



Pressemitteilung vom 10. September 2021

ULI und IRE|BS: Städte nach Corona mit mehr Mischung, mehr öffentlichen Räumen, mehr Quartiersnähe und neuen Funktionen

Ergebnisse der Studie „Europäische Städte nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien“

Wie leben wir in unseren Städten nach Corona? Dieser Frage ist die IRE|BS Immobilienakademie im Auftrag des Urban Land Institute (ULI) nachgegangen und hat jetzt die Studie* „**Europäische Städte nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien**“ vorgestellt. Kernaussage ist, dass für die zukünftige Stadtentwicklung folgende Aktionsfelder entscheidend sind: Die Stärkung von Quartieren um Wege zu reduzieren, die Gestaltung mit mehr öffentlichen Räumen, wobei es zu einer Mehrfachnutzung der Flächen für Begegnungen und andere Nutzungen geben wird und muss, die Umnutzung von Bestandsimmobilien zu anpassungsfähigeren und stärker gemischtgenutzten Gebäuden und damit einhergehend die Flexibilisierung des Bauplanungsrechts.

Gero Bergmann, Chairman ULI Deutschland/Österreich/Schweiz, und **Sabine Georgi**, Geschäftsführerin ULI Deutschland/Österreich/Schweiz, dazu: „Die zwei zentralen Akteursgruppen für die Stadtentwicklung werden dabei öffentliche Einrichtungen und private Investoren sein. Der Umbau der Städte gelingt nur partnerschaftlich.“

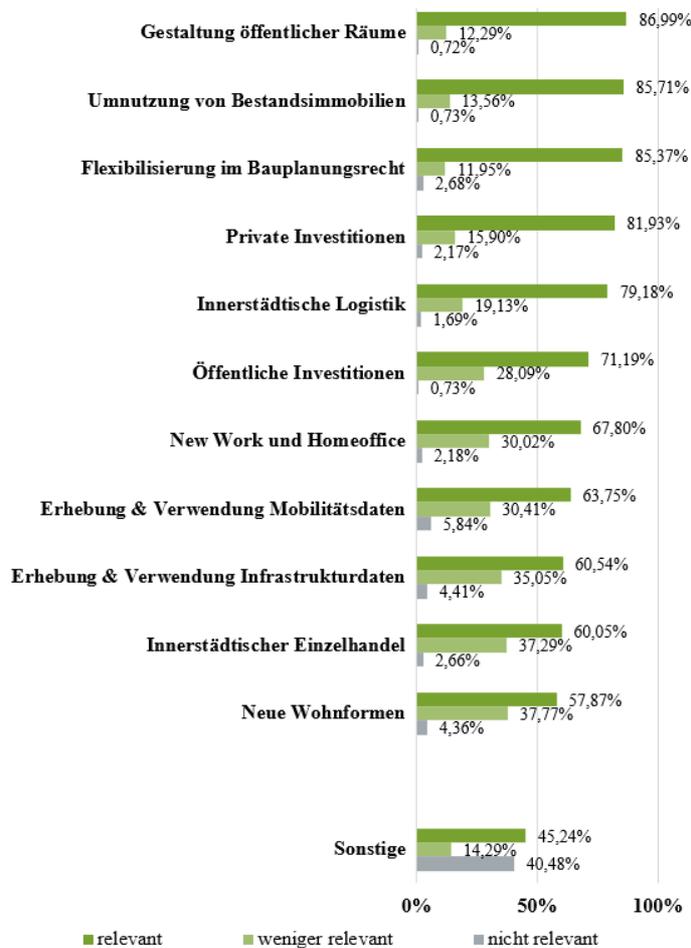
Die Pandemie führt laut Studie nicht zur oft zitierten Stadtfucht oder zum Sterben der Innenstädte. **Prof. Dr. Tobias Just**, wissenschaftlicher Leiter IRE|BS Immobilienakademie: „Auch wenn die stärkere Verdichtung, die Nutzungsmischung und die kürzeren Innenstadtwege Aspekte mittelalterlicher Städte zurückholen, entsteht vor allem etwas Neues: Die Städte werden durch stärkere innere Quartiersbeziehungen strukturierter und gleichzeitig amorph, da enge Gebäudezuordnungen häufiger aufgehoben werden.“ **Franziska Plöb**, wissenschaftliche Mitarbeiterin und Promovendin IRE|BS, ergänzt: „Städte werden somit wohnlicher, offener und dadurch menschenbezogener. Grüner werden sie ohnehin, aber nicht aufgrund der Pandemie, sondern weil es der Klimawandel erzwingt.“

In der Untersuchung erwartet eine Mehrheit von 33,58 %, dass die Städte stärker nach außen wachsen werden und dass Nachverdichtung zwar wichtig bleibt (20,83 %), jedoch den gesamten Veränderungsdruck nicht alleine bedienen kann. „Wir müssen deshalb in Metropolregionen aus Städten und ihrem Umland denken und handeln“, betont **Georgi**.

Um eine deutliche Reduktion innerstädtischer Wegstrecken zu erreichen, bedarf es eines Aufbruchs bestehender Stadtstrukturen hin zu einem Netzwerk quasi-autarker Quartiere, bei denen ein größerer Teil des Verkehrs im Quartier beispielsweise mit dem Fahrrad erfolgen könnte. Dies darf aber nicht nur für wenige ausgewählte Quartiere, sondern für möglichst viele gelten, da es sonst zu Verdrängungsprozessen kommen wird. Diese Quartiere können auch nicht alle innerstädtischen Funktionen aufnehmen – die Innenstadt wird zentrale Stadtfunktionen behalten.

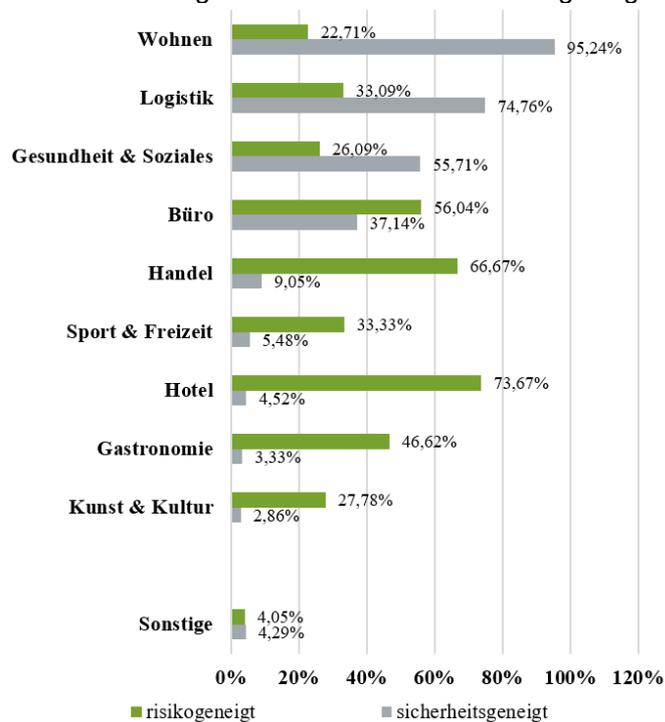
Entsprechend entstehen die größten Herausforderungen gemäß den Befragungsteilnehmern in der Neugestaltung öffentlicher Räume und in der Umnutzung von Bestandsimmobilien. Durch den Umbau von Objekten entsprechend der neuen Bedürfnisse entsteht die Quartiersidee auch innerhalb von Gebäuden. Damit diese Kernherausforderungen gemeistert werden können, müsste nicht nur das Planungsrecht flexibilisiert, sondern auch mehr privates und öffentliches Kapital mobilisiert werden.

Relevanz für die künftige Stadtentwicklung



Die Anpassungslasten und -chancen verteilen sich unterschiedlich auf die **Assetklassen**: Das Wohnungsmarktsegment sowie Gesundheitsimmobilien und die Logistikbranche gehen gestärkt aus der Pandemie hervor und stehen im Fokus von sicherheitsgeneigten Investoren. Umgekehrt hat die Pandemie für Hotels und zahlreiche Handelsimmobilien Risiken offengelegt, die zuvor weitgehend unberücksichtigt blieben. Für diese Immobilienklassen wird eine Rückkehr zur Normalität nicht nur Zeit, sondern oft auch Neudefinitionen erfordern.

Wohnen und Logistik im Fokus von sicherheitsgeneigten Investoren



Aus der Befragung geht hervor, dass mit einem signifikanten Anstieg der **Wohnungsnachfrage** gerechnet wird. Weil diese Nachfrage nur unzureichend innerhalb der Kernstädte befriedigt werden kann und gleichzeitig mehr Freiraum im Umfeld der Wohnungen gesucht wird, dürfte dieser Nachfragezuwachs eher das Außenwachstum der Städte bewirken als die reine Verdichtung. Dieses Außenwachstum ermöglicht mehr Freiflächen und erzwingt gleichzeitig Betreuungs- und Versorgungsangebote sowie innovative Mobilitätskonzepte, damit auch einige innerstädtische öffentliche Angebote erreicht werden.

Für die **Hotelbranche** hingegen wird eine anhaltende Konsolidierung erwartet; gerade Geschäftsreisen dürften nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer über einen längeren Zeitraum eingeschränkt

werden. Stärker auf Freizeittourismus zielende Hotels – sowohl in den Kernstädten als auch auf dem Land – dürften früher aus der Krise zurückfinden.

Aus der Umfrage geht für **Büroimmobilien** hervor, dass die qualitativen Veränderungen schwerer wiegen als die quantitativen Nachfrageanpassungen, denn die Flexibilität der Büroflächen wird der bestimmende Faktor. Erwartet werden deutliche Verschiebungen in den Funktionen von Büros, so dass gemeinsame Räumlichkeiten für das Schaffen eines Unternehmensgeistes, kreative Arbeitsprozesse sowie schnelle und reibungsarme Kommunikation wertvoll sind. Das Büro verliert die Funktion als Produktionsort klar definierter Prozesse mit konkretem Ergebnis und wird stärker zur Interaktionsfläche. Für kreative und soziale Prozesse sind andere Flächen erforderlich als für reine Erledigungen.

Für **Einzelhandelsflächen** erwarten die Befragten starke Nachfragerückgänge, weil die Pandemie zu einer Verstärkung des Wettbewerbsdrucks durch Online-Anbieter führte und damit neue Gewohnheiten schuf. Lebensmittelhändler, Fachmarktzentren und Discounter sind jedoch weitgehend von diesem Anpassungsdruck ausgenommen. Dass gerade der klassische innerstädtische Einzelhandel an Sogkraft einbüßt, liegt daran, dass das Internet typische Konsumvorteile der Innenstadt teilweise zu deutlich geringeren Transaktionskosten ermöglicht. So ist mit der digitalen Handelswelt geradezu eine zweite, virtuelle Stadt unter die physische Stadt eingezogen, dabei sollte sich die physische Einzelhandelswelt auf die Vorteile des Haptischen und von Erlebnissen konzentrieren.

Just: „In der Umfrage wurde wiederholt betont, dass es in vielfacher Hinsicht mehr Flexibilität bedarf: auch und gerade in Genehmigungsprozessen und bei Gebäude- und Vertragsstrukturen. Genau diese Umstellung auf ein höheres Maß an Flexibilität dürfte die größte Umsetzungshürde darstellen, vor allem, weil gleichzeitig betont wird, dass es eine engere Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren erfordert, sowohl hinsichtlich der Kapitalbeschaffung als auch des Know-hows.“ „Wir stehen erst am Anfang von Lernprozessen. Um diese über Stadtgrenzen hinweg zu beschleunigen ist ein intensiver Wissens- und Erfahrungsaustausch notwendig, damit erfolgreiche Best Practices schnell umgesetzt werden können. Auch hier sind Städtenetzwerke und Netzwerke für Städtevertreter hilfreich“, führt **Plöß** aus.

Bergmann: „Aufgrund der pandemischen Ausnahmesituation wird es zu Anpassungen der Stadtstrukturen kommen. Doch dies ist weniger der aktuellen Gesundheitskrise zuzuschreiben, als der Beschleunigung bereits bestehender gesellschaftlicher und technologischer Prozesse.“ „Es wird in Zukunft häufiger das umgesetzt, was schon vor der Pandemie technisch möglich war und dies wird die Art zu arbeiten, wohnen und konsumieren betreffen. Es werden sich also neue Gewohnheiten etablieren und damit werden neue Stadt- und Immobilienstrukturen erforderlich“, so **Georgi** abschließend.



Hinweise

Die Aufzeichnung des Launches der Studie steht für Sie zur Verfügung unter [Urban Land Institute - YouTube](#).

*Die Studie besteht aus drei miteinander korrespondierenden Teilen: einem Fragebogen, der von über 400 Akteuren der Immobilienwirtschaft beantwortet wurde, zehn multidisziplinären Fachbeiträgen von Wissenschaftlern u.a. aus der London School of Economics, der Harvard Graduate School of Design, der Tsinghua University, der TU Cottbus-Senftenberg und der Universität Wuppertal sowie sieben Interviews von Praktikern der Immobilienwirtschaft. Die Analyse umfasst zehn Kernbotschaften für resiliente Städte und Immobilien nach der Corona-Pandemie. Es werden die direkten Implikationen der Pandemie für die Städte und ihre einzelnen Nutzungen und Funktionen aufgezeigt und mögliche Maßnahmen gefolgert.

Die Studie entstand mit der Unterstützung von u.g. ULI-Mitgliedern und unter Einbindung des ULI-Product Council. Partnerunternehmen der Studie sind:

- ABG Real Estate Group
- Allianz Real Estate
- Berlin Hyp AG
- Deutsche Wohnen
- Greenberg Traurig
- Kaufland
- Palmira Capital Partners

Über die Berlin Hyp

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte. Das Thema Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Sie fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien und will aktiv die Transformation des Immobilienmarktes unterstützen, um ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

Ihr klarer Fokus, über 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

Pressekontakt

Nicole Hanke
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Über das Urban Land Institute (ULI)

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine weltweite, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 45.000 Mitgliedern, die



sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet. 1936 in Washington D.C. gegründet ist das ULI heute in über 80 Ländern vertreten und bietet ein multidisziplinäres Forum für Experten der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung. Über 4.000 Mitglieder hat das ULI in Europa, die in 15 nationalen Netzwerken organisiert sind. Ziel ist es, gemeinsam mit der Öffentlichen Hand durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Kommunen stetig weiter voranzutreiben. Damit prägt es nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernimmt gesellschaftliche Verantwortung. Weitere Informationen unter germany.uli.org und europe.uli.org, folgen Sie uns auf Twitter, LinkedIn oder Instagram.

Über die IREBS

Die IRE|BS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg umfasst zehn rechts- und wirtschaftswissenschaftliche Lehrstühle und Professuren sowie 10 Honorar- und Gastprofessuren. Die IRE|BS widmet sich an den Standorten Rhein-Main (Eltville), Berlin, München, Düsseldorf und Hamburg der Weiterbildung von Führungsnachwuchs- und Fachkräften. Mit ihrem breiten Leistungsangebot gehört die IRE|BS International Real Estate Business School zur internationalen Spitze im universitären Bereich der Immobilienwirtschaft.

Medienkontakt

Martina Rozok
T + 30 400 44 681
M + 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de