

Demographischer Wandel – ein Thema für die Immobilienbewertung?

Martin Töllner

(Dr.-Ing. Martin Töllner, Architekt und Stadtplaner, von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke DWB, SRL, BIIS; Hannover, Deutschland; toellner@toellner-immobilienbewertung.de)

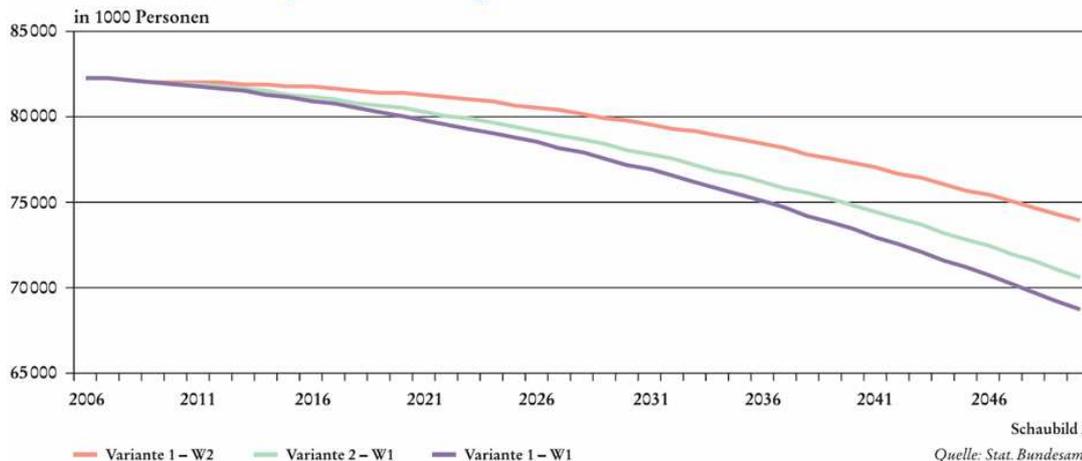
Real CORP 2011 | Demographischer Wandel – Ein Thema für die Immobilienbewertung?



Der demographische Wandel – eine Frage der Statistik

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2005–2050

11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung



Essen | 19. Mai 2011

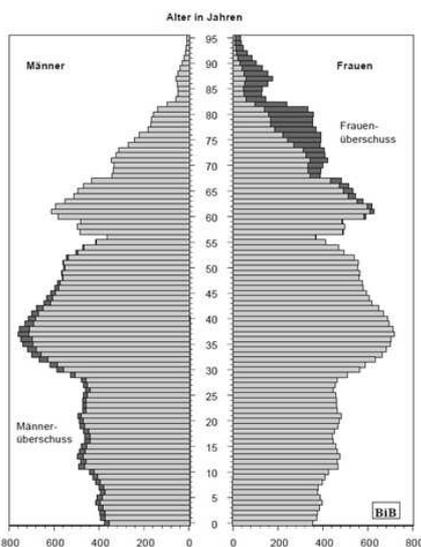
Seite 3 von 15

Real CORP 2011 | Demographischer Wandel – Ein Thema für die Immobilienbewertung?



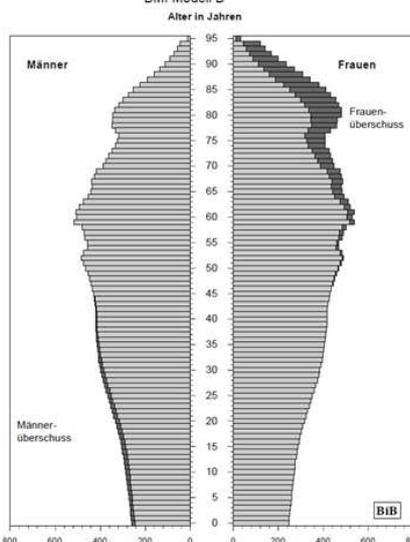
Der demographische Wandel – eine Frage der Statistik

Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland,
31. Dezember 2001



Essen | 19. Mai 2011

Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland,
01. Januar 2050
BMI Modell B



Seite 4 von 15

Der demographische Wandel – eine Frage der Statistik

- Im Jahr 2050 wird ein Drittel der Bevölkerung über 65 sein ...
- Aber es wird auch:
 - der Anteil der Migranten in einem zusammenwachsenden Europa steigen.
 - die Anzahl an Single-Haushalten steigen. Bereits heute weisen die großen Städte eine Quote von 50 % auf.
 - die Zahl der jungen Familien mit Kindern sinken – bereits heute unter 30 % aller Haushalte.
 - die Zahl der Mieter in Not steigen: mehr alte und gebrechliche Menschen und mehr Menschen, die dauerhaft auf Transferleistungen angewiesen sind.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 5 von 15

Der demographische Wandel – eine Frage der Statistik

- Neben der Bevölkerungsentwicklung spielen auch der Arbeitsmarkt, Wohlstand, Standortqualität und Infrastruktur eine Rolle.
- Im Niveauranking liegen Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg vorne ...
... im Dynamikranking Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin.
- Den höchsten Anteil an Hochqualifizierten haben Berlin, Hamburg und Sachsen ...
... den höchsten Anteil an Schulabgängern ohne Abschluss haben Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 6 von 15

Probleme schrumpfender Regionen und wachsender Städte

- Die Aufrechterhaltung der Infrastrukturen kann in schrumpfenden Regionen zu einer Belastung mit nicht absehbaren Folgen werden.
- Immer stärker werdende **Binnendifferenzierung** in Deutschland: Regionen, Bundesländer oder Städte entwickeln sich auseinander.
- Höhere Bevölkerungsdichten und wachsende Unterschiede zwischen den Stadteilen sowie **kleinräumige Differenzierung** zwischen den Quartieren.
- Nur lokal angepasste Ansätze können **Lösungen** bieten.



Essen | 19. Mai 2011

Seite 7 von 15

Probleme schrumpfender Regionen und wachsender Städte

- **Ghettoisierung:**
Unterbleibt die soziale Durchmischung, drohen sehr einseitige Quartiere.
- **Abgleiten von Quartieren:**
Gefährdete Wohnquartiere können leicht abgleiten. Negative Tendenzen können sich schnell gegenseitig verstärken.



Essen | 19. Mai 2011

Seite 8 von 15

Veränderungen / Verzerrungen auf dem Immobilienmarkt

- **Leerstände:**
Wer sein Angebot nicht nachfragegerecht entwickelt, dem drohen überdurchschnittliche Leerstände, und damit Einnahmeausfälle sowie erhöhter Aufwand für die Vermarktung.
- **Zu niedrige Kaltmietenniveaus:**
Passt sich das Angebot nicht an demographisch bedingte Nachfrageveränderungen an, lassen sich am Markt keine optimalen Mieten mehr durchsetzen.
Ein Rückgang der Wohnraumnachfrage um 1 Prozent kann eine Preissenkung von 0,7 Prozent nach sich ziehen.
- **Fluktuation:**
Wenn die Angebotsqualität nicht den Anforderungen der Mieter entspricht, ziehen sie aus. Leerstand sowie Sanierungs- und Neuvermarktungskosten sind die Folge.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 9 von 15

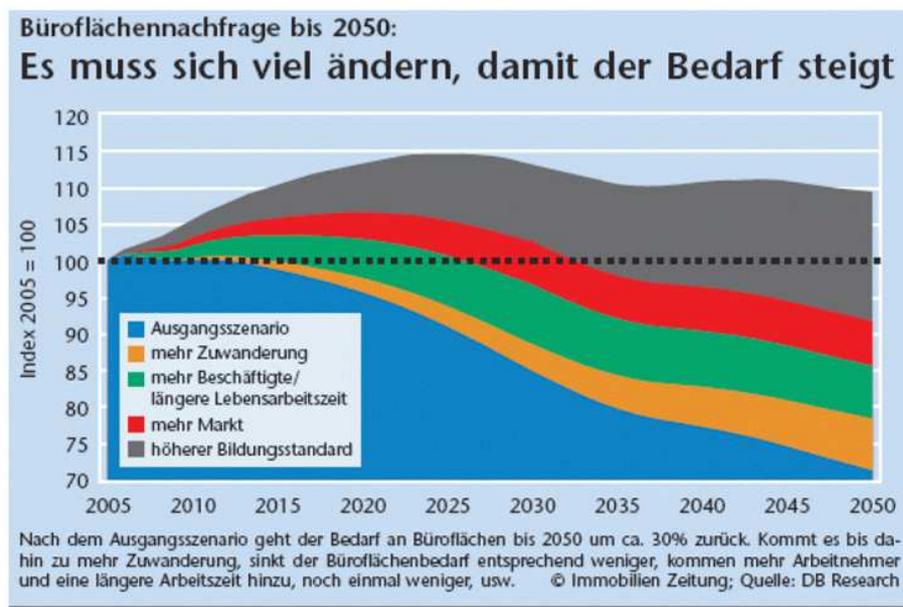
Büro- und Gewerbeimmobilien in der Zukunft

- **Zuwächse:**
München, Köln und Hamburg können bis 2025 noch mit einem Nachfragezuwachs rechnen.
- **Sinkende Nachfrage:**
Selbst Bürozentren wie Frankfurt und Düsseldorf müssen mit einer abnehmenden Nachfrage planen.
In einzelnen ostdeutschen Städten (Gera, Dessau und Suhl) ist ein Minus von 40 Prozent möglich.
- **Trendverstärker:**
Flexible Nutzungskonzepte und Nachhaltigkeit wirken gegen den Trend.
Veränderung der Arbeitswelt und der Erwerbsquote können demographische Trends verstärken oder verkleinern.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 10 von 15

Büro- und Gewerbeimmobilien in der Zukunft



Essen | 19. Mai 2011

Seite 11 von 15

Büro- und Gewerbeimmobilien in der Zukunft

- „Das Büro“ wird es in Zukunft nicht mehr geben.
- Erwartet wird eine Mischung unterschiedlicher Konzepte, z.B.:
 - Der **Business-Club** umfasst dabei die Bereiche Business Center, Team Center und Lounge - anstelle von persönlichen Arbeitsplätzen wird eine Vielfalt an Arbeitsorten mit je nach Tätigkeit unterschiedlichen Eigenschaften bereitstellt.
 - Das **Teambüro** als Bürokonzept wird durch die zeitweise Anwesenheit und kooperative Arbeitsweise charakterisiert. Es ermöglicht damit projektbezogene Arbeitsgruppen, deren Zusammensetzung sich je nach Aufgabenstellung verändern kann.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 12 von 15

Sozialimmobilien

- **Pflegeheime** sind auch beim Demographischen Wandel kein Selbstläufer.
- Die lokale Nachfrage und die Qualität des Angebots sind entscheidend.
- **Veränderungen in Wohnangeboten** für Pflegebedürftige. Ambulante Pflegedienstleistungen und alternative Wohnformen stellen Alternativen zu Pflegeheimen dar.
- Grundsätzlich wird sich der **Bedarf** an Kliniken, Freizeit und Sport- und Kultureinrichtungen weiter wandeln.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 13 von 15

Individualisierung und Diversifizierung der Wohnformen

- Es findet eine Individualisierung und Diversifizierung der Wohnkonzepte und Wohnformen statt:
 - gemeinschaftliche Wohnprojekte.
 - Mehrgenerationenwohnen.
 - Seniorenwohnen in Verbindung mit den notwendigen Pflegedienstleistungen.
- Thema Barrierefreiheit: Nachrüstung des Bestands immer öfter notwendig.
- „Soziokulturell veredelte Immobilien“ sind gefragt. Immobilien, die über das reine Wohnen hinaus einen Zusatznutzen bieten.

Essen | 19. Mai 2011

Seite 14 von 15

Ausblick

- Der demographische Wandel wird eine stetige Veränderung des Immobilienmarktes mit sich bringen.
- Kurzfristige Brüche und Verwerfungen sind nicht zu erwarten.
- Die sinkende Nachfrage in Teilmärkten wird zu einer Marktberreinigung führen.
- Auf den lokalen Markt angepasste Angebote werden weiterhin gute Chancen haben.
- Die Gemeinden müssen mit innovativen Konzepten reagieren.
- Die Sachverständigen müssen den Wandel im Blick behalten und entsprechend berücksichtigen.