

WOHIN MIT OMA UND OPA?

Gesundheits- und Pflegeimmobilien im Fokus einer alternden Gesellschaft

Next Christmas Sale: Rollator beliebter als Videospielekonsole?

Seit 1972 übersteigen die jährlichen Sterbefälle die Anzahl der Geburten. Die in den letzten vier Jahrzehnten Nichtgeborenen fallen als potenzielle Eltern aus. Auf den Geburtenrückgang folgt, wie ein Echo, im Abstand von 25 bis 30 Jahren ein Rückgang der Zahl potenzieller Eltern. Dieser Elternrückgang zieht zwangsläufig einen abermaligen Geburtenrückgang nach sich, der wiederum 25 bis 30 Jahre später eine erneute Dezimierung der Elternzahl bedeutet. Das perfekte Perpetuum mobile, einmal in Gang gesetzt bleibt es ewig in Bewegung. Die Auswirkungen des demografischen Wandels wurden bereits frühzeitig angelegt. Wieso existiert keine Agenda 2.0? Politikversagen?

Deutschland gibt ca. 200 Mrd. Euro für Familienpolitik aus. Das Geld versickert in einem Dickicht von Leistungen, über deren Sinn und Unsinn sich streiten lässt. Oftmals sind die Förderinstrumente weitgehend wirkungslos und teilweise sogar kontraproduktiv, wie kürzlich ein von der Bundesregierung beauftragter Gutachterkreis in seinem internen Zwischenbericht urteilte. Wie Mehltau lagen in den letzten Dekaden die Einwanderungsüberschüsse über dem Geburtendefizit und (über-)kompensierten dessen Effekt. Die Erfordernis, Auswirkungen zu erkennen und gegenzusteuern, gewinnt erst seit Kurzem an Dynamik: Die praktizierte Politik der kompensatorischen Zuwanderung gerät an ihre Grenzen. Einwanderer sind zwar zum Zeitpunkt des Zuzugs meistens noch jung, tragen über die Zeit aber selbst zur Erhöhung des Altenquotienten bei, ihre höhere Geburtenrate reicht bei weitem nicht aus, die zunehmende Alterung zu stoppen.

Welche Schlüsse kann die Immobilienwirtschaft aus dieser Entwicklung ziehen?

Versorgungsstrukturen im Umbruch – Emanzipation eines Nischenprodukts?

Ein zentrales Zukunftsthema, für das sich keiner interessiert? Es klingt paradox, denn das Thema Pflege im Alter trifft genau den Gemütszustand der Deutschen. Pflege ist ein unbeliebtes Thema, über das man nur ungern nachdenkt. Akteure der Immobilienbranche sollten verstärkt die amtlichen Zahlen im Blick haben: sie sind emotionslos, lügen nicht und geben die stetige und wachsende Bedeutung von Pflegeeinrichtungen wieder. Ende 2011 waren 2,5 Mio. Menschen pflegebedürftig im Sinne des SGB XI, davon gehörten 83 % der Generation 65+ an, der Anteil der über 85-Jährigen betrug 36 %. Rund 1,76 Mio. Pflegebedürftige wurden zu Hause versorgt, die restlichen 30 % wurden vollstationär in Pflegeheimen betreut.

Hilfe, wir werden älter – Aber wer kümmert sich um uns?

2009 lag in Deutschland der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung noch bei 19 % und damit nur geringfügig niedriger als der Anteil der Generation 65+. Die signifikante Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung führt dazu, dass 2060 bereits jeder Dritte über 65 Jahre alt sein wird und somit doppelt so viele alte wie junge Menschen in Deutschland leben werden. Vor allem die Anzahl der Hochbetagten wird aufgrund der steigenden Lebenserwartung deutlich zunehmen. Während 2009 nur 5 % der Bevölkerung älter als 80 Jahre wurden, wird sich dieser Anteil in 50 Jahren mit 14 % fast verdreifacht haben.

THEMEN:

- Gesundheits-/Pflegeimmobilien1
- Österreich: Attraktiver Markt – stabiles Umfeld.....3
- Shoppingcentermarkt Polen.....4

Liebe Leserinnen und Leser,

Es war einmal ... So begann die Geschichte der BulwienGesa AG, die dieses Jahr 30 wird, sicherlich nicht: Die Bulwien AG, zuvor das MÜNCHENER INSTITUT, wurde durch unseren immer noch tätigen Aufsichtsratsvorsitzenden Hartmut Bulwien gegründet. Die gesa GmbH gehörte zum damaligen COOP Konzern. 30 Jahre Standort- und Marktanalysen, Studien und Umsatzschätzungen aus dem Hamburger und Münchner Büro – inzwischen kamen auch Berlin und Frankfurt dazu. Zudem ist die Datenbank RIWIS international erwachsen geworden – Portfolioanalysen von Spanien bis Schweden. Und da sind ja noch unsere Prognosetechniken, vielleicht wenden wir diese auch mal auf die BulwienGesa AG an. Und in 30 Jahren sagen wir: Es war einmal eine BulwienGesa AG, die in Deutschland gegründet wurde und inzwischen ...

Herzlichst, Ihr

Ralf-Peter Koschny CRE FRICS

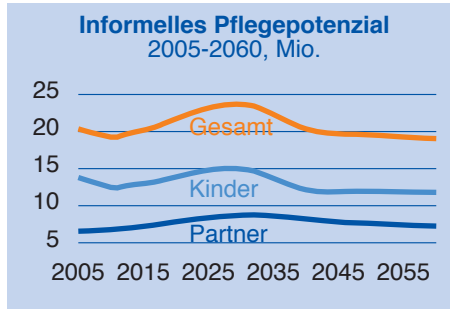
Kontakt: BulwienGesa AG

Wallstraße 61, 10179 Berlin
Tel. (030) 27 87 68-0, Fax (030) 27 87 68-68
Bettinastraße 62, 60325 Frankfurt am Main
Tel. (069) 7561467-60, Fax (069) 7561467-69
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0, Fax (040) 42 32 22-12
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0, Fax (089) 23 23 76-76
www.bulwiengesade.de • info@bulwiengesade.de

Pflege 2030/2060: Was ist zu erwarten?

Auf Basis der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (Untergrenze) wird im Standardszenario von BulwienGesa zur Projektion der zukünftigen Pflegebedürftigkeit die Kohorten-Komponenten-Methode angewandt. Das Modell stellt eine Makrosimulation dar, es operiert mit der Gesamtbevölkerung, unterteilt nach Geburtsjahren und Geschlecht. Zu den Komponenten werden ausführliche Annahmen für jede einzelne Kohorte und jedes Jahr der Vorausberechnung getroffen. Der Vorteil gegenüber einer reinen Querschnittsbetrachtung, in der entweder die Querschnittstrends in die Zukunft fortgeschrieben oder aber der Querschnitt einfach konstant gehalten wird, liegt darin, dass die kohortenspezifische Dynamik aufgegriffen wird.

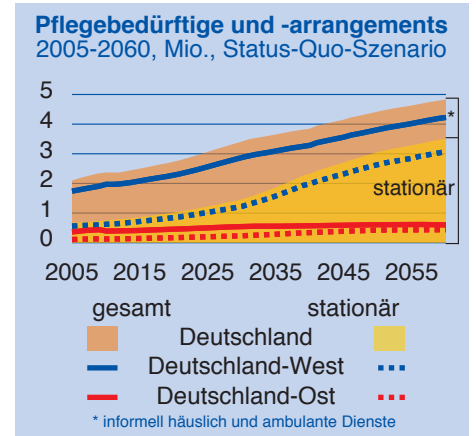
In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung, die eine sinkende Fertilität und eine steigende Lebenserwartung kennzeichnet, was eine Bevölkerungsalterung nach sich zieht, kommt es allein demografisch bedingt zu einem Rückgang der potenziellen (familialen) Pflegepersonen, v. a. was die Versorgung durch die Kinder betrifft. Diese Verschlechterung der Relation von Pflegepotenzial zu Pflegebedürftigen wird darüber hinaus durch soziostrukturelle Faktoren verschärft, wie veränderte Haushalts-/Familienstrukturen und zunehmende Erwerbsbeteiligung von Frauen. Letzteres ist insofern bedeutsam, da der Hauptanteil an Pflegepersonen weiblich ist.



"Herdprämie vs. Abwrackprämie" – Potenzial für eine neue Prämie?

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Änderungen in der Bevölkerungsstruktur, der Anzahl der Pflegefälle, der Erwerbsbeteiligung und der Wahrscheinlichkeit, mit einem Partner zusammen zu leben, wird die Zahl der informellen Pflegepersonen bis 2030 leicht ansteigen, jedoch bis 2060 auf das Niveau von 2005 absinken. Demgegenüber steigt die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2060 rapide an, die Schere zwischen Pflegebedürftigen und -potenzial öffnet sich zunehmend.

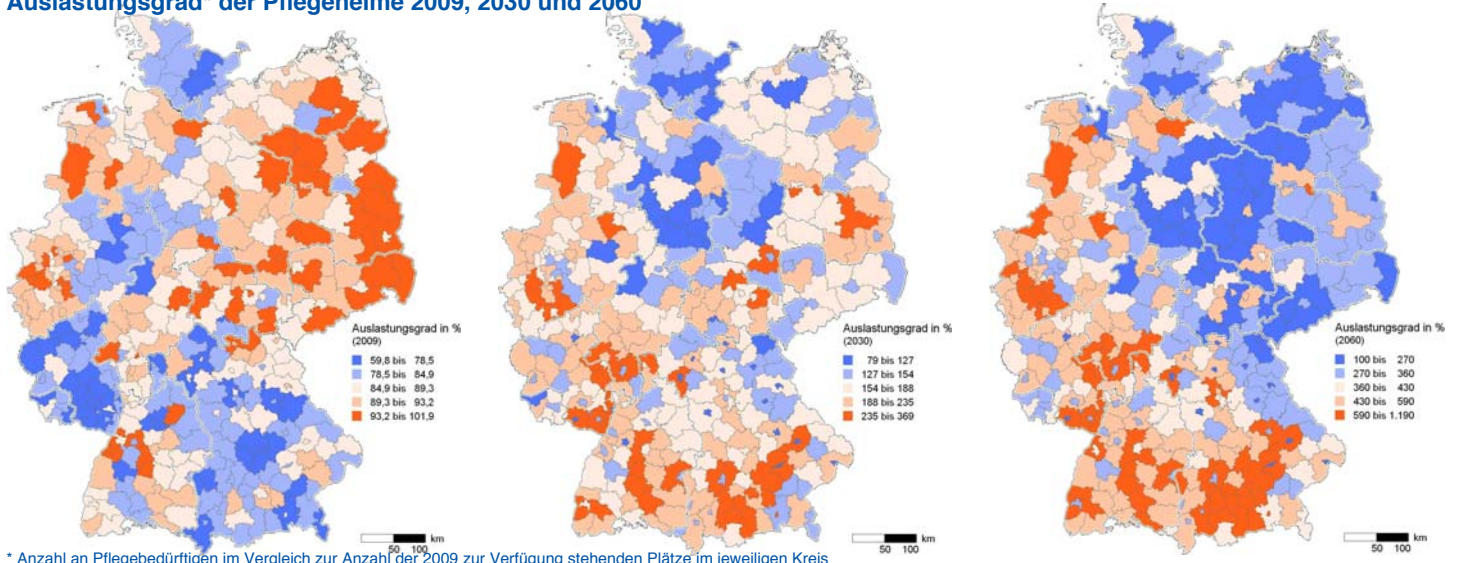
Im 2. Schritt werden die gesamtdeutschen Ergebnisse der Modellrechnung auf administrativer Ebene der Kreise und kreisfreien Städte für die Entwicklung der Pflegeplatznachfrage fortgeschrieben, um den Bedarf/Auslastungsgrad vorhandener/zusätzlicher Einrichtungen abzuleiten. Die Projektion der Pflegebedürftigenzahl zeigt bereits deutliche Unterschiede zwischen den Bundesländern im Zeitablauf bis 2030/2060 aufgrund der bundeslandspezi-



fischen Alterung der Generation 60+. Auch die Anstiege in den einzelnen Versorgungsarten sind regional unterschiedlich, denn ambulante und stationäre Pflege sind eher im hohen Alter (über 80 Jahre) und familiäre Pflege eher in niedrigeren Altersjahren anzutreffen.

Gemessen an den zur Verfügung stehenden Plätzen im jeweiligen Kreis (Basisjahr 2009) sind die heutigen Auslastungsgrade westdeutscher Kommunen, oft 60 bis 90 %, in den kommenden Jahren Relikte der Vergangenheit. 2030 und v. a. 2060 öffnet sich immer mehr die Versorgungslücke: Die Pflegebranche steht unmittelbar vor dem Wandel vom Angebotsmarkt zum Nachfragemarkt. Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Pflegeheimzahl von 11.633 (2009) auf 55.322 (2060) nahezu verfünffachen. Wohl dem, der im Falle eines Falles auf einen freien Platz zurückgreifen kann.

Auslastungsgrad* der Pflegeheime 2009, 2030 und 2060



* Anzahl an Pflegebedürftigen im Vergleich zur Anzahl der 2009 zur Verfügung stehenden Plätze im jeweiligen Kreis

Wachstumsstarke Assetklasse in Zeiten demografischen Wandels

In der hauseigenen Studie wurden die immobilienwirtschaftlichen Folgen des demografischen Wandels auf die Nachfrage nach Sonderimmobilien untersucht. Anhand von Alternativszenarien, die sowohl die individuelle als auch die gesamtgesellschaftliche Pflegebereitschaft determinieren, wurden unterschiedliche Annahmekonstellationen modelliert, welche Nachfragesteigerungen allein durch eine veränderte Wahl der Pflegeart hervorrufen können. Das Inanspruchnahmeverhalten führt zu erheblichen Nachfrageschwankungen, auf die die Politik nur bedingt Einfluss hat. Angesichts dieser Entwicklung stellt sich

die Frage, wie Pflege und Betreuung organisiert werden soll, wenn der Bedarf immer größer wird. Das Aufeinandertreffen steigender Bedarfe nach formaler Pflege und eines rückläufigen Arbeitskräfteangebots konstituiert eine Versorgungslücke, die zu schließen eine der vornehmsten Aufgaben der Gesundheits- und Pflegepolitik der nächsten Jahre sein muss. Neben der steigenden Nachfrage nach Pflegeimmobilien ist auch deren Ausgestaltung von besonderem Interesse. V. a. bei altengerecht gestalteten Wohnungen in Kooperation mit integrierter Sozialstation und/oder räumlich benachbartem Pflegeheim sowie bei Wohngruppen für Demenzerkrankte wird ein hoher Bedarf prognostiziert. Die bisherigen Erfahrungen

aus der Altenpflege, wo seit mehreren Dekaden bauliche und pflegerische Konzeptionen zur Versorgung Demenzerkrankter erprobt und evaluiert werden, sollten auch auf deren Übertragbarkeit in den Bereich der Gesundheitsimmobilien geprüft werden. In jedem Fall wird die wachsende Generation der Älteren sowohl die Pflege als auch die Gesundheitsimmobilien verändern – medizinisch, pflegerisch, personell, organisatorisch und baulich.

- Weitere Informationen geben Ihnen **Martin Steininger** (Tel. 089-232376-36, steininger@bulwiengesa.de) und **Dr. Heike Piasecki** (Tel. 089-232376-0, piasecki@bulwiengesa.de)

ÖSTERREICH: ATTRAKTIVER MARKT – STABILES UMFELD

Konjunkturelle Entwicklung	2012	2013 ⁴	2014 ⁴	2015 ⁴
Bruttoinlandsprodukt ¹	0,8 %	0,7 %	1,7 %	1,9 %
Verbraucherpreise (HVPI) ¹	2,6 %	2,2 %	1,9 %	2,0 %
Arbeitslosenquote ²	4,4 %	4,6 %	4,4 %	4,3 %
Leistungsbilanzsaldo (in % des BIP)	1,7 %	2,3 %	2,6 %	2,9 %
Finanzierungssaldo des Staats ³ (in % des BIP)	-3,0 %	-2,5 %	-2,1 %	-1,8 %
Bruttoschuld des Staats (konsolidiert, in % des BIP)	74,3 %	75,1 %	74,7 %	74,2 %

Quelle: Eurostat, 1 Veränd. gg. Vorjahr, 2 bereinigte LFS-Reihe (EU Labour Force Survey, EU-LFS), 3 im Rahmen des Verfahrens bei übermäßigem Defizit, 4 Prognose BulwienGesa AG

Konjunkturindikatoren verbessern sich

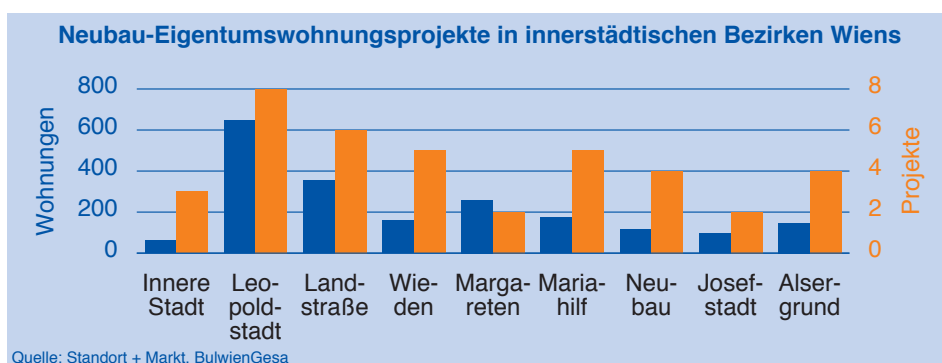
Trotz schwierigem internationalem Umfeld hellt sich die Stimmung in der österreichischen Volkswirtschaft im 1. Quartal 2013 gegenüber einem konjunkturellen Tiefpunkt bei der Entwicklung der Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2012 (-0,2 % gegenüber dem Vorjahr) leicht auf. Wesentlicher Treiber ist das leichte Produktionsplus der Industrie vom Jahresende 2012, welches auch zu Beginn 2013 einen maßgeblichen Beitrag zu einer Aufhellung der Gesamtstimmung in der Volkswirtschaft liefert. Erste Frühindikatoren (z. B. der Einkaufsmanagerindex) deuten auf eine weitere moderate Expansion der Wirtschaftsleistung im 1. Halbjahr 2013.

Handel: Trend im Investmentmarkt zu Shoppingcentern, Fachmarktzentren und High Street Lagen hält an

Die Konzentration im österreichischen Einzelhandel nimmt deutlich zu. Fast 40 % al-

ler Geschäfte werden bereits von filialiserten Ketten betrieben. Während ihre Gesamtzahl mit knapp über 40.000 rückläufig ist, steigt die Einzelhandelsfläche immer noch an und liegt (lt. KMU Forschung Austria) z. Zt. bei 14,3 Mio. qm (1,7 qm/EW). Der Expansionstrend von filialiserten Ketten begünstigt auch in Österreich die weitere Entwicklung von Fachmarktzentren und wird den Anteil der inhabergeführten Handelsbetriebe in den High Streets weiter zurückdrängen. Ist überregional betrachtet eher von einem leichten Rück-

gang bei den Fertigstellungen von Shoppingcentern für 2013 auszugehen, werden regional und lokal in der Landeshauptstadt Wien größtmäßig die deutlichsten Wachstumsimpulse bei Shoppingcentern zu verzeichnen sein. Den flächenmäßig größten Beitrag leistet mit einer GLA von 33.000 qm der Bahnhof Wien Mitte. Im hochpreisigen Angebotssegment wird sich das Tuchlauben-Areal am Rande des "Goldenen U" in der City mit einer GLA von 11.000 qm positionieren. Bei der Entwicklung von Einkaufs-/Fachmarktzentren gibt es auch 2013 einen klaren Trend zu Fachmarktzentren und dies trotz hoher Marktsättigung. Ganz oben auf den Listen stehen Invests in den High Streets. Die in der Regel guten bis sehr guten Drittverwendungsmöglichkeiten der Objekte bei gleichzeitig limitierter Verfügbarkeit dieser Core-Standorte sichern auch zukünftig nachhaltige Investmentoptionen.



Aktuelle Neubau-ETW-Studie Wien

Standort + Markt und BulwienGesa veröffentlichten Ende Februar 2013 die erste gemeinsame Studie "Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in Wien". Analysiert wurden in den innerstädtischen Bezirken 1 bis 9 alle Neubauprojekte (>10 Wohnun-

gen) mit Fertigstellung 2012/2013, die noch nicht vollständig vermarktet sind bzw. sich noch im Bau oder in Planung befinden, und in denen ausschließlich oder in Anteilen Eigentumswohnungen realisiert wurden: Insgesamt 39 Projekte mit zusammen 2.010 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 181.500 qm. Die

Studie kann bei BulwienGesa oder Standort + Markt erworben werden.

- Weitere Informationen geben Ihnen **Roman Schwarzenecker** (+43-2252-80640-14, r.schwarzenecker@standort-markt.at) und **Johannes Krick** (089-232376-37, krick@bulwiengesa.de)

SHOPPINGCENTERMARKT POLEN

Von der Kunst, Orangen von Zitronen zu unterscheiden – Woiwodschaften mit heterogenem Wachstumspotenzial

Hohe Konzentration an Einzelhandelsflächen in den Agglomerationsräumen

Mit knapp über 38 Mio. potenziellen Kunden zählt der polnische Einzelhandelsmarkt zu den größten der CEE. Polen verfügt über ca. 10 Mio. qm moderne Einzelhandelsflächen in traditionellen und spezialisierten Shoppingcentern (ICSC-Definition). Im europäischen Vergleich liegt der Flächenbesatz noch leicht unter Durchschnitt, was auf weiteres Wachstumspotenzial schließen lässt. Seit Mitte der 90er Jahre wurden durchschnittlich 0,5 Mio. qm Einzelhandelsfläche pro Jahr fertiggestellt. Das rasante Bestandswachstum gipfelte noch zu Beginn der Finanzmarktkrise auf einem Höchststand von 0,8 Mio. qm.

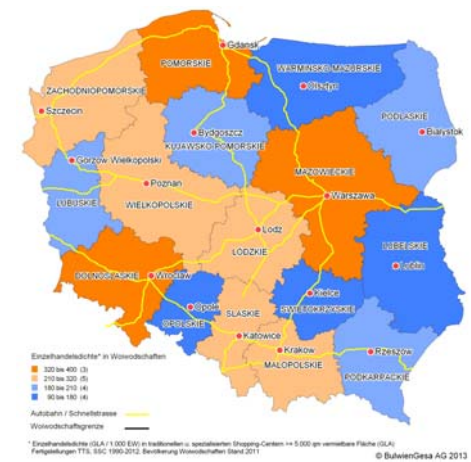
Während die Hauptstadt Warschau bereits seit 1993 im Fokus der Projektentwickler stand und von 1996 bis 2004 bereits 65 % des jetzigen Bestands (2012: ca. 1,4 Mio. qm) realisiert wurden, verlagerte sich der Bau von Shoppingcentern zeitversetzt in die B-Städte (>300.000 Einwohner, Bestand 2012: 3,6 Mio. qm, davon 25 % fertiggestellt in 1998 bis 2000, 40 % in 2005 bis 2009) und dann in die nachgelagerten C- und D-Städte (<300.000 Einwohner, Bestand 2012: 5,0 Mio. qm, davon 22 % fertiggestellt in 1999 bis 2002, 43 % in 2007 bis 2012). Als Konsequenz ist in den kleinen und mittleren Städten die Flächen-dichte zum Teil stark angestiegen. Stellt man eine Rangliste der polnischen Shoppingcenterdichte auf Ebene der Woiwodschaften auf, so führen die Regionen Pomorskie, Dolnoslaskie und Mazowieckie mit 336 bis 400 qm GLA je 1.000 Einwohner diese an, Warminsko-Mazurskie,

Swietokrzyskie und Lubelskie sind mit 90 bis 160 qm GLA je 1.000 Einwohner die Schlusslichter.

Aktuell konzentrieren sich die Bauträger bei der Suche nach neuen Standorten, neben den Nischen in den bereits gut mit Einkaufszentren ausgestatteten Agglomerationsräumen, weiterhin in den kleineren Städten. Angesichts der zunehmenden Marktsättigung garantiert eine gute Lage nicht zwangsläufig den Erfolg. Die Goldgräberstimmung ist vorbei. Zunehmende Bedeutung erlangt für eine Projektverwirklichung der Umfang der (vorab) abgeschlossenen Mietverträge. Potenzial bietet zudem die Modernisierung von bestehenden Einkaufszentren in größeren Städten sowie die Flächenerweiterung bestehender Handelsgalerien in kleineren Städten. Kleinere Handelsgalerien mit einem geringeren finanziellen Risiko werden gerne von inländischen Bauträgern realisiert. Gemessen an der Kaufkraft weisen die Regionen erhebliche Unterschiede beim Flächenbesatz aus. Angesichts der aktuellen Konjunkturdelle und der Zurückhaltung polnischer Konsumenten dämpft dies die Aussicht auf kurzfristig steigende Mieten. Mittel- bis langfristig führen der Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens sowie der Marktzutritt neuer Einzelhandelsketten zu regionalen Wachstumsdisparitäten.

E-Commerce schlägt den stationären Handel

Entgegen der allgemeinen Kaufzurückhaltung verzeichnet der elektronische Handel zweistellige Wachstumsraten. Konsequenterweise richten immer mehr Einzelhandelsunternehmen Online-Geschäfte ein,



wobei Bekleidung/Schuhe sowie Haushaltsgeräte und andere Elektronik ganz oben auf der Liste der über das Internet gekauften Artikel stehen. Die onlineaffine Nutzergruppe lässt sich gegenwärtig mit den Charakteristika Großstadtbewohner, höhere Ausbildung und vergleichsweise gut situiert eindeutig beschreiben. Potenzial besteht mittel- bis langfristig in der Erschließung weiterer Personengruppen. Synergieeffekte dieser Erfolgsgeschichte wirken auf die Nachfrage auf dem Logistikmarkt. "Small boxes", kleine Lagerflächen, für verschiedene Zwecke nutzbar, erfreuen sich dank der Online-Geschäfte und anderer Vertriebsfirmen wachsender Beliebtheit. E-Commerce benötigt in zunehmendem Maße geeignete Lagerflächen in großen Agglomerationen (v. a. innerstädtisch gelegene Gewerbe-/Industriegebiete), um ihre Kunden von dort aus direkt beliefern zu können. Diese unterscheiden sich von großen Logistikflächen, die vor allem an Verkehrsknotenpunkten im Landesinneren angesiedelt sind. Durch ihr Höchstmaß an Flexibilität und Anpassung an die Bedürfnisse ihrer Mieter lassen sich höhere Mieten realisieren.

- Weitere Informationen gibt Ihnen gern **Joanna Pena** (Tel. 089-232376-45, pena@bulwiengesa.de)