

WHITE PAPER #2

IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DEMOGRAPHISCHER WANDEL – AUSWIRKUNGEN, POTENTIALE, RISIKEN

Eine Betrachtung der Assetklassen Office, Living und Retail



EBS Universität für Wirtschaft und Recht
EBS Real Estate Management Institute
in Zusammenarbeit mit Commerz Real, Kingstone Real Estate und KPMG.



INHALT

VORWORT	04		
BETEILIGTE PARTNER	05		
EINLEITENDES KAPITEL - HERAUSFORDERUNGEN DES DEMOGRAPHISCHEN WANDELS UND IMPACT FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE	06		
THEMA 1: TRANSFORMATION OHNE ENDE? CHANCEN UND RISIKEN DES HANDELS IN EINEM ZUNEHMEND DIGITALEN UMFELD	10		
Abbildungsverzeichnis	12		
1 Der Einzelhandel im Umbruch – eine Neuausrichtung	14		
2 Identifikation wesentlicher Einflussgrößen – wandelnde Anforderungen an den Einzelhandel	14		
2.1 Demographische Entwicklung	14		
2.2 Zunehmend digitale Prozesse bedrohen den stationären Einzelhandel	15		
2.3 Homeoffice beeinflusst auch den stationären Einzelhandel	16		
3 Sinus-Milieus als innovativer Ansatz zum Verständnis der Konsumwünsche	16		
3.1 Identifikation der Sinus-Milieus und deren prognostizierte Entwicklung	16		
3.2 Detailbetrachtung ausgewählter Sinus-Milieus – Eigenschaften, Tendenzen und Kaufverhalten	17		
4 Perspektiven und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Entwicklung des stationären Einzelhandels	19		
4.1 Integrative Verfahren und partizipative Prozesse	19		
4.2 Ableitung von konkreten Maßnahmen	19		
5 Fazit und Ausblick	22		
Literaturverzeichnis	24		
THEMA 2: DIE ZUKUNFT DES WOHNENS – WELCHE ANTWORTEN GIBT ES AUF DIE VIELSEITIGEN HERAUSFORDERUNGEN?	26		
Abbildungsverzeichnis	28		
1 Einleitung	30		
2 Wohnraum	30		
2.1 Ausgangssituation und Herausforderungen	30		
2.2 Wandel der Wohnimmobilie	31		
2.3 Wohnraum als Lebensraum	31		
2.4 Altersgerechtes Wohnen	31		
3 Nachhaltigkeit	32		
3.1 Bedeutung im immobilienwirtschaftlichen Kontext	32		
3.2 Schlüsselfaktor Langfristigkeit	32		
3.3 Flexible Lösungen durch modulares Bauen	33		
3.4 Alternative Wohnkonzepte und Digitalisierung des Wohnraums	33		
4 Bezahlbarkeit	33		
4.1 Finanzielle Nachhaltigkeit und Grundlage	33		
4.2 Risikofaktoren	34		
4.3 Numerische Analyse	34		
4.4 Politische Handlungsoptionen	36		
5 Fazit und Ausblick	37		
Literaturverzeichnis	38		
THEMA 3: PERSPEKTIVEN FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT IN EINEM SICH DYNAMISCH ÄNDERNDEN UMFELD	42		
Abbildungsverzeichnis	44		
1 Demografischer Wandel - Sterben die Deutschen aus?	46		
1.1 Der demografische Wandel in Deutschland und die Herausforderung für den Arbeitsmarkt	46		
1.2 Der Büromarkt in der Transformation	49		
1.3 Eine neue Generation an Arbeitnehmern	51		
2 Potential und Risiken für die Assetklasse Büro – eine Szenariobetrachtung	52		
2.1 Szenario 1 - „Die Nachfrage nach Büro wird weniger“	53		
2.2 Szenario 2 - „Die Nachfrage nach Büro bleibt konstant“	54		
3 Die drei entscheidenden W's: Wer, Wie und Wo	55		
Literaturverzeichnis	57		
SCHLUSSWORT	62		



VORWORT

Im Jahr 2021 ist unsere White Paper Reihe gestartet und erstmals umgesetzt worden. Dies geschah auf Anregung von Herrn Dr. Hans Volckens, dem ich dafür meinen ganz besonderen Dank aussprechen möchte. Über die vergangenen zwei Jahre hat sich hier eine intensive und inspirierende Zusammenarbeit entwickelt, die nun als Resultat ein zweites White Paper vorstellen darf.

Was genau kann nun unter einem White Paper verstanden werden? Das Real Estate Management Institute (REMI) an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (EBS Universität) setzt sich mit ausgewählten Praxispartnern einmal p.a. jeweils mit aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft aus wissenschaftlicher und praktischer Perspektive auseinander. Zielsetzung ist es, Themen, die die Immobilienwirtschaft bewegen, tiefer zu beleuchten und zu analysieren und letztlich in einem „joint approach“ aus Universitätsvertretern und Praxisexperten gemeinsam ein Paper zu erarbeiten, das sowohl praktische Relevanz, als auch einen wissenschaftlichen Mehrwert hat, hinterfragt, aber insbesondere auch Ratschläge erarbeitet.

Das erste White Paper, das im Januar 2022 publiziert wurde, befasste sich mit dem hochaktuellen Thema der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Gemeinsam mit der KPMG, der Real I.S. und der pbb sowie mit Real Estate Masterstudenten und Doktoranden des Real Estate Lehrstuhls (REMI) der EBS Universität ist das White Paper 001 zum Leitthema „Ökologischer Imperativ und ökonomische Rationalität“ entstanden.

Das nun vorliegende zweite White Paper befasst sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienwirtschaft. Insbesondere werden die Herausforderungen und Potentiale aber auch Risiken dieses Im-

pacts auf die Asset Klassen Office, Living und Retail untersucht. Als Praxispartner konnten die CommerzReal, Kingstone und KPMG gewonnen werden, die gemeinsam mit Studierenden der EBS Universität mit Real Estate Fokus sowie Doktoranden des REMI in intensivem Dialog und Austausch das White Paper 002 „Immobilienwirtschaft und demographischer Wandel - Auswirkungen, Potentiale, Risiken. Eine Betrachtung der Assetklassen Office, Living und Retail“ entwickelt haben. Der Grundstein für diese Zusammenarbeit wurde an einem langen Wochenende im Herbst 2022 in Kitzbühel gelegt, an dem die soziokulturellen, wirtschaftlichen und räumlichen Auswirkungen des demografischen Wandels in verschiedenen Arbeitsgruppen zunächst analysiert und skizziert wurden. In den Folgemonaten fand eine vertiefte qualitative und quantitative Einarbeitung in die Thematik statt, um auf Basis der demografischen Einflussfaktoren ein holistisches Bild der Ist-Situation zu zeichnen und potenzielle Entwicklungen auf den Immobilienmarkt abzuleiten. Dabei wurden die einzelnen Subthemen in regelmäßigen Gruppengesprächen und Zwischenpräsentationen diskutiert und die immobilienökonomischen und gesellschaftlichen Auswirkungen aus akademischer und praxisrelevanter Sichtweise auf ihren Prüfstand gestellt. Das Ergebnis dieser Arbeitsgemeinschaft und Synopse hat nun ein zweites Whitepaper hervorgebracht und zu diesem hochinteressanten Gemeinschaftswerk geführt.

Mein besonderer Dank gilt hierbei vor allem der CommerzReal, Kingstone und der KPMG, die mit uns gemeinsam das vorliegende White Paper in engem und intensiven Austausch erarbeitet haben. Ohne unsere Partnerunternehmen wäre dieses Projekt nicht durchführbar gewesen. Es war uns als Universität eine große Freude, die immobilienökonomischen Herausforderungen und Chancen dieses hochaktuellen Themas, gemeinsam mit unseren Praxisexperten zu diskutieren und zu bearbeiten.

Herzlichst

Ihre Kerstin Hennig



Prof. Dr. Kerstin Hennig,
Herausgeberin White Paper #002,
Januar 2023

Ihr Hans Volckens



Dr. Hans Volckert Volckens,
Herausgeber White Paper #002,
Januar 2023

BETEILIGTE PARTNER:

PRAXISPARTNER

COMMERZ REAL 

Die Commerz Real, ein Unternehmen der Commerzbank Gruppe, steht für über 48 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 35 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Das Fondsspektrum umfasst den offenen Immobilienfonds hausInvest, klimaVest – den Impact Fonds für Privatanleger, institutionelle Anlageprodukte sowie unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB. Als Leasingunternehmen des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real bedarfsgerechte Mobilenleasingkonzepte sowie individuelle Finanzierungsstrukturierungen für Assets wie Immobilien, Großimmobilien und Infrastrukturprojekte.

Weitere Informationen unter www.commerzreal.com

 **KINGSTONE**
REAL ESTATE

KINGSTONE Real Estate (KINGSTONE RE) ist eine von der Familie Schomberg und Pegasus Capital Partners (Pegasus) gegründete, eigentümergeführte Real Estate Investment Management-Gruppe mit Fokus auf Deutschland, Österreich und Osteuropa. Wir entwickeln innovative Anlageprodukte und regulierte Immobilienfonds für institutionelle Investoren mit Fokus auf Wohnen, Nahversorgung, Büro und Gesundheitsimmobilien. Unser belastbares, über viele Jahre gewachsenes Netzwerk, eröffnet uns den Zugang zu einer exklusiven und diversifizierten Immobilien-Pipeline.

Als One-Stop-Shop für Immobilien-Investments generieren wir für unsere Investoren attraktive, risikoadjustierte Erträge.

In unserer Geschäftsführung stehen wir für mehr als 60 Jahre Immobilienkompetenz und langfristige wie vertrauensvolle Partnerschaften mit unseren Investoren und Geschäftspartnern.

Weitere Informationen unter www.kingstone-im.com.



KPMG ist eine Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen mit rund 227.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in 146 Ländern und Territorien.

Auch in Deutschland gehört KPMG zu den führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen und ist mit rund 12.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an 26 Standorten präsent. Unsere Leistungen sind in die Geschäftsbereiche Audit, Tax, Consulting und Deal Advisory gegliedert. Im Mittelpunkt von Audit steht die Prüfung von Konzern- und Jahresabschlüssen. Tax steht für die steuerberatende Tätigkeit von KPMG. Die Bereiche Consulting und Deal Advisory bündeln unser hohes fachliches Know-how zu betriebswirtschaftlichen, regulatorischen und transaktionsorientierten Themen.

Für wesentliche Branchen unserer Wirtschaft haben wir eine geschäftsbereichsübergreifende Spezialisierung vorgenommen. Hier laufen die Erfahrungen unserer Experten weltweit zusammen und tragen zusätzlich zur Beratungsqualität bei.

Weitere Informationen unter www.home.kpmg/de/de/home.html.

UNIVERSITÄTSPARTNER

EBS REMI.
Real Estate Management Institute

Die immobilienwissenschaftliche Sparte der EBS Universität für Wirtschaft und Recht wurde 1990 unter dem Namen ebs Immobilienakademie gegründet und versteht sich als die Wiege der akademischen Immobilienökonomie in Deutschland. Seit 2006 hat die EBS Universität alle immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten unter dem Dach des EBS Real Estate Management Institutes gebündelt. Die vier zentralen Aufgabenbereiche des EBS Real Estate Institutes umfassen die universitäre Ausbildung, Forschung, wissenschaftliche Beratung und Weiterbildung. Der Fokus liegt dabei auf dem Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis. Themen wie Immobilien-Transaktionen, Management-Aspekte der Immobilienwirtschaftslehre und Real Estate Innovation & Entrepreneurship stehen ebenso im Mittelpunkt wie die interdisziplinären Felder des Immobilienrechts und Immobiliensteuerrechts. Diese Forschungs- und Lehrinhalte wurden erweitert um Urban Concepts und Real Estate Major Future Trends sowie 2021 um dem Forschungsfeld Nachhaltigkeit. Der EBS Master of Science in Real Estate belegt im aktuellen Eduniversal-Ranking 2021 in der Kategorie "Real Estate Management (Construction)" unter den besten Real Estate Programmen den ersten Platz in Deutschland sowie den zwölften Platz weltweit.

Weitere Informationen unter www.ebs.de.

EINLEITENDES KAPITEL - HERAUSFORDERUNGEN DES DEMOGRAPHISCHEN WANDELS UND IMPACT AUF DIE IMMOBILIENBRANCHE

Immobilien sind physische Antworten auf die vielfältigen Vorstellungen unserer Gesellschaft von Wohnen, Arbeiten, Konsumieren und Regenerieren. Sie nehmen die Summe individueller Vorstellungen im Rahmen des rechtlich und wirtschaftlich Möglichen auf und schaffen damit diejenigen Welten, in denen unser aller Leben stattfindet.

Immobilien sind somit der sichtbarste Kompromiss zwischen nutzerzentriertem Wunschbild, ökonomischer Rationalität und zunehmender ökologischer Sensibilität. Die Immobilienwelt ist aufgrund dieses Kompromisses damit niemals ideal, muss aber zumindest attraktiv genug sein, um über alle Segmente hinweg ausreichend Nutzer zu finden und zu binden und letztlich deren Bedürfnisse zu erfüllen. Dies gelingt unterschiedlich gut, wie an den heterogenen Stadtbildern abgelesen werden kann.

Der demographische Wandel, der unsere Gesellschaft prägt und verändert, stellt noch weitergehende Anforderungen an die Immobilienwirtschaft. So führt der demographische Wandel vor allem auch zu sich wandelnden Vorstellungen über das, was Immobilien in der Zukunft leisten können müssen. Insbesondere deshalb, weil eine sich stark ändernde Gesellschaft unter Umständen nach weiteren Funktionalitäten des Wohnens, Arbeitens, Konsumierens und Erholens verlangt; die Immobilie selbst hat als Folge dieser Weiterung eine symbiotische Antwort zu geben oder – überspitzt gesagt – das Quartier zieht zu einem gewissen Teil in die Immobilie selbst ein. Die Grenzen zwischen den jeweiligen Assetklassen verschwimmen damit zunehmend, so dass die Vorgaben, welchen Zweck einzelne Objekte erfüllen müssen, weiter und damit flücker werden. Dabei befinden sich die Anforderungen der Nutzer seit jeher in einem stetigen Wandel, der nicht nur durch demographische Faktoren, sondern vor allem auch durch gesellschaftliche Normen, Konventionen und Werte der verschiedenen Generationen getrieben wird. Aktuell werden diese Elemente zudem noch durch disruptive Veränderungen, wie die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie aber vor allem auch dem Megatrend der Digitalisierung in besonderem Maße verstärkt und beschleunigt. Neben den sozialen Folgen führt dies zu transformativen Prozessen auf dem Arbeitsmarkt, die flexiblere Lösungen in Bezug auf Berufsleben, Familie und Freizeitgestaltung erfordern.

Die Immobilienwirtschaft muss diese Entwicklungen und den demographischen Wandel daher sehr ernst nehmen, um frühzeitig zu verstehen, welche potentiellen Auswirkungen sich daraus auf Objekt- und Quartiersebene ergeben und welche Anpassungen notwendig sind. Je besser dies gelingt, umso eher kann man Neubau und Bestand auf neue Anforderungen ausrichten und eine ausreichende Nutzerakzeptanz und Bedürfnisbefriedigung sichern. Unternehmen und ihre Führungskräfte müssen verstehen, in welcher Hinsicht sich Arbeitswelten und private Lebensweisen künftig wandeln werden. Hierfür muss zunächst der demographische Wandel selbst verstanden und

dabei zwischen quantitativen und qualitativen Merkmalen des Wandels unterschieden werden: Befassen sich die quantitativen Merkmale mit den statistischen Daten einer Gesellschaftsentwicklung, so spiegeln die qualitativen Merkmale die sich ändernden Lebens- und Arbeitsweisen wider.

Die für alle Assetklassen gleichermaßen geltenden quantitativen Merkmale des demographischen Wandels in Deutschland seien als Grundlage für die drei Subkapitel des White Papers im Folgenden kurz dargestellt:

DIE EINWOHNERZAHL WÄCHST:

Aktuell ist die Einwohnerzahl in Deutschland auf dem höchsten Stand (83,2 Millionen, Ende 2021) (Statistisches Bundesamt, 2022c). Dieses Wachstum ist jedoch nicht auf einen Anstieg der Geburtenrate zurückzuführen, sondern v.a. auf Migration aus Krisengebieten (Müller, 2023). Zwar kann erwartet werden, dass die Migrationsströme aus Krisengebieten und die arbeitnehmerfreundlichen Politiken in der Europäischen Union auch kurz- und mittelfristig zu einem Bevölkerungswachstum führen werden. Jedoch kann in diesem Zusammenhang auch kritisch hinterfragt werden, welchen Einfluss dieses Wachstum auf das Erwerbstätigenpotential und die Produktivität haben wird. Auch werden diese Migrationsvorteile die langfristige Alterung der Gesellschaft nicht verlangsamen und die sinkende Geburtenrate nicht kompensieren können (Müller, 2023).

CONCLUSIO:

Der Einfluss auf den Immobilienmarkt lässt sich folgendermaßen skizzieren: Der Bedarf nach Wohnraum wird entsprechend einer zunehmenden Einwohnerzahl steigen, wobei sich die Bedürfnisse jedoch ändern. Im Vergleich zum Wohnungsmarkt sind die demografischen Perspektiven für den Büroimmobilienmarkt ungünstiger, da die Anzahl der Erwerbspersonen langsamer wächst als die Gesamtbevölkerung (Deschermeier & Voigtländer, 2017). Deshalb muss untersucht werden, wie sich dies auf den Bedarf an Büroflächen auswirkt. Durch die direkten Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Nachfrage spielen Bevölkerungsgröße und die Zahl der Beschäftigten natürlich auch eine elementare Rolle in Bezug auf die Assetklasse Retail. Hier ist zu erwarten, dass der Einzelhandel neue Mobilitätskonzepte und ein laufendes Monitoring sich entwickelnder Technologien implementieren muss. In Kombination mit einer wachsenden Digitalisierung und Zunahme der Entscheidungsgeschwindigkeit des Staates, beispielsweise bezüglich neuer Stadtplanungen, wird es dem Einzelhandel gelingen, sich den zukünftigen Bedürfnissen der Kunden besser zu widmen.

DEUTSCHLAND WIRD IMMER ÄLTER:

Aufgrund des medizinischen Fortschritts und des hohen Lebensstandards steigt die allgemeine Lebenserwartung, während die Geburtenrate in Deutschland seit mehreren Jahrzehnten sinkt (Statistisches Bundesamt, 2022b). Dies erhöht folglich das Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung.

Als Folge verringert sich der Anteil der jungen Menschen während gleichzeitig der Anteil der älteren Generationen stetig zunimmt. Die Alterspyramide des Statistischen Bundesamtes zeigt deshalb eine eindeutige Verschiebung hin zu einer alternden Bevölkerung. Schätzungen zufolge wird die Zahl der Menschen ab 67 Jahren zwischen 2020 und 2035 voraussichtlich um 22 % von 16 Millionen auf etwa 20 Millionen steigen. Im Jahr 2060 wird diese Altersgruppe etwa 34 % der Bevölkerung ausmachen (Statistisches Bundesamt, 2011). Die Gruppe der 20- bis 66-Jährigen wird den Trend der letzten

Jahre fortsetzen und weiter in der Gesamtbevölkerung sinken (11 bis 20 %), während die Gruppe der unter 20-Jährigen, welche besonders von 1980 bis 2021 in der Gesamtzahl stark zurückgegangen ist (von 21 auf 15,4 Millionen) weiter leicht zurückgehen wird oder auf maximal dem bisherigen Niveau verharren wird (Destatis, 2022a; Destatis, 2022b).

CONCLUSIO:

Die Anzahl pflegebedürftiger Menschen in Deutschland soll bis 2040 von schätzungsweise 2,67 Mio. im Jahr 2020 auf schätzungsweise 4,43 Mio. Menschen wachsen (Heger, 2021). In der Tat deuten Projektionen auf ein perspektivisch steigendes Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung hin. Für den Flächenbedarf nach Wohnraum folgt daraus ceteris paribus dass, Wohnungen zukünftig zu groß sind. Menschen brauchen kleinere Wohnflächen, welche sie nachhaltiger und effizienter nutzen können (Pfnür, 2023).

Die alleinige Betrachtung der quantitativen Daten ist jedoch nicht ausreichend. Neben einer Analyse der statistischen Daten einer Gesellschaftsentwicklung, ist für ein Verständnis der stattfindenden Transformation der Lebens- und Arbeitsweisen eine Analyse der qualitativen Merkmale notwendig und hilfreich. Während die quantitativen Merkmale des demographischen Wandels für alle Assetklassen gleichermaßen gelten, ist bei den qualitativen Merkmalen eine Differenzierung nach Assetklassen sinnvoll. Dies wird einleitend nur kurz und in den folgenden Subkapiteln in der entsprechenden Tiefe dargestellt.

Wie bereits einleitend hervorgehoben, befinden wir uns aktuell in einer nie dagewesenen Transformation, welche aufgrund ihrer Geschwindigkeit und den multidimensionalen Facetten und Einflussfaktoren besonders schwer zu greifen ist. Transformation speist sich aus verschiedenen Quellen: Der Impact durch die Megatrends, um nur einige zu nennen, wie Digitalisierung, Individualisierung, New Work, Sicherheitsbedürfnis, Gesundheit in Kombination mit Ereignissen wie Pandemien, oder sogar Kriegen führen zu geänderten Lebens- und Arbeitsweisen, aber auch Werten. So führt das Konglomerat aus wirtschaftlichen, digitalen und gesellschaftlichen Veränderungen derzeit zu Entwicklungen die teilweise in die entgegengesetzte, teilweise aber auch in die gleiche Richtung zeigen. Dies erschwert insbesondere die qualitative Abschätzung von Gesamteffekten. Im Rahmen dieses White Papers wird in den einzelnen Beiträgen entsprechend auf die oben genannten Transformatoren Bezug genommen.

Durch die Gegenüberstellung von spezifischen Analysen und Metastudien aber auch durch Expertengespräche und Insiderblicke wurden schließlich einzelne Entwicklungsszenarien auf Basis ihrer potenziellen Wahrscheinlichkeit abgeleitet. Dabei ist zu beachten, dass die Ausarbeitung einer solchen Markteinschätzung immer nur eine Ist-Analyse darstellen kann, da Sie nur den aktuellen Stand der Literatur und Forschung abdeckt. Hinzu kommt, dass in der Forschung selten Einigkeit besteht und man teilweise auf eine kontroverse Diskussion zurückgreifen muss. Dies zeigt alleine das vermeintlich einfache Beispiel von Generationenbezeichnungen wie XYZ oder Alpha und Beta, welche in der Wissenschaft nicht unumstritten sind. Um die Ansprüche, Erwartungen und Werte der verschiedenen Nutzergruppen besser zu verstehen, mag es jedoch hilfreich sein, dennoch auf ein Clustering von Generationen zurückzugreifen, da es offensichtliche Unterschiede zwischen verschiedenen Altersgruppen gibt. Als Grundlage für die nachfolgenden Subkapitel sei die Generationenclustering kurz skizziert:

BABYBOOMER (1950 -1964):

Die Generation der Babyboomer definiert sich auf die geburtenstarken Jahrgänge, ist aktuell die älteste Gruppe der arbeitenden Bevölkerung und auf dem Weg in die Rente. Diese Generation wird beschrieben als karriereorientiert, bestrebt nach Übernahme von Führungspositionen, der wichtigste Austausch ist das persönliche Gespräch / Meeting. Die Babyboomer Generationen ist in geschlossenen Strukturen mit klassischen Immobilien Lay-Outs großgeworden. Digitalisierung und New Work müssen erlernt werden. Das Büro ist der zentrale Ort der Arbeitserbringung (Bölting et al., 2022).

GENERATION X (1965 – 1979):

Die Bezeichnung Generation X bezieht sich heute meist konkret auf die den Baby-Boomern folgende Generation. Diese Generation ist technisch versiert, mit PC, Drucker, Laptops etc. groß geworden. Ein anderer, eher teamorientierter Arbeitsstil dominiert. Zur Kommunikation werden gerne verschiedene digitale Medien eingesetzt. Der Wunsch Beruf und Privatleben zu kombinieren und zu optimieren und aktiv mitzugestalten nimmt einen hohen Stellenwert ein (Krüger, 2016). So umfasst die Gen X etwa nach den US-amerikanischen Autoren William Strauss und Neil Howe die Jahrgänge 1961 bis 1981 (Strauss & Howe, 2009).

GENERATION Y (1980 – 1994):

Die Generation Y ist eine Generation die inmitten der digitalen Transformation aufgewachsen ist, umgeben von Tablets, Smart Phones, Internet Research. Die Millennials sind sehr kommunikativ, wissbegierig und überwiegend bereit Berufs- und Privatleben zu verschmelzen. Die Frage nach der Sinnhaftigkeit nicht nur im Arbeitsleben steht im Vordergrund, es wird ein klassisches Umdenken von der traditionellen Arbeitswelt zu neuen Lebens- und Arbeitsformen gefordert. Die Gen Y ist die erste Generation, die von dem Fachkräftemangel profitiert (Institut für Generationenforschung, k. D. a; Käufer & Pawlik, 2020; Kremp, 2007).

GENERATION Z (1995 – 2009):

Die Generation Z als die jüngste Generation im Arbeitsmarkt wird als eine Generation mit neuen Werten und Zielen beschrieben. Sie sind Kinder der digitalen Transformation und als „digital natives“ ist für sie ein Leben ohne digitale Elemente nicht denkbar. Dies zieht sich über alle Lebens- und Arbeitsbereiche. Die vollständige digitale Vernetzung zieht sich über Arbeits- und Privatleben. Arbeit kann von jedem Ort der Welt erledigt werden – solange es ein stabiles Internet gibt (Institut für Generationenforschung, k. D. b; Käufer & Pawlik, 2020)

GENERATION ALPHA (2010 – 2024):

Der Begriff „Generation Alpha“ wurde von dem Generationenforscher Mark McCrindle (2008) geprägt und ist nach dem ersten Buchstaben des griechischen Alphabets, Alpha, benannt. Die Generation Alpha ist die Nachkommenschaft der Millennials und wird geboren zwischen 2010 und 2024. Ihr Geburtsjahr (2010) fällt mit der Einführung des iPad und von Instagram zusammen – den derzeit weltweit beliebtesten Marken- bzw. Social-Media-Anwendungen (Jha, 2020). Sie werden in einer Zeit geboren (werden), in der fortschrittliche Technologien durchgängig weltweit eingesetzt werden. Technologie bedeutet für diese Generation die ganze Welt. Ob Unterhaltung, Spiele, Kontakte zu Gleichaltrigen oder sogar Bildung im Zuge der COVID-19-Pandemie - ihr Leben dreht sich um Technologie (Arora & Jha, 2020). Vor kurzem wurde nachgewiesen, dass die Generation Alpha bereits im Alter von zwei Jahren den Umgang mit Touchscreens beherrscht und mühelos durch

verschiedene Smartphone-Applikationen navigieren kann, wozu ihre Vorgänger Jahre brauchten (Turk, 2017). Dies trägt dazu bei, dass diese Generation die Bezeichnungen "Screenagers", "Digital Natives" und "Connected or Wired Generation" trägt (Tootell et al., 2014).

GENERATION BETA (2025 – 2040):

Die Beta-Generation ist die erste, die wirklich in ihr Leben mit intelligenter Technologie integriert sein wird. Geräte mit Spracherkennung werden voraussichtlich die Hauptstütze des täglichen Lebens sein. Die Generation Beta wird mit künstlicher Intelligenz, Robotik, zahlreichen digitalen Plattformen aufwachsen. Diese Kenntnisse werden ihre Lernbedürfnisse bestimmen. Ebenso wird das Bedürfnis nach Geschwindigkeit von entscheidender Bedeutung sein. Für sie werden Langeweile und Frustration das Gegenteil von Kreativität und Leistung sein. Ein Schwerpunkt ihres sozialen Bewusstseins wird zweifellos die Umwelt sein (Parker, 2021).

CONCLUSIO

Quantitative und qualitative Merkmale sind beide stark prognostischer Natur; jedoch folgen aus den vorangegangenen Argumenten, dass qualitativen Merkmale ein höheres Maß an spekulativer oder szenarischer Vorausschau verlangen. So sind zukünftig ändernde Verhaltensweisen auch abhängig von bspw. dem technologischen Fortschritt, der Entwicklung des allgemeinen Wohlstandes oder exogenen Einflüssen wie nicht zuletzt dem fortschreitenden Klimawandel. Gleichwohl muss die Aufgabe gelingen, aus den zahlenmäßigen Veränderungen Bedingungen für die Immobilienwirtschaft abzuleiten, um einen Mindestaussagegehalt für die Unternehmensführung zu entwickeln. Hierfür soll das vorliegende White Paper einen zentralen Beitrag leisten.

Generationenübergreifend haben ausgewählte Talente der EBS Universität für Wirtschaft und Recht mit Unternehmen und Führungskräften der Immobilienwirtschaft die inneren und äußeren Merkmale des demographischen Wandels zusammengetragen und daraus mögliche zukünftige Anforderungen für die Assetklassen Wohnen, Büro und den Einzelhandel entwickelt. In drei eigenen Kapiteln werden diese Anforderungen beschrieben und gewisse Funktionalitäten für den Immobilienbestand aus den möglichen inneren Merkmalen des demographischen Wandels abgeleitet.

LITERATURVERZEICHNIS

Arora, A. & Jha, A., K. (2020). *Understanding pattern of online gaming addiction among Indian teenagers. Our Heritage*, 68(1), 13190-13100.

Böiting, T., Eisele, B., Jüngling, J. & Keller, T. (2022). *Human Resources Monitor Immobilienwirtschaft 2022. Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung*.

Deschermeier, P., & Voigtländer, M. (2017). *Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Büroimmobilienmärkte in Deutschland. IW-Trends-Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 44(4), 39-55.

Destatis (2022a). 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Variante 2: Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (G2L2W2). Statistisches Bundesamt. <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#ly=2030&v=2>

Destatis (2022b). 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Variante 1: Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung bei niedrigem Wanderungssaldo (G2L2W1). Statistisches Bundesamt. <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#ly=2030>

Heger, D. (2021). *Wachstumsmarkt Pflege. Pflege-Report 2021: Sicherstellung der Pflege: Bedarfslagen und Angebotsstrukturen*, 145-156.

Institut für Generationenforschung. (kein Datum a). *GENERATION Y. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://www.generation-thinking.de/generation-y>*

Institut für Generationenforschung. (kein Datum). *GEN Z. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://www.generation-thinking.de/gen-z>*

Jha, A. K. (2020). *Understanding generation alpha*.

Käufer, T. & Pawlik, V. (2020). *GEN Z, MILLENNIALS UND GENERATION X EIN ÜBERBLICK. Statista GmbH. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://de.statista.com/statistik/studie/id/78414/dokument/gen-z-millennials-und-generation-x-ein-ueberblick/>*

Kremp, M. (2007, 11. September). *Vom Funk-Knochen bis zum iPhone. DER SPIEGEL GmbH & Co. KG. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://www.spiegel.de/netzwelt/mobil/20-jahre-digitaler-mobilfunk-vom-funk-knochen-bis-zum-iphone-a-504765.html>*

Krüger, K.-H. (2016). *Gesellschaftlicher Wertewandel: Generation X, Y, Z – und dann? Personalperspektiven. Springer Fachmedien Wiesbaden*.

McCrinkle, M., & Wolfinger, E. (2008). *The ABC of XYZ: Understanding the global generations*.

Parker, D. W. (2021). *Getting back to the future: the role of management services in the alpha-beta generations*.

Pfnür, A. (2023). *Falsche Wohnungsgrößen als Ursache für Wohnungsnot, mangelnde Bezahlbarkeit und schlechte Klimabilanz des Sektors. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://www.linkedin.com/pulse/falsche-wohnungsgrößen-als-ursache-für-wohnungsnot-mangelnde-pfnür/>*

Statistisches Bundesamt. (2011). *Prognose des Anteils der Bevölkerung ab 65 Jahren und ab 85 Jahren in Deutschland in den Jahren 2030 und 2060 [Graph]. In Statista. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196598/umfrage/prognose-des-anteils-der-bevoelkerung-ab-65-jahren-in-deutschland/>*

Statistisches Bundesamt. (2022b). *Bevölkerungsstand: Amtliche Einwohnerzahl Deutschlands 2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html#sprg236384*

Statistisches Bundesamt. (2022c). *Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juli 2019 bis Juli 2022 (2015 = Index 100) [Graph]. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>*

Strauss, W., & Howe, N. (2009). *The fourth turning: What the cycles of history tell us about America's next rendezvous with destiny. Crown*.

Tootell, H., Freeman, M., & Freeman, A. (2014). *Generation alpha at the intersection of technology, play and motivation. In 2014 47th Hawaii International Conference on System Sciences (S. 82-90). IEEE*.

Turk, V. (2017). *Understanding Generation Alpha. Hotwire Consulting: UK. Abgerufen am 01. März 2023 von <https://www.hotwireglobal.com/generation-alpha>*



THEMA 1

PRAXISPARTNER:



TRANSFORMATION OHNE ENDE? CHANCEN UND RISIKEN DES HANDELS IN EINEM ZUNEHMEND DIGITALEN UMFELD

VERFASSTERTEAM:

EBS Universität: Laura Götz, Rouven-Cedric Paulus, Tobias Wiedenhofer, Marie Kappeller, Kim Schuh, Smilla Witte
Praxispartner: Marco Müth, Dr. Marianne Roth

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen der deutschen Bevölkerung bis 2065 (in Millionen) – Szenario unter der Annahme einer moderaten Entwicklung der Geburtenrate und Lebenserwartung sowie des Wanderungssaldos (eigene Darstellung, angelehnt an (Destatis, 2022a)).	15
Abbildung 2. Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen der deutschen Bevölkerung bis 2065 (in Millionen) – Szenario unter der Annahme einer moderaten Entwicklung der Geburtenrate und Lebenserwartung und eines niedrigen Wanderungssaldos (eigene Darstellung, angelehnt an (Destatis, 2022b)).	15
Abbildung 3. Marktanteilsentwicklung nach Vertriebsformen von 2001 bis 2021, dargestellt in Prozent (eigene Darstellung, angelehnt an (HDE Handelsverband Deutschland, 2022b)).	16
Abbildung 4. Aufteilung der Sinus-Milieus 2022 und 2035 (eigene Darstellung, angelehnt an (SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021))	17
Tabelle 1. Darstellung der ausgewählten sieben, zukünftig wachsenden Sinus-Milieus, ihrer besonderen Eigenschaften und daraus jeweils gewonnenen Implikationen für den Einzelhandel (eigene Darstellung, Eigenschaften der jeweiligen Milieus angelehnt an (Böttcher et al., 2021; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021))	18



THEMA 1: TRANSFORMATION OHNE ENDE? CHANCEN UND RISIKEN DES HANDELS IN EINEM ZUNEHMEND DIGITALEN UMFELD

1 DER EINZELHANDEL IM UMBRUCH – EINE NEUAUSRICHTUNG

Dem Einzelhandel kommt eine weitaus größere Funktion zu, als die reine Befriedigung von Konsumbedürfnissen und Berücksichtigung von Konsumgewohnheiten einer Gesellschaft. In Zeiten der zunehmenden Beliebtheit des Onlinehandels reicht es nicht mehr, dass der Einzelhandel nur in seiner konventionellen Funktion als Medium zwischen Produzenten, Verkäufern und Konsumenten agiert.

Um die übergeordnete Rolle des Einzelhandels zu verstehen, lohnt sich ein Blick in die Vergangenheit. Der stationäre Einzelhandel war früher nicht nur das Epizentrum für Waren und Dienstleistungen, sondern war auch ein Ort der Begegnung und der politischen Diskussion. Marktplätze waren der zentrale Treffpunkt für das ökonomische und soziale Leben der Menschen. Einzelhandelsimmobilien hatten mehrere Funktionen: Im Erdgeschoss der Immobilien waren Läden und Werkstätten und gleichzeitig befanden sich in den oberen Etagen Wohnungen (vgl. u.a. Schöneberg, 2019).

Heute bedrohen hybride und rein digitale Einkaufsformen durch die schnelle Verfügbarkeit und die große Produktvielfalt den stationären Einzelhandel. Die Auswirkungen des Wettbewerbs zwischen stationären und online-basierten Handels sind hinreichend bekannt und sichtbar. Zunehmend stehen an gut etablierten Einzelhandelslagen die Einzelhandelsflächen über Monate leer. Individuelle Waren, sei es ein Bekleidungs- oder ein Möbelstück, sind rar und mit Ausnahme von wenigen Secondhandboutiquen kaum auffindbar. Ein Großteil der Produkte und Waren, die in der Innenstadt angeboten werden, sind auch online verfügbar. Hinzu kommt, dass Produkte im stationären Einzelhandel oft vor Ort gar nicht verfügbar sind, oder die Preisangebote im Onlinehandel sind deutlich niedriger. Mit Sicherheit sollte die Beratung und der Service im stationären Einzelhandel auch bezahlt werden. Jedoch gilt dies auch für Produkte, die überall und jederzeit online verfügbar sind? Grundsätzlich stellt sich zunehmend die Frage, ob man für Einkäufe extra in die Stadt fahren muss; derzeit gibt es wenig Anreize dafür.

Nun kommen zu dieser erschwerenden Ausgangssituation einige bereits eingetretene und andere in der Zukunft liegende weitere Faktoren hinzu:

Nach der Pandemie gab es nur eine kurze Pause, bis die steigende Inflation und die sinkende Konsumlaune der Deutschen den Handel erneut stark belastet hat (vgl. u.a. HDE Handelsverband Deutschland, 2022a). Diese neuen Entwicklungen stellen den sich sowieso schon in der Krise befindlichen Einzelhandel noch vor weitere Herausforderungen. Darüber hinaus hat der demographische Wandel eine Verschiebung der Konsumbedürfnisse und des Konsumverhaltens zur Folge. Dieser Effekt ist bereits heute zu erkennen, wird sich in Zukunft aber noch weiter akzentuieren, was sich wiederum in sich ändernden Anforderungen an den Einzelhandel äußert und äußern wird. Die Herausforderungen für den stationären Einzelhandel steigen, gleichzeitig scheint der Ort der Kommunikation sich an einen anderen Ort verlagert zu haben. Wie können Innenstädte wieder zu einem Ort der Begegnung und mit Leben gefüllt werden? Können Innenstädte das überhaupt noch, oder sollte dies lieber woanders passieren? Gibt es Zielgruppen, die besonders

in den Fokus genommen werden müssen? Wie können digitale Prozesse auch für den stationären Einzelhandel genutzt werden? Welche politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen müssen geschaffen werden, damit der stationäre Einzelhandel zukunftsfähig wird? Welche sonstigen Maßnahmen sind erforderlich, um von den Online-„Platzhirschen“ einen Teil der Konsumenten zurückzugewinnen? Kann die nachhaltige Quartiersplanung als Vorbild dienen? Einige mögliche Antworten auf diese Fragen versuchen wir im Folgenden zu geben.

Dabei werden zunächst bevorstehenden Veränderungen, Ursachen und die wesentlichen Treiber der schwierigen Einzelhandelsituation analysiert. Die Rolle des demographischen Wandels für den Einzelhandel steht dabei im Mittelpunkt dieses Beitrags. Eine Besonderheit ist die Fokussierung auf ausgewählte, besonders relevante Sinus-Milieus, deren Bedeutung aufgrund der demographischen Entwicklung weiterwachsen wird. Der Beitrag soll neue Perspektiven eröffnen, zum Denken anregen und bietet abschließend Denkanstöße für Entscheidungsträger in Politik, Verwaltung und mit dem Einzelhandel verbundene Kammern und Institutionen.¹

2 IDENTIFIKATION WESENTLICHER EINFLUSSGRÖSSEN - WANDELNDE ANFORDERUNGEN AN DEN EINZELHANDEL

2.1 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Grundlage für die Entwicklung der potenziellen Konsumenten der Innenstadt ist die demographische Entwicklung, daher beginnt dieses Kapitel mit einer Bestandsaufnahme und einer Prognose zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur.

Die Alterspyramide des Statistischen Bundesamtes zeigt eine eindeutige Verschiebung hin zu einer alternden Bevölkerung (siehe Abbildung 1 und 2). Der Anteil der über 66-Jährigen soll von 16,4 Millionen Einwohnern im Jahr 2021 bis 2035 auf eine Gesamtzahl von 20,4 Millionen wachsen. Damit steigt der Anteil der über 66-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 2021 bis 2035 von 19,7% auf 24,0% an (Abbildung 1).

Diese Prognose basiert auf einem gemäß dem statistischen Bundesamt als realistisch eingeschätzten Szenario mit durchschnittlich hoher Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderungssaldo (siehe Abbildung 1). Die Gruppe der 20- bis 66-Jährigen wird den Trend der letzten Jahre fortsetzen und weiter in der Gesamtbevölkerung sinken (siehe Abbildung 1). In den laut dem Statistischen Bundesamt am wahrscheinlichsten angegebenen Szenarios wird die Altersgruppe der 20- bis 66-Jährigen in der Gesamtzahl dabei um zwischen 11% und 20% sinken, während die Gruppe der unter 20-Jährigen, die besonders von 1980 bis 2021 in der Gesamtzahl stark zurückgegangen ist (von 21 auf 15,4 Millionen), weiter leicht zurückgehen oder maximal auf dem bisherigen Niveau verharren wird (siehe Abbildung 1 und 2).

MODERATE ENTWICKLUNG DER GEBURTENHÄUFIGKEIT UND LEBENSERWARTUNG UND DES WANDERUNGSSALDOS (IN MILLIONEN)

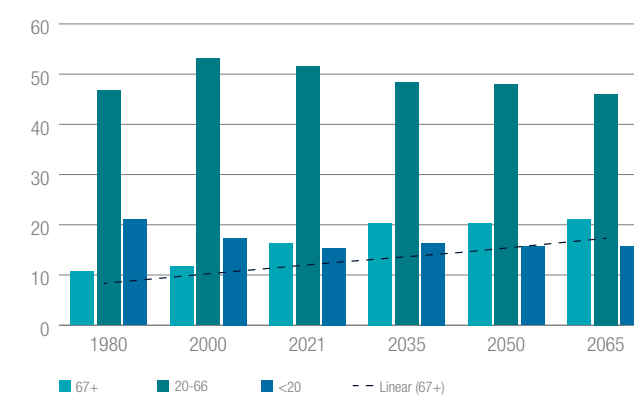


Abbildung 1 Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen der deutschen Bevölkerung bis 2065 (in Millionen) – Szenario unter der Annahme einer moderaten Entwicklung der Geburtenrate und Lebenserwartung sowie des Wanderungssaldos (eigene Darstellung, angelehnt an (Destatis, 2022a)).

MODERATE ENTWICKLUNG DER GEBURTENHÄUFIGKEIT UND LEBENSERWARTUNG BEI NIEDRIGEM WANDERUNGSSALDO (IN MILLIONEN)

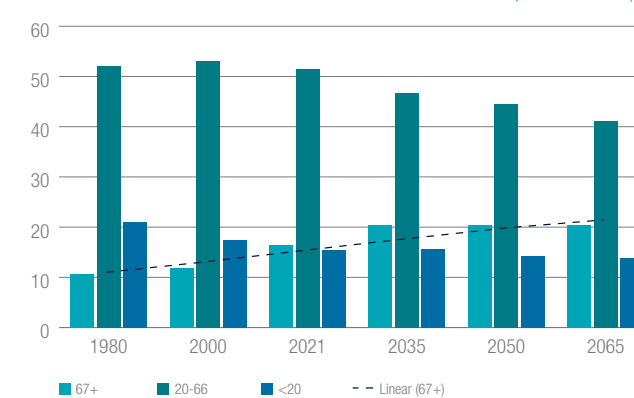


Abbildung 2: Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen der deutschen Bevölkerung bis 2065 (in Millionen) – Szenario unter der Annahme einer moderaten Entwicklung der Geburtenrate und Lebenserwartung und eines niedrigen Wanderungssaldos (eigene Darstellung, angelehnt an (Destatis, 2022b)).

Für den Einzelhandel ist damit insbesondere relevant, dass zukünftig mit einer alternden Gesellschaft, verbunden mit einer wachsenden Anzahl an Senioren, mit einem starken Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und einer gleichzeitig sinkenden Bevölkerungszahl gerechnet werden muss (trotz Zuwanderung).

Da sich hinsichtlich des Alters auch die jeweiligen Konsumpräferenzen und Konsumgewohnheiten unterscheiden, müssen aus der Sicht des Einzelhandels im Hinblick auf eine stark alternde Gesellschaft auch speziell die Präferenzen älterer Konsumenten in den Mittelpunkt gerückt und befriedigt werden (Blume et al., 2020; HubSpot, 2022). Wird das Konsumverhalten älterer Generationen mit dem der Jüngeren verglichen, fallen Unterschiede auf: Während ältere Käufergruppen sich durch ein hohes Markenbewusstsein mit einer Fokussierung auf Qualität und Luxus, wie auch Statussymbole mit einem ausgeprägten produktbezogenen Konsumverhalten charakterisieren

lassen, achten jüngere Generationen immer mehr auf Nachhaltigkeit und Individualität bei gleichzeitig hoher Qualität zum bestmöglichen Preis, genauso wie eine Fokussierung auf Stil und Produktszenierung mit dem Einkaufen als Erlebnis zu erkennen ist (Blume et al., 2020; Deloitte und Touche GmbH, 2015; HubSpot, 2022; OC&C Strategy Consultants, 2019).

Darüber hinaus nehmen Innensätze für ältere Personen oft neben dem Konsumwunsch auch eine zweite wesentliche Funktion ein: In Bezug auf die traditionelle Funktion eines Stadtkerns mit Marktplatz als „Ort der Begegnung“ ist insbesondere für diese Personengruppe der Aspekt des Treffpunktes relevant.

Der im folgenden Kapitel dargestellte Treiber der Digitalisierung ist unmittelbar mit einer Verschiebung der Altersstruktur verbunden, denn ohne Zweifel sind es weniger die älteren Personen, die sich vom stationären Einzelhandel abkehren, als vielmehr die Jüngeren. Die Gründe hierfür können vielfältig sein. Zeitliche Ressourcenknappheit von Berufstätigen, das Bedürfnis nach "Rund-um-die-Uhr-Shopping" auch nach Geschäftsschluss und vielleicht sogar das fehlende Interesse am Austausch und der Begegnung in der Stadt; stattdessen findet die soziale Interaktion für diese Personengruppe vermehrt online statt. Ein wesentlicher Beschleuniger der Verdrängung des Einzelhandels liegt demzufolge auch in der zunehmenden Digitalisierung. Deren Auswirkungen werden im folgenden Kapitel skizziert.

2.2 ZUNEHMEND DIGITALE PROZESSE BEDROHEN DEN STATIONÄREN EINZELHANDEL

Während die Digitalisierung – zum Leid vieler – in der Deutschland für lange Zeit im Vergleich zu anderen OECD-Staaten zurückgefallen ist, hat die COVID-19-Pandemie zumindest für einen kleinen Aufschwung gesorgt (siehe u.a. eine Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi), das im Jahr 2021 ein Gutachten zur krisenbedingten Digitalisierung herausgab). Leidtragende einer zu langsam vorangehenden Digitalisierung ist selbstverständlich nicht nur, und auch nicht an erster Stelle, der Einzelhandel. Die digitale Infrastruktur in Schulen oder in dem Gesundheitssystem befindet sich in einem desaströsen Zustand, dennoch mangelt es auch dem Einzelhandel an einer angemessenen digitalen Infrastruktur.

Mit fortschreitender Digitalisierung steigt die Bedeutung des Onlinehandels zunehmend weiter an und drängt den stationären Einzelhandel sukzessive weiter zurück (vgl. u.a. Neiberger, 2020). Allein im Jahr 2021 hat der ECommerce einen Anstieg von 19 Prozent zum Vorjahr verzeichnet und auch für die folgenden Jahre wird ein weiteres Wachstum erwartet. Demnach gilt der Online-Handel als klarer Gewinner der Pandemie (Statista, 2022a). Neben dem Aufschwung des E-Commerce hat der deutsche Einzelhandel durch die vorübergehenden Ladenschließungen ein starkes Umsatzdefizit erlitten. Mit Ausnahme der sogenannten „Grundversorger“, musste der stationäre Einzelhandel zur Hochzeit der COVID-19 Pandemie mehrfach vorübergehend schließen. Die Folge waren schwach frequentierte Straßen in den Innenstädten und höhere Umsätze für Onlineplattformen, die enorm vom Lockdown profitieren konnten.

Seit Anfang der Pandemie, liegt Deutschland überwiegend unter dem europäischen durchschnittlichen Umsatzindex für Einzelhandel (preisbereinigt). Obwohl der größte Schock der Pandemie Ende 2022 bereits überwunden schien, lag der Umsatzindex im November 2022 für den deutschen Einzelhandel bei –5,1%, während der durchschnittliche EU-Umsatzindex der

¹ Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Beitrag „Shopping-Center“ nicht explizit in die Betrachtung einbezieht. Zwar mögen einige Ideen und Handlungsempfehlungen auch auf diese anwendbar sein, grundsätzlich bezieht sich der Beitrag jedoch auf den stationären Einzelhandel außerhalb der Shopping-Center.

27 Mitgliedsstaaten bei -2,4% lag (Destatis, 2023). Damit zeigt sich in Deutschland eine im EU-Vergleich unterdurchschnittliche Erholung des deutschen Einzelhandels. Nichtsdestotrotz liegt Deutschland im europäischen Ländervergleich in Bezug auf Online-Shopping weit hinter den Niederlanden, Dänemark und Schweden und belegt nur Platz 7 (Destatis, 2021).

Insbesondere der Einzelhandel in den Innenstädten, welcher auf hohe Besucherfrequenzen angewiesen ist, leidet unter den sinkenden Kundenzahlen (HDE Handelsverband Deutschland, 2022a). Interessanterweise ist die Kauf- und Freude der Deutschen seit Jahren steigend, allein im Jahr 2022 ist sie nominal um 4,3% angestiegen (GfK, 2021). Doch warum beobachten wir dann weiterhin leere Einzelhandelsflächen in vermeintlichen Bestlagen in den Innenstädten?

Abbildung 3 zeigt die wachsende Beliebtheit des Onlinehandels über die letzten zwei Dekaden (2001-2021). Gleichzeitig hat sich der Marktanteil des Fachhandels (nicht filialisiert) prozentual halbiert. Die COVID-19 Pandemie hat die Beliebtheit des Online-Handels noch weiter verstärkt. So stellte Onlinehandel in Pandemiezeiten nicht nur die bequemere Wahl dar, sondern war für eine Vielzahl der Nutzenden auch die sicherere Alternative (Handelsjournal, 2020).

MARKTANTEILSENTWICKLUNG NACH VERTRIEBSFORMEN VON 2001-2021 (IN PROZENT)

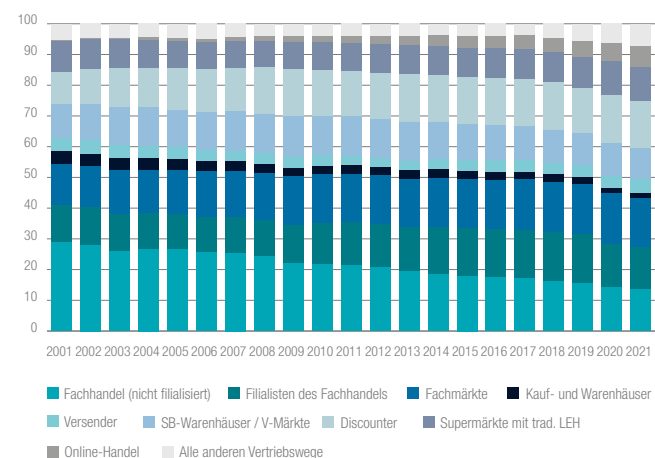


Abbildung 3: Marktanteilsentwicklung nach Vertriebsformen von 2001 bis 2021, dargestellt in Prozent (eigene Darstellung, angelehnt an (HDE Handelsverband Deutschland, 2022b)).

2.3 HOMEOFFICE BEEINFLUSST AUCH DEN STATIONÄREN EINZELHANDEL

Abgesehen von den weitreichenden gesundheitlichen und psychischen Konsequenzen, die die Pandemie mit sich brachte, entstand eine Form der digitalen Kultur, die alle Immobilien-Assetklassen, Einzelhandelsimmobilien nicht aussparend, maßgebend beeinflusst: Flexible und mobile Arbeitsformen sind durch den rasanten Anstieg der Digitalisierung und als Folge der COVID-19 Pandemie in vielen Unternehmensstrukturen angekommen (Grunau et al., 2019 sowie Kapitel „Office“ im vorliegenden White Paper). Ein Viertel aller Erwerbstätigen nutzen auch nach der Corona-bedingten Krise weiterhin Homeoffice als Arbeitsform (Destatis, 2022d). Im Weiteren befürworten über 70% der Deutschen einen gesetzlichen Anspruch auf Homeoffice (Statista, 2022b). Die Veränderung der Bürolandschaften hat auch direkte Folgen für

den Einzelhandel, denn mit dem hohen Anteil an Nutzern des mobilen Arbeitens kommen täglich weniger Menschen in die Städte. Dies hat langfristig einen großen Einfluss auf den privaten Konsum, welcher sich automatisch näher an den Wohnort verlagert oder online erfolgt. Die Auswirkung des Homeoffices auf den innenstädtischen stationären Handel ist deutlich spürbar. So war im Mai 2022, weit nach Aufhebung der pandemiebedingten Restriktionen, der Umsatz in den Innenstädten weiterhin 10% unter dem Niveau der Vorkrisenzeit, während Wohngebiete und Vororte mit einem hohen Homeoffice-Anteil einen Konsumanstieg von ca. 20% dokumentierten. Hinzu kommt, dass durch die hohen Wohnkosten in der Innenstadt und der Möglichkeit des Homeoffices, die Menschen öfters aus den hochpreisigen Ballungsräumen in preiswertere Randlagen ziehen („Stadtflucht“). Eine dauerhafte Standortverlagerung von Arbeit, Wohnen und Freizeit aus der Innenstadt zeigt sich. Neue Arbeitsformen beeinflussen somit nicht nur das Arbeitsverhalten, sondern bewirken eine anhaltende Konsumverschiebung und Standortverlagerung, welches das Bild und die Funktion der Innenstadt weiterhin beeinflussen wird (Alipour et al., 2022)

Die dargestellten Treiber – im Wesentlichen der demographische Wandel, die Digitalisierung und die wachsende Beliebtheit des Homeoffice sowie Landflucht – stellen die gesellschaftliche und wirtschaftliche Stellung der Innenstadt und deren Funktion weitgehend auf die Probe. Neue Ansätze, Herangehensweisen und Strategien werden demnach benötigt und in den folgenden Kapiteln vorgestellt.

3 SINUS-MILIEUS ALS INNOVATIVER ANSATZ ZUM VERSTÄNDNIS DER KONSUMWÜNSCHE

3.1 IDENTIFIKATION DER SINUS-MILIEUS UND DEREN PROGNOSTI-ZIERTE ENTWICKLUNG

Um die spezifischen Herausforderungen des Einzelhandels besser zu verstehen und Handlungsmöglichkeiten abzuleiten, ist die Berücksichtigung individueller Eigenschaften und Bedürfnisse unterschiedlicher Personengruppen erforderlich. Die folgende Analyse stützt sich daher auf die sogenannten Sinus-Milieus. Das Sinus Institut erforscht seit über 40 Jahren den Alltag und den soziokulturellen Wandel der Menschen und insbesondere deren Relevanz für Unternehmen und Institutionen. Daraus entstanden ist der Begriff der Sinus-Milieus.³ Damit gemeint sind soziale Gruppen gleichgesinnter Personen mit einem ähnlichen Wertsystem und einer ähnlichen Art und Weise der Lebensführung (vgl. u.a. Flaig und Barth, 2017).

Auch wenn dieser Ansatz naheliegend scheint, gibt es bislang keine bekannten Studien dazu, die explizit diese methodische Annäherung wählen. Allerdings ist die Ermittlung der Zielgruppen-Typologien im Marketingbereich bereits seit langem gängig und bietet Auskunft über vorzunehmende Strategien und Positionierungen in der Branche.⁴ Obwohl eine Innenstadt weitaus komplexer ist als eine reine Produktentwicklung, bieten die Sinus-Milieus weitaus signifikantere Informationen über das Gesellschaftsbild als reine sozio-demographische Kenndaten und Zahlen. Insofern eröffnet der hier gewählte Ansatz neue Perspektiven auf eine schon vielfach untersuchte Problemstellung.

Sinus-Milieus gruppieren Personen nach Verhaltensweisen, wie Wohnsituation, Lebenseinstellung, Einkommen oder auch speziell dem Konsumverhalten, was damit zutreffender sein kann als bspw. eine reine Aufteilung nach

Alter (Böttcher et al., 2021). Betrachtet man die Sinus-Milieus im Einzelnen, gibt es insgesamt zehn Milieus (Böttcher et al., 2021; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021): Das Milieu der Performer, das Expeditiv Milieu, das Neo-Ökologische Milieu, das Konservativ-Gehobene Milieu, das Postmaterielle Milieu, das Adaptiv-Pragmatische Milieu, das Nostalgisch-Bürgerliche Milieu, das Traditionelle Milieu, das Prekäre Milieu und das Konsum-Hedonistische Milieu.

Die vorliegende Arbeit fokussiert sich dabei auf die sieben erstgenannten Milieus, welche nach einer Prognose des Sinus Markt- und Sozialforschungsinstituts weiter zunehmen und damit für den betrachteten Zeitraum im Jahr 2035 den größten Teil der Bevölkerung abdecken werden (siehe Abbildung 4) (SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021).

VERTEILUNG DER SINUS-MILIEUS: BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE

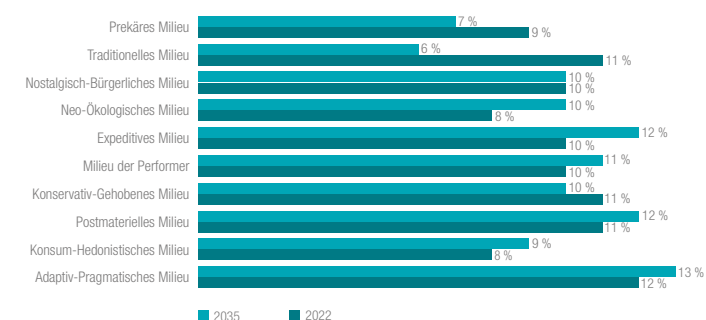


Abbildung 4: Aufteilung der Sinus-Milieus 2022 und 2035 (eigene Darstellung, angelehnt an (SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021))

3.2 DETAILBETRACHTUNG AUSGEWÄHLTER SINUS-MILIEUS – EIGENSCHAFTEN, TENDENZEN UND KAUFVERHALTEN

In Tabelle 1 werden die Sinus-Milieus anhand ihrer Eigenschaften und daraus folgenden Implikationen für den Einzelhandel differenziert (Böttcher et al., 2021; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021). Für die Betrachtung in diesem White Paper wurde sich auf die sieben wachsenden Sinus-Milieus konzentriert und deren jeweils wichtigste Eigenschaften hinsichtlich Alter, Job, Einkommen und Bildung, Lebens- und Wohnsituation und Mobilität dargestellt (Böttcher et al., 2021; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021). Darauf aufbauend werden Tendenzen hinsichtlich des Konsumverhaltens und für den Besuch der Innenstadt abgeleitet, um so implizieren zu können, was die jeweiligen Gruppen hinsichtlich des Einzelhandels präferieren. Eigenschaften:



² Selbstverständlich gibt es eine Reihe weiterer Treiber, die neben den genannten Megatrends, ursächlich für den Rückgang des Einzelhandels sein können: U.a. Globalisierung, ethisches Einkaufen / Nachhaltigkeit, Individualisierung.

³ Vgl. SINUS Markt- und Sozialforschung 2023: <https://www.sinus-institut.de/>

⁴ Vgl. Michael Bauer Micromarketing GmbH; Sinus-Milieus Der Goldstandard der Zielgruppensegmentation: <https://www.mb-micromarketing.de/sinus-milieus/>

Eigenschaften:	Alters-schwer-punkt	Anstellung	Einkommen	Bildungs-grad	Wohnsitua-tion	Wohnlage	Mobilität	Tendenzen/Fokus Innenstadt
Sinus-Milieus:								
Milieu der Performer	30-44 Jahre	Mittel bis leitend	Überdurchschnittlich hoch	Hoch	Eigentum	Wohnhaft in städtischen Lagen	Auto, ÖPNV	Effizienz, Luxus, Familienangebote, soziales Netzwerk, Treffpunkt
Expeditives Milieu	18-29 Jahre	Einfach bis qualifiziert	Mittel bis hoch	Hoch	Miete, Eigentum	Städtische Lage, Blockrand	ÖPNV, Fahrradwege und E-Mobilität	Kreativität, Individualität, Flexibilität, Nachhaltigkeit, Freizeitmöglichkeiten, soziales Netzwerk, Treffpunkt
Neo-Ökologisches Milieu	18-29 Jahre	Einfach bis mittel	Niedrig bis mittel	Mittel, noch in der Ausbildung	Miete	Städtische Lage, Umgebung	Fahrrad, ÖPNV	Kreativität, Individualität, Genuss, Nachhaltigkeit, soziales Netzwerk, Erlebnis, Aufenthaltsorte
Post-Materielles Milieu	30-44 Jahre oder älter	Mittel bis leitend	Hoch	Hoch	Eigentum	Exklusiv städtische Lage, Stadtrand, Umland	Auto, Fahrrad	Selbstverwirklichung, Genuss, Qualität, Bildungsmöglichkeiten, Familienangebot, Luxus, Kulturangebote
Adaptiv-Pragmatisches Milieu	30-44 Jahre	Einfach bis qualifiziert	Mittel bis hoch	Mittel bis hoch	Miete	Stadtrand, Umland	Auto, ÖPNV	Familienangebote, Preis-Leistungs-Verhältnis, Wohlfühlort, Freizeitangebote
Nostalgisch-Bürgerliches Milieu	45-65 Jahre	Einfach bis mittel	Durchschnittlich	Mittlerer Abschluss	Miete	Stadtrand	Fahrrad, Auto und ÖPNV	Familienangebote, Freizeitangebote, Wohlfühlort, Lebensqualität
Konservativ-Gehobenes Milieu	45-64 Jahre	Mittel bis leitend	Hoch	Hoch	Eigentum	Exklusive städtische Lage, Stadtrand	Auto	Niveau und Stil, Familie, Qualität, Bildung, Wissen und Kultur

Tabelle 1: Darstellung der ausgewählten sieben, zukünftig wachsenden Sinus-Milieus, ihrer besonderen Eigenschaften und daraus jeweils gewonnenen Implikationen für den Einzelhandel (eigene Darstellung, Eigenschaften der jeweiligen Milieus angelehnt an (Böttcher et al., 2021; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021))

Mit der Transformation der Städte und des Einzelhandels, wie auch einer veränderten Konsumentennachfrage im Hinblick auf den demographischen Wandel, ist es essenziell ein grundlegendes Verständnis hinsichtlich der Präferenzen der einzelnen Sinus-Milieus und deren spezieller Wünsche und jeweiliger Kaufgewohnheiten zu erlangen (Böttcher et al., 2021; Destatis, 2019; Heinemann et al., 2019; Kulke, 2012; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021).

Neben den allgemeinen charakterisierenden Eigenschaften der einzelnen Sinus-Milieus spielen die „Tendenzen“ bzw. der „Fokus“ hinsichtlich der Anforderungen an den Einzelhandel eine wesentliche Rolle. Deshalb wird für die sieben Zielgruppen-Typologien eine Detailbetrachtung ihrer Bedürfnisse und Anforderungen an den Einzelhandel vorgenommen. Diese Ableitung erfolgt auf Basis der aus der Literatur abgeleiteten Charakteristika und weiterführenden eigenen Überlegungen.

Das Milieu der Performer legt großen Wert auf den eigenen Status und eine

hohe Lebensqualität, wobei auch dem Thema Nachhaltigkeit eine große Bedeutung zukommt. Unter der Woche stellt die Innenstadt für dieses Milieu eine effiziente Lösung für schnelle Einkäufe dar. Der Arbeitsplatz befindet sich oft in direkter Nähe oder in der Innenstadt. Für das Expeditive Milieu tritt Flexibilität und Individualität an die Stelle von Effizienz. Auch sie profitieren oft von kurzen Wegen zwischen Innenstadt und Arbeitsplatz.

Sowohl das Milieu der Performer als auch das Expeditive Milieu werden von exklusiven Angeboten angesprochen. Sie schätzen den persönlichen Service in Geschäften und legen viel Wert auf den direkten Kontakt und die persönliche Beratung. Beide Zielgruppen besuchen gerne hochwertige Restaurants und Cafés mit innovativen Konzepten. Zudem legen sie viel Wert auf eine gepflegte Innenstadt. Durch ihre digitale Affinität werden benötigte Waren aus Zeitmangel und Komfort oftmals online gekauft. Die Verbindung von Online-Angeboten in Kombination mit dem Offline-Handel wirkt daher attraktiv auf diese Milieus. Beispiele sind hier das Betrachten und Probieren von Waren vor Ort und das Kaufen und Zusenden dieser über ein damit verknüpftes Online-Tool eines Einzelhändlers. Der Weg in die Innenstadt wird nicht vorrangig für alltägliche Besorgungen aufgenommen, sondern dient im Schwerpunkt Freizeit und Vergnügen. Das Einkufen in der Innenstadt gilt damit als Statussymbol und Luxus. Wichtig ist dabei ein ganzheitliches Einkaufserlebnis, was auch ein ausreichend großes kulturelles Angebot mit verschiedenen Freizeitaktivitäten, Museen und Cafés miteinschließt, um so auch dem intel-

lektuellen Anspruch der „Performer“ und „Expeditiven“ gerecht zu werden. Das Neo-Ökologische Milieu fokussiert sich auf nachhaltige und preiswerte Produkte. Zudem achtet das Milieu bei einem Besuch in der Innenstadt in erster Linie auf den Bedarf und Zweck und dabei weniger auf das Erlebnis. Innovative und fortschrittliche Produkte erregen ihre Aufmerksamkeit. Allerdings spielt hier ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis eine große Rolle. Dem Trend der Zeit entsprechend legt dieses Milieu einen besonderen Fokus auf einen Lebensstil, der durch Nachhaltigkeit geprägt ist. Dementsprechend verbringen sie gerne Zeit in modernen Cafés und Restaurants, welche durch eine gut durchdachte, angesagte und vielseitige Speisekarte überzeugen. Ihre Präferenz für Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in ihrem Einkaufsverhalten wider. So bevorzugen sie den Einkauf in Secondhand-Geschäften und erwerben gerne nachhaltige, kreative und individuelle Produkte.

Das Post-Materielle Milieu setzt sich aus dem Liberal-Intellektuellen und Sozialökologischen Milieu zusammen. Sie werden durch ein umfassendes kulturelles Angebot mit verschiedenen Freizeitaktivitäten, wie Museen und Cafés angesprochen. Einkufen dient sowohl dem täglichen Bedarf wie auch der reinen Freizeitbeschäftigung. Durch das überdurchschnittlich hohe Gehalt wird diese Gruppe auch durch höherpreisige Angebote angezogen, vorausgesetzt das Produkt wird dem eigenen Anspruch an Nachhaltigkeit gerecht. Fair-Trade-Angebote im Einzelhandel sind folglich auch eine Option, um dieses Milieu zu gewinnen. Bevorzugt sind auch eine moderne, abwechslungsreiche Gastronomie und ein vielseitiges, hochwertiges Einzelhandelsangebot. Durch ihre digitale Affinität wird eine Verknüpfung von Internetbestellungen mit Einzelhandelsgeschäften (Click&Collect) gerne von dieser Gruppe genutzt.

Das Adaptiv-Pragmatische Milieu hat in Bezug auf die Innenstadtnutzung und das Konsumverhalten viele Parallelen mit dem Nostalgisch-Bürgerlichen Milieu. Beide Milieus wohnen und leben bevorzugt in städtischen Lagen. Aus diesem Grund ist ein vielseitiges Einzelhandelsangebot mit Grundversorgung für den täglichen Gebrauch ausschlaggebend, um die Stadt weiterhin als Wohnort für dieses Milieu attraktiv zu gestalten. Eine vielseitige, moderne, aber bezahlbare Gastronomie fördert zusätzlich den Aufenthalt in der Innenstadt. Schulen und Kindergärten sollten im Umfeld gut erreichbar sein und ein kulturell breit aufgestelltes Angebot trägt ebenso dazu bei, die Attraktivität für das Milieu zu steigern. Beide Milieus nutzen Einkufen vor Ort sowohl für den täglichen Bedarf als auch zur reinen Freizeitbeschäftigung.

Das Konservativ-Gehobene Milieu legt viel Wert auf ein vielseitiges kulturelles sowie ein hochwertiges gastronomisches Angebot. Ein anspruchsvolles Einzelhandelsangebot mit persönlicher Beratung und gutem Service wirkt sich positiv auf dieses Milieu aus. Eine konservative Einstellung zusammen mit einem hohen Bildungsgrad bestimmen die Freizeitaktivitäten dieses Klientels. Ein umfangreiches kulturelles Angebot ist zur Gewinnung dieses Milieus daher erforderlich. Anders als beispielsweise „Performer“ oder „Experimentisten“, ist dieses Milieu nicht unbedingt auf Effizienz bedacht. Ein hohes Einkommen und eine gute Grundsicherung lassen gleichzeitig auch preislich höher angesiedelte Retailer für diese Gruppe interessant erscheinen.

Unter Berücksichtigung der individuellen Charakteristika eröffnet der nächste Abschnitt neue Perspektiven für eine nachhaltige und vor allem integrierte Entwicklung des stationären Einzelhandels. Es werden unterschiedliche Ideen vorgestellt und aufgezeigt, welche der Sinus-Milieus damit im Speziellen erreicht werden können. Abschließend wird ein vielversprechendes

Zukunftsmodell vorgestellt, das auch der Schlüssel für einen Erfolg des Einzelhandels sein kann – der Fokus auf eine Quartiersbetrachtung.

4 PERSPEKTIVEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DES STATIONÄREN EINZELHANDELS

4.1 INTEGRATIVE VERFAHREN UND PARTIZIPATIVE PROZESSE

Die Leipzig-Charta gilt als Leitdokument für die nationale Stadtentwicklung nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa. Sie dient als strategisches Rahmenwerk zur gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung, um auf aktuelle Herausforderungen, beispielsweise hinsichtlich Klimas und Digitalisierung, Antworten zu geben (BBSR, 2021). Dabei formuliert die Leipzig-Charta folgendes Leitziel:

„Allen Bevölkerungsgruppen soll nicht nur Teilhabe ermöglicht werden. Vielmehr soll Stadtentwicklung zu einer Sache aller gemacht werden, Projekte und Programme sollen gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden. Dies drückt sich in der konsequenten Ausrichtung auf das Gemeinwohl sowie die Verantwortung von Städten im Bereich des Klimaschutzes und der Umweltgerechtigkeit aus.“⁵

Daher möchten wir eines vorweg stellen: Es geht um integrative und partizipative Prozesse und Verfahren. Nicht nur Investoren, Projektentwickler, Städte oder Kommunen, sondern insbesondere die Nutzer – die Bewohner, die Arbeitnehmenden, die Ladenbesitzer, die Bürobeschäftigten, die Ärzte und alle weiteren Stakeholder – sollten die Möglichkeit bekommen, an der Gestaltung teilzuhaben. Alle diejenigen, die tatsächlich in der Innenstadt oder in den polyzentralen Stadtzentren vertreten sind, müssen integriert werden.

4.2 ABLEITUNG VON KONKRETEN MASSNAHMEN

NEUAUSRICHTUNG DER FLÄCHENNUTZUNG UND DURCHMISCHUNG

Für eine Wiederbelebung der Innenstädte muss die Flächen- und Bodennutzung neu gedacht werden. In der Leipzig-Charta werden hier u.a. sogenannten „Polyzentrische Siedlungsstrukturen mit angemessener Dichte und Kompaktheit“ und eine „Mischnutzung“ in städtischen Räumen vorgeschlagen (BBSR, 2021).

Um den Bedürfnissen und Wünschen der unterschiedlichsten Sinus-Milieus innerhalb einer Stadt gerecht zu werden, ist es essenziell, multifunktionale und durchmischte Orte der Begegnung für eine nachhaltige und resiliente Innenstadtnutzung zu schaffen. Um dieses Ziel zu verfolgen, muss eine vorausschauende Gewerbeflächennutzung erfolgen. Dies ist nur dann möglich, wenn seitens des Vermieters auch eine höhere Sensibilisierung für die Notwendigkeit dieser Betriebe in der Innenstadt besteht und ein bewusster Verzicht auf renditestarke Mieten für bestimmte Flächen erfolgt (vgl. u.a. ICG und REMI, 2022a). Dabei kann eine aktive Flächenpolitik weiterhelfen (Benke, 2019).

Auch wenn die Versorgungs- und Konsumfunktion nach wie vor ein wichtiger Bestandteil der Innenstadt ist, hat diese in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Insbesondere Grünflächen, sowie Integration und Kommunikation stehen nun als wichtige Faktoren an erster Stelle (Difu, 2022). Der vor rund einem Jahr, im Februar 2022, als Entwurf vorgestellte Abschlussbericht zur Sozial-Taxonomie der EU-Kommission orientiert sich in seiner Grundstruktur

⁵ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Die Neue Leipzig-Charta: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta-2020/leipzig-charta.html?jsessionid=11BB37C677FE3E7944BBE61DACADAF27.1_cid332#17403182

an drei Zielen, die an die Stakeholder – Workforce, Customer, Communities/ Society – gerichtet sind: Menschenwürdige Arbeit, ein angemessener Lebensstandard und Wohlergehen sowie integrative und nachhaltige Gemeinschaften bzw. Gesellschaften (European Commission, 2022).

Die Schaffung von öffentlichen, sicheren und grünen Flächen bietet Möglichkeiten für den sozialen Austausch – ein Kernelement, das unbedingt wieder in den Fokus der Stadtplanung genommen werden muss. Das soziale Netzwerk bzw. der Treffpunkt ist einkommensunabhängig sowohl für das Milieu der Performer als auch für das Expeditiv und das Neo-Ökologische Milieu von großer Bedeutung.

LEERSTANDS- UND LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

Insbesondere Leerstands- und Liegenschaftsmanagement bilden einen wichtigen Aspekt, wenn es darum geht, die Innenstadt wieder attraktiver zu gestalten. Bis zu 25% aller Gewerbeimmobilien, wie Lager- und Logistikflächen aber auch Büro- und Einzelhandelsimmobilien stehen in deutschen Klein- und Mittelstädten leer (vgl. u.a. Wirtschaftswoche, 2021). In den Metropolen Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Berlin hat sich von 2015 bis 2021 der Leerstand in den Shopping-Centern beinahe verdoppelt, wohingegen sich der Leerstand in den innerstädtischen 1A-Lagen in diesem Zeitraum sogar verfünffacht hat. Die Leerstandsquote liegt dort nun bei 7,4% (Frechen, 2022). Bei eventuell bevorstehenden oder bereits leerstehenden Flächen können die Immobilieneigentümer in Kooperation mit Gemeinden und Kommunen, Interims-Lösungen (sogenannte Zwischennutzungen) finden und beispielsweise soziale, kulturelle oder kreative Projekte wie Pop-Up Stores, Gesundheits- oder Impfzentren, Obdachlosenhilfe oder Start-ups unterstützen. Dies können die Vielfalt und Attraktivität von Orts- und Stadtkernen wesentlich fördern.⁶ Von Interims-Lösungen, die oftmals kreativen und individuellen Ideen Raum bieten, können insbesondere das Expeditiv und das Neo-Ökologische Milieu profitieren.

HANDWERKSBEREITUNGEN UND LADENGESCHÄFTE

Aufgrund des Strukturwandels, getrieben durch eine Gentrifizierung und der Corona-Pandemie, erleidet die Innenstadt einen Funktionsverlust. Während diese lange hauptsächlich als Versorgungsbereich galt, prägen die deutsche Innenstädte heute oftmals „Mainstream-Geschäfte“. Die Einkaufslagen wirken monoton, austauschbar und führen zu einem einseitigen Käuferlebnis, welches unangepasst und nicht auf die eigentliche Zielgruppe ausgerichtet ist. Neben dem eintönigen Konsum von Mode, Dekoration und Elektrogeräten, sollte daher auch ein größerer Wert auf Ladenhandwerke und innenstädtische Werkstätten gelegt werden, wie es auch in der Neuen Leipzig-Charta des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgeschlagen wird. Denn das Handwerk sowie die urbane Produktion sind ein wichtiger Bestandteil an wohnortnaher Versorgung und Dienstleistung. Diese kleinen Betriebe können langfristig die Vielschichtigkeit der Innenstadt erhalten und ihr eine steigende Individualität verleihen (BMI, 2021). Kreativität und Individualität sind besonders für das Expeditiv und das Neo-Ökologische Milieu von Bedeutung – im Speziellen könnten diese beiden Zielgruppen mit individuellen und kleinteiligen Ladenhandwerken begeistert werden. Von praktischen Werkstätten innerhalb kurzer Reichweite profitiert auch das Milieu der Performer, deren Wunsch es ist, Effizienz mit ihrem Konsumverhalten zu erreichen. Eine erhöhte Diversität durch vielfältige kleinteilige Läden trägt außerdem zu einer Harmonisierung der unterschiedlichen Milieus bei.

HYBRIDES EINKAUFEN

Hybrides Einkaufen stellt eine Möglichkeit dar, gleichzeitig vom Trend des Online-Shopping als stationärer Einzelhandel zu profitieren und damit Online- mit Offline-Shopping zu kombinieren. Dadurch kann dem Wunsch nach Erlebnis und Effizienz entsprochen werden, der z.B. für das Milieu der Performer oder das Neo-Ökologische Milieu besonders von Bedeutung ist. Für eine funktionierende Handelsstruktur und die Digitalisierung unternehmensinterner Prozesse, ist eine wettbewerbsfähige Infrastruktur essenziell.

Auch „Home delivery“ von Lebensmitteln ist kein Ausnahmeprodukt – oder besser keine Ausnahmedienstleistung – mehr, sondern wird von einer Vielzahl von Lebensmitteleinzelhändlern angeboten. Ein Beispiel hierfür ist „Rewe To Go“, welches seinen Kunden ein immenses Sortiment mit Lieferung direkt vor die Haustür bietet.⁷ Insbesondere für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung der Sinus-Milieus, wie sie u.a. dem Nostalgisch-Bürgerlichen und dem Konservativ-Gehobenes Milieu zugehörig sind, kann dies ein sinnvolles und notwendiges Angebot sein.

DATEN, DATEN, DATEN

Die Digitalisierung stellt den stationären Einzelhandel vor eine große Herausforderung, bietet aber gleichzeitig auch eine riesige Chance. Der rasante Aufschwung des Online-Handels kommt nicht allein durch die zeitlich unbegrenzte Verfügbarkeit zu Stande, sondern auch insbesondere durch die Möglichkeit, Daten der Nutzer zu erfassen und auszuwerten, um so Angebote zielgruppengerecht anzubieten, aber auch das Angebot bzw. die Lagerbestände effizient entsprechend der Nachfrage anzupassen.

Der „transparente Kunde“ bringt mehr Umsatz – die Digitalisierung kann damit auch dem stationären Einzelhandel dienlich sein (z.B. durch Erfassen von Kundenzahlen, Messungen, wie lange ein Kunde mit welchem Produkt verbringt, bis er es kauft). Mit diesen Daten können maßgeschneiderte Konzepte erarbeitet werden, die das Kundenerlebnis verbessern und die Kundenbindung stärken. Individueller Service und persönliche Beratung, die auf diesen Daten aufbaut, kann dem Kunden letztlich ein Erlebnis und eine Qualität bieten, die der Online-Handel so nicht aufweisen kann. Hiervon profitieren insbesondere das Neo-Ökologische Milieu (Erlebnis) bzw. das Post-Materielle und das Konservativ-Gehobene Milieu (Qualität). Je nach individueller Präferenz der Sinus-Milieus können die Daten entsprechend genutzt werden. Es gibt keine Gruppe, die von einem optimierten Käuferlebnis nicht profitieren wird.

FLEXIBLE ÖFFNUNGSZEITEN

Hinsichtlich Flexibilität kann es sinnvoll sein, mit längeren Öffnungszeiten dem Kunden die Flexibilität zu geben, die er auch beim Onlinehandel hat. Dabei sind nicht nur längere Öffnungszeiten, sondern auch das Öffnen an ausgewählten Sonntagen im Jahr zu beachten. Geschäfte an einer bestimmten Anzahl an Sonntagen oder sogar an allen Sonntagen im Jahr zu öffnen, ist in einigen anderen europäischen Ländern bereits Standard, z.B. in Frankreich, Großbritannien, Schottland, Italien, Spanien oder auch Polen (Deutsche Presse-Agentur, 2009). Dadurch können die Bedürfnisse nach Flexibilität bzw. Individualität – vgl. insbesondere das Expeditiv und Neo-Ökologische Milieu – angesprochen werden. Damit einhergehend führen erweiterte Öffnungszeiten auch zu einer Belebung der Innenstadt, auch am Sonntag und nach 20 Uhr.

SCHAFFUNG EINES SICHEREN UND GRÜNEN RAUMS DURCH MOBILITÄTS-KONZEPTE

Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist der Zugang sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt ein entscheidender Faktor. Eine gute Zugänglichkeit mit dem Auto oder besser noch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln muss gegeben sein (ICG und REMI, 2022; UBA, 2021; Wolfram, 2018). Selbst bei einer Verschiebung hin zu dezentralen Stadtvierteln / Quartieren bleibt es wichtig, die Nahversorgung im Stadtzentrum weiterhin zu garantieren, da gerade eine fußläufig erreichbare Nahversorgung allen Altersgruppen wichtig ist und bevorzugt wird (Feil und Zehrer, 2022; Oberst und Voigtländer, 2021; Polis, 2019).

Überarbeitete und neue Mobilitätskonzepte sind für die Entwicklung von Innenstädten ebenfalls wichtig (ZIA, 2022). Zwar haben sich durch den Einfluss der COVID-19-Pandemie neue und flexiblere Arbeitsformen ergeben, welche bereits zu einem reduzierten Verkehrsaufkommen führten, allerdings ist dies für die Erreichung einer hohen Aufenthaltsqualität in den Innenstädten noch nicht ausreichend. Wesentliche Voraussetzung sind noch nicht geschaffen, so dass Einzelhandelsanlagen zu Verweilorten werden könnten.

Der Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs und der Fuß- und Radwege ist für „grünere“ Innenstädte essenziell. Auch die Integration von diversen Sharing-Angeboten wie beispielsweise Car-Sharing oder Bike-Sharing sind vielversprechende Ansätze, welche nicht nur der Beruhigung der Stadtinfrastruktur, sondern auch der Umwelt zugutekommen. Kostenlose Wochenendnutzungen des ÖPNV können hilfreiche Anreize schaffen, um die Autos zumindest an den Wochenenden aus der Innenstadt zu halten. Es ist vorstellbar, dass mit Ausnahme des Konservativ-Gehobenen Milieus, welches wesentlich auf den PKW besteht, ein Großteil der Personengruppen in den anderen identifizierten sechs Milieus bereit wären, dieses ÖPNV-Angebot zu nutzen. Außerdem entstehen immer mehr autofreie Quartiere – in solchen spielen alternative Transportmittel wie Lastenfahräder eine immer größere Rolle. Ebenso können neue Servicekonzepte (wie Home Delivery) dazu beitragen, dass Menschen sich ohne PKW durch die Stadt bewegen, da sie z.B. keine schweren Einkaufstaschen oder Getränkeboxen tragen müssen.

Von einem grünen gesunden Raum durch erfolgreiche Mobilitätskonzepte profitieren insbesondere diejenigen Milieus, für die Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie das Wohlfühlen und von großer Bedeutung sind (vgl. Neo-Ökologisches Milieu, Adaptiv-Pragmatisches Milieu und Nostalgisch-Bürgerliches Milieu). Darüber hinaus schafft ein grüner, gesunder Raum die Voraussetzung für einen Treffpunkt, der für das Milieu der Performer und das Expeditives Milieu wichtig ist.

NACHNUTZUNG DER FREIWERDENDEN PARKPLATZ- UND VERKEHRSFLÄCHEN

Durch Mobilitätskonzepte entstehen freiwerdende Großparkplätze und andere Verkehrsflächen, die in diesem Ausmaß nicht mehr erforderlich sind, die – sofern man die Innenstädte nicht weiter verdichten möchte – für gesellschaftliches Miteinander, wie Wochenmärkte oder Konzerte, genutzt werden können (was auch im Sinn der Sozial-Taxonomie ist). Das soziale Netzwerk und der Treffpunkt sind für die nachfolgenden Milieus besonders relevant: das Milieu der Performer, das Expeditives Milieu und das Neo-Ökologische Milieu.

Das Adaptiv-Pragmatische Milieu weiß Familien- und Freizeitangebote zu schätzen. Das Post-Materielle Milieu fühlt sich durch Food- bzw. Wochenmärkte angesprochen, da hier der Genuss eine große Rolle spielt. Auch das Konservativ-Gehobene Milieu (wenn auch mit PKW) und das Post-Materielle Milieu können von kulturellen Angeboten und Freizeitangeboten für die gesamte Familie profitieren, die dem hohen Qualitätsanspruch dieser Milieus gerecht werden.

STÄRKUNG DER BESTEHENDEN EINZELHANDELSKONZEPTE

Nicht zuletzt kann der stationäre Einzelhandel auch durch kleine Veränderungen gestärkt werden. Ein großer Vorteil beim physischen Einkauf ist bislang der umgehende Erhalt der Ware vor Ort. Diese Flexibilität kann insbesondere das Expeditives Milieu ansprechen. Daher ist es wichtig, dass die angebotenen Produkte und Dienstleistungen vorrätig im Geschäft erhältlich sind und der Kunde einen direkten Zugriff hat (vgl. u.a. Wolfram, 2018).

Daneben ist ein individuelles Erlebnis notwendig, das neben dem Expeditiven Milieu auch das Neo-Ökologische Milieu in die Innenstadt locken kann. Gerade die Produktinszenierung ist für jüngere Zielgruppen neben Individualität und Nachhaltigkeit von hoher Bedeutung.

SUBVENTIONIERUNG

Milieus mit hohem Einkommen, wie das Milieu der Performer, das nicht nur durch besonders hohe Kaufkraft gezeichnet, sondern auch durch die Tendenz zu Luxus charakterisiert ist, bietet Chancen andere zu „subventionieren“. Denn gerade hier spielt Beratung, Service und das Erlebnis („anfassen“) eine große Rolle, während die Preissensitivität nur gering ausgeprägt ist. Luxus-Boutiquen sind weiterhin wichtig für Innenstädte, auch weil sie in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu tragen und damit andere Nutzungen querzufinanzieren.

Schon heute ist es nicht selten der Fall, dass Projektentwickler einen gewissen Anteil an Nutzungen in einer Quartiersplanung zulassen müssen, um überhaupt ein Grundstück erwerben zu können. Ebenso kann eine Nutzungsdurchmischung durch Bauvorschriften vorgesehen sein. Die KiTa ist selten aus intrinsischer Motivation entstanden (da wenig förderlich für die finanzielle Rendite), sondern meist ist diese die Folge einer Vorschrift. Eine solche Art von Bauvorschrift kann auch für den kleinteiligen Einzelhandel und Werkstätten sinnvoll sein. Ähnlich wie es vorgeschrieben wird, dass in neu entstehenden Stadtquartieren oder größeren Projektentwicklungen Kitas oder öffentlich zugängliche Plätze entstehen, könnte auch definiert werden, dass bestimmte Flächen kleinteilig nach anderen Kriterien als der maximal erzielbaren Miete vermietet werden. Solche Entwicklungen sind zukünftig schon aufgrund der in die Wege geleiteten Sozial-Taxonomie zu erwarten. Alternativ ist es denkbar, dass derjenige Konsum, der über den lokalen Einzelhandel vor Ort vollzogen wird, steuerlich bessergestellt wird als Onlinekäufe (z.B. in Form von einer reduzierten Umsatzsteuer).

VORBILD QUARTIER – FACETTENREICHE UND KOMPACTE DURCHMISCHUNG

Im Vordergrund der Sozial-Taxonomie stehen die „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ und die „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“. Genau das ist es, was Quartiere mit ihrer facettenreichen, aber dennoch kompakten Nutzungsmischung ausmacht. Der zentrale Erfolgsfaktor von Quartieren ist der Nutzermix: Wohnen, Arbeiten, Einkaufen für den kurzfristigen Bedarf an Waren (Lebensmittel, Drogerie) sowie Dienstleistungen (Friseur, Physiotherapie, Kosmetik),

⁶ Ebenso erscheint eine Umnutzung zu Wohnungen stellenweise sinnvoll: Im Hinblick auf das Ziel der Bundesregierung jährlich 400.000 neue Wohnungen und davon 100.000 Sozialwohnungen zu errichten und einem akuten Flächenmangel in den überlaufenen Großstädten und damit eingeschränkten Möglichkeiten für Neubau entgegenzuwirken, ist die Umgestaltung nicht mehr benötigter Einzelhandelsflächen hin zur Schaffung von Wohnraum eine attraktive Möglichkeit (Löhr, 2022b; Pomeranz, 2023; SPD, 2023).

⁷ Rewe Group. Struktur und Vertriebslinien: <https://www.rewe-group.com/de/unternehmen/struktur-und-vertriebslinien/rewe/>.

für Bildung und soziale Einrichtungen (Schulen, KiTa, Ausstellungen) sowie für Sport bzw. Freizeit werden in einem kompakten Raum miteinander verbunden. In diesem Gefüge ist auch der Einzelhandel mit seinen vielfältigen Facetten integriert.

Ein Quartier sollte idealtypisch so aufgebaut sein, dass alle wichtigen Orte fußläufig und barrierefrei erreichbar sind.⁸ Aus Sicht der Experten sind der Urbane Mix, die Identität und die Infrastruktur die wichtigsten Merkmale für ein erfolgreiches Quartier (CBRE GmbH, 2021; Europäische Union, 2020; Feldhaus, 2020; Frick, 2008; ICG und REMI, 2022b). Mit dem Zitat „Autos werden aus- und Menschen aus aller Welt werden eingeladen“ nimmt beispielsweise die Überseeinsel, ein neu entstehender Stadtteil in Bremen, eine Vorreiterrolle ein.⁹

Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor in Quartieren sind öffentliche und gemeinsam nutzbare Plätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Dabei geht es nicht darum immer großräumige Quartiere zu entwickeln, schon einzelne Gebäude können dieses vielfältige Konzept abbilden (Europäische Union, 2020; Frick, 2008; ICG und REMI, 2022b).

Zusammengefasst bieten Quartiere die Möglichkeiten teils unterschiedliche und teils sich deckende Bedürfnisse aller Sinus-Milieus voll oder zumindest zu einem Großteil zu erfüllen: Vielfältige Familien- und Freizeitangebote ergänzt durch viel Raum für Kultur, Genuss und Bildungsmöglichkeiten sind in einem Quartier integriert. Daneben bieten Quartiere eine hohe Lebensqualität und einen Wohlfühlort. Idealerweise kann auch dem Wunsch nach Effizienz, Flexibilität und Nachhaltigkeit durch eine kurze Reisedauer, optimalerweise fußläufig, innerhalb des Quartiers entsprochen werden.

5 FAZIT UND AUSBLICK

Der stationäre Einzelhandel insgesamt und die Vertreter in Unternehmen, Politik und Verwaltungen in Bund, Ländern und Kommunen im Speziellen stehen – nicht erst seit der Pandemie – vor einer gewaltigen, jedoch lösbarer Aufgabe. Die demographische Entwicklung stellt den stationären Einzelhandel zukünftig vor Herausforderungen, die zwingend in den (stadt-)planerischen Prozessen integriert und berücksichtigt werden müssen. Die Dringlichkeit erhöht sich mit dem Bewusstsein, dass die Mehrheit der Einzelhändler in den Innenstädten mit anhaltend rückläufigen Umsätzen zu rechnen haben. Zweifelsohne ist die von unserem Bundeskanzler im Februar 2022 angekündigte „Zeitenwende“ – dem Wort des Jahres 2022 – für den Einzelhandel ebenso eine treffende Beschreibung.¹⁰

Dieser Artikel zeigt einige Perspektiven auf, wie eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft funktionieren kann. Dafür wurden illustrativ einige ausgewählte Sinus-Milieus herangezogen und deren Eigenschaften und Konsumgewohnheiten hinsichtlich einer erforderlichen Anpassung der Angebotssseite untersucht.

Der Beitrag zeigt, dass der Einzelhandel nicht isoliert, sondern in einem Konstrukt mit anderen Nutzungsformen integriert, neu gedacht werden muss. Als Wegweiser, wie ein nachhaltiger, integrativer Ansatz für Einzelhandel in der Zukunft aussehen kann, lohnt sich ein Blick auf erfolgreiche Quartiersentwicklungen:

Durch ein Ablösen der bisherigen, möglicherweise veralteten Konzepte des stationären Einzelhandels und eine Integration des lokalen Einzelhandels in ein modernes, lebenswertes Quartier kann ein Strukturwandel gelingen. Das Quartier als passende Antwort auf den demographischen Wandel ermöglicht eine Adressierung unterschiedlichster individueller Bedürfnisse aller Sinus-Milieus und fördert mithilfe von Verdichtung und Nutzungsmischung ökonomische, ökologische und soziale Vorteile (vgl. u.a. Breuer, 2013; Heineberg, 2001; ICG und REMI, 2022a; ICG und REMI, 2022b). Dabei gilt es eine Vielzahl der Einrichtungen des täglichen Bedarfs an einem Ort zu versammeln und so einen stark frequentierten öffentlichen Raum zu schaffen. Nach dem Prinzip der kurzen Wege, d. h. alle Annehmlichkeiten und Services eines Quartiers, wie regionale Versorgung, Unterhaltungs- und Sportangebote, ärztliche Versorgung, Handwerksbetriebe, KiTas und Schulen, Gastronomie, Bildungs- und Kulturangebote neben Lebensmittel- und anderen Einzelhändlern in gemischten Gebieten zu integrieren. Letztlich ist die gegenseitige Förderung und Befruchtung einer Nutzungsvielfalt im Interesse aller – u.a. für die Bewohner des Quartiers, die „Workforce“ und „Consumer“ (vgl. auch Sozial-Taxonomie, also z.B. die Büroarbeitenden, die Ladeneigentümer und -mieter, die Mitarbeitenden dieser Läden). Das Quartier dient als Wohlfühl-, Familien- und Kulturstandort, fördert aber gleichzeitig Selbstverwirklichung, Individualität und Erlebnisshopping.

Es geht nicht darum, Menschen in die Innenstadt zu locken. Sondern es geht darum, dass der stationäre Einzelhandel dort ist, wo Menschen sich ohnehin gerne aufhalten, weil sie dort leben und/oder arbeiten.

Grundsätzlich hat die die Politik schon jetzt die Möglichkeiten, Projektentwicklern, Bauherren und Asset Managern unterstützend bei der Umstrukturierung von Städten und des Einzelhandels hin zu modernen lebenswerten Quartieren entgegenzukommen, nur fehlt hier auf der politischen Seite bisweilen oft noch der Wille zur Umsetzung der dafür nötigen Maßnahmen (Löhr, 2022a; Löhr, 2022b; Pomeranz, 2023). Hinsichtlich der vorgestellten Ideen der Flächennutzungsänderung - von in aktueller Form nicht mehr benötigten Einzelhandelsflächen hin zu einer Mehrzwecknutzung - sind die Möglichkeiten in der Theorie umfangreich und vielversprechend, nur ist die Praxis durch eine Vielzahl der nutzungsbezogenen und baulichen Vorschriften begrenzt (Gerth, 2021; Matzig, 2023). Innovative Ideen und Projekte, die zu einer Neubetrachtung und Umstrukturierung der deutschen Städte dienen, müssen kosten- und zeitoptimiert realisiert werden können.

Die Assetklasse Einzelhandel bietet riesige Chancen, um den Herausforderungen, die sich aus der demographischen Entwicklung ergeben, etwas entgegenzusetzen und unterschiedliche Lebenswelten miteinander zu verbinden. Vielleicht kann der stationäre Einzelhandel wieder zu einem generationenübergreifenden Begegnungsort werden. Dieser Beitrag hat hierzu einige Hoffnung verbreitende Perspektiven aufgezeigt.

Im Hinblick auf eine realistische Umsetzbarkeit der erforderlichen Zeitenwende, möchten wir folgende Denkanstöße mit auf den Weg geben:

- 1. Digitalisierung:** Nur mit einer wettbewerbsfähigen digitalen Infrastruktur hat der deutsche Einzelhandel gegenüber dem Onlinehandel eine Chance.
- 2. Stadtplanung neu denken:** Mischnutzungen nicht nur zulassen, sondern auch fördern, anstatt an einer klaren Trennung von Wohn- / und Gewerbe-/Industriegebieten festzuhalten; vgl. hierzu auch das „urbane Gebiet“ im Sinne des § 6a BauNVO, wonach dieses „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ dient.
- 3. Neue Mobilitätskonzepte:** Alternative Angebote schaffen, um PKWs möglichst aus der Innenstadt fernzuhalten; weitestgehend kurze Wege ermöglichen (hierdurch können neben der Nachhaltigkeit auch Aspekte der Sicherheit und Gesundheit adressiert werden).
- 4. Subventionierung bzw. externe Unterstützung:** Es kann nicht ohne staatliche Eingriffe gehen – sei es, indem der Umbau zu lebendigen Quartieren gefördert wird oder durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen in dem Verkäufe, die über den lokalen Einzelhandel vor Ort vollzogen werden, steuerlich bessergestellt werden als jene für Onlinekäufe (z.B. reduzierte Umsatzsteuer). Denn letztlich fördert dies nicht nur den lokalen Einzelhandel, sondern das gesellschaftliche Miteinander.
- 5. Entbürokratisierung:** Zum einen um auch kleine und mittelständische Betriebe sowie Neugründungen eine echte Chance zu geben und zum anderen um lang dauernde Bauanträge, Nutzungsänderungen o.ä. schneller voranzubringen.
- 6. Zunahme der Entscheidungsgeschwindigkeit:** Ohne eine signifikante Beschleunigung von Entscheidungen auf Seiten des Staates, können die Antworten der Gesellschaft, Wirtschaft und im Speziellen der Immobilienwirtschaft auf die sich wandelnden Bedürfnisse nicht im erforderlichen Tempo umgesetzt werden.
- 7. Laufendes Monitoring sich entwickelnder Technologien:** Es bedarf einem ständigen Monitoring sich entwickelnder Technologien und sich daraus ableitender zukünftiger Bedürfnisse. Denn die wesentliche Lehre der vergangenen Jahre ist, dass in derart dynamischen Zeiten, Stadtplanung nur durch die kluge Antizipation zukünftiger Entwicklungen und Bedürfnisse gelingen kann. Berücksichtigt man nur den aktuellen Erkenntnisstand, ist im Zeitpunkt der Umsetzung die Welt bereits eine andere, das immobilienwirtschaftliche Neue bereits antiquiert.

Mit Blick auf die erforderlichen Innovationen (damit sind nicht nur technische, sondern auch gesellschaftlichen Innovationen gemeint), um schnelle und passende Lösungen für zukunftsgerichtete Stadtplanung in einer dynamischen Welt zu haben, wird unmittelbar deutlich, warum ein sogenannter „Schulterschluss der Generationen“ so zentral ist. Ohne ihn bauen wir Vergangenheit – nur mit ihm eine Zukunft.

Und zuletzt ein Appell an Alle – traut euch. Nur mit mutigen Ideen und aktiven „Anpacken“ hat der lokale Einzelhandel eine langfristige Perspektive. Vielleicht in einem neuen Gewand, in neuen, bislang eher atypischen Lagen. Aber wir sind zuversichtlich, dass der Einzelhandel eine vielversprechende Zukunft haben wird und dies im Interesse Aller ist.

⁸ Im Gegensatz zur Innenstadt muss sich ein Quartier nicht zwangsläufig im inneren Teil einer Stadt befinden, stattdessen können sich mehrere Quartiere an den Stadträndern oder auch innerhalb einzelner Stadtteile bilden.

⁹ ÜBERSEEINSEL GmbH: <https://www.ueberseeinsel.de/>

¹⁰ Siehe die Pressemitteilung der Gesellschaft für deutsche Sprache (GfSD), 9.12.2022: <https://gfds.de/wort-des-jahres-2022/>



LITERATURVERZEICHNIS:

- Alipour, J.-V.; Falck, O.; Krause, S.; Krolage, C.; Wichert, S. (2022). Die Innenstadt als Konsumzentrum: Ein Opfer von Corona und Homeoffice? Forschungsergebnisse der CESInfo. <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2022-10-alipour-et-al-corona-innenstaedte.pdf>.
- Benke, C. (2019). Innenstädte als Zukunftsstandort für das Handwerk – Herausforderungen und Potenziale. Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZdH). https://urbanicom.de/wp-content/uploads/2020/01/2019_03_Benke_Aachen_Urbane_Produktion_Zukunftsstandorte_des_Handwerks_ohne_bilder.pdf.
- Blume, T.; Kauschke, P.; Huesman Koecke, S.; Raimund, S.; Stürmer, C. (2020). Gen Z is Talking. Are you Listening? Pricewaterhouse Coopers.
- Böttcher, H.; Garbe L. und Kuder, T. (2021). Praxisleitfaden. Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung. vhw - Schriftenreihe 24. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr_24_Praxisleitfaden_Milieuwissen.pdf.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2021). Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ. Referat SW III 5 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2021). Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2021). Digitalisierung in Deutschland – Lehren aus der Corona-Krise. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Publikation vom Bundesministerium für Wirtschaft und Recht. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-digitalisierung-in-deutschland.pdf?__blob=publicationFile
- CBRE GmbH (2021). CBRE-Quartiersreport: Kriterien für den Erfolg von urbanen Quartieren. <https://news.cbre.de/cbre-quartiersreport-kriterien-fuer-den-erfolg-von-urbanen-quartieren/>.
- Deloitte und Touche GmbH (2015). Datenland Deutschland. Die Generationenlücke. Generation Y bereit zum Datenaustausch. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/deloitte-analytics/DAI-Datenland-Deutschland-Generationenluecke-s.pdf>.
- Destatis (2019). Bevölkerung im Erwerbsalter sinkt bis 2035 voraussichtlich um 4 bis 6 Millionen. In: Pressemitteilung vom 27. Juni 2019 - 242/19. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pm-bevoelkerung.pdf?__blob=publicationFile#:~:text=gefassten%20Spannweite%20der%20Annahmen%20zur%20k%C3%BCnftigen%20Entwicklung%20der,erwerbsf%C3%A4higen%20Alter%20.%20zwischen%2020%20und%2066%20Jahren.
- Destatis (2021). Immer mehr Menschen kaufen online. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Wissenschaft-Technologie-digitaleGesellschaft/Online_Shopping.html.
- Destatis (2022a). 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Variante 2: Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (G2L2W2). Statistisches Bundesamt. <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#!y=2030&v=2>.
- Destatis (2022b). 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Variante 1: Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung bei niedrigem Wanderungssaldo (G2L2W1). Statistisches Bundesamt. <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#!y=2030>.
- Destatis (2023). Wirtschaft und Preise. Umsatzindex Einzelhandel (preisbereinigt). Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/COVID-19/_inhalt.html.
- Deutsche Presse-Agentur (2009). Sonntags in Europa einkaufen. Frankfurter Allgemeine Zeitung. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/ladenoeffnungszeiten-sonntags-in-europa-einkaufen-1900568.html>.
- Difu (2022). Frischer Wind in die Innenstädte. Deutsches Institut für Urbanistik. <https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte>.
- European Commission. (2022). Final Report on Social Taxonomy. Platform on Sustainable Finance.
- Feil, S.; S. Zehrer, S. (2022). Die Zukunft der Stadt als Ort der Wissensarbeit. Wie müssen sich Immobilienbestände wandeln, um zukunftsfähig zu sein? Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. https://www.wealthcap.com/download/Wealthcap_FutureLab_Ergebnisreport.pdf.
- Feldhaus, L. (2020). Success Factors of City Quarter Development in Germany - A User's Perspective. (Master of Science Master Thesis). EBS Universität für Wirtschaft und Recht.
- Flaig, V.B.B.; Barth, B. (2018). Hoher Nutzwert und vielfältige Anwendung: Entstehung und Entfaltung des Informationssystems Sinus-Milieus®. In: Barth, B., Flaig, B., Schäuble, N., Tautscher, M. (eds) Praxis der Sinus-Milieus®. Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-19335-5_1.
- Frechen, J. (2022). Chart des Monats Mai: Leerstandsquoten im Einzelhandel in deutschen Metropolen. Bulwiengesa. <https://bulwiengesa.de/de/magazin/chart-des-monats-mai-leerstandsquoten-im-einzelhandel-deutschen-metropolen>.
- Frick, D. (2008). Theorie des Städtebaus. Zur baulich-räumlichen Organisation von Stadt. Berlin: Wasmuth & Zöhlen Verlag UG.
- GfK (2021). Kaufkraft Deutschland 2022. In: Pressemitteilung vom 08. Dezember 2021. GfK Growth from Knowledge. <https://www.gfk.com/de/presse/kaufkraft-deutschland-2022>.
- Goecke, H.; Rusche, C. (2022, 19. April). Coronapandemie: Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Innenstädten. Wirtschaftsdienst 102, 298–302 (2022). <https://doi.org/10.1007/s10273-022-3153-0>
- Grunau, P.; Ruf, K.; Steffes, S.; Wolter, S. (2019). Mobile Arbeitsformen aus Sicht von Betrieben und Beschäftigten: Homeoffice bietet Vorteile, hat aber auch Tücken. IAB-Kurzbericht, No. 11/2019. Nürnberg: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB).
- Handelsjournal (2020). Coronavirus als Treiber für neues Einkaufsverhalten. Handelsjournal. <https://www.handelsjournal.de/handel/e-commerce/artikel-2020/coronavirus-als-treiber-fuer-neues-einkaufsverhalten.html>.
- HDE Handelsverband Deutschland (2022a). Handelsszenario. HDE Handelsverband Deutschland und IFH Köln. <https://einzelhandel.de/component/attachments/download/10641>.
- HDE Handelsverband Deutschland (2022b). Zahlenspiegel 2022. In: Zahlenspiegel 2022, S. 10–23.
- Heinemann, G.; Gehrckens, H.; Täuber, T. (2019). Handel mit Mehrwert. Digitaler Wandel in Märkten, Geschäftsmodellen und Geschäftssystemen. Unter Mitarbeit von Gehrckens, H., Täuber, T. und Accenture GmbH. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- HubSpot (2022). XYZ. So betreiben Sie Marketing für Generation X, Y, Z. In: HubSpot, S. 1–18. https://www.hubspot.com/hubs/Germany/offer_files/2022%20Marketing%20for%20Generation%20XYZ/HubSpot_Marketing_X_Y_Z_eBook.pdf?hubs_signup-url=offers.hubspot.de%252Fmarketing-generation-xyz&hubs_signup-cta=Jetzt%2520herunterladen&hubs_offer=offers.hubspot.de%252Fmarketing-generation-xy
- ICG; REMI (2022a). Social Impact Investing – Rendite.Wert.Wirkung. Studie. <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-rendite-wert-wirkung/>.
- ICG; REMI (2022b). Social Impact Investing – Social. Impact. Assetklassen. Zwischenbericht. <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-social-impact-assetklassen/>.
- Löhr, J. (2022a). Jetzt bloß nicht zu viel bauen. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung. 14.12.2022 (291). S. 17.
- Löhr, J. (2022b). Ziel verfehlt. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung. 13.12.2022 (290). S. 15.
- Matzig, G. (2023). Sind wir denn ganz dicht? 700 000 fehlende Wohnungen in Deutschland. In: Süddeutsche Zeitung. 12.01.2023. <https://www.sueddeutsche.de/kultur/wohnungsnott-mieterbund-1.5731106?reduced=true>.
- Neiberger, C. (2020). Onlinehandel und Stadt. In: Cordula Neiberger und Barbara Hahn (Hg.). Geographische Handelsforschung. Springer Spektrum Berlin, Heidelberg, S. 207–214.
- Oberst, C.; Voigtländer, M. (2021). Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?: Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. In: Gutachten im Auftrag von Deutsche Reihenhaus AG, S. 43.
- OC&C Strategy Consultants (2019). Eine Generation ohne Grenzen. https://www.ocstrategy.com/media/1904/eine-generation-ohne-grenzen_.pdf
- Osojnik, A. (2022). Von der EU-Taxonomie zur EU-Sozial-Taxonomie oder...?. Erste Asset Management. <https://blog.de.erste-am.com/von-der-eu-taxonomie-zur-eu-sozial-taxonomie-oder/>
- Pomeranz, H. (2023). Wohnungsbau: 400.000 Luftschlösser. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 02.01.2023. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/wohnungsbau-die-rechnung-der-bundesregierung-geht-nicht-auf-18568063.html?premium>.
- Schöneberg, P. (2019). Quartier der kurzen Wege. Polis Magazin. <https://polis-magazin.com/2019/10/quartier-der-kurzen-wege-die-stadt-von-vorgestern-als-quartier-von-uebermorgen/>.
- SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH (2021). Prognose der Sinus-Milieustrukturen in Deutschland. Gewichtete Hochrechnung auf Basis demografischer Entwicklungen und Wertwandel-Trends. Persönliche Anfrage vom 05. September 2022, nicht öffentliches Dokument.
- Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) (2023). Bezahlbar Wohnen. Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD). <https://www.spd.de/programm/wohnen/>.
- Statista (2022a). Prognose zum Umsatz im E-Commerce in Deutschland bis 2022. Statista. <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/>.
- Statista (2022b). Homeoffice und mobiles Arbeiten – ein Überblick. Statista. <https://de-statista-com.library.myebis.de/themen/6093/homeoffice/#topicOverview>.
- Wolfram, G. (2018). Einkaufsattraktivität im stationären Handel: Retail Shopability. Zukunft des Einkaufens. <https://zukunfdeineinkaufens.de/retailshopability/>.
- ZIA (2022). Innenstadtentwicklung – Maßnahmen für ein investitionsfreundliches Klima und der Beitrag der Immobilienwirtschaft. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/06/zia_positionspapier_innenstadtentwicklung_2021.pdf.

THEMA 2

PRAXISPARTNER:



DIE ZUKUNFT DES WOHNENS – WELCHE ANTWORTEN GIBT ES AUF DIE VIELSEITIGEN HERAUSFORDERUNGEN?

VERFASSERTEAM:

Jennifer Schaefer, Maximilian Schmid, Florence Przewodnik, Philipp Weingarh, Romy Zech, Alexander Boelhaue
Praxispartner: Sabine Bergmann, Maximilian Radert, Dr. Tim Schomberg

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Wohnraum im Jahr 2035 (eigene Darstellung) 31

Abbildung 2. DiPasquale-Wheaton Modell. Eigene Darstellung in Anlehnung an DiPasquale & Wheaton, 1992, S. 188. 35



THEMA 2: DIE ZUKUNFT DES WOHNENS – WELCHE ANTWORTEN GIBT ES AUF DIE VIELSEITIGEN HERAUSFORDERUNGEN?

1 EINLEITUNG

Wohnraum ist mehr als der Ort zum Schlafen, vielmehr Lebensmittelpunkt, Schutzraum, Zuflucht und ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen (Maslow, 1958). Nur zeigt die Statistik, dass dieser in Metropolregionen knapp wird und nicht mehr jedem zur Verfügung steht. Wie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beziffert, sind im Jahr 2021 weder die Ziele für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau erreicht worden (ca. 50 % Fertigstellungen), noch die Ziele für Sozialwohnungen (ca. 22 % Fertigstellungen) (GdW, 2022). Für Menschen, die der "einkommensreichen Schicht" angehören, besteht kein gesellschaftlicher Handlungsbedarf zur Wohnraumschaffung, da sie in der Regel versorgt sind (Institut der deutschen Wirtschaft, 2022). Wir widmen uns daher den mittleren bis niedrigen Einkommensgruppen. Derzeit gehören nahezu 50 % in Deutschland zur Mittelschicht im engeren Sinne (Institut der deutschen Wirtschaft, 2022). Denn selbst für diese kann der Preis für Wohnflächen prohibitiv hoch sein und daher entweder Menschen unmittelbar schon ausschließen oder erst vertreiben. Wohnraum existiert also nur dann, wenn er bezahlbar ist. Die Politik reagiert (Bundesregierung, 2022). Sie fordert stetig, neuen Wohnraum zu schaffen, obwohl wir älter und weniger werden. Das Ziel sei es, jährlich 400.000 Wohnungen neuzubauen, von denen 100.000 Sozialwohnungen sein sollen (Bundesregierung, 2022). Ob der Neubau die Antwort auf derartige Entwicklungen ist, bleibt fraglich. Es lohnt daher, auch andere Konzepte auszuloten. Derartige Konzepte könnten auch auf absehbare und kalkulierbare Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur Rücksicht nehmen und nicht allein den Neubau von Wohnraum im Blick haben. Angesichts des demografischen Wandels und der zunehmend alternden Bevölkerungsstruktur muss das Wohnungsangebot entsprechend bedarfsgerecht gestaltet werden (Statistisches Bundesamt, 2021). Hier gilt es die Anforderung einer immer älter werdenden, aber zugleich mobileren und vernetzten Generation im Blick zu haben.

Zudem versperrt der Fokus auf den Neubau den Blick für Fehlallokationen und nachhaltige Nutzung bereits existenten Wohnraums. So könnte doch vielmehr diese nachhaltige Nutzung von Wohnraum und dessen Bezahlbarkeit (neu) definieren. Denn es steht außer Zweifel, dass die finanziellen Mittel der Zielgruppen Einfluss nehmen auf den Wohnraum und deren Nachhaltigkeit. Neubau allein kann dies möglicherweise nicht abbilden. Dieses Dilemma eines nachhaltig bezahlbaren Wohnraums soll nachfolgend aufgebrochen und Lösungsansätzen zugeführt werden.

2 WOHNRAUM

2.1 AUSGANGSSITUATION UND HERAUSFORDERUNGEN

In den kommenden Jahren dürften Deutschlands Big-7-Städte weiterhin einen verstärkten Zuzug und steigende Haushaltseinkommen verzeichnen. Der ländliche Raum hingegen hat es schwieriger, neue Einwohner zu gewinnen und muss sich auf eine ältere Bevölkerung einstellen (BBSR, 2021). Aufgrund des medizinischen Fortschritts und des hohen Lebensstandards

steigt die allgemeine Lebenserwartung, während die Geburtenrate seit mehreren Jahrzehnten sinkt (Statistisches Bundesamt, 2022a). Dadurch verringert sich der Anteil der jungen Menschen und der Anteil der älteren Generationen nimmt zu. Aktuell ist die Einwohnerzahl in Deutschland auf dem höchsten Stand (83,2 Millionen, Ende 2021) (Statistisches Bundesamt, 2022b). Schätzungen zufolge wird die Zahl der Menschen ab 67 Jahren zwischen 2020 und 2035 voraussichtlich um 22 % von 16 Millionen auf etwa 20 Millionen steigen. Im Jahr 2060 wird diese Altersgruppe etwa 34 % der Bevölkerung ausmachen (Statistisches Bundesamt, 2011). Dies erhöht folglich das Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung und somit steigt beispielsweise auch die Anzahl der Seniorenhaushalte, die oftmals Single-Haushalte sind (Statistisches Bundesamt, 2020). Auch die Zahl der über 80-Jährigen in Deutschland steigt kontinuierlich. Im Jahr 2008 waren es etwa 4 Millionen (5 % der Bevölkerung) und die Zahl der über 80-Jährigen wird im Jahr 2050 knapp unter 10 Millionen, den bis dahin höchsten Wert, erreichen (BPB, 2021). Dadurch wird zum Beispiel auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen weiter ansteigen. Es ist jedoch zu erwarten, dass dieser Anstieg in ein spiegelbildliches Negativwachstum umschlagen wird, sobald sich die Demografie zugunsten einer jüngeren Bevölkerung ändert. Ab 2050 sinkt die Anzahl der über 80-Jährigen wieder und kommt in 2060 auf knapp 9 Millionen (BPB, 2021). Daher ist in dieser demografischen Altersschicht darauf zu achten, die Anzahl der Pflegeplätze nicht ausschließlich auf kurz- und mittelfristige Auslastungsspitzen auszuliegen, sondern einen langfristigen Plan unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung auch nach 2060 zu erstellen. Gleichmaßen gilt dies für alle Formen der Assetklasse Wohnen. Aus diesem Grund gilt es zu berechnen, wie viel Wohnraum sowie Pflegeplätze auch über 2060 hinaus sicher benötigt werden und nur diese in baulicher Substanz darzustellen. Das Delta zu den bis zum Jahr 2060 zu erwartenden Kapazitätsanforderungen sollte entweder in modularer Bauweise errichtet oder jedenfalls mit einem Umnutzungskonzept versehen werden. Des Weiteren gilt es, das Umland attraktiver zu gestalten, beispielsweise durch attraktive Mobilitätsangebote, um Innenstädte zu entlasten und eine potentielle Fehlallokation von Wohnformen zu umgehen. Insbesondere vor dem Hintergrund von Ressourcenknappheit und Nachhaltigkeitsabwägungen sollte die modulare Konzeption respektive das Umnutzungskonzept darauf ausgerichtet sein, Baustoffe wiederzuverwenden (Schlesinger, 2020; Bundesregierung, o. D.). Im Falle eines Neubaus sollte zum Beispiel das Cradle to Cradle Prinzip angewendet werden, welches darauf beruht, dass bereits beim Bau der Immobilie die Wiederverwendbarkeit der Rohstoffe im Falle eines späteren Abrisses gewährleistet wird. Dies resultiert darin, dass die Neubauten von heute als Rohstofflager für die Neubauten der Zukunft dienen (BNP Paribas Real Estate, 2019; Benkö, 2022). Auf diese Weise können auch andere Herausforderungen wie beispielsweise Ressourcenknappheit adressiert werden. Außerdem wird die Attraktivität der Projekte für Investoren durch günstige Klassifizierung unter der EU-Taxonomie für nachhaltige Investments gesteigert (European Commission, 2020). Fest steht auch, wir werden nicht nur älter, sondern auch weniger. Zwar werden die Migrationsströme aus Krisengebieten und die arbeitnehmerfreundlichen Politiken in der Europäischen Union kurz- und mittelfristig zu einem

Bevölkerungswachstum führen, aber diese Migrationsvorteile werden die langfristige Alterung der Gesellschaft nicht verlangsamen und die sinkende Geburtenrate nicht kompensieren können (Statistisches Bundesamt, o. D.).

2.2 WANDEL DER WOHNIMMOBILIE

Es ist der Trend erkennbar, dass das Segment der Wohnimmobilien die größten Veränderungen unter allen Assetklassen aufgrund von Migration und demografischen Veränderungen, erleben wird. Laut der Deutschen Bundesregierung kann der Wohnungsmangel nur durch eine Zunahme der Bautätigkeit mit etwa 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr aufgeholt werden (Bundesregierung, 2022), wovon 100.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein sollten. Auch die Ampel-Regierung verfolgt dieses konkrete Ziel der Neubauwohnungen (Löhr, 2022). Diese These kann auf die Probe gestellt werden. Es besteht bereits ein gewisser Widerspruch zu den Nachhaltigkeitszielen, da es sich ausschließlich um Neubau, und nicht um die Revitalisierung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden handelt (Schlesinger, 2020; Bundesregierung, o. D.). Des Weiteren setzt die Grundannahme dieser These fraglos ein zu geringes Wohnungsangebot voraus. Kernproblem scheint jedoch nicht das Angebot zu sein, sondern die aktuelle Allokation der Wohnimmobilien. Anders gewendet, kann argumentiert werden, dass die Nachfrage das Angebot überwiegend in urbanen Gebieten und nicht in ländlichen Regionen oder in C- und D-Städten übersteigt (empirica, 2022a; empirica, 2022b). Daraus lässt sich schließen, dass der Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr eine Vielfalt an Ressourcen - wie etwa Grundstücke und Rohstoffe - beansprucht, obgleich ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass die Neubauziele durchweg selbst unter günstigsten wirtschaftlichen Voraussetzungen nicht erreicht wurden und voraussichtlich auch nicht erreicht werden können (Statistisches Bundesamt, 2022d). Im Jahr 2021 ist beispielsweise die Zahl neuer Wohnungen erneut unter 300.000 gesunken und gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl neuer Einfamilienhäuser ebenfalls um 10,4 % zurückgegangen (Statistisches Bundesamt, 2022d). Eine Zielerreichung in den nächsten Jahren kann daher kaum erwartet werden. Ein Ansatzpunkt zur Lösung des Dilemmas der Wohnraumallokation wäre, die Attraktivität der ländlichen Regionen zu steigern, sodass auch die jüngere Bevölkerung bereit, ist aufs Land zu ziehen, denn diese ist typischerweise nicht nur mobiler, sondern durch moderne Arbeitsformen wie hybrides Arbeiten (siehe hierzu Kapitel 3, Office, des White Papers) nicht mehr zwingend auf die engmaschige Infrastruktur der Städte angewiesen. Jedoch reicht dies nicht aus, um den ländlichen Raum für junge Leute attraktiv zu machen. Diese Altersgruppe zieht Städte auch insbesondere aufgrund der verschiedenen Angebote in Betracht, welche es in ländlichen Regionen nicht oder nur in einem kleineren Ausmaß gibt. Diese Angebote können beispielsweise Schulen, Universitäten, unterschiedliche freizeitleiche oder kulturelle Offerten, aber auch der Austausch unter Leuten in einer ähnlichen Lebenssituation sein. Ältere Menschen hingegen sind weniger mobil und daher auf ein enges Netz an Angeboten des alltäglichen Bedarfs inklusive medizinischer Grundversorgung angewiesen. Gleichsam bedarf es, wie noch zu zeigen sein wird, eines Ausbaus der Infrastruktur - unter anderem des ÖPNV - in ländlichen Gebieten, die nicht nur der jüngeren Bevölkerung zugutekommt. Dieser Entwurf re-urbanisiert ältere Menschen und erleichtert deren Versorgung bei gleichzeitiger Möglichkeit, einer Erwerbstätigkeit im barrierefreien Umfeld auch im höheren Alter nachzugehen. Die jüngere Bevölkerung profitiert von deutlich mehr Platz für neuartige Anforderungen an Lebensräume. Letztendlich müssen ländliche sowie auch städtische Räume für alle Altersgruppen attraktiv gestaltet werden, da ein Mix von Generationen nicht nur unvermeidbar, sondern für das soziale Beisammensein erforderlich

ist. Dementsprechend müssen ländliche Regionen sowie manche B- und C-Städte in Bezug auf das infrastrukturelle Angebot ansprechender werden.

2.3 WOHNRAUM ALS LEBENSRAUM

Orte, an denen wir unsere meiste Zeit verbringen, sind neben der Arbeitsstätte für gewöhnlich die eigenen vier Wände, in denen sich jeder am sichersten und wohlsten fühlen sollte. In der COVID-19 Pandemie ist uns allen bewusst geworden, dass die eigenen vier Wände nicht nur Wohnraum, sondern Lebensraum sind. Wohnraum ist nicht nur ein Ort zum Schlafen, sondern vielmehr ein Lebensmittelpunkt, Schutzraum, Zufluchtsort und ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen (Maslow, 1958). Wenn zu der herkömmlichen Nutzung Essen, Kochen, Schlafen und Wohnen noch das Arbeiten hinzukommt, dann müssen wir zwangsläufig von einem Lebensraum sprechen. Dabei stehen nicht nur die Nutzer der Wohnung vor einer Herausforderung, sondern auch die Immobilienwirtschaft. Dies stellt eine Angriffsfläche für die bisher geltende goldene Regel im Wohnungsbau dar: „Es sollen keine drei Funktionen in einem Raum untergebracht werden“ (Walber et al., 2022, S.41). Die Pandemie hat es uns gezeigt - Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum in einem Haushalt stellt jeden Einzelnen vor eine Herausforderung. Aber was ist, wenn neben Wohnen und Arbeiten irgendwann eine Pflege beziehungsweise Barrierefreiheit notwendig wird, oder sich die Lebensumstände ändern und plötzlich Platz für einen Kinderwagen und einen Rollstuhl nötig ist?

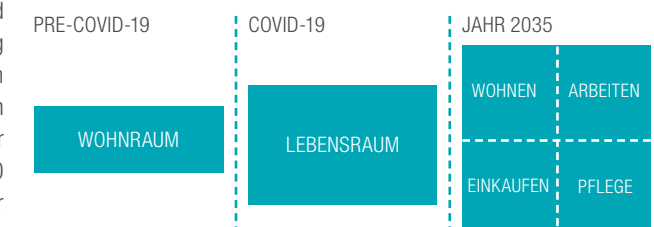


Abbildung 1. Wohnraum im Jahr 2035. Eigene Darstellung.

Um diese Fragen zu beantworten, ist es notwendig zu verstehen, welche finanziellen Anforderungen von einer alternden Gesellschaft für den zukünftigen Lebensraum mit Hinblick auf das Jahr 2035 zu erfüllen sind. Wie die Immobilien Zeitung kürzlich (Göckes, 2022) titelte, werden sich viele Senioren in Zukunft keinen passenden, barrierefreien Wohnraum in urbanen Gebieten mehr leisten können. Auf der einen Seite, trotz der COVID-19 Pandemie und der Ukraine-Krise, steigen die Bestandsmieten in Deutschland weiter an (Statistisches Bundesamt, 2022c), wenn auch moderat. Auf der anderen Seite sinkt die zu erwartende gesetzliche Rentenhöhe von Generation zu Generation (BMAS, 2021). In diesem Dilemma findet sich eine alternde Gesellschaft im Jahr 2035 wieder. Es ist aus diesem Grund wichtig zu verstehen, welche Anforderungen dringend notwendig sind und in den Vordergrund für einen altersgerechten bezahlbaren Wohnraum rücken müssen.

2.4 ALTERSGERECHTES WOHNEN

Auf Basis einer Literaturrecherche stellt Boelhauve (2022) hierzu heraus, dass neben dem altersgerechten Wohnen (in Form von Barrierefreiheit in den Wohnungen und im öffentlichen Raum) und der Bezahlbarkeit vor allem die Schaffung von Kommunikationsflächen und die Sicherstellung der sozialen Infrastruktur sowie der Verkehrsinfrastruktur ein zentraler Aspekt in der Entwicklung von seniorengerechten Quartieren und Städten darstellt. Damit einher geht ein gewisses Maß an Durchmischung der Quartiere

sowohl im Hinblick auf die Nutzungsstrukturen als auch im Hinblick auf die Altersstrukturen (Final Report on Social Taxonomy, 2022). Es darf daher zwar gefordert werden, dass vor allem Wohnangebote für Senioren zu schaffen sind, jedoch sollten keine reinen Seniorensiedlungen entstehen. Hierzu müssen in Städten und Quartieren generationsübergreifende Angebote geschaffen werden. Die Schaffung von verschiedenen Nutzungen in Wohnquartieren vermeidet zum einen reine Schlafstädte, die zunehmend an Attraktivität verlieren und dabei die Wohnungsnachfrage in anderen Bereichen steigert, und trägt zum anderen dazu bei, die Distanzen für weniger mobile Senioren gering zu halten (Boelhauve, 2022).

Darüber hinaus müssen vor allem die verschiedenen Anforderungen der unterschiedlichen Lebenszyklen berücksichtigt werden. Studierende benötigen in der Regel zwar wenig bis keine Barrierefreiheit im Innen- und Außenraum, während pflegebedürftige und körperlich eingeschränkte Menschen zwingend darauf angewiesen sind. Deshalb, wieso nicht direkt Barrierefreiheit im Innen- und Außenraum gewährt werden? Studierende wird es zweifelsohne nicht stören und die Nutzungsflexibilität und Drittverwendungsfähigkeit wird gesteigert. Während heutzutage Projektentwicklungen von Wohnraum vor allem für eine bestimmte Nutzerklasse entwickelt werden (Studierende, Young Professionals, Familien, oder Senioren), muss die Wohnentwicklung von morgen Flexibilität bieten (Bundesministerium des Innern und für Heimat, 2020). Sei es mit anpassungsfähigen Grundrissen oder entsprechender Modulbauweise. Ansonsten stellt sich die Frage, ob wir bei einer immer weiter alternden Gesellschaft mit einem heutigen Fokus auf ein bis zwei Personenhaushalte mit fehlender Barrierefreiheit nicht einen Leerstand von Morgen entwickeln. Nach den Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird sich die Zahl der Haushalte dementsprechend bis zum Jahr 2040 kaum noch erhöhen. Vor allem in den neuen Bundesländern wird die Zahl der kleinen Haushalte (1-2 Personen) und Single-Haushalte deutlich zurückgehen (Hoymann et al., 2021).

3 NACHHALTIGKEIT

3.1 BEDEUTUNG IM IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN KONTEXT

Wie bereits in der Einleitung angerissen, spielt das Thema Nachhaltigkeit bei der Diskussion, wie Wohnraum in Zukunft vor dem Hintergrund des demografischen Wandels aussehen soll, eine große Rolle. Doch was bedeutet Nachhaltigkeit im Kontext der Immobilienbranche, genauer gesagt bei der Schaffung von Wohnraum? Der Megatrend Nachhaltigkeit und die ESG-Thematik haben schon lange Einzug in die Immobilienwirtschaft erhalten und eine grundlegende Transformation eingeleitet. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch die im Jahr 2015 durch die Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 verabschiedeten Nachhaltigkeitsziele, welche zum Teil auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Relevanz sind. Dazu gehören neben dem Ziel „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ auch Ziele wie „Nachhaltige Produktion“, „Maßnahmen zum Klimaschutz“ sowie „Gesundheit und Wohlergehen“ (Schlesinger, 2020; Bundesregierung, o. D.). Einen ähnlichen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft übt in der Folge die EU-Umwelttaxonomie aus. Teil dieser Taxonomie sind unter anderem technische Bewertungskriterien sowie konkrete Vorgaben für Neubauten, Gebäudesanierungen und Bestandsgebäude (Orthmann & Kolodzik, 2021; European Commission, 2020).

Wie in der EU-Umwelttaxonomie deutlich wird, kann sich Nachhaltigkeit auf primär ökologische Gesichtspunkte beziehen. Im Rahmen des ESG-Ansatzes für nachhaltige Anlagen wird dieser Aspekt durch das „E“ für „Environment“ (zu Deutsch „Umgebung“ oder „Umwelt“) abgedeckt¹. Dies inkludiert beispielsweise die Verwendung nachhaltiger Baustoffe sowie die Schonung von Ressourcen. Um Letzterem gerecht zu werden, sollte der Fokus zunehmend auf den Bestand statt auf den Neubau von Immobilien gelegt werden. So plädiert auch das Umweltbundesamt dafür, Bestandsgebäude mit Sanierungen und Modernisierungen aufzuwerten und Neubautätigkeiten primär auf nicht oder nur gering bebaute Grundstücke sowie Brachflächen auszuüben, um somit Rohstoffe zu sparen und den Kohlenstoffdioxid-Verbrauch zu minimieren (Umweltbundesamt, 2010). Auch für die Sozial-Taxonomie spielt das Thema Wohnen eine ausschlaggebende Rolle. Besonders wenn es um das Sozial-Taxonomie-Ziel „Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte“ geht, sehen Wohnimmobilienexperten eine hohe Relevanz für den Wohnungsmarkt (Hennig, Haidl & Paulus, 2022). Obwohl sozialer Wohnungsbau höchst gefragt ist, reichen die relativ wenig verfügbaren Wohnungen nicht aus. Dies liegt unter anderem an den auslaufenden Belegungsbedingungen (Janson, 2021). Schlussendlich wird hierdurch widerspiegelt, dass nicht nur der E-Aspekt im Rahmen des ESG-Ansatzes eine bedeutsame Relevanz aufzeigt.

3.2 SCHLÜSSELFAKTOR LANGFRISTIGKEIT

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Nachhaltigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft vor allem auf die Langfristigkeit zu beziehen. So müssen Wohnimmobilien in Deutschland auf lange Sicht den Anforderungen der sich ändernden Gesellschaft angepasst werden. Dies beinhaltet unter anderem auch den Einbezug der Nutzer in den Prozess der Projektentwicklung. Konkret bedeutet dies, dass grundsätzlich nur das gebaut werden sollte, was benötigt wird - es ist dementsprechend eine genaue Bedarfsermittlung von Nöten. Essenziell dafür ist der Kontakt mit den jeweiligen Kommunen, um folgende Fragen zu klären: Wird überhaupt Wohnraum benötigt? Wie viel Wohnraum wird benötigt? Hierbei sollte - vor allem vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsanforderungen - auch in Erwägung gezogen werden, den Wohnraum zum Teil über Bestandsgebäude zu schaffen und aus der Wohnraumknappheit nicht automatisch die Notwendigkeit für Neubauten abzuleiten. Und zuletzt: Für wen wird, vor allem auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, Wohnraum benötigt? Daraus ist abzuleiten, wie der Wohnraum im Hinblick auf die Größe und den Grundriss aussehen soll. Die Verantwortung für eine bedarfsgerechte Wohnraumschaffung ist jedoch nicht allein auf die Projektentwickler abzuwälzen. So gilt es auch von kommunaler Seite nicht nur den genauen Bedarf zu kennen, vielmehr auch die Vergabeverfahren so anzupassen, dass nicht zwangsläufig der Höchstbietende, sondern derjenige, der der Nachfrage am ehesten gerecht wird, den Zuschlag bekommt.

Es stellt sich jedoch die Frage, wie Wohnimmobilien der deutschen Bevölkerung auch langfristig gerecht werden können, wenn wichtige, den Wohnimmobilienmarkt bestimmende Faktoren wie die Struktur und die Anzahl der Haushalte, welche unter anderem auch mit der Bevölkerungsgröße und der Altersstruktur zusammenhängen, dynamisch sind (Deutsche Hypothekenbank, 2014; Vornholz, 2017). Wie bereits in der Einleitung dieses White Papers erläutert, wird die Anzahl an Senioren in den nächsten Jahrzehnten in Deutschland eklatant ansteigen. Damit einher geht eine erhöhte Nachfrage an Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen. So soll die Anzahl pflegebedürftiger Menschen in Deutschland bis 2040 von

schätzungsweise 2,7 Millionen im Jahr 2020 auf schätzungsweise 4,4 Millionen Menschen wachsen (Schwinger et al., 2019).

Doch was passiert, wenn die Senioren in Deutschland gegebenenfalls wieder weniger werden und damit auch die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien sinkt? Aufgrund der Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur und damit auch in den Anforderungen der Menschen an den Wohnraum, müssen Immobilien grundsätzlich vielfältig einsetzbar und veränderbar sein. Um deren vielfältige Einsetzbarkeit gewährleisten zu können, sollte die Drittverwendungsmöglichkeit sowohl beim Neubau als auch bei Bestandsimmobilien im Fokus stehen. Ziel ist es, dass die Immobilie für unterschiedliche Wohnzwecke und von unterschiedlichen Zielgruppen bewohnt werden kann. So könnte zum Beispiel je nach Bedarf ein ganzes Studentenwohnheim zu einer Senior Living Immobilie und vice versa umfunktioniert werden.

3.3 FLEXIBLE LÖSUNGEN DURCH MODULARES BAUEN

Eine mögliche Antwort auf die Forderung nach der Veränderbarkeit von Immobilien ist das modulare Bauen. Die Modulbauweise, auch als „Bauen nach dem LEGO-Prinzip“ (Zdrzalek, 2022) bezeichnet, ist „ein Bauverfahren, bei dem Teile des Bauwerks [...] aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach Baukastenprinzip zusammengefügt werden“ (BaustoffMarkt, 2019, S. 19). Dies bringt vor allem den Vorteil der hohen Flexibilität mit sich. So können die einzelnen Module nicht nur initial flexibel zusammengesetzt, sondern auch im Nachhinein entfernt oder hinzugefügt werden, was eine weitgreifende Umfunktionierung des Bauwerks problemlos möglich macht. Weitere Vorteile dieses Bauverfahrens ergeben sich aus dem hohen Vorfertigungsgrad von bis zu 90 %. Für den Bauherren bringt dies eine erhöhte Planungssicherheit sowie eine deutlich verkürzte Bauzeit mit sich (Cadolto, 2022.; Sani, o. D.). Das Gebäude kann sich somit letztlich den Lebensphasen seiner Bewohner anpassen. Ein äußerst interessantes Beispiel für ein solches Projekt ist das Kiubo in Graz der ÖWG Wohnbau, welches in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Hofrichter-Ritter Architects entstand (Hofrichter-Ritter Architekten, 2022). Ein Kiubo Wohnhaus besteht aus einem stabilen Terminal aus Beton, welches direkt am künftigen Grundstück gefertigt wird, sowie aus diversen Holzmodulen, die in serieller Fertigung hergestellt werden und anschließend per Plug-and-Play-Prinzip in den Terminal eingeschoben werden. Je nach Bedarf können weitere Module in dem Terminal hinzugefügt oder entfernt werden (Reiter PR, 2022). Dementsprechend erlaubt dieses Konzept eine Adaption des Wohnraums an die Lebensumstände, weswegen es auch als „Flexliving“ bezeichnet wird (Hofrichter-Ritter Architekten, 2022). Wenn vorher entsprechend geplant, ist es sogar möglich, das Haus zu teilen, um schlussendlich nur mit einem Teil des Hauses umzuziehen. Dies wäre etwa interessant, wenn Interesse besteht, ein kleines Ferienhaus an einem anderen Ort zu halten (Straub, 2022).

3.4 ALTERNATIVE WOHNKONZEPTE UND DIGITALISIERUNG DES WOHNRAUMS

Ein anderer Ansatz, wie das Wohnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels im Jahr 2035 aussehen könnte, ist die Etablierung neuartiger Wohnkonzepte. Das könnten beispielsweise Mehrgenerationenhäuser oder (Senioren-) Wohngemeinschaften sein, um das voneinander Lernen und gegenseitige Unterstützen über Generationen hinweg zu fördern und der Einsamkeit im Alter entgegenzuwirken. Das Mehrgenerationenhaus in Oestrich-Winkel ist nur eines der vielen Beispiele von strukturierten Begegnungsräumen, welche sich darauf fokussieren, intergenerativ

verschiedene Synergien zu schaffen um den gemeinschaftlichen Umgang der Generationen mit- und untereinander zu fördern (Förderstiftung Mehrgenerationenhaus Oestrich-Winkel, 2023). Dies würde auch einen Teil zum sozialen Aspekt des erwähnten ESG-Ansatzes beitragen, welcher vor allem auch durch den Anfang 2022 von der Sustainable Finance-Plattform der EU-Kommission veröffentlichte Abschlussbericht zur sozialen Taxonomie für nachhaltige Finanzinvestitionen zunehmend in den Fokus rückt (PwC, 2022). Ein spannendes Beispiel für generationenübergreifendes Zusammenleben ist die Schumanns Höhe in Bonn-Endenich. Das von der Instone Real Estate Group entwickelte und 2021 fertiggestellte Stadtquartier beherbergt neben familienfreundlichen Wohnungen und einer Kindertagesstätte auch seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen sowie eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung (Gräf, 2019; Instone Real Estate, o.D.; Bundesstadt Bonn, 2018). Zu der Schumanns Höhe gehören außerdem auch öffentliche Platzanlagen und Gemeinschaftsflächen, um das Zusammentreffen und Interagieren der vielen Generationen innerhalb des Quartiers zu fördern (Gräf, 2019).

Ein weiteres Themengebiet, das bei der Betrachtung von Wohnimmobilien in der Zukunft gerade auch im Kontext des demografischen Wandels weiter an Bedeutung gewinnen wird, ist die Digitalisierung und Automatisierung in den eigenen vier Wänden (Berlin Hyp & Terranus, 2022; Körber-Stiftung & Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2021). Schon heute werden Smart Home Systeme von Millionen von Menschen vor allem in Form von intelligenten Lautsprechern oder der Steuerung von Licht und Heizung via Internet verwendet (Destatis, 2022b). Wenngleich für die meisten Menschen Smart Home nur einen erhöhten Komfort in ihrem Lebensraum mit sich bringt, kann es für Menschen im höheren Lebensalter essentiell für das selbstständige und auch sicherere Leben im eigenen Zuhause sein. In diesem Fall ist von „Ambient Assisted Living“ Systemen die Rede (Deutsche Hypothekenbank, 2016). Dies können lebensvereinfachende Systeme sein, wie beispielsweise Haustürschlösser, die sich mit einem Fingerabdruck bedienen lassen, da es vielen älteren, zittrigen Menschen schwer fällt, den Schlüssel in das Schloss zu führen. Ferner gibt es bereits mehrere lebensrettende Systeme, wie zum Beispiel Sensorbodensysteme. Im Falle eines Sturzes registrieren die Sensoren, dass ein Mensch am Boden liegt, wodurch automatisch Dritte alarmiert werden (Rohwedder, 2020). Die Digitalisierung und Automatisierung verschiedener Aspekte im Wohnbereich tragen ebenfalls zu einer erhöhten Energieeffizienz bei, was wiederum die Nachhaltigkeit einer Immobilie steigert (Richard & Vogel, 2017).

4 BEZAHLBARKEIT

4.1 FINANZIELLE NACHHALTIGKEIT UND GRUNDLAGE

Im Alltagsverständnis wird Nachhaltigkeit oftmals auf eine ökologische Dimension reduziert, was die ursprüngliche, ganzheitliche Definition einer Ressourcennutzung in Anbetracht respektiver Kapazitäts- und Regenerationsgrenzen eines Systems in den Hintergrund stellt (Carlowitz, 1713). Beziehen wir diese originäre Konzeptualisierung von Nachhaltigkeit auf Wohnraum in 2035, müssen demnach nicht nur die Kapazitätsgrenzen der Natur, sondern ebenfalls menschliche und monetäre Restriktionen in der Formulierung adäquater Ansprüche an diese Assetklasse berücksichtigt werden. Deshalb widmen sich die folgenden Ausführungen durch Untersuchung von Risikofaktoren für Altersarmut in Anbetracht derzeit absehbarer demographischer Entwicklungen mit der Fragestellung, ob der

¹ für einen tieferen Einblick zum Thema ESG in der deutschen Immobilienwirtschaft empfiehlt sich ein Blick in das 1. White Paper „Ökologischer Imperativ und ökonomische Rationalität“ (2021)

Bezahlbarkeit von Wohnraum perspektivisch eine zentralere Rolle eingeräumt werden sollte.

Der Mietspiegel, kumulativ durch Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt determiniert, bildet dabei den Nukleus der Diskussion. Infolgedessen spaltet sich die Betrachtung in die Nachfrageseite und somit in eine Betrachtung des periodisch erneuernden Haushaltseinkommens als Kapazitätsgrenze der Nachfrage im Wohnungsmarkt und in die Angebotsseite, welche maßgeblich durch Baukosten und Benchmarks seitens der Investoren definiert wird. Da Wohnraum nur entsteht, wenn sich beide Seiten überschneiden, ist demnach zu untersuchen, in welchen Bevölkerungsgruppen diese Überschneidung in 2035 perspektivisch nicht gegeben und für welche Gruppen Wohnraum somit nicht bezahlbar ist. Intuitiv betrachtet sollten diese Haushalte knapp oberhalb des Grundsicherungsniveaus sein, für welche die relativen Wohnkosten - unter der Annahme relativ homogener Mietspiegel - höher ausfallen. Während eine numerische Betrachtung unter Einbezug des DiPasquale Wheaton Modells (DiPasquale & Wheaton, 1992) in den folgenden Paragraphen angestellt wird, bietet es sich an, vorab Risikofaktoren für Armut zu untersuchen und gefährdete Gruppen hervorzuheben.

4.2 RISIKOFAKTOREN

Eine Risikogruppe bilden Niedrigeinkommenshaushalte, deren finanzielle Kraft in den Jahren 2005 bis 2018 stagnierte, was auf Einkommensverluste bei marginal Beschäftigten oder Arbeitslosen und steigende Renten zurückgeführt werden kann. Während das einer Reduktion zu bevorzugen ist, spiegeln besagte Haushaltseinkommen auch die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung im gleichen Zeitraum nicht wider (Niemeier, 2017), welche demnach nicht zu einer Reduzierung zuvor stark gewachsener Ungleichheit genutzt wurde (Binder & Haupt, 2018). Des Weiteren erschweren heutzutage Aspekte wie die Inflation und Rezession die finanzielle Lage vieler (Kraksdorf, 2022). Gehen wir nun - wie allgemein bereits beschrieben - von einer alternden Gesellschaft in 2035 aus, drängt sich die Frage nach dem Ausmaß von Altersarmut in 2035 auf.

In der Tat deuten Projektionen auf ein perspektivisch sinkendes Rentenniveau hin. Das Rentenniveau von 47,8 % des Durchschnittslohnes in 2017 könnte auf 41,6 % in 2045 sinken (Niemeier, 2017). Simultan zeigen Hochrechnungen eine steigende Grundsicherungs- und Armutsquote von 16 % im letzten Jahrhundert auf 20 % in 2030 (Haan et al., 2017). Auch in der Ost-West Verteilung zeigen sich Unterschiede im Risiko für Altersarmut, welches zwischen 2031 und 2036 in den östlichen Bundesländern doppelt so hoch angesetzt wird wie in Westdeutschland. Geringe Bildung, alleinstehende Frauen, Langzeitarbeitslosigkeit, Migrationshintergrund (Haan et al., 2017), oder Niedriglohnbeschäftigung stellen weitere Prädiktoren für Altersarmut dar (Geyer, 2014). Das erscheint intuitiv, da nach dem Äquivalenzprinzip die später gezahlte Rente von den zuvor eingezahlten Beträgen abhängt (Niemeier, 2017).

Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist in 2035 also besonders für solche Rentner relevant, die im Arbeitsleben aufgrund diverser Faktoren wenig in die Rentenkassen einzahlen konnten. Während Arbeitnehmer ihren Verdienst in der Regel selbst aufrechterhalten oder steigern können, entfällt diese Option zunehmend für Rentner und schlägt sich in steigender Abhängigkeit von Rentenzahlungen nieder. Es könnte nun postuliert werden, dass diese Menschen ein gewisses Anrecht auf die Früchte der wirtschaftlichen

Entwicklung des Landes während ihres Lebens haben. Wer hart gearbeitet hat, sollte im Alter nicht in finanzielle Unruhe geraten. Provokanter ist die Aussage, dass höhere Rentenniveaus durchaus finanzierbar seien. Und interessant ist der Ansatz, höhere Rentenniveaus nicht durch höhere staatliche Zuschüsse zu erreichen, sondern durch eine klare Trennung von zweckmäßigen und zweckfremden Mitteln. Wer durch das Rentensystem Probleme wie Langzeitarbeitslosigkeit, Kinderarmut, oder Einkommensarmut beheben oder die Angleichung des Ost-West-Rentensystems oder die Mütterrente aus Mitteln der Rentenkasse finanzieren möchte, handelt gegen das Äquivalenzprinzip (Niemeier, 2017). In der Tat ist es einen Gedanken wert, ob eine Finanzierung derartiger sozialer Probleme aus Staatsmitteln nicht zu einer Entlastung der Rentenkassen führen könnte. Kombiniert mit den Wohlstands- und Produktivitätssteigerungen der letzten Jahre, welche Grund geben, die Absolutheit der demographischen Entwicklung als Indikator für die weitere Entwicklung der Altersarmut in Deutschland zu hinterfragen, könnte bezahlbarer Wohnraum in Zukunft gesichert werden. Teurer Wohnraum ist jedoch für keine Bevölkerungsgruppe vorteilhaft, weshalb nachfolgend eine numerische Analyse mittels des DiPasquale-Wheaton-Modells erfolgt, um die oben beschriebene Lücke genauer zu definieren.

4.3 NUMERISCHE ANALYSE

Eine Beispielrechnung² soll dieses Dilemma, das zu fehlendem bezahlbarem Wohnraum führt, erläutern. Bei der beispielhaften Betrachtung der Stadt Stuttgart lässt sich das verfügbare Einkommen pro Haushalt bei ca. 5.180 € pro Monat ermitteln. Unter der Berücksichtigung, dass die viel zitierte 30% Marke als angemessener sowie leistbarer Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen angenommen werden kann (e.g. Holm, Junker, & Neitzel, 2018), ergibt sich im Mittel ein Haushaltsbudget von 1.555 € pro Monat, das für die Miete und Nebenkosten zur Verfügung steht. Der durchschnittliche Haushalt in Stuttgart hat eine Größe von 2,04. Bei der Unterstellung einer Haushaltsgröße von 30 qm pro Person ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 61 qm, womit sich eine bezahlbare Quadratmetermiete (inkl. Nebenkosten) von 25,40 €/qm pro Monat berechnen lässt. Die maximale Marktmiete (exkl. Nebenkosten) in der Stadt Stuttgart lag im Jahr 2021 bei 20,00 €/qm. Die Nebenkosten liegen im Bundesdurchschnitt bei ca. 3,00 €/qm und werden für das Jahr 2022 voraussichtlich weiter auf mehr als 6,00 €/qm steigen (Spiegel Wirtschaft, 2022). Dieses Rechenbeispiel zeigt, dass sich in Ballungsräumen bereits die Haushalte mit einem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen an der Grenze der vertraglichen Bezahlbarkeit bewegen.

Dazu kommt die Perspektive der Bauherren und Projektentwickler, die aufgrund der Kosten für die Erstellung von neuem Wohnraum und einer bestimmten Zielrendite eine gewisse Miete benötigen, um wirtschaftlich handeln zu können. Die Kosten der Projektentwickler beschränken sich dabei jedoch nicht nur auf die Baukosten, sondern umfassen ebenso die Bodenpreise, die in den letzten Jahren stark angestiegen sind und heute einen hohen Anteil an den Gesamtkosten haben (Köster, 2020). In der Stadt Stuttgart sind beispielsweise die durchschnittlichen Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen von 2011 bis 2021 von 950 €/qm auf 2.000 €/qm angestiegen (Oxford Economics, 2022).

Nicht nur die Verfügbarkeit von Grundstücken und die steigenden Bodenpreise stellen eine Herausforderung für die Projektentwickler dar, sondern auch Lieferengpässe, Personalmangel und die Verfügbarkeit von Auftragnehmern, die insgesamt zu einem Anstieg der Baukosten führen. Die Baukosten für

Wohnraum sind von Mai 2021 bis Mai 2022 um ca. 17,6 % angestiegen, wodurch die unternehmerischen Ziele und die Gewinnerzielung gefährdet werden (Destatis, 2022a). Der Druck auf die Rendite lässt sich auch an der Entwicklung der Nettoanfangsrenditen erkennen. Die Spitzenrenditen in Stuttgart sind von ca. 4,8 % im Jahr 2011 auf ca. 2,9 % im Jahr 2021 gesunken (Oxford Economics, 2022).

Das Auseinanderfallen der Miete, die noch als bezahlbar anzusehen ist, und der Miete, die für den Projektentwickler für ein wirtschaftlich nachhaltiges Handeln notwendig ist, kann auch in die zwei Teilmärkte der Immobilienwirtschaft eingeordnet werden, die die Grundlage für das DiPasquale-Wheaton-Modell darstellen.

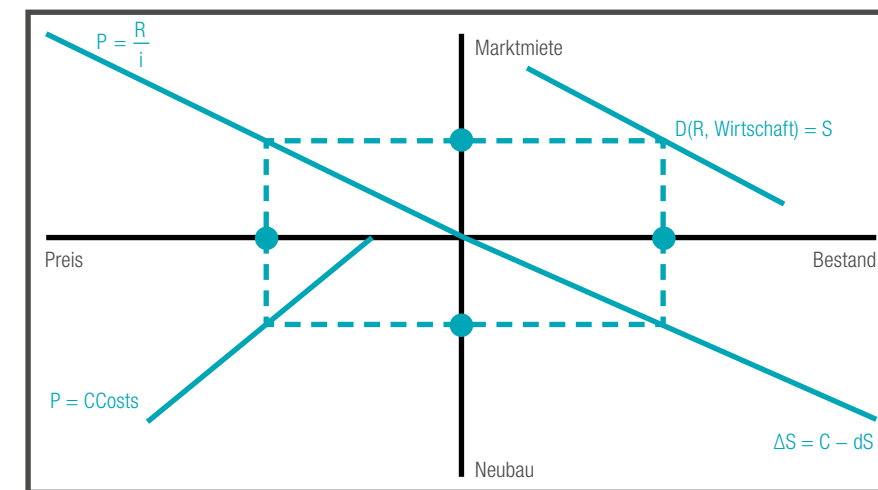


Abbildung 2. DiPasquale-Wheaton Modell. Eigene Darstellung in Anlehnung an DiPasquale & Wheaton, 1992, S. 188.

Dieses einfach verständliche und pädagogische Modell, das zu Beginn der 1990er Jahre beschrieben wurde, beinhaltet zum einen den Teilmarkt nach (Miet-)Fläche und zum anderen den Teilmarkt nach Vermögenswerten, also Immobilien. Auf dem Markt für (Miet-)Flächen fragen die Mieter bei den Vermietern Flächen nach, um sie als Büro-, Wohn-, Produktions- oder Verkaufsflächen zu nutzen. Die Nachfrage hängt von der Miete und weiteren exogenen Faktoren wie dem Einkommen oder dem Produktionsniveau ab. Die Miete dient dazu, das Einkommen des Vermieters zu sichern. Der Markt für (Miet-)Flächen muss ein Mietniveau bestimmen, bei dem sich Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht befinden. Auf dem Markt für Immobilien wird wiederum der Preis für Vermögenswerte auf einem Niveau festgelegt, auf dem sich Angebot und Nachfrage nach Vermögenswerten im Gleichgewicht befinden (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Diese beiden Teilmärkte sind aufgrund von zwei Aspekten miteinander verknüpft: Zum einen beeinflusst die Miete, die durch Angebot und Nachfrage nach (Miet-)Fläche bestimmt wird, den Wert der Immobilie, da die Miete das Einkommen des Investors darstellt. Darüber hinaus unterstellt das DiPasquale-Wheaton-Modell, dass die Preise der Vermögenswerte den Wiederbeschaffungskosten entsprechen. Diese Annahme beruht darauf, dass immer die günstigere Alternative (Neubau oder Bestand) bevorzugt wird, wodurch die Preise solange steigen, bis das Preisniveau der anderen Alternative erreicht ist (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Die Zuverlässigkeit und Genauigkeit dieses statischen Modells kann durchaus in Frage gestellt werden, weswegen es in der Literatur auch schon ergänzt wurde (Fisher, 1992), jedoch kann es an dieser Stelle dazu dienen, das Dilemma zwischen der maximalen bezahlbaren Miete und der nachgefragten Miete zu erläutern, um daraus Lösungsansätze ableiten zu können.

Die Marktmiete bestimmt sich im DiPasquale-Wheaton-Modell durch die Flächennachfrage und das Angebot beziehungsweise den Bestand an (Miet-)Flächen. Unter der Annahme, dass ein Bestand an (Miet-)Flächen zu einem definierten Zeitpunkt gegeben ist, ergibt sich die Miete so, dass sich die Flächennachfrage und der Bestand an (Miet-)Flächen ausgleichen. Insgesamt ist die Flächennachfrage eine Funktion von der Miete und den Bedingungen in der Wirtschaft wie beispielsweise BIP, verfügbares Einkommen, Arbeitslosenquote usw. (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Eine Veränderung in der Wirtschaft, durch beispielsweise Wirtschaftswachstum und Steigerung des verfügbaren Einkommens, würde eine Verschiebung der Nachfragekurve und eine Veränderung der Miete bewirken. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der abnehmenden Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung ist dies jedoch zu hinterfragen, weshalb eine Veränderung der Marktmiete nur möglich ist, wenn sich entweder der Bestand oder die Anzahl der Nachfrager nach (Miet-)Fläche verändert.

Die Veränderung der Anzahl an Nachfragern ist möglich, indem die Nachfrage an anderen Orten gesteigert wird. Dazu wird es - wie in der Einleitung bereits aufgegriffen - nötig sein, die ländlichen Räume attraktiver zu machen, indem das Angebot vor Ort verbessert wird. Hierbei ist insbesondere die Mobilität hervorzuheben, die eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit bietet. Ein Beispiel könnte die Reaktivierung des Schienennetzes im ländlichen Raum sein. Bei einer Analyse von bisher erfolgreich reaktivierten Streckenabschnitten konnten verschiedene Effekte beobachtet und bestätigt werden (BBSR, 2022c). Beispielsweise konnten Flächeneinsparungen im Hinblick auf Stellplatz-Flächen erzielt werden, da das MIV-Aufkommen zurückgegangen ist. Des Weiteren wurde ein positiver Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Regionen sowie die Entlastung von Wohnungsmärkten beobachtet. Dies sind auch Gründe, warum die Reaktivierung von stillgelegten Bahngleisen bei der Deutschen Bahn und der Politik einen Platz auf der Agenda gefunden hat (BBSR, 2022c).

Insbesondere bei solchen Projekten mit regionalen Auswirkungen, ist eine Kooperation zwischen den Kommunen notwendig. Neben der Zusammenarbeit bei der Mobilität gibt es jedoch noch weitere Ansatzpunkte, die berücksichtigt werden müssen, um ländliche Räume wieder attraktiver zu machen und damit den Druck aus den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen zu nehmen. Beispiele für diese Zusammenarbeit könnten die Kinderbetreuung, die Bildung, aber vor allem auch die ärztliche und medizinische Versorgung oder auch Wasserver- und Entsorgung oder die Abfallentsorgung sein (BBSR, 2017).

² Eigene Berechnungen. Die Daten für die durchgeführten Berechnungen stammen von Oxford Economics (2022).

Durch diese Maßnahmen würde sich die Nachfragefunktion im DiPasquale-Wheaton-Modell ändern, wodurch die Miete sinken würde und somit ein bezahlbares Niveau erreichen könnte. Der zweite Ansatzpunkt, der aufgezeigt wurde, ist die Veränderung des Bestandes an (Miet-)Flächen. Die Bestandsanpassung ist gleich den Neubauten abzüglich der Verluste, gemessen als Anteil des Bestands unter Verwendung der Abschreibungsrate. Der Bestand an (Miet-)Flächen bleibt im Laufe der Zeit konstant, wenn die Neubauten gleich der Abschreibung sind. Bei konstantem Bestand an (Miet-)Flächen befindet sich der gesamte Immobilienmarkt, bestehend aus dem Teilmarkt für (Miet-)Flächen und dem Markt für Vermögenswerte, im Gleichgewicht (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Damit die Zahl der Neubauten größer als die Zahl der Verluste ist, ist es notwendig, dass die Schaffung von neuen (Miet-)Flächen für die Investoren wirtschaftlich attraktiv ist. Hier spielen einerseits die Mieten und der exogene Kapitalisierungssatz eine Rolle bei der Ermittlung des Vermögenspreises, andererseits die Wiederbeschaffungskosten, für die, wie zuvor beschrieben, die Annahme gilt, dass diese beiden Parameter gleich sind. Außerdem ist anzumerken, dass die Wiederbeschaffungskosten nie gleich Null sind und mit zunehmender Bautätigkeit steigen. Die Ansatzpunkte, um also die Preise für Immobilien und damit auch die Mieten zu senken, sind die Kosten. Diese setzen sich aus den Kosten für den Boden sowie den Baukosten zusammen, welche wiederum beispielsweise auch Materialkosten, Personalkosten und Kosten für die Bauausführung enthalten. Eine Reduzierung der Materialkosten ist vor dem Hintergrund globaler Lieferketten und der hohen Nachfrage in Asien wenig vorstellbar (Kersting, 2022). Auf den Anstieg der Baukosten in den vergangenen Monaten wurde bereits eingegangen. Einsparungen könnten beispielsweise dennoch bei der Auswahl der Materialien, der Menge der benötigten Materialien oder der Bauausführung möglich sein. Dies könnte, wie im Abschnitt zur Nachhaltigkeit bereits ausgeführt wurde, durch modulare und serielle Vorfertigung von Bauteilen erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch die serielle Gebäudesanierung sowie der Umbau zu barrierefreien Wohnungen ein zentraler Baustein für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes sein.

Bezogen auf das DiPasquale-Wheaton-Modell können die in den vorherigen Absätzen genannten Beispiele so eingeordnet werden, dass sie dazu führen, ländliche Regionen attraktiver zu machen, um in den Ballungsräumen die Flächennachfrage zu reduzieren, oder die Baukosten sowie die Bauzeit aufgrund neuer Innovationen zu reduzieren und dadurch auch auf die Mieten einwirken zu können.

4.4 POLITISCHE HANDLUNGSOPTIONEN

Neben diesen Ansatzpunkten können auch zahlreiche politische Eingriffe dazu beitragen, die Spannungsverhältnisse zwischen Mietern und Vermietern zu reduzieren, und eine geringere Mietbelastung zu erzielen. Die folgenden Ideen stehen dabei völlig losgelöst von bisherigen Forderungen an die Politik.

So könnten beispielsweise staatliche Subventionen in Form von Fördergeldern oder besondere Abschreibungsmodelle dazu beitragen, dass mehr barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum durch Neubau und vor allem durch Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden entsteht. Andererseits können auch Steuersenkungen die Belastung für die eine oder andere Partei reduzieren. Eine Idee könnte die Reduzierung von Baukosten durch eine Senkung der Steuern auf Baumaterialien für Wohngebäude sein, da insbesondere bei Vermietungen zu Wohnzwecken keine Berechtigung

zum Vorsteuerabzug besteht. Eine gezielte Steuersenkung für diese Nutzungsart könnte für Projektentwickler den nötigen Handlungsspielraum bieten, um bei der Schaffung von neuem Wohnraum oder der Instandsetzung von bestehenden Flächen eine höhere Rendite erzielen zu können. Hingegen könnte eine Steuersenkung auf den häuslichen Verbrauch von Strom, Gas oder anderen Energieträgern dazu beitragen, die Ausgaben der Mieter für Wohnzwecke zu reduzieren.

Auch im Hinblick auf die Entzerrung der urbanen Räume und die damit möglicherweise einhergehende Reduzierung der Nachfrageballung kann die Politik eingreifen und durch die Steigerung der Attraktivität von ländlichen Räumen unterstützen. Das Thema Mobilität liegt in diesem Zusammenhang auf der Hand und wurde bereits vielfach angerissen, nicht zuletzt auch bei dem Hinweis auf die Reaktivierung von stillgelegten Bahnschienen. Im Grunde ist in diesem Zusammenhang die Beteiligung der Politik unumgänglich, um eine ausreichende Bürgerbeteiligung sicherzustellen und die Genehmigungsprozesse zu beschleunigen.

Auch die Sicherstellung der grundlegenden Daseinsvorsorge ist Aufgabe der Politik. Die Politik kann zudem auch dazu beitragen, dass neue Arbeitsplätze in ländlichen Regionen geschaffen werden oder diese sogar selbst schaffen, um die Attraktivität dieser Räume zu steigern. So fördert die Bundesregierung inzwischen auch die Ansiedlung von Behörden und öffentlichen Einrichtungen in strukturschwachen Regionen. Das Ziel dieser Ansiedlungen ist eine Aufwertung dieser Regionen durch direkte und indirekte regionalökonomische Effekte wie die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Anregung von Zuzug neuer Bevölkerung, aber auch einen Impuls für die Ansiedlung neuer Unternehmen zu geben. All dies könnte wiederum neue Steuergelder für die Kommunen und Regionen bedeuten, die die Sicherstellung der Daseinsvorsorge finanzieren können (BBSR, 2022a).

Auch in den Ballungsräumen und Innenstädten kann die (lokale) Politik unterstützen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Einerseits bietet die Identifizierung und Erfassung von Flächen zur Nachverdichtung durch Innenentwicklung Potentiale zur Schaffung von neuem Wohnraum beziehungsweise zur Steigerung der Durchmischung in den Quartieren. Selbst bei einer konservativen Schätzung ergab eine Baulandumfrage vom BBSR ein Potential zur Innenentwicklung von rund 84.000 ha sowie ein weiteres Potential aus baureifen Baulandreserven von rund 99.000 ha. Potentiale zur Nachverdichtung durch beispielsweise die Aufstockung von Bestandsgebäuden sind in diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt (BBSR, 2022b).

Weitere Potenziale können sich in der Folge auch daraus ergeben, wenn sich die Baulandreserven oder die vorhandenen Flächen zur Innenentwicklung im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. In diesem Fall besteht zum einen die Möglichkeit, im Rahmen einer Bedarfsermittlung eine zielgerichtete Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen, indem beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag mit dem Projektentwickler im Rahmen der Veräußerung geschlossen wird. Andererseits kann die öffentliche Hand das Grundstück über eine Erbpacht an einen Projektentwickler vergeben, wodurch die Kosten des Projektentwicklers reduziert werden können, was sich ebenso positiv auf die Mieten auswirken kann. Modellberechnungen ergeben, dass Objekte, die im Erbbaurecht statt im Volleigentum gehalten werden, höhere Renditen bei ansonsten gleichen Einnahmen und Kosten erzielen können (JLL, 2019). Aus diesem Renditeplus könnte sich ein Potential zur Senkung

von Mieten und damit die Schaffung von mehr Bezahlbarkeit ergeben.

In Summe wird bei der Betrachtung einzelner Einflussfaktoren der Teilmärkte deutlich, dass unterschiedliche Ansätze denkbar sind, um einerseits die Kosten oder andererseits die Mieten unmittelbar senken zu können, um auf diese Art und Weise mehr Bezahlbarkeit für die Zukunft zu schaffen.

5 FAZIT UND AUSBLICK

Nun steht es außer Frage, dass sich die gesellschaftlichen Strukturen, was einerseits das Durchschnittsalter betrifft und andererseits auch eine veränderte Vermögens- und Einkommensverteilung beinhalten, in den kommenden Jahren verändern wird. Diese Entwicklungen werden unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben: so wird die Nachfrage nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen in gemischt genutzten Quartieren, die sämtliche Grundbedürfnisse in kürzesten Distanzen erfüllen, ansteigen. Diese Entwicklung spiegelt sich bereits in der neuen Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 wider, deren Ziel die Entwicklung einer kompakten und durchmischten Stadt ist (BMI, 2020).

In Hinsicht auf die Bezahlbarkeit von nachhaltigem und barrierefreiem Wohnraum stellt sich bis 2035 die Herausforderung, die Lücke zwischen dem von Investoren benötigten Miete und der möglichen, an das Haushaltseinkommen gekoppelten Miete, welche von Haushalten realistischerweise und besonders am unteren Rand der Vermögensverteilung leistbar ist, zu schließen. Wie mit dem DiPasquale-Wheaton-Modell anschaulich hergeleitet, bieten sich einige Ansatzpunkte, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu steigern:

- Durch die Steigerung der Attraktivität von ländlichen Gebieten könnte die Nachfrageballung in den Städten entzerrt und somit das Preisniveau insgesamt gesenkt werden.
- Durch seriell produzierte modulare Baulösungen könnte das Investment in die Schaffung von neuem Wohnraum oder in die Sanierung und den Umbau von bestehendem Wohnraum gesenkt werden, was wiederum zu einer höheren Bezahlbarkeit des Wohnraums beitragen dürfte.
- Auf Seiten der Politik sind unterschiedliche Ansätze denkbar, um die Barrierefreiheit und die Bezahlbarkeit zu steigern. Subventionen könnten beispielsweise in Form von erhöhten Abschreibungssätzen, Steuersenkungen oder Fördergeldern möglich sein.
- Die vermehrte Vergabe von Erbpacht, bei denen die öffentliche Hand Eigentümerin des Grundstücks bleibt, könnte die Kosten für Projektentwickler senken und damit einen Einfluss auf die Mieten nehmen.
- Letztlich könnte eine vermehrte Etablierung von alternativen Wohnkonzepten wie Wohngruppen, betreutem Wohnen oder Mehrgenerationenhäusern dazu führen, dass die angebotenen Wohnflächen dem zukünftigen Bedarf gerecht werden. Auch die Nutzung des Nießbrauchrechtes, könnte ein solches alternatives Wohnkonzept darstellen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass sich das Segment der Wohnimmobilien aufgrund der demografischen Entwicklung bis 2035 stark verändern wird.

Dies betrifft zum einen die Immobilien als solche, insofern dass diese durch die Implementierung digitaler Systeme sowie eine barrierefreie Gestaltung zunehmend altersgerechter und sicherer gestaltet werden müssen. Ferner ist zu erwarten, dass Neubauwohnungen tendenziell kleiner werden, um somit die erhöhte Nachfrage von Single-Haushalten zu decken.

Zum anderen wird sich auch die Perspektive der Stadtplaner und Projektentwickler ändern müssen. Die Nachfrage nach gemischt genutzten Quartieren wird zunehmen, da nur diese es ermöglichen, die Daseinsvorsorge innerhalb kürzester Distanzen zu gewährleisten (BMI, 2020). Durch den ihm zugrundeliegenden sozialen Einfluss wird die Rolle des Wohnraums im Quartier zunehmend an Wichtigkeit gewinnen. So muss etwa eine Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen innerhalb der Quartiere geschaffen werden, die unter anderem den bezahlbaren Wohnraum für alle berücksichtigt. Ein Quartier kann nur dann eine nachhaltige Wertigkeit erreichen, wenn es ein zukunftsfähiges Arbeits- und Wohnumfeld mit großer Vielfalt schafft. Innerhalb dieser Quartiere müssen ebenfalls innovative Mobilitätskonzepte integriert werden, um den Menschen einen größeren Freiraum und mehr Flexibilität in der Stadt zu ermöglichen (REMI & ICG, 2021). In vielen Fällen wird Wohnen und dessen zentrale Bedeutung für urbane Quartiere unterschätzt. Das Ziel muss sein, den Wohnbestandteil in Quartieren zu erhöhen. Dies muss geschehen, um der Sozial-Taxonomie und den Erfolgsfaktoren von Quartieren, welche sich unter anderem auf die Maslowsche Bedürfnishierarchie beziehen, zu entsprechen (Feldhaus, 2020; REMI & ICG, 2021). Viertel und Städte, die dies nicht bieten können, werden in Zukunft an Attraktivität verlieren und im Wettbewerb das Nachsehen haben. In diesem Zusammenhang steht auch, dass der zukünftigen Entwicklung von Immobilien oder die Modernisierung und Umnutzung bestehender Flächen eine umfassende Bedarfsermittlung vorausgehen muss, um ressourcenschonend Flächen zu schaffen, die langfristig benötigt und nachgefragt werden.

Um dem Bedarf möglichst nachhaltig gerecht zu werden, beziehungsweise um kurzfristig und kostensparend auf die Änderung von Bedürfnissen reagieren zu können, ist eine hohe Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit notwendig. In diesem Zusammenhang sei abschließend nochmals hervorgehoben, dass bei der Schaffung des Wohnraums von morgen nicht allein der Neubau von Wohnungen im Vordergrund stehen darf, da dieser aus Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und der Bezahlbarkeit nicht die vorteilhafteste Alternative darstellt. In diesem Kontext ist erneut auf die UN-Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 zu verweisen. Diese implizieren durch die Ziele „Nachhaltige Produktion“ und „Maßnahmen zum Klimaschutz“, dass die Wohnraumschaffung durch Bestandsgebäude tendenziell vorzuziehen ist (Bundesregierung, o. D.). Im Falle eines Neubaus ist das Cradle to Cradle Prinzip anzuwenden. Dies bedeutet, dass bereits beim Bau der Immobilie die Wiederverwendbarkeit der Rohstoffe im Falle eines späteren Abrisses gewährleistet wird. Die Neubauten von heute dienen somit als Rohstofflager für die Neubauten der Zukunft (BNP Paribas Real Estate, 2019; Benkö, 2022).

Trotz der vielen Nachhaltigkeitskonzepte für Neubauten, sollte der Fokus zunehmend darauf gelegt werden, die Konzentration der Flächennachfrage

in den Ballungsräumen zu reduzieren und die Attraktivität von Randlagen und ländlichen Gebieten zu steigern, denn ausreichend Wohnraum ist vorhanden, er befindet sich jedoch nicht dort, wo er nachgefragt wird oder wird nicht genutzt, indem Senioren Umzüge im Alter vermeiden und somit auf zu großen Flächen wohnen bleiben, die üblicherweise durch junge Familien genutzt werden könnten. Hierbei kommt es zu einem Konflikt zwischen dem Lebenszyklus- und dem Remanenzeffekt: Der Lebenszykluseffekt besagt, dass sich die Nachfrage nach Wohnflächen mit einer Veränderung der Familienverhältnisse verändert, wobei sich diese Anpassungen ab dem 50. Lebensjahr abschwächen und Umzüge ab dem 50. Lebensjahr seltener werden, was wiederum durch den Remanenzeffekt beschrieben wird (Just, 2017). So entstehen in vielen Städten noch Neubaugebiete für Einfamilienhäuser, obwohl lediglich eine andere Allokation der Wohnfläche ausreichen würde, um den bestehenden Bedarf weitestgehend zu decken.

QUELLEN

BaustoffMarkt. (2019). *Modular, seriell, leicht: Zukunft Bau. RM Handelsmedien*. Verfügbar unter: <https://www.baufachmedien.de/marktforschungsstudie-serielles-bauen.html#e-book-pdf>

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2017). *Raumordnungsbericht 2017 – Daseinsvorsorge sichern*. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/rob-2017.html>

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2021). *Prognose zur Bevölkerungsentwicklung¹ von Stadt und Land in Deutschland bis 2040 (in Prozent) [Graph]*. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/1220935/umfrage/prognose-bevoelkerungsentwicklung-stadt-land/>

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2022a). *Ansiedlung von Behörden in strukturschwachen Regionen. BBSR-Online-Publikationen 12/2022*. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-12-2022.html>

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2022b). *Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikationen 11/2022*. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022.html>

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2022c). *Räumliche Effekte reaktiver Schienenstrecken im ländlichen Raum. BBSR-Online-Publikationen 27/2022*. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-27-2022.html>

Benkö, L. (23. Juli, 2022). *Nachhaltigkeit weiter gedacht. Ubm magazin*. <https://www.ubm-development.com/magazin/cradle-to-cradle/>

Berlin Hyp & Terranus. (2022). *Seniorenimmobilien: Demografischer Wandel und Wohnen im Alter*. Verfügbar unter: <https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/kompaktstudie-seniorenimmobilien-demografischer-wandel-und-wohnen-im-alter?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2022/20221109-kompaktstudie-seniorenimmobilien.pdf>

Binder, B. & Haupt, A. (2018). *Wohlstand für alle? Die Entwicklung einkommensschwacher Haushalte seit 2005. WSI - Mitteilungen. Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Vol. 71(5). S. 358 - 269.*

BMAS. (24. November, 2021). *Entwicklung des Sicherungsniveaus vor Steuern der gesetzlichen Rentenversicherung in Deutschland von 2008 bis 2035* [Graph]*. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/576064/umfrage/standardrentenniveau-der-grv-in-deutschland/>

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. (2020). *Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. Verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.html>

BNP Paribas Real Estate. (16. Oktober, 2019). *Bauen ohne Abfall: Cradle to Cradle in der Immobilienbranche*. <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/cradle-to-cradle-in-der-immobilienbranche>

Boelhave, A. (2022). *Integration einer älter werdenden Gesellschaft - Anforderungen und Umsetzungskonzepte für eine gesundheits- und seniorengerechte Stadt- und Quartiersentwicklung*.

Bundesministerium des Innern und für Heimat. (2020). *Neue Leipzig Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. Verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2020/12/neue-leipzig-charta.html>

Bundesregierung. (2022). *Bundesregierung will 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen | Bundesregierung. Bundesregierung*. Verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbau-bundesregierung-2006224>

Bundesregierung. (o. D.). *Die UN-Nachhaltigkeitsziele*. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/die-un-nachhaltigkeitsziele-1553514>

Bundesstadt Bonn. (2018). *Bebauungsplan Nr. 7621-56 der Bundesstadt Bonn: Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Enderich - Begründung*. Verfügbar unter: https://stadtplan.bonn.de/mapbender/daten/images/Bebauungsplaene/begrueundung_internet/7621-56.pdf

Cadolto. (2022). *Die Cadolto Modulbau Technologie*. Verfügbar unter: <https://www.cadolto.com/modulbau/>

Carlowitz, C. (1713). *Sylvicultura Oeconomica, Oder Haußwirthliche Nachricht und Naturmäßige Anweisung zur Wilden Baum-Zucht*. Braun. Leipzig.

Deutsche Hypothekbank. (2014). *Global Markets Real Estate: Megatrends der Immobilienmärkte in Deutschland*. Verfügbar unter: https://www.deutsche-hypo.de/content/uploads/2014/10/Deutsche_Hypo_GM_Megatrends_02.pdf

Deutsche Hypothekbank. (2016). *Global Markets Real Estate: Megatrends und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Immobilienmärkten*. Verfügbar unter: https://www.deutsche-hypo.de/content/uploads/2016/09/Deutsche-Hypo_Global-Markets_Megatrends.pdf

Destatis. (2022a). *Zahl der Woche: 3,3 Millionen Menschen nutzten 2020 smarte Haushaltsgeräte*. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2021/PD21_27_p002.html

Destatis. (2022b). *Baupreise für Wohngebäude im Mai 2022: + 17,6 % gegenüber Mai 2021 - Stärkster Anstieg der Baupreise seit 52 Jahren*. Pressemitteilung Nr. 288 vom 8. Juli 2022. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22_288_61261.html

DiPasquale, D. & Wheaton, W. C. (1992). *The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*. In: *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20 (1), S. 181 – 197.

EBS Real Estate Management Institute. (2022). *Ökologischer Imperativ und Ökonomische Rationalität: ESG in der deutschen Immobilienbranche (Whitepaper 001)*. Hennig, K. & Volckens, H. Verfügbar unter: <https://media.ebs.edu/uploads/becms/medium/pdf/6596/white-paper-1-oekologischer-imperativ-und-oekonomische-rationalitaet.pdf?refresh=1>

European Commission. (2020). *Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council of 18 June 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088*. In *Official Journal of the European Union* (L 198 Volume 63). Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=OJ:L:2020:198:FULL&from=EN>

empirica. (2022a). *Städte in Deutschland mit den höchsten Leerstandsquoten von Wohnungen im Jahr 2021 [Graph]*. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/374087/umfrage/deutsche-staedte-mit-den-hoechsten-leerstandsquoten-von-wohnungen/>

empirica. (2022b). *Städte in Deutschland mit den niedrigsten Leerstandsquoten von Wohnungen im Jahr 2021 [Graph]*. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/374076/umfrage/deutsche-staedte-mit-den-niedrigsten-leerstandsquoten-von-wohnungen/>

Feldhaus, L. (2020). *Success Factors of City Quarter Development in Germany - A User's Perspective*. (Master of Science Master Thesis). EBS Universität für Wirtschaft und Recht

Final Report on Social Taxonomy. (2022). In *Platform on Sustainable Finance*. European Commission. Verfügbar unter: https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en.pdf

Fisher, J. D. (1992): *Integrating Research on Markets for Space and Capital*. In: *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20 (1), S. 161-180.

Förderstiftung Mehrgenerationenhaus Oestrich-Winkel. (2023). *Mehrgenerationenhaus Oestrich-Winkel*. Verfügbar unter: <https://www.oestrich-winkel.de/mehrgenerationenhaus/index.php>

Geyer, J. (2014). *Zukünftige Altersarmut. DIW Roundup: Politik im Fokus*. No 25. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Berlin.

GdW. (7. Juli, 2022). *Bilanz zwischen Bedarf und Realität im deutschen Wohnungsbau im Jahr 2021 [Graph]*. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/1055148/umfrage/bilanz-zwischen-bedarf-und-realiaet-im-deutschen-wohnungsbau/>

Goeckes, R. (2022). *Wohin mit all unseren Alten? ImmobilienZeitung*. IZ 24/2022, S. 4.

Gräf, A. (13. September, 2019). *Projekt Schumanns Höhe Bonn – gelebte Heterogenität*. BFW Newsroom. Verfügbar unter: <https://www.bfw-newsroom.de/projekt-schumanns-hoehe-bonn-gelebte-heterogenitaet/>

Haan, P., et al. (2017) *Entwicklung der Altersarmut bis 2036: Trends, Risikogruppen und Politikszenerarien*. ZEW-Gutachten und Forschungsberichte. Bertelsmann Stiftung. Gütersloh

REMI & ICG - Hennig, K. & Haidl, L. (2021). *Social Impact Investing - Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts*. ICG-Institut. Verfügbar unter: https://icg-institut.de/wp-content/uploads/2021/12/ICG_Social-Impact-Investing_Auftragsforschung-EBS_Final.pdf

REMI & ICG - Hennig, K., Haidl, L., & Paulus, R. (2022). *Social Impact Investing - Social. Impact. Assetklassen*. ICG-Institut. Verfügbar unter: <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-social-impact-assetklassen/>

Hofrichter-Ritter Architekten. (3. November, 2022). *Kiubo: How will we live together?* Verfügbar unter: <https://www.hofrichter-ritter.at/projects/flexliving>

Holm, A., Junker, S., & Neitzel, K. (2018). *Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?*

Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf: Hans Böckler Foundation

Hoymann, J., Schlömer, C., Maretzke, S., & Bundesinstitut für Bau-, S. R. (2021). *Raumordnungsprognose 2040 - Haushaltsprognose*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Institut der deutschen Wirtschaft. (2022). *Mittelschicht – Arm und Reich*. Verfügbar unter: <http://www.arm-und-reich.de/verteilung/mittelschicht/>

Instone Real Estate. (o. D.). Schumanns Höhe Bonn-Endenich. <https://www.instone.de/abgeschlossene-projekte/schumanns-hoehe-bonn>

Janson, M. (2021). Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland/>

JLL. (2019). Erbbaurechte in deutschen Metropolen - Analyse ihrer Werttreiber und Bedeutung am Investmentmarkt. Verfügbar unter: <https://www.jll.de/trends-and-insights/research/erbaurechte-in-deutschen-metropolen>.

Just, T. (2017). Demografische Trends als Bestimmungsfaktor für die Immobiliennachfrage. In: Röttke, Nico; Voigtländer, Michael (Hrsg.) (2017): Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden, Springer-Verlag: S. 871-901.

Kersting, S. (06. Oktober, 2022). "Stärker auf eigene Rohstoffe setzen": Bauwirtschaft warnt vor Versorgungspässen. Handelsblatt. Verfügbar unter: <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/ressourcenstaerker-auf-eigene-rohstoffe-setzen-bauwirtschaft-warnt-vor-versorgungspaeszen/28721542.html>

Körperstiftung & BerlinInstitut für Bevölkerung und Entwicklung. (2021). Smart Ageing: Technologien für die altersfreundliche Stadt. Verfügbar unter: https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/Publikationen/164-Smart_Age/Broschuere_Demografie-Symposium_Smart-Ageing.pdf

Köster, G. N. (2020). Projektentwicklung von Wohnimmobilien unter Einfluss der Flächenknappheit in Deutschen Metropolen. In: Immobilien & Finanzierung, 02/2020. S. 60-61.

Kraksdorf, J. (2022). Börse 2023: Optimistisch zwischen Rezession und Inflation. Verfügbar unter: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/boersenjahr-2023-ausblick-100.html>

Löhr, J. (2022). Scholz' Frau für den Bau. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH. Verfügbar unter: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/ampel-koalition-will-400-000-wohnungen-aufgabe-fuer-klara-geywitz-17985379.html>

Maslow, A. H. (1958). A Dynamic Theory of Human Motivation.

Niemeier, E. (2017) Überfordern höhere Rentenniveaus die Jungen und sind nicht finanzierbar? Wirtschaftsdienst. ISSN 1613-978X. Springer. Heidelberg. Vol.97, Iss. 2, pp. 143 - 146.

Orthmann, S. & Kolodzik, S. (22. April, 2021). Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Immobilienwirtschaft. CMS. <https://www.cms-shs-bloggt.de/rechtsthemen/sustainability/sustainability-environment-and-climate-change/auswirkungen-der-eu-taxonomie-auf-die-immobilienwirtschaft/>

Oxford Economics. (2022). Abgerufene Daten zum verfügbaren Einkommen pro Haushalt, der durchschnittlichen Haushaltsgröße, den Mieten bei Wiedervermietung, den Grundstückspreisen von Mehrfamilienhäusern in guten Lagen sowie der Entwicklung der Nettoanfangsrenditen (Spitzenrenditen) für Wohngebäude. Verfügbar unter: <https://www.oxfordeconomics.com/>

PwC. (28. Februar, 2022). Soziale Taxonomie: Menschen- und Arbeitsrechte im Fokus. <https://blogs.pwc.de/de/sustaining-values/article/226707/soziale-taxonomie-menschen-und-arbeitsrechte-im-fokus/>

Reiter PR. (7. September, 2022). Kiubo öffnet die Türen: Am 7. Oktober in Graz. Verfügbar unter: <https://www.reiterpr.com/aktuell/1141-kiubo-oeffnet-die-tueren-am-7-oktober-in-graz>

Richard, P. & Vogel, L. (2017). Digitalisierung als Enabler für die Steigerung der Energieeffizienz. dena-Analyse. Verfügbar unter: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9228_dena-Analyse_Digitalisierung_Enabler_Steigerung_Energieeffizienz.pdf

Rohwedder, M. (2020) Smart Home für Senioren: Die besten Systeme im Überblick. DasHaus. Verfügbar unter: <https://www.haus.de/smart-home/smart-home-fuer-senioren-28291>

Schlesinger, S. (8. September, 2020). UN-Agenda 2030: Die Zeit der Veränderungen ist gekommen. Immobilienmanager. <https://www.immobilienmanager.de/un-agenda-2030-die-zeit-der-veraenderungen-ist-gekommen-08092020>

Schwinger, A., Klauber, J. & Tsiasioti C. (2019). Pflegepersonal heute und morgen. In K. Jacobs, A. Kuhlmeier, S. Greß, J. Klauber, A. Schwinger (Hrsg.), Pflege-Report 2019: Mehr Personal in der Langzeitpflege – aber woher? (S. 3-22). Berlin, Fulda: Springer. Verfügbar unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-58935-9>

Sani. (o. D.) Modulares Bauen und mobile Raumlösungen: Schnell, flexibel und wirtschaftlich. Verfügbar unter: https://www.sani.de/fileadmin/user_upload/Unternehmensbereich/SANI_Modulbau_Broschuere_web.pdf

Spiegel Wirtschaft. (2022). Nebenkosten könnten sich in diesem Jahr verdoppeln. Verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mieten-nebenkosten-koennten-sich-laut-experten-2022-verdoppeln-a-d96c6782-f386-40bd-b011-32bcb252ee71>

Statistisches Bundesamt. (2009). Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Verfügbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivate_00000605/5124204099004.pdf

Statistisches Bundesamt. (2011). Prognose des Anteils der Bevölkerung ab 65 Jahren und ab 85 Jahren in Deutschland in den Jahren 2030 und 2060 [Graph]. In Statista. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196598/umfrage/prognose-des-anteils-der-bevoelkerung-ab-65-jahren-in-deutschland/>

Statistisches Bundesamt. (2020). 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html

Statistisches Bundesamt. (2021). Altenquotient in Deutschland von 1991 bis 2020 [Graph]. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/549334/umfrage/altenquotient-in-deutschland/>

Statistisches Bundesamt. (2022a). Bevölkerung: Geburten. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/_inhalt.html

Statistisches Bundesamt. (2022b). Bevölkerungsstand: Amtliche Einwohnerzahl Deutschlands 2021. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html#sprg236384

Statistisches Bundesamt. (2022c). Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juli 2019 bis Juli 2022 (2015 = Index 100) [Graph]. In Statista. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.library.myebis.de/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>

Statistisches Bundesamt. (2022d). Zahl neuer Wohnungen im Jahr 2021 um 4,2 % gesunken. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_212_31121.html

Statistisches Bundesamt. (o. D.). Einfluss demografischer Prozesse auf die Bevölkerungsstruktur. Verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-prozesse-bevoelkerungsstruktur.html>

Straub, L. (2022). Modulhaus: Beim Bau flexibel bleiben. Verfügbar unter: <https://www.haus.de/bauen/modulhaus-beim-bau-flexibel-bleiben-24631>

Umweltbundesamt. (2010). Nachhaltiges Bauen und Wohnen: Ein Bedürfnisfeld für die Zukunft gestalten. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3952.pdf>

Vornholz, G. (2017). Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft (3rd ed.). Lüdinghausen: De Gruyter Oldenbourg. Verfügbar unter: <https://doi.org/10.1515/9783110550535>

Walber, D., et al. (2022). Wohnungsbau. Die Zukunft des Bestandes. Bauforschungsbericht Nr. 82. (White Paper). Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Verfügbar unter: <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>

Zdrzalek, S. (2022). Modulare Häuser: Bauen nach dem Lego-Prinzip. Tagesschau. Verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/technologie/serielles-modulares-bauen-101.html>



THEMA 3

PRAXISPARTNER:

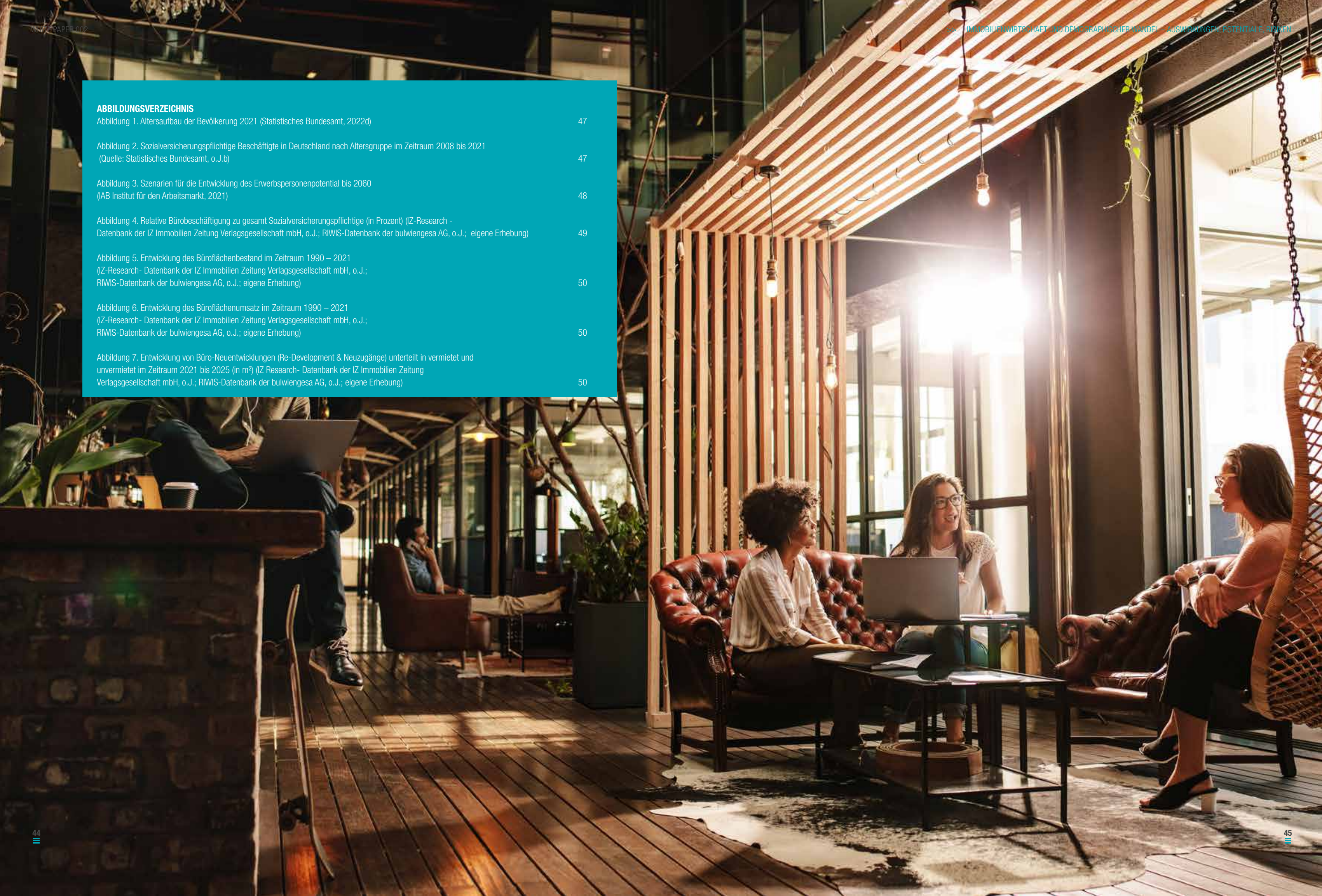


PERSPEKTIVEN FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT IN EINEM SICH DYNAMISCH ÄNDERNDEN UMFELD

VERFASSERTEAM:

Luisa Altmann, Kilian Enders, Lara Fornalik, Christopher Jackson, Juliana Jakubiec
Praxispartner: Jens Böhnlein, Henning Koch

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
Abbildung 1. Altersaufbau der Bevölkerung 2021 (Statistisches Bundesamt, 2022d)	47
Abbildung 2. Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Deutschland nach Altersgruppe im Zeitraum 2008 bis 2021 (Quelle: Statistisches Bundesamt, o.J.b)	47
Abbildung 3. Szenarien für die Entwicklung des Erwerbspersonenpotential bis 2060 (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021)	48
Abbildung 4. Relative Bürobeschäftigung zu gesamt Sozialversicherungspflichtige (in Prozent) (IZ-Research - Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung)	49
Abbildung 5. Entwicklung des Büroflächenbestand im Zeitraum 1990 – 2021 (IZ-Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung)	50
Abbildung 6. Entwicklung des Büroflächenumsatz im Zeitraum 1990 – 2021 (IZ-Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung)	50
Abbildung 7. Entwicklung von Büro-Neuentwicklungen (Re-Development & Neuzugänge) unterteilt in vermietet und unvermietet im Zeitraum 2021 bis 2025 (in m²) (IZ Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung)	50



THEMA 3: PERSPEKTIVEN FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT IN EINEM SICH DYNAMISCH ÄNDERNDEN UMFELD

1 DEMOGRAFISCHER WANDEL - STERBEN DIE DEUTSCHEN AUS?

„Sterben die Deutschen aus?“ (Konrad-Adenauer-Stiftung, 2005, o.S.). Diese Frage wurde Anfang der 2000er Jahre von wissenschaftlicher Seite angesichts des demografischen Wandels gestellt. Schreckensszenarien wurden für sämtliche Lebensbereiche – allem voran auch für den Arbeitsmarkt – in verschiedensten Medien publiziert (SPIEGEL-Verlag Rudolf Augstein GmbH & Co. KG, 2000; Deutsche Welle, 2012; Konrad-Adenauer-Stiftung, 2005; Deutscher Bundestag, 2006). Aufgrund von drohender Überalterung und niedriger Geburtenzahlen befürchtete man ein niedriges Arbeitskräfteangebot, das sich negativ auf den Arbeitsmarkt und nicht zuletzt auf den Büromarkt auswirken würde. Eine mögliche Lösung für dieses Problem wurde in der Erhöhung der Zuwanderungsrate gesehen (Deutscher Bundestag, 2006).

Inzwischen hat die Bevölkerungszahl Deutschlands im Jahr 2022 die 84 Millionengrenze überschritten (Statistisches Bundesamt, 2023). Die Nettozuwanderung im ersten Halbjahr 2022 ist auf den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung gestiegen. Im Juni 2022 lebten in Deutschland 2,8 Millionen mehr Menschen als zum Jahresende des Jahres 2014. Dennoch ist das Problem des Fachkräftemangels nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) nicht gelöst (Statistisches Bundesamt, 2022a; Köhne-Finster & Tiedemann, 2023). Im Gegenteil: Im Jahr 2023 ist der Fachkräftemangel in allen Bereichen der deutschen Wirtschaft zur bitteren Realität geworden. Erschwerend kommt hinzu, dass sich der deutsche Arbeitsmarkt weiteren neuen Herausforderungen ausgesetzt sieht.

Es gilt nicht nur dem Fachkräftemangel Einhalt zu gebieten, sondern es ist erforderlich den Arbeitsmarkt und insbesondere den Arbeitsplatz in Form des Büros an die neuen Anforderungen der Arbeitnehmer – beschleunigt durch die COVID-19-Pandemie – und die sich wandelnden Bedürfnisse der Erwerbstätigenenerationen, anzupassen. Eine Schlüsselrolle spielen hierbei der Aspekt des Homeoffice und des Remote Work, welches die „klassische Büroarbeit“ und somit auch das „klassische Bürokonzept“ grundlegend beeinflusst haben. In der Literatur existieren hierzu keine einheitlichen Definitionen und die Begriffe werden häufig austauschbar für ähnliche Bedeutungen verwendet (Huws, 1996; Lamond et al., 1997). Um ein einheitliches Verständnis zu erzeugen, bedarf es einer Definition der Begriffe Homeoffice und Remote Work. Nach der für den deutschen Arbeitsmarkt relevanten Definition des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend ist Homeoffice die Arbeit, die von Beschäftigten zu Hause verrichtet wird (Pfnür et al., 2021). Konzeptionell wird diese Form der Arbeit durch die in § 2 Abs. 7 S.1 Arbeitsstättenverordnung definierte Telearbeit erfasst. Danach sind Telearbeitsplätze vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten, für die der Arbeitgeber eine mit den Beschäftigten vereinbarte wöchentliche Arbeitszeit und die Dauer der Einrichtung festgelegt hat.

Der Begriff des Remote Work (zu Deutsch: mobile Arbeit) ist hingegen gesetzlich bisher nicht erfasst. Er bezeichnet das Arbeiten außerhalb eines Büros von einem beliebigen Ort aus. Hierzu muss jedoch eine feste Regelung der Arbeitsstätte zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer vereinbart werden. Der Arbeitnehmer ist somit an keinen festen Arbeitsplatz gebunden und der Arbeitgeber ist nicht verpflichtet, ihm einen solchen zur Verfügung zu stellen (Pfnür et al., 2021).

Praktisch gesehen bedeutet diese Unterscheidung, dass der Arbeitnehmer im Falle des Homeoffice auch lediglich zu Hause an seinem fest eingerichteten Arbeitsplatz als Alternative zur Tätigkeit im Büro arbeitet. Für den Fall des Remote Work ist es hingegen denkbar, dass der Arbeitnehmer – einen soliden Internetzugang vorausgesetzt – von überall auf der Welt, somit auch zum Beispiel von zuhause arbeiten kann – und die digitalen Vorsetzungen bereits geschaffen worden sind.

Ausgehend von diesen Herausforderungen soll der demografische Wandel unter der Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf die Assetklasse Büro untersucht werden. In einem ersten Schritt werden dazu der demografische Wandel und die Herausforderungen für den Arbeitsmarkt analysiert. Innerhalb des Büromarktes erfolgt im Folgenden eine Konzentration auf zwei Aspekte: Auf die Veränderung des Büroflächenbedarfs (quantitativ) sowie auf die zukünftigen Erwerbstätigen und die damit verbundenen sich wandelnden Anforderungen und Nutzungskonzepte (qualitativ). Abschließend soll ein Blick in die Zukunft in Form von einer Szenariobetrachtung gewagt werden. Die zwei möglichen Szenarien, „Die Nachfrage nach Büro sinkt“ und „Die Nachfrage nach Büro bleibt konstant“, werden veranschaulicht und ihre Wahrscheinlichkeit diskutiert.

1.1 DER DEMOGRAFISCHE WANDEL IN DEUTSCHLAND UND DIE HERAUSFORDERUNG FÜR DEN ARBEITSMARKT

Der Altersaufbau der deutschen Gesellschaft ist ein Grund für die Entstehung des Fachkräftemangels. Die untenstehende Abbildung 1 zeigt den Altersaufbau im Jahr 2021 im Vergleich zu 1990 und liefert die Erklärung für die Entstehung des Problems. Die größte Altersgruppe der Bevölkerung bilden die sogenannten Babyboomer (Geburtsjahrgänge von 1955 bis 1970), die sich im Jahr 1990 am Anfang oder in der Mitte ihrer Erwerbstätigkeit befanden. Babyboomer bildeten im Jahr 2021 und auch heute immer noch die größte Bevölkerungsgruppe. Die Angehörigen dieser Bevölkerungsgruppe sind mittlerweile zwischen 45 und 65 Jahre alt und werden in den folgenden zwei Jahrzehnten ihre Erwerbstätigkeit beenden. Es ist zu erkennen, dass die nachkommenden Generationen nicht so geburtenstark sind wie die Generation der Babyboomer. Es ist daher bereits aufgrund des Altersaufbaus der Bevölkerung erkennbar, dass in Deutschland zu wenig Menschen geboren werden, um den aktuellen Status quo aufrecht zu erhalten (Statistisches Bundesamt, 2022d).

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 im Vergleich zu 1990

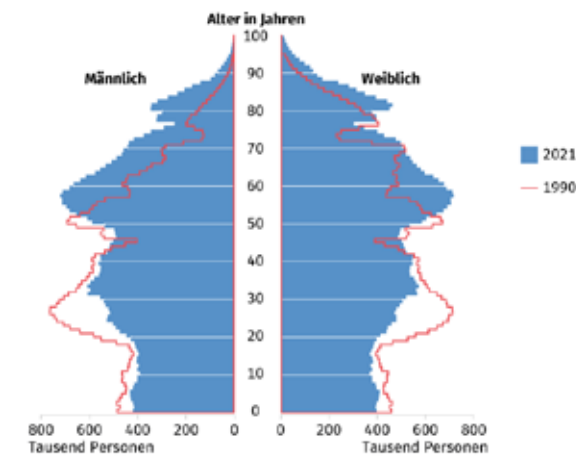


Abbildung 1. Altersaufbau der Bevölkerung 2021 (Statistisches Bundesamt, 2022d).

Ergänzend hierzu beschreibt Abbildung 2 die Auswirkungen des Altersaufbaus auf den Arbeitsmarkt. Sie bildet die Sozialversicherungspflichtigen in Deutschland nach Altersgruppen im Zeitraum von 2008 bis 2021 ab. Erkennbar ist, dass 45 % der Beschäftigten der Gruppe der 55- bis 65-jährigen angehören und somit die größte Beschäftigungsgruppe im Jahr 2021 abbilden. Unter Beachtung des sich verändernden Renteneintrittsalters werden diese Altersgruppen größtenteils zu Beginn der 2030er Jahre dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Anteil der nachkommenden 15- bis 25-jährigen ist im Vergleich dazu mit 3,5 Millionen gering und hat sich seit 2008 zahlenmäßig nicht gesteigert. Dies ist ein Indiz dafür, dass in naher Zukunft der Fachkräftemangel noch weiter ansteigen wird, da schlichtweg weniger potenzielle Arbeitskräfte zur Verfügung stehen werden (Statistisches Bundesamt, o.J.b).

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE IN DEUTSCHLAND NACH ALTERSGRUPPEN IM ZEITRAUM 2008 BIS 2021

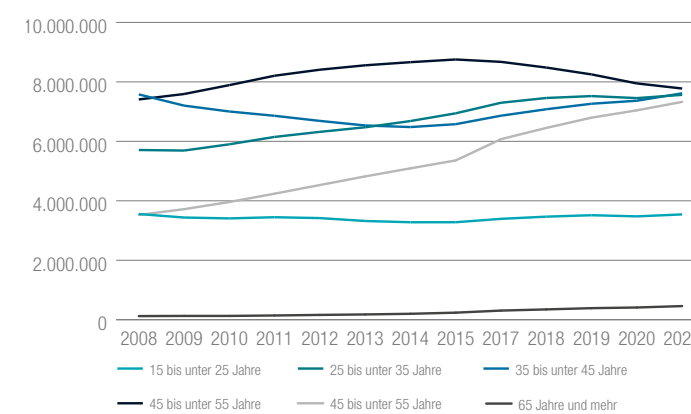


Abbildung 2. Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Deutschland nach Altersgruppe im Zeitraum 2008 bis 2021 (Quelle: Statistisches Bundesamt, o.J.b).

Es stellt sich die Frage, wie sich dies auf den Büromarkt auswirkt. Eine Studie von Bulwiengesellschaft aus dem Jahr 2021 prognostiziert, dass aufgrund der wirtschaftlichen Schwankungen die Entwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024 bei den Bürobeschäftigten mit rund 1 % unter den Werten der vergangenen fünf Jahre liegen. Das Wachstum der Bürobeschäftigten zeigt einen leichten Rückwärtstrend; dennoch geht die Studie von keinem generellen Einbruch der Bürobeschäftigtenquote aus. Der stärkste Anstieg für die Anzahl der Bürobeschäftigten wird für A-Städte gesehen, aber auch für B-Städte wird ein Aufwärtstrend prognostiziert (Fieback, 2021). Basierend auf der Analyse des Aufbaus der Bevölkerung, der Sozialversicherungspflichtigen und der niedrigen Geburtsrate seit 1972 in Deutschland lässt sich aber festhalten, dass diese Aspekte langfristig auch Auswirkungen auf den Büromarkt haben werden. Die geringe Zunahme der Bürobeschäftigten zwischen dem Jahr 2022 und 2024 ist bereits ein Indikator dafür, wie sich die Bürobeschäftigten in den kommenden Jahrzehnten entwickeln werden. Der Ausstieg der größten Bevölkerungsgruppe – der Babyboomer – wird sich auch in den nächsten Jahrzehnten auf dem Büromarkt widerspiegeln. Es erfolgt schlichtweg ein großer Abgang von Erwerbstätigen in die Rente, der sich demzufolge auch im Flächenbedarf bemerkbar machen wird. In welchem Grad sich diese Veränderungen auf den Büromarkt auswirken werden, hängt von verschiedenen Parametern ab, die in den folgenden Szenarien kurz skizziert werden sollen.

Prognosen, wie die Erwerbstätigkeit in den nächsten Dekaden aussehen könnte, hat das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB Institut für den Arbeitsmarkt) in einem Kurzbericht im Jahr 2021 in vier Szenarien als regelmäßige Fortschreibung ihres volkswirtschaftlichen Erwerbspersonenmodells dargestellt (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021):

Im ersten (demografischen) Szenario wird von keiner Migration ausgegangen, um die Nettoeffekte der demografischen Entwicklung in Deutschland zu betrachten. Der Untersuchungszeitraum wird ab 2020 mit einem geschätzten Potential von 47 Millionen Erwerbstätigen begonnen. Dadurch sind die Prognosen des IAB Institut für den Arbeitsmarkt teilweise weniger rückläufig als frühere Hochrechnungen des IAB Institut für den Arbeitsmarkt (etwa diejenigen aus 2011), da die aktuellen etwaige geopolitische Ereignisse und deren Wanderungsgeschehen berücksichtigen (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021; IAB Institut für den Arbeitsmarkt 2011). In diesem Szenario wird die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2035 um ca. 15 % sinken, was in absoluten Zahlen den Verlust von rund 7 Millionen Arbeitskräften bedeutet. Bis 2060 wird die Anzahl an Erwerbstätigen um mehr als 16 Millionen auf insgesamt ca. 31 Millionen Arbeitskräfte sinken. Dies stellt einen Rückgang von knapp 34 % der Erwerbstätigen dar (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021). Das Ausscheiden älterer Bevölkerungsmitglieder aus dem Arbeitsleben ohne Ersatz durch junge Erwerbstätige oder durch den Zuzug solcher trägt dazu bei, dass der inländische Fachkräftemangel verstärkt wird (Bundesagentur für Arbeit, 2020).

In dieser Bewertung sollte jedoch nicht das Potential der Erwerbstätigen, die über das Rentenalter hinaus arbeiten, unterschätzt werden. Jenseits des Renteneintrittsalters hat sich der Anteil der Erwerbstätigen in der Altersgruppe der 65- bis 69-jährigen seit 2011 von 10 % auf 17 % im Jahr 2021 fast verdoppelt. Aufgrund der stufenweisen Anhebung des gesetzlichen Renteneintrittsalters ist mit einer weiteren Zunahme der Erwerbstätigkeit von älteren Menschen bis zu 67 Jahren zu rechnen (Statistisches Bundesamt, o.J. c).

Szenarien für die Entwicklung des Erwerbspersonenpotenzials bis 2060
in 1.000 Erwerbspersonen, Inländerkonzept

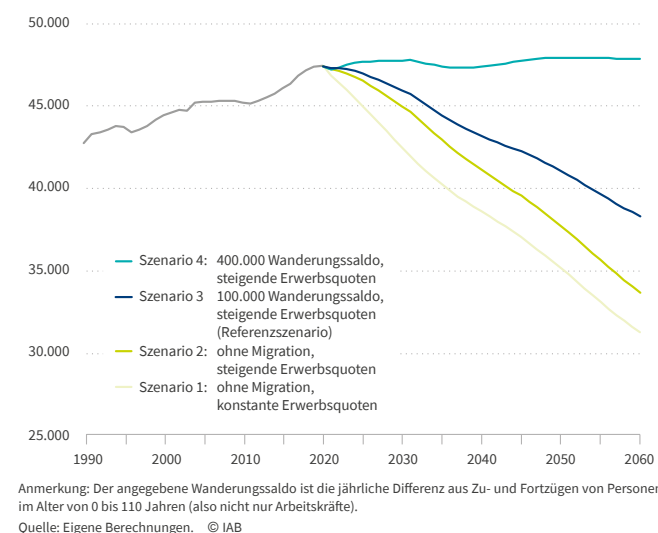


Abbildung 3. Szenarien für die Entwicklung des Erwerbspersonenpotential bis 2060 (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021)

Das zweite Szenario fokussiert sich unter anderem auf einen Anstieg des Anteils von erwerbstätigen Frauen und einer Zunahme ältere Erwerbstätige. Angenommen wird hier das die Generationen der Babyboomer über ihr Renteneintrittsalter den Arbeitsmarkt verfügbar sind. (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021; Statistisches Bundesamt, o.J. c; Statistisches Bundesamt, 2022 b). Argumentiert wird seitens des IAB Institut für den Arbeitsmarkt, dass auf lange Sicht Frauen und Männer in Deutschland über die Lebensdauer eine fast gleich hohe Erwerbsquote erzielen werden. Bis zum Jahr 2060 wird in diesem Fall von einem Potential von ca. 2,4 Millionen mehr weiblichen Arbeitskräften auf dem Arbeitsmarkt ausgegangen. In dieser Annahme wird der Arbeitsmarkt bis 2030 insgesamt auf 43 Millionen und im Jahr 2060 auf 33,7 Millionen Erwerbstätige sinken (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021). Die Erwerbstätigkeit von Frauen ist seit Mitte der 2000er Jahre zwar kontinuierlich angewachsen, dennoch arbeitet der größte Teil oft in Teilzeit oder in Positionen, deren Anforderungen unter ihren Qualifikationen und Fähigkeiten liegen. Die Gründe dafür liegen in einer verfehlten Familienpolitik wie beispielsweise fehlende Kindergartenplätze, schlechte oder gar keine Betreuung in Ganztagschulen und auch in fehlenden Anreizen seitens der Arbeitgeber, die Möglichkeit zu schaffen, Familie und Beruf zu vereinbaren (Statistisches Bundesamt, 2022b; Statistisches Bundesamt, 2020; Müller, 2023). Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Entwicklung der Geburtenraten seit 1972 im Vergleich zum Jahr 1964 bis heute in Deutschland nur geringfügig ansteigt (Statistisches Bundesamt, o.J. a; Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, o. J.)

Um diesen Trend umzukehren, sind auch hier innovative Arbeitsmodelle gefragt. Das durch die COVID-19-Pandemie praktizierte Homeoffice hat gezeigt, dass es möglich ist, Arbeitswege einzusparen und dadurch mehr Zeit für die Familie zu haben. Ein ähnlicher Effekt könnte durch dezentrale Büros (satellite offices), in denen einzelne Teams sich treffen können, erreicht werden. Je nach Größe der Betriebe sollte über betriebseigene Kinderbetreuungsmöglichkeiten nachgedacht werden, da bis dato vielerorts noch keine

ausreichenden Kapazitäten an öffentlichen Kindertagesstätten bestehen (Hogarty, 2021) (siehe hierzu auch Kapitel 1, Retail, des White Papers). Für Arbeitgeber bedeutet dies ein erhebliches Potential. Durch geschickte Initiativen und Angebote könnten Unternehmen Zugang zu einem erweiterten Pool von Arbeitnehmern erhalten und somit zur Lösung des demografischen Wandels beitragen.

Im dritten und vierten Szenario erfolgt eine Fokussierung auf die Zu- und Abwanderung. Gerechnet wurde im dritten Szenario mit einer Zuwanderung von 100.000 und im vierten Szenario mit einer Zuwanderung von 400.000 Migrantinnen und Migranten. Bis 2060 wird der Arbeitsmarkt in diesem „Best Case“-Szenario um mehr als 15 %, von ca. 44,5 Millionen auf 38,9 Millionen Erwerbstätige sinken (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021; siehe Abbildung 3). Aktuell beruht der größte Teil der Zuwanderung auf Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt (Statistisches Bundesamt, 2022a). Diese können aus verschiedenen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt voraussichtlich nicht das Potential als Erwerbstätige liefern, das den Büromarkt beziehungsweise die Assetklasse Büro beeinflusst (Müller, 2023). Unter den sozialversicherten Arbeitnehmern hatten 24 % der Personen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft keinen Berufsabschluss. Aufgrund der hohen Dunkelziffer ist laut der Bundesagentur für Arbeit von einem noch höheren Prozentsatz auszugehen (Müller, 2023). Fraglich ist, ob die aktuellen Erwartungen, dass ukrainische Flüchtlinge dem deutschen Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, erfüllt werden. Von den rund 1 Millionen in 2022 in Deutschland registrierten Flüchtlingen aus der Ukraine, die sich überwiegend aus Frauen und Kindern zusammensetzen, wurden im Oktober 2022 120.000 als Beschäftigte registriert. 373.000 sind seit Ende des Jahres 2022 als arbeitssuchend gemeldet (Müller, 2023). Gründe für den vergleichsweise niedrigen Anteil an Beschäftigten und Arbeitssuchenden sind die Wohnungssuche, die Klärung von Formalitäten sowie fehlende Deutschkenntnisse, welche den Zugang zum Arbeitsmarkt deutlich erschweren. Zudem sind die staatlichen Voraussetzungen für eine effiziente und nachhaltige Integration von Migranten unzureichend. Betrachtet man die Gruppe der Ukrainer und Ukrainerinnen, die schon länger als 10 Jahre in Deutschland leben, ist ein hohes Bildungsniveau und eine mit der Zeit steigende Integration in den Arbeitsmarkt erkennbar. Die Hälfte hat einen Hochschulabschluss und 14 % einen Berufsabschluss, ihre beruflichen Qualifikationen werden aber vor allem wegen fehlenden Deutschkenntnissen unzureichend genutzt. Die Erwerbstätigenquote dieses Personenkreises nahm aber im Laufe der Zeit kontinuierlich zu und betrug nach ungefähr 10 Jahren 50 %. Es lässt sich festhalten, dass folglich die Integration in den Arbeitsmarkt ab der zweiten Generation stattfindet (Bundesagentur für Arbeit, 2020).

Eine ähnliche Entwicklung kann auch mit Blick auf die neu zugezogenen Flüchtlinge angenommen werden, wobei von ihnen ebenfalls ein großer Anteil als Hilfskräfte arbeiten wird und somit nicht dem Arbeitsmarkt und insbesondere nicht dem Büromarkt zur Verfügung stehen wird. Um die Arbeitsproduktivität der ausländischen Erwerbstätigen zu erhöhen, müssen den jungen ausländischen Interessenten vor der Arbeitsaufnahme qualifizierte Deutschkenntnisse vermittelt und betriebliche Ausbildungen angeboten werden. Auch die Anerkennungsverfahren bereits erlangter betrieblicher Qualifikationen müssen erleichtert werden. Die Integration dieser Gruppe in den Arbeitsmarkt wird Zeit benötigen. Außerdem ist unklar, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die längerfristig in Deutschland bleiben wollen (Brücker et al., 2022; Brücker, 2022; Müller, 2023).

Eine steigende Anzahl der Bevölkerung bedeutet somit nicht automatisch, dass dem Arbeitsmarkt und dem Büromarkt ausreichend qualifizierte Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Zu- und Abwanderung ändern zwar die Zahl der Arbeitskräfte, wichtig ist aber die Zusammensetzung der Bevölkerung, die entscheidend dafür ist, wie viele Arbeitskräfte dem Arbeitsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen (Bundesagentur für Arbeit, 2020). Mit Blick auf die Zuwanderung lässt sich feststellen, dass diese nur dann eine positive Wirkung entfaltet, wenn die Migranten entsprechend qualifiziert sind oder mittelfristig entsprechend ausgebildet werden können. Gleichermaßen gilt es den Kindern der Zugezogenen Zugang zu Bildung und Wissen in Deutschland zu ermöglichen, um somit mittelfristig zur Stabilisierung der Bevölkerung beizutragen. Vom derzeitigen Standpunkt aus müssen für die Babyboomer mehr Anreize geschaffen werden, damit sie länger im Berufsleben tätig bleiben. Es erscheint wenig sinnvoll, auf qualifizierte und erfahrene Mitarbeiter zu verzichten, die die Familienplanung schon lange abgeschlossen haben. Auch sollten innovative Beschäftigungsmodelle entwickelt werden, die den Wissenstransfer von den erfahrenen Älteren zu den jungen Talenten sichern. Und es sollte eine Gestaltung der Arbeitswelt fokussiert verfolgt werden, die die jungen Talente langfristig im Unternehmen hält (war for talents). Maßgebend ist es, die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung zu nutzen, um weitere Teile des Arbeitsaufkommens zu verringern und die Arbeitsproduktivität zu steigern bzw. über diese Angebote zu schaffen, die es auch älteren Personen erlaubt, länger im Erwerbsleben zu bleiben. Künstliche Intelligenz wird bereits gegenwärtig genutzt und wird auch in Zukunft dazu beitragen, auf hohem Niveau Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten. Unverzichtbar sind ebenfalls Investitionen in Sach- und Humankapital. Das erfordert konkret, die Arbeitsplätze technisch und digital erstklassig, sprich den Standards der Zeit entsprechend auszustatten und die Mitarbeiter in allen Altersstufen kontinuierlich zu schulen und weiterzubilden. Dadurch kann die Arbeitsproduktivität jedes einzelnen Arbeitnehmers - insbesondere aber auch die der älteren - erhalten und ausgebaut werden (Müller, 2023).

1.2 DER BÜROMARKT IN DER TRANSFORMATION

Im Anbetracht der Herausforderungen des quantitativen demografischen Wandels sollen im Folgenden die Entwicklungen des Büromarktes betrachtet werden. Hierbei wird auf die branchenweite Klassifizierung nach Bulwiengesa zurückgegriffen, um die Attraktivität der Bürostandorte zu analysieren und potentielle Trends zu identifizieren (bulwiengesa AG, o.J.).

Abbildung 4 zeigt die relative Bürobeschäftigung zu den Gesamtsozialversicherungspflichtigen. Auffällig ist hierbei die Struktur der Städteklassifizierung: Während bei D-Städten Bürobeschäftigte nur einen geringen bis moderaten Teil ausmachen, ist es in A-Städten ein großer Anteil, der sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse ausmacht. Es zeigt sich, dass sich seit 1999 insbesondere in den A- und B-Städten die relative Bürobeschäftigung positiv entwickelt hat. A-Städte haben zu Beginn der COVID-19-Pandemie die 50 % Marke bei knapp 5,5 Millionen Sozialversicherungspflichtigen übertroffen. Dies zeigt die langfristige Entwicklung hin zu Büroarbeiten vor allem in A-Städten, die im Jahr 2021 mit ca. 52 % den höchsten Stand haben¹ (Siehe Abbildung 4). Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist der Urbanisierungstrend. Immer mehr Menschen ziehen in Großstädte. Dies bestätigt auch eine Studie der United Nations, die besagt, dass das zukünftige Leben in Metropolregionen — wie den hier dargestellten A-Städten — stattfinden wird. Es wird prognostiziert, dass bis zu 60 % der Weltbevölkerung bis 2030 in Metropolregionen leben und

81 % des Bruttoinlandsprodukts dort generiert werden wird (Lederer, 2016). Sowohl für den Arbeitsmarkt als auch für den Büromarkt bedeutet dies, dass die Nachfrage nach Arbeit und Büroflächen sich zukünftig immer stärker in A-Städte und auch B-Städte verlagern wird. D-Städte können zwar — insbesondere wenn sie im Umfeld von A- und B-Städten liegen — davon profitieren, aber dies ist letztlich abhängig vom Nutzerverhalten und den Wohnpreisen (Kapitel 2, Living, des White Papers). Fraglich ist, wie sich die Auslastung der Büros langfristig entwickelt; auch aufgrund der sich ändernden und somit zum Teil neuen Anforderungen der Arbeitnehmer, worauf in Kapitel 1.3 dieses Themensegments eingegangen wird. Ein aktuell stark diskutierter Faktor ist die Auswirkung von Remote Work und Homeoffice auf die Büroflächennachfrage, auch und vor allem aufgrund der COVID-19-Pandemie, (Lederer, 2016).

RELATIVE BÜROBESCHÄFTIGUNG ZU GESAMT SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE (IN %)

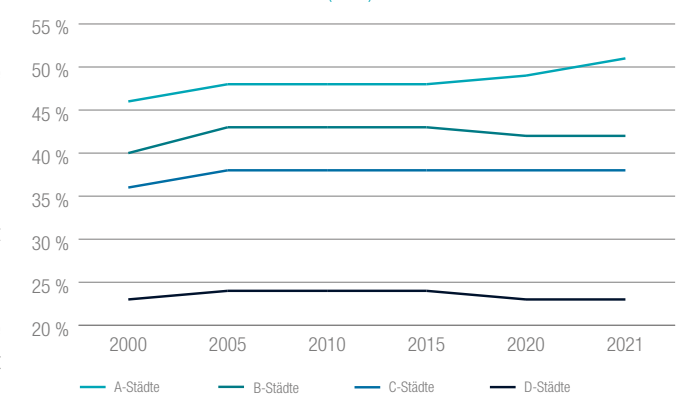


Abbildung 4. Relative Bürobeschäftigung zu gesamt Sozialversicherungspflichtige (in Prozent) (IZ-Research - Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung).

Bei einer Betrachtung der rein quantitativen Entwicklung des Büroflächenbestands in den letzten 30 Jahren ist erkennbar, dass der Bestand in allen Städten angestiegen ist. Durchschnittlich hat sich der Flächenbestand in allen Städteklassifizierungen innerhalb der letzten 30 Jahren um circa 44,5 % vergrößert (siehe Abbildung 5). Der höchste Anstieg des Büroflächenbestands hat in A-Städten stattgefunden (siehe Abbildung 5). Hier ist der Büroflächenbestand von 55.600.000 m² auf 82.700.000 m² um circa 48,7 % gestiegen, was durch die vorher erläuterte hohe Quote an Bürobeschäftigten im Vergleich zu Sozialversicherungspflichtigen erklärt werden kann. Grund dafür ist der oben genannte Megatrend der Urbanisierung, der immer mehr Menschen in Städte ziehen lässt. A-Städte profitierten von diesem Trend nachweislich am meisten (siehe Abbildung 5). Den niedrigsten Anstieg weisen D-Städte auf, in denen der Büroflächenbestand von 30.400.000 m² auf 41.300.000 m² gewachsen ist, was ungefähr 35,9 % und somit einem deutlich geringeren Wachstum entspricht. In den B- und C-Städten betrug der Anstieg circa 47,3 % und respektive 46,1 %. Der Büroflächenbestand in B-Städten stieg somit von 26.700.000 m² auf 39.300.000 m² und in C-Städten von 19.400.000 m² auf 28.300.000 m² an. Abschließend lässt sich somit festhalten, dass der Flächenbestand im Jahr 2021 am höchsten in A-Städten war, gefolgt von B-Städten, D-Städten und letztendlich C-Städten (siehe Abbildung 5).

¹ Die Stadt Berlin wurde aufgrund nicht vorhandener Daten auf der gegebenen Vergleichsbasis nicht in die Auswertung integriert.

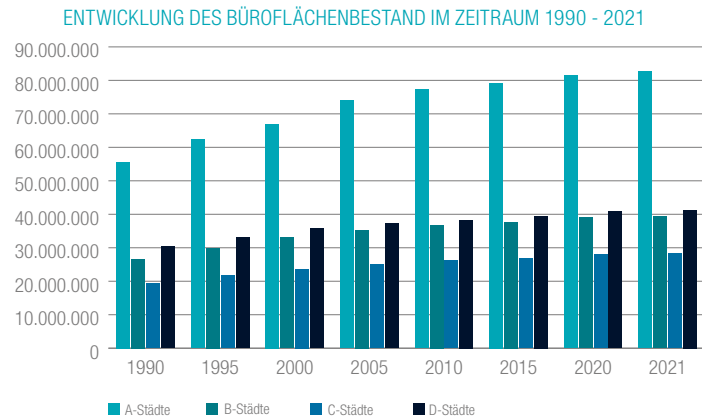


Abbildung 5. Entwicklung des Büroflächenbestand im Zeitraum 1990 – 2021 (IZ-Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung).

Der hohe Büroflächenbestand in A- und B-Städten spiegelt sich auch im Flächenumsatz wider. Im Zeitraum 1990 bis 2021 erhöhte sich dieser in A-Städten von 1.200.000 m² auf 3.000.000 m² um 250 % (siehe Abbildung 6). In B-Städten war die Entwicklung des Flächenumsatzes sogar noch etwas höher und wuchs von 500.000 m² im Jahr 1990 auf 1.300.000 m² im Jahr 2021 um 260 %. Im selben Zeitraum gab es in C-Städten ein deutlich geringeres Wachstum mit 127 % (363.000 im Jahr 1990 und 464.000 im Jahr 2021) und in D-Städten ein Wachstum von 118 % (628.000 in 1990 und 740.000 in 2021) (siehe Abbildung 6). Ab dem Jahr 2020 muss berücksichtigt werden, dass die COVID-19-Pandemie eintrat, was unter anderem Lieferengpässe und eine Steigerung von Baukosten auslöste, die sich in den nachfolgenden Jahren bemerkbar machten und machen – u.a. auch durch einen Rückgang der Entwicklungen im Bürosektor. Auch der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Jahr 2022 hat Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft. Es ist nicht abschätzbar, wie sich die Nachfrage entwickeln wird. Erkennbar ist jedoch, dass Metropolregionen, wie die A-Städte in Deutschland über den beobachteten Zeitraum immer attraktiver geworden sind. Wie bei der Bürobeschäftigungsquote erkennbar, werden der Flächenumsatz und der Bestand voraussichtlich in A-Städten ansteigen oder zu mindestens konstant bleiben (Mattner, 2023; siehe Abbildung 6).

ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZ IM ZEITRAUM 1990 - 2021

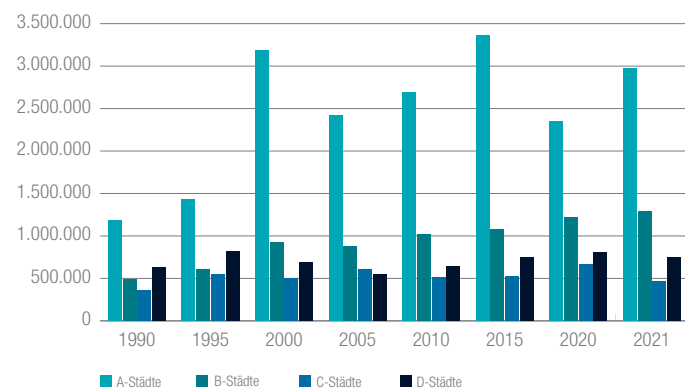


Abbildung 6. Entwicklung des Büroflächenumsatz im Zeitraum 1990 – 2021 (IZ-Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung).

² Die Stadt Frankfurt am Main wurde aufgrund nicht vorhandener Daten auf der gegebenen Vergleichsbasis nicht in die Auswertung integriert.

³ Der Begriff ESG besteht aus den drei Komponenten „Umwelt“, „Soziales“ und „Unternehmensführung“. Durch die immer weiterwachsende unternehmerische Sozialverantwortung achten alle involvierten Parteien darauf, dass die benötigten Anforderungen eingehalten werden. Die beispielsweise nachhaltige Bebauung oder der langfristige Mehrwert eines Objektes spielen in diesem Szenario entscheidende Rollen.

Abbildung 7 zeigt das Angebot von neuwertigen Büroflächenentwicklungen in A- und B-Städten zwischen 2021 und 2025.² Im Unterschied zu B-Städten, bei denen die Entwicklung von neuen Büroflächen relativ konstant bleibt, sieht man in den A-Städten einen Abschwung der Projektentwicklungstätigkeiten. Auffällig ist hierbei der Anteil an spekulativen Projektentwicklungen ohne Vorvermietung. Mit Blick auf die allgemeinwirtschaftliche Lage im Frühjahr 2023, die von steigenden Zins- und Lebenshaltungskosten sowie noch immer überdurchschnittlich starken Baukostensteigerungen geprägt ist, ist diese Tendenz nachvollziehbar (bulwiengesa AG, 2022). Diese Zwänge wirken sich auf laufende Projektentwicklungen negativ aus und verlangen ein konstantes und genaues Bau-, Zeit- und Kostenmonitoring. Aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verkleinern sich die Margen sowohl auf der Kosten- als auch der Einnahmenseite durch niedrigere Exit-Faktoren. Darüber hinaus stellt die Nachfrageseite höhere Anforderungen an ESG³, was wiederum zu höheren Baukosten und auch höheren Mieten führen kann. Daher spiegelt die Projektpipeline bis 2025 die aktuelle Unsicherheit und Zurückhaltung im Markt wider. Unbeschadet von den vorgenannten Faktoren sind Core-Immobilien mit solventen Mietern – insbesondere mit staatlichen Mietern als AAA-Mieter – weiterhin gefragt und werden als attraktive Investments bestehen bleiben (Siehe Abbildung 7; bulwiengesa AG, 2022).

DIE ENTWICKLUNG VON NEUENTWICKELTEN BÜROIMMOBILIEN (RE-DEVELOPMENT & NEUZUGÄNGE) UNTERTEILT IN VERMIETET UND UNVERMIETET IM ZEITRAUM 2021 BIS 2025 (IN M²)

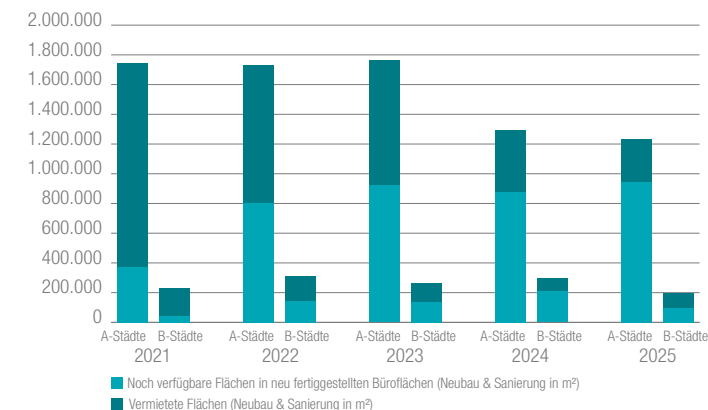


Abbildung 7. Entwicklung von Büro-Neuentwicklungen (Re-Development & Neuzugänge) unterteilt in vermietet und unvermietet im Zeitraum 2021 bis 2025 (in m²) (IZ-Research- Datenbank der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, o.J.; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, o.J.; eigene Erhebung).

Insgesamt lässt sich damit feststellen, dass bereits mit Blick auf das Jahr 2021 erkennbar war, dass der Trend auf dem Büromarkt sich in Richtung A-Städte bestätigt. Sie gewinnen an Zuwachs – wenn auch etwas gedämpft durch die aktuelle wirtschaftliche Lage. Es ist davon auszugehen, dass die Büronachfrage dort in der Zukunft mindestens konstant bleibt, wenn nicht sogar ansteigt. Dies wird abhängig von der wirtschaftlichen Situation sein.

Trotzdem darf die Relevanz von B- und C-Städten nicht außer Acht gelassen werden, denn eine aktuelle Studie von BNP Paribas REIM und bulwiengesa zeigt auf, wie krisenfest Sekundärlagen sein können (Kotyrbá et al., 2022). A-Städte sind trotz der hohen Attraktivität nicht in der Lage mit dem überdurchschnittlichen langfristigen Mietwachstum zu konkurrieren. Das führt

dazu, dass Sekundärmärkte einen besseren Robustheitsscore erreichen und sie sich somit in Krisen besser behaupten können (Kotyrbá et al., 2022). Der Markt wird sich zwar nicht überwiegend in die Sekundärlagen verlagern; dennoch ist diese Erkenntnis für die spätere Szenariobetrachtung nicht unerheblich.

1.3 EINE NEUE GENERATION AN ARBEITNEHMERN

Wie im einleitenden Kapitel des White Papers sowie im Kapitel 1.1 dieses Themenkapitels bereits angesprochen, werden die folgenden Stakeholdergruppen eine entscheidende Rolle in der zukünftigen Arbeitswelt spielen: Erwerbstätige Mütter, Babyboomer, die nachrückende Generation Z, aber auch Migranten, deren Ausbildungsstand und Sprachkenntnisse teils an deutsche Standards angepasst werden müssen. Vor allem die letzten beiden Gruppen sind für die Bewältigung des Fachkräftemangels besonders wichtig. Um allen Stakeholdergruppen eine passende Arbeitsumgebung anbieten zu können und so die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitern zu fördern, muss man die Bedürfnisse jeder Gruppe genau betrachten und das Büro danach ausrichten – möchte man Arbeitskräfte gewinnen und v.a. halten. Die Frage, wer in den zukünftigen Jahren Büroarbeitsplätze nutzen wird und wie sie genutzt werden, kann nicht ohne Beachtung der Anforderungen und Bedürfnisse der Büronutzer von Morgen beantwortet werden. Es erfolgt somit eine qualitative Analyse der Anforderungen. Dabei muss man im Blick behalten, dass sich die Gruppe der Bürobeschäftigten nicht zu einer homogenen Gruppe junger, der Generation Z angehörigen Menschen entfaltet. Auch in ca. 15 Jahren hat die dann 45-63-jährige Generation X (Nachfolger der Babyboomer) den Arbeitsmarkt noch nicht verlassen. Wofür sich die Zugehörigen diverser Generationen einsetzen und was ihre Werte und Bedürfnisse sind und wie sie zusammenarbeiten können, soll im Folgenden erörtert werden.

Zurzeit bilden die Babyboomer und die danach geborene Generation X den größten Anteil der Beschäftigten. Um die Bedürfnisse und Wertvorstellungen dieser Generationen zu verstehen, kann auf die Vergangenheit und die damit verknüpfte Lebensrealität verwiesen werden. Die Geschichte und wirtschaftliche Entwicklung Europas prägt die Generation X und insbesondere die Babyboomer stark. Konservative Wertesysteme, kombiniert mit dem Ziel dauerhaften Wirtschaftswachstums ohne Rücksicht auf Verletzung ökologischer und sozialer Werte, bilden den Kern ihres Mindsets (Lissitsa & Laor, 2021). Die Leitthemen „Wachstum“ und „Leben um zu arbeiten“ wurden in den letzten Jahren durch andere Werte und Megatrends abgelöst (Wellmann et al., 2019). Insbesondere Megatrends können das Wertesystem und die Bedürfnisse einer ganzen Generation formen und beeinflussen. Beispiele für solche Trends, die die Büroarbeit beeinflussen, sind etwa New Work, Nachhaltigkeit, Gesundheit, Individualisierung, Mobilität und vor allem Digitalisierung und der demografische Wandel (Block et al., 2022; Zukunftsinstitut, o.J.). Diese Megatrends führen zu unterschiedlichen Erwartungshaltungen und Werteentwicklungen bei Arbeitnehmern, siehe auch Kapitel 1 (Retail) zu Sinus Milieus, die oft an den jeweiligen Generationen festgemacht werden, was nicht zwangsläufig der Fall sein muss. Treffen am Arbeitsplatz Personen mit unterschiedlichen Ansichten und Interessen aufeinander, kann es zu Missverständnissen und anderen Diskrepanzen kommen (Markert, 2004). Es ist deshalb wichtig, sich der Unterschiede zwischen den Bedürfnissen der verschiedenen Generationen bewusst zu sein, diese zu verstehen und zum Vorteil aller zu nutzen. Dieses Wissen und Verständnis können die generationsübergreifende Zusammenarbeit im Büro erleichtern und den Wissenstransfer und die Produktivität der Arbeitnehmer steigern. Doch um eine generationsübergreifende Zusammenarbeit zu gestalten, ist es entscheidend, jeden dieser Stakeholder genauer zu analysieren.

Während ihrer prägenden Jahre erlebten die Babyboomer einen allgemeinen Wohlstand in Bezug auf die sozialen, politischen und wirtschaftlichen Parameter. Diese Erfahrungen haben die Boomer im Allgemeinen idealistisch, optimistisch, selbstbewusst und kommunikativ gemacht. Sie legen Wert auf Bildung und sind begeisterte Konsumenten von Gütern (Rosen, 2011). Andererseits gelten die Babyboomer auch als weniger nachhaltig in Bezug auf die Nutzung der natürlichen Ressourcen (Lissitsa & Laor, 2021). Diese Einstellung kommt unter anderem zum Ausdruck, wenn man ein klassisches Büro von vor etwa 20-30 Jahren genauer betrachtet: ein repräsentativer Schreibtisch aus edlem Holz, große sich öffnende Fenster, eine Klimaanlage und ein Kopiergerät. Diese Büroeinrichtung ist heute aufgrund ihres ökologischen Fußabdrucks Klimaaktivisten ein Dorn im Auge, wohingegen sie für die Babyboomer den gewohnten Komfort verkörpern. Babyboomer sind darüber hinaus im Vergleich zu jüngeren Generationen am wenigsten mit digitalen Tools und Technik vertraut (Keller & Leslie, 2017). Daraus ergibt sich, dass sie dem aktuellen Trend der Digitalisierung schwerer folgen können, als die junge Generation Z, die gerade in den Arbeitsmarkt eintritt und gerne auch als „digital natives“ bezeichnet werden.

Die jüngste Stakeholdergruppe, die Generation Z, lässt sich von anderen Werten leiten. Gemäß einer Studie stehen Gesundheit und Nachhaltigkeit bei jungen Leuten an erster Stelle (SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021). Sie richten ihr Leben bewusst aktiver und fitter ein (Pugnetti et al., 2022). Auch am Arbeitsort sind der Generation Z Gesundheitsaspekte wichtig (Schnetzler, 2019). Die Einrichtung einer modernen Büroarbeitswelt sollte sich dementsprechend auch an die Bedürfnisse der neuen Mitarbeiter anpassen. Parallel lässt sich ein ähnlicher Trend in Bezug auf die älteste Gruppe der Erwerbstätigen feststellen. Das Zukunftsinstitut erforscht, wie sich die Babyboomer zur Silver Society entwickeln (Zukunftsinstitut, o.J.). Da es mehr und mehr an Fachkräften in allen Bereichen fehlt, ist es erforderlich, dass Mitarbeiter länger ihren Beruf ausüben, ggf. über das Rentenalter hinaus. Dadurch decken sie auch das finanzielle Defizit ab, welches durch nicht ausreichende Renten entsteht (Conrad, 2023).

Beim Bedürfnis Gesundheit handelt es sich nicht lediglich um die ärztliche und medizinische Versorgung, sondern auch um ein gesundheitsförderndes Umfeld, denn schlechte Luft und hohe Temperaturen stellen insbesondere für ältere Menschen Probleme dar (Straub & Straub, 2017). Ein Umbau der Büroflächen kann diese Herausforderung partiell lösen, erfordert jedoch ein Umdenken der bekannten Bauten. So untersuchte eine Studie von Fincke et al. (2018) innovative Bürokonzepte unter gesundheitsrelevanten und arbeitswissenschaftlichen Aspekten. Ergebnisse der Studie verweisen auf die Erstellung von „Flex-Büros“, welche es Arbeitnehmern ermöglichen, nach ihren Bedürfnissen zu arbeiten. Die Einführung von Flex-Büros kann sich positiv auf die Performance und Gesundheit auswirken (Seddigh, 2015). Wenn dieses Bürokonzept jedoch nicht wie vorhergesehen genutzt und umgesetzt wird, kann es bei Nutzern zu Produktivitätsverlusten, Krankheiten und Unzufriedenheit führen (Appel-Meulenbroek & Janssen, 2011). Darauf muss sich die Arbeitswelt der Zukunft ebenfalls einstellen. Die genannten Beispiele heben hervor, dass die Thematik der Gesundheit bei jüngeren sowie auch bei älteren Generationen eine wichtige Rolle spielt.

Durch die COVID-19-Pandemie veränderte sich das Arbeitsumfeld vieler Menschen drastisch. Diese Änderungen wurden von den verschiedenen Generationen unterschiedlich gut bewältigt. Die Babyboomer werden weiterhin als weniger technikaffin beschrieben. Sie mussten den Umgang mit

digitalen Tools, wie etwa Videochats und die Nutzung von Cloud-Datenräumen, erst erlernen (Wolter, 2022). Die junge Generation Z hingegen ist mit diesen Tools aufgewachsen, weshalb sie unter ihnen als Selbstverständlichkeit gelten und dementsprechend genutzt und vorausgesetzt werden. In der Konsequenz liegt es daher an den Arbeitgebern und Bürogestaltern nicht nur virtuelle Räume zur Begegnung und zum Austausch für sämtliche Mitarbeiter zu schaffen, sondern den persönlichen Austausch auch zu fördern. Der durch die vielfältigen Begegnungsorten geförderte Wissenstransfer zwischen jüngeren und älteren Arbeitnehmern kann dazu beitragen, den Wissensverlust im Unternehmen zu verhindern und zum Unternehmenserfolg beizutragen. Trotz seines Vorteils erfolgt der Wissenstransfer jedoch nicht automatisch. Fasbender & Gerpott (2022) untersuchten genau diesen Aspekt und stellten fest, dass Arbeitnehmer entweder aus altersspezifischen Motiven (etwa Generativität und Entwicklungsstreben) oder Emotionen (wie Angst vor Statusverlust) den generationsübergreifenden Kontakt suchen. Hierfür muss der Arbeitgeber Lösungen finden und anbieten. Das kann durch die stärkere Implementierung von digitalisierten Prozessen und Arbeitsweisen teilweise gelöst werden, wie eine Studie von Radavičius & Tvaronavičiene (2022) zeigt. So wurde anhand von digitalen Lösungen wie Cloud Computing oder Blockchain eine erhöhte Effizienz und Interkommunikation festgestellt. Aber auch eine teamorientierte Raumgestaltung kann große Auswirkungen haben (Gemmer & Bartl, 2018). So kann der Arbeitgeber mit verschiedenen Methoden — der neuen Namensgebung eines Raumes oder einem erhöhten Angebot an Komfort — die Mitarbeiter in eine soziale Situation bringen, in der ein imminenter Austausch gefördert wird bzw. sogar unumgänglich ist.

Der generationsübergreifende Austausch am Arbeitsort ist besonders wichtig für Unternehmen. Insbesondere Angehörige der Generation Z haben das Bedürfnis nach Zusammensein (Wolter, 2021). Jedoch möchten junge Mitarbeiter regelmäßig nicht mehr eine volle Arbeitswoche im Büro verbringen. Ein Großteil wünscht sich, mindestens ein bis zwei Tage im Homeoffice arbeiten zu können (Ilg, 2021). Das Bedürfnis nach flexiblen Arbeitszeiten und -orten ist auch unter älteren Mitarbeitern immer mehr verbreitet.

Aus diesem Grund entwickeln Arbeitgeber zurzeit ein System der "shared desks", also ein sogenanntes Konzept des Schreibtischteilens (HR Heute, 2022b). Die Einführung eines geregelten, aber dennoch flexiblen Schichtsystems kann es Mitarbeitern vereinfachen, regelmäßig aus dem Homeoffice zu arbeiten und trotzdem genügend Austausch mit Kolleginnen und Kollegen zu haben (Schmalz et al., 2004). Bei dieser Büronutzungsstrategie wird ein Büroarbeitsplatz während der Woche von mehreren Beschäftigten geteilt, je nachdem, wer einen Pflichtbürotag bzw. Homeoffice Tag hat. Für sinnvoll wird es unter anderem gehalten, verpflichtende Präsenztage abteilungsübergreifend einzuführen. So kann regelmäßig in Teams vor Ort im Büro gearbeitet werden, ohne die Sorge, ein Teammitglied im Homeoffice würde wichtige Informationen verpassen oder missverstehen (Kunz, 2022). An den restlichen Wochentagen können die Mitarbeiter von Zuhause aus arbeiten, während sich ein anderes Team im Büro trifft und die vorhandenen Arbeitsplätze und Räumlichkeiten für sich nutzen kann.

Eine solche Arbeitsweise ist besonders für den Arbeitgeber von Vorteil. Sie ermöglicht eine Reduzierung der angemieteten Bürofläche, da durch die "shared desk policy" und geregelte Heimarbeits-Pläne jeden Tag nur ein gewisser Anteil der Mitarbeiter die Bürofläche tatsächlich nutzt (Schmalz et al., 2004). Es ist nachvollziehbar, dass ein Arbeitgeber zukünftig weniger Fläche anmietet, um Fixkosten zu reduzieren. Diesem Trend folgten bereits einige

DAX-Konzerne, wie die Deutsche Bank, die zukünftig plant ihre Büroflächen am Hauptstandort Frankfurt um 40% zu reduzieren (Kolf et al. 2023). Auch die Vergabe von Homeoffice Zuschüssen an die Mitarbeiter ist auf Dauer weniger kostenintensiv für den Arbeitgeber, als die Anmietung überflüssiger Büroflächen. Die Reduzierung von Büroflächen hat auch Vorteile für die Umwelt, da weniger Flächen beheizt und beleuchtet werden müssen. Ein geringerer Stromverbrauch für diese Büroflächen hat zur Folge, dass die Natur durch einen geringeren CO2 Ausstoß weniger belastet wird. (Sussmann & Rettinger, 2020)

Das Thema „Nachhaltigkeit“ bildet zurzeit den größten Trend, der die Bedürfnisse der jungen und alten Generation beeinflusst (stepstone, o.J.; SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH, 2021). Hieraus ergibt sich ein neuer Lebensstil. Dies wirkt sich auf die Assetklasse Büro dadurch aus, dass schon während der Bau- bzw. Sanierungsphase auf die Verwendung umweltschonender Materialien und Bautechniken geachtet werden muss (siehe hierzu auch Kapitel 3 „Living“). Ferner werden Nachhaltigkeitszertifikate für Bürogebäude immer gefragter (Barthauer et al. 2021). Nicht nur die junge Generation Z fordert mittlerweile Räumlichkeiten, deren Nachhaltigkeit zertifiziert ist. Verantwortlich für einen solchen Arbeitsplatz bzw. eine Arbeitsumgebung ist hier wiederum der Arbeitgeber. Nicht nur das Arbeitsumfeld spielt eine entscheidende Rolle, sondern auch etwaige Zusatzleistungen. So muss das neue „Green HR“ teils folgende Aspekte abdecken, wie etwa die Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, eine faire und geschlechterunabhängige Bezahlung und Qualifikationsmöglichkeiten, die Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit (HR Heute, 2022a). Auch wenn es um die Ausstattung des Bürogebäudes geht, können effektive Maßnahmen durchgeführt werden, um die Nachhaltigkeit der Immobilie zu steigern. Smart-Building-Technologien können beispielsweise implementiert werden, um ein intelligentes Gebäudemanagement zu ermöglichen. Hierdurch können nicht nur notwendige Reparaturen zeitgemäß erfasst und etwaige Schäden behoben werden. Diese Art von Digitalisierung kann ebenfalls helfen, die Energie- und Heizkosten zu reduzieren (GMS, 2022). Ein weiterer Aspekt, der zur Nachhaltigkeit beiträgt, ist ein andersartiges Verständnis von Mobilität. Hierzu können und sollten im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ausgeprägte Konzepte entwickelt werden, die etwa helfen, den Weg zur oder von der Arbeit effizienter zu gestalten (Fanderl & Martina, 2023). Im Zusammenspiel mit einer erhöhten Anzahl an Fahrradstellplätzen hat der Arbeitgeber so die Möglichkeit, eine nachhaltige und gesundheitsfördernde Mobilitätsalternative zu schaffen.

2 POTENTIAL UND RISIKEN FÜR DIE ASSETKLASSE BÜRO – EINE SZENARIOBETRACHTUNG

Um die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Büroflächenbedarf für Deutschland in Zukunft abschätzen zu können, wurden basierend auf der im Kapitel 1 abgeschlossenen qualitativen und quantitativen Untersuchung zwei Szenarien formuliert. Fokussiert werden vor allem die zukünftigen Auswirkungen der Bevölkerungs- und Erwerbstätigenstruktur sowie das Nutzungsverhalten und der Bedarf der zukünftigen Bürobeschäftigten auf die Assetklasse Büro betrachtet.

SZENARIO 1

Dem ersten Szenario liegt zugrunde, dass in Zukunft weniger Bürofläche benötigt werden wird. Auf Grundlage der in Kapitel 1.1 ausgeführten Erkenntnis, dass die Beschäftigungsrate in den nächsten Jahrzehnten in

Deutschland selbst in einem Best-Case Szenario des IAB Institut für den Arbeitsmarkt aufgrund des demografischen Wandels um 15 % sinken wird, ist eine Flächenreduktion des Büroflächenbestandes unvermeidbar (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021). Neben den Nettoeffekten, welche durch die demografische Entwicklung in Deutschland zu erwarten sind, stützen Prognosen zu den Themen Erwerbsquoten der Migrantinnen, der Frauen und der älteren Erwerbstätigen sowie zu der Zu- und Abwanderung von Fachkräften diese These. Weiterhin wird in diesem Szenario auch auf das sich ändernde Nutzungsverhalten und den Bedarf der zukünftigen Generation der Erwerbstätigen eingegangen.

SZENARIO 2

Das zweite Szenario beruht auf der Annahme, dass der Rückgang der Büronachfrage nur mittelfristig ist. Gründe hierfür liegen im versteckten Arbeitskräfte-Potential innerhalb Deutschlands und außerhalb in Form von Migration. Weiterhin spielen in diesem Szenario besonders das sich ändernde Nutzungsverhalten und der sich ändernde Bedarf eine Rolle. Die zukünftige Arbeitswelt ist nicht mehr nur ein traditioneller Arbeitsplatz, sondern muss eine neue Rolle übernehmen, um gegen den Fachkräftemangel und im War for Talents zu bestehen. Als Grundlage werden auch in diesem Szenario die in Kapitel 1 dargelegten quantitativen und qualitativen Einflussfaktoren einbezogen.

2.1 SZENARIO 1 – „DIE NACHFRAGE NACH BÜRO WIRD WENIGER“

Wie eingangs erwähnt wird in diesem Szenario von einer zukünftigen Büroflächenreduzierung ausgegangen. Die in Kapitel 1 beschriebenen Einflussfaktoren verstärken das Risiko einer langfristigen Abnahme der Bürobeschäftigten in Deutschland aufgrund der abnehmenden Erwerbstätigen und des Bevölkerungsaufbaus. Als Konsequenz wird der Bürobestand in Höhe von 82,7 Millionen m² in A-, B-, C- und D-Städten künftig schrumpfen. Ausgehend von der vorangegangenen Büromarktanalyse in Kapitel 1.2 wird sich zudem der Bürobestand in C- und D-Städten reduzieren, da ein klarer Trend erkennbar ist, dass die Bevölkerung immer stärker in A- und B-Städte und Metropolregionen umsiedelt (siehe Abbildung 5; Lederer, 2016).

Die Reduktion der Sozialversicherungspflichtigen insgesamt ist ein zentraler Faktor für das Szenario 1. Weiterhin spielt auch das Bildungsniveau der Migrantinnen eine Rolle, welches — wie in Kapitel 1.1 erläutert — nicht dazu beiträgt den Fachkräftemangel kurz- bis mittelfristig zu reduzieren. Auch der intensivere Trend des Homeoffice, welcher durch die COVID-19-Pandemie beschleunigt wurde, führt langfristig zu einem veränderten Verhalten der Büronutzer (Brink et al., 2020). Die digitale Transformation des Arbeitsumfelds wurde beschleunigt. Dies räumt den Arbeitnehmern auch in den auf die Pandemie folgenden Jahren einen wachsenden Grad an Flexibilität ein (Latino, o.J.).

Vor der COVID-19-Pandemie wurde im Durchschnitt 2,8 Tage pro Monat von zu Hause gearbeitet, während dies nach der Pandemie durchschnittlich 7,2 Tage pro Monat der Fall war. Somit kann die Annahme getroffen werden, dass bestehende Büros bezogen auf die Auslastung der Arbeitsplätze nicht mehr so effizient genutzt werden wie vor der Pandemie. Davon gehen auch 40 % der Befragten der „Back to the Office“-Studie des Fraunhofer IAO aus. Die Mitarbeiter mit Führungsverantwortung äußern sich diesbezüglich noch stärker: 57 % prognostizieren einen Flächenrückgang im Büro (Fraunhofer Institut, 2020).

Der Trend zum Flächenrückgang wird auch durch den Wunsch nach Flexibilität der Generation Z verstärkt. Diese empfindet — wie bereits in Kapitel 1.3 erläutert wurde — die Vereinbarkeit von Flexibilität mit dem Beruf und Privatleben als obligatorische Eigenschaft des zukünftigen Arbeitgebers (Weber et al., 2022; Zenjob, 2022). Die steigende globale Relevanz von Nachhaltigkeit sowie die Zeit- und Reiseersparnisse verstärken den Trend Homeoffice und lassen die Trennung zwischen den verschiedenen Assetklassen verschwimmen (Fraunhofer Institut, 2020; vgl. Kapitel 1.3).

Dadurch lässt sich langfristig ein geringerer Bedarf an und eine höhere Leerstandsquote von Büroflächen ableiten. Die Leerstandsquoten werden sich voraussichtlich nicht gleichermaßen auf alle Standorte und Ausstattungstypen auswirken. Verstärkt betroffen werden Büroimmobilien sein, die unterhalb des Marktstandards liegen, wie etwa dem Ausbau- oder Nachhaltigkeitsstandard. Dies gilt auch für solche Immobilien, die sich in Randlagen oder weniger attraktiven Lagen befinden. Die Thematik greift auch der kürzlich in der FAZ erschienene Beitrag von Mathias Düsterdick, dem Vorstandsvorsitzenden der Gerch Group AG, auf. In dem Artikel geht er darauf ein, dass "sowohl der absolute Büroleerstand als auch die Angebotsmieten steigen, weil die Anzahl tatsächlich vermieteter Objekte merklich geringer ausfällt" (FAZ, 2022). Doch auch zentrale Lagen werden von erhöhten Leerstandsquoten betroffen sein. So zeigt ein Beitrag von Forbes Magazine, dass der Büromarkt in New York City unter dem „Homeoffice“ Trend leidet. Zwar vernennen die Unternehmen eine spürbare Kosteneinsparung, jedoch gelingt es ihnen auch nicht, die Arbeitnehmer zurück ins Büro zu locken. Zuletzt bleibt den Arbeitgebern nichts anderes übrig, als ihren Standort zu verkleinern oder ganz zu entfernen, trotz einer A-Lage (Schimansky, 2023)

Für Szenario 1 lassen sich folgende Faktoren festhalten, die zu einer Verringerung der nachgefragten Büroflächen führen:

1. Der Rückgang der Arbeitnehmeranzahl, welcher durch die prognostizierte IAB Institut für den Arbeitsmarkt-Studie nicht durch Migration aufgefangen werden kann;
2. die Etablierung des Homeoffice durch die COVID-19-Pandemie und die daraus resultierenden Vorteile für den einzelnen Mitarbeiter;
3. ein Digitalisierungs-Boost, welcher durch die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde, erzeugte die Etablierung von internationalen Teams. Somit ist der persönliche Austausch im lokalen Büro mit Kollegen zum Teil gar nicht mehr möglich;
4. die Flexibilitätsanforderungen der in den Arbeitsmarkt eintretenden Generation Z.

Wie im Kapitel 1.3 bereits erörtert, sind die Erwartungen der in der Zukunft am Arbeitsplatz tätigen Generationen X, Y und Z darauf ausgelegt, dass ihre Arbeit flexibel getätigt werden kann. Dies bedeutet insbesondere auch die Implementierung des Homeoffice als ständige Option für den Arbeitnehmer. Dieses wurde durch die COVID-19-Pandemie beschleunigt und gibt den Status Quo wieder. Es stillt den Megatrend der Individualisierung, der vor allem durch die Generation Z vorangetrieben wird (Zenjob, 2022). Sofern in Zukunft das Szenario 1 zum Tragen kommen sollte und der Arbeitgeber die Möglichkeit des digitalen Fortschrittes dafür nutzt, die Bürofläche zu verringern und damit Fixkosten zu reduzieren, ist eine Umgestaltung der Büroflächen und somit ein verändertes Verständnis von Arbeiten aus dem Büro zwingend nö-

tig. Wie die zahlreichen beschriebenen Umfragen — unter anderem und insbesondere vom Fraunhofer Institut — gezeigt haben, ist ein Arbeiten aus dem Homeoffice für die meisten Beschäftigten eine Möglichkeit, die mit vielen Vorteilen verknüpft ist. Zu denken ist allem voran an das tägliche Pendeln zum und vom Büro im Berufsverkehr. Sollte den Mitarbeitern die freie Wahl zwischen dem Homeoffice und dem nutzungsunveränderten Büro gelassen werden, drängt sich die Frage auf, welche Attraktivität das klassische Büro für die Mitarbeiter in der Zukunft noch aufbringen kann. Bedingt durch die räumliche Verkleinerung der Bürofläche wird der Büroarbeitsplatz in direkter Konkurrenz zum Homeoffice stehen. Hervorzuheben ist hierbei, dass der Büroarbeitsplatz jedem Mitarbeiter die gleiche Qualität des Arbeitsplatzes bietet, die Bedingungen im Homeoffice bei Arbeitnehmern jedoch stark variieren können. Dabei kann sowohl die technische Ausstattung sowie die Beschaffenheit des Arbeitsraumes (bspw. die Akustik, ein separates Zimmer) entscheidend zum effizienten Arbeiten sein. Die Konsequenz — ausgegangen von der Annahme, dass ein Großteil der Arbeitnehmer das Homeoffice bevorzugt — ist, dass eine Verzerrung der Kommunikation stattfindet. Dies wird dadurch bedingt, dass der direkte Austausch am Arbeitsplatz unter Kollegen, die etwa an einem gemeinsamen Projekt arbeiten, nicht mehr hergestellt werden kann. Die äußerste denkbare Folge wäre ein totales Aussterben der Büros, da Mitarbeiter keinen Anreiz mehr hätten physisch anwesend zu sein. Folge dessen wäre indes, dass anstatt verkleinerter Büroflächen gar keine Büroflächen für Arbeitnehmer mehr benötigt würden.

2.2 SZENARIO 2 - "DIE NACHFRAGE NACH BÜRO BLEIBT KONSTANT"

Auf Grundlage der Erkenntnisse in Kapitel 1.3, welche auf das Zusammenspiel der in Rente gehenden Babyboomer und die Möglichkeiten des Homeoffice verweisen, kann die Annahme getroffen werden, dass das Büro der Zukunft aufgrund der schwindenden Anzahl an Arbeitnehmern und der durch das Homeoffice geschaffenen Flexibilität, dazu führt, dass die Büroflächen weniger genutzt werden und daher die benötigte Fläche sinkt. Da dies primär auf der Grundlage basiert, dass der demografische Wandel ausschlaggebend für die Flächenreduktion von Büroimmobilien ist, kann die Annahme aufgrund verschiedener Faktoren, die ebenso Einfluss auf den Arbeitsmarkt haben, hinterfragt werden.

Im Folgenden wird argumentiert, dass die Faktoren:

1. Kommunikation am Arbeitsplatz,
 2. die Förderung von Innovation durch persönlichen Austausch und
 3. eine neue Generation an Arbeitnehmern
- einer Flächenreduzierung der Büroflächen entgegenstehen.

Dass sich durch die Bedürfnisse der Generation Z das Büronutzungskonzept verändert, ist durch die Forderung nach der Einrichtung eines permanenten Homeoffice begründet. Das traditionelle Büro wird hierdurch mehr und mehr als Kommunikationsort angesehen, in welchem man „durch soziale Interaktion und gemeinsame Arbeit Beziehungen und Vertrauen aufbaut“ (Helmold, 2023, S.69). Aufgrund der Möglichkeit, konzentrierte Einzelarbeit aus dem Homeoffice zu tätigen, sind die Interaktion und der kreative Austausch unter den Mitarbeitern innerhalb des Büros ein Anreiz für Arbeitnehmer, die Aufgaben aus dem Büro zu tätigen. Neue Bürokonzepte, mit Räumen, die sich nach Bedarf anpassen und für den ungezwungenen Austausch genutzt werden, sind dabei die Grundlage (Reidl et al., 2022). Prozessorientiertes, oder fluides Arbeiten macht eine flexible Struktur des Büros erforderlich. Durch eine entsprechende Innenraumgestaltung können nicht nur Möglichkeiten für informelle Kommunikation vor Ort geschaffen werden wie Kreativräume,

ausgebaute Teeküchen mit Sitzmöglichkeiten, Lounges oder Erholungsbereiche sein, die eine angenehme Atmosphäre bieten und das allgemeine Wohlbefinden der Arbeitnehmer erhöhen. Räumlichkeiten, die eine unkomplizierte Gestaltung nach der Teamzusammensetzung, die sich ggf. mit neuen Aufgaben ändert, ermöglicht, werden gefragt sein. Dabei wird gleichzeitig der von der Europäischen Kommission im Jahr 2022 verabschiedete Abschlussbericht zur Sozial-Taxonomie berücksichtigt, der das Wohlbefinden der Arbeitnehmer thematisiert (Platform on Sustainable Finance, 2022). Diese Räumlichkeiten schaffen einen ungezwungenen Austausch zwischen den Mitarbeitern und legen somit die Grundlage für Wissenstransfer zwischen den Mitarbeitern und einer Steigerung der Kreativität sowie des Teamgefühls (Fraunhofer Institut, 2022). Ebenso wirken sich die geschaffenen Rückzugsmöglichkeiten positiv auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter aus (Reidl et al., 2022). Durch die „räumlichen, kulturellen und technischen Veränderungen kann ein nachhaltig positiver Wandel“ (Fraunhofer Institut, 2022, S.55) der Unternehmenskultur entstehen und das Büro kann einen Ausgleich zu den begrenzten Möglichkeiten der Onlinekommunikation schaffen.

Der Trend der offenen Raumgestaltung und die Bereitstellung von verschiedenen Nutzungsräumen zum Arbeiten und sozialen Austausch innerhalb des Büros erhöhen damit den Flächenbedarf insgesamt.

Jedoch hängt eine nachhaltige Unternehmensentwicklung nicht nur von einer funktionierenden Unternehmensorganisation, sondern auch maßgeblich vom Engagement der Mitarbeiter ab. Der Trend des Homeoffice wird vielerseits komplementiert, da hierdurch die Möglichkeit besteht, fokussierter zu arbeiten (Weber et al., 2022). Doch bei einem Fokus auf Einzelarbeit rückt die Zusammenarbeit in Teams vor Ort im Büro immer mehr in den Hintergrund. Wie sich das Arbeiten im Homeoffice tatsächlich auf die Produktivität von Mitarbeitern auswirkt, hat WeWork in Kooperation mit brightspot strategy im Juli 2020 untersucht. Die Ergebnisse machen deutlich, dass in Zukunft nicht vollkommen auf das Arbeiten im Büro verzichtet werden kann. Digitale Tools können vor allem bei neuen Mitarbeitern das Gefühl sozialer Isolation verursachen und kreative Prozesse, die häufig ungeplanten Treffen entsprechen, behindern (WeWork, 2020). Auch Nicholas Bloom, Professor der Ökonomie, Stanford, betont wie bedeutend persönlicher Austausch und face-to-face Interaktionen für Fortschritt und Innovationsprozesse seien (Bentley et al., 2016).

Eine weitere Dimension erhält die Digitalisierung am Arbeitsplatz durch die Integration von ausländischen Arbeitskräften. Aufgrund des hohen Verlustes von Arbeitnehmern durch die Babyboomer, welche im Begriff sind den Arbeitsmarkt zu verlassen, sinkt die Arbeitnehmeranzahl in der näheren Zukunft deutlich. Anhand der Ausführungen in Kapitel 1 bezüglich der prognostizierten Migration von 200.000 Fachkräften pro Jahr und der Annahme einer steigenden Erwerbsquote von Frauen bleiben jedoch einige Kritikpunkte unbeachtet. Folgende Aspekte werden aus dem Blickwinkel, dass Deutschland eine der reichsten Nationen der Welt ist und entsprechend als attraktiv empfunden werden kann, nicht berücksichtigt (Credit Swiss, 2022):

1. die steigende Weltbevölkerung,
2. die angespannte geo-politische Weltlage,
3. der Klimawandel und daraus resultierende Klimaflüchtlinge sowie
4. das angestrebte Ziel der Bundesregierung, gezielte Zuwanderung von Fachkräften zu fördern.

Der vierte Punkt weist auf die Bestrebungen der Ampelkoalition hin, fachliche Zuwanderung zu entbürokratisieren und das Erlangen einer Arbeitserlaubnis und den längeren Aufenthalt in Deutschland zu vereinfachen (Bundesministerium des Innern und für Heimat, 2022). Die Bundesinnenministerin Nancy Faeser, bekundete am 30.11.2022 "Wir schaffen ein modernes Einwanderungsrecht, damit ausländische Fachkräfte schnell nach Deutschland kommen und durchstarten können" (Bundesministerium des Innern und für Heimat, 2022, o.S.). Die Bestrebung basiert auf der derzeit herrschenden geringen Anwerbung für Fachkräfte aus Nicht-EU-Staaten in Deutschland. Dafür verantwortlich sind Faktoren auf Seiten der in Deutschland ansässigen Unternehmen, jedoch auch die bürokratischen Prozesse der Aufnahme. Dies macht Deutschland unattraktiv für bereits ausgebildete Arbeitskräfte (Mayer, Clemens, 2021).

Aufgrund dieses Gedankens entsteht die Lösungsidee einer Förderung bereits hier ansässiger, dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehender Flüchtlinge, welche einen Beitrag dazu leisten können, die auf dem Arbeitsmarkt entstandene demografische Diskrepanz zu auszugleichen (IAB Institut für den Arbeitsmarkt, 2021). Betrachtet man jedoch die Lage der aktuell gemeldeten ukrainischen Flüchtlinge in Deutschland, so sind die in Kapitel 1 beschriebenen Hürden der Wohnungssuche, der Klärung von Formalitäten und die fehlenden Deutschkenntnisse Gründe für eine geringe Arbeitnehmerzahl unter den ukrainischen Flüchtlingen. Daher sollte der Fokus auf der Akquise von Fachpersonal aus dem Ausland liegen, indem Deutschland als Zuwanderungsland attraktiv wird. Die angesprochenen Bestrebungen der Bundesinnenministerin deuten auf eine Umsetzung dieser Voraussetzungen hin, sodass in dem beschriebenen Szenario 2 von einer zukünftigen stärkeren Zuwanderung mit fachlichem Hintergrund ausgegangen wird (Mayer, Clemens, 2021).

Aufgrund der Entwicklung hin zu einer gleichzeitigen Abnahme der Arbeitnehmer aus der Babyboomer Generation und dem Aufschwung von ausländischen Arbeitskräften, kann angenommen werden, dass sich der Trend hin zum Fachkräftemangel, welcher in Kapitel 1.3 beschrieben ist, abschwächen könnte. Für Unternehmen und den Immobilienmarkt sind diese Erkenntnisse insoweit relevant, als dass das klassische Büro seine Existenzberechtigung nicht verlieren wird. Allerdings müssen sich Büroflächenanbieter darauf einstellen, dass die Büronutzer in Zukunft etwa eine andere räumliche Aufteilung benötigen, die für interaktive Brainstorming-Sessions und Kreativarbeiten in Teams geeignet ist (Reidl et al., 2022). Darüber hinaus können mit der Gestaltung von Pausenräumen, Lounges und Coffee-Points Anlaufpunkte innerhalb des Büros geschaffen werden, die die Mitarbeiter zusammenbringen und die interne spontane Kommunikation fördern (Bentley et al., 2016). Aufgrund dieser Konzepte werden zukünftig auch großzügigere Flächen als Büro in Frage kommen. Dies deutet ebenso eine Befragung des IW Personalpanel aus dem Jahr 2020 an. In dieser geben knapp über 40% der Unternehmen, welche über 250 Mitarbeiter haben an, dass sie eine Umgestaltung (wie größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen oder Umwidmung von Gruppen- oder Großraumbüros) der Bürofläche anstreben (Stettes et al., 2021). Eine Reduzierung aufgrund der erhöhten Nutzung des Homeoffice und dem Trend des Remote Work erwägen ausschließlich 10 % der großen Unternehmen. Eine weitere Auswirkung ist, dass mittelständische Unternehmen, die eine Beschäftigungszahl von 50 bis 249 Beschäftigten aufweisen, dem Trend der Umgestaltung der Büros nur noch zu knapp 25 % zustimmen und kleine Unternehmen (weniger als 49) dies zu etwa 17 % erwägen. In allen Unternehmensgrößen zeigt sich jedoch das Stimmungsbild, dass eher eine Umgestaltung der Flächen in Betracht gezogen wird als eine Reduzierung (Stettes et al., 2021).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das zweite Szenario zeigt, dass trotz der zukünftigen Abnahme der Bürobeschäftigten und Trends wie dem Homeoffice das Büro langfristig eine wichtige Rolle spielen wird und insgesamt mit keiner auffälligen Abnahme der Büronachfrage zu rechnen ist. Zwar wird sich durch die steigende Umsetzung des Homeoffice und von Remote Work die Arbeitsfläche pro Bürobeschäftigten reduzieren. Jedoch wird dies durch die steigende Bedeutung und Steigerung der Allgmeinflächen ausgeglichen. Die Allgmeinflächen müssen zukünftig nicht nur so ausgebaut werden, dass sie den sozialen Austausch, die Weiter- und Ausbildung von Arbeitnehmern fördern, sondern auch den Stress ihrer Arbeitnehmer reduzieren. Durch die Implementierung von beispielsweise Kindergärten, Ruheräumen oder Hygienekonzepten kann die Attraktivität von Büroflächen gesteigert werden. Langfristig muss das Büro folglich umstrukturiert werden und die Unternehmen müssen die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter in den neuen Konzepten berücksichtigen — nicht nur um ihre Attraktivität zu steigern, sondern auch um ihre Innovations- und somit Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Um diese Punkte umzusetzen, benötigt das Unternehmen Fläche, was einer Reduzierung der Bürofläche entgegensteht.

3 DIE DREI ENTSCHEIDENDEN W'S: WER, WIE UND WO

WER WIRD IM BÜRO BLEIBEN

In den nächsten zwei Jahrzehnten scheidet die größte Arbeitnehmergruppe, die Babyboomer, aus dem Erwerbsleben aus. Dies wirkt sich nicht nur auf die Sozialversicherungspflichtigen, sondern auch auf die Bürobeschäftigten aus und somit auch auf die Nachfrage auf dem Büromarkt. Potenziale, um den Fachkräftemangel aufzufangen, bieten die Erhöhung der Erwerbsquote von Frauen, das langfristige Halten der qualifizierten älteren Arbeitnehmer und auch die Migration neuer Erwerbstätiger sowie die digitale Transformation von Arbeitsprozessen. Zwar tritt auch die Generation der jungen Erwerbstätigen in den Arbeitsmarkt ein. Jedoch wird die Herausforderung des Fachkräftemangels auf Grund der niedrigen Geburtsraten seit 1972 nicht gemindert. Die Generationen Y und Z sowie auch die noch nachfolgenden Generationen alpha und beta kamen und kommen mit einem anderen Mindset auf den Arbeitsmarkt. Sie sind geprägt von den zentralen Megatrends dieser Zeit, haben andere Wertvorstellungen und Erwartungen und ein Umfeld, das gänzlich andere Voraussetzungen und Herausforderungen bietet, als dies der Generation X und der Babyboomer. In der Gesamtheit bedeutet dies für den Büromarkt, dass zukünftig verschiedene Generationen mit teilweise höchst unterschiedlichen Lebens- und Arbeitseinstellungen kollaborieren werden. Sowohl der Arbeitnehmer als auch der Büromarkt müssen nicht nur auf den potenziellen Rückgang der Beschäftigten, sondern auch auf den Wertewandel und andere Erwartungen flexibel reagieren. Das bedeutet nicht nur die Arbeitsweise im Büro wird sich zukünftig ändern, sondern auch das Büro.

WIE WIRD IM BÜRO GEARBEITET

Das Büro der Zukunft ist geprägt vom Trend „New Work“. Hier spielt vor allem der Aspekt Flexibilität eine wichtige Rolle. Zukünftig wird ein Großteil der Bürobeschäftigten die hybriden Arbeitsweisen bevorzugen. Für das Büro bedeutet das, dass Modelle wie Desk-Sharing, sich durchsetzen werden. Nicht zu unterschätzen ist auch die nötige Förderung des Austausches der verschiedenen Generationen. Das Büro muss zukünftig Räume für den sozialen Austausch schaffen. Arbeitsmodelle wie Activity-Based-Working Modelle werden zunehmend an Wichtigkeit gewinnen.

Das Bürogebäude muss sich folglich an die flexiblen Arbeitsmodelle anpassen können. Der Nutzer muss das Gebäude jederzeit mit Hilfe eines Gebäudezugangssystems betreten können und in der Lage sein, über Buchungssysteme seinen Arbeitsplatz zu reservieren. Je mehr Funktionen das Gebäude dem Nutzer bietet, desto attraktiver ist es auf dem Markt. Folglich ist die Ausstattung des Gebäudes zukünftig ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Auch der Aspekt Nachhaltigkeit wird durch neue Gebäudetechnik abgedeckt. Generationsübergreifend gewinnt dieser an Wichtigkeit. Das Gebäude der Zukunft muss dem Nutzer nicht nur ermöglichen, Auskunft darüber geben zu können, welche Ressourcen es bezieht oder wie hoch der Verbrauch ist, sondern auch dazu beitragen, dass die eingesetzte Energie effizient genutzt wird und das Wohlbefinden des Nutzers erhöht wird. Beispielsweise bedeutet dies, dass ein Gebäude in der Lage ist, seine Auslastung eigenständig zu optimieren und automatisch anzupassen. Es muss dem Nutzer auch ermöglichen, Lichtverhältnisse und Belüftungen an ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Die traditionelle Raumnutzung des Büros reicht nicht mehr aus. Es muss für den Bürobeschäftigten ein Mehrwert geboten werden, wie zum Beispiel durch Grünflächen, Sporteinrichtungen, Kindertagesstätten oder digitale Technologien. Arbeitnehmer suchen nach einem Erlebnis, welches die bisherigen vier Wände nur geringfügig bieten konnten. Zwar wird vielleicht die tatsächliche Bürofläche kleiner, jedoch müssen Arbeitgeber mehr Raum und Fläche für das Wohlbefinden des Arbeitnehmers geben. Das führt dazu, dass ganze Stockwerke in Lounge-Bereiche umgewandelt werden und die genannten Wertgefühle zu vermitteln. Für Investoren bedeutet dies, dass ihre Immobilien den ESG-Kriterien entsprechen müssen. Nicht nur, weil von politischer Seite der Druck wächst, sondern auch weil generationsübergreifend die Nachfrage seitens der Nutzer besteht. Diese Aspekte sind vor allem mit Hinblick auf die neue EU-Sozialtaxonomie und den aktuellen Trend auf die Entwicklung von Stadtquartieren und die Einbindung des Büros relevant.

WO WIRD DAS BÜRO LIEGEN?

Auch die Lage des Büros muss sich an die flexiblen Arbeitsmodelle anpassen können. Eine „ideale“ Lage gibt es in diesem Kontext nicht mehr, sondern wird viel mehr von dem Tätigkeitsinhalt, der Corporate Identity und den Mitarbeitern definiert. Dementsprechend bilden sich hier zwei Welten: Auf der einen Seite befürworten manche Arbeitgeber die Zentralität einer Immobilie und die gute Anbindung. Argumente wie Kundennähe, Prestige, Anbindungen oder ähnliches werden als Stärken wahrgenommen. Darüber hinaus ist meistens der Talent Pool in Städten attraktiver als außerhalb der Städte, insbesondere jüngere Menschen präferieren Städte zum Land, unter anderem auch aus Gründen der Nähe zu potenziellen Ausbildungsorten. Vornehmlich transnationale Unternehmen befinden sich in einem War-For-Talent und möchten dem Arbeitnehmer von Morgen einen Lebensstil anbieten, welcher den zuvor erwähnten Wertevorstellungen jeder Generation entspricht, wozu auch ein repräsentatives Büro gehört. Immer wichtiger wird auch die Nutzung und Messung von Daten im Bezug auf die Nachhaltigkeit; der persönliche Fußabdruck im Bezug auf die Nachhaltigkeit soll damit gemessen werden und auch öffentlichkeitswirksam präsentiert werden. Dies wird auch immer stärker durch die Belegschaft verlangt, hierauf muss die Immobilienbranche reagieren und ein entsprechendes Produkt schaffen, um die verschiedenen Mieter- und Nutzeranforderungen abbilden zu können. Diesen Spagat zwischen Kosten und einer wettbewerbsfähigen Wirtschaftlichkeit gilt es als Immobilienprojektentwickler und Investor zu meistern, um den Business Plan zu erfüllen. Auf der anderen Seite bringt Zentralität höhere Fixkos-

ten mit Bezug auf Miete (Büro & Stellplätze), Anreise (möglicherweise längere Anreise für Mitarbeiter) und daraus entstehende verlorene Arbeitsproduktivität mit sich. Auch nicht zu vergessen sind etwaige ökologische Schäden durch zusätzlich produziertes CO₂ im Rahmen längerer Anreisen.

Insbesondere für viele Großunternehmen/Konzerne wiederum befindet sich die zukünftige Büroimmobilie in Randlagen einer Großstadt in Form eines „Unternehmenscampus“. Die klar erschaffene Corporate Identity und der möglichen Gewinnung einer Unternehmensgesellschaft findet großen Zuspruch bei der Arbeitnehmer- und Arbeitgeberschaft. Darüber hinaus können Synergien durch einen teamübergreifenden Austausch geschaffen werden, geprägt von kurzen Wegen und einem informelleren Austausch. Unternehmen können in maßgeschneiderten Immobilien ihre Unternehmensvision umsetzen und den unternehmensspezifischen Dialog bestmöglich fördern. Darüber hinaus kann die Endnutzerzufriedenheit durch zentrale Annehmlichkeiten kostengünstiger befriedigt werden, als es bei vielen kleineren Niederlassungen/Standorten möglich ist. Durch eine Campuslösung können auch Synergien mit der Nachbarschaft geschaffen werden, durch mögliche zusätzliche Nutzungen (bspw. öffentliche Kantine oder KīTas), die wiederum den Standort insgesamt attraktiver dastehen lässt. Durch die geografische Lage außerhalb von Städten schneiden diese Standorte jedoch bei dem jüngeren Talent Pool schlechter ab und kann die Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens möglicherweise hemmen. Im Gegensatz dazu kann ein Unternehmen durch eine solche Lage attraktiver für andere Teile der Belegschaft werden und ein ansprechendes Gegengewicht zum Homeoffice schaffen. Als Zwischenlösung zu innerstädtischen Büros vs. Campuslösung stehen Büros in urbanen Lagen. Diese sind geprägt von kurzen Wegen vom Arbeitsplatz zum Wohnsitz und bilden einen lokalen Mikrokosmos in einer Stadt wieder. Vorbild hierfür ist die 15-Minuten-Stadt von Carlos Moreno, worin Prof. Moreno den städtebaulichen Status quo herausfordert. Er argumentiert, dass die aktuelle Zentralität in Großstädten zu einer Intensivierung von Pendeln geführt hat und zu einer Verschlechterung der peripheren Lagen. Durch die 15 Minuten Stadt werden individuelle Stadtteile gefördert und heterogener in der Asset Klassen und Nutzerstruktur, was wiederum zu einer besseren Balance der gesamten Stadt führt. Kürzere Wege können in Verbindung mit einer Entkopplung der „klassischen“ Kernarbeitszeit von 9:00 – 17:00 dazu führen, dass Büronutzer eine veränderte Arbeitsweise entwickeln und das Büro als erweiterter Wohn- und Aufenthaltsort wahrnehmen. Durch eine Verschiebung der Arbeitszeiten kann die Gleichzeitigkeit der Büronutzer gesenkt werden, wodurch die Arbeitsplatznutzung gesteigert werden kann. Somit kann eine effizientere Auslastung eines Büros entstehen, wenn Endnutzer dieses auch beispielsweise an den Wochenenden nutzen würden, wodurch wiederum die Fixkosten eines Unternehmens sinken.

Unabhängig von der gewählten Bürolösung schwebt ESG über allem, da die Regulatorik und das Nutzerverhalten sich verändert und mehr Kooperation und Transparenz von Immobilienunternehmen verlangen. Gesteuert von einer Gewinnmaximierung und Profitabilität müssen Immobilieninvestoren veränderte Nutzerpräferenzen in der Realisierung von Business Plänen berücksichtigen, um erfolgreich sein zu können. Spätestens nach der breitflächigen Implementierung der europäischen Taxonomie Verordnung sind Immobilieninvestoren angehalten nachhaltiger zu wirtschaften, um gleichermaßen im Markt agieren zu können.

Die vorgenannte Studie zeigt klar auf, dass sich das Büro im Wandel befindet und einer Vielzahl von Herausforderungen gegenübersteht. Gleichwohl bie-

tet die Veränderung ungemein viele Chancen. Durch die Verschiebungen bei den Erwerbsgruppen wie auch einem neuen Verständnis von Arbeit ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, die bekannten Strukturen des Büros zu durchbrechen und neue Angebote zu formen, die auf einen sich veränderten Markt treffen. Und Veränderungen in der Arbeitswelt haben schon immer zu einer Veränderung der Büroumgebung geführt. Doch eventuell ist nunmehr auch der Zeitpunkt gekommen, einen neuen Begriff für das Büro einzuführen und es nicht mehr als singuläres Element als Ort der Arbeit zu begreifen, sondern als ein wesentlicher Baustein eines Systems kollaborierender Orte. In der Zukunft werden eben nicht mehr die standardisierten Orte einer austauschbaren Arbeiterschaft gewinnen, sondern nur diese, die Leidenschaft, Emotionen und Erinnerung erzeugen. Ein Ort, der Geschichten des Lebens schreibt.

LITERATURVERZEICHNIS

Appel-Meulenbroek, R., Janssen, I. (2011) *An end-user's perspective on activity-based office concepts*. *J Corp Real Estate* 13(2):122–135

Barthauer, M., Gromoll, K., Rajnovic, D., & Spittler, L. (2021). *Nachhaltigkeitszertifikat als Werttreiber? JLL*. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Nachhaltigkeitszertifikat-als-Werttreiber-JLL-Deutschland.pdf>

Bentley, T. A., Teo, S. T., McLeod, L., Tan, F., Bosua, R., & Gloet, M. (2016). *The role of organisational support in teleworker wellbeing: a socio-technical systems approach*. *Applied ergonomics*, 52, 207–215. <https://doi.org/10.1016/j.apergo.2015.07.019>.

Block, J., Boeing, N., Briegleb, T., Dettling, D., Gatterer, H., Horx, M., Horx, T., Kibala, J., Pfuderer, N., Reichel, A., Schuldt, C., Tewes, S., Wolf, M. (2022). *Zukunftsreport 2023*. Matthias Horx.

Brücker, H. et al. (2022). *IAB-Zuwanderungsmonitor August 2022, zugriffen über Zuwanderungsmonitor August 2022 (iab.de) (Stand: 26.7.2022)*.

Brücker, H. (2022): *Geflüchtete aus der Ukraine: Eine Einschätzung der Integrationschancen*, IAB-Forschungsbericht 4/2022, zugriffen über *Geflüchtete aus der Ukraine: Eine Einschätzung der Integrationschancen (iab.de)*.

Bulwiengesa AG. (2022). *Bulwiengesa. Prognosen Herbst 2022 für Deutschland*. München: bulwiengesa.

Bundesagentur für Arbeit. (2020). *Berichte: Blickpunkt Arbeitsmarkt | März 2020. Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt*. https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Statistiken/Themen-im-Fokus/Demografie/Generische-Publikationen/Bericht-Demografie.pdf?__blob=publicationFile#:~:text=Die%20Zahl%20der%20Erwerbspersonen%2C%20die,infolge%20des%20Geburten%3%BCckgangs%2C%20kleiner%20wurde.&text=Durch%20Zuwanderung%20und%20einer%20gestiegenen,den%20letzten%20Jahren%20deutlich%20zugenommen

Bundesministerium des Innern und für Heimat (2022, 30 November) „Ohne ausländische Fachkräfte geht es nicht“. *Presse Meldung*. <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2022/11/eckpunkte-fachkraefte.html#:~:text=%22Wir%20schaffen%20ein%20modernes%20Einwanderungsrecht,der%20heutigen%20Kabinettsitzung%20in%20Berlin.>

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. (o. J.). *Demografieportal - Geburten und Sterblichkeit - Natürliche Bevölkerungsentwicklung*. DGPWEB. <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/natuerliche-bevoelkerungsentwicklung.html;jsessionid=D3A19E2FC14B27F1BAA888FBB78A631A.intranet252?nn=676848>

Conrad, C. A. (2023). *Ein höheres Eintrittsalter wird unsere Rente nicht retten*. *Focus Online*. https://www.focus.de/finanzen/altersvorsorge/rente/ein-hoeheres-eintrittsalter-wird-unsere-rente-nicht-retten_id_183211568.html

Credit Suisse Schweiz. (o.J.). *Global Wealth Report*. <https://www.credit-suisse.com/ch/de.html>

Deutscher Bundestag. (2006). *Deutscher Bundestag. Wissenschaftlicher Dienst. Demografische Entwicklung und Fachkräftemangel in Deutschland, insbesondere Ostdeutschland und Sachsen*. <https://www.bundestag.de/https://www.bundestag.de/resource/blob/411652/34e887da823dad-dae8a9c56cc467578c/WD-6-076-06-pdf-data.pdf>

Deutsche Welle. (2012, November 1). *Sterben die Deutschen aus?* DW.COM. <https://www.dw.com/de/sterben-die-deutschen-aus/a-15482587>.

Fanderl, N., & Martina, I. (2023). *Rechnet sich nachhaltige Mobilität für Ihr Unternehmen?* Fraunhofer. <https://www.iao.fraunhofer.de/de/leistungen/rechnet-sich-nachhaltige-mobilitaet-fuer-ihre-unternehmen.html>

Fasbender, U., Gerpott, F. H. (April 2022) *Knowledge Transfer Between Younger and Older Employees: A Temporal Social Comparison Model, Work, Aging and Retirement, Volume 8, Issue 2, 146–162*

FAZ. (2022). *Büromarkt: Nur die besten Büros werden bleiben*. FAZ.NET. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/nur-die-besten-bueros-werden-bleiben-18537444.html>

Fieback, A. (2021, March 24). *Alles im Rahmen: Büromarkt in Deutschland*. Bulwiengesa. <https://bulwiengesa.de/de/magazin/alles-im-rahmen-buero-markt-deutschland>.

Fincke, I., Harth, V. & Mache, S. (2018). *Arbeitsbedingungen in innovativen Bürokonzepten unter gesundheitsrelevanten und arbeitswissenschaftlichen Aspekten*. *Zbl Arbeitsmed* 68, 168–176.

Fink, M. (2022). *LED Leuchtstoffröhre richtig umrüsten nach DIN Norm*. Rieste. <https://www.rieste.com/blog/led-leuchtstoffrohre-richtig-umruesten-nach-din-norm>

Schimansky, S. (2023, 1 Februar) *Friedhof der Wolkenkratzer*. Forbes.at. <https://www.forbes.at/artikel/friedhof-der-wolkenkratzer.html>

Stettes, O., Voigtländer, M. (2021). *IW-Kurzbericht: Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme.*

Straub, M., Straub, J. (2017). *Altersfreundliche Städte für eine bessere Stadtkultur. Immobilien für eine alternde Gesellschaft. Eltville: S. 74-80.*

Sussmann, R., & Rettinger, M. (2020). *Can We Measure a COVID-19-Related Slowdown in Atmospheric CO2 Growth? Sensitivity of Total Carbon Column Observations. Remote Sens, 12, 2387.*

Weber, U., Küster, K., & Milz, C. (2022). *Homeoffice: Auswirkungen auf die berufsbezogene Persönlichkeit. Springer Publishing.*

Wellmann, H., Hasselmann, O., Lück, P. (2019). *Erwerbstätigenbefragung zum Stellenwert der Arbeit Schwerpunktthema „Sinn und Arbeit“. Iga.Report 43.*

WeWork. (2020). *Die Auswirkungen von Homeoffice auf die Zusammenarbeit. Ideas (de-DE). <https://www.wework.com/de-DE/ideas/research-and-insights/the-impact-of-working-from-home-on-collaboration>*

Wolter, U (2021). *Vor allem junge Menschen freuen sich auf die Rückkehr ins Büro. Personalwirtschaft. <https://www.personalwirtschaft.de/news/hr-organisation/vor-allem-junge-mitarbeiter-zieht-es-zurck-ins-firmenbue-ro-96032/>*

Wolter, O. (2022). *Ältere Mitarbeiter und Digitalisierung fördern. TÜV Nord. <https://www.tuev-nord.de/de/unternehmen/bildung/wissen-kompakt/digitalisierung-im-mittelstand/aeltere-mitarbeiter-digitalisierung/>*

Zenjob. (2022). *Gen Z oder Generation All-in.*

zkunftsinsitut. (o.J.). *Megatrend Silver Society. Zukunftsinstitut.de. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-silver-society/>*



4 SCHLUSSWORT

Ziel des vorliegenden White Papers, das in Gemeinschaftsarbeit von Vertretern der CommerzReal, Kingstone und der KPMG sowie Masterstudenten und Doktoranden des Real Estate Management Institutes der EBS Universität für Wirtschaft und Recht erstellt wurde, war es, die quantitativen und qualitativen Auswirkungen des demografischen Wandels zu erfassen und wahrscheinliche Entwicklungen auf den deutschen Immobilienmarkt abzuleiten. Aufgrund ihrer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedeutung standen im Zentrum dieser Betrachtung dabei die Assetklassen: Wohnen, Büro und Einzelhandel.

Neben Literaturanalysen, quantitativen Auswertungen und Metastudien wurden insbesondere Expertengespräche und Insidereinblicke zusammengeführt, um den Status-Quo des demografischen Wandels zu erfassen und potenzielle Entwicklungen abzuleiten. Durch die direkte Wechselbeziehung zwischen demografischen Variablen und soziokulturellen sowie technischen Aspekten wurde ferner versucht, aktuelle Trends in die Analyse mit einzu beziehen, um den transformativen und disruptiven Veränderungen unserer Zeit gerecht zu werden. Dabei wurde ein besonderer Fokus auf Entwicklungen, die den Impact des demografischen Wandels auf die o.g. Assetklassen wesentlich prägen, begleiten und auch verstärken, gelegt, um ein möglichst holistisches Bild künftiger Nutzungsanforderungen und der notwendigen Anpassungen auf der Immobilienmarkt- und Objektebene aufzuzeigen.

Zusammenfassend können im Rahmen dieser Studie folgende Aussagen abgeleitet werden, die aufgrund der Ergebnisse und aktuellen Entwicklungen als besonders wahrscheinlich gelten:

RETAIL

Der Einzelhandel unterliegt bereits seit ein paar Jahren einem hohen Änderungsdruck und Wandel. Dies hat sicher mit der digitalen Transformation, die die Geschäftsmodelle strukturell verändert, aber auch den Kunden und Nachfragern zu tun, die ebenfalls durch die digitale Transformation in Bezug auf ihr Verhalten und ihre Anforderungen und Erwartungen geprägt sind. Hierbei kann es Unterschiede geben, die nicht unbedingt am Alter der Nutzer, sondern eher an den Wertvorstellungen, festgemacht werden können. Es gilt diesen Wandel des stationären Einzelhandels zu verstehen und zielgerichtet für resiliente Strategien für die Zukunft zu nutzen.

Neben dem Änderungsdruck resultierend aus dem demographischen Wandel gekoppelt mit Folgen der Covid-19-Pandemie, ist die Fortschreitung der Digitalisierung und der damit verbundenen Beliebtheit des Onlineshoppings ein großer Treiber in der Entwicklung des Einzelhandels. Die rückgehende Entwicklung des Einzelhandels wird weiterhin durch steigende Inflation und hohe Mietpreise beeinflusst, welche sich durch den Ukraine-Krieg weiter vertieft haben.

Doch ein geändertes Konsumentenverhalten kann nicht nur an klassischen demographischen Daten festgemacht werden. Betrachtet man den demographischen Wandel anhand von Sinusmilieus zum besseren Verständnis und zur fundierteren Behandlung der Innenstadtproblematiken und des dort verorteten Einzelhandels, sieht man, dass Konsumenteneigenschaften, -wünsche und -nöte sowie die Werte, Tendenzen und Fokus der Bevölkerung beim Einkaufserlebnis für die einzelnen Interessensgruppen durchaus auseinanderstreben und über Bevölkerungsschichten hinweg an Werteclustern festgemacht werden können.

Die Assetklasse Einzelhandel bietet trotz aller Herausforderungen viele Chancen: Durch Umsetzung und stringente Integration in die Stadtplanung und sowie Berücksichtigung in der Quartiersentwicklung kann der stationäre Einzelhandel wieder zu einem - auch finanziell - erfolgreichen generationsübergreifenden Begegnungsort für verschiedenste Nutzergruppen ausgebaut werden.

LIVING

Die viel zitierte Knappheit an bezahlbarem Wohnraum muss differenziert betrachtet werden. Nimmt man eine bundesweite Perspektive ein, so ist eigentlich ausreichend Wohnraum vorhanden - nur „falsch“ über das Land verteilt. Fehlallokation oder Herausforderung an einen Strukturwandel?

Um der Fehlallokation entgegenzuwirken, müssen Regionen mit einem Überschuss an Wohnraum attraktiver werden (bspw. ÖPNV, Mobilität, Daseinsvorsorge). Wenn die Komponente „bezahlbar“ nicht über den Markt geregelt werden soll, ist dies de facto ein Thema des Staates.

Die Forderung nach Neubau von Wohnungen muss insbesondere aus der Perspektive der Nachhaltigkeit und hier der Ressourcenschonung, Flächenversiegelung kritisch hinterfragt werden. Nicht jeder Wohnbedarf muss durch Neubau deckt werden. Welche Rolle kann hierbei dem großen Potential an Bestandsgebäuden in Deutschland zukommen? Welcher Änderungsbedarf und welche Herausforderungen ergeben sich für Umnutzungen?

Es gibt verschiedene Ansätze, wie insbesondere die Politik eingreifen kann: Steuervergünstigungen, Abschreibungsmodelle, Fördergelder und Subventionen, Beschleunigung von Genehmigungsprozessen, zielorientierte Bedarfsmittlung, städtebauliche Verträge, Vergabe von Erbpacht.

Basierend auf dem demographischen Wandel wird der Bedarf an senioren-gerechtem Wohnen mit den entsprechenden Nebeneffekten wie wachsender Bedarf an Pflege, ärztlicher Versorgung, Gesundheitseinrichtungen zu verzeichnen sein. In ca. 30 Jahren, wenn die heutigen Babyboomer nicht

mehr sein werden, wird die Nachfrage nach den genannten Immobilien und Einrichtungen entsprechend der demographischen Entwicklung deutlich weniger nachgefragt sein. Berg jetzt, was dann?

Die Herausforderung besteht darin, den jetzigen und wachsenden Bedarf zu befriedigen, ökonomisch, ökologisch und sozial zu planen und handeln, was dem Thema Drittverwendungsfähigkeit und Flexibilität einen hohen Stellenwert bereits heute zukommen lässt.

Es gibt für das Thema Optimierung des Sektors Wohnen in der Assetklasse Living vielseitige Ansatzpunkte, die jedoch politisch gewollt und unterstützt sein müssen, um der Altersarmut und dem Fehlen von Daseinsvorsorge entgegenzuwirken.

OFFICE

Büroraum wird in naher Zukunft nicht vom Markt als Arbeitsort „verschwinden“, jedoch wird sich die Assetklasse Büro neu definieren müssen, da der demografische Wandel einen generationsübergreifenden Wertewandel mit sich bringt. Das Büro wird zum Ort der Begegnung und der Lehre und muss dementsprechend angepasst werden.

Tatsächlich werden solche strukturellen Veränderungen durch die Arbeitgeber und Immobilienbesitzer umgesetzt werden müssen. Die Immobilie wird immer mehr auf den Arbeitnehmer zurechtgeschnitten, um seinen Bedürfnissen hinsichtlich solcher Faktoren wie Wohlfühl, Gesundheit, Flexibilität und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Entscheidend ist dabei auf die verschiedenen Stakeholder der jeweiligen Generationen zu hören, wenn die Umsetzung Früchte tragen soll.

Die Thematik „Remote Working“ wird durch den Fortschritt der Digitalisierung und des aktuellen und noch kommenden Wertewandels einen immer größeren Stellenwert für Arbeitnehmer haben. Dies sieht man bereits am Beispiel der USA durch die beinahe dramatischen Entwicklungen und Prognosen in Richtung Remote Work mit der Folge eines extremen Rückgangs der Nachfrage nach Büroflächen.

Trotzdem wird ein Szenario der (drastischen) Flächenreduzierung in Deutschland als unwahrscheinlich eingeschätzt, da trotz einer immer älter werden Gesellschaft die Bedeutung der zwischenmenschlichen Arbeit zunehmen wird, insbesondere bei den jüngeren Generationen. Dabei darf der demografische Wandel jedoch nicht allein durch Zahlenbrille, sprich quantitativ betrachtet werden, sondern benötigt ein tiefgründiges Menschenverständnis somit eine qualitative Analyse.

CONCLUSIO

Letztlich ist es wichtig festzuhalten, dass der demografische Wandel nur ein Transformationstreiber von vielen ist, deshalb nicht isoliert zu betrachten ist und die Kombination verschiedener Treiber und Faktoren die Veränderungen und Transformation verantworten. Die demographischen Entwicklungen werden uns auch in Zukunft begleiten, beeinflusst von weiteren Megatrends wie bspw. Digitalisierung und Nachhaltigkeit sowie auch durch aktuelle Ereignisse wie die Auswirkungen des Ukraine Kriegs.

Derzeit stehen wir vor einem Berg an Herausforderungen: die alternde Gesellschaft der Babyboomer aber auch die nachfolgenden Generationen werden in Zukunft neue Ansprüche an ihr Wohn-, Arbeits- und Einkaufsumfeld stellen. Diese Anforderungen, getrieben von den jeweiligen Wertevorstellungen, werden die Stadt- und Immobilienentwicklung maßgeblich beeinflussen. Eine Integration und Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Generationen bei der Entwicklung von Immobilien, aber insbesondere auch Quartieren ist nicht nur wichtig, sondern notwendig. Die aktive Zwischennutzung und zunehmende hybride Modelle von Handelsimmobilienhandel, innovative Wohnformen wie Mehrgenerationen und Cluster-Wohnen, sowie Remote Work sind nur einige Beispiele für Immobilien der Zukunft.

Die Herausforderung besteht in einer resilienten Planung um ökonomische, ökologische und soziale Ziele erfüllen zu können in einem Umfeld, das unter einem zunehmenden Transformationsdruck steht, der Risiken, aber sicher auch zahlreiche Chancen bietet.

IMPRESSUM

EBS Real Estate Management Institute (REMI)

Gustav-Stresemann-Ring 3
D - 65189 Wiesbaden
Tel. + 49 611 7102 1228
Fax + 49 611 7102 10 1228
www.ebs-remi.de

EBS Universität für Wirtschaft und Recht

Gustav-Stresemann-Ring 3
D - 65189 Wiesbaden
www.ebs.edu

HERAUSGEBER:

PROF. DR. KERSTIN H. HENNIG
DR. HANS VOLKERT VOLCKENS

BILDNACHWEIS

ADOBE STOCK

SATZ & GESTALTUNG

IC KOMMUNIKATION GMBH & CO. KG

Alle Inhalte dieser Broschüre unterliegen dem gesetzlichen Schutz des Urheberrechtes und sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des EBS Real Estate Management Institute (REMI) nicht gestattet.



