



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Neue Chancen für Wohnungsunternehmen in der Dienstleistungsgesellschaft

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Berlin, 2. Juli 2009

Forschungsstelle Immobilienökonomik

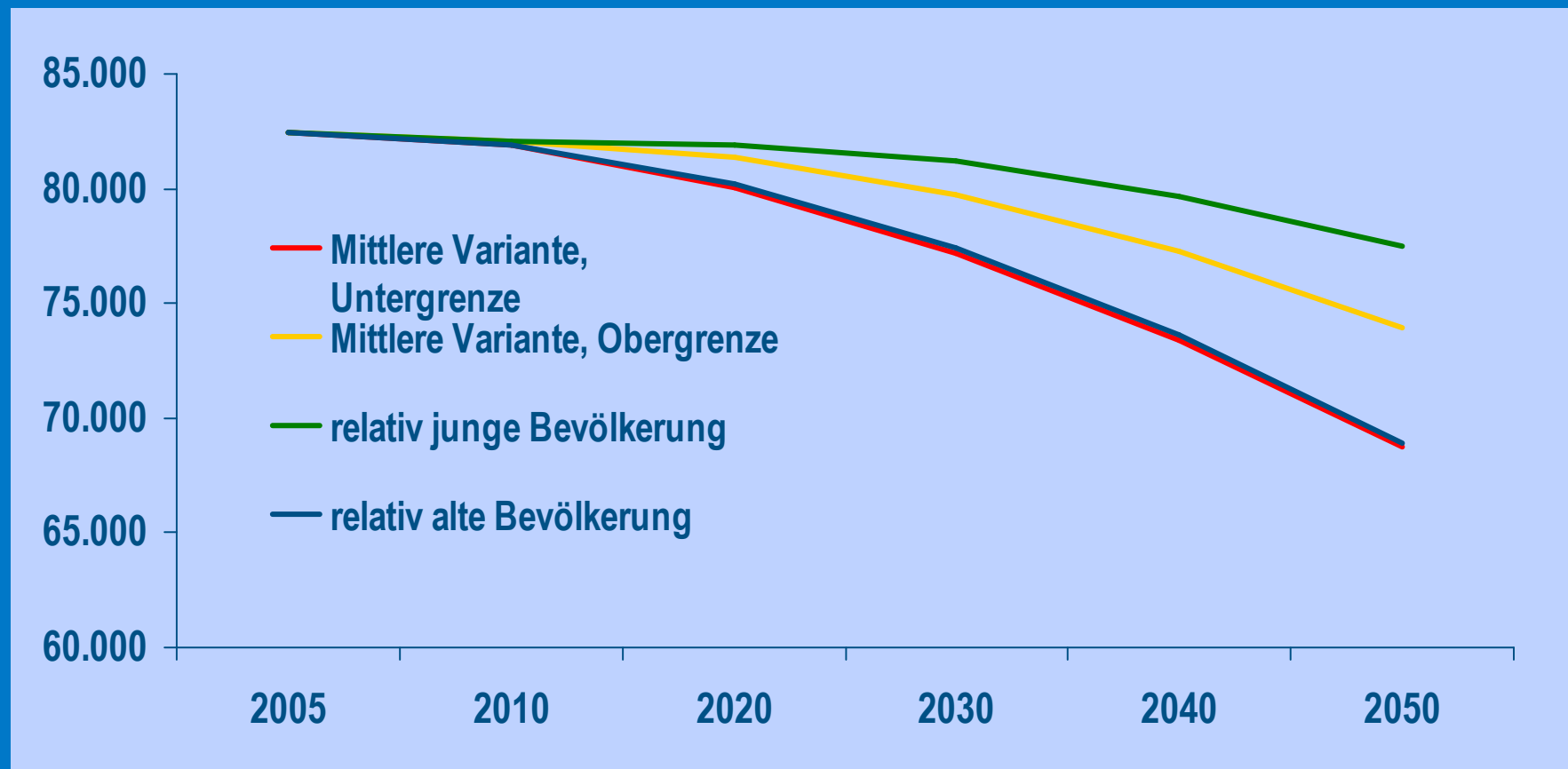
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

- Wichtige Trends für die Immobilienwirtschaft
- Altergerechtes Wohnen
- Leerstand als Chance
- Vorteile bei Energieeffizienz
- Ausblick

Trend 1: Deutschland schrumpft

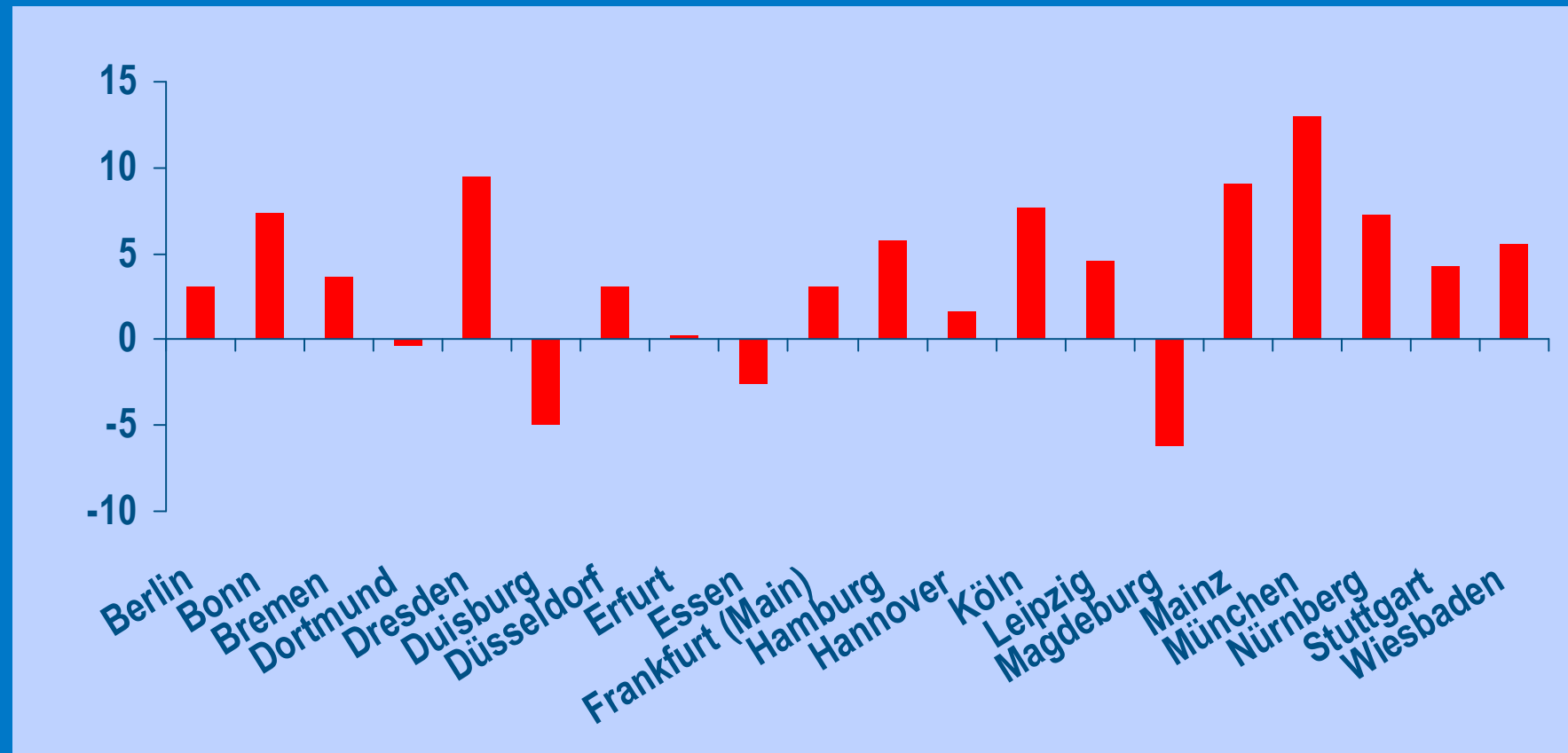
Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte

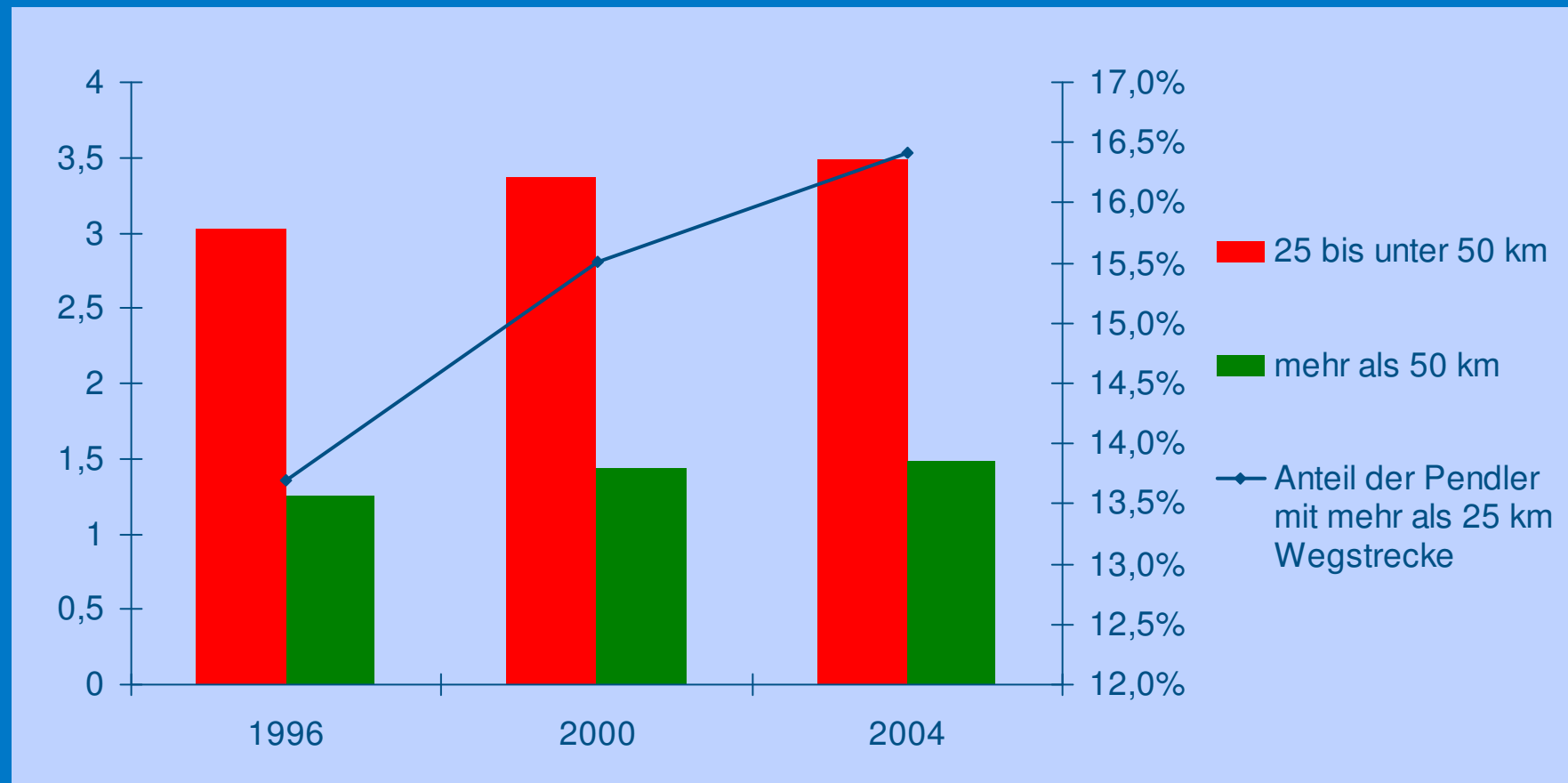
Veränderung der Wohnflächennachfrage von 2006 bis 2025 in Prozent



Quelle: IW Köln

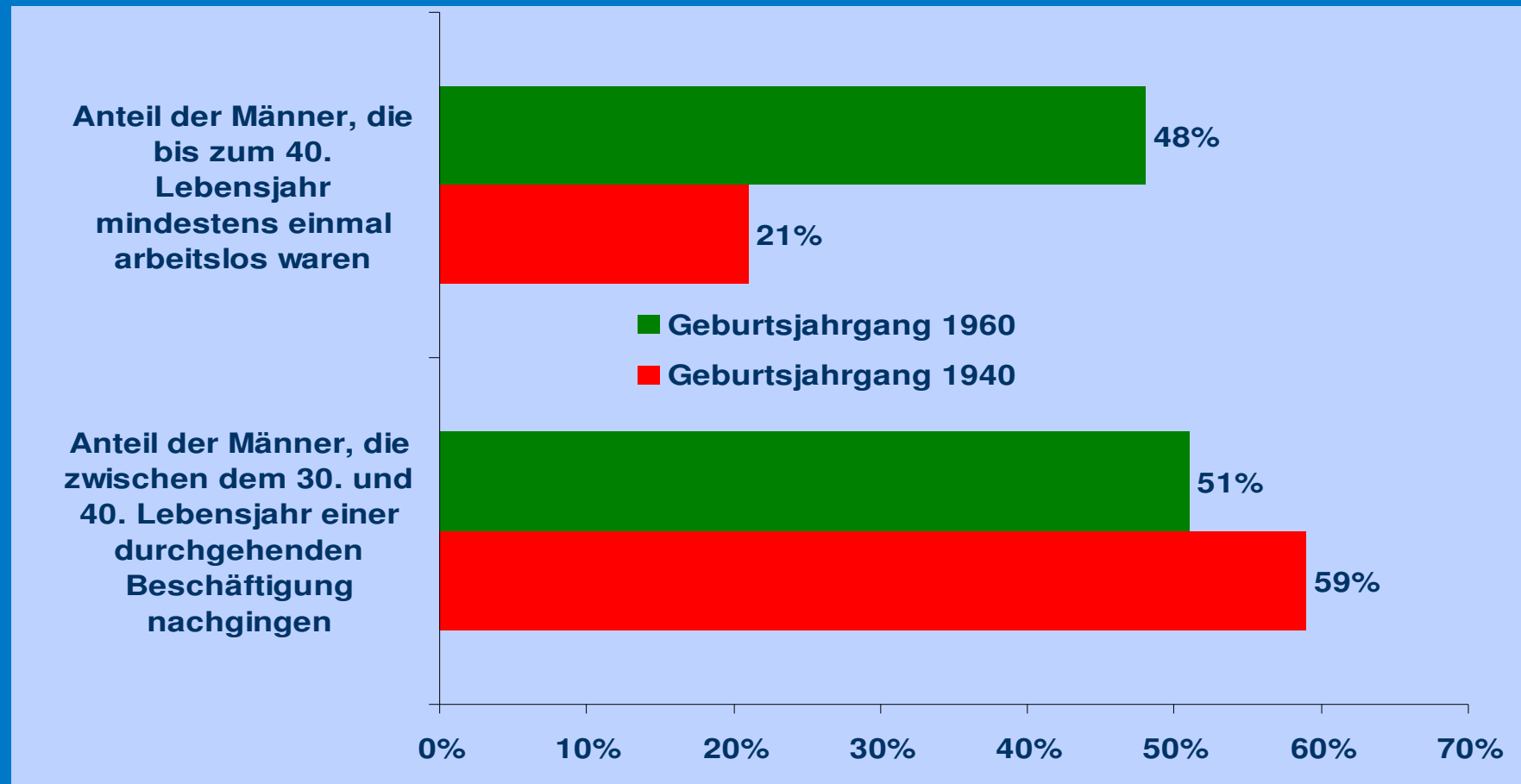
Trend 2: Mobilität

Anzahl der Pendler in Millionen mit einer Wegstrecke von ...



Quelle: Statistisches Bundesamt

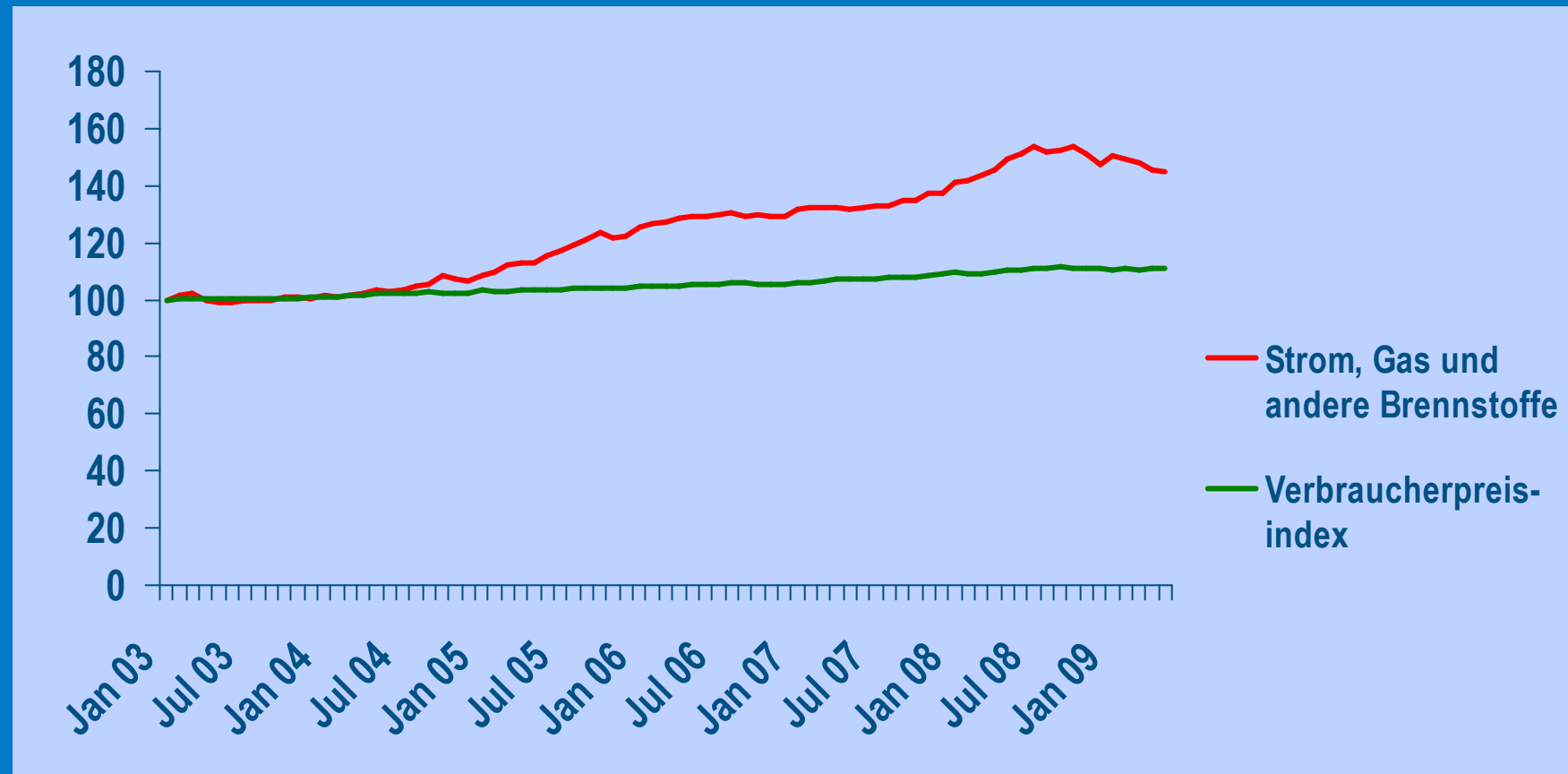
Arbeitsverhältnisse werden unstetiger



Quelle: Statistisches Bundesamt

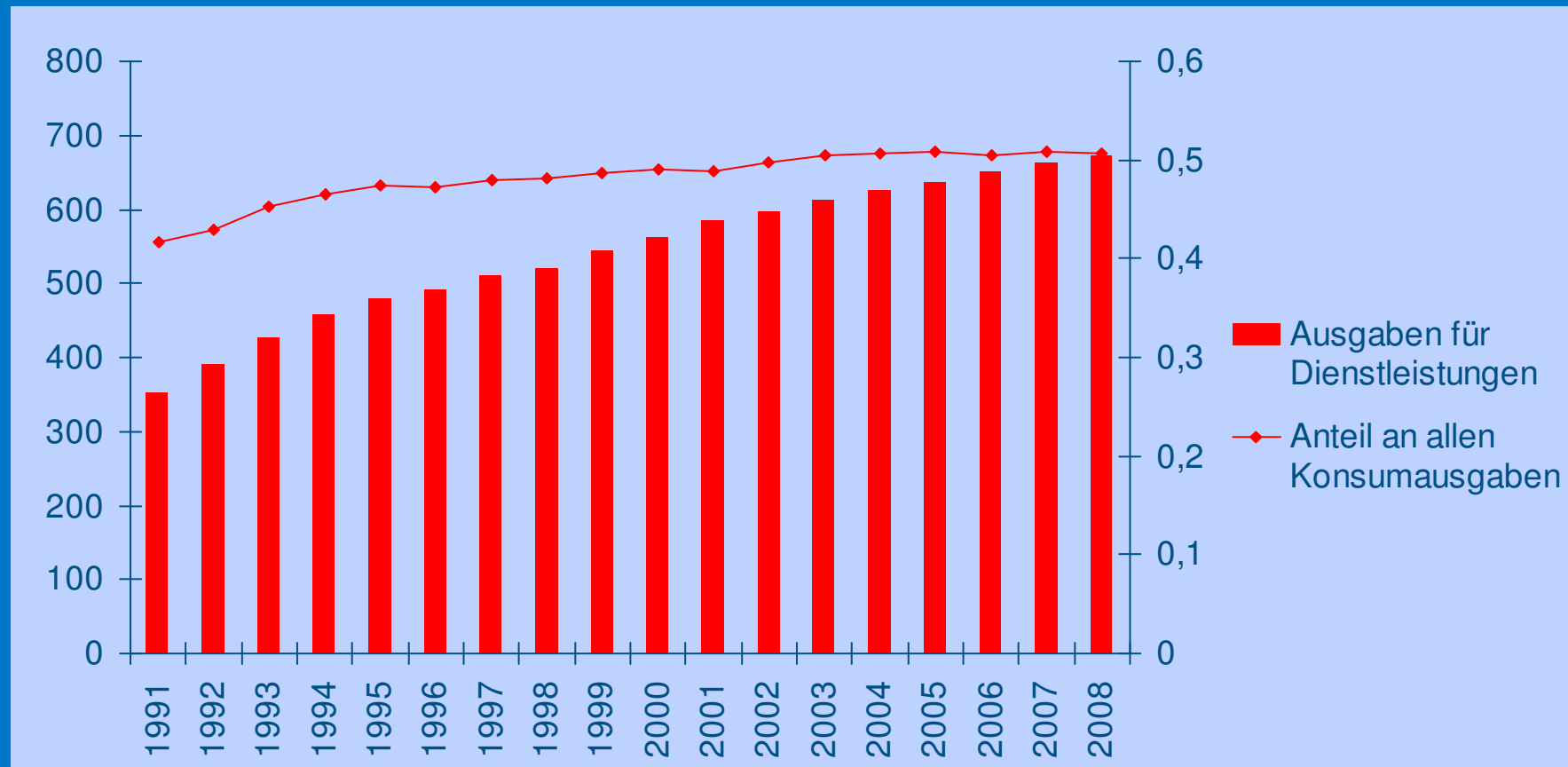
Trend 3: Steigende Energiekosten

Index, 1/2003=100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Trend 4: Steigende Bedeutung von Dienstleistungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Altersgerechtes Wohnen

- Der Anteil der über 65-Jährigen steigt von heute 19,3 Prozent auf bis zu 36 Prozent im Jahr 2050
- Ältere Menschen möchten stadtnah und in Gemeinschaft leben
- Wohnungsunternehmen können viel tun, um für diese Kunden attraktiv zu bleiben
 - Dienstleistungen (z. B. Einkaufs- und Reinigungsservice)
 - Treffpunkte schaffen
 - Zusammenarbeit mit sozialen Diensten
 - Umzugsservice innerhalb der Wohnanlagen

Leerstand als Chance

- **Demografisch bedingt ist in einigen Regionen und Städten mit vermehrtem Leerstand zu rechnen**
- **Wohnungsunternehmen können dies für Dienstleistungsangebote nutzen**
 - Bereitstellung von Gästewohnungen
 - Schaffung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten
 - Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
 - Vermietung an soziale Dienste
 - Einrichtung von Fitnessräumen
- **Dienstleistungskonzept kann die Attraktivität der Wohnanlagen für die Mieter steigern**

Energetische Sanierung

- **Energieeffizienz wird für Mieter zunehmend wichtiger**
- **Die Kosten der energetischen Sanierung sind in großen Wohnanlagen in der Regel geringer (BDI-Studie)**
- **Energetische Zusatzkosten für die Modernisierung auf den 7-L Standard**
 - 1-2 Familienhäuser: 127 Euro pro qm
 - 3-6 Familienhäuser: 96 Euro pro qm
 - größere Wohnanlagen: 55 Euro pro qm
- **Günstige Einsparungen lassen sich auch über Contracting-Lösungen realisieren**
- **Der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglicht geringere Kapitalkosten**

Ausblick

- Die Objekte der Wohnungsunternehmen gewinnen aufgrund ihrer zentralen Lage und der überwiegend guten Verkehrsanbindung an Attraktivität
- Wohnungsunternehmen haben den Zugriff auf einen großen Kundenstamm
- Wohnungsunternehmen können Beschaffungsvorteile für ihre Kunden realisieren
 - Dienstleistungen
 - Energie
 - Kabel/Telekommunikation
- Entscheidend ist, die Angebote und die Kommunikation der Angebote auf die Mieterstruktur zuzuschneiden



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de