

## Ein Hausverwalter sagt seine Meinung

War 2023 erst der „Vorwaschgang“ für 2024?

Das letzte Jahr war in vielerlei Hinsicht ein ganz schön chaotisches. Sowohl Geopolitisch als auch Geomilitärisch. Ich befürchte aber, dass es für uns Immobilienverwaltungen erst der Vorwaschgang dessen war, was uns in diesem und den nächsten Jahren fachlich erwartet. GEG und BEG sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen für unseren Berufsstand werden uns viele Stunden Arbeit und viele Nerven kosten.

Darin steckt meiner Meinung aber auch eine Chance. Gerade für die Verwaltungen, die sich frühzeitig mit diesen Themen beschäftigen.

Ja, gut, früher habe ich solche Neuerungen auch erst einmal auf mich zukommen lassen. Aussitzen nannte das mein früherer Chef mal und meinte dann immer: „In unserer Branche wird nichts so heiß gegessen, wie gekocht.“ Und Recht hatte er!

Nur, dass das heute nicht mehr zählt. Unsere fachliche Welt dreht sich trotz aller Widerstände schneller und schneller und wir Verwalter müssen da mithalten. Ob wir wollen oder nicht!

Ich jedenfalls war schon auf dem einen oder anderen Fachseminar, habe mich informiert und bin meist mit einem dröhnenden Kopf nach Hause gefahren. Dabei habe ich mir oft gedacht: „Wie sollen wir das nur alles umsetzen und was werden unsere lieben Kunden dazu sagen oder entscheiden?“ Wer jetzt Böses dabei denkt, macht den Job einfach schon sehr lange und hat ähnliche Situationen erlebt.

Trotzdem gilt für mich: Augen zu und durch, denn eine Alternative haben wir ja nicht. Ich nehme jetzt mal Kontakt zu meinem Netzwerk auf und schaue, wer mir unter die Arme greifen kann. Vielleicht ergibt sich eine Möglichkeit der Monetarisierung bei gleichzeitiger Vorbereitung des Ernstfalls. Denn Heizungen leben ja nicht ewig.

Ich schaue trotz aller Bedenken positiv in die Zukunft, denn ich habe einen zwar anstrengenden aber erfüllenden Job, der mir immer noch Spaß macht. Auch wenn meine Definition von Spaß nicht mit der der „Nichtverwalter“ übereinstimmt.

Aber das muss es ja auch nicht, oder? Denn wir Verwalter haben unseren eigenen Humor.

*Ihr Hans E. Walter*

Autor

Michael Friedrich, Der „Verwalter-Berater“



## Studie von Prof. Vornholz Bevölkerungszahl und Wohnungsmärkte

In der Schriftenreihe der Immobilien-Research Vornholz GmbH ist eine aktuelle Studie über den demografischen Wandel und deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte erschienen.

Die aktuelle demografische Prognose des Statistischen Bundesamtes fällt nicht mehr so dramatisch wie noch vor einigen Jahren aus, stellt Prof. Günter Vornholz fest. Gleichwohl erforderten die erwarteten demografischen Veränderungen eine Neubewertung der Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte. Vornholz kommt in seiner Studie „Demografischer Wandel und Wohnungsmärkte“ zu folgenden Ergebnissen:

- Die Bevölkerung sinkt voraussichtlich erst langfristig, sodass die Zahl der Haushalte noch in den nächsten Jahren leicht ansteigen wird. Demnach besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnungen.
- Es gibt eine stark differenzierte Entwicklung in den Regionen: Stadtstaaten werden längerfristig wachsen, während ostdeutsche Flächenländer zu den Verlierern zählen.
- Ein kontinuierlicher Rückgang der Menschen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 66 Jahre) ist zu erwarten. Selbst bei moderatem Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird dies die jährliche Zuwanderung von rund 490.000 Menschen bis 2040 erfordern.
- In den nächsten 20 Jahren steigt die Zahl der Menschen in den älteren Bevölkerungsgruppen stark an. Das erfordert eine altengerechte Modernisierung oder den Neubau von Wohnungen.
- Von der internationalen Migration profitiert die Bau- und Wohnungswirtschaft: sowohl durch den Zuzug von Arbeitskräften als auch von einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen.

Grundlage der Studie ist die 15. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2023. Sie unterscheidet sich deutlich von den vorangegangenen. Zwar gebe es in einzelnen Bereichen noch deutliche Probleme und Herausforderungen, dennoch sei festzuhalten, dass sich die demografische Entwicklung weniger dramatisch zeige als noch in den vorangegangenen Prognosen, schreibt Günter Vornholz. (Red.)

Die Studie gratis zum Download:

[www.vermieter-ratgeber.de/news/bevoelkerungsentwicklung-und-wohnungsmarkte.html](http://www.vermieter-ratgeber.de/news/bevoelkerungsentwicklung-und-wohnungsmarkte.html)

