

Verdrängte Zukunft – die demografische Herausforderung

Über die demografische Herausforderung redet die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren. Bis zum Jahre 2015 sind die Wirkungen noch überschaubar. Danach kommen die Effekte mit Macht – gerade für Anbieter langfristiger Konsumgüter, wie es Wohnungen nun einmal sind. Die Folgen der demografischen Entwicklung sind in immer mehr Städten und Gemeinden schon heute sichtbar. Was künftig passiert, ist von den Demografen schon seit vielen Jahren relativ präzise vorhergesagt worden. Allerdings beklagen sie, dass über die Handlungserfordernisse viel zu wenig diskutiert wird.

Die Bevölkerung in vielen Gemeinden wird stark abnehmen. Wohnungen werden freigesetzt und langfristig nicht mehr vermietbar sein. Andererseits besteht ein Bedarf an Wohnungsneubau und Wohnungsanpassung für veränderte Bedarfe, auch in Abwanderungsregionen. Bereits die Rahmendaten der veränderten

Altersstruktur machen den Handlungsbedarf überdeutlich: Wenn nicht Wunder geschehen, wird Deutschlands Bevölkerung bis zum Jahr 2050 um mehr als 10 Millionen Einwohner abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird sich von heute knapp 21 Prozent auf rund ein Drittel erhöhen. Steigende Lebenserwartung der künftigen Rentner führt zu einer Verdreifachung des Anteils der über 80-Jährigen. Absolut wird diese Gruppe von 4,2 Millionen Personen im Jahre 2010 auf 10,2 Millionen im Jahre 2050 anwachsen. Dagegen wird die Anzahl der Haushaltsgründer nach aktuellen amtlichen Prognosen um knapp 30 Prozent abnehmen. Damit verringert sich insbesondere die Nachfrage nach Starterwohnungen. Altersgerechte Wohnungen werden immer stärker nachgefragt.

Höhere Ansprüche an Wohnungsangebot und Service sind mit einem Anwachsen der Altersgruppe der 35- bis 60-Jährigen verbunden. Wahrscheinlich

steigt die Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen, wenn sich der Trend zum Alleinwohnen und zur Aufspaltung von Haushalten fortsetzt. Die Zunahme der Anzahl älterer und vor allem sehr alter Menschen führt zu einem Bedarf an Wohnungsanpassungen und zu erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf. Die Nachfrage nach wohnortnaher Versorgung mit Serviceleistungen im Sozialmanagement wird eine ganz wesentliche Profilierungschance für Wohnungsunternehmen sein. Dies ist besonders wichtig, um sich im wachsenden Wettbewerb der örtlichen Anbieter zu behaupten.

Was ist zu tun? Die Frage ist zunächst, welche Teile des Portfolios zukunftsfähig sind. Erforderlich sind neue Methoden der Portfolioanalyse unter Berücksichtigung quartiersbezogener Nachfrage- und Angebotsanalysen und die Beobachtung kleinräumlicher Preis- und Mietentrends. Erforderlich ist ein laufendes Monitoring. Woh-

nungen in künftig nicht mehr so stark nachgefragten Lagen, aber mit zukunftsfähigen Grundrissen sollten modernisiert und an die aktuellen Wohnbedarfe angepasst werden, voraussichtlich nicht mehr marktfähige Wohnungen mit geringem Investitionsaufwand als Bestände mit niedrigen Mieten beibehalten und erst längerfristig aus dem Markt genommen werden. Neubauten, Wohnungsanpassungen und -modernisierungen sind erforderlich, um den veränderten Ansprüchen von Senioren, aber auch dem Bedarf von Haushalten mittleren Alters gerecht zu werden. Nachfrage- und Angebotstrends laufend zu beobachten, hilft Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Die Wohnungswirtschaft darf die Probleme nicht verdrängen. Sie muss sich den demografischen Herausforderungen stellen und zwar jetzt. Packen Sie es an!

*Dr. Bernd Leutner
F+B Forschung und Beratung für Wohnen
Immobilien und Umwelt GmbH
www.f-und-b.de*