

Interview

„Die Menschen wollen kürzere Wege zwischen Arbeit und Wohnen“

Gastautor: w:o Gastbeitrag Immobilien | 06.08.2019, 12:28 | 353



Winfried Schwatlo ist Professor für Immobilienwirtschaft am CoRE Campus of Real Estate an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen und Geschäftsführer der Schwatlo Management GmbH in München.

Im Interview erklärt er, wie städtisches Wohnen künftig gestaltet sein muss, um noch bezahlbar zu bleiben.

Herr Schwatlo, als Professor für Immobilienwirtschaft befassen Sie sich aktuell unter anderem mit dem Thema "Stadt der Zukunft". Wie sollte Ihrer Meinung nach eine moderne Stadt in zehn oder zwanzig Jahren aussehen?

Die richtig großen Umbrüche in unseren Städten haben längst begonnen. Nicht nur die "Big Seven" müssen als Agglomeration kompakter werden. Die Bürger wollen kürzere Wege zwischen Arbeit und Wohnen. Dadurch gewinnen sie Freizeit und ganz generell eine gesteigerte Lebensqualität. Diese funktionale Mischung entspricht auch dem ökologischen Bewusstsein und unserer lichterloh brennenden gesellschaftlichen Herausforderung.

Was bedeutet das für die Stadtplaner und Projektentwickler?

Die Architekten sprechen von der "Europäischen Stadt" der Zukunft. Mich wundert, dass die Leipzig-Charta und die Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht unter den wichtigen Projektentwicklern noch immer nicht zum Stammvokabular gehören.

Wer sich als Stadt der Zukunft verstehen will, sollte unbedingt auf eine strukturierte Quartiersentwicklung achten. Überall dort, wo kein produzierendes Gewerbe vorhanden ist, sind Mischgebiete nicht nur sinnvoll, sondern inzwischen notwendig.

Was sollte sich also auf jeden Fall ändern?

Menschen fühlen sich dort besonders wohl, wo die Wohnumgebung stimmt. Sie wollen kurze Wege zum Supermarkt, zu Bars und Restaurants, aber auch zu einem Park. Da auch mittelgroße Städte in Deutschland weiterwachsen werden, ist es nicht länger sinnvoll, dass Berufstätige täglich - obwohl es vermeidbar wäre - "in die City" fahren müssen. Je besser die Quartiere von ihrer sozialen Mischung und der Begrünung der Wohnumgebung her passen, desto weniger breite Straßen benötigt die Stadt. Stattdessen braucht es künftig mehr Wege für Fahrräder, E-Bikes und E-Roller. Das gilt übrigens auch für die neuen Quartiere am Stadtrand.

Gibt es ein langfristiges Konzept gegen die Wohnungsknappheit?

Gerade im städtischen Raum steigen die Grundstückspreise seit Jahren in abenteuerlicher Höhe. Das wird sich auch nicht so schnell wieder ändern. Wird nun neuer Wohnraum geschaffen, soll er zum einen möglichst zentral sein und zum anderen bezahlbar bleiben. Und das passt nicht gerade gut zusammen. Folglich gilt es, durch kleinere Wohnungen mit klugen Grundrissen diesen Effekt abzufedern. Auch viele Bestandsgebäude

lassen sich so umbauen, dass die Bereiche Küche, Essen und Wohnen eine pfiffige Einheit werden und im Bad eine barrierefreie Dusche, aber keine Badewanne steht. Dachgeschossausbauten gehören gefördert.

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Passt das Konzept auch für Senioren?

Wir werden nach und nach immer weniger große Familien haben, dafür aber deutlich mehr Senioren. Für sie und die vielen Singles in unseren Städten sind kleine Wohnformen gefragt. Der Aufzug wird zum "must have" im Haus und barrierearme Wohnungen nehmen eine immer wichtigere Rolle ein. Fortbildungseinrichtungen, Nahversorger sowie Ärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe werden zum Qualitätsmerkmal. Kleinere Wohnungen haben zudem weniger Nebenkosten.

Jüngere Menschen bekommen schon heute zu spüren, dass die Arbeitswelt immer flexibler wird. Gerade bei Berufspraktika sind sie nur wenige Wochen in einer fremden Stadt, ihren festen Job finden sie schließlich woanders. Was bedeutet dieser Trend für all diejenigen, die kurzfristig eine Wohnung suchen?

Eine recht flexible Form sind Mikroapartment-Häuser. Viele Branchenkollegen sehen das als eine temporäre Erscheinung, ich hingegen nicht. Solche Mikrokonzepte sollten a priori ansprechend möbliert sein. Die Häuser sollten unbedingt auch zusätzliche Services anbieten, etwa einen Wäsche- und Paketservice. Mikroapartments können flexibel ohne langfristige Mietverträge genutzt werden: für Studenten, für Pendler, für Geschäftsreisende und auch für Senioren. Und sie rechnen sich für Investoren.

Worauf sollte aus Sicht eines Investors beim Bau eines Mikroapartment-Hauses geachtet werden?

Grundsätzlich empfiehlt sich diese Wohnform für mittelgroße Städte, die ich gerne Mittelstandsstädte nenne, und natürlich für Großstädte. Wo **Universitäten** und große Arbeitgeber sitzen, gibt es sie schon heute. Außerdem sollte das Gebäude relativ zentral oder mit guter ÖPNV-Anbindung liegen, etwa nicht weit vom Hauptbahnhof entfernt oder in Universitätsnähe. Gebäude mit vier bis sieben Stockwerken machen ein gemeinschaftliches Wohnen zudem nicht so anonym wie ein Hochhaus.

Ist das auch auf Luxusapartments übertragbar?

Unbedingt! Es kommt immer darauf an, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen. Studenten und Pendler sind eine preissensible Zielgruppe. Sie müssen genau rechnen und wollen genau wissen, was sie für ihr Geld bekommen. Aber gerade für vielreisende Manager und wohlhabende Senioren können Luxusapartments die richtige Wohnform sein. Sie wünschen sich dann auch einen Concierge-Service, der im Idealfall 24 Stunden erreichbar ist, jemanden, der ihnen die Wäsche abholt und zurückbringt und vielleicht sogar eine warme Mahlzeit organisiert. Nur Vorsicht: Diese Konzepte lassen sich in meiner Wahrnehmung schlecht mischen. Der Projektentwickler sollte genau wissen, welches Publikum er wo erreichen will.

Beispielsweise erscheint vielleicht in Dortmund ein sehr ökonomisches Apartmenthaus auch für Studenten sinnvoll, in Frankfurt am Main kann ein Luxusapartment-Konzept funktionieren und in Düsseldorf ist vermutlich beides denkbar. Klar erkennbar ist für die Zukunft, dass wir unbedingt mehr richtig pfiffige kleinere Einheiten als heutzutage benötigen.

Das Interview von Professor Schwatlo ist auch im neuen Newsletter der "Deutsche Invest Immobilien", d.i.i., erschienen, Ausgabe 02/2019:

<https://www.dii.de/presse-und-aktuelles/>