

Nachhaltige (Projekt-) Entwicklung – 3. Quartierstudie von DC Developments

Wollen wir autoarme Innenstädte, sind wir mehr bereit zu teilen und ist unser ÖPNV-Netz gut genug ausgebaut?

Aktuelle Studie von DC Developments zeigt die steigende Relevanz nachhaltiger Lebensführung, moderner, barrierefreier Stadtgestaltung, autoarmer Innenstädte und des Arbeitsplatzes der Zukunft.

Auf der einen Seite ist eine älter werdende Gesellschaft in Deutschland Realität, auf der anderen Seite beobachten wir, wie sich die Bevölkerung auf dem Arbeitsmarkt verjüngt. Die Projektentwicklung stellt sich die Frage, wie die verschiedenen Generationen und ihre neuen Bedürfnisse in dem komplexen Gefüge einer Stadt zu vereinen sind und welche Rolle zunehmende Ansprüche in Bezug auf Nachhaltigkeit spielen. Wie relevant stufen die Menschen generationenübergreifende Stadtplanung ein? Inwieweit sind wir bereit, uns zugunsten der Umwelt einzuschränken? Und was prägt die Aufenthaltsqualität eines Ortes? Diesen Fragen geht die Quartierstudie des Projektentwicklers DC Developments 2023 auf den Grund. Dafür wurden in Kooperation mit dem digitalen Meinungsforschungsinstitut Civey 10.000 Menschen deutschlandweit befragt.

- **Die jüngeren Generationen sind Impulsgeber in nachhaltiger Lebensführung und sozialem Miteinander: Etwa 43 % der Deutschen sind bereit, mehr für eine klimafreundlichere Immobilie auszugeben.**
- **Eine „Stadt der Zukunft“ muss grün und barrierefrei sein: vom öffentlichen Nahverkehr bis zum Arbeitsplatz; über 60 % der Deutschen stimmten für Barrierefreiheit in Büroräumen.**
- **Die Zukunft liegt in kurzen Wegen, Fahrradstraßen und ÖPNV: Rund 27 % der Deutschen unterstützen die Einführung autofreier Innenstädte.**

Der Trend hin zum „Green Living“ wird nicht nur durch Produkte in den Supermarktregalen oder Slogans von Werbekampagnen verkörpert – er zeigt sich in neuen Denkmustern und verändertem Verhalten. Die Deutschen legen insbesondere Wert auf den Kauf regionaler, saisonaler oder Bio-Ware, um ihre persönliche Lebensführung nachhaltiger zu gestalten (50 %). Dabei sind rund 38 % auch bereit, auf Flugreisen oder Fahrten mit dem Auto zu verzichten oder diese einzuschränken. Des Weiteren sind die Menschen in Deutschland für ein zweites Leben von Produkten offen und kaufen Ware, die upgecycelt (26,6 %) oder gebraucht (24,8 %) ist. Jedoch unterscheiden sich die persönlichen Maßnahmen und Einschränkungen zwischen den Altersgruppen der Befragten: Die Generationen von 18 bis 49 Jahre sind achtsam mit ihrem Konsum, die Befragtengruppe 18-29-Jähriger ist sogar zu über 40 % bereit, Flugreisen zu verringern; über 50 % in dieser Altersklasse würden das Auto öfters stehen lassen und nutzen im Generationenvergleich am ehesten Sharing-Angebote (8,6 %). Im Gesamt-Ranking auf dem letzten Platz liegt das nachhaltige Ehrenamt, welches jedoch in der Altersgruppe 18-29 Jahre (6,5 %) sowie bei Senior:innen ab 65 Jahre (4,1 %) – den somit meist nicht in Vollzeit berufstätigen Menschen – gehäuft ausgeübt wird. Was wäre, wenn Unternehmen ihre Mitarbeitenden unterstützen würden? Beispielsweise durch einen Tag im Jahr oder einem Tag im Monat für ehrenamtliche Tätigkeiten? Würde dann die nachrückende Generation gleichbleibend stark helfen? Fazit: Ob Generation Y oder Z, die jüngeren Menschen in Deutschland interessieren sich für das Thema Nachhaltigkeit, sind bereit, bewusst zu leben, und möchten etwas verändern.

„Die Menschen sehnen sich nach Begegnungsorten in der Stadt und erwarten entsprechende Aufenthaltsqualität. Der öffentliche Raum wird in Zukunft immer mehr der verlängerte Arm des Wohnzimmers sein, vor allem in den Großstädten. In unseren Projektentwicklungen denken wir z. B. einen Quartiersplatz mit und sehen diesen als ein Verbindungsglied, das das Quartier mit dem Stadtteil verbindet“ sagt Lothar Schubert, Geschäftsführer von DC Developments.

Nachhaltige (Projekt-) Entwicklung: Grün und barrierefrei

Wie wollen wir leben? In einer „Stadt der Zukunft“ wünschen sich die Deutschen, egal wie alt, ob ledig oder mit Kindern, vor allem mehr Grünflächen und Parks (45 %). Auf dem zweiten Platz liegt der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs mit 37,4 %. Für generationenübergreifende Stadtplanung stimmen 27,1 %, wobei die Relevanz mit dem Alter der Befragten steigt, genauso wie beim Wunsch nach mehr Begegnungsräumen (13,7 %). Ein öffentlicher Raum sollte im Sinne der älteren Generationen vor allem Sitzmöglichkeiten bieten, gastronomisches Angebot und Barrierefreiheit, damit sie sich gerne dort aufhalten. Die Barrierefreiheit ist auch in modernen Bürogebäuden entscheidend, hier führt der Aspekt mit über 60 %, vor Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung und Klimaneutraler Bauweise das Ranking an.

Lothar Schubert kommentiert: *„Nicht nur bei der Gestaltung von Parks und Grünflächen, sondern auch bei der Mobilität müssen wir die Bedarfe aller Generationen noch stärker im Blick haben. Die Deutschen sind durchaus bereit für autoarme Innenstädte. Wir müssen in den Metropolen Vorbild sein und mit Konzepten vorangehen, die eine vernetzte Struktur schaffen, gleichermaßen aber den Handel nicht vernachlässigen und die Stadt beleben. Jüngere Generationen wünschen sich vor allem kurze Wege und Fahrradstraßen als Teil ihrer Work-Life-Balance. Die Aufgaben für den öffentlichen Nahverkehr liegen insbesondere im Ausbau sowie in der Barrierefreiheit, um alle Zielgruppen ganzheitlich in ein Modell der Zukunft einzubeziehen.“*

Junge Menschen legen in der „Stadt der Zukunft“ zudem besonderen Wert auf kurze Arbeitswege. Je jünger, desto mehr steigen auch der Stellenwert des Fahrrads und der Radwege, sowie des öffentlichen Mobilitätsangebotes. Im Vergleich zu den anderen befragten Altersgruppen nutzen die 18-29-Jährigen am häufigsten den öffentlichen Nahverkehr, rund 4 bis 7 Tage in der Woche. Die Deutschen insgesamt fahren grundsätzlich lieber Auto, 66,9 % der Befragten gaben an, an 0 Tagen der Woche den Nahverkehr zu nutzen. Wobei in Pendlerregionen, wie Hannover (8,2 % bis zu 5 Mal die Woche), Berlin (9,8 % bis zu 5 Mal die Woche), Hamburg (8,6 % bis zu 5 Mal die Woche) oder Frankfurt (10,5 % bis zu 5 Mal die Woche) der Schnitt deutlich höher ist. Nur wenige Befragte sprechen sich dafür aus, den Autoverkehr in den Städten zugunsten des Klimaschutzes mit Maßnahmen wie vollständiger Autofreiheit oder ausschließlicher E-Mobilität einzuschränken. 26,9 % der Befragten – insbesondere die jüngere Zielgruppe – unterstützen jedoch die Einführung autofreier Innenstädte. Außerdem vorstellbar wären autofreie Fahrradzonen (23,1 %) oder ausgewählte autofreie Stadtgebiete (21 %). Je älter die Befragten, desto weniger bereit sind sie zur Einschränkung und desto weniger nutzen sie den öffentlichen Nahverkehr.

Gemeinsam leben, mitten in der Stadt?

Ebenfalls im Trend: Co-Working-Spaces. In den Großstädten sind sie bereits etabliert, doch für die wenigsten ist das Teilen des Arbeitszimmers eine attraktive Option – auch nicht in Form des Desk-Sharings innerhalb eines Bürogebäudes. Eher möchten die Deutschen sich den Sportraum (40,4 %) oder Partyraum (37,4 %) teilen. Die jüngere Generation von 18-29 Jahre kennt vermutlich das Teilen bereits durch das Leben in einer Wohngemeinschaft und befürwortet die Gesellschaft anderer in den eigenen vier Wänden – so geben 11,2 % (Vergleichswert Gesamt: 3,9 %) an, das Arbeitszimmer, 21,7 % (Vergleichswert Gesamt: 7,1 %) das Esszimmer oder 20,0 % (Vergleichswert Gesamt: 7,1 %) die Küche teilen zu können. Fraglich ist, ob dies auch mit zunehmendem Alter so bleibt, wenn sich die Bedürfnisse und Lebensstandards der Befragten ändern. Immerhin geben 44,6 % aller Umfrageteilnehmer an, keine der genannten Wohnflächen teilen zu wollen.

„Die Integration von Gemeinschaftsflächen erweitert den Wohnraum für den einzelnen Bewohner und schafft ein generationenübergreifendes Wohnumfeld. Als absolute Priorität ist die Barrierefreiheit zu behandeln: So können Lebensräume an Attraktivität gewinnen und die ersehnten Begegnungsorte für die älteren Generationen in den Städten zunehmen“, sagt Lothar Schubert.

Moderne Wohnkonzepte und intelligente Neubauten sind jedoch meist mit Mehrkosten verbunden. Wie bereit sind wir, höhere Kaufpreise für nachhaltigere Immobilien zu zahlen? Insbesondere im Hinblick auf dadurch sinkende Nebenkosten würden 42,7 % mehr für eine klimafreundliche Immobilie ausgeben, 33,6 % der Befragten lehnen dies ab. Bereitschaft zeigt hier erneut eher die jüngere Generation (55,0 %). Sie sind außerdem an Hintergrundinformationen interessiert und möchten am ehesten den Nachhaltigkeitsbericht eines Unternehmens einsehen (18,2 %; Vergleichswert Gesamt: 14,6 %). Ebenso ist die Bereitschaft für einen Mehrpreis in größeren Städten höher: Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Hamburg führen die Liste der Top-8 an.

Der interstädtische Vergleich: nachhaltiges Leben in den acht größten Städten Deutschlands

Bei einer nachhaltigen Lebensführung führen Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart und München die Top acht Städte Deutschlands an: Die Bewohner Stuttgarts kaufen im Vergleich am meisten regionale, saisonale oder Bio-Ware (54,7%), während die Hanseaten weniger Flugreisen unternehmen (43,1%) und die Münchner am meisten Sharing-Angebote nutzen (13,8 %). Die Frankfurter verzichten am ehesten auf Autofahrten (46,1%) und sind mit 5,3% am meisten ehrenamtlich im Bereich Nachhaltigkeit tätig. Die Mainstadt liegt auch vorne bei der vorstellbaren Einschränkung des Autoverkehrs: 31,6 % sind für autofreie Innenstädte, 32,3 % für autofreie Fahrradzonen und 17 % wünschen sich ausschließlich E-Mobilität in der Stadt. Mit 30,6 % für autofreie Innenstädte folgt Stuttgart knapp dahinter.

„Car Sharing war in unserer Quartierstudie vor zwei Jahren absolut unterrepräsentiert. Lediglich 0,2 Prozent der Hamburger:innen gaben beispielsweise an, das Angebot zu nutzen. Heute sind wir in Hamburg bei rund 10 Prozent, vergleichsweise ist München mit rund 14 Prozent Spitzenreiter der Top 8 Städte. Als Projektentwickler sollten wir den Standard der Sharing-Stellplätze in Wohn- oder Büroimmobilien jeweils prüfen. Sharing sollte sich hierbei sowohl auf das Fahrzeug als auch den Stellplatz beziehen - tagsüber parken Büronutzer:innen, nachts werden die Stellplätze von Wohnungsnutzer:innen im Sinne des Flächensparens mehrgenutzt“, kommentiert Lothar Schubert.

Für einen Ausbau des ÖPNV stimmen vor allem die Bewohner:innen Hamburgs und Berlins (jeweils über 50 %). Während 66,9 % der Bevölkerung in Deutschland nie den öffentlichen Nahverkehr nutzt, sind es in München 24,8 % und Berlin sowie Frankfurt am Main jeweils nur rund 29 %, die nie den Nahverkehr nutzen. Beim Teilen von Wohnraum liegen die Berliner:innen vorne: 46,9 % würden den Sportraum gemeinschaftlich nutzen, 40 % auch einen Werk- oder Bastelraum. Bei der Beurteilung moderner Bürogebäude setzt München mehr als die anderen acht Städte auf Dachbegrünung (57 %) und Desk-Sharing (12,3 %), Hamburg auf Klimaneutralität (53,7 %). Köln zeigt sich als besonders sozial engagiert mit 67,3 % für Barrierefreiheit und den Frankfurter:innen ist im Top-8 Städte-Vergleich der Nachhaltigkeitsbericht des Bürobetreibers am wichtigsten (20 %). Für eine nachhaltige Immobilie würden in Düsseldorf im Städtevergleich die meisten Menschen (48,7 %) einen höheren Preis zahlen.

Über DC Developments:

Der Projektentwickler DC Developments ist ein 60 Mitarbeiter:innen großer Quartiersexperte mit Hauptsitz in Hamburg, der 2007 von Björn Dahler und Lothar Schubert gegründet wurde. Seit den vergangenen zehn Jahren verantwortet das Unternehmen von Sylt bis München über 12 Projektentwicklungen hochwertiger Büro- sowie Wohngebäude und ganze Quartiere in Bestlage, von denen bereits ein Großteil erfolgreich abgeschlossen wurde. Dabei wird stets der höchstmögliche Anspruch an die Produkt-, Finanzierungs- und Umsetzungskompetenz gestellt. Zu dem aktuellen Projektvolumen von über 1,2 Mrd. Euro zählen unter anderem das Quartier „Sedelhöfe“ in Ulm, das mit einem innovativen Mixed-Use-Konzept ein echtes Stück Stadt ist, die 306 Einheiten umfassende innovative Wohnanlage „Eleven Decks“ im südlichen Überseequartier in Hamburg, oder das Quartier „BE STRANDKAI“ in der Hamburger HafenCity. Hier werden auf einem ca. 14.000 m² großen Areal insgesamt 470 Miet- und

Eigentumswohnungen in vier Gebäuden, inklusive zweier rund 60 Meter hoher Luxus-Wohntürme, realisiert.

Weitere Informationen finden Sie auch unter www.dcdevelopments.de.

Pressekontakt:

DC Developments GmbH
Beilquadrat Agentur für Identität und Identifikation
Madeleine Beil
040-882153220
madeleine.beil@beilquadrat.de