



Immobilienmärkte vor dem Hintergrund des demographischen Wandels im ländlichen Raum: Wohnen, Seniorenwohnungen/Pflegeheime, Büro

9. Dialog Strukturwandel Entwicklung von Immobilien in Oberfranken

Ludger Baba
Hof, 14. Mai 2013

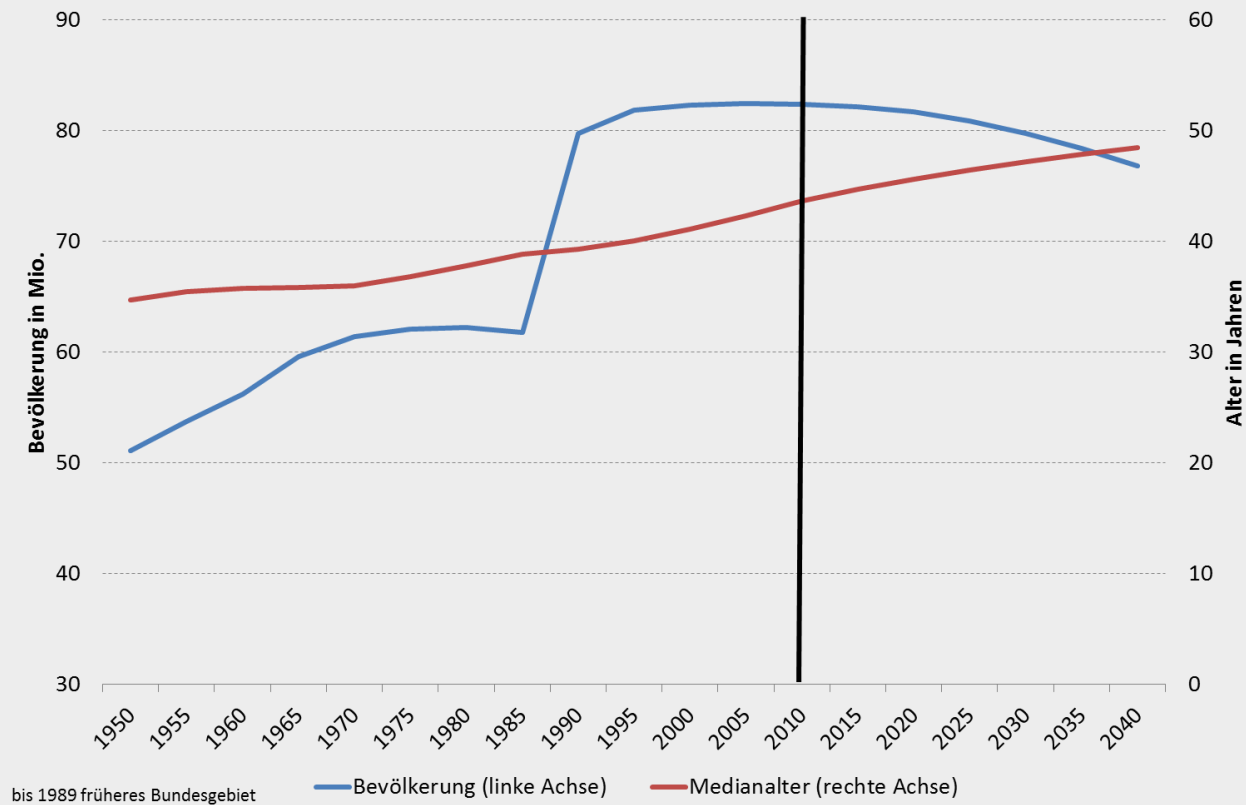
Agenda

- Demographische Entwicklung in Deutschland und den Regionen bis 2030/2040
- Nachfrage nach Wohnraum
- Bedarf nach Seniorenwohnungen
- Bedarf nach vollstationären Plätzen in Pflegeheimen
- (Preisgünstigere) Lösungen für das Wohnen im Alter
- Nachfrage nach Büroflächen

Demographische Entwicklung bis 2030/2040

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2040

Weniger und älter

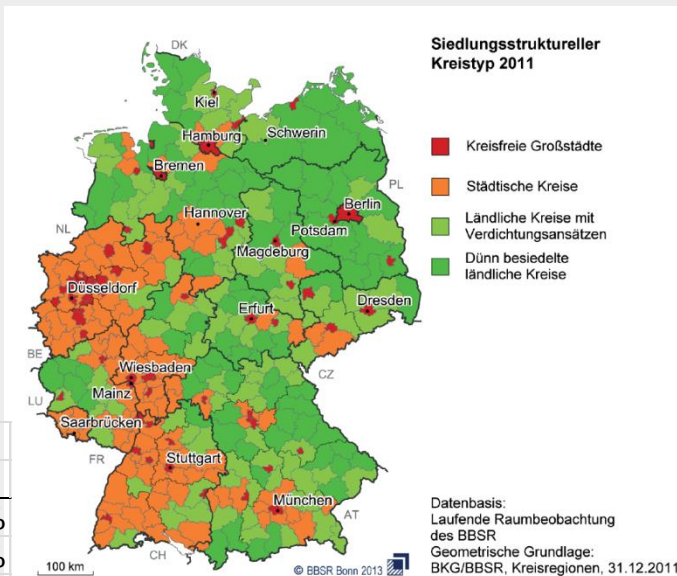


Quelle: historische Daten, Destatis; Prognose, empirica-Regionaldatenbank

Regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Große regionale Unterschiede ...

	Ist-Entwicklung			Prognose
	1995-2000	2000-2006	2006-2011	2010-2030
Kreisfreie Großstadt	-1,9%	1,2%	1,9%	-2,6%
Städtische Kreise	1,9%	0,7%	-0,8%	-0,8%
Ländliche Kreise	0,6%	-1,0%	-2,1%	-4,7%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	1,3%	-2,3%	-2,9%	-7,8%
Gesamt	0,5%	0,1%	-0,6%	-3,0%



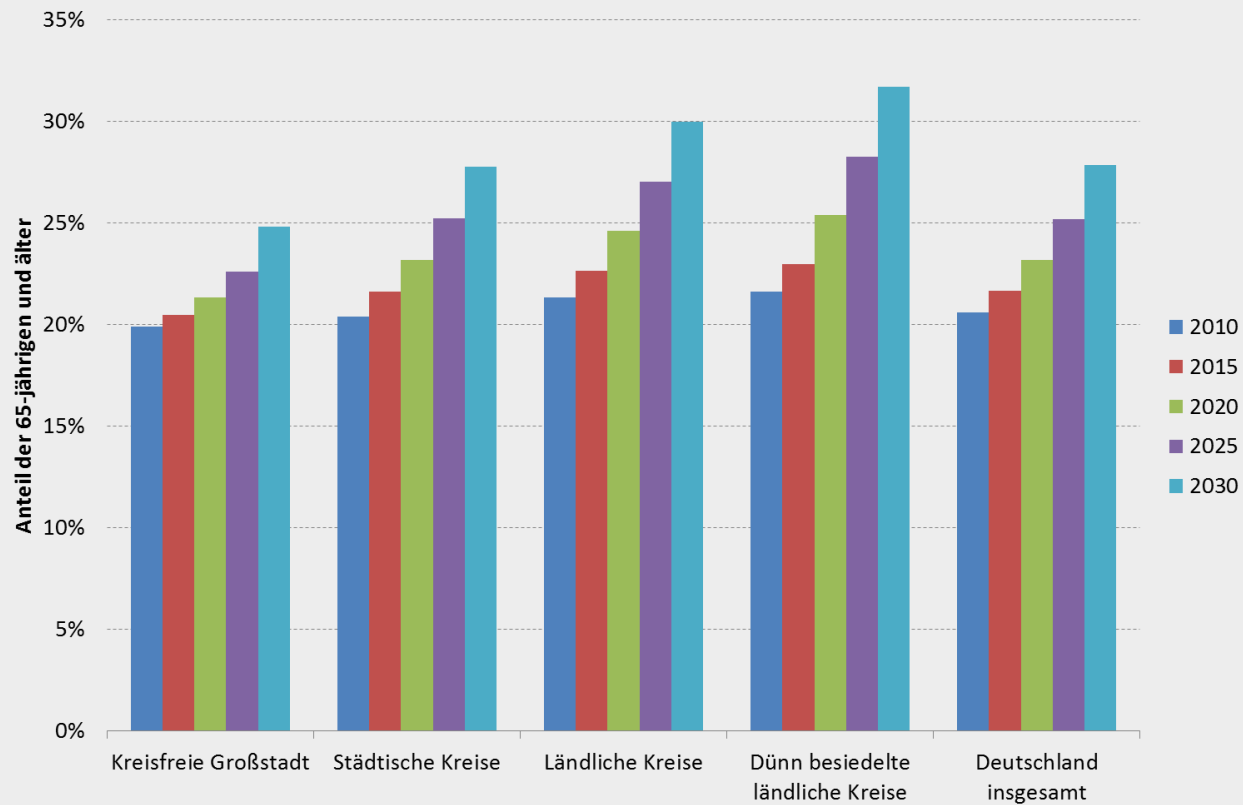
Prognose 2010 bis 2030

	Anteil Regionen		Verteilung		
	wachsend	schrumpfend	Min.	Max.	Median
Kreisfreie Großstadt	22,1%	77,9%	-23,5%	6,3%	-4,3%
Städtische Kreise	48,1%	51,9%	-25,5%	20,1%	-0,3%
Ländliche Kreise	37,3%	62,7%	-26,0%	18,0%	-2,9%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	21,6%	78,4%	-30,0%	10,7%	-6,0%
Gesamt	34,6%	65,4%	-30,0%	20,1%	-2,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR

Regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2030

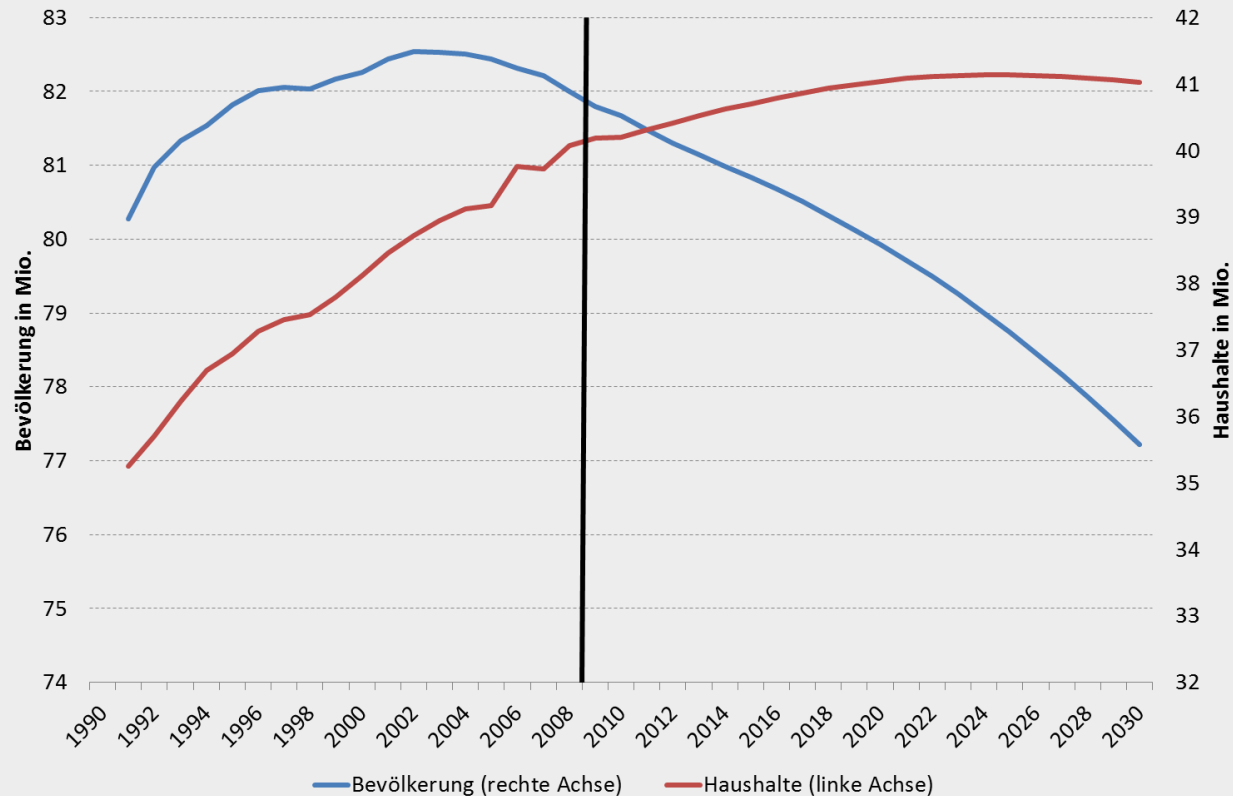
... auch hinsichtlich der Alterung!



Quelle: BBSR

Nachfrage nach Wohnraum

Zahl der Haushalte steigt zunächst noch weiter an ... auch bei sinkender Bevölkerung!

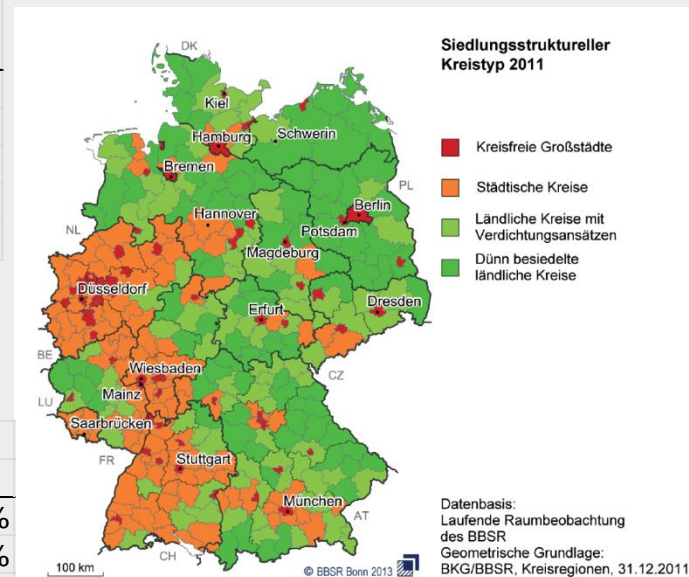


Quelle: Statistisches Bundesamt

Regionale Entwicklung der Haushalte bis 2030

Große regionale Unterschiede

	Ist-Entwicklung			Prognose
	1996-2000	2000-2006	2006-2011	2010-2030
Kreisfreie Großstadt	1,4%	4,4%	2,3%	0,3%
Städtische Kreise	2,9%	4,0%	1,4%	4,6%
Ländliche Kreise	4,8%	4,1%	1,6%	0,8%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	16,0%	4,9%	0,9%	-1,7%
Gesamt	4,4%	4,3%	1,6%	1,7%



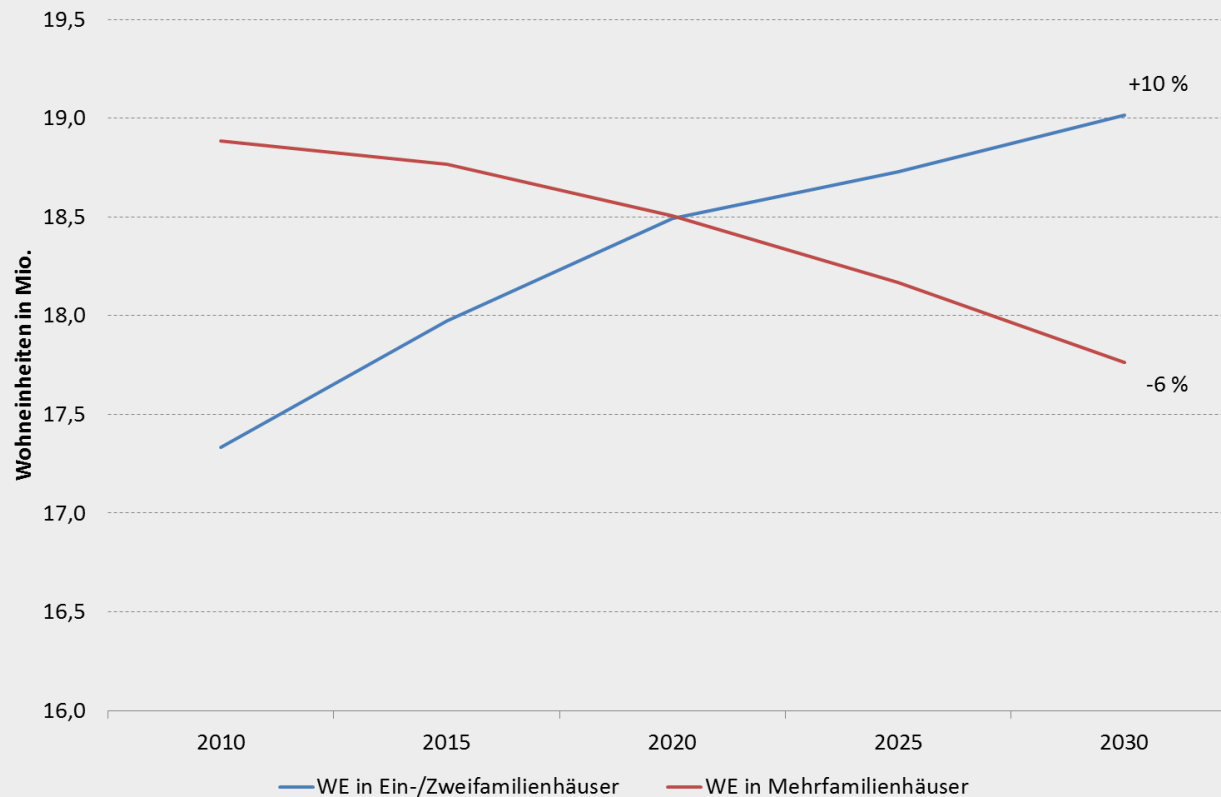
Prognose 2010 bis 2030

	Anteil Regionen		Verteilung		
	wachsend	schrumpfend	Min.	Max.	Median
Kreisfreie Großstadt	44,1%	55,9%	-16,5%	17,8%	-1,7%
Städtische Kreise	77,0%	23,0%	-20,7%	23,3%	5,0%
Ländliche Kreise	54,9%	45,1%	-26,0%	32,5%	1,6%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	48,5%	51,5%	-29,1%	26,3%	-1,3%
Gesamt	59,0%	41,0%	-29,1%	32,5%	2,0%

Quelle: „empirica-Regionaldatenbank“

Bauform: Nachfrageprognose 2010-2030

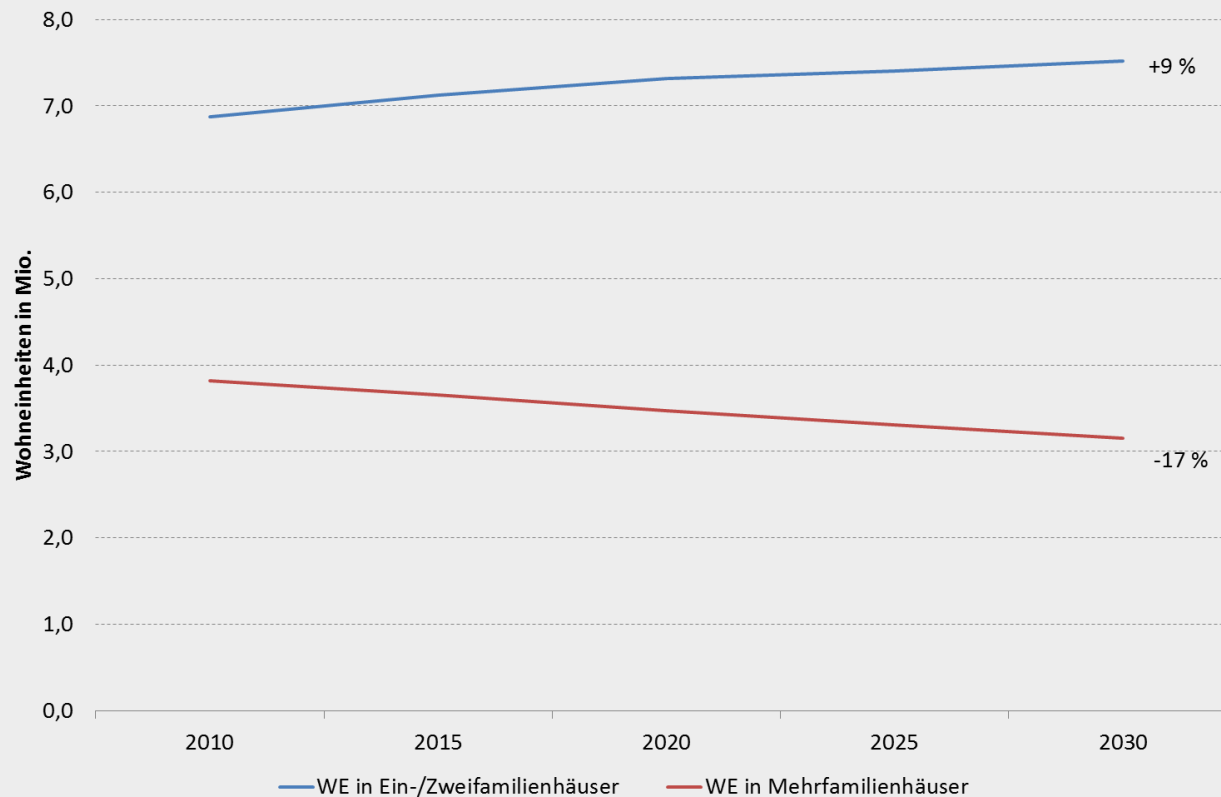
Deutschland



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Bauform: Nachfrageprognose 2010-2030

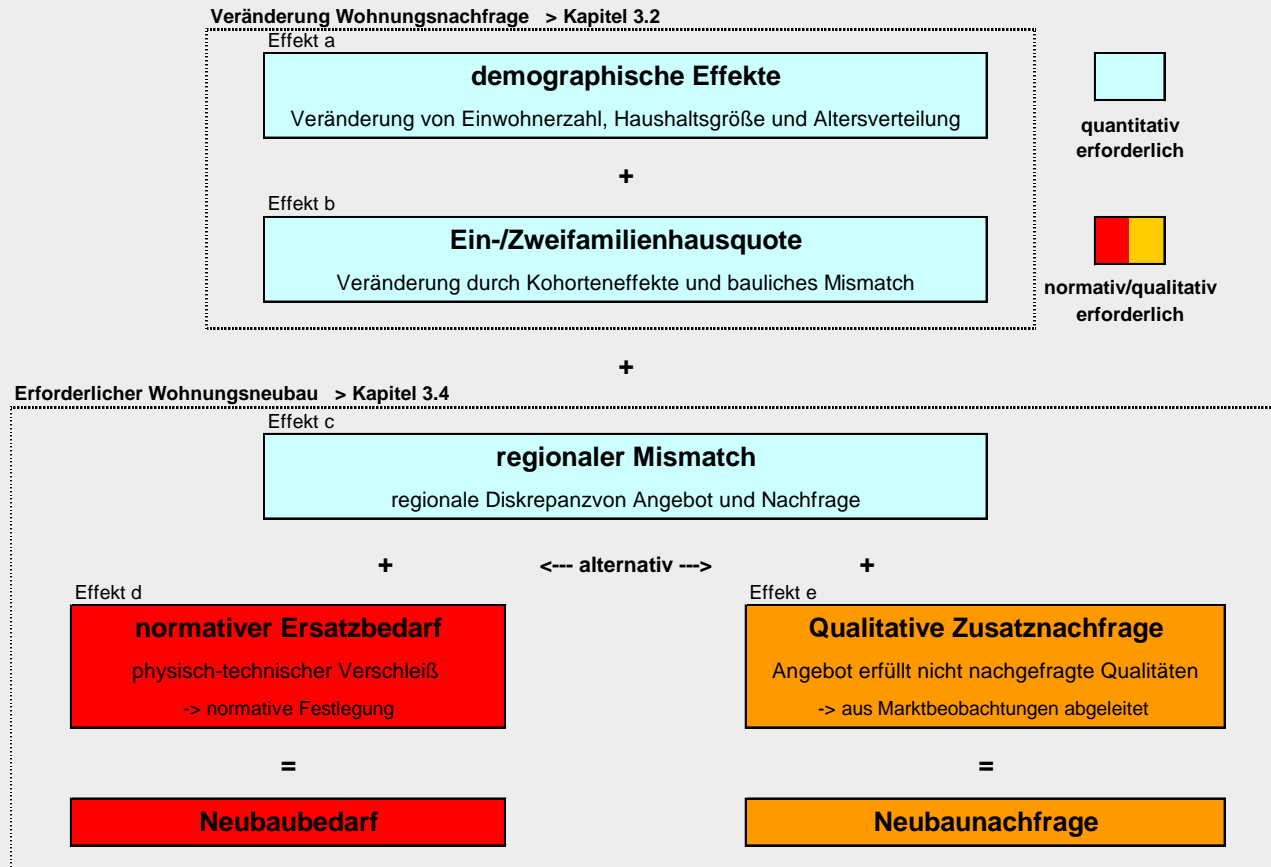
Ländliche Regionen



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Prognose des Wohnungsneubaus

Nachfragekomponenten



regionaler Mismatch
regionale Diskrepanz von Angebot und Nachfrage

Effekt d

normativer Ersatzbedarf
physisch-technischer Verschleiß
-> normative Festlegung

=

Neubaubedarf

<-- alternativ -->

Effekt e

Qualitative Zusatznachfrage
Angebot erfüllt nicht nachgefragte Qualitäten
-> aus Marktbeobachtungen abgeleitet

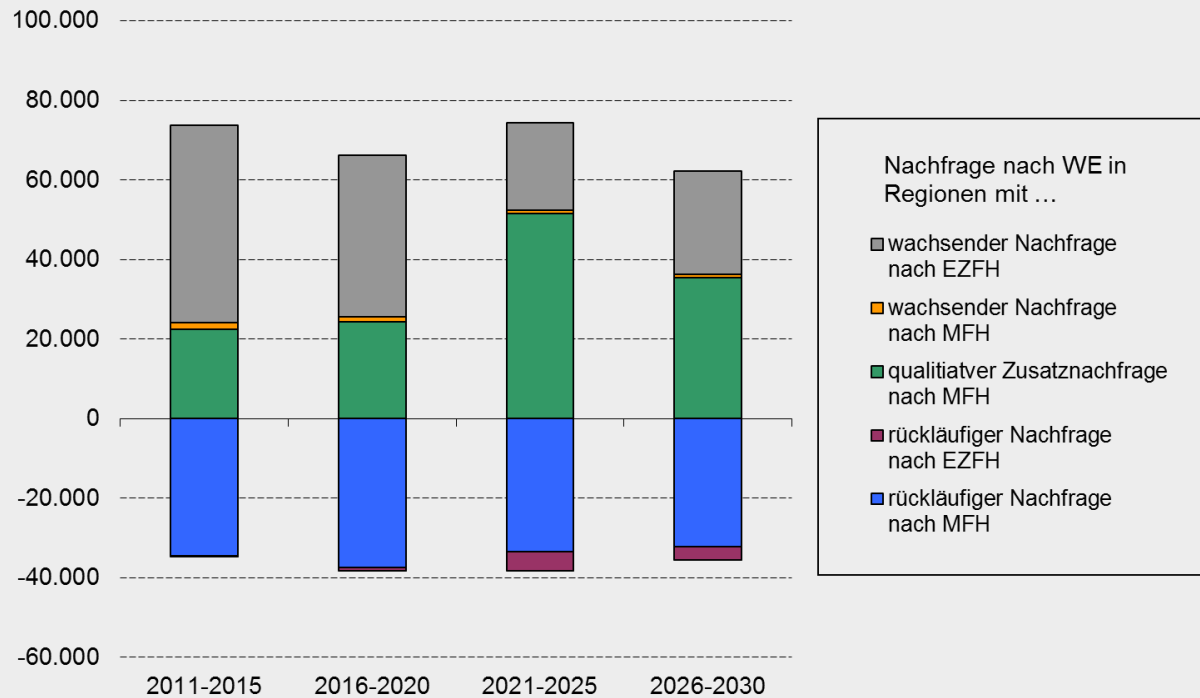
=

Neubaunachfrage

Quelle: eigene Darstellung

Neubaubedarf p.a. in ländlichen Regionen bis 2030

Trotz stagnierendem Bedarf auch Neubau erforderlich



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Fazit

- Selbst im „homogenen“ ländlichen Raum ist zukünftige Entwicklung sehr heterogen
- Erfordert Wohnungsmarktbeobachtung und -kommunikation
- Transparenz über
 - Räumliche Entwicklungen
 - Preisstrukturen, Preisentwicklungen
 - Vermarktungsleistungen
 - Erfolgreiche Projekte, gute Beispiele
 - Neue Entwicklungen

Fazit

- Neubau trotz stagnierendem Bedarf erhöht Leerstandsrisiken insbesondere im Geschosswohnungsbau und in nicht mehr nachfragegerechten Einfamilienhausbeständen
- Räumlich sind vielerorts vor allem die **Dorfkerne** und in größeren Städten der Geschosswohnungsbau der Gründerzeit und der 1960er/1970er Jahre betroffen
- Die **Bestandsaktivierung** wird zunehmend wichtiger

Fazit

- Aber: Ausdifferenzierung der Nachfrage – Vielfalt der Objekt- und Gebäudetypologien
 - Wohnen mit Service: Senioren und hochwertiger Geschosswohnungsbau
 - Das Single-Haus (80 m² plus Nebenflächen)
 - Das Senioren-Haus (100 m² auf einer Ebene)
 - Das Stadthaus: Individualität und Dichte (Atriumhäuser, Gartenhofhäuser, Stadthäuser, Haus-in-Haus-Lösungen)
 - Die familienfreundliche und generationenübergreifende Siedlung (Nachbarschaften, Wohnumfeld, Neubau und Bestand)
 - Das „Wildschweingebiet“: Jeder wie er kann und will
 - Das thematisch orientierte Wohngebiet (Wohnen mit dem Pferd, Wohnen am Wasser, das Wellness/Sport-Quartier)



**Individualität:
„Jeder wie er
kann und will“**





Urbane Einfamilienhäuser: Gartenhofhäuser in Leipzig



Bestandsaktivierung und Quartierslösungen über Kooperationen und Schaffung von Transparenz

- ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ des BBSR (www.bbsr.bund.de)



Modellvorhaben Felsberg



Modell-
vorhaben
Hof



Bedarf an Seniorenwohnungen

Was sind Seniorenwohnungen?

- Altersgerechte/seniorengerechte Wohnungen → i.d.R. barrierefreie oder -arme Wohnungen
- Betreutes Wohnen
- Wohngemeinschaften
- Mehrgenerationenwohnen
 - Mehrgenerationenhäuser (i.d.R. geringe Akzeptanz)
 - Mehrgenerationennachbarschaften

Bedarf an alters- und seniorenrechtlichen Wohnungen

- Rd. 1% des gegenwärtigen Wohnungsbestandes sind seniorenrecht (rd. 400.000 bis 500.000 WE)
- = Versorgungsgrad von rd. 6% aller Haushalte im Alter von 70 Jahren und älter
- Normative Bedarfssätze (Pestel):
 - Pestel: 20% aller Haushalte mit 70-jährigen und älteren Personen brauchen eine seniorenrechtliche WE in 2025
 - Bei dann 10 Mio. Haushalten = 2 Mio. seniorenrechtliche WE = 100.000 neue seniorenrechtliche WE pro Jahr

Bedarf an alters- und seniorenrechtlichen Wohnungen

- Frage:
 - Warum 20% normativer Bedarf im Jahr 2025, wenn heute Versorgungsgrad bei gut 6%, wo durch die Bevölkerung immer länger lebt und länger fit bleibt? Gibt es heute eine signifikante Unterdeckung?
 - Ist nicht der heutige Versorgungsgrad ein Gradmesser für die **nachgefragten** seniorenrechtlichen Wohnungen, weil sonst der Markt schon viel mehr entsprechende Wohnungen bereitgestellt hätte?
- Wenn Versorgungsgrad konstant bei 6%, dann
 - 150.000 zusätzliche WE bis 2025 (rd. 10.000 WE p.a.)
 - 350.000 zusätzliche WE bis 2040 (rd. 10.000 WE p.a.)

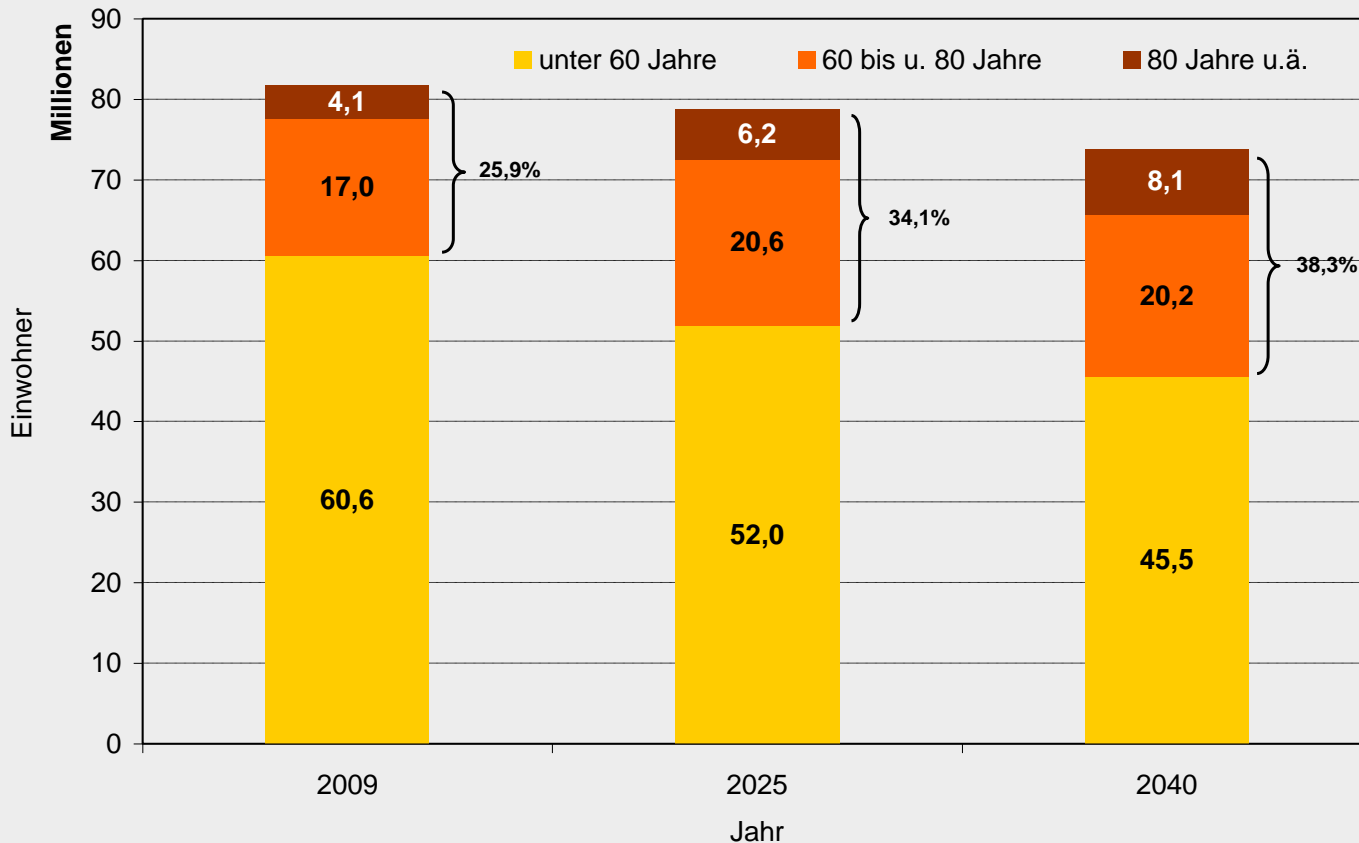
Bedarf an (vollstationären) Pflegeplätze

Bedarf nach Pflegeplätzen – Horror- und Marktanzheizprognosen?

- Ernst & Young (bis 2020)
 - Anstieg der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen um 179.000 (Konstanz stationärer Pflegequote)
 - 202.000 neu Pflegeplätze (17,7 Mrd. €) zzgl. 16,1 Mrd. € für Ersatzbauten = 33,8 Mrd. € insgesamt
- CB Richard Ellis (bis 2030)
 - Anstieg der in Pflegeheimen lebenden Menschen um 68% auf 1,2 Mio. (2009: 717.000 in vollstationären Einrichtungen)
- RWI (bis 2030)
 - Zusätzlicher Bedarf von 230.000 bis 440.000 stationäre Pflegeplätze
 - Erforderliche Neu- und Re-Investitionen: 60 bis 80 Mrd. €

Bedarf nach Pflegeplätzen – Treiber des Bedarfs

1. Demographischer Wandel: Zunahme älterer Menschen

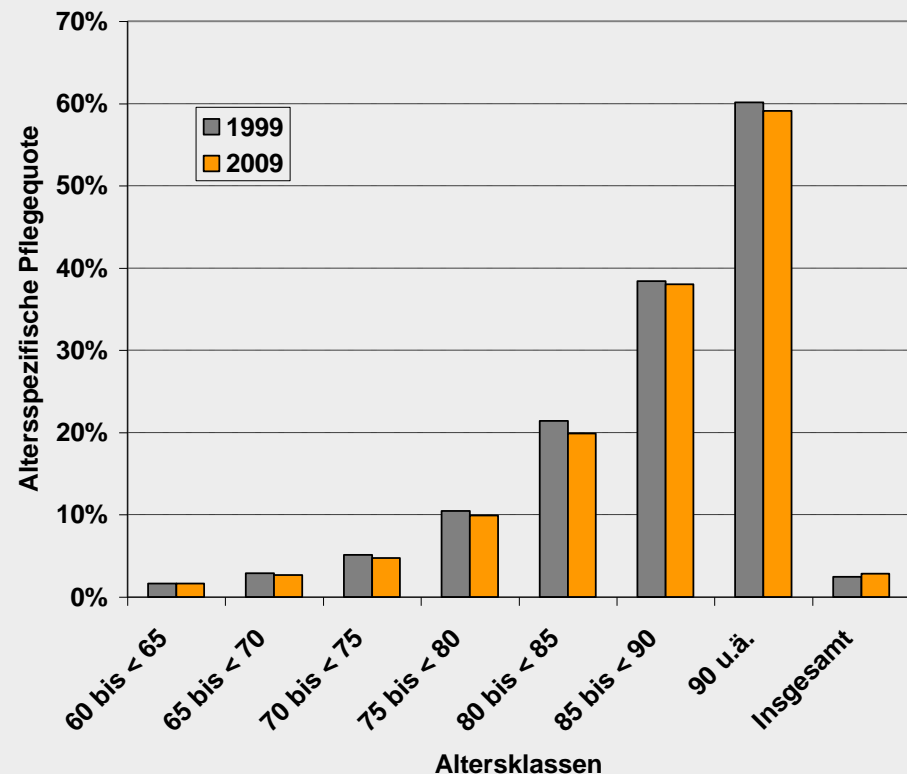


Quelle: Destatis, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung; Variante 1 – W1

Bedarf nach Pflegeplätzen – Treiber des Bedarfs

2. Pflegequote

- Unstrittig: Demographischer Wandel erhöht Pflegequote
- Strittig: Entwicklung der altersspezifischen Pflegequote – Erhöhung der Lebenserwartung senkt altersspezifische Quote

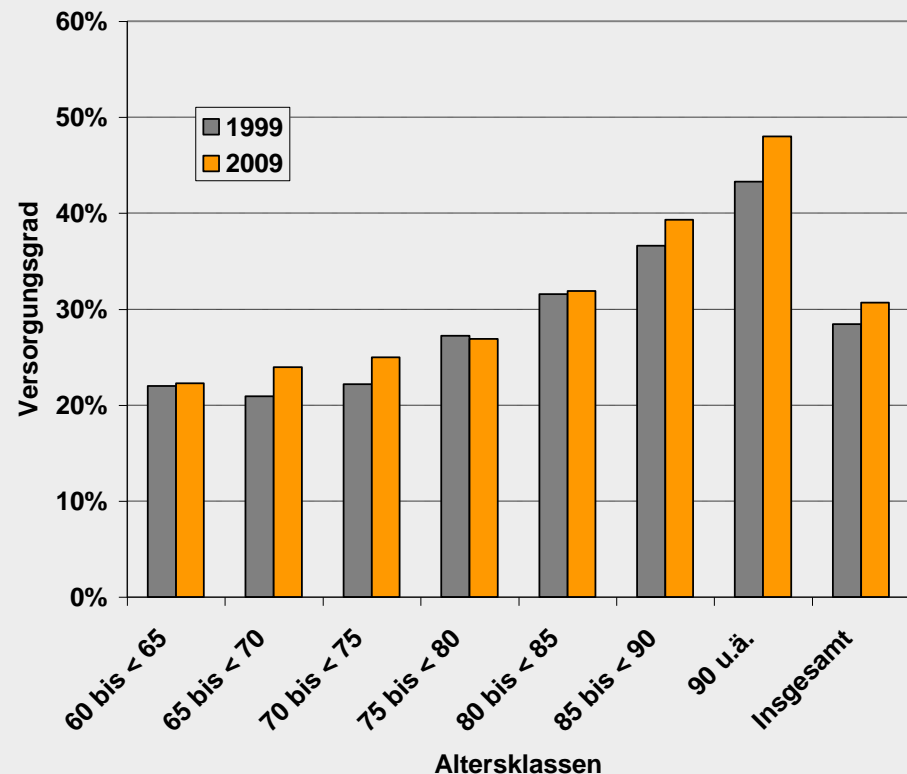


Quelle (Abbildung): Statistisches Bundesamt

Bedarf nach Pflegeplätzen – Treiber des Bedarfs

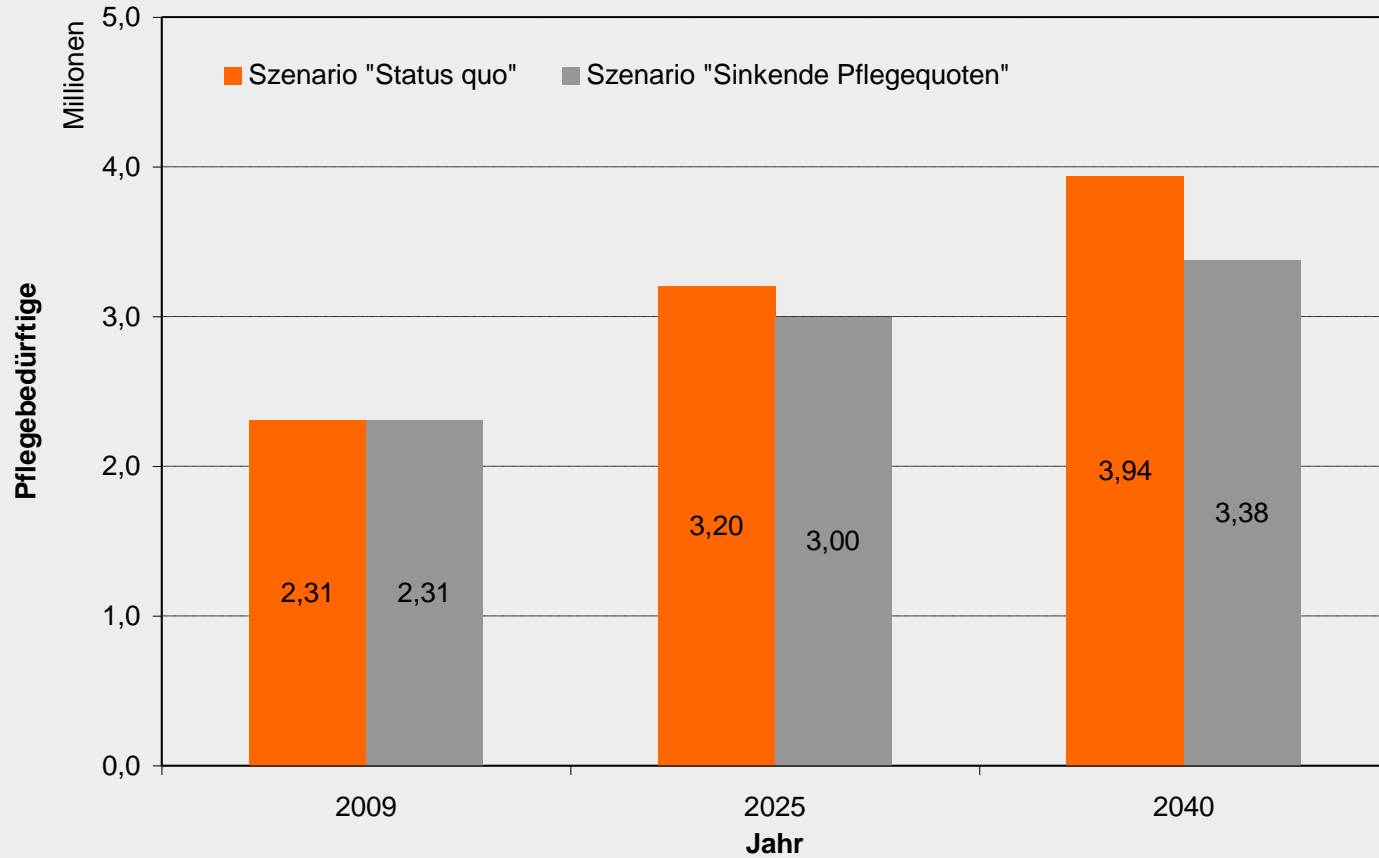
3. Versorgungsgrad in stationären Einrichtungen

- Pro: Nachlassende familiäre Netzwerke
- Kontra: Neue Formen der ambulanten Versorgung (Pflegekerne etc.), zunehmender altersgerechter Umbau des Bestandes, Finanzierungsprobleme und Fachkräftemangel



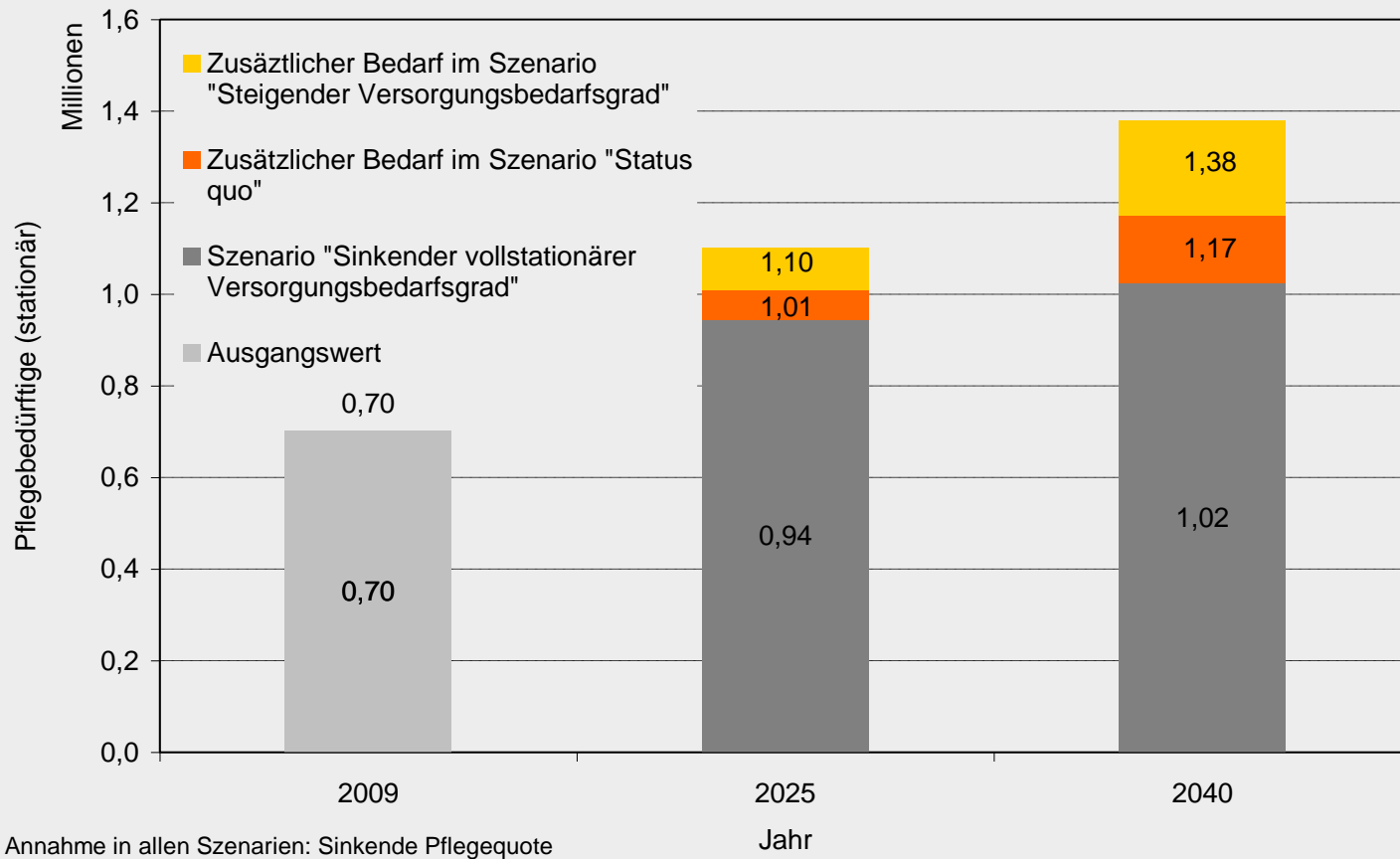
Quelle (Abbildung): Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Pflegebedürftigen – Zwei Szenarien



Quelle: eigene Berechnungen

Bedarf nach Pflegeplätzen – Eine realistische Schätzung?!



Quelle: eigene Berechnungen

(Preisgünstigere) Lösungen für das Wohnen im Alter

Weit verbreitetes Beispiel für privates Wohnen im Alter



- Altengerechte Nachbesserungen (z.B. Geländer)
- Wohnen nur im Erdgeschoss
- Einsamkeit trotz wohnen bleiben in der gewohnten Umgebung
- Seniorenbeauftragte der Kirche als Kompensation für fehlende Nahversorgung

Servicewohnen für Ältere in zentraler Dorflage



- Zentrale Lage und vielseitige Infrastruktur
- 50 eigenständige Wohnungen in separatem Gebäude in ruhiger Hoflage
- Ebenerdige Anbindung an stationäre Pflege (80 Pflegeplätze)
- Sicherheit im Fall der Hilfs-/ Pflegebedürftigkeit
- Mitnutzung verschiedener Angebote, z.B. Cafeteria, Bibliothek, Friseur und Wachsalon
- Nettokaltmiete rd. 15 Euro plus Betreuungspauschale von rd. 90 Euro pro Person und Monat

Zusammenleben Älterer an zentralen Standorten

- Konzentration Älterer an zentralen Standorten
- Gesucht: Gute Infrastruktur
- Gesucht: Altengerechte Wohnung, sodass man wohnen bleiben kann
 - Barrierefreie Wohnung
 - Barrierefreies Wohnumfeld
 - Aufzug im Haus
 - Privatheit in der Wohnung
 - Anlässe für Kontakte in der Nachbarschaft

Altengerechter Neubau für Ältere in einem Einfamilienhausgebiet (Bielefeld)



- Altengerechte Wohneinheiten in neuem Geschosswohnungsbau
- Integration eines „Pflegekerns“ im Neubau
- Zusätzlich Versorgung von pflegebedürftigen Bewohnern in der Nachbarschaft

Tag-und-Nacht-Präsenz für die Nachbarschaft (Bielefeld)



Beispiel für eine Quartiersentwicklung für Jung und Alt im Bestand (Lindau, Bayern)



- Einrichtung einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe
- Zusammenarbeit der Wohnungsgesellschaft mit der Kommune
- Befragung der Bewohner
 - Veränderung der Grundrisse im Bestand (größere Wohnungen für Familien)
 - Altengerechter Neubau in der gewohnten Nachbarschaft (mit Aufzug)

Ganzheitliche Stadtteilentwicklung: Veränderung der Angebotsstruktur und soziale Mischung



**Familiengerechte
Umstrukturierung**

**Private Freiräume für
Erdgeschoss-
wohnungen**



Abriss /Neubau

**Mittagstisch in der
Schule und Öffnung
für die Nachbarschaft**



Umstrukturierung eines Hochhauses (Ludwigshafen, Pfingstweide)



- Zwei Stockwerke für betreute Wohngruppen (70+)
- Zwei Stockwerke für gemeinschaftliches Wohnen für Ältere (50+)
- Nachbarschaftstreff mit Conciergebüro
- Netzwerkerin als Koordinatorin für nachbarschaftliche und professionelle Hilfe ⇨ heute Verein

Betreute Wohngruppen (Ludwigshafen, Pfingstweide)



Foto: LUWOG



Foto: LUWOG

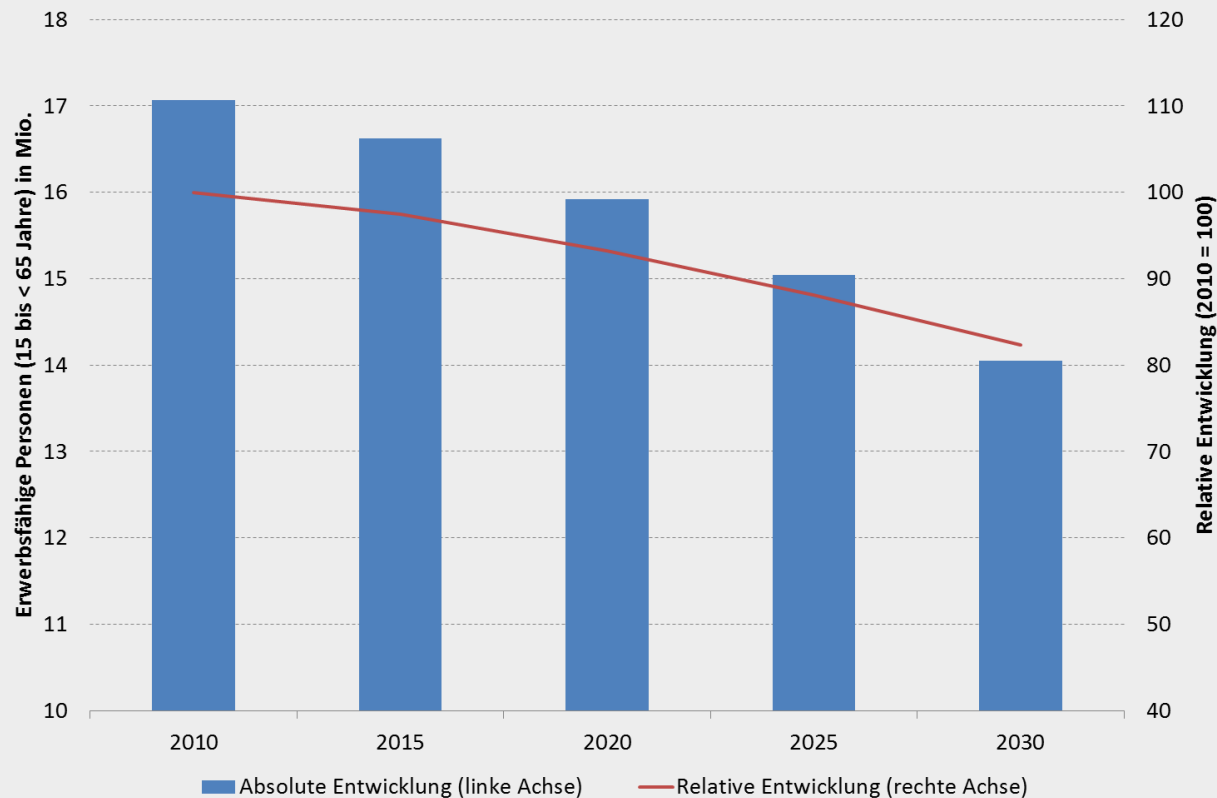
Stockwerk für gemeinschaftliches Wohnen für Ältere (Ludwigshafen, Pfingstweide)



Nachfrage nach Büroflächen

Büroflächen – Treiber der langfristigen Nachfrage

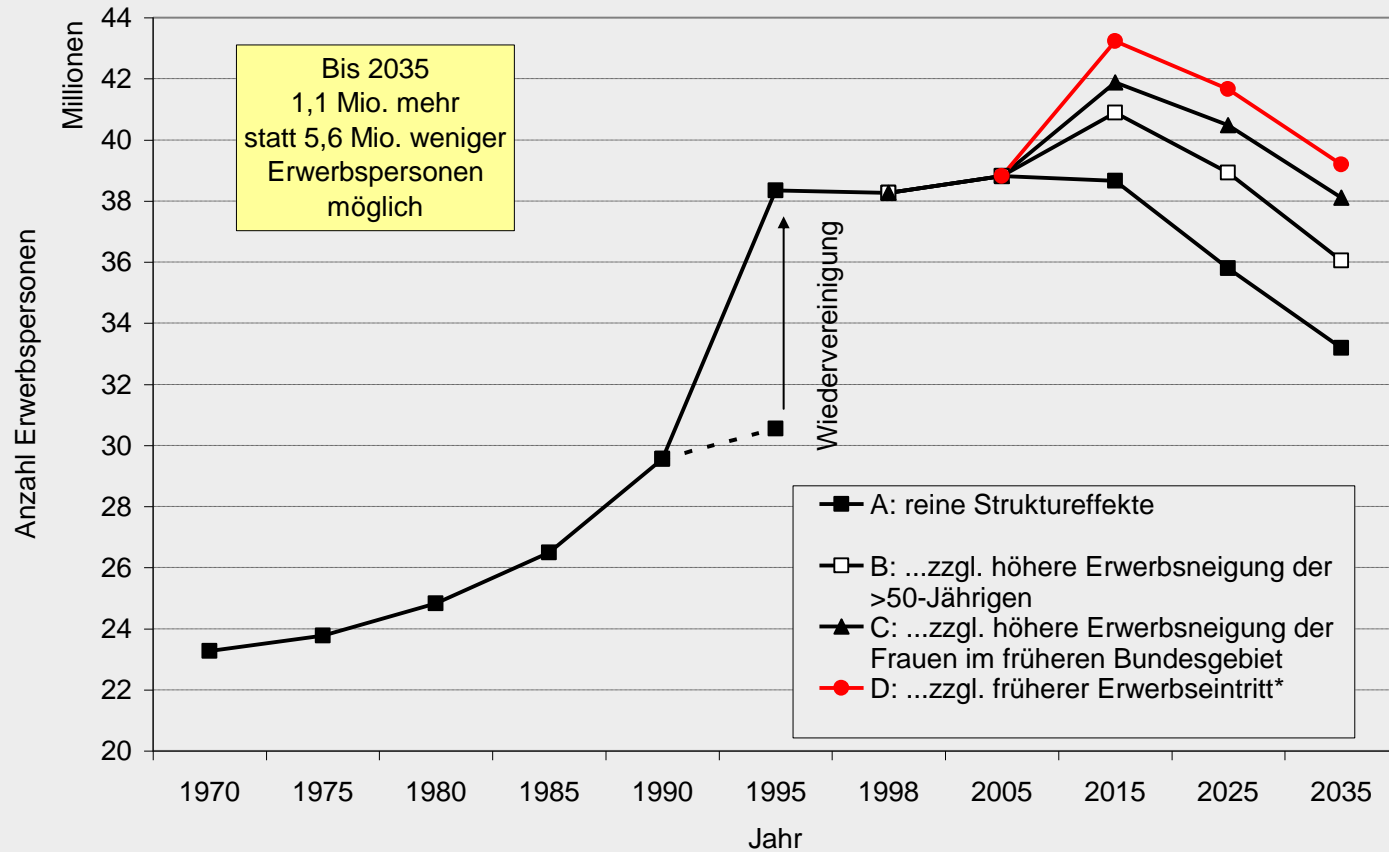
1. Entwicklung der Erwerbsfähigen im ländlichen Raum



Quelle: BBSR

Büroflächen – Treiber der langfristigen Nachfrage

2. Entwicklung des Erwerbsspersponenpotenzials

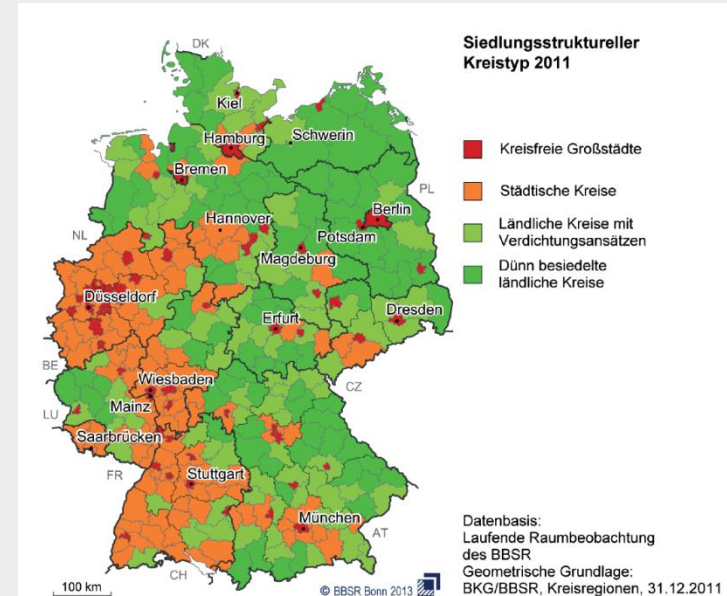


Quelle: eigene Berechnungen

Büroflächen – Treiber der langfristigen Nachfrage

3. Entwicklung der SV-Bürobeschäftigten (1999-2011)

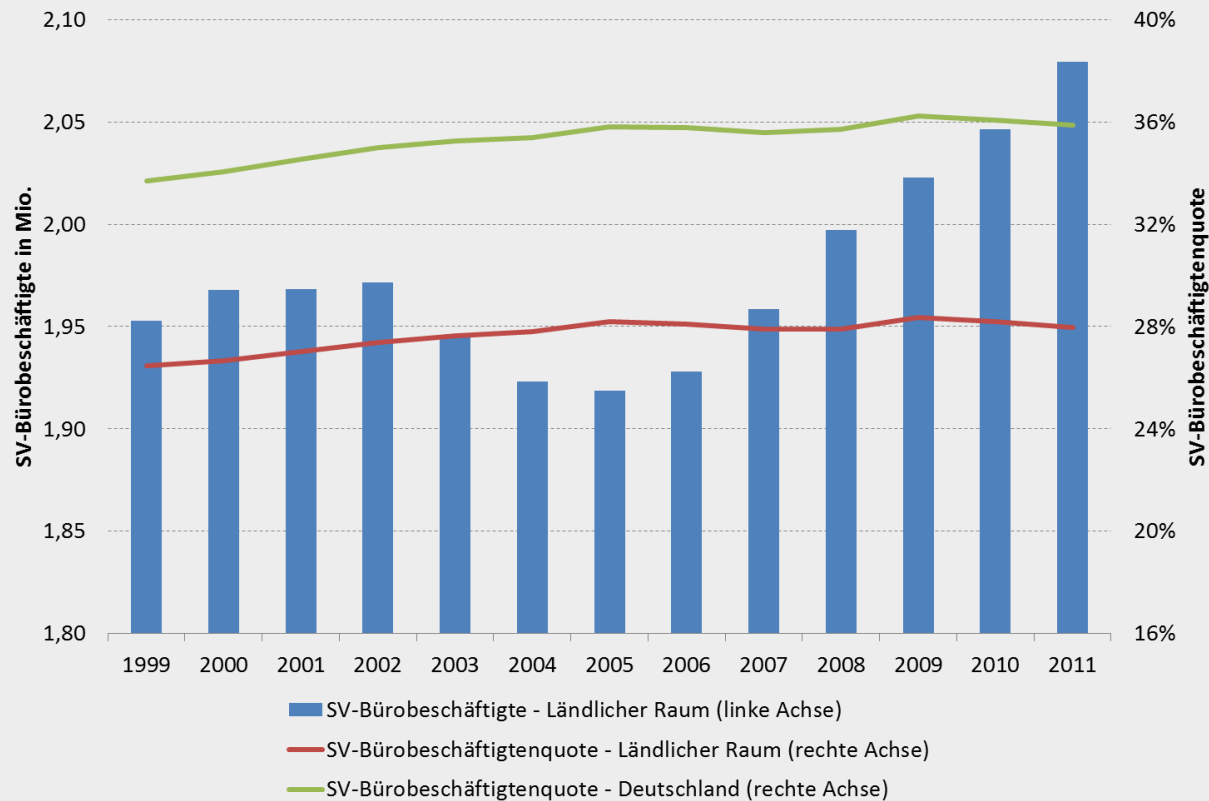
	1999-2011		Anteil Regionen		Verteilung		
	absolut	in %	wachsend	schrumpfend	Minimum	Maximum	Median
Kreisfreie Großstadt	490.971	12,2%	83,3%	16,7%	-12,7%	62,6%	9,4%
Städtische Kreise	327.557	11,0%	89,5%	10,5%	-21,6%	55,8%	10,5%
Ländliche Kreise	88.431	8,4%	76,3%	23,7%	-15,6%	61,5%	8,4%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	38.269	4,3%	63,0%	37,0%	-24,5%	36,7%	6,3%
Gesamt	945.229	10,5%	78,9%	21,1%	-24,5%	62,6%	9,3%



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Büroflächen – Treiber der langfristigen Nachfrage

3. Entwicklung der Bürobeschäftigtenquote



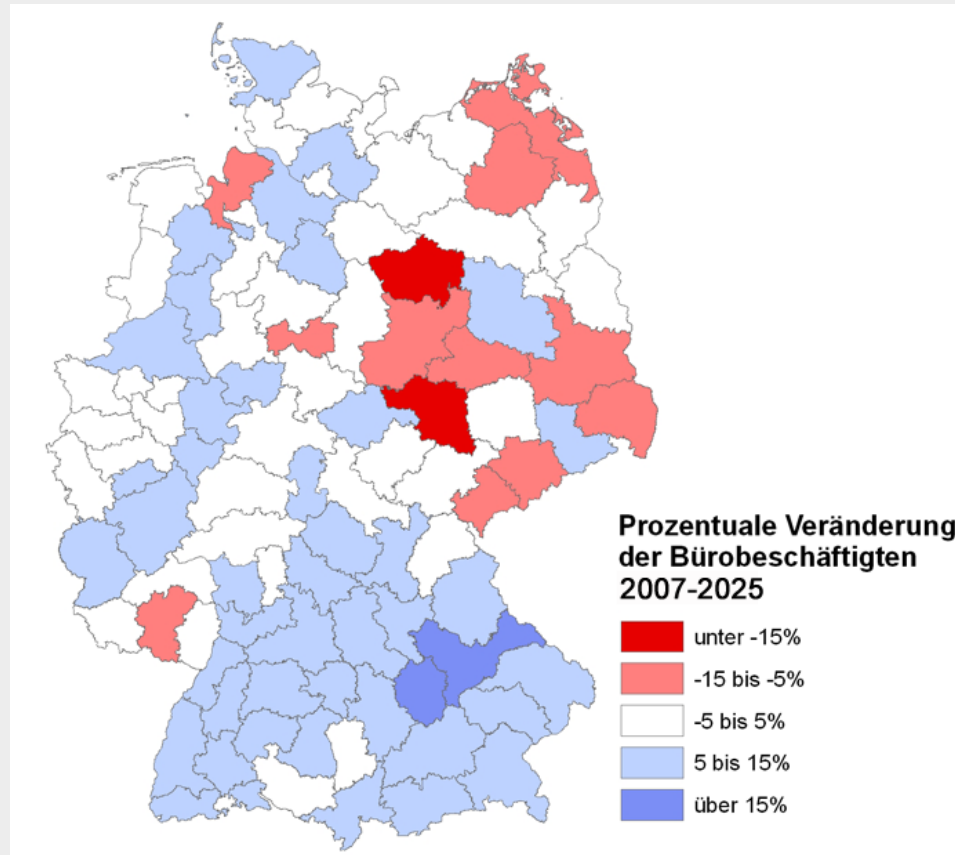
Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Büroflächen – Treiber der langfristigen Nachfrage

4. Entwicklung der Flächeneffizienz (Bürofläche pro Kopf)

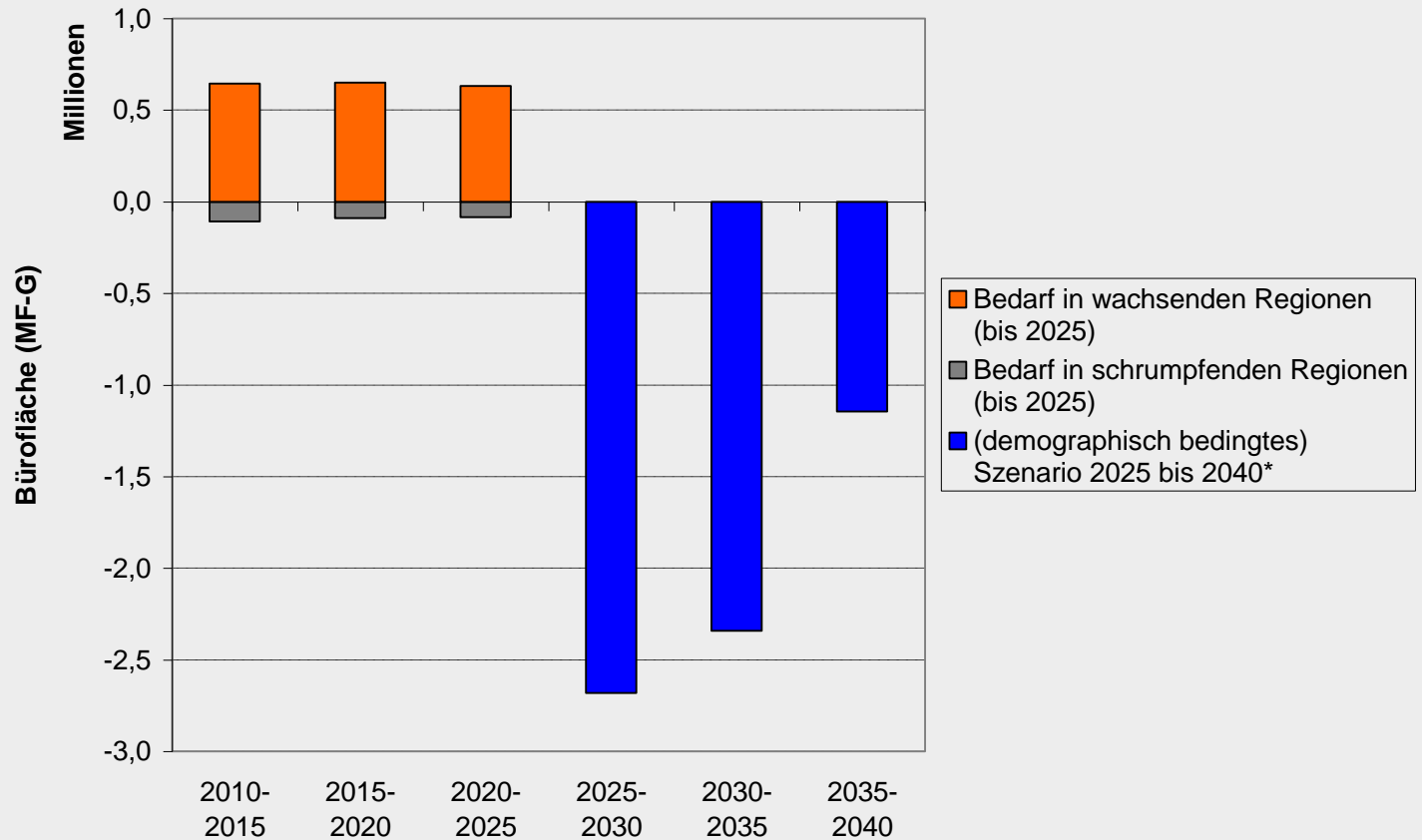
- Argumente für sinkende Flächenkennziffer
 - Neue Arbeits- und Büroformen
 - Zunehmender Anteil an Telearbeitern
 - International hohe Flächenkennziffer
- Argumente für steigende Flächenkennziffer
 - Wirtschaftlicher Strukturwandel (steigender Anteil wertschöpfungsintensiver Bereiche)
 - Remanenzeffekt bei Eigennutzern/Öffentlicher Verwaltung und des Büroflächenbestandes
 - Preismechanismus
- Fazit: Glauben nicht an sinkende Flächenkennziffer!

Büroflächen – SV-Bürobeschäftigte bis 2025



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

Büroflächen – Jährlicher Büroflächenbedarf bis 2040



Annahmen ab 2025:

Konstanz

- Erwerbspersonenquote
- Bürobeschäftigtenquote
- Flächenkennziffer

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Tel.: 030 884795-0

Fax: 030 884795-17

berlin@empirica-institut.de

empirica ag

Forschung und Beratung

Zweigniederlassung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Tel.: 0228 91489-0

Fax: 0228 217410

bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh

Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,

Immobilienforschung GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig

Tel.: 0341 96008-20

Fax: 0341 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de