

6. „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

Platz 1: Hütte, Zimmer oder Wohnung? Wohnen im Alter 2080

Autor: Dr. Stefan Brauckmann

Die letzten Jahre seines über hundertjährigen Lebens, hatte Lonesome George in einer kleinen Hütte auf der Insel Santa Cruz im Pazifischen Ozean verbracht. Pfleger kümmerten sich intensiv um seine Versorgung. Als er 2012 starb, war er der letzte Vertreter seiner Unterart.

Im Gegensatz zur Pinta-Riesenschildkröte, ist ein Aussterben des Menschen 2080 nicht zu befürchten. Durch den medizinischen Fortschritt können Alterungsprozesse aufgehalten und viele sogenannte Zivilisationskrankheiten eingedämmt werden. Auch im Bereich der technischen Gesundheitsüberwachung wurden neue Standards gesetzt. Wer es sich leisten kann, hat dadurch eine Lebenserwartung bei einwandfreier Gesundheit, welche deutlich höher als die einer Schildkröte ist.

Keine Hütte

Ein hohes Alter in einer Hütte zu erreichen, wie Lonesome George, ist 2080 eigentlich unmöglich. Einerseits weil Extremwetterereignisse und Folgewirkungen, wie Waldbrände, langanhaltende Dürren und Überschwemmungen signifikant zugenommen haben, andererseits da die hochkomplexe Infrastruktur, welche als Reaktion auf die veränderten Umweltbedingungen erforderlich ist, nur in einigen global vernetzten Ballungszentren aufrechterhalten werden kann. Auf diese Weise haben sich die Disparitäten zwischen Stadt und Land, Arm und Reich sowie Alt und Jung verstärkt.

Die deutliche Erhöhung des möglichen Lebensalters in einem relativ kurzen Zeitabschnitt, hatte erhebliche Auswirkungen auf die bislang bestehenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In vielen Ländern ähnelte die Geschwindigkeit des Gesetzgebungsprozesses dem Wettlauf einer Schildkröte mit Achilles.

Die Folge waren erhebliche Krisen, welche dadurch verlängert wurden, dass das „biologische Vergessen“ nahezu ausgeschlossen war, so dass ein Vergeben oder Verzeihen nicht mehr so einfach möglich war wie durch frühere Generationenwechsel. Dieser Effekt sorgte gleichzeitig für eine mangelnde Innovationsbereitschaft beziehungsweise einem längeren Festhalten an „Althergebrachten“ und allgemeiner aus eigenen Erfahrungswerten begründeten Risikoaversion. Eine große Wirtschaftskrise war beispielsweise ausgelöst worden, als die Versicherungswirtschaft ihre Altverträge nicht rechtzeitig an die gestiegene Lebenserwartung anpassen durfte. Große Versorgungs-, Renten- und Krankenkassen hatten zunächst ihre Rücklagen aufgebraucht, bevor sie endgültig insolvent gingen und Nationalstaaten bei ihren hilflosen Rettungsversuchen mitrissen. Durch Notverkäufe gerieten die Immobilienpreise in allen Segmenten erheblich unter Druck, wobei gleichzeitig wichtige institutionelle Investoren für dringend erforderliche Neubau- und Sanierungsvorhaben verloren gingen. Hierdurch wurde ein Dominoeffekt ausgelöst, deren Folgewirkung noch stark im Jahr 2080 zu spüren sind.

Anstelle der finanziell implodierten Nationalstaaten haben sich eigenständige Wirtschaftsregionen beziehungsweise Stadtstaaten gebildet. Neben der globalen Standardisierung zur Förderung des Welthandels, hat sich auf diese Weise eine Form der Regionalisierung durchgesetzt, welche lokal angepasste Modifikationen und Innovationen begünstigt.

2080 scheint nun das Konjunkturtief der „Großen Weltkrise“, wie es in den Geschichtsbüchern heißt, überwunden. Die Aussichten sind in vielen Branchen nach langen Jahren wieder positiv. Hierzu zählt definitiv auch die Immobilienwirtschaft, deren vorrangige Aufgabe es ist den gesamten Bestand an die neuesten technischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen.

Da innerhalb der administrativen Grenzen der Stadtstaaten eine große Flächenknappheit besteht, ist bei dem anstehenden Strukturwandel die Erreichung einer hohen Flächeneffizienz unumgänglich. Dichter und Höher sind die Postulate der Stadtentwicklung.

Die neuen Gebäude werden fast ausschließlich durch Künstliche Intelligenz geplant. Aufgabe der Projektentwickler ist es die notwendigen Parameter einzugeben, während die Architekten sich einzig um ästhetische, baukünstlerische Aspekte kümmern. Alle Bauteile werden weitestgehend automatisiert in Fabriken hergestellt und computergesteuert auf der Baustelle zusammengesetzt.

Bauarbeiter werden eigentlich nur noch beschäftigt, da ihre Arbeitskraft günstiger ist, als die anpassende Programmierung von Spezialrobotern. Denn die Gehälter und Arbeitsbedingungen im Baugewerbe haben sich weltweit denen der Wanderarbeiter des Jahres 2020 angepasst.

Keine Wohnung, kein Zimmer

Die Neubauten des Jahres 2080 unterscheiden sich völlig von den Gebäuden aus den frühen 2000er Jahren. Statt einer funktionsgetrennten Stadt- und Gebäudeplanung, wird nun dem Leitbild einer integrierten Immobilie gefolgt. Ein Gebäude kann also gleichzeitig der Land- und Energiewirtschaft, dem verarbeitenden Gewerbe, der Lagerhaltung/Logistik, dem Handel, der Gastronomie und Beherbergung und dem Wohnen dienen. Durch technische Unterstützung ist es in wenigen Minuten möglich einen Raum in seiner Größe und seiner Einrichtung zu ändern. So kann ein Schlafraum auf einmal in ein Büro oder Lager umgewandelt werden. Was eben noch ein zur Mittagszeit gut besuchtes Restaurant war, kann wenig später als Produktionshalle oder Messestand genutzt werden. Die Mietpreise variieren daher stündlich und sind weniger abhängig von der Nutzungsart als viel mehr von der tageszeitaktuellen Flächennachfrage. So finden beispielsweise viele flächenintensivere Veranstaltungen eher in den Nachtstunden statt, wenn der Flächenverbrauch der meisten Menschen auf den Schlafbereich reduziert ist. Nachts ist es auch möglich auf den Dachflächen mehr Platz zu schaffen, wenn die Obstbäume und Pflanzmodule zusammengeschoben und gestapelt werden können.

Der Anbau beziehungsweise Verzehr von frischem Obst und Gemüse ist jedoch eher die Ausnahme. Mehr Bedeutung für die allgemeine Versorgung haben die Algenzuchten in den Fassadenelementen. Unterschiedliche Algenarten sorgen für die Wasser- und Luftaufbereitung, die Energieversorgung und Temperaturregulation. Gleichzeitig werden die Algen als Grundstoff für die Lebensmittel- und Kunststoffproduktion genutzt.

Ziel einer Immobilienprojektentwicklung 2080 ist es, ein möglichst autarkes Gebäude zu schaffen, in dem sich auch energieintensive Betriebe mit der Grundlast versorgen können und eine möglichst lange bis sogar lebenslängliche Verweildauer der Konsumenten erreicht wird. Das ein Gebäude im Normalfall mehr Energie verbraucht als es produziert, erscheint so abwegig wie die Errichtung einer Immobilie ohne Barrierefreiheit. Hierzu zählt auch die automatische Zustellung von Paketen über ein rohrpostähnliches System genauso wie die Bereitstellung einer betreiberunabhängigen Sicherheits- und Gesundheitsüberwachungsinfrastruktur.

Kein Wohnen im Alter

Seitdem natürliche Todesfälle, zumindest bei Personen im globalen Maßstab mittleren bis oberen Einkommensbereich, eine absolute Ausnahme geworden sind, hat sich auch die Sepulkralkultur fundamental gewandelt. Statt Trauerfeier und Totengedenken, verabschiedet sich nun eine Person persönlich von den Mitmenschen und lässt sich, in der Hoffnung auf den weiteren technischen Fortschritt, für eine spätere Wiederbelebung konservieren. Durch diese Entwicklung ist eine enorme Nachfrage nach geeigneten Lagermöglichkeiten für Erbgutdatenbanken und die dauerhafte Versorgung dieser Scheintoten entstanden, während Begräbnisplätze und andere Relikte früherer Trauerkultur nicht mehr als notwendig eingeschätzt werden.

Auch herkömmliche Krankenhäuser, Alten- und Pflegeeinrichtungen werden kaum noch gebraucht. Stattdessen gibt es nun so genannte Gesundheitszentren, welche zu monopolartig agierenden Konzernen gehören. Wenn die Körpersensoren, über die in jedem Gebäude obligatorische Überwachungsinfrastruktur eine Anomalie meldet, wird eine Person automatisch in ein solches Zentrum gebracht. Dort können dann körpereigene „Ersatzteile“ produziert und implantiert oder, wenn beispielsweise die individuellen Finanzmittel aufgebraucht sind, die Abschiedsfeier und anschließende Konservierung organisiert werden.

Personen, die es sich leisten können, regelmäßig ein solches Zentrum aufzusuchen, weisen körperlich und geistig keinen signifikanten Unterschied mehr zu Personen auf, die ein biologisches Alter von 30 Jahren haben. Ganz gleich ob sie laut Geburtsurkunde beispielsweise im Jahre 1950 davor oder danach geboren worden sind.

Aus diesem Grund sind Altersunterschiede von deutlich geringerer Relevanz als noch in den 2020er Jahren. Da auch die Reproduktion fast ausschließlich im Labor erfolgt, sind anstelle der klassischen Familie generationenübergreifende, nicht-verwandte Lebensgemeinschaften entstanden. Kaum jemand nutzt ein Raum noch als Einpersonenhaushalt, sondern vielmehr als Wohn-, Arbeits- und Freizeitgemeinschaft. Angesichts der im Vergleich zu den Durchschnittseinkommen hohen Immobilienpreise, mag diese Form des Zusammenlebens jedoch auch stark ökonomische Gründe haben.

Zukunft ist Vergangenheit?

Für manche Personen ist die Gegenwart in den Weltstädten des Jahres 2080 immer noch mehr als befremdlich. Der größtmöglichen Risikoabsicherung vor Naturkatastrophen, Mangel, Krankheit und Tod, ist durch eine starke Abhängigkeit von Konzernen gewichen, welche in alle Lebensbereiche hineinwirken. Aus dieser Skepsis hat sich die Schildkrötenbewegung gebildet, welche sich wie Lonesome George einfach vor der Zukunft in einen Schildkrötenpanzer zurückziehen möchte.

Über den Autor: Dr. Stefan Brauckmann ist Geschäftsführender Direktor am Moses Mendelssohn Institut (MMI) und Lehrbeauftragter an der Universität Hamburg. Er beschäftigt sich seit 2006 intensiv mit Immobilien. Im Fokus steht dabei die Erforschung von Auswirkungen gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte.

Platz 2: Adieu Seniorenresidenz! Vom Wohnen im Zeitalter der Langlebigkeit

Autor: Markus Mehling

Es begann am 02.02.2020. An Palindrom-Tagen war Nora Aron immer besonders produktiv. Doch dass sie einige Jahre später den Nobelpreis für Medizin bekommen würde, konnte sie damals noch nicht ahnen...

Tatsächlich mussten sich die Menschen zu dieser Zeit noch mit einer aus heutiger Sicht unvorstellbar geringen Lebenserwartung begnügen. Laut WHO lag sie 2016 durchschnittlich bei 72 Jahren (77,5 in Europa und nur 61,2 in Afrika).

Heute können wir uns zum Glück kaum noch ausmalen, unter welchen prekären Umständen viele Menschen damals leben mussten. Selbst im wohlhabenden Europa kämpften Frauen noch für Gleichberechtigung. In den armen Regionen der Welt fehlte es sogar am Nötigsten. Beispiel Bildung: 2016 zählte die UNESCO noch 750 Mio. erwachsene Analphabeten. Viele Menschen hatten keinen Zugang zur Familienplanung, und die UNO erwartete einen Zuwachs der Weltbevölkerung von 7,6 Mrd. 2017 auf 9,8 Mrd. 2050. Zudem drohten ganze Landstriche durch die fortschreitende Erderwärmung unbewohnbar zu werden.

Heute wissen wir, dass es nicht so weit kam. Denn was 2018 mit Schülerdemonstrationen für Klimaschutz begonnen hatte, führte rasch zu einem weltweiten Umdenken, und heute leben wir in einer Welt mit gerechten Chancen für alle.

Nicht so 2017: Die UNO zählte damals 821 Mio. hungernde Menschen und gleichzeitig 710 Mio. Fettleibige. Dabei gab es in wohlhabenden Ländern durchaus Kampagnen für einen gesunden Lebensstil. Wer etwas auf sich hielt, trug am Körper sogenannte Wearables, die zu vermehrter Bewegung anspornen sollten, indem sie Schrittzahl und Herzfrequenz aufzeichneten. Leider machten damals nur ohnehin motivierte Menschen von solchen Möglichkeiten Gebrauch. Demgegenüber ist gute Bildung heutzutage für alle Frauen und Männer weltweit eine Selbstverständlichkeit, und seit jeder von Kindesbeinen an eine umfassende Gesundheitsbildung genießt, sind Probleme wie ungesunde Ernährung, Rauchen oder Bewegungsmangel kein Thema mehr.

Den Durchbruch brachte jedoch das Inifinitin – wir erinnern uns, der Nobelpreis für Nora Aron. Kaum war dieses Nahrungsergänzungsmittel verfügbar, schnellte die Lebenserwartung um stolze 50 Jahre nach oben, denn Inifinitin bremst Prozesse der Zellalterung und stößt körpereigene Reparaturmechanismen für bereits entstandene Zellschäden an. So konnten die Menschen endlich gesund alt werden. Zur Erinnerung: Im Jahr 2015 entfiel in Deutschland noch die Hälfte aller Krankheitskosten auf über 65-Jährige, und wer über 85 war, verursachte 12-fach höhere Kosten als ein junger Mensch.

Heutzutage freuen wir uns darüber, ein langes und erfülltes Leben genießen zu können. Doch in den 2020er-Jahren gab es zunächst erbitterte gesellschaftliche Debatten. Würden die Menschen nun so viel länger leben, könnte das rasch zur Überbevölkerung führen. Wer sollte dann für die vielen Betagten aufkommen? Schlimmer noch: Wenn Wasser, Nahrung, Energieressourcen und Wohnraum knapp würden, drohten gar Verteilungskriege.

Rückblickend können wir die Diskussionen der damaligen Zeit verstehen, und manchmal kommt es einem wie ein Wunder vor, dass der Übergang in unser Zeitalter der Langlebigkeit so reibungslos vonstatten ging. Endlich erkannten die Menschen, dass ausnahmslos jeder Verantwortung übernehmen musste, und das sofort! Ressourcenschonende Lebensweise, bewusster Konsum und konsequente Nutzung regenerativer Energien ließen sich innerhalb weniger Jahre weltweit umsetzen. Die Produktivität stieg durch intelligenten Einsatz der anfangs heftig umstrittenen KI enorm an, so dass alle Menschen bei reduzierter Arbeitszeit ein gutes Auskommen fanden. Schließlich konnte die Erderwärmung rechtzeitig gestoppt werden, und seit dem *Global Peace Act* vom 03.02.2030 leben wir weltweit in dauerhaftem Frieden.

Fragen wir jedoch Zeitzeugen, wie sie persönlich diese Übergangsjahre erlebt haben, erkennen wir vor allem eines: wie sehr die *Living Space Innovation* ihr Leben geprägt hat. 2019 waren noch Tausende Menschen auf die Straße gegangen, um für bezahlbaren Wohnraum zu demonstrieren. Die Mieten waren enorm gestiegen, und der Immobilienmarkt war wie leergefegt.

Wer damals in einer bezahlbaren Wohnung lebte, behielt diese oft, obwohl sie gar nicht mehr zur Haushaltsgröße oder zum Gesundheitszustand passte. So mussten junge Familien oft mit wenig Platz auskommen, während viele alleinstehende Senioren in längst zu groß gewordenen Räumlichkeiten vereinsamten. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt schien so verzweifelt, dass vereinzelt sogar der Ruf nach Enteignungen laut wurde.

Wie gut haben wir es heute mit unserem lebendigen offenen Wohnkonzept, das Jung und Alt zusammenbringt und jeden mit seinen Interessen einbezieht! Ein Blick in zeitgenössische Quellen aus den 2020er-Jahren macht deutlich, was wir uns inzwischen aufgebaut haben: Beflügelt von ungeahnter Energie durch Infinitin, motiviert von der Aussicht auf viele weitere gesunde Lebensjahre, mobilisierten sich die Menschen im „Rentenalter“, wie man früher sagte, und stellten in kurzer Zeit Beachtliches auf die Beine.

Jeder brachte seine Ideen und Talente ein, und mit schier unglaublichem Eifer entstanden vielfältige neue Projekte. Menschen, die sich schon mit ihrem „Lebensabend in der Seniorenresidenz“ abgefunden hatten, bewiesen, dass Produktivität und Kreativität keine Frage des Alters sind. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts hatte man noch ein „Regelalter“ definiert, mit dem man aus dem Berufsleben ausschied. Heute bleiben wir ein Leben lang aktiv. Roboter übernehmen unangenehme und schwere Arbeiten, smarte Werkstoffe reinigen und reparieren sich selbst. Marode Infrastruktur und Investitionsstau gehören der Vergangenheit an.

Der gewonnene Freiraum ließ sich für sinnvolle Dinge nutzen. Die „Rüstigen Rentner“ beherrschten handwerkliche Techniken, die man vermutlich bald nur noch im Virtuellen Museum bewundert hätte. Doch nun wurde diesen Traditionen neues Leben eingehaucht. Manch einer zauberte handgeschriebene Rezeptsammlungen der Großeltern aus der Schublade und brachte jungen Menschen, die nur Fertiggerichte kannten, das Kochen und Backen bei. Andere gründeten ein Textilatelier und zeigten Jung und Alt, wie man schicke Kleidung entwerfen und herstellen kann – jedes Stück ein Unikat!

Da passende Räumlichkeiten für diese neuen Angebote fehlten, bildeten sich vielerorts Bautrupps, die ganze Quartiere umkrempten. Früher hatte man oft nicht einmal den direkten Nachbarn gekannt: morgens Aufzug, Tiefgarage, Arbeitsplatz, abends Tiefgarage, Aufzug, Wohnungstür – da blieb kein Raum für Kontakte.

Dagegen ist unsere heutige Architektur auf Begegnung angelegt. „Gemeinsam statt einsam“ hieß das Motto der Umbruchzeit. Früher wurden Kinder und Senioren oft in Tagesstätten gebracht, während die mittlere Generation stundenlang am Arbeitsplatz gebunden war. Heute leben Jung und Alt zusammen und nutzen mannigfache Möglichkeiten, sich zu entfalten. Selbst in alten Bestandsimmobilien wurden die einst so tristen Gänge zu einem hellen, freundlichen Ort der Kommunikation, mit Sitzgruppen, Kaffee-Ecken und bunten Wänden. Gemeinsame Bereiche, die von allen genutzt wurden, vermittelten eine ganz neue Wohnqualität und förderten den Zusammenhalt.

Doch wo ließ sich auf die Schnelle Platz für neue Angebote gewinnen? Heute ist fast in Vergessenheit geraten, dass früher jeder meinte, alles selbst besitzen zu müssen. Wohnungen und Kellerräume waren vollgestopft – überall gab es Büchersammlungen, die einstaubten, Sportgeräte, die kaum verwendet wurden, Schränke voller Kleidung, die niemand mehr tragen wollte. Nach der Devise „Teilen bereichert“ konnten die Menschen nun ihre Habseligkeiten der Gemeinschaft übergeben, Ballast abwerfen und im wahrsten Sinne des Wortes neuen Spielraum schaffen.

Heute nutzen wir simple Kodierungen, um den Besitz des Einzelnen zu kennzeichnen, und alles steht allen zur Verfügung. Ob vollautomatische Wäscherei, Fahrzeugpool mit Rädern, Rikschas und E-Mobilen, Bastelwerkstatt, Musikzimmer oder Gästeräume – alles wird gemeinschaftlich genutzt. Dabei steht es jedem frei, an gemeinsamen Aktivitäten teilzunehmen, aber auch, sich in die Privaträume zurückzuziehen.

Bei der Architektur haben wir enorm vom technologischen Fortschritt profitiert. Neue Gebäude können nicht nur während der Entwurfsphase vor Ort visualisiert und virtuell begangen werden. Vielmehr beziehen wir Ideen und Impulse aus der ganzen Welt per *ArchiChat* in die Planungen ein, und individuell gestaltete Wand- und Bodenflächen oder auch Lichtinstallationen bilden ab, wie bunt und vielfältig unsere Welt ist.

Diese „Kunst im Bau“ möchten wir nicht mehr missen. Doch auch funktional haben wir dazu gelernt. Flexible Wände ermöglichen ein Mitwachsen mit der Familienstruktur und halten alle Optionen für die Zukunft offen. Wohnhäuser sollen sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen; das wird schon bei der Planung berücksichtigt. Ist ein Entwurf vollendet, läuft der Hausbau weitestgehend automatisiert ab, und in kurzer Zeit ist das Gebäude mitsamt Innenausstattung fertiggestellt.

Besonders schätzen die Bewohner auch den schönen Außenbereich. Unser Urban Green 4.0 kann heute als echter Meilenstein bei der *Living Space Innovation* angesehen werden. Fortlaufende detaillierte Analysen der Bodenverhältnisse, des Mikroklimas und aktueller Wettereinflüsse (denen wir entgegen früherer Prognosen immer noch Rechnung zu tragen haben) verhelfen uns dazu, alle Flächen maßgeschneidert zu bepflanzen und zu nutzen. So wirkt das weitläufige Grün nicht nur klimaschonend; die Artenvielfalt hat wieder erheblich zugenommen, und vor unserer Haustüre können wir frisches Obst und Gemüse ernten, aber auch Sitzgruppen und Spazierwege sowie Schwimmteiche und Sportanlagen nutzen.

Wir können uns wahrlich glücklich schätzen, in der heutigen Zeit leben zu dürfen, und man darf mit Fug und Recht behaupten, dass die *Living Space Innovation* unsere Erde für alle Menschen lebenswert gemacht hat!

Über den Autor: Markus Mehling stammt aus Würzburg und engagiert sich seit der Schulzeit bei der Betreuung von Senioren und von Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Platz 2: Tagesthemen Sonderthema am 30.04.2019: „Immobilien für eine alternde Gesellschaft – wenn das menschliche Leben verlängert wird“

Autorinnen: Lisa Miosga und Marie Wieck

„Guten Abend meine Damen und Herren. Ich begrüße Sie zu den Tagesthemen; heute mit dem Sonderthema: Immobilien für eine alternde Gesellschaft.

Das Voranschreiten der Digitalisierung und Technik führt zu der Meinung vieler Experten, dass das durchschnittliche menschliche Leben bis zum Jahr 2080 um rund 50 Jahre verlängert werden kann. Andere Experten sehen zukünftig sogar das unendliche Leben als möglich an. Doch was bedeutet es für die Welt, wenn sich die Lebenserwartung tatsächlich um rund 50 Jahre verlängert? Und wie wird sich die Wohnungswirtschaft verändern, um auf die Veränderungen reagieren zu können?

Um diese Fragen annähernd und prognostizierend beantworten zu können, muss das Ausmaß einer verlängerten Lebenserwartung des menschlichen Lebens erst einmal verdeutlicht werden.

Zum 01.01.2019 lebten schätzungsweise 7,7 Milliarden Menschen auf der Welt. Die UNO geht derzeit von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 80 Mio. Menschen aus. Wenn sich die Lebenserwartung tatsächlich um rund 50 Jahre verlängert und wir die statistischen jährlichen Verkehrs- und Mordopfer unberücksichtigt lassen, unterstellen wir ein jährliches Bevölkerungswachstum von rund 110 Millionen Menschen pro Jahr. Hochgerechnet gehen wir also einfach mal davon aus, dass 2080 rund 14 Milliarden Menschen die Welt bevölkern werden.

Angenommen die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche sollte nicht weiter schrumpfen, um die steigende Bevölkerung bei einer gleichzeitigen, explosionsartig steigenden Ertragsmehrung auch zukünftig ernähren zu können, müsste die verbleibende Fläche den Wohnraumbedarf für Milliarden von Menschen abdecken können. Als Konsequenz, meine Damen und Herren, verdichten sich unsere Städte also noch weiter und werden in die derzeit ländlichen Gebiete ausgedehnt. Die Wohnungswirtschaft steht vor der großen Herausforderung den stetig steigenden Bedarf an Lebensraum decken zu können.

Unser Expertenteam aus Immobilienwirtschaftlern, Statistikern und Spezialisten für Nachhaltigkeitsthemen hat zu diesem Thema eine Zukunftsvision für das Jahr 2080 entwickelt; aber sehen Sie selbst:

Wir schreiben das Jahr 2080. Mila steigt aus dem Flugtaxi und geht zum Eingang ihres gigantischen Wohnturms, der die 1.800 Meter Marke durchbricht. Das Gebäude ist architektonisch so konzipiert, dass auf Zwischenebenen kleine parkähnliche Flächen mit Spielplätzen angelegt sind. Kombiniert mit der begrünten Fassade fühlt es sich an, als würde Mila inmitten der Natur stehen. An den Balkonen der Wohneinheiten sind jeweils kleine Windräder angebracht. Das Gebäude generiert nicht nur den benötigten Strom mittels Solar- und Windanlagen selbst, sondern ist auch nachhaltig und innovativ erbaut worden.

Durch eine Gesichts- und Körpererkennung wird Mila Zugang zur riesigen Lobby gewährt. Der nächststehende Roboter Bito fährt zu ihr und informiert sie, dass ihr Kind Max glücklich und zufrieden in der Kindertagesstätte mit anderen Kindern spielt und heute sogar seine ersten Schritte gegangen ist. Da Mila nicht dabei sein konnte, hat der Roboter einen 3-D Film davon aufgenommen, damit Mila und ihr Mann den Moment virtuell nachempfinden kann.

Bito bringt Mila durch die Lobby zur hauseigenen Kindertagesstätte, damit sie dort Max einsammeln kann. Höchstgeschwindigkeitsaufzüge, die sowohl vertikal als auch horizontal verkehren, bringen die beiden direkt in ihre Wohnung. Milas Mann Mo erwartet die beiden bereits in der Wohnung. Mo erinnert Mila daran, dass sie den Grundriss der Wohnung anpassen müssen, damit ein weiteres Zimmer für das erwartete zweite Kind entsteht. Die Beiden gehen zum großen Bildschirm im Wohnzimmer und rufen den Grundriss der Wohnung auf. Sie wählen die Option „ein weiteres Zimmer“ aus und die effizienteste Möglichkeit der neuen Raumaufteilung wird aufgezeigt. „Lass uns doch Bito direkt beauftragen, dass er die Möbel so zur Seite trägt, dass sich die Wände morgen verschieben können“, sagt Mila während sie ganz verträumt einige Wände und Gegenstände auf dem großen Bildschirm noch einmal umherschleibt. Letztendlich entscheidet sie sich aber doch für die bereits vorgeschlagene Version.

Mo schaut durch die große Glaswand zu seinem Arbeitsplatz im Nebenzimmer, da sich gerade das Licht grün verfärbt und somit ein eingehender Anruf signalisiert wird. Die Glaswände in der Wohnung lassen sich durch den Wechsel zu Milchglas auf die Arbeitszeiten anpassen. Mo arbeitet für den Weltkonzern Google, der Wohnraum auf verarbeiteten und aufgeschütteten Müll im Wasser konzipiert. Google besitzt keine eigenen Büroflächen mehr; alle Besprechungen finden virtuell in den Wohneinheiten der Mitarbeiter statt. Heute steht die Planung einer neuen Stadt auf Mo's To-Do-Liste. Die letzte schwimmende Stadt wurde im Mittelmeer gebaut: Dort entstehen ebenfalls Wohntürme, die in sich abgeschlossene Einheiten darstellen. Jeder Turm bildet eine eigene Einheit mit hauseigenem Fitnessstudio, Cafe und Restaurantbereich, einer Kinderbetreuung sowie einem Coworking und Lifestyle Bereich. Ein unterirdisches Tunnelsystem, das aus sogenannten Hochgeschwindigkeits-Loops besteht, vernetzt die einzelnen Türme hinsichtlich des Austauschs von Gütern und Daten miteinander.

Ein Kollege von Mo öffnet während des Telefonats den aktuellsten Erschließungs- und Architekturplan für das neue Vorhaben. In der Mitte von Mo's Büro steht ein verglaster Tisch, auf dem das neue Stadtbild digital in 3D-Animation dargestellt wird. Das Stadtbild ist geprägt von begrünten Wohntürmen und einem zentralen Ankerpunkt, der einen Platz der Begegnung in der doch immer anonymen werdenden Welt schafft. Mo und sein Team arbeiten daran, den Anforderungen an Büro und Wohnen in einer Einheit gerecht zu werden. Eine weitere Insel ist bereits in der Planung. Hier wird eine hügelartige Landschaft geschaffen: Mo stellt sich eine eigene Freizeitplattform auf dem Wasser vor, die eine Wohlfühloase direkt neben dem eigentlichen Lebensraum schafft.

Während Mo arbeitet, steht Mila in der Küche und lässt sich durch den Kühlschrank auf den neusten Stand bringen. Es wurden neue Lebensmittel bestellt, die per Drohne in ein paar Minuten eintreffen werden. Mila geht zum Balkon und öffnet die Tür, als die Drohne bereits ankommt und ihr die Lebensmittel überreicht. Während der Roboter Dobi die Lebensmittel einsortiert, geht Mila ins Bad. Dort erinnert der digitale Spiegel Mila daran, den monatlichen Gesundheitscheck durchzuführen. „5 Minuten habe ich noch Zeit bevor ich weiterarbeiten muss“, denkt sie sich und stellt sich unter die Dusche. Dort wird sie innerhalb einer Minute komplett gescannt. Die Ergebnisse werden automatisch an den Arzt übermittelt. Wenige Zeit später erfährt sie über ihre Smartwatch, dass ihre Werte in Ordnung sind. Jetzt schnell noch Max nach oben zur Ururoma bringen und dann geht's weiter zur Arbeit. „Zum Glück haben Familienmitglieder das vorrangige Recht im selben Haus zu wohnen“, denkt sie sich „dann ist Max gut untergebracht und die Ururoma wird unterhalten.“

Wieder im Büro angekommen lässt sich Mila per Hologramm in eine Konferenz zuschalten. Auch sie hat ihren eigenen Bürobereich, der individuell auf sie und ihre Anforderungen im Beruf abgestimmt ist. Ihr Arbeitskollege stellt eine neue Studie vor, die sich mit der Zukunft und den neuen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft auseinandersetzt. Laut der Studie geht Google davon aus, dass das menschliche Leben dank neuestem Fortschritt unendlich wird. Mila denkt sich im Stillen: „Es gibt so unendlich viele Möglichkeiten, die die Zukunft für uns bereithält.“

Dieser kurze und lebhaftes Einblick in das Jahr 2080 zeigt, wie sich das Leben und die Wohnungswirtschaft verändern könnte. Wir sind gespannt inwieweit sich die Welt tatsächlich entwickeln wird. Aber wir sehen durch unseren Beitrag, dass einige Assetklassen komplett neu definiert werden könnten. Der Bedarf wird sich komplett verschieben: Menschen, die über mehr Lebenszeit verfügen, arbeiten länger, aber haben gleichzeitig auch höhere Ansprüche oder Möglichkeiten an Freizeitaktivitäten. Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Im Anschluss geht es hier weiter mit dem Spielfilm der Woche.“

Über die Autorinnen: Lisa Miosga ist Masterstudentin im Bereich Immobilienwirtschaft an der IREBS - Universität Regensburg. Aktuell ist sie bei der Greyfield Group tätig, einem innovativen Projektentwickler aus Essen. Marie Wieck studiert an der IREBS - Universität Regensburg Immobilienwirtschaft und ist wissenschaftliche Hilfskraft am Lehrstuhl für Immobilienmanagement von Herrn Prof. Dr. Schäfers. Nach Abschluss des Studiums wird sie bei der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG in der Projektentwicklung anfangen zu arbeiten.