

PATRIZIA Immobilien AG

**Entwicklungs-
und
Nutzungskonzepte
der
Wohn-
bewirtschaftung**



Ökonomisches Umfeld

Nachhaltigkeit

Fokus Darmstadt

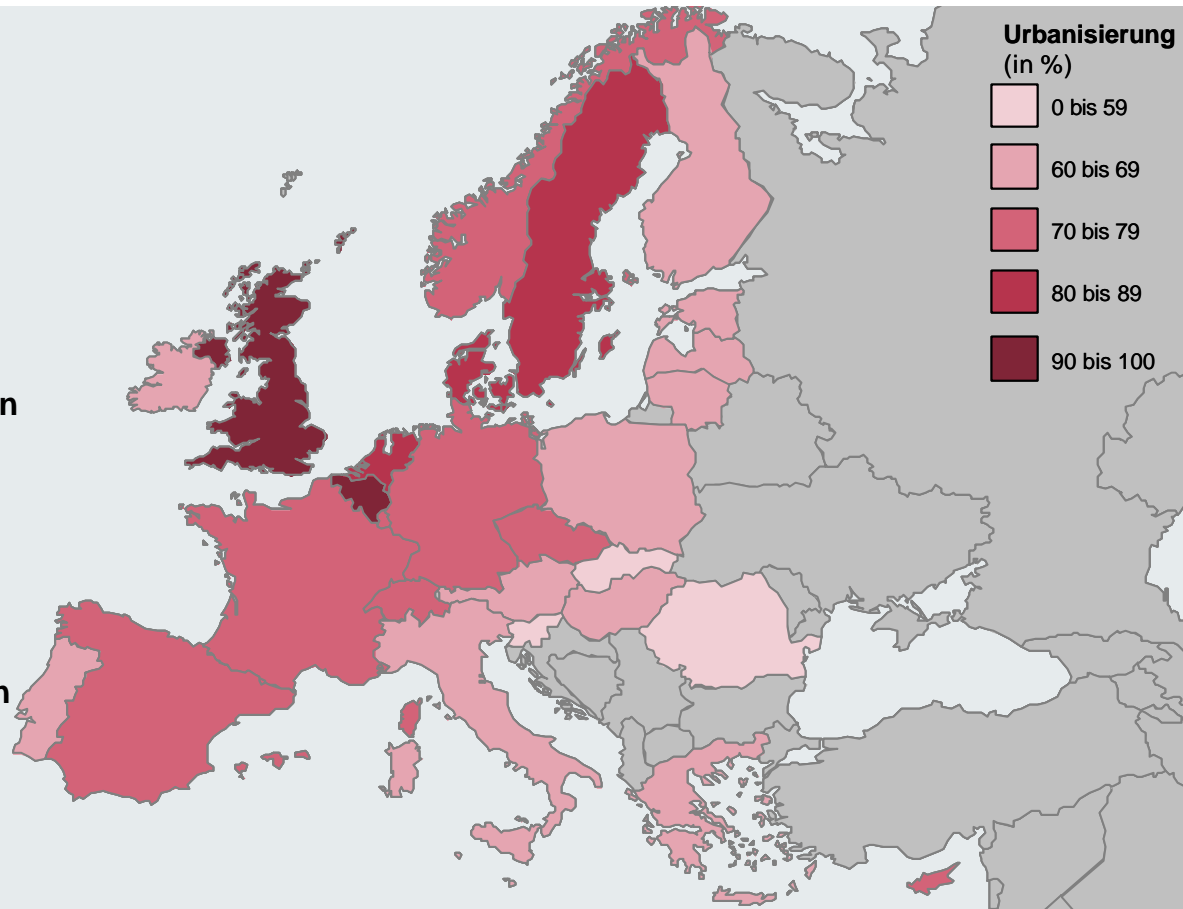
Was ist möglich?



Urbanisierung in Europa

Preis- und Mietsteigerungen als Folge zunehmender Bevölkerungskonzentration

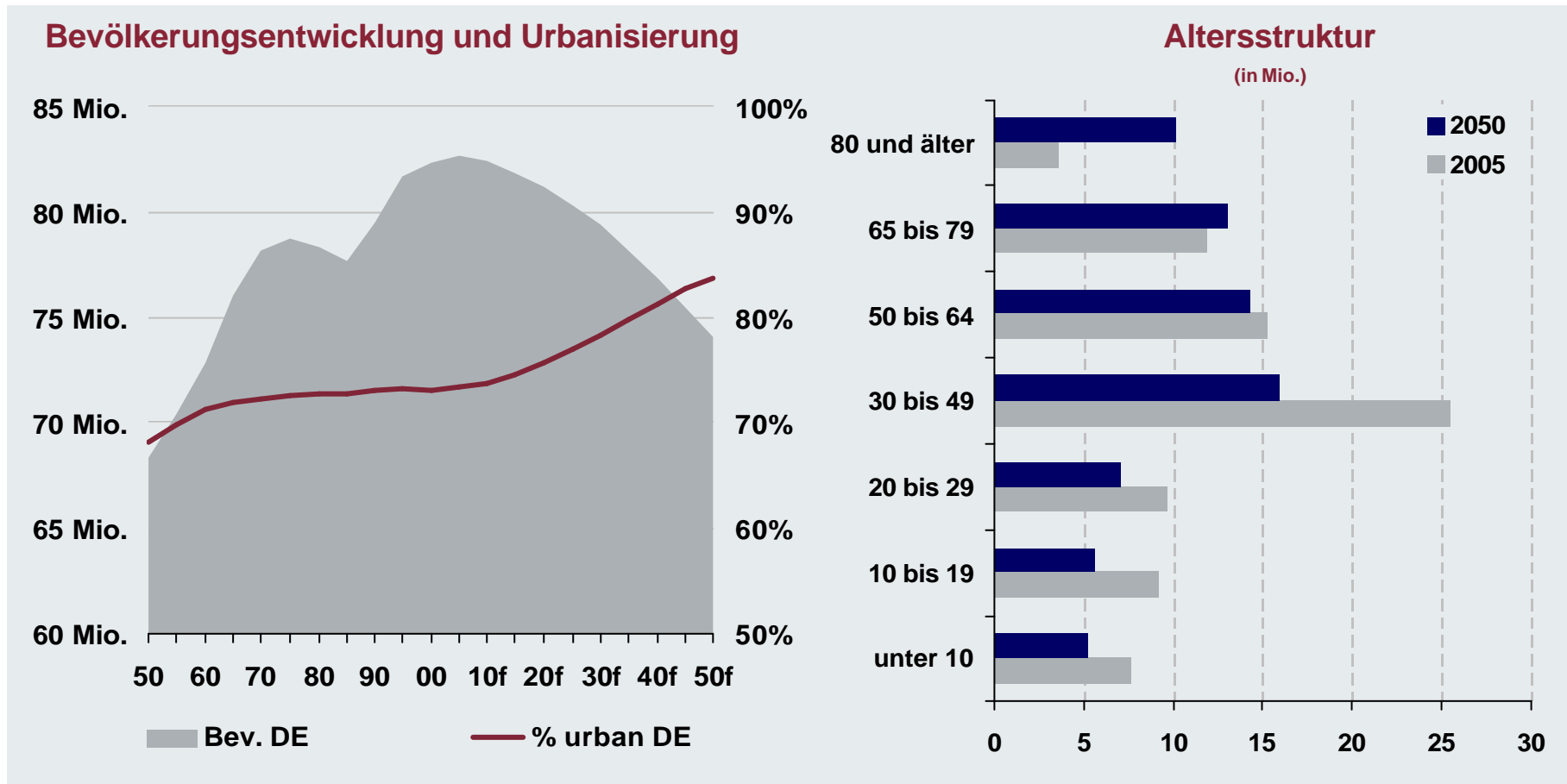
- Der gleichzeitig mit der demographischen Entwicklung ablaufende Urbanisierungsprozess wird zu einer stärkeren Bevölkerungskonzentration in den einzelnen Ländern führen.
 - Die Wohnraumnachfrage wird sich in der Zukunft auch wieder verstärkt zurück in die Stadtzentren hinein verlagern.
- ➔ Das begrenzte Angebot zusätzlichen Baulands bei zunehmender Nachfrage wird in vielen urbanen Räumen wieder zu steigenden Mieten und Preisen führen.



Quelle: PATRIZIA Research, UN

Demographische Perspektiven in Deutschland

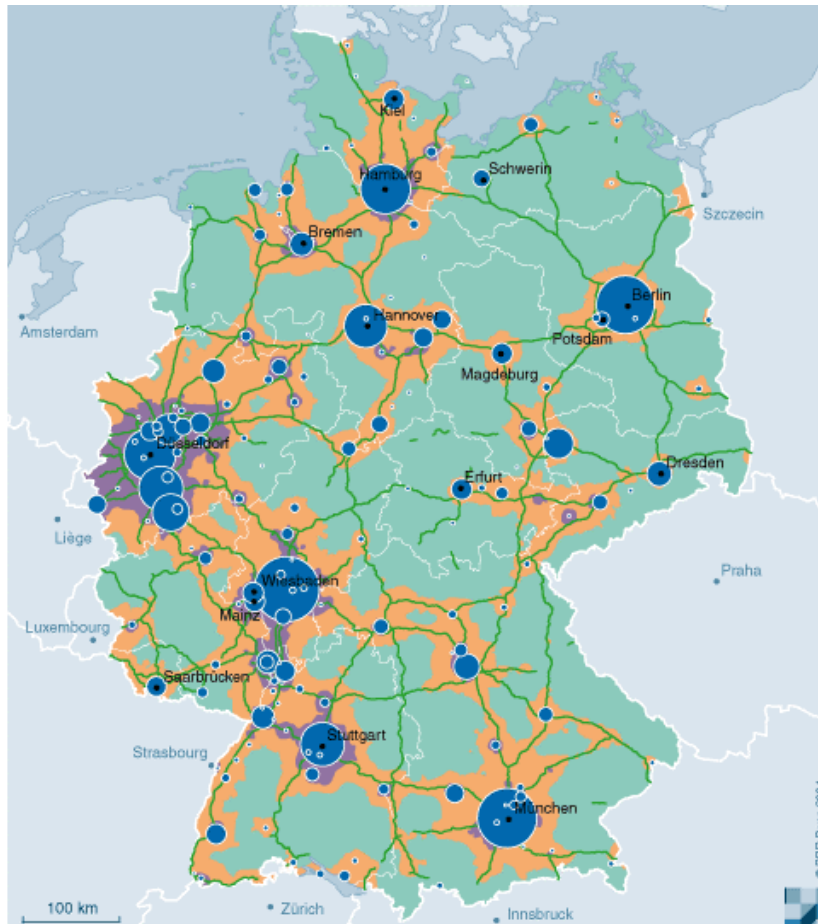
Schrumpfung und fortschreitende Urbanisierung bei gleichzeitiger Alterung



Quelle: PATRIZIA Research, Statistisches Bundesamt

Räumliche Entwicklungen

Reurbanisierung durch Diversifikation der städtischen Exportbasis



Regionale Reurbanisierungstendenzen in Deutschland beobachtbar: Come-back der Innenstädte

Urbane Zentren Deutschlands sind im Begriff, ihre Stellung in der räumlichen Arbeitsteilung zu stabilisieren und auszubauen

Gründe:

- Ausweitung und Diversifizierung der städtischen Exportbasis.
- Immer mehr werden auch Dienstleistungen überregional gehandelt.

In der Gesamtheit nimmt die Konzentration auf die wachstumsstarken Großstädte weiter zu

Index der Metropolfunktionen

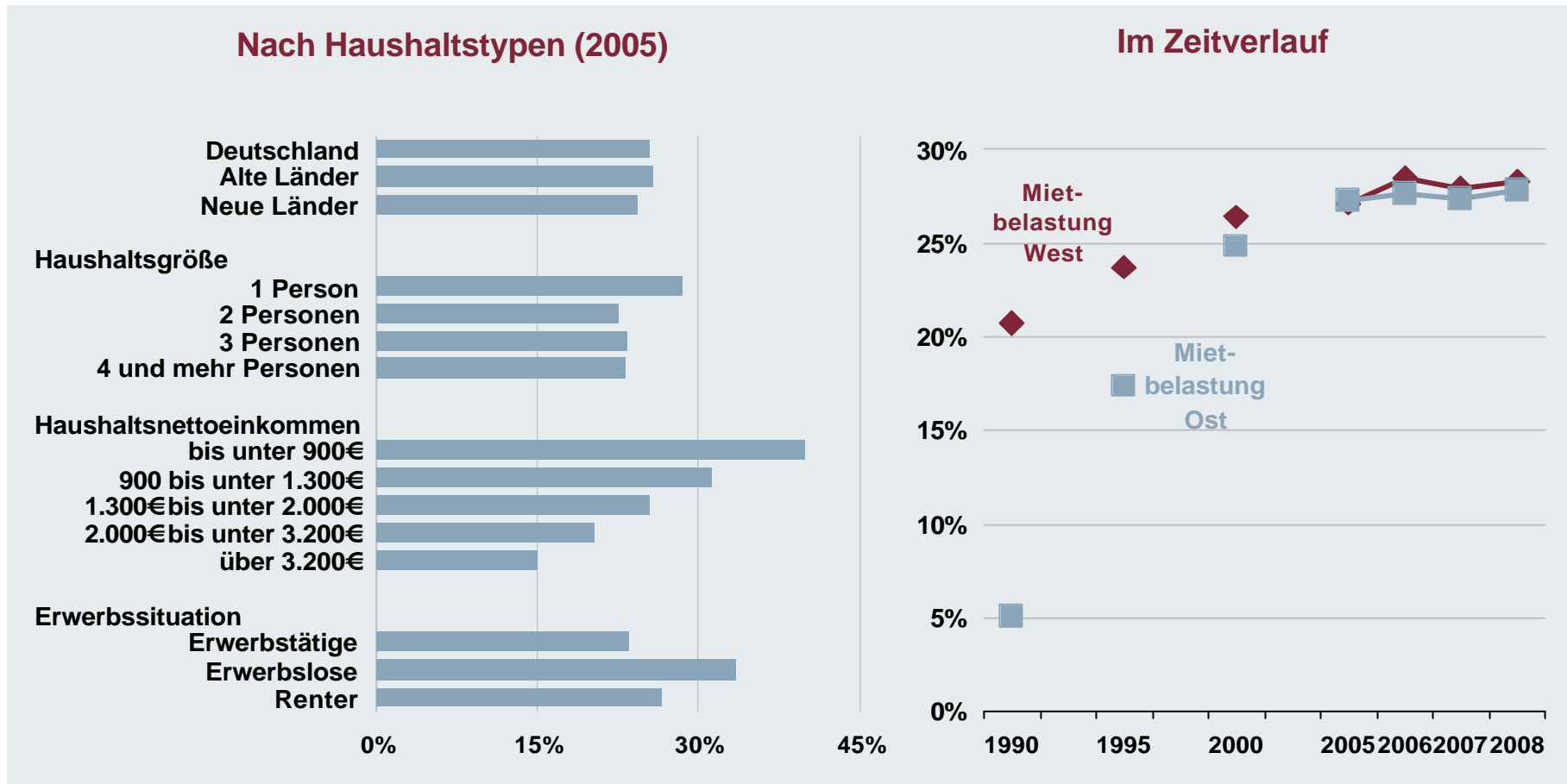


Raumstruktur nach Zentrenreichtbarkeit und Bevölkerungsdichte



Quelle: Raumordnungsbericht 2005

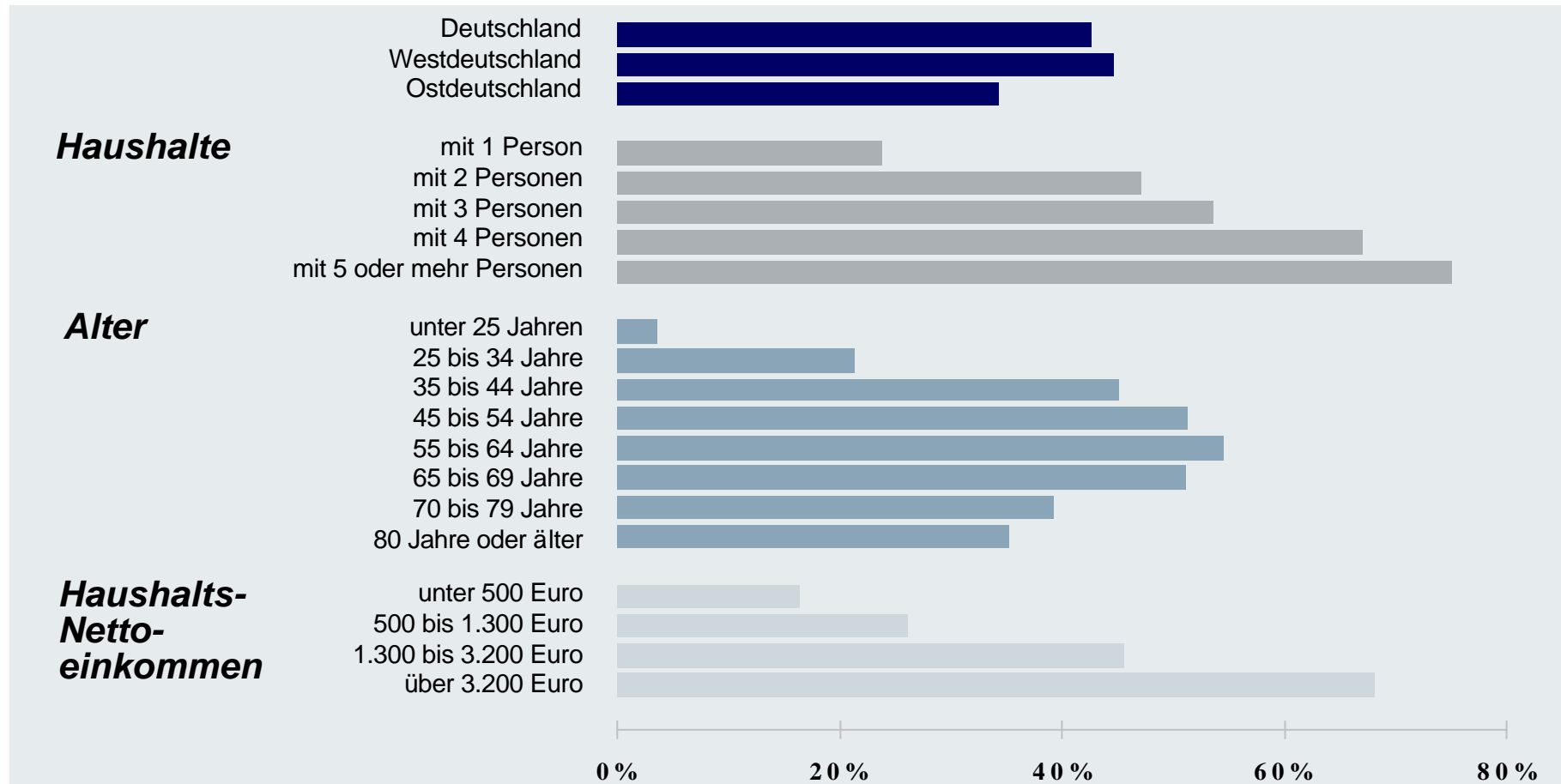
Wohnkostenbelastungsquote (bruttokalt) in % des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: PATRIZIA Research, SOEP

Eigentumsquoten nach Haushaltstypen

Hat die mit dem Alter steigende Quote einen positiven Effekt auf den Konsum?



Quelle: PATRIZIA Research, Wirtschaft und Statistik 12/2003

Ökonomisches Umfeld

Fokus Darmstadt

Nachhaltigkeit

Was ist möglich?

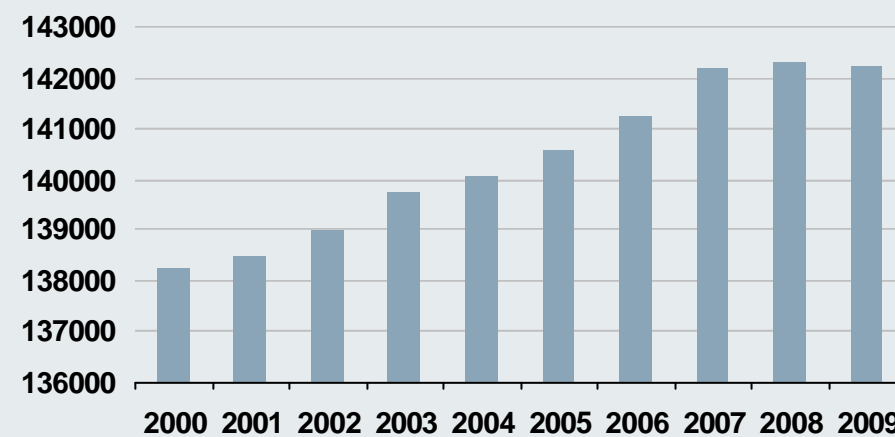


Darmstadt



Bevölkerung	142.000
Bevölkerungsentwicklung 2006-2025	1,5 %
Erwerbstätige	120.000
Arbeitslosenquote	5,9 %
Kaufkraft	108,5

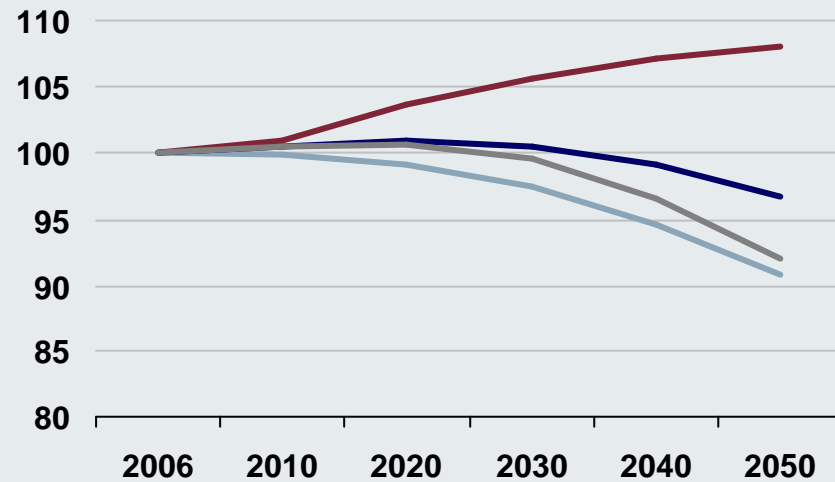
Bevölkerungsentwicklung



Darmstadt wächst!

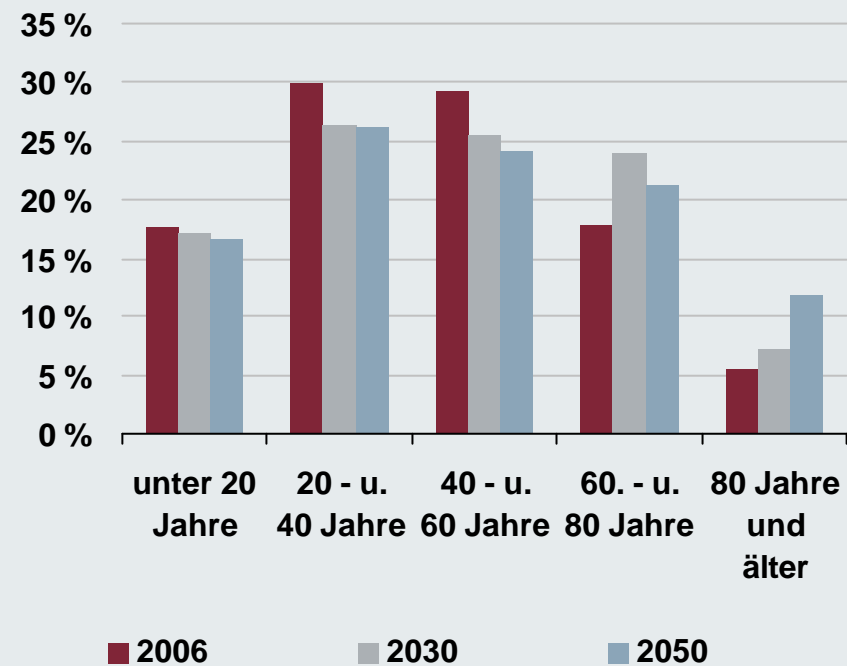
... und wird älter, d.h. die Belastungen für die arbeitende Bevölkerung steigen

Bevölkerungsentwicklung (Index, 2006= 100)



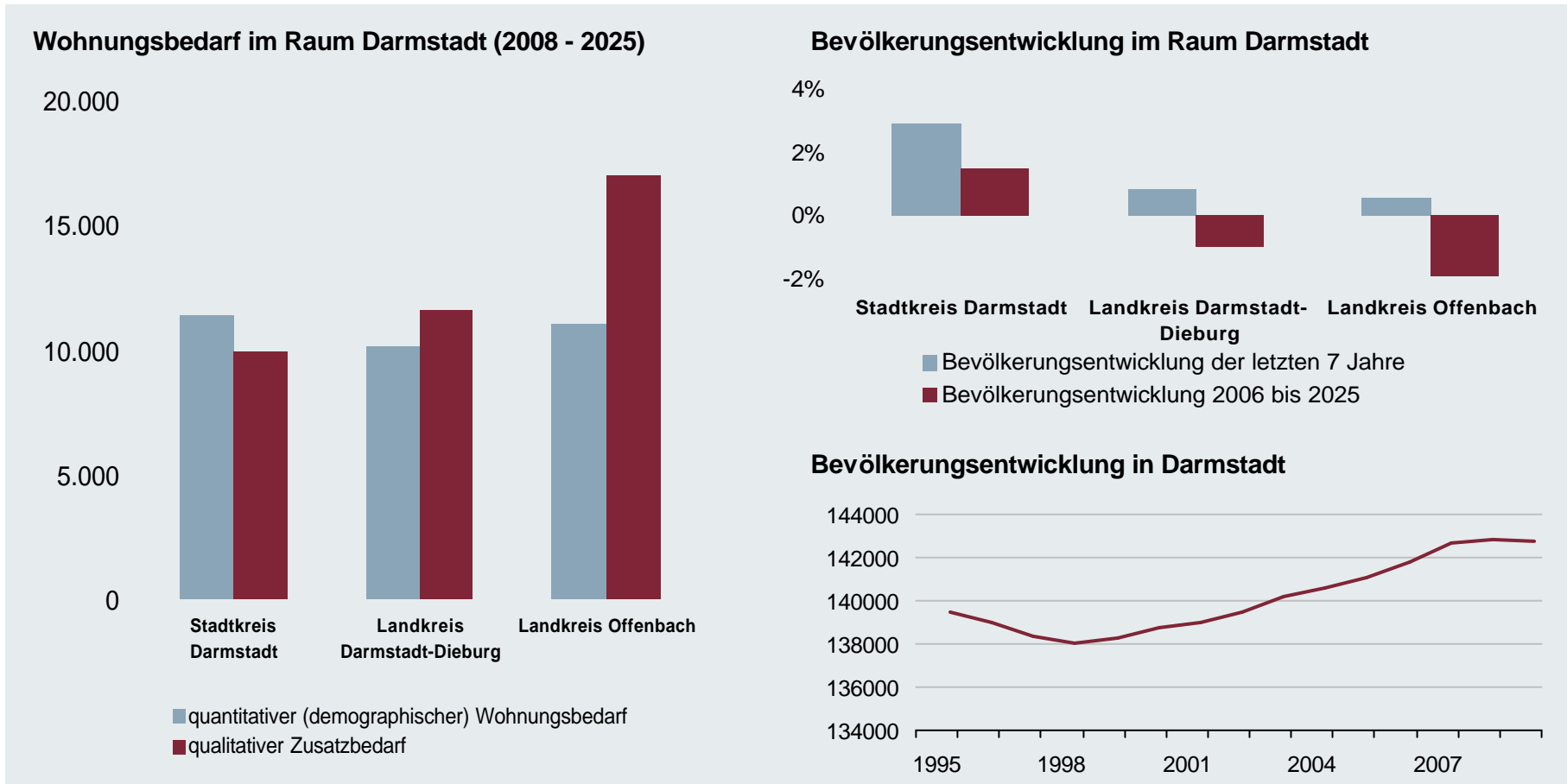
— Hessen
— RB Darmstadt
— Stadt Darmstadt
— LK Darmstadt-Dieburg

Alterstruktur der Bevölkerung (in %)



Marktperspektiven

Anhaltender Wohnungsbedarf im Großraum Darmstadt



Quelle: PATRIZIA Research, Pestel Institut, Statistisches Amt Darmstadt

Militärische Konversionsflächen in Darmstadt

Wohnnutzung nur in ausgewählten Bereichen angestrebt

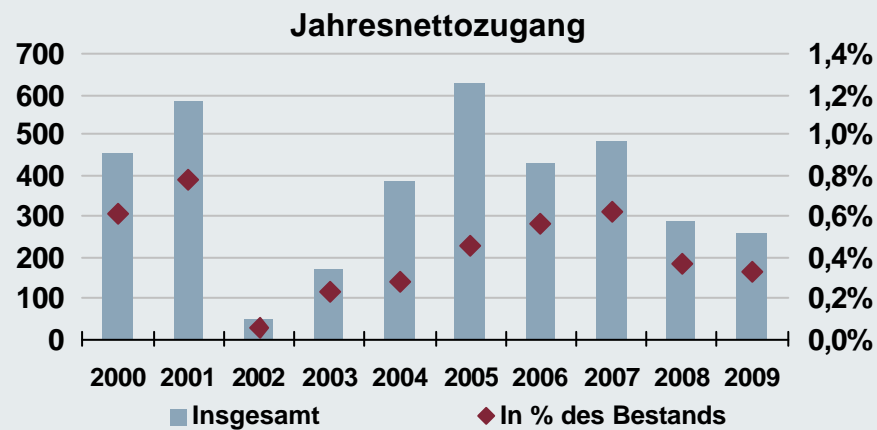
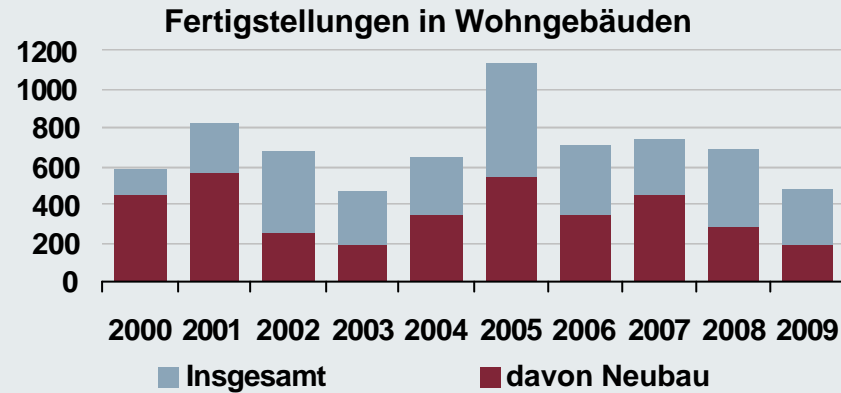


Zukünftige Nutzungsschwerpunkte: ■ Wohnen ■ Gewerbe ■ Grün- und Freiflächen

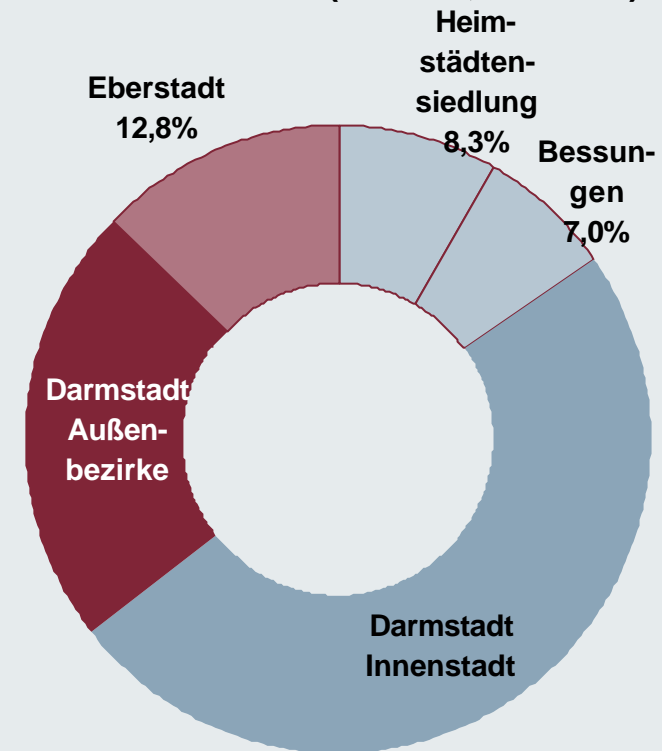
Grafik: Stadtplanungsamt

Bautätigkeit

Leicht negativer Trend, Bestandswirkung sehr begrenzt



Baufertigstellungen nach Bezirken und Stadtteilen (Anteile, 2007-09)



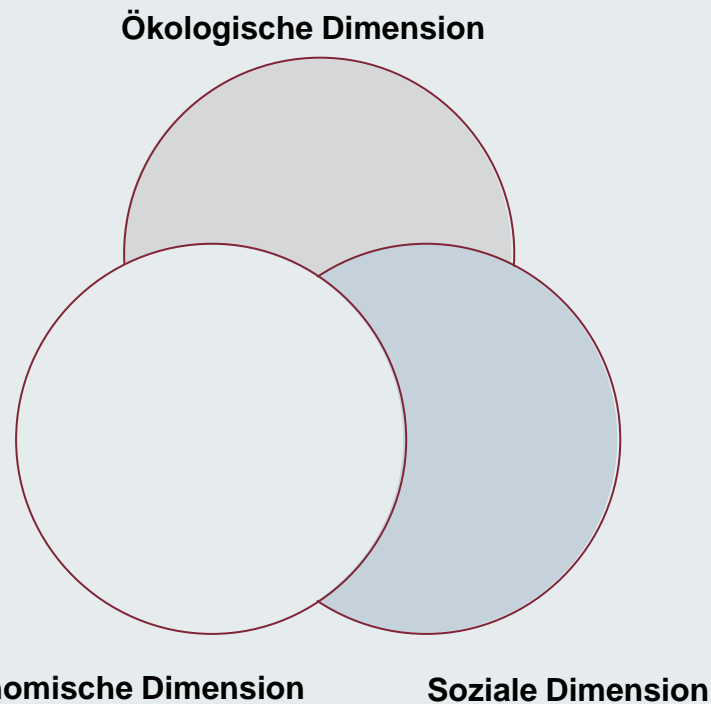
Ökonomisches Umfeld

Fokus Darmstadt

Nachhaltigkeit

Was ist möglich?





- Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sollten gleichberechtigt und gleichwertig berücksichtigt werden.
Auf dieser Basis ergeben sich Einzelziele für das Bauwesen:
 - Minimierung der Lebenszykluskosten
 - Minimierung der Umweltwirkungen
 - Vermeidung von gesundheitsschädlichen Beeinträchtigungen
 - Maximierung der baulichen Qualität, Behaglichkeit und weiterer Nutzeranforderungen
- ➔ Zielkonflikte verlangen Prioritäten, Kompromisse und Fachkenntnisse
- ➔ Fokussierung auf eine Dimension ist nicht nachhaltig

- **Entwicklung von Konversionsflächen erfordert einen ganzheitlichen Ansatz:**
 - Berücksichtigung in der Stadtplanung
 - Dialog mit der Bevölkerung
 - Eine Entwicklung muss sich „rechnen“
- ➔ **Schaffen von Lebensräumen als Ziel**

Ökonomisches Umfeld

Fokus Darmstadt

Nachhaltigkeit

Was ist möglich?



“The matter of accommodation is without doubt one of the most important issues that we have to resolve. Our entire culture depends upon what our homes are like.”



Ökologie

Ein Muss für einen attraktiven Standort

- Berücksichtigung regenerativer Energien, energiesparendes/nachhaltiges Bauen
- Ökologische Baustoffe und Regenwassernutzung
- Weitgehende Autofreiheit im Quartier oder in Teilbereichen des Quartiers (Wohnstraßen)
- Schaffen öffentlicher Räume und Plätze
- Förderung alternativer Mobilität, z.B. durch effektive ÖPNV-Anbindung/ein gutes Radwegenetz

Einzelhandel muss integriert werden

2 Thesen zur zukünftigen Entwicklung

➔ **Die zu erwartenden Mietsteigerungen in den Agglomerationsräumen in Verbindung mit der steigenden Wohnkostenbelastung, werden die Wettbewerbssituation im deutschen Einzelhandel weiter verschärfen, da insbesondere auch der Bereich der Nebenkosten (2. Miete), die Steigerung der verfügbaren Einkommen überkompensiert.**

↳ Der Discounterbereich wird weiter an Bedeutung zulegen und es gilt Konzepte zu finden, mit denen die Versorgung in den Stadtteilen/Quartieren möglich wird und nicht nur am Stadtrand

➔ **Die Standortfrage wird sich für die Einzelhändler neu stellen: Die Verkehrsanbindung jenseits des Individualverkehrs wird immer wichtiger:**

Der Wohntrend zurück in die Stadt in Verbindung mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung verlangt nach neuen Einzelhandelskonzepten in den urbanen Wohngebieten

↳ Rückkehr der „Tante-Emma-Läden“

➔ **Zunahme älterer Menschen**

- ↳ barrierefreies Wohnen
- ↳ Konzepte für selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- ↳ Nahversorgung

➔ **Zunahme kleinerer Haushalte**

➔ **Klassische Familie verliert an Bedeutung als Nachfrager**

- ↳ aber: Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen werden für einen langfristig nachhaltigen Standort benötigt

➔ **Arbeitsteilige Wirtschaft benötigt Arbeitskräfte aller Qualifikations- und Lohnstufen**

- ↳ bezahlbarer Wohnraum muss bereit gestellt werden

Lebensraum

Nur eine Orientierung an den Nutzern sichert langfristige Attraktivität

→ **Sicherung der Nahversorgung im Quartier**

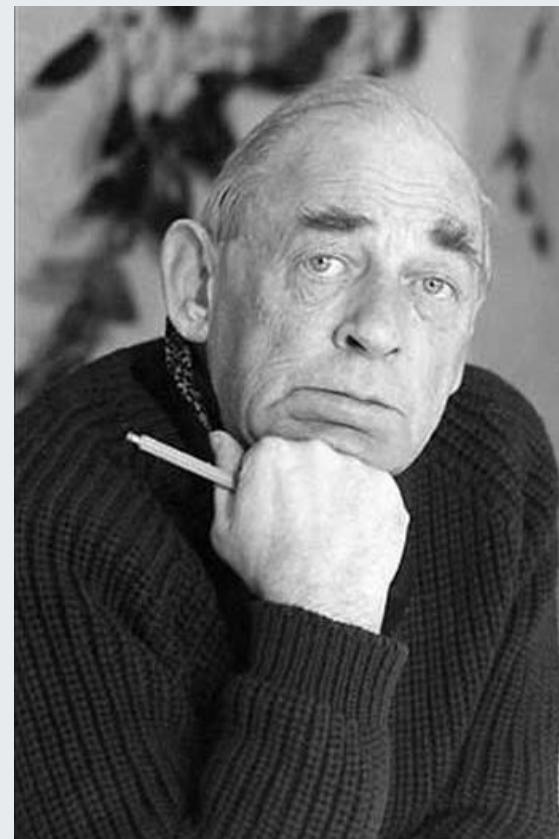
→ **„Ärztehaus“ (für jung und alt)**

→ **Dienstleistungsangebot im Quartier**

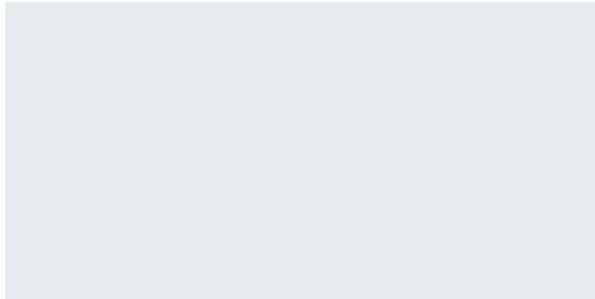
→ **Flexible Gebäudestrukturen, variable Wohnungsgrundrisse**

Remember Alvar Aalto

“We should concentrate our work not only to a separated housing problem but housing involved in our daily work and all the other functions of the city.”



PATRIZIA – Ihr Kontakt

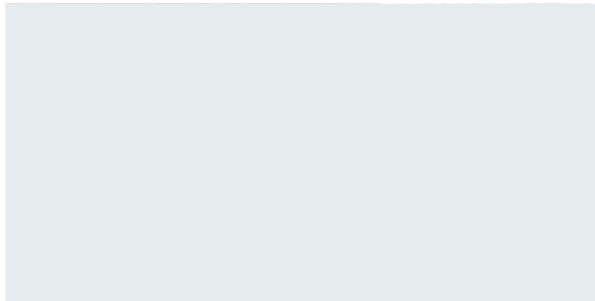


**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**



Dr. Marcus Cieleback
Head of Research

PATRIZIA Immobilien AG
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstrasse 26
86150 Augsburg
Germany



Telefon: +49 / (0) 8 21 / 5 09 10-6 69
Fax: +49 / (0) 8 21 / 5 09 10-6 79

marcus.cieleback@patrizia.ag
www.patrizia.ag

Disclaimer

Diese Publikation dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keinen Prospekt dar. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der PATRIZIA Immobilien AG oder mit ihr verbundener Unternehmen dar. Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Die von der PATRIZIA Immobilien AG erstellten Research Reports ("Analysen") enthalten ausgewählte Informationen und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Analysen stützen sich auf allgemein zugängliche Informationen und Daten ("die Information"), die als zuverlässig gelten. Die PATRIZIA Immobilien AG hat die Information jedoch nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft und übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information keine Haftung. Etwaige unvollständige oder unrichtige Informationen begründen keine Haftung der PATRIZIA Immobilien AG für Schäden gleich welcher Art, und die PATRIZIA Immobilien AG haftet nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernimmt die PATRIZIA Immobilien AG keine Haftung für in diesen Analysen enthaltene Aussagen, Planungen oder sonstige Einzelheiten bezüglich der untersuchten Unternehmen, deren verbundener Unternehmen, Strategien, konjunkturelle, Markt- und/oder Wettbewerbslage, gesetzlicher Rahmenbedingungen usw. Obwohl die Analysen mit aller Sorgfalt zusammengestellt werden, können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Die PATRIZIA Immobilien AG, deren Anteilseigner und Angestellte übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen oder Schlüsse, die aus in den Analysen enthaltenen Informationen abgeleitet werden. Soweit eine Analyse im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Beziehung, z.B. einer Finanzberatung oder einer ähnlichen Dienstleistung, ausgehändigt wird, ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haftet die PATRIZIA Immobilien AG für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf Ersatz von typischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. Die Analysen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Immobilienportfolios oder eines Wertpapiers oder eines sonstigen Eingehens eines Investments dar. Die in Analysen enthaltenen Meinungen können ohne Ankündigung geändert werden. Alle Rechte vorbehalten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat interne organisatorische und regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen und diese, sofern vorhanden, offen zu legen.