

Ingo Zabel

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt

Unter besonderer Betrachtung der Vermarktbarkeit von
Wohnimmobilien in schrumpfenden Räumen

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2002 Diplom.de
ISBN: 9783832473198

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt

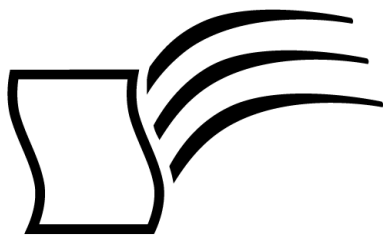
Unter besonderer Betrachtung der Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien in schrumpfenden Räumen

Ingo Zabel

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt

*Unter besonderer Betrachtung der Vermarktbarkeit von
Wohnimmobilien in schrumpfenden Räumen*

Diplomarbeit
Universität Dortmund
Fachbereich Raumplanung
Abgabe August 2002



Diplom.de

Diplomica GmbH
Hermannstal 119k
22119 Hamburg

Fon: 040 / 655 99 20
Fax: 040 / 655 99 222

agentur@diplom.de
www.diplom.de

ID 7319

Zabel, Ingo: Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt -
Unter besonderer Betrachtung der Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien in
schrumpfenden Räumen

Hamburg: Diplomica GmbH, 2003

Zugl.: Universität Dortmund, Universität, Diplomarbeit, 2002

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2003

Printed in Germany

„Man muß die Kraft haben, zu vergessen, was man weiß, um eine Wahrheit, die mit den eigenen Irrtümern im Widerstreit ist, auffassen und in sich aufnehmen zu können.“

(Johann Heinrich von Thünen)

Der isolierte Staat, Hamburg, 1826, S.27

Vorbemerkungen

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Begriffserläuterungen



**ZUR ORGANISATION DIESER
DIPLOMARBEIT**

INHALTSVERZ

Bild 1

Einfamilienhaus

Quelle: <http://www.baufirma-loose.de> am 20.07.2002

Bild 2

Plattenbauten an der Landesberger Allee in Marzahn
Berlin

Quelle: <http://www.bcampbell.org> am 20.07.2002

Bild 3

Gründerzeitliche Blockrandbebauung in der Andreas-
vorstadt

Erfurt

Quelle: <http://www.uni-mannheim.de> am 20.07.2002

ZUR ORGANISATION DIESER DIPLOMARBEIT

Inhaltsverzeichnisi

Abbildungsverzeichnisiv

Tabellenverzeichnisvii

Begriffserläuterungenviii

1 EINLEITUNG..... 1

1.1 Ziel der Arbeit..... 2

1.2 Aufbau der Arbeit 2

2. ZUSAMMENFASSUNG 5

3. DIE PROGNOSE DER DEMOGRAPHISCHEN ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND 11

3.1 Bestimmungsfaktoren der demographischen Entwicklung 11

3.1.1 Die Verhaltenskomponente 11

3.1.2 Die Strukturkomponente 12

3.2 Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Deutschland..... 12

3.3 Prognose der Demographischen Entwicklung 17

3.3.1 Die Prognose der gesamtdeutschen Entwicklung..... 17

3.3.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland..... 21

3.3.3 Die Bevölkerungsentwicklung im weltweiten Vergleich 23

3.4 Einschätzung der Treffsicherheit von Bevölkerungsprognosen 24

3.5 Zusammenfassung 29

4. AUSWIRKUNGEN DER DEMOGRAPHISCHEN ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMARKT 31

4.1 Bestimmungsfaktoren der Nachfrageentwicklung 31

4.2 Die derzeitige Marktlage für Wohnimmobilien..... 34

4.2.1 Einschätzung der Angebotsseite 34

4.2.2 Einschätzung der Nachfrageseite 37

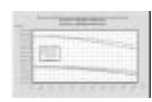
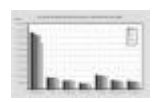
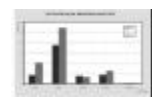
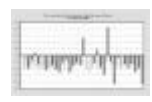
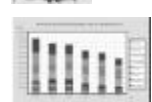
4.2.3 Räumliche Verteilung der Nachfrage 39

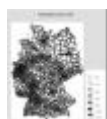
4.2.4 Bilanz 41

4.3 Prognose der Entwicklung des Immobilienmarktes ..	46
4.3.1 Prognose für Deutschland	48
4.3.2 Prognose für Ostdeutschland	55
4.4 Prognose der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage	58
4.4.1 Einschätzung der räumlichen Entwicklung in Deutschland.....	60
4.4.2 Einschätzung der räumlichen Entwicklung in Ostdeutschland	63
4.5 Konsequenzen der dargestellten Entwicklung für die Wohnungswirtschaft	65
4.6 Zusammenfassung	67
 5. HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER PRIVATEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN SCHRUMPFENDEN RÄUMEN	69
5.1 Allgemein anerkannte Raum- und Stadtentwicklungsziele	69
5.1.1 Internationale und nationale Vereinbarungen zur Raum- und Stadtentwicklung	69
5.1.2 Stadtentwicklungsziele	72
5.1.3 Konflikt der Stadtentwicklungsziele mit den Interessen der Wohnungswirtschaft	73
5.2 Handlungsmöglichkeiten für die Immobilienwirtschaft.....	74
5.2.1 Aufwertung	74
5.2.2 Rückbau	78
5.2.3 Stilllegung	82
5.2.4 Veräußerung.....	83
5.2.5 Umnutzung.....	86
5.3 Förderprogramme	89
5.3.1 EU-Strukturfonds und Gemeinschaftsinitiativen	89
5.3.2 Förderprogramme des Bundes	90
5.3.3 Förderprogramme der Länder	94
5.4 Auswirkungen der Handlungsoptionen auf den Immobilienmarkt.....	94
5.5 Zusammenfassung	95
 6. EINSCHÄTZUNG DER VERMARKTBARKEIT VON WOHNIMMOBILIEN IN SCHRUMPFENDEN RÄUMEN .	97
6.1 Wohnpräferenzen der Menschen.....	97
6.1.1 Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse	97
6.1.2 Lebensstilgruppen	102
6.1.3 Bedeutung der Wohnpräferenzen für den Immobilienmarkt .	104
6.2 Wohnqualität verschiedener Gebäude	107
6.2.1 Anforderungen an eine soziale Architektur	108
6.2.2 Geschossbauten.....	109
6.2.3 Flachbauten	114
6.2.4 Schlussfolgerungen	115

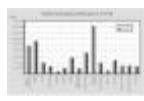
6.3 Prognose der Nachfrageverteilung.....	115
6.3.1 Flachbauten	116
6.3.2 Geschossbauten	117
6.3.3 Großsiedlungen	118
6.4 Ökologische Qualität verschiedener Wohnformen ..	122
6.4.1 Flächenverbrauch	123
6.4.2 Energieverbrauch	124
6.4.3 Verkehrserzeugung.....	125
6.5 Ökonomische Perspektive.....	126
6.5.1 Eigentumsbildung.....	126
6.5.2 Mietwohnungsmarkt.....	128
6.6 Schlussfolgerungen für die Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien	130
6.7 Zusammenfassung	131
7. UNTERSUCHUNG DER RÜCKBAUOPTION IN GROßSIEDLUNGEN.....	133
7.1 Rückbaukosten	133
7.2 Neuerrichtung kleinteiliger Bebauung	135
7.3 Profitabilität verschiedener Handlungsoptionen.....	138
8. FAZIT: IN SCHRUMPFENDEN MÄRKTEN STELLT SICH DIE RÜCKBAUOPTION ALS SINNVOLLSTE HANDLUNGSMÖGLICHKEIT DAR	143
LITERATURVERZEICHNIS	145
Literatur	145
Internetrecherche	149
Sonstiges Material	152
ANHANG.....	IX
Daten der Graphiken zur Bevölkerungsentwicklung.....	ix
Daten der Graphiken zum Immobilienmarkt.....	xiv
Daten zur Abschätzung der Vermarktbarkeit.....	xvii

Abbildungsverzeichnis

	1 Methodischer Aufbau der Arbeit.....3
	2 Die Bevölkerung in Deutschland ab 1950.....13
	3 Die zusammengefasste Geburtenziffer 1997 in Deutschland.....14
	4 Der Altersaufbau der deutschen Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland.....15
	5 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland unterschieden nach Ost und West.....16
	6 Lebendgeborene pro Jahr in Deutschland seit dem Jahr 1841.....17
	7 Der Altersaufbau der deutschen Bevölkerung 1910, 1999 und 2050.....18
	8 Prognose der Bevölkerung in Deutschland bis 2050.....19
	9 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland bis 2050.....22
	10 Entwicklung der Bevölkerung auf den einzelnen Kontinenten.....23
	11 Prozentuale Veränderung der Bevölkerung in Europa bis zum Jahr 2050..24
	12 Auftragseingang im Bauhauptgewerbe.....35
	13 Preise für Baugrundstücke in Mittel- und Großstädten.....35
	14 Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in West- und Ostdeutschland.....36
	15 Personen je Haushalt aufgeschlüsselt nach Kreisen.....38



16 Die Einwohnerdichte je km² in Deutschland differenziert nach Kreisen....40



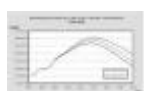
17 Das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen in den einzelnen Bundesländern.....41



18 Leerstandsquoten am Gesamtbestand in Ostdeutschland.....42



19 Mietpreisspannen der Nettokaltmieten in Großstädten Ostdeutschlands 1999.....44



20 Die Prognose der Entwicklung der Zahl der Haushalte in Ostdeutschland.....46



21 Siedlungsstrukturelle Regionstypen in Deutschland.....61



22 Jährlicher Neubaubedarf bis 2015 bei Mehrfamilienhäusern je 1000 Einwohner in den Raumordnungsregionen.....62



23 Jährlicher Neubaubedarf bis 2015 bei Ein- und Zweifamilienhäusern je 1000 Einwohner in den Raumordnungsregionen.....63



24 Wohnungsmarkttypen in den Neuen Bundesländern.....64



25 Aufgewerteter Plattenbau in Wolfen-Nord.....76



26 Rückbau eines Plattenbaus.....79



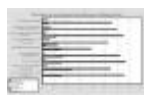
27 Stadtvillen aus einem ehemaligen elfgeschossigen Plattenbau in Cottbus Sachsendorf-Madlow.....88



28 Wohnwünsche der Deutschen.....99



29 Wohnwünsche der neun Lebensstilgruppen in Ostdeutschland 1996.....102



30 Wohnwünsche der neun Lebensstilgruppen in Westdeutschland 1996....103



31 Die Wohnwünsche und die aktuelle Wohnsituation der Menschen in Ostdeutschland 1996.....104



32 Unité d'Habitation „Les Bruneaux“ 1962-68.....110



33	Beispiel eines Wohnhochhauses.....	112
-----------	------------------------------------	-----



34	plan voisin von le Corbusier.....	113
-----------	-----------------------------------	-----



35	Einfamilienhaus.....	114
-----------	----------------------	-----



36	Leerstandsquoten in großen Plattenbaugebieten der neuen Bundesländer im Jahr 1998.....	118
-----------	--	-----



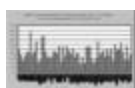
37	Leerstandsquoten in Plattenbaugebieten im Vergleich zur Gesamtstadt in ostdeutschen Städten 2000.....	119
-----------	---	-----



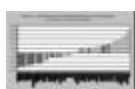
38	Durchschnittliche Baukosten für neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum Oktober 2000 bis September 2001.....	127
-----------	---	-----



39	Untersuchte Großsiedlungen aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“	136
-----------	---	-----

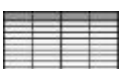
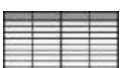
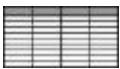


40	Der Anteil der Einwohner in dem jeweiligen Gebiet, die in neu errichteten zweigeschossigen Reihenhäusern Platz finden könnten.....	138
-----------	--	-----



41	Bilanz einer Rückbauoption in den untersuchten Großsiedlungen des Programms „die soziale Stadt“ (eigen Darstellung).....	140
-----------	--	-----

Tabellenverzeichnis

	1 Vergleich der Prognose der Bevölkerung bis 2050 vom Statistischen Bundesamt und des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung.....	20
	2 Übersicht über das mögliche Volumen eines Rückbaus.....	137
	3 Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1950.....	ix
	4 Die Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2050.....	xi
	5 Die Entwicklung der Bevölkerung in Ostdeutschland bis zum Jahr 2050.....	xi
	6 Die Entwicklung der Weltbevölkerung bis zum Jahr 2050.....	xii
	7 Die Entwicklung der Bevölkerung in Europa bis zum Jahr 2050.....	xiii
	8 Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Deutschland seit 1980.....	xiii
	9 Das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen in den Bundesländern Deutschlands 1999.....	xiv
	10 Die Prognose der Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2030.....	xv
	11 Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland.....	xv
	12 Prognose des Wohnungsneubaus in den alten Bundesländern bis zum Jahr 2030.....	xvi
	13 Durchschnittliche Baupreise für neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum Oktober 2000 bis September 2001.....	xvii
	14 Baumaße verschiedener Plattenbautypen in den neuen Bundesländern.....	xviii
	15 Kosten des Abbruchs verschiedener Plattenbautypen auf unterschiedliche Arten.....	xix
	16 Die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten verschiedener Plattenbautypen.....	xx
	17 Mögliches Neubauvolumen auf, nach einem Rückbau entstandenen Freiflächen in den untersuchten Großsiedlungen des Programms „Die soziale Stadt“.....	xxi
	18 Bilanz einer Rückbaumaßnahme in den untersuchten Großsiedlungen des Programms „Die Soziale Stadt“.....	xxviii

Begriffserläuterungen

Die folgenden Begriffe haben in dieser Arbeit die nachstehende Bedeutung:

Alte Bundesländer	synonym zu Westdeutschland verwendet
Altenquotient	beschreibt das Verhältnis der mittleren Generation, welche im Erwerbsleben steht (20-60/65Jährigen) zur älteren Generation (über 60/65 Jährige). Ergebnis ist ein Quotient, der das Gewicht der beiden Gruppen an der Gesellschaft beschreibt.
Baby Boom Generation	gemeint sind die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts, welche sich durch einen überproportionalen Anteil dieser Geburtenjahrgänge an der Gesamtbevölkerung auszeichnen (die Baby Boom Generationen treten ca. alle 25-30 Jahre auf, da in etwa in diesem Alter Familien gegründet werden)
Die Wende	gemeint ist die deutsche Wiedervereinigung im Jahr 1990 und der Zeitraum der zwischen der Öffnung der Grenzen der DDR 1989 und der offiziellen Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten am 3. Oktober 1990 lag
Fertilitätsrate	Die Kennziffer in der Bevölkerungswissenschaft, die das zahlenmäßige Verhältnis von Lebendgeborenen zu Frauen im gebärfähigen Alter pro Jahr angibt. Das gebärfähige Alter wird in der Regel zwischen 15 - 45 Jahren angesetzt. (Quelle: http://www.g-o.de/ (geoscience online) Das Internet-Magazin für Geo- und Naturwissenschaften ; Aus: Diercke Wörterbuch der Allgemeinen Geographie, 1997)
Geburtenrate	Die Zahl der Lebendgeborenen in einem Kalenderjahr bezogen auf 1000 Einwohner der Gesamtbevölkerung. (Quelle: Meusburger et al.: Lexikon der Geographie ; 2002)
Mortalität (Sterblichkeit)	Die Sterblichkeit ergibt sich aus der Zahl der Gestorbenen einer Bevölkerung in einer Region für den Zeitraum eines Kalenderjahres. Die Sterblichkeit wird gemessen in der Sterbeziffer. Diese erfasst die Sterbefälle innerhalb eines Jahres, bezogen auf 1000 Einwohner. (Quelle: Meusburger et al.: Lexikon der Geographie ; 2002)
Neue Bundesländer	synonym zu Ostdeutschland verwendet
Ostdeutschland	beinhaltet die Bundesländer: Berlin (West- und Ostberlin), Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
Westdeutschland	beinhaltet die Bundesländer: Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz



1.1 Ziel der Arbeit

1.2 Aufbau der Arbeit



EINLEITUNG

Ziel 1

Bild 1

Städtebaulicher Entwurf «plan voisin» von Le Corbusier

Paris

Quelle: www.archinform.de am 20.07.2002

Bild 2

Abriss eines Plattenbaus

Koblenz

Quelle: <http://www.uni-koblenz.de> am 20.07.2002

Bild 3

Niedrig-Energie Plattenbau in Köpenick

Berlin

Quelle: www.stadtentwicklung.berlin.de am 20.07.2002

1 Einleitung

Deutschland steht ein historisch einmaliges, nie da gewesenes Ereignis bevor: Die Bevölkerung wird langfristig schrumpfen.

Eine dauerhaft zurückgehende Bevölkerung in Verbindung mit einer Verschiebung des Verhältnisses alter und junger Menschen zugunsten der Alten hat extreme Auswirkungen auf alle Bereiche des Lebens. In der öffentlichen Diskussion ist der drohende Zusammenbruch des umlagefinanzierten Rentensystems wohl am präsentesten. Aber auch die Auswirkungen auf die gebaute Infrastruktur sind nicht minder besorgniserregend. Die in der Vergangenheit geschaffenen Versorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen und Wohnimmobilien werden keine ausreichende Nachfrage mehr finden und fallen brach. In Regionen, in denen die natürliche Abnahme der Bevölkerung durch eine starke Abwanderung vor allem junger Menschen verstärkt wird, werden die Auswirkungen der Demographischen Entwicklung besonders deutlich hervortreten.

Schon heute gibt es in Teilen Deutschlands, vor allem in Ostdeutschland, schrumpfende Regionen. Sie sind gekennzeichnet von einer anhaltenden Abwanderung der Bevölkerung, welche die natürliche Abnahme der Bevölkerung noch verstärkt. Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf

den Immobilienmarkt machen sich in Leerständen und massivem Rückbau von Wohnimmobilien bemerkbar. Gerade strukturschwache Regionen, deren künstlich erzeugte Industrien nach der Wende bankrott gingen, sind besonders stark von Leerständen betroffen.

Um durch die abnehmende Nachfrage, vor allem nach Wohnimmobilien, keinen größeren Schaden für die Städte und die Wohnungsunternehmen zu verursachen, muss frühzeitig an Handlungskonzepten gearbeitet werden. Dies ist in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maß geschehen, da heute viele ostdeutsche Städte und Wohnungsunternehmen vor dem Problem einer nachlassenden Nachfrage stehen. Die Bundesregierung hat vor dem Hintergrund 1 Mio. leerstehender Wohnungen in Ostdeutschland das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen, um die betroffenen Kommunen und Wohnungsunternehmen im erzwungenen Stadtumbauprozess finanziell zu unterstützen.

Die spannende Frage für die Zukunft lautet: Wie kann Leerstand verhindert werden und welche Wohnungsbestände sind auch in Zukunft vermarktbare?

1.1 Ziel der Arbeit

Ziel der Arbeit ist die Darstellung der Auswirkungen der zukünftigen Demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt in Deutschland. Von besonderem Interesse sind die schrumpfenden Regionen innerhalb Deutschlands. Das heißt Regionen, welche in Zukunft durch die natürliche Abnahme der Bevölkerung und durch Abwanderungsprozesse besonders stark unter der Demographischen Entwicklung leiden werden. Der Fokus der hier angestellten Betrachtungen soll auf diese Räume gelegt werden. Sie können allerdings nur durch regionale oder lokale Wohnungsmarktanalysen exakt definiert werden. Daher werden die gemachten Aussagen nicht auf geographische Räume, sondern auf Raumkategorien bezogen.

In dauerhaft schrumpfenden Räumen steht die Immobilienwirtschaft vor dem Problem, für die bereits vorhandenen Wohnimmobilien auf keine ausreichende Nachfrage zurückgreifen zu können. Das legt es nahe, über Handlungsoptionen nachzudenken, welche eine dauerhafte Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien für die Immobilienwirtschaft in schrumpfenden Räumen ermöglichen. Langfristig ist es notwendig, die Vermarktbarkeit verschiedener Wohnimmobilien zu untersuchen, um eine nachhaltige Lösung für ein wirtschaftlich rentables Engagement der Immobilienwirtschaft in schrumpfenden Räumen zu entwi-

ckeln. Im Hinblick auf einen zu erwartenden dauerhaften Angebotsüberhang soll eine Aussage über die zukünftige Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien getroffen werden.

Im Ergebnis kann, unter Zugrundelegung der Demographischen Entwicklung und der dadurch beeinflussten Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien, eine Aussage darüber getroffen werden, welche Handlungsoption der Wohnungswirtschaft, als Reaktion auf die Auswirkungen der Demographischen Entwicklung, die sinnvollste ist.

1.2 Aufbau der Arbeit

Grundlage der in dieser Arbeit angestellten Überlegungen ist die zukünftige *Demographische Entwicklung* in Deutschland. Der durch die *Alterung*, die *Schrumpfung* und die *Wanderung* der Bevölkerung ausgelöste Veränderungsprozess bewirkt die Entstehung von *schrumpfenden Regionen* in Deutschland.

Die Auswirkungen des Schrumpfungsprozesses auf den *Immobilienmarkt* in diesen Regionen stellt ein zentrales Thema dieser Arbeit dar. Durch die natürliche Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, sowie durch die Abwanderung, entsteht ein Wohnungsüberangebot, welches strukturell bedingt ist. *Leerstände* sind die Folge.

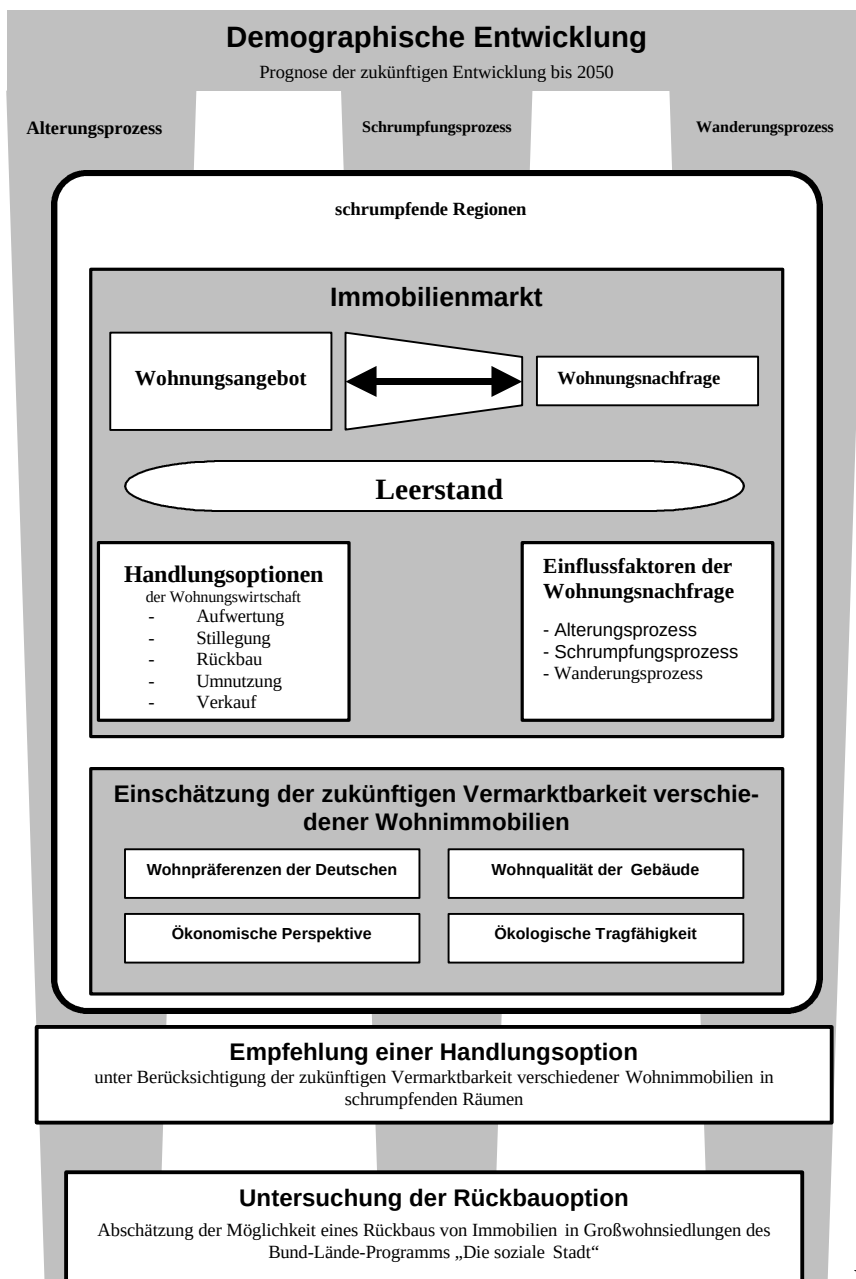


Abb. 1: Methodischer Aufbau der Arbeit (eigene Darstellung)

Ein dauerhafter Leerstand über einer Mobilitätsreserve von 2,5% bedeutet aber erhebliche finanzielle Schäden für die Wohnungswirtschaft. Dieser Tatsache soll durch die Diskussion verschiedener *Handlungsmöglichkeiten* entgegengewirkt werden. Dazu werden fünf mögliche Richtungen dargestellt und diskutiert. Neben der *Aufwertung*, der *Stilllegung*, der *Umnutzung* und dem *Verkauf* der Immobilien stellt der

Rückbau eine wichtige Option bei einem langfristigen Wohnungsüberangebot dar. Ansonsten ist eine wirtschaftliche Vermarktung der Immobilien nicht auf Dauer gesichert.

Im Hinblick auf die *Alterungs-*, *Schrumpfungs-* und *Wanderungsprozesse* im Rahmen der Demographischen Entwicklung soll zur Bewertung der verschiedenen Handlungsoptionen die *Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien* in schrumpfenden Räumen betrachtet werden. Dazu werden die zukünftigen Vermarktungschancen verschiedener Immobilien untersucht. Der wohl wichtigste Aspekt hierbei

ist die *Wohnpräferenz* der Bevölkerung, welche sich mehr oder weniger direkt auf die Nachfrage auswirkt. Nicht minderinteressant ist in diesem Zusammenhang die *ökonomische Perspektive* zur Einschätzung verschiedener Immobilien und Handlungsoptionen. Die zur Verfügung stehenden Optionen sind mit Kosten verbunden und ebenso ist die Nachfrage nach Wohn-