

Die Zukunft des Wohnens

Fortschritt in Zeiten des Wandels

Chancen und Herausforderungen für große Wohnungsunternehmen



page 1

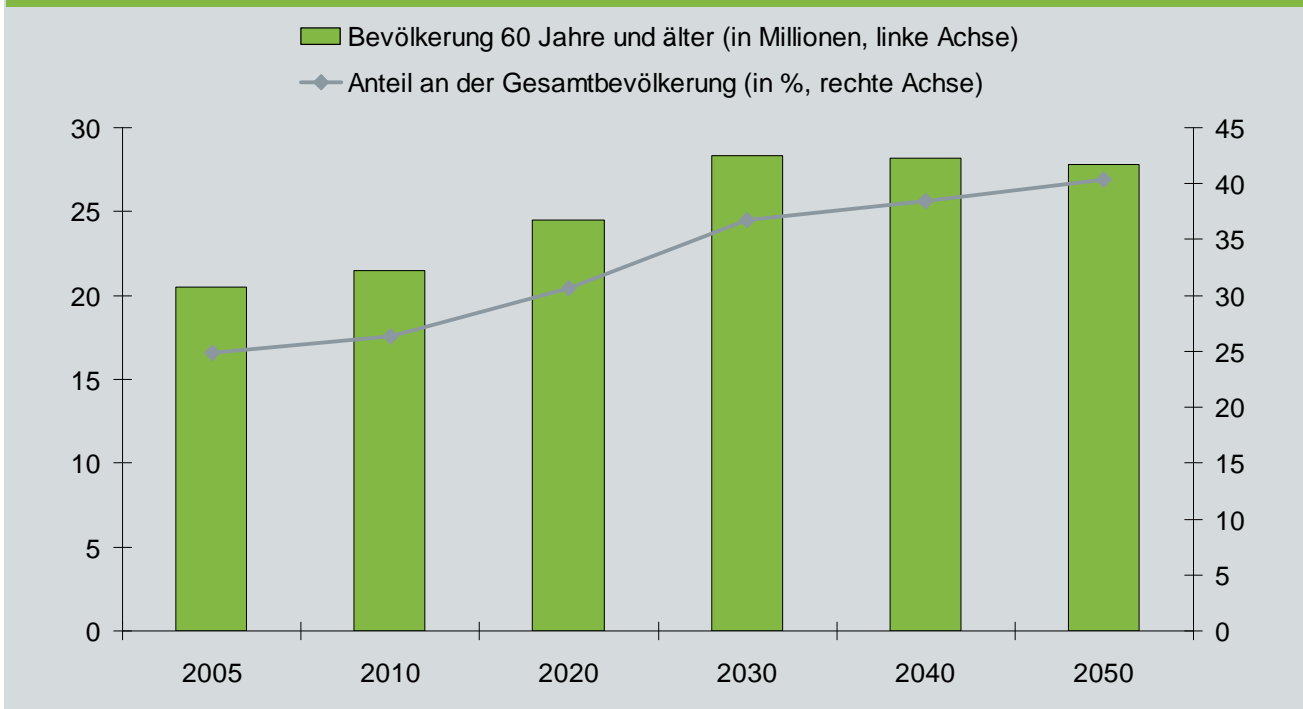
Die Menschen in Deutschland...

- werden immer älter
- beanspruchen zunehmend mehr Quadratmeter pro Person
- ziehen verstärkt vom Land in die Stadt
- wechseln immer häufiger den Arbeitsplatz
- müssen mehr und mehr mobil sein

→ ***Das Anforderungsprofil an Wohnräume ändert sich***

Deutschland wird zunehmend älter

Anteil der über 60-jährigen steigt deutlich an

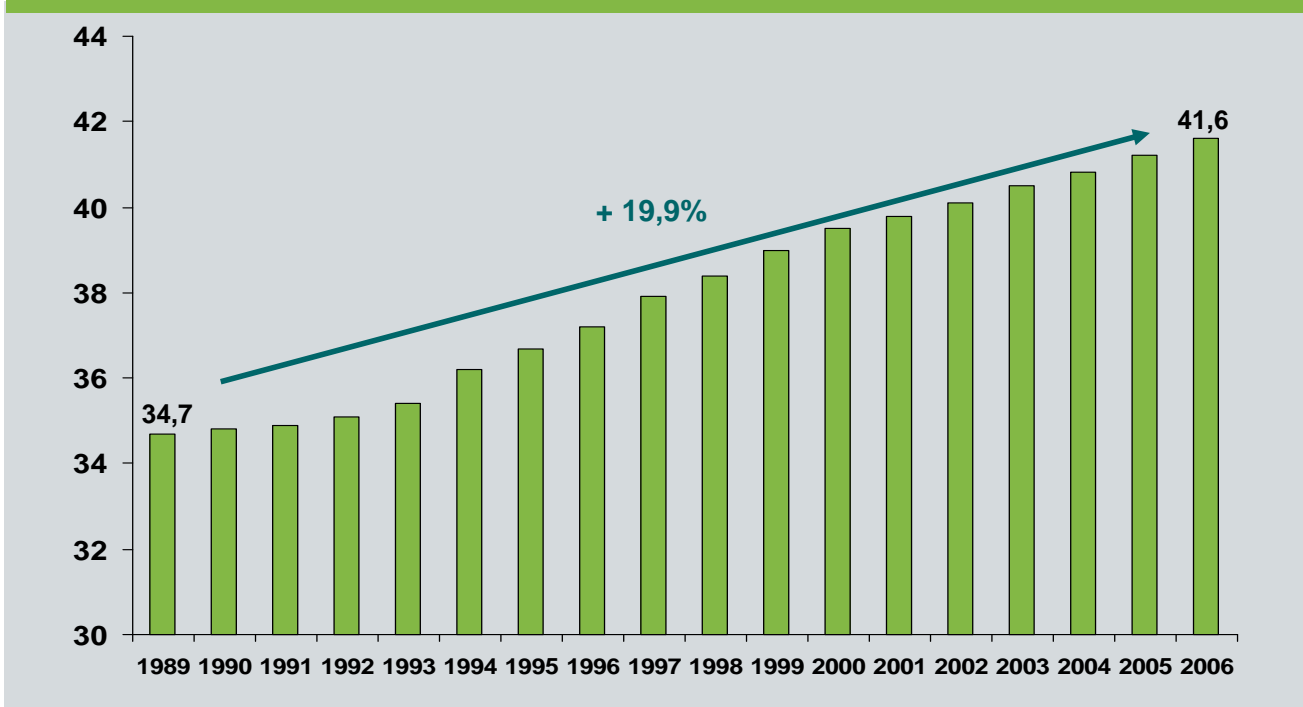


Quelle: Statistisches Bundesamt

Seite 3

Steigender Flächenbedarf pro Person

Durchschnittlicher Wohnflächenbedarf pro Einwohner in Deutschland (m²)

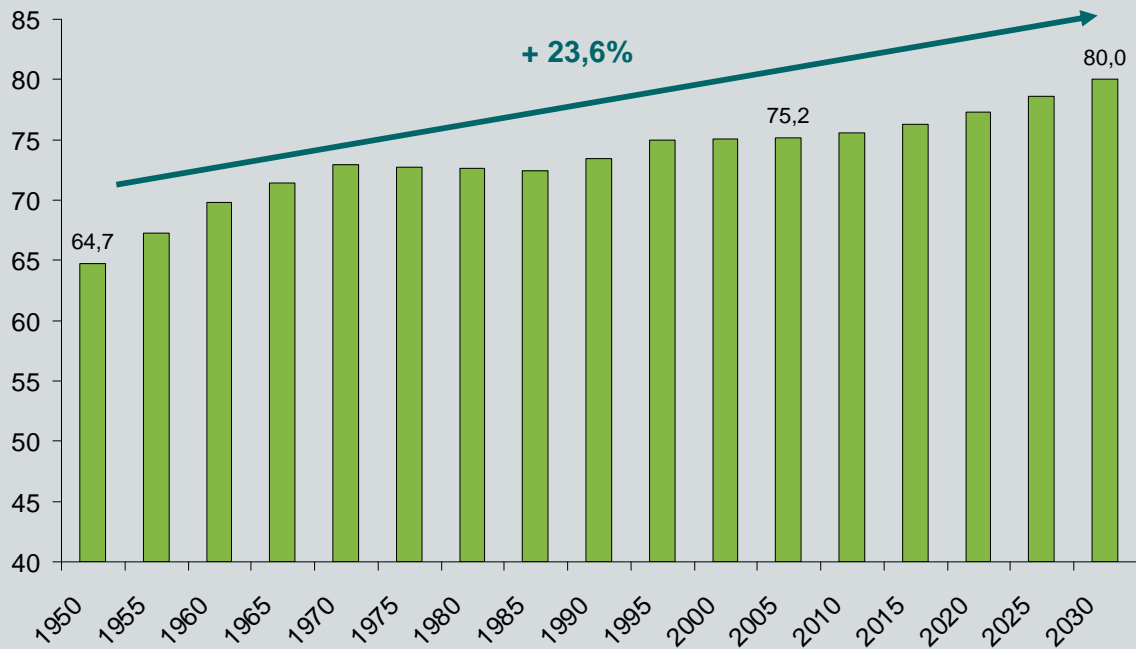


Quelle: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.; Statistisches Bundesamt

Seite 4

Umzug vom Land in die Stadt

Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung (%)

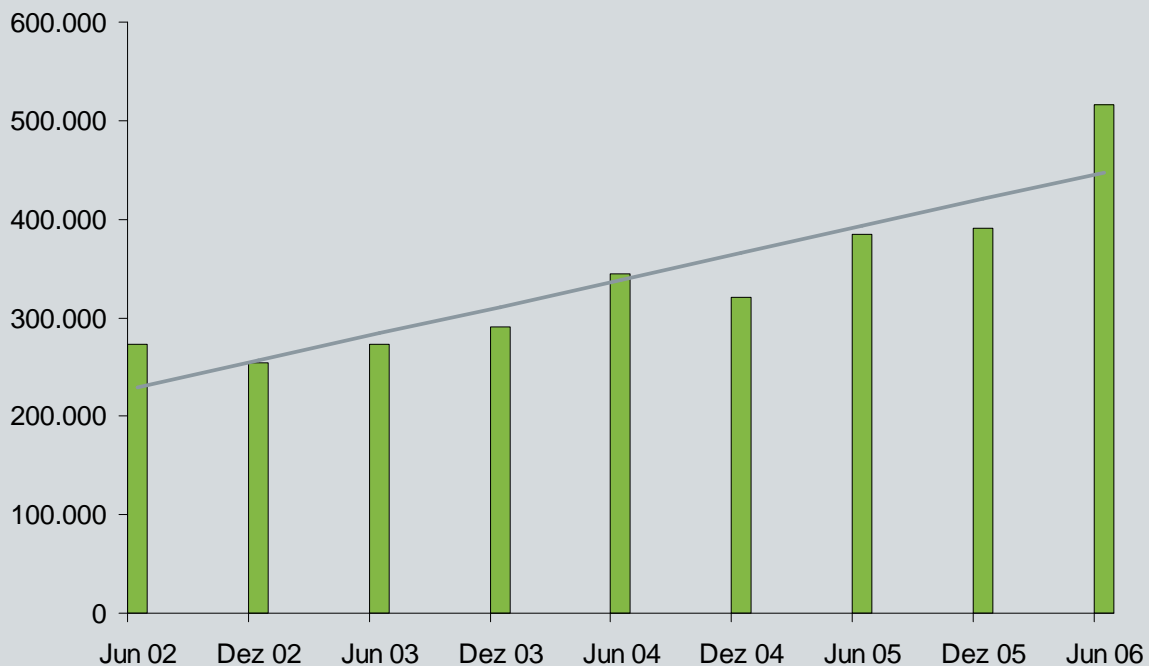


Quelle: Uno

Seite 5

Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt nimmt immer weiter zu

Mitarbeiter in gewerblicher Zeitarbeit (mit Trendlinie)



Quelle: BZA

Seite 6

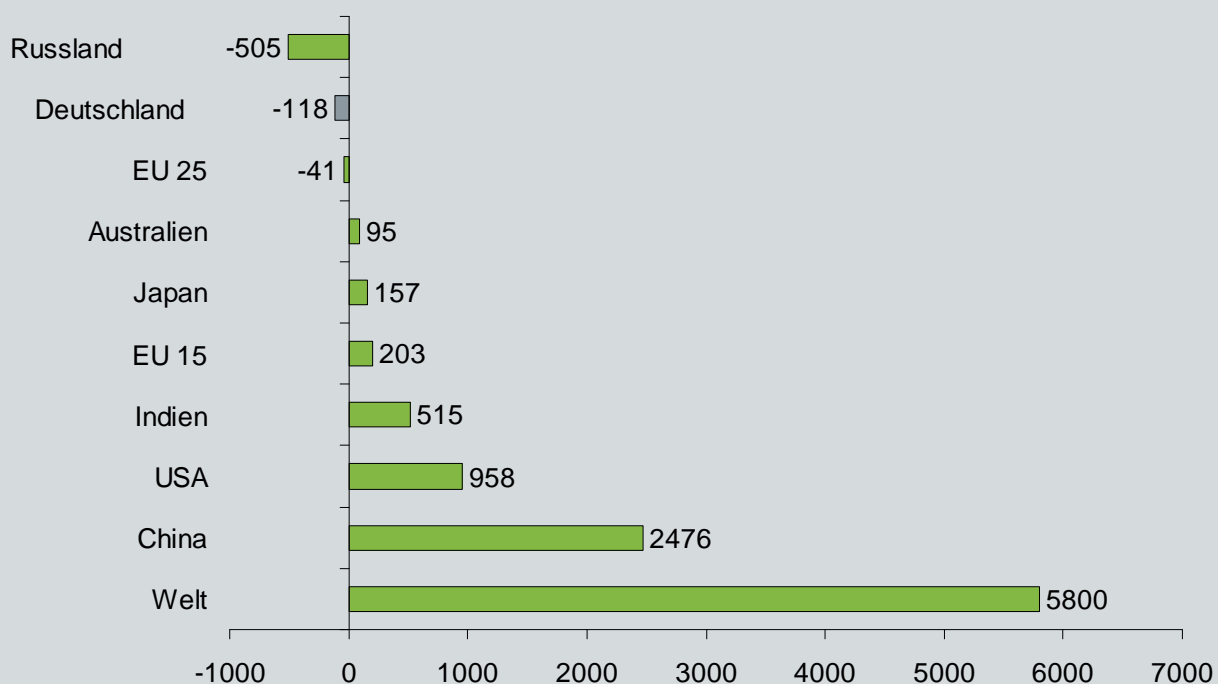
Der globale Klimawandel...

- stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar
- wirkt sich auf praktisch alle Lebensbereiche aus
- hat vor allem in den Städten dramatische Auswirkungen
- erfordert lokales Handeln

→ ***Wohnräume müssen den Klimaschutz fördern***

Keine Trendwende in Sicht

Veränderungen der CO₂-Emissionen zwischen 1990 und 2004 (Mio. t)



Schlussfolgerungen

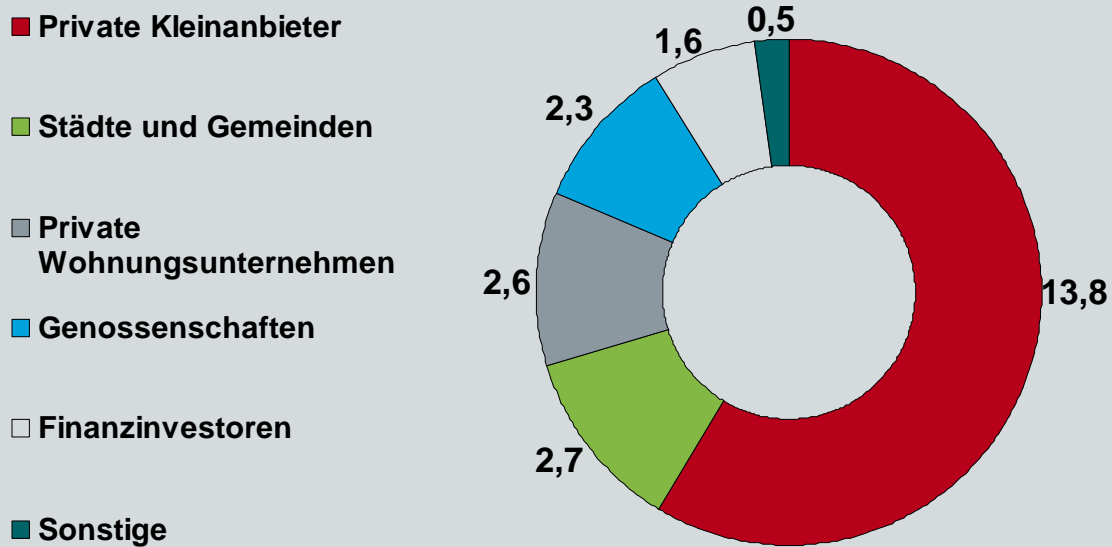
- Die Zukunft des Wohnens :
Modernisierung und Restrukturierung von Stadtquartieren statt
Neubau
- Modernisierungen müssen primär zwei Anforderungen erfüllen:
 - Ausrichtung auf neue Sozialstrukturen
 - und energieeffizient

Fortschritt in Zeiten des Wandels

**Die demografischen und
gesellschaftlichen Veränderungen
als Chancen für große
Wohnungsunternehmen**

Eigentümerstruktur

Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Deutschland



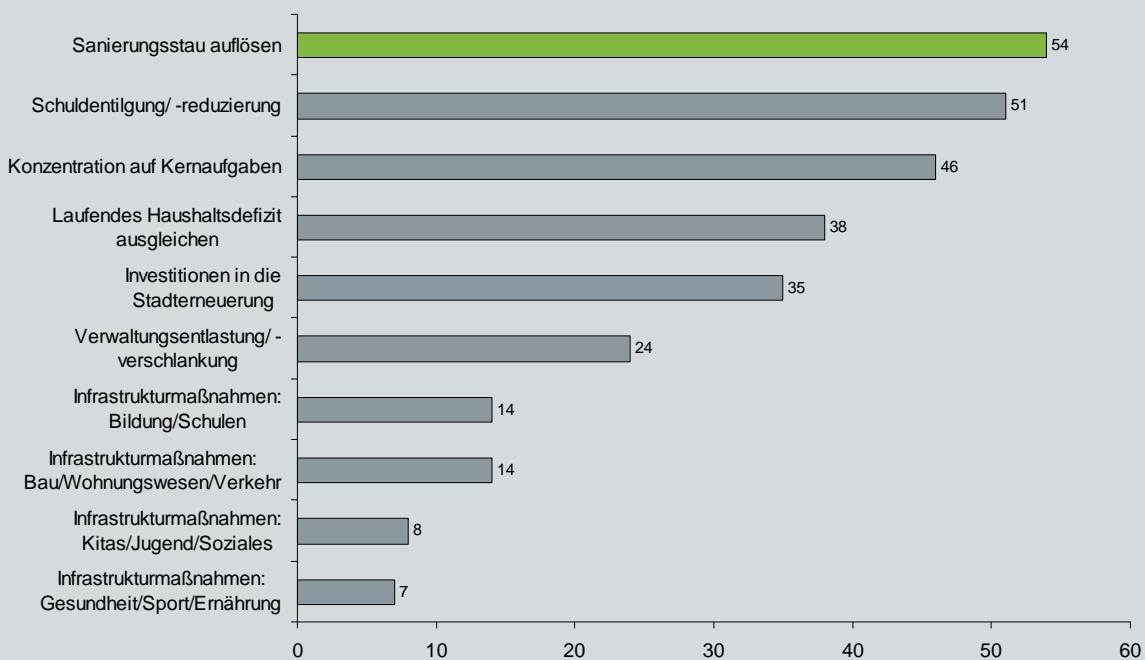
Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Seite 11

Sanierung ja – aber durch wen?

Motive für den Verkauf öffentlicher Wohnungen (%) – Mehrfachnennung möglich

Motive für den Verkauf öffentlicher Wohnungen in Prozent (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Statistisches Bundesamt; * 1. Halbjahr 2007

Seite 12

Professionelle Modernisierung durch Profis

- Modernisierungen und Umbauten im Bestand erfordern **ein komplexeres** Know-How als Neubau.
- Deshalb müssen die **großen Wohnungsunternehmen** in Deutschland, wie z.B. die Deutsche Annington und die GAGFAH GROUP eine **Vorreiterrolle** übernehmen. Sie
 - können ihre **Größenvorteile bei Modernisierungen** und **zusätzlichen Dienstleistungen** nutzen
 - haben Vorteile bei der **Kundenbindung** und sind bestens aufgestellt, um Mieter bei einem **arbeitsplatzbedingten Ortswechsel** zu **unterstützen**
 - können **zusätzliche Services** über den Wohnraum hinaus bieten

Die GAGFAH GROUP

Auf einen Blick

- mit ca. 170.000 Wohnungen das führende börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland
- Langfristig orientierter Bewirtschafter
- Verantwortungsvoller, leistungsstarker Vermieter



Die GAGFAH GROUP

Besonderer Schutz für ältere Mieter

- GAGFAH Sozial-Charta bietet lebenslangen Kündigungsschutz für Mieter, die älter als 60 Jahre sind
- GAGFAH Stiftung „Mensch und Wohnen“ fördert das Zusammenleben älterer und jüngerer Mieter in Wohnobjekten der GAGFAH GROUP



Seite 15

Die GAGFAH GROUP

Lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen

- Wohnobjekt mit 44 Wohnungen
- Barrierefreiheit (Aufzug, bodengleiche Duschtasse, automatische Schiebetüranlage, etc.)
- Gemeinschaftsraum sowie Gymnastik- und Bastelraum
- Organisation von gemeinsamen Festen
- Organisation von Zusatzleistungen wie Putzservice etc.
- Verein ist im Mieterauswahlprozess involviert und akquiriert auch neue Bewohner



„Hilfe zur Selbsthilfe“

Projekt in Mülheim a.d. Ruhr mit dem Verein Gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter

Seite 16

Die GAGFAH GROUP

Antworten auf steigenden Flächenbedarf pro Person

- Beispiel: Wohnobjekt in Duisburg
→ Vergrößerung der Wohnfläche durch vorgestellte Wintergärten (dabei auch Reduzierung der Wohnungsanzahl von 22 auf 18 Einheiten)
- Im Rahmen der Modernisierung auch Verbesserung der Energiebilanz des Objektes durch Nutzung der passiven Solarenergie über die Glasfassade



Wohnobjekt in Duisburg

Die GAGFAH GROUP

Umzug vom Land (zurück) in die Stadt

- Die GAGFAH GROUP hat einen Großteil ihrer Bestände in Städten.
 - 23% (ca. 39T Einheiten) in Städten mit mehr als 1 Mio. Einwohnern
 - 37% (ca. 62T Einheiten) in Städten zwischen 500T - 999T Einwohnern
 - 19% (ca. 32T Einheiten) in Städten zwischen 100T - 499T Einwohnern
 - 7% (ca. 12T Einheiten) in Städten zwischen 50T - 99T Einwohnern

Die GAGFAH GROUP

Zusätzliche Services über den Wohnraum hinaus

- Viele Wohnungen der GAGFAH GROUP sind z.B. mit Küchen ausgestattet, die den Umzug erleichtern.
- Einzelne Großobjekte bieten eine Concierge-Service
 - Brötchen- und Zeitungsverkauf
 - Vermittlung von Reinigungs- und Wäscheservice



Carolinum in Dresden
Wohnen mit Concierge Service

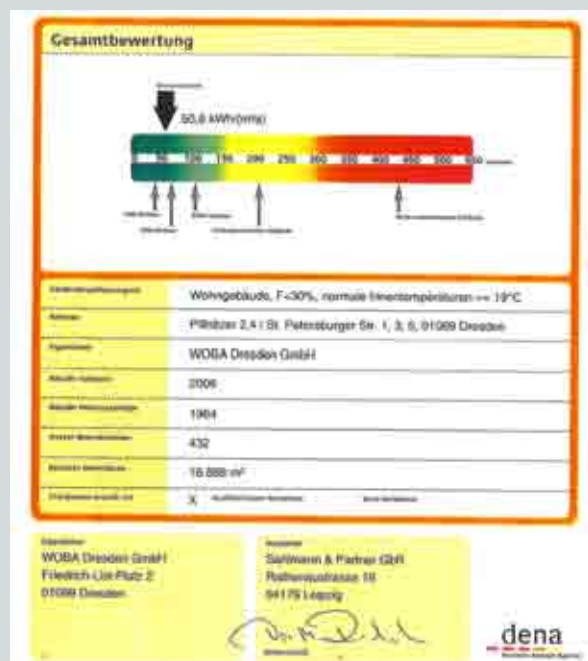
Die GAGFAH GROUP

Energiepass



Beispiel Carolinum in Dresden:

- Modernisierung eines Objektes mit 432 Wohneinheiten
- Investitionsvolumen 9,7 Mio. €
- Halbierung des Energiebedarfs von 107,9kWh/(m²a) auf 50,6kWh/(m²a)



Die GAGFAH GROUP

Solarenergie

Modernisierungsprojekt

- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, in diesem Zusammenhang auch Installation von Solaranlagen
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und Reduzierung des Primärenergiebedarfs



**Projekt Solarenergie:
Sonnenkollektoren auf den Dächern der
Laubergaster Höfe in Dresden**

Vielen Dank

Fragen?

