

MÄRKTE | 21.12.2017

AUS IZ51/2017, S. 6

Von **Jutta Ochs**

"Wohnen und Gewerbe wird in Zukunft zu einer Assetklasse"



In diesem Artikel:

Unternehmen: CD Deutsche Eigenheim, WealthCap, UniCredit

Organisationen: Fraunhofer-Institut, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Personen: Gabriele Volz, Winfried Schwatlo

Immobilienart: Wohnen, Büro, Gewerbe allgemein

Winfried Schwatlo und Gabriele Volz bilden ein Paar - was das Thema Zukunft der Städte anbelangt. Wohnen (Schwatlo) und Gewerbe (Volz) kann nur noch gemeinsam gedacht werden.

Urheber: Willy Generotzky

Gabriele Volz, Geschäftsführerin von WealthCap und Member of Unicredit, und Winfried Schwatlo, Professor für Immobilienwirtschaft der Hochschule Nürtingen-Geislingen und Vorstand CD Deutsche Eigenheim, treten jetzt immer als Tandem auf, wenn es um die Zukunft der Städte geht. "Leben und Arbeit wächst zusammen, Wohnen und Gewerbe muss künftig gemeinsam geplant werden", sagen beide mit Bezug zur Fraunhofer-Studie über Zukunftsstädte.

Immobilien Zeitung: Frau Volz ist Gewerbe-Expertin, Herr Schwatlo der Mann fürs Wohnen. Warum haben Sie sich gleichsam zu einem Tandem zusammengeschlossen, wenn es um das Thema Zukunftsfähigkeit der Städte geht? Gibt es da nicht viele Interessenskollisionen?

Gabriele Volz: Eben nicht. Arbeit und Leben wächst zusammen. Wir müssen das zukünftig gemeinsam und nicht mehr getrennt betrachten. Wir denken jetzt über gewinnbringende Investitionen für die nächsten zehn bis 15 Jahre nach, da müssen diese grundsätzlichen Entwicklungen mitbedacht und die entsprechenden Investmententscheidungen getroffen werden.

Winfried Schwatlo: Noch vor zehn Jahren wurde es als Minuspunkt angesehen, wenn Malls zu dicht am Wohnen lagen. Das hat sich komplett verändert. Wohnen, Leben, Arbeiten, Einkaufen - das muss alles zusammen in einem Viertel gesehen werden, nicht mehr getrennt. Genau das sagt ja auch die WealthCap-Studie mit dem vom Fraunhofer Institut entwickelten Morgenstadt-Index zu den Zukunftsstädten. Wie dürfen nicht mehr in getrennten Assetklassen denken.

Volz: Wir bei WealthCap waren bislang auf Gewerbeimmobilien konzen-

triert, haben aber erkannt, dass wir uns im Sinne dieser Quartiere für das Wohnen öffnen müssen und wollen. Wir haben Wohninvestments fest im Visier und möchten auch in solche gemischten Quartiere investieren. Allerdings sind derartige Planungen komplex und die Genehmigung in Städten schwierig.

Schwatlo: Es mangelt an der Anpassungsfähigkeit an solche Entwicklungen, das passt nicht zum trägen deutschen Baurecht. Es wird ohnehin von der gegenwärtigen Entwicklungsgeschwindigkeit überfordert. Die Städte verändern sich viel schneller als noch vor etwa 25 Jahren.

Volz: Die Welt dreht sich rasant, die Abstände von Veränderungswellen werden kürzer, alle sind agiler. Das betrifft die Entscheidung umzuziehen, berufliche Veränderungen vorzunehmen, das Wachstum bzw. die Verlagerung von Unternehmensstandorten - innerhalb von zwei Jahren kann es einen ganz neuen Zyklus geben.

IZ: Was bedeutet das Ergebnis der Studie und die Rankings für die Zukunftsstädte, unter denen sich weiter vorne München als einzige Metropole behaupten kann? Sind die bislang so begehrten "Big 7" in der Abwärtsspirale?

Schwatlo: Man kann einen künftig drohenden Wettbewerbsnachteil der Top 7 herauslesen. Die ganz großen Städte könnten unter Umständen zu schwerfällig reagieren, um die rasanten Entwicklungen mitzugehen. Es ist ja auffallend, dass unter den ersten zehn Städten im Ranking überwiegend mittelgroße Wissensstandorte zu finden sind. Jena, Heidelberg, Freiburg, Leipzig haben alle Universitäten, Ansprüche an Innovationen und Umweltschutz.

Volz: Wir müssen davon ausgehen, dass das produzierende Gewerbe immer mehr an Bedeutung verlieren wird. Büros sind das Thema beim Gewerbe. Nicht Produktion, sondern Innovationen aller Arten, die nur an Wissensstandorten zu realisieren sind, sind die Zukunft der Städte. Innovation entsteht, wenn der Druck hoch genug ist. Deutschland geht es vielerorts noch zu gut, es besteht die Gefahr, die Entwicklung zu verschlafen.

IZ: Heißt das, zukünftig wird nur noch in die genannten Top Ten des Morgenstadt-Index investiert und in die anderen nicht mehr? Wird etwa das Rhein-Main-Gebiet, das da nicht besonders gut abschneidet, bald kein attraktiver Investitionsstandort mehr sein?

Volz: Das heißt es so direkt natürlich nicht. Nützlich für uns ist, dass die Studie nur die Zuzugsstädte betrachtet, denn die sind für uns relevant. Und der Morgenstadt-Index gibt uns wichtige Anhaltspunkte, welche Städte gut auf die Zukunft vorbereitet sind und welche Nachholbedarf haben. Insofern nimmt das dann schon zumindest Einfluss auf Investitionsentscheidungen.

IZ: Welche Menschen werden dann in diesen dynamischen, umwelt-

gerechten Wissensstädten leben?

Schwatlo: Dort leben die jungen Kreativen mit den jung gebliebenen Älteren zusammen. Das geht am besten in Städten mit gebildeten Menschen. Viele kreative Start-ups, junge Erfinder und modernes interdependentes Arbeiten in fast wohnlicher Atmosphäre, da halten die "Mittelstandsstädte" gut mit.

IZ: Und wo leben dann die weniger gebildeten und damit auch oft weniger Wohlhabenden? Am Stadtrand?

Volz: Selbstverständlich nicht. Wenn sich nur noch Wohlhabende eine Stadt leisten können, dann funktioniert eine Stadt nicht. Eine Stadt braucht einen initiativen, pulsierenden Untergrund. Und nicht zuletzt werden die Dienstleister dringend gebraucht. Von der Krankenschwester bis zum Gastronomen.

Schwatlo: Die Fehler von soziale Spannungen erzeugenden Städten wie Paris, wo sich die Armen in den Vorstädten ballen, sind gewiss kein Modell für die Zukunft, sondern das genaue Gegenteil. Eine Stadt der Zukunft sorgt für bezahlbare Wohnungen. Eine Quote von 30%, quer durch alle Projekte, sollte das nach meiner Ansicht sein.

IZ: Wie sieht denn ansonsten nach der Auffassung von Ihnen beiden die ideale Stadt von morgen aus?

Volz: Sie hat unter anderem eine völlig veränderte Infrastruktur. Pendeln ist out, Leben und Arbeiten findet in unmittelbarer Nähe statt. Autonome Autos und Schienenverkehr wickeln den Verkehr stressfrei ab. Es gibt eine ausgezeichnete Luftqualität.

Schwatlo: Menschen und Gebäude tauschen sich ständig über digitale Plattformen und lernende Systeme aus, das schützt die Umwelt. Es gibt eine verdichtete Logistik vielleicht z.B. auch mit Elektrolastenträgern, eine intensive Vernetzung aller Lebensbereiche der Menschen in der Stadt. Wem es gelingt, beschleunigt Quartiersentwicklungen trotz des verrosteten deutschen Baurechts umzusetzen, der wird in den nächsten Jahren die Nase vorne haben.

IZ: Wir danken Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Jutta Ochs.

Kostenfreie Marktberichte finden Sie im IZ-Shop:

- [Städtebauförderkongress \(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung\)](#)
- [Smart Cities \(Quantum Immobilien\)](#)
- [Neue Gewerbeparks braucht das Land \(Initiative Unternehmensimmobilien\)](#)