Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

Wohnimmobilienmarkt Europa

CATELLA

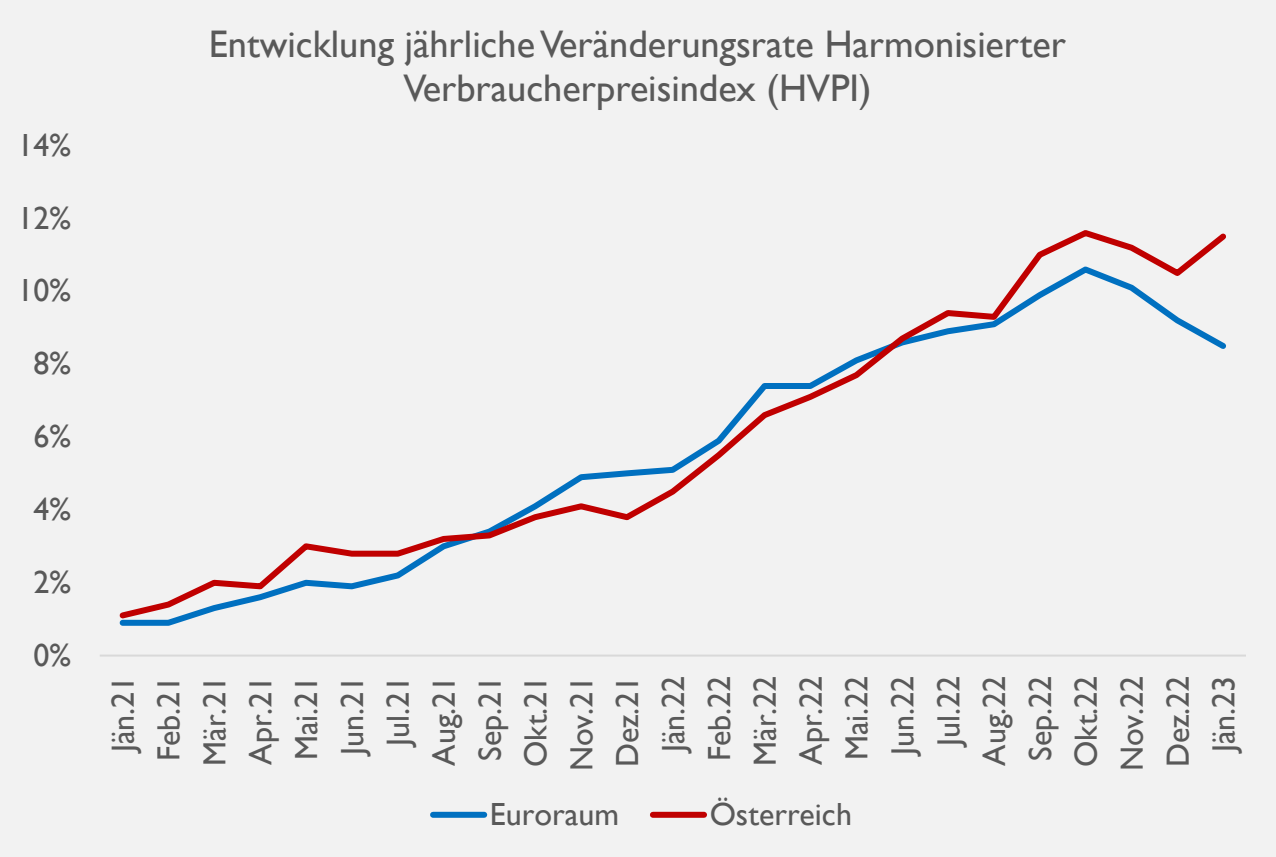
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Catella Deutschland

Silver Living Forum 2023

„Das Leben der Best Ager - Trends der Zukunft“
1. März 2023, Universität Wien

POWERED BY SENAT DER WIRTSCHAFT · nobi Safe and happy living · SÜBA · value one · IMMOXX

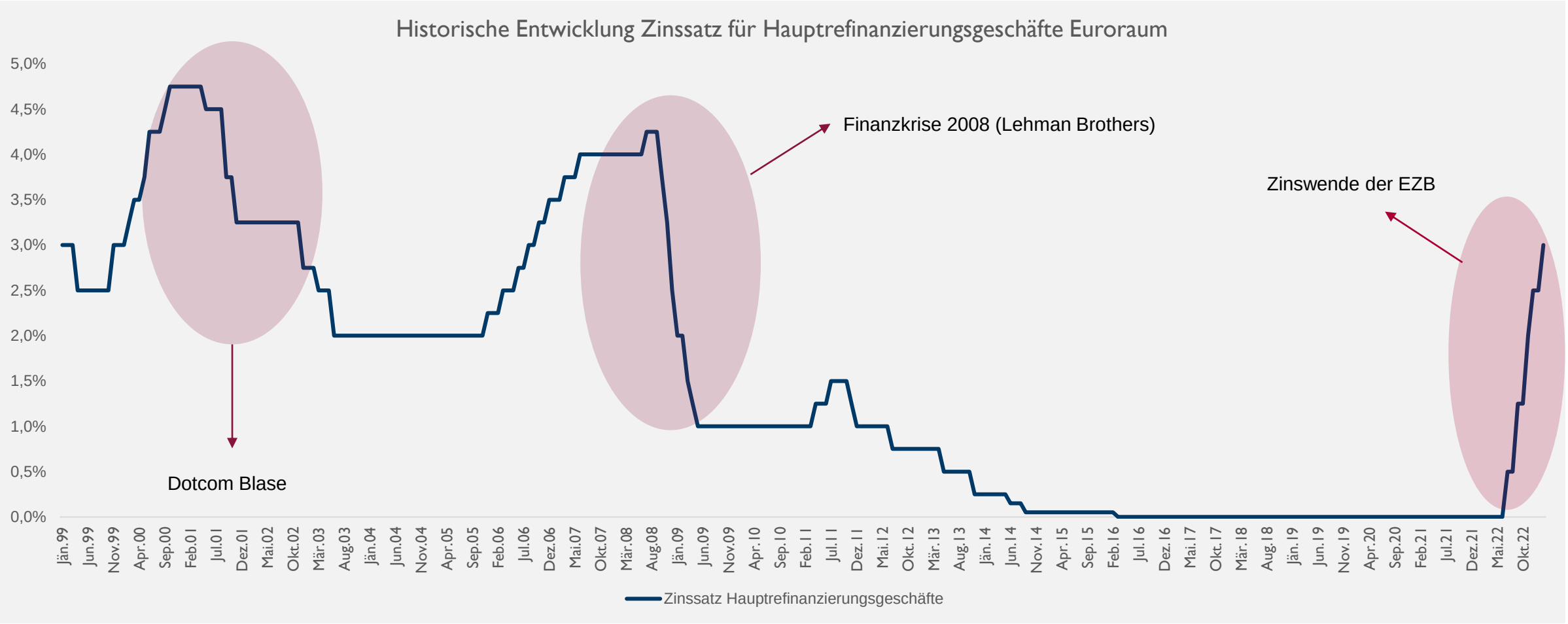
Europas Volkswirtschaft in stürmischen Zeiten



- Turbulente Rahmenbedingungen für die europäische Volkswirtschaft im Jahr 2022.
- Entwicklungen führten im Euroraum zu historisch hohen Inflationsraten.
- Folge: Zinswende der EZB.

Quelle: Eurostat, Catella

Zinswende im Euroraum



Quelle: Europäische Zentralbank (EZB), Deutsche Bundesbank, Catella

Europas Ökonomie zeigt sich robust

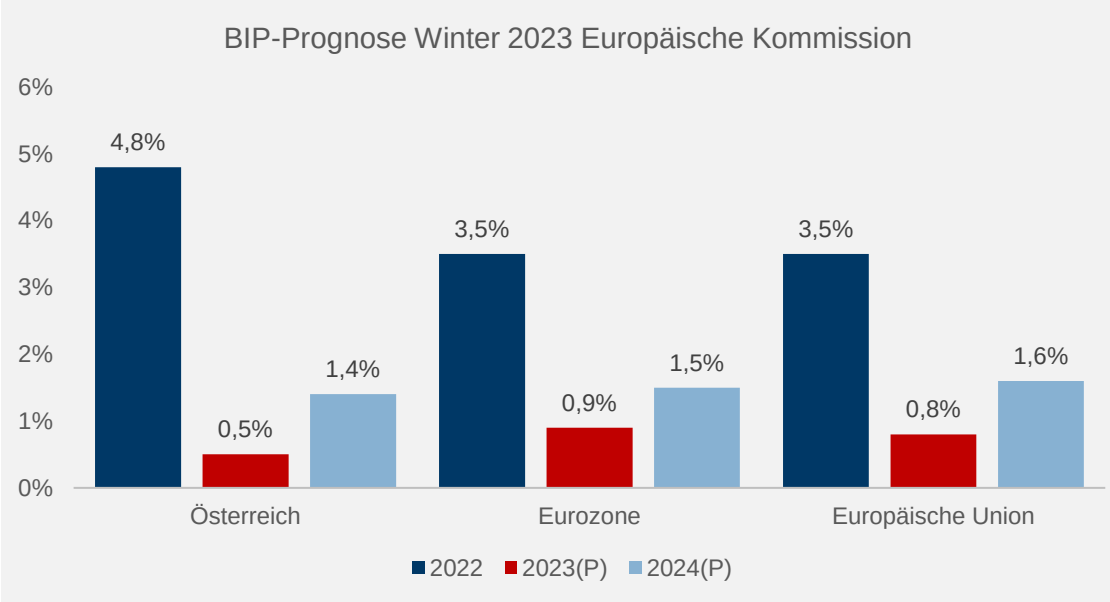
- Ein Einbruch der europäischen Wirtschaftsleistung in den kommenden Monaten wird nicht erwartet.
- Prognose Entwicklung Reales BIP Internationaler Währungsfonds im Euroraum:

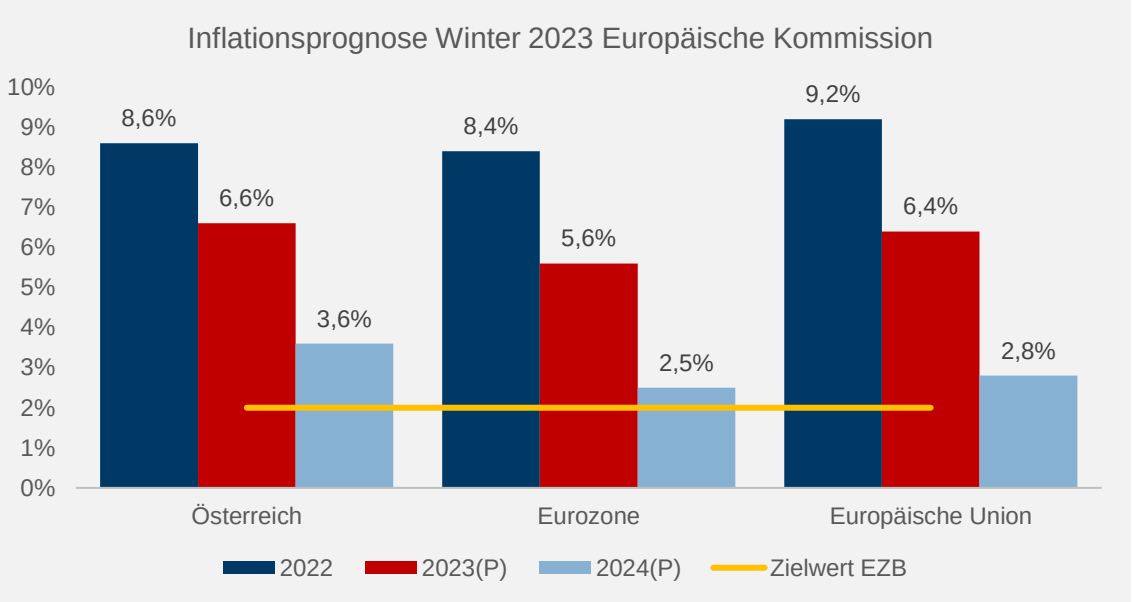
➢ 2023: + 0,7 %

➢ 2024: + 1,6 %

Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), Catella

Europas Ökonomie zeigt sich robust



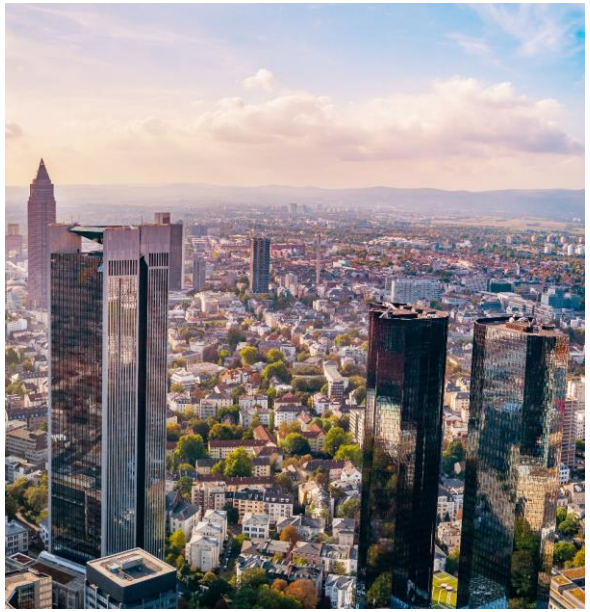


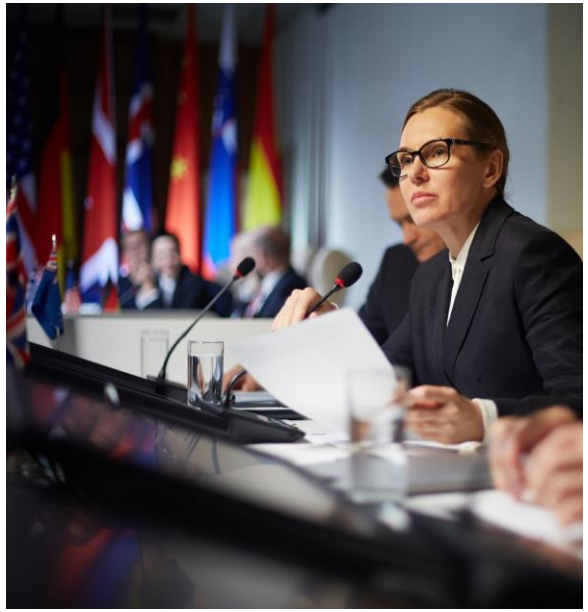
- Prognose Europäische Kommission: Positives Wirtschaftswachstum in 2023 in der Eurozone und in der Europäische Union.
- Reduktion der Inflation in 2023 in der Eurozone zu erwarten. Jedoch auch für 2023 zu erwarten, dass der Kaufkraftverlust des Euros weiterhin deutlich oberhalb des Zielwertes der EZB liegen wird.
- Nach Erwartungen der Europäischen Kommission auch in 2024 Inflationsrate der Eurozone oberhalb des Zielwertes der EZB.

Quelle: Europäische Kommission, Catella
P = Prognose Europäische Kommission

Treiber des europäischen Wohnungsmarktes

Diese vier Faktoren sehen wir als die wichtigsten Treiber der zukünftigen Wohnungsmarktsituation in Europa





Fortschreitende Urbanisierung

Demographischer Wandel

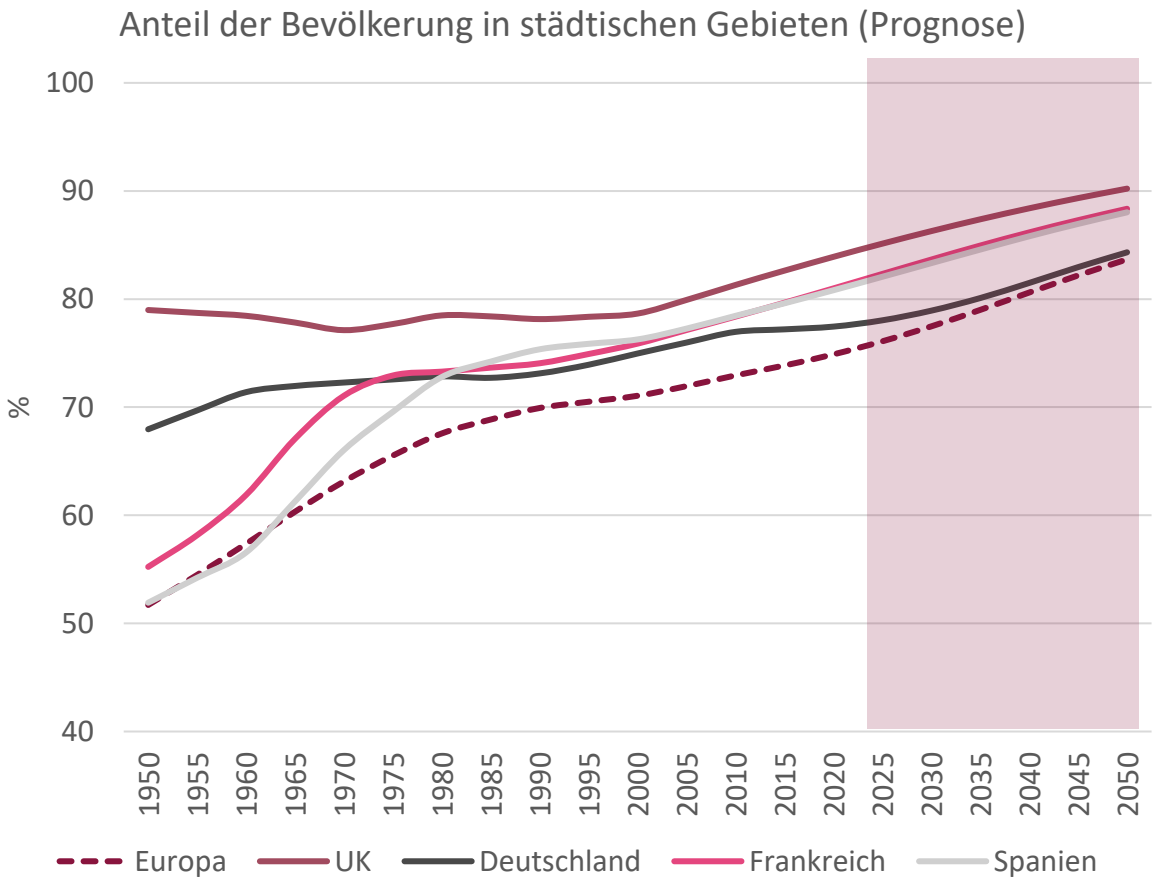
(Finanz-)Politische Entscheidungen

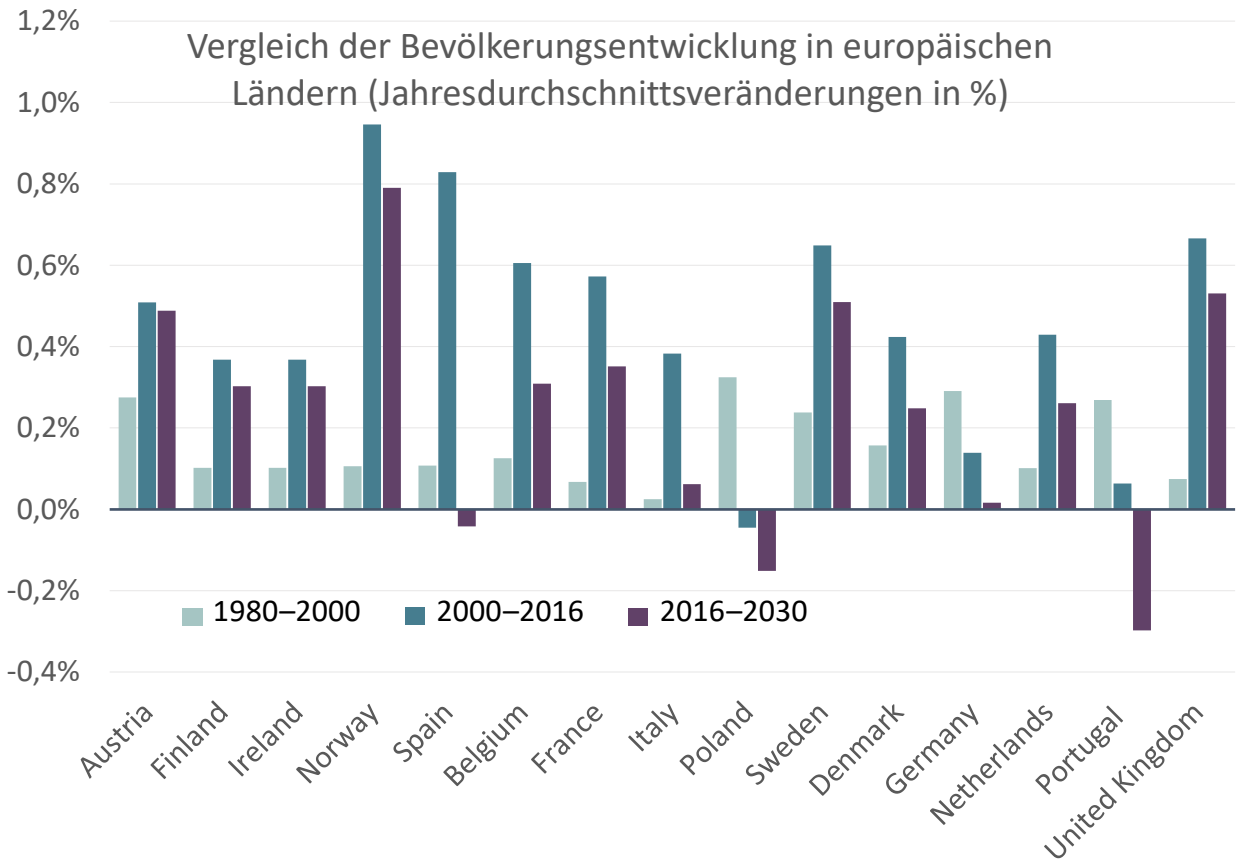
Covid-19

Quelle: eco, Catella

Treiber des europäischen Wohnungsmarktes

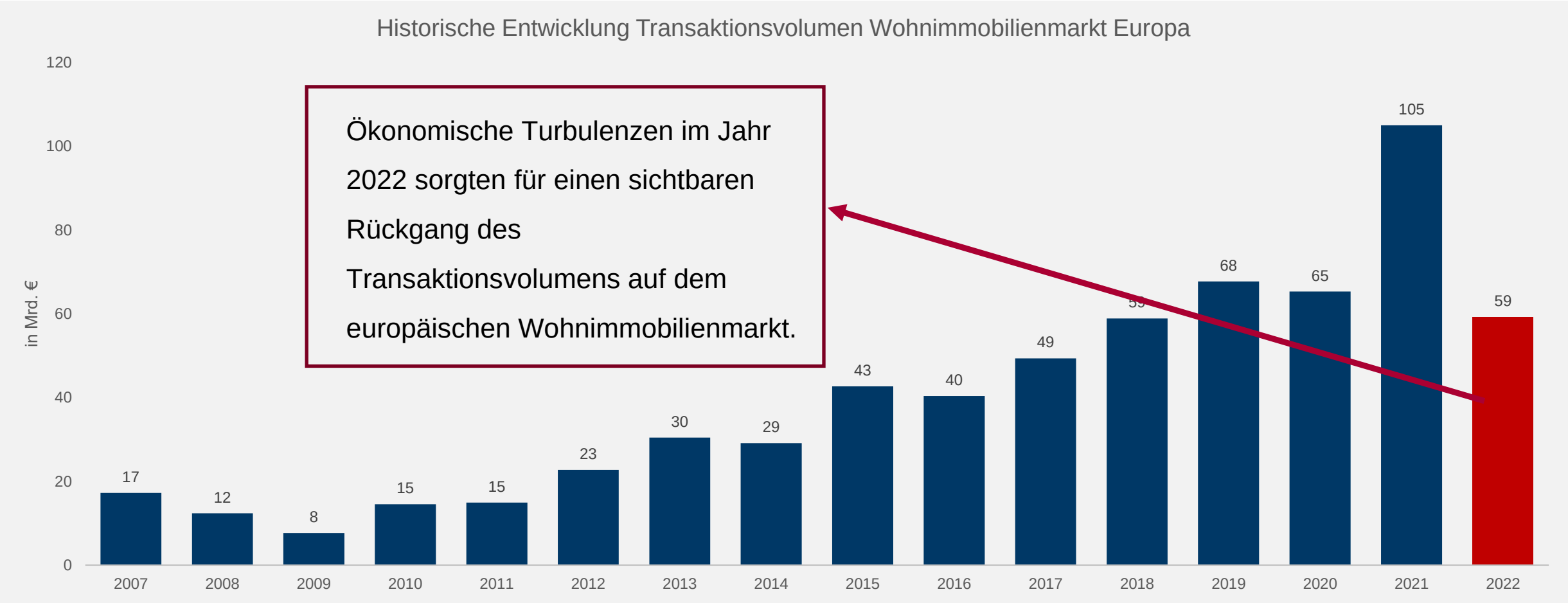
Fortschreitende Urbanisierung





Quelle: UN, Oxford Economics, Catella

Historische Entwicklung Transaktionsvolumen Wohnimmobilienmarkt Europa



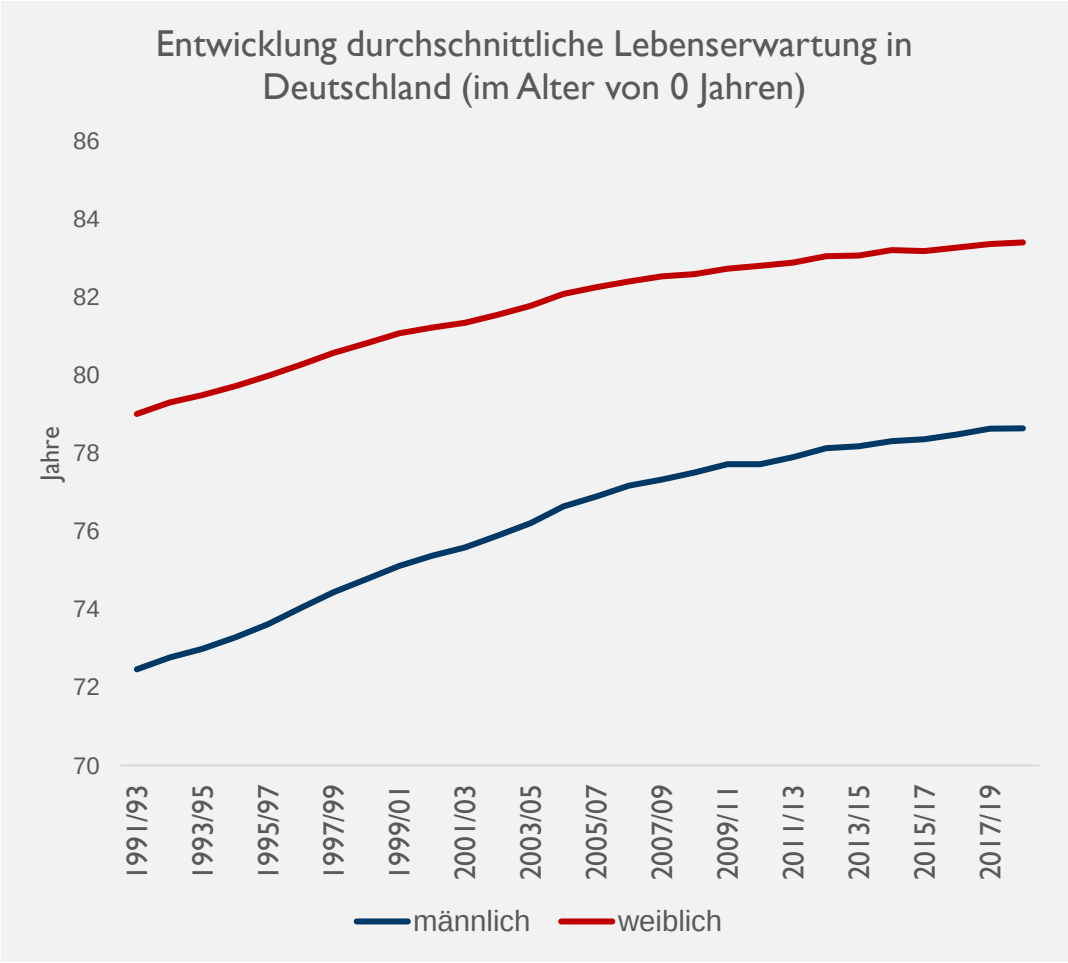
Ökonomische Turbulenzen im Jahr 2022 sorgten für einen sichtbaren Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt.

Quelle: Real Capital Analytics (RCA), Catella

Immobilienmarkt mit einem hohen Grad an Heterogenität

Sozialimmobilien	
Gesundheitsimmobilien	**Seniorenimmobilien**
Krankenhäuser	Seniorenwohnheime
Ärztehäuser	Seniorenresidenzen
Kliniken	Pflegeheime
Reha- und Vorsorgekliniken	Betreutes Wohnen
Medizinische Versorgungszentren	Altengerechtes Wohnen

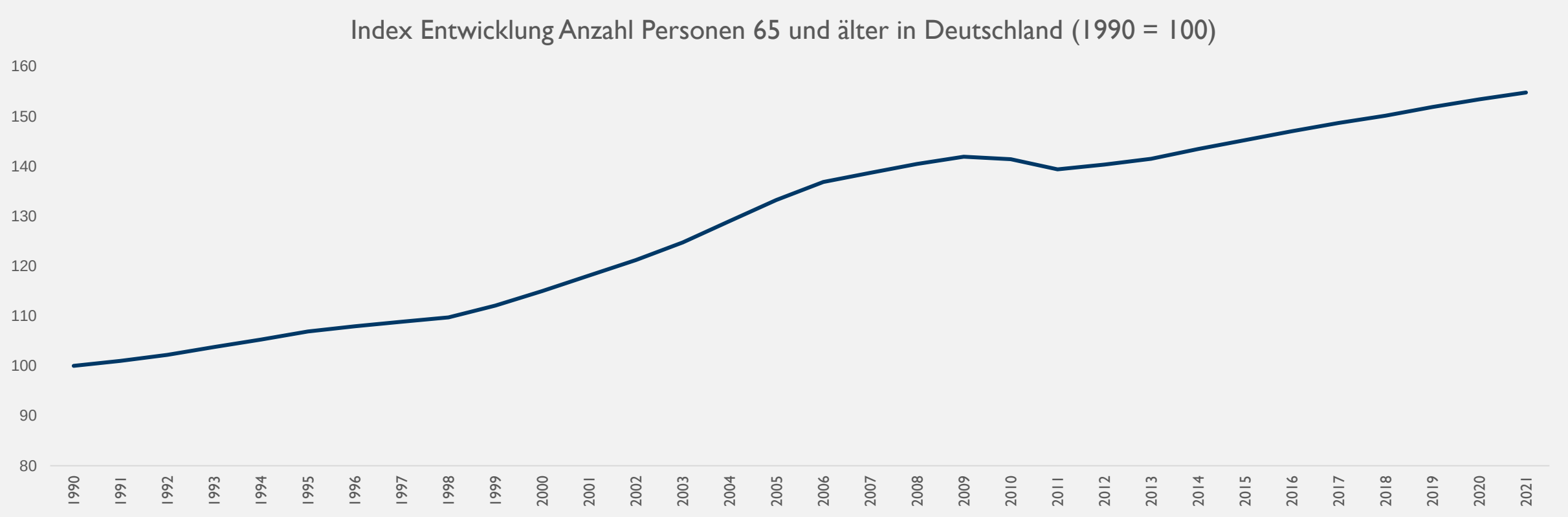
Zunehmende Lebenserwartung erhöht Bedarf an altersgerechten Wohnimmobilien



- Aufgrund besserer medizinischer Versorgung erhöht sich in Europa die Lebenserwartung.
- Folge: Anteil älterer Personen in der europäischen Gesellschaft nimmt zu.
- Diese Entwicklung fördert den Bedarf nach altersgerechten Wohnimmobilien auf dem europäischen Markt für Wohnimmobilien.
- In Zukunft ein weiterer Anstieg nach altersgerechten Wohnflächen in Europa zu erwarten.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Catella

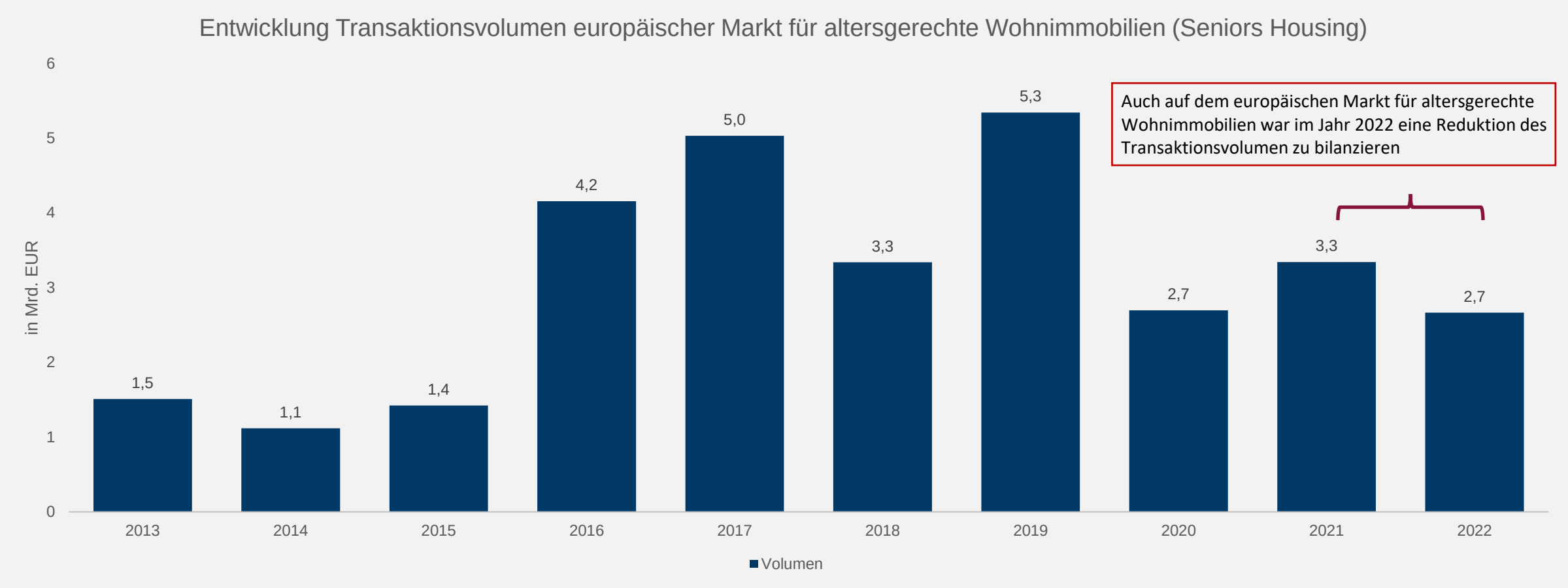
Alternde Bevölkerung fördert Bedarf an altersgerechten Wohnimmobilien



In den zurückliegenden Jahren klarer Anstieg der Kohorte 65 und älter in Deutschland.

Quelle: Bundesministerium für Bildung und Forschung, Catella

Entwicklung Transaktionsvolumen „Seniors Housing“ Europa



Quelle: Real Capital Analytics (RCA), Catella

Energieausweise Immobilienmarkt Europa – Auf dem Weg zu gemeinsamen Standrads

		Austria	Germany		Netherlands	Luxembourg	Poland	Spain	UK
below 0	0				A++++				
0 to 10	10	A++	A+	Effizienshaus 40	A+++	A	A+	A	A
10 to 20	20	A+	A+		A+++	A	A+	A	A
20 to 30	30	**A**	A		A+++	A	A+	A	A
30 to 40	40	B	A	MFH Neubau	A+++	A	A+	B	B
40 to 50	50	B	A		A+++	B	A+	B	B
50 to 60	60	C	B	EFH Neubau	**A++**	B	A+	B	B
60 to 70	70	C	B		**A++**	B	A+	C	C
70 to 80	80	C	C	EFH gut modernisiert	A+	B	A	C	C
80 to 90	90	C	C		A+	B	A	C	C
90 to 100	100	D	C		A+	C	A	C	C
100 to 110	110	D	D		A+	C	A	D	D
110 to 120	120	D	D		**A**	C	A	D	D
120 to 130	130	D	E	Ø Wohnungs-bestand Deutschland	**A**	D	A	D	D
130 to 140	140	D	E		**A**	D	A	D	E
140 to 150	150	D	E		**A**	E	A	D	E
150 to 160	160	E	F	MFH energetisch nicht modernisiert	**A**	E	B	D	E
160 to 170	170	E	F		B	E	B	E	E
170 to 180	180	E	F		B	E	B	E	F
180 to 190	190	E	F		B	E	B	E	F
190 to 200	200	E	F		B	E	B	E	F
200 to 210	210	F	G	EFH energetisch nicht modernisiert	C	F	C	E	F
210 to 220	220	F	G		C	F	C	E	G
220 to 230	230	F	G		C	F	C	E	G
230 to 240	240	F	G		C	F	C	E	G
240 to 250	250	F	G		C	F	C	E	G
above 250		G	H		C	F	D	E	G

90-100 kwh/m²:

= C

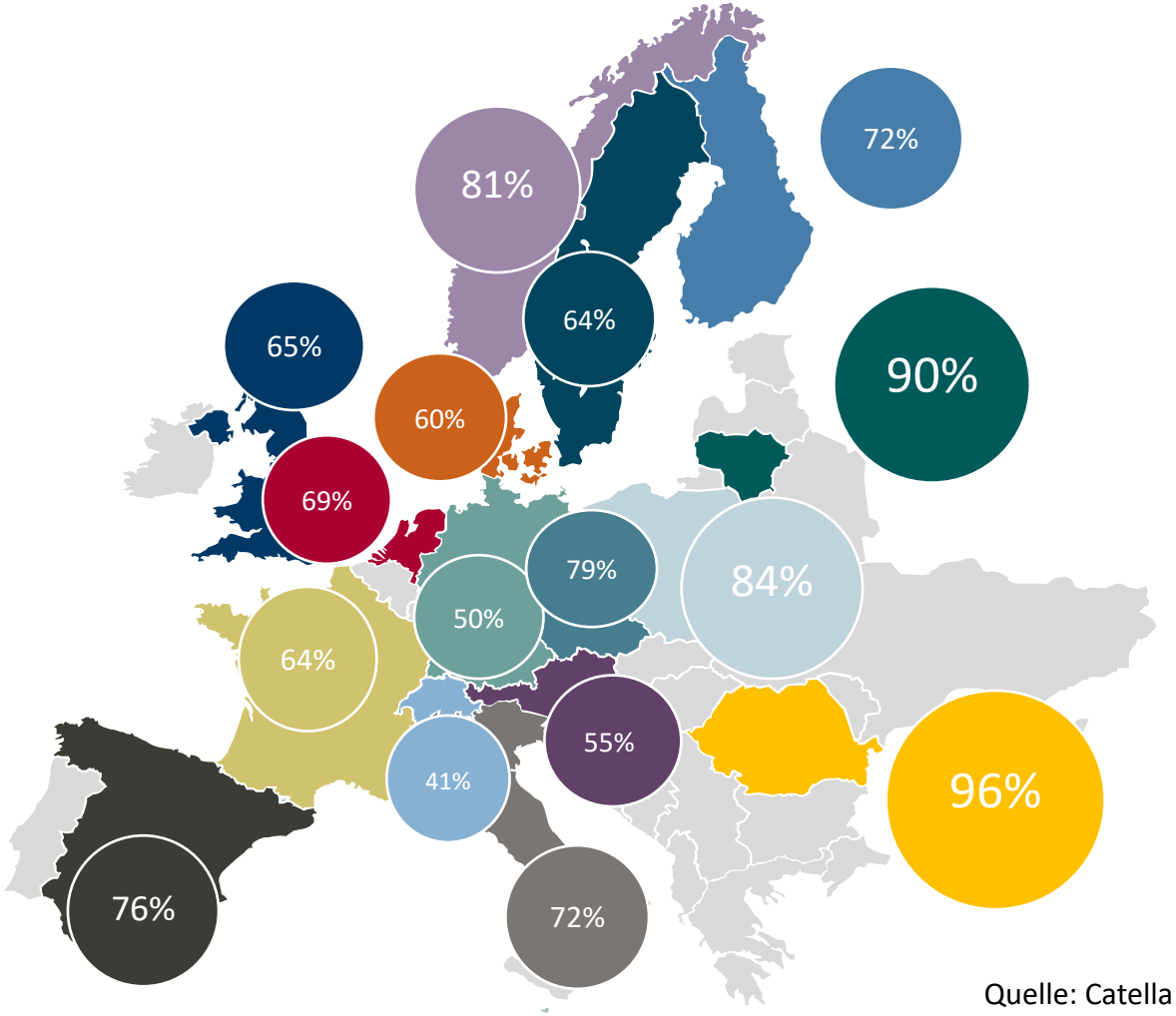
= D

= A+

Wie wohnt Europa?

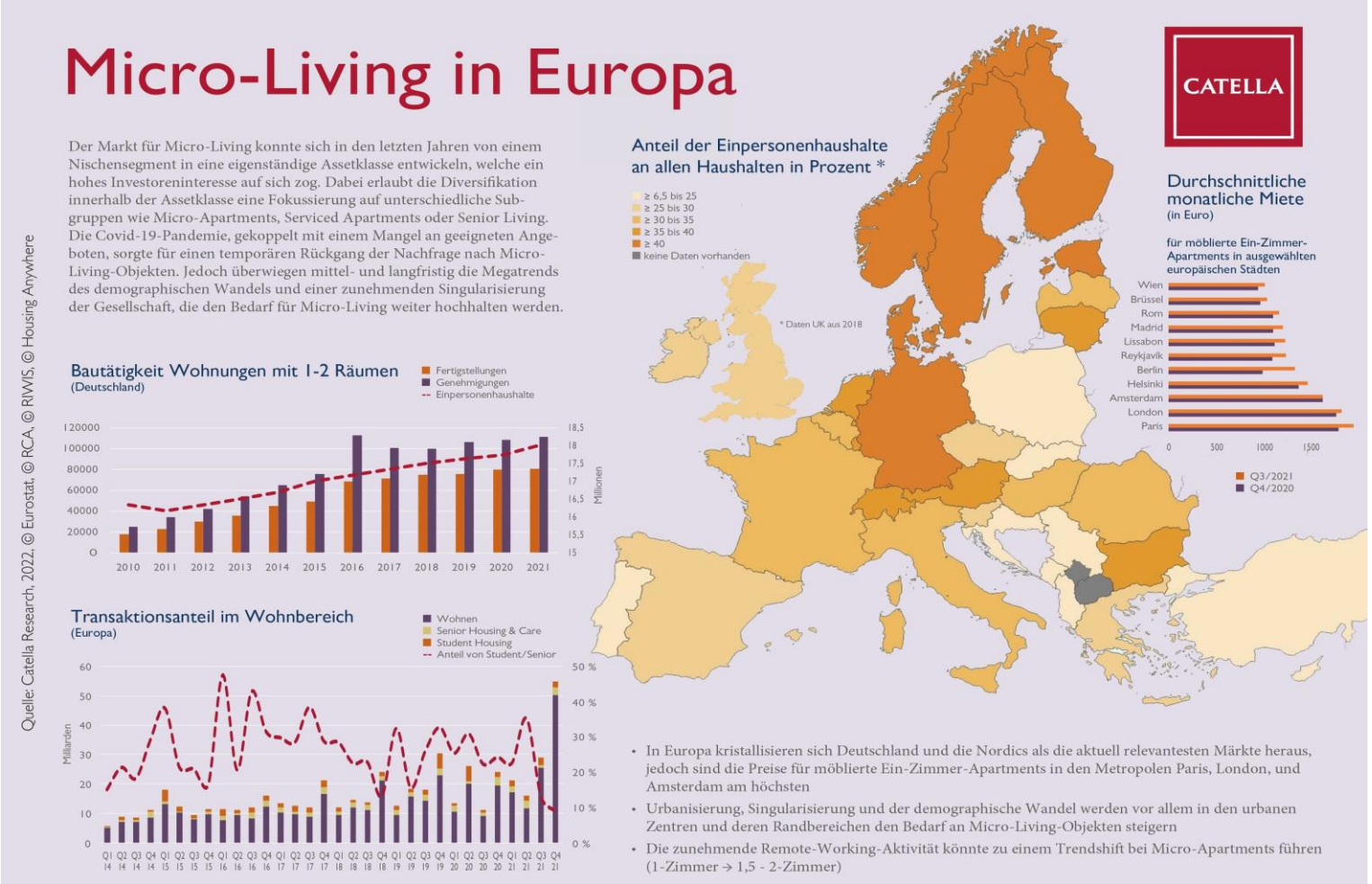
Wohneigentumsquote in Europa - 2020

- Unterschiedliche Wohneigentumsquoten in Europa.
- Die Schweiz, Österreich, Deutschland und Dänemark sind mit Abstand die Länder mit der niedrigsten Eigentumsquote. Folglich stellen diese Märkte den größten Vermietungssektor in Europa dar.
- Länder mit einem höheren Anteil an Mietwohnungen mit hoher Wohntransaktionsaktivität.



Quelle: Catella Research

Wie wohnt Europa?



Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

Wie wohnt Europa?

Die 15-Minuten-Stadt

CATELLA

Neue DNA für Immobilieninvestoren?

Was sind die Herausforderungen des urbanen Lebens?

- Stetig steigendes Verkehrsaufkommen in den Städten, wobei besonders in den Rushhour-Zeiten die Parkplatzsuche zur Odysee wird
- Eine europaweit zu beobachtende zunehmende Vernetzung der Grundfunktionen des Daseins innerhalb des Wohngebietes/Quartiers bzw. urbanen Raumes (Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Kultur & Bildung)
- Fokussierung und Verdichtung des Urbanen Lebens beschränkt sich auf wenige Straßen oder Quadratkilometer, was unweigerlich zu Urbanisierungseffekten wie Neubauten, höheren Bebauungsdichten und letztlich höheren Kauf- und Mietpreisen führt

Die 15-Minuten-Stadt als ideale Lösung?

- Schaffung eines Stadtteils, in dem alle Funktionen des täglichen Lebens in 15 Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sind (Arbeitsplatz inklusive)
- Auto- und Individualverkehr an zentralen Punkten (z. B. Quartiergarage) zentralisieren, Mobilitätsangebote (ÖPNV) synchronisieren und Erholungs- und Erlebniszonen schaffen

Quelle: Catella Research 2021

Was haben wir durch COVID-19 gelernt?

Während des Lockdowns der COVID-19-Pandemie fast in unseren Wohnungen eingesperrt, wurde erlebbar, wie wichtig die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist. Während Arbeit und Lebensunterhalt zusammengebracht wurden, hat die Pandemie auch gezeigt, was in unserem urbanen Umfeld infrastrukturell fehlt. So wurden zum Beispiel Erholungsplätze in dieser Zeit stark vermisst, könnten aber durch mehr Grünflächen in den einzelnen Stadtteilen umgesetzt werden.

Schlüsselfaktoren für die 15-Minuten-Stadt:

- Alles muss in 15 Minuten oder weniger zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein
- Dazu gehören: Arbeitsplatz, Lebensmittel, Einkaufen, Kinderbetreuung, Gesundheitswesen, Parks, Kultur, Sport, Bars, Cafés, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel, Fahrrad/Carsharing, Schulen
- Das Fahrrad spielt in der 15-Minuten-Stadt eine besondere Rolle. Daher müssen neue Radwege eingerichtet werden. Weitere unterstützende Infrastruktur wären Bike- und Carsharing-Angebote sowie Elektro-Ladestationen für Fahrräder und Autos
- Die Begrünung ungenutzter Flächen wie zum Beispiel Parkplätze würde den Stadtteil lebenswerter machen

Ziel: Dezentrale Dienstleistungen bei anhaltend hoher netzinfrastruktureller Ausstattung inklusive klimagerechter Gebäude innerhalb der Stadtquartiere und eine fußgänger-, fahrrad- und verkehrsfreundlichere Verkehrsführung

All diese Maßnahmen sollen sich zu einer tieferen sozioökonomischen Verbindung mit der Nachbarschaft entwickeln

Einschätzung des Konzepts:

Wie jedes andere städtebauliche Konzept ist die 15-Minuten-Stadt keineswegs frei von Kritik. Vor allem, wenn Faktoren wie der demografische Wandel und die immensen Disparitäten zwischen den Stadtstrukturen berücksichtigt werden müssen. Auch erscheint ein Stadtumbau innerhalb bestehender Strukturen nur langfristig möglich und trifft auf eine oft alternde Infrastruktur ohne Zielvereinbarung, wie eine zukunftsorientierte infrastrukturelle Basis auszusehen hat. Ein weiteres Problem ist die räumlich/zeitliche Distanz zwischen Wohnen & Arbeiten. Für viele Menschen ist die Arbeitsumgebung innerhalb von 15 Minuten schwer darzustellen. Hier wird klar, dass auch eine veränderte räumlich-ökonomische Perspektive berücksichtigt werden muss.

Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

POWERED BY

SENAT DER WIRTSCHAFT

nobi
Safe and happy living

SÜBA

value one

IMMOXX

07.03.2023