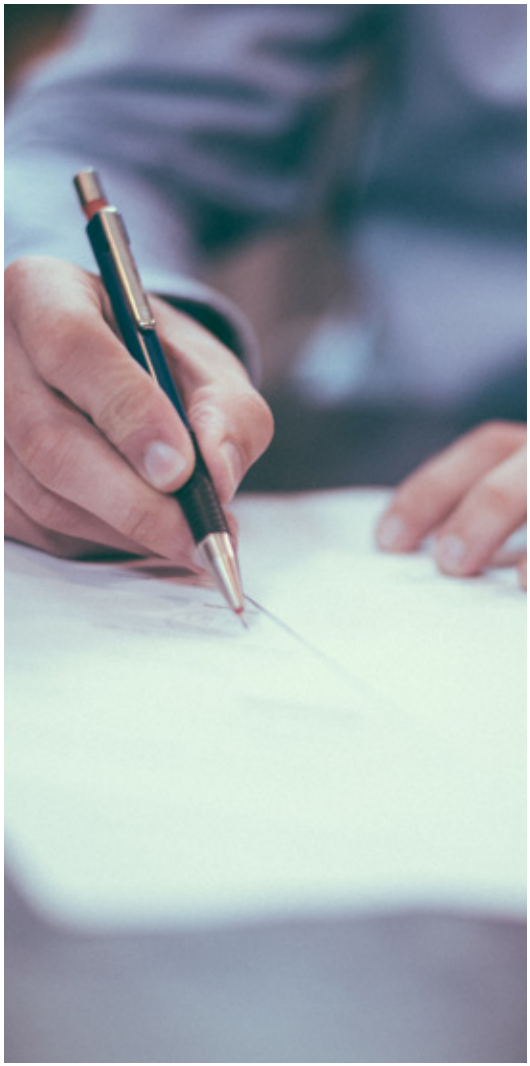
GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Wohnungsmarkt & Daseinsvorsorge

Beratungs- und Analyseexpertise für öffentliche und private Auftraggeber



www.gewos.de

WOH-
NUNGS-
MARKT

DASEINS-
VORSORGE

IMMOBILI-
ENMARKT-
ANALYSE

BERATUNG
& FOR-
SCHUNG

DEMO-
GRAFIE

INHALT Seite

Willkommen 3
GEWOS 4

Wohnungsmarkt 6
Demografie 8
Daseinsvorsorge 10

Immobilienmarktanalyse IMA® 12
Beratung & Forschung 14

Willkommen bei GEWOS

Angesichts des demografischen Wandels, der Veränderungen der Arbeitswelten und den begrenzten Flächenressourcen stehen Kommunen, Projektentwickler, Wohnungsmarktakteure und Politik vor großen Herausforderungen. Insbesondere ein angespannter bis umkämpfter Wohnungsmarkt macht koordinierte Anstrengungen aller öffentlichen und privaten Akteure am Markt erforderlich. Neuer Wohnraum ist auch deshalb zwingend notwendig, um den Anstieg der Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum abzufedern. Aber auch die Wohnfolgeinfrastruktur wie Kitas Schulen, Pflegeeinrichtungen sind wichtige Standortfaktoren, die bedarfsgerecht weiterentwickelt werden müssen.

Unser Selbstverständnis bei GEWOS ist, passgenaue und nachhaltige Entscheidungsgrundlagen für Unternehmen und öffentliche Auftraggeber auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu entwickeln. Wir betreuen Projekte jeder Größenordnung – von Wohnungsmarktprognosen und -konzepten für Kommunen und Bedarfsprognosen für soziale Träger über Standort- und Marktgutachten für Investoren bis hin zu Gutachten für Verbände und Politik.

GEWOS ist seit über 50 Jahren als unabhängiges Unternehmen am Markt. Durch den Zusammenschluss mit der BIG-BAU bieten wir einen echten Mehrwert für unsere Kunden. Die Gruppe ist seit mehr als 70 Jahren in der Stadt-, Flächen- und Projektentwicklung tätig. Diese Erfahrungen fließen in die Arbeit von GEWOS ein und gewährleisten fundierte und individualisierte Ergebnisse für Auftraggeber.

Auf den folgenden Seiten wollen wir Sie teilhaben lassen, welche Themen uns bei GEWOS bewegen. Feedback ist uns wichtig. Kommen Sie bei Fragen und Anregungen auf uns zu, wir nehmen uns Ihrer Anliegen verantwortungsbewusst an.

Christina Ebel

Geschäftsführung

GEWOS
INSTITUT FÜR
STADT-, REGIONAL-
UND WOHN-
FORSCHUNG

Für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft

Mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum ist eine der dringendsten Herausforderungen der Gegenwart und entscheidet in Deutschland maßgeblich über die Lebensqualität von Städten und Gemeinden. Als unabhängiges Unternehmen verfügt GEWOS über eine jahrzehntelange Beratungs- und Analyseerfahrung im Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Anspruch an unsere Arbeit ist die Beratung öffentlicher und privater Auftraggeber des Wohnungs- und Immobilienmarktes auf Basis fundierter Datenanalysen und Prognosen. Hierbei sind die Erarbeitung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte, Neubaubedarfsprognosen und die Beratung politischer Entscheidungsträger Tätigkeitsschwerpunkte unserer täglichen Arbeit.

Wohnungsbauprojekte sind komplex und ihre Implikationen in modernen Gemeinwesen weitreichend. Unsere Expertisen wenden wir neben dem primären Themenfeld **Wohnungsmarkt** auch bei Herausforderungen an, die sich aus der **demografischen Entwicklung** der Gesellschaft und der **kommunalen Daseinsvorsorge** ableiten.

Mit der Immobilienmarktanalyse IMA® steht ein am Markt seit 1982 etabliertes und renommiertes Produkt zur Verfügung, mit dem wir bundesweit die tatsächlichen Immobilienumsätze und -kaufpreise auf kleinräumiger Ebene erheben. Damit gewährleisten wir eine auf Fakten basierte Grundlage für die Bewertung der Chancen und Risiken des Immobilienmarktes in Deutschland.

Wir sind Ihre Partner in allen Fragen rund um die Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Städten und Gemeinden. Als erfahrene Experten bringen wir an Ihrer Seite unsere Kompetenzen ein, wenn es darum geht, perspektivische Entscheidungen zu treffen. Dabei erheben wir die Fakten nicht nur auf Basis ausgewiesener Methodenkompetenz, sondern unterstützen Sie auch bei der Interpretation komplexer Daten mit einem erfahrenen Team aus Beratern und Analysespezialisten.

Unsere Kunden sind zum einen Kommunen, Länder und Einrichtungen des Bundes, zum anderen Auftraggeber aus der Privatwirtschaft – Bausparkassen, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler sowie soziale Träger.

Wir betrachten unsere Arbeit als ein Privileg, denn wir leisten täglich einen Beitrag für eine zukunftsfähigere Gesellschaft. Mit einem fachlich erstklassigen und engagierten Team agieren wir umsetzungsorientiert und unterstützen Auftraggeber aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft aus einer Hand bei allen Themen des Wohnungsmarktes und der Daseinsvorsorge.

WOH-
NUNGS-
MARKT

©ENTWURF: SCHNITTGER ARCHITEKTEN + PARTNER, KIEL / VISUALISIERUNG: WWW.MOKA-STUDIO.COM

Wohnraum zukunftsfähig gestalten

Angemessenen Wohnraum für alle Zielgruppen zu schaffen und zu erhalten ist eines der wichtigsten gesellschaftlichen Themen. Daher sind Städte, Gemeinden, Regionen und Landkreise auf Instrumente angewiesen, mit denen sie die Folgen des demografischen Wandels und wirtschaftlicher Strukturveränderungen für den Wohnungsmarkt frühzeitig erkennen können.

Um erfolgreich am Markt agieren zu können, stützen sich Projektentwickler und Investoren bei ihren Entscheidungen auf Standort- und Marktanalysen sowie Machbarkeitsstudien für Wohnungsbauprojekte. Für die Wohnungswirtschaft stehen zumeist der Vermietungserfolg, die nachhaltige Entwicklung ihrer Bestände sowie die Zufriedenheit der Mieter im Vordergrund. Wir von GEWOS unterstützen die Akteure des Wohnungsmarktes mit Prognosen und Konzepten sowie kompetenter Beratung. Wir gehen individuell auf Sie und die bei Ihnen vorliegende Herausforderung ein – so können Sie die Wohnraumversorgung sicherstellen, Fördermittel in Anspruch nehmen und besitzen eine Basis für politische Entscheidungen sowie für mittel- und langfristige Planungen.

Dabei arbeiten wir eng mit den Akteuren vor Ort zusammen, um identifizierten Bedarfen wirkungsvoll zu begegnen und die Attraktivität des Standorts langfristig zu sichern. Gemeinsam entwickeln wir Strategien, um das Wohnungsangebot den veränderten Ansprüchen anzupassen.

- Wohnungsmarktanalysen, -prognosen und -konzepte
- Standort- und Marktgutachten/Machbarkeitsstudien
- Wohnungswirtschaftliche Beratung
- Strategieberatung

„Die Interessen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind vielfältig. Kommunen und die Wohnungswirtschaft profitieren von unserem umfangreichen Knowhow: Wohnraumversorgungskonzepte, Mietspiegel, Machbarkeitsstudien, Flächenpotenzialanalysen, Begleitung partizipativer Prozesse – alles aus einer Hand!“

Christina Ebel
040 69712-250
christina.ebel@gewos.de

DEMO-
GRAFIE

WWW.MEDIASERVER.HAMBURG.DE / ANDREAS VALLBRACHT

Bedürfnissen der Menschen gerecht werden

Für alle Wohnungsmarktakteure sind die Auswirkungen des demografischen Wandels fundamental: Ruheständler, Hochaltrige und Pflegebedürftige nehmen zu, zugleich sinkt die Zahl der Berufstätigen und Familien. Kommunen, Landkreise, Institutionen und Unternehmen sehen sich lokal mit differenzierten Veränderungen konfrontiert. Sinkende und steigende Bevölkerungszahlen entwickeln sich parallel und bedingen sich gegenseitig. Wir stehen Ihnen zur Seite, wenn es gilt, lokal demografische Veränderungsprozesse zu erkennen und sich strategisch entsprechend aufzustellen.

Wir unterstützen Kommunen, soziale Träger und Wohnungsunternehmen bei diesen anspruchsvollen Herausforderungen – auch im Bereich des altersgerechten Wohnens. Denn da der Anstieg der älteren Bevölkerung aufgrund des demografischen Wandels vorbestimmt ist, muss in Neubauten investiert werden, die altersgerecht umgesetzt und gut in ihr örtliches Umfeld eingebettet sind. Zunehmend beeinflussen auch der Wohnort und das Wohnumfeld das persönliche Wohlbefinden.

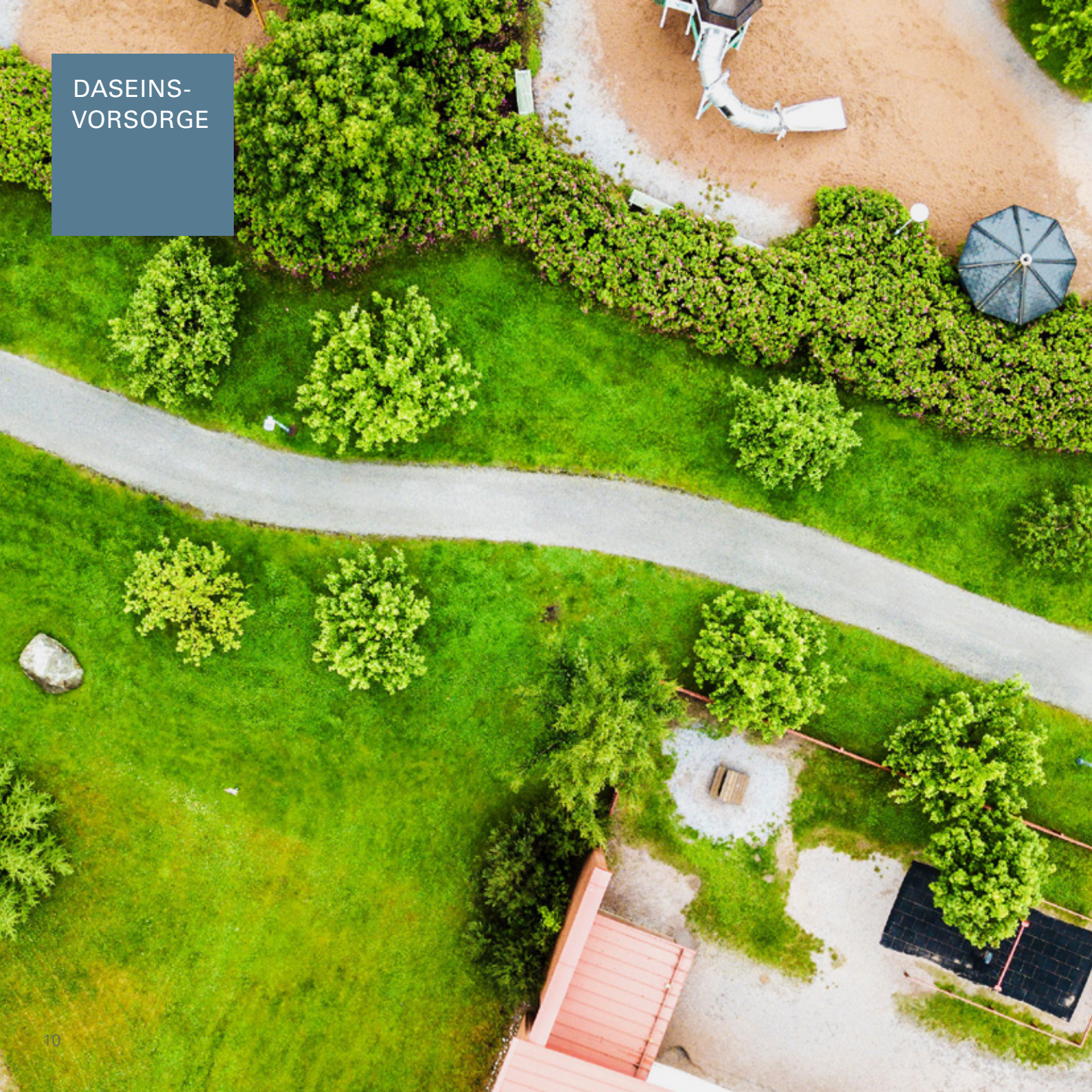
GEWOS arbeitet mit vielfach erprobten und ständig methodisch weiterentwickelten Analyse- und Prognosetools. So schaffen wir für Sie Entscheidungsgrundlagen für zukünftige strategische Planungen. Neben Demografieanalysen, Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen stellen wir auch Bedarfsabschätzungen für Kindertagesstätten, Schulen und Pflegeeinrichtungen zur Verfügung.

- Bevölkerungs- und Sozialstrukturanalysen
- Bevölkerungsprognosen
- Demografiegutachten

„Um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden zu können, sind Konzepte notwendig, die sowohl politische als auch soziale Faktoren berücksichtigen. Verlassen Sie sich auf fünf Jahrzehnte Erfahrung in Demografieanalysen, Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie Bedarfsabschätzungen – insbesondere für Bildungs- und Pflegeeinrichtungen."

Lena Brune
040 69712-222
lena.brune@gewos.de

DASEINS-
VORSORGE



Auf veränderte Infrastrukturbedarfe reagieren

Die Auswirkungen des demografischen Wandels führen dazu, dass vielerorts Regionen und Kommunen mit schrumpfenden und wachsenden Bevölkerungszahlen nebeneinanderliegen. Dies erfordert lokal unterschiedliche Strategien zur nachhaltigen Anpassung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur. Dabei überlagern qualitative Nachfrageänderungen diese quantitativen Entwicklungen und resultieren in veränderten Bedarfen. Insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, medizinische Versorgung und Pflegeangebote sind von diesen Auswirkungen betroffen.

Für eine nachhaltige und ressourceneffiziente Ausrichtung des Infrastrukturangebots sind solide empirische Daten und belastbare Bedarfsabschätzungen essenziell. Bewährt hat sich die Zusammenarbeit zwischen GEWOS, der öffentlichen Hand, Wohlfahrtsverbänden und Kirchen, um Herausforderungen frühzeitig zu erkennen. Mit fundierten Analysen zu Trends und Prognosen zur künftigen Entwicklung schaffen wir für Sie eine Ausgangsbasis für eine strategische Anpassung der Infrastrukturangebote in Ihrer Region.

Basierend auf viel Erfahrung bei Beteiligungsprozessen bemühen wir uns um einen Konsens zwischen unterschiedlichen Zielgruppen, in dem wir Verwaltung, Politik, Stakeholder und Bürger inhaltlich einbinden. Wir unterstützen Sie mit umsetzungsfähigen Konzepten, die einen Fahrplan in die Zukunft auf kommunaler oder regionaler Ebene darstellen.

- Bedarfsprognosen (Kitas, Schulen, mediz. Versorgung etc.)
- Moderation von Strategieprozessen
- Zukunftskonzepte Daseinsvorsorge

„GEWOS erleichtert Ihre Arbeit mit Bevölkerungs-, Angebots-, Erreichbarkeits- sowie Bedarfsanalysen, etwa für die Bereiche Schule, Kindertagesstätte, medizinische Versorgung und Pflege. Wir entwickeln für Sie Zukunftskonzepte für die Daseinsvorsorge, planen und setzen Bürgerbeteiligungen um und beraten Sie strategisch.“

Christina Ebel
040 69712-250
christina.ebel@gewos.de

IMMOBILIENMARKTANALYSE

Branchendaten kunden-orientiert bewerten

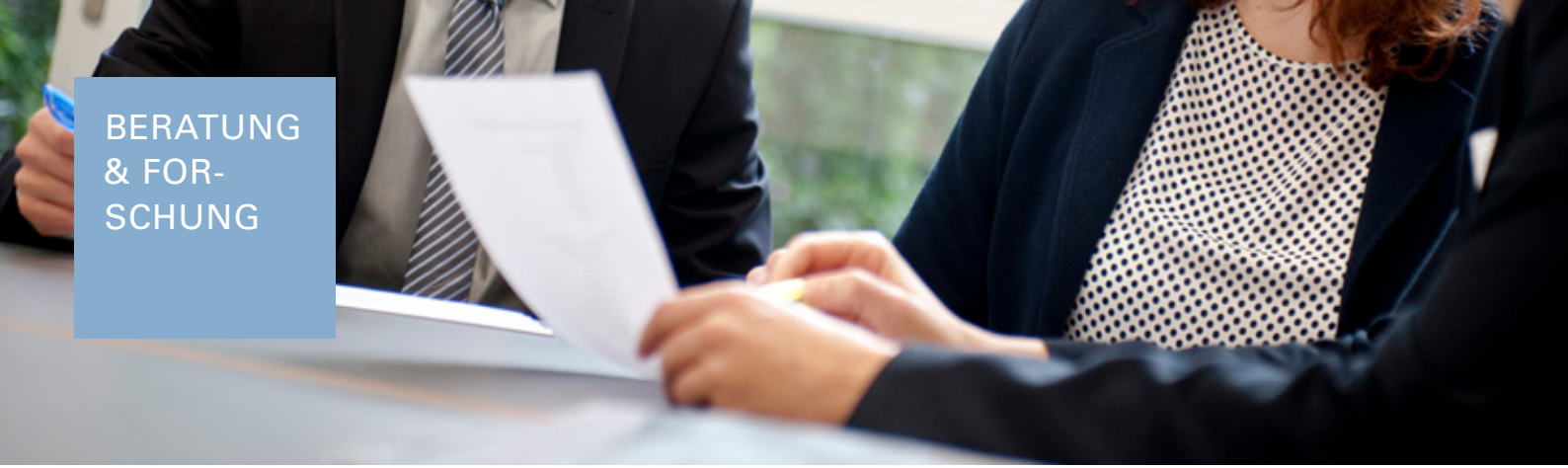
Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland ist von einer anhaltenden Dynamik gekennzeichnet – eine der zentralen Herausforderungen für Bund, Länder, Kommunen und Wirtschaft. Seit 1969 pflegen wir einen intensiven Austausch mit den Entscheidern und Experten und passen unsere Methoden an die sich wandelnden Bedingungen an. Bewährte Verfahren verfeinern wir, schaffen aber gleichzeitig auch neue Instrumentarien, um Auftraggebern stets zuverlässige Daten nach neuesten Erkenntnissen liefern zu können.

Mit der Immobilienmarktanalyse IMA® ermitteln wir seit mehr als 35 Jahren deutschlandweit tatsächliche Immobilienumsätze und -kaufpreise. Kunden können damit auf einen einzigartigen, lokalisierbaren und standardisierten Datenfundus zugreifen. Auf Basis der IMA®-Daten veröffentlicht GEWOS regelmäßig den Immobilien-Index DEIX, der die tatsächliche Preisentwicklung für Eigenheime und Eigentumswohnungen in West- und Ostdeutschland langfristig abbildet. Durch die umfassende Datenbasis und den hohen Differenzierungsgrad der vorliegenden Marktdaten ist die IMA® auch für die Entwicklung von Spezialanalysen bestens geeignet.

Mit unserem Produkt WohnInvestmentProspects (WIP) unterstützen wir Investoren bei der Suche nach renditestarken Standorten in Deutschland. WIP basiert auf Analysen zur demografischen, sozioökonomischen, Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie einer Wohnungsmarktprognose. Das sind Kennzahlen, die für die Investitionsentscheidung von besonderer Bedeutung sind. Die Analysen liegen für alle 401 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland vor und werden jährlich fortgeschrieben.

„Unsere Immobilienmarktanalyse ist ein akkurates und differenziertes Instrument für die Bewertung von Chancen und Risiken von Immobilieninvestitionen, das Erkennen von Marktpotenzialen sowie für eine fundierte Vertriebssteuerung. Damit ist die IMA® die einzige umfassende Analyse des Transaktionsgeschehens von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland.“

Sebastian Wunsch
040 69712-219
sebastian.wunsch@gewos.de



BERATUNG & FOR-SCHUNG

Marktentwicklungen im Kontext verstehen

In einer Zeit, in der so schnell und umfangreich wie nie zuvor Daten generiert und zur Verfügung gestellt werden können, kommt deren Interpretation und Vermittlung entscheidende Bedeutung zu. Folglich war GEWOS schon immer mehr als ein reines Analyseinstitut – Beratung und Forschung stehen im Fokus unserer Arbeit. Seit nunmehr über fünf Jahrzehnten analysieren wir als unabhängiger Beratungsspezialist Entwicklungen im Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie der Stadtentwicklung.

Zu unseren Kernkompetenzen gehört die Auswertung von regionalen und bundesweiten Daten und Statistiken. Diese Marktanalyse ergänzen wir durch die differenzierte Erfassung von Transaktionen im Bereich Wohnimmobilien.

Kommunen und Investoren benötigen verlässliche, exakt interpretierbare Daten, um belastbare Entscheidungen für die Gesellschaft treffen zu können. Den speziellen Erfordernissen unserer Kunden angepasst erstellen wir individuelle Marktbeobachtungsinstrumente. Zudem investieren wir permanent in eigene Forschung, um Trends im Markt frühzeitig zu erkennen.

Des Weiteren beraten wir privatwirtschaftliche und öffentliche Auftraggeber in Strategieprozessen und bei der politischen Positionsbeschreibung. Dieses Beratungsangebot gilt für unsere Kernkompetenz im Wohnungsmarkt, bezieht sich darauf aufbauend aber auch auf alle Themen des öffentlichen Sektors und auf verschiedene Branchen.

Ihre Ansprechpartner

Christina Ebel

Geschäftsführung,
Beratung und Forschung

040 69712-250
christina.ebel@gewos.de

Daniel Hofmann

Prokurist,
Beratung und Forschung

030 2123379-27
daniel.hofmann@gewos.de

Sebastian Wunsch

Bereichsleitung,
Immobilienmarktanalyse IMA®

040 69712-219
sebastian.wunsch@gewos.de

Lena Brune

Bereichsleitung,
Wohnungsmarktanalysen,
-Prognosen und -Konzepte,
Demografie & Daseinsvorsorge

040 69712-234
lena.brune@gewos.de

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-0
F 040 69712-220
info@gewos.de

Büro Berlin
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

T 030 2123379-25
F 030 2123379-20
info@gewos.de

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7 | 20354 Hamburg
Geschäftsführung: Christina Ebel
Amtsgericht Hamburg | Handelsregister: HRB 12536