



ImmobilienResearch



Schriftenreihe

ImmobilienResearch Vornholz GmbH

Bd. 4

Der Einfluss der Wirtschafts- und
Einkommensentwicklung auf die Wohnungsmärkte

von

Günter Vornholz



Ausblick

1	Einleitung	2
2	Wirtschaftsentwicklung	2
2.1	Bruttoinlandsprodukt und Wirtschaftswachstum.....	3
2.2	Einkommensentwicklung	3
2.3	Wirtschaftlicher Strukturwandel – Wissensgesellschaft	5
2.4	New Work	5
3	Wirtschaftsentwicklung und Wohnimmobilienwirtschaft	6
3.1	Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsnachfrage	7
3.2	Wirtschaftsentwicklung und Wohnimmobilien-Investmentmarkt.....	8
	Autor	9
	Impressum	9
	Disclaimer	9

1 Einleitung

Die Wohnungsmärkte werden von verschiedenen sozio-ökonomischen Trends bestimmt. So prägen die demografischen Entwicklungen nachhaltig die Marktentwicklung (s. Band 3 der Schriftenreihe). In diesem Band wird auf die ökonomischen Aspekte eingegangen, die die Entwicklung der Wohnungsmärkte beeinflussen.

Nach einer Definition und Beschreibung der Wirtschafts- und Einkommensentwicklung im zweiten Kapitel wird auf qualitative Faktoren der wirtschaftlichen Entwicklung eingegangen. Im dritten Kapitel werden die ökonomischen Einflüsse auf die verschiedenen Wohnungsmärkte analysiert.

2 Wirtschaftsentwicklung

Grundlegende Veränderungen für die Wohnungsmärkte werden sich durch das Wachstum von Wirtschaft und Einkommen ergeben. Das ökonomische Leistungsniveau und die wirtschaftliche Entwicklung der Volkswirtschaft sind der realwirtschaftliche Rahmen, innerhalb dessen sich das Marktgeschehen auf den Wohnimmobilienmärkten vollzieht. Sie beeinflussen langfristig direkt und indirekt sowohl die Nachfrage- als auch die Angebotsbedingungen und somit die Mieten sowie Preise bzw. Werte von Immobilien.

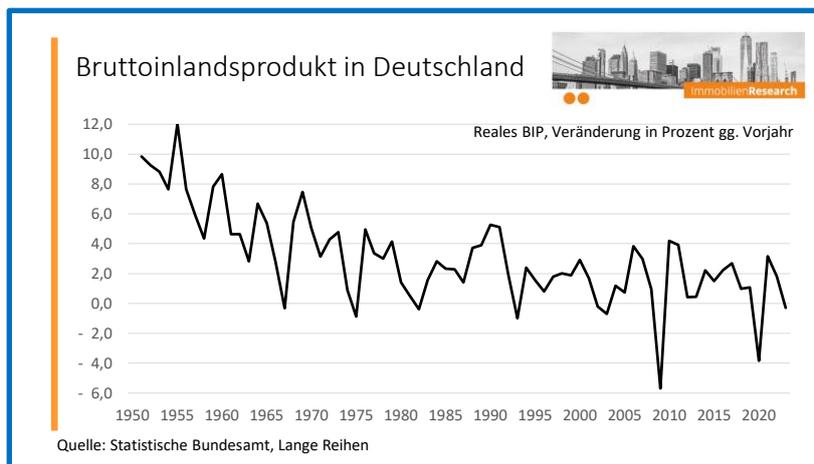
Der wesentliche Indikator zur Messung der Wirtschaftsleistung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Volkswirtschaft ist das **Bruttoinlandsprodukt (BIP)**, das im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) ermittelt wird. Das Bruttoinlandsprodukt ist der Gesamtwert aller in einem bestimmten Zeitraum in den geografischen Grenzen einer Volkswirtschaft erstellten Waren und Dienstleistungen, bewertet mit ihren jeweiligen Preisen oder preisbereinigt (real). Das BIP ist der Gradmesser für die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft und auch der Wohlstandsmaßstab einer Volkswirtschaft (wenn dieser auch sehr kritisch beurteilt wird). Je höher dieser Wert ist, desto größer ist die Anzahl der verfügbaren

Güter und Dienstleistungen. Das BIP ist auch gleich dem volkswirtschaftlichen Einkommen (= Wertschöpfung), das aus der Produktion entsteht.

2.1 Bruttoinlandsprodukt und Wirtschaftswachstum

Das **langfristige BIP-Wachstum** wird von den verfügbaren Produktionsfaktoren, d. h. Arbeitskräfte, Kapitalausstattung und Infrastruktur sowie vom technologischen Fortschritt (Produktivität) bestimmt. Für die kommenden Jahre ist – unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen – insgesamt mit einem weiteren Wachstum der Weltwirtschaft zu rechnen. Dabei wird wie bisher die Entwicklung in den Schwellenländern dynamischer als in den Industrieländern ausfallen. Deutschland wird aufgrund des erreichten hohen BIP-Niveaus ein eher unterdurchschnittliches Wachstum aufweisen, das je nach Annahmen jährlich zwischen 1 und 2,0 Prozent liegen wird.

Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt in Deutschland



Die Abbildung 1 zeigt die historische Entwicklung der Wirtschaft in Deutschland, dargestellt durch die Wachstumsraten des BIPs. Dabei zeigt sich ein langfristiger Trend abnehmender Wachstumsraten. In den letzten Jahren kam es durch die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 und durch die Corona-Pandemie jeweils zu einem spürbaren Rückgang des BIPs, wie er in den Jahren nach dem II. Weltkrieg noch nicht vorkam.

Während von der Kapitalseite und der technischen Entwicklung im Hochindustrialand Deutschland langfristig eher positive Impulse ausgehen werden, wird der Produktionsfaktor Arbeit (d. h. die potenziell Erwerbsfähigen) zu einer Restriktion für die wirtschaftliche Expansion. Der Anstieg der Zahl der Arbeitskräfte wird durch die Entwicklung der Bevölkerung begrenzt. Langfristig zeigen sich die größten Auswirkungen, da immer mehr Arbeitnehmer aus den besonders geburtenstarken Jahrgängen der 1960er-Jahre („Baby-Boomer“) aus dem Erwerbsleben ausscheiden. Die Produktivität der Erwerbstätigen durch den technischen Fortschritt als weiterer wichtiger Einflussfaktor wird sich voraussichtlich wie bisher entwickeln, dabei ist diese u. a. abhängig von dem institutionellen und rechtlichen Umfeld sowie dem Zugang zum Kapital.

2.2 Einkommensentwicklung

Die Wohnflächennachfrage hängt dabei stark von der Einkommenshöhe und -entwicklung der Haushalte ab. Die Höhe der Haushaltseinkommen und daraus abgeleitet das Budget für

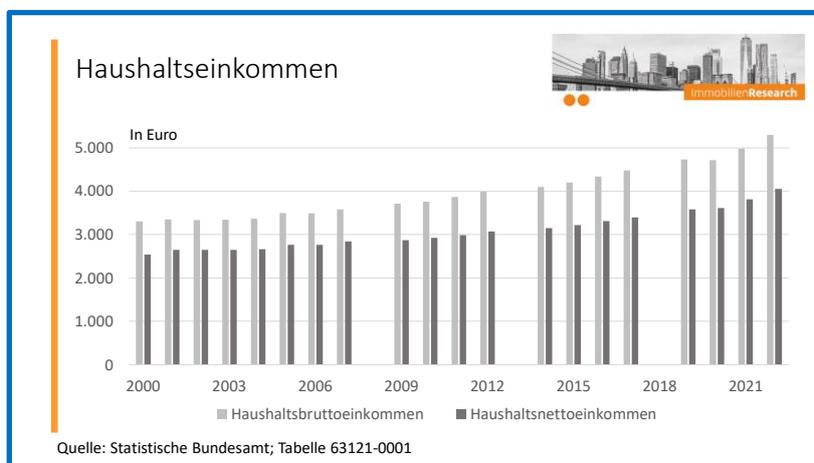
Wohnen ist eine wesentliche Größe für die Nachfrage nach Wohnraum. Wohnen ist für die privaten Haushalte ein wichtiges Konsumgut. Die Ausgaben für Wohnen beliefen sich in den vergangenen Jahren auf rund ein Viertel des verfügbaren Haushaltseinkommens. Die Höhe der Einkommen der Haushalte und daraus abgeleitet das Budget für Wohnen ist eine weitere wesentliche Größe für die Nachfrage nach Wohnraum.

Beim Haushaltseinkommen werden alle Einnahmen der Haushalte aus selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögen, aus öffentlichen und nichtöffentlichen Transferzahlungen sowie aus Untervermietungen eingerechnet. Das Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich, wenn Einkommenssteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag sowie die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung vom Bruttoeinkommen abgezogen werden.

Statistiken über die Verteilung der Einkommen in einzelne Einkommensklassen basieren auf Stichproben oder sozio-ökonomische Datenerhebungen und weisen im Vergleich zu anderen Statistiken erhebliche Unsicherheiten auf. Trotz dieser Unsicherheiten kann mithilfe der Einkommensschichtung gezeigt werden, dass es aufgrund der Einkommensverteilung natürlich auch eine sehr unterschiedliche Nachfrage nach Wohnungen und somit auch sehr differenzierte Wohnungssegmente geben wird.

Die Entwicklung der Einkommen als Einflussgröße ist von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Bei günstigen gesamtwirtschaftlichen Bedingungen steigen üblicherweise auch die Einkommen und daher wird insgesamt mehr Wohnfläche nachgefragt. Die günstigen Einflussfaktoren bestehen in ausreichendem Wirtschaftswachstum, hoher und zunehmender Beschäftigung und einem Zuwachs bei Löhnen und Gehältern sowie entsprechenden Erwartungen für die Zukunft.

Abbildung 2: Entwicklung des Haushaltsbrutto- und -nettoeinkommens



Wie in Abbildung 2 dargestellt, stagnierten in den 2000er Jahren die realen Haushaltsnettoeinkommen, erst im 2010er Jahrzehnt ist infolge des Wirtschaftsaufschwungs ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2000 bis 2005 wuchs das Bruttohaushaltseinkommen nur um knapp 6,0 Prozent. Gegenüber 2000 ist das Brutto- und Nettoeinkommen der Haushalte 2022 um gut 60,0 Prozent angestiegen. Das aktuelle Jahrzehnt ist hingegen durch die vielfältigen Krisen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und

Inflation) gekennzeichnet, wobei staatliche Maßnahmen kompensierend bei den Einkommen wirkten.

2.3 Wirtschaftlicher Strukturwandel – Wissensgesellschaft

Die Volkswirtschaft wird weiter durch einen gesamtwirtschaftlichen Strukturwandel geprägt sein, der in der volkswirtschaftlichen Theorie als Drei-Sektoren-Hypothese beschrieben wird. Danach geht im langfristigen Wandel der Schwerpunkt der Gesamtwirtschaft stetig vom primären (Landwirtschaft) über den sekundären (Industrie) zum tertiären Sektor (Dienstleistungen) über.

Die deutsche Volkswirtschaft wird innerhalb des Strukturwandels ihren Weg in die Dienstleistungsgesellschaft weiter fortsetzen. In der langfristigen Sicht wird die Arbeitsnachfrage vom sektoralen Wandel bestimmt. Die Bedeutung der Dienstleistungssektoren, insbesondere der unternehmensbezogenen, nimmt sowohl beim Wirtschaftswachstum als auch bei der Beschäftigung insgesamt weiter zu. Innerhalb der Wirtschaftszweige geht der Trend hin zu anspruchsvolleren Berufen. Dem stehen Arbeitsplatzverluste vor allem im Verarbeitenden Gewerbe und Handel gegenüber. Die Informationstechnologie/Digitalisierung wird ihre Rationalisierungswirkungen verstärken. Der komparative Vorteil Deutschlands liegt vor allem in den wissensbasierten Diensten, wo das Humankapital die Ressource der Zukunft ist.

Innerhalb des Strukturwandels erfolgt somit langfristig ein Trend zur Wissensgesellschaft und -ökonomie. Diese wird der Industriegesellschaft des 19. und 20. Jahrhunderts folgen. Die Wissensgesellschaft bildet sich in hochentwickelten Ländern, in denen individuelles und kollektives Wissen zur Grundlage des sozialen, ökonomischen und medialen Miteinanders wird. Die Verfügbarkeit und das Entwicklungspotenzial von Humankapital werden für Unternehmen zu einem immer wichtigeren Produktions- und Standortfaktor, da sie die Grundlage für weitere Innovationen darstellen.

2.4 New Work

Ein weiterer Wirtschaft- und Gesellschaftstrend ist New Work, welches in Zeiten von Work-Life-Balance und neuen Arbeitswelten zum zentralen Leitwort wird. Der Wandel von einer Industrie- zur Wissensgesellschaft erfordert Innovationen in der Arbeitswelt. New Work bietet hierzu Freiräume für Kreativität und Entfaltung der eigenen Persönlichkeit. Die Beschäftigten der Wissensgesellschaft ersetzen immer mehr die Waren produzierenden Industriearbeiter und brauchen im Vergleich zu diesen ein anderes Arbeitsumfeld.

Das klassische Bild von Arbeit ist durch die industrielle Arbeit geprägt. Diese ist gekennzeichnet von hochgradiger Arbeitsteilung, hierarchischer Kommandostruktur und Zeit-Disziplin. Durch den immer höheren Anteil an Wissens- und Schöpfungsarbeit ändert sich jedoch die Arbeitswelt. Durch den Strukturwandel und den Trend zur Wissensgesellschaft rücken Service-, Informations- und Kreativarbeiter ins Zentrum des weltweiten Wirtschaftens. Die Leistungserstellung ist nicht zeit- und ortsgebunden, Arbeitsprozesse können damit mit höherer Flexibilität gestaltet werden.

Die Gestaltung bzw. Organisation der Arbeit übernehmen zunehmend die Beschäftigten selbst, womit streng hierarchische Strukturen an Bedeutung verlieren. Sie werden ersetzt

durch flache Hierarchien und projektbezogene Teams, die je nach Problemstellung zusammengestellt werden. Auch die Arbeitsorganisation verändert sich, z. B. in Form von Arbeitszeitkonten und individuellen Zeitverträgen. Selbstverwirklichung, Lebensgenuss und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeit und Freizeit („Work-Life-Balance“) stehen beim New Work im Vordergrund. Vor allem flexible, interaktive Arbeitsstrukturen sind daher gefragt. Für die Arbeitnehmer verändert sich die Erwerbsbiografie, da es zu unterschiedlichen zeitlichen Abschnitten im Verlauf des Arbeitslebens kommt. Für die Beschäftigten der Zukunft wird die „Work-Life-Balance“ zu einem wichtigen Faktor, sodass Arbeits- und Privatleben nicht mehr getrennt voneinander, sondern als Ganzes betrachtet werden können.

Neue Impulse für eine veränderte Arbeitswelt ergaben sich durch die Corona-Pandemie. Davor waren nur knapp 10,0 Prozent der Bürobeschäftigten im Homeoffice, nun sind es rund ein Viertel dieser Beschäftigungsgruppe, die mehr oder weniger häufig dies nutzen. Damit einher gehen auch eine Neubewertung und Veränderung des Wertes der Arbeit.

Der langfristige wirtschaftliche Strukturwandel zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft und New Work haben auch zu einer starken Veränderung des Wohnungsmarktes geführt. In früheren, vormodernen Lebens- und Altersweisen wurden Arbeiten und Wohnen nicht voneinander getrennt. Erst mit der Herauslösung besonderer Tätigkeiten, die zudem noch an besonderen Orten organisiert wurden, bildete sich die Erwerbsarbeit heraus. Die Funktion Arbeiten wurde aus der Wohnung ausgelagert; die Wohnung selbst für persönliche Aktivitäten und Selbstverwirklichung und für private Gastlichkeit ausgelegt. Sichtbar wird dies insbesondere durch die Anordnung und Größe des Wohnzimmers sowie die Gestaltung des Eingangsbereichs. Aber auch die Lage der Wohnungen hat sich verändert und vom Arbeitsort entfernt.

Zugleich mit dem Trend New Work kommt es wieder zu einer Umorientierung. Arbeitszeiten sind immer weniger an Tages- und Nachtzeiten gebunden, wie beispielsweise bei der Schichtarbeit. Diese zeitliche Entgrenzung wird flankiert durch die räumliche: Flexible Arbeitsmodelle wie das Arbeiten am heimischen Schreibtisch oder außerhalb des Büros haben zugenommen. Durch die zunehmende Auflösung der Bindung bestimmter Tätigkeiten an dafür vorgesehene Orte wird auch die Wohnung zu einem integrierten Bestandteil der Arbeitswelt der Wissensgesellschaft. Entsprechend muss eine für diese neue Form geeignete Wohnung Arbeitsbereiche ermöglichen. Daraus folgt ein erhöhter Flächenbedarf je Wohnung.

Darüber hinaus wirkt sich dies auf den Standort der Wohnungen aus. Zudem könnte Homeoffice zu einer Verschiebung der Lagepräferenz bei Wohnimmobilien führen, da auch periphere Standorte mit niedrigeren Miet- oder Grundstückspreisen an Attraktivität gewinnen. Die Wohnung muss nicht mehr in der Nähe des Arbeitsortes sein, da die Entfernung von Wohnung zu Arbeitsstätte keine dominierende Rolle mehr spielt. Alternative Wohnorte im Umland oder im ländlichen Raum kommen vermehrt in Frage.

3 Wirtschaftsentwicklung und Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft, definiert als die Entwicklung, Produktion, Nutzung und Vermarktung von Wohnimmobilien, profitiert vom wirtschaftlichen und insbesondere vom Strukturwandel hin zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Die Höhe des

Bruttoinlandsprodukts dokumentiert den Entwicklungsstand eines Landes und hat Auswirkungen auf die Märkte. Voraussetzung für die Erstellung von Gütern und Dienstleistungen ist ein entsprechender Immobilienbestand. Immobilien sind zudem wichtiger Bestandteil des Kapitalstocks einer Volkswirtschaft und somit Indikator für deren Entwicklungsstand. Je größer das Ergebnis der wirtschaftlichen Entwicklung ist, desto höher sind der Immobilienbestand bzw. die Immobilienwerte.

3.1 Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsnachfrage

Eine wachsende Wirtschaft benötigt nicht nur Immobilien zur Produktion von mehr Gütern und Dienstleistungen, sondern wachsende Einkommen führen zu einer erhöhten Konsumnachfrage und stärkeren Wohnungsnachfrage. Daher wird auch in den kommenden Jahren der Bestand an Wohnimmobilien wachsen. Der Trend zur Tertiärisierung und zur Wissensgesellschaft wird außerdem auch zu einer Zunahme von Immobiliendienstleistungen führen. Der Trend New Work wird nicht zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage nach Immobilien führen. Es ist eher zu erwarten, dass in diesem Strukturwandel die Ansprüche an die Immobilien und deren Lage steigen werden.

Eine wachsende Wirtschaft ist identisch mit einer höheren Beschäftigung und steigenden Einkommen für die Haushalte, die auch die Nachfrager nach Wohnungen sind. Bei einem Anstieg der verfügbaren Einkommen kommt es zu einer steigenden Nachfrage. Auch durch eine sinkende Arbeitslosigkeit (langfristig), die die wirtschaftlichen Perspektiven der Haushalte verbessert, erhöht sich die Nachfrage. Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Einkommen beeinflussen die Nachfrage hingegen negativ. Die Nachfrage steigt durch eine Zunahme der verfügbaren Einkommen: Je mehr Einkommen ein Haushalt zur Verfügung hat, desto größer ist die Bereitschaft für anspruchsvollen Wohnraum Geld auszugeben.

Falls der Einkommensanstieg nachhaltig sein sollte, werden die Haushalte als Folge wachsender Einkommen mehr Wohnfläche nachfragen und auch bereit sein, dafür höhere Mieten bzw. Preise zu zahlen. Die höhere Nachfrage nach Wohnraum kann sich sowohl quantitativ (Wohnungsgröße) als auch qualitativ (z. B. Lage, Ausstattung) auswirken. Hindernisse für eine schnelle Reaktion der Nachfrage sind zum einen die Transaktionskosten wie beispielsweise Umzugskosten und zum anderen auch die Verfügbarkeit von Wohnraum. Die Nachfrage nach Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage wird somit mit wachsenden Einkommen steigen.

Kurzfristig ist aber nur mit einer geringen Änderung des Wohnverhaltens zu rechnen. Die Steigerung der Einkommen wirkt sich erst mit einer Zeitverzögerung aus, da der Transmissionsmechanismus vom Wirtschaftswachstum über Beschäftigungs- und Einkommenseffekte bis zur Wohnungsnachfrage langsam erfolgt. Time-Lags ergeben sich schon dadurch, dass die Einkommen der Arbeitnehmer nicht gleichzeitig mit dem BIP ansteigen. Dies lässt sich durch die Starrheit (u. a. Neueinstellungen) am Arbeitsmarkt erklären. Auch steigende Einkommen bedeuten nicht sofort eine steigende Wohnungsnachfrage, da üblicherweise die Haushalte erst nach einer nachhaltigen Steigerung und entsprechend positiven Zukunftserwartungen ihre Nachfrage nach quantitativ und qualitativ besserem Wohnraum erhöhen. Eine positive Beschäftigungsentwicklung wird

ebenfalls auf eine steigende Zahlungsbereitschaft und somit eine höhere Nachfrage nach Wohnraum zur Folge haben.

3.2 Wirtschaftsentwicklung und Wohnimmobilien-Investmentmarkt

Der Wohnungs-Investmentmarkt wird eher indirekt von der Wirtschaftsentwicklung beeinflusst, andere Faktoren wie die Finanzmärkte haben einen wesentlich größeren Einfluss. Gleichwohl wird in der Wirtschaft die Grundlage für die Investments gelegt. In der Ökonomie werden die Einkommen bzw. die Vermögen erwirtschaftet, die u. a. gespart und dann in die verschiedenen Assets investiert werden können. Eines der potenziellen Investmentziele sind Wohnimmobilien, dabei entscheiden Investoren über die Anlage in verschiedene Assets aufgrund der zukünftigen Potenziale. Bei einem starken Wachstum der Wirtschaft steigt auch die Nachfrage nach Immobilien. Dies führt c. p. zu höheren Mieten und voraussichtlich zu höheren Preisen, was wiederum die Attraktivität von Wohnungen als potenzielles Investment erhöht.

Der Investmentmarkt kann schließlich von dem steigenden Einkommen profitieren. Die Nachfrage nach Wohnungen sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage wird mit wachsendem Einkommen der Haushalte steigen. Zudem nimmt das potenzielle Kreditvolumen für die Immobilienfinanzierung zu, da mit höheren Einkommen die Kreditrestriktionen für die Haushalte seitens der Banken gelockert werden. Durch eine leichtere Immobilienfinanzierung wird die Nachfrage der Haushalte nach Immobilien steigen und c. p. zu höheren Preisen führen. Sind diese Entwicklungen nachhaltig, wird die insgesamt höhere Nachfrage auf dem Investmentmarkt zu vermehrten Anreizen für Investoren und Projektentwicklern führen, neue Immobilien zu bauen.

*Prof. Dr. Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Lüdinghausen
www.ImmobilienResearch-Vornholz.de*

Datenstand: April 2024¹

Autor

Günter Vornholz war 25 Jahre bei der Norddeutschen Landesbank (Abt. Volkswirtschaft) und deren Tochter Deutsche Hypo (Leiter Immobilien Research) sowie tätig als Professor für Immobilienökonomie in Bochum. Er hat mehrere Lehrbücher über Immobilienökonomie geschrieben. Prof. Vornholz ist heute Leiter der „ImmobilienResearch GmbH“.

Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen
Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz
Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, www.immobilienresearch-vornholz.de
Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748
Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, April 2024

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

¹ Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.