



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

# Neue Chancen für Wohnungsunternehmen in der Dienstleistungsgesellschaft

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Berlin, 2. Juli 2009

# Forschungsstelle Immobilienökonomik

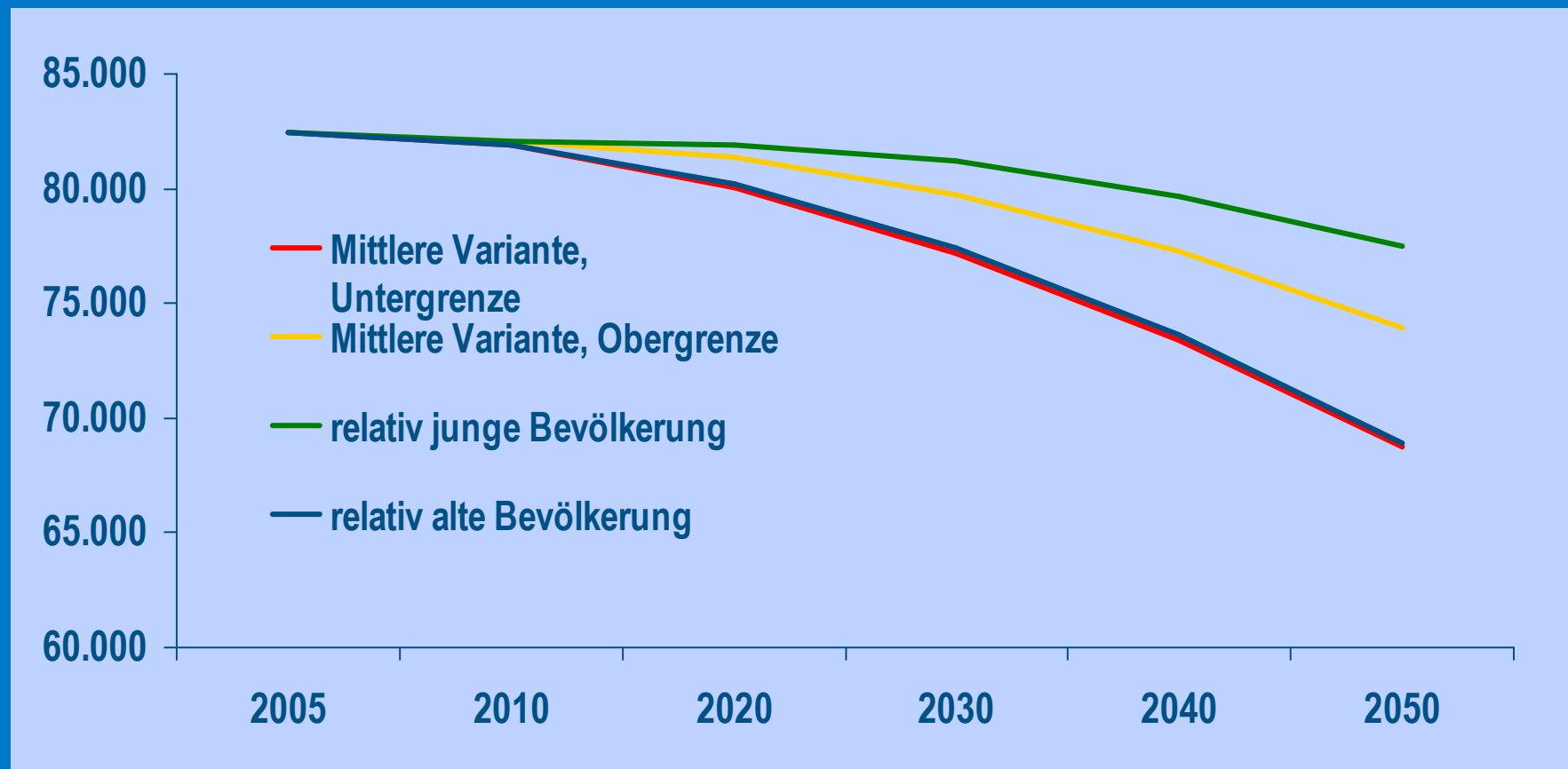
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
  - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere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

# Inhalt

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

## Trend 1: Deutschland schrumpft

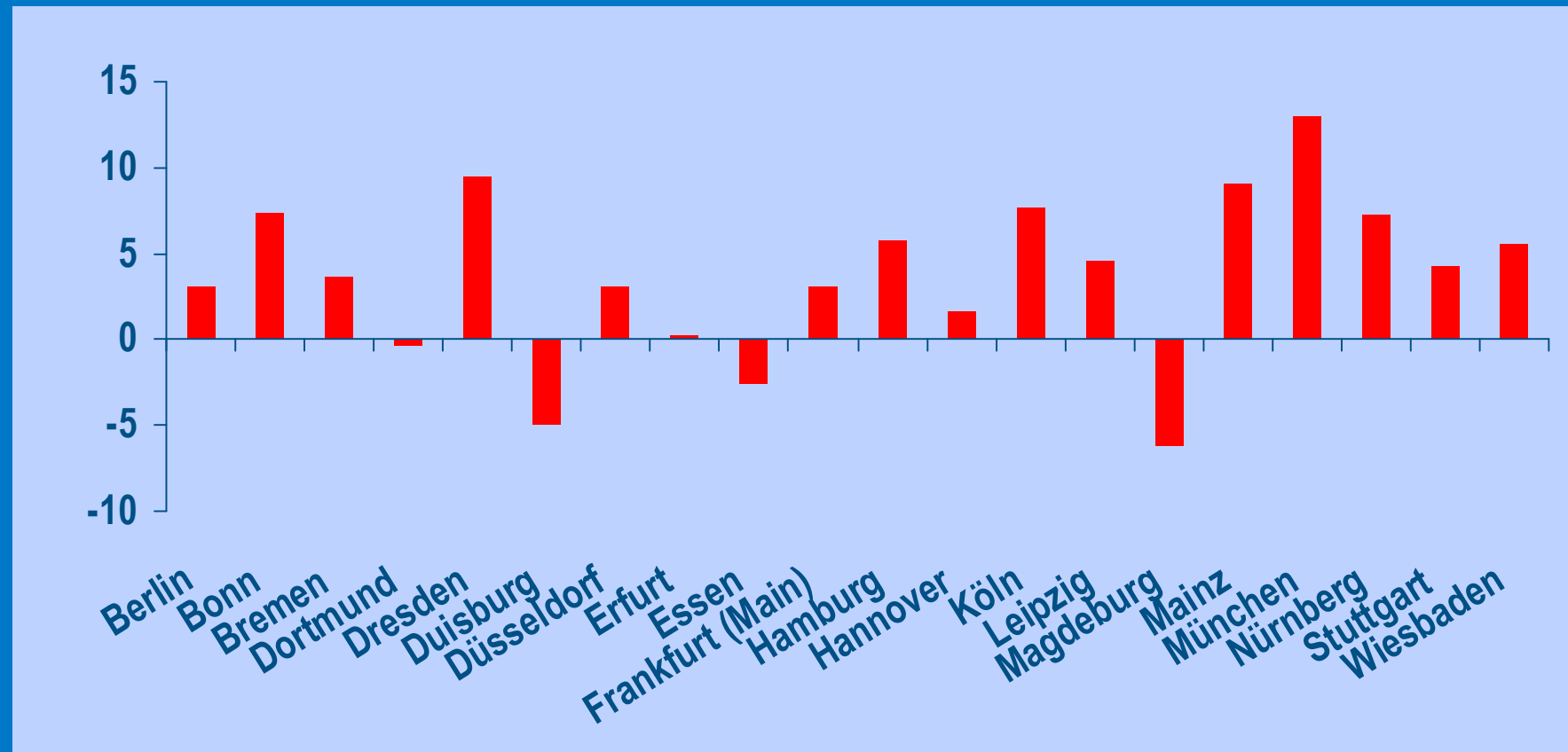
Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

# Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte

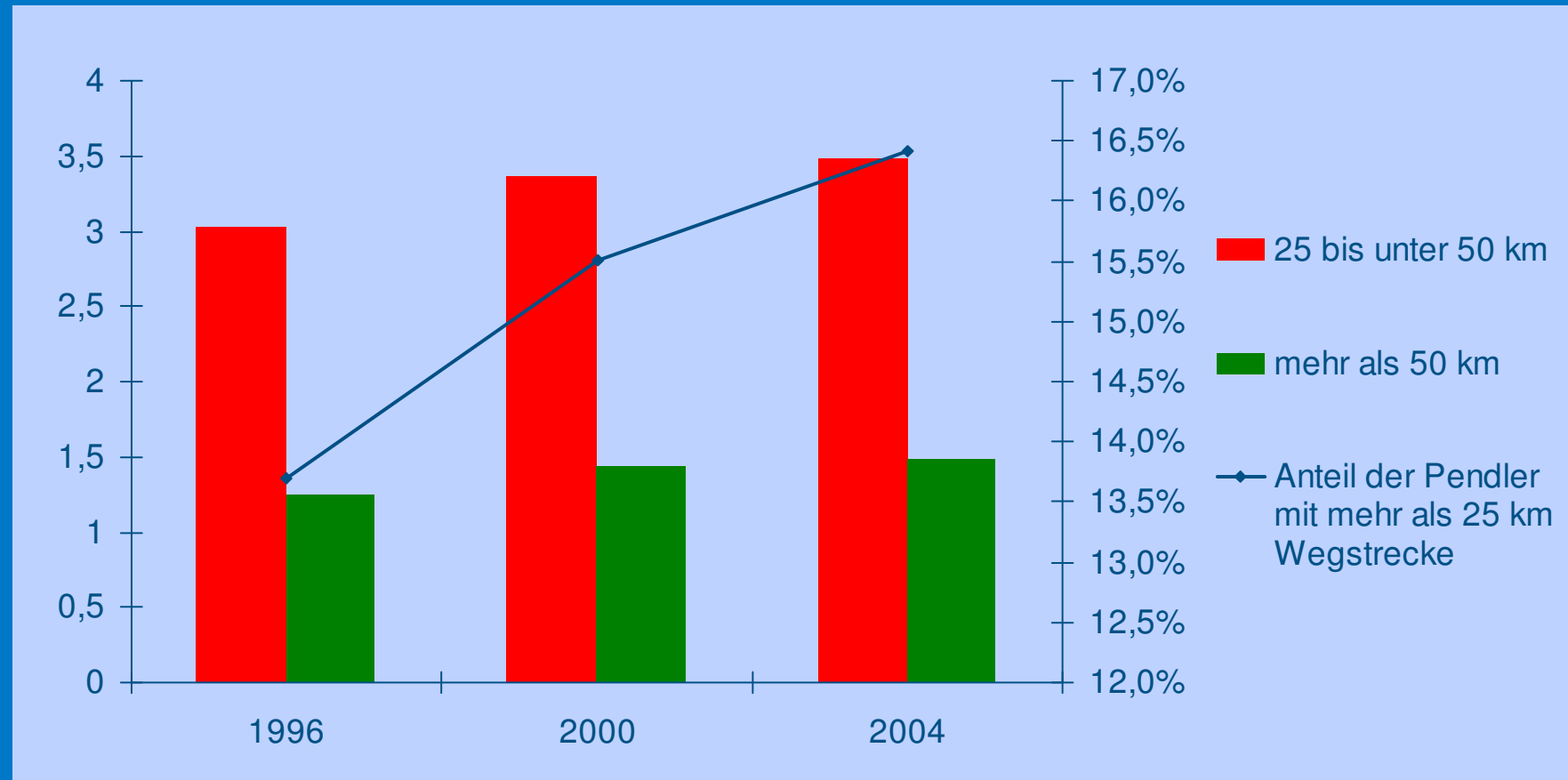
Veränderung der Wohnflächennachfrage von 2006 bis 2025 in Prozent



Quelle: IW Köln

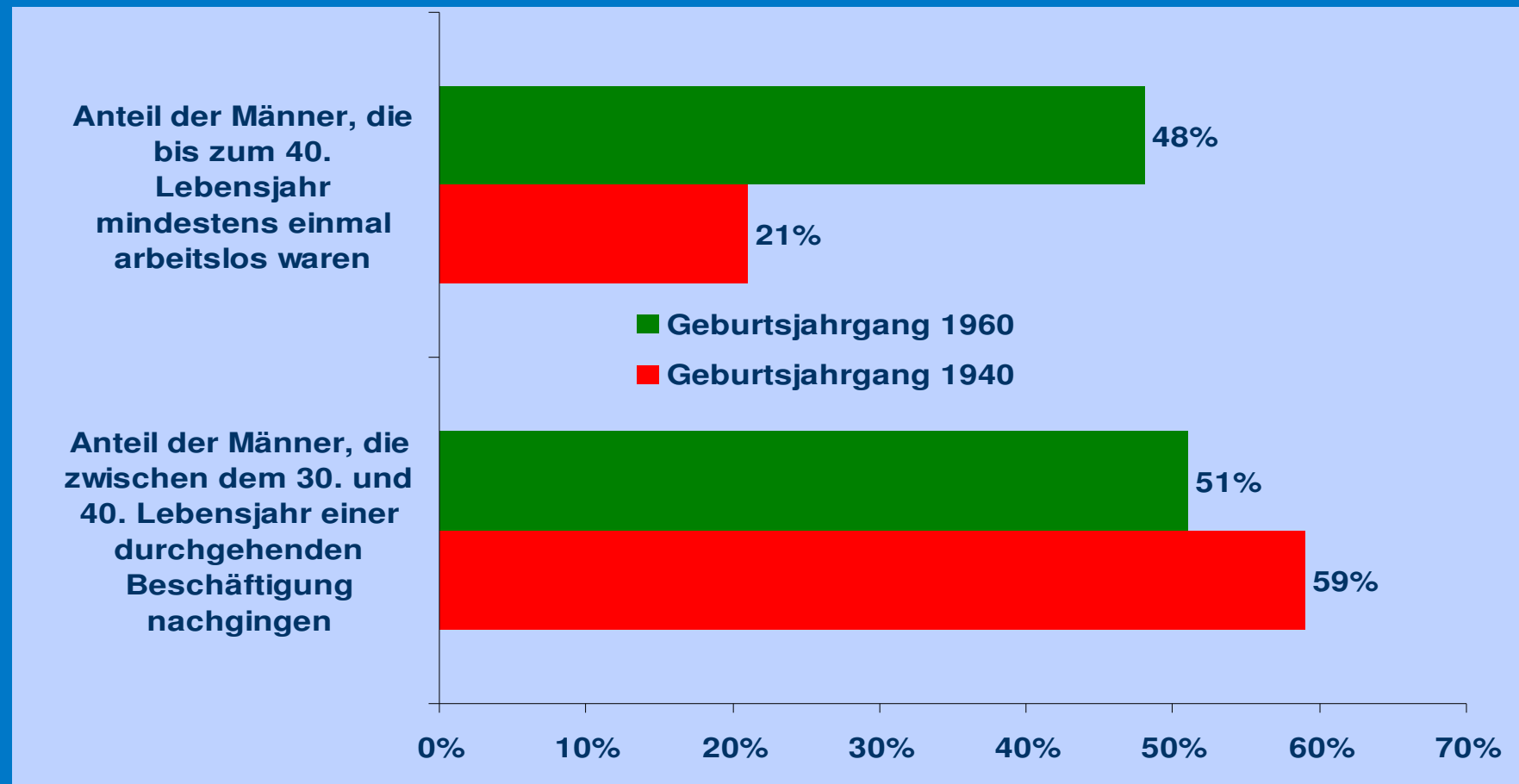
## Trend 2: Mobilität

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

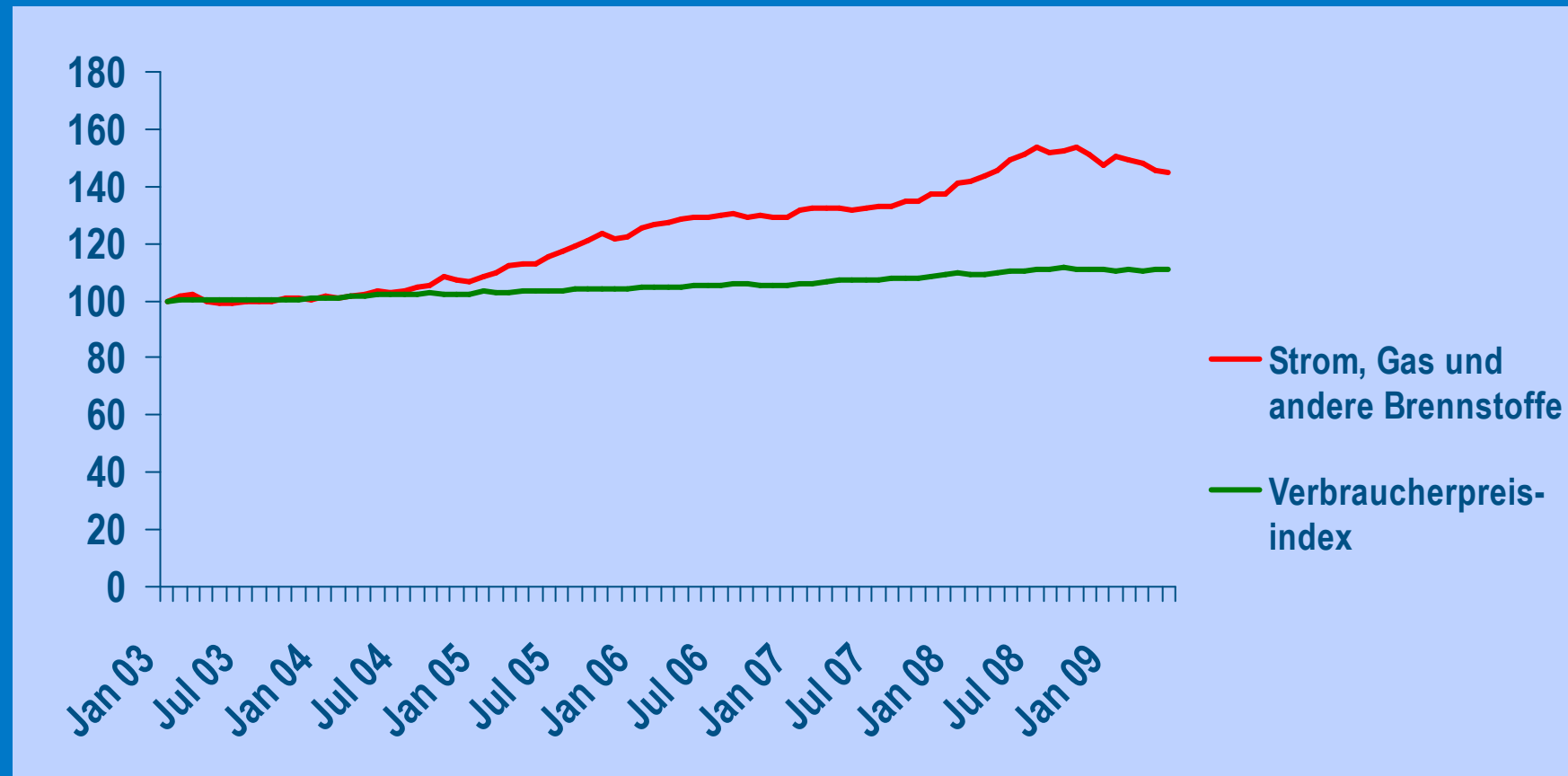
## Arbeitsverhältnisse werden unstetiger



Quelle: Statistisches Bundesamt

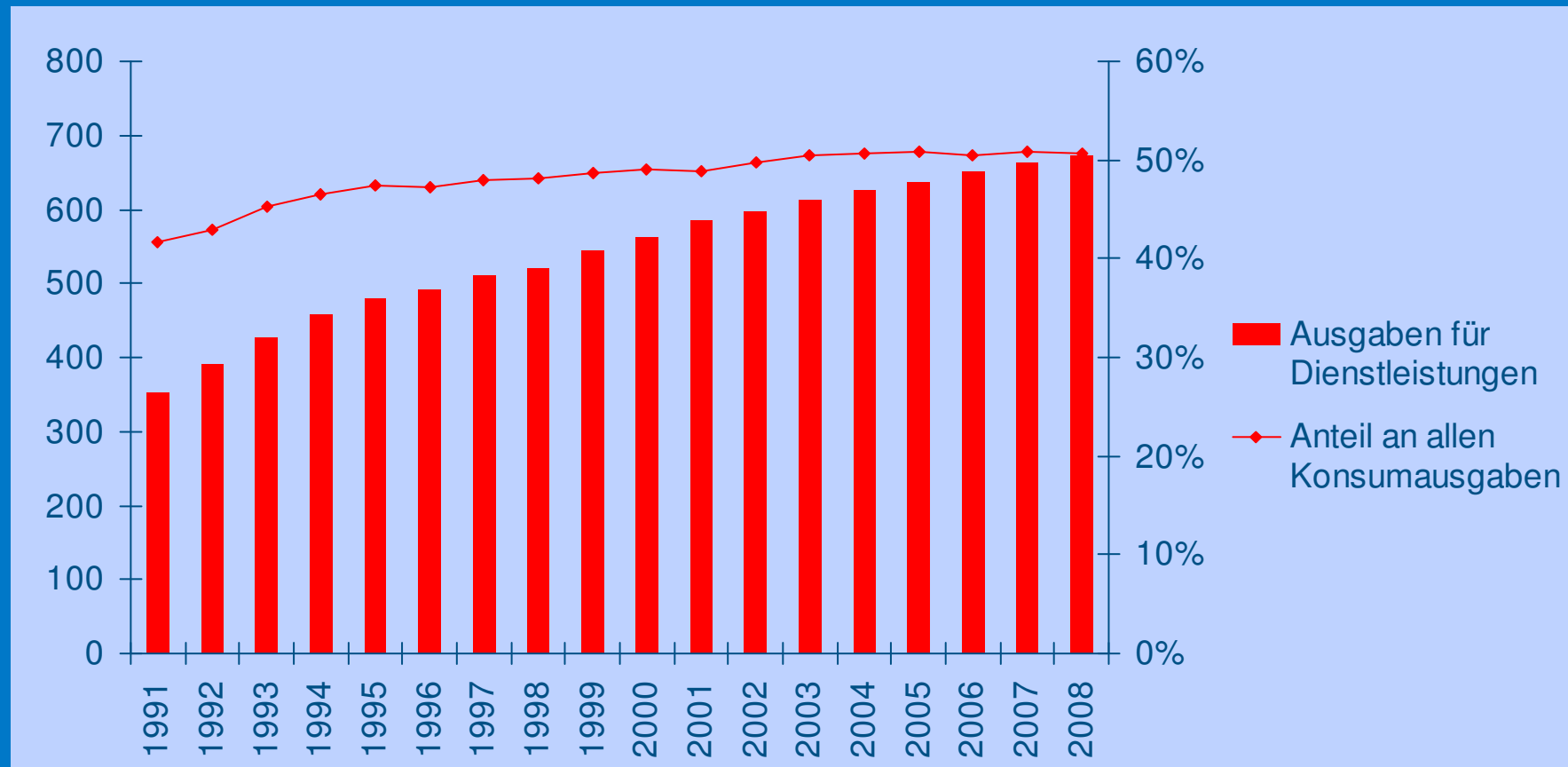
## Trend 3: Steigende Energiekosten

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](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)**

**[www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)**