

„Wie wollen wir morgen leben“

Frankfurt, März 2009

Zusammenfassung

Innerstädtisches Leben genießt in Deutschland hohe Akzeptanz

Mit der innerstädtischen Wohn- und Arbeitssituation ist man in Deutschland sehr zufrieden. Dies ergab eine vom Immobilienunternehmen Vivico in Auftrag gegebene repräsentative Studie. Demnach sind 82 % der Menschen in deutschen Innenstädten mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Beim Arbeitsplatz in der Innenstadt punktet insbesondere die gute Erreichbarkeit sowie das vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Innenstadtbewohner haben klare Vorstellungen von den Vorzügen „ihrer Innenstadt“. Wer hier lebt findet alles in unmittelbarer Nähe (94 %). Man möchte einkaufen, Spaß haben, das umfassende kulturelle Angebot nutzen (91 %) und die Vielfalt unterschiedlicher Kulturen (85 %) erleben. So kann jeder dritte Bewohner dem Typ Hedonist zugeordnet werden. Für diesen Genussmenschen kommt nur das urbane, innerstädtische Leben infrage; hier steht die Selbstverwirklichung („ich kann anonym leben“, „ich kann so sein, wie ich will“) im Vordergrund. Jeweils 20 % der Bewohner können dem Typ Ortsungebunden (lebt meist alleine und fern von Freunden) und dem Typ Netzwerker (sucht Nähe zu Freunden, schätzt Nachbarschaften) zugeordnet werden.

Insgesamt betrachtet werden in der Innenstadt die kurzen Wege (94 %) und die Unabhängigkeit vom eigenen Auto (91 %) geschätzt. Die hohe Zufriedenheit spiegelt sich in der großen Standorttreue wider. Knapp zwei Drittel von Haushalten die umziehen (Umzügler) bleiben ihrer Standortqualität treu. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Umzugswilligen. Nur knapp ein Drittel wäre bereit, die Qualität des Standortes zu wechseln. Mit 40 % ist die Innenstadt die bevorzugte Standortqualität für Umzugswillige. Neu in die Innenstadt ziehen vor allem die 18-39 Jährigen. Mit steigendem Alter nehmen die Umzüge in die Innenstadt zunehmend ab.

Die Umzügler sind mit ihrem Wohnstandort nach einem Umzug überwiegend zufrieden. Allerdings konnten 14 % aller Haushalte nach einem Umzug nicht ihren gewünschten Wohnstandort realisieren. Davon ist mit 18 % der Anteil der „Unzufriedenen“ in den dezentralen städtischen Lagen am höchsten, im Stadtumland mit 10 % am niedrigsten.

Als Hauptproblem des innerstädtischen Lebens werden ein hoher Geräuschpegel und die Verschmutzung der Innenstadt (59 %) angegeben. Vor allem ältere Menschen (75 %) sehen den Verkehr sowie Lärm als problematisch an. Zu wenig Parkplätze, Staus und überfüllte Bahnen nennen 34 % der Befragten; vor allem Paare mit Kindern (43 %). 38 % der Paare geben den Mangel an Spielplätzen, Parks sowie die große Hektik in der Stadt an. Jede vierte Nennung bezog sich auf die Wohnumfeldqualität „Wenig Grün/viel Hektik“ (z. B. kaum Spielplätze, Parks, Hektik, „schlecht für Kinder“). Diese Kategorie ist eine der wesentlichen Belastungsfaktoren für Familien mit kleinen Kindern.

Untersuchungen unter Bürobeschäftigten ergaben, dass geringe Lärmbelästigung, Nähe zum Wohnstandort, gute Erreichbarkeit mit dem Auto und S- und U-Bahn sowie kostengünstige Parkplätze die Attraktivität eines Büroarbeitsplatzes ausmachen. Ein Großteil der Anforderungen an Büroarbeitsplätze wird erfüllt. So ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit dem Auto und S- und U-Bahn sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Flughafen und Bahnhof gewährleistet. Hingegen sind vor allem die von den Befragten am höchsten bewerteten Kriterien meist nicht erfüllt. Die Qualität des Umfelds, das Angebot an PKW-Stellplätzen, das Vorhandensein von Einzelbüros, die Nähe zum Wohnstandort und geringe Lärmbelästigung von Außen entsprechen nicht den Erwartungen der Bürobeschäftigten. Büroarbeitsplätze in der Innenstadt erfüllen gegenüber Büroarbeitsplätzen in anderen Stadtregionen die Anforderungen an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten sowie die Nähe zum Fernbahnhof und gastronomischen Angeboten. Dagegen fehlt es in der Innenstadt an ausreichenden und kostengünstigen Parkplätzen für PKWs und einem schönen Ausblick vom Arbeitsplatz.

Inhaltsverzeichnis

1 Definitionen 3

1.1 Grundgesamtheit..... 3

1.2 Definition Stadtbereiche 3

1.3 Definitionen Cluster 4

1.4 Profil der Umzügler/Umzugswilligen 5

2 Zusammenfassung 6

2.1 Clusterbildung in der Innenstadt 6

2.2 In der Innenstadt ist die Wohnzufriedenheit am größten..... 7

2.3 Es besteht eine hohe Standorttreue 9

2.4 Innenstadt weist leicht positiven Wanderungssaldo auf 9

2.5 Umzugswillige Standortwechsler würden hauptsächlich in die Innenstadt ziehen 9

2.6 Für Umzügler, die den Standort wechselten, ist die Innenstadt das Hauptziel..... 10

2.7 Junge Menschen, Geringverdiener und der Mittelstand ziehen in die Stadt . 11

2.8 Jung und Alt würden am liebsten in der Innenstadt wohnen 12

2.9 Gründe für das Wohnen in der Innenstadt sind Zentralität und Angebotsvielfalt 14

2.10 Lebensqualität in der Innenstadt 14

2.11 Lärm und Verschmutzung, Verkehrsprobleme sowie wenig Grün und viel Hektik sind die Hauptprobleme des Großstadtlebens..... 15

2.12 Attraktive Büroarbeitsplätze zeichnen gute Erreichbarkeit, geringe Lärmbelästigung und Nähe zum Wohnstandort aus 16

I. Anhang 19

1. Stadtregionale Pendlereinzugsbereiche 19

3 Vivico 20

4 Copyright 21

1 Definitionen

1.1 Grundgesamtheit

- Personen im Alter von 18 bis 70 Jahren,
- die in den letzten drei Jahren umgezogen sind („Umzügler“) oder zum Zeitpunkt der Befragung eine neue Wohnung/ein neues Haus suchten („Umzugswilligen“) und
- in den Stadtregionen Hamburg, Ruhrgebiet (11 Städte mit ihrem Umland), Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn), Rhein-Main (Frankfurt/Main, Darmstadt, Mainz, Wiesbaden), Stuttgart, München oder Berlin wohnen.
- repräsentative Grundgesamtheit

1.2 Definition Stadtbereiche

- Innenstadt
- Dezentral in der Stadt, aber innerhalb der administrativen Grenzen der Stadt¹
- Stadtumland

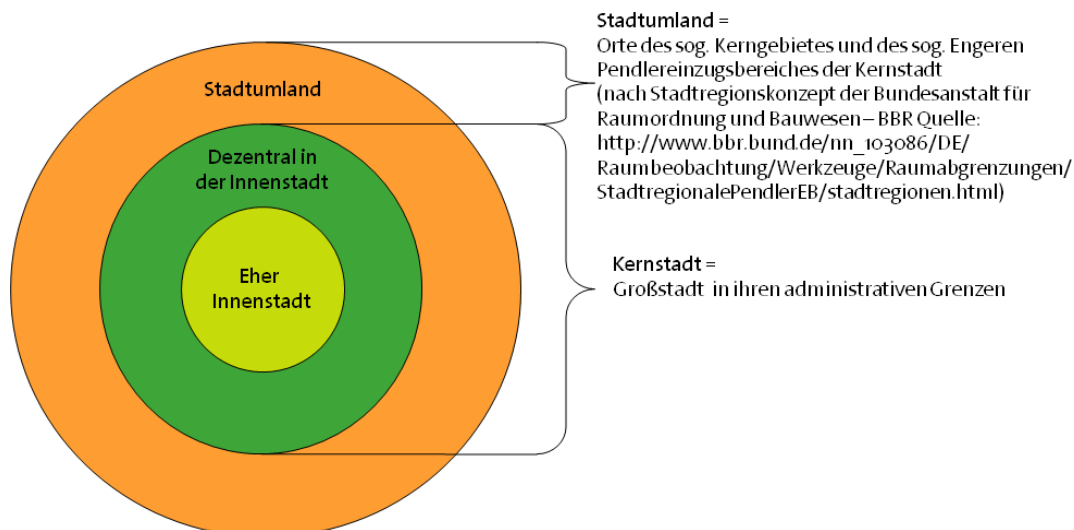


Abbildung 1- Definition der Stadtbereiche²

¹ Differenzierung zwischen Dezentral in der Stadt und Innenstadt ist an keine Kriterien gebunden, sondern unterliegt der Eigeneinschätzung der Befragten.

² Zur Definition der Pendlereinzugsbereiche nach dem BBR siehe Abbildung 20 im Anhang 1.

1.3 Definitionen Cluster

Der Pragmatiker zeichnet sich dadurch aus, dass nahezu alle vorgegebenen Aussagen die Lebensqualität der Innenstädte im Vergleich zum Durchschnitt weniger gut beschreiben. Die Lebensqualität bestimmt sich für den Pragmatiker vor allem aufgrund der Zentralität und der Nähe zu Freunden und Bekannten.

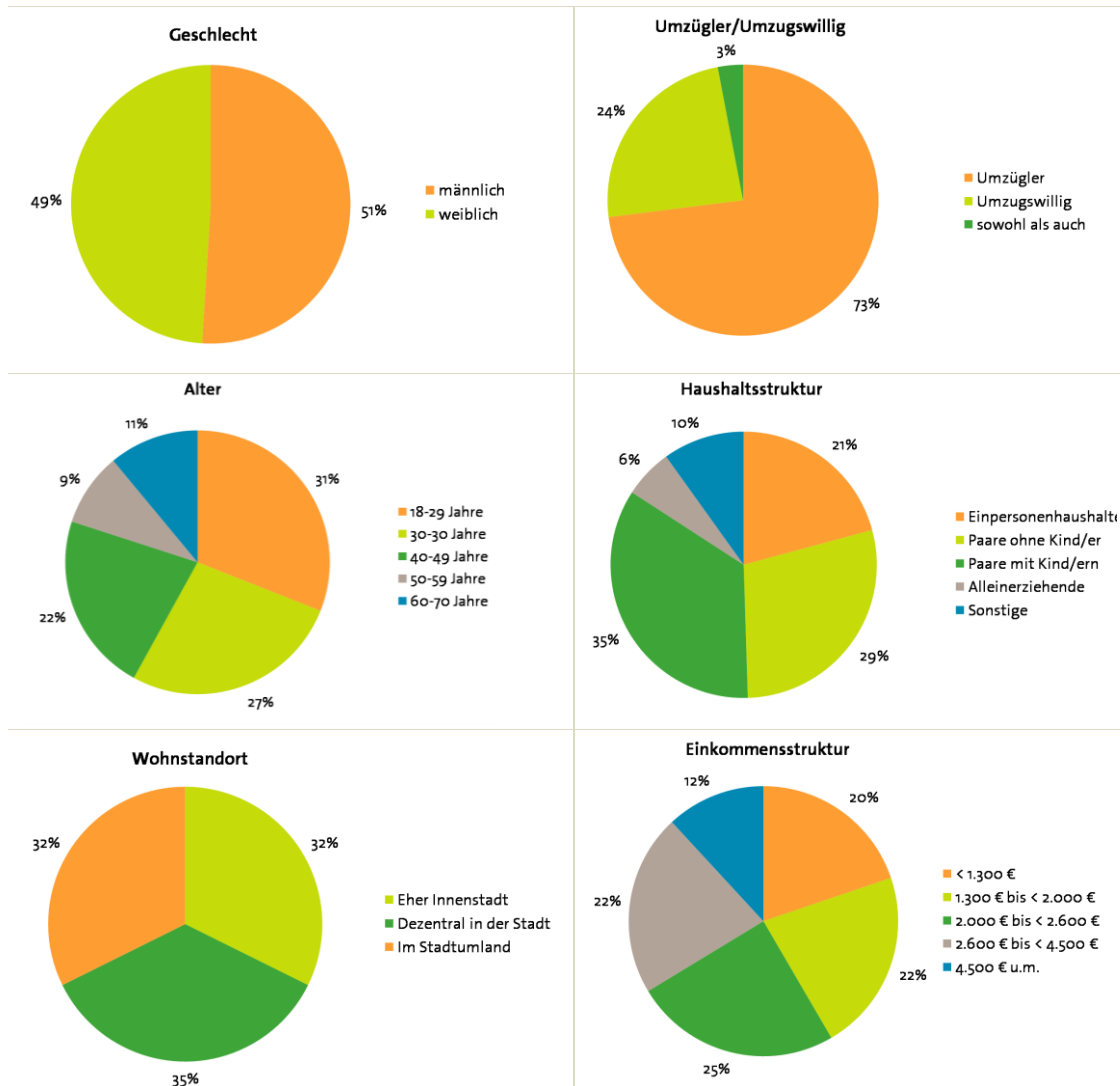
Der Bezugslose interessiert sich eher wenig für unterschiedliche Nachbarschaften, seine Freunde wohnen eher nicht in der Nähe und er hat auch eher nicht das Gefühl, dass „Ich so sein kann wie ich will“ eine besondere Lebensqualität der Innenstadt wäre.

Der Ortsungebundene bewertet die meisten Aussagen zur Lebensqualität der Innenstadt ähnlich hoch wie der Durchschnitt. Seine Freunde wohnen allerdings weniger häufig in der Nähe und er legt keinen besonderen Wert auf die Eigenschaft der innerstädtischen Dienstleistungsangebote.

Der Hedonist ist der urbane Innenstadtbewohner. Für diesen Typ kommt nur das urbane, innerstädtische Wohnen in Frage. Bewertet alle Aussagen zumeist signifikant höher als der Durchschnitt. Insbesondere die beiden auf das Individuelle bezogenen Aspekte der Innenstadt „Ich kann anonym leben“ und „Ich kann so sein wie ich will“ sind ihm deutlich wichtiger.

Der Netzwerker will eher nicht anonym leben, sondern sucht die Nähe zu seinen Freunden und schätzt die breite Auswahl unterschiedlicher Nachbarschaften. Er bewertet ansonsten das Leben in der Innenstadt ähnlich hoch wie der Hedonist.

1.4 Profil der Umzügler/Umzugswilligen



2 Zusammenfassung

2.1 Clusterbildung in der Innenstadt³

Der größte Teil der Innenstadtbewohner ist dem Typ Hedonist zuzuordnen. Jeder dritte Bewohner der Innenstadt zählt zu diesen Genussmenschen. Dem Typ Ortsungebunden und Netzwerker ist jeweils jeder fünfte Innenstadtbewohner zuzuordnen. Ortsungebundene sind meist kinderlos, Netzwerker hingegen leben meist mit Partner/Partnerin und Kindern zusammen. Mit 18 % ist der Pragmatiker ebenfalls häufig in den Innenstädten anzutreffen. Eher selten vertreten ist der Bezugslose mit 7 % (siehe Abbildung 2).

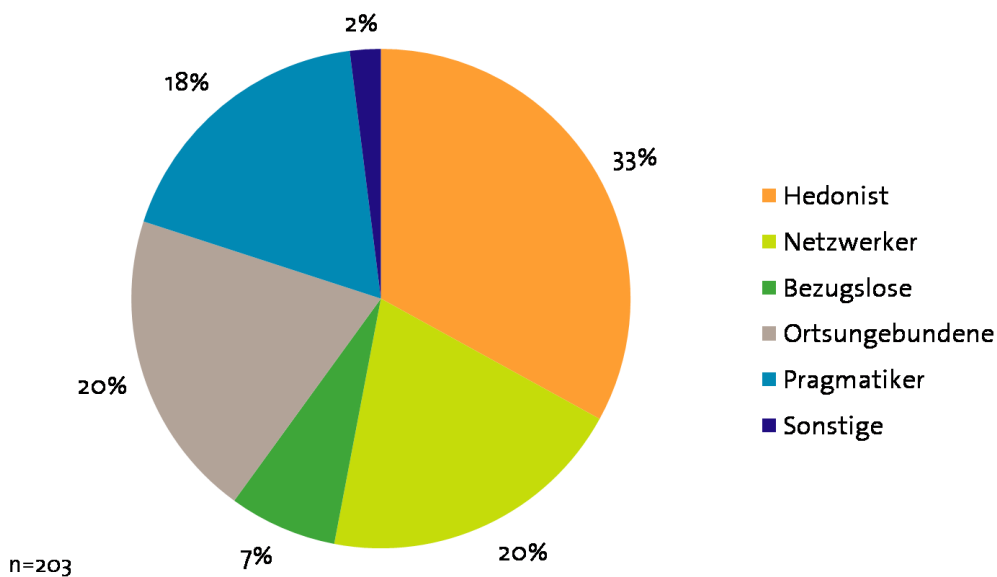


Abbildung 2 - Cluster

³ Hier wurden nur Personen mit Präferenz zum innerstädtischen Wohnen befragt.

2.2 In der Innenstadt ist die Wohnzufriedenheit am größten

In allen Stadtbereichen ist die Wohnzufriedenheit sehr hoch, in der Innenstadt erreicht sie jedoch den höchsten Wert. So gaben 82 % der Personen die in der Innenstadt wohnen an, zufrieden mit ihrem Wohnort zu sein (Vergleich: 75 % Dezentral in der Stadt, 80 % Stadtumland) (siehe Abbildung 3).

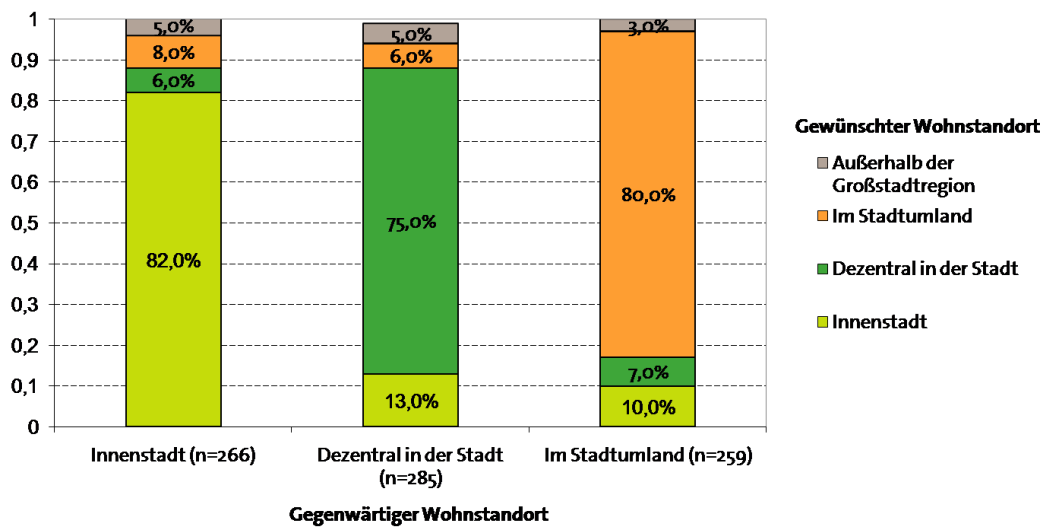


Abbildung 3 – Wohnstandortpräferenzen nach gegenwärtigem Wohnort

Die Umzügler sind mit ihrem Wohnstandort nach einem Umzug überwiegend zufrieden. 14 % aller umgezogenen Haushalte haben nach einem Umzug nicht ihren gewünschten Wohnstandort realisiert. Mit 18 % ist der Anteil der „Unzufriedenen“ in den dezentralen städtischen Lagen am höchsten, im Stadtumland mit 10 % am niedrigsten (siehe Abbildung 4).

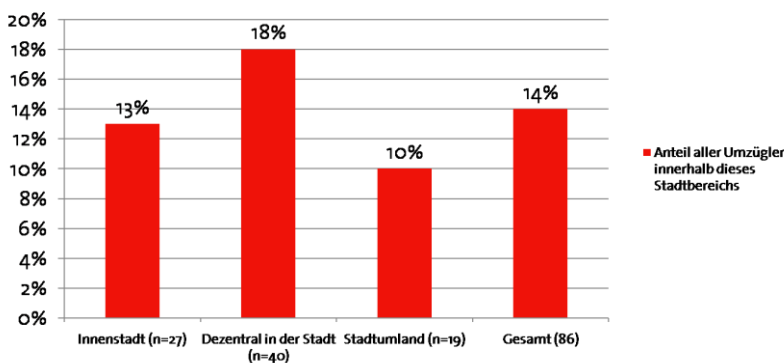


Abbildung 4 - Umzügler, die ihren gewünschten Wohnstandort nicht realisiert haben

Im Vergleich zu allen Umzüglern sind die Haushalte, die aus der Innenstadt in die beiden anderen Stadtregionsbereiche (Dezentral in der Stadt und Stadtumland) fortgezogen sind, deutlich unzufriedener mit ihrem neuen Wohnstandort. Mehr als jeder Vierte „Innenstadtwegzieher“ ist mit dem neuen Wohnstandort unzufrieden (gegenüber 14 % bei allen Umzüglern). Die überwiegende Mehrzahl wäre lieber in der Innenstadt wohnen geblieben (fast 90 %) (siehe Abbildung 5).

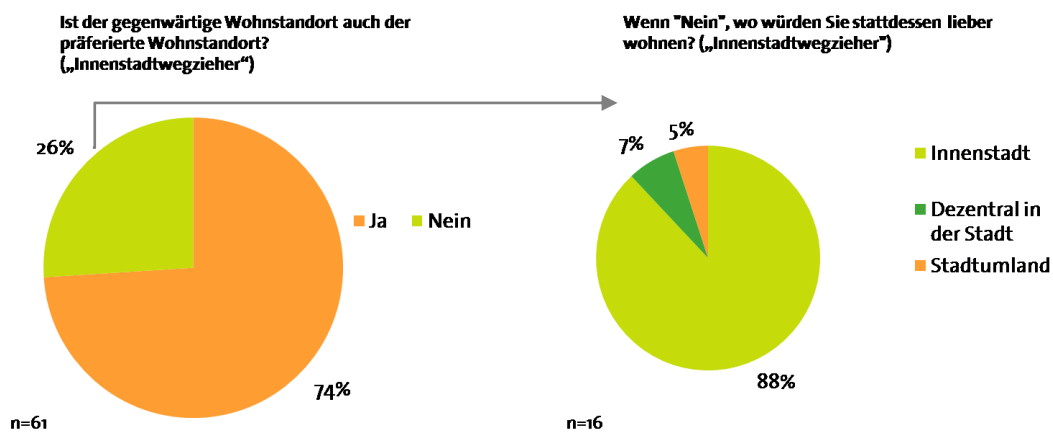


Abbildung 5 - Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort der „Innenstadtwegzieher“

Im Vergleich zu den „Innenstadtwegziehern“ sind die „Innenstadtzuzieher“ mit ihrem neuen Wohnstandort „Innenstadt“ zufriedener. Bei rund 80 % der Innenstadtzuzieher ist die Innenstadt auch der gewünschte Wohnstandort. (Vergleich: 74 % der Innenstadtwegzieher sind mit ihrem Wohnstandort zufrieden) (siehe Abbildung 6).

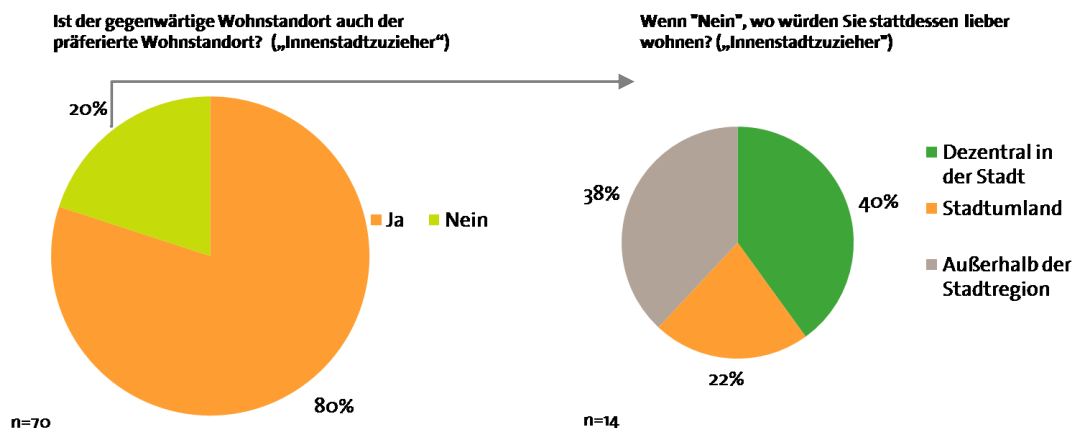


Abbildung 6 - Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort "Innenstadtzuzieher"

2.3 Es besteht eine hohe Standorttreue

Menschen verbleiben am liebsten in ihrer Stadtregion. Nur knapp ein Drittel wechselte den Standort (siehe Abbildung 7 und Abbildung 8). Diese Aussage deckt sich mit den gewünschten Umzugsrichtungen der umzugswilligen Befragten. So würden 64 % der Befragten Innenstadtbewohner in der Innenstadt verbleiben (siehe Abbildung 7 und Abbildung 8).

2.4 Innenstadt weist leicht positiven Wanderungssaldo auf

Die Innenstadt kann einen leichten Bevölkerungszuwachs aus dem Stadtumland von 1 % verzeichnen. So zogen 17 % der Befragten aus dem Stadtumland in die Innenstadt, wohingegen 16 % aus der Innenstadt in das Stadtumland zogen. Die Wanderungsverflechtungen zwischen der Innenstadt und dem Bereich eher Dezentral in der Stadt sind ausgeglichen (siehe Abbildung 8).

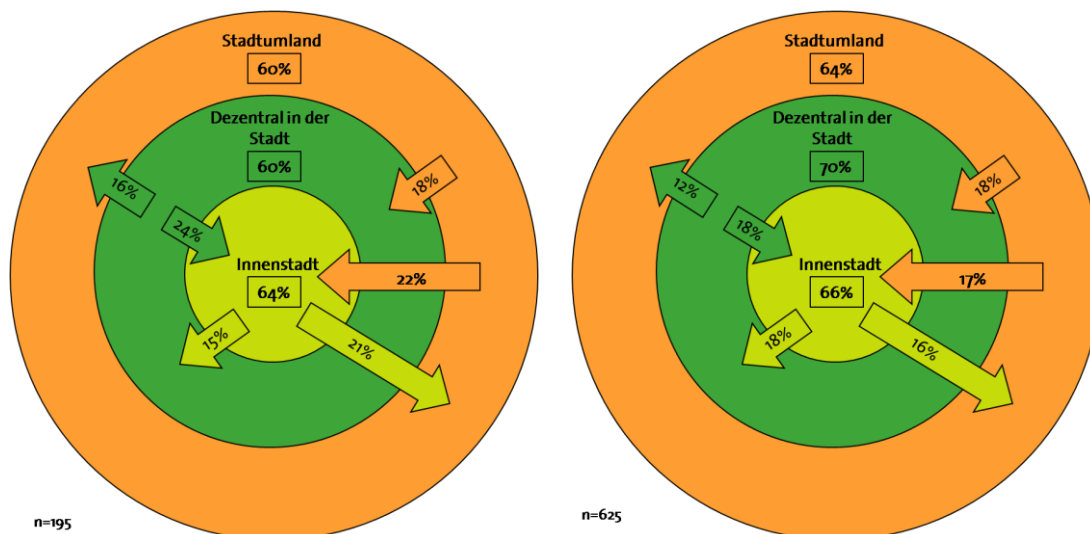


Abbildung 7 - Gewünschter Wohnstandort Abbildung 8 - Realisierte Umzugsrichtungen

2.5 Umzugswillige Standortwechsler würden hauptsächlich in die Innenstadt ziehen

40 % der Umzugswilligen, die von ihrem Standortbereich in einen der anderen Standortbereiche wechseln würden, nannten die Innenstadt als ihren bevorzugten Wohnstandort. Für das Stadtumland würden sich 33%, für den Bereich Dezentral

in der Stadt 27 % der umzugswilligen Standortwechsler entscheiden (siehe Abbildung 9).

2.6 Für Umzügler, die den Standort wechselten, ist die Innenstadt das Hauptziel

Mehr als jeder dritte Umzügler, der den Standort wechselte, zog in die Innenstadt oder in den Bereich Dezentral in der Stadt. In das Stadtumland zogen hingegen 29% der Umzügler die den Standort wechselten (siehe Abbildung 9).

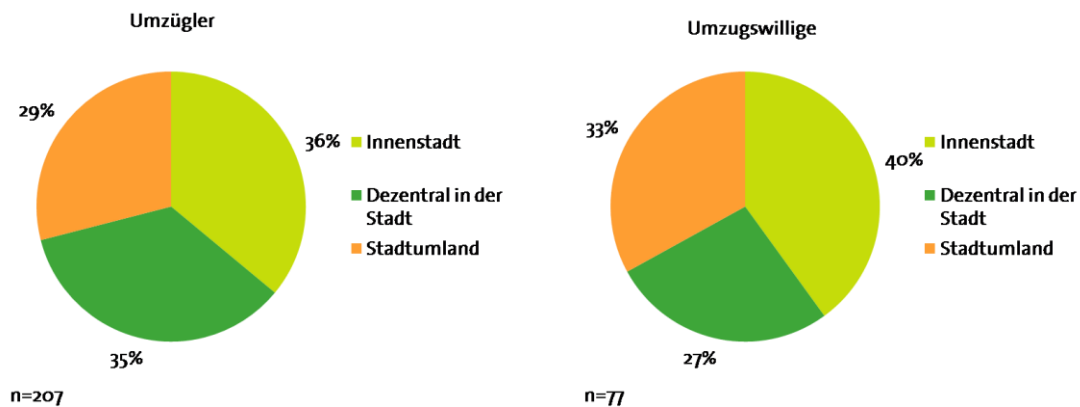


Abbildung 9 - Wohin ziehen Umzügler/Umzugswillige, die den Standort wechseln/wechseln würden

2.7 Junge Menschen, Geringverdiener und der Mittelstand ziehen in die Stadt

Vor allem 18-30 Jährige und 30-39 Jährige ziehen in die Innenstadt. Mit steigendem Alter nehmen die Umzüge in die Innenstadt zunehmend ab. Bei einem Vergleich der Zuzüge in die Innenstadt mit den Wegzügen aus der Innenstadt fällt auf, dass der Anteil der 18-30 Jährigen mit 23 % stark zunimmt, wohingegen der Anteil der 40-49 Jährigen mit 17 % und der Anteil der 60-70 Jährigen mit 14 % stark abnimmt (siehe Abbildung 10).

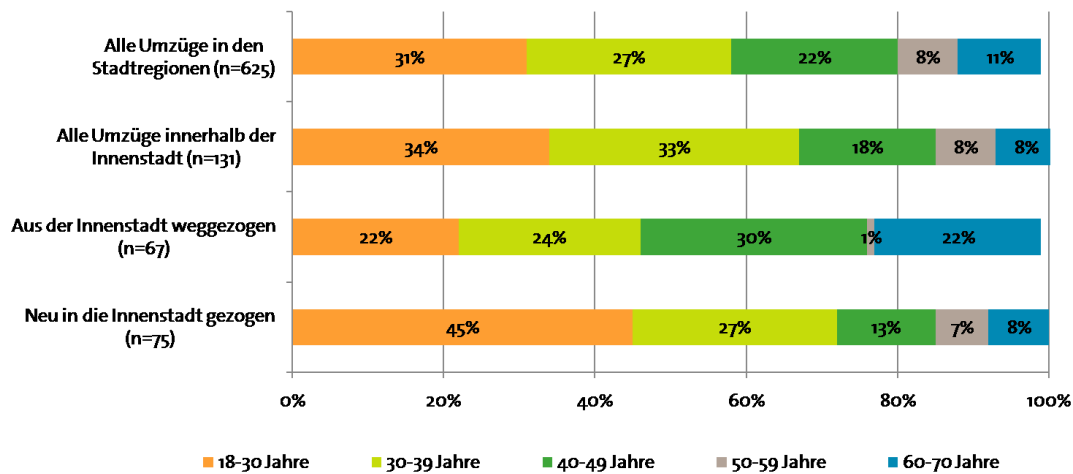


Abbildung 10 - Umzügler nach Wanderungsrichtung und Alter

In die Innenstadt ziehen vor allem Geringverdiener (23 %) und Menschen aus dem Mittelstand (52 %), die zwischen 2.000 € und 4.500 € verdienen. Darüber hinaus weisen sie einen positiven Wanderungssaldo von 15 % auf. Personen mit einem Einkommen von weniger als 1.300 € haben mit 6 % ebenfalls einen positiven Wanderungssaldo. Hingegen weisen Personen mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und 2.000 € einen negativen Wanderungssaldo von 17 % auf. Der Anteil der einkommensstarken Haushalte nimmt mit 4 % ebenfalls ab (siehe Abbildung 11).

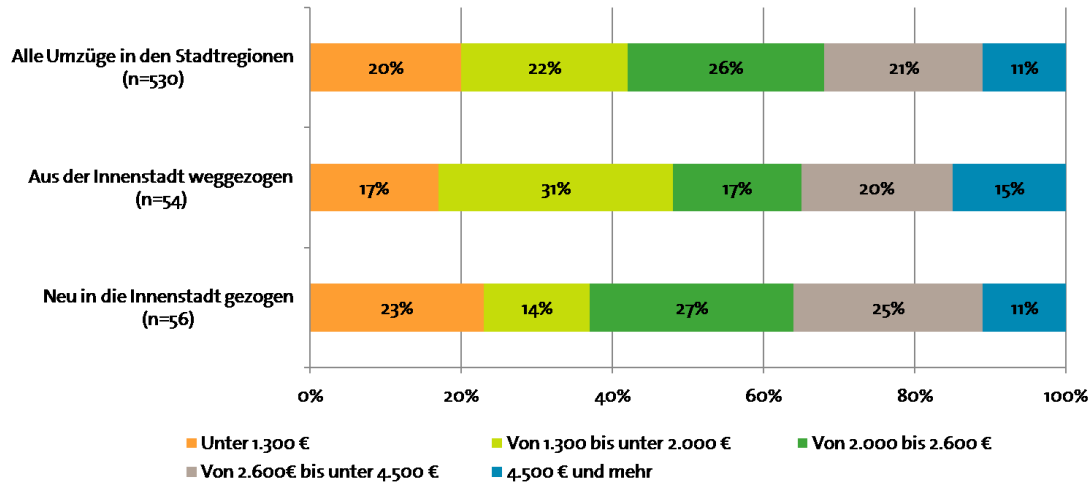


Abbildung 11 - Umzügler nach Wanderungsrichtung und Einkommen

2.8 Jung und Alt würden am liebsten in der Innenstadt wohnen

Die Präferenz für innerstädtisches Wohnen ist bei den jüngeren Befragten zwischen 18- und -30 Jahren mit Abstand am höchsten, sinkt bis zur Altersklasse der 40- bis -49 Jährigen und steigt anschließend wieder bis zur Altersklasse der 60- bis -70 Jährigen an (siehe Abbildung 12).

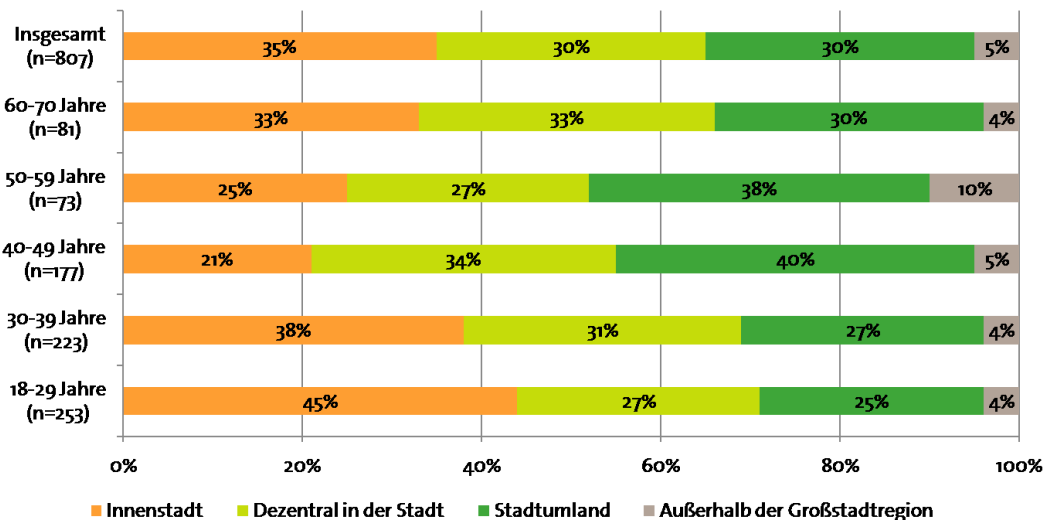


Abbildung 12 - Wohnortpräferenz nach Altersstruktur

Zwei Drittel der Befragten präferieren das Wohnen in der Kernstadt (Innenstadt (34 %) und Dezentral in der Stadt (30 %)). Bei der Gruppe mit einem Einkommen zwischen 2.600 € und 4.500 € ist diese Präferenz zur Kernstadt mit 50 % am nied-

rigsten. Vor allem Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.300 € sowie Spitzenverdiener, die über 4.500 € verdienen, würden am liebsten in der Innenstadt wohnen (siehe Abbildung 13).

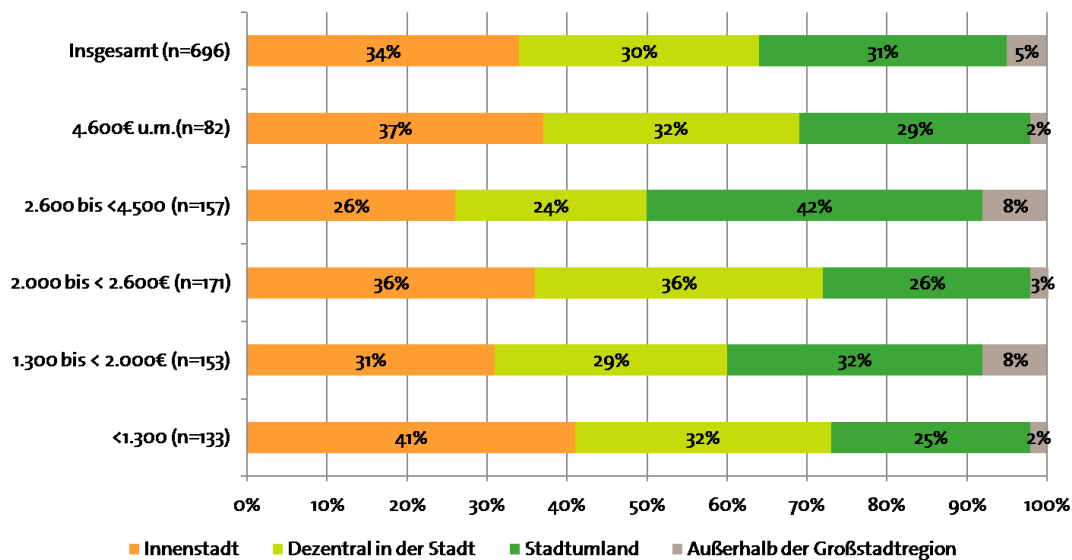


Abbildung 13- Wohnortpräferenz nach Nettoeinkommensstruktur

2.9 Gründe für das Wohnen in der Innenstadt sind Zentralität und Angebotsvielfalt⁴

Der wichtigste Grund für das Leben in der Innenstadt ist Zentralität (69 %). Zentralität verknüpft die Angebote der Innenstadt, die für 53 % der Befragten wichtig sind. Durch die Zentralität der Innenstadt sind diese Angebote gut zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, sodass kein Auto benötigt wird. Hierbei ist den Befragten vor allem das Angebot an Freizeit, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten wichtig (37 %) (siehe Abbildung 14).

Gründe	Single-Haushalte			ohne Kinder (n=57)	Paare		Alleinerziehende(r) (n=11)	Sonstiger HH-Typ (n=24)	Insgesamt n=(206)
	<30 Jahre (n=17)	30-49 Jahre (n=28)	50 Jahre u.ä. (n=6)		mit min. ein Kind <7J. (n=40)	nur mit Kindern >7J. (n=23)			
Zentralität	82%	68%	50%	77%	58%	52%	82%	79%	69%
Angebotsvielfalt	41%	61%	33%	53%	63%	48%	55%	46%	53%
..Bildung/Schule/Arbeit	12%	18%	0%	14%	23%	13%	27%	17%	17%
..Einkauf/Freizeit/Kultur	29%	43%	17%	37%	40%	39%	27%	38%	37%
..Kinder(betreuung)	0%	0%	0%	0%	15%	0%	9%	0%	3%
..allg. Infrastruktur	6%	7%	17%	5%	23%	4%	9%	0%	9%
Ruhig und schön	6%	0%	33%	2%	5%	48%	9%	4%	9%

Abbildung 14 - Die wichtigsten Gründe für das Wohnen in der Innenstadt

2.10 Lebensqualität in der Innenstadt⁵

Innenstadtbewohner haben klare Vorstellungen von den Vorzügen der Innenstadt. Wer in der Innenstadt lebt, möchte Shoppen, Spaß haben und das umfassende kulturelle Angebot (91 %) nutzen. Neben dieser Angebotsvielfalt schätzen die Innenstadtbewohner vor allem die Zentralität, die sich in den kurzen Wegen (94 %) und der Unabhängigkeit vom eigenen Auto (91 %) widerspiegelt. Die Lebensqualität in der Innenstadt wird darüber hinaus durch Kulturvielfalt (85 %), lebendiges Straßenleben (79 %), den Charakter der Innenstadt (72 %), Unabhängigkeit der Lebensführung (72 %) sowie durch gute Alltagsorganisation (71 %) beschrieben (siehe Abbildung 15).

⁴ Nur Personen mit Präferenz zur Innenstadt wurden befragt. Bis zu drei Mehrfachnennungen waren möglich.

⁵ Offene Frage. Antworten wurden in Kategorien zusammengefasst. Befragt wurden nur Personen mit Präferenz zur Innenstadt.



Abbildung 15 - Lebensqualität der Innenstadt, Anteil der Nennungen mit guter bis sehr guter Bewertung

2.11 Lärm und Verschmutzung, Verkehrsprobleme sowie wenig Grün und viel Hektik sind die Hauptprobleme des Großstadtlebens⁶

Ein hoher Geräuschpegel und die Verschmutzung der Innenstadt sind für 59 % der Befragten die Hauptprobleme des innerstädtischen Lebens. Vor allem ältere Menschen (75 %) sehen den Verkehr sowie Lärm von Partys und Nachbarn als problematisch an. Zu wenig Parkplätze, Staus und überfüllte Bahnen nennen 34 % der Befragten, vor allem Paare mit Kindern (43 %). 38 % der Paare geben den Mangel an Spielplätzen, Parks sowie die große Hektik in der Stadt an. Jede vierte Nennung bezog sich auf die Wohnumfeldqualität „Wenig Grün/viel Hektik“ (z. B. kaum Spielplätze, Parks, Hektik, „schlecht für Kinder“). Diese Kategorie ist eine der wesentlichen Belastungsfaktoren für Familien mit kleinen Kindern (siehe Abbildung 16).

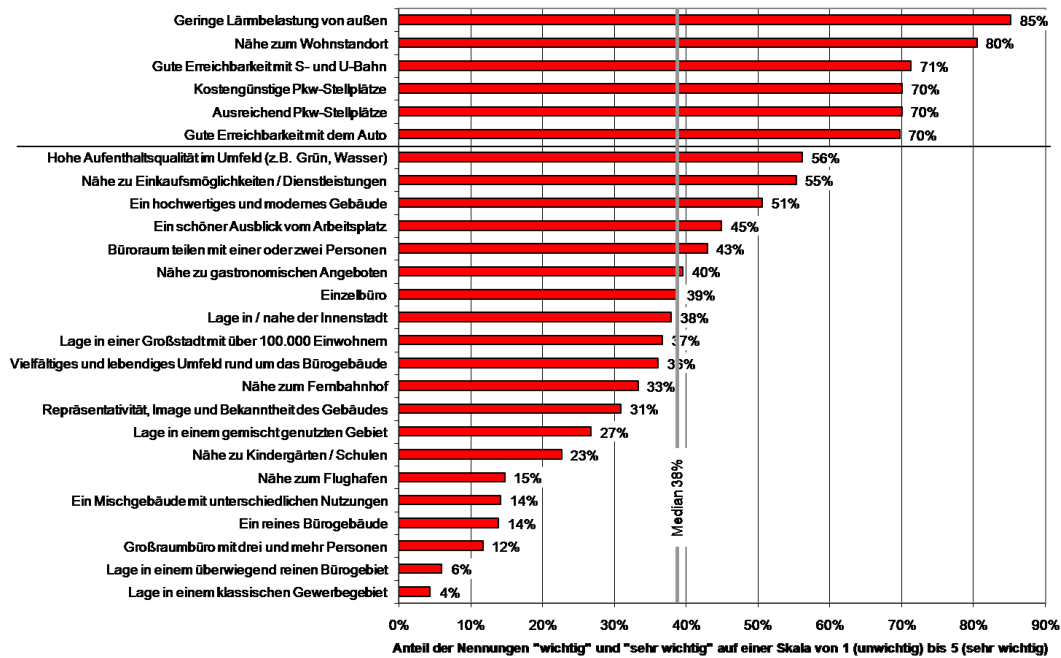
⁶ Befragt wurden nur die Personen, die die Innenstadt präferieren.

Probleme	Single-Haushalte			ohne Kinder n=(47)	Paare		Alleinerziehende(r) n=(9)	Sonst. HH-Typ n=(22)	Insgesamt n=(172)
	<30 Jahre n=(14)	30-49 Jahre n=(22)	50 Jahre u.ä. n=(4)		mit min. ein Kind <7J. n=(37)	nur mit Kindern >7J. n=(17)			
Lärm und Verschmutzung	57%	59%	75%	66%	59%	65%	56%	36%	59%
Verkehrsprobleme	36%	36%	25%	30%	43%	53%	22%	18%	34%
Wenig Grün/ viel Hektik	29%	27%	0%	17%	38%	12%	11%	45%	26%
Unsicher und anonym	36%	9%	25%	6%	3%	29%	22%	14%	13%
Teures Leben	14%	14%	0%	9%	5%	0%	11%	23%	10%
Soziale Probleme	0%	5%	0%	4%	0%	29%	11%	18%	8%

Abbildung 16 - Welche Probleme bringt das Leben in der Stadt mit sich nach Haushaltstyp

2.12 Attraktive Büroarbeitsplätze zeichnen gute Erreichbarkeit, geringe Lärmbelastung und Nähe zum Wohnstandort aus

Untersuchungen unter Bürobeschäftigten ergaben, dass geringe Lärmbelastung, Nähe zum Wohnstandort, gute Erreichbarkeit mit dem Auto und S- und U-Bahn sowie kostengünstige Parkplätze die Attraktivität eines Büroarbeitsplatzes ausmachen (siehe Abbildung 17).



n=851

Abbildung 17 - Die Attraktivität des Büroarbeitsplatzes ist abhängig von

Ein Großteil der Anforderungen an Büroarbeitsplätze wird erfüllt. So ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit dem Auto und S- und U-Bahn sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Flughafen und Bahnhof gewährleistet. Hingegen sind vor allem die von den Befragten am höchsten bewerteten Kriterien meist nicht erfüllt. Die Qualität des Umfelds, das Angebot an PKW-Stellplätzen, das Vorhandensein von Einzelbüros, die Nähe zum Wohnstandort und geringe Lärmbelastung von Außen entsprechen nicht den Erwartungen der Bürobeschäftigten. (siehe Abbildung 18).

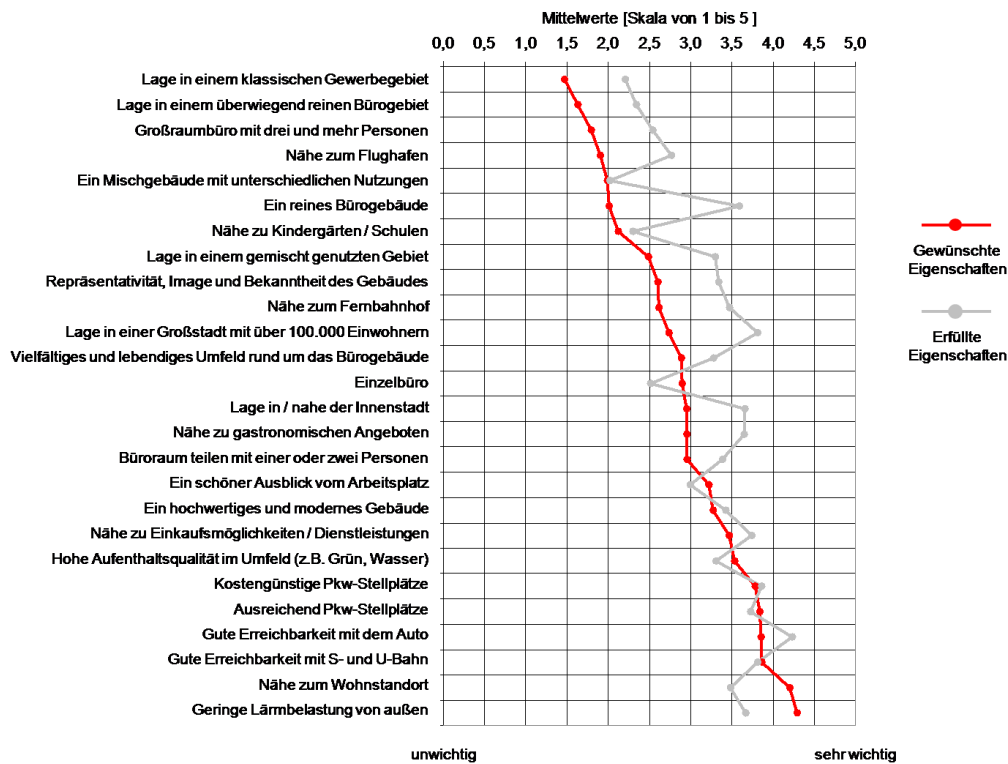


Abbildung 18 - Gewünschte und erfüllte Attraktivitätseigenschaften

Büroarbeitsplätze in der Innenstadt erfüllen gegenüber Büroarbeitsplätzen in anderen Stadtregionen die Anforderungen an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten sowie die Nähe zum Fernbahnhof und gastronomischen Angeboten. Dagegen fehlt es in der Innenstadt an ausreichenden und kostengünstigen Parkplätzen für PKWs und einem schönen Ausblick vom Arbeitsplatz. Die Anforderungen an die Größe von Büros und die Anzahl der Mitarbeiter mit denen das Büro zu teilen ist, wird in allen Stadtregionen gleichermaßen erfüllt. Lediglich die Erwartungen an Einzelbüros werden in allen Stadtbereichen nicht erfüllt. Die Vorstellungen von

Großraumbüros mit drei und mehr Personen und die von Büros mit zwei Personen entsprechen hingegen den Vorstellungen der Bürobeschäftigten (siehe Abbildung 19).

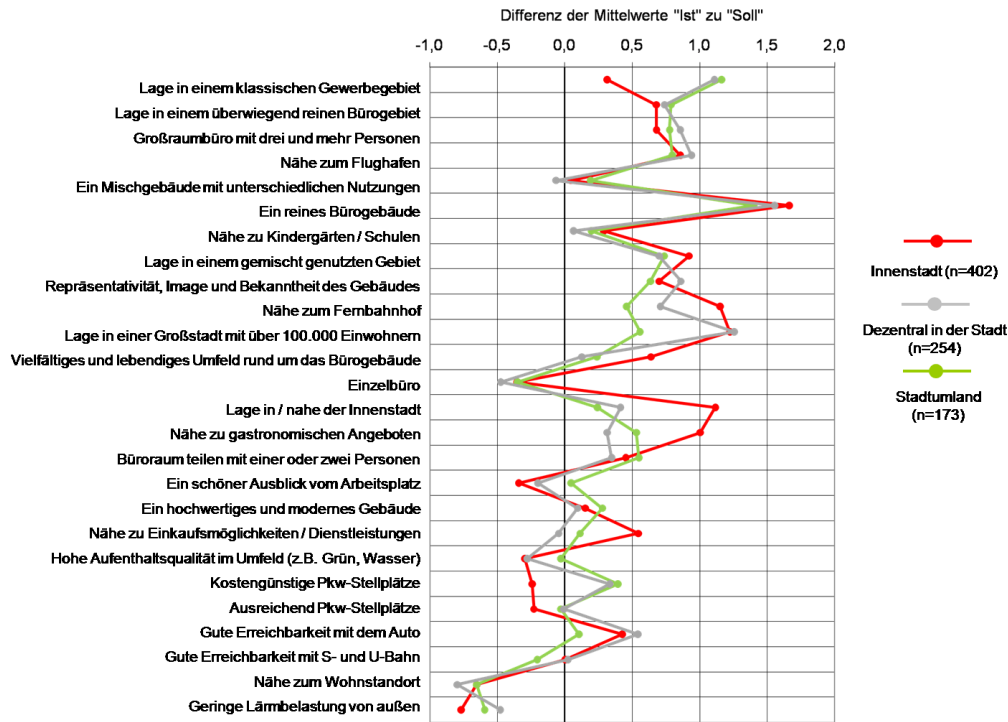


Abbildung 19 - Vergleich von gewünschten und erfüllten Eigenschaften⁷

⁷ Erläuterung: Bei einem Wert kleiner null erfüllt im Mittel der gegenwärtige Büroarbeitsplatz nicht die „gewünschte“ Eigenschaft. Bei einem Wert größer null übererfüllt im Mittel der gegenwärtige Büroarbeitsplatz die „gewünschte“ Eigenschaft. Hierbei wurden möglichen Ausprägungen der Antworten (z.B. unwichtig, oder sehr wichtig) Werte von 1 (unwichtig) bis 5 (sehr wichtig) zugeordnet und der Mittelwert für die Soll- und Istwerte des jeweiligen Kriteriums errechnet. Anschließend wurde der Sollwert jedes Kriteriums von dessen Istwert abgezogen und das Ergebnis in das Diagramm übertragen.

I. Anhang

1. Stadtregionale Pendlereinzugsbereiche

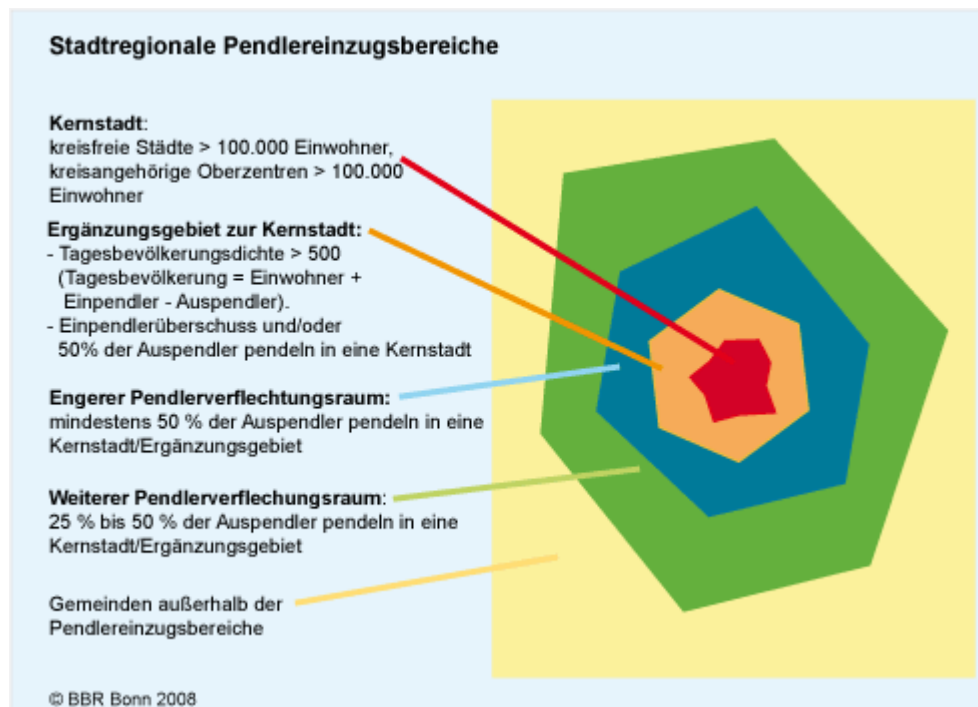


Abbildung 20 - Stadtregionale Pendlereinzugsbereiche⁸

⁸ Vgl.

http://www.bbr.bund.de/nn_103086/DE/Raubeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzung/en/StadregionalePendlerEB/stadregionen.html

3 Vivico

Vivico: [Vivico](#) ist ein Unternehmen der [CA Immo](#), das sich auf die Entwicklung gemischt genutzter Stadtquartiere spezialisiert hat. Beispiele dafür sind der [Arnulfpark®](#) in München, das [Europaviertel](#) in Frankfurt, der [BelsenPark®](#) in Düsseldorf oder das [Lehrter Stadtquartier](#) in Berlin. Zu den von Vivico realisierten bekannten Immobilien zählen u. a. der aufwendig renovierte [Römische Hof®](#) in Berlin, das Gebäudeensemble [RheinTriadem®](#) in Köln, der Neubau [ATMOS](#) in München oder das an der Messe gelegene [Mövenpick Hotel](#) in Frankfurt.

Durch den Erwerb der auf Baumanagement spezialisierten [omniCon](#) baute Vivico bestehende Kompetenzen in diesem Bereich weiter aus. Auf Hotel-Projektentwicklungen hat sich die ebenfalls zum Vivico-Konzern zählende Gesellschaft [Viador](#), ein Joint Venture von Vivico und [Feuring](#), spezialisiert.

Vivico beschäftigt rund 140 Mitarbeiter. Hauptsitz ist Frankfurt am Main. Büros befinden sich in [Berlin](#), [Frankfurt am Main](#), [Köln](#) und [München](#).

Arnulfpark®, Römischer Hof®, BelsenPark® und RheinTriadem® sind eingetragene Marken der Vivico Real Estate GmbH
Für die Verlinkung in dieser Pressemitteilung gelten die [Rechtshinweise](#) der Vivico Real Estate GmbH.

4 Copyright

Die Studie „Wie wollen wir morgen leben“ wurde von Empirica, Forschung und Beratung, Berlin im Auftrag der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung dürfen ganz oder in Teilen nur unter Benennung von „Quelle: Vivico Real Estate“ und nur zum Zwecke persönlicher Information oder redaktioneller Beiträge vervielfältigt oder zitiert werden. Im Falle der Verwendung für redaktionelle Beiträge ist darüber hinaus auch die Verbreitung und öffentliche Wiedergabe dieses Materials innerhalb und außerhalb von Datennetzen gestattet.

Darüber hinausgehende Nutzungen, insbesondere zum Zwecke der Bewerbung oder Vermarktung von Produkten, sind nicht gestattet. Bei Verwendung unseres Materials bitten wir um Information hierüber und nach Möglichkeit um Zusendung eines Belegexemplars, eines Mitschnitts oder der Mitteilung der Internet-Adresse.

Die Untersuchungsergebnisse dienen ausschließlich der Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.