

Wohngebiete im Wandel - Nachfragetrends und Bestandsentwicklung -

Wittstock, 09.09.2009

- & Spezialisierung auf Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
- & Beratung und Forschung
- & Gegründet 1993
- & 25 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Sachsen-Anhalt
- & wohnFon[®]-Befragungen

Markt- und Standortanalysen



Marketingberatung



Marktforschung



Organisationsberatung

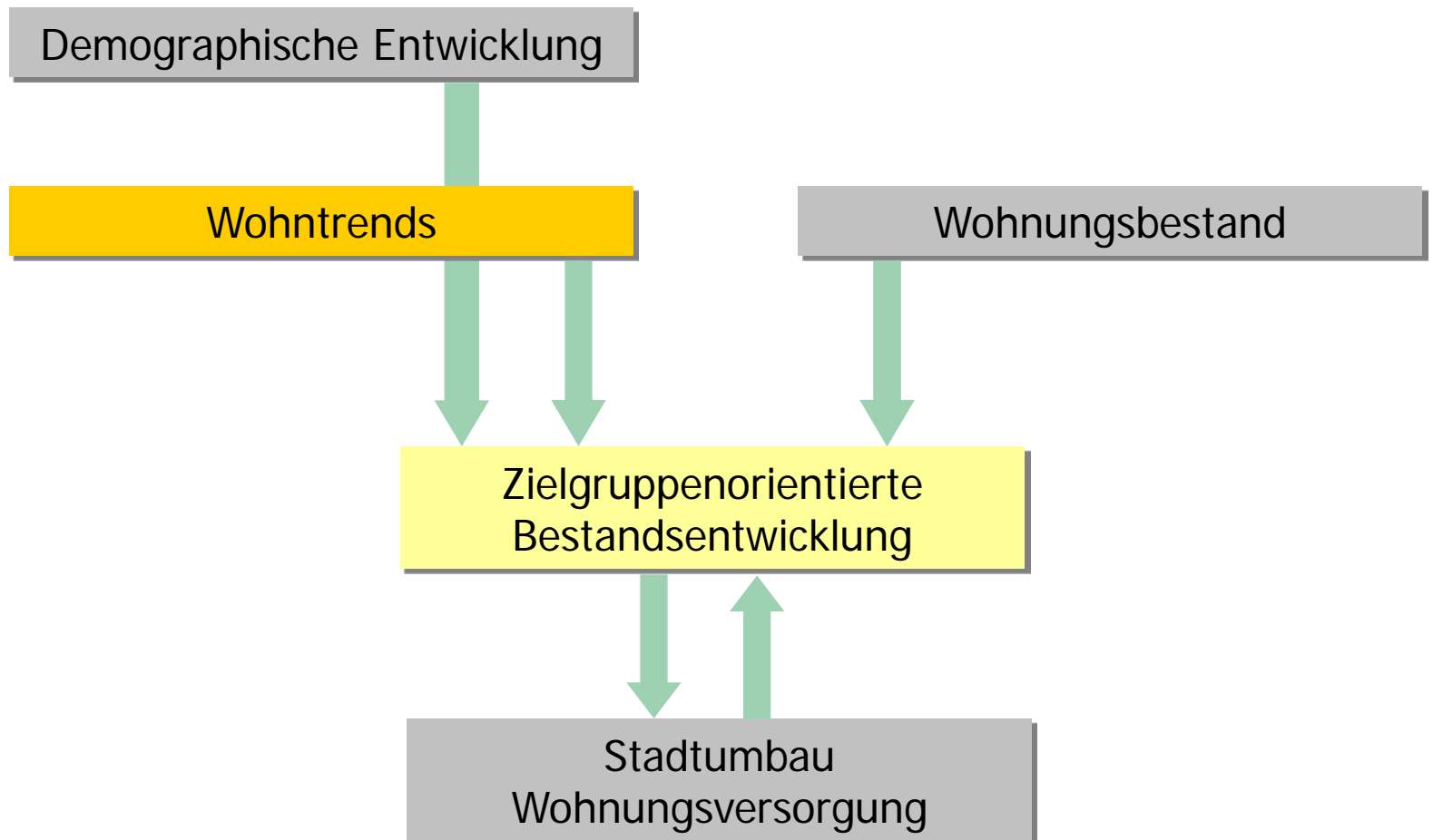


Politik-/Kommunalberatung

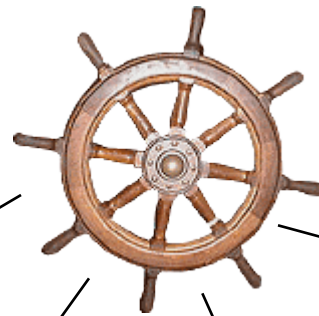


Grundlagenuntersuchungen

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung



Steuerung von Investitionsentscheidungen



Lupe



Übergeordnete Wohntrends 2020

- & Hauptsache individuell (keine Einheitsprodukte mehr)
- & Regional extreme Unterschiede
- & Innerstädtische Differenzierungen nehmen zu (Wohnlage)
- & Bessere Ausstattung statt mehr Wohnfläche (v.a. Bad, Küche)
- & Energetischer Zustand wird wichtiges Nachfragekriterium
- & Die (innere) Stadt gewinnt als Wohnstandort an Bedeutung - überall?
- & Gemeinschaft bleibt Nischenprogramm
- & Preiswertes Wohnen weiterhin sehr wichtig
- & Von der Nachbarschaft zum professionellen sozialen Netzwerk
- Wohnungswirtschaft als Sozialraum-Manager

Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch ...

Alter
Haushaltstyp



+

Wohnkaufkraft



+

Wohnkonzepte



Lebensphasenmodell
(Singles, Paare, Familien)

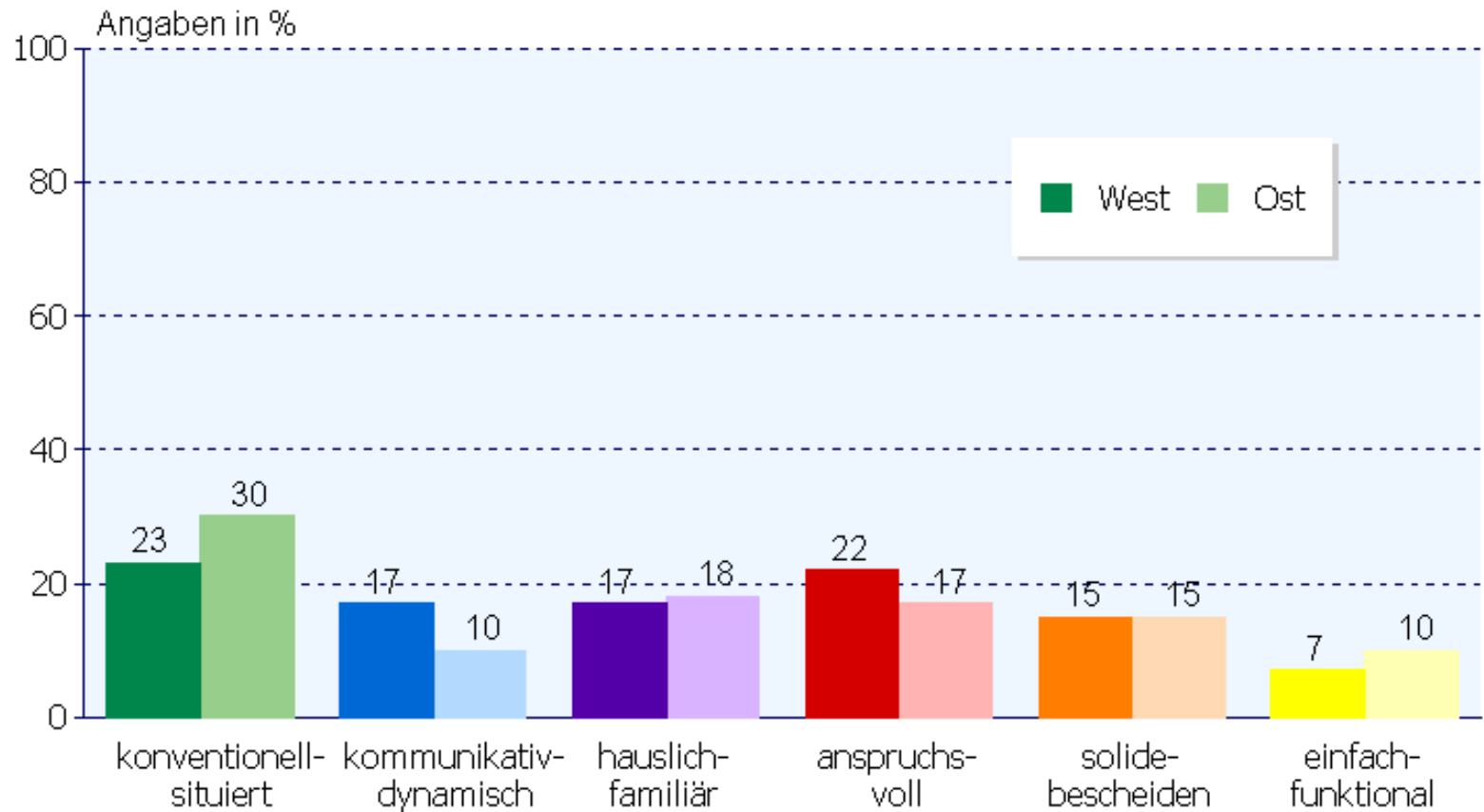
Haushaltseinkommen,
das für das Wohnen zur
Verfügung steht

Lebensstil, Wertorientierungen,
Wohnwünsche

Die Wohnkonzepte



Verteilung der Wohnkonzepte



Wohnkonzepte: zukünftige Entwicklung



Wohntrends und Bestandsentwicklung

- & Langfristige Betrachtungsweise erforderlich
 - "Wer können/sollen *morgen* meine Mieter sein?"
- & Quartiers-/stadtteilbezogene Sichtweise
 - "Für welche Gruppen kommen meine Bestände *tatsächlich* in Frage?"
- & Welches Modernisierungsniveau bietet die besten Perspektiven?
- & Fundierte, möglichst kleinräumige empirische Basis wichtig
- & Verschiebungen zwischen Marktsegmenten berücksichtigen
- & Mehr Verknüpfung mit gesamtstädtischen Strategien erforderlich (z.B. preiswertes Wohnen)

Segment: Seniorenwohnen

- & Gruppe differenziert sich stärker aus (andere Wohnkonzepte)
- & Altersarmut nimmt zu
- & Hochbetagte: Wohnung wird Pflegestandort
- & Gruppenwohnformen bleiben noch Nische
- & Technische Ausstattung: mehr Unterstützungssysteme (Sicherheit!)
- & Altengerechter Quartiersumbau (auch für Familien)
- & Zentralisierung von Senioren-Wohnstandorten?

Beispiel: Seniorenwohnen



- Gute/zentrale Lage
- Ausstattung gehoben, altengerecht
- Service-Wohnen
- kritisch



- Nachkriegs-Mehrfamilienhaus
- Normaler Standard
- Geringer Veränderungswunsch
- Keine Dienstleistungen
- Sehr zufrieden



- Preiswert
- Einfach
- Altersarmut
- Hohe Unzufriedenheit

Segment: Innenstadtnahes Wohnen

- & Ostdeutschland: Anderer Trend als in Westdeutschland ("Stay in the City")
- & Altstädte nach wie vor kein Zuzugsziel für Eigentümer
- & Wohnen in der inneren Stadt: Nischenlösungen, auch Eigentum
- & Eigentum: Nachfrage konzentriert sich auf Stadt-/Einzelhausformen
- & Eigentumswohnungen nach wie vor ohne Bedeutung
- & Senioren-Wohnen als Ansatzpunkt
- & Innenstadtentwicklung ist integrierte Quartiersentwicklung (Infrastruktur und Nähe als Pluspunkte)

Segment: Preiswertes Wohnen

- & Anteil der Transferleistungsempfänger wird steigen (und damit Kosten für Kommunen)
- & KdU: Mietpreisobergrenzen beeinflussen den Wohnungsmarkt
- & Segregationstendenzen nehmen zu - auch in entspannten Märkten
- & Kleinräumige Nachfrageentwicklung bei Stadtumbau stärker berücksichtigen
- & Nachfrageverschiebungen von der peripheren Platte in die innenstadtnäheren Lagen möglich
- & Umfang der energetischen Sanierung differenzieren

Ausblick

- & Es müssen immer stärker "neue/andere" Zielgruppen für "alte" Bestände gewonnen werden (→ richtig investieren)
- & Nachfragerückgänge führen zu Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten am Standort
- & Die Anforderungen an die Zielgenauigkeit von Bestandsmaßnahmen steigen weiter (empirische Basis wichtig!)
- & Mehr Nachfrageorientierung in kommunalen Konzepten und Planungen wichtig
- & Seniorengerechte Bestands- und Quartiersentwicklung stehen im Mittelpunkt
- & Fördermitteleinsatz:
Enge Verzahnung Städtebau-Wohnungswirtschaft erforderlich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.analyse-konzepte.de

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Telefon 040/485 00 98-0
info@analyse-konzepte.de