

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	XIII
Anlagenverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
1 Einführung	1
1.1 Problemstellung der Arbeit	2
1.2 Ziel und Abgrenzung der Arbeit	4
1.3 Aufbau und Lösungsweg der Arbeit	5
2 Demografische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf Wohnungsmärkte	7
2.1 Demografische Entwicklungen	8
2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung	9
2.1.2 Entwicklung der Haushalte	11
2.1.3 Entwicklung der Wohnraumnachfrage	13
2.1.4 Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen	15
2.2 Analyse der Wohnungsmärkte	17
2.2.1 Entwicklung der Marktlage	17
2.2.2 Entwicklung der Kosten für das Wohnen	19
2.2.3 Entwicklung der Wohnraumangebote	20
2.3 Analyse der Wohnungsbestände	21
2.3.1 Der Lebenszyklus einer Immobilie	22
2.3.2 Betrachtung der wirtschaftlichen Nutzungs- und der technischen Lebensdauer eines Gebäudes	24
2.3.3 Beeinflussende Parameter	25
3 Anforderungen an die Bestandsentwicklung von Wohnungsunternehmen	29
3.1 Wohnungsnachfrageentwicklung durch demografische Veränderungen	31

3.1.1	Demografische Einflussfaktoren auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	32
3.1.2	Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand	33
3.2	Innovative Dienstleistungen rund um das Wohnen	35
3.2.1	Wohnangebote im Bestand in Kombination mit Serviceangeboten	37
3.2.2	Berücksichtigung wirtschaftlicher Prämissen der Dienstleistungen	38
3.3	Untersuchung zur nachhaltigen Bestandsentwicklung	38
3.3.1	Wohnbedürfnisse älterer Menschen	39
3.3.2	Beschreibung von Maßnahmen für lebenslanges Wohnen im Bestand	40
3.3.3	Sicherheitsbedürfnis mit zunehmendem Alter	42
3.3.4	Bauphysikalische Anforderungen an die Bestandsentwicklung	43
3.3.4.1	Gesetzliche Forderungen	46
3.3.4.2	Wirtschaftliche Lösungsansätze	48
3.3.4.3	Nutzer-Investor-Dilemma	54
4	Entwicklung der Anforderungsprofile	57
4.1	Entwicklung eines Fragebogens	57
4.1.1	Analysemethode der Befragung	58
4.1.2	Anwendung des Fragebogens	60
4.1.3	Verfahren zur Auswertungsmethodik	61
4.2	Demografischer Wandel und Wohnansprüche älterer Menschen	62
4.2.1	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung	63
4.2.1.1	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Wohnumfeld	64
4.2.1.2	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Wohngebäude	66
4.2.1.3	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Wohnung	70
4.2.1.4	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - wohnbegleitende Dienstleistungen	73
4.2.2	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Regionale Betrachtungen	80

4.2.3	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Prioritäten der Anpassungsmaßnahmen	83
4.2.4	Ergebnisanalyse der Nutzerbefragung - Zusammenfassende Betrachtung	85
5	Bestandsentwicklung von Wohnungsunternehmen in der Anwendung	87
5.1	Entwicklungsstrategie zur Bestandsentwicklung	88
5.1.1	Vorüberlegungen	88
5.1.2	Wirtschaftliche Betrachtung der erfolgten Nutzerbefragung	90
5.1.2.1	Standardisierungsansatz für eine nachhaltige Bestandsentwicklung	92
5.1.2.2	Kooperationsansatz für eine nachhaltige Bestandsentwicklung	93
5.1.2.3	Effizienz von Sanierungsmaßnahmen	95
5.1.2.4	Implementierung der Sanierungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen Prämissen	97
5.2	Entwicklungsstrategie zur Bestandsentwicklung - Multidimensionaler Ansatz	98
5.2.1	Methodische Ansätze für Bewertungsverfahren	101
5.2.2	Multidimensionale Betrachtung von Zielkriterien	105
5.2.3	Modell der Analyse von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung	107
5.2.4	Bewertungsanalyse von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung in der Anwendung	112
5.2.5	Verifikation der Bestandsentwicklungsanalyse von Wohnimmobilien	114
5.3	Entwicklungspotenziale von Immobilienunternehmen	115
6	Schlussbetrachtung	117
6.1	Zusammenfassung und Ergebnisse der Arbeit	117
6.2	Ausblick	119
	Literaturverzeichnis	121
	Anlagenverzeichnis	137