

3.3. FACILITY MANAGEMENT ALS CHANCE

Ziel des Facility Managements (FM) ist es, Anbieter und Nachfrager von Wohnungen von den Tätigkeiten der Immobilienbewirtschaftung und den Sekundärprozessen sowohl in kaufmännischer als auch technischer Hinsicht zu entlasten.⁷¹¹

Facility Management wird als ganzheitliches Management der Immobilien und der materiellen/immateriellen Infrastruktur einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung des Kerngeschäftes definiert.⁷¹²

Output des Betreibers ist die ganzheitliche und umfassende Immobilienbewirtschaftung zur langfristigen Ertragssteigerung und Werterhaltung, die im Outcome sowohl für den Anbieter als auch für den Nachfrager von Wohnungen Vorteile bringt.⁷¹³

Da für den Betreiber Prozessorientierung, Lebenszyklusbetrachtungen, die Kosten-Nutzen Betrachtung sowie Arbeitsplatz und -umgebung im Mittelpunkt stehen, wird in der Folge Facility Management synonym für die Tätigkeit des Betreibers von Wohnimmobilien verwendet.

Aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften der Wohnimmobilie⁷¹⁴ und der dadurch bedingten relativen Unflexibilität im Bereich des physischen Angebotes einerseits, der dynamischen Veränderung der Nachfrage durch den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Wandel⁷¹⁵ andererseits, kommt den, mit wirtschaftlichem Aufwand vertretbaren Gestaltungsmöglichkeiten des Betreibers von Wohnimmobilien besondere Bedeutung zu. Angesichts regional teilweise gesättigter Wohnungsmärkte sind Kundenorientierung, Kundenbindung, Flexibilität und Kreativität in der Nutzungsphase relevante Differenzierungsmerkmale, die durch den Betreiber in der Nutzungsphase der Wohnimmobilie wesentlich beeinflusst werden.

Der Betreiber wird als Mittler zwischen dem Anbieter und Nachfrager von Wohnungen tätig. Es sind daher als erstes die Zielsetzungen der beiden Gruppen zu eruieren.⁷¹⁶

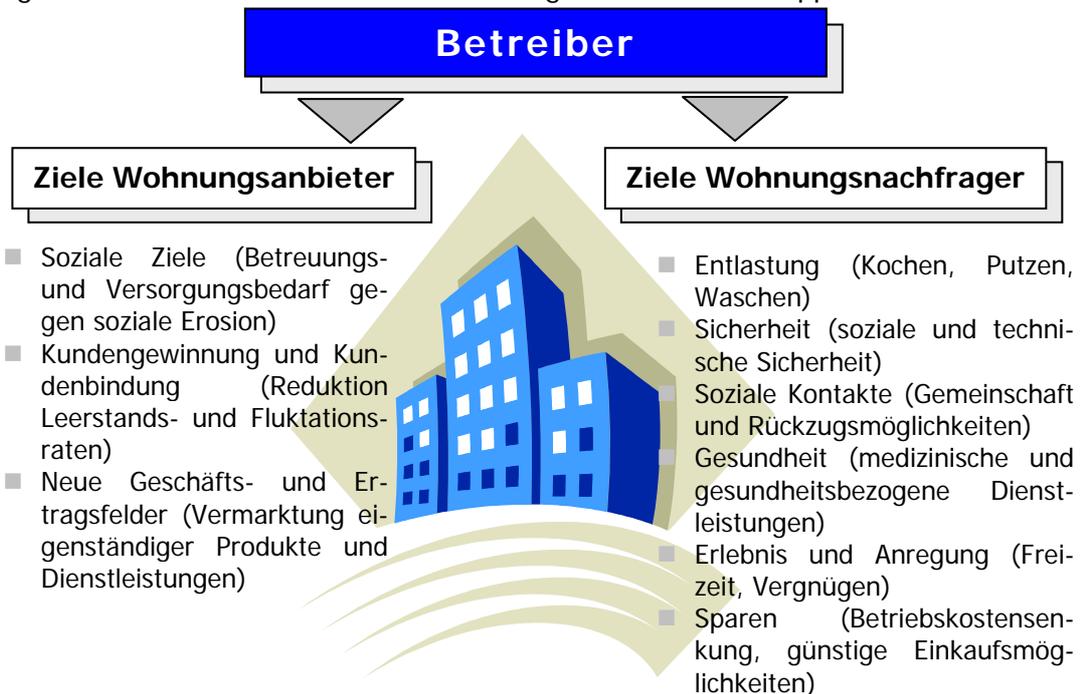


Abbildung 61: Anbieter- Nachfragerziele aus Betreibersicht

⁷¹¹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 464.

⁷¹² Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2000): S. 3.

⁷¹³ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 291.

⁷¹⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 41f.

⁷¹⁵ Vgl. Abschnitt 3.1.3. „Wohnimmobilienmarkt im Wandel“

⁷¹⁶ Vgl. BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2004): S. 22f.

Während die Anbieter von Wohnungen durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder bzw. durch die Sicherung bestehender Geschäftsfelder (Reduktion Leerstand, etc.) primär Renditeziele verfolgen, haben Nachfrager primär Nutzenziele, d.h. sie wollen die Qualität und den Umfang der erbrachten Leistung steigern und die Kosten senken. Wirtschaftlichkeit als oberste Zielsetzung des Betreibers kann daher einerseits durch das Minimalprinzip und das Maximalprinzip, d. h. durch

- die Maximierung des Nutzens, den die Wohnimmobilie stiftet und
 - die Minimierung der Kosten, die die Wohnimmobilie verursacht
- bewirkt werden.⁷¹⁷

Neben den Kernaufgaben des Betreibers wie z. B. Vermietung, Verwaltung, Betrieb und gegebenenfalls die Veräußerung von Wohnimmobilien werden vermehrt neue, den Wert steigernde Aktivitäten wie z. B. wohnbegleitende Dienstleistungen erbracht. Für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien erscheint jedoch eine Gliederung ausschließlich nach den Zielsetzungen der Beteiligten aufgrund der konträren Bedeutung nicht zweckmäßig. Da der Erfolg oder Misserfolg und somit die Wertentwicklung der Wohnimmobilie von den Präferenzen der Anbieter- und Nachfragersicht abhängt und der Betreiber durch den Einsatz des marketingpolitischen Instrumentariums Wettbewerbsvorteile erringt,⁷¹⁸ werden die Leistungen des Betreibers nach den Segmenten Produktpolitik, Preis- und Servicepolitik und Vertriebs- und Kommunikationspolitik analog der Struktur der Marketinginstrumente gegliedert.⁷¹⁹

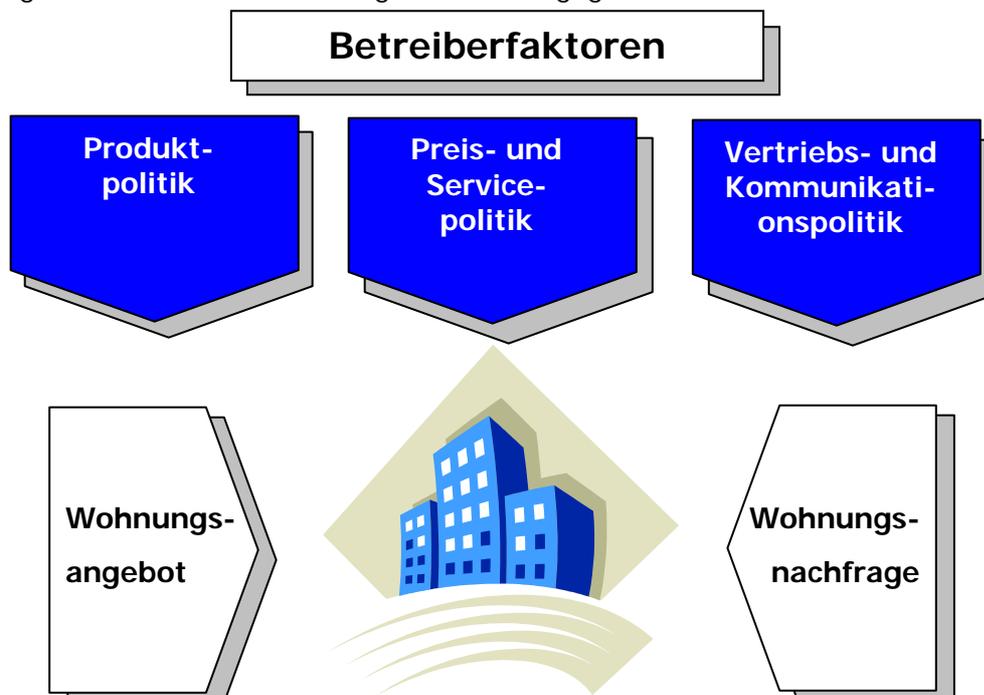


Abbildung 62: Betreibersicht

Zusätzliche Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ gelten als effektives Mittel zur Kundenbindung und -gewinnung und werden als Instrument für ein aktives Sozialmanagement eingesetzt. Zusätzlich können dadurch neue Geschäfts- und Ertragsfelder eröffnet werden.⁷²⁰ Da die Veränderbarkeit des Produktes bei Wohnungen nur bedingt gegeben ist, kann mit dem Angebot an zusätzlichen wohnbegleitenden Dienstleistungen ein Wettbewerbsvorteil geschaffen werden. Untersuchungen zeigen, dass eine Nachfrage nach Dienstleistungen rund um die Immobilie, nach so genannten Komplementärdienstleistungen, besteht.⁷²¹

⁷¹⁷ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 280.

⁷¹⁸ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 577.

⁷¹⁹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 378.

⁷²⁰ Vgl. BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2004): S. 11.

⁷²¹ Vgl. SCHARP, M.; GALONSKA, J. (2001): S. 3.

Welche Bedeutung diesen Dienstleistungen zukommen kann, dokumentieren Erfolge des Marktführers in den USA, der Fa. ServiceMaster, Home Service Center mit ca. 10,5 Mio. Kunden und einem Jahresumsatz von ca. 5,1 Mrd. US \$.⁷²²

Durch die geänderten Rahmenbedingungen am Wohnimmobilienmarkt wie z. B.

- den Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt
- steigende Fluktuations- und Leerstandsdaten
- veränderte soziodemographische Rahmenbedingungen

gewinnen die Aktivitäten des Bertreibers für die Wertentwicklung an Bedeutung.

3.3.1. Produktpolitik

Produktpolitik zählt zum marketingpolitischen Instrumentarium eines Wohnungsmarktanbieters, der seine Bemühungen auf die Erfordernisse des Marktes ausrichtet, um seine unternehmerischen Ziele zu erreichen.⁷²³ Produktpolitik beschäftigt sich mit der Frage, welche Produkte wie ausgestattet hinkünftig wem angeboten werden sollen. Produktpolitik muss sich daher an der Nutzersicht, d. h. der Nachfrage nach Wohnimmobilien orientieren. In der Immobilienwirtschaft ist der technische Produktbegriff weit verbreitet, was jedoch aus Sicht der Zielsetzung der Produktpolitik zu kurz greift. Bei Wohnimmobilien handelt es sich um individuelle Produkte, die sehr langlebig sind. Die Standortbindung ist ein zentrales Unterscheidungsmerkmal zu anderen Produkten, die den Wohnimmobilien den Charakter von Unikaten verleiht. Trotz der dadurch bedingten Teilmarktbildung und der Heterogenität der Immobilienprodukte sind diese bis zu einem gewissen Grad substituierbar. Der Wert ergibt sich hauptsächlich aus der Nutzung, d. h. der Fähigkeit, die Bedürfnisse der Nutzer optimal zu befriedigen. Daher ist auch die wirtschaftliche und nicht die technische Nutzungsdauer und die Erfüllung der Anforderungen der Bedarfsträger für die Wertentwicklung von Relevanz.

Folgende produktspezifische Entscheidungsalternativen stehen zur Verfügung:⁷²⁴

- Produktinnovation (neuartige Produkte, die vom Markt gefordert werden)
- Produktvariation (Änderung der bestehenden Produkteigenschaften)
- Produktdiversifikation (Verknüpfung mit anderen als immobilienpezifischen Leistungen)
- Produktelimination (Auflassung von Produkten, die am Markt nicht mehr nachgefragt werden)

Entsprechend dem Produktlebenszyklus ist daher beginnend mit der Marketingforschung (zukünftige Nachfrage) über die Entwicklung der Immobilie zum Betrieb derselben der ganze Prozess zu planen und nach Umsetzung einem Controlling zu unterziehen. Beginnend von der Bedarfserhebung, der Planungsphase über die Bau- und Nutzungsphase bis hin zum Abbruch der Wohnimmobilie ist der Prozess zu steuern. Aufgrund der Standortbindung kommt der Bedarfserhebung und Planungsphase bei Wohnimmobilien besondere Bedeutung zu.

Zur Umsetzung der Produktpolitik stehend dem Betreiber unterschiedliche Instrumente wie folgt zur Verfügung:⁷²⁵

- Sortimentspolitik
- Standortwahl
- Akquisitionsformen
- Objektgestaltung und Ausstattung
- Nutzungsflexibilität
- Markenpolitik

Produktpolitik bewirkt, dass Gebäude an konkreten Standorten im jeweiligen Wohnumfeld mit einer gewissen Ausstattung und Qualität angeboten werden.⁷²⁶

⁷²² Vgl. NEITZL, M. (2004): S. 18.

⁷²³ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 678.

⁷²⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 379.

⁷²⁵ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 381f.

Marktforschung:

Die Marktforschung umfasst eine mit wissenschaftlichen Methoden durchgeführte Erhebung und Auswertung aller markt- und wettbewerbsorientierten Komponenten des Angebotes und der Nachfrage nach Wohnungen.⁷²⁷ Im Vergleich zu anderen Märkten hat die Immobilienmarktforschung aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften besondere Bedeutung.⁷²⁸ Neben der Darstellung bestehender Potentiale und Strukturen sind auch Prognosen und Trends über künftige Entwicklungen erforderlich. Rechtzeitige relevante Informationen über die Kunden (Mieter, Bedarfsträger) und die jeweiligen Teilmärkte sind Basis des Erfolges von Wohnimmobilien.

Betreiber liefern gewisse Leistungen in bestimmten Qualitäten, ob sie damit die Bedürfnisse der Kunden tatsächlich befriedigen, zeigt erst die Bewertung durch die Kunden. Mieterbefragungen und Kundenzufriedenheitsanalyse sind Instrumente zur Erfassung dieser Fragenstellungen.

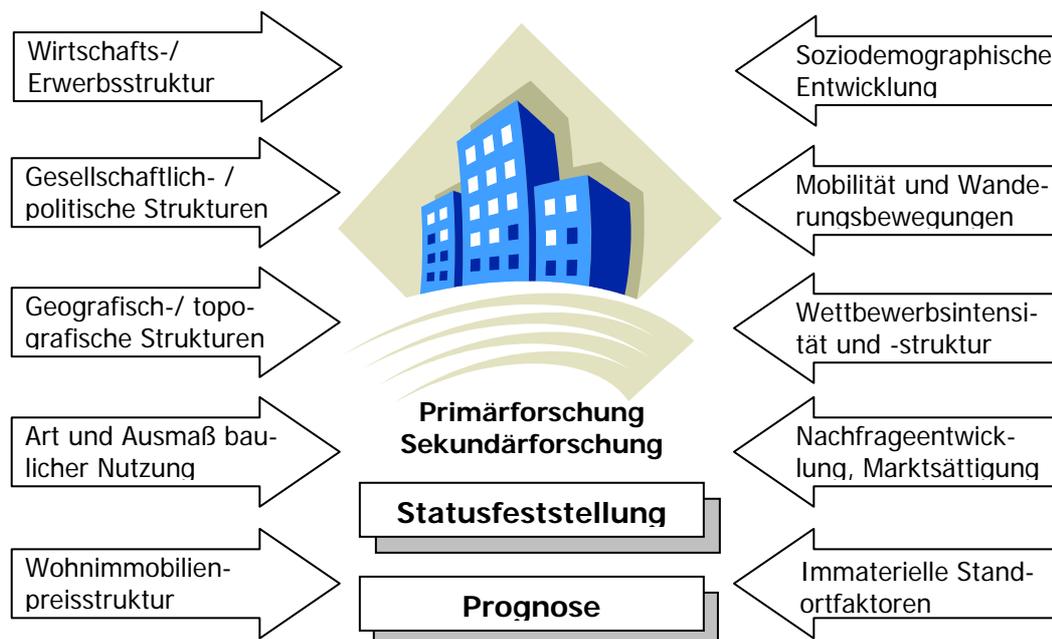


Abbildung 63: Bereiche Immobilienmarktforschung

Wenn über Wohn- oder Kundenzufriedenheit gesprochen wird, werden darunter je nach fachlicher Perspektive, unterschiedliche Aspekte beleuchtet. Während Techniker die Wohnung als physisches Substrat und Ökonomen als Wirtschaftsfaktor betrachten, interessieren sich Soziologen für die Wohn- oder Lebensweise der Nutzer. Die voraussichtlichen Marktchancen hängen von der künftigen Entwicklung des Angebotes (Immobilienmarkt) und Nachfrage (Nutzermarkt) ab.

Üblicherweise werden unter Immobilienmarktforschung wie folgt, subsumiert:⁷²⁹

- Marktanalyse
- Standortanalyse
- Objektanalyse
- Analyse der Nachfrager

Betrieb der Immobilie:

Das Betriebsergebnis ist die Differenz zwischen betrieblichen Erträgen und betrieblichen Aufwendungen.⁷³⁰

⁷²⁶ Vgl. NEU, M. (1999): S. 3.

⁷²⁷ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 581.

⁷²⁸ Vgl. Abschnitt 2.1. „Gutspezifische Eigenschaften der Wohnimmobilie“

⁷²⁹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 257ff.

⁷³⁰ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 156.

Die betrieblichen Erträge sollen aus Sicht des Eigentümers möglichst hoch sein, aus der Sicht des Nutzers niedrig, da sie in Form der Miete und sonstiger Zahlungen finanziert werden. Daraus ist ableitbar, dass die Betriebskosten einer Wohnimmobilie heute maßgeblich für deren Vermiet- und Vermarktbarkeit sind.⁷³¹

Betriebskostensoptimierung sollte immer im Konnex mit Qualitätssicherung erfolgen, da die Reduktion der Kosten parallel mit der Sicherung der Gebäudequalität und der Nutzerzufriedenheit umgesetzt werden soll. Die betrieblichen Aufwendungen bestehen aus Personal- und Materialaufwand, den Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Reduktion bzw. Optimierung dieser Aufwände liegen im Interesse der Eigentümer und Investoren insbesondere aber im Interesse der Nutzer der Wohnungen. In der ÖNORM B 1801-2⁷³² werden die nutzungsorientierten Kostengliederungen innerhalb des Lebenszyklus von baulichen Objekten wie folgt definiert.

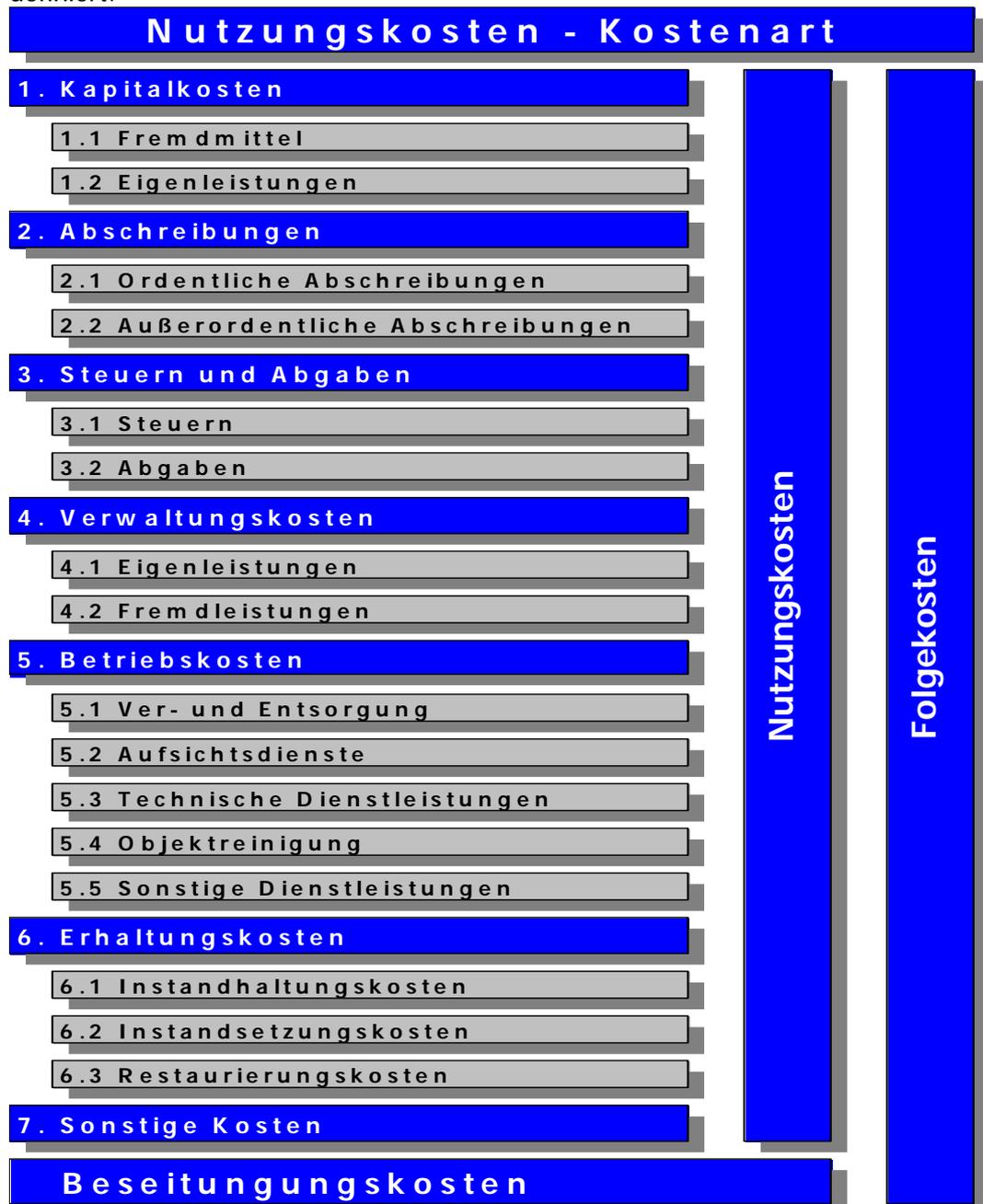


Abbildung 64: Nutzungskosten laut ÖNORM B 1801-2

⁷³¹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 491.

⁷³² Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMINISTERIUM (1997): S. 5ff.

Dass in Österreich erstmals im Jahr 1997 in einer ÖNORM die Nutzungskosten⁷³³ definiert wurden, während die Gesamtkosten in der Errichtungsphase bereits längere Zeit existieren, dokumentiert den Nachholbedarf hinsichtlich einer ganzheitlichen Betrachtung der Wohnimmobilie.

In anderen Regelwerken wie z. B. der GEFMA⁷³⁴ werden die Kosten in der Nutzungsphase der Immobilie wie folgt strukturiert:

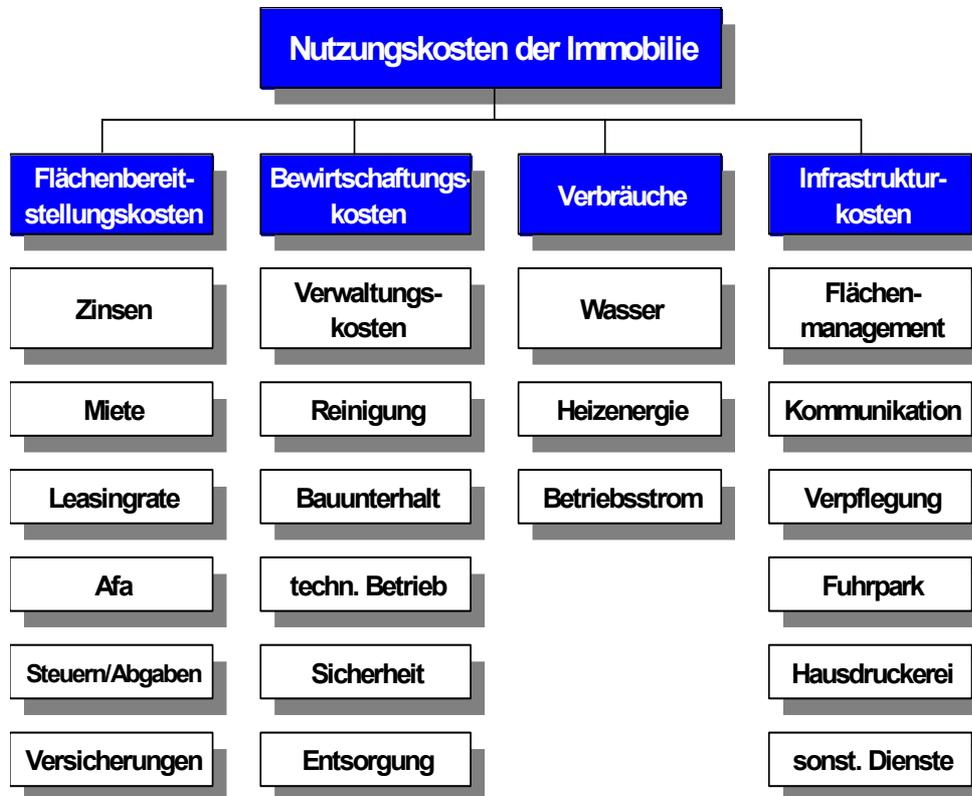


Abbildung 65: Nutzungskosten laut GEFMA

Der Vergleich von derartigen Daten verlangt zusätzlich, dass hinsichtlich

- homogener Nutzergruppen
- Gebäudeklassen

gewisse Übereinstimmung besteht.

Aufbauend auf der angeführten Struktur wurden in der Datenbank CREIS von Günther Neumann⁷³⁵ für ca. 90 Gebäude eines Finanzdienstleistungspools mit annähernd 1.700.000 Quadratmeter Nettogrundfläche nachstehende Relationen erhoben:

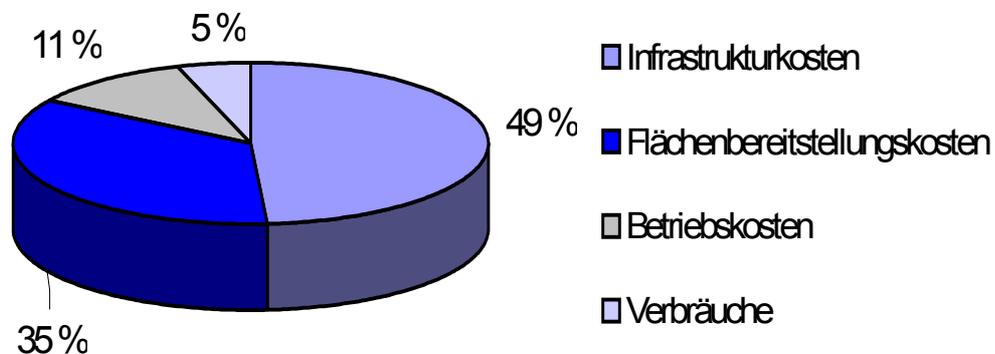


Abbildung 66: CREIS Nutzungskostenrelation

⁷³³ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMITTEL (1997): S. 1.

⁷³⁴ Vgl. GERMAN FACILITY MANAGEMENT ASSOCIATION E. V. (GEFMA), (2000): S. 1ff

⁷³⁵ Vgl. NEUMANN, G. (1999): S. 1ff.

Entwicklung der Immobilie:

Immobilienentwicklung versteht sich in diesem Zusammenhang als Umsetzung des auf Basis der Marktforschung für die betroffenen Wohnimmobilien bzw. das Unternehmen erstellten strategischen Konzepts.

Dies kann dadurch erfolgen, dass bedingt durch geänderte Anforderungen zusätzliche Leistungen und Services im Zusammenhang mit der Wohnung, dem Wohngebäude oder dem Wohnumfeld angeboten werden, oder ungünstige Betriebskosten durch entsprechende Investitionen optimiert werden.

Analog der normalen Projektentwicklung sind auch für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilie die drei zentralen Komponenten⁷³⁶

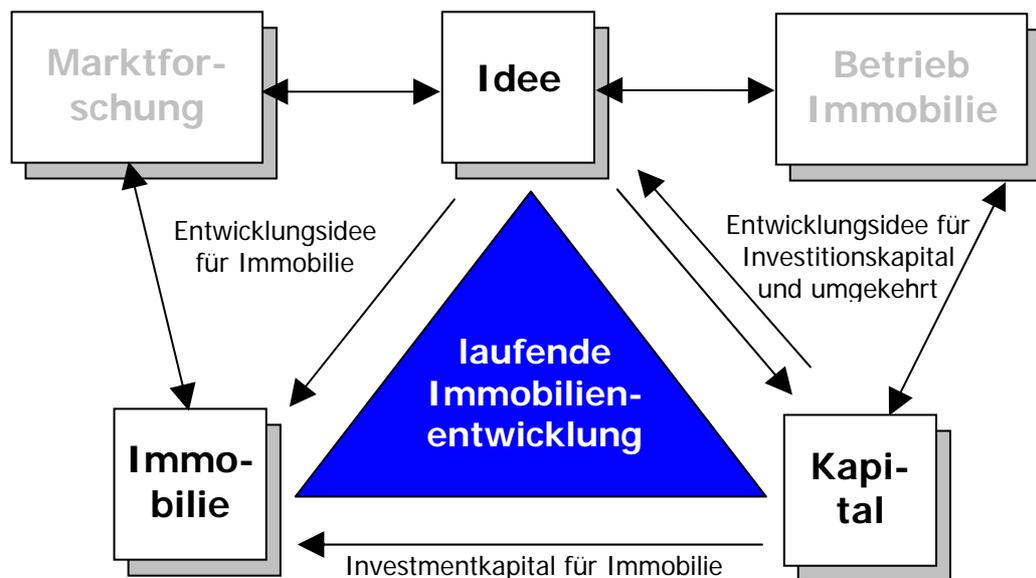


Abbildung 67: Eckpfeiler Immobilienentwicklung

von Bedeutung.⁷³⁷

Da bei der laufenden Immobilienentwicklung hinsichtlich des Standortes kein Gestaltungsspielraum besteht, wird stattdessen die konkrete Immobilie bzw. deren Nutzungskonzept weiter entwickelt.

Neben den externen Einflussfaktoren durch die Nachfrager sind auch die internen Faktoren, z. B. Optimierungspotenziale in Betrieb und Nutzung Basis entsprechender Entwicklungsideen.

Immobiliencontrolling:

Immobiliencontrolling ist ein Informations- und Führungsinstrument über den gesamten Lebenszyklus der Wohnimmobilie.⁷³⁸

Es wird auch von der Dreidimensionalität des Immobiliencontrolling wie folgt gesprochen:⁷³⁹

- Lebenszyklus
 - Entstehung
 - Nutzung
 - Verwertung
- Führungsfunktionen
 - Analyse
 - Planung

⁷³⁶ Vgl. ISENHÖFER, B.; VÄTH, A. in: SCHULTE, K.-W. (Hrsg.) (2000): S. 152.

⁷³⁷ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 683.

⁷³⁸ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): s. 87.

⁷³⁹ Vgl. HOMANN, K. in: SCHULTE, K. W. (Hrsg.) (1998): S. 359f.

- Entscheidung
- Kontrolle
- Informationsquellen
 - Immobilienberichtswesen
 - Immobilienkosten- und Leistungsrechnung
 - Immobilienkennzahlen
 - Technisch wirtschaftliche Stammdaten

Aufgrund der Vielfältigkeit und Komplexität der Managementaufgaben im Zusammenhang mit Wohnimmobilien und der verschiedenen Zielsetzungen der Beteiligten erscheint zur Koordination der Teilsysteme im Sinne des Immobilienwertmodells ein lebenszyklusorientiertes Immobiliencontrollingsystem erforderlich.

3.3.2. Preis- und Servicepolitik

Die Preispolitik beeinflusst einerseits den Unternehmensgewinn andererseits den Marktanteil bzw. die abgesetzte Menge.

Auch am Wohnungsmarkt gibt es verschiedene Preissegmente wie z. B. ein Niedrig- und ein Hochpreissegment. Da Preis und Qualität die maßgeblichen Entscheidungsparameter darstellen, wird ein höherer Preis auch im Konnex mit hochwertigen Wohnimmobilienprodukten zur Anwendung kommen.

Im Gegensatz dazu bedeutet Niedrigpreisstrategie standardisierte einfache Immobilienprodukte zum attraktivsten Preis zu entwickeln.

Produktpolitik und Preispolitik sind daher untrennbar verknüpft. Die Preispolitik kann sich einerseits an den betrieblichen Kosten andererseits am Markt orientieren, wobei sich beide Methoden ergänzen. Wenn der Markt höhere Preise zulässt als anhand der Vollkosten erforderlich wären, erhöht dies den Gewinn des Unternehmens. Für die Nutzungsphase sind insbesondere Mietkosten- und sonstigen Nutzungskosten (Betriebskosten, etc.) von Bedeutung. Auch Finanzierungskonditionen, Zahlungsbedingungen, befristete Mietverzichte, Mietgarantien, inkludierte Serviceleistungen, etc. sind relevante Aspekte der Preispolitik.

Die Preispolitik ist im Marketingmix eines der geeignetsten Mittel, sich am Markt zu behaupten und seine Absatzmöglichkeiten zu steigern.⁷⁴⁰

Durch die unterschiedliche Preispolitik der Anbieter werden Immobilienmarktsegmente und Optionsmöglichkeiten für die Nutzer geschaffen.

Während der Preis verschiedener Wohnungen in der ersten Betrachtung relativ leicht vergleichbar erscheint, ist der Qualitätsvergleich wesentlich anspruchsvoller. Dies auch deswegen, da oft nur die Nettokaltmiete und nicht die Bruttowarmmiete, die auch vom Nutzerverhalten abhängig ist, verglichen wird.

Instrumentarien der Preispolitik sind beispielsweise Mietgarantien, Staffelmietvereinbarungen, Zahlungsaufschübe und zinsgünstige Darlehen.⁷⁴¹

Die Servicepolitik umfasst die Summe aller Nebenleistungen, die bestehenden oder potenziellen Kunden angeboten werden, um den Absatz der Hauptleistung zu fördern.⁷⁴²

Service bietet daher die Möglichkeit der Differenzierung des Leistungsangebotes gegenüber Mitbewerbern. Die Servicepolitik muss für den Kunden eine umfassende Problemlösung gewährleisten, d. h. der Betrieb und die Nutzung der Immobilie soll möglichst störungsfrei und problemlos verlaufen.⁷⁴³

Wohnbegleitende Dienstleistungen können dazu dienen, zusätzliche Gewinne und neue Geschäftsfelder zu akquirieren oder das eigentliche Kerngeschäft zu sichern.⁷⁴⁴

⁷⁴⁰ Vgl. GARTNER, W. J. (1997): S. 284.

⁷⁴¹ Vgl. NEU, M. (1999): S. 3.

⁷⁴² Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 383.

⁷⁴³ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 761.

⁷⁴⁴ Vgl. ROHDE, G. in: SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001): S. 162.

Dadurch soll die Kundenbindung erhöht und die Kundenzufriedenheit gestärkt werden. Das Spektrum reicht vom Einkaufs- und Essensservice über Reinigungsdienste, Carsharing, Umzugshilfen, Kinderbetreuung, Internetcafes und Freizeitgestaltung. Daneben darf das Kerngeschäft des Betreibers, die Vermietung, Verwaltung und gegebenenfalls Veräußerung der Wohnung nicht vernachlässigt werden.

Ansprüche an die Wohnungen von morgen sind differenzierter und vielfältiger; die Nachfrager die es sich leisten können, fragen „Rundum-Sorglos-Pakete“ nach.

Teilweise wird bei der Servicepolitik zwischen kaufmännischem (Beratungs- und Vermittlungsleistungen, etc.) und technischem Service (Hausmeisterleistungen, Facility Services, Betreuung, etc.) differenziert, dies erscheint jedoch für die gegenständliche Untersuchung nicht hilfreich.⁷⁴⁵

Die Servicepolitik im Sinne der gegenständlichen Arbeit wird in die Bereiche

- Soziale Kontakte
- Handwerkliche Leistungen
- Betreuungsleistungen
- Pflegeleistungen

unterteilt.

Mietkostenentwicklung:

Die Miete ist die Grundform der entgeltlichen Überlassung beweglicher oder unbeweglicher Sachen zum Gebrauch für andere.⁷⁴⁶

Da in Österreich nur ca. 55 Prozent der Haushalte über Eigentum an Wohnungen verfügen⁷⁴⁷ ist davon auszugehen, dass mindestens 45 Prozent der Haushalte eine fremde Wohnung nützen, was überwiegend durch das Instrument der Miete erfolgen dürfte. Der Anstieg der Mieten in Österreich liegt in den letzten zwei Jahren deutlich über der Inflationsrate.

Die Feststellungen basieren auf einer Studie der TU Wien, die die wechselseitigen Wirkungen zwischen wohnungswirtschaftlichen Instrumenten und Mieten untersucht hat. Die Senkung der Wohnbauförderzusagen um zehn Prozent hätte unter der Voraussetzung, dass sich alle anderen Einflussfaktoren nicht verändern, eine kurzfristige Erhöhung der Marktzinsen um ein Prozent zur Folge. Langfristig würden die realen Mieten bei Aufrechterhaltung des gekürzten Niveaus der Förderung *ceteris paribus* um zwei Prozent steigen. Bei einer durchschnittlichen jährlichen Inflation von zwei Prozent würde dies einer jährlichen nominellen Erhöhung der Miete um vier Prozent entsprechen.⁷⁴⁸

Bewirtschaftungskostenentwicklung:

Bewirtschaftungskosten sind jene Aufwendungen, die zusätzlich zu den reinen Kapitalkosten anfallen, um eine Wohnung unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zu bewirtschaften, also im Sinne einer dauerhaften Gebrauchsfähigkeit zu erhalten und zu verwalten.⁷⁴⁹

Die Bewirtschaftungskosten lassen sich in die vier Hauptgruppen

- Abschreibung (AfA)
- Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten
- Betriebskosten und
- Verwaltungskosten

untergliedern.

Es gibt auch andere Strukturierungen der Nutzungskosten wie z. B. jene gemäß ÖNORM B 1801-2 oder der GEFMA.⁷⁵⁰

⁷⁴⁵ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 384.

⁷⁴⁶ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 590.

⁷⁴⁷ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 40f.

⁷⁴⁸ Vgl. BLAAS, W.; WIESER, R. (2004): S. 25.

⁷⁴⁹ Vgl. DONNER, CH. (2000): s. 30.

⁷⁵⁰ Vgl. Abschnitt 3.3.1. „Produktpolitik“

Die Abschreibung für Abnutzung (AfA) ist anzusetzen, da die Wohnung nach Ablauf der Nutzungsdauer zu ersetzen ist. Der anzusetzende Prozentsatz der jährlichen AfA ist abhängig von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie und beträgt daher zwischen ein und zwei Prozent des abzuschreibenden Kapitals pro Jahr. Auch wenn die technische Nutzungsdauer von Wohngebäuden zwischen 50 und 100 Jahren beträgt, kann die tatsächliche Nutzungsdauer in schlechten Lagen und bei mangelnder Nachfrage bzw. Qualität der Immobilie wesentlich geringer sein.

Durch den Gebrauch der Wohnung tritt Verschleiß, Abnutzung und Alterung ein, denen durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu begegnen ist. Der jährliche Aufwand wird durchschnittlich mit 0,5 bis ein Prozent der ursprünglichen Baukosten geschätzt. Die diesbezüglichen Kosten fallen nicht gleichmäßig an, sondern orientieren sich an der Lebensdauer bzw. den Sanierungsintervallen der einzelnen Bauteile.

Die Betriebskosten umfassen allgemeine Verbrauchskosten für Wasser und Strom, für die Pflege der Außenanlagen, die Wartung zentraler Einrichtungen, die Müllabfuhr, die Schornsteinreinigung, für Versicherungen, die Kosten für den Hauswart, den Reinigungsdienst und diverse Steuern.

Auch die Kosten für die Beheizung und Belüftung der Wohnung zählen zum laufenden Wohnungsaufwand.

Die Verwaltungskosten entstehen durch die administrative Betreuung der laufenden Instandhaltung, der periodischen Instandsetzung, der Abrechnung und Verwaltung der Mietverträge und Nutzungsaufwendungen, etc.⁷⁵¹

Soziale Kontakte:

Soziales Management trägt dazu bei, dass sich Nutzer in Wohnungen und Wohnanlagen wohl fühlen, es verhindert Ghettobildung, Leerstände und Verwahrlosung. Es führt zu mehr Lebensqualität in den Quartieren und zu mehr Wohnzufriedenheit bei den Bewohnern.⁷⁵² Betreiber von Wohnungen können als Anbieter oder Vermittler von sozialen Dienstleistungen, die möglichst in nächster Nähe der Wohnumgebung oder der Wohnung des Nutzers erbracht wird, auftreten.⁷⁵³

Da Betreiber per se als Dienstleister im Rahmen des Kerngeschäftes tätig sind, über den Zugang zum Nutzer und über mieterspezifische und immobilienpezifische Informationen verfügen, sind sie prädestiniert, derartige komplementäre Dienstleistungen anzubieten. Komplementäre Dienstleistungen werden als Zusatzangebote verstanden, die eine Wohnimmobilie attraktiver werden lassen und somit einen Mehrwert bieten. Durch die Veränderung der Altersstruktur und die Zunahme der Einpersonenhaushalte gewinnen soziale Kontakte und Beratungsleistungen zunehmend an Bedeutung. Unter der Kategorie der sozialen Kontakte und Beratungsleistungen können wie folgt, subsumiert werden:⁷⁵⁴

- Sozial- und Finanzberatung (Kontakte mit Behörden, Banken, Miet- und Schuldnerberatung)⁷⁵⁵
- Umwelt- und Energieberatung (Betriebskostenreduktion)
- Informations- und Kommunikationsplattform
- Begleitung beim Einkauf, Arztbesuche, Spaziergängen, Kulturveranstaltungen
- Freizeitgestaltung (Kultur, Sport, Ausflüge)
- Kinderbetreuung, Baby-Sitting, Spielstuben, Ferienservice
- Nachhilfe (Musik- und Sprachunterricht)
- Fahr-, Hol- und Bringdienste (Einkauf, Arzt, Behörden)

⁷⁵¹ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 30f.

⁷⁵² Vgl. ROHDE, G. in: SCHADER-STIFTUNG (2001): S. 159ff.

⁷⁵³ Vgl. INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2004): S. 18.

⁷⁵⁴ Vgl. HARSCH, U; WAGNER, P. (2003): S. 39f.

⁷⁵⁵ Vgl. FEHR, P. (2000): S. 44.

- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen zum Feiern, Spielen und Werken, Sauna und Fitness
- Beschäftigungsprojekte
- Interkulturelle Arbeit, Integrationsmaßnahmen
- Revitalisierung der Nachbarschaft
- Kontaktgruppe für Alleinerziehende
- Streetwork, Jugendtreff
- Notrufzentrale

Handwerkliche Leistungen:

Im Zuge der Nutzung der Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfeldes fallen diverse Reparatur-, Instandhaltungs- und Pflegeleistungen an, die durch den Haushalt selbst oder entsprechende Professionisten erbracht werden.⁷⁵⁶

Reparatur und Instandhaltung sind klassische Dienstleistungsbereiche der Wohnungswirtschaft.⁷⁵⁷ Unter der Kategorie der handwerklichen Leistungen können wie folgt verstanden werden:⁷⁵⁸

- Wartung der haustechnischen Anlagen (Heizung)
- Handwerkerdienste (Kleinreparaturen)
- Pflege des Gartens und der Außenanlagen
- Winterdienst
- Sicherheitsdienste
- Fahr- und Transportdienste
- Umzugsservice

Betreuungsleistungen:

Unter Betreuungsleistungen werden sämtliche hauswirtschaftliche Dienste im Zusammenhang mit den Arbeiten im Haushalt verstanden. Das Interesse und die Zahlungsbereitschaft ist insbesondere für konventionelle Leistungen wie z. B. Treppenhausreinigung, Fensterreinigung und Winterdienst besonders hoch.

Unter der Kategorie der Betreuungsleistungen können wie folgt subsumiert werden:

- Reinigung (Wohnung, Fenster, Möbel, Treppenhaus, etc.)
- Hauswirtschaft (Wasch- und Bügelservice, etc.)
- Verpflegung (Einkaufen, Essen auf Rädern, etc.)
- Mittagstisch, Kaffeetreff
- Party-Service
- Rezeption und Lobby, Gästezimmer
- Autopflege

Pflegeleistungen:

Pflegerische Dienste können durch ambulante Pflegedienste, Sozialstationen oder gegenseitige Hilfe erfolgen.⁷⁵⁹ Diese Leistungen können in Kombination mit der Wohnraumvermietung angeboten werden, wobei grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen den Anbietern bestehen sollte.

Unter der Kategorie der Pflegeleistungen können wie folgt verstanden werden:

- Beschaffung von Medikamenten
- Versorgung bei Erkrankung
- Hilfe beim An- und Auskleiden, Baden
- Leichte pflegerische Betreuung (z. B. verbinden, einreiben)
- Pflegedienste (ambulante Pflege)
- Organisation der ärztlichen Versorgung
- Sozialpädagogische Dienste

⁷⁵⁶ Vgl. HOHM, D.; JONUSCHAT, H.; SCHARP, M.; SCHEER, D.; SCHOLL, G. (2004): S. 23ff.

⁷⁵⁷ Vgl. INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2004): S. 20.

⁷⁵⁸ Vgl. HARSCH, U; WAGNER, P. (2003): S. 39f.

⁷⁵⁹ Vgl. BULTMANN, S. J.; FEDDERSEN, E.; KRINGS-HECKEMEIER, M. T. (2003): S. 5ff.

3.3.3. Vertriebs- und Kommunikationspolitik

Die Vertriebspolitik befasst sich mit der Festlegung der Absatzwege, d. h. der Distribution bzw. Verteilung des Produktes.⁷⁶⁰

Es geht daher um den Weg des Produktes vom Hersteller zum Konsumenten bzw. Nutzer. Ziel ist die Distribution der wohnungswirtschaftlichen Produkte des Herstellers, sodass sie den Bedürfnissen des Nachfragers in räumlicher, zeitlicher, quantitativer und qualitativer Weise entsprechen.⁷⁶¹

Kommunikationspolitik umfasst alle Maßnahmen, die auf die Kenntnisse, Einstellungen und Verhaltensweisen von Zielgruppen (Wohnungsnutzern) einwirken sollen.⁷⁶² Kernaufgabe der Kommunikationspolitik ist es, die Kundenbindung bzw. das Kaufverhalten direkt oder indirekt zu erhöhen.

Aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften von Wohnimmobilien wie z. B. Heterogenität, Immobilienkosten, kommt der Kommunikationspolitik große Bedeutung zu. Ziel der Kommunikationspolitik ist die effiziente und zieladäquate Ansprache und Versorgung der Zielgruppen und -segmente.⁷⁶³

Üblicherweise finden als Instrumente der Kommunikationspolitik die Werkzeuge der klassischen Werbung, Öffentlichkeitsarbeit und Verkaufsförderung Anwendung.

Bei den Werbezielen wird zwischen ökonomischen (Umsatz-, Gewinnsteigerung) und psychologischen Werbezielen (Bekanntheitsgrad, Image) differenziert, wobei es in verschiedener Hinsicht, um die Beeinflussung des menschlichen Verhaltens geht.⁷⁶⁴

- Kognitive Ebene (Aufmerksamkeit und Wissen über Produkte vermitteln)
- Affektive Ebene (Einstellung gegenüber Produkt positiv oder negativ steuern)
- Konative Ebene (Handlung zur Beschaffung des Gutes bewirken)

Durch eine Kommunikationsstrategie soll gesteuert werden, bei welchen Zielgruppen welche Wirkungen über welche Medien mit welchen Instrumenten erzielt werden sollen.

Vertrieb über Printmedien:

Wichtigster Werbeträger der Wohnungswirtschaft ist nach wie vor die Tageszeitung. Jede dritte Werbemaßnahme rund ums Wohnen wird über Anzeigen ausgeführt. Über Printmedien kann der Vertrieb über konventionelle Anzeigen, Beilagen in Zeitungen oder spezielle Flyer und Postwurfsendungen erfolgen. Der Vertrieb über Printmedien ist eine unpersönliche Form der Massenkommunikation.⁷⁶⁵

Neben dem Vertrieb ist jedoch auch die Werbewirksamkeit von Anzeigen in den Printmedien hervorzuheben.⁷⁶⁶

Um ein Produkt zu positionieren muss man die positiven Attribute hervorheben, um das Image, den Bekanntheitsgrad und den Wiedererkennungswert zu erhöhen.

Internetvertrieb:

Durch die zunehmende Zahl der Internetanwender wird der Vertrieb bzw. das vorlaufende Marketing am Wohnimmobilienmarkt, der grundsätzlich Informationsineffizient ist, zukünftig wesentlich an Bedeutung gewinnen.

Durch den vermehrten Internetauftritt von Wohnungsmarktanbietern wird das Medium verstärkt zur Steigerung des Bekanntheitsgrades, zur Pflege des Images, zur Kontaktaufnahme und zur Adressgewinnung genützt.⁷⁶⁷ Die positiven Auswirkungen auf die Markenbildung und Kundenwerbung können nicht darüber hinwegtäuschen,

⁷⁶⁰ Vgl. GARTNER, W. J. (1997): S. 285.

⁷⁶¹ Vgl. WÖHE, G.; DÖRING, U. (2002): S. 598.

⁷⁶² Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 385.

⁷⁶³ Vgl. LÜCKING, L., in: SCHULTE, K. W.; HISKA BRADE, K. (2001): S. 115.

⁷⁶⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 386.

⁷⁶⁵ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 388.

⁷⁶⁶ Vgl. GARTNER, W. J. (1997): S. 290f.

⁷⁶⁷ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 394.

dass die persönliche Besichtigung der Wohnung durch den Kunden weiter unverzichtbar ist.

Das Internet dient der Selbstdarstellung durch den Betreiber, wodurch einerseits ein Imagegewinn erwartet wird, andererseits hat sich das Medium als Vertriebsinstrument bewährt. Wichtig ist eine laufende Datenaktualisierung im World Wide Web.

Die Vorteile für den Kunden liegen in der Informationseffizienz des Internet, d. h. es können innerhalb kurzer Zeit die wesentlichen Informationen wie z. B. Lage und Größe der Wohnung, Mieten und Betriebskosten, etc. ausgewertet werden.

Immobilienmaklertätigkeit:

Aufgabe des Immobilienmaklers ist es, Verträge über Immobilien zu vermitteln oder Verträge über den Abschluss von Verträgen nachzuweisen.⁷⁶⁸ Für diese Vermittlung gebührt dem konzessionierten Immobilienmakler ein Entgelt, das vom Kaufpreis abhängig ist.⁷⁶⁹ Der Maklervertrag ist mit Ausnahme des Alleinauftrages⁷⁷⁰ ein einseitig verpflichtender Vertrag. Anzumerken ist, dass die Provision nur bei Zustandekommen des Geschäftes gebührt. Sollte es daher nicht zu dem nachgewiesenen oder vermittelten Vertragsabschluss kommen, ist der Makler im eigenen Interesse tätig und trägt auch die angefallenen Kosten selbst (Anzeigen). Diese erfolgsorientierte Honorierung trägt dazu bei, einen fairen Ausgleich zwischen Wohnungsmarktangebot und Wohnungsmarktnachfrage herzustellen.

Der Makler, der ursprünglich primär im Distributionsgeschäft tätig war, entwickelt sich immer mehr zum universellen Fachberater, der neben der Kenntnis des Marktes auch Know-how in vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft aufweist.⁷⁷¹

Nutzerinformation:

Für Betreiber spielen Selbstdarstellung und vermehrte Kundeninformation eine große Rolle. Die Corporate Identity wird durch Marketingexperten hoch eingeschätzt.

Mieterfeste, Informations- und Beratungstage bieten die Möglichkeit zur Information der Nutzer und zu gemeinsamen Auftritten bzw. zur Pressearbeit.

Instrumente der aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Nutzerinformation sind:

- Mieterzeitung (Themen über Wohnung, Kultur, Freizeit)
- Kosteninformation (Mieten, Nebenkostenabrechnung, Wohnungshinweise)
- Mieterbeiräte (Einbindung bei Änderungen, Vorschlagsbörsen)
- Wohnungsvertreterversammlungen
- Persönliche Informationen (Geburtstagsglückwünsche)

Auch Feiern in Wohnhausanlagen bieten die Möglichkeit der Information der Nutzer und fördern die Mieterbindung und Identifikation mit dem Betreiber bzw. Wohnungsunternehmen.

Beschwerdemanagement:

Nutzer von Wohnungen sind in den letzten Jahren immer anspruchsvoller geworden, da sie sich der stärkeren Position im Rahmen der geänderten Marktbedingungen bewusst sind. Auch führt die vermehrte Information durch Medien und Mietervereine zu einem veränderten Anspruchsniveau. Für den Betreiber ist es wichtig zu erkennen, dass Beschwerden nicht nur mit Kosten verbunden sind, sondern auch Chancen bieten. Durch Beschwerden wird Unzufriedenheit artikuliert, d. h. die Erwartungen des Nutzers an das Produkt Wohnung oder das wohnbegleitende Service sind nicht erfüllt worden.⁷⁷²

⁷⁶⁸ Vgl. FRANKE, H.; ZANNER, Ch.; KEMPER, R.; KNIPP, B.; LAUB, U. D.; LAUB, J. C. (2004): S. 76.

⁷⁶⁹ Vgl. ELLMAIER, W.; ENGEL, A. (2004): S. 68.

⁷⁷⁰ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 407f.

⁷⁷¹ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 455.

⁷⁷² Vgl. NEU, M. (1999): S. 4.

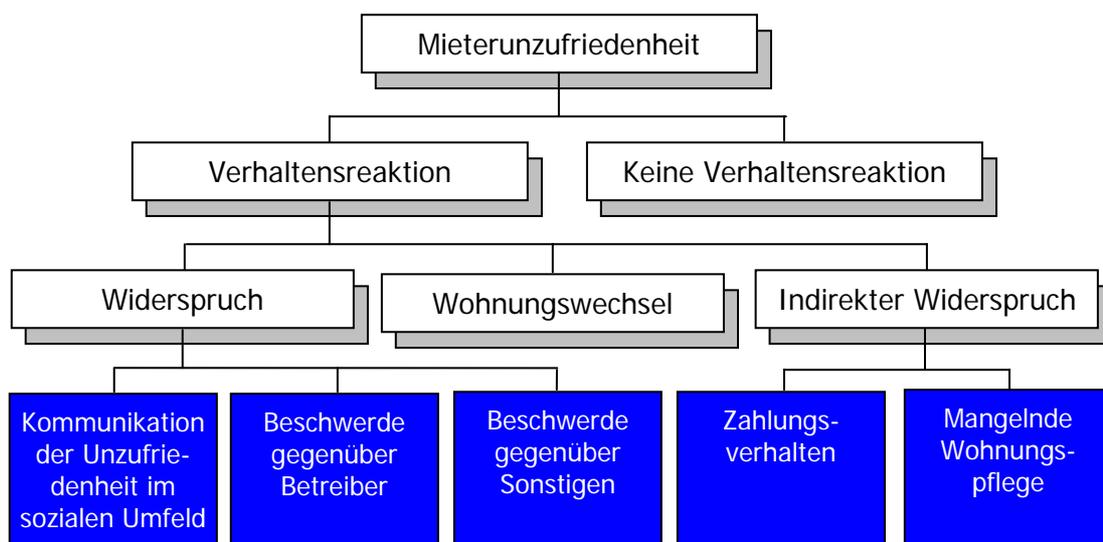


Tabelle 11: Mieterunzufriedenheit

In der Regel verlangt der Beschwerdeführer Wiedergutmachung, wobei man von Reklamationen spricht, wenn die Wiedergutmachung juristisch durchsetzbar ist.⁷⁷³ Beschwerden können sich auf Sachverhalte beziehen, die den Betreiber direkt treffen (Mangel an der Wohnung) oder auf das Umfeld, das der Betreiber nur indirekt zu vertreten hat (Ruhestörung, Tierhaltung, Mieterstreitigkeiten). Um den sensiblen Bereich der Beschwerdearbeit erfolgreich zu gestalten, sollten die vier nachstehenden Grundsätze beachtet werden:

- Jede Beschwerde ist willkommen (Beschwerdebriefkästen, Hotline).
- Jede Beschwerde wird nutzerorientiert behandelt und beantwortet (Verständnis und Aufmerksamkeit sind wichtig).
- Alle Beschwerden werden ausgewertet (Beschwerden können als Frühwarnsystem genutzt werden).
- Die gewonnenen Informationen werden zur Beseitigung von Mängeln genutzt, die Erledigung wird kontrolliert.

Aktives am Mieternutzen orientiertes Beschwerdemanagement trägt zur Mieterzufriedenheit und zur Mieterloyalität bei. Durch Maßnahmen der Mieterbindung kann Mieterfluktuationen und Leerständen im Wohnungsstand entgegengewirkt werden.

Sponsoring, Events:

Event Marketing ist die Inszenierung von besonderen Ereignissen mit dem Ziel, durch erlebnisorientierte firmen- und produktbezogene Veranstaltungen emotionelle und physische Reize auszulösen und positiv zu beeinflussen.⁷⁷⁴ Beispiele für Events sind Spatenstiche, Richtfeste, Hausfeste, Mieterfeste, Tage der offenen Tür, etc. Durch Sponsoring von Organisationen wie z. B. Sportvereinen werden neue Kundengruppen angesprochen bzw. das positive Image des Betreibers gefördert. Andererseits können diese Vereine den Nutzern der Wohnhausanlagen Vorteile wie z. B. die Nutzung der Sportanlagen gewähren. Beim Sponsoring erfolgt die Ansprache unterschiedlicher Kundensegmente in einer nichtkommerziellen Situation, wobei das kulturelle und soziale Engagement des Unternehmens hervorgehoben werden kann. Sponsoring bietet daher Möglichkeiten zur Selbstdarstellung, den Bekanntheitsgrad und Wiedererkennungswert des Unternehmens zu erhöhen und mit den Kunden enger in Kontakt zu treten.

⁷⁷³ Vgl. STAUSS, B.; SEIDL, W. (1996): S. 27f.

⁷⁷⁴ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 388.

3.4. WOHNUNGSMARKTNACHFRAGE

Wohnungsnachfrage wird als ökonomische Umsetzung des soziokulturell überformten biologischen Grundbedürfnisses Wohnen definiert.⁷⁷⁵ Ausgangspunkt zur Beurteilung der künftigen Nachfrage am Wohnungsmarkt ist eine Wohnungsbedarfsprognose.⁷⁷⁶

Die quantitative Entwicklung der Nachfrage ist primär von der Zahl der Haushalte, deren Struktur sowie der qualitativen Wohnflächenentwicklung abhängig.⁷⁷⁷ Durch demographische Entwicklungen wie die Überalterung der Bevölkerung und den Trend zum Single-Haushalt treten verstärkt auch Einzelpersonen als Nachfrager von Wohnungen auf.⁷⁷⁸ Auch werden verstärkt Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen nachgefragt.

Als weitere zentrale Indikatoren der Wohnraumnachfrage sind das monatliche Haushaltsnettoeinkommen und die Entwicklung der Wohnkostenbelastung anzuführen.⁷⁷⁹ Da die elementaren biologischen Grundbedürfnisse (Hüllen- und Schutzfunktion) für den überwiegenden Teil der Haushalte erfüllt sind, wird verstärkt durch die soziale und kulturelle Überformung des Grundbedürfnisses (physiologische und psychosoziale Funktion) und geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen Nachfrage kreiert. Der Wandel wird sowohl haushaltsintern (Familienzyklus, Mobilität, Wohnwert) als auch haltshaltsextern (Kündigung, Wertewandel) determiniert.

Eine angemessene Befriedigung des Wohnbedürfnisses erfordert dabei die laufende Anpassung der Interaktion zwischen der Wohnung und den Bedarfsträgern (Nutzern). Es geht um den Nutzen, den der Bedarfsträger aus der Wohnung zieht.

Wenn es nicht mehr um die Deckung des Grundbedürfnisses „Wohnen“, sondern um darüber hinausgehende Anforderungen geht, gewinnen Nachfragedeterminanten wie z. B. die allgemeine makroökonomische Entwicklung, das Niveau der Wohnungspreise, die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, das individuelle Haushaltseinkommen, die Eigentumsentwicklung und die persönlichen Konsumpräferenzen an Bedeutung.⁷⁸⁰

Die Nachfrageentwicklung wird daher einerseits durch sozial-demographische, andererseits durch ökonomische Faktoren bestimmt.⁷⁸¹ Während früher die regionalisierten Bedarfsprognosen anhand einer Extrapolation zurückliegender Trends erstellt wurden, sind bei diskontinuierlichen Entwicklungen eigene Modelle erforderlich.⁷⁸²

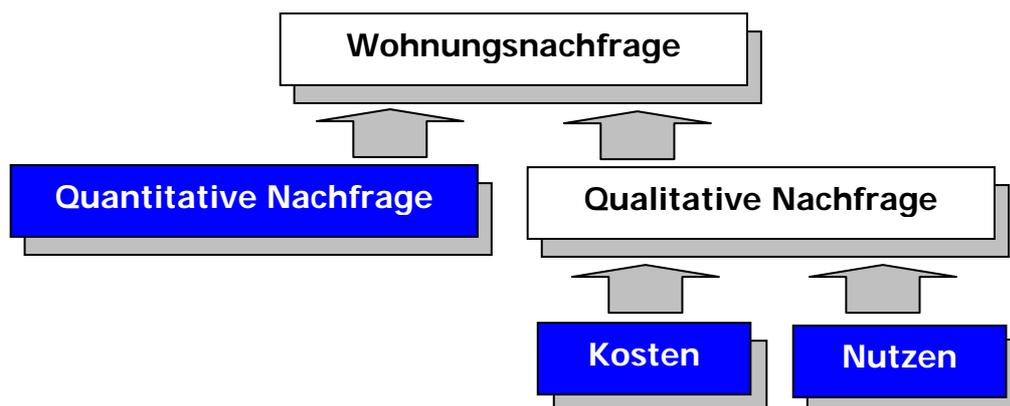


Abbildung 68: Nachfragersicht

⁷⁷⁵ Vgl. HEUER, J. H. B.; KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; DREVERMANN, M. (1985): S. 86.

⁷⁷⁶ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 2ff.

⁷⁷⁷ Vgl. HINSCHKE, St. D. (1995): S. 10.

⁷⁷⁸ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 31.

⁷⁷⁹ Vgl. HINSCHKE, St. D. (1995): S. 14.

⁷⁸⁰ Vgl. DONNER, CH. (2000): S. 7.

⁷⁸¹ Vgl. ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR RAUMPLANUNG (1996): S. 33.

⁷⁸² Vgl. BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2001): S. 2f.

3.4.1. Quantitative Nachfrage

Die quantitative Nachfrage nach Wohnungen ist primär von der Anzahl und Struktur der Haushalte abhängig.⁷⁸³

Die Anzahl und Struktur der Haushalte ist wiederum von

- der regionalen Entwicklung der Bevölkerung
- der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) und
- des durchschnittlichen Flächenbedarfes pro Haushaltsmitglied

abhängig.⁷⁸⁴

Der dramatische Wandel exogener Faktoren wie z. B. der demographischen Entwicklung,⁷⁸⁵ hat grundlegende Auswirkungen auf die Haushaltsbildung und die Nachfrage nach Wohnungen. Weniger, älter, flexibler und vielfältiger wird die künftige Bevölkerung sein.⁷⁸⁶ Der Anteil älterer Menschen steigt überproportional und die Wohnungsnachfrage dieser Gruppe ist daher ein Hoffungsmarkt für die Wohnungswirtschaft. Auch Trends zu Kleinhaushalten, die Flucht ins Suburbane und das Leben auf dem Land sind Herausforderungen an den Wohnimmobilienmarkt.

Auch der Remanenzeffekt und die Veränderung der Haushaltseinkommen⁷⁸⁷ haben Einfluss auf die quantitative Nachfrage, zusätzlich sind erhebliche Veränderungen und Diversifizierungen im Bereich der qualitativen Nachfrage zu erwarten.⁷⁸⁸

Ob der demographische Wandel zur negativen Wertentwicklung von Immobilien beiträgt, wird von Ökonomen seit ungefähr 15 Jahren diskutiert. Ausgelöst wurde das durch eine Studie von Gregory MANKIW und David WEIL,⁷⁸⁹ die aufbauend auf den Rückgang der Fertilität (vom Baby-Boom zu Baby-Bust) einen realen Preisverlust der Hauspreise um 47 Prozent innerhalb von 20 Jahren prognostiziert haben.

Obwohl der demographische Effekt in Österreich wesentlich stärker als in den USA ist, erfolgt einerseits inhaltliche Kritik (mangelnde Berücksichtigung von Einflussfaktoren) an den Modellrechnungen von MANKIW & WEIL,⁷⁹⁰ andererseits entwickeln sich die realen Hauspreise in den USA kontrovers zu den Vorhersagen.⁷⁹¹

Operationalisiert wird der Aspekt der quantitativen Nachfrage durch:

- die Anzahl der Haushalte
- die steigende Haushaltsgrößen

Anzahl der Haushalte:

Die künftige Anzahl der Haushalte wird einerseits durch die Anzahl der bestehenden Haushalte, andererseits durch Haushaltsneugründungen und Haushaltsauflösungen determiniert.

Eine Haushaltsgründung bedeutet eine zusätzliche Nachfrage, wobei diese durch

- das Selbstständigwerden junger Erwachsener, die den Elternhaushalt verlassen
- durch Ehescheidungen, Trennungen oder Auflösungen von Wohngemeinschaften
- durch Zuzug von Personen aus anderen Wohnungsmarktregionen

entsteht.

Haushaltsauflösungen führen zur Freisetzung von Wohnungen, wenn:

- ein allein lebender Mensch seinen Haushalt aufgibt und zu jemand anderem zieht

⁷⁸³ Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (1994): S. 98.

⁷⁸⁴ Vgl. Abschnitt 3.1.4. „Demographischer Wandel“

⁷⁸⁵ Vgl. SIMONS, H. (2001): S. 2.

⁷⁸⁶ Vgl. KLEMMER, P. in: VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e. V. (2002). S. 13.

⁷⁸⁷ Vgl. JUST, T. (2003): S. 7ff.

⁷⁸⁸ Vgl. SCHMALS, K. M.; WOLFF, A. (2003): S. 202ff.

⁷⁸⁹ Vgl. MANKIW, G.; WEIL, D. (1989): S. 235ff.

⁷⁹⁰ Vgl. FELDERER, B.; HELMENSTEIN, Ch.; LEE, G.; SCHMIDT-DENGLER, P. (1999): S. 29ff.

⁷⁹¹ Vgl. JUST, T. (2003): S. 2.

- ältere Menschen in ein Altenheim oder zu Kindern ziehen
- ein allein stehender Mensch stirbt

Ehescheidungen können ebenfalls zu einer Haushaltsauflösung führen, wobei es normalerweise dann zur Gründung von zwei neuen Haushalten kommt.

Höhere Scheidungsraten, steigende Lebenserwartungen und gleichzeitig geringe Geburtenraten sind Faktoren, warum die Zahl der Haushaltsauflösungen derzeit noch immer geringer ist, als die der Neugründungen.⁷⁹²

Steigende Haushaltsgrößen:

Die Haushaltsgröße kann einerseits als durchschnittliche Grundrissfläche pro Wohnung und Haushalt, andererseits aber auch als Fläche, die pro Haushaltsmitglied zur Verfügung steht, definiert werden.

Beide Kennzahlen weisen tendenziell gegenteilige Entwicklungen auf, da das Absinken der Anzahl der Mitglieder pro Haushalt und die steigende Anzahl der Einpersonenhaushalte einerseits zu einer Reduktion der Grundrissfläche einer Wohnung, andererseits zum Steigen der Fläche pro Haushaltsmitglied führt.

ULBRICH definiert die Haushaltsgröße als Anzahl der Personen pro Haushalt.⁷⁹³

Gravierend hat sich auch die Reduktion der Anzahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen ausgewirkt, der innerhalb der letzten zehn Jahre in Österreich deutlich rückläufig war.

Aber auch andere Aspekte der Bewohnerstrukturen wie z. B. das Alter der Bewohner und die Familientypen haben Einfluss auf die Wohnungsgröße.

Die zunehmende Alterung führt tendenziell zu einer Verringerung der Anzahl der Mitglieder pro Haushalt, da im Alter nur in vereinzelt Fällen die Wohnung gewechselt wird. Die Reduktion der Anzahl der Haushaltsmitglieder führt *ceteris paribus* zur Erhöhung der Grundfläche pro Haushaltsmitglied.

3.4.2. Wohnkosten

Wohnungsnachfrage kann auch dadurch induziert werden, dass die Relation des aufgewendeten Anteiles am Haushaltsbudget zu den Wohnkosten nicht stimmig ist. Einerseits wird dies bewirkt, wenn das Haushaltseinkommen überproportional steigt und dadurch wirtschaftlich die Möglichkeit geschaffen wird, einen größeren Anteil des Haushaltsbudgets für die Wohnversorgung auszugeben.⁷⁹⁴

Dieses Szenario wird auch dadurch untermauert, dass die durchschnittliche Größe pro Wohnung⁷⁹⁵ und der Wohnflächenkonsum pro Kopf der Bevölkerung laufend ansteigt.⁷⁹⁶

Andererseits kann die laufende Wohnkostenbelastung ansteigen oder sich das Haushaltseinkommen reduzieren, wodurch die Aufrechterhaltung des Konsums der Wohnung nicht mehr möglich ist.

Der Wohnungsaufwand ist in Österreich ab den 80er Jahren überdurchschnittlich, in den Jahren 2001 und 2002 geringer als der Verbraucherpreisindex gestiegen.

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand, der den Hauptmietzins, den Untermietzins, die Rückzahlung von Darlehen bei Eigentumswohnungen, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung und die Kosten der Garage beinhaltet, ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.⁷⁹⁷

⁷⁹² Vgl. HÄPKE, U. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (Hrsg.) (1994): S. 103.

⁷⁹³ Vgl. ULBRICH, R. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 355.

⁷⁹⁴ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 32.

⁷⁹⁵ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 9.

⁷⁹⁶ Vgl. LUGGER, K. (2000): S. 36.

⁷⁹⁷ Vgl. LUGGER, K. (2004): S. 41.

Jahr	Wohnungs- aufwand in €	davon Betriebs- kosten in €	Steigerung Wohnungs- aufwand	VPI in %	Differenz VPI – Wohnungs- aufwand
1990	2,73	1,00		3,00%	
1991	2,89	1,10	5,86%	3,00%	2,86%
1992	3,08	1,20	6,57%	4,00%	2,57%
1993	3,28	1,20	6,49%	4,00%	2,49%
1994	3,63	1,30	10,67%	3,00%	7,67%
1995	3,83	1,40	5,51%	2,00%	3,51%
1996	4,00	1,40	4,44%	2,00%	2,44%
1997	4,13	1,50	3,25%	1,00%	2,25%
1998	4,26	1,40	3,15%	1,00%	2,15%
1999	4,33	1,40	1,64%	1,00%	0,64%
2000	4,39	1,50	1,39%	2,00%	-0,61%
2001	4,48	1,50	2,05%	2,80%	-0,75%
2002	4,60	1,60	2,68%	1,80%	0,88%

Tabelle 12: Wohnungsaufwand

Die Wohnungsnachfrage korreliert mit dem Nettohaushaltseinkommen, das wiederum von der allgemeinen Einkommensentwicklung der Haushaltsmitglieder abhängt. Die ökonomische Entwicklung einer Region ist aber nicht nur kleinräumig determiniert, sondern immer mehr in gesamtwirtschaftliche Entwicklungen eingebunden.

Insbesondere im Wohnungseigentumssektor ist nicht nur das gegenwärtige Einkommen, sondern vielfach auch die zukünftige Entwicklung von Bedeutung, da der Kapitaleinsatz über längere Zeiträume verteilt wird. Damit gewinnt auch das Ausmaß der Inflation an Bedeutung, da im österreichischen Wohnbauförderungsrecht traditionell nominell konstante Zahlungen vorgesehen werden.

Die nachfolgende Kostenstruktur entspricht der ÖNORM B 1801-2, wobei unter Nutzungskosten alle Kosten verstanden werden, die während der Objektnutzung anfallen und objekt- bzw. liegenschaftsabhängig sind.⁷⁹⁸ Nutzerspezifische Kosten wie z. B. produktionsspezifische Kosten werden dabei nicht berücksichtigt.

Kapitalkosten:

Unter Kapitalkosten werden Zinsen für Fremdmittel und Eigenleistungen verstanden. Zinsen für Fremdmittel können durch die Anschaffung des Objektes aber auch durch Fremdfinanzierungserfordernisse im Zuge der Nutzung anfallen. Beispielsweise sind dies Darlehenszinsen, Leistungen aus Rentenschulden, Leistungen aus Dienstbarkeiten auf fremden Grundstücken, soweit sie mit dem Objekt in direktem Zusammenhang stehen.

Eigenkapitalzinsen sind Zinsen für den Wert anderer Eigenleistungen wie z. B. von Arbeitsleistungen, eingebrachten Baustoffen, Zinsen für das Grundstück, etc.

Abschreibungen:

Abschreibungen dienen der Darstellung der Wertminderung von Objekten, Anlagen und Einrichtungen. Ordentliche Abschreibungen sind jene, die durch die verbrauchsbedingte Nutzung entstehen, außerordentliche Abschreibungen sind vorzeitige Abschreibungen, die durch technische oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen hervorgerufen werden.

Steuern, Abgaben:

Darunter fallen die bestandsbedingten Steuern und Abgaben, nicht jene, die aus der betrieblichen Nutzung anfallen. Bestandsbedingte Steuern sind beispielsweise die Grundsteuer für die Liegenschaft.

⁷⁹⁸ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMITTEL (1997): S. 5.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der Fremd- und Eigenleistungen für die Objekt- und Grundstücksverwaltung. Beispielsweise kann die Hausverwaltung selbst oder durch Dritte erbracht werden.

Betriebskosten:

Unter Betriebskosten werden Kosten, die für die Nutzung der Wohnimmobilie erforderlich sind, verstanden. Sie werden unterteilt in die Bereiche:

- Ver- und Entsorgung (Brauch- und Trinkwasser, Abwasser, Energie für Beleuchtung, Raum- und Lüftungswärme, Beseitigung von Abfall)
- Aufsichtsdienste (wie z. B. Pförtner, Hausbesorger, Straßenmacher, Objektbewachung)
- Technische Dienstleistungen (Bedienung von Anlagen wie z. B. Heizungen, Wartung von Anlagen einschließlich dem Wechseln von Verschleißteilen, Inspektion)
- Objektreinigung (regelmäßige und unregelmäßige Reinigung und Pflege von Objekten, Anlagen, Einrichtungen und Außenanlagen, einschließlich der winterlichen Betreuung)
- Sonstige Dienstleistungen (Versicherungen, Brandschutz)

Erhaltungskosten:

Erhaltungskosten sind die Kosten für die Gesamtheit aller Maßnahmen, um den Bestand der Bausubstanz und ihres Wertes zu sichern. Die Leistungen werden wie folgt untergliedert:

- Instandhaltungskosten (Kosten für die Erhaltung durch einfache und regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen, um die Funktionstüchtigkeit zu erhalten wie z. B. Ausbesserungsmaßnahmen, Reparaturen, Beseitigung von Elementarschäden)
- Instandsetzungskosten (Kosten der Erhaltung, um die Funktionstüchtigkeit zu verlängern wie z. B. durch den Austausch von Bauteilen und technischen Anlagen)
- Restaurierungsarbeiten (Kosten für die Herstellung eines früheren Zustandes, wobei die vorhandene Substanz bewahrt wird wie z. B. Denkmalschutzmaßnahmen)

3.4.3. Wohnnutzen

Der Nutzen einer Wohnung ist ein wenn nicht der entscheidende Faktor für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien, da vom Kunden eine angemessene Relation zwischen Kosten und Nutzen einer Wohnimmobilie erwartet wird.

In entspannten Wohnimmobilienmärkten kann der Nachfrager zwischen verschiedenen Angeboten auswählen. Er wird daher jene Immobilie bevorzugen, die ihm den größten Nutzen verspricht.⁷⁹⁹ Der Kundennutzen, die Vermiet- und Veräußerbarkeit und die Wertentwicklung einer Wohnimmobilie stehen daher in einem kausalen Zusammenhang.

Der Nutzen wiederum kann nur von den Bedürfnissen, Wünschen und Anforderungen sowie der Zufriedenheit mit der Erfüllung der Kundenbedürfnisse abgeleitet werden. Die Orientierung am Kundennutzen bedingt daher die Festlegung einer bestimmten Qualität des materiellen Substrates als auch der Prozesse.

In unterschiedlichen Regelwerken wird Qualität unterschiedlich definiert. Im DUDEN werden für Qualität die Synonyme „Beschaffenheit, Güte und Wert“ und der Unterschied zur Quantität verwendet.⁸⁰⁰

Nach der ON EN ISO 9000 wird Qualität als „Grad, der dem ein Satz inhärentere Merkmale Anforderungen erfüllt“ definiert.⁸⁰¹

⁷⁹⁹ Vgl. VOIGDT, Ch. (1999): S. 2f.

⁸⁰⁰ Vgl. DROSDOWSKI, G.; SCHULZE-STUBENKNECHT, W.; WERMKE, M. (1997): S. 678.

⁸⁰¹ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMINISTERIUM (2004): S. 1ff.

Nach DIN EN ISO 9000 ist „Qualität die Gesamtheit von Merkmalen und Merkmalswerten einer Einheit bezüglich ihrer Eignung, festgelegte und vorausgesetzte Erfordernisse zu erfüllen.“⁸⁰²

Qualität wird daher durch das Verhältnis zwischen

- geforderter Beschaffenheit und
- realisierter Beschaffenheit

bestimmt. Die geforderte Beschaffenheit wird durch den Nachfrager von Wohnungen bestimmt und ändert sich im Zeitablauf.⁸⁰³

Qualitative Aspekte des Wohnbaues betreffen die städtebauliche Gestaltung der Außenräume und Infrastruktur, die architektonische Form und Funktionalität des Gebäudes und der Wohnung sowie die technische und ökologische Qualität der eingesetzten Baustoffe.

Neben technischen Aspekten sind seit der Ölkrise 1973 insbesondere ökologische Fragen in den Vordergrund gerückt. Die Verbesserung der Energieeffizienz und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten werden vermehrt auch in Bauvorschriften und Förderungsbestimmungen gefordert.

Die Struktur und Qualität des Wohnungsbestandes, insbesondere der Anteil älterer nicht funktionaler Wohnungen ist ein wichtiger Eckpunkt eines regionalen Wohnungsmarktes. Eingeschränkter Funktionalität und unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandards kann einerseits durch einen Wohnungswechsel, d. h. Ersatznachfrage oder andererseits durch Erneuerungs- und Modernisierungsinvestitionen entgegengewirkt werden. Der Wohnstandard einer Region wirkt sich auch auf das Nachfrageverhalten aus. Unzureichende Qualität und Funktionalität kann Nachfrage nach neuen Wohnungen auslösen.

Wesentliches Kriterium ist der Nutzenstrom, den der Bedarfsträger aus der Wohnung zieht. Es ist dabei zwischen dem subjektiv empfundenen Wohnwert und objektiven Kriterien der Wohnung und des Umfeldes zu differenzieren.

Der Wohnnutzen wird nach folgenden Hauptgruppen operationalisiert:

- Wohnung
- Wohngebäude
- Wohnumfeld
- Technologieeinsatz
- Nachhaltigkeitsaspekte
- Innovative Lösungen
- Nutzerbezogene Dienstleistungen

Wohnung:

Eine Wohnung ist als Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, welche nach außen abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen, definiert.⁸⁰⁴ Im Vordergrund steht daher die Anforderung des Wohnens durch den Haushalt an die Wohnung.

Die Wohnung als materielles Substrat muss daher gewisse Bedürfnisse erfüllen, wobei sich die Anforderungen hinsichtlich geographischer, kultureller und sozialer Aspekte unterscheiden und auch im Zeitablauf ändern.⁸⁰⁵

Die Variationsbreite und Wandelbarkeit des Wohnens im Spannungsverhältnis zur Materialität des physischen Gutes determiniert daher auch die Wertentwicklung der Wohnimmobilie im Zeitablauf.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung werden durch Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Funktionalität sowie die Qualität der verwendeten Bauteile (Fenster, Türen, Böden, Sanitäreinrichtungen, etc.) beeinflusst.⁸⁰⁶

⁸⁰² Vgl. DEUTSCHES INSTITUT für NORMUNG e.V. (2000): S. 16.

⁸⁰³ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 42ff.

⁸⁰⁴ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 931.

⁸⁰⁵ Vgl. SPIEGEL, E. in: JENKIS, H. W. (Hrsg.) (2001): S. 42ff.

Die Funktionalität der Wohnung ist von verschiedensten Aspekten wie folgt dargestellt abhängig:⁸⁰⁷

- Grundriss, Raumaufteilung, Größe (die durchschnittliche Größe von neu errichteten Wohnungen steigt kontinuierlich an, differiert aber nach Bundesländern, Anbietern und Wohnungskategorien)⁸⁰⁸
- Bauweise (Abhängig von den tragenden Bauteilen sind Änderungen mit unterschiedlichem Aufwand realisierbar)
- Ausstattung (Beheizung, Klimatisierung, Kanal, Wasser, Gas)
- Belichtung, Beleuchtung (die Ausrichtung zum Tageslicht ist entscheidend für die Nutzung der Räume und das Wohlbefinden)
- Gestaltung (funktionale, konstruktive und ästhetische Festlegungen beeinflussen das Wohlbefinden der Nutzer)

Wohngebäude:

Wohngebäude sind Gebäude mit Wohnungen, d. h. die äußere Hülle von einer oder mehreren Wohnungen. Basierend auf der Wohnbaustatistik-Verordnung⁸⁰⁹ werden genehmigungs- oder zustimmungspflichtige Baumaßnahmen in Wohngebäuden (Neubau und Bestand) laufend statistisch erfasst.

Analog der Wohnung gelten auch für das Gebäude ähnliche Anforderungen, wobei aufgrund der Anforderungen andere Planungs- und Gestaltungsaspekte wie folgt im Vordergrund stehen:⁸¹⁰

- Funktionalität (Gebäudeeingangsbereich, Erschließung der Wohnung, Stiegenhaus, Aufzug, Gemeinschaftsräume)
- Konstruktion (Struktur, Bauweise, technische Ausgestaltung, Belichtung und Beleuchtung)
- Bau- und Ausführungsqualität (Schutzfunktion gegen Wärme-, Schall- und Witterungseinflüsse)
- Gestaltung (Baukörper- und Fassadenproportionen, Farbe und optischer Eindruck, Repräsentativität)
- Nutzung (andere Mietparteien, Ordnung und Sauberkeit, Sicherheit)⁸¹¹

Wohnumfeld:

Neben dem Wohngebäude ist auch das Grundstück und das unmittelbare Umfeld, seine Lage und Erreichbarkeit für die Güte des Standortes von Relevanz.⁸¹²

Die Lage als kleinräumige Betrachtung des Grundstückes im intra- und interregionalen Vergleich wird häufig als das entscheidende Kriterium der Wertentwicklung von Wohnimmobilien angeführt.⁸¹³

Es kann in die drei Kategorien:

- Grundstück (Größe, Zuschnitt, Boden- und Untergrundverhältnisse, infrastrukturelle Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telefon), Rechte und Lasten am Grundstück, Bebauungsmöglichkeiten, Altlasten und sonstige Beeinträchtigungen)
- Lage- und Erreichbarkeitsfaktoren (Lage innerhalb der Stadt oder einer Region, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das örtliche und überörtliche Straßennetz, Autobahnen, Flughäfen)
- Standortumfeld (Nachbarschaftsnutzungen und Architektur, soziales Umfeld, Image und Attraktivität des Standortes, infrastrukturelle Erschließung mit

⁸⁰⁶ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (2005): S. 90ff.

⁸⁰⁷ Vgl. VOIGDT, Ch. (1999): S. 40.

⁸⁰⁸ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001a): S. 17.

⁸⁰⁹ Vgl. BGBl. Nr. 372/1979

⁸¹⁰ Vgl. VOIGDT, Ch. (1999): S. 42.

⁸¹¹ Vgl. BERENDT, U. (2001) S. 72.

⁸¹² Vgl. VOIGDT, Ch. (1999): S. 32ff.

⁸¹³ Vgl. KRANEWITTER, H. (1998): S. 54ff.

Geschäften, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sportstätten, Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen)

- Zukunftsplanungen (örtliche und überörtliche Planungsabsichten, Strukturveränderungen des Standortes, Tendenzen im sozialen und wirtschaftlichen Umfeld)

differenziert werden.

Technologieeinsatz:

In den nächsten Jahren zeichnen sich Trends in Richtung kostengünstiger und innovativer Gebäudetechnologien am Wohnungssektor ab.⁸¹⁴ Ob für private Gebäude unter dem Titel „Home Automation“ oder für gewerbliche Objekte unter der Bezeichnung „Gebäude Automatisierung“, der Einsatz von moderner Technologie ist auch im Bereich des Wohnwesens unverzichtbar.

Je nach Nutzer und Zielsetzung differiert jedoch der Grad der Durchdringung und Komplexität des Technologieeinsatzes. So sind im Bereich der Privatwohnungen für derartige Systeme Trends, wie No New Wires in Kombination mit Plug & Play Funktionalität erkennbar.

Unter diesem Aspekt werden die drei Themen:

- Gebäudeleittechnik
- Sicherheitstechnik
- Informationstechnologie

behandelt.

Gebäudeleittechnik:

Die Ansprüche im Wohnbau hinsichtlich Energieeffizienz, Komfort, Flexibilität, Individualität, Sicherheit und effizienter Bewirtschaftung erfordern eine umfassende Automation der Systeme und Verfahren.

In Büros sind Systeme zur Regelung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage teilweise aber auch sensorgesteuerte Jalousien und Rollläden bereits Standard.

Unter verschiedenen Begriffen wie z. B. e-home, intelligentes Haus oder vernetztes Wohnen kommt integrale Gebäudeleittechnik auch im Wohnbau immer mehr zur Anwendung.⁸¹⁵ Durch diese Systeme kann eine Verbesserung der Wirkungsgrade und eine Optimierung der Steuerung und Regelung umgesetzt werden.⁸¹⁶

Nicht die Technologie und die Anwendungen, sondern der Anwendernutzen, die leichte Bedienbarkeit und die Wirtschaftlichkeit stehen im Vordergrund. Wohntrends wie z. B. Service Wohnen oder die Kombination von Arbeiten und Wohnen können vermehrt den Einsatz dieser Technologie erfordern.

Mögliche Anwendungsbereiche, die je nach Zielgruppe unterschiedlichen Nutzen stiften, sind anzuführen:⁸¹⁷

- Hausarbeit (Steuerung, Überwachung und Fernabfrage von großen Haushaltsgeräten, Herd, Boiler, vernetzte Fernseh- und Computerbildschirme)
- Beleuchtung (individuelle Konfiguration der Helligkeit der Räume, zeitabhängige Steuerung über Sensoren)
- Heizung, Klima (Messung der Luftqualität in Kombination mit automatischer Steuerung von Heizungs- und Lüftungssystemen, Jalousien- und Rollladensteuerung, Automatische Fenster- und Türöffnung)
- Energiesparen (Überwachung und Steuerung des Energieverbrauches)

Sicherheitssysteme:

Bei der Anwendung der Sicherheit kann zwischen innerer (Safety) und äußerer Sicherheit (Security) unterscheiden werden.⁸¹⁸

⁸¹⁴ Vgl. ÖSTERREICHISCHES ÖKOLOGIEINSTITUT (2001): S. 26.

⁸¹⁵ Vgl. Kapitel 3.1.5. „Vom Technologiewandel zum vernetzten Wohnen“

⁸¹⁶ Vgl. PIERSCHKE, B. in: SCHULTE, K.-W. (2000): S. 345.

⁸¹⁷ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 32f.

Durch die zunehmende Kriminalität in Österreich gewinnt das Thema Sicherheit für Wohnimmobilien an Bedeutung. Je nach Kundengruppe und Risikoumfeld bestehen unterschiedliche Gefahrenpotenziale und darauf aufbauende Schutzziele.⁸¹⁹ Wohnungswirtschaftliche Sicherheitssysteme können Schutz gegen verschiedene Risikoarten wie folgt bewirken:⁸²⁰

- Einbruch, Diebstahl
- Feuer, Brandstiftung⁸²¹
- Spionage, unberechtigter Zutritt
- Sicherung von Informationen

Grundlage für den Einsatz von Sicherheitssystemen ist eine Gefahrenermittlung, bei der aus objektiver und subjektiver Nutzerperspektive⁸²² eine Erhebung der Wahrscheinlichkeit des Eintrittes und der Auswirkungen des Risikos erfolgt. Ergebnis dieser Gefahrenermittlung sind Risikoklassen, für die dann Schutzmaßnahmen definiert und umgesetzt werden.

Aufbauend auf der Gefahrenanalyse und dem diesbezüglichen Sicherheitskonzept werden Sicherheitsmaßnahmen

- organisatorischer Art
- personeller Art
- technischer Art
- baulicher Art

unter Beachtung von Kosten- Nutzenaspekten realisiert.

Die Maßnahmen können sich sowohl auf die Wohnung (Einbruchsicherheit von Fenstern, Türen und Toren), das Wohngebäude (Zugänge, Zufahrten, Tiefgaragen) als auch den Standort und das Umfeld beziehen.

Wichtig ist, dass präventiv Sicherheitsmaßnahmen gesetzt werden, die angemessen und praktikabel sind und sowohl in organisatorischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht durch den Nutzer der Wohnung akzeptiert werden.

Informationssysteme:

Bedingt durch die unterschiedlichen Anforderungen an die Wohnung von morgen ist eine Kommunikationsinfrastruktur im Wohngebäude erforderlich.

Nachfolgende Leistungen werden angeboten:⁸²³

- Internetdienste (E-Mail, Home Shopping, Home Banking, Telelearning, Informationsdienste)
- Mobiltelefonie (Wahrnehmung von Kontroll- und Steuerungsfunktionen über das Handy)
- Notrufsysteme⁸²⁴ (Hilfs- und Pflegleistungen)
- Verbrauchsdatenerfassung (Fernablesung von Verbrauchsdaten, Steuerung durch Serviceprovider)

Nachhaltigkeitsaspekte:

Die anstehenden Umweltprobleme, internationale Vereinbarungen wie z. B. die Kyoto-Beschlüsse tragen zur Postulation und Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen bei. Zentrale Aspekte zur Lösung der Problematik ist die Steigerung der Energieeffizienz sowie nachhaltiger Energie- und Gesellschaftssysteme.

Wohnen der Zukunft wird verstärkt in ökooptimierten Gebäuden, die mit regenerativen oder alternativen Energien anstelle fossiler Energieträger versorgt werden, stattfinden. Auch wird der Primärenergiebedarf der Baustoffe an Bedeutung gewin-

⁸¹⁸ Vgl. HEIMER, T. in: GLATZER, W. (Hrsg.) (1998): S. 36.

⁸¹⁹ Vgl. TRÄNKLER, H.-R.; SCHNEIDER, F. (2001): S. 60f.

⁸²⁰ Vgl. FALK, B. (Hrsg.) (2004): S. 767.

⁸²¹ Vgl. SCHRATT, L. in: TRÄNKLER, H.-R.; SCHNEIDER, F. (Hrsg.) (2001): S. 198.

⁸²² Vgl. VOIGDT, Ch. (1999): S. 51.

⁸²³ Vgl. MEYER, S.; SCHULZE, E.; HELTEN, F.; FISCHER, B. (2001): S. 35.

⁸²⁴ Vgl. FLEISCHMANN, G. in: GLATZER, W. (Hrsg.) (1998): S. 237.

nen. Der Einsatz von nachwachsenden und umweltschonenden Ressourcen führt zu einer Verschiebung regionaler Baustoff- und Ressourcenkreisläufe.

Die Energieeffizienz des Gebäudes und die Reduktion des Heizwärmebedarfes sind primär aus Kostengründen bedeutsam. Nach einer Studie der LBS legt etwa die Hälfte der deutschen Haushalte Wert darauf, dass ihr Heim ökologischen Anforderungen entspricht. 86 Prozent wünschen sich moderne Heizanlagen und Dämmung, um Kosten zu sparen.⁸²⁵

Die Nutzung regenerativer Energien wie z. B. der Sonnenenergie ist derzeit im Ein- und Zweifamilienhaus von Bedeutung. Die technische Entwicklung schreitet weiter voran, sodass entsprechende Lösungen auch für andere Objekttypen entwickelt werden. Die thermische Wohnhaussanierung wird in den meisten Bundesländern entsprechend gefördert. Für Neubauten wird der Heizenergieverbrauch von Niedrigenergiehäusern sukzessive zum Standard. Auch Passivhäuser können sich immer mehr am Markt etablieren, während Nullenergiehäuser noch keine Serienreife erreicht haben. Die Nutzung nachwachsender Baustoffe als Baumaterialien erhält in Zukunft größere Bedeutung. Schadstofffreie Materialien, gesundes Raumklima und Behaglichkeit werden verstärkt nachgefragt.

Der Holzwohnbau als qualitätsvolle Alternative zu Massivbausystemen kommt sowohl für Klein- als auch Großbauten verstärkt zum Einsatz. Ökologische Argumente wie z. B. Wärmedämmung und gutes Raumklima, regionale Kreislaufwirtschaft, hoher Vorfertigungsgrad sprechen für den Holzwohnbau.

Auch im Innenausbau kommen Dämmstoffe, die zu einem gesunden Raumklima beitragen wie z. B. auf Kork-, Jute- und Flachs-Basis zur Anwendung.

Ob in Zukunft sämtliche Aspekte einer gesamtökologischen Entwicklung berücksichtigt werden, hängt von fiskalischen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Zur gesamtökologischen Entwicklung zählen die ressourcenschonende Erzeugung der Baustoffe, minimale Entsorgungs- und Wiederverwertungskosten, sowie die Berücksichtigung regionaler Stoffkreisläufe.

Durch höhere Besteuerung fossiler Energieträger können Verschiebungen zu Gunsten regionaler Baustoff- und Ressourcenkreisläufe bewirkt werden.

Durch die sich rasch ändernden Nutzerpräferenzen besteht die Anforderung, Wohngebäude so zu konzipieren, dass sie mit möglichst geringem Aufwand adaptierbar oder nachrüstbar sind – ohne sie als ganzes zu demontieren.

Als politische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung im Bau- und Immobilienbereich sind das mit 16. Februar 2005 in Kraft getretene Kyoto-Protokoll⁸²⁶ und die „EU-Gebäuderichtlinie“⁸²⁷ als zentrale Eckpunkte anzuführen.

Da der Gebäudebereich mit 40 Prozent der größte Endverbraucher von Energie ist und ein Einsparungspotenzial von 22 Prozent bis 2010 erwartet wird, sind Maßnahmen zu Steigerung der Energieeffizienz prioritär erforderlich.⁸²⁸

Energiesparen:

Langfristig werden sich Konzeptionen und Lösungen durchsetzen, deren Kosteneffizienz nicht nur für die Errichtungsphase sondern auch für die Nutzung und den Betrieb sowie die Entsorgung der Immobilie gegeben sind.⁸²⁹

Die Bruttokaltmiete ist im Westen Deutschlands von 21 Prozent im Jahr 1990 auf aktuell 26,4 Prozent gestiegen.⁸³⁰ Ziel ist es, Energieverschwendung abzubauen, ohne dadurch Einschränkungen des Komforts zu bewirken.⁸³¹

⁸²⁵ Vgl. LBS-Studie (2002): S. 1ff.

⁸²⁶ Vgl. SCHUSTER, G. (2004): S. 15.

⁸²⁷ Vgl. RL 2002/91/EG, Amtsblatt L1/65 vom 04. 01. 2003

⁸²⁸ Vgl. LANG, G. (2003): S. 2.

⁸²⁹ Vgl. SCHNEIDER, F. in: TRÄNKLER, H.-R.; SCHNEIDER, F. (Hrsg.) (2001): S. 61.

⁸³⁰ Vgl. BULWIEN, H. (2001): S. 2.

⁸³¹ Vgl. SCHRATT, L. in: TRÄNKLER, H.-R.; SCHNEIDER, F. (2001): S. 194.

Der Wandel von der Investitionskostenrechnung (Errichtung) zur Lebenszyklusbeurteilung (Investition, Betrieb, Erhaltung) findet in der Bewertung von Wohnimmobilien verstärkt Einzug. Das Wissen über den überproportionalen Anteil der Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwendungen gegenüber den reinen Mietzahlungen rückt vermehrt in den Mittelpunkt einer Kauf- oder Mietentscheidung.

Die Flexibilisierung der Arbeitswelt und dadurch bedingte unregelmäßige Einkommen sowie die zu erwartende Reduktion öffentlicher Fördermittel verstärken die Notwendigkeit zum kostengünstigem Bauen und der Reduktion der Bewirtschaftungskosten. Da sich Nutzungszyklen reduzieren, werden Gebäude der Zukunft flexibler gestaltet, tendenziell auf kürzere Lebensdauern ausgerichtet und kostengünstiger sein. Die Vorfertigung und Industrialisierung des Bauens wird zunehmen, was einen weiteren Boom in der Fertigteilhaushausindustrie bewirken wird. Diesbezügliche Methoden und Konzepte der Vorfertigung werden auch auf den verdichteten Flachbau und den Geschosswohnbau übertragen werden. Eine Umstellung vom handwerklich dominierten Bauen zur industriellen Vorfertigung wird für diesbezüglich geeignete Bereiche in breitem Umfang erwartet. Die Vorteile der System- und Fertigteilhaushaus liegen sowohl in der kurzen Bauzeit als auch in der Kostensicherheit durch Fixpreisgarantien. Reduzierte Herstellkosten, detaillierte Planung und hohe Qualität sind weitere Vorteile dieser Bauweise. Bereits heute ist jedes vierte neu errichtete Einfamilienhaus ein Fertigteilhaushaus, wobei die Tendenz weiter steigend ist. Die Grenzen zwischen dem Fertighaus und dem Architektenhaus verschieben sich, da es langfristig zu teuer ist, Unikate herzustellen, andererseits ist die Flexibilität der Fertighausindustrie bereits derart, dass individuelle Wünsche weitgehend berücksichtigt werden können. Durch Zusammenschlüsse und Konzentrationsprozesse werden Komplettangebote und Synergien für das „Produkt Wohnen“ lukriert.

Die größten Einsparungspotenziale werden durch die Verkürzung der Bauzeit, den Entfall der Zwischenfinanzierung und der Qualitätssteigerung erwartet.

Die logistische Optimierung der Prozesskette senkt nicht nur Kosten und steigert die Qualität, es wird auch zur Verbesserung des Gesundheits- und Arbeitsschutzes auf Baustellen im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes beigetragen.

Kontrollierte Raumlüftung:

Aufgrund der Luftdichtheit erfordern energieeffiziente Passivhäuser eine kontrollierte Raumlüftung. Dieses innovative Konzept verfolgt zwei Zielsetzungen:⁸³²

- Energiesparen durch Energierückgewinnung (beim konventionellen Lüften entweicht mit der verbrauchten Luft auch die gespeicherte Wärme, wodurch entsprechender Heizbedarf entsteht)
- Schutz der Bausubstanz (Parallel zur Energieeffizienz von Objekten werden Gebäude immer dichter, wodurch die natürliche Durchlüftung geringer wird, dies kann zu Feuchte und Schimmelpilzen führen)

Neben der reinen Be- und Entlüftung wird ein Luftwärmetauscher eingebaut, bei dem nach dem Gegenstromprinzip die „verbrauchte“ Warmluft aus den Räumen, die von außen zugeführte Frischluft erwärmt.

Der Wärmerückgewinnungsgrad moderner Luftwärmetauscher beträgt bis zu 99 Prozent und führt daher zur Reduktion der laufenden Energiekosten.

Ökologische Baustoffe:

Ökologie hat einen hohen Stellenwert bei vielen Österreichern und ist auch in der Wohnungswirtschaft nicht neu. Ökologisches Bauen ist ein Imagefaktor für den Betreiber und beeinflusst daher langfristig den Erfolg der Unternehmen.

Wenn Ökologie mit Kosteneffizienz kombiniert ist, handelt es sich mittelfristig um eine besser vermietbare und besser verkaufbare Immobilie.

⁸³² Vgl. SCHRATT, L. in: TRÄNKLER, H.-R.; SCHNEIDER, F. (Hrsg.) (2001): S. 195ff.

Durch die EU-Gebäuderichtlinie werden die gebäudespezifischen Aspekte der Ökologie und des Umweltschutzes transparent, sodass hinkünftig von einer höheren Bedeutung dieses Themas auszugehen ist.

Durch die Agenda 21 wurden folgende Ziele im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft formuliert:

- die Förderung von umweltschonenden Konzepten und Technologien zur Siedlungsentwicklung ohne Nebenwirkungen für die Biosphäre und Gesundheit sowie der Informationsaustausch darüber
- die Verbesserung der Beschäftigtenwirksamkeit der Bauwirtschaft zusammen mit der privaten Wirtschaft

Verdichtete Bauweise:

Verdichtete Bauweisen bewirken die Optimierung des (Grundstücks) Flächenverbrauches für das Wohnen. Je nach Siedlungstyp (Einfamilienhaus, Geschosswohnbau) ergeben sich für die Reduktion des Flächenverbrauches unterschiedliche Potenziale.

Insbesondere die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen, durch die Bebauung von Baulücken, die Nachverdichtung bestehender Bebauungen, die Sanierung und Verbesserung des Bestandes, trägt durch die bestehende infrastrukturelle Erschließung sowohl zur flächenmäßigen als auch zur kostenmäßigen Optimierung bei.

Das Optimierungspotenzial kann wie folgt strukturiert werden:

- Grundstückserschließung (durch die innere Erschließung eines Wohngebietes, die Vermeidung von Schleifen und breiten Straßen, Sammelparkplätzen und gemeinsame Garagen kann der Flächenverbrauch erheblich gesenkt werden)
- Grundstücksbebauung (auch wenn das Einfamilienhaus aufgrund der subjektiven Präferenzen als gegeben betrachtet wird, kann durch unterschiedliche Bauungsformen wie z. B. Reihenhäuser oder die einseitige Koppelung von Gebäuden und auf das Grundstück optimierte Gebäudeformen eine Verdichtung erzielt werden)
- Gebäudetyp (Geschosswohnbauten haben um einen Faktor vier bis fünf niedrigeren Flächenverbrauch als Einfamilienhäuser)

Der effektivste Ansatz zur Optimierung des Flächenverbrauches besteht im großvolumigen Gebäudetypen.

Innovative Lösungen:

Als innovative, d. h. neuartige Lösungen im Bereich des Wohnungswesens werden nachstehend beispielhaft die Bereiche Solartechnologie, Passivhaustechnologie und die Kombination Arbeiten und Wohnen behandelt.

Solartechnologie:

Mittels Solartechnologie kann die Sonnenenergie durch thermische Kollektoren für den Haushalt genützt werden. Da auch in Österreich die Solareinstrahlung die benötigte Primärenergie ungefähr um den Faktor 250 bis 300 übersteigt und die globale Erwärmung und Klimaveränderung zu den großen ökologischen Gefährdungen zählt, besteht ein zunehmender Trend zur Sonnenergienutzung.⁸³³

Solaranlagen werden insbesondere zur Brauchwasserbereitung und als Kombianlagen zur teilsolaren Raumheizung verwendet. Der Begriff „Solararchitektur“ wird in der Literatur häufig meist synonym mit dem Begriff „Niedrigenergiehaus“ verwendet, wobei eine eigene Definition jedoch fehlt.⁸³⁴

Passivhaustechnologie:

Der Begriff „Passivhaus“ kennzeichnet ein Gebäude, in dem ein behagliches Innenklima im Sommer wie im Winter ohne ein herkömmliches Heizsystem gewährleistet

⁸³³ Vgl. WEISS, W.; PURKARTHOFFER, G. (2000): S. 4.

⁸³⁴ Vgl. SCHUSTER, G. (2004): S. 75.

werden kann. Die „passive“ Nutzung der vorhandenen Wärme aus der Sonneneinstrahlung durch die Fenster sowie die Wärmeabgabe von Geräten und Bewohnern reicht im Wesentlichen aus, um im Gebäude während der Heizperiode angenehme Innentemperaturen sicherzustellen.

Kombination Arbeiten – Wohnen:

Die Kombination von Arbeiten und Wohnen bedeutet, dass beide Funktionen in ein und derselben Gebäudestruktur parallel oder alternierend realisiert werden.

Durch den Einsatz digitaler Technologien im Büro- und Wohngebäudebau, konstruktive und funktionale Übereinstimmungen beider Gebäudetypen, bietet sich die Nutzungsmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten an und wird aufgrund geänderter Lebens- und Arbeitsformen auch verstärkt gefordert.

Im Gegensatz zur Charta von Athen, die eine Entflechtung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen als Zielvorgabe für Gebäude und Stadtstrukturen formulierte, sind hybride Zwischenformen die eine Nutzungsflexibilität ermöglichen, ein Wohnungsmarktsegment, das in Zukunft vermehrt nachgefragt wird.

Da die Funktionsformen des Wohnens und des Arbeitens kongruente Charakteristika aufweisen, sind diese hinsichtlich nachfolgender Faktoren abzustimmen.⁸³⁵

- Technik (Ausstattung mit digitaler Informations- und Kommunikationstechnologie zur Wahrnehmung unterschiedlicher Funktionen im Büro und der Wohnung)
- Funktionen (für Büro- und Wohnfunktionen sind Haupt- und Nebenräume in bestimmter Qualität erforderlich, die Rückzugsmöglichkeiten sowie individuelle und Gruppenkontakte ermöglichen)
- Strukturen (im Sinne der Erschließung und Nutzbarmachung können für beide Funktionen dienende und bediente Systeme unterschieden werden wie z. B. Tragkonstruktion, Gebäudeerschließung und Gebäudeversorgung)
- Flexibilität (durch den gesellschaftlichen Strukturwandel kommt es zu alternativen Lebens- und Arbeitsformen wie z. B. stationäre und mobile Telearbeitsformen, unzyklische Arbeitszeiten, asynchrone Kommunikation, d. h. das orts- und zeitunabhängig gearbeitet wird, wodurch zunehmenden Flexibilitätsanforderungen an die Immobilie gestellt werden)
- Nutzergruppen (die Verbindung von Wohn- und Arbeitsprozessen ist nur für bestimmte Berufsgruppen zweckmäßig, wie insbesondere Telearbeiter, die im Bereich Management, Softwareentwicklung, Texterfassung tätig sind)

Nutzerbezogene Dienstleistung:

Dienstleistungen rund um das Wohnen gelten als effektives Mittel zur Kundenbindung und -gewinnung und werden als Instrument für aktives Sozialmanagement eingesetzt.⁸³⁶ Dabei wird zwischen komplementären Dienstleistungen, die einen unmittelbaren Bezug zum Kerngeschäft haben und peripheren Dienstleistungen, die losgelöst davon existieren, differenziert.

Homeservices bzw. wohnungsbezogene Dienstleistungen können wie folgt differenziert werden:⁸³⁷

- Technische Dienstleistungen (Instandhaltung, Reparaturen, handwerkliche Leistungen, Heizungssteuerung, etc.)
- Informationstechnische Dienstleistungen (Umwelt- und Energieberatung, Kultur, Freizeit, Schuldnerberatung)
- Mobilitätsdienstleistungen (Transporte von Personen und Gütern, Car-Sharing)
- Personenbezogene Dienstleistungen (Gesundheits-, Pflege- und Betreuungsdienstleistungen)

⁸³⁵ Vgl. CHMELLA-EMRICH, E.; HENKEL, Th. (2002): S. 4.

⁸³⁶ Vgl. HOHM, D.; JONUSCHAT, H.; SCHARP, M.; SCHEER, D., SCHOLL, G. (2004): S. 11.

⁸³⁷ Vgl. HRAUDA, G.; JASCH, Ch.; KRANZL, S.; HORVATH, F. (2002): S. 26.

Bei technischen Leistungen ist ausreichende Servicekompetenz durch den Bezug zu technischen und kaufmännischen Kernaufgaben leicht nachweisbar, bei den anderen angeführten Dienstleistungskategorien kann es zweckmäßig sein, Kooperationen einzugehen oder die Leistung zu vermitteln.

Wohnbegleitende Dienstleistungen müssen einen Zusatznutzen für den Nachfrager bieten, der in folgenden Bereichen erzielbar ist:

- Entlastung (Alltagsbeschäftigungen im Haushalt wie z. B. Kochen, Putzen, Waschen, Hol- und Bringdienste, Haushaltshilfen)
- Sicherheit (soziale und technische Sicherheit)
- Soziale Kontakte (Organisation von Feiern und Treffs)
- Gesundheit (medizinische und gesundheitsbezogene Leistungen)
- Erlebnis und Anregung (Freizeitaktivitäten, Ausflugs- und Reiseangebote)
- Sparen (Betriebskostenreduktion, Energieberatung)

Zunehmender Bedarf an haushaltsnahen Dienstleistungen wird durch die steigende Frauenerwerbstätigkeit, die Verkleinerung der Haushalte und die Alterung der Gesellschaft bewirkt.⁸³⁸

Wohnungsreinigung:

Die Ergebnisse der Studie von Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) belegt, dass immerhin 34 Prozent der Älteren und bei den 70 bis 79jährigen sogar 40 Prozent Interesse an Putz- und Haushaltshilfen bekunden.⁸³⁹

Der Wunsch nach Entlastung, höhere Freizeitpräferenz und geringeres Potenzial zur Eigenarbeit sind fördernde Faktoren für die Wohnungsreinigung durch professionelle Dienstleister. Hemmende Faktoren können einerseits ein zu hoher Preis und andererseits durch die Mentalität (überflüssiger Luxus) bedingt sein.

Insbesondere wenn Wohnungsnutzer durch körperliche Gebrechen in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt sind, nehmen sie vermehrt für die unterschiedlichen Reinigungsarbeiten (Wohnung, Fenster, Stiegenhaus, Außenanlagen) die Dienstleistung Externer in Anspruch.

Hauswirtschaftliche Hilfen:

Hauswirtschaftliche Hilfen dienen der Bewältigung von Aufgaben und Problemen zur Lebenserhaltung und Lebensgestaltung im privaten Haushalt.

Ziel ist dabei, eine

- wirtschaftlich sinnvolle
- umweltverträgliche
- gesundheitsbewusste
- dem Wohlbefinden verpflichtete

Lebensgestaltung der Haushaltsmitglieder sicherzustellen.

Betreutes Wohnen:

Betreutes Wohnen ist kein gesetzlich geschützter Begriff, es können sich daher unter den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriffen wie z. B. Seniorengerechten Wohnen, Begleitetes Wohnen, Service Wohnen, etc. unterschiedliche Leistungen verbergen.

Betreutes Wohnen im Alter muss jedoch die besonderen Ansprüche und Möglichkeiten von Senioren berücksichtigen und diesen durch Erfordernisse im Bereich der baulichen Anlagen und durch geeignete Dienstleistungen entsprechen.

Es sind daher einerseits die Bedürfnisse der Nachfrager im Zeitablauf mit den gestaffelten Serviceleistungen der Anbieter zu vergleichen.

⁸³⁸ Vgl. WEINKOPF, C. (2005): S. 5.

⁸³⁹ Vgl. GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG (2002): S. 256.

3.5. WOHNUNGSMÄRKTE zwischen REGULIERUNG und KONJUNKTUR

Nur in transparenten vollkommenen Märkten in denen homogene Güter gehandelt werden, regelt der Preis das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.⁸⁴⁰

In der Praxis existieren selten derart vollkommene Märkte, sodass der Preismechanismus teilweise verzerrt oder außer Kraft gesetzt wird. Die Wohnungsmärkte sind aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften geradezu ein Beispiel für das Gegenteil eines vollkommenen Marktes.⁸⁴¹

Da Wohnungen nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut⁸⁴² darstellen, werden durch staatliche Eingriffe unerwünschte Effekte abgemindert und erwünschte Effekte unterstützt. Neben diesem Zusammenspiel zwischen Güterallokation und politischer Einflussnahme werden Wohnungsmärkte auch durch die vorgelagerten Märkte determiniert.

Grundsätzlich lässt sich daher nachfolgendes Modell der Wohnungsmärkte darstellen:

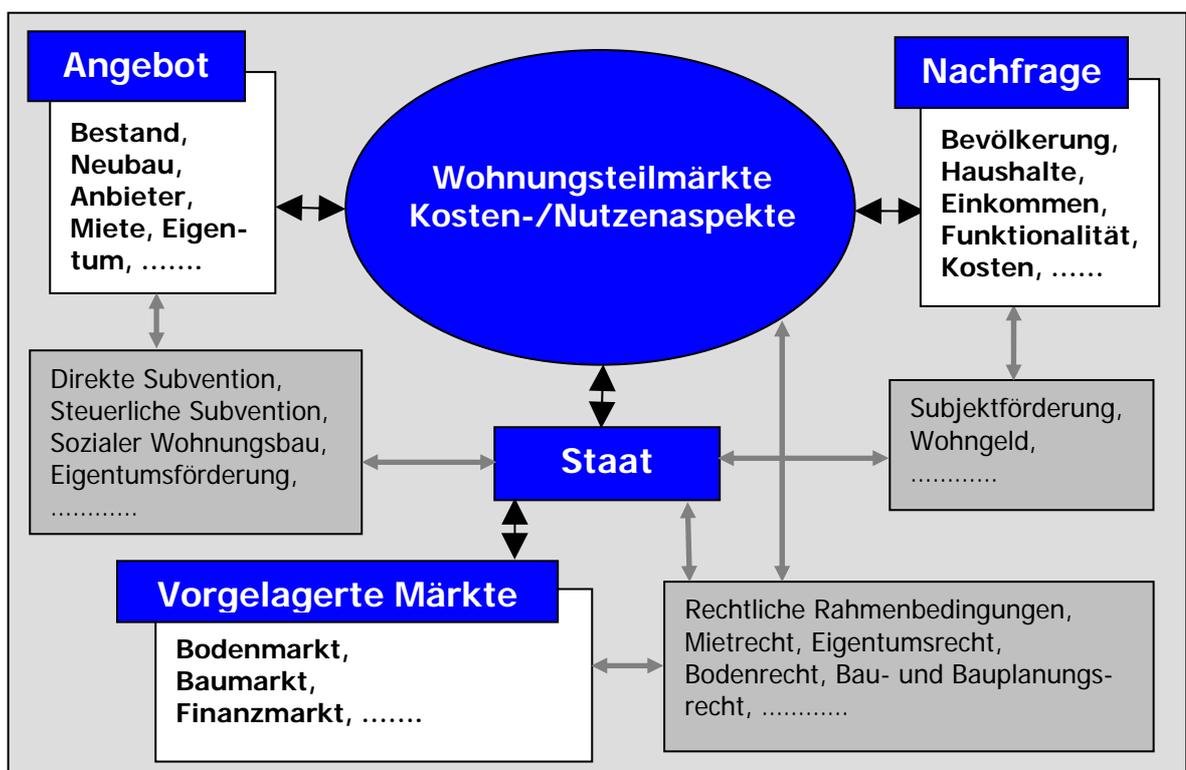


Abbildung 69: Wohnungsmarktmodell

Die Marktwirtschaft westlicher Prägung geht davon aus, dass die Marktteilnehmer Planungen und Entscheidungen auf Basis ihres Eigentums begrenzt durch die Rahmenbedingungen des Staates frei vornehmen können.⁸⁴³

Daraus resultiert eine Vielzahl an dezentralen Produktions- und Versorgungsplänen, deren Koordination auf den jeweiligen Märkten durch den Preismechanismus erfolgt. Der normale Marktprozess „Nachfrageüberhang – Preisanstieg – Angebotsausweitung – Preisrückgang“ bis zum Erreichen eines Gleichgewichtszustandes dauert am Immobilienmarkt und bei den beschriebenen Besonderheiten des Gutes Wohnung lange, sodass teilweise politische Ausgleichsmaßnahmen gesetzt werden. In zyklischen Ab-

⁸⁴⁰ Vgl. GUTENBERG, E. (1967): S 216f.

⁸⁴¹ Vgl. Abschnitt 3.1. „Modellgrundlagen und Wandel“

⁸⁴² Vgl. JENKIS, H.-W. (Hrsg.) (2001): S. 213ff.

⁸⁴³ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, J. H. B. (1994): S. 17ff.

ständen werden am Wohnungsmarkt Engpässe von Angebotsüberschüssen abgelöst.⁸⁴⁴

Auch bietet die Marktwirtschaft keine geeigneten Instrumente zur Steuerung sozialer Zielsetzungen wie z. B. einer sozial angemessenen Wohnungsversorgung der ärmeren Bevölkerungsschicht.

Wohnungen sind sowohl Wirtschafts- als auch Sozialgut⁸⁴⁵, wobei die Steuerungs-prioritäten je nach politischem Umfeld⁸⁴⁶ unterschiedlich gesetzt werden.

Durch diese politische Einflussnahme wird der Preismechanismus und somit auch die Allokationswirkung der Wohnungsmärkte beeinträchtigt.⁸⁴⁷

Da die Wohnungswirtschaft in eine Bestands- und Neubauwohnungswirtschaft untergliedert werden muss, ist auch deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu differenzieren. Da in Österreich der jährliche Neubaumarkt nur ca. ein Prozent des Gesamtwohnungsbestandes beträgt,⁸⁴⁸ sind insbesondere die Einflüsse auf den Wohnungsbestand von essentieller Relevanz.

Als Marktrahmenbedingungen sind politische und gesamtwirtschaftliche (konjunkturelle) Einflussfaktoren anzuführen. Diese Einflussfaktoren wirken teilweise auf das Verhältnis zwischen Kommune und Eigentümern, teilweise zwischen Vermietern und Mietern.

Da eine angemessene Wohnung in Österreich als gesellschaftliches Recht anerkannt ist, sind auch segmentielle Eingriffe durch die Wohnungspolitik grundsätzlich notwendig.⁸⁴⁹ Unter Wohnungspolitik werden Maßnahmen staatlicher Träger und Organe der Wirtschafts- und Sozialpolitik verstanden, mit denen das Ziel verfolgt wird, die Wohnversorgung der Bevölkerung zu beeinflussen.⁸⁵⁰

Das Ziel-Mittel-Paradigma über die eingeschränkte Wirksamkeit der Staatseingriffe dokumentiert den Konflikt zwischen ökonomischer Effizienz und Verteilungsgerechtigkeit.⁸⁵¹ Eingriffe des Staates sollen daher primär das Ziel verfolgen, Risiken zu minimieren und Anreize zu schaffen, um den Wohnungsmarkt anzukurbeln bzw. zu stabilisieren. Beim Einsatz der fiskalpolitischen, finanztechnischen, raumplanerischen und städteplanerischen Instrumente ist auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen ordnungspolitischen, sozialpolitischen und wirtschaftlichen Zielen zu achten. Neben der Rechtssicherheit für die einzelnen Wohnungsmarkttakteure sind die Zielkonflikte zwischen ökonomisch effizienten und sozial verträglichen Vorgangsweisen zu lösen.

Neben den politischen Faktoren ist insbesondere der Standort im Hinblick auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien von Relevanz. Kriterien des Standortes können nach Mikrofaktoren und Makrofaktoren differenziert werden.

Der Makrostandort wird durch das großräumige Verflechtungsgebiet, (Stadt, Gemeinde, Region) in dem sich die Wohnimmobilie befindet, definiert.⁸⁵²

Der Mikrostandort bezeichnet die nähere Umgebung des Grundstückes, d. h. das Umfeld mit seinen Merkmalen, wie Transportinfrastruktur, etc.⁸⁵³ Im Mittelpunkt dieser Standortüberlegungen steht das Grundstück, das geografisch durch den Zuschnitt und seine individuelle räumliche Lage charakterisiert ist.⁸⁵⁴

⁸⁴⁴ Vgl. EEKHOFF, J. (2002): S. 2.

⁸⁴⁵ Vgl. JENKIS, H.-W. (2001): S. 213ff.

⁸⁴⁶ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 110ff.

⁸⁴⁷ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; PLUMPE, W.; HESSE, J.-O. (1999): S. 157.

⁸⁴⁸ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2001A): S. 22.

⁸⁴⁹ Vgl. Art. 25 Abs. 1 UNO-MENSCHENRECHTSDEKLARATION

⁸⁵⁰ Vgl. LAMPERT, H. (1991): S. 312.

⁸⁵¹ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 28.

⁸⁵² Vgl. JONES LANG LASALLE in: IMMOBILIEN ZEITUNG (2000): S. 11.

⁸⁵³ Vgl. TROTZ, R. (Hrsg.) (2004): S. 49.

⁸⁵⁴ Vgl. SCHULTE, K. W. (Hrsg.) (1998): S. 346.

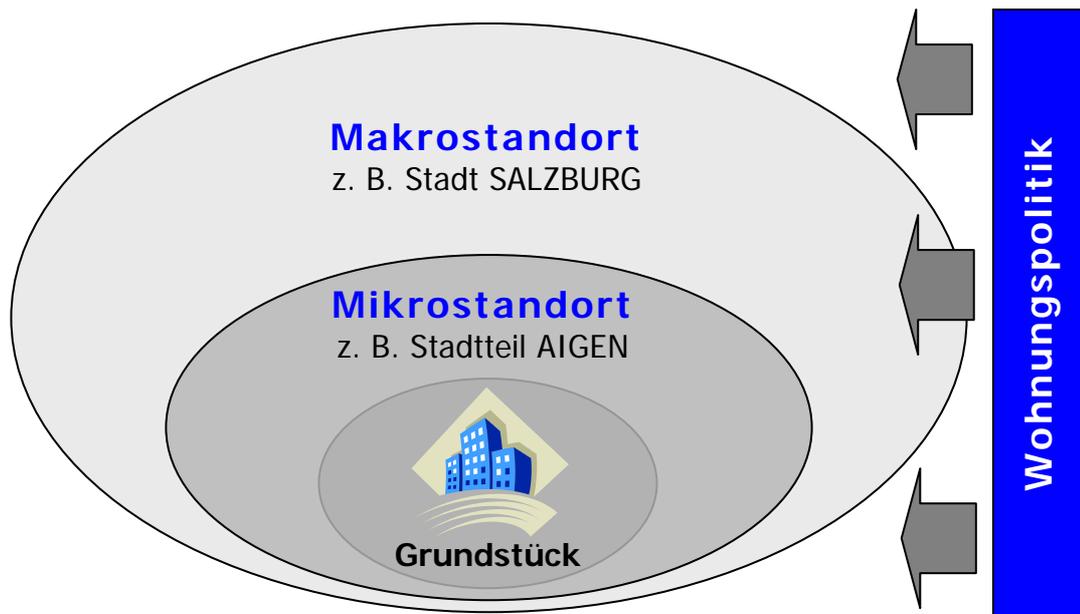


Abbildung 70: Standort und Wohnungspolitik

Die Unterscheidung zwischen Mikro- und Makrofaktoren liegt daher im Konzept des räumlich aggregierten Marktes begründet.

Im Sinne des akteursbezogenen Immobilienwertmodells erfolgt die Gliederung der Sicht der Allgemeinheit nach Makrofaktoren, Mikrofaktoren und Wohnungspolitik.

3.5.1. Makrofaktoren

Der Makrostandort ist der Großraum, in dem sich ein Grundstück oder eine Wohnimmobilie befinden, sowie dessen Einzugs- und Verflechtungsbereich, d. h. es wird abstrahiert von kleinräumlichen Strukturen auf interregionale und zeitliche Dimensionen abgestellt.⁸⁵⁵ Tendenziell wird die Bedeutung des Makrostandortes unterschätzt, da meist der Mikrostandort im Zentrum immobilienwirtschaftlicher Betrachtungen steht.⁸⁵⁶

Diese Faktoren, die Immobilien unabhängig von ihrer Lage beeinflussen und ständigen Veränderungen im Zeitablauf unterworfen sind, führen zu kurzfristigen Marktbewegungen und zyklischen Ungleichgewichten am Wohnimmobilienmarkt.

Makrofaktoren i. S. dieser Arbeit sind daher wirtschaftliche Determinanten mit Einfluss auf die Entwicklung am Wohnungsmarkt. Es werden jedoch nur jene Makrofaktoren behandelt, die durch die Allgemeinheit determiniert werden und somit nicht im direkten Einfluss des Anbieters, Betreibers und Nachfragers nach Wohnungen stehen. Im Sinne des institutionenbezogenen Immobilienwertmodells werden die Makrofaktoren daher auf die Sichtweise der Allgemeinheit reduziert.

Als harte und weiche Standortfaktoren des Makrostandortes werden im Handbuch der Immobilieninvestition

- Bevölkerung (Alters- und Haushaltstruktur, Migrationstrends)
- Einkommen (Verteilung, Kaufkraft, Erwerbs- und Arbeitslosenquote)
- Beschäftigung (Verteilung auf Wirtschaftssektoren, dominierende Branchen und Beschäftigungszweige und sich daraus ergebende Abhängigkeiten)
- Image (wirtschaftliches und politisches Kleinklima, Baulandpolitik, etc.)

angeführt.

Da Makrofaktoren branchenspezifisch unterschiedlich zu gewichten sind und die üblicherweise unter dem Makrostandort subsumierten Aspekte⁸⁵⁷ wie z. B. die

⁸⁵⁵ Vgl. TROTZ, R. (Hrsg.) (2004): S. 49.

⁸⁵⁶ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 87.

⁸⁵⁷ Vgl. GONDRING, H. (2004): S. 277.

Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur im Bereich der Wohnungsnachfrage, die Bebauungs- und Flächenwidmungspläne im Kapitel Wohnungspolitik behandelt werden, werden für diese Arbeit als Makrofaktoren

- Bruttoinlandsprodukt (BIP)⁸⁵⁸ und
- Arbeitslosigkeit

im Gesamtmodell berücksichtigt. Sowohl auf regionaler als auch auf nationaler Ebene sind die Entwicklung der Kaufkraft und der Arbeitslosenquote von Relevanz für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.⁸⁵⁹

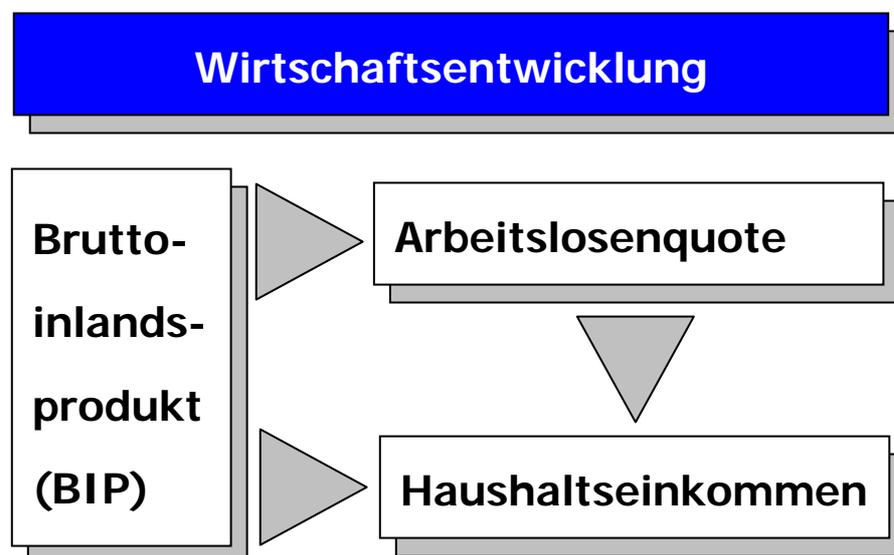


Abbildung 71: Wirtschaftsentwicklung

Bruttoinlandsprodukt (BIP):

Das Bruttoinlandsprodukt entspricht der Nachfrage einer Volkswirtschaft, d. h. es beinhaltet alle Waren und Dienstleistungen, die im Land in einem Jahr hergestellt werden.⁸⁶⁰ Die Immobiliennachfrage wird primär durch das Bedürfnis nach Wohn- und Arbeitsraum sowie Infrastruktur begründet. Betrachtet wird das BIP zu Marktpreisen, d. h. unter Abzug der Inflationsrate, wodurch auch dieser wertbeeinflussende Faktor berücksichtigt wird.⁸⁶¹

Wenn das Bruttoinlandsprodukt als konjunkturelles Maß für die Veränderung herangezogen wird, besteht zur Veränderung der Einkommen der privaten Haushalte ein entsprechender Time Lag.⁸⁶²

Auch die Steigerung der Nachfrage nach Wohnnutzungen und am Wohnimmobilienmarkt unterliegt einem erneuten Time Lag. Man kann daher davon ausgehen, dass sich konjunkturelle Veränderungen erst mit entsprechendem Zeitverzug auf dem Wohnungsmarkt auswirken. Wirtschaftswachstum hat Einfluss auf die Nachfrage nach Mietflächen und auch auf die Bautätigkeit.

Das regionale Äquivalent zum BIP ist das Bruttoregionalprodukt (BRP), wobei die regionale Gliederung einerseits nach Bundesländern und andererseits nach den drei NUTS-Regionen in Österreich durchgeführt wird.⁸⁶³

⁸⁵⁸ Vgl. PACHOWSKY, R. (1997): S. 26ff.

⁸⁵⁹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; HESSE, J.-O. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 191ff.

⁸⁶⁰ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 63.

⁸⁶¹ Vgl. GONDRING, H. (Hrsg.) (2004): S. 963.

⁸⁶² Vgl. DOPFER, Th. (2000): S. 20.

⁸⁶³ Vgl. STATISTIK AUSTRIA (2005): Internetabfrage am 26. 02. 2005

Bruttoregionalprodukt (BRP) in den Jahren								
Region	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Österreich	22.100	22.900	23.200	24.100	25.000	26.300	26.800	27.400
Ostösterreich	24.100	25.000	25.300	26.200	27.100	28.400	28.900	29.700
Südösterreich	18.300	19.000	19.600	20.200	21.200	22.200	22.900	23.100
Westösterreich	22.000	22.700	23.100	24.000	24.900	26.200	26.800	27.400
Oberösterreich	20.400	21.100	21.600	22.400	23.200	24.600	25.400	25.600
Salzburg	24.900	25.900	26.400	27.800	28.300	29.500	29.600	30.400
Tirol	22.800	23.100	23.200	24.300	25.100	26.500	27.100	28.200
Vorarlberg	22.600	23.400	23.800	24.600	25.700	27.300	27.700	28.500

Tabelle 13: Bruttoregionalprodukt

Arbeitslosigkeit:⁸⁶⁴

Die Erwerbsmöglichkeiten sind ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität einer Region und damit auch für den Immobilienmarkt insgesamt bzw. die einzelnen Teilmktsegmente. In der Regel zeigen Regionen mit niedriger Arbeitslosigkeit eine bessere Immobilienmarktentwicklung als Regionen die von hoher Unterbeschäftigung gekennzeichnet sind.⁸⁶⁵

In angespannten Arbeitsmarktsituationen sind die Haushalte eher bereit, bei entsprechenden Arbeitsmöglichkeiten auch den Wohnort zu ändern.

Arbeitslose sind bei den regionalen Geschäftsstellen des Arbeitsmarktservice zum Zwecke der Arbeitsvermittlung registrierte Personen, die nicht in Beschäftigung oder Ausbildung (Schulung) sind. Die Zuordnung erfolgt nach dem Wohnort des Arbeitslosen.

Regional stellt sich die Arbeitslosigkeit im Bundesland Salzburg im Jänner 2005 unterschiedlich wie folgt dar:⁸⁶⁶

Region	unselbstständig Beschäftigte	Arbeitslose	Quote	Veränderung zum Vorjahr
Pongau	30.095	1.902	5,9%	-2,3%
Tennengau	15.272	1.234	7,5%	2,8%
Flachgau	131.641	8.029	5,7%	3,7%
Lungau	5.816	800	12,1%	-0,6%
Pinzgau	29.899	2.633	8,1%	0,3%
Gesamt	212.723	14.598	6,4%	1,9%

Tabelle 14: Arbeitslosenquote Salzburg

⁸⁶⁴ Vgl. PACHOWSKY, R. (1997): S. 26ff.

⁸⁶⁵ Vgl. TROTZ, R. (Hrsg.) (2004): S. 62.

⁸⁶⁶ Vgl. ARBEITSMARKTSERVICE SALZBURG (2005): Internetabfrage am 27. 02. 2005

3.5.2. Mikrofaktoren

Als Mikrostandort bezeichnet man das nähere Umfeld eines Grundstückes bzw. einer Wohnimmobilie. Es werden daher die Grundstücksmärkte in ihren räumlichen Strukturen sowie die einzelnen Lagen und Standorte explizit betrachtet. Die Beurteilung des Mikrostandortes kann nur im Hinblick auf die Objektart Wohnen und die Zielgruppe der jeweiligen Nutzer erfolgen.⁸⁶⁷

Die zentralen Fragestellungen sind dabei:

- Entsprechen die Umgebungsbedingungen bezüglich Bildung, Arbeitsplätze und Freizeit den Erwartungen und Anforderungen der Nutzerzielgruppe für das jeweilige Wohnobjekt?
- Wie wirken sich die Umgebungsbedingungen auf die Attraktivität des Wohnobjektes aus?

Als harte und weiche Standortfaktoren des Mikrostandortes wurden im Handbuch der Immobilieninvestition die

- rechtliche Situation des Grundstückes
- Grundstücksgröße und -zuschnitt
- natürlichen Eigenschaften
- infrastrukturelle Erschließung
- das Bildungsangebot
- Arbeitsplätze
- Freizeitangebote

angeführt.⁸⁶⁸

Im Sinne des akteursbezogenen Immobilienwertmodells werden nachfolgend nur die durch die Allgemeinheit bzw. öffentlich Hand determinierten Aspekte

- Bildungsangebot
- Arbeitsplätze und
- Freizeitangebot

behandelt, soweit sie nicht als Faktoren der Wohnungswirtschaftspolitik gewertet werden. Auch Studien zeigen, dass Arbeitskräfte sowie Bildung und Forschung zu den relevanten Aspekten der Standortattraktivität zählen.⁸⁶⁹

Die restlichen Standortfaktoren werden überwiegend im Bereich der qualitativen Aspekte der Nachfragersicht im Indikator Wohnumfeld behandelt.

Bildungsangebot:

In einer zunehmend wissensbasierten Gesellschaft zieht ein attraktives Bildungs-, Aus- und Weiterbildungsangebot Menschen an und führt damit zu zusätzlicher Wohnungsnachfrage.

Kultur- und Bildungsangebot gewinnen als Kriterium für die Wohnortwahl an Bedeutung. Ein qualitativ hochwertiges Bildungssystem und der wirtschaftliche Erfolg eines Landes stehen in unmittelbarem Zusammenhang. Der Zugang zu neuem technischen Wissen, die Verfügbarkeit von hoch qualifizierten Arbeitskräften und die Kooperationsmöglichkeiten im Bereich der Forschung und Entwicklung sind Voraussetzungen, die Standorte mit dynamischem Wachstum erfüllen müssen.⁸⁷⁰

Der Einsatz neuer Technologien, steigende Forschungsintensität und wachsende Spezialisierung stellen immer höhere Anforderungen an Unternehmen und ihre Mitarbeiter. Die berufliche Qualifizierung wird zum Schlüsselfaktor für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Daher ist bei der Absicherung des Wirtschaftsstandortes besonderes Augenmerk auf den Bildungssektor zu legen.

Operationalisiert wird das Bildungsangebot durch die regionale Verfügbarkeit von:

⁸⁶⁷ Vgl. TROTZ, R. (Hrsg.) (2004): S. 72.

⁸⁶⁸ Vgl. VÄTH, A. in: SCHULTE, K. W.; BONE-WINKEL, St.; THOMAS, M.; VOGLER, J. H. (1998): S. 90f.

⁸⁶⁹ Vgl. CAP GEMINI ERNST & YOUNG (2002): S. 5.

⁸⁷⁰ Vgl. NIEBUHR, A.; STILLER, S. (2003): S. 265.

- Kinderkrippen und Kindergärten
- Grundschulen
- Hauptschulen
- Allgemeinbildende und berufsbildende höhere Schulen
- Akademien, Fachhochschulen, Universitäten
- Weiterbildungseinrichtungen, Erwachsenenbildung

Arbeitsplätze:

Die Nachfrage nach Wohnungen wird von den wirtschaftlichen Entwicklungen in einer Region beeinflusst. Falls in einer Region Arbeitsplätze abgebaut werden, ziehen mobile Menschen verstärkt fort, wenn in einer Region genügend freie Arbeitsplätze existieren, führt dies zu Binnenwanderung und Bevölkerungswachstum.⁸⁷¹

Ein quantitatives und qualitatives Angebot an Arbeitsplätzen ist imagerrelevant und ein wichtiger Aspekt für die Zuwanderung mobiler Bevölkerungsschichten und somit subsidiär der Wohnungsnachfrage. Es bestehen somit wechselseitig Abhängigkeiten zwischen der Entwicklung am Arbeitsmarkt und auf den Wohnungsmärkten.⁸⁷²

Neben der Anzahl der Arbeitsplätze geht es aber auch um die Passgenauigkeit zwischen Arbeitsplatzangebot und der Arbeitskräftenachfrage.⁸⁷³

Das Angebot an Arbeitsplätzen ist einer der Standortfaktoren, der sich auf die Standortqualität, die Wettbewerbs- und Innovationskraft und somit auf die regionalwirtschaftlichen Entwicklungschancen einer Region auswirkt.

Freizeitangebot:

In der Freizeit, d. h. jener Zeit, die frei verfügbar, einteilbar und selbst bestimmbar ist, wollen wir Möglichkeiten in der Wohnung, im Wohnquartier und im Wohnumfeld vorfinden, um Spuren zu hinterlassen in denen wir uns wieder erkennen, mit denen wir uns anderen mitteilen und unsere Emotionen regulieren können.⁸⁷⁴

Durch das Planungsleitbild der Nutzungsmischung wird darauf abgezielt, dass dies möglich ist, und alle Daseinsfunktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung in der Nähe des Wohnortes abgedeckt sind. Das Freizeitangebot spielt für die Wohnungswahl eine große Rolle.⁸⁷⁵

Ein gutes Image der Region in Kombination mit einem qualitativ hochwertigem Freizeitangebot sind wichtige Elemente einer erfolgreichen Standortstrategie.⁸⁷⁶ Das wird auch dadurch untermauert, dass Menschen als Reaktion auf unbefriedigende Wohnsituationen mit einem erhöhten Bedürfnis nach Freizeit an anderen Orten reagieren.

Im Sinne der definierten Mikrofaktoren wurden in einer Studie mit 650 jungen Akademikern, die zu ihren Wohnwünschen befragt wurden, die weichen Faktoren schöne Landschaft (36 Prozent) und Kultur- und Freizeitangebot (33 Prozent) am bedeutendsten für ein ideales Wohnumfeld eingeschätzt.⁸⁷⁷

Das Freizeitangebot des Umfeldes wie z. B.

- Kulturangebote
- Natur- und Ruheräume
- Sportangebote
- Eventangebote

ist daher wichtig für den mikroräumlichen Wohnstandort.

⁸⁷¹ VORNHOLZ, G.; JANUS, U. (2001): S. 8.

⁸⁷² Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; HESSE, J.-O. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 202.

⁸⁷³ Vgl. SAUERBORN, K.; REINHART, S.; GETTMANN, A.; RICHTER, O.; BAUER, K. (2003): S. 1f.

⁸⁷⁴ Vgl. FUHRER, U., KAISER, F. G. (1994): S. 172

⁸⁷⁵ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L.; PLUMPE, W.; HESSE, J.-O. in: FLAGGE, I. (1999): S. 157.

⁸⁷⁶ Vgl. STRAUBHAAR, T. (2002): S. 2f.

⁸⁷⁷ Vgl. SCHELLENBERG, J. (2004): S. 35.

3.5.3. Wohnungs(wirtschafts)politik

Es ist Aufgabe des Staates für den Wohnungsmarkt – wie auch für alle anderen Teilmärkte – die rechtlichen Rahmenbedingungen, d. h. die allgemeinen konstitutiven Bedingungen einer marktwirtschaftlichen Ordnung vorzugeben.⁸⁷⁸

Diese Bedingungen werden in Theorie und Praxis häufig als Wohnungspolitik bezeichnet. Einzelne Autoren wenden ein, dass der Begriff Wohnungspolitik unzutreffend ist, da sich der Einfluss der Politik nicht nur auf die Wohnung bezieht, sondern primär die Wohnungswirtschaft betrifft.⁸⁷⁹ Er wird daher auch als Wohnungswirtschaftspolitik bezeichnet. Dieser Politikbereich beeinflusst einerseits das Wirtschaftsgut Wohnung und andererseits das Sozialgut Wohnen.⁸⁸⁰

Aufgrund politischer Normen ist für die einkommensschwächeren und sozial diskriminierten Bevölkerungsgruppen das Grundbedürfnis der Wohnversorgung durch die Sozialpolitik⁸⁸¹ sicherzustellen. In diesem Fall liegen die Konsumkosten unterhalb der Marktkosten für das Wohnen. Die Herstellung eines Gleichgewichtes zwischen ökonomischen und sozialen Erfordernissen, d. h. der Rentabilität wohnungswirtschaftlicher Investitionen einerseits und die Sozialverträglichkeit des Wohnungskonsums andererseits, sind daher ein politisches Ziel der Wohnungswirtschaftspolitik im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft.

Zur Sicherstellung dieser Anforderungen werden verschiedene wohnungspolitische Instrumentarien im Bereich des Wohnungsbestandes und des Wohnungsneubaues, wie folgt eingesetzt:

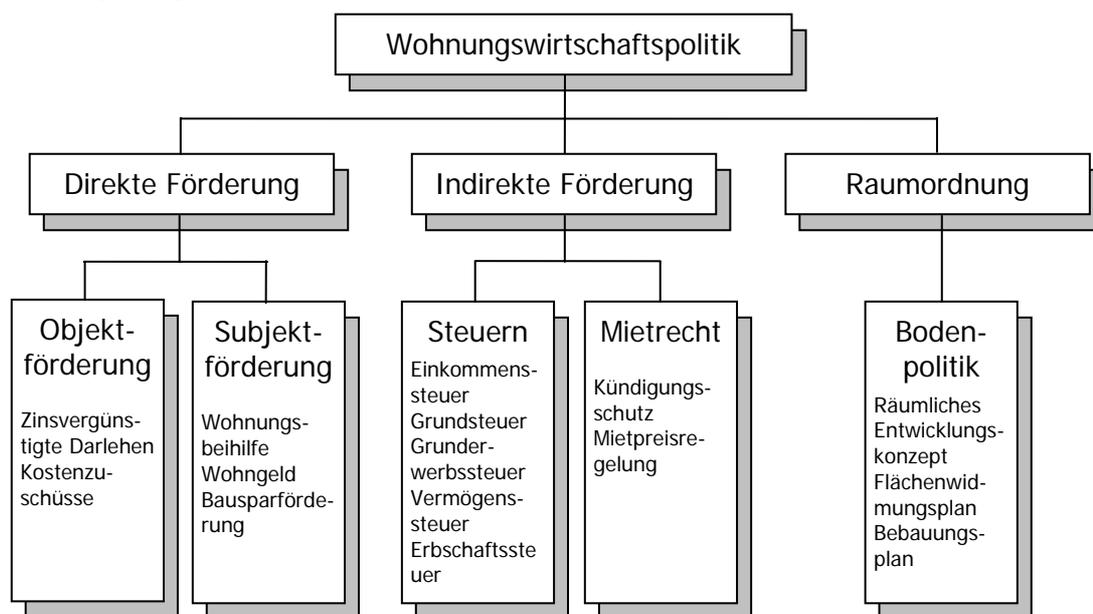


Abbildung 72: Instrumente Wohnungswirtschaftspolitik

Hinsichtlich der eingesetzten Mittel kann zwischen rechtlichen, finanzwirtschaftlichen und steuerrechtlichen Instrumentarien zur Steuerung des Wohnimmobilienmarktes unterschieden werden. Das rechtliche Instrumentarium betrifft insbesondere den Wohnungsbestand, die finanzwirtschaftlichen Aspekte schwerpunktmäßig den Wohnungsneubau, die steuerrechtlichen Aspekte sowohl den Bestand als auch den Neubau. Die Förderpolitik kann einerseits nach ihrer Wirkung auf die Wohnungsmarktteilnehmer, d. h. angebotsseitig oder nachfrageseitig, andererseits zwischen Anknüpfungspunkten des Objektes oder Subjektes, d. h. nach Bindung der Förderung an

⁸⁷⁸ Vgl. EEKHOFF, J. (2002): S. 9.

⁸⁷⁹ Vgl. JENKIS, H. W. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 67.

⁸⁸⁰ Vgl. JENKIS, H. W. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 88.

⁸⁸¹ EUROSTAT zählt die Wohnbauförderung nicht zur Sozialpolitik.

das Investitionsobjekt (Objektförderung) oder das Einkommen (Subjektförderung)⁸⁸² untergliedert werden.

Als Problemstellungen bzw. möglichen Ziele der Wohnungswirtschaftspolitik, die jedoch untereinander in einem Spannungsverhältnis stehen und daher priorisiert werden müssen, sind anzuführen:⁸⁸³

- Das Quantitätsproblem, d. h. dass am lokalen Wohnungsmarkt eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten zur Verfügung steht
- Das Qualitätsproblem, d. h. dass die angebotenen Wohnungen die gesellschaftlich definierten Mindestanforderungen zur menschenwürdigen Unterbringung erfüllen
- Das Kostenproblem, d. h. dass der Wohnungsaufwand auch für einkommensschwache Haushalte zumutbar bleibt
- Das Zugangsproblem, d. h. dass auch Bevölkerungsgruppen, die Diskriminierungen am Wohnungsmarkt ausgesetzt sind, ein angemessener Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglicht wird
- Das Schwankungsproblem, d. h. dass durch antizyklische öffentlich stimulierte Wohnbauproduktion Angebotsschwankungen auf den freien Wohnungsmärkten ausgeglichen werden
- Das Verteilungsproblem, d. h. dass mit wohnungspolitischen Maßnahmen zu einer gerechten Einkommens- und Vermögensverteilung beigetragen wird
- Das Effizienzproblem, d. h. dass die knappen öffentlichen Mittel so eingesetzt werden, dass mit beschränktem Mitteleinsatz ein maximaler Nutzen erzielt wird
- Wirtschaftsförderung, d. h. dass der Wohnbau aus beschäftigungspolitischen Motiven gefördert wird

Diese auf der Theorie des Marktversagens aufbauenden Ziele können jedoch durch die Wohnungswirtschaftspolitik in Zeiten stagnierender öffentlicher Budgets nicht mehr, bzw. nur mehr eingeschränkt erbracht werden. Die Aufgabe der Wohnungspolitik wird sich daher auf Teilbereiche wie z. B. die bessere Bewältigung der sozialen Folgen von Wohnungsengpässen und Qualitätsverbesserung im Bestand beschränken.⁸⁸⁴

Zielsetzungen wie z. B. die Vermeidung der zyklischen Schwankungen am Immobilienmarkt überfordern dieses Instrumentarium.⁸⁸⁵ Primäres Ziel der Wohnungspolitik ist die Sicherung einer adäquaten Wohnversorgung der Bevölkerung.⁸⁸⁶

Die Instrumente der Wohnbauförderung werden als finanzpolitisch ineffizient und sozialpolitisch ineffektiv kritisiert, weil teilweise durch Fehlsubventionierungen knappe öffentliche Mittel vergeudet wurden.⁸⁸⁷ Aufgrund der Dezentralisierung der Wohnbauförderung und der zeitlich unterschiedlichen Umsetzungsphasen ist die Ausgangssituation länderweise sehr unterschiedlich.

Insbesondere konzentriert sich die Kritik auf nachfolgende Punkte:

- Schwerpunktmäßig werden Neubauwohnungen mit hohem Ausstattungsniveau gefördert. Die teuersten Wohnungen werden daher zur Wohnversorgung der einkommensschwachen Haushalte eingesetzt. Durch den hohen Subventionsaufwand werden zu wenige Sozialwohnungen gebaut.
- Der soziale Wohnungsbau führt zu Fehl- und Unterbelegungen. Fehlbelegung entsteht, wenn das Haushaltseinkommen steigt und die Haushalte trotzdem in den geförderten Wohnungen verbleiben. Unterbelegung entsteht, wenn

⁸⁸² Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 79.

⁸⁸³ Vgl. EICHENER, V.; HEINZE, R. G. (1994): S. 10.

⁸⁸⁴ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 234ff.

⁸⁸⁵ Vgl. EEKHOFF, J. (2002): S. 2.

⁸⁸⁶ Vgl. DONNER, Ch. (2000): S. 71.

⁸⁸⁷ Vgl. EICHENER, V.; HEINZE, R. G. (1994): S. 22.

erwachsene Kinder den Haushalt verlassen und sich die Haushaltsgröße verringert. Fehl- und Unterbelegung sind beim System der Objektförderung, bei dem die Berechtigung nur zum Zeitpunkt der Zuerkennung der Förderung überprüft wird, unvermeidbar.

- Nach Erhöhung der Einkommensgrenzen als Zugangsbarriere für die Förderung wurde die verteilungspolitische Funktion durch die Förderung Einkommensstärkerer angeführt.
- Durch den Schwerpunkt der Förderung im Neubaubereich wurde der mengenmäßig dominierende Bestandsbereich wohnungspolitisch benachteiligt.

Wie die Analyse der Verteilung der Förderungsmaßnahmen auf Haushalte nach Einkommensstufen in Deutschland zeigt,⁸⁸⁸ profitiert vom Wohngeld primär das unterste Quintil, vom sozialen Mietwohnungsbau die untersten zwei bzw. drei Quintile. Von der Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau profitieren primär die obersten drei Quintile. Das oberste Quintil profitiert am meisten von der Bausparförderung und der steuerlichen Eigentumsförderung.

Von der Eigentumsförderung profitieren die oberen Einkommensgruppen überproportional, da zusätzlich zur Förderung hohe Eigenkapitalbeträge für den Eigentumserwerb erforderlich sind. Auch bei der Bausparförderung wird das oberste Quintil am meisten begünstigt, da sich die Absetzbarkeit bei hoher Steuerprogression am meisten auswirkt. Werden die dargestellten Förderaktivitäten gemeinsam betrachtet, zeigt sich eine U-förmige Verteilung, d. h. es wird das unterste und oberste Quintil am meisten begünstigt. Eine generelle Umverteilung der Belastungen findet daher nicht statt; im Gegenteil werden Spitzenverdiener überproportional begünstigt. Wenn die Einkommensstärkeren durch das System begünstigt werden, kann aber nicht von einem sozialpolitisch effizienten und verteilungspolitisch gerechten Einsatz der knappen öffentlichen Mittel gesprochen werden.

Objektförderung:

Objektförderung hat das Ziel, die Marktpreise von Wohnungen zu reduzieren und wirkt somit primär angebotsseitig. Aufgrund der hohen Investitionskosten und der Zinsreagibilität der Kapitalkosten ist der Wohnungsneubau für viele Haushalte nicht finanzierbar. Die Objektförderung als finanzwirtschaftliches Instrumentarium hält die Kapitalkosten langfristig niedrig und forciert damit in erster Linie den Wohnungsneubau. Meist wird der Zugang zu geförderten Wohnungen durch Einkommensgrenzen für den Förderungswerber beschränkt.⁸⁸⁹

Ein Nachteil der statischen Objektförderung liegt in der Fehlförderung ursprünglich berechtigter Förderungsnehmer bei Wirtschafts- und Einkommenswachstum.

Eine Möglichkeit zur Vermeidung der Fehlförderung ist die degressive Aufwandsförderung, d. h. dass die objektbezogenen Mittel reduziert werden und im Gegenzug der Wohnungsaufwand steigt.

Formen der Objektförderung sind öffentliche Subventionen in Form von

- niedrig verzinsten Darlehen als Baukostenzuschüsse, Annuitäten- oder Zinszuschüsse
- objektbezogene Gütertransfers, z. B. durch Infrastruktur oder Anschließungskosten, die durch die öffentliche Hand getragen werden
- wohnzweckgebundene Sparprämien bzw. Wertpapierprämien wie z. B. Bausparprämien

für den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen.⁸⁹⁰ Eigenmitteldarlehen sind eher subjektorientiert, da sie auf die Förderung der Bewohner abzielen.

⁸⁸⁸ Vgl. ULBRICH, Rudi (1992): S. 1ff.

⁸⁸⁹ Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 267ff.

⁸⁹⁰ Vgl. EIZINGER, Ch. (Hrsg.) (1996): S. 11.

Das Konzept des sozialen Wohnbaues ist geprägt durch die staatliche Subvention des privaten Mietwohnungsbaues gegen Gewährung einer befristeten Sozialbindung. Die Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, d. h. eher der Einkommensschwächeren, ist die prioritäre Zielsetzung des sozialen Mietwohnbaues.

Ziel der Bausparförderung ist es, die Förderung der Eigeninitiativen zum Immobilienerwerb staatlich zu fördern. Durch Prämien der öffentlichen Hand wird diese Form des Sparens, deren Zinserträge unter jenen des Marktes liegen, attraktiver. Zusätzlich entsteht dadurch eine Anwartschaft auf einen zinsgünstigen Kredit. Während in früheren Jahren die Bausparförderung eine klassische Form der Eigenkapitalbildung war, wurde sie in den letzten Jahren durch rentablere Anlageformen in den Hintergrund gedrängt.

Subjektförderung:

Subjektförderungen sind dadurch gekennzeichnet, dass in Abhängigkeit von der Einkommenssituation der Haushalte der periodische Wohnungsaufwand nach Abzug eines Selbstbehaltes ganz oder teilweise refundiert wird.⁸⁹¹

Das Wohngeld ist das wichtigste Instrument der Subjektförderung. Die Höhe des Wohngeldes hängt von der Anzahl der zum Haushalt gehörigen Familienmitglieder, dem Haushaltseinkommen und der Höhe der Wohnungsbelastung ab. Sowohl für die Höhe der Wohnkosten als auch für die förderbaren Haushaltseinkommen bestehen Obergrenzen.

Die Vorteile der Subjektförderung liegen in der Flexibilität und sozialen Treffsicherheit des Instrumentariums und der Beibehaltung der sozialen Durchmischung. Als Nachteil ist anzuführen, dass es sich um laufende Zuschüsse der öffentlichen Hand handelt und keine Rückflüsse erfolgen.⁸⁹²

Steuern:

Das Steuerrecht wird in diesem Abschnitt nicht als Einnahmequelle für den Staat, sondern aus der Sicht der politischen Lenkungsmöglichkeiten auf den Wohnimmobilienmarkt betrachtet. Aufgrund der Vielzahl der fiskalischen und gebührenrechtlichen Abgaben am Wohnungssektor, der unterschiedlichen Wirkungen dieser Instrumentarien auf das Verhalten der Marktteilnehmer und der Entwicklung der Wohnungspreise ist die Grenze zwischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und dem Ziel, die Einnahmen für den Staat zu optimieren, nicht immer leicht zu ziehen. Das Steuerrecht lässt sich unter anderem in die Kategorien Besitzbesteuerung, Ertragsbesteuerung und Transaktionsbesteuerung untergliedern:

Ein Anwendungsfall der Besitzbesteuerung ist die Grundsteuer. Da die Grundsteuer als Steuer auf ein wertvolles Gut eine Vermögenssteuer darstellt und das zum Erwerb gesammelte Einkommen im Normalfall bereits einmal versteuert wurde, ist ihre Berechtigung analog anderen Vermögenssteuern zweifelhaft. Wird durch die Wohnung kein Ertrag erzielt findet sogar eine schleichende Enteignung statt. Da beim Grundbesitz eine Ertragsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist, spricht man auch von einer Sollertragssteuer. Auch wird dadurch ein Anreiz geschaffen, die Immobilie tatsächlich zu nützen.

In Österreich basiert die Grunderwerbssteuer auf einem Prozentsatz des amtlich festgelegten Einheitswertes. Es ist dabei zwischen der tatsächlichen Nutzung, z. B. als Grünfläche, und der widmungsgemäß zulässigen Nutzung, z. B. als Baufläche, zu unterscheiden. In Abhängigkeit der Marktnähe dieses Einheitswertes, der Anpassungszyklen und den vorgegebenen Steuersätzen gewinnt die Grundsteuer zunehmend an Bedeutung.

⁸⁹¹ Vgl. DEUTSCH, E. (1999): S. 80.

⁸⁹² Vgl. KÜHNE-BÜNING, L. in: KÜHNE-BÜNING, L.; NORDALM, V.; STEVELING, L. (Hrsg.) (2005): S. 268.

Werden Wohnungen vermietet, sind die Mieterträge abzüglich der Aufwendungen inkl. kalkulatorischer Kosten wie z. B. Abschreibungen je nach der Rechtsform des Vermieters in Form der Einkommenssteuer oder der Körperschaftssteuer zu versteuern. Obwohl die Wertminderung meist nicht linear verläuft, wird fiskalisch von einer linearen Abschreibung ausgegangen.⁸⁹³ Da die fiskalische AfA von einem nominell konstanten (ursprünglichen) Kapital ausgeht, das durch die Inflation entwertet wird, wird real nie eine hundertprozentige Abschreibung erreicht.

Auch wenn sich Mieter und Vermieter de jure Steuerlasten teilen, wird der Mieter unter Marktbedingungen alle auf die Wohnung entfallenden Steuern zu tragen haben, entweder explizit durch gesetzliche Regelungen oder implizit über die Höhe der Miete. Für den Bereich des selbstgenutzten Wohnungseigentums ist zu differenzieren, ob die Wohnung als Investitionsgut oder als Konsumgut eingestuft wird.

In der Investitionsgutvariante werden die Wohnungen als gewerbliche Investition eingestuft und der steuerliche Gewinn als Differenz zwischen den Aufwendungen und Erträgen ermittelt. Zinsen und Abschreibungen sind dabei als Aufwendungen, Eigen- oder Fremdmieten als Erträge zu berücksichtigen.

Durch die Finanzierung von Wohnbauinvestitionen und diesbezügliche Aufwendungen tritt meist eine Einkommensreduktion und somit eine Vermeidung von höheren Grenzsteuersätzen ein. Es kommt daher zu einer (zeitlichen) Verschiebung der zu versteuernden Einkommensanteile, da die Miete erst nach Tilgung der Fremdmittel zu einer Einkommenserhöhung führt.

Die steuerliche Begünstigung des Kapitalaufwandes für den Wohnungserwerb (Zinsen, Tilgungsanteile) ist ein verbreitetes fiskalisches Instrument der Wohnungspolitik. Durch die Reduktion der Steuerlast sinkt der Nettodarlehensaufwand der Wohnungsfinanzierung. Aufgrund der meist progressiven Einkommenssteuersätze werden Bezieher höherer Einkommen bevorzugt. Da höhere Inflationsraten meist zu höheren Nominalzinsen führen und diese wiederum zur Gänze steuerlich absetzbar sind, führt eine Erhöhung der Inflation zu einer Entlastung der Darlehensnehmer.

Bei der Konsumgutvariante wird der Erwerb einer Wohnung als Kauf eines dauerhaften Konsumgutes eingestuft. In diesem Fall sind Aufwendungen und im Falle der Eigennutzung fiktive Erträge steuerlich nicht relevant. Die Konsumgutvariante hat gegenüber der Investitionsgutvariante den Vorteil, dass der Verwaltungsaufwand geringer ist, da die Dokumentation des Kapitaldienstes, die Bewertung der fiktiven Eigenmiete, etc. entfällt.

Die Anerkennung des Kapitalaufwandes in Verbindung mit dem Wohnungserwerb bei der Konsumgutlösung bewirkt eine Begünstigung des Steuerzahlers.

Zu den fiskalischen Belastungen, die an Transaktionen gebunden sind, gehören die Grunderwerbssteuer, die Schenkungssteuer und die Erbschaftssteuer. Durch ihren kumulativen Charakter verteuern diese Transaktionskosten den Erwerb einer Liegenschaft und tragen damit zur verstärkten Immobilität am Boden- und Immobilienmarkt bei. Die Grunderwerbssteuer wird als Prozentsatz des Kaufpreises oder Schätzwertes festgelegt. Ergänzend fallen Gebühren für die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch an. Diese Transparenz der Transaktion in einem öffentlichen Buch erleichtert dem Finanzamt die Eintreibung der anfallenden Steuern. Schenkungs- und Erbschaftssteuer haben progressiven Charakter, wobei deren Höhe meist vom Grad der Verwandtschaft zwischen den Vertragspartnern abhängig ist.

Verbesserungen oder Modernisierungen des Bestandes sind in der Regel umsatzsteuerpflichtig.

Mietenpolitik:

Das Mietrecht als rechtliches wohnungswirtschaftliches Instrumentarium wirkt in erster Linie auf den Wohnungsbestand. Gemäß der Systematik der GEWOS ist es

⁸⁹³ Vgl. DONNER, Ch. (1990): S. 84.

den indirekten Förderungen zuzuordnen.⁸⁹⁴ Das Mietrecht bietet verschiedene Elemente wie z. B. die Mietpreiskontrolle, die Wohnungsbewirtschaftung und den Mieterschutz zur sozialpolitischen Steuerung der Wohnungswirtschaft.

Die Mietpreiskontrolle, d. h. die Miethöhenfestlegung, unabhängig von den Selbstkosten der Anbieter und von aktuellen Marktchancen, begrenzt die Rentabilität wohnungswirtschaftlicher Investitionen. Dadurch tritt im Bestand Substanzverzehr ein und Neubauinvestitionen werden behindert.

Die Wohnungsbewirtschaftung inkludiert die Einschränkung der freien Vertragsgestaltung zwischen Vermietern und Mietern.

Durch den Mieterschutz wird rechtlich die Position des Mieters, z. B. durch den Kündigungsschutz gegenüber dem Mieter, gestärkt.

Raumordnung und Bodenmarktpolitik:

Die Raumordnung und Bodenmarktpolitik betrifft Maßnahmen der öffentlichen Hand im dem Wohnungsmarkt vorgelagerten Bodenmarkt. Da Boden im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren nicht vermehrbar ist und auch keine Produktivitätszuwächse aufweist, neigt der Bodenmarkt zu Marktversagen.⁸⁹⁵

Spekulationen können durch die Grunderwerbssteuer und steuerliche Behaltefristen zwar gedämpft, aber nicht verhindert werden.

Instrumente der Raumordnung und Bodenmarktpolitik sind im Bereich der Raumordnung und Flächenwidmung, der Dorf- und Stadterneuerung und der öffentlichen Vorkaufsrechte angesiedelt.

Da ein geeigneter Baugrund die Voraussetzung für den Wohnungsbau bildet, ist der Bodenmarkt ein wesentlicher Bestandteil der Wohnungswirtschaft und der Wohnungswirtschaftspolitik. Grund und Boden weisen ähnliche konstitutive Besonderheiten auf, wie der Wohnungsmarkt. Das Gut Boden ist unvermehrbar, nicht reproduzierbar, immobil und hinsichtlich Lage, Größe und Qualität ein heterogenes Gut. Die Ressource Boden ist auch in inflationären Phasen im Wesentlichen wertbeständig und unterliegt neben den Markt- und Preismechanismen auch umfangreichen staatlichen Interventionen.

Regelungen über die Nutzbarkeit der Grundstücke finden sich primär im Raumordnungsrecht, das gemäß Art 15 Abs. 1 B-VG (Generalklausel für Länderkompetenz) in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache darstellt.

Teile der Raumordnung (Straßenrecht, Forstrecht, Wasserrecht) fallen jedoch in die Fachplanungskompetenz des Bundes und die Teile der örtlichen Raumplanung in die Kompetenz der Gemeinden (Art 118 Abs. 3 Z 9 B-VG). Die Raumordnung ist somit ein typischer Fall einer Querschnittsmaterie (Zuständigkeiten von Bund, Land und Gemeinden).

Nach einer von SCHÄFFER⁸⁹⁶ entwickelten Lehre ist:

Raumordnung die Gesamtheit aller staatlichen Akte hoheitlicher und nichthoheitlicher Art, die darauf abzielen, den Staatsraum oder Teile hiervon nach den politischen Zielvorstellungen insbesondere im Sinne wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leitlinien zu gestalten.

Zur Verwirklichung der Ziele dieser Definition wurden beispielsweise im Salzburger Raumordnungsrecht nachfolgende Grundsätze festgelegt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen
- sparsame Verwendung von Energie
- aktive Bodenpolitik der Gemeinden und
- Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen

⁸⁹⁴ Vgl. JENKIS, H. W. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 89.

⁸⁹⁵ Vgl. DONNER, Ch. (1999): S. 74.

⁸⁹⁶ WALTER, R.; MAYER, H. (1981): S. 673f.

Ein Teil der Raumordnung ist somit die Raumplanung, die als Bodennutzungsplanung in Form der hoheitlichen Nutzungsfestlegung verstanden wird.

Die Umsetzung der Raumordnung als langfristiger planerischer Prozess erfolgt z. B. im Rahmen des Salzburger Raumordnungsgesetzes mehrstufig hierarchisch wie folgt:

- Landesentwicklungs- und Raumordnungsprogramme
- Räumliche Entwicklungskonzepte
- Flächenwidmungspläne
- Bebauungspläne

Landesentwicklungs- und Raumordnungsprogramme werden als Verordnung der Landesregierung erlassen. Es werden die zentralen Orte, die Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen sowie grundlegende Aussagen über die Siedlungsstrukturen und -dichten in den Planungsregionen festgelegt.

In den räumlichen Entwicklungskonzepten (REK) der Gemeinden werden generelle Aspekte wie die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Wirtschaftssektoren, Umweltbedingungen, Gliederung Bauland, Verkehrswege, landwirtschaftliche Nutzung, Sport- und Erholungsgebiete, etc. festgelegt.

Die Flächenwidmungspläne, die als Verordnung der Gemeinde erlassen werden, sind das zentrale Instrument der örtlichen Raumplanung. Diese bedürfen jedoch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Es werden darin die Widmungskategorien und Widmungsarten festgelegt.

Mögliche Widmungskategorien sind:

- Bauland
- Vorbehaltsflächen
- Grünland
- Sonderflächen

Die Widmungskategorien werden wiederum in Widmungsarten unterteilt. So wird das Bauland in nachfolgende Widmungsarten gegliedert:

- reines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Zweitwohngebiete
- Sonderflächen, etc.

Wichtig ist, dass die Widmungsarten in den einzelnen Raumordnungsgesetzen erheblich differieren und sogar teilweise unterschiedlichen Widmungskategorien zugeordnet sind.

Der Bebauungsplan als Verordnung der Gemeinde regelt die bauliche Ordnung eines Gebietes. Konkreter Inhalt sind Straßenverkehrsfluchtlinien, Baugrenzlinien (Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie, etc.), die jeweils die Ausnutzbarkeit des Grundstückes begrenzen. Im Salzburger Raumordnungsrecht ist im Flächenwidmungsplan auch eine sogenannte Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, die die maximale Relation zwischen der oberirdischen Bruttogrundrissfläche und der Grundstücksgröße in Prozent festlegt.

Wichtig ist, dass die angeführten Begriffe (Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie, etc.), die Inhalt des Bebauungsplanes sind, in den einzelnen Bundesländern völlig unterschiedlich gebraucht werden.

4. EMPIRISCHE BEFUNDE

In den vorher angeführten Kapiteln wurden einerseits die gutspezifischen Eigenschaften des Wohnimmobilienangebotes⁸⁹⁷ andererseits die qualitative und quantitative Diversifizierung und Flexibilisierung der Nachfrage⁸⁹⁸ thematisiert. Für die Wertermittlung sind dabei auf der Anbieterseite primär zukünftige Aufwände und Erträge, auf der Nachfragerseite hauptsächlich zukünftige Kosten- und Nutzenaspekte von Relevanz. Induziert durch die relative Starrheit des Wohnungsmarktangebotes ist die erwartete künftige Änderung der Nachfrage einer der relevanten Faktoren der Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Aufgrund des Überangebotes an Wohnungen in einzelnen Teilmärkten und die großteils anbieterorientierten Ausrichtung⁸⁹⁹ der wissenschaftlichen Arbeiten zur Wertermittlung soll im empirischen Teil der Arbeit primär eine ganzheitliche Sichtweise auf die Wohnimmobilie und die nachfrageorientierten Aspekte des Marktwertes erforscht werden. Da sich der Immobilienwert aus der künftigen Kosten-/Nutzenrelation im Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage ableitet, sind die durch den Wertewandel induzierten Änderungen der Nachfrage von speziellem Interesse. Durch die im Abschnitt 3.1.2. dargestellte Standortgebundenheit der Wohnimmobilien wird im Rahmen der Empirie eine lokale Abgrenzung der untersuchten Grundgesamtheit (lokaler Immobilienteilmarkt) auf das Land Salzburg vorgenommen. Neben der geographischen Eingrenzung wird auch im Bezug auf die Akteure am Wohnimmobilienmarkt eine Eingrenzung auf die Immobilienmakler vorgenommen. Dies deswegen, da Immobilienmakler mit den Bedürfnissen der Anbieter und Nachfrager konfrontiert sind und ein Interesse am Zustandkommen von Immobilientransaktionen haben. Beim empirischen Teil der Arbeit handelt es sich einerseits um eine deskriptive und andererseits um eine hypothesenprüfende Untersuchung, die der Einschätzung der Entwicklung der Einflussfaktoren mit Relevanz für den Immobilienwert dient.

Der empirische Teil der Arbeit ist wie folgt strukturiert:

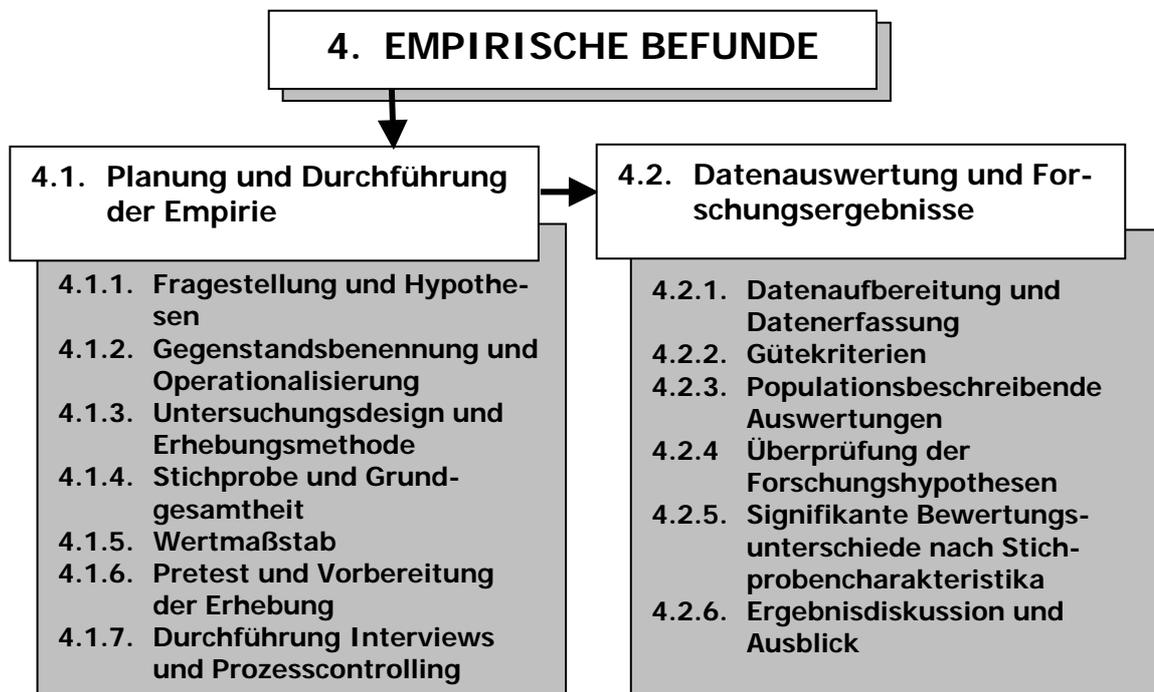


Abbildung 73: Struktur des Empirieabschnittes

⁸⁹⁷ Vgl. Kapitel 1.2.2. „Praxisdefizit“

⁸⁹⁸ Vgl. Kapitel 3.1.3 „Wohnimmobilienmarkt im Wandel“

⁸⁹⁹ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 615ff.

4.1. PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG DER EMPIRIE

Ausgehend von den Phasen des Forschungsablaufes⁹⁰⁰ wird aufbauend am Informationsdefizit der Wertentwicklung von Wohnimmobilien im Kapitel 4.1.1. in Form von wissenschaftlichen Fragestellungen und Hypothesen aufbereitet.

Auf Basis dieser Fragestellungen wird im Kapitel 4.1.2. die Gegenstandsbenennung und Operationalisierung durchgeführt.

Die weitere Planung der Empirie erfolgt durch die Festlegung des Untersuchungsdesigns und der Erhebungsmethode im Kapitel 4.1.3., der Grundgesamtheit und Stichprobe im Kapitel 4.1.4. und des Wertmaßstabes im Kapitel 4.1.5.

Im Kapitel 4.1.6. Pretest und die Vorbereitung der Erhebung und im Kapitel 4.1.7. Durchführung der Interviews und das Prozesscontrolling wird die operative Umsetzung der Empirie beschrieben.

4.1.1. Fragestellung und Hypothesen

Im nachstehenden Kapitel wird ausgehend von Forschungsfragen auf entsprechende Werttheorien geschlossen und darauf aufbauend werden Hypothesen im Sinne des Immobilienwertmodells formuliert.

Forschungsfragen:

Die Forschungsthematiken werden einerseits durch die Fragestellungen 1) bis 4) basierend auf deskriptiven Analysen, andererseits durch hypothesenprüfende Untersuchungen im Rahmen der Forschungsfrage 5) bearbeitet.⁹⁰¹

Fragestellung 1): Eigentümer-/Investorsicht

Inhalt der Forschungsfrage 1) ist die Veränderung zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung der relevanten Aspekte der Eigentümer-/Investorsicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Neben der Entwicklung der Rendite, des Risikos und der Strukturmerkmale ist auch die Gewichtung der Bereiche zueinander von Relevanz.

Fragestellung 2): Betreibersicht

Inhalt der Forschungsfrage 2) ist die Veränderung zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung der relevanten Aspekte der Betreibersicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Neben der Entwicklung der Produktpolitik, der Preis- und Servicepolitik und der Vertriebs- und Kommunikationspolitik ist auch die Gewichtung der Bereiche zueinander von Relevanz.

Fragestellung 3): Nutzersicht

Inhalt der Forschungsfrage 3) ist die Veränderung zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung der relevanten Aspekte der Nutzersicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Neben der Entwicklung der quantitativen Nachfrage, der Wohnkosten und des Wohnnutzens ist auch die Gewichtung der Bereiche zueinander von Relevanz.

Fragestellung 4): Sicht der Allgemeinheit

Inhalt der Forschungsfrage 4) ist die Veränderung zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung der relevanten gesellschaftlichen Aspekte für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Neben der Entwicklung der Makrofaktoren, der Mikrofaktoren und der Wohnungspolitik ist auch die Gewichtung der Bereiche zueinander von Relevanz.

Forschungsfrage 5):

Als zentrale Forschungsfrage wird anhand der bisherigen Bedeutung und zukünftigen Entwicklung der wertrelevanten Aspekte der vier Sichtweisen, Investor – Betreiber – Nutzer – Gesellschaft, aufbauend auf dem akteursbezogenen Immobilienwertmodell, auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien geschlossen.

⁹⁰⁰ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 22.

⁹⁰¹ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 162.

Werttheorien:

Da eine Theorie⁹⁰² als Menge von Gesetzen definiert ist, aus denen mindestens ein anderes Gesetz abgeleitet wird,⁹⁰³ stellt sich die Frage nach verfügbaren Werttheorien für dieses Forschungsvorhaben. Grundsätzlich wird in der Wirtschaftswissenschaft zwischen der objektivistischen und der subjektivistischen Werttheorie unterschieden.⁹⁰⁴ Während die objektivistische Werttheorie den Wert von den zur Herstellung aufgewendeten Kosten ableitet,⁹⁰⁵ geht die subjektivistische Werttheorie von der Nützlichkeit des Gutes aus, d. h. dem Maximum, das ein Wirtschaftssubjekt zur Erlangung des Gutes aufbringt.⁹⁰⁶ Die moderne Werttheorie⁹⁰⁷ versucht den Gegensatz zwischen diesen beiden Theorien dadurch zu überbrücken, dass der intersubjektive Marktwert vom funktionalen Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage am Markt in bestimmten Entscheidungssituationen bestimmt wird.

Der Anbieter versucht, ausgehend von gegebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einen höchstmöglichen Preis zu erzielen, der Nachfrager orientiert sich hauptsächlich an Nützlichkeitsüberlegungen und ist bestrebt, möglichst wenig zu zahlen. Dabei wird vom Tausch zwischen rationalen Individuen und der optimalen Allokation knapper Ressourcen ausgegangen, bei dem alles wirtschaftliche Geschehen auf individuelle Optimierungsentscheidungen zurückgeführt wird.

Das Gleichgewicht zwischen der Profitmaximierung der Unternehmen und der Nutzenmaximierung der Haushalte funktioniert nur, wenn kompetitive Märkte nicht durch staatliche Interventionen oder andere Verzerrungen in ihrer Funktion behindert werden. Der Marktwert einer Wohnimmobilie wird daher durch die Kosten-/Nutzenrelation für den Nachfrager (Nutzer, Bedarfsträger, Mieter), die Rendite- und Risikofaktoren für den Anbieter (Investor, Eigentümer), die allgemeinen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Mikro-, Makrofaktoren, Wohnungspolitik) und die Tätigkeit des Betreibers (Immobilienverwalter, Facility Manager) im Zeitablauf bestimmt.

Hypothesen:

Bei der Hypothese handelt es sich um eine allgemeingültige, über den Einzelfall hinausgehende Behauptung, die auch als Oberbegriff für verschiedene Arten von empirischen Aussagen verwendet wird.⁹⁰⁸ Der Hypothese liegt ein Konditionalsatz zugrunde, der durch die Einführung von Signifikanzniveaus falsifizierbar wird. Neben dem Konditionalsatz gehören der empirische Gehalt, die Allgemeingültigkeit und die Falsifizierbarkeit zu den vier Voraussetzungen für eine wissenschaftliche Hypothese,⁹⁰⁹ die eine Vermutung über einen bestehenden Sachverhalt darstellt.⁹¹⁰

Im konkreten Fall werden nachstehende probabilistische Veränderungshypothesen⁹¹¹ und Je-desto-Hypothesen aufgestellt:

Forschungshypothesen (H₁):

- A** Der Einfluss der Wohnungsmarktakteure, Investor, Nutzer, Betreiber und Gesellschaft auf den Marktwert von Wohnimmobilien wird sich in Zukunft ändern.
- B** Der Einfluss der verschiedenen Itemgruppen der vier Sichtweisen des Immobilienwertmodells wird sich in Zukunft ändern.

⁹⁰² Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 355ff.

⁹⁰³ Vgl. OPP, K. D. (1999): S. 38.

⁹⁰⁴ Vgl. FELDERER, B.; HOMBURG, S. (1991): S. 26ff.

⁹⁰⁵ Vertreter sind Adam SMITH (Produktionskosten), sowie David RICARDO, Karl MARX (Arbeitswert).

⁹⁰⁶ Vertreter dieser Theorie sind Carl MENGER und Leòn WALRAS.

⁹⁰⁷ Vertreter der modernen Werttheorie ist Alfred MARSHALL als Begründer der Gleichgewichtstheorie.

⁹⁰⁸ Vgl. OPP, K. D. (1999): S. 38.

⁹⁰⁹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 7ff.

⁹¹⁰ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 107.

⁹¹¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 547ff.

- C Je mehr die Nutzersicht, die Betreibersicht und die Sicht der Allgemeinheit gegenüber der Investorsicht an Bedeutung gewinnen, desto höher ist der Marktwert von Wohnimmobilien.
- D Je mehr die nutzenbezogenen Aspekte (Wohnnutzen, Produktpolitik, Vertriebs- und Kommunikationspolitik und Mikrofaktoren) an Bedeutung gewinnen, desto höher ist der Marktwert von Wohnimmobilien.

Nullhypothesen (H₀):

- A Der Einfluss der Wohnungsmarktakteure, Investoren, Nutzer, Betreiber und Gesellschaft auf den Marktwert von Wohnimmobilien wird sich in Zukunft nicht ändern.
- B Der Einfluss der verschiedenen Itemgruppen der vier Sichtweisen des Immobilienwertmodells wird sich in Zukunft nicht ändern.
- C Je mehr die Nutzersicht, die Betreibersicht und die Sicht der Allgemeinheit gegenüber der Investorsicht an Bedeutung gewinnen, desto niedriger ist der Marktwert von Wohnimmobilien.
- D Je mehr die nutzenbezogenen Aspekte (Wohnnutzen, Produktpolitik, Vertriebs- und Kommunikationspolitik und Mikrofaktoren) an Bedeutung gewinnen, desto niedriger ist der Marktwert von Wohnimmobilien.

4.1.2. Gegenstandsbenennung und Operationalisierung

Gegenstandsbenennung:

Hypothesen liegen Gegenstände (Objekte) mit entsprechenden Merkmalen (Eigenschaften) zugrunde.⁹¹² Die systematische Erfassung sozialer Wirklichkeit kann nur Ausschnitte erfassen, es ist daher eine Begrenzung des Forschungsgegenstandes erforderlich. Die Gegenstandsbenennung ist daher hinsichtlich der zeitlichen und örtlichen Dimension, sowie hinsichtlich des Zuganges zum Forschungsfeld klar abzugrenzen.⁹¹³ Als örtliche Dimension der Gültigkeit der Hypothesen erfolgt die Einschränkung auf Wohnimmobilien am regionalen Salzburger Wohnungsmarkt. Hinsichtlich der zeitlichen Dimension der Studie erfolgt eine Querschnittsuntersuchung,⁹¹⁴ bei der die Probanden sowohl die gegenwärtige Bedeutung der Faktoren als auch die zukünftigen Trends beurteilen. Nachstehende Begriffe, die den vorstehend formulierten Hypothesen zugrunde liegen, werden wie folgt definiert:⁹¹⁵

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Wohnimmobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem kaufbereiten Käufer und einem verkaufsbereiten Verkäufer bei einem Geschäftsabschluss zwischen voneinander unabhängigen Parteien nach angemessener Vermarktung, bei der die Parteien jeweils nach bestem Wissen, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, ausgetauscht wird.⁹¹⁶

Als Wohnimmobilien werden Immobilien verstanden, bei denen die reine Wohnfunktion im Vordergrund steht, unerheblich, ob die Nutzung durch den Eigentümer oder einen Mieter erfolgt. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Geschosswohnbauten werden auch Miet- und Eigentumswohnungen berücksichtigt.⁹¹⁷

Die Investorsicht wird synonym für das Wohnungsmarktangebot verwendet und berücksichtigt die verschiedenen Rendite-, Risiko- und Strukturaspekte, die für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien relevant sind. Dabei wird sowohl der Verkauf als auch die Vermietung von neuen und bestehenden Wohnimmobilien, sowohl aus der Sichtweise des privaten und institutionellen Investors, des Eigentümers als Eigennutzer, des potenziellen Vermieters und des Verkäufers berücksichtigt.

⁹¹² Vgl. OPP, K.-D. (1999): S. 18ff.

⁹¹³ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 40f.

⁹¹⁴ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 565.

⁹¹⁵ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 63ff.

⁹¹⁶ Vgl. CHAMPNESS, P. (1997): S. 16.

⁹¹⁷ Vgl. TROTZ, R. (Hrsg.) (2004): S. 39.

Die Nutzersicht wird synonym für die Wohnungsmarktnachfrage verwendet und berücksichtigt die quantitative Nachfrage und die unterschiedlichen Kosten- und Nutzenaspekte (Eigennutzung, Kapitalanlage, etc.), für die Wertentwicklung aus Nachfragersicht.

Die Betreibersicht wird synonym für Immobiliendienstleister⁹¹⁸ wie z. B. Facility Manager, Immobilienverwalter, Immobilienentwickler, etc. verwendet und berücksichtigt die Preis-, Service-, Vertriebs-, Kommunikations- und Produktpolitik, die für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien von Bedeutung sind.

Die Sicht der Gesellschaft wird synonym für die Wohnungsmarktrahmenbedingungen verwendet und berücksichtigt das Makro- und Mikroumfeld sowie die Wohnungspolitik und die Finanzierungsbedingungen, die für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien von Bedeutung sind.

Operationalisierung:

Unter Operationalisierung versteht man die Zuordnung von empirisch erfassbaren Variablen bzw. Indikatoren zu theoretischen Begriffen.⁹¹⁹ Als erster Schritt war daher eine Begriffsbildung⁹²⁰ durchzuführen, die sich auf erfahrbare Realitäten bezieht.⁹²¹ Die wissenschaftliche Begriffsbildung erfordert analytische Definitionen (eindeutige Terminologie) sowie präzise Bedeutungsanalysen.⁹²² Erst nach der Begriffsbestimmung beginnt die Operationalisierung zur Erfassung des durch den Begriff bezeichneten Sachverhaltes oder durch Angabe von messbaren Ereignissen, die das Vorliegen eines Sachverhaltes anzeigen. Begriffe werden durch Variablen, diese wiederum durch Indikatoren weiter konkretisiert.⁹²³ Es ist zu evaluieren, durch welche unabhängigen Variablen des Immobilienwertmodells, in welchem Ausmaß aktuell und zukünftig, die abhängige Variable Marktwert determiniert wird. Die Vielzahl der im Zusammenhang mit Wohnen relevanten Indikatoren ist daher auf relevante, für die Marktwertentwicklung von Wohnimmobilien sinnvolle Gruppen, zusammenzufassen. Es werden daher durchgeführte empirische Erhebungen hinsichtlich der eingesetzten Variablen und Indikatoren und der angewendeten Strukturierung analysiert. Aufbauend auf dem Haus der Immobilienökonomie⁹²⁴ könnten Bewertungen nach Fachdisziplinen wie z. B.

- technisch - konstruktiven Aspekten⁹²⁵
- funktionellen Aspekten
- optischen Aspekten
- bauphysikalischen Aspekten
- medizinisch - hygienischen Aspekten
- psychologischen Aspekten⁹²⁶
- Wertewandel - Wandel der Anforderungen

gegliedert werden.

Im gegenständlichen Bewertungsmodell findet diese Gliederung nach Fachdisziplinen keine Anwendung, da diese für eine ganzheitliche Bewertung im Sinne der gegenständlichen Arbeit nicht geeignet erscheint. Während Techniker und Architekten sich bei Wohnwerterhebungen primär mit den ersten vier bzw. fünf Kategorien der Qualitätsmerkmale intersubjektiv auseinandersetzen, beschäftigen sich Psychologen eher mit medizinisch - hygienischen und psychologischen Aspekten, jedoch

⁹¹⁸ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W.; HOBERG, W.; HOMANN, K.; SOTELO, R.; VOGLER, J. (2000): S. 40f.

⁹¹⁹ Vgl. KROMREY, H. (1983): S. 84.

⁹²⁰ Vgl. OPP, K.-D. (1999): S. 102ff.

⁹²¹ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 44.

⁹²² Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 65.

⁹²³ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 52.

⁹²⁴ Vgl. SCHULTE, K.-W.; SCHÄFERS, W. (2000): S.: 108ff.

⁹²⁵ Vgl. THOMAS, M.; LEOPOLDSBERGER, G.; WALBRÖHL, V. (2000): S. 383.

⁹²⁶ Vgl. WALDEN, R. (1995): S. 69ff.

meist aus Sicht des Individuums, d. h. subjektiv. Sowohl Techniker als auch Psychologen befassen sich vielfach mit dem IST-Stand bzw. Erfahrungen, d. h. mit dem Blick in die Vergangenheit. Neben den Sichtweisen der Fachdisziplinen wird in Erhebungen zum Thema Wohnen auch die Gliederung nach konzentrischen Kreisen in die Betrachtungsbereiche⁹²⁷

- Wohnung
- Wohnumfeld und
- Wohnstandort (Quartier)

vorgenommen. Auch diese Gliederung kann so nur bedingt übernommen werden, sie wird jedoch in den unterschiedlichen Sichtweisen auf die Wohnimmobilie in modifizierter Form genützt. Das Wertmodell berücksichtigt wirtschaftliche, rechtliche, technische, soziale und psychologische intersubjektiver Aspekte und insbesondere auch den Wertewandel als wesentlichen Aspekt der Relation zwischen Nachfrage und Angebot in Zukunft. Um die Validität und Aussagekraft zu erhöhen, darf sich die Betrachtung des Wertes nicht auf die statische Momentaufnahme beschränken, sondern muss um prognostizierende und antizipierende Aspekte erweitert werden. Die explizite Ausweisung der einzelnen Sichtweisen wie z. B. jener der Gesellschaft durch konkrete Mikro- und Makrofaktoren, Finanzierungsaspekte, etc. wurde bislang in dieser ganzheitlichen Betrachtung kaum durchgeführt. Meist werden diese Aspekte nur implizit über die Lage im Mietpreis oder im Zinssatz berücksichtigt.

Auch die wertsteigernde Einflussnahme des Betreibers, der durch sein Know-How und Engagement, Marketing, Image und adäquate Dienstleistungen den Wert der Wohnimmobilie erheblich beeinflusst, finden in konventionellen Wertermittlungen von Wohnimmobilien keinen, bzw. wenn, nur implizit Berücksichtigung.

Nachfolgende thematische Blöcke (unabhängige Variablen bzw. Einflussfaktoren) gegliedert nach Wohnungsmarktfaktoren werden im Fragebogen zur Schätzung der abhängigen Variable Marktwert von Wohnimmobilien erhoben:⁹²⁸

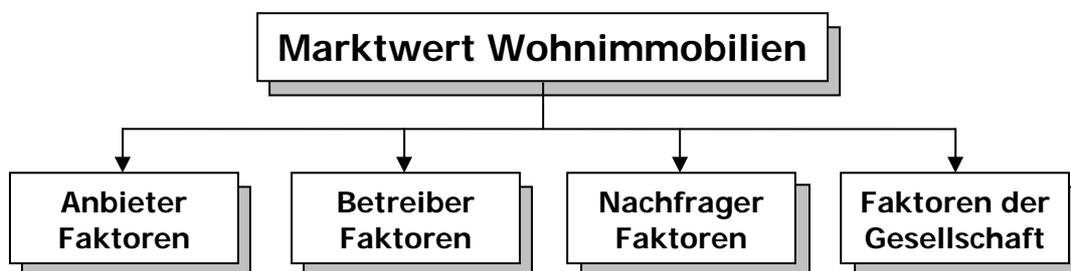


Abbildung 74: Thematische Blöcke des Erhebungsinstrumentes

Die Anbieter- und Nachfragerfaktoren sowie die Wohnungsmarktfaktoren finden in der Standardliteratur vielfach Berücksichtigung,⁹²⁹ die Betreiberfaktoren werden kaum angeführt. Die Gewichtung der vier angeführten Gruppen von Variablen wird am Ende des Fragebogens erhoben, da durch die Auflistung der einzelnen Indikatoren die Bewertungssicherheit erhöht wird. Das Wohnimmobilienangebot inkludiert Verkauf und Vermietung von Wohnungen.⁹³⁰ Wohnungen werden von privaten Haushalten, unternehmerischen Bauherrn (gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen sowie Nichtwohnungsunternehmen) und der öffentlichen Hand errichtet und teilweise in der Folge auch angeboten.

Die Anbieterfaktoren decken primär die Einschätzung der Entwicklungen aus Investor- und Eigentümersicht ab, wobei nachstehende Itemgruppen erhoben werden:

⁹²⁷ Vgl. SCHRATTENECKER, I.; TAPPEINER, G.; LECHNER, R. (2001): S. 15f.

⁹²⁸ Vgl. Kapitel 3.1.7. dieser Arbeit „Immobilienwertmodell“

⁹²⁹ Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; WEYERS, G. (1998): S. 97ff.

⁹³⁰ Vgl. ULBRICH, R. (2001): S. 338.

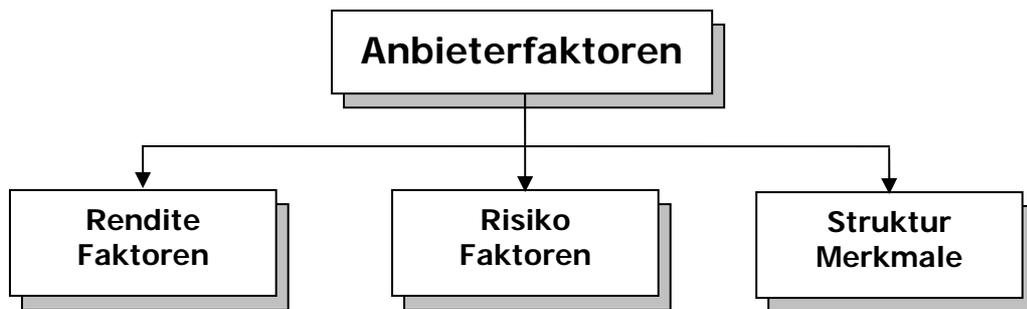


Abbildung 75: Gliederung der Anbieterfaktoren

Die Items der Renditefaktoren, der Risikofaktoren und der Strukturmerkmale wurden dem Ergebnisbericht „Immobilienkapitalanlage institutioneller Investoren – Risikomanagement und Portfolioplanung“ entnommen.⁹³¹

Im Vergleich zur angeführten Studie erfolgt eine Straffung der abgefragten Items, wobei die Itemgruppen Anbieterstruktur und Angebotsstruktur aufgrund der Zielsetzung der Studie entfallen bzw. in den Strukturmerkmalen berücksichtigt werden. Für die Einschätzung der Bedeutung der Tätigkeit des Betreibers oder Facility Managers werden zur Wertentwicklung von Wohnimmobilien nachstehende Itemgruppen erhoben:⁹³²

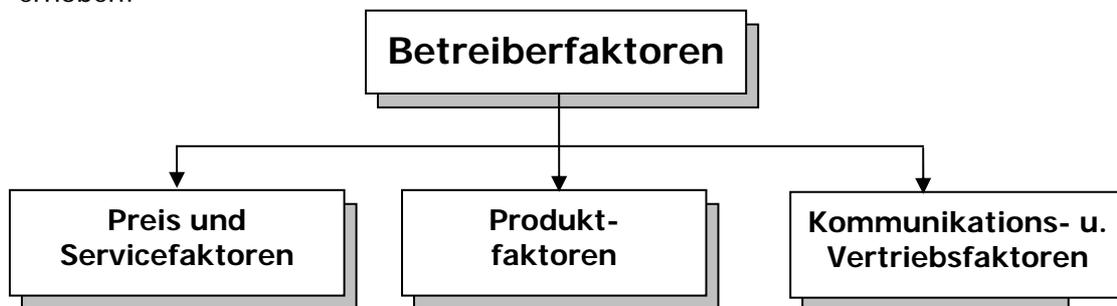


Abbildung 76: Gliederung der Betreiberfaktoren

Die Wohnungsnachfrage wird in die Itemgruppen quantitative Nachfrage, Wohnkosten und Wohnnutzen untergliedert.

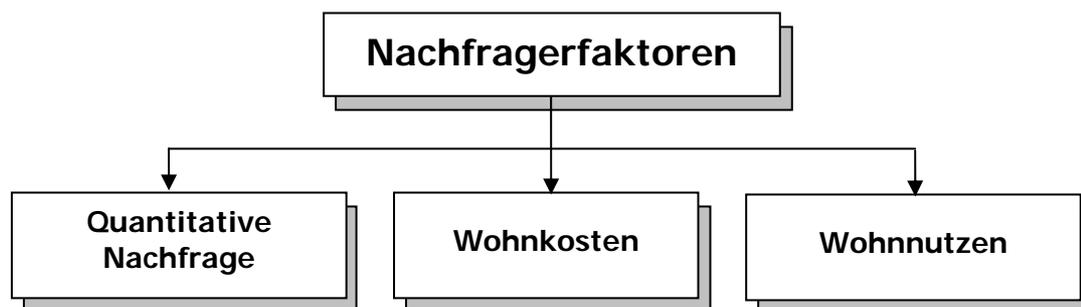


Abbildung 77: Gliederung der Nachfragerfaktoren

Die quantitative Wohnungsnachfrage wird dabei durch die demographischen Entwicklungen, das Haushaltsbildungsverhalten, Wanderungsbewegungen, Wohngrößen, etc. determiniert.

Die Wohnkosten⁹³³ untergliedern sich in investorunabhängigen Nutzungskosten und Kosten (Miete, etc.), die dem Investor zugute kommen.

Diese werden in Anlehnung an die ÖNORM B 1801-2⁹³⁴ in die Bereiche

⁹³¹ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, St. (2001): S.: 90ff.

⁹³² Vgl. VNW (1998): S.: 10.

⁹³³ Vgl. HEUER, H. B.; NORDALM, V. (2001): S. 32.

⁹³⁴ Vgl. ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSMANAGEMENT (1997): S. 4.

- Kapitalkosten
- Abschreibungen
- Steuern, Abgaben
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Erhaltungskosten

untergliedert.

Der Wohnnutzen ist ein zentraler Aspekt der Nutzersichtweise auf die Wohnimmobilie. Grundsätzlich kann der Nutzen nur in Abhängigkeit von den wahrgenommenen Funktionen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, etc. operationalisiert werden.

Da das Ziel der Empirie nicht die Ermittlung von konkreten Verkehrswerten, sondern die Evaluierung genereller Tendenzen und Trends zur Marktwertentwicklung von Wohnimmobilien ist, werden keine Bedarfsträgergruppen berücksichtigt.

Der Wohnnutzen wird in die Itemgruppen der Wohnung, des Wohngebäudes, des Wohnumfeldes und der Wohntrends untergliedert.

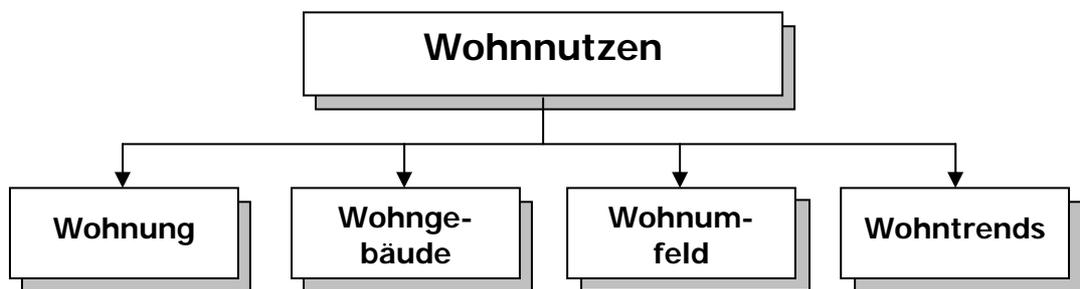


Abbildung 78: Subgliederung des Wohnnutzens

Für die Abschätzung der Entwicklung der Faktoren der Gesellschaft (Wohnungsmarkteinflussfaktoren) wird der Stand und Entwicklung nachfolgender Itemgruppen erhoben.

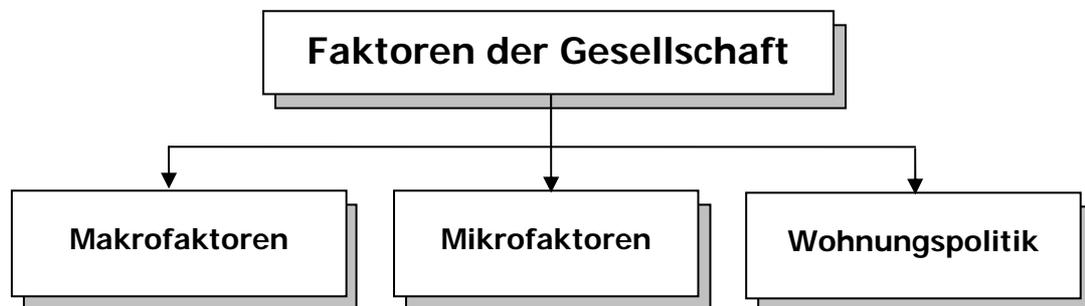


Abbildung 79: Gliederung der Faktoren der Gesellschaft

In der Literatur⁹³⁵ werden die Wohnungsmarktfaktoren meist im Rahmen von Markt- und Standortanalysen behandelt.

Die Standortanalyse umfasst dabei den Mikro- und Makrostandort, die Marktanalysen haben einen größeren Betrachtungsbereich, der auch die Einschätzung der Angebots- und Nachfragesituation umfasst. Da im Modell im Bereich der Wohnungsmarktfaktoren keine anbieter-, nachfrager- und betreiberorientierten Aspekte von Interesse sind, wird die Variablen-Gruppe Wohnungspolitik kreiert, in der die sonstigen allgemeinen Aspekte der Wertentwicklung wie z. B. Förderungen, Steuern und Finanzierung zusammengefasst werden.

⁹³⁵ Vgl. ISENHÖFER, B.; VÄTH, A. (2000): S. 321.

4.1.3. Untersuchungsdesign und Erhebungsmethode

Untersuchungsdesign:

In zeitlicher Hinsicht wurde eine Querschnittsuntersuchung⁹³⁶ bei den Immobilienmaklern im Bundesland Salzburg und ausgewählten Experten durchgeführt.

Bei den erhobenen Daten handelt es sich um Querschnittsdaten,⁹³⁷ wobei sowohl die gegenwärtige Bedeutung für die relevanten Indikatoren erhoben, als auch die zukünftige Bedeutung derselben prognostiziert wurde.

Auch stimmen die Erhebungseinheiten mit den Untersuchungseinheiten teilweise nicht überein, da die Immobilienmakler über die Einflussnahme der Zielpopulation (Anbieter, Nachfrager, Gesellschaft und Betreiber) auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien befragt werden.

Empirische Arbeiten, bei denen zwischen Erhebungseinheiten und Untersuchungseinheiten differenziert wird, werden in der Literatur teilweise kritisch betrachtet.⁹³⁸

Die Begründung, warum diese Vorgangsweise trotzdem gewählt wurde, wird im Abschnitt „Stichprobenbeschreibung“ detailliert erläutert und untermauert.

Erhebungsmethode:

Als Methode wurde eine schriftliche Erhebung⁹³⁹ anhand eines Fragebogens gewählt. Um die Güte der Befragung und die Rücklaufquote zu erhöhen, wurden die Fragebögen durch Interviewerinnen persönlich überbracht und der Ausfüllvorgang begleitet. Zur Erhebung der Bewertung wurden für die Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure Statements (Indikatoren) vorgegeben, die durch die Probanden in einer Ratingskala einzustufen waren.⁹⁴⁰

Als Vorteil der Ratingskalen ist anzuführen, dass auf unkomplizierte Weise Urteile erzeugt werden, die intervallskaliert interpretiert werden können.⁹⁴¹ Da es sich bei den Immobilienmaklern um eine relative homogene Gruppe handelt und überwiegend durch geschlossene Skala-Fragen den Probanden die Antwortkategorien vorgegeben wurden, ist der Fragebogen als Erhebungsmethode gut geeignet.⁹⁴² Ein weiteres Argument für die Wahl des schriftlichen Fragebogens als Erhebungsinstrument ist, dass in kürzerer Zeit und mit geringerem Kostenaufwand mehr Probanden erreicht werden können und eine höhere Durchführungs- und Auswertungsobjektivität gegeben ist.⁹⁴³ Die persönliche Überbringung des Fragebogens hat zur Konsequenz, dass der Interviewer als Kontrollinstanz aber auch als Fehlerquelle existiert, primär aber wird dadurch die Rücklaufquote erhöht. Es geht im Fragebogen nicht um die Bewertung der Indikatoren durch den Immobilienmakler selbst, sondern um sog. Fremdauskünfte⁹⁴⁴, d. h. ihre Einschätzung der Sichtweisen der angeführten Akteure am Wohnimmobilienmarkt.

Neben den geschlossenen Fragen werden zusätzlich vier offene Fragen zur Erfassung zusätzlicher Aspekte der Sichtweise des Investors, des Betreibers, des Nachfragers und der Gesellschaft im Erhebungsinstrument gestellt.⁹⁴⁵ Die nach den einzelnen Kapiteln angeführten offenen Fragen dienen der Strukturierung des Fragebogens⁹⁴⁶ und der Erfassung von zusätzlichen Informationen.

⁹³⁶ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 266ff.

⁹³⁷ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 565.

⁹³⁸ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 328.

⁹³⁹ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 335.

⁹⁴⁰ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 404.

⁹⁴¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 180ff.

⁹⁴² Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 253.

⁹⁴³ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 147.

⁹⁴⁴ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 406.

⁹⁴⁵ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 409.

⁹⁴⁶ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 254.

Geschlossene Fragen, d. h. Fragen mit vorgegebenen Alternativantworten⁹⁴⁷ erleichtern die Beantwortung für die Probanden. Als weitere Vorteile sind die Vergleichbarkeit, die höhere Durchführungs- und Auswertungsobjektivität und der geringere Aufwand für die Auswertung der erhobenen Daten anzuführen.⁹⁴⁸ Auch wird forschungsstrategisch durch geschlossene Fragen die Funktion der Hypothesenprüfung besser abgedeckt als durch offene Fragen.⁹⁴⁹

Nach Instruktion⁹⁵⁰ zur Beantwortung der Fragen werden die Aspekte der Wertentwicklung von Wohnimmobilien aus der Sicht des Investors, des Betreibers, des Nutzers und der Gesellschaft derzeit und die zukünftige Entwicklung, gegliedert nach den angeführten thematischen Blöcken, abgefragt. Um auch die Gewichtung der verschiedenen Sichtweisen bzw. Aggregationsstufen von Indikatoren zu ermitteln, wird am Schluss der jeweiligen Kapitel die globale Bedeutung des übergeordneten thematischen Blockes in Form einer Prozenteinschätzung (100 Punkte) erhoben. Soziodemographische und statistische Merkmale⁹⁵¹ der Probanden wie z. B. Unternehmensart werden einleitend erhoben.

4.1.4. Grundgesamtheit und Stichprobe

Grundgesamtheit:

Bevor eine Eingrenzung auf die relevante Stichprobe erfolgt, ist die Frage nach der Grundgesamtheit⁹⁵² für die gegenständliche empirische Erhebung zu stellen.

Als Population⁹⁵³ werden alle Akteure am Salzburger Wohnimmobilienmarkt, die Einfluss auf die Wertentwicklung ausüben, definiert.

Diese Akteure der Grundgesamtheit, die nach den vier Sichtweisen (Anbieter, Nachfrager, Betreiber und Gesellschaft) gegliedert werden, haben einen sehr unterschiedlichen Wissensstand und differenzierte Interessenlagen zur Wohnimmobilie.

Während sich die Immobilienfachleute (Immobilienverwalter, Betreiber, Finanzierer, etc.) berufsmäßig mit Wohnimmobilien beschäftigen, haben viele Nachfrager einen eher laienhaften Zugang zum Untersuchungsobjekt. Neben dem Wissensstand ist auch die verwendete Terminologie zwischen Immobilienfachleuten und Immobilienlaien sehr unterschiedlich, sodass, wenn diese Grundgesamtheit befragt würde, kein einheitliches Erhebungsinstrument nutzbar wäre.

Ergänzend wäre bei den Nachfragern zu differenzieren, ob alle Haushalte im Bundesland Salzburg, oder nur jene, die in einem gewissen Zeitraum um den Erhebungszeitpunkt als Nachfrager aufgetreten sind oder auftreten wollen, zur Population zu zählen wären. Zusätzlich zur Aktivität am Wohnungsmarkt wären bei den Nachfragern auch unterschiedliche Cluster (Haushaltseinkommen, Familienzyklus, Lebensstilkonzept) zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass nur jene Haushalte, die aktuell oder in absehbarer Zeit als Nachfrager einer Wohnung oder Wohnimmobilie auftreten, als signifikant im Sinne des Immobilienwertmodells zu bewerten sind.

Durch die unzureichende Identifizierbarkeit der Untersuchungsobjekte, die zur Population gehören, erscheint eine probabilistische Stichprobe nur schwer umsetzbar.⁹⁵⁴ Aus methodischen Gründen und bedingt durch die Probleme bei der Abgrenzung der Grundgesamtheit (Anbieter, Nachfrager, Betreiber und Gesellschaft) wird

⁹⁴⁷ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 215.

⁹⁴⁸ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 408.

⁹⁴⁹ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 162.

⁹⁵⁰ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 256.

⁹⁵¹ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 406.

⁹⁵² Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 291ff.

⁹⁵³ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 253.

⁹⁵⁴ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 402.

auf eine signifikante Stichprobe⁹⁵⁵ aller Akteure am Salzburger Wohnimmobilienmarkt verzichtet und werden subsidiär die Salzburger Immobilienmakler⁹⁵⁶ befragt. Im Hinblick auf die Heterogenität der Grundgesamtheit⁹⁵⁷ des vorgegebenen Kosten- und Ressourcenrahmens dieser Arbeit, werden stellvertretend für die Anbieter, Nachfrager und Betreiber die Salzburger Immobilienmakler und zusätzlich ausgewählte Experten (Amt der Landesregierung, etc.) befragt.

Es erfolgt daher eine theoretisch-systematische Auswahl der Akteure am Wohnungsmarkt und keine Auswahl nach dem Zufallsprinzip, d. h. es wird eine sog. theoretische Stichprobe gezogen.⁹⁵⁸

Es stellt sich die Frage nach dem Realitätsbezug der „gedachten“ Population der Salzburger Immobilienmakler im Bezug auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Regional wird die Grundgesamtheit auf das Bundesland Salzburg eingeschränkt.

Die Rechtsfigur des Maklers als Vermittler zwischen Angebot und Nachfrage⁹⁵⁹ reicht bis in die griechisch-römische Antike zurück. Ein eigenes Kapitel behandelt im alt-römischen Gesetzbuch dem „Corpus Juris“, das Maklergeschäft.⁹⁶⁰ War der Makler in dieser Zeit Vermittler zwischen Einheimischen und Fremden, haben sich im Laufe der Zeit verschiedene Arten von Maklern wie z. B. auch der Immobilienmakler herausgebildet.

Die Tätigkeit des Immobilienmaklers ist gemäß der österreichischen Gewerbeordnung⁹⁶¹ den reglementierten Gewerben zuzuordnen. Aufbauend auf der Immobilien-treuhänderverordnung⁹⁶² sind die Zugangsvoraussetzungen (fachliche Qualifikation) für dieses Gewerbe geregelt.

Der Immobilienmakler arbeitet grundsätzlich auf der Basis des Erfolgsprinzips,⁹⁶³ d. h. der Anspruch auf Provision entsteht erst nach Vertragsabschluss. Durch das Erfolgsprinzip ist der Immobilienmakler angehalten, unter Berücksichtigung der Marktlage einen Interessenausgleich zwischen Wohnungsanbietern und Wohnungsnachfragern herbeizuführen. Da im Gegensatz zum Werkvertrag keine Abnahmepflicht⁹⁶⁴ für den Auftraggeber besteht, ist der Immobilienmakler umso mehr gefordert, die Bedürfnisse seiner Kunden (Anbieter, Nachfrager) bestmöglich abzudecken.

Der sog. „Doppelmakler“, d. h. ein Immobilienmakler, der zur strikten Unparteilichkeit gegenüber den beiden Vertragsparteien verpflichtet ist, hat sich in der Praxis als Regelfall etabliert.⁹⁶⁵ Der Immobilienmakler hat sich vom klassischen Nachweismakler (Zusammenführen von Anbietern und Nachfragern) über den Vermittlungsmakler zum Immobilienberater entwickelt.⁹⁶⁶

Da Immobilienmakler an der Schnittstelle zwischen Anbietern und Nachfragern um einen Interessenausgleich bemüht und oft selbst als Immobilienverwalter tätig sind, kann er im Sinne des Immobilienwertmodells sowohl die Sichtweise des Anbieters, des Betreibers, des Nachfragers und der Gesellschaft beurteilen.

Einschränkend ist anzumerken, dass nur jene Akteure berücksichtigt werden, die sich einer Wohnimmobilientransaktion eines Maklers bedienen.

⁹⁵⁵ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 249ff.

⁹⁵⁶ Vgl. VÄTH, A.; HOBERG, W. (1998): S. 98.

⁹⁵⁷ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 292.

⁹⁵⁸ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 336ff.

⁹⁵⁹ Vgl. THIELER, V. (1996): S. 15.

⁹⁶⁰ Vgl. WEGENER, U.; SAILER, E.; RAAB, St. (1997): S. 21.

⁹⁶¹ Vgl. § 18 Abs. 1 GEWERBEORDNUNG, BGBl. I Nr. 194/1994

⁹⁶² Vgl. IMMOBILIENTREUHÄNDER-VERORDNUNG, BGBl. II Nr. 58/2002

⁹⁶³ Vgl. PETRI, I. (1998): S. 177ff.

⁹⁶⁴ Vgl. SAILER, E. (2001): S. 442.

⁹⁶⁵ Vgl. THIELER, V. (1996): S. 19.

⁹⁶⁶ Vgl. BRAUER, K.-U. (1999): S. 21.

Auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die am österreichischen Wohnungsmarkt erhebliche Bedeutung haben, treten vielfach zugleich als Immobilienmakler auf. Für die Wahl des Samples⁹⁶⁷ der Salzburger Immobilienmakler spricht, dass durch diese indirekte Befragung bezüglich der Nachfrager eher die realisierbaren bzw. realisierten Wohnbedürfnisse und nicht Wohnwünsche erfasst werden.

Obwohl der Großteil der Österreicher den Wohnwunsch nach dem Häuschen im Grünen äußert, wird dieser Wunsch nur durch einen wesentlich geringeren Anteil der Österreicher realisiert. Wohnwünsche werden durch die konkreten Wohn Erfahrungen geprägt und durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen wie z. B. Haushaltseinkommen determiniert.

Immobilienmakler sind am Beginn ihrer Geschäftstransaktion mit Wohnwünschen konfrontiert, wobei durch die Rahmenbedingungen des Angebotes und der Nachfrage bei Abschluss des Kontraktes realisierbare Wohnbedürfnisse übrig bleiben.

Durch den Immobilienmakler werden aufgrund seiner Kontakte mit Anbietern, Nachfragern und Betreibern grundsätzlich vergangenheitsorientierte Aspekte erhoben. Auf den ersten Blick erscheint daher die Zukunftsprojektion, d. h. die Fortschreibung der zukünftigen Wohnbedürfnisse, problematisch. Da die Immobilienmakler jedoch am Beginn einer Verhandlung über Wohnungstransaktionen mit allgemeinen Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrager konfrontiert sind, sollten auch diese zukünftigen Aspekte der Nachfrage durch die befragte Stichprobe einschätzbar sein.

Aufgrund der Zielsetzung eines einheitlichen interdisziplinären Ansatzes zur Wertentwicklung von Wohnimmobilien erscheinen die Immobilienmakler als Stichprobe für die Grundgesamtheit geeignet, wobei Makler teilweise Sichtweisen wie z. B. jene des Immobilienverwalters oder des Investors originär abdecken. Ergänzend wurden einzelne Fachleute der jeweiligen Sichtweisen befragt.

Stichprobe:

Um die Immobilienmakler im Bundesland Salzburg zu erheben, wurde im Rahmen des Suchmenüs „Firmen A – Z“ der Wirtschaftskammer Österreichs das Online Firmenverzeichnis aufbauend auf den Gewerbeberechtigungen abgefragt.⁹⁶⁸

Bei der Suche nach Branchen und der Einschränkung auf das Bundesland Salzburg wurde über die Kategorie „Information und Consulting“ und die Unterkategorie „Immobilien- und Vermögenstreuhandler“ eine Auswahl gemäß nachstehender Kammersystematik durchgeführt:

- An- und Verkauf von Grundstücken
- Bauträger
- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Wohnraum- und Geschäftsvermietung

Bei Übernahme der vorstehend angeführten Branchenauswahl wird anhand einer elektronischen Auswertung nachstehende Trefferquote erreicht:⁹⁶⁹

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| ■ An- und Verkauf von Grundstücken | 6 Treffer |
| ■ Bauträger | 290 Treffer |
| ■ Immobilienmakler | 442 Treffer |
| ■ Immobilienverwalter | 455 Treffer |
| ■ Wohnraum- und Geschäftsvermietung | 455 Treffer |

Eine detaillierte Sichtung der 442 Treffer für Immobilienmakler in Salzburg zeigt, dass die Datenbankzuordnung der Wirtschaftskammer Österreich fehlerhaft ist.

Tatsächlich haben nur 252 der 442 Unternehmen eine Gewerbeberechtigung als Immobilienmakler. Es war daher von 252 Immobilienmaklern im Bundesland Salz-

⁹⁶⁷ Vgl. AMELANG, M.; ZIELINSKI, W. (2002): S. 19.

⁹⁶⁸ Vgl. <http://www.wko.at> abgefragt am 14. 06. 2004

⁹⁶⁹ Vgl. <http://www.wko.at/portal.wk?AngID=1&CtxID=6&Dst=0&subcontentparam=%3fdid%3d0> abfragt am 14. 06. 2004.

burg auszugehen, die mit einem Anschreiben beteiligt wurden. Nach telefonischer Befragung der 252 Salzburger Immobilienmakler wurden diese in die drei Kategorien „keine Wohnimmobilienmakler“, „doppelt“ und „Salzburger Wohnimmobilienmakler“ wie folgt unterteilt:

Unter der Kategorie „keine Wohnungsmakler“ (KWM) wurden jene im Bundesland Salzburg tätigen Immobilienmakler zusammengefasst, die gemäß fernmündlicher Rücksprache nicht mit Wohnimmobilien makeln und auch jene, die telefonisch nicht erreichbar waren.

Aufgrund der zunehmenden Professionalisierung und Spezialisierung der Branche sowie unterschiedlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen sind diese Makler wie z. B. Gewerbemakler in der Stichprobe nicht zu berücksichtigen.

Wenn für unterschiedliche rechtlich eigenständige Unternehmen mit identer Unternehmensadresse ein Verantwortlicher (Geschäftsführer, etc.) als Ansprechpartner aufgetreten ist, wurde dieser Verantwortliche nur einmal befragt. Die weiteren Maklerunternehmen, die durch diesen Verantwortlichen geleitet wurden, wurden unter der Kategorie „Doppelt“ (D) zusammengefasst.

Wird von den 252 im Bundesland Salzburg tätigen Immobilienmaklern die Anzahl der in die Kategorien „Keine Wohnungsmakler“ und „Doppelt“ abgezogen, so ergibt sich eine Stichprobe der „Salzburger Wohnimmobilienmakler“ für die gegenständliche empirische Erhebung, d. h. jener Makler, die sich mit Wohnimmobilien beschäftigen.⁹⁷⁰

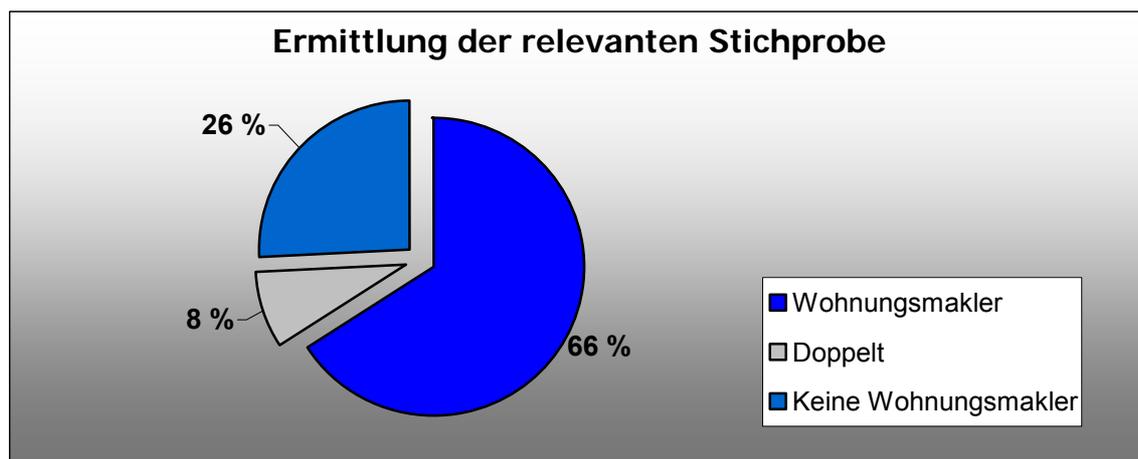


Abbildung 80: Ermittlung der relevanten Stichprobe

Aus der für die Studie verbleibenden Stichprobe von 165 Immobilienmaklern wird der Prozentanteil jener Probanden ermittelt, die den Fragebogen ausgefüllt haben. Daraus ist abzulesen, dass 59 Immobilienmakler, d. h. ca. 36 Prozent der Stichprobe an der Studie teilgenommen haben, was im Hinblick auf vergleichbare Erhebungen bei den Salzburger Immobilienmakler eine sehr gute Rücklaufquote darstellt.⁹⁷¹

Wird die Rücklaufquote von 59 erfolgreichen Interviews mit der relevanten Stichprobe verglichen, ergibt sich nachstehendes Bild:

⁹⁷⁰ Vgl. PETRI, I. (1998): S. 467ff.

⁹⁷¹ Laut Rücksprache mit dem Innungssekretär liegen die Rücklaufquoten bei empirischen Erhebungen bei den Salzburger Immobilienmaklern üblicherweise zwischen zehn und 15 Prozent.

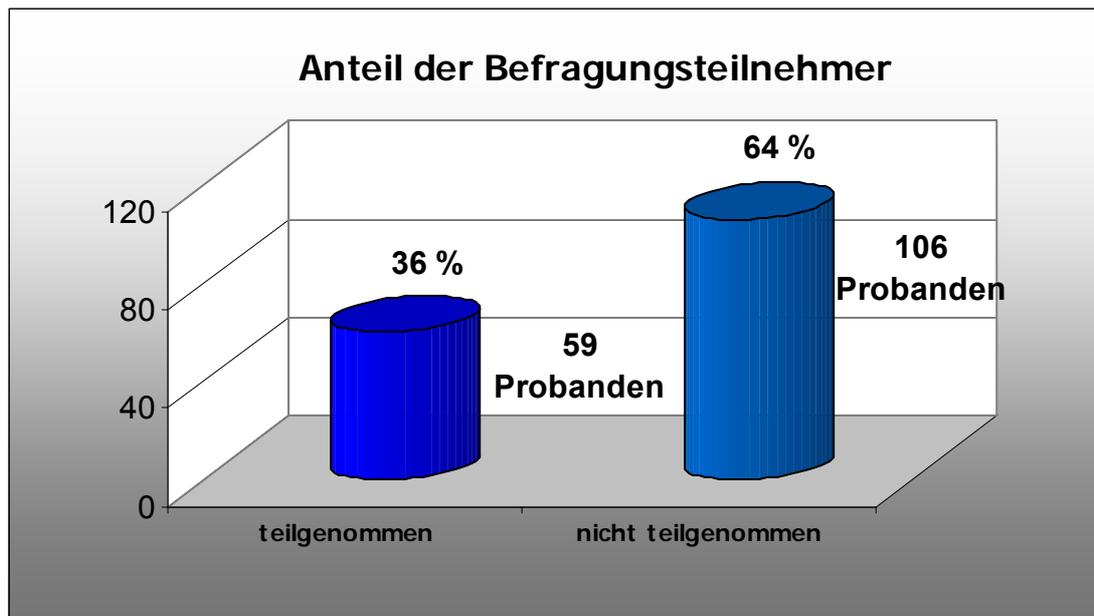


Abbildung 81: Anteil der Befragungsteilnehmer

4.1.5. Wertmaßstab

Mit dem Fragebogen werden Überzeugungen⁹⁷² und Bewertungen von der gewählten Stichprobe erhoben. Üblicherweise werden dazu Statements (Indikatoren) vorgegeben, die durch die Befragten in einer Ratingskala eingestuft werden.⁹⁷³

Die Qualität des Bewertungssystems wird daher einerseits durch die Auswahl, Strukturierung und Formulierung der Indikatoren (Frage, Statement)⁹⁷⁴ und andererseits durch die Festlegung der Skalen (Rating-Skala, etc.) beeinflusst. Die Gliederung der Indikatoren erfolgt nach den vier im Immobilienwertmodell definierten Sichtweisen für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Die verschiedenen Indikatoren je Sichtweise wurden anhand von theoriegeleiteten Strukturen bzw. Standards wie Gesetzen und Normen erarbeitet.

Während zur Bewertung technisch-konstruktiver, bauphysikalischer aber auch medizinischer Items teilweise fachspezifische Messwerte existieren, ist diese Voraussetzung für räumlich-funktionelle oder optische Qualitäten kaum bzw. nicht gegeben.

Aufgrund der Interdisziplinarität des Fragebogens und da von der befragten Stichprobe der Immobilienmakler und Immobilienverwalter nicht erwartet werden kann, dass verschiedenste Vergleichsmaßstäbe im juristischen, technischen, psychologischen, wirtschaftlichen, medizinischen und sonstigen Disziplinen beurteilt werden können, wird grundsätzlich eine siebenstufige Likert-Skala⁹⁷⁵ verwendet.

Dies gilt sowohl für die Erhebung der bisherigen Bedeutung der einzelnen Indikatoren, wo sieben Intensitätsvorgaben⁹⁷⁶ von den Extremen schwach (1 Punkt) bis stark (7 Punkte) gewählt werden kann, als auch für die Erhebung der zukünftigen Bedeutung, wo ausgehend von einer neutralen Mitte (gleich) drei Ausprägungen der abnehmenden Bedeutung (-, --, ---) und drei Ausprägungen der zunehmenden Bedeutung (+, ++, +++) auswählbar sind. Dadurch werden auch die in der Literatur befürchteten Boden- und Deckeneffekte vermieden.⁹⁷⁷

Die neutrale Mitte der zukünftigen Bedeutung entspricht einer gleich bleibenden Gewichtung der Bedeutung des jeweiligen Indikators in der Zukunft. Dies ist erfor-

⁹⁷² Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 304.

⁹⁷³ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 404.

⁹⁷⁴ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 255.

⁹⁷⁵ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 404.

⁹⁷⁶ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 309.

⁹⁷⁷ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 557.

derlich, da eine Änderung der Bedeutung des Items nicht eintreten muss und wird durch die ungerade Stufenzahl der Rating-Skala ermöglicht.

Da die befragte Stichprobe berufsmäßig mit Wohnimmobilien befasst ist, werden die in der Literatur⁹⁷⁸ als Nachteile von ungeradzahligen Rating-Skalen angeführten Argumente (zentrale Tendenz, Vermeidung von extremen Ausprägungen) in diesem Projekt nicht erwartet. Auch bei Vermeidung der Extremwerte sind durch die siebenstufige Skala noch zwei Möglichkeiten der positiven oder negativen Entwicklung abbildbar. Durch die optische Einheitlichkeit der siebener-Skalen und die Darstellung der extremen Merkmalsausprägungen wird ein einheitliches und konsistentes Verständnis der Fragen unterstützt. Am Ende jeder Sichtweise wird eine Prozentbewertung der jeweiligen Subbereiche mit Zahlenwerten (insgesamt 100 Punkte) und am Ende des Fragebogens eine analoge Gewichtung der vier Sichtweisen vorgesehen.

Aufgrund der gewählten Stichprobe (Immobilienmakler, etc.) und der Pretests wird davon ausgegangen, dass diese Darstellungsform verstanden⁹⁷⁹ und die Probanden in der Lage sind, die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung der Items durch die vier Sichtweisen (Akteursgruppen) einzuschätzen und im Fragebogen subsidiär für die vier Sichtweisen zu artikulieren.⁹⁸⁰ Die Wertentwicklung der Wohnimmobilie wird in einer ersten Dekompositionsstufe in die verschiedenen Sichtweisen, in weiteren Untergliederungen bis auf die Ebene konkreter Indikatoren zerlegt. Über die Aggregation der Bewertungen der einzelnen Hierarchien unter Berücksichtigung der entsprechenden Gewichtungen kann eine Gesamtbewertung erreicht werden.

Die Gewichtung ermöglicht, die relative Bedeutung eines einzelnen Qualitätsmerkmals im Vergleich zu allen anderen im Hinblick auf das übergeordnete Ziel auszudrücken. Die Gewichtungsfaktoren bewirken daher eine Rangordnung innerhalb der Teilwerte. Essentiell ist dabei die Entwicklungsperspektive, d. h. die Differenz zwischen dem derzeitigen und zukünftigen Faktorengewicht.

4.1.6. Pretest und Vorbereitung der Erhebung

Pretest:

Der Pretest dient der Überprüfung der Verständlichkeit des Instrumentes,⁹⁸¹ der Ermittlung der durchschnittlichen Beantwortungszeit,⁹⁸² d. h. insgesamt dem Test des empirischen Erhebungsinstrumentes.⁹⁸³

Während die fachliche Strukturierung und inhaltliche Gestaltung des Fragebogens vorweg mit Immobilienexperten abgeklärt wurde, erfolgte der Pretest des Fragebogens mit Immobilienmaklern und einem Psychologen, der bereits immobilienwirtschaftliche Studien durchgeführt hat. Als wesentliche Ergebnisse der durchgeführten Pretests ist anzuführen, dass der Fragebogen hinsichtlich der Verständlichkeit und dem Umfang der Itembatterien modifiziert, d. h. von ehemals elf Seiten auf aktuell fünf Seiten reduziert und hinsichtlich der Zweckmäßigkeit für die Beantwortung der Forschungsfrage analysiert und teilweise modifiziert wurde.

Während ursprünglich den einzelnen Kapiteln des Fragebogens ein einheitlicher Detaillierungsgrad zugrunde lag, war dies in der auf fünf Seiten reduzierten Form nicht mehr möglich. Die eher quantitativen Aspekte der Wertentwicklung wie z. B. der Wohnungsbestand, die Anbieter von Wohnungen, die Anzahl und Struktur der Haushalte als Nachfrager, die Wohnkosten, etc. - d. h. Daten, die anhand der amtlichen Statistik oder der Immobilienbuchhaltung abfragbar sind - wurden nur mehr

⁹⁷⁸ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 183.

⁹⁷⁹ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 209.

⁹⁸⁰ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 307.

⁹⁸¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 359f.

⁹⁸² Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 415ff.

⁹⁸³ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 315f.

aggregiert oder subsidiär abgefragt, während qualitative Informationen wie z. B. der Wohnnutzen im ursprünglich geplanten Detaillierungsgrad erhoben wurden. Die Grundstruktur des Fragebogens blieb jedoch unverändert. Durch die Gewichtung der einzelnen Kapitel am Ende jeder Sichtweise, war es möglich, unabhängig von der Anzahl der Items Gesamtbeurteilungen der Sichtweisen vorzunehmen.

Als wesentliches Ergebnis der durchgeführten Pretests ist festzuhalten, dass bei der gewählten Probandengruppe der Immobilienmakler und einem elfseitigen Fragebogen mit einer Bearbeitungsdauer von ein bis zwei Stunden mit einer sehr geringen Rücklaufquote zu rechnen war. Es wurde daher, ausgehend vom akteursbezogenen Immobilienwertmodell, die grundlegende Struktur beibehalten, jedoch differenziert nach quantitativen und qualitativen Aspekten. Für die Zielsetzungen der einzelnen Forschungsfragen wurden unterschiedliche Strukturierungstiefen und Itemanzahlen festgelegt, wodurch die Bearbeitungsdauer zum Ausfüllen des Fragebogens wesentlich reduziert und die Bereitschaft zur Teilnahme am Forschungsprojekt erhöht wurde.

Weiters wurden aufgrund der Pretests vereinzelt andere Bezeichnungen für die festgelegten Indikatoren gewählt und eine einheitliche Form der Fragenstellung umgesetzt.

Vorbereitung der Erhebung:

Die Datenerhebung wurde durch eine Information der Salzburger Immobilienmakler⁹⁸⁴, die durch die Wirtschaftskammer Salzburg versendet wurde, eingeleitet. Parallel dazu wurde die Instruktion der Interviewerinnen durchgeführt und zeitversetzt zum Anschreiben mittels telefonischer Rückfrage die Stichprobe der Salzburger Wohnimmobilienmakler, die Bereitschaft zur Mitwirkung am Forschungsvorhaben bekundete, ermittelt und konkrete Befragungstermine vereinbart.

Die Information über das Forschungsvorhaben wurde mittels personalisiertem Anschreiben der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhandler der Wirtschaftskammer Salzburg an alle 252 Salzburger Immobilienmakler mit der Aufforderung zur Teilnahme an der Empirie versendet. Um die Bedeutung des Vorhabens⁹⁸⁵ zu dokumentieren, wurde das Begleitschreiben durch den Fachgruppenobmann, den Fachgruppengeschäftsführer und den Berufsgruppenvorsitzenden der Immobilienmakler unterfertigt.

Die Information enthält eine Kurzdarstellung des Forschungsvorhabens und ist durch den Erstbetreuer und den Verfasser des Fragebogens unterfertigt.⁹⁸⁶

Das Anschreiben wurde zur Abschätzung des Postlaufes parallel auch an die Interviewerinnen in der Stadt Salzburg und einer Landgemeinde adressiert, um den optimalen Zeitpunkt zur telefonischen Kontaktierung der Probanden zu ermitteln.

Vor Durchführung der empirischen Erhebung bei den teilnahmewilligen Wohnimmobilienmaklern wurde gemeinsam mit einem Psychologen der Universität Salzburg eine Interviewerinstruktion⁹⁸⁷ durchgeführt. Um das zentrale Problem postalischer Befragungen, die geringe Rücklaufquote⁹⁸⁸ zu eliminieren, wurden erfahrene Interviewerinnen eingesetzt,⁹⁸⁹ die die Fragebögen persönlich überbrachten.

Ziel des Workshops war es, den Interviewerinnen die Untersuchung zu erläutern, den Aufbau und die Logik des Fragebogens zu erörtern, die Vorgangsweise der Kontaktaufnahme mit den Probanden, die Dokumentation der Befragungssituation und die Vorgangsweise bei Verweigerern festzulegen, sowie die Zuordnung von Pro-

⁹⁸⁴ Das Anschreiben der WKÖ ist im Anhang beige-schlossen.

⁹⁸⁵ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 257.

⁹⁸⁶ Die Information zum Forschungsvorhaben ist im Anhang beige-schlossen.

⁹⁸⁷ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 417f.

⁹⁸⁸ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 441.

⁹⁸⁹ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 328f.

bandengruppen zu Interviewerinnen und Zeitfenstern und die diesbezügliche Entlohnung zu fixieren.⁹⁹⁰

Für Probanden, die ein Interview ablehnten, war ein Kontaktprotokoll zu führen. Auch wurde darauf hingewiesen, dass stichprobenartig Kontrollen der durchgeführten Befragungen durch telefonische Rückrufe erfolgen.

4.1.7. Durchführung der Interviews und Prozesscontrolling

Gleichlaufend zur Durchführung der Interviews wurde ein Controlling des Empirieprozesses durchgeführt und die Abwicklung des Vorhabens durch die Interviewerinnen wie folgt umgesetzt.

Durchführung der Interviews:

Die Durchführung der Interviews war im Zeitraum von KW 4 bis KW 6/2004 durch drei Interviewerinnen vorgesehen. Die Probanden wurden in drei annähernd gleiche Segmente zusammengefasst, wobei das Untersuchungsgebiet in zwei Bereiche in der Stadt Salzburg, mit ca. zwei Drittel der untersuchten Stichprobe und einen Bereich für die Bezirke Flachgau, Tennegau, Pongau, Pinzgau und Lungau unterteilt wurde.

In der Stadt Salzburg wurde darauf geachtet, benachbarte Stadtteile in einem Segment zusammenzufassen, um die Wege und Zeiten bei der Durchführung der Empirie zu minimieren. Im Wesentlichen erfolgte die Durchführung der Interviews entsprechend dem Projektplan, durch das Verhalten einzelner Probanden (vereinbarte Termine wurde teilweise sogar mehrfach nicht eingehalten), kam es zu einer Verschiebung der Fertigstellungstermins auf Ende Februar 2004.

Controlling des Prozesses:

Als Grundlage für das Controlling wurde eine Excel Tabelle ausgegeben, in der die Kontaktversuche der einzelnen Probanden einzutragen waren. Auch wurde festgelegt, dass die vorhandenen Daten wie z. B. Adressen und Telefonnummern zu überprüfen und gegebenenfalls zu berichtigen sind. Im Zuge der telefonischen Kontaktierung war zu klären, ob sich der befragte Immobilienmakler repräsentativ mit Wohnimmobilien befasst oder nur auf Bereiche wie z. B. Gewerbeimmobilien spezialisiert ist und somit in der bewussten Auswahl der Stichprobe auszuschneiden war.⁹⁹¹

Weiters wurden jene Probanden, die aufgrund mehrerer Firmen in der Liste doppelt erfasst, bzw. die telefonisch nicht erreichbar waren, ausgeschieden.

Für jeden teilnehmenden Probanden waren durch die Interviewerin relevante Zusatzinformationen zur Befragungssituation (Dauer der Befragung, spezielle Anmerkungen des Interviewten, etc.) zu erfassen.⁹⁹²

⁹⁹⁰ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 248.

⁹⁹¹ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 249.

⁹⁹² Vgl. Leerexemplar als Anhang zum Fragebogen.

4.2. DATENAUSWERTUNG UND FORSCHUNGSERGEBNISSE

Nach der Datenaufbereitung und Datenerfassung im Kapitel 4.2.1. werden im Kapitel 4.2.2. die Gütekriterien (Objektivität, Reliabilität und Validität) der Forschungsergebnisse behandelt.

Im Kapitel 4.2.3. erfolgt eine Beschreibung der Stichprobe anhand der Auswertung der statistischen Daten der Probanden, im Kapitel 4.2.4. werden deskriptive Auswertungen der vier Sichtweisen und im Kapitel 4.2.5. wird die Überprüfung der Forschungshypothesen durchgeführt.

Im Kapitel 4.2.6. werden signifikante Bewertungsunterschiede dargestellt und im Kapitel 4.2.7. erfolgen eine Ergebnisdiskussion und ein Ausblick auf künftige Fragestellung.

Anhand der deskriptiven und inferenten Statistik⁹⁹³ kommen in den nachfolgenden Kapiteln insbesondere folgende statistische Kennzahlen zur Anwendung:

Parameter und Kennwerte	Bedeutung
N	Anzahl der Befragten
M	Mittelwert
MD	Median
SD	Standardabweichung
Min	Minimum
Max	Maximum
R	Produkt-Moment Korrelation (pearson´s r) ⁹⁹⁴
T	t-Wert
Df	Freiheitsgrade
Sig	Signifikanzwerte
P	Irrtumswahrscheinlichkeit

Tabelle 15: Statistische Kennzahlen empirische Auswertung

Als Auswertungswerkzeuge wurden das Programmpaket SPSS-Release 11 und Microsoft Excel verwendet.

4.2.1. Datenaufbereitung und Datenerfassung

Vor Erfassung der Daten wurde ein **Codeplan**⁹⁹⁵ der Fragen und zugehörigen Merkmalsausprägungen erstellt.⁹⁹⁶ Dabei wurden den einzelnen Fragen des Fragebogens Variablennamen wie folgt zugeordnet.

An der ersten Stelle des Variablennamens steht ein „a“ für allgemeine Daten, ein „b“ für bisherige Bedeutung und ein „z“ für zukünftige Bedeutung. An den Stellen zwei und drei des Variablennamens wurde die Nummer der jeweiligen Frage, an Stelle vier ein Underscore und in den restlichen vier Stellen eine sprechende Abkürzung der Frage gewählt.

Als nächster Schritt wurden für die Merkmalsausprägungen der einzelnen Variablen Codenummern festgelegt.⁹⁹⁷ Für die bisherige Bedeutung der Items wurden die Merkmalsausprägungen 1= sehr schwach, 2= schwach, 3= eher schwach, 4= neutral, 5= eher stark, 6= stark und 7= sehr stark definiert. Für die zukünftige Bedeutung der Items wurden die Merkmalsausprägungen 1= stark abnehmend, 2= abnehmend, 3= schwach abnehmend, 4= neutral, 5= schwach zunehmend, 6= zunehmend und 7= stark zunehmend definiert.

⁹⁹³ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 411f.

⁹⁹⁴ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 338.

⁹⁹⁵ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 391.

⁹⁹⁶ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2002): S. 30.

⁹⁹⁷ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 153.

Diese Codenummernsystematik, die mit Ausnahme der prozentuellen Gewichtung der Sichtweisen und der statistischen Daten für den gesamten Fragebogen umgesetzt wurde, hat die Überprüfung der erfassten Daten in der Datenmatrix erleichtert, da z. B. Werte größer sieben als Fehler festgestellt und ausgeschlossen werden konnten. Nach Definition der Datenmatrix wurde diese Struktur in SPSS angelegt und die Daten der 59 Fragebögen erfasst. Jeder Zeile der Datenmatrix wurde ein Fragebogen zugeordnet und in den jeweiligen Spalten die Codenummern der Merkmalsausprägungen oder sonstigen Daten der Variablen erfasst.

Als nächster Schritt wurde eine logische Überprüfung der aus den Fragebögen übernommenen Daten, eine Auswertung über fehlenden Daten und soweit erforderlich, eine Berichtigung der erfassten Daten durchgeführt.

4.2.2. Gütekriterien

Entsprechend dem Ziel, exakte und fehlerfreie Messungen durchzuführen, wird in diesem Abschnitt die Methodik und Statistik der Untersuchung in Bezug auf die wissenschaftlichen Gütekriterien analysiert.⁹⁹⁸ Aufbauend am Grundmodell der klassischen Testtheorie⁹⁹⁹ werden Objektivität und Validität (Gültigkeit)¹⁰⁰⁰ des Verfahrens mit der durchgeführten Methodik in Verbindung gesetzt, die Überprüfung der Reliabilität (Zuverlässigkeit) erfolgt, indem die Itemskalen auf Homogenität (Cronbachs α) überprüft werden.

4.2.2.1. Objektivität

Der Grad der Objektivität bringt zum Ausdruck, in welchem Ausmaß die Ergebnisse unabhängig von der jeweiligen Person sind, die das Messinstrument verwendet.¹⁰⁰¹

Durch das Erhebungsinstrument des Fragebogens mit überwiegend geschlossenen Fragen, eine einheitliche Instruktion des Probanden im Zuge der Befragung und die Schulung der Interviewerinnen wird eine hohe Durchführungsobjektivität¹⁰⁰² erreicht. Auch die Standardisierung der Befragungssituation, die Reduktion der fachlichen Interaktion zwischen Proband und Interviewerin sowie die schriftliche Beantwortung des Fragebogens trug zur Erhöhung der Durchführungsobjektivität bei.¹⁰⁰³ Es kann davon ausgegangen werden, dass nur minimale Interviewereffekte auf die Befragungssituation eingewirkt haben und die soziale Erwünschtheit der Antworten durch die schriftliche Befragungssituation minimiert wurde.

Durch die vorgegebenen Antwortkategorien der Likert-Skala wird eine hohe Auswertungsobjektivität¹⁰⁰⁴ erzielt, da die Ergebnisse (Punktezahlen je Kategorie) unabhängig von der Person, die die Auswertung durchführt sind und somit von intersubjektiv eindeutigen Auswertungen gesprochen werden kann.¹⁰⁰⁵

Die Daten wurden lückenlos ins Auswertungsprogramm SPSS eingegeben, wodurch eine personenbedingte oder apparative Störquelle im Datenauswertungsverfahren nahezu ausgeschlossen werden kann und eine hohe Interpretationsobjektivität erlangt wird.¹⁰⁰⁶

4.2.2.2. Reliabilität (Zuverlässigkeit)

Die Reliabilität kennzeichnet den Grad der Genauigkeit, mit dem ein geprüftes Merkmal gemessen wird, sie ist somit ein Maß für die Reproduzierbarkeit der

⁹⁹⁸ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 216.

⁹⁹⁹ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 143ff.

¹⁰⁰⁰ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 241f.

¹⁰⁰¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 194.

¹⁰⁰² Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 216.

¹⁰⁰³ Vgl. AMELANG, M.; ZIELINSKI, W. (2002): S. 148.

¹⁰⁰⁴ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 216f.

¹⁰⁰⁵ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 214.

¹⁰⁰⁶ Vgl. AMELANG, M.; ZIELINSKI, W. (2002): S. 146.

Ergebnisse.¹⁰⁰⁷ Der Korrelationskoeffizient als Grad der Reproduzierbarkeit kann durch unterschiedliche Methoden ermittelt werden. Im konkreten Fall wurde die Methode der Testhalbierung (Split-half-Reliabilität)¹⁰⁰⁸ angewendet, dabei wurden die Indikatoren des Messinstrumentes in zwei Hälften aufgeteilt.

Da sich bei willkürlicher Aufteilung der Itembatterien auf die zwei Testhälften unterschiedliche Koeffizienten errechnen, wird die Itemkonsistenzanalyse angewendet, wobei der Mittelwert aller möglichen Testhalbierungen errechnet und somit eine Verbesserung des Verfahrens erreicht wird.¹⁰⁰⁹

Die gebräuchlichste Methode zur Reliabilitätsschätzung ist die Maßzahl von Cronbachs α als Maß der internen Konsistenz. Allgemein wird verlangt, dass die Reliabilität des Messinstrumentes nicht geringer als 0,80 sein soll.¹⁰¹⁰

Da bei gleicher durchschnittlicher Interkorrelation die Reliabilität mit der Anzahl der Items wächst, ist es bei den Fragenbatterien mit wenigen Items schwieriger, α -Koeffizienten größer 0,8 zu erreichen.

Die folgende Tabelle gibt die Cronbach α -Werte¹⁰¹¹ für die zwölf Subbereiche und für die vier erhobenen Sichtweisen an:

Faktoren	Gegenwärtige Bedeutung Cronbach α	Zukünftige Bedeutung Cronbach α
Renditefaktoren (4 Items)	0,54	0,65
Risikofaktoren (4 Items)	0,65	0,74
Strukturmerkmale (7 Items)	0,73	0,90
Investorsicht (gesamt 15 Items)	0,78	0,89
Produktpolitik (4 Items)	0,83	0,89
Preispolitik (6 Items)	0,89	0,79
Vertriebspolitik (6 Items)	0,88	0,19
Betreibersicht (gesamt 16 Items)	0,92	0,68
Quant. Nachfrage (2 Items)	0,46	0,18
Wohnkosten (6 Items)	0,77	0,84
Wohnnutzen (20 Items)	0,91	0,95
Nutzersicht (gesamt 28 Items)	0,93	0,95
Makrofaktoren (2 Items)	0,87	0,76
Mikrofaktoren (3 Items)	0,75	0,76
Wohnungspolitik (5 Items)	0,77	0,72
Rahmenbedingungen (gesamt 10 Items)	0,81	0,77

Tabelle 16: Konsistenzwerte der Itemgruppen und Sichtweisen

Die interne Konsistenz gemäß Cronbachs α wurde gemäß nachstehender Formel mit SPSS Version 11.0 nachgewiesen.¹⁰¹²

¹⁰⁰⁷ Vgl. AMELANG, M.; ZIELINSKI, W. (2001): S. 152.

¹⁰⁰⁸ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 242.

¹⁰⁰⁹ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 147.

¹⁰¹⁰ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 220.

¹⁰¹¹ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 457ff.

¹⁰¹² Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 145ff.

$$\alpha = \frac{p}{p-1} \times \left(1 - \frac{\sum_{i=1}^p s^2 \text{Item}}{s^2 \text{Testwert}} \right)$$

p = Anzahl der Items

s = Mittelwert aus allen Interkorrelationen der Items

Die vorstehende Tabelle weist auf mittelmäßige bzw. hohe Reliabilität¹⁰¹³ der verschiedenen Itemgruppen und Sichtweisen hin, wobei die identischen Skalen zur gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung der Items teilweise unterschiedliche Konsistenzwerte aufweisen.

Die interne Konsistenz der vier Sichtweisen nach Cronbachs α liegt mit Ausnahme der zukünftigen Bedeutung der Betreibersicht um bzw. über 0,80.¹⁰¹⁴

In den Skalen bzw. Itemgruppen zur gegenwärtigen Bedeutung finden sich durchaus hohe Konsistenzwerte innerhalb der Betreibersicht und innerhalb der allgemeinen Rahmenbedingungen. Auch die Werte zur Investorsicht sind großteils als zufriedenstellend zu bezeichnen, wobei die vier Items zur Rendite etwas geringfügiger miteinander in Verbindung stehen. Im Bereich der Nutzersicht ergeben sich für die beiden Items der quantitativen Nachfrage (Anzahl der Haushalte, steigende Haushaltsgrößen) divergente Ergebnisse. Dies dürfte auf das Item „steigende Haushaltsgrößen“ im Fragebogen zurückzuführen sein, da einerseits im Zeitablauf die Fläche pro Haushaltsmitglied steigt, während die Anzahl der Mitglieder pro Haushalt stagniert und somit gegenläufige Tendenzen vorliegen, andererseits diese Itemgruppe nur zwei Items umfasst.

Die Reliabilität der zukünftigen Bedeutung der vier Sichtweisen und der verschiedenen Itemgruppen ist mit Ausnahme der Vertriebs- und Informationspolitik und der quantitativen Nachfrage als mittelmäßig oder hoch zu bezeichnen.

Besonders innerhalb der zukünftigen Bedeutung der quantitativen Nachfrage ergibt sich kein Zusammenhang zwischen den beiden Items. Die Begründung gilt analog den Ausführungen zur bisherigen Bedeutung.

Innerhalb der Betreibersicht fällt auf, dass die Personen hinsichtlich der zukünftigen Bedeutung der Vertriebs- und Kommunikationspolitik sehr unterschiedlich geantwortet haben. Dies dürfte auf die insbesondere auf Nachfragermärkten immer noch sehr divergente Einschätzung der Marketingerfordernisse im Immobilienbereich zurückzuführen sein.

Die mittelmäßige bzw. hohe Reliabilität¹⁰¹⁵ der einzelnen Skalen deutet darauf hin, dass die Items innerhalb der Itemgruppen und Sichtweisen großteils sehr ähnlich beantwortet wurden.

Ergänzend ist anzuführen, dass die Wertentwicklung von Wohnimmobilien als komplexes Konstrukt durch die vier akteursbezogenen Sichtweisen separat gemessen wird.¹⁰¹⁶

Diese Ergebnisse der internen Konsistenz rechtfertigen auch die Berechnung von Gesamtmittelwerten für die Itemgruppen und Sichtweisen, weil davon ausgegangen werden kann, dass die einzelnen Itemgruppen mittelmäßig oder hoch mit den erhobenen Items in Verbindung stehen.

4.2.2.3. Validität (Gültigkeit, Aussagekraft)

Unter Validität (Gültigkeit) eines Messinstrumentes versteht man das Ausmaß, in dem das Messinstrument tatsächlich das misst, was es messen sollte.¹⁰¹⁷

¹⁰¹³ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 199.

¹⁰¹⁴ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 220f.

¹⁰¹⁵ Vgl. JANSSEN, J.; LAATZ, W. (2003): S. 522ff.

¹⁰¹⁶ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 198.

¹⁰¹⁷ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 148.

Da die Validität nur in Bezug auf bestimmte Messungen beurteilt werden kann, wird zwischen Inhaltsvalidität, Kriteriumsvalidität und Konstruktvalidität unterschieden.

Zielsetzung dieser Studie ist, auf Basis der Entwicklung der vier Sichtweisen (Betreibersicht, Investorsicht, Nutzersicht und allgemeine Rahmenbedingungen) auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien zu schließen. Zu jeder der Sichtweisen wurden zehn – 24 Items in drei Subkategorien gebildet, die verschiedene Aspekte der jeweiligen Sichtweise erheben.

Die Zielvorgabe der Inhaltsvalidität¹⁰¹⁸ verlangt, dass möglichst alle Aspekte der Dimensionen des zu messende Konstruktes berücksichtigt werden.¹⁰¹⁹

Für das zu messende Konstrukt „Marktwert von Wohnimmobilien“ wurden für die vier Sichtweisen jeweils eine Anzahl valider Items vorgesehen. Je Sichtweise wurden Subkriterien gebildet, die wiederum durch einzelne Itembatterien konkretisiert wurden. Hinsichtlich der Definition der einzelnen Items je Subkriterium bzw. Sichtweise werden Ergebnisse durchgeführter Studien berücksichtigt.¹⁰²⁰

Aufgrund der Konsistenzwerte der Subkriterien¹⁰²¹ wird von homogenen Items bzw. Itemgruppen ausgegangen. Aufgrund des Theorieabschnittes und der diesbezüglich aufbereiteten Grundlagen wurden die im Fragebogen gewählten Faktoren (Items und Itemgruppen) der Konstruktion des Instrumentes zugrunde gelegt.

Wenn die Kriteriumsvalidität¹⁰²² als Korrelation zwischen adäquaten Außenkriterien und den Kriteriumswerten der Erhebung definiert ist, müssten vergleichbare Untersuchungen mit Immobilienmaklern verfügbar sein. Durch entsprechende Recherchen konnten keine angemessenen Außenkriterien für das ganzheitliche akteursbezogene Immobilienwertmodell, d. h. analoge Untersuchungen mit Immobilienmaklern eruiert werden. Jedoch wurden vergleichbare Untersuchungen für einzelne Sichtweisen wie z. B. die Investor- und Eigentümersicht recherchiert.

Aufgrund der erhobenen und ausgewerteten Daten kann direkt auf die Einschätzung der Grundgesamtheit der Salzburger Immobilienmakler geschlossen werden, hinsichtlich der akteursbezogenen Bewertungen der Wertentwicklung von Wohnimmobilien werden jedoch weitere Untersuchungen empfohlen.

Da der Inhaltsvalidität keine objektivierbaren Kennwerte gegenüberstehen und die Kriteriumsvalidität mangels angemessener Außenkriterien nur für einzelne Sichtweisen gegeben ist, ist die Konstruktvalidität ein zentrales Kriterium für die Validität des Instrumentes.¹⁰²³

Konstruktvalidität liegt dann vor, wenn sich aus dem Konstrukt empirisch überprüfbare Aussagen über Beziehungen zwischen Konstrukten theoretisch herleiten lassen (Hypothesen) und diese Zusammenhänge empirisch bestätigt werden.¹⁰²⁴

Zur Überprüfung der Konstruktvalidität wird eine Korrelationsmatrix¹⁰²⁵ berechnet, bei der mehrere Indikatoren für dasselbe Konstrukt erhoben werden.

In der Regel sollte eine mittlere bis hohe Korrelation¹⁰²⁶ festgestellt werden. Validitäten zwischen 0,4 und 0,6 gelten als mittelmäßig, Werte größer 0,6 als hoch.¹⁰²⁷

Bei konvergenter Validität, d. h. wenn mehrere Methoden dasselbe Konstrukt

¹⁰¹⁸ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 224.

¹⁰¹⁹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 199.

¹⁰²⁰ Vgl. Abschnitt 4.1.2. „Gegenstandsbenennung und Operationalisierung“

¹⁰²¹ Vgl. Abschnitt 4.4.2.3. „Validität“

¹⁰²² Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 149.

¹⁰²³ Vgl. BORTZ, J. DÖRING, N. (2002): S. 200.

¹⁰²⁴ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 150ff.

¹⁰²⁵ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 225.

¹⁰²⁶ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 318.

¹⁰²⁷ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 201.

übereinstimmend (konvergent) messen,¹⁰²⁸ sollten die Indikatoren einer Sichtweise stärker miteinander in Verbindung stehen als zu den Indikatoren anderer Sichtweisen. Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt über die konvergente und diskriminante Validität der Daten Auskunft.¹⁰²⁹

Bei der Multitrait-Multimethod-Matrix sollen nachstehende drei Bedingungen erfüllt sein, damit von Konstruktvalidität gesprochen werden kann:¹⁰³⁰

- Verschiedene Messungen desselben Konstruktes, z. B. einer Sichtweise, müssen stark untereinander zusammenhängen.
- Die Zusammenhänge zwischen den Messungen unterschiedlicher Konstrukte müssen schwächer sein als die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Messungen desselben Konstruktes.
- Verschiedene Messungen desselben Konstruktes müssen jeweils ähnliche Zusammenhänge zu den Messungen anderer Konstrukte besitzen.

Die Matrix ist in vier Dreiecke und sechs Rechtecke jeweils für die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung eingeteilt. Die Werte in den grau hinterlegten Dreiecken symbolisieren den Zusammenhang der Items eines Konstrukts untereinander, die Werte in den Rechtecken die Verbindung zu Items anderer Konstrukte.

Die erste Bedingung, das Kriterium der Konvergenz, ist erfüllt, wenn verschiedene Messungen desselben Konstruktes stark untereinander zusammenhängen, d. h. in den Dreiecken hohe Werte vorliegen. Da die Korrelationsmatrix der zukünftigen Bedeutung bei 19 der 24 Messungen hohe Werte und bei fünf Messungen mittelmäßige Werte aufweist, ist diese Bedingung erfüllt. Auch bei der Korrelationsmatrix der bisherigen Bedeutung liegen nur zwei Werte der Eigentümer- und Investorsicht außerhalb der mittelmäßigen und hohen Werte, sodass für den überwiegenden Teil der Konstrukte Konvergenz gegeben ist. Am wenigsten als eigenes Konstrukt abgesichert erscheint die gegenwärtige Bedeutung der Investorsicht. Zwischen Rendite und Strukturmerkmalen findet sich kaum ein Zusammenhang, die Strukturmerkmale weisen außerdem zahlreiche Verbindungen zu anderen Indikatoren aus unterschiedlichen Perspektiven auf.

Die zweite Bedingung ist erfüllt, wenn nur wenige der anderen Werte höher sind als die Werte in den grau hinterlegten Dreiecken. Das Kriterium der Diskriminanz wird von den meisten, jedoch nicht von allen der erfassten Indikatoren erfüllt.

Die dritte Bedingung ist dann erfüllt, wenn die Korrelation in den Rechtecken jeweils dasselbe Muster zeigt. Beispielsweise korrelieren alle drei Itemgruppen der Allgemeinheit am stärksten mit den Kosten, mittel mit der quantitativen Nachfrage und am schwächsten mit dem Wohnnutzen der Nutzersicht.

Diese Bedingung, die dem gemeinsamen Auftreten von Konvergenz und Diskriminanz entspricht, ist für die drei Itemgruppen der Nutzersicht nur für die schwächste Korrelation zu den Makrofaktoren erfüllt, während die stärkste für die quantitative Nachfrage und die Kosten bei den Mikrofaktoren für die Nutzersicht bei der Wohnungspolitik liegt. Da die empirischen Ergebnisse, den aus der Theorie abgeleiteten Hypothesen entsprechen und die akteursbezogene Kriteriumsvalidität teilweise gegeben ist, kann dies trotz der vorher angeführten Abweichungen von einer mittleren bis hohen Konstruktvalidität des Instrumentes ausgegangen werden.¹⁰³¹

¹⁰²⁸ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 202.

¹⁰²⁹ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 226ff.

¹⁰³⁰ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 153f.

¹⁰³¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 201.

Tabelle 17: Korrelationsmatrix der Gesamtmittelwerte der Indikatorengruppen (gegenwärtige Bedeutung)

	RENDITE (I)	RISIKO (I)	STRUKTUR (I)	PRODUKT (B)	PREIS (B)	VERTRIEB (B)	QUANTI- TATIV (N)	KOSTEN (N)	NUTZEN (N)	MAKRO (A)	MIKRO (A)	POLITIK (A)
Renditefaktoren	1											
Risikofaktoren	,413**	1										
Strukturmerkmale	,194	,599**	1									
Produktpolitik	,269*	,417**	,466**	1								
Preispolitik	,337**	,561**	,625**	,749**	1							
Vertriebspolitik	,374**	,513**	,528**	,539**	,732**	1						
quant. Nachfrage	,160	,115	,252	,470**	,435**	,392**	1					
Wohnkosten	,179	,409**	,585**	,581**	,659**	,643**	,499**	1				
Wohnnutzen	,452**	,284*	,309*	,552**	,570**	,551**	,537**	,614**	1			
Makrofaktoren	,246	,468**	,348**	,269*	,401**	,310*	,281*	,437**	,156	1		
Mikrofaktoren	,186	,494**	,491**	,332*	,401**	,400**	,310*	,503**	,270*	,607**	1	
Wohnungspolitik	,255	,429**	,556**	,293*	,390**	,490**	,293*	,650**	,325*	,356**	,542**	1

** Korrelation signifikant auf 1 % Niveau

* Korrelation signifikant auf 5 % Niveau

Tabelle 18: Korrelationsmatrix der Gesamtmittelwerte der Indikatorengruppen (zukünftige Bedeutung)

	RENDITE (I)	RISIKO (I)	STRUKTUR (I)	PRODUKT (B)	PREIS (B)	VERTRIEB (B)	QUANTI- TATIV (N)	KOSTEN (N)	NUTZEN (N)	MAKRO (A)	MIKRO (A)	POLITIK (A)
Renditefaktoren	1											
Risikofaktoren	,622**	1										
Strukturmerkmale	,698**	,751**	1									
Produktpolitik	,504**	,550**	,670**	1								
Preispolitik	,585**	,604**	,784**	,784**	1							
Vertriebspolitik	,399**	,509**	,585**	,599**	,718**	1						
quant. Nachfrage	,402**	,357**	,450**	,479**	,602**	,581**	1					
Wohnkosten	,541**	,435**	,634**	,677**	,793**	,619**	,635**	1				
Wohnnutzen	,250	,297*	,414**	,636**	,645**	,554**	,426**	,618**	1			
Makrofaktoren	,556**	,630**	,655**	,372**	,485**	,532**	,378**	,464**	,137	1		
Mikrofaktoren	,475**	,472**	,521**	,542**	,519**	,444**	,463**	,603**	,170	,485**	1	
Wohnungspolitik	,590**	,499**	,654**	,433**	,556**	,454**	,450**	,623**	,275*	,581**	,523**	1

** Korrelation signifikant auf 1 % Niveau

* Korrelation signifikant auf 5 % Niveau

4.2.3. Deskriptive Auswertungen

In diesem Abschnitt werden die statistischen Daten der Probanden und die deskriptiven Ergebnisse¹⁰³² in Bezug zu den vier akteursbezogenen Sichtweisen der Fragestellungen 1) bis 4) dargestellt.

Einleitend werden die statistischen Ergebnisse jeder einzelnen Sichtweise des Immobilienwertmodells in Tabellenform dargestellt. Innerhalb der Tabellen werden die Anzahl der erfassten Antworten, der Mittelwert, der Median, die Standardabweichungen, das Minimum und das Maximum dargestellt und mittels des Kolmogorov-Smirnov-Test¹⁰³³ überprüft, ob es sich bei den Daten um eine Normalverteilung handelt.¹⁰³⁴

Als nächstes werden die Detailergebnisse auf Itemebene visualisiert, indem die Bewertungen der siebenstufigen Likert-Skalen in drei Kategorien zusammengefasst und die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung auf Itemebene anhand von Balkendiagrammen gegenübergestellt werden. Hinsichtlich der signifikanten Ergebnisse erfolgt eine Bewertung in Relation zur Forschungsfrage.

In einem dritten Arbeitsschritt erfolgt eine zusammenfassende Ergebnisdarstellung der bisherigen und zukünftigen Bewertung der einzelnen Items je Sichtweise in Form eines Liniendiagramms, wodurch generelle Tendenzen und spezifische Entwicklungen visuell dargestellt und bewertet werden.

4.2.3.1. Statistische Daten der Probanden

Um zu evaluieren, ob abhängig von der Tätigkeit des Unternehmens, dem Wirkungsbereich des Unternehmens, dem Anteil der Wohnungsmarktgeschäftsfälle an der Gesamtzahl der Geschäftsfälle und soziodemographischer Daten (Geschlecht und Alter der Befragten) Unterschiede in der Bewertung bestehen, wurden auch statistische Merkmale¹⁰³⁵ wie folgt erhoben.

Tätigkeit:

Wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich, sind ca. 24 Prozent der befragten Immobilienmakler zugleich Immobilienverwalter, ca. 34 Prozent sind als Investor bzw. Bauträger und ca. 24 Prozent zugleich als Sachverständiger tätig, ca. 14 Prozent der Probanden haben eine weitere Tätigkeit angegeben, die sie ausüben.

Obwohl gemäß Adressliste der Wirtschaftskammer Salzburg nur Immobilienmakler angeschrieben wurden fällt auf, dass ca. 13 Prozent der Befragten die Tätigkeit des Unternehmens als Immobilienmakler nicht angegeben haben.

Geschäftssitz:

Die Verteilung der Geschäftssitze der Immobilienmakler im Land Salzburg zeigt, dass vier Fünftel der Stichprobe in der Stadt Salzburg und der Rest in den anderen Bezirken angesiedelt ist. Relativ zahlreich sind Immobilienmakler auch im Flachgau (15 Prozent) und im Pinzgau (10 Prozent) vertreten. Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl im Pongau (8 Prozent), im Tennengau (5 Prozent) und im Lungau (ein Befragter) erscheinen keine repräsentativen Schlüsse für diese Bezirke möglich.

Wohnungsmarktgeschäftsfälle:

Nachstehend wird der Anteil der Wohnungsmarktgeschäftsfälle im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Geschäftsfälle des befragten Probanden dargestellt. Immerhin haben ca. 44 Prozent der Befragten über zwei Drittel mit Wohnungsmarktgeschäftsfällen zu tun, ca. 29 Prozent sind dem mittleren Drittel zuzuordnen und nur knapp ein Viertel ist nur zu einem Drittel mit Wohnungsmarktgeschäftsfällen befasst.

¹⁰³² Vgl. JANSSEN, J.; LAATZ, W. (2003): S. 173f.

¹⁰³³ Vgl. BROSIUS, H.-B.; KOSCHEL, F. (2003): S. 754ff.

¹⁰³⁴ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 205ff.

¹⁰³⁵ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 404.

Zwei Befragte gaben keine näheren Angaben zum Wohnungsmarkt an. Dass bei 44,1 Prozent der Befragten der Anteil der Wohnungsmarktgeschäfte mehr als 66 Prozent beträgt, dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass Makler mit keinem oder ganz geringem Wohnimmobilienbezug aus der bereinigten Stichprobe ausgeschieden wurden.¹⁰³⁶

Alter der Befragten:

Wie aus der Altersverteilung ersichtlich, ist der überwiegende Anteil der Befragten zwischen 30 und 60 Jahre alt. Immerhin acht Prozent der Befragten sind älter als 60 Jahre. Immobilienmakler, die jünger als 30 Jahre sind, sind in der Stichprobe kaum vertreten und werden auch in der Grundgesamtheit kaum existieren.

Geschlecht der Befragten:

Wie die Auswertung der Fragebögen dokumentiert, ist der überwiegende Anteil dem männlichen Geschlecht zuzuordnen, nur 19 Prozent der befragten Immobilienmakler sind Frauen.

Es wurden daher entsprechende Fragen¹⁰³⁷ zum Unternehmen bzw. zu soziodemographischen Daten der Probanden gemäß nachstehender Tabelle erhoben und wie folgt deskriptiv dargestellt vorgesehen:

Variablen	Ausprägungen	Anzahl	Prozent
Tätigkeit	Tätigkeit Immobilienmakler	51	86,4 %
	Tätigkeit Immobilienverwalter	14	23,7 %
	Tätigkeit Investor/Bauträger	20	33,9 %
	Tätigkeit Sachverständiger	14	23,7 %
	andere Tätigkeit	8	13,6 %
Politischer Bezirk	Stadt Salzburg	48	81,4 %
	Flachgau	9	15,3 %
	Tennengau	3	5,1 %
	Pongau	5	8,5 %
	Pinzgau	6	10,2 %
	Lungau	1	1,7 %
Anteil Wohnungsmarktgeschäfte	bis 33 %	14	23,7 %
	34 – 66 %	17	28,8 %
	über 66 %	26	44,1 %
Alter	bis 30 Jahre	1	1,7 %
	31 bis 40 Jahre	19	32,2 %
	41 bis 50 Jahre	23	39,0 %
	51 bis 60 Jahre	11	18,6 %
	über 60 Jahre	5	8,5 %
Geschlecht	männlich	48	81,4 %
	weiblich	11	18,6 %
Befragte gesamt		59	100 %

Tabelle 19: Statistische Daten der Probanden

¹⁰³⁶ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 286f.

¹⁰³⁷ Vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.; ESSER, E. (1999): S. 304f.

4.2.3.2. Deskriptive Auswertung der Investor- und Eigentümersicht

Im Hinblick auf das akteursbezogene Immobilienwertmodell und die diesbezügliche Forschungshypothese über die Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist die Forschungsfrage 1), d. h.

welche Gewichtung den Items und Itemgruppen (Rendite, Risiko und Strukturmerkmale) der Investor- und Eigentümersicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien bisher beigemessen wurde und wie sich die Bedeutung dieser Einflussfaktoren zukünftig entwickelt,

zu beantworten.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die wichtigsten statistischen Ergebnisse zur Forschungsfrage 1),¹⁰³⁸ wobei die bisherige Bedeutung der einzelnen Items und Itemgruppen der Investor- und Eigentümersicht dargestellt wird.

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig ¹⁰³⁹
Rendite	Nettomieteinnahmen	59	5,39	6	1,390	2	7	0,047*
	künftiger Verkaufserlös	58	5,16	5	1,211	2	7	0,126
	Förderungen	58	3,10	3	1,832	1	7	0,028*
	Steuerersparnis	58	4,12	4	1,655	1	7	0,144
Risiko	reg. Wohnungsmarktrisiko	57	5,05	5	1,381	1	7	0,03*
	Qualitätsrisiko Immobilie	55	5,27	6	1,326	1	7	0,004**
	Mieterbonitätsrisiko	58	5,29	6	1,522	1	7	0,010**
	Vertragsgestaltungsrisiko	57	3,89	4	1,868	1	7	0,194
Struktur	Standortqualität	58	6,21	6	0,894	4	7	0,001**
	Gebäudesubstanz	58	5,21	5	1,120	1	7	0,053
	Erscheinungsbild	58	5,14	5	1,277	1	7	0,021*
	Gebäudeeffizienz	58	5,14	5	1,176	2	7	0,086
	Nutzungsflexibilität	58	5,05	5	1,303	1	7	0,005**
	Mietermix	58	4,64	5	1,651	1	7	0,113
	Finanzierungsstruktur	58	5,03	5	1,363	1	7	0,005**

Tabelle 20: Auswertung Eigentümer-/Investorsicht (gegenwärtige Bedeutung)

Nur das Item Nettomieteinnahmen wurde von allen Probanden angegeben. Alle anderen Items mit Ausnahme des Qualitätsrisikos (vier fehlende Bewertungen) und des regionalen Wohnungsmarktrisikos und des Vertragsgestaltungsrisikos (zwei fehlende Bewertungen) wurden von 58 der 59 befragten Probanden bewertet. Der arithmetische Mittelwert (M) als Maßzahl der zentralen Tendenz¹⁰⁴⁰ liegt für die meisten abgefragten Items über 5,00, wobei als höchster Wert 6,21 für die Standortqualität und als niedrigster Wert 3,10 für Förderungen ermittelt wurde.

Auch die Steuerersparnis mit einem Mittelwert von 4,12 und der Mietermix mit 4,64 fallen auf. Sowohl der arithmetische Mittelwert als auch der Median dokumentieren, dass den einzelnen Items aus Sicht der Eigentümer und Investoren neutrale bis hohe Bedeutung eingeräumt wird.

Die Spannweite¹⁰⁴¹ als Differenz zwischen dem größten (Max) und dem kleinsten Wert (Min) ist sehr hoch und beträgt durchwegs sechs, wobei sie bei den Netto-

¹⁰³⁸ Vgl. Abschnitt 4.1.1. „Fragestellung und Hypothesen“

¹⁰³⁹ * steht für Signifikanz auf 5% Niveau, ** steht für Signifikanz auf 1% Niveau.

¹⁰⁴⁰ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 560.

¹⁰⁴¹ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 118.

mieteinnahmen, dem künftigen Verkaufserlös und der Gebäudeeffizienz auf fünf reduziert wird und nur beim Item Standortqualität drei beträgt. Diese besondere Bedeutung der Standortqualität wird durch Anmerkungen wie „Lage, Lage, Lage“ bei der offenen Frage¹⁰⁴² zur „Investor-/Eigentümersicht“ untermauert. Die Standardabweichung (SD)¹⁰⁴³ weist Werte zwischen 0,984 beim Item Standortqualität, bis 1,868 beim Vertragsgestaltungsrisiko auf, wobei ein höherer Wert bei der Standardabweichung eine größere Unterschiedlichkeit der Antworten der Probanden dokumentiert.

Für neun der sechzehn Items der Investor- und Eigentümersicht konnte anhand der Signifikanz (Sig) gemäß dem Kolmogorov-Smirnov-Test¹⁰⁴⁴ die Normalverteilung auf 1% bzw. 5% Niveau nicht nachgewiesen werden. Die fehlende Normalverteilung ist darauf zurückzuführen, dass es sich zumeist um eine stark rechtsteilige Verteilung handelt und den Items vielfach von Probanden hohe Bedeutung eingeräumt wurden. Da eine Stichprobe mit fast 60 Probanden erhoben wurde, kann für die weitere Nutzung der Daten von der Forderung nach normalverteilten Messwerten abgesehen werden.¹⁰⁴⁵

Die nächste Tabelle zeigt die Auswertung der **zukünftigen Bedeutung** der Items:

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
Rendite	Nettomieteinnahmen	58	5,10	5	1,150	3	7	0,012*
	künftiger Verkaufserlös	57	5,05	5	1,260	2	7	0,019*
	Förderungen	57	3,86	4	1,274	1	7	0,001**
	Steuerersparnis	57	4,74	4	1,188	2	7	0,001**
Risiko	r. Wohnungsmarktrisiko	57	4,74	4	1,027	3	7	0,000**
	Qualitätsrisiko Immobilie	55	5,16	5	1,214	4	7	0,001**
	Mieterbonitätsrisiko	58	5,07	5	1,226	2	7	0,001**
	Vertragsgestaltungsrisiko	56	4,68	4	1,266	2	7	0,000**
Struktur	Standortqualität	58	5,36	6	1,294	3	7	0,001**
	Gebäudesubstanz	58	5,00	5	1,092	4	7	0,000**
	Erscheinungsbild	58	4,91	5	1,189	2	7	0,001**
	Gebäudeeffizienz	58	4,98	5	1,084	4	7	0,001**
	Nutzungsflexibilität	58	5,05	5	1,191	3	7	0,000**
	Mietermix	57	4,88	4	1,135	3	7	0,000**
	Finanzierungsstruktur	58	5,07	5	1,183	4	7	0,000**

Tabelle 21: Auswertung Eigentümer-/Investorsicht (zukünftige Bedeutung)

Aufgrund der deskriptiven Ergebnisse der zukünftigen Bedeutung der Investor- und Eigentümersicht ist anhand der Signifikanz gemäß dem Kolmogorov-Smirnov-Test¹⁰⁴⁶ ersichtlich, dass kein Item der Normalverteilung folgt, wobei neben der rechtsteiligen Verteilung die steigende Bedeutung fast aller Items anzuführen ist.

¹⁰⁴² Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 158.

¹⁰⁴³ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 563ff.

¹⁰⁴⁴ Vgl. JANSSEN, J.; LAATZ, W. (2003): S. 217f.

¹⁰⁴⁵ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 217.

¹⁰⁴⁶ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 307ff.

Im Bereich der Renditefaktoren fällt der Mittelwert des Items Nettomieteinnahmen von 5,39 auf 5,10 und der Median von sechs auf fünf, während die Items Förderungen und Steuern zukünftig deutlich an Bedeutung gewinnen.

Insgesamt werden die Unterschiede innerhalb der Itemgruppe Renditefaktoren geringer, was auch durch die Veränderung der durchschnittlichen Spannweite¹⁰⁴⁷ als einfaches Streuungsmaß von 5,5 auf fünf dokumentiert wird. Der Trend zur Reduktion der Bedeutung gilt für alle Items der Itemgruppe der Risikofaktoren, mit Ausnahme des Vertragsgestaltungsrisikos, das an Bedeutung gewinnt. Mittelwerte und Mediane der Itemgruppen Risikofaktoren und Strukturmerkmale haben überwiegend zukünftig geringere Bedeutung. Im Bereich der Strukturmerkmale ist die Standortqualität weiterhin führend, der Mittelwert wird jedoch von 6,21 auf 5,36 reduziert. Auch alle anderen Items haben gegenüber der gegenwärtigen Sicht leicht fallende Tendenz, wobei der Mittelwert für den Mietermix sich gegenläufig entwickelt und von 4,64 auf 4,88 ansteigt. Die aggregierte Spannweite der drei Sichtweisen Renditefaktoren, Risikofaktoren und Strukturmerkmale der Eigentümer- und Investorsicht sinkt von 84 für die bisherige Bedeutung auf 63 für die zukünftige Bedeutung, was dokumentiert, dass die Streuung der Antworten geringer wird.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der Renditefaktoren auf Itemebene visualisiert, indem die Bewertungen der siebenstufigen Likert-Skalen in drei Kategorien zusammengefasst (aggregierte Form)¹⁰⁴⁸ und die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung auf Itemebene anhand von Balkendiagrammen gegenübergestellt werden:

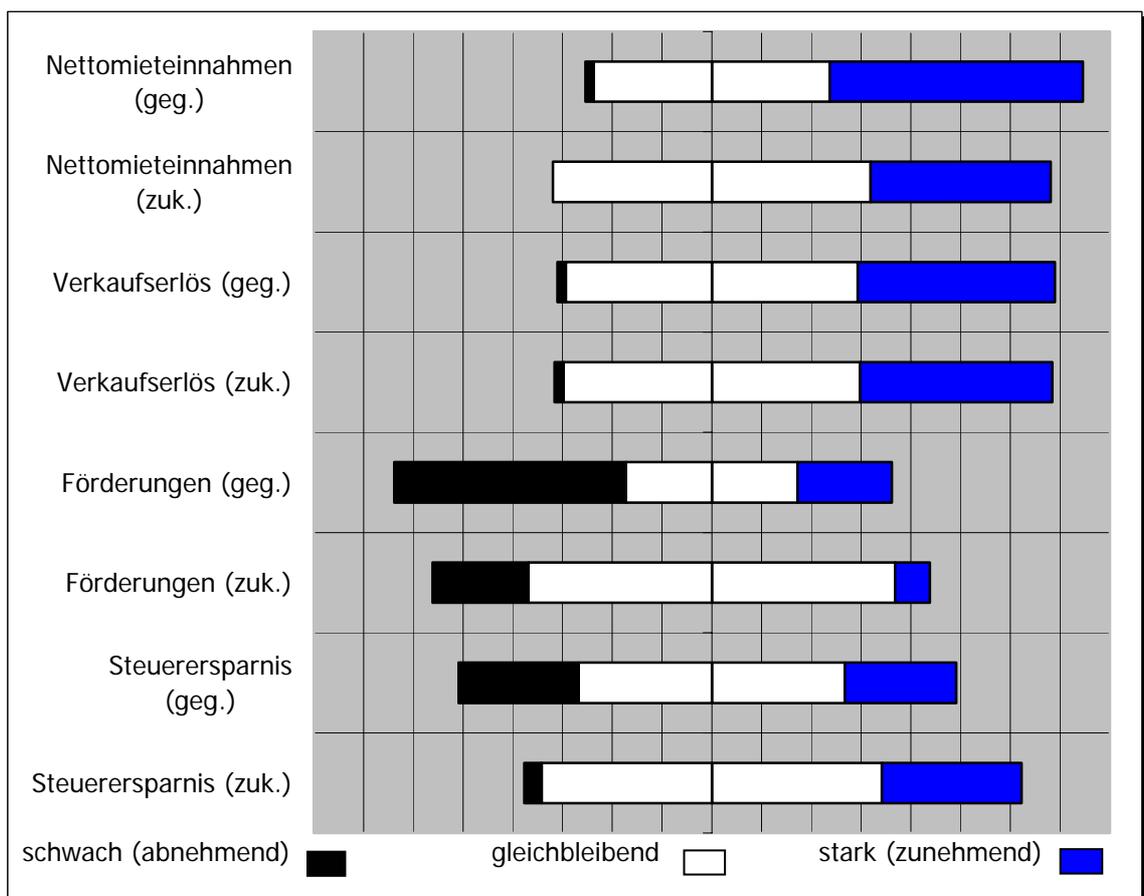


Abbildung 82: Bewertungsvergleich Renditefaktoren Gegenwart – Zukunft

¹⁰⁴⁷ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 563.

¹⁰⁴⁸ Es werden innerhalb der Grafiken jeweils die Kategorien 1 und 2 (sehr schwache und schwache Bedeutung); die Kategorien 3, 4 und 5 (eher schwache, neutrale, eher starke) und die Kategorien 6 und 7 (starke bis sehr starke Bedeutung) zusammengefasst.

Anhand der Grafik über den Vergleich der gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung der Renditefaktoren ist ersichtlich, dass die Nettomieteinnahmen und der Verkaufserlös zu etwa gleichen Anteilen neutral oder stark bewertet werden. Tendenziell stagniert jedoch zukünftig die zunehmende Bedeutung der Nettomieteinnahmen, während der Verkaufserlös annähernd unverändert bleibt.

Sowohl für den Bereich der Förderungen als auch der Steuerersparnis ist eine Steigerung zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung ersichtlich, wobei auch die zukünftigen Bewertungen absolut unter den Bedeutungen der Nettomieteinnahmen und des Verkaufserlöses liegen. Insbesondere für das Item der Förderungen wird die bisherige Bedeutung von 46,6 % der Probanden als schwach eingeschätzt, während zukünftig nur noch 19,3 % von einer abnehmenden Bedeutung ausgehen, wobei anzumerken ist, dass bisher 19 % die Bedeutung stark eingeschätzt haben und zukünftig nur noch 7% von zunehmender Bedeutung ausgehen. Auch die Steuerersparnis gewinnt an Bedeutung, wobei dies durch die gleichmäßige Verschiebung aller drei Segmente dokumentiert wird.

Im Sinne der Forschungsfrage 1)¹⁰⁴⁹ ist im Zeitablauf relativ von einer Stagnation der Bedeutung der Nettomieteinnahmen und einer Steigerung der Bedeutung der Förderungen und Steuerersparnis auszugehen, während die Bedeutung des Verkaufserlöses konstant bleibt. Im Sinne der Forschungshypothese werden erste Indizien für die Bedeutungsabnahme der Kostenfaktoren durch die stagnierende Bedeutung der Nettomieteinnahmen als Gegenstück zur Mietkostenentwicklung geliefert.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Risikofaktoren auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

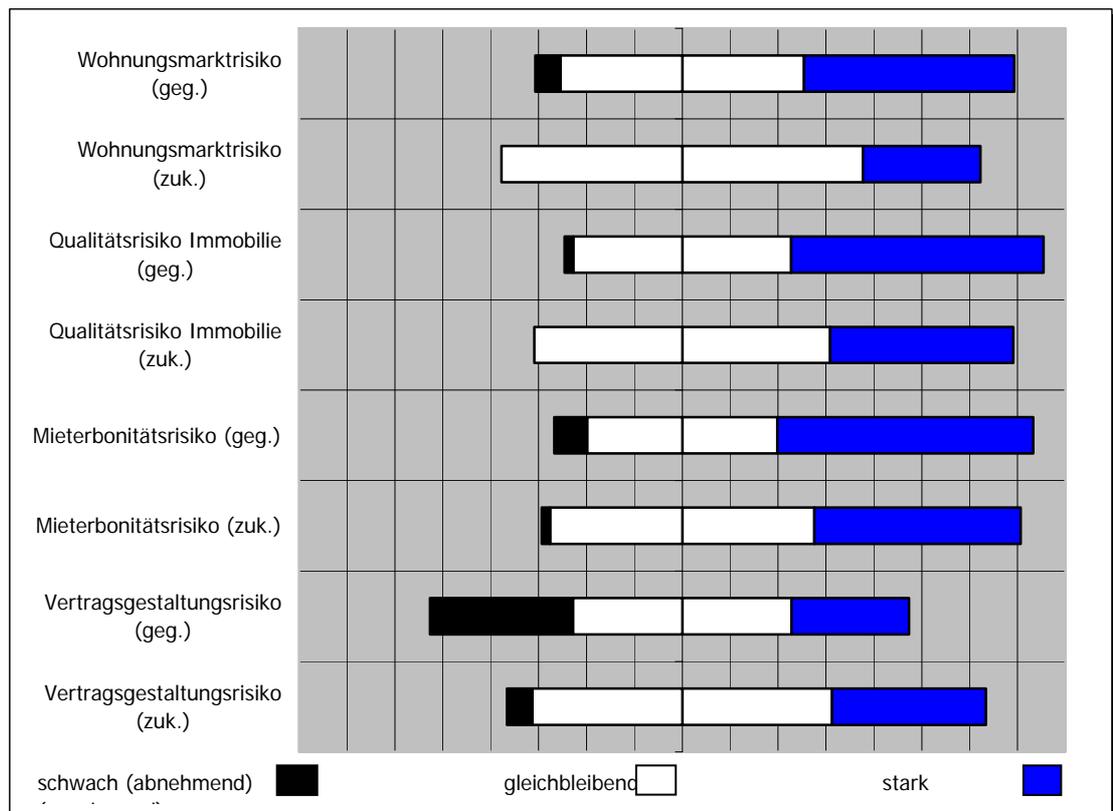


Abbildung 83: Bewertungvergleich Risikofaktoren Gegenwart – Zukunft

¹⁰⁴⁹ Vgl. Abschnitt 4.1.1. „Fragestellung und Hypothesen“

Anhand der Grafik über den Vergleich der gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung der Risikofaktoren ist ersichtlich, dass sowohl im Bereich des Wohnungsmarktrisikos (starke Bedeutung gegenwärtig 43,9 %, zukünftig nur 24,6 %), des Qualitätsrisikos Immobilie (starke Bedeutung gegenwärtig 52,7 %, zukünftig nur 38,2 %) als auch des Mieterbonitätsrisikos (starke Bedeutung gegenwärtig 53,4 %, zukünftig zunehmend 43,1 %) der zunehmende Bereich stagniert und das neutrale Segment an Bedeutung gewinnt. Das Vertragsgestaltungsrisiko weist einen gegenläufigen Trend auf, es gewinnt zukünftig an Bedeutung (starke Bedeutung gegenwärtig 24,6 %, zukünftig zunehmend 32,1 %, schwache Bedeutung gegenwärtig 29,8 %, zukünftig zunehmend 5,4 %) wie das Balkendiagramm zeigt. Auch diese deskriptive Auswertung ist ein Indiz für eine Verifikation der Forschungshypothese, da das Vertragsgestaltungsrisiko durch den Nutzer steuerbar ist und die Nutzbarkeit der Wohnimmobilie essentiell beeinflusst.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Strukturfaktoren auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

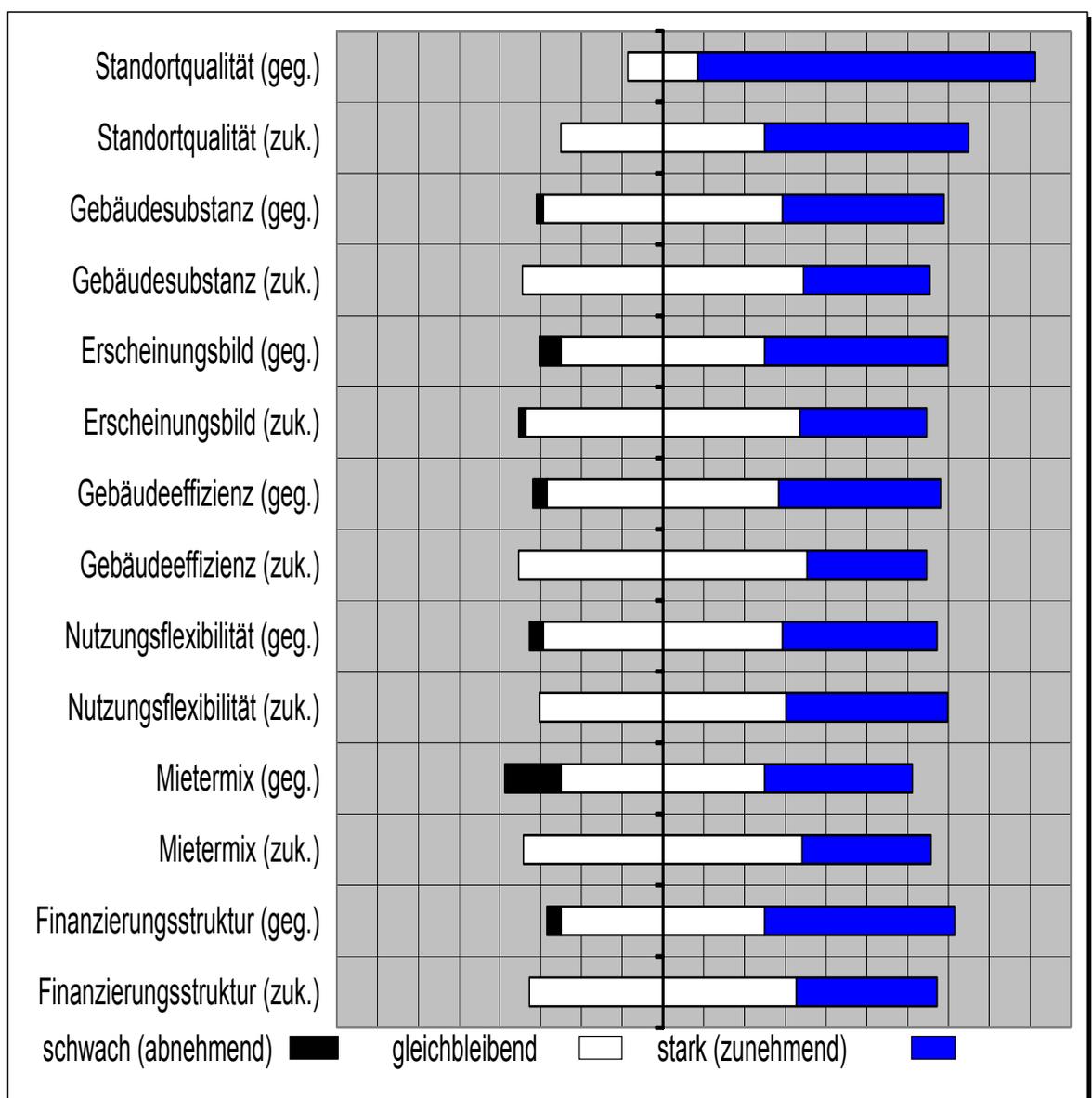


Abbildung 84: Bewertungsvergleich Strukturmerkmale Gegenwart – Zukunft

Für die Itemgruppe Strukturmerkmale zeigt sich, dass zukünftig mit Ausnahme der Nutzungsflexibilität und des Mietermix, denen einer leichter Anstieg der Bedeutung prognostiziert wird, alle anderen Items (Standortqualität, Gebäudesubstanz,

Erscheinungsbild, Gebäudeeffizienz, Finanzierungsstruktur) fallende Tendenz aufweisen, wobei insgesamt von einer Stagnation auf hohem Niveau gesprochen werden kann.

So wird beispielsweise die Standortqualität bisher von über 90 % der Probanden als überaus wichtig interpretiert, zukünftig gehen 50 % von einer Bedeutungszunahme aus. Die Standortqualität ist somit das am positivsten beurteilte Item, wobei jedoch der Mittelwert abnimmt.

Auch bezüglich des Mietermix ist demonstrativ ersichtlich, dass bisher diesem Aspekt immerhin 13 % der Befragten schwache Bedeutung beimessen, zukünftig aber eine gleich bleibende und zunehmende Bedeutung unterstellt wird.

Für die Forschungshypothese spricht der Bedeutungsgewinn der Nutzungsflexibilität, dagegen jedoch der Bedeutungsverlust im Bereich der Gebäudeeffizienz. Diese divergente Bewertung könnte darauf zurückzuführen sein, dass die Gebäudeeffizienz vereinfacht mit Betriebskosten gleichgesetzt und somit der Sphäre des Nutzers zugeordnet wird.

Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Ergebnisdarstellung der derzeitigen und zukünftigen Bedeutung der Items der Investor- und Eigentümersicht:

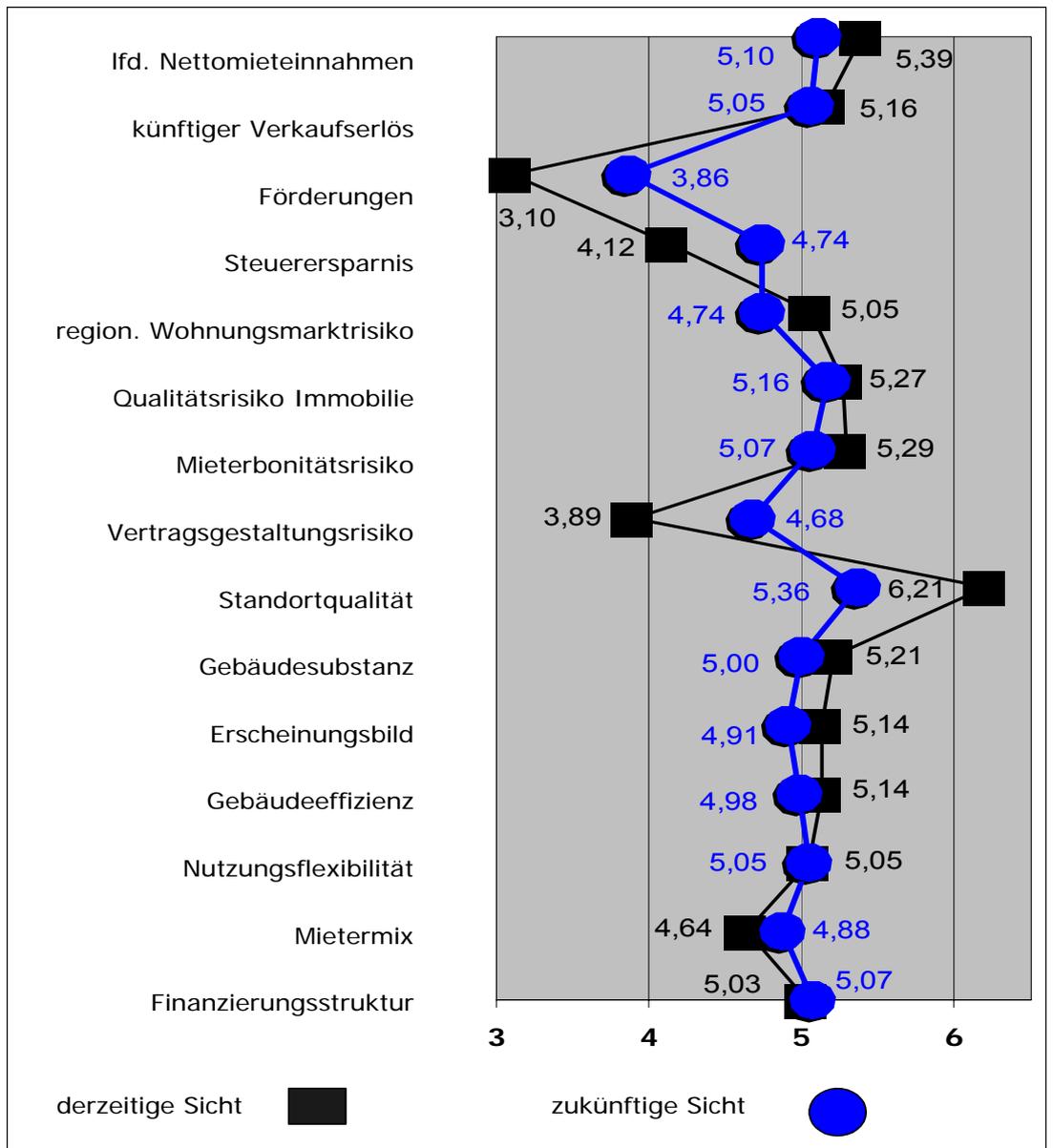


Abbildung 85: Gegenüberstellung der Items der Investor- und Eigentümersicht

Wird die bisherige Bedeutung der Items der Investor- und Eigentümersicht anhand der Kennlinie analysiert, wird die stärkste Bedeutung bei den beiden Items Standortqualität mit 6,21 und laufenden Nettomieteinnahmen mit 5,39 und die schwächste Bedeutung bei den beiden Items Förderungen mit 3,10 und Vertragsgestaltungsrisiko mit 3,89 ermittelt. Ein Vergleich der bisherigen und zukünftigen Bewertung zeigt, dass eine Glättung der Kennlinie eintritt und sich alle vier vorher angeführten Werte zu einer neutralen Mitte hin einpendeln.

Dass die Items Mietermix und Vertragsgestaltungsrisiko an Bedeutung gewinnen kann durch entspannte Wohnungsmärkte, wo dem Nachfrager ein breites Angebot zur Abdeckung seiner Wohnbedürfnisse zur Verfügung steht, erklärt werden.

Analog gilt dies für die Bedeutung der laufenden Nettomieteinnahmen, da in einzelnen Teilmärkten ein Überangebot an Wohnraum existiert und das Grundbedürfnis nach Wohnen in der Bevölkerung weitgehend gedeckt ist. Vor dem Hintergrund einer sich ändernden Steuer- und Fördergesetzgebung und liberalisierten Märkten ist die vermeintlich langfristige Sicherheit der Investition nur bei permanentem und aktivem Management der Wohnimmobilie sichergestellt.

4.2.3.2. Deskriptive Auswertung der Betreibersicht

Im Hinblick auf das akteursbezogene Immobilienwertmodell und die diesbezügliche Forschungshypothese über die Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist zuerst die Forschungsfrage 2), d. h.

welche Gewichtung den Items und Itemgruppen der Betreibersicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien bisher beigemessen wurde und wie sich die Bedeutung dieser Einflussfaktoren zukünftig entwickelt,

zu beantworten.

Nachfolgend wird die bisherige Bedeutung der einzelnen Items der Betreibersicht anhand der statistischen Ergebnisse zur Forschungsfrage 2) dargestellt.

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
Produkt-politik	Marktforschung	56	3,45	4	1,488	1	7	0,029*
	Betrieb der Immobilie	56	4,75	5	1,311	2	7	0,018*
	Entwicklung Immobilie	56	4,95	5	1,394	2	7	0,008**
	Immobiliencontrolling	56	4,46	4,5	1,537	1	7	0,249
Preispolitik	Mietkostenentwicklung	57	4,96	5	1,253	2	7	0,026*
	Betriebskostenentwicklung	57	5,54	6	1,390	2	7	0,006**
	Soziale Kontakte	57	4,02	4	1,433	1	7	0,006**
	Handwerkliche Leistungen	57	4,63	5	1,318	1	7	0,06*
	Betreuungsleistungen	57	5,02	5	1,420	1	7	0,051
	Pflegeleistungen	57	4,47	5	1,571	1	7	0,035*
Vertriebs-politik	Vertrieb über Printmedien	57	5,18	5	1,364	1	7	0,020*
	Internetvertrieb	57	4,61	5	1,780	1	7	0,091
	Immobilienmaklertätigkeit	57	5,02	5	1,494	1	7	0,020*
	Nutzerinformation	57	4,54	5	1,501	1	7	0,004**
	Beschwerdemanagement	57	4,19	4	1,575	1	7	0,073
	Sponsoring, Events	57	3,21	3	1,497	1	6	0,120

Tabelle 22: Auswertungen Betreibersicht (gegenwärtige Bedeutung)

In der Itemgruppe der Produktpolitik fällt auf, dass der arithmetische Mittelwert (M) für die operativen Bereiche Betrieb und Entwicklung der Immobilie höher liegt, als die Marktforschung und das Immobiliencontrolling als eher strategisch orientierte Bereiche. Auch durch den höheren Median (MD) als Maßzahl der zentralen Tendenz¹⁰⁵⁰ und die geringere Spannweite unterscheiden sich die „operativen“ von den eher „strategischen Bereichen“ dieser Itemgruppe. Im Bereich der Produktpolitik wird der Marktforschung mit einem Mittelwert von 3,45 die geringste, der Entwicklung der Immobilie mit 4,95 die höchste Bedeutung beigemessen.

Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass sich Betreiber mehr mit dem kurzfristigen als mit dem langfristigen Erfolg der Immobilie auseinandersetzen.

In der Itemgruppe Preis- und Servicepolitik dokumentieren sowohl der arithmetische Mittelwert als auch der Median, dass den einzelnen Items im Schnitt eine neutrale bis hohe Bedeutung eingeräumt wird. Der Betriebskostenentwicklung mit einem Mittelwert von 5,54 wird die höchste, den sozialen Kontakten mit 4,02 die geringste Bedeutung zuerkannt. Im Bereich der Vertriebs- und Kommunikationspolitik fällt auf, dass der konventionelle Vertrieb über Printmedien mit einem Mittelwert von 5,18 am höchsten eingeschätzt, dem Sponsoring und den Events mit 3,21 im Konnex eine unterdurchschnittlich Bedeutung beigemessen wird. Auffallend ist die neutrale Bewertung der nutzenorientierten Aspekte Beschwerdemanagement, Nutzerinformation und Internetvertrieb. Insgesamt zeigt sich, dass bisher den Soft Facts Sponsoring, Events mit 3,21 und sozialen Kontakten mit 4,02 die geringste Bedeutung beigemessen wird. Die unterdurchschnittliche Bewertung der Marktforschung mit 3,45 und des Immobiliencontrolling mit 4,46 lässt auf eine bisher mangelnde strategische Ausrichtung der Betreiber schließen.

In der nachstehenden Tabelle wird die zukünftige Bedeutung der Betreiberfaktoren dargestellt:

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
Produkt-politik	Marktforschung	56	4,77	5	0,991	3	7	0,001**
	Betrieb der Immobilie	56	4,95	5	0,980	4	7	0,001**
	Entwicklung Immobilie	56	5,24	5	1,119	3	7	0,008**
	Immobiliencontrolling	56	5,05	5	1,151	3	7	0,002**
Preispolitik	Mietkostenentwicklung	56	4,86	5	0,903	3	7	0,001**
	Betriebskostenentwicklung	56	5,36	5	1,182	3	7	0,057
	Soziale Kontakte	56	4,39	4	1,021	1	7	0,000**
	Handwerkliche Leistungen	56	4,73	4	1,087	3	7	0,000**
	Betreuungsleistungen	56	5,13	5	1,176	3	7	0,001**
	Pflegeleistungen	56	5,05	5	1,166	3	7	0,001**
Vertriebspolitik	Vertrieb über Printmedien	57	3,95	4	1,025	2	6	0,000**
	Internetvertrieb	57	5,49	6	1,167	3	7	0,026*
	Immobilienmaklertätigkeit	57	5,02	5	1,142	2	7	0,004**
	Nutzerinformation	57	4,88	5	0,965	4	7	0,001**
	Beschwerdemanagement	57	4,93	5	1,116	3	7	0,001**
	Sponsoring, Events	57	4,46	4	0,965	3	7	0,000**

Tabelle 23: Auswertungen Betreibersicht (zukünftige Bedeutung)

¹⁰⁵⁰ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 560.

Im Bereich der Produktpolitik werden zukünftig Marktforschung deutlich und Immobiliencontrolling geringfügig höhere Bedeutung erlangen, wie sowohl die höheren Mittelwerte als auch Mediane zeigen. Während bisher die Items sehr unterschiedlich bewertet wurden, wird zukünftig allen vier Items der Produktpolitik annähernd gleiche Bedeutung beigemessen, wie sowohl anhand der Mittelwerte als auch anhand der identen Mediane und der reduzierten Spannweite nachvollzogen werden kann.

Hinsichtlich der Preis- und Servicepolitik tritt bezüglich der Mittelwerte eine Verringerung bei Miet- und Betriebskosten ein, während die sozialen Kontakte und die Betreuungs- und Pflegeleistungen an Bedeutung gewinnen. Signifikant erscheint jedoch der hohe Stellenwert der Betriebskosten, der über der Mietkostenentwicklung liegt.

Bei der Vertriebs- und Kommunikationspolitik ist auffallend, dass dem Vertrieb über Printmedien, der gegenwärtig die höchste Bedeutung aufweist, zukünftig mit einem Mittelwert von 3,95 die niedrigste Bedeutung zukommt. Dafür kommt in dieser zukünftigen Sichtweise dem Internetvertrieb die höchste Bedeutung zu, was auch durch den Median von sechs dokumentiert wird. Auch für das Item Sponsoring und Events ist gegenüber der gegenwärtigen Sicht ein eindeutiger Anstieg erkennlich.

Insbesondere die Relation zwischen Miet- und Betriebskostenentwicklung dokumentiert die Bedeutung der sog. „zweiten Miete“. Sowohl in der bisherigen als auch der zukünftigen Bedeutung bleibt die Relation annähernd gleich, wobei die Betriebskosten jeweils über den Mietkosten liegen. Die Forschungshypothese wird durch den Bedeutungsgewinn der strategischen Aspekte wie z. B. der Marktforschung und der Dienstleistungsorientierung (Betreuungs- und Pflegeleistungen) unterstützt.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Produktpolitik auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

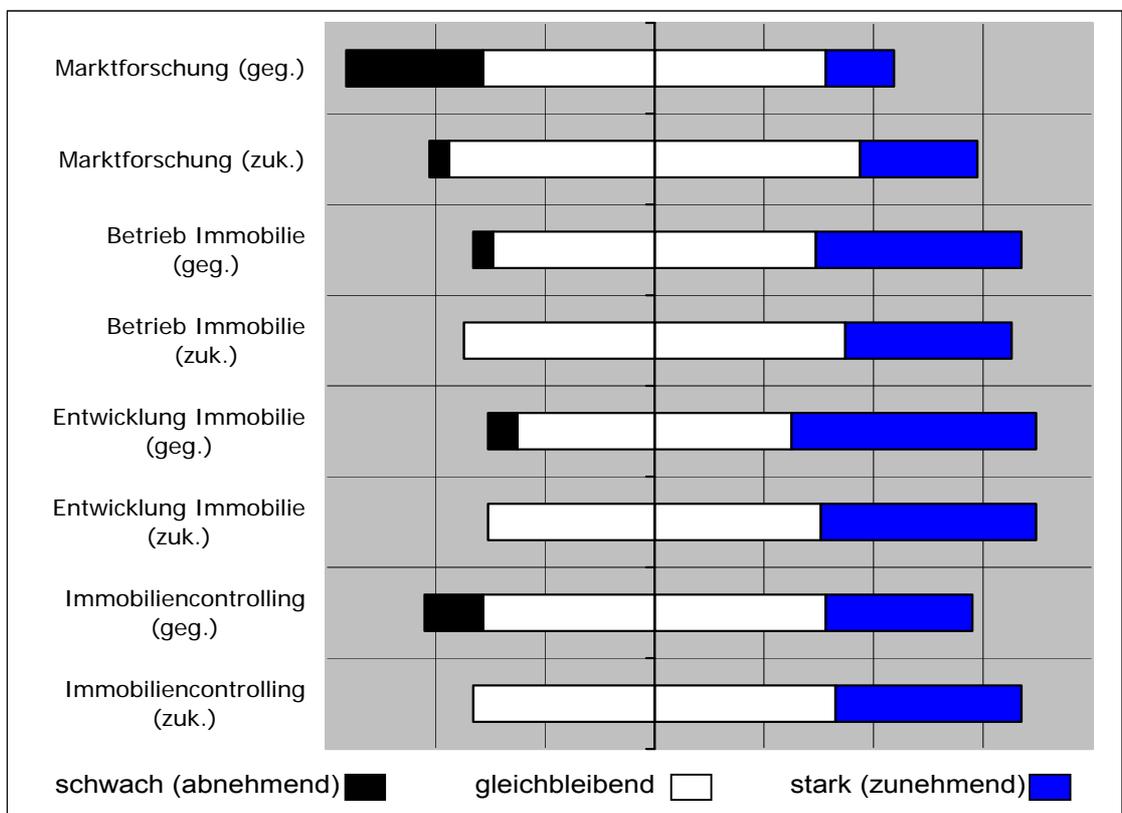


Abbildung 86: Bewertungsvergleich Produktpolitik Gegenwart – Zukunft

Für die Bereiche Betrieb und Entwicklung der Immobilie zeigen sich aufgrund des Vergleiches der bisherigen und zukünftigen Bewertung keine wesentlichen Bedeutungsveränderungen.

Für den Bereich der Marktforschung wird bisher von 25,0 % der Probanden eine schwache, von 62,6 eine mittlere und von 12,5 % eine starke Bedeutung ermittelt. Zukünftig wird von 3,6% der Befragten eine abnehmende, von 75,0 % eine gleich bleibende und von 21,4 % eine steigende Bedeutung prognostiziert. Insgesamt ist somit mit einem erheblichen Bedeutungsgewinn der Marktforschung zu rechnen. Auch das Immobiliencontrolling gewinnt zukünftig an Bedeutung. Bisher gehen noch 10,7% der Befragten von schwacher Bedeutung aus, zukünftig glaubt keiner der Probanden an abnehmende Bedeutung, während immerhin 33,9 % von einer steigenden Bedeutung ausgehen. Analog zu anderen Wirtschaftsbereichen wird auch in der Immobilienwirtschaft die Bedeutung der strategischen Planung und des Controllings in Relation zum operativen Geschäft erkannt.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Preis- und Servicepolitik auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

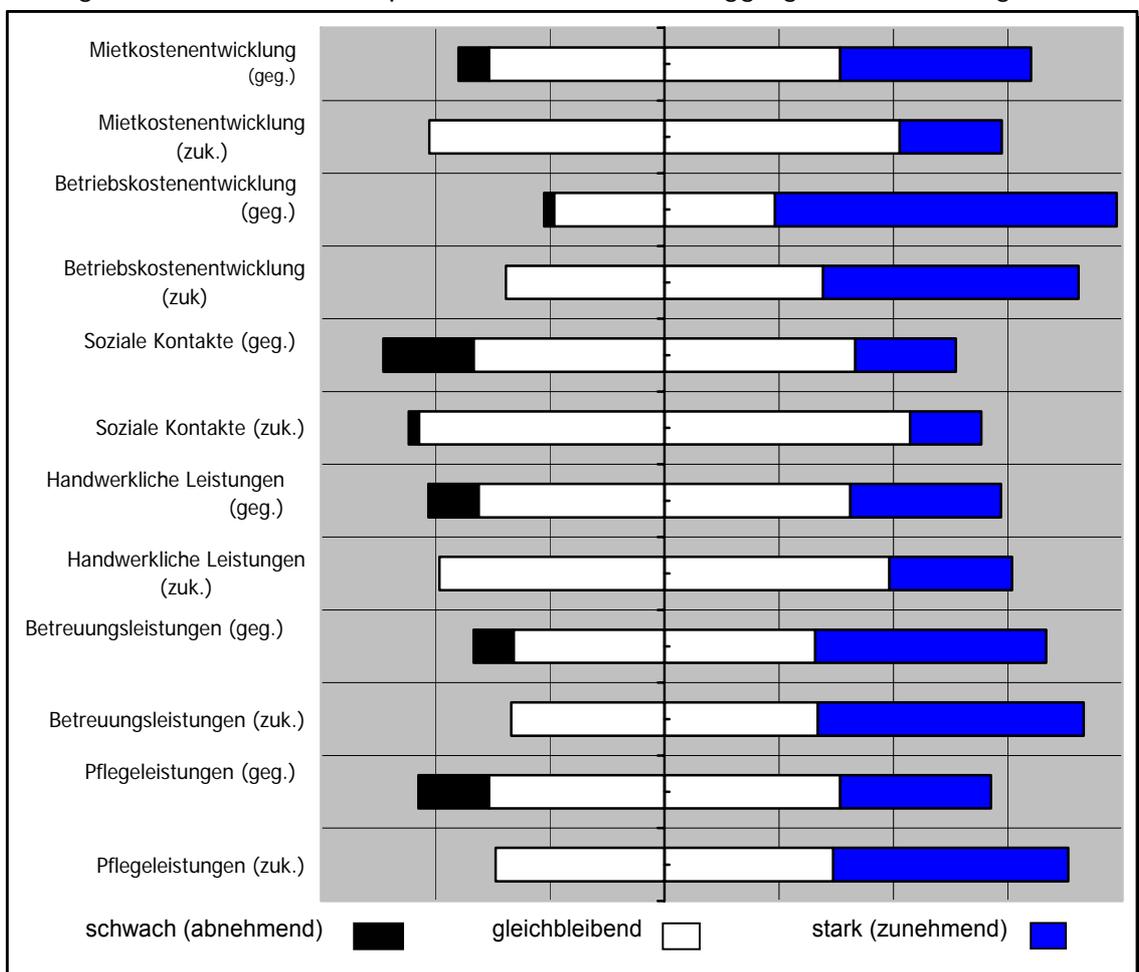


Abbildung 87: Bewertungsvergleich Preispolitik Gegenwart – Zukunft

In der Bewertung der bisherigen Bedeutung liegt die Preispolitik vor der Betriebskostenentwicklung und den Betreuungsleistungen.

Bei der Bewertung der zukünftigen Bedeutung sind die Items der Betriebskostenentwicklung, der Betreuungsleistungen und der Pflegeleistungen bereits annähernd gleich bewertet, während die Mietkostenentwicklung auf dem vorletzten Rang gereiht ist.

Der Vergleich der Bewertung der bisherigen und zukünftigen Bewertung der Items der Preis- und Servicepolitik zeigt, dass die zwei Items der Mietkostenentwicklung und der Betriebskostenentwicklung stagnieren, während alle vier Items der Servi-

cepolitik (Soziale Kontakte, Handwerkliche Leistungen, Betreuungsleistungen und Pflegleistungen) zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Dies untermauert die Forschungshypothese, dass die Nutzenaspekte gegenüber den Kostenaspekten an Bedeutung gewinnen. Bei allen vier Serviceaspekten wird prognostiziert, dass zukünftig keine abnehmende Bedeutung gegeben ist (Ausnahme soziale Kontakte mit 2 %), während durchwegs zunehmende Bedeutung unterstellt wird.

Auch ist signifikant, dass hinsichtlich der bisherigen Bedeutung die Betriebskostenentwicklung vor der Mietkostenentwicklung gereiht ist und auch zukünftig die zunehmende Bedeutung der Betriebskostenentwicklung vor der Mietkostenentwicklung liegt. Zusammengefasst untermauert die deskriptive Auswertung des Vergleiches der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Preis- und Servicepolitik die Bedeutungsveränderung zwischen Kosten- und Nutzenaspekten.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Vertriebs- und Kommunikationspolitik auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

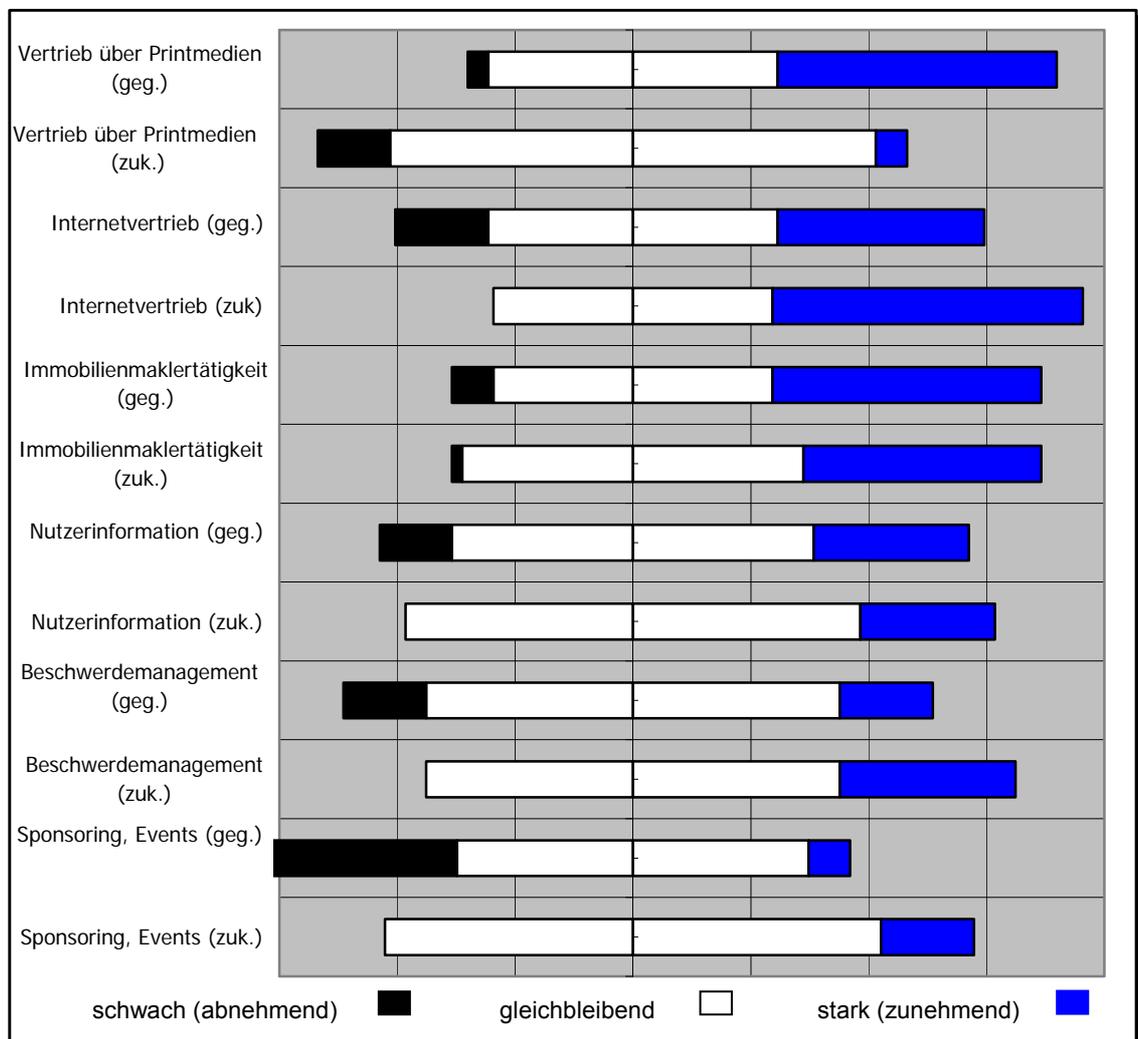


Abbildung 88: Bewertungsvergleich Vertriebspolitik Gegenwart – Zukunft

Bezüglich der Bewertung der bisherigen Bedeutung der Aspekte der Vertriebs- und Kommunikationspolitik zeigt sich, dass die drei Items der Vertriebspolitik in der Reihenfolge Vertrieb über Printmedien, Immobilienmaklertätigkeit und Internetvertrieb am stärksten bewertet wurden. Die drei Aspekte der Kommunikationspolitik wurden in der Reihenfolge Sponsoring und Events, Beschwerdenmanagement und Nutzerinformation am schwächsten bewertet.

In der zukünftigen Bedeutung fällt das Item „Vertrieb über Printmedien“ auf den letzten Platz zurück und die höchste Bedeutung wird dem Internetbetrieb, gefolgt von der Immobilienmaklertätigkeit, Beschwerdemanagement und Nutzerinformation eingeräumt.

Hinsichtlich des Vergleiches zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung zeigt sich im Bereich Vertriebspolitik gleich bleibende Bedeutung der Immobilienmaklertätigkeit, während der Vertrieb über Printmedien stagniert und der Internetvertrieb boomt.

Hinsichtlich des Vergleiches zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung zeigt sich im Bereich Kommunikationspolitik für alle drei Aspekte Nutzerinformation, Beschwerdemanagement und Sponsoring, Events zunehmende Bedeutung.

Die deutlich zunehmende Tendenz im Bereich der Kommunikationspolitik ist ein weiteres Indiz für die Forschungshypothese der zunehmenden Bedeutung der Nutzenaspekte.

Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Ergebnisdarstellung der derzeitigen und zukünftigen Bedeutung der Items der Betreibersicht:

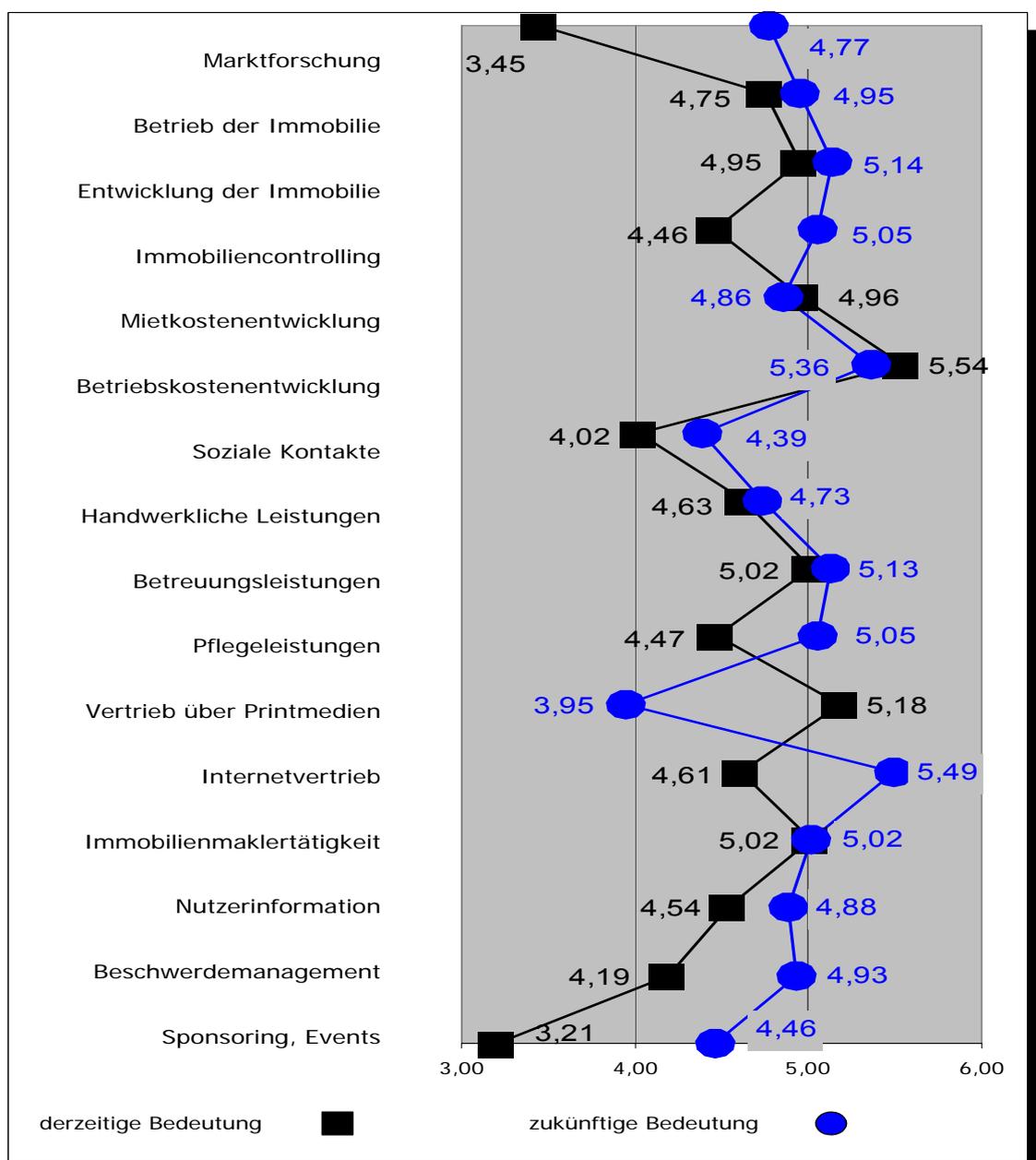


Abbildung 89: Gegenüberstellung der Items der Betreibersicht

Wird die bisherige Bedeutung der Items der Betreibersicht anhand der Kennlinie analysiert, zeigt sich, dass den drei Items „Marktforschung“ mit 3,45, „Soziale Kontakte“ mit 4,02 und „Sponsoring, Events“ mit 3,21 schwache Bedeutung und dem Item „Betriebskostenentwicklung“ mit 5,54 starke Bedeutung beigemessen wird. Ein Vergleich mit der Bewertung der zukünftigen Bedeutung zeigt, dass eine Glättung der Kennlinie eintritt und sich alle vier vorher angeführten Werte zu einer neutralen Mitte hin einpendeln. Insbesondere die Items „Marktforschung“ und „Sponsoring und Events“ gewinnen an Bedeutung.

Die zukünftige Bedeutung im Bereich der Produktpolitik zeigt weitgehend idente Gewichtungen der vier Items, wobei die zunehmende Bedeutung der Marktforschung und des Immobiliencontrollings hervorzuheben ist. Die zukünftige Bedeutung im Bereich der Preis- und Servicepolitik zeigt abnehmende Bewertungen der zwei Items der Preispolitik und zunehmende Bewertungen der vier Items der Servicepolitik. Eine absolut gegenläufige Entwicklung zeigt sich zwischen dem Vertrieb über Printmedien und dem Internetvertrieb. Während die Bedeutung des Internetvertriebes zunimmt, stagniert der Vertrieb über Printmedien. Die Immobilienmaklertätigkeit als drittes Item der Vertriebspolitik bleibt im Wesentlichen unverändert.

Die zukünftige Bedeutung der drei Aspekte der Kommunikationspolitik ist deutlich zunehmend. Die steigende Bedeutung der Servicepolitik (soziale Kontakte, handwerkliche Leistungen, Betreuungsleistungen, Pflegeleistungen) und der Kommunikationspolitik (Nutzerinformation, Beschwerdemanagement, Sponsoring, Events) und die leicht stagnierende Entwicklung Mietkostenentwicklung und der Betriebskostenentwicklung untermauern die Forschungshypothese von steigenden Nutzenaspekten und stagnierenden Kostenaspekten.

Auch die zunehmende Bedeutung der Marktforschung und des Immobiliencontrollings¹⁰⁵¹ lässt auf mehr Konkurrenz und entspannte Wohnimmobilienmärkte sowie die Umsetzung ökonomischer Prinzipien im Bereich der Immobilienwirtschaft schließen. Die umfassende Veränderung der Gesellschaft, die einerseits durch die demografische Zusammensetzung,¹⁰⁵² andererseits durch die Individualisierung¹⁰⁵³ der Bevölkerung geprägt ist, verlangt entsprechende Kenntnis der Entwicklung der Teilmärkte, strategische Planung und Controlling der operativen Umsetzung dieser Strategien.

Der zunehmende Wettbewerb bewirkt die Professionalisierung der Immobilienbranche, die Prämissen vom stetigen Wert- und Einnahmewachstum erfordern den Einsatz zeitgemäßer Methoden wie z. B. der Immobilienanalyse, des Real Estate Management, des Facility Management und des Immobiliencontrollings.

4.2.3.3. Deskriptive Auswertung der Nutzersicht

Im Hinblick auf das akteursbezogene Immobilienwertmodell und die diesbezügliche Forschungshypothese über die Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist zuerst die Forschungsfrage 3), d. h.

welche Gewichtung den Items und Itemgruppen (quantitative Nachfrage, Wohnkosten, Wohnnutzen) der Nutzersicht für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien bisher beigemessen wurde und wie sich die Bedeutung dieser Einflussfaktoren zukünftig entwickelt,

zu beantworten.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die wichtigsten statistischen Ergebnisse zur Forschungsfrage 3),¹⁰⁵⁴ wobei die bisherige Bedeutung der einzelnen Items und Itemgruppen der Nutzersicht dargestellt werden.

¹⁰⁵¹ Vgl. SCHULTE, K.-W. in: JENKIS, H.-W. (2001): S. 902.

¹⁰⁵² Vgl. FLAGGE, I. (1999): S. 570.

¹⁰⁵³ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 322ff.

¹⁰⁵⁴ Vgl. Abschnitt 4.1.1. „Fragestellung und Hypothesen“

	Items ¹⁰⁵⁵	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
	Anzahl der Haushalte	56	4,63	4	1,421	1	7	0,018*
	Steig. Haushaltsgrößen	55	3,76	4	1,527	1	7	0,057
Wohnkosten	Kapitalkosten	57	5,79	6	1,145	2	7	0,007**
	Abschreibungen	57	3,37	3	1,686	1	7	0,109
	Steuern, Abgaben	57	4,09	4	1,527	1	7	0,142
	Verwaltungskosten	57	5,09	5	1,491	2	7	0,079
	Betriebskosten	57	5,98	6	1,110	2	7	0,002**
	Erhaltungskosten	55	5,38	6	1,421	2	7	0,013*
Wohnnutzen	Wohnung	58	5,62	6	1,152	3	7	0,001**
	Wohngebäude	58	5,02	5	1,000	3	7	0,019*
	Wohnumfeld	58	5,59	6	1,109	3	7	0,047*
	Technologieeinsatz	53	4,25	4	1,270	1	7	0,060
	Gebäudeleittechnik	58	3,72	4	1,211	1	7	0,106
	Sicherheitssysteme	58	4,07	4	1,449	1	7	0,059
	Informationssysteme	57	4,07	4	1,462	1	7	0,079
	Nachhaltigkeitsaspekte	52	4,56	5	1,392	1	7	0,063
	Energiesparen	58	5,29	5	1,214	2	7	0,021*
	Kontrollierte Raumlüftung	56	3,75	4	1,443	1	7	0,098
	Ökologische Baustoffe	57	4,46	5	1,297	2	7	0,070
	Verdichtete Bauweise	58	3,88	4	1,339	1	6	0,116
	Innovative Lösungen	47	4,32	4	1,163	2	6	0,031*
	Solartechnologie	58	4,36	5	1,447	1	7	0,034*
	Passivhaustechnologie	58	3,84	4	1,554	1	7	0,037*
	Kombination Wohnen-Arbeiten	58	3,97	4	1,533	1	7	0,089
	Nutzerbez. Dienstleistung	45	4,02	4	1,340	1	7	0,101
	Wohnungsreinigung	58	3,62	4	1,631	1	7	0,312
Hauswirtschaftliche Hilfen	58	3,47	4	1,454	1	7	0,051	
Betreutes Wohnen	58	3,97	4	1,578	1	7	0,089	

Tabelle 24: Auswertungen Nutzersicht (bisherige Bedeutung)

In der Itemgruppe quantitative Nachfrage fällt auf, dass die Größe der Haushalte eindeutig hinter der Anzahl der Haushalte zurückliegt. Der Mittelwert von 3,76 für die steigenden Haushaltsgrößen dürfte auf eine mehrdeutig interpretierbare Fragenformulierung zurückzuführen sein.¹⁰⁵⁶

Bei den Wohnkosten liegen die Betriebskosten mit einem Mittelwert von 5,98 vor den Kapitalkosten mit 5,79 und den Erhaltungskosten mit 5,38.

In der Itemgruppe des Wohnnutzens liegen die „Hard Facts“ der Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfeldes mit Mittelwerten über fünf klar voran und können auf eine geringere Spannweite verweisen. Einzig das Energiesparen kann mit einem Mittelwert von 5,29 in diese Bereiche vordringen.

¹⁰⁵⁵ Da im Bereich des Wohnnutzens gegenüber den anderen Itemgruppen ein detaillierterer Itemkatalog erstellt wurde, wurden die übergeordneten Kategorien fett dargestellt.

¹⁰⁵⁶ Vgl. Abschnitt 3.4.1. „Quantitative Nachfrage“

In der nachstehenden Tabelle wird die zukünftige Bedeutung der Nutzerfaktoren dargestellt:

	Items ¹⁰⁵⁷	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
	Anzahl der Haushalte	56	4,71	4	1,039	3	7	0,000**
	Steig. Haushaltsgrößen	55	4,11	4	1,383	1	7	0,002**
Wohnkosten	Kapitalkosten	57	5,00	5	1,118	3	7	0,000**
	Abschreibungen	57	4,37	4	1,190	1	7	0,000**
	Steuern, Abgaben	57	4,68	4	1,072	3	7	0,000**
	Verwaltungskosten	57	4,91	4	1,229	2	7	0,000**
	Betriebskosten	57	5,35	6	1,302	2	7	0,020*
	Erhaltungskosten	56	5,00	5	1,321	1	7	0,003**
Wohnnutzen	Wohnung	58	4,91	5	1,048	4	7	0,000**
	Wohngebäude	58	4,78	5	0,879	3	7	0,000**
	Wohnumfeld	57	5,21	5	1,145	3	7	0,016*
	Technologieeinsatz	55	4,95	5	1,044	4	7	0,001**
	Gebäudeleittechnik	57	4,77	4	1,018	4	7	0,000**
	Sicherheitssysteme	57	4,98	5	1,044	3	7	0,005**
	Informationssysteme	57	5,18	5	1,136	4	7	0,004**
	Nachhaltigkeitsaspekte	52	4,87	4,5	1,030	4	7	0,000**
	Energiesparen	58	5,45	5	1,127	4	7	0,032*
	Kontrollierte Raumlüftung	58	4,84	5	1,005	3	7	0,000**
	Ökologische Baustoffe	57	5,09	5	1,123	3	7	0,019*
	Verdichtete Bauweise	58	4,29	4	1,243	1	7	0,000**
	Innovative Lösungen	51	5,16	5	1,027	3	7	0,026*
	Solartechnologie	57	5,11	5	1,277	1	7	0,004**
	Passivhaustechnologie	58	4,93	5	1,122	2	7	0,026*
	Kombination Wohnen-Arbeiten	56	5,00	5	1,191	3	7	0,000**
	Nutzerbez. Dienstleistung	51	4,86	5	1,040	3	7	0,010**
	Wohnungsreinigung	58	4,53	4	1,096	1	7	0,000**
Hauswirtschaftliche Hilfen	58	4,64	4	1,135	1	7	0,000**	
Betreutes Wohnen	58	5,29	5	1,155	3	7	0,036*	

Tabelle 25: Auswertungen Nutzersicht (zukünftige Bedeutung)

Für die Items der quantitativen Nachfrage ergibt sich tendenziell eine zunehmende Bedeutung, wobei sich die Spannweite bei der Anzahl der Haushalte reduziert.

Bei den Wohnkosten wird durchwegs eine abnehmende Bedeutung der einzelnen Items erhoben, wobei leichte Steigerungen bei den Abschreibungen, Steuern und Abgaben festgestellt werden.

Im Bereich des Wohnnutzens erfolgt eine deutliche Steigerung der Bedeutung für die Informationssysteme mit einem Mittelwert von 5,18, für das Energiesparen mit 5,45, die ökologischen Baustoffe mit 5,09, für innovative Lösungen mit 5,16, Solartechnologie mit 5,11, Kombination Wohnen-Arbeiten mit 5,00 und Betreutes Wohnen mit 5,29.

¹⁰⁵⁷ Da im Bereich des Wohnnutzens gegenüber den anderen Itemgruppen ein detaillierterer Itemkatalog erstellt wurde, wurden die übergeordneten Kategorien fett dargestellt.

Im Gegenzug liegt bei den „Hard Facts“ nur mehr das Wohnumfeld mit einem Mittelwert von 5,21 über fünf während die Wohnung und das Wohngebäude unter fünf liegen. Sieben Items des Wohnnutzens weisen in der zukünftigen Bedeutung einen Mittelwert kleiner fünf auf, bei 15 der 20 Items hat sich die Spannweite auf drei oder vier reduziert. Aus diesen Kennzahlen ist die künftige Bedeutung des Wohnnutzens ablesbar.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der quantitativen Nachfrage auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

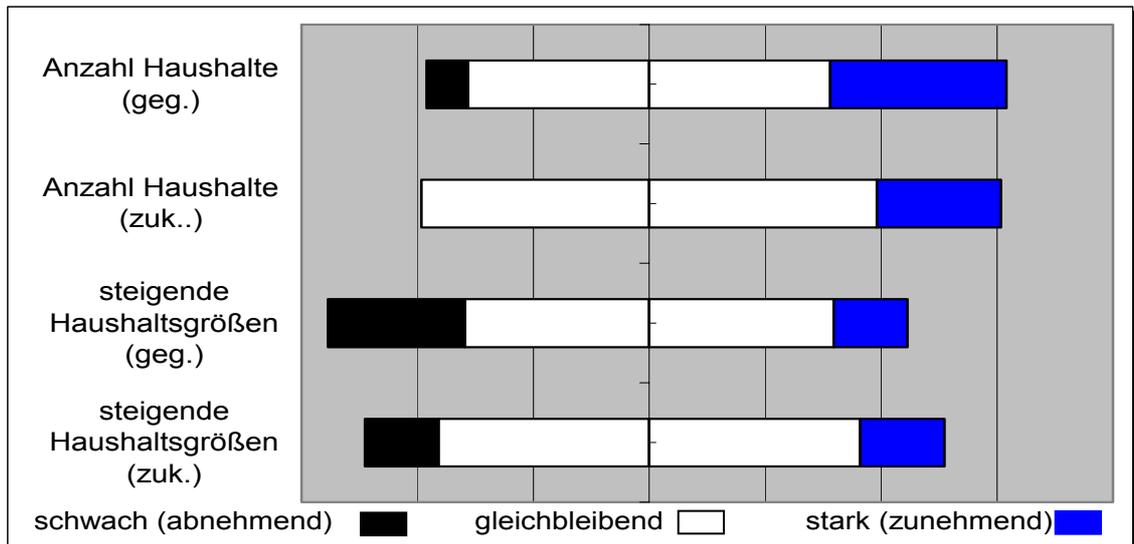


Abbildung 90: Bewertungsvergleich Quantitative Nachfrage Gegenwart – Zukunft

Hinsichtlich der Anzahl der Haushalte ist keine wesentliche Bedeutungsänderung feststellbar. Während gegenwärtig noch 7,1 % von schwacher Bedeutung der Anzahl der Haushalte ausgehen, geht zukünftig kein einziger der Probanden von abnehmender Bedeutung aus. Im Zeitablauf ist für die Anzahl der Haushalte eine Reduktion der Spannweite¹⁰⁵⁸ von sechs auf vier und eine Reduktion der Standardabweichung feststellbar. Diese Bewertung dürfte einerseits durch das geänderte Haushaltsbildungsverhalten, andererseits durch die demographische Entwicklung bedingt sein. Den Haushaltsgrößen wird gegenwärtig durch die Probanden eine relativ schwache Bedeutung beigemessen, zukünftig wird eine geringfügige Zunahme der Bedeutung prognostiziert. Dieses Ergebnis mag für die absolute Wohnungsgröße von Bedeutung sein, steht jedoch im Widerspruch zu Zeitreihenuntersuchungen über die anteilige Wohnfläche je Haushaltsmitglied,¹⁰⁵⁹ die tendenziell von einer weiteren Steigerung der Fläche pro Haushaltsmitglied ausgehen. Die divergenten Befragungsergebnisse werden auf die gegenläufigen Entwicklungen, die durch die Reduktion der Mitglieder eines Haushaltes¹⁰⁶⁰, durch den steigenden Flächenanspruch pro Haushaltsmitglied, die größeren Flächenansprüche pro Haushaltsmitglied bei kleineren Haushalten und die Interpretationsspielräume zur Fragestellung zurückgeführt. Die Darstellung der Entwicklung dokumentiert auch die Bedeutung der Relation von quantitativen und qualitativen Aspekten im Bereich der Wohnungsnachfrage. Kritik an unzureichenden Wohnbedingungen ist daher weniger das Problem fehlender Wohnungen, als das der Bedürfnisadäquanz der Wohnung für die jeweilige Nachfragergruppe.¹⁰⁶¹

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Wohnkosten auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

¹⁰⁵⁸ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 118.

¹⁰⁵⁹ Vgl. BULWIEN, H. (2001): S. 2.

¹⁰⁶⁰ Vgl. HÄPKE, U. in KÜHNE-BÜNING, L.; HEUER, H. B. (1994): S. 99.

¹⁰⁶¹ Vgl. HÄUSSERMANN, H.; SIEBEL, W. (1996): S. 214ff.

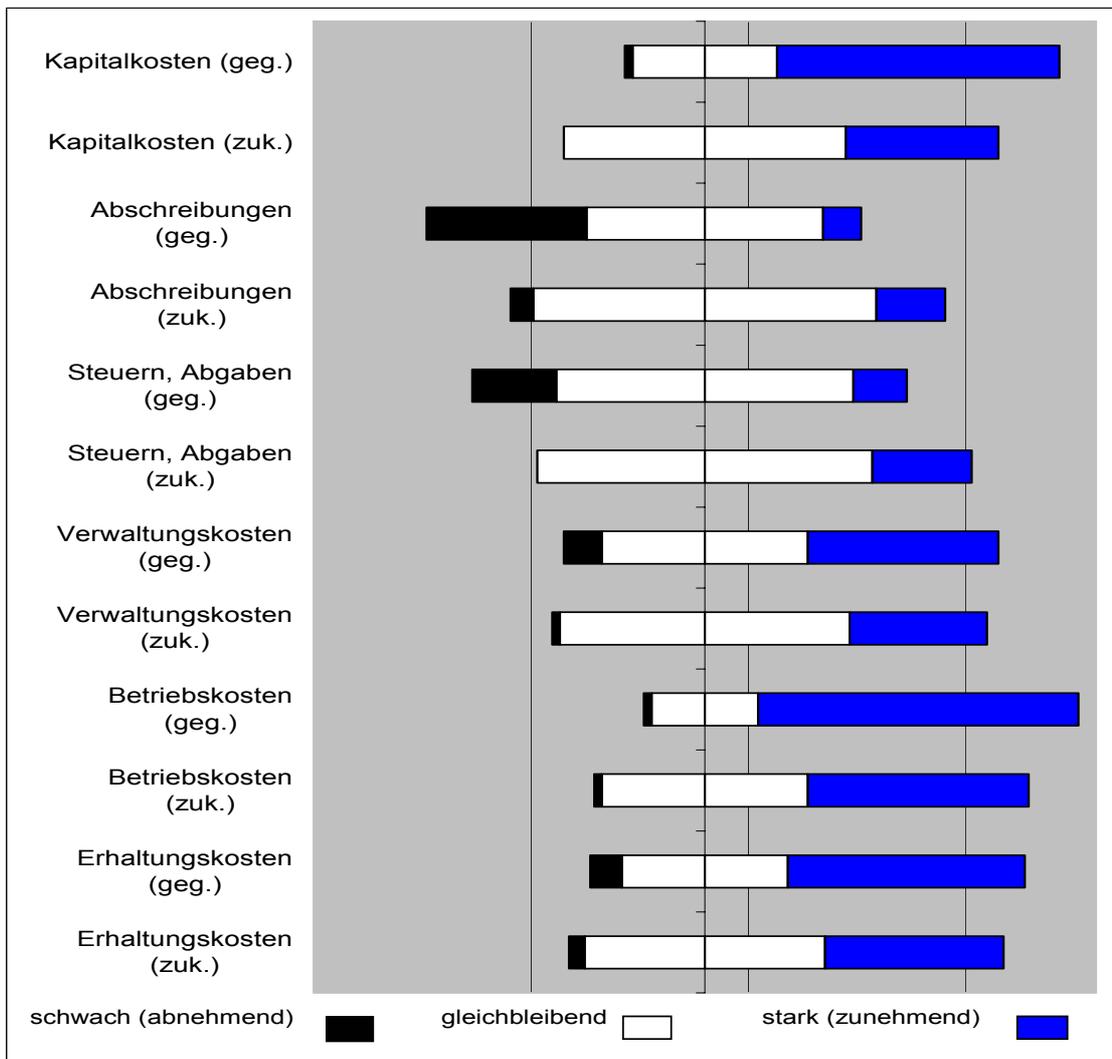


Abbildung 91: Bewertungsvergleich Wohnkosten Gegenwart – Zukunft

Aus dem Vergleich der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Wohnkosten ist ersichtlich, dass sowohl die Kapitalkosten, als auch die Verwaltungskosten, die Betriebskosten und die Erhaltungskosten an Bedeutung verlieren. Einzig die Steuern und Abschreibungen haben zukünftig einen Bedeutungsgewinn zu verzeichnen.

Weiters fällt die herausragende Bedeutung der Kapitalkosten und der Betriebskosten in der bisherigen Bedeutung auf und deren zukünftig abnehmende Bedeutung. Dies stimmt deckungsgleich mit der Bewertung im Rahmen der Betreibersicht überein. Im Detail zeigen die Auswertungen, dass für 73,7 % der Befragten die Betriebskosten bisher eine starke Bedeutung haben und 50,9 % der Probanden geht davon aus, dass die Bedeutung zukünftig noch zunehmen wird. Auch bei den Kapitalkosten (Miete, Zinsen) gehen 64,9 % der Befragten von einer starken Bedeutung aus, immerhin 35,1 % glauben, dass die Bedeutung zukünftig noch zunimmt.

In diesen zwei Segmenten ist auch die Zunahme mit 15,8 % bei den Abschreibungen und 22,8 % bei den Steuern und Abgaben zukünftig am geringsten. Da Wohnungen vielfach zur Deckung des Grundbedürfnisses verwendet und nicht kommerziell verwertet werden, ist wohl davon auszugehen, dass nicht alle steuerlichen Möglichkeiten durch Privatpersonen ausgenutzt werden und daher auch diese zwei Bereiche in der Gewichtung am unteren Ende angesiedelt sind.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Wohnkosten auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

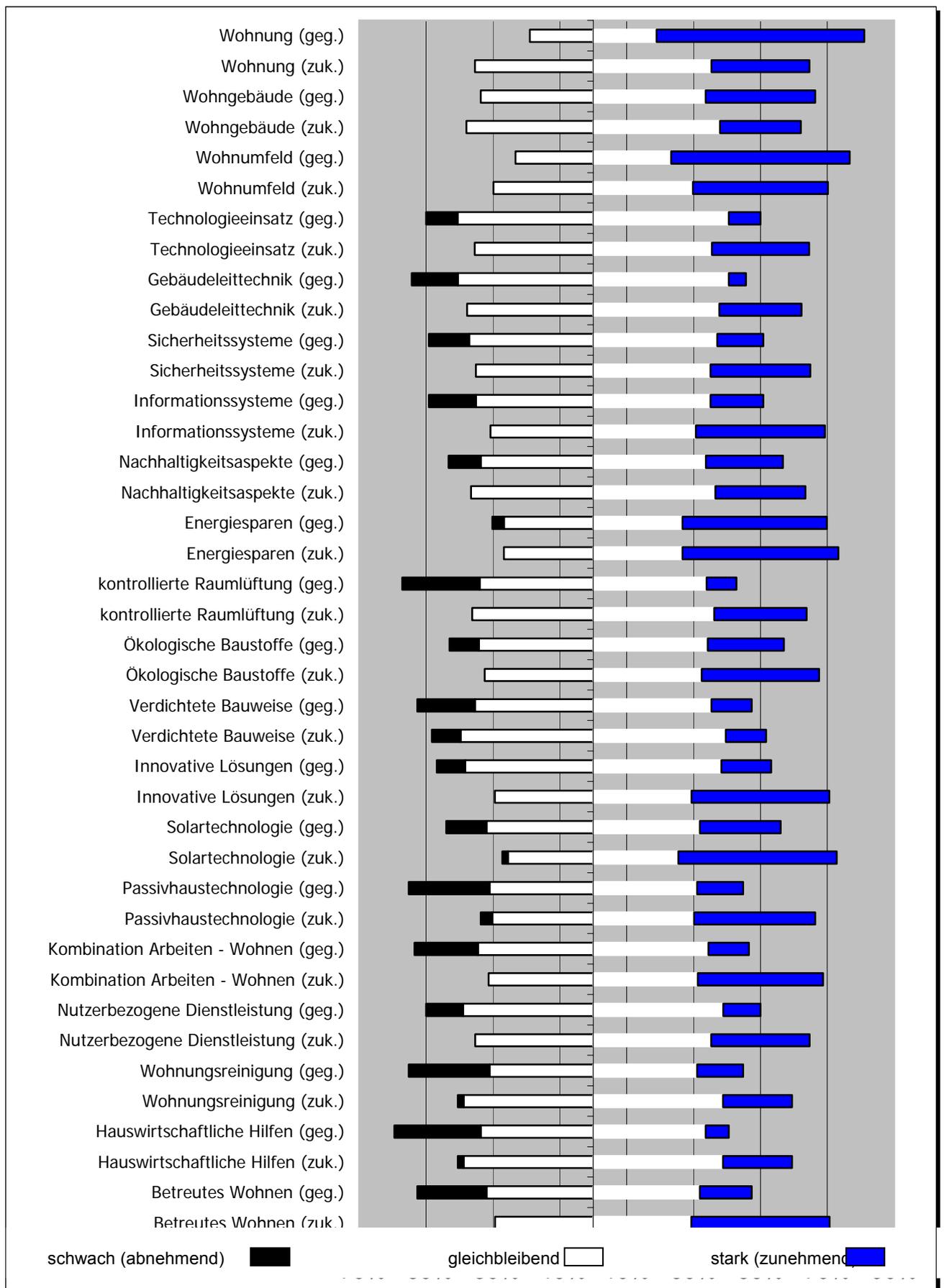


Abbildung 92: Bewertungsvergleich Wohnnutzen Gegenwart – Zukunft

In der vorstehenden Abbildung des Wohnnutzens werden einerseits drei in der Literatur vielfach dokumentierte Kategorien¹⁰⁶² Wohnung, Wohngebäude und Wohnumfeld und andererseits vier innovative dienstleistungs- bzw. nachhaltigkeitsorientierte Kategorien Technologieeinsatz, Nachhaltigkeitsaspekte, innovative Lösungen und nutzerbezogene Dienstleistungen als Hauptstruktur vorgegeben. Offensichtlich ist, dass im Vergleich zwischen gegenwärtiger und zukünftiger Bedeutung die drei konventionellen Kategorien Wohnung, Wohngebäude und Wohnumfeld auf hohem Niveau stagnieren, während die vier dienstleistungs- bzw. nachhaltigkeitsorientierte Kategorien Technologieeinsatz, Nachhaltigkeitsaspekte, innovative Lösungen und nutzerbezogene Dienstleistungen an Bedeutung gewinnen. Andererseits wird für die drei konventionellen Bereiche sowohl in der bisherigen als auch in der zukünftigen Beurteilung keine schwache bzw. abnehmende Bedeutung gefunden, während die vier innovativen dienstleistungs- bzw. nachhaltigkeitsorientierten Kategorien sehr wohl einer kontroversen Beurteilung unterliegen.

Wird die zunehmende Bedeutung der zukünftigen Bewertung analysiert, führt die Solartechnologie mit 47,4 %, vor dem Energiesparen mit 46,6 %, vor dem betreuten Wohnen mit 41,4 % und den innovativen Lösungen mit 41,2 % die Liste an. Von den konventionellen Kategorien wird einzig dem Wohnumfeld in der zukünftigen Bewertung ein Anteil von 40,4 % für zunehmende Bedeutung zugeordnet. Wenn andererseits berücksichtigt wird, dass die Wohnung von 62,1 % in der bisherigen Bedeutung mit stark eingeschätzt wurde und auch der Anteil für das Wohnumfeld 53,8 % beträgt, ist ersichtlich, welcher Wandel stattfindet. Wird weiters untersucht, welche Items zukünftig einen Bedeutungsgewinn zwischen 30 und 40 % aufweisen, so fallen die Informationssysteme mit 38,6 %, die Kombination Arbeiten-Wohnen mit 37,5 %, die Passivhaustechnologie mit 36,2% und die ökologischen Baustoffe mit 35,1 % in diese Kategorie. Interessant ist weiters, dass fast kein Proband zukünftig von einer abnehmenden Bedeutung der innovativen dienstleistungs- bzw. nachhaltigkeitsorientierten Kategorien ausgeht. Eine Ausnahme bildet dabei die verdichtete Bauweise, bei der zukünftig immerhin 8,6 % von einer abnehmenden Bedeutung und nur 12,1 % von einer zunehmenden Bedeutung ausgehen. Zusammenfassend lässt sich aus der deskriptiven Auswertung eindeutig ein Trend weg von den Hard Facts Wohnung und Wohngebäude hin zu qualitativen nutzenorientierten Aspekten feststellen. Auch durch diese Auswertung werden daher Argumente die für eine Verifikation der Forschungshypothese geliefert. Die Gegenüberstellung der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Nutzersicht anhand des Liniendiagramms zeigt die abnehmende Bedeutung im Bereich der Wohnkosten und die zunehmende Bedeutung im Bereich der Nutzenaspekte. Wie bei den anderen Sichtweisen ist auch bei der Bewertung der Nutzersicht im Zeitverlauf eine Glättung des Kurvenverlaufes feststellbar.

Die geringste Bedeutung wird zukünftig den steigenden Haushaltsgrößen, den Abschreibungen und der verdichteten Bauweise beigemessen. Die höchste Bedeutung liegt zukünftig bei den Betriebskosten, den Informationssystemen, dem Energiesparen, den innovativen Lösungen und dem betreuten Wohnen. Insgesamt kann daher die deskriptive Darstellung der Nutzersicht als Unterstützung der forschungsleitenden Hypothese gedeutet werden. Nutzenoptimale Wohnimmobilien, die künftige Wettbewerbsfähigkeit und die Bedarfstransparenz hinsichtlich der zukünftigen Wohnbedürfnisse gewinnen daher gegenüber der Kostensicht an Bedeutung und sind essentiell für den Marktwert von Wohnimmobilien.¹⁰⁶³

Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Ergebnisdarstellung der derzeitigen und zukünftigen Bedeutung der Items der Nutzersicht:

¹⁰⁶² Vgl. SPENGLIN, F. in: JENKIS, H. W. (2001): S. 502.

¹⁰⁶³ Vgl. SCHMALS, K. M.; WOLFF, A. (2003): S. 202ff.

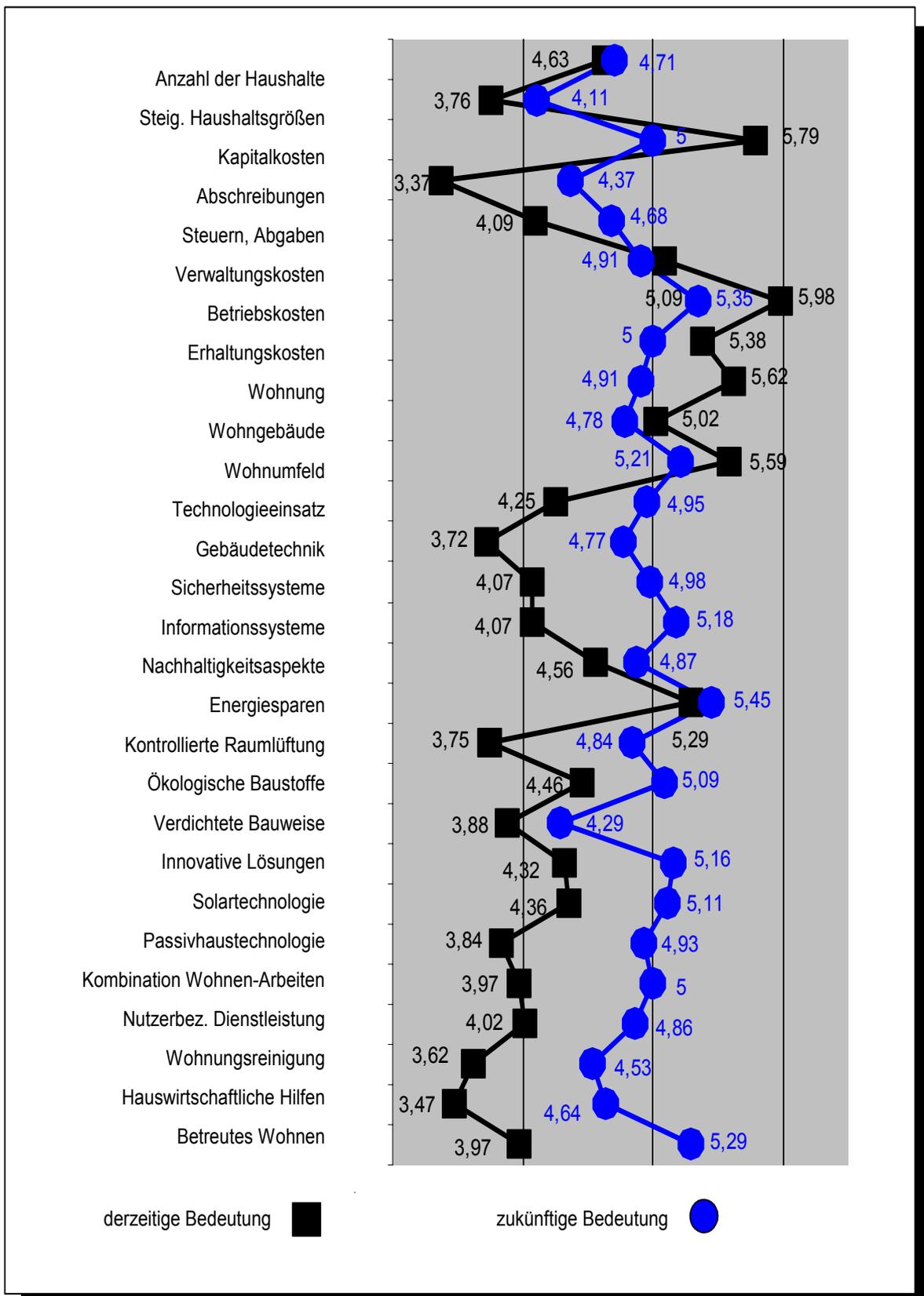


Abbildung 93: Gegenüberstellung der Items der Nutzersicht

Während bezüglich der quantitativen Aspekte ein gleich bleibender Trend erkenntlich ist, wurde bei den Kostenaspekten überwiegend eine abnehmende Bedeutung und bei den Nutzenaspekten generell eine steigende Bedeutung für den Marktwert von Wohnimmobilien ermittelt.

4.2.3.4. Deskriptive Auswertung aus Sicht der Gesellschaft

Im Hinblick auf das aktorsbezogene Immobilienwertmodell und die Forschungshypothese über die Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist die Forschungsfrage 4), d. h.

welche Gewichtung den Items und Itemgruppen (Makrofaktoren, Mikrofaktoren, Wohnungspolitik) der Sicht der Gesellschaft für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien bisher beigemessen wurde und wie sich die Bedeutung dieser Einflussfaktoren zukünftig entwickelt,

zu beantworten. Nachfolgend sind die wichtigsten statistischen Ergebnisse der bisherigen Bedeutung zur Forschungsfrage 4) aufgelistet.

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
Makro	Kaufkraft	58	5,33	6	1,503	1	7	0,006**
	Arbeitslosigkeit	58	4,97	5	1,747	1	7	0,066
Mikro	Bildungsangebot	58	4,03	4	1,363	1	7	0,022*
	Arbeitsplätze	58	4,64	5	1,334	1	7	0,055
	Freizeitangebot	58	4,62	5	1,335	1	7	0,021*
Politik	Förderungen	58	5,29	6	1,533	1	7	0,002**
	Steuern	58	4,40	4	1,426	1	7	0,050*
	Mietrecht	58	4,91	5	1,570	1	7	0,053
	Bodenmarktpolitik	58	4,86	5	1,468	1	7	0,027*
	Finanzierung (Basel II)	58	4,53	5	1,667	2	7	0,096

Tabelle 26: Auswertungen aus Sicht der Gesellschaft (bisherige Bedeutung)

Auffallend ist die starke Bedeutung der Makrofaktoren (Kaufkraft, Arbeitslosigkeit) und der Förderungen für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Die schwächste Bedeutung wird beim Bildungsangebot ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten statistischen Ergebnisse der zukünftigen Bedeutung zur Forschungsfrage 4) aufgelistet.

	Items	N	M	MD	SD	Min	Max	Sig
Makro	Kaufkraft	58	5,02	5	1,132	3	7	0,004**
	Arbeitslosigkeit	58	5,05	5	1,115	3	7	0,014*
Mikro	Bildungsangebot	58	4,72	5	0,951	2	7	0,001**
	Arbeitsplätze	58	4,95	5	1,016	2	7	0,027*
	Freizeitangebot	58	4,95	5	0,981	2	7	0,011*
Politik	Förderungen	57	4,93	5	1,280	2	7	0,017*
	Steuern	57	4,74	4	1,009	3	7	0,000**
	Mietrecht	57	4,86	5	1,141	2	7	0,011*
	Bodenmarktpolitik	57	4,82	5	1,104	3	7	0,002**
	Finanzierung (Basel II)	57	5,12	5	1,166	3	7	0,020*

Tabelle 27: Auswertungen aus Sicht der Gesellschaft (zukünftige Bedeutung)

Zukünftig ist insbesondere der Bedeutungsgewinn der Finanzierung (Basel II)¹⁰⁶⁴ als signifikant zu bezeichnen. Alle Aspekte der Mikrofaktoren (Bildungsangebot, Arbeitsplätze, Freizeitangebot) haben zukünftig steigende Bedeutung.

Während bei der Bewertung der bisherigen Bedeutung noch die Förderungen den höchsten Mittelwert hatten, wird bei der zukünftigen Bewertung offensichtlich ein Rückzug des Staates unterstellt, da privatwirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen.

Insgesamt streuen alle Bewertungen knapp um den Wert fünf, der Median liegt bei allen Items bei fünf.

Der Bedeutungsgewinn der Mikrofaktoren gegenüber den Makrofaktoren untermauert die Kleinräumigkeit und Relevanz der regionalen Wohnungsteilmärkte.

Die Veränderungen im Bereich der Wohnungspolitik dokumentieren den verstärkten Rückzug des Staates, die leeren öffentlichen Kassen und die schwieriger werdenden Finanzierungsbedingungen durch Basel II.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Makrofaktoren auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

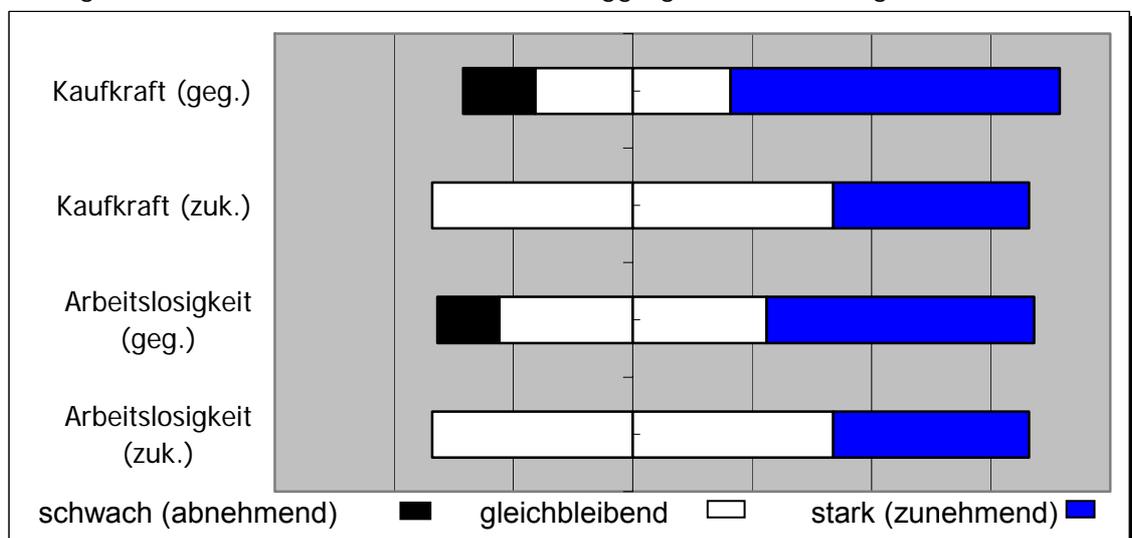


Abbildung 94: Bewertungsvergleich Makrofaktoren Gegenwart – Zukunft

Bei der Kaufkraft ist im Vergleich zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung ein Rückgang des Mittelwertes von 5,33 auf 5,02 festzustellen. Die Bedeutung der Arbeitslosigkeit nimmt minimal von 4,97 auf 5,05 zu.

In der bisherigen Bedeutung wird der Kaufkraft mit 32 Prozent starker und sehr starker Gewichtung höhere Bedeutung eingeräumt wie die Arbeitslosigkeit (19 % starke oder sehr starke Bedeutung). In der zukünftigen Bedeutung wird für beide Items ein identer Anteil von 19 % mit zunehmender oder stark zunehmender Bedeutung erhoben.

Deutlich ist ersichtlich, dass zukünftig mehr Probanden für eine gleich bleibende Bedeutung eintreten und weniger Probanden eine zunehmende Bedeutung prognostizieren.

Insgesamt können aufgrund der geringen Bedeutungsveränderungen der zwei Items Kaufkraft und Arbeitslosigkeit keine relevanten Schlüsse für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien gezogen werden.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Mikrofaktoren auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

¹⁰⁶⁴ Vgl. LAURITZEN, Ch. (2001): S. 5ff.

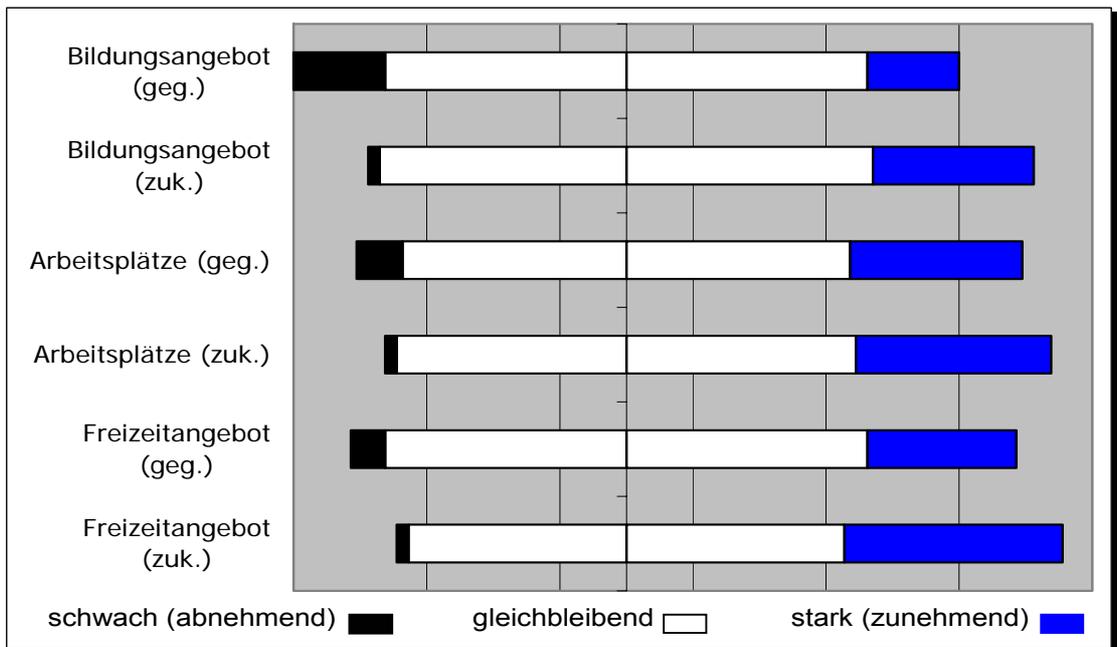


Abbildung 95: Bewertungsvergleich Mikrofaktoren Gegenwart – Zukunft

Sowohl für das Bildungsangebot als auch die Arbeitsplätze und das Freizeitangebot ist zukünftig eine Steigerung der Bedeutung zu erwarten. Auch wird bei allen drei Items zukünftig die abnehmende Bedeutung reduziert und die zunehmende Bedeutung erhöht. Die Ergebnisse zeigen die Bedeutung der regionalen Wohnungsteilmärkte.

Nachstehend werden die Detailergebnisse der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Wohnungspolitik auf Itemebene in aggregierter Form dargestellt:

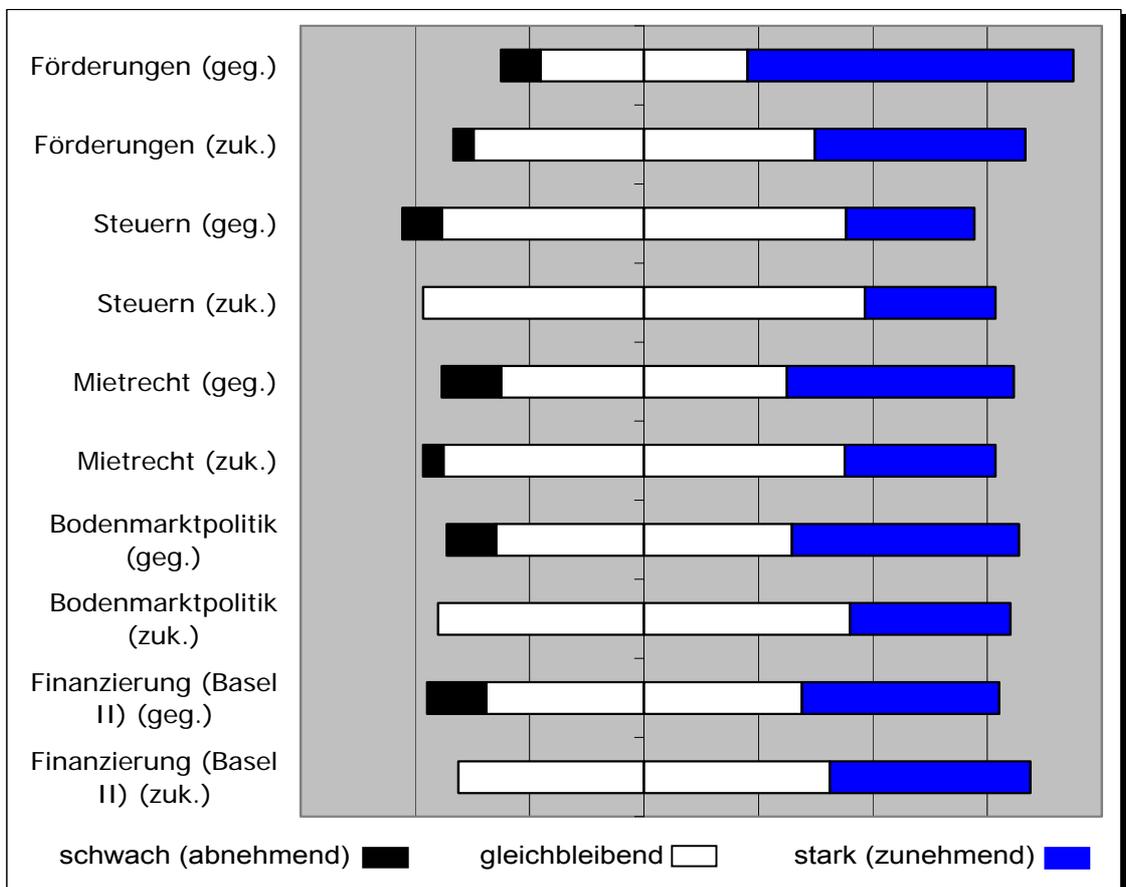


Abbildung 96: Bewertungsvergleich Wohnungspolitik Gegenwart – Zukunft

Aus dem Vergleich der bisherigen und zukünftigen Bedeutung der Wohnungspolitik ist ersichtlich, dass die Förderungen, das Mietrecht und die Bodenpolitik an Bedeutung verlieren, während die Steuern und die Finanzierung (Basel II) an Bedeutung gewinnen. In der bisherigen Bedeutung liegen die Förderungen mit einem Anteil von 56,9 % mit starker oder sehr starker Bedeutung ganz vorne. Gleichauf mit 39,7 % liegen die Bodenmarktpolitik und das Mietrecht am zweiten Platz. An vorletzter Stelle liegt die Finanzierung mit 34,5 %, gefolgt von den Steuern mit 22,4 %. In der zukünftigen Sicht liegt das Item der Finanzierung (Basel II) mit 35,1 % ganz knapp hinter der Förderung mit 36,8 % zunehmender oder stark zunehmender Bedeutung. Die Bodenmarktpolitik, das Mietrecht und die Steuern liegen zwischen 22 und 28 %.

Die Entwicklung der Bedeutung der einzelnen Items ist wohl einerseits auf den Rückzug des Staates, andererseits auf leere öffentliche Kassen und verschärfte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Ergebnisdarstellung der derzeitigen und zukünftigen Bedeutung der Items der Sicht der Gesellschaft:

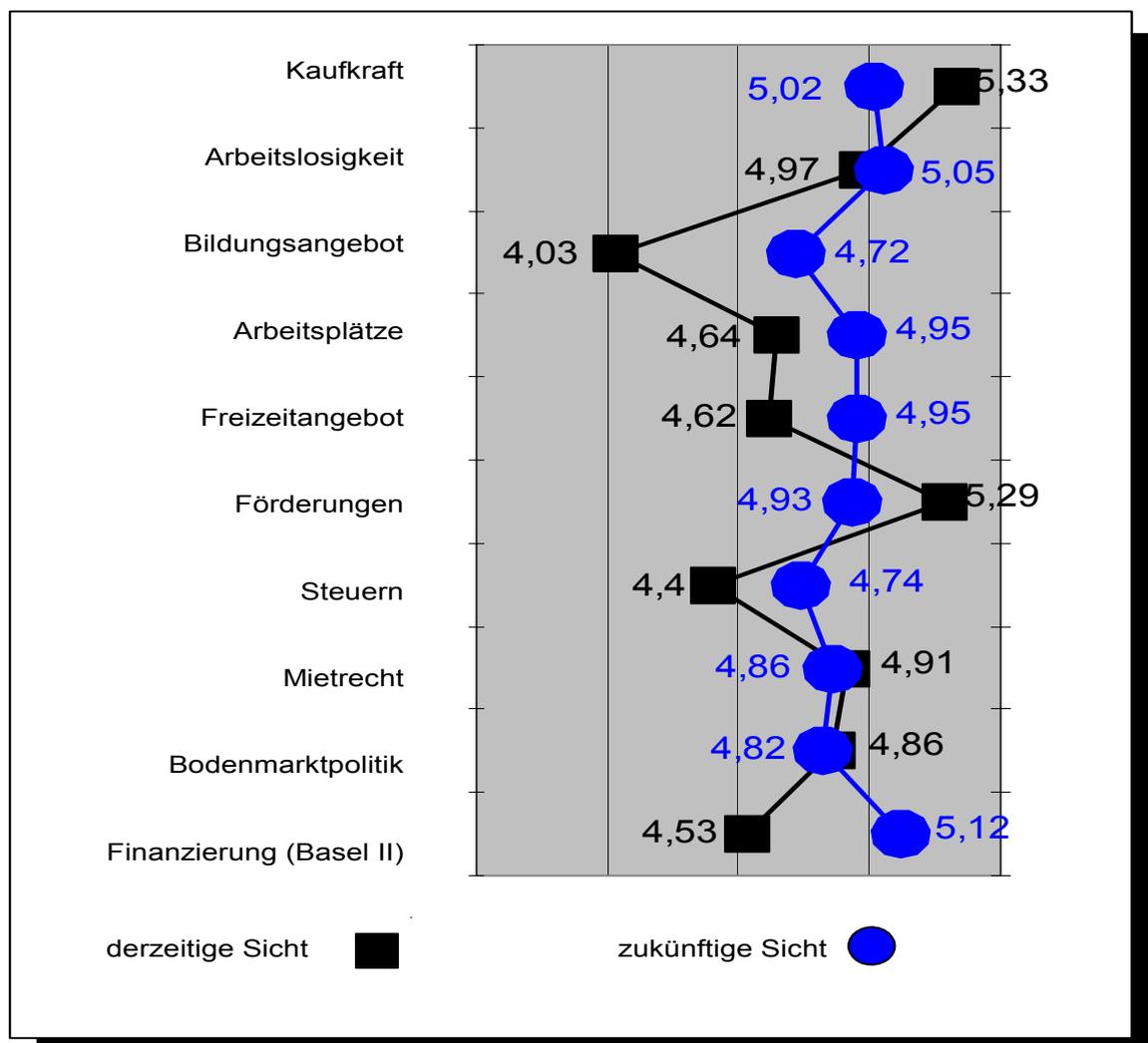


Abbildung 97: Gegenüberstellung der Items aus Sicht der Gesellschaft

Auch aus der Sicht der Gesellschaft ist zukünftig von einer Glättung der Entwicklungslinie auszugehen. Signifikant ist der Bedeutungsrückgang in den Bereichen Kaufkraft und Förderungen, während das Bildungsangebot, die Steuern und die Finanzierung (Basel II) an Bedeutung gewinnen. Insgesamt zeigt sich ein Bedeutungsgewinn der Mikrofaktoren gegenüber den Makrofaktoren, was auf einen Bedeutungsgewinn der regionalen Wohnungsteilmärkte deutet.

4.2.4. Überprüfung der Forschungshypothesen

Im folgenden Abschnitt wird die Forschungsfrage 5) und die darauf aufbauende Forschungshypothese¹⁰⁶⁵ des aktorsbezogenen Immobilienwertmodells überprüft. Die erhobenen empirischen Daten der Immobilienmakler werden mittels zweier unterschiedlicher Methoden und zwar einer differenzierten Bewertung¹⁰⁶⁶ und einer globalen Bewertung¹⁰⁶⁷ überprüft.

Im Fragebogen wurden einerseits differenzierte Bewertungen der Itemkategorien und nachgeordneten Items für die vier Sichtweisen erhoben. Aufgrund der Konsistenzwerte der Items¹⁰⁶⁸ und da für diese Fragebogenteile nur geschlossene Fragen verwendet wurden,¹⁰⁶⁹ werden die einzelnen Items aufaddiert und durchschnittliche Mittelwerte für jede Itemkategorie und für jede Sichtweise errechnet.

Die ermittelten Gesamtmittelwerte beruhen also auf einer differenzierten Bewertung, die sich aufgrund der Aggregation der Bewertungen auf Itemebene ergeben. Andererseits wurde im Fragebogen am Ende jeder Sichtweise eine Gewichtung der Itemkategorien und am Ende des Fragebogens eine Gewichtung der vier Sichtweisen erhoben. Je Sichtweise waren dabei 100 Punkte auf die Itemkategorien zu verteilen, bzw. für das Gesamtmodell 100 Punkte für die vier Sichtweisen aufzuteilen. Die so ermittelten Gesamtmittelwerte beruhen daher auf einer globalen Bewertung.

Für beide Arten der Bewertung werden die Ergebnisse untereinander und hinsichtlich der zukünftigen und gegenwärtigen Bedeutung der Aspekte miteinander verglichen und in Relation zur Forschungsfrage 5) sowie die darauf aufbauenden forschungsleitenden Hypothesen wie folgt untersucht:

- A** Die Einfluss der Wohnungsmarktakteure, Investor, Nutzer, Betreiber und Gesellschaft auf den Marktwert von Wohnimmobilien wird sich in Zukunft ändern.
- B** Der Einfluss der verschiedenen Itemgruppen der vier Sichtweisen des Immobilienwertmodells wird sich in Zukunft ändern.
- C** Je mehr die Nutzersicht, die Betreibersicht und die Sicht der Allgemeinheit gegenüber der Investorsicht an Bedeutung gewinnt, desto höher ist der Marktwert von Wohnimmobilien.
- D** Je mehr die nutzenbezogenen Aspekte (Wohnnutzen, Produktpolitik, Vertriebs- und Kommunikationspolitik und Mikrofaktoren) an Bedeutung gewinnen, desto höher ist der Marktwert von Wohnimmobilien.

Die probabilistischen Veränderungshypothesen **A** und **B**, über die Veränderung des Einflusses der vier Sichtweisen Investor, Nutzer, Betreiber und Gesellschaft bzw. der einzelnen Itemgruppen der vier Sichtweisen auf den Marktwert von Wohnimmobilien wurden im Rahmen der deskriptiven Auswertungen des Vergleiches der bisherigen und zukünftigen Bedeutung umfangreich dokumentiert.¹⁰⁷⁰

Die Forschungshypothesen **C** und **D** werden anhand der differenzierten und globalen Bewertung erörtert, wobei im Abschnitt 7.2.4.3. ein Ergebnisvergleich der beiden Methoden erfolgt und der Bezug zur Forschungshypothese hergestellt und somit der Nachweis erbracht wird, dass unterschiedliche Inhalte gemessen werden.

¹⁰⁶⁵ Vgl. Abschnitt 4.1.1. „Fragestellung und Hypothesen“

¹⁰⁶⁶ Vgl. Abschnitt 4.2.4.1. „Differenzierte Bewertung des Immobilienwertmodells“

¹⁰⁶⁷ Vgl. Abschnitt 4.2.4.2. „Globale Bewertung des Immobilienwertmodells“

¹⁰⁶⁸ Vgl. Abschnitt 4.2.2.2. „Reliabilität“

¹⁰⁶⁹ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 158.

¹⁰⁷⁰ Vgl. Abschnitt 4.2.3. „Deskriptive Auswertungen“

4.2.4.1. Differenzierte Bewertung des Immobilienwertmodells

Zur Überprüfung der Forschungshypothese wird der t-Test¹⁰⁷¹ für abhängige Stichproben gerechnet. Die Gesamtmittelwerte für jeden spezifischen Faktor und für jede Sichtweise werden hinsichtlich der gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung miteinander verglichen. Die folgende Tabelle weist die Mittelwerte und Standardabweichungen sowie den t-Wert und die Signifikanz für die jeweiligen Unterfaktoren aus:

	Faktoren	I	Bed.	M	SD	T	df	Sig.
Investor	Renditefaktoren	4	Geg.	4,48	1,04	-0,902	58	0,371
		4	Zuk.	4,61	1,04			
	Risikofaktoren	4	Geg.	4,82	1,27	0,080	58	0,937
		4	Zuk.	4,81	1,13			
	Strukturmerkmale	7	Geg.	5,11	1,03	1,175	58	0,245
		7	Zuk.	4,95	1,12			
Betreiber	Produktpolitik	4	Geg.	4,18	1,50	-2,899	58	0,005**
		4	Zuk.	4,72	1,42			
	Preispolitik	6	Geg.	4,61	1,41	-0,991	58	0,326
		6	Zuk.	4,77	1,18			
	Vertriebspolitik	6	Geg.	4,31	1,44	-2,422	58	0,019*
		6	Zuk.	4,76	1,55			
Nutzer	Quant. Nachfrage	2	Geg.	4,00	1,50	-1,195	58	0,237
		2	Zuk.	4,20	1,33			
	Wohnkosten	6	Geg.	4,79	1,30	0,474	58	0,637
		6	Zuk.	4,72	1,26			
	Wohnnutzen	20	Geg.	4,20	1,03	-4,511	58	0,000**
		20	Zuk.	4,86	,98			
Gesellschaft	Makrofaktoren	2	Geg.	5,06	1,66	0,587	58	0,559
		2	Zuk.	4,95	1,20			
	Mikrofaktoren	3	Geg.	4,36	1,23	-3,060	58	0,003**
		3	Zuk.	4,79	1,02			
	Wohnungspolitik	5	Geg.	4,72	1,26	-0,064	58	0,949
		5	Zuk.	4,73	1,18			

Tabelle 28: Bedeutungswandel Itemgruppen – differenzierte Bewertung

Innerhalb der Investorsicht haben die Strukturmerkmale bislang die stärkste Bedeutung, wobei zukünftig ein leichter Rückgang anhand des Mittelwertes von 5,11 auf 4,95 prognostiziert wird. Die Risikofaktoren liegen an zweiter Stelle, wobei im Zeitablauf von gleichbleibender Bedeutung ausgegangen wird. Die Renditefaktoren haben bislang die schwächste Bedeutung, wobei anhand des Mittelwertes zukünftig ein Bedeutungsanstieg dokumentiert wird.

Innerhalb der Betreibersicht hat die Preis- und Servicepolitik gegenwärtig noch die höchste Bedeutung, wobei zukünftig ein leichter Anstieg des Mittelwertes von 4,61 auf 4,77 prognostiziert wird. Derzeit wird die Itemgruppe der Vertriebs- und Servicepolitik an zweiter Stelle und der Produktpolitik an dritter Stelle gereiht. In der zukünftigen Bedeutung sind die Produktpolitik, die Preis- und Servicepolitik und die Vertriebs- und Kommunikationspolitik gleichwertig, wie der geringe Unterschied im Mittelwert von 0,004 dokumentiert. Die Bedeutungszunahme der Produktpolitik ist auf 1% Niveau signifikant ($p < 0,01$), auch die Bedeutungszunahme der Vertriebs- und Kommunikationspolitik ist auf 5% Niveau signifikant ($p < 0,05$).¹⁰⁷²

¹⁰⁷¹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 497ff.

¹⁰⁷² Vgl. BÜHL, A. ZÖFEL, P. (2003): S. 111.

Sowohl die Produktpolitik als auch die Vertriebs- und Kommunikationspolitik sind im weiteren Sinn nutzenbezogene Aspekte und die berechneten Auswertungen liegen tendenziell im Sinne der aufgestellten Hypothese.

Innerhalb der Nutzersicht gewinnt der Wohnnutzen deutlich an Bedeutung, wie der Vergleich der Mittelwerte der bisherigen Bedeutung von 4,20 zur zukünftigen Bedeutung mit 4,86 zeigt (t (df 58) = -4,511, $p < 0,01$). Der über alle 20 Items errechnete Mittelwert weist zukünftig auf eine zunehmende Bedeutung hin. Aufgrund der Berechnungen liegt ein hochsignifikantes Ergebnis vor.¹⁰⁷³ Auch die Faktoren der quantitativen Nachfrage gewinnen zukünftig leicht an Bedeutung, wie der Anstieg des Mittelwertes von 4,00 auf 4,20 zeigt. Die Wohnkosten werden anhand der Mittelwertreduktion um 0,07 zukünftig in ihrer Wichtigkeit stagnieren.

Innerhalb der Sicht der Gesellschaft werden aufgrund der Ergebnisse der empirischen Erhebung die Mikrofaktoren in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Ein adäquates Bildungsangebot, Arbeitsplätze und Freizeitangebote dürften den Marktwert von Immobilien steigern, wie die Stichprobe von 58 Interviews (df 58) mit einem t -Wert von -3,060 bei einem Signifikanzniveau von 1 % zeigt. Hinsichtlich der Makrofaktoren und die Wohnungspolitik werden keine relevanten Veränderungen erwartet.

Die anschließende Grafik illustriert nochmals die festgestellten Unterschiede der differenzierten Bewertung:

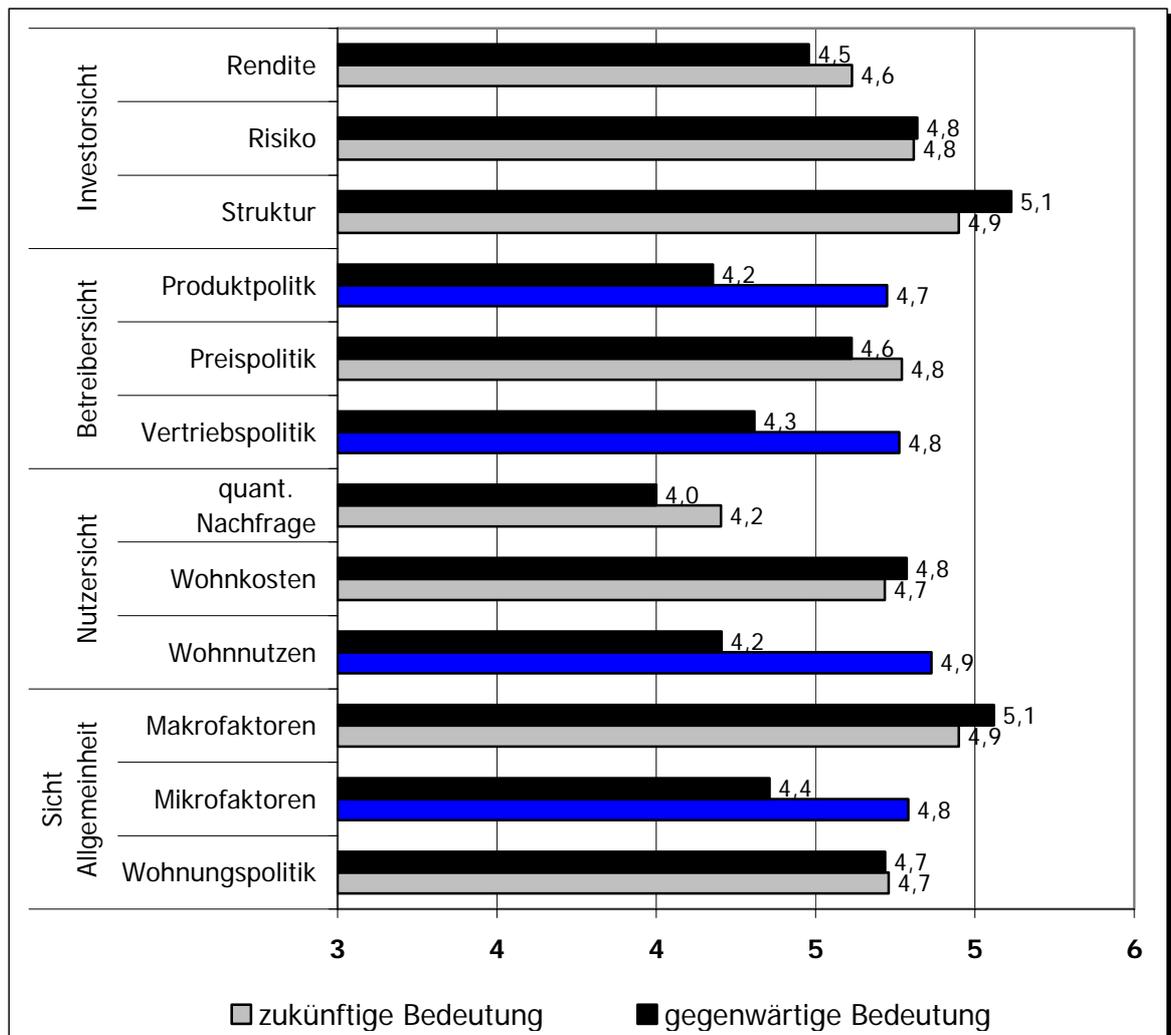


Abbildung 98: Mittelwerte Itemgruppen – differenzierte Bewertung¹⁰⁷⁴

¹⁰⁷³ Vgl. JANSSEN, J.; LAATZ, W. (2003): S. 302ff.

¹⁰⁷⁴ Die Balken der signifikanten Bewertungsergebnisse wurden blau dargestellt.

Durch die differenzierte Messung wird dokumentiert, dass sowohl die Produktpolitik, die Vertriebs- und Kommunikationspolitik, der Wohnnutzen und die Mikrofaktoren an Bedeutung gewinnen und die Ergebnisse signifikant sind.

Die Alternativhypothese D (H_1) kann nach der definierten Irrtumswahrscheinlichkeit ($\alpha = 0,05$) für die Produktpolitik und Vertriebs- und Kommunikationspolitik als bewährt gelten, für die Itemgruppen Wohnnutzen und Mikrofaktoren kann von einem hochsignifikanten Ergebnis gesprochen werden, da die Nullhypothese höchstens mit einer Wahrscheinlichkeit kleiner 1 % auftritt.

Die Preispolitik zeigt einen leichten Anstieg des Mittelwertes um 0,16, bei den Wohnkosten stagniert der Mittelwert von bisher 4,79 auf 4,72 zukünftig, die Wohnkosten stagnieren leicht von bisher 4,8 auf zukünftig 4,7.

Insgesamt steigen alle drei Itemgruppen der Betreibersicht, die Produktpolitik und die Vertriebs- und Kommunikationspolitik sind signifikant, andererseits wird durch den signifikanten Bedeutungsgewinn des Wohnnutzens und der Mikrofaktoren, die Bedeutung der Nutzeranforderungen untermauert.

Im nächsten Arbeitsschritt erfolgt ein tabellarischer Vergleich der Gesamtmittelwerte der vier Sichtweisen, wobei anhand der differenzierten Messung die Mittelwerte, die Standardabweichung, der t-Wert, die Anzahl der Fragebögen und die Signifikanz für die gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutungen verglichen werden:

Sichtweise	Bedeutung	M	SD	t	df	Sig.
Investorsicht	Geg.	4,86	0,77	0,531	58	0,597
	Zuk.	4,79	0,98			
Betreibersicht	Geg.	4,37	1,28	-2,629	58	0,011*
	Zuk.	4,75	1,23			
Nutzersicht	Geg.	4,38	1,00	-2,273	58	0,027*
	Zuk.	4,66	0,94			
Sicht der Gesellschaft	Geg.	4,71	1,13	-1,137	58	0,260
	Zuk.	4,85	0,90			

Tabelle 29: Bedeutungswandel Sichtweisen – differenzierte Bewertung

Die Alternativhypothese C (H_1) kann nach der definierten Irrtumswahrscheinlichkeit nicht falsifiziert werden, da einerseits der Mittelwert der Betreibersicht von 4,37 auf 4,75 und andererseits der Mittelwert der Nutzersicht von 4,38 auf 4,66 steigt und beide Ergebnisse auf dem 5% Niveau signifikant sind.

Andererseits fällt der Mittelwert der Investorsicht leicht von 4,86 auf 4,79 und steigt der Mittelwert für die Sicht der Allgemeinheit geringfügig von 4,71 auf 4,85 wobei für diese zwei Sichtweisen die Signifikanz nicht nachgewiesen werden kann. Die Überprüfung der Forschungshypothese anhand der differenzierten Messung zeigt, dass sich die Alternativhypothese (H_1) für die Betreiber- und Nutzersicht mit einer Wahrscheinlichkeit $\alpha 0,05$ bewährt hat,¹⁰⁷⁵ bei der Investorsicht und der Sicht der Gesellschaft jedoch keine signifikanten Veränderungen¹⁰⁷⁶ festgestellt werden konnten.

Insgesamt untermauern die Forschungsergebnisse das Erfordernis einer zunehmenden Nachfrageorientierung im Wohnungswesen.¹⁰⁷⁷

Die nachstehende Grafik visualisiert abschließend die Entwicklung der Gesamtmittelwerte der vier Sichtweisen der differenzierten Messung:

¹⁰⁷⁵ Vgl. DIEKMANN, A. (2002): S. 587ff.

¹⁰⁷⁶ Vgl. ATTESLANDER, P. (2000): S. 303.

¹⁰⁷⁷ Vgl. SCHMALS, K. M.; WOLFF, A. (2003): S. 202ff.

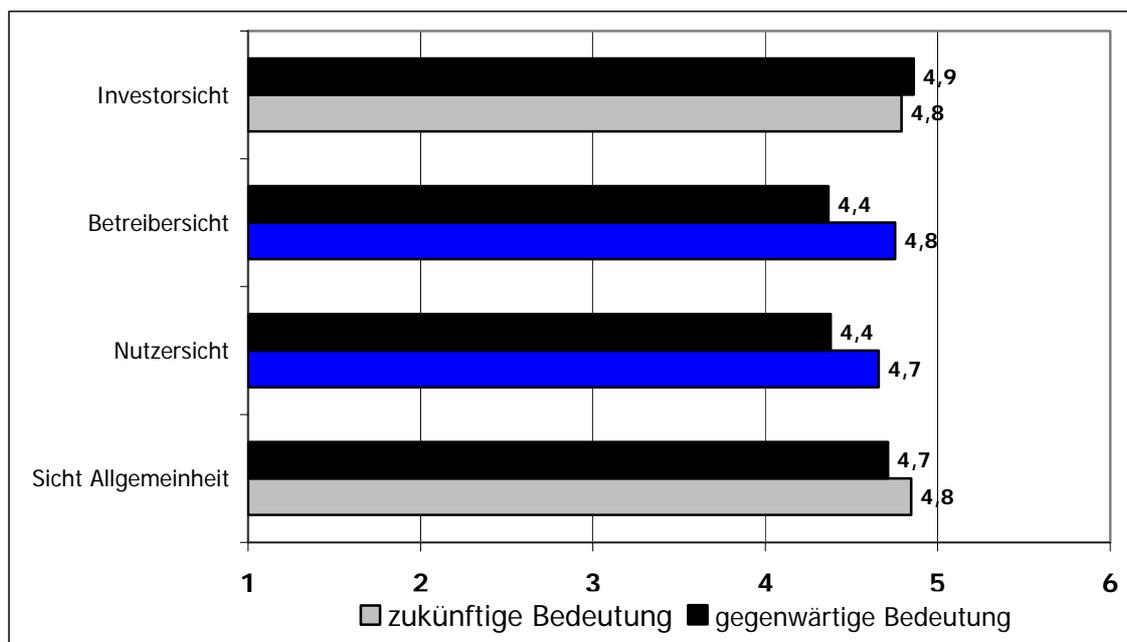


Abbildung 99: Mittelwerte Sichtweisen – differenzierte Bewertung

4.2.4.2. Globale Bewertung des Immobilienwertmodells

Mit dem Fragebogen wurden am Ende der Sichtweisen die jeweiligen Gewichtungen und am Ende des Fragebogens die Gewichtung für alle vier Sichtweisen erhoben. Anhand der Gewichtungen ergibt sich nachstehendes Ergebnis der globalen Bewertung.

	Faktoren	I	B	M	SD	T	Df	Sig.
Investor	Renditefaktoren	4	Geg.	54,75	16,12	0,174	58	0,862
		4	Zuk.	54,58	16,25			
	Risikofaktoren	4	Geg.	23,05	11,56	1,108	58	0,273
		4	Zuk.	22,12	11,38			
Betreiber	Strukturmerkmale	7	Geg.	22,20	10,84	-1,593	58	0,117
		7	Zuk.	23,47	12,22			
	Produktpolitik	4	Geg.	32,64	12,81	-2,086	57	0,041*
		4	Zuk.	34,71	14,67			
Preispolitik	6	Geg.	43,67	13,93	2,785	57	0,007**	
	6	Zuk.	40,05	13,70				
Vertriebspolitik	6	Geg.	23,69	9,51	-1,436	57	0,156	
	6	Zuk.	25,24	9,04				
Nutzer	Quant. Nachfrage	2	Geg.	27,34	14,18	2,067	57	0,043*
		2	Zuk.	25,53	14,80			
	Wohnkosten	6	Geg.	41,31	14,39	0,956	57	0,344
		6	Zuk.	40,19	15,06			
	Wohnnutzen	20	Geg.	31,34	12,20	-2,911	57	0,005**
		20	Zuk.	34,28	13,06			
Gesellschaft	Makrofaktoren	2	Geg.	36,80	12,15	0,369	58	0,714
		2	Zuk.	36,44	12,14			
	Mikrofaktoren	3	Geg.	30,19	11,77	-2,266	58	0,027
		3	Zuk.	32,12	12,46			
	Wohnungspolitik	5	Geg.	33,00	14,53	1,525	58	0,133
		5	Zuk.	31,44	13,68			

Tabelle 30: Bedeutungswandel Itemgruppen – globale Bewertung

Die Gewichtungen dienen dazu, die Bedeutung der Faktorengruppen und Sichtweisen in ein Gesamtkonzept einordnen zu können und so eine Gesamtbewertung zu erhalten. Im Gegensatz zur Bewertung der einzelnen Items war die Gewichtung sowohl für die gegenwärtige als auch zukünftige Sicht jeweils auf 100 Punkte beschränkt.

Innerhalb der Investorsicht wird den Renditefaktoren mit knapp 55 Prozent vor den Strukturmerkmalen mit ca. 23 Prozent und den Risikofaktoren mit ca. 22 Prozent die größte Bedeutung eingeräumt. Während die Bedeutung der Renditefaktoren im Zeitablauf gleich bleibend beurteilt wird, wird für die Risikofaktoren ein leichter Rückgang um 0,93 Prozent und die Strukturmerkmale ein Anstieg um 1,27 Prozent ermittelt. Dass die Rendite für Investoren die größte Bedeutung aufweist, deckt sich mit anderen diesbezüglichen Untersuchungen.¹⁰⁷⁸

Die Zunahme der Bedeutung der Strukturmerkmale untermauert die Forschungsthese, dass die Nutzenaspekte an Bedeutung gewinnen.

Innerhalb der Betreibersicht hat derzeit die Preispolitik mit 43,67 Prozent die größte Bedeutung, gefolgt von der Produktpolitik mit 32,64 Prozent und der Vertriebs- und Kommunikationspolitik mit 23,69 Prozent. In der Einschätzung der zukünftigen Bedeutung verliert die Preispolitik 3,62 Prozent während die Produktpolitik um 2,07 Prozent und die Vertriebs- und Kommunikationspolitik um 1,55 Prozent an Bedeutung gewinnt.

Der Unterschied innerhalb der Produktpolitik ist auf dem 5% Niveau signifikant ($p < 0,05$), das Ergebnis im Bereich der Preispolitik sogar auf 1% Niveau signifikant ($p < 0,01$).¹⁰⁷⁹

Auch durch das Ergebnis im Bereich der Betreibersicht, die zunehmende signifikante Bedeutung der Produktpolitik und abnehmend signifikante Bedeutung der Preispolitik deutet tendenziell auf eine höhere Bedeutung des Nutzens gegenüber den Kosten von Wohnimmobilien.

Innerhalb der Nutzersicht gewinnt der Wohnnutzen an Bedeutung wie der Anstieg des Mittelwertes von 31,34 auf 34,28 zeigt (t (df 57) = -2,911, $p < 0,01$). Es liegt somit ein hochsignifikantes Ergebnis vor.¹⁰⁸⁰ Die Wohnkosten haben gegenwärtig mit 41,31 und zukünftig mit 40,19 Prozent noch immer die höchste Bedeutung, sind aber rückläufig.

Die geringste Bedeutung innerhalb der Nutzersicht hat die quantitative Nachfrage, die von 27,34 auf 25,53 Prozent sinkt. Die quantitative Nachfrage ist auf 5% Niveau signifikant.

Innerhalb der Sicht der Gesellschaft werden aufgrund der Ergebnisse der empirischen Erhebung die Mikrofaktoren in Zukunft um ca. zwei Prozent an Bedeutung gewinnen. Ein adäquates Bildungsangebot, Arbeitsplätze und Freizeitangebote dürften den Marktwert von Immobilien steigern, wie die Stichprobe von 58 Interviews (df 58) mit einem t-Wert von -2,266 bei einem Signifikanzniveau von 1% zeigt. Hinsichtlich der Makrofaktoren wird ein leichtes Sinken der Bedeutung von 36,80 auf 36,44 Prozent, hinsichtlich der Wohnungspolitik ein deutliches Absinken um 2,56 Prozent ermittelt.

Der Bedeutungsgewinn der Betreiber- und Nutzersicht ist signifikant, in der Detailanalyse zeigt sich jedoch, dass die nutzenorientierten Bereiche aller vier Sichtweisen für den Marktwert von Wohnimmobilien an Bedeutung gewinnen und somit die Konkretisierung der Forschungshypothese zutreffend war.

Die anschließende Grafik illustriert nochmals die festgestellten Unterschiede der globalen Bewertung:

¹⁰⁷⁸ Vgl. PFNÜR, A.; ARMONAT, St. (2001): S. 70.

¹⁰⁷⁹ Vgl. BORTZ, J.; DÖRING, N. (2002): S. 496ff.

¹⁰⁸⁰ Vgl. JANSSEN, J.; LAATZ, W. (2003): S. 302ff.

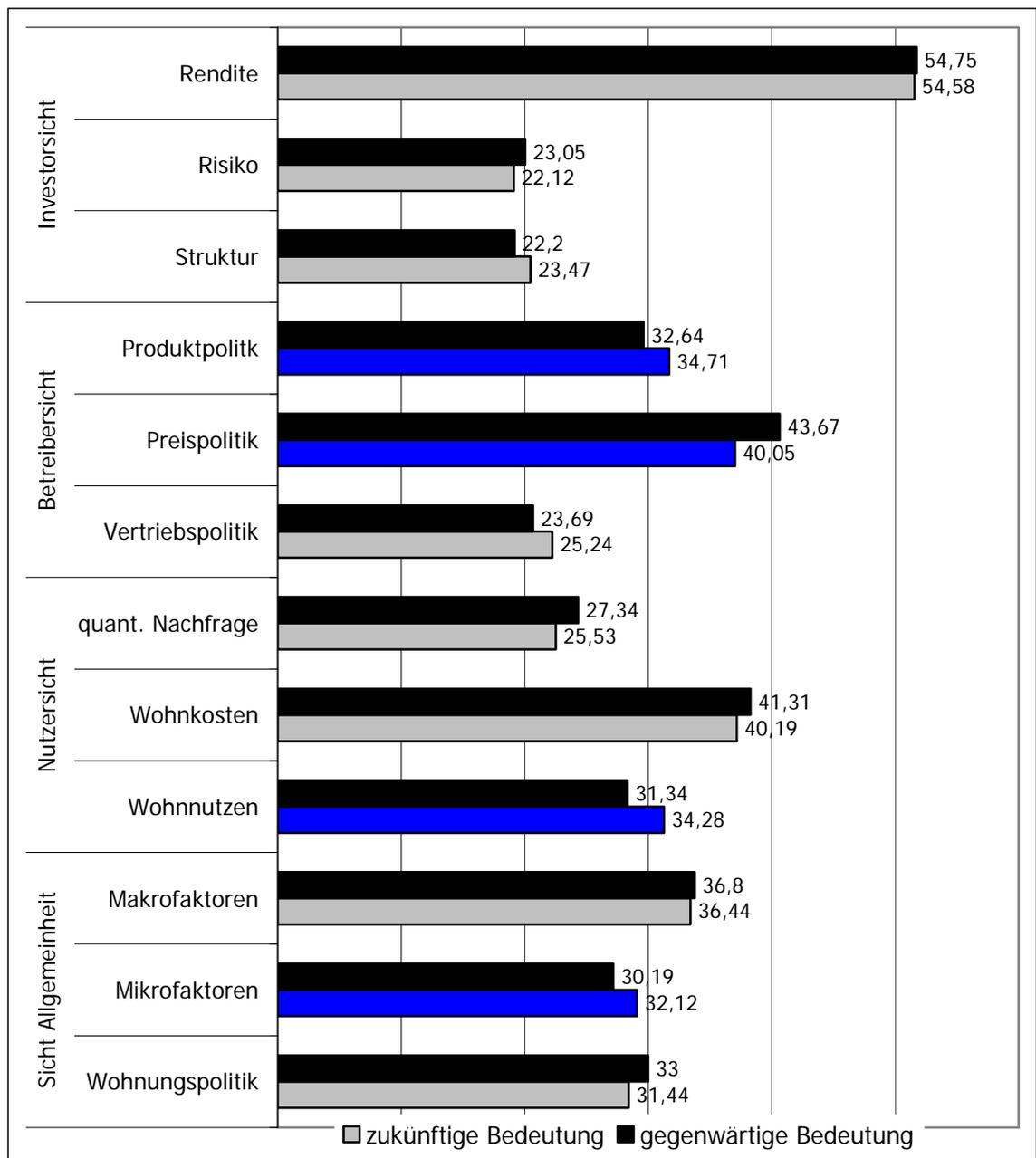


Abbildung 100: Mittelwerte Itemgruppen – globale Bewertung¹⁰⁸¹

Anhand der Gegenüberstellung der Bedeutungsveränderung der einzelnen Itemgruppen ist klar ersichtlich, dass die Kostenfaktoren absolut gesehen die höchste Bedeutung haben.

Hinsichtlich der derzeitigen Bedeutung gilt dies sowohl für die Investorsicht, wo die Renditefaktoren mit 54,75 %, für die Betreibersicht, wo die Preispolitik mit 43,67 % und für die Nutzersicht, wo die Wohnkosten 41,31 % Gewicht haben.

Tendenziell ist im Bereich der Investorsicht die Rendite leicht rückläufig, die Preispolitik aus Betreibersicht und die Wohnkosten aus Nutzersicht deutlich rückläufig. Der Bedeutungsrückgang der Preispolitik von 43,67 % auf 40,05 % ist auf 1% Niveau signifikant. Sowohl die Produktpolitik als auch die Vertriebs- und Kommunikationspolitik, der Wohnnutzen und die Mikrofaktoren gewinnen zukünftig an Bedeutung. Sowohl die Entwicklung der Produktpolitik als auch des Wohnnutzens sind auf 5% Niveau signifikant.

¹⁰⁸¹ Die Balken der signifikanten Bewertungsergebnisse wurden blau dargestellt.

Die Alternativhypothese D (H_1), dass die nutzenbezogenen Aspekte an Bedeutung gewinnen, kann nach der definierten Irrtumswahrscheinlichkeit durch die steigende Bedeutung der Produktpolitik, der Vertriebs- und Kommunikationspolitik, des Wohnnutzens, der Mikrofaktoren nicht falsifiziert werden.

Die Ergebnisse der Preispolitik sind auf 1% Niveau, die Ergebnisse der Produktpolitik und des Wohnnutzens auf 5% Niveau signifikant.

Im nächsten Arbeitsschritt erfolgt ein tabellarischer Vergleich der Gesamtmittelwerte der vier Sichtweisen wobei anhand der globalen Messung die Mittelwerte, die Standardabweichung, der t-Wert, die Anzahl der Fragebögen und die Signifikanz für die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung verglichen werden:

Faktoren	Bedeutung	M	SD	t	df	Sig.
Investorsicht	Geg.	30,68	11,21	1,009	58	0,317
	Zuk.	29,75	9,98			
Betreibersicht	Geg.	19,83	8,90	-0,600	58	0,551
	Zuk.	20,17	8,61			
Nutzersicht	Geg.	30,93	10,40	-1,013	58	0,315
	Zuk.	31,69	10,97			
Sicht der Gesellschaft	Geg.	18,56	8,71	0,131	58	0,896
	Zuk.	18,47	9,75			

Tabelle 31: Bedeutungswandel Sichtweisen – globale Bewertung

Die Alternativhypothese C (H_1) wird zwar durch die steigende Bedeutung der Mittelwerte im Bereich der Betreibersicht von 19,83 auf 20,17 und der Nutzersicht von 30,93 auf 31,69 und den sinkenden Mittelwert der Investorsicht von 30,68 auf 29,75 gestützt, aufgrund der Wahrscheinlichkeit mit der die Nullhypothese bestätigt wird, kann jedoch nicht von einem signifikanten Ergebnis gesprochen werden. Ein Rückschluss auf die prozentuelle Bedeutung der vier Sichtweisen ist daher nicht möglich. Auch fällt auf, dass die Sicht der Gesellschaft von bisher 18,56 leicht auf 18,57 sinkt.

Die nachstehende Grafik visualisiert abschließend die Entwicklung der globalen Bewertung für die Gesamtmittelwerte der vier Sichtweisen:

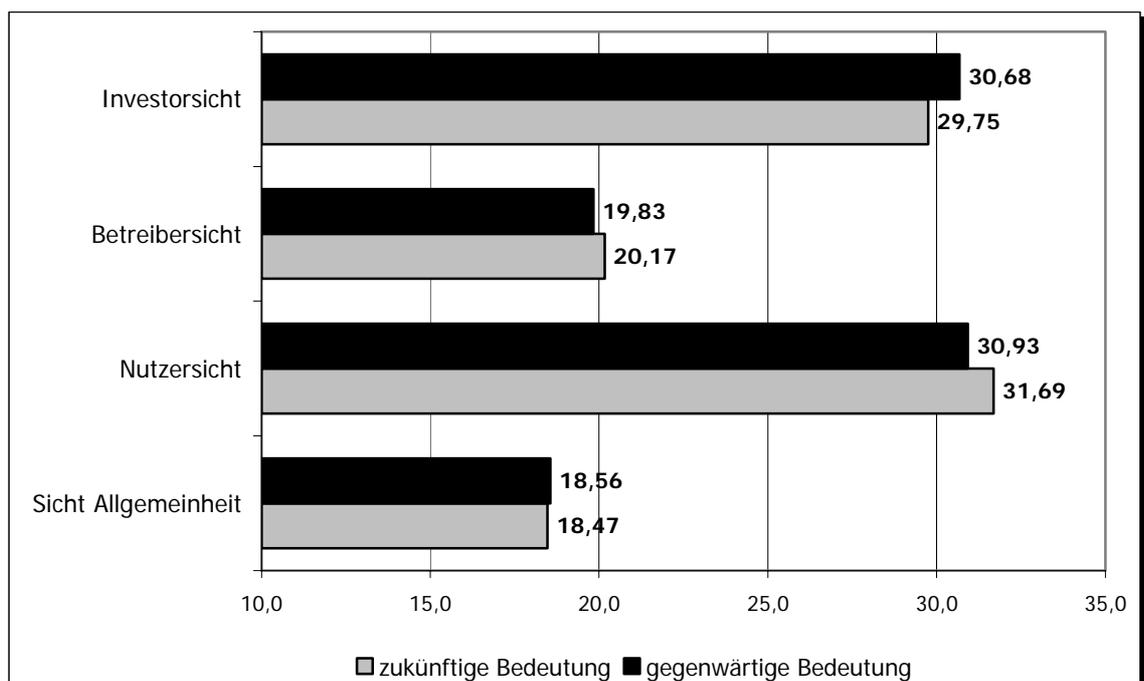


Abbildung 101: Mittelwerte Sichtweisen – globale Bewertung

4.2.4.3. Vergleich der differenzierten und globalen Bewertung

Anhand dieser Korrelationsanalyse lässt sich nachweisen, dass nahezu kein Zusammenhang zwischen den beiden Verfahren (spezifische und globale Bewertung) besteht. Die Berechnung der Unterschiede über die Mittelwerte der Items und die globale Sichtweise der Probanden anhand der Gewichtung stehen also in keiner Verbindung, es kann sogar festgehalten werden, dass zwei voneinander unabhängige Konstrukte erhoben werden.

Einzig innerhalb der Strukturmerkmale der Investorsicht und der Makrofaktoren der Sicht der Allgemeinheit wurde eine sehr geringe Korrelation¹⁰⁸² zwischen den Ergebnissen aus den Mittelwerten und der globalen Sichtweise für die gegenwärtige Bedeutung festgestellt.

Wie den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, wird mit der differenzierten Bewertung die Entwicklung der einzelnen Items bzw. Itemgruppen gemessen, während mit der globalen Bewertung die Gewichtung der Itemgruppen und die Gewichtung der vier Sichtweisen für den Marktwert der Wohnimmobilien erhoben wird.

Itemgruppe (differenziert)	Anzahl Items	Korrelation Pearson`sr (gegenwärtig)	Itemgruppe (global)
Renditefaktoren	4 Items	0,086	Renditefaktoren
Risikofaktoren	4 Items	-0,126	Risikofaktoren
Strukturmerkmale	7 Items	-0,321*	Strukturmerkmale
Produktpolitik	4 Items	0,153	Produktpolitik
Preispolitik	6 Items	0,216	Preispolitik
Vertriebspolitik	6 Items	-0,150	Vertriebspolitik
quantitative Nachfrage	2 Items	0,158	quantitative Nachfrage
Wohnkosten	6 Items	-0,034	Wohnkosten
Wohnnutzen	20 Items	0,025	Wohnnutzen
Makrofaktoren	2 Items	0,257*	Makrofaktoren
Mikrofaktoren	3 Items	0,098	Mikrofaktoren
Wohnungspolitik	5 Items	0,171	Wohnungspolitik

Tabelle 32: Korrelationsanalyse Itemgruppen – gegenwärtige Bedeutung

Itemgruppe (differenziert)	Anzahl Items	Korrelation Pearson`sr (zukünftig)	Itemgruppe (global)
Renditefaktoren	4 Items	0,262*	Renditefaktoren
Risikofaktoren	4 Items	-0,062	Risikofaktoren
Strukturmerkmale	7 Items	-0,300*	Strukturmerkmale
Produktpolitik	4 Items	0,067	Produktpolitik
Preispolitik	6 Items	0,070	Preispolitik
Vertriebspolitik	6 Items	-0,258	Vertriebspolitik
quantitative Nachfrage	2 Items	0,018	quantitative Nachfrage
Wohnkosten	6 Items	0,079	Wohnkosten
Wohnnutzen	20 Items	-0,013	Wohnnutzen
Makrofaktoren	2 Items	0,076	Makrofaktoren
Mikrofaktoren	3 Items	0,166	Mikrofaktoren
Wohnungspolitik	5 Items	0,289*	Wohnungspolitik

Tabelle 33: Korrelationsanalyse Itemgruppen – zukünftige Bedeutung

¹⁰⁸² Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 318.

Für die zukünftige Bedeutung der beiden Messungsarten wird einzig innerhalb der Renditefaktoren und der Strukturmerkmale der Investorsicht und der Wohnungspolitik und der Sicht der Allgemeinheit ein leichter Zusammenhang zwischen den Ergebnissen aus den Mittelwerten und der globalen Sichtweise für die zukünftige Bedeutung festgestellt.

Die folgende Tabelle zeigt noch die Korrelationen Pearson`sr¹⁰⁸³ hinsichtlich der Gesamtbeurteilung der Sichtweisen für die derzeitige Bedeutung:

Itemgruppe (differenziert)	Anzahl Items	Korrelation Pearson`sr (gegenwärtig)	Itemgruppe (global)
Investorsicht	15 Items	0,152	Investorsicht
Betreibersicht	16 Items	0,035	Betreibersicht
Nutzersicht	28 Items	0,089	Nutzersicht
Sicht der Gesellschaft	10 Items	0,068	Sicht der Allgemeinheit

Tabelle 34: Korrelationsanalyse Sichtweisen – gegenwärtige Bedeutung

Itemgruppe (differenziert)	Anzahl Items	Korrelation Pearson`sr (zukünftig)	Itemgruppe (global)
Investorsicht	15 Items	0,038	Investorsicht
Betreibersicht	16 Items	-0,064	Betreibersicht
Nutzersicht	28 Items	-0,087	Nutzersicht
Sicht der Gesellschaft	10 Items	0,164	Sicht der Allgemeinheit

Tabelle 35: Korrelationsanalyse Sichtweisen – zukünftige Bedeutung

Für die zukünftige Bedeutung der beiden Messungsarten finden sich auch im Vergleich zwischen der differenzierten und globalen Bewertung sehr geringe Korrelationen.¹⁰⁸⁴ Die nicht vorhandenen Korrelationen untermauern die Feststellung, dass es sich innerhalb der Befragung um zwei verschiedene Messungen handelt.

Durch die Mittelwertsvergleiche der differenzierten Messung gelingt es, die Einstellungen der Immobilienmakler zu den einzelnen Items latenter und detaillierter zu erheben, wodurch die gegenwärtige Bedeutung und eine Prognose für die Zukunft ableitbar sind. Es dürfte mittels der spezifischen Messung gelungen sein, wichtige Tendenzen über die Entwicklung einzelner Items und Itemgruppen, die den Marktwert von Wohnimmobilien determinieren, abzuleiten.

Mittels der globalen Messung wurde ein manifestes Urteil der Befragten erhoben, welche prozentuelle Bedeutung die einzelnen Sichtweisen für den Marktwert von Wohnimmobilien haben. Aus dieser globalen Messung ist eindeutig nachvollziehbar, dass die Nutzer- und Investorsicht eine wesentlich höhere Bedeutung haben als die Sicht der Allgemeinheit und die Betreibersicht.

Während die Betreibersicht und die Sicht der Allgemeinheit im Wesentlichen unverändert bleiben, ist eine stagnierende Bedeutung der Investorsicht und eine steigende Bedeutung der Nutzersicht gegeben. Die Ergebnisse sind jedoch nicht signifikant.

Signifikante Ergebnisse sind somit nur auf der Ebene der Itemgruppen und nicht auf der Ebene der Gewichtungen der vier Sichtweisen empirisch nachweisbar.

¹⁰⁸³ Vgl. DIEHL, J. M.; STAUFENBIEHL, T. (2001): S. 123ff.

¹⁰⁸⁴ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 318.

4.2.5. Signifikante Bewertungsunterschiede nach Stichprobencharakteristika

Abschließend sollen in diesem Teil noch einige Unterschiede in der Bewertung nach bestimmten stichprobenrelevanten Daten herausgefunden werden.

Insbesondere stellt sich die Frage, ob für die signifikanten Ergebnisse gemäß Abschnitt 7.5.3. beispielsweise abhängig vom Anteil der Wohnungsmarktgeschäfte des Unternehmens und der beruflichen Tätigkeit der befragten Person unterschiedliche Bewertungen erfolgen.

4.2.5.1. Unterschiede aufgrund des Wohnungsmarktanteiles

Die Stichprobe wurde nach dem Anteil der Wohnungsmarktgeschäfte des befragten Unternehmens unterteilt.

Während Immobilienmakler mit keinen oder nur ganz wenigen Wohnungsmarktgeschäften ausgeschieden wurden, wurden die Probanden aufgefordert das Unternehmen einer der drei nachfolgend angeführten Kategorien zuzuteilen, wobei die Ergebnisse nachstehend deskriptiv aufgelistet sind:

Anteil Wohnungsmarktgeschäfte	bis 33 %	34 - 66 %	über 66 %
Anzahl Probanden	~ 15	~ 18	~ 26

Tabelle 36: Anteil Wohnungsmarktgeschäfte

Nachstehend erfolgt ein Vergleich der Bewertungen je nach dem Wohnungsmarktanteil der befragten Unternehmen für die signifikanten Ergebnisse der Forschungshypothese.

Da die einzelnen Gruppen der Stichprobe nur eine geringe Fallanzahl aufweisen und die abhängigen Variablen in der Regel nicht normalverteilt sind, erfolgt die Messung mittels parameterfreiem Kruskal Wallis H-Test.¹⁰⁸⁵

Statistisches Verfahren		Mittelwert			Signifikanz
Wohnungsmarktanteil		<33%	34-66%	>66%	Kruskal Wallis H
Strukturmerkmale	Geg.	5,08	5,29	4,95	0,757
	Zuk.	4,85	4,92	4,91	0,587
Produktpolitik	Geg.	3,84	4,99	3,74	0,014**
	Zuk.	4,59	4,99	4,52	0,722
Vertriebspolitik	Geg.	4,24	4,46	4,11	0,779
	Zuk.	4,50	4,87	4,47	0,208
Wohnnutzen	Geg.	4,08	4,44	4,03	0,389
	Zuk.	4,85	4,77	4,82	0,597
Mikrofaktoren	Geg.	4,31	4,96	3,91	0,021*
	Zuk.	4,81	4,94	4,62	0,787

Tabelle 37: Bewertungsunterschiede aufgrund des Wohnungsmarktanteiles

Anhand der deskriptiven Darstellung der Mittelwerte fällt auf, dass die Unternehmen mit dem mittleren Wohnungsmarktanteil generell höhere Bewertungen abgeben, als die Unternehmen mit einem Wohnungsmarktanteil kleiner 33 Prozent und größer 66 Prozent.

Die einzige Abweichung von dieser Tendenz ist im Bereich der zukünftigen Bedeutung des Wohnnutzens festzustellen. Auch diese Auswertung dokumentiert die herausragende Bedeutung des Wohnnutzens für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

¹⁰⁸⁵ Vgl. BÜHL, A.; ZÖFEL, P. (2003): S. 299ff.

Aufgrund der geringen Stichprobengrößen und der fehlenden Normalverteilung wird zur Ermittlung der Signifikanz der Kruskal Wallis H-Test¹⁰⁸⁶ herangezogen, wobei nur für die gegenwärtige Bedeutung der Produktpolitik und der Mikrofaktoren signifikante Ergebnisse festgestellt werden.

Aufgrund der geringen Stichprobengrößen von 15, 18 bzw. 26 und da nur die Ergebnisse für die gegenwärtige Bedeutung der Produktpolitik und der Mikrofaktoren signifikante Ergebnisse liefern, erscheint es schwierig, aufbauend des Wohnungsmarktanteiles des befragten Unternehmens relevante Rückschlüsse zu ziehen. Die Unterscheidung nach der Anzahl der Wohnungsmarktgeschäftsfälle zeigt keine relevanten Bewertungsunterschiede, da kaum signifikante Ergebnisse vorliegen.

4.2.5.2. Unterschiede aufgrund der Tätigkeit

Im Zuge der Befragung wurde auch erhoben, welche Tätigkeiten zusätzlich zur Immobilienmaklerfunktion wahrgenommen werden. Da generell nur Immobilienmakler angeschrieben wurden, ist aufgrund der Forschungsthese insbesondere von Interesse, ob die Immobilienverwalter, die die Funktion eines Betreibers wahrnehmen bzw. jene Unternehmen die auch als Investor tätig sind, sich hinsichtlich ihrer Bewertung unterscheiden.

Zuletzt werden noch jene Unternehmen verglichen, die auch als Sachverständige tätig sind. Es stellt sich daher die Frage, ob aufgrund der Zusatztätigkeiten signifikante Unterschiede bezüglich der Mittelwerte der Immobilienmakler festzustellen sind:

Tätigkeit Unternehmen		Makler	Investor	Betreiber	Gutachter		
Stichprobengröße		51	20	14	14	Abweich.	
Statistisches Verfahren		M ¹⁶⁸	M ¹⁶⁸	M ¹⁶⁸	M ¹⁶⁸	von	bis
Strukturmerkmale	Geg.	5,12	5,06	5,04	5,10	-2 %	0 %
	Zuk.	4,96	4,91	5,08	4,74	-4 %	2 %
Produktpolitik	Geg.	4,07	4,05	4,71	4,25	0 %	16 %
	Zuk.	4,71	4,56	5,07	4,98	-3 %	8 %
Vertriebspolitik	Geg.	4,27	4,02	4,48	4,45	-6 %	5 %
	Zuk.	4,66	4,27	5,35	4,71	-8 %	15 %
Wohnnutzen	Geg.	4,15	4,23	4,27	4,10	-1 %	3 %
	Zuk.	4,88	4,45	4,93	4,60	-9 %	1 %
Mikrofaktoren	Geg.	4,29	4,55	4,43	4,48	3 %	6 %
	Zuk.	5,79	5,97	5,05	5,17	-13 %	3 %

Tabelle 38: Bewertungsunterschiede aufgrund der Tätigkeit

Werden die Abweichungen der Mittelwerte nach der Art der wahrgenommenen Tätigkeit analysiert, zeigt sich, dass die Betreiber die derzeitige Gewichtung der Produktpolitik und zukünftige Bedeutung der Vertriebspolitik um 15 bzw. 16 % höher einschätzen als die Immobilienmakler. Die Investoren schätzen die angeführten Indikatoren mit Ausnahme der gegenwärtigen Bedeutung des Wohnnutzens und der gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung der Mikrofaktoren geringer ein als die Immobilienmakler. Die zukünftige Bedeutung der Vertriebspolitik wird durch die Investoren um acht Prozent geringer und des Wohnnutzens um neun Prozent geringer als der Mittelwert durch die Immobilienmakler eingeschätzt. Die Betreiber schätzen die nutzenbezogenen Aspekte mit Ausnahme der gegenwärtigen Strukturmerkmale und der zukünftigen Makrofaktoren höher ein als die Immobilienmakler. Die zukünftige Bedeutung der Mikrofaktoren wird durch die Betreiber um ca. 13 Prozent geringer eingeschätzt als durch die Immobilienmakler.

¹⁰⁸⁶ Vgl. DIEHL, J. M.; STAUFENBIEHL, T. (2001): S. 282ff.

Die Bewertungen der Gutachter decken sich am besten mit jenen der Immobilienmakler.

Insgesamt weichen die Urteile der anderen Wohnungsmarktakteure nur geringfügig von jenen der Immobilienmakler ab, sodass auch empirisch die Auswahl der Immobilienmakler als Grundgesamtheit für die Überprüfung der Forschungshypothesen bestätigt wird.

4.2.6. Ergebnisdiskussion

Ausgehend vom theoretischen Konzept des akteursbezogenen Immobilienwertmodells wurde aufbauend auf diesbezüglichen Forschungsfragen und Hypothesen der Einfluss der Wohnungsmarktakteure Investor – Betreiber – Nutzer – Gesellschaft auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien empirisch untersucht. Neben der derzeitigen Bedeutung wurde auch die Entwicklung der Bedeutung der vier Sichtweisen für den Marktwert erhoben.

Die Veränderungshypothesen A und B, dass sich einerseits die Bedeutung der vier Sichtweisen Investor – Betreiber – Nutzer – Gesellschaft, andererseits die Bedeutung der einzelnen Itemgruppen innerhalb der Sichtweisen für den Marktwert der Wohnimmobilien ändern, konnte anhand der deskriptiven Auswertungen gestärkt werden. Der überwiegende Teil der Veränderung der Bedeutung der Indikatoren für den Marktwert von Wohnimmobilien ist als signifikant einzustufen.

Augenscheinlich ist, dass in der bisherigen Bedeutung die Mittelwerte der operativen Aspekte, wie Standortqualität mit 6,21, Kapitalkosten mit 5,79 und Betriebskosten mit 5,98 die höchste, Marketing (Sponsoring, Events) mit 3,00, Abschreibungen mit 3,37 und Marktforschung mit 3,45 die niedrigste Bedeutung aufweisen. Auch haben bislang die Mittelwerte der Itemgruppen mit 3,21 eine relativ große Range der Mittelwerte.

Offensichtlich ist gegenwärtig die starke Einschätzung der Hardfacts wie z. B. Standortfaktoren durch Anmerkungen, wie Lage, Lage, Lage und die geringe Bedeutung strategischer Aspekte wie z. B. der Marktforschung und des Immobiliencontrolling. Auch die Aspekte des Immobilienmarketing erscheinen im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen sehr unterrepräsentiert.

Im Vergleich zwischen bisheriger und zukünftiger Bedeutung der Indikatoren für den Marktwert von Wohnimmobilien wird die abnehmende Bedeutung der Kostenaspekte und die zunehmende Bedeutung der Nutzenaspekte wie z. B. die Betreuungs- und Pflegeleistungen und die strategischen Aspekte wie z. B. Marktforschung, Immobiliencontrolling und Immobilienmarketing, dokumentiert. Auch weisen zukünftig die Mittelwerte der erhobenen Indikatoren mit 1,63 gegenüber bisher mit 3,21 eine wesentlich geringere Range auf, was zukünftig auf geringere Bewertungsunterschiede der einzelnen Indikatoren hinweist.

Die ursprüngliche Annahme der Forschungshypothese C, dass die Nutzersicht, die Betreibersicht und die Sicht der Allgemeinheit gegenüber der Investorsicht für den Marktwert von Wohnimmobilien an Bedeutung gewinnt, wurde durch die Analyse der Mittelwerte (t-Test für abhängige Stichproben) bestätigt. Im Zuge der differenzierten Bewertung konnten jedoch nur für die Nutzer- und Betreibersicht signifikante Ergebnisse ermittelt werden. Die Sicht der Gesellschaft weist zwar einen Bedeutungsgewinn und die Investorsicht einen geringen Bedeutungsverlust auf, diese Ergebnisse sind jedoch nicht als statistisch signifikant einzustufen.

Während die differenzierte Messung die relative Bedeutungsveränderung dokumentiert, wurde mit der globalen Bewertung das prozentuelle Gewicht der Sichtweisen für die Marktwertentwicklung der Wohnimmobilien erhoben.

Auch diese Messung dokumentiert die grundsätzliche Entwicklung, dass Betreibersicht und Nutzersicht an Bedeutung gewinnen und die Investorsicht an Bedeutung verliert.

Während das Wohnungsmarktangebot (Investorsicht) und die Wohnungsmarktnachfrage (Nutzersicht) zu je einem Drittel den Marktwert beeinflussen, beträgt der Einfluss der Betreibersicht und der Sicht der Allgemeinheit je ca. ein Sechstel.

Die aus der globalen Messung ermittelten Daten sind aufgrund der errechneten t-Werte nicht signifikant.

Im Sinne der Forschungshypothese konnten mittels der differenzierten Messung die angenommenen Veränderungen der Bedeutung, insbesondere der Relation zwischen Investor- und Nutzersicht, bestätigt werden. Mittels der globalen Messung konnte auch nachgewiesen werden, dass sowohl gegenwärtig als auch zukünftig die Investor- und Nutzersicht den Marktwert von Wohnimmobilien dominieren wird.

Es war daher eine Konkretisierung der Forschungshypothese hinsichtlich der Bedeutungsentwicklung der in allen vier Sichtweisen beinhalteten Nutzenaspekte für den Marktwert von Wohnimmobilien vorzunehmen.

Die Forschungshypothese D geht daher von einem Bedeutungsgewinn der Nutzenaspekte Produktpolitik, Vertriebs- und Kommunikationspolitik, Wohnnutzen und Mikrofaktoren im Rahmen der vier Sichtweisen für den Marktwert von Wohnimmobilien aus. Wie die differenzierte Messung zeigt, kann im Sinne der Hypothese von einem signifikanten Ergebnis gesprochen werden, da die Nullhypothese mit einer Wahrscheinlichkeit kleiner 5% eintritt. Auch durch die globale Messung wird für die Produktpolitik, die Vertriebs- und Kommunikationspolitik, den Wohnnutzen und die Mikrofaktoren eine steigende Bedeutung ermittelt. Im Bereich der Produktpolitik kann von einem signifikanten Ergebnis (Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Nullhypothese kleiner 5%), im Bereich des Wohnnutzens von einem hochsignifikanten Ergebnis (Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Nullhypothese kleiner 1%) gesprochen werden. Neben der eindeutigen Bedeutungszunahme der Nutzenaspekte fällt die abnehmende Bedeutung der Kostenaspekte (Renditefaktoren, Preispolitik, Wohnkosten) auf, wobei die Reduktion im Bereich der Preispolitik als hochsignifikant einzustufen ist. Diese Ergebnisse dokumentieren die mangelnde Nachfrageorientierung, durch die der Immobilienmarkt derzeit geprägt ist. Dies ist umso bedeutender, da die demographische Entwicklung (sinkende Geburtenzahlen, Alterung der Gesellschaft, zunehmende Mobilität) und der Wertewandel (Individualisierung und Differenzierung der Lebensformen) einen quantitativen und qualitativen Wechsel in der Wohnungsnachfrage bewirken. Die Frage, ob die Qualität des Wohnungsangebotes den Bedürfnissen der Nutzer entspricht, wird daher zukünftig verstärkt den Marktwert determinieren. Dieses Faktum wird durch mangelnde Strategieorientierung der Investoren und Betreiber verstärkt. Durch fehlende Marktforschung, mangelnde Strategien und ein unzureichendes Controlling des operativen Geschäftes ist die, für die Nachfrageorientierung erforderliche Güter- und Markttransparenz am Immobilienmarkt nicht oder nur bedingt gegeben. Empirisch wird das durch die signifikante Änderung der Bedeutung der Produktpolitik dokumentiert.

Ein weiterer Aspekt ist die mangelnde Marketingorientierung der Investoren und Betreiber, durch die die Markttransparenz für die Nachfrager erschwert wird. Die signifikante Bedeutungszunahme der Vertriebs- und Kommunikationspolitik untermauert den diesbezüglichen Nachholbedarf.

5. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICKE

Nachstehend erfolgt eine Zusammenfassung der theoretischen und empirischen Ergebnisse der gegenständlichen Arbeit und wird ein Ausblick auf zukünftige Forschungsprojekte im Zusammenhang mit der Wertentwicklung von Wohnimmobilien gegeben.

5.1. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND THESEN

Aufgrund der theoretischen und empirischen Untersuchungen lassen sich nachfolgende Thesen betreffend die Wertentwicklung von Wohnimmobilien aufstellen.

These 1: „Konventionelle Wertermittlungsverfahren auf Basis der österreichischen normierten und kodifizierten Grundlagen sind nur bedingt geeignet, die Wertentwicklung von Wohnimmobilien abzubilden.“

Die Grundlagen und das Verfahren zur Bewertung von Wohnimmobilien bzw. generell von Liegenschaften ist in Österreich im Liegenschaftsbewertungsgesetz und der ÖNORM B 1802 kodifiziert bzw. normativ festgelegt. Gemäß diesen zentralen Regelwerken sind drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes und zwar

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

vorgesehen, wobei ergänzend auf den Stand der Technik verwiesen wird.

Das erste Problem ist in der Definition bzw. Interpretation des Verkehrswertbegriffes begründet. Da kein Bewertungszweck im Liegenschaftsbewertungsgesetz festgelegt ist, hat der Verkehrswertbegriff eine relativ große Bandbreite. Dies hat in anderen Bereichen der Wertermittlung wie z. B. der Unternehmensbewertung zur Anwendung der funktionalen Wertlehre geführt, die den Zweck der Bewertung berücksichtigt und somit die Zielgerichtetheit der Bewertung erhöht.

Hinsichtlich der praktischen Anwendung der Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind die Probleme durch die Art und Anzahl der verwendeten Indikatoren und deren mangelnde Prognosefunktion für die zukünftige Entwicklung begründet.

Das Vergleichswertverfahren, das als Verfahren mit direktem Marktbezug einzustufen ist, scheitert aufgrund der Heterogenität des zu bewertenden Gutes vielfach am Mangel an Vergleichsobjekten. Aber auch wenn genügend Preise für vergleichbare Objekte vorliegen und daraus auf den Wert der konkreten Wohnimmobilie geschlossen wird, handelt es sich nur um die Extrapolation vergangenheitsbezogener Preise.

Ändern sich die Nachfragerpräferenzen, weil beispielsweise Kleinstwohnungen bis 30 Quadratmeter Nutzfläche zukünftig fast nicht mehr nachgefragt werden, ist die Prognose die auf entsprechender Nachfrage nach diesen Wohnungstypen beruht, mangelhaft. Analog gilt dies auch für Änderung der wohnungspolitischen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. dem Förderverhalten der öffentlichen Hand, steuerlichen Aspekten der Wohnimmobilie aber auch dem generellen Wandel, z. B. ökologischer Trends.

Beim Sachwertverfahren wird zwischen der Wertermittlung für das Gebäude und das Grundstück unterschieden. Für das Gebäude werden die Herstellungskosten zum Errichtungszeitpunkt abzüglich der altersbedingten Wertminderung herangezogen. Für die Wertermittlung des Grundstückes wird meist auf das Vergleichswertverfahren zurückgegriffen. Da die Kosten der Herstellung eines Gutes im Regelfall nicht mit deren Wert ident sind, ist eine Anpassung des derart ermittelten Betrages nur bedingt zweckadäquat. Der meist prozentuelle Ab- oder Zuschlag auf die Herstellungskosten kann die Komplexität der tatsächlichen Werteinflussparameter nicht abbilden, sodass

die Gewichtung der Indikatoren, die der Wertermittlung zugrunde liegen, im Sachwertverfahren kaum nachvollziehbar sind.

Im Ertragswertverfahren sind der nachhaltige Ertrag, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und der Zinssatz die zentralen Indikatoren für die Wertermittlung. Zu Recht wird durch die Verfechter der DCF Methode eingewendet, dass die Ertragsituation nicht konstant sondern zyklisch verläuft und daher analog in der Bewertung zu berücksichtigen ist. Diese Ertragsunterschiede in den einzelnen Perioden sind einerseits durch die Investitionen in die Wohnimmobilie, die abhängig von der Lebensdauer der unterschiedlichen Bauteile notwendig werden, andererseits durch das sich ändernde Nachfragerverhalten bedingt. Diesem Aspekt wird in statischen Verfahren wie z. B. dem Ertragswertverfahren nicht Rechnung getragen.

Auch in diesem Verfahren werden die Einflussnahmen der Nachfrager, der Gesellschaft und des Betreibers nur implizit über die geänderten Einnahmen berücksichtigt. Da die Praxis zeigt, dass die Änderung eines Subparameters wie z. B. die Reduktion der Wohnbauförderung erheblichen Einfluss auf die Mieten eines Teilmarktes und somit den Wert der diesbezüglichen Wohnimmobilien hat, wird deutlich, wie intransparent auch das Ertragswertverfahren bei geänderten Rahmenbedingungen ist.

Durch die Verfahren gemäß LBG werden daher die zukünftigen Einflussnahmen der unterschiedlichen Akteure am Wohnimmobilienmarkt auf die dynamisch verlaufende Wertentwicklung im zeitlichen Kontext unzureichend explizit berücksichtigt.

These 2: „Durch den akteursorientierten Ansatz, der die unterschiedlichen Interessen der Stakeholder um die Wohnimmobilie berücksichtigt, können zyklische Tendenzen der Wertentwicklung besser berücksichtigt werden.“

Wohnen und die Wohnimmobilien unterliegen im Zeitablauf zyklischen Schwankungen, die durch die Stakeholder, Anspruchsgruppen oder Interessengruppen rund um das Gut maßgeblich determiniert werden.

Die Wertentwicklung von Wohnimmobilien ist geprägt durch die Unflexibilität des Angebotes aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften einerseits und eine dynamische Entwicklung der Nachfrage andererseits. Der generelle Wertewandel und die demographischen Veränderungen führen zu einer Diversifizierung und weiteren Segmentierung der Nachfrage. Durch bessere ökonomische Rahmenbedingungen und die Deckung des Grundbedürfnisses gewinnen soziologische und psychologische Aspekte des Wohnens vermehrt an Bedeutung.

Da die Marktwirtschaft keine Steuerungspotenziale sozialer Aufgabenstellungen bietet, war Wohnen als nicht substituierbares Bedürfnis von jeher ein Feld staatlicher Interventionspolitik. Abgeleitet von sozialstaatlichen Prinzipien wurde über die Bodenpolitik (Ausweisung von Bauland, etc.), Steuererleichterungen, Förderungen und Mietregelungen der Wohnversorgungsprozess beeinflusst. Auch ist die Wohnung eingebettet in ein mikro- und makroökonomisches Umfeld, das der Staat durch die Entwicklung der Infrastruktur sowie durch die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen maßgeblich determiniert.

Zusätzlich wird der Wert des Produktes in der Nutzungsphase durch den Betreiber bzw. Facility Manager gesteuert, der durch seine Tätigkeit zum Nutzenstrom des physischen Produktes beiträgt und durch wohnbegleitende und sonstige Maßnahmen Mehrwert für den Nachfrager erzeugt. Durch laufende Bedarfsprognosen quantitativer und qualitativer Nutzeranforderungen, aktive strategische und operative Ausrichtung des Betriebes auf die sich dynamisch ändernden Bedürfnisse der derzeitigen und potenziellen Nutzer wird zur Wertsteigerung der Wohnimmobilie beigetragen.

Im Sinne des stakeholderorientierten Immobilienwertes wird daher durch die angeführten Akteursgruppen Anbieter – Nachfrager – Betreiber – Allgemeinheit die Wertentwicklung der Wohnimmobilie beeinflusst.

Wie die Ergebnisse der empirischen Untersuchung zeigen, ist der Einfluss der Stakeholder, bedingt durch die gutspezifischen Eigenschaften der Wohnimmobilie, höher als bei anderen Wirtschaftsgütern und verändert sich im Zeitablauf.

Ein Immobilienwertmodell, das im Sinne der Wertbeitragsanalyse eine Bewertung der Stakeholderbeziehungen explizit ausweist, erscheint daher besser geeignet, als ein Verfahren, das diese Indikatoren nur implizit im Rahmen der investororientierten Indikatoren berücksichtigt. Zu beachten ist, dass die Einflussnahme der Stakeholder teilweise gleichgerichtet und teilweise konträr ausgerichtet ist und diesbezüglich im Immobilienwertmodell zu berücksichtigen ist.

Die empirischen Untersuchungen bestätigen, dass bedingt durch die dynamischen Änderungen des Marktes im Zeitablauf die Interessenlagen und Einflussnahmen der Nachfrager und Betreiber für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien verstärkt an Bedeutung gewinnen.

These 3: „Durch den generellen Wertewandel, den demographischen und den technologischen Wandel und die Diversifizierung der Nachfrage kommt es zu veränderten Anforderungen an die Wohnung.“

Konsumenten der Wohnnutzungen sind die privaten Haushalte einer Region, die sich von der Bevölkerungsanzahl ableiten. Die Bevölkerungszahl wird mittel- und langfristig stagnieren, in gewissen Regionen Österreichs wird der derzeitige Trend bereit im nächsten Jahrzehnt gebrochen. Neben der Entwicklung der Bevölkerung haben soziodemographische Entwicklungen, wie

- die Zunahme der Einpersonen-Haushalte
- die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- das durchschnittliche Alter der Haushaltsmitglieder

wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage.

Während diese Trends kurzfristig zu höherem Wohnbedarf führen, wird zeitverzögert die Anzahl der Haushalte zurückgehen, wodurch die Nachfrage nach Wohnungen auch quantitativ stagniert. Durch die Alterung der Gesellschaft und geänderte Haushaltsbildungsverhalten steigt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch, wodurch im statistischen Durchschnitt die Wohnflächennachfrage in den nächsten Jahrzehnten noch zunimmt. Die Entwicklung der Wohnungsmärkte wird jedoch regional sehr unterschiedlich verlaufen. In Regionen mit geringer Arbeitsnachfrage wird der Fortzug junger Menschen den demographischen Trend noch verstärken. Signifikante Zusatznachfrage im Bereich der Wirtschaftszentren wird steigendem Flächenleerstand in anderen Gebieten gegenüberstehen.

Neben diesen Änderungen im Bereich der quantitativen Nachfrage wird eine Diversifizierung der Nachfrage insbesondere im qualitativen und ökonomischen Bereich erwartet. Der übermäßig steigende Anteil der älteren Bevölkerung wird je nach wirtschaftlichen und gesundheitlichen Rahmenbedingungen unterschiedliche Anforderungen an die Wohnung stellen. Durch verbesserte Usabilität des Technologieeinsatzes werden neue Nutzenpotenziale erschlossen und zusätzliche Nachfrage induziert.

Wie die Umsetzung des Milieukonzeptes auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt, wird die Diversifizierung der Nachfrage eine weitere Segmentierung der einzelnen Teilmärkte bewirken. Je nach Lebensstil, der neben Familienstand und Haushaltsgröße auch Orientierungen der Menschen wie z. B. Freizeitvorlieben und kulturelle Geschmacksmuster berücksichtigt, werden unterschiedliche Wohnungen nachgefragt. Die Vielfältigkeit und der dynamische Wandel im Bereich der Lebensstile werden Veränderungen der idealtypischen Haushaltsbiographien bewirken. Die vier Phasen Haushaltsgründung, Haushaltsvergrößerung, Haushaltsverkleinerung, Haushaltsauflösung verlaufen durch andere Lebensformen, spätere Eheschließungen, mehr Scheidungen, etc. nicht mehr gleichmäßig sondern unterliegen einer verstärkten Dynamik, was zu geänderten Wohnungsanforderungen führt.

Während die Trennung von Produzenten- und Konsumentenhaushalt zu einer Errungenschaft des 20. Jahrhunderts zählte, führen geänderte Arbeitsbedingungen und Arbeitsformen wie z. B. Telearbeit oder Heimarbeit wieder zu einer verstärkten Verknüpfung dieser Bereiche.

Die Entwicklung der Nachfrage wird daher durch die Entwicklung bzw. den Wandel nachstehender Einflussgrößen wie

- demographischer Aspekt (Bevölkerungs- Haushaltsstrukturen, etc.)
- ökonomischer Aspekt (Relation Haushaltseinkommen Wohnkosten, etc.)
- sozialer Aspekte (Wohnbedürfnisse, Lebensstile, Milieus, etc.)
- räumliche Aspekte (Arbeitsplatz-, Ausbildungs-, Freizeitangebot , etc.)

geprägt.

These 4: „Der Betreiber bzw. Facility Manager von Wohnimmobilien hat wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung derselben.“

Die Nachfrage richtet sich weniger nach der Wohnung als physisches Gut, sondern nach dem Nutzenstrom, der von der Wohnung abgegeben wird. Erst durch die Bewirtschaftung entfaltet die Wohnung den für den Nachfrager erwünschten Nutzen.

Neben den Kernaufgaben des Betriebes von Wohnimmobilien wie z. B. der Verwaltung, der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, etc. resultieren aus gewandelten Konsumwünschen erweiterte Dienstleistungen um das Wohnen wie folgt:

- Soziale Dienstleistungen (Mieter- und Schuldnerberatung, Vertretung vor Behörden, Einkaufsdienste, Essen auf Rädern, Betreuung von Kindern, Alten und Kranken, Pflegedienste, Wohnungsbetreuung, Winterdienste, etc.)
- Gewerbliche Dienstleistungen (Gartenpflege, Reparaturen, Instandsetzung, Instandhaltung, Reinigung, Energieversorgung, Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen, Sicherheitsdienste, etc.)

Aus der Sicht der Nachfrager machen oder erhalten erst die für den einzelnen Haushalt im Lebenszyklus erforderlichen wohnbegleitenden Dienstleistungen das Kerngeschäft marktgängig. Einzelne Leistungen wie z. B. die Schuldnerberatung wirken präventiv und liegen somit im ureigensten Interesse des Anbieters.

Wohnbegleitende Dienstleistungen könnten in angespannten Wohnungsmärkten analog dem Shop, an der Tankstelle zum eigentlichen Geschäft des Anbieters werden. Neben den qualitativen Aspekten werden auch erhebliche Kostenaspekte der Nutzung durch den Betreiber gesteuert bzw. optimiert. Die Betriebskosten und sonstigen Kosten, die zusätzlich zur Miete anfallen und im Regelfall nicht dem Anbieter zugute kommen, steigen tendenziell stärker als die Miete und werden daher auch als zweite Miete bezeichnet.

Neben den qualitativen Aspekten der Wohnung und den Kosten derselben ist das Image ein maßgeblicher Aspekt der Wertentwicklung, der durch den Betreiber gesteuert werden kann.

Aufbauend auf einer Stärken- und Schwächenanalyse des eigenen Unternehmens, einer Chancen-/Risikolanalyse des Teilmarktes (Nachfrager und Konkurrenten) und des regionalen Umfeldes ist eine Wohnimmobilienstrategie zu entwickeln und umzusetzen. Zielgruppenspezifische Immobilienmarketinginstrumente, verstärktes Ansprechen der Bedürfnisse der Nachfrager, Zusatznutzen rund um die Wohnimmobilie werden als Unique Selling Point (USP) des Betreibers, der zum Erfolg oder Misserfolg der Wohnimmobilie beiträgt.

Aufgrund der beschränkten Anpassungsmöglichkeiten im Bereich des physischen Gutes sind insbesondere die wohnbegleitenden Dienstleistungen, die Optimierung der laufenden Kosten (Betriebskosten, etc.) sowie die Sicherstellung eines entsprechenden Images Aufgaben, die durch den Betreiber in der Nutzungsphase der Wohnimmobilie gesteuert und optimiert werden können.

These 5: „Die Einflussnahme des Staates auf die einzelnen Wohnungsmärkte wird abnehmen, andererseits gewinnen marktoökonomische Faktoren wie z. B. die Wirtschaftsentwicklung, die Arbeitsplätze, etc. verstärkt an Bedeutung.“

Die Entwicklung der österreichischen Wohnungsnachfrage zeichnet sich regional unterschiedlich durch Wohnungsleerstände einerseits und angespannte Wohnungsmärkte andererseits aus. Die unübersichtliche und widersprüchliche Entwicklung stellt die Anbieter von Wohnungen vor große Herausforderungen. Die Wohnimmobilienanbieter stehen im Spannungsfeld sinkender Renditen und vor der Herausforderung, den Wohnungsbestand nachfrage- und marktorientiert zu verbessern. Die Ausrichtung des Angebotes entsprechend den differenzierten Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen der Nachfrager in den jeweiligen Teilmärkten wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Einerseits ist die Wirksamkeit des Wohnungsangebotes regional begrenzt, andererseits sind die soziodemographischen Strukturen auch kleinräumig sehr unterschiedlich. Die zunehmende Ungleichheit der Lebenslagen und Lebensformen trägt zu einer sozialräumlichen Spaltung bei, was durch die unterschiedliche Verteilung der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger dokumentiert wird.

Parallel zu diesen Diversifizierungstendenzen werden durch den Staat ordnungspolitische Instrumente wie z. B. die strengen Regelungen des österreichischen Mietrechts teilweise zurückgenommen und andererseits Fördermaßnahmen gekürzt. Beispielsweise wird die Zweckbindung der Wohnbauförderung teilweise aufgehoben.

Diesbezügliche Fördermittel werden für allgemeine Infrastrukturinvestitionen aufgewendet und gemeinnützige Wohnbauträger im Eigentum der öffentlichen Hand veräußert.

Gleichzeitig ist die Wohnungspolitik gefordert, die neue Wohnungsnot bei einkommensschwachen oder problemkumulierten Haushalten auf einzelnen Wohnungsteilmärkten zu lösen. Um Segregationstendenzen entgegenzuwirken, bedarf es eines Paradigmenwechsels von der angebotsorientierten zur nachfrageorientierten Wohnungspolitik unter Berücksichtigung der regionalen Rahmenbedingungen.

Die Wohnungswirtschaft ist keineswegs isoliert und unbeeinflusst von globalen ökonomischen Entwicklungen, sondern ist in vielfältiger Weise mit anderen Märkten verbunden. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes, das Arbeitsplatzangebot und die Anzahl der Arbeitslosen entwickeln sich regional unterschiedlich und auch im Zeitablauf ungleichmäßig.

Junge Nachfrager nach Wohnungen sind tendenziell flexibler, gehen erst mit höherem Alter familiäre Beziehungen ein und sind daher auch leichter bereit, bei unzureichendem Arbeitsplatzangebot den Wohnort zu wechseln. Insgesamt nimmt die räumliche Mobilität bei defizitären Lebens- und Arbeitsbedingungen zu.

These 6: „Der ökologische Wandel sowie die Transparenz der ökologischen Qualität der Wohnimmobilien hat erheblichen Einfluss auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.“

Umfragen zeigen, dass viele Menschen dem ökologisch verträglichen Umgang mit der Natur hohe Priorität einräumen, faktisch hat sich an der zunehmenden Umweltzerstörung aber wenig geändert. Es besteht daher eine Differenz zwischen Wissen und Handeln, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass ökologisches Handeln teilweise nur durch Konsumverzicht umzusetzen ist.

Aus der Tatsache, dass fast 25 Prozent aller Stoffströme durch Bauen und Wohnen und ein großer Teil des Energieverbrauches durch die Beheizung der Wohnungen induziert sind, leitet sich die große ökologische Bedeutung ab.

Die ökologische Dimension kann durch folgende Faktoren operationalisiert werden:

- Flächennutzung (Versiegelung, Gebäudevolumen, Oberflächen, etc.)

- Zersiedlung (Ballungsräume, Umfeld, etc.)
- Stoffströme und Energieverbrauch (Energieeffizienz, etc.)

Die nationale Umsetzung des Kyoto-Protokolls, das mit 16. Februar 2005 in Kraft getreten ist, wird den Druck auf die Politik erhöhen. Die Umsetzung der „EU-Gebäuderichtlinie“ wird die Transparenz der Qualität der einzelnen Wohnimmobilien verbessern.

Die Umsetzung dieser EU-Richtlinie verfolgt das Ziel des rationelleren Einsatzes der Ressourcen, der Senkung des Gesamtenergieverbrauches und der Reduktion der CO₂-Emission und dessen Dokumentation in Form eines Energieausweises. Dieser Energieausweis ist nicht nur bei Neubauten sondern auch bei Verkauf oder Vermietung von bestehenden Gebäuden zu erstellen. Hauseigentümer, Mieter und Wohnungskäufer werden dann auf den ersten Blick erkennen, ob sie es mit einem Gebäude mit langfristig hohen oder niedrigen Energiekosten zu tun haben.

Während derzeit Energieeffizienz ein Anliegen einzelner Bevölkerungsgruppen ist, wird durch die politische Verpflichtung und die Konsequenzen der Nichteinhaltung in Kombination mit der quantitativen Bedeutung der Wohnungswirtschaft sowie durch die wirtschaftliche Transformation der Ergebnisse der nationalen Umsetzung EU-Gebäuderichtlinie diesen Prozess erheblich beschleunigen.

Dass die Unterschiede zwischen sehr guten und sehr schlechten energetischen Eigenschaften einer Wohnimmobilie in Kombination mit differenten Energieträgern bis zu 30 Prozent des Verkehrswertes betragen, wurde im Rahmen einer Studie des Verfassers dieser Arbeit nachgewiesen.

These 7: „Aufgrund der Komplexität der Einflussnahmen der einzelnen Stakeholdergruppen auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien sind geeignete Marktinformationssysteme, die für Transparenz auf lokalen Immobilienteilmärkten beitragen, unverzichtbar.“

Wohnimmobilienmärkte haben sich in den letzten Jahren von Anbietermärkten zu Nachfragermärkten entwickelt. Durch die Globalisierung und die Abhängigkeit der Wohnungsnachfrage von der Einkommens- und Arbeitsplatzsituation und den unterschiedlichen Freizeit- und Ausbildungsmöglichkeiten ergeben sich zunehmende Verflechtungen und Abhängigkeiten von anderen Wirtschaftssegmenten.

Während in Zeiten des Anbietermarktes die Deckung des grundsätzlich nicht substituierbaren Grundbedürfnisses Wohnen im Vordergrund stand, rücken heute verstärkt Qualitätsaspekte aus Nachfragersicht in den Mittelpunkt. Das Ideal vom flexiblen Preis, der auf vollkommenen Märkten Angebot und Nachfrage automatisch und unmittelbar in Einklang bringt und somit auch die Allokationswirkung, sind am Wohnungsmarkt in vielen Punkten außer Kraft gesetzt. Die Probleme auf Wohnungsmärkten erwachsen daher aufgrund der gutspezifischen Eigenschaften des Angebotes und dem dynamischen Wandel im Bereich der Nachfrage. Der gesellschaftliche, kulturelle, demographische und technische Wandel hat erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnungen.

Der Wert der Wohnimmobilie wird nicht allein durch angebotene und nachgefragte Qualität der Wohnung, sondern auch durch gesellschaftlich determinierte Faktoren wie z. B. die Lage der Wohnung, das soziale Umfeld, die infrastrukturelle Anbindung und die ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt.

Auch wird der Zugang zu Fördermaßnahmen im Bereich des Wohnungswesens durch mangelnde öffentliche Budgetansätze, bessere Zielgruppenorientierung und die Qualitätsanforderungen erschwert, was wesentliche Einflüsse auf das Investitionsverhalten im Wohnungsbau hat. Weiters wird sich das quantitative und qualitative Nachfragerverhalten erheblich differenzieren und segmentieren, sodass eine verstärkte Teilmärktebildung eintreten wird.

Da eine generelle Steuerbarkeit nur im Bereich des Wohnungsneubaues gegeben ist und in der Nutzungsphase des Wohnungsbestandes nur eingeschränkt Adaptierungsmöglichkeiten bestehen, ist die Einflussnahme des Betreibers der wesentliche interne Steuerungsparameter.

Da diese Einflussmöglichkeiten nur unter entsprechenden zyklischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umsetzbar sind, bedarf es entsprechender Prognosen der exogenen Faktoren im Bereich der Stakeholdergruppen Nachfrager, Allgemeinheit aber auch des Konkurrenzangebotes.

Durch den dynamischen Wandel der Nachfrage und die relative Starrheit des Wohnungsmarktangebotes ist die Schaffung von Bedarfs-, Güter- und Markttransparenz wichtig für die Entwicklung der Marktwerte von Wohnimmobilien. Dies erfordert ein regionales Monitoring zur Darstellung der Entwicklung und Prognose der relevanten Indikatoren der vier Sichtweisen Anbieter – Nachfrager – Betreiber – Allgemeinheit für die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

5.2. AUSBLICK

Im Hinblick auf den ganzheitlichen interdisziplinären Ansatz der gegenständlichen Forschungsarbeit wurden Indikatoren der Wertentwicklung von Wohnimmobilien auf hohem Aggregationsgrad verglichen.

Aufgrund der Bedeutung und des quantitativen und qualitativen Wandels der Nachfrage erscheint eine detaillierte Analyse der Nachfrager und der Nachfrage im jeweiligen Wohnungsteilmarkt erforderlich. Ein Ansatz ist die Segmentierung der Nachfrager (Nutzer) nach Lebensstilgruppen und Wohnbedürfnissen, wodurch mehr Markttransparenz erreicht wird.

Durch den Vergleich von Nachfrage (Bedarf) und Angebot sowie durch die Einflussfaktoren der Betreiber und der Gesellschaft (Förderungen, Steuern, Raumordnung) können bessere Rückschlüsse auf den Marktwert der Wohnimmobilien gezogen werden.

Aufgrund der Korrelation Risiko und Information ist es unverständlich, dass nur geringe Ausgaben für Marktforschung und Marktanalyse getätigt werden. Sowohl auf der Ebene der Wohnungswirtschaft als auch der Allgemeinheit wären daher verstärkt Maßnahmen umzusetzen, die die Markttransparenz erhöhen. Regionale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme, die die qualitativen Aspekte der Nachfrage und die milieuorientierte Gliederung der Nachfragergruppen berücksichtigen, sind daher zu fordern. Dieses regionale Monitoring wäre mit Arbeitsmarktdaten, Daten der regionalen Wirtschaftsentwicklung und der demographischen und quantitativen Nachfrage zu verknüpfen, um der Diversifikation der Nachfrage Rechnung zu tragen.

Nur durch ein bedarfsadäquates Angebot kann der Situation, dass bei einem statistisch ausgeglichenen Teilmarkt Mangel an hochpreisigem Wohnraum in guter bis sehr guter Lage mit hervorragender Ausstattung und gleichzeitig Mangel an preisgünstigen Wohnungen besteht, begegnet werden.

Auch ist der Vielfalt der Lebensstile mit unterschiedlichen Anforderungen aufgrund sozialstruktureller Rahmenbedingungen zu entsprechen.

Die Analyse der Nachfrage regionalisiert und spezialisiert sich, Wohnen und Wohnbedürfnisse wandeln sich abhängig von Lebensform und -stil, Alter, ethnischer Zugehörigkeit oder beruflicher Laufbahn.

Durch entsprechende Forschungsarbeiten sollten empirisch fundierte Bewertungsverfahren, wie z.B. jenes der hedonischen Preise an die Verfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz herangeführt werden und umgekehrt.

Als Voraussetzung hierfür sind einerseits ein breites wissenschaftliches Fundament, andererseits geeignete Marktinformationen über das jeweilige Teilmarktsegment erforderlich.

Zusammenfassend ist zu fordern:

- Verstärkte wissenschaftliche Forschung im Bereich der Immobilienbewertung
- Markttransparenz durch teilmarktorientiertes Wohnungsmarktmonitoring und Marktanalysen
- Interdisziplinäre (universitäre) Ausbildung der Immobilienbewerter
- Abstimmung der österreichischen Immobilienbewertung mit internationalen Standards und Entwicklungen

Hinsichtlich der Forschung scheint der stakeholderorientierte Ansatz erfolgversprechend, da expliziert die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die Wertentwicklung und die verschiedenen Zeitfaktoren und Geschwindigkeiten der Entwicklung dargestellt und auch der Interdisziplinarität des Themas besser Rechnung getragen werden kann.

6. LITERATURVERZEICHNIS

- ALBERS, Martin; HENZ, Alexander; URSINA, Jakob (1988):** Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen, Eigenverlag Schweizer Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- AMANN, Wolfgang; RISCHANEK, Ursula; BAUERNEFEIND, Sandra (2001):** Benchmarking Wohnbauförderung. Optimierung der Salzburger Mietwohnungs- und Sanierungsförderung, Eigenverlag FGW-Schriftenreihe, Wien.
- AMELANG, Manfred; ZIELINSKY, Werner (2002):** Psychologische Diagnostik und Intervention, 3. Auflage, Springer Verlag, Berlin.
- ARBEITSMARKTSERVICE SALZBURG (2005):** Arbeitslose nach Regionen, abgefragt unter http://www.ams.or.at/neu/1400_3920.htm am 17. 04. 2005.
- ATTESLANDER, Peter (2000):** Methoden der empirischen Sozialforschung, 9. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin, New York.
- ATZ, Johann; STEINBERGER, Harald (2001):** Benchmarking im Wohnbau, Masterthese, Eigenverlag Donau-Universität Krems, Krems.
- BAHRDT, Hans Paul (1974):** Die Bedeutung gesellschaftspolitischer Ziele für die Institutionalisierung der Sozialplanung, Eigenverlag Institut für Städtebau, Berlin.
- BALCK, Henning (2000):** Die Immobilie als Prozess-Reengineering von Immobiliendienstleistungen, in: **SCHULTE, Karl-Werner; PIERSCHKE, Barbara. (Hrsg.) (2000):** Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.
- BALLWIESER, Wolfgang (1993):** Methoden der Unternehmensbewertung, in: **GEBHARDT, Günter; GERKE, Wolfgang; STEINER, Manfred (Hrsg.) (1993):** Handbuch des Finanzmanagements Instrumente und Märkte der Unternehmensfinanzierung, Beck Verlag, München.
- BARNER, Robert (1999):** Wohnungsproblematik in Deutschland. Theorie und Forschung, Bd. 601, Wirtschaftswissenschaften, Bd. 58, Roder Verlag, Regensburg.
- BASLER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT (2003):** Die neue Basler Eigenkapitalvereinbarung, 3. Konsultationspapier, Eigenverlag, Basel.
- BAUMAN; Zygmunt (1995):** Moderne und Ambivalenz. Das Ende der Eindeutigkeiten, Fischer Verlag, Frankfurt.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (1995):** Wohnen ohne Barrieren, Eigenverlag der obersten Baubehörde des bayerischen Staatsministeriums des Inneren, München.
- BECK, Ulrich (1986):** Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Edition Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- BECKER, Helmut; BULWIEN, Hartmut (2001):** Europäische Immobilienmärkte im Vergleich. Strukturanalyse von 15 Ländern und 27 Städten, Investitionen - Preise und Mieten – Finanzierung, Eigenverlag Bulwien AG, München.
- BEHRENS, Tobias; KIEHLE, Wolfgang; KUHNERT, Jan; PINK, J.-Peter (2001):** Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik. Positionspapier des Wohnbundes, Eigenverlag des Wohnbundes für den Kongress am 14. und 15. Februar 2002, Hamburg.
- BENKE Georg (2003):** EU-Gebäuderichtlinie und die Auswirkungen auf den Markt, Eigenverlag der Energieverwertungsagentur (EVA), Wien.

- BEYERLE, Thomas (2001):** Merkmale einer Büroimmobilie der Zukunft, in: **ROHMERT, Werner; BÖHM, Jürgen (Hrsg.) (2001):** E-Business in der Immobilienwirtschaft. Neue Chancen, Märkte und Marktteilnehmer, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- BIERMAYR, Peter (Hrsg.) (2001):** Analyse fördernder und hemmender Faktoren bei der Markteinführung von innovativen Wohnbauten, Eigenverlag des Institutes für Energiewirtschaft der TU Wien, Wien.
- BLAAS, Wolfgang; WIESER, Robert (2004):** Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung, Studie des Institutes für Finanzwissenschaften und Infrastruktur der TU Wien im Auftrag der Arbeiterkammer Wien, Wien.
- BLASIUS, Jörg (1994):** Verdrängungen in einem gentrifizierten Gebiet, in: **DANGSCHAT, Jens S.; BLASIUS, Jörg (Hrsg.) (1994):** Lebensstile in den Städten, Konzepte und Methoden, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- BLINDE, Julia; SCHLICH, Robert (2001):** Freizeitmobilität und Wohnsituation – Eine empirische Untersuchung zum Einfluss von Wohnsituation und Wohnzufriedenheit auf die Freizeitmobilität junger Menschen. Arbeitsbericht Verkehrs- und Raumplanung, Eigenverlag Forschungszentrum Arbeit – Umwelt – Technik der Universität Bremen, Bremen.
- BLONSKI, Harald (Hrsg.) (1997):** Wohnformen im Alter. Ein Praxisberater für die Altenhilfe, Beltz Verlag, Weinheim, Basel.
- BÖHM, Uta (2001):** Der intelligente Haushalt für Senioren, Eigenverlag Berliner Institut für Sozialforschung (BIS), Berlin, abgefragt unter http://www.bis-berlin.de/presse/2001_04.shtml am 17. 04. 2005.
- BÖKEMANN, Dieter (1982):** Theorie der Raumplanung, Oldenbourg Verlag, Wien, München.
- BÖKEMANN, Dieter, in: GIFFINGER, Rudolf (1990):** Standorttheoretische Begründung des regulierten Wohnungsmarktes, Unter Berücksichtigung der Stadterneuerungspolitik in Wien, Eigenverlag Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien, Wien.
- BÖKEMANN, Dieter; FEILMAYR, Wolfgang (2002a):** Immobilienbewertung mit System, abgefragt unter <http://www.tuwien.ac.at/forschung/nachrichten/a-immobewertung.htm> am 25. 03. 2004.
- BÖKEMANN, Dieter; FEILMAYR, Wolfgang (2002b):** Kleinräumige Analyse der Wiener Grundstückspreise, abgefragt unter <http://kunden.immobilien.net/srf/grundpreis.asp> am 25. 03. 2004.
- BOESCH, Ernst Eduard (1980):** Kultur und Handlung. Einführung in die Kulturpsychologie, Huber Verlag, Bern.
- BOLLNOW, Otto Friedrich (1994):** Mensch und Raum, 7. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- BORTZ, Jürgen; DÖRING, Nicola (2002):** Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler, 3. Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg.
- BOURDIEU, Pierre (1983):** Die feinen Unterscheide. Kritik an der gesellschaftlichen Urteilskraft, 2. Auflage, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- BRACKE, Dirk (2002):** Einführung. Was hat Raumplanung mit Grundrente zu tun? unter <http://www.raumplanung.uni-dortmund.de/bbv/Grundrente.pdf> am 25. 03. 2005.

- BRAUER, Kerry-U. (Hrsg.) (1999):** Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung, 2. Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- BRAUN, Reiner; PFEIFFER, Ulrich (2002):** Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert? Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik, Eigenverlag empirica Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH im Auftrag der LBS Bausparkasse der Sparkassen, Berlin.
- BRAUN, Reiner (2002):** Nicht nur Recht haben, sondern mit der richtigen Begründung Recht haben. Zur Diskussion um den maturity-Aufschlag im Rahmen von Basel II, Eigenverlag der empirica Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Berlin.
- BREZINA, Brigitta; BLAAS, Wolfgang (1991):** Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes, in: **BLAAS, Wolfgang; RÜSCH, Gerhard; BREZINA, Brigitta; DOUBEK, Claudia (1991):** Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen. Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik, Böhlau Verlag, Wien, Köln.
- BROSIUS, Hans-Bernd; KOSCHEL, Friedricke (2003):** Methoden der empirischen Kommunikationsforschung. Eine Einführung, 2. Auflage, Westdeutscher Verlag, Wiesbaden.
- BUCHERT, Matthias; JENSEIT, Wolfgang; STAHL, Hartmut; EBERLE, Ulrike (2000):** Nachhaltiges Bauen und Wohnen in Schleswig-Holstein. Beiträge zur Operationalisierung des Leitbildes Nachhaltige Entwicklung am Beispiel Bauen und Wohnen – Szenarien für eine mögliche Entwicklung in Schleswig-Holstein bis 2020, Eigenverlag des Öko-Institut e.V., Darmstadt.
- BÜHL, Achim, ZÖFEL, Peter (2002):** SPSS 11 - Einführung in die moderne Datenanalyse unter Windows, 8., Auflage, Pearson Studium, München.
- BULTMANN, Stephan J.; FEDDERSEN, Eckhard; KRINGS-HECKEMEIER, Marie Therese (2003):** Wohnen im Alter, Teil 3, Betreutes Wohnen, Service Wohnen – aktueller Marktüberblick, Eigenverlag empirica, Berlin.
- BULWIEN, Hartmut (2001):** Die Wohnimmobilienmärkte und ihre Nischen. Thesen zum Impulsvortrag zum Quo Vadis Kongress der Bernd Heuer Dialog GmbH am 8. Februar 2001, Berlin.
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2001):** BBR-Wohnungsprognose vorgestellt. Information Nr. 1/Februar 2001, Eigenverlag Bundesamt für Bauwesen, Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND (BMFSFJ) (2001):** Dritter Bericht zur Lage der älteren Generation, Eigenverlag BMFSFJ, Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (Hrsg.) (1981):** Wohnungsmarkt und Simulationsmodelle, Eigenverlag BMBau, Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN (2000):** Wohngeld- und Mietenbericht 1999, Eigenverlag, Berlin.
- BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2004):** Leitfaden Innovative Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Eigenverlag GdW, Berlin.
- BUSE, Christoph (1999):** Strategisches Management von industrieverbundenen Wohnungsunternehmen, Dissertation, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.

- CAP GEMINI ERNST & YOUNG (2002):** Studie: Standortattraktivität, Die Unternehmerfreundlichkeit der Bundesländer im Vergleich, Berlin. Abgefragt unter http://www.wirtschaftsforumberlin.de/Studie_Standortattraktivitaet_Unternehmerfreundlichkeit_2002.pdf am 17.02.2004.
- CHAMPNESS, Peter (1997):** Anerkannte Europäische Immobilienstandards, herausgegeben im Auftrag der TEGOVA, Estates Gazette, London.
- CHMELLA-EMRICH, Eike (2001):** Anpassbare Gebäude – Definition und Terminologie, Eigenverlag Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt.
- CHMELLA-EMRICH, Eike; HENKEL, Thorsten (2002):** FlexHaus. Symbiose von Wohnen und Arbeiten, Eigenverlag Institut für Wohnen und Umwelt und Fraunhofer Institut Sichere Telekooperation, Darmstadt, abgefragt unter <http://www.iwu.de/flexihaus-projektinfo.pdf> am 25. 02. 2005.
- CLUSE, Michael; ENGELS, Jörg; LELLMANN, Peter (2003):** White Paper No. 14: Einführung in Basel II, Eigenverlag Deloitte & Touche, Nürnberg.
- CZERNY, Margarete (2000):** Beschäftigungseffekte im Wohnungsbau und in der Wohnhaussanierung, Eigenverlag WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien.
- CZERNY, Margarete (Hrsg.) (2001):** Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen. Eigenverlag des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Wien.
- CZERNY, Margarete (2001):** Zusammenfassung und wirtschaftspolitische Schlussfolgerungen, in: **CZERNY, Margarete; BRANDNER, Peter; BREUSS, Fritz; MAHRINGER, Helmut; URL, Thomas; WÜGER, Michael (2001):** Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, Eigenverlag des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Wien.
- DANGSCHAT, Jens, BLASIUS, Jörg (Hrsg.) (1994):** Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- DANGSCHAT, Jens (1994):** Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilisierungen, in: **DANGSCHAT, Jens; BLASIUS, Jörg (Hrsg.) (1994):** Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- DEUTSCH, Edwin (1999):** Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. Wohnungspolitik zwischen Markt, Familie und sozialem Auftrag, Linde Verlag, Wien.
- DEUTSCHE BANK RESEARCH (2003):** Aktuelle Themen, Demographie Spezial, Veröffentlichung Nr. 283 vom 18. September 2003, Eigenverlag Deutsche Bank Research, Frankfurt an Main.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (1998):** Zweiter Zwischenbericht der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik“, Drucksache 13/11460, Eigenverlag, Berlin.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (2002):** Schlussbericht der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik“, Drucksache 14/8800, Eigenverlag, Berlin.
- DIEHL, Jörg M.; STAUFENBIEHEL, Thomas (2001):** Statistik mit SPSS, Version 10, Verlag Dietmar Klotz, Eschborn.

- DIEKMANN, Andreas (2002):** Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen, 9. Auflage, Rowohlt Taschenbuch Verlag, Reinbeck bei Hamburg.
- DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e. V. (1992):** DIN 18025-1, Barrierefreie Wohnungen. Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Planungsgrundlagen, Eigenverlag DIN, Bonn.
- DONNER, Christian (1990):** Wohnen und was es kostet, Eigenverlag Christian DONNER, Wien.
- DONNER, Christian (2000):** Wohnungspolitik in der europäischen Union. Theorie und Praxis, Eigenverlag Christian DONNER, Wien.
- DOPFER, Thomas (2000):** Der westdeutsche Wohnungsmarkt. Ein dynamisches Teilmarktmodell, Theorie und empirische Überprüfung, Verlag Franz Vahlen, München.
- DRESDNER BANK (2001):** Trends Spezial. Die Märkte der Altersvorsorgeprodukte in Europa, Eigenverlag Dresdner Bank, Frankfurt am Main.
- DROSDOWSKI, Günther; SCHULZE-STUBENKNECHT, Werner; WERMKE, Matthias (1997):** Duden, Fremdwörterbuch, 6. Auflage, Bibliographisches Institut und Brockhaus AG., Mannheim.
- DUNKER, Christian (2000):** Verlust der Werte? Wertewandel zwischen Meinungen und Tatsachen, 1. Auflage, Deutscher Universitäts-Verlag, Wiesbaden.
- DUVIGNEAU, Hans Jörg (2001):** Bundeshauptstadt Berlin, Strukturwandel in den neuen Ländern, Osterweiterung der Europäischen Union – aus der Sicht der Wohnungswirtschaft, abgefragt unter <http://www.deutscher-verband.org/dv-ev-dokumente/rede-25062001-duvigneau.asp> am 17.03.2005.
- ECKHOFF, Johann (1994):** Der Stellenwert des Wohnens vor dem Hintergrund veränderter demographischer und ökonomischer Ausgangsbedingungen in Deutschland, in: **Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (Hrsg.) (1994):** Wohnen im Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft, Managementforen, Band 1, Bochum.
- ECKHOFF, Johann (2002):** Wohnungspolitik, 2. Auflage, Mohr Siebeck, Tübingen.
- EICHEL, Hans (2001):** Rede anlässlich des Martinigans-Essens beim verband der privaten Bausparkassen, abgefragt unter <http://www.bundesfinanzministerium.de/Aktuelles/Reden-.394.8539/BM-Eichel-anlaesslich-des-Martinigans-Essens-beim-Verband-der-privaten-Bausparkassen.htm> am 11. 11. 2004.
- EICHENER, Volker; HEINZE, Rolf G. (1994):** Dilemmata der sozialen Wohnungspolitik. InWIS-Bericht Nr. 4/94, Eigenverlag des Institutes für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Eigenverlag Stadt- und Regionalentwicklung GmbH - InWIS, Bochum.
- EICHLER, Götz E. (2001):** E-Business und Wohnungsmarkt – Chancen für den Kapitalanleger? in: **ROHMERT, Werner; BÖHM, Jürgen (2001):** E-Business in der Immobilienwirtschaft. Neue Chancen, Märkte und Marktteilnehmer, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- EIZINGER, Christian; FRÜHSTÜCK, Erich; LUTZ, Hedwig; REVESZ, Sandor, WAGNER-PINTER, Michael (1996):** Wohnkarrieren und ihre Förderung, Studie F 1360, Eigenverlag der Synthesis Forschungsgesellschaft, Wien.
- ELLMAIER, Wolfgang, ENGEL Arno (2004):** Immobilien-Finanzierung. Alles Wissenswerte für die Finanzierung der eigenen vier Wände. Exakte Kalkulation – optimale Finanzierung – mögliche Förderungen, Linde Verlag, Wien.

- ENGEL, Heike; ROBISCHON, Tobias (1999):** Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt. Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung, Werkstattbericht der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- ENGELS, Dietrich (2001):** Wunsch und Wirklichkeit des betreuten Wohnens. Die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung im Licht der sozial-gerontologischen Fachdiskussion, Eigenverlag des ISG Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, Köln.
- ENQUETE-KOMMISSION (1998):** Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik. Zweiter Zwischenbericht der Enquete-Kommission, erschienen in der Bundestags-Drucksache 13/11460 vom 05. 10. 1998, Bonn.
- EXPERTENKOMMISSION WOHNUNGSPOLITIK (1995):** Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Eigenverlag Bundesregierung, Tübingen.
- FALK, Bernd (Hrsg.) (2004):** Fachlexikon Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, Müller Immobilien Informationsverlag, Köln.
- FEHR, Peter (2000):** Wohnbegleitende Dienstleistungen für Mieter und Eigentümer, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- FELDERER, Bernhard; HELMENSTEIN, Christian; LEE, Gabriel; SCHMIDT-DENGLER, Philipp (1999):** Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich, Studie im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, Eigenverlag des Instituts für Höhere Studien (IHS), Wien.
- FESSL-GFK (2001):** Wohnen und Mobilität 2001, Studie F 1443, Eigenverlag Fessel Gfk Institut für Marktforschung GesmbH., Wien.
- FIERZ, Kaspar (2001):** Wert und Zins bei Immobilien. Die neue Lehre der Immobilienbewertung und ihre Anwendung in der Praxis, Treuhand-Kammer, Band 56, Bonaduz.
- FIGGE, Frank (2002):** Stakeholder Value Matrix. Die Verbindung zwischen Shareholder Value und Stakeholder Value, Eigenverlag Lüneburg, abgefragt unter www.sustainable.com am 10. 03. 2005.
- FISCHER, Manfred in: KEUL, Alexander (Hrsg.) (1995):** Umwelt- und Gesundheitspsychologie. Ein humanwissenschaftlicher Beitrag zur Bewältigung der ökologischen Krise, Beltz Psychologie Verlagsunion, Weinheim.
- FLADE, Antje (1993):** Wohnen psychologisch betrachtet, Huber Verlag, Bern, Stuttgart, Toronto.
- FLAGGE, Ingeborg (Hrsg.) (1999):** Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, Wüstenrot Stiftung, Deutscher Eigenheimverein e. V. und Deutsche Verlags Anstalt, Ludwigsburg, Stuttgart.
- FLEISCHMANN Gerd (1998):** Akzeptanz und Widerstand bei Anbietern, in: **GLATZER, Wolfgang (Hrsg.) (1998):** Revolution in der Haushaltstechnologie. Die Entstehung des Intelligent Home, Campus Verlag, Frankfurt.
- FREITAG, Lutz (2002):** Was bedeutet Basel II für die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft? Die Sicht des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen, Eigenverlag, Berlin.
- FREITAG, Michael (2000):** Immobilienbewertung: Marktwertermittlung und Grenzpreisbestimmung bei Immobilien unter besonderer Berücksichtigung des deutschen Steuersystems, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- FRITZENWALLNER, Rupert (2001):** Facilitäre Aspekte der Immobilienbewertung. Masterthese, Eigenverlag Donau-Universität Krems, Krems.

- FUHRER, URS; KAISER, FLORIAN G. (1994):** Multilokales Wohnen. Psychologische Aspekte der Freizeitmobilität, Verlag Hans Huber, Bern.
- GARTNER, WERNER J. (1997):** Unternehmensführung und Marketing in der Immobilienwirtschaft, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- GEISSLER, Rainer (1996):** Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Zwischenbilanz zur Vereinigung, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- GEISSLER, Susanne (1999):** Endbericht Green Building Challenge – integrierte Gebäudebeurteilung, Studie F 1406, Eigenverlag Österreichisches Ökologieinstitut, Wien.
- GEISSLER, Susanne (Hrsg.) (2000):** 3. Österreichischer Workshop Zertifizierung von Gebäuden. Mehr Wert, bessere Umwelt, weniger Schaden durch Total Quality Management, Eigenverlag Österreichisches Ökologie Institut, Wien.
- GEORG, WERNER (1998):** Soziale Lage und Lebensstil. Eine Typologie, Verlag Leske und Burich, Opladen.
- GERMAN FACILITY MANAGEMENT ASSOCIATION E. V. (GEFMA) (2000):** siehe auch unter <http://www.gefma.de>. abgefragt am 24. 03. 2005.
- GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG (2002):** 50plus 2002, Band I (Bericht), Band II (Anhang), Eigenverlag GfK, Nürnberg.
- GIDDENS, Antony (1997):** Jenseits von Links und Rechts. Die Zukunft radikaler Demokratie, Suhrkamp Verlag, Frankfurt.
- GIFFINGER, Rudolf (1990):** Standorttheoretische Begründung des regulierten Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung der Stadterneuerungspolitik in Wien, Eigenverlag des Institutes für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien, Wien.
- GIFFINGER, Rudolf (1999):** Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung. Ein regionalwissenschaftlicher Beitrag zur Ausländerdiskriminierung am Beispiel von Wien, Birkhäuser Verlag Basel, Boston, Berlin.
- GLATZER, Wolfgang; FLEISCHMANN, Gerd; HEIMER, Thomas; HARTMANN, Dorothea M.; RAUSCHENBERG, Rainer H.; SCHEMENA, Sylke; STUHLER, Heidemarie (1998):** Revolution in der Haushaltstechnologie. Die Entstehung des Intelligent Home, Campus Verlag, Frankfurt am Main, New York.
- GLUCHOWSKI, Peter (1988):** Freizeit und Lebensstile. Plädoyer für eine integrierte Analyse von Freizeitverhalten, Eigenverlag, Erkrath.
- GONDRING, Hanspeter; LORENZ, Tanja (2001):** BASEL II, Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, Eigenverlag Berufsakademie Stuttgart, Stuttgart.
- GONDRING, Hanspeter (Hrsg.) (2004):** Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis, Franz Vahlen Verlag, München.
- GRAU, Wolfdietrich (2002):** BASEL II, Stabilität und Sicherheit für das internationale Bankensystem, Eigenverlag der österreichischen Nationalbank, Wien.
- GREEN, Richard; HENDERSHOTT, Patric H. (1996):** Age, Housing Demand and Real House Prices. Regional Science and Urban Economics 26.
- GÜRTLER, Detlef (2001):** Die humane Revolution. Warum sie in Zukunft an Ihrem Arbeitsplatz tun können, was Sie wollen, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, München.

- GUTENBERG, Erich (1967):** Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre, 2. Band, 10. Auflage, Springer Verlag, Berlin.
- HABERMAS Jürgen (1971):** Strukturwandel in der Öffentlichkeit. Untersuchungen zu einer Kategorie der bürgerlichen Gesellschaft, 5. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied, Berlin.
- HAGEN, Louis (2002):** Basel II und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft – eine Momentaufnahme, Eigenverlag Verband deutscher Hypothekenbanken e. V., Berlin.
- HAIDER, Bernhard (2002):** Bewertung von Assets, in tips & trends, Ausgabe 14 Februar 2002, Eigenverlag Price Waterhouse Coopers, Wien.
- HALAL, W. E. (1996):** The New Management. Democracy and Enterprise are Transforming Organisations, Berret-Köehler Publishers, San Francisco.
- HAMM, Berndt; NEUMANN, Ingo (1996):** Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- HAMMER, Antje; SCHEINER, Joachim (2002):** Lebensstile, Milieus und räumliche Mobilität. Integrierte Betrachtung von Lebensstilen, Wohnmilieus und Raum – Zeitstrukturen für die zukunftsfähige Gestaltung von Mobilität und Stadt, Eigenverlag STADTleben, Aachen, Berlin, Bochum, Dortmund, Frankfurt.
- HANDLER, Heinz; SOMMER, Andreas (2001):** Wohnungspolitik in der Europäischen Union, Eigenverlag Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Wien.
- HÄPKE, Ulrich (1994):** Nachfrager und Nachfrageverhalten an den Wohnungsmärkten, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; HEUER, Jürgen H. B. (Hrsg.) (1994):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 3. überarbeitete und erweiterte Auflage, Frankfurt am Main, Hamburg.
- HARHOF, Dietmar; MÜLLER, Michael (Hrsg.) (1995):** Preismessung und technischer Fortschritt, Nomos Verlag, Baden-Baden.
- HARLOFF, Hans Joachim (1889):** Zur Grundlegung der Wohnpsychologie. Zuhause/Heim als transaktionales Konzept, Report der Psychologie.
- HARLOFF, Hans Joachim (Hrsg.) (1993a):** Wohnerleben und Nachbarschaftsverhalten in Abhängigkeit von der Wohnanlage in einer Reihenhausssiedlung, Verlag für Angewandte Psychologie, Verlagsgruppe Hogrefe. Göttingen.
- HARLOFF, Hans Joachim (1993b):** Evaluation als Planungshilfe, mit besonderer Berücksichtigung des Wohnungs- und Siedlungsbaues, Praxisbeiträge der Herten-Tagung, Berlin.
- HARLOFF, Hans Joachim; RITTERFELD, U. (1993):** Psychologie im Dienste der Wohnungs- und Siedlungsplanung, in: **HARLOFF, H. J. (Hrsg.) (1993):** Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaues, Verlag für Angewandte Psychologie, Verlagsgruppe Hogrefe, Göttingen.
- HARLOFF, Hans Joachim (Hrsg.) (1997):** Entwicklung einer Taxonomie von Wohntypen sowie von Erhebungsinstrumenten zur Evaluation städtischer Wohnumwelten aus der Perspektive der Nutzer. unter http://www.tu-berlin.de/fb7/ifs/psychologie/reports/ber97_01.html abgefragt am 25. 03. 2005.
- HARSCH, Ulla; WAGNER, Philipp (2003):** Wohnbegleitende Dienstleistungen - eine Chance für Wohnbaugenossenschaften. Das Informationsmanagement einer Wohnbaugenossenschaft, Eigenverlag des Forschungsvereines für Genossenschaftswesen (FOG), Wien.

- HARTMANN, Monika; HEIGL, Andreas; KATHEDER, Martin (2001):** Trend-Book 2001, Volkswirtschaft, Eigenverlag der Hypo Vereinsbank AG, München.
- HAUPT, Harald (2002):** Die Charakteristika des hedonischen Gutes Wohnung. Eine ökonometrische Analyse, Dissertation, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN GERICHTLICHEN SACHVERSTÄNDIGEN (1997):** Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz, in: Der allgemein gerichtlich beeidete Sachverständige, Graz.
- HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (1996):** Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in den Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa Verlag, Weinheim, München.
- HÄUSSERMANN, Hartmut (2005):** Wohnen – soziologisch betrachtet, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- HEIGL, Andreas (2000):** Vorausschätzung von Haushalts- und Familienstrukturen mit einem Makrosimulationsverfahren, Vortragsmanuskript, mimeo, Bamberg.
- HEIMER, Thomas (1993):** Zur Ökonomik der Entstehung von Technologien. Eine theoretische und empirische Erörterung am Beispiel des „Intelligent Home“, Eigenverlag, Marburg.
- HEIMER, Thomas (1998):** Intelligent Home. Der Wechsel von Stand-alone-Technologien zu Systemtechnologien im Haushalt, in: **GLATZER, Wolfgang (Hrsg.) (1998):** Revolution in der Haushaltstechnologie. Die Entstehung des Intelligent Home, Campus Verlag, Frankfurt.
- HEINRICH, Michael (2003):** Die Wissenschaft vom Wert. Die Marx'sche Kritik der politischen Ökonomie zwischen wissenschaftlicher Revolution und klassischer Tradition, 3. Auflage, Verlag Westfälisches Dampfboot, Münster.
- HELLERFORTH, Michaela (2001):** Das Stakeholder-Konzept oder Interessenorientierte Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft, RKW-Verlag, Eschborn.
- HENS, Markus; HAUB, Christoph; MEYER, Thomas J. (1998):** Shareholder Value und Immobilien. Konzepte wertsteigernder Strategien, Rudolf Müller Immobilienverlag, Köln.
- HETTENBACH, Peter (2002):** Organisatorische Hilfe statt Luxusangebote für Senioren. Institut für Innovatives Wohnen, in: Wohnperspektiven 4/2002 des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München.
- HEUER, Jürgen H. B.; KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; DREVERMANN, Marlies (1985):** Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, 2. Auflage. Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- HIESS, Helmut (Hrsg.) (1999):** Infrastruktur und ihre Auswirkungen auf die Kulturlandschaftsentwicklung, Eigenverlag der ARGE SU2, Wien.
- HINSCHKE, Stephan Dirk (1995):** Investmentmodelle für den Wohnimmobilienmarkt, Josef Eul Verlag, Bergisch Gladbach, Köln.
- HÖBEL, Regina; KÜHNE-BÜNING, Lidwina (2005):** Instrumente zur Prognose der Wohnungsmarktentwicklung, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.) (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- HOHM, Dirk; JONUSCHAT, Helga; SCHARP, Michael; SCHEER, Dirk, SCHOLL, Gerd (2004):** Leitfaden Innovative Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ pro-

- fessionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Eigenverlag GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin.
- HOMANN, Klaus (2000):** Immobiliencontrolling, in: **Schulte, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- HONDRICH, Karl Otto (1996):** Lassen sich soziale Beziehungen modernisieren? Die Zukunft der Herkunftsbindungen, Leviathan Verlag, Wiesbaden.
- HORX, Matthias (2002):** Die acht Sphären der Zukunft. Ein Wegweiser in die Kultur des 21. Jahrhunderts, 4. Auflage, Signum Verlag, Wien.
- HRADIL, Stefan (1987):** Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft. Von Klassen und Schichten zu Lagen und Milieus, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- HRADIL, Stefan (1999):** Soziale Ungleichheit in Deutschland, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- HRADIL, Stefan (2001):** wohn:wandel – Strukturwandel Einführung in den Kongress, in: **Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001):** Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen der Zukunft des Wohnens, Selbstverlag der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- HRAUDA, Gabriele; JASCH, Christine; KRANZL, Lukas; HORVATH, Franz (2002):** Homeservices aus der Fabrik der Zukunft, Eigenverlag des IÖW, Wien.
- HUBERT, Franz (1991):** The regulation of rental contracts in the housing market. Dissertation, Frankfurt am Main.
- HÜBNER, Marc (2001):** Die Bedeutung des Human Capital in der Unternehmensbewertung, unter <http://www.unicon.de/Material/Vortraege/Diplomarbeit%20Feb20001%20Converted%20Huebner.pdf> abgefragt am 20.03.2005.
- INGLEHART, Ronald (1989):** Kultureller Umbruch. Wertewandel in der westlichen Welt, Campus Verlag, Frankfurt am Main, New York.
- INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (IÖW) (2004):** Sustainable Homeservices „Nachhaltige Dienstleistungen für den Wohnungsmarkt in der Stadt der Zukunft“, Eigenverlag ÖIW, Wien.
- ISENHÖFER, Björn; VÄTH, Arno (2000):** Lebenszyklus von Immobilien, in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- JANSSEN, Jürgen; LAATZ, Wilfried (2003):** Statistische Datenanalyse mit SPSS für Windows. Eine anwendungsorientierte Einführung in das Basissystem und das Modul Exakte Tests, 4. Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, New York, Hongkong, London, Mailand, Paris, Tokio.
- JENKINS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München.
- JOHNSTON, R. J. (Hrsg.) (1986):** The Dictionary of Human Geography, Basil Blackwell Ltd, Oxford.
- JONES LANG LASALLE (2000):** Standort- und Marktanalysen, Teil 3, Elemente der Standortanalyse, in: **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 07. 09. 2000, Köln.
- JUST, Tobias (2003): Aktuelle Themen.** Demografie Spezial. Demografie lässt Immobilien wackeln, Eigenverlag Deutsche Bank Research, Frankfurt am Main, abgefragt unter http://www.dbresearch.de/PROD/DBR_INTERNET_DE-PROD/PROD000000000063853.pdf am 18. 04. 2005.

- KAHLEN, Hans (2001):** Facility Management. Entstehung, Konzeptionen, Perspektiven, Facility Management Institut GmbH, Berlin, Cottbus, Aachen.
- KANATSCHNIG, Dietmar; WEBER, Gerlinde (1998):** Nachhaltige Raumentwicklung in Österreich, Eigenverlag Österreichisches Institut für nachhaltige Entwicklung, Wien.
- KASCHUBA, Wolfgang (1990):** Lebenswelt und Kultur der unterbürgerlichen Schichten im 19. und 20. Jahrhundert, Oldenbourg Verlag, München.
- KASER, Max (1981):** Römisches Privatrecht. Studienbuch, 12. Auflage, Beck Verlag, München.
- KEUL, Alexander (Hrsg.) (1995):** Wohlbefinden in der Stadt. Umwelt- und gesundheitspsychologische Perspektiven, Psychologische Verlags Union, Weinheim.
- KEUL, Alexander (1997):** Erarbeitung von Kriterien für eine Evaluation der städtebaulichen Planung nach der Besiedlung, Eigenverlag Landeswohnbauforschung, Salzburg.
- KEUL, Alexander (1994):** in: **SCHUEMER, Rudolf (1994):** Nutzungsorientierte Bewertung gebauter Umwelten – Post-Occupancy Evaluation – POE, Eigenverlag Fern UNI Hagen, Hagen.
- KEUL, Alexander (2000):** Zur Psychologie der Raumrepräsentation: Subjektiver Raum und Identität, unter http://www.corp.at/corp2000/CORP2000_Tagungsband/CORP2000_keul.PDF abgefragt am 01. 03. 2004.
- KEUNECKE, Klaus Peter (1994):** Immobilienbewertung. Entscheidungsorientierte Ansätze bei der Grundstücks- und Gebäudebewertung, Springer Verlag, Berlin.
- KEUPP, Heiner (2001):** Jeder nach seiner Facon. Lebensformen und Identitäten im Wandel, in: **SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001):** wohn:wandel Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag Schader-Stiftung, Darmstadt.
- KLEE, Andreas (2001):** Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg, Münchner geographische Hefte, Heft 83, LIS Verlag, Passau.
- KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen; WEYERS, Gustav (1998):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger, Köln.
- KLEMMER, Paul (2003):** Überlegungen für künftige Schwerpunkte der Arbeit des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), Eigenverlag DV, Berlin.
- KLOCKE, Wilhelm (1990):** Wertermittlungsverordnung. Praxis, Leitfaden für die Ermittlung von Grundstückswerten. Amtlicher Text und Begründung, Bauverlag, Wiesbaden, Berlin.
- KÖPFLER, Thilo (2001):** Die Wohnungsbaufinanzierung, in: **JENKIS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- KORNEMANN, Rolf (1973):** Fehlsubventionierungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bilanz einer systemwidrigen Marktintervention, Schriftenreihe des Institutes für Städtebau, Wohnungswesen und Bausparen e. V., Band 25, Bonn.
- KÖTTER, Ralf - Peter; KÜHNE-BÜNING, Lidwina (2005):** Gewerbeimmobilien in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.

- KOZIOL, Helmut; WELSER, Rudolf (1982):** Grundriss des bürgerlichen Rechtes. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht II, 6. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.
- KRANEWITTER, Heimo (1998):** Liegenschaftsbewertung, 3. Auflage, Sparkassenverlag, Wien.
- KREMER-PREISS, Ursula (1999):** Betreutes Wohnen für Senioren – zur praktischen Umsetzung konzeptioneller Ziele in Baden-Württemberg, Eigenverlag des Sozialministeriums Baden-Württemberg, Stuttgart.
- KROMREY, Helmut (2000):** Empirische Sozialforschung. Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung, 9. Auflage, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- KÜCK, Ursula (1992):** Bestimmungsfaktoren des Wohnungsbaues – Eine statistische Analyse für die Bundesrepublik Deutschland von 1972 bis 1989 unter Berücksichtigung ausgewählter Bauherrngruppen, Dissertation, Bergisch-Gladbach.
- KUHLENKAMPFF, Christoff; ENGEL, Heike; ENGELS, Dietrich, BESTE, Jörg (2000):** Modelle für das Wohnen im Alter. Analysen und Empfehlungen für die Nordweststadt Frankfurt/Main, Selbstverlag der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- KÜHNE-BÜHNING, Lidwina; HEUER, Jürgen H. B. (Hrsg.) (1994):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vormals Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, 3. Auflage, Hammonia Verlag, Hamburg.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina; PLUMPE, Werner; HESSE, Jan-Otmar (1999):** Zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Regulierung und Konjunktur in: **FLAGGE, Ingeborg (Hrsg.) (1999):** Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute, Aufbau, Neubau, Umbau, Wüstenrot Stiftung, Deutscher Eigenheimverein e. V. und Deutsche Verlags Anstalt, Ludwigsburg, Stuttgart.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina; HESSE, Jan-Otmar (2005):** Wirtschaftliche Entwicklung und die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- KYTIR, Josef; MÜNZ, Rainer, (1999):** Vom Geburtenschwund zum Kindermangel, Fakten, Thesen und Gegenthesen zur kinderarmen Gesellschaft, in: **STATSTIK AUSTRIA (1999):** Demographische Informationen, Wien.
- LAMPERT, Heinz (1991):** Lehrbuch der Sozialpolitik, 2. Auflage, Springer Verlag, Berlin.
- LANG, Alfred (1987):** Gemeinschaft und Vereinsamung im strukturierten Raum: psychologische Architekturkritik am Beispiel Altersheim, unter http://www.cx.unibe.ch/psy/ukp/langpapers/pap1980-89/1987_gemeinschaft_vereins.htm abgefragt am 25. 03. 2005.
- LANG Gerhard (2003):** EU-Gebäude-Richtlinie, Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Eigenverlag Energieverwertungsagentur, abgefragt unter <http://energieforum.tugraz.at/vortraege/1> am 28. 03. 2005.
- LAUB, Ulf (2004):** Einführung, in: **FRANKE, Horst; ZANNER, Christian; KEMPER, Ralf; KNIPP, Bernd; LAUB, Jens (Hrsg.) (2004):** Die Immobilie, rechtliche und

praktische Anleitungen für Investoren und ihre Berater beim Finanzieren, Entwickeln, Bauen, Verkaufen und Verwalten von Immobilien, Werner Verlag, München.

LAURITZEN, Christian (2001): Auswirkungen von Basel II auf die Immobilienwirtschaft. Eigenverlag, .

LEOPOLDSBERGER, Gerrit (1998): Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller Bau-Fachinformationen, Köln.

LÜCKING, Lars (2001): Ansatz des Marketing Controllings in der Immobilienbranche, in: **SCHULTE, Karl Werner, HISKA-BRADE, Kerstin (2001):** Handbuch Immobilien Marketing, 1. Auflage, Müller Verlag, Köln.

LUGGER, Klaus (2000): Österreichisches Wohnhandbuch 2000, Studienverlag, Innsbruck.

LUGGER, Klaus (2004): Österreichisches Wohnhandbuch 2004, Studienverlag, Innsbruck.

LÜDE, Rolf von (1978): Die Nachfrage nach Wohnungen. Eine theoretisch-empirische Analyse, Schwartz Verlag, Göttingen.

LÜTGE, Friedrich (1949): Wohnungswirtschaft – Eine systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der deutschen Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Piscator Verlag, Stuttgart.

MAENNING, Wolfgang; PFLEIDERER, Georg (2002): Zentralität und Entwicklung der Bodenwerte. Zeitschrift für Immobilienökonomie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V., Wiesbaden.

MANKIW, N. Gregory; WEIL, David N. (1989): The Baby-Boom, the Baby-Bust, and the Housing Market, in: Regional Science and Urban Economics, Vol. 19.

MANZ, Rudolf (1972): Flexibles Wohnen, in: Prolegomena 1/1972 der TU Wien, Eigenverlag TU Wien, Wien.

MARX, Karl (1968): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie, in: **MARX, Karl; ENGELS, Friedrich (1968):** Werke, Band 25, 3. Auflage, Berlin.

MÄTZKE, Norbert (1992): Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Baden-Württemberg – Ein Untersuchungsbericht, Eigenverlag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg, Stuttgart.

MATZLER, Kurt; PECHLANER, Harald; RENZL, Kurt (2003): Werte schaffen. Perspektiven einer stakeholderorientierten Unternehmensführung, Gabler Verlag, Wiesbaden.

MAYER, Anette (1998): Theorie und Politik des Wohnungsmarktes: Eine Analyse der Wohnungspolitik in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der ökonomischen Theorie der Politik, Dunker und Humboldt Verlag, Berlin.

MEYER, Sibylle; SCHULZE, Eva (1995): Alles automatisch? – Thesen zur Nutzung zukünftiger Technik im Haus, in: **BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG, WISSENSCHAFT, FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE (BMBF), FRAUNHOFER INSTITUT FÜR SYSTEMTECHNIK UND INNOVATIONSFORSCHUNG (Hrsg.) (1995):** Das Intelligente Haus, Dokumentation, Eigenverlag, Bonn, Karlsruhe.

MEYER, Sibylle; SCHULZE, Eva; MÜLLER, Petra (1997): Das intelligente Haus – selbstständige Lebensführung im Alter. Möglichkeiten und Grenzen vernetzter Technik im Haushalt alter Menschen, Campus Verlag, Frankfurt am Main, New York.

- MEYER, Sibylle; SCHULZE, Eva; HELTEN, Frank; FISCHER, Bernd (2001):** Vernetztes Wohnen, Die Informatisierung des Alltagslebens, Edition Sigma Verlag, Berlin.
- MEYER, Sibylle; BÖHM, Uta; RÖHRIG, Anne (2003):** Intelligentes Wohnen – nichts für Ältere? Akzeptanz der Zielgruppe 50+, Eigenverlag des Berliner Institutes für Sozialforschung, Berlin, unter <http://www.bussysteme.de/zeitschr/PDF/bis.pdf> am 18. 04. 2005.
- MÖLLER, Klaus-Peter; GÜNTHER, Matthias (2002):** Konjunkturdelle oder Strukturbruch? Wohin steuern die niedersächsischen Wohnungsmärkte? Eigenverlag der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover, LBS-Schriftenreihe – Band 24, Hannover.
- MRAZ, Gabriele (Hrsg.) (2001):** ECO-Building Optimierung von Gebäuden durch Total Quality Assessment (TQ-Bewertung), Eigenverlag Österreichisches Ökologieinstitut, Wien.
- MÜLLER, Hans Peter (1992):** Sozialstruktur und Lebensstile. Der neuere theoretischer Diskurs über soziale Ungleichheit, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- MÜNZ, Rainer (2002):** Deutschland wird Einwanderungsland – Rückblick und Ausblick abgefragt unter http://www.humboldt.de/asylpraxis_band8_teil7.pdf am 14. 04. 2005.
- NABER, Sabine (2001):** Planung unter Berücksichtigung der Baunutzungskosten als Aufgabe des Architekten im Feld des Facility Management, Dissertation, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien.
- NACHTKAMP, Hans-Heinrich (1994):** Grundstrukturen eines Totalmodells des Wohnungsmarktes: Einige theoretische Grundlagen der Wohnungsmarktwirtschaft, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; HEUER, Jürgen H. B. (Hrsg.) (1994):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, Hammonia Verlag, Hamburg.
- NADLER, Michael (2001):** Internationale Wohnungsfinanzierung. Rentabilität und Risiken des Privatkundengeschäfts unter Beachtung der Wohnungseigentumsförderung und Inflationssicherheit, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- NARTEN, Renate (2001):** Wohnbedürfnisse älterer Menschen, in: **SCHADER STIFTUNG (Hrsg.) (2001):** wohn:wandel, Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- NEITZL, Michael (2004):** Marketing für Wohnimmobilien. Wertschöpfung durch neue Dienstleistungen rund um die Immobilie, Vortrag anlässlich der Fachveranstaltung „Mieterservice – aber richtig“, Eigenverlag InWIS, Bochum.
- NEU, Matthias (1999):** Aktive Marketingpolitik in der Wohnungswirtschaft: Beispiel Beschwerdemanagement, Eigenverlag, Berlin.
- NEUMANN, Günther (1998):** Facility Management: Ideale – Praxis – Aussichten, in: **ZEHEL, Peter (Hrsg.) (1998):** Facility Management in der Praxis, 2. Auflage, Expert Verlag, Renningen – Malsheim.
- NEUMANN Günther (1999):** Immobilien – Benchmarking, Kennzahlen für Ihr Immobilien-, Facility- und Umweltmanagement, Düsseldorf unter <http://www.heuer-dialog.de/dialog/pub/imobench/index.html> abgefragt am 01. 03.2004.
- NIEBUHR, Annetrin; STILLER, Silvia (2003):** Standortqualität Norddeutschlands auf dem Prüfstand, in: **WIRTSCHAFTSDIENST (2003):** HWWA Forum, Hamburg.

- NIEJAHN, Elisabeth (2001):** Die Alten sind die Anderen. Eindrücke aus der Republik der Alten, in: **SCHADER-STIFTUNG (2001):** wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag Schader-Stiftung, Darmstadt.
- NOLTE, Roland; VOSS, Oliver; MICHELS, Winfried (1997):** Nachfrage- und Angebotswirkungen des Wohngeldes. Theoretische Analyse und empirische Überprüfung, in: **ERNST, W.; HOPPE, W. SUNTUM, U. (Hrsg.) (1997):** Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 178, Münster.
- OBERMAIER, MARION; MEIER-KORTWIG, HANS (2000):** Spähtrupp 2020: Eine Entdeckungsreise in die Zukunft des Wohnens, unter <http://www.vdw-online.de/hm/publiv/vdw-veroeff/wohnen2000/maier-kortwig.htm> abgefragt am 15. 03. 2003.
- OETTLE, Karl (1991):** Wohnungswirtschaft in den deutschen Wirtschafts- und Sozialwissenschaften vernachlässigt, in: **JENKINS, Helmut W. (Hrsg.) (1991):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, Wien.
- OPP, KARL-DIETER (1999):** Methodologie der Sozialwissenschaften. Einführung in Probleme ihrer Theoriebildung und praktische Anwendung, 4. Auflage, Westdeutscher Verlag, Opladen, Wiesbaden.
- ORWELL, George; STRICH, Christian (1984):** Die besten Geschichten von George Orwell, Diogenes Verlag, Zürich.
- ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR RAUMPLANUNG (ÖIR) IM AUFTRAG DER ÖSTERREICHISCHEN RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (1996):** Siedlungsentwicklung in Österreich, Band II: Szenarien 1991 – 2011, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1995):** ÖNORM B 1801-1. Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung, Ausgabe 1. Mai 1995, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1997a):** ÖNORM B 1801-2 Kosten im Hoch- und Tiefbau, Objektdatei – Objektnutzung, Ausgabe 1. Juni 1997, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1997b):** ÖNORM B 1802. Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, Ausgabe 1. Dezember 1997, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2000a):** ÖNORM A 7000, Facility Management Grundkonzepte, Ausgabe 1. Dezember 2000, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2000b):** ÖNORM H 5055, Energieausweis für Gebäude, Ausweis für Heizung und Trinkwassererwärmung, Inhalt und Form,, Ausgabe 3. Mai 2000, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2002):** ÖNORM B 1800. Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. Ausgabe 1. Jänner 2002, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (2004):** ÖNORM EN ISO 9000, Qualitätsmanagementsysteme – Grundlagen und Begriffe – Änderungen, Eigenverlag, Wien.
- ÖSTERREICHISCHES ÖKOLOGIEINSTITUT (2001):** Gebaut 2020. Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Eigenverlag Ökologieinstitut, Wien, abgefragt unter <http://www.e3building.net/ge/gruppen/oekologie.htm> am 17. 04. 2005.
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (2004):** ÖROK - Prognosen 2001 – 2031, Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte – Kurzfassung, Eigenverlag ÖROK, Wien.

- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (2005):** ÖROK - Prognosen 2001 – 2031, Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarfe – Kurzfassung, Eigenverlag ÖROK, Wien.
- OTT, Alfred (1973):** Preistheorie, in: **EHRLICHER, Werner (Hrsg.) (1973):** Kompendium der Volkswirtschaftslehre, Vadenhoeck & Ruprecht Verlag, Göttingen.
- PACHOWSKY, Reinhold (1997):** Immobilientrends für Profis. Neue Märkte – Konjunktur – Preisentwicklung, Walhalla Verlag, Regensburg, Bonn.
- PARETTO, Vilfredo; WAFFENSCHMIDT, Walter Georg (1953):** Die allgemeine Soziologie, Knelle Verlag, Ludwigshafen am Rhein.
- PAUL, Eduard (2000):** Immobilienbewertung im Blickwinkel des Facilities Managements, in: **SCHULTE, Karl-Werner; PIERSCHKE, Barbara (Hrsg.) (2000):** Immobilienbewertung im Blickwinkel des Facilities Managements, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.
- PETERSEN, Hauke (2001):** Marktorientierte Immobilienbewertung, Grundlagen, 5. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden.
- PETRI, Igor; WIESLER, Michael (1998):** Handbuch des Maklerrechtes für Makler und deren Rechtsberater, Nomos Verlagsgesellschaft, 1. Auflage, Baden Baden.
- PEUCKERT, Rüdiger (1999):** Familienformen im sozialen Wandel, 3. Auflage, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- PFARR, Karlheinz (1984):** Grundlagen der Bauwirtschaft, Deutscher Consulting Verlag, Essen.
- PFEIFFER, Ulrich; SIMONS, Harald; PORSCH, Lucas (2000):** Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, Bericht der Kommission. Eigenverlag Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
- PFEIFFER, Ulrich (2001):** Wohnungsnot 2004? Selbstverlag der empirica Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Berlin.
- PFNÜR, Andreas (2002):** Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, New York.
- PFNÜR, Andreas; ARMONAT, Stefan (2001):** Immobilienkapitalanlage institutioneller Investoren – Risikomanagement und Portfolioplanung, Arbeitspapier Nr. 26, Eigenverlag Universität Hamburg, Hamburg.
- PIERSCHKE, Barbara (2000):** Facilities Management, in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenburg Verlag, München, Wien.
- PIPEREK, Maximilian (1971):** Umweltpsychologie. Wohn- und Baupsychologie, Jupiter Verlag, Wien.
- POTYKA, Hugo (Hrsg.) (1996):** Leistbare Wohnungen. Eigenverlag IFES – Institut für empirische Sozialforschung, Wien.
- PREISER, Wolfgang F. E.; RABINOWITZ, Harvey Z.; WHITE, Eduard T. (1988):** Post-Occupancy Evaluation, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- PROBST, Gilbert J. B.; GOMEZ, Peter (Hrsg.) (1991):** Vernetztes Denken, Ganzheitliches Führen in der Praxis, 2. Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- RECKTENWALD, Horst Claus (1999):** Adam Smith. Der Wohlstand der Nationen. Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co KG, München.

- REISS, Herbert (2002):** Immobilienunternehmen im Blick der Analysten. Herausforderungen durch Basel II und Lösungen für die Immobilienbranche, Studie von Deloitte & Touche/Deutsche Baurevision, Nürnberg.
- RICHTER, Rudolf (1994):** Der Habitus von Lebensstilen in Stadt und Land, in: **DANGSCHAT, Jens; BLASIUS, Jörg (Hrsg.) (1994):** Lebensstile in Städten, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- RIEBEL, Volker (2005):** Unternehmensplanung, in: **KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (2005):** Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- RICARDO, David (1821/1994):** Über die Grundsätze der politischen Ökonomie und der Besteuerung, Metropolis Verlag, Marburg.
- ROBINSCHON, Tobias (2001):** Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern. Bausteine aus der Nordweststadt in Frankfurt am Main, in: **SCHADER-STIFTUNG (2001):** wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag Schader-Stiftung, Darmstadt.
- ROHDE, Gerhard (2001):** Wohnungsunternehmen als Dienstleister. Wohnbegleitende Dienste im Blickwinkel einer Genossenschaft, in: **SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001):** Wohn:wandel, Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag Schader-Stiftung, Darmstadt.
- ROHMERT, Werner (2001):** Einfluss der Telekommunikation und der Net Economy auf die Immobilienwirtschaft, in: **ROHMERT, Werner; BÖHM, Jürgen (2001):** E-Business in der Immobilienwirtschaft. Neue Chancen, Märkte und Marktteilnehmer, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- ROHRMANN, Bernd (1993):** Sozialwissenschaftliche Evaluation des Passivhauses in Darmstadt. Abschlussbericht an das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Eigenverlag Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.
- ROSS, Franz Wilhelm; BRACHMANN, Rolf; HOLZNER, Peter (1988):** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 25. Auflage, Oppermann Verlag, Hannover.
- RÜNZLER, Beat-Klaus (1993):** Wohnzufriedenheit und Eindruckswirkung in Siedlungen des sozialen Wohnbaus. Eine ökopsychologische Untersuchung zwischen Theorie und Praxis, Dissertation Universität Salzburg, Eigenverlag, Salzburg.
- SAILER, Erwin (2001):** Immobilienmakler, in: **JENKIS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München.
- SALZBURGER NACHRICHTEN (2001):** Wohnträume. Beilage am 16. Februar 2002, Salzburger Nachrichten, Salzburg.
- SAUERBORN, Klaus; REINHART, Simone; GETTMANN, Alfred; RICHTER, Olaf; BAUER, Kerstin (2003):** Praxisgerechte Informationssysteme zum Monitoring des regionalen Arbeitsmarktes und der regionalen Wirtschaftsentwicklung, abgefragt unter <http://www.uni-trier.de/taurus/pdf/RBS.pdf> am 17. 02. 2005
- SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) (2001):** Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Eigenverlag der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- SCHÄFERS, Bernhard (1998):** Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland, 7. Auflage, Enke Verlag, Stuttgart.

- SCHARP, Michael; GALONSKA, Jürgen (2001):** Service Engineering in der Wohnungswirtschaft. Systemisierung von Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft, IZT Arbeitspapier Nr. 2, Eigenverlag IZT, Berlin.
- SCHELLENBERG, Jörn (2004):** Wohnwünsche in der Lebensperspektive. Eine Grundlagenstudie zur Abschätzung des künftigen Immobilienbedarfs im Auftrag von DB-Immobilien, Eigenverlag Geographisches Institut der Ruprecht – Karls-Universität, Heidelberg.
- SCHERER, Klaus (1995):** Technische Komponenten für intelligente Wohngebäude. Integrierte Haussysteme, in: **BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG, WISSENSCHAFT, FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE (Hrsg.) (1995):** Das intelligente Haus, Eigenverlag, Bonn.
- SCHERER, Klaus; GRINWITSCHUS, Viktor (2002):** Integrierte Entwicklung, Erprobung und Vermarktung intelligenter Haussysteme: Innovationszentrum Intelligentes Haus Duisburg, abgefragt unter <http://www.inhaus-duisburg.de> am 15. 04. 2005.
- SCHERER, Klaus; KEMMERLING, Martin (2002):** Integrierte Haussysteme – ohne Fenster und Fassade? Abgefragt unter <http://www.inhaus-duisburg.de> am 15. 04. 2005.
- SCHMALS, Klaus M. (2003a):** Nachfrageorientierte Wohnungspolitik in ausgewählten deutschen Städten, Eigenverlag vhw-Projekt, in: vhw FW 1 Feb. 03 – März 03, Dortmund.
- SCHMALS, Klaus M. (2003b):** Nachfrageorientierte Wohnungspolitik – Das Forschungskonzept, Eigenverlag vhw-Projekt, in: vhw FW 1 Feb. 03 – März 03, Dortmund.
- SCHNEIDER Alex; PEYER, Marco (2001):** Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag, finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Maßnahmen. Eigenverlag Baudepartement des Kantons Aargau, Aarau.
- SCHNEIDER, Friedrich (2001):** Heimautomatisierung: Anforderungen, technischer Stand und Trends, in: **TRÄNKLER, Hans-Rolf; SCHNEIDER, Friedrich (Hrsg.) (2001):** Das intelligente Haus, Wohnen und Arbeiten mit zukunftsweisender Technik, Pflaum Verlag, München.
- SCHNEIDER, Nicole; SPELLERBERG, Anette (1999):** Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Verlag Leske und Budrich, Opladen.
- SCHNELL, Rainer; HILL, Paul; ESSER, Eike (1999):** Methoden der empirischen Sozialforschung, 6. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SCHRATTENECKER, Inge; TAPPEINER, Georg; LECHNER, Robert (2001):** Wohnträume? Eigenverlag des Österreichischen Ökologie-Institutes, Wien.
- SCHREDELSEKER, Klaus (2003)** Zwölf Missverständnisse zum Shareholder Value aus finanzwirtschaftlicher Sicht in: **MATZLER, Kurt; PECHLANER, Harald; RENZL, Birgit (2003):** Werte schaffen, Perspektiven einer stakeholderorientierten Unternehmensführung, Gabler Verlag, Wiesbaden.
- SCHROTT, Leo (2001):** Multi-Chip-Modul mit integrierten Sensoren, in: **TRÄNKLER, Hans-Rolf; SCHNEIDER, Friedrich (Hrsg.) (2001):** Das intelligente Haus, Wohnen und Arbeiten mit zukunftsweisender Technik, Pflaum Verlag, München.
- SCHULTE, Karl-Werner; ALLENDORF, Georg, J. (1998):** Rentabilitätsanalyse für Wohnimmobilien in: **SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; VOGLER, Jochen H. (1998):** Handbuch Immobilien-Investition, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln.

- SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; VOGLER, Jochen H. (1998):** Handbuch Immobilien-Investition, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln.
- SCHULTE, Karl-Werner; SCHÄFERS, Wolfgang; HOBERG, Wenzel; HOMANN, Klaus; SOTELO, Ramon; Vogler, Jochen. (2000):** Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie, in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SCHULTE, Karl-Werner; HUPACH, Ingo. (2000):** Bedeutung der Immobilienwirtschaft in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SCHULTE, Karl-Werner; (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie Band I Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 2. überarbeitete Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SCHULTE, Karl-Werner; PIERSCHKE, Barbara (Hrsg.) (2000):** Facilities Management. Immobilien Informationsverlag Müller, Köln.
- SCHULTE, Karl-Werner, SCHÄFERS, Wolfgang (2000):** Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin, in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SCHUSTER Gerhard (2004):** Solares Bauen. Implementierungs- und Umsetzungsaspekte in der Hochschulausbildung in Österreich, Eigenverlag Eindhoven University Press, Eindhoven.
- SCOGNAMIGLIO, Donato Flavio (2000):** Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich. Eine empirische Untersuchung für Schweizer Wohnimmobilien, Eigenverlag, Winkel.
- SHORTER, Edward (1977):** Die Geburt der modernen Familie, Rowohlt Verlag, Reinbek bei Hamburg.
- SIEBEN, Günter; SCHILDBACH, Thomas (1990):** Betriebswirtschaftliche Entscheidungstheorie, 3. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf.
- SIEDER, Reinhard (1987):** Sozialgeschichte der Familie, 1. Auflage, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- SIMON, Jürgen; REINHOLD, Wilfried (2001):** Wertermittlung von Grundstücken – Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied, Kriftel.
- SIMONS, Harald (2001):** Perspektiven des deutschen Wohnungs- und Büromarktes bis 2030. Selbstverlag der empirica Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Berlin.
- SINUS SOCIOVISION (2002):** Was Menschen bewegt, Eigenverlag Sinus Sociovision, unter <http://www.sinus-sociovision.de/unten.htm> am 17. 04. 2005.
- SMITH, Adam (1789) in RECKTENWALD, Horst Klaus (1999):** Der Wohlstand der Nationen. Eine Untersuchung seiner Natur und seiner Ursachen, 8. Auflage, Deutscher Taschenbuchverlag, München.
- SOMMER, Heini; SUTER, Stefan; LENZ, Carlos; SALVI, Marco (2000):** Externe Lärmkosten des Verkehrs: Hedonic Pricing Analyse. Unter http://www.raumentwicklung.admin.ch/publikationen/publikationen_pdf/laerm_2_schlussbericht.pdf abgefragt am 01. 10. 2004.

- SOTELO, Ramon (2001):** Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, Rudolf Müller Verlag, Köln.
- SPELLERBERG, Annette (2001):** Lebensstile und Wohnprofile: Trends Einige empirische Befunde in: **Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001):** Wohnwandel: Szenarien, Prognosen. Optionen der Zukunft des Wohnens, Selbstverlag der Schader-Stiftung, Darmstadt.
- SPENGERLIN, Friedrich (2001):** Stadtentwicklung und Stadtreparatur, in: **JENKIS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- SPIEGEL, Erika (2001):** Wohnen und Wohnung als soziologische Kategorie, in: **JENKIS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, Wien.
- STAHL, Konrad (1981):** Quantitative Wohnungsmarktmodelle: Eine konzeptionelle Einführung, in: **SCHACHT, Peter (1981):** Wohnungsmarktsimulationsmodelle. Workshop Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Drucksache 07.011, Bonn.
- STATISTIK AUSTRIA (2001a):** Wohnbautätigkeit, Bewilligungen und Fertigstellungen 2000; Wohnbaukosten 1999. Verlag Österreich GmbH., Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2001b):** Wohnen. Wohnbaustatistik und Wohnungserhebung des Mikrozensus 1999. Verlag Österreich GmbH., Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2001c):** Bevölkerungsvorausschätzung 2001 – 2050 für Salzburg (Mittlere Variante). Eigenverlag Statistik AUSTRIA, Schnellbericht 8.2, Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2002):** Statistische Nachrichten 10/2002, Eigenverlag Statistik AUSTRIA, Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2003a):** Mikrozensus Juni 2003, Schnellbericht 5.2, Eigenverlag Statistik AUSTRIA, Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2003b):** Bevölkerung Österreichs im 21. Jahrhundert, Pressekonferenz am 16. Oktober 2003, Eigenverlag Statistik AUSTRIA, Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (2005):** Volkszählung, Haushalte und Familien, Verlag Österreich GmbH, Wien.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2000):** Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050. Ergebnisse der 9. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Eigenverlag Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- STAUSS, Bernd; SEIDEL, Wolfgang (1996):** Beschwerdemanagement. Fehler vermeiden, Leistung verbessern, Kunden binden, Hanser Verlag, München.
- STEINLE, Andreas (2001):** Mobil ohne Grenzen? Von der Lust niemals anzukommen, unter <http://www.trendbuero.de/de/pdf/mobilitaet.pdf> abgefragt am 25. 03. 2005.
- STIMPEL, Roland (2001):** Wertewandel bei Immobilien. Immobilien driften auseinander: Villen und große Stadtwohnungen werden wertvoller, bei Apartments und Reihenhäusern droht der Einbruch, Unter http://www.wiwo.de/WirtschaftsWoche/Wiwo_CDA/0,1702,10679_69590,00.html abgefragt am 10. 10. 2004.
- STINS, Gerhard (2001):** Bevölkerungsentwicklung und Wohnungswirtschaft, in: **JENKIS, Helmut W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.

- STOLZE, Enrico (2002):** Verkabelung im Wohnbereich, in: **NET & HOME (2002):** Nürnberger Kongress zur Telekommunikation in Gebäuden, VDE Verlag, Berlin, Offenbach.
- STRAUBHAAR, Thomas (2002):** Internationalisierung der Arbeitsmärkte – Chance oder Gefahr, in: Bayrisch-Schwäbische Wirtschaft, Heft 3, Augsburg.
- STUDER, Tobias (2002):** Stand der Entwicklung der Immobilienbewertung, abgefragt unter <http://www.1.treuhaender.ch/artikel/6studeq/htm> am 14. 04. 2005.
- SUHLRIE, Dietrich (2002):** BASEL II, Stabilität und Solidität im Finanzsystem? Ein Ausblick auf die dritte Konsultationsphase, Eigenverlag KfW, Frankfurt am Main.
- SYDOW, Manfred (2003):** Ein Portfoliomodell für Wohnungsunternehmen, in: **SYDOW, Manfred (Hrsg.) (2003):** Nichts ist beständiger als der Wandel. Wohnungswirtschaftliche Aufsätze 1993 – 2003, Eigenverlag, Halle.
- TERHÜRNE, Markus (1998):** Die Bewertung von Unternehmen mit umfangreichen Immobilienbesitz, dargestellt am Beispiel von Einzelhandelsunternehmen, Dissertation, Josef Eul Verlag, Lohmar.
- THIELER, Volker (1996):** Immobilienmakler, Makler und Käufer, Fischer Taschenbuch Verlag, Carl Heymanns Verlag, Köln, Frankfurt am Main.
- THOMAS, Matthias; LEOPOLDSBERGER, Gerrit; WALBRÖHL, Victoria (2000):** Immobilienbewertung, in: **SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) (2000):** Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.
- THÜNEN, Johann Heinrich von (1875/1966):** Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, 3. Auflage, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt.
- TIBI, Bassam (2002):** Zuwanderung durch Einwanderung ersetzen, Klett Themen Dienst Schule – Wissen – Bildung, abgefragt unter <http://www.klett-themendienst.de> am 15. 04. 2005.
- TRÄNKLER, Hans-Rolf; SCHNEIDER, Friedrich (Hrsg.) (2001):** Das intelligente Haus. Wohnen und Arbeiten mit zukunftsweisender Technik, Pflaum Verlag, München.
- TRAPPEINER, Georg; SCHRATTENECKER, Inge; LECHNER, Robert; WALCH, Karin; STAFLE, Georg; SUTTER, Philipp; OSWALD, Petra; KOBLMÜLLER, Manfred; HAVEL, Margarethe (2001):** Wohnräume – nutzerspezifische Qualitätskriterien für den innovationsorientierten Wohnbau, Eigenverlag Österreichisches Ökologie Institut, Wien.
- TROTZ, Raymond; (Hrsg.) (2004):** Immobilien – Markt- und Objektrating. Ein praxisorientiertes System für die Immobilienanalyse, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.
- TWAROCH, Christoph; MUGGENHUBER, Gerhard (1998):** Grund und Boden als ökonomische Größe. Innsbruck unter <http://www.geodaesie.uibk.ac.at/obg99/Twaroch.html>, abgefragt am 10. 04. 2004.
- ULBRICH, Rudi (1992):** Verteilungswirkung wohnungspolitischer Instrumente, Eigenverlag, Darmstadt.
- ULBRICH, Rudi (2001):** Die Bauherrn als Anbieter, in: **JENKIS, Helmut, W. (Hrsg.) (2001):** Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Wien.

- VÄTH, Arno; HOBERG, Wenzel (1998):** Qualitative Analyse von Immobilieninvestitionen, in: **SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias, VOGLER, H. Jochen (1998):** Handbuch der Immobilien – Investition, Rudolf Müller Verlag, Köln.
- VdW BAYERN (2002):** Wohnperspektiven – Wohntrends 2010. Sind bayrische Mietwohnungs-Märkte vorbereitet oder nicht? Information zur Wohnungspolitik in Bayern 4/2002 vom 02. 12. 2002, 6. Jahrgang, Eigenverlag des Verbandes der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V., München.
- VERBAND DEUTSCHER HYPOTHEKENBANKEN e. V. (2001):** Basel II: Hypothekenbanken begrüßen neue Auswirkungsstudie – Nachbesserungen in Teilbereichen erforderlich, Eigenverlag Verband deutscher Hypothekenbanken e. V., Berlin.
- VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFAHLEN e. V. (2002):** 1. Forum Wohnungswirtschaft am 22. und 23. Mai 2002 in Trier „Wohnen hat Zukunft, wenn“, Eigenverlag Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf.
- VERBAND DEUTSCHER HYPOTHEKENBANKEN E. V. (2001a):** Globale Immobilienzyklen: Konsequenzen von Basel II auf die Immobilienmärkte? Eigenverlag, Berlin.
- VILSECKER, Johann (2005):** Wohnbauförderung des Landes, in: **LAND SALZBURG (2005):** Handbuch Bauen & Wohnen, für energieeffizientes und wellnesorientiertes Bauen, 15. Auflage, Eigenverlag, Salzburg.
- VNW (1998):** Marketing in der Wohnungswirtschaft, Eigenverlag, Hamburg.
- VOGLER, Jochen H. (1998):** Risikoerkennung, -messung und -steuerung für Immobilieninvestoren, in: **SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; VOGLER, Jochen H. (1998):** Handbuch Immobilien-Investition, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln.
- VOIGDT, Christian (1999):** Nutzerorientiertes Management im Wohnungsbau, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, Wien, München.
- VORNHOLZ, Günter; JANUS, Ulrich (2001):** Global Markets. Wohnungswirtschaft Ostdeutschland, Eigenverlag NORD/LB, abgefragt unter http://www.schader-stiftung.de/docs/nordlb_juni2001.pdf abgefragt am 19. 02. 2005.
- VOSS, Oliver (2001):** Ein empirisches Simulationsmodell für die westdeutschen Wohnungsmärkte. Selbstverlag des Zentralinstitutes für Raumplanung und des Institutes für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster.
- WALCH, Karin; LECHNER, Robert; TAPPEINER, Georg; SUTTER, Philipp; SCHRATTENECKER, Inge; OSWALD, Petra; KOBELMÜLLER, Manfred; STAFLER, Georg (2001):** gebaut 2020 – Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Eigenverlag Österreichisches Ökologie-Institut, Wien.
- WALDEN, Rotraud (1993):** Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität: Aneignungshandlungen in Wohnumwelten aus der Sicht der Architekten, Bewohnerinnen und Bewohner, Verlag Peter Lang, Frankfurt am Main.
- WALDEN, Rotraud (1995):** Wohnung und Wohnumgebung, in: **KEUL, Alexander (Hrsg.) (1995):** Wohlbefinden in der Stadt. Umwelt- und gesundheitspsychologische Perspektiven, Beltz Psychologie Verlags Union, Weinheim.
- WALRAS, Leön (1972):** Mathematische Theorie der Preisbestimmung der wirtschaftlichen Güter. Auvermann Verlag, Glashütten im Taunus.
- WALTER, Robert; MAYER, Heinz (1981):** Grundriss des besonderen Verwaltungsrechts, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

- WEGE, Joachim (2002):** Attraktives Wohnen in lebenswerten Quartieren, Referat anlässlich der VNW-Arbeitstagung am 23. 09. 2002 in Travemünde, Travemünde.
- WEGENER, Ulrich; SAILER, Erwin; RAAB, Stephan (1997):** Der Makler und sein Auftraggeber, 5. Auflage, Richard Booberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden.
- WEIHMANN, Helmut (2002):** Das rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 – 1934, Promedia Druck und Verlag, Wien.
- WEINKOPF, Claudia (2005):** Haushaltsbezogene Dienstleistungen für Ältere. Expertise für den 5. Altenbericht der Bundesregierung, „Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft – Der Beitrag älterer Menschen zum Zusammenhalt der Generationen“, Eigenverlag Institut für Arbeit und Technik, Wissenschaftszentrum NRW, Gelsenkirchen.
- WEISS, Werner, PURKARTHOFER, Gottfried (2000):** Technologie Portrait Thermische Solarenergie, Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie, Eigenverlag Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie (AEE), Gleisdorf, abgefragt unter <http://www.energiesearch.at/solar/portrait.html> abgefragt am 17. 02. 2005.
- WESTPHAL, H. (1979):** Wachstum und Verfall der Städte. Campus Verlag, Frankfurt, New York.
- WEYMANN, Ansgar; (2000):** Sozialer Wandel. Generationsverhältnisse und Technikgenerationen, in: **KOHLI, Martin; SZYDLIK, Marc (2000):** Generationen in Familie und Gesellschaft, Leske und Budrich Verlag, Opladen.
- WÖHE, Günter; DÖRING, Ulrich (2002):** Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 21. Auflage, Vahlen Verlag, München.
- WOLLMANN, Hellmut (1983):** Entwicklungslinien kommunaler Wohnungspolitik – eine wohnungspolitikgeschichtliche Skizze, In: **EVERS, Adalbert; LANGE, Hans-Georg; WOLLMANN, Hellmut (Hrsg.) (1983):** Kommunale Wohnungspolitik, Basel, Boston, Stuttgart.
- ZAPF, Katrin (1999):** Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse, in: **FLAGGE, Ingeborg (Hrsg.) (1999):** Geschichte des Wohnens. Band 5. 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, Wüstenrot Stiftung, Deutscher Eigenheimverein e. V. und Deutsche Verlags Anstalt, Ludwigsburg, Stuttgart.
- ZIMMERMANN, Peter; HELLER, Robert E. (1996):** Grundstücksbewertung. Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis, Deutscher Anwaltsverlag, Bonn.

7. ANHANG FRAGEBOGEN

SICHERHEIT IN UMBRUCHZEITEN

Basel II, weniger Staat, Ostöffnung – mit der österreichischen Wirtschaft befindet sich auch der Immobilienmarkt im Umbruch. Reflexion der eigenen Geschäftstätigkeit wird zum wichtigen Erfolgsfaktor einer nachhaltigen Marktsicherung.

Unterstützen Sie durch die Beteiligung an dieser Umfrage den Veränderungsprozess und stärken Salzburg als Innovationszentrum der Immobilienbranche.

Als Teilnehmer der empirischen Erhebung werden wir Sie gerne kurz über die Befragungsergebnisse informieren.

ZIELSETZUNG DER BEFRAGUNG

Die Befragung wird durchgeführt, um aus der bisherigen und zukünftigen Sichtweise nachstehender Wohnungsmarktakteure, die Marktwertentwicklung der Wohnimmobilien zu evaluieren:

- **Investor** (Wohnungsmarktangebot)
- **Betreiber** (Immobilienverwalter, Facility Manager)
- **Nutzer** (Wohnungsmarktnachfrage)
- **Allgemeinheit** (Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes)

STATISTISCHE DATEN

0.1 **Welche Tätigkeit übt ihr Unternehmen aus** (Mehrfachnennungen möglich)?

- Immobilienmakler Immobilienverwalter Investor / Bauträger Sachverständiger andere Tätigkeit

0.2 **Welchen Anteil haben die Wohnungsmarktgeschäfte an der Gesamtanzahl der Geschäftsfälle Ihres Unternehmens?**

- bis 33% 34 - 66% über 66%

0.3 **In welchem Salzburger Bezirk haben Sie einen Unternehmensstandort** (Mehrfachnennungen möglich)?

- Stadt Salzburg Flachgau Tennengau Pongau Pinzgau Lungau

0.4 **Daten zum Alter und Geschlecht des Interviewten?**

- bis 30 Jahre 31 - 40 Jahre 41 - 50 Jahre 51 - 60 Jahre über 60 Jahre
- männlich weiblich

Wohnungsmarktangebot – Investor- / Eigentümersicht

1.1 Welche Bedeutung haben nachstehende **Renditefaktoren** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Investor- / Eigentümersicht**?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich		zunehmend		
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Ifd. Nettomieteinnahmen	<input type="checkbox"/>													
künftiger Verkaufserlös	<input type="checkbox"/>													
Förderungen	<input type="checkbox"/>													
Steuerersparnis	<input type="checkbox"/>													

1.2 Welche Bedeutung haben nachstehende **Risikofaktoren** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Investor- / Eigentümersicht**?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich		zunehmend		
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Reg. Wohnungsmarktrisiko	<input type="checkbox"/>													
Qualitätsrisiko Immobilie	<input type="checkbox"/>													
Ertragsausfallrisiko	<input type="checkbox"/>													
Immobilienentwicklungsrisiko	<input type="checkbox"/>													

1.3 Welche Bedeutung haben nachstehende **Strukturmerkmale** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Investor- / Eigentümersicht**?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich		zunehmend		
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Standortqualität	<input type="checkbox"/>													
Gebäudesubstanz	<input type="checkbox"/>													
Erscheinungsbild	<input type="checkbox"/>													
Immobilieneffizienz	<input type="checkbox"/>													
Nutzungsflexibilität	<input type="checkbox"/>													
Mietermix	<input type="checkbox"/>													
Finanzierungsstruktur	<input type="checkbox"/>													

1.4 Wie gewichten Sie die Bedeutung der **Investor- / Eigentümersicht** für den Marktwert von Wohnimmobilien, wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind?

	bisherige Bedeutung		zukünftige Bedeutung	
Renditefaktoren	.....	Punkte	.....	Punkte
Risikofaktoren	.....	Punkte	.....	Punkte
Strukturmerkmale	.....	Punkte	.....	Punkte
Summe	100	Punkte	100	Punkte

1.5 Welche wichtigen Faktoren für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Investor- / Eigentümersicht** sollten zusätzlich berücksichtigt werden?

.....

.....

.....

Einflussfaktoren Immobilienverwalter – **Betreibersicht**

2.6 Welche Bedeutung hat die **Produktpolitik** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Betreibersicht** (Immobilienverwalter, Facility Manager)?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach				stark			abnehmend			gleich		zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Marktforschung	<input type="checkbox"/>													
Betrieb der Immobilie	<input type="checkbox"/>													
Entwicklung der Immobilie	<input type="checkbox"/>													
Immobiliencontrolling	<input type="checkbox"/>													

2.7 Welche Bedeutung hat die **Preis- und Servicepolitik** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Betreibersicht** (Immobilienverwalter, Facility Manager)?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach				stark			abnehmend			gleich		zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Mietkostenentwicklung	<input type="checkbox"/>													
Bewirtschaftungskostenentw.	<input type="checkbox"/>													
Soziale Kontakte	<input type="checkbox"/>													
Handwerkliche Leistungen	<input type="checkbox"/>													
Betreuungsleistungen	<input type="checkbox"/>													
Pflegeleistungen	<input type="checkbox"/>													

2.8 Welche Bedeutung hat die **Vertriebs- und Kommunikationspolitik** für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Betreibersicht** (Immobilienverwalter, Facility Manager)?

bitte ankreuzen!

	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach				stark			abnehmend			gleich		zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Vertrieb über Printmedien	<input type="checkbox"/>													
Internetvertrieb	<input type="checkbox"/>													
Immobilienmaklertätigkeit	<input type="checkbox"/>													
Nutzerinformation	<input type="checkbox"/>													
Beschwerdemanagement	<input type="checkbox"/>													
Sponsoring, Events	<input type="checkbox"/>													

2.9 Wie gewichten Sie die Bedeutung der **Tätigkeit des Betreibers** (Immobilienverwalter, Facility Managers) für den Marktwert von Wohnimmobilien, wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind?

	bisherige Bedeutung	zukünftige Bedeutung
Produktpolitik	..... Punkte	..... Punkte
Preis- und Servicepolitik	..... Punkte	..... Punkte
Vertriebs- und Kommunikationspolitik	..... Punkte	..... Punkte
Summe	100 Punkte	100 Punkte

2.10 Welche wichtigen Faktoren für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Betreibersicht** sollten zusätzlich berücksichtigt werden?

.....

.....

.....

Rahmenbedingungen Wohnungsmarkt – **Allgemeinheit**

4.16 Welche Bedeutung haben die **Makrofaktoren** für den Marktwert von Wohnimmobilien?

Bitte ankreuzen!	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich			zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Bruttoinlandsprodukt	<input type="checkbox"/>													
Arbeitslosigkeit	<input type="checkbox"/>													

4.17 Welche Bedeutung haben die **Mikrofaktoren** für den Marktwert von Wohnimmobilien?

Bitte ankreuzen!	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich			zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Bildungsangebot	<input type="checkbox"/>													
Arbeitsplätze	<input type="checkbox"/>													
Freizeitangebot	<input type="checkbox"/>													

4.18 Welche Bedeutung hat die **Wohnungspolitik** für den Marktwert von Wohnimmobilien?

Bitte ankreuzen!	bisherige Bedeutung:							zukünftige Bedeutung:						
	schwach			stark				abnehmend		gleich			zunehmend	
	1	2	3	4	5	6	7	---	--	-	0	+	++	+++
Förderungen	<input type="checkbox"/>													
Steuern	<input type="checkbox"/>													
Mietrecht	<input type="checkbox"/>													
Bodenmarktpolitik	<input type="checkbox"/>													
Finanzierung (Basel II)	<input type="checkbox"/>													

4.19 Wie gewichten Sie die Bedeutung nachstehender **allgemeiner Einflussfaktoren** auf den Marktwert von Wohnimmobilien, wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind?

	bisherige Bedeutung		zukünftige Bedeutung	
Makrofaktoren	.....	Punkte	.....	Punkte
Mikrofaktoren	.....	Punkte	.....	Punkte
Wohnungspolitik	.....	Punkte	.....	Punkte
Summe	100	Punkte	100	Punkte

4.20 Welche wichtigen Faktoren für den Marktwert von Wohnimmobilien aus **Sicht der Allgemeinheit** sollten zusätzlich berücksichtigt werden?

.....

.....

Zusammenfassung der vier Sichtweisen

5.21 Wie gewichten Sie die Bedeutung der **vier Sichtweisen** auf den Marktwert von Wohnimmobilien, wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind?

	bisherige Bedeutung		zukünftige Bedeutung	
Investorsicht	Punkte	.....	Punkte
Betreibersicht	Punkte	.....	Punkte
Nutzersicht	Punkte	.....	Punkte
Sicht der Allgemeinheit	Punkte	.....	Punkte
Summe	100	Punkte	100	Punkte

LEBENS LAUF:

Allgemeine Daten:	
Name:	Rupert Franz FRITZENWALLNER
Geburtsdatum und –ort:	16. März 1959 in HALLEIN
Wohnort:	ÖSTERREICH - 5431 KUCHL, Moos Str. 51
Familienstand:	Lebensgemeinschaft mit Waltraud SUNKLER
Kinder:	Tochter Ruth SUNKLER
Ausbildung:	
1965 – 1969	Volksschule in KUCHL
1969 – 1973	Hauptschule in KUCHL
1973 – 1978	Höhere technische Lehranstalt für Hochbau in SALZBURG
1982	Dienstprüfung A2 „Bautechnischer Dienst“ im BKA
1982 – 1986	JUS Studium an der Universität SALZBURG
1990	Dienstprüfung A2 „Buchhaltungsdienst“ im BKA
1999 – 2001	Postgraduales MAS Studium „Facility Management“ an der Donau Universität KREMS
2000	Diplomarbeit zum Dipl.-HTL-Ing. im BMWA
2001	Verleihung des EUR ING durch die FEANI
2001 – 2002	Wissenschafts-Assessment-Center an der Donau Universität KREMS
2002 – 2005	Promotionsstudium Wirtschaftswissenschaft an der Universität FLENSBURG
2003	Nachgraduierung zum MSc „Facility Management“ an der Donau Universität KREMS
2003	Dienstprüfung A1 „Technischer Dienst“ im BKA
2004	Controller Diplom an der Wirtschaftsuniversität WIEN
2004 – 2005	Postgraduales MBA Studium „New Public Management“ an der Donau Universität KREMS
Berufliche Laufbahn:	
1979 – 1980	Sachbearbeiter im Ziviltechnikerbüro RÖMER
1980 – 1988	Bauleiter der BGV II LINZ-SALZBURG im BMWA
1988 – 2000	Abteilungsleiter der EDV-Abteilung Hochbau der BGV II LINZ-SALZBURG im BMWA
2000 – 2002	Abteilungsleiter der Liegenschaftsabteilung und der EDV-Abteilung der HBV SALZBURG – OBERÖSTERREICH im BMLV
05 – 11/2002	Abteilungsleiter der Entwicklungsabteilung E des HDVA im BMLV
ab 12/2002	Leiter Abteilung Bauwesen des KdoFüU im BMLV

