

Interview

DNA des Erfolges - Stadt der Zukunft 2040

Gastautor: [w:o Gastbeitrag Immobilien](#) | 01.03.2018, 10:00 | 234

Interview mit Gabriele Volz, Geschäftsführerin von Wealthcap, Tochter der Unicredit, sowie Herausgeberin der Studie "DNA des Erfolges: Stadt der Zukunft 2040", und Winfried Schwatlo, Professor für Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.



Wealthcap hat gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut in Ihrem Auftrag, Frau Volz, eine Studie zur Stadt der Zukunft herausgegeben. Weit oben im Ranking erscheinen mittelgroße Städte wie Karlsruhe und Freiburg, aber auch Metropolen wie München. Wie muss die Stadt der Zukunft aussehen - und welche schneidet besonders gut ab?

Volz: Um die Stadt der Zukunft 2040 zu ermitteln, wurde für die Studie ein umfänglicher Ansatz gewählt. Es wurde nicht nur eine Facette beleuchtet, der umfängliche Ansatz beruft sich etwa auf die Innovationskraft einer Stadt, aber auch, wie widerstandsfähig sie gegen wirtschaftliche Krisen und Umwelteinflüsse ist. Ein wichtiger Bestandteil der Erhebung ist der "Morgenstadt City Index". Es wurden 30 deutsche Zuzugsstädte auf vier Hauptfaktoren hin untersucht: lebenswerte Stadt, resiliente Stadt, umweltgerechte und innovative Stadt. Für die jeweilige City vergab eine 28-köpfige Forschergruppe Punkte. Insgesamt siegte die Universitätsstadt Karlsruhe. Von den sieben größten deutschen Städten kam allerdings nur eine unter die Top Ten - und das ist München auf Platz zwei.

München steht bekanntermaßen für eine hohe Lebensqualität und anspruchsvolle Jobs. Was brachte denn die bayerische Metropole in die oberen Plätze des Rankings, und wie lautet das Fazit?

Volz: München ist quasi bei allen Bevölkerungsgruppen beliebt. Egal ob Singles, Studenten, Paare und Familien oder auch ältere Menschen, sie alle fühlen sich dort wohl. Wichtig ist den meisten ein qualifizierter Arbeitsplatz sowie eine entsprechende Entlohnung. Gleichzeitig existieren enorme Engpässe im Straßennetz und bei den öffentlichen Verkehrsmitteln. Zu Stoßzeiten kommt München verkehrstechnisch teilweise zum Erliegen. Für eine solche Stadt geht es bei einem Zukunftsplan etwa um eine Wegeverkürzung zur Arbeit und um eine stärkere Flexibilisierung der Arbeitszeiten.

Im Top-Ten-Ranking der Zukunftsstädte behauptet sich München als einzige Metropole. Sind die bislang so begehrten Big-7-Großstädte, darunter auch Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg eher in einer Abwärtsspirale?

Schwatlo: Durchaus ist ein künftiger, drohender Wettbewerbsnachteil der Top-7-Städte herauslesbar. Die ganz großen Städte könnten unter Umstände zu schwerfällig reagieren, um die rasanten Entwicklungen mitzugehen. Es ist ja auffallend - und das ist zunächst positiv zu sehen -, dass unter den ersten zehn Städten im Ranking überwiegend mittelgroße Wissensstandorte zu finden sind. Allein Karlsruhe hat mit seinen zwölf Hochschulen und Forschungsreinrichtungen eine herausragende Stellung in Baden-Württemberg. Jena, Freiburg und Regensburg haben ebenfalls wissenschaftliche Universitäten. Die Standorte stehen für hohe Ansprüche an Innovation und Umweltschutz. Der elektronische Personalausweis wurde übrigens hauptsächlich in Karlsruhe entwickelt.

Volz: Die Studie berücksichtigt auch die Veränderung unserer Städte. Dort wird das produzierende Gewerbe immer mehr an Bedeutung verlieren. Büros sind das Thema beim Gewerbe. Innovationen aller Arten, die nur an Wissensstandorten zu realisieren sind, bedeuten, Städte zukunftsfähig zu machen. Innovation gelingt dann besonders gut, wenn der Druck hoch ist. Deutschland geht es vielerorts noch zu gut, es besteht gerade in unseren Metropolen die Gefahr, die Entwicklung zu verschlafen. Karlsruhe und München zeigen bereits Vorbildcharakter.

Nun fließt ein Großteil der Bundes- und Landesmittel sehr häufig in die Landeshauptstädte, oder auch in Städte, die ohnehin schon als innovativ gelten. Gehen andere, kleinere Städte etwa in den neuen Bundesländern oder auch in Landstrichen Niedersachsens da nicht völlig unter?

Volz: Unter den Top-30-Städten des MCI-Index befinden sich auch kleinere Städte wie Braunschweig, Trier oder Halle. Und natürlich gibt es Orte in Deutschland, die mit Abwanderung leben müssen. Wichtig zu wissen ist, dass die Studie nur Zuzugsstädte betrachtet, nur sie sind für uns in diesem Zusammenhang relevant. Der Morgenstadt-Index gibt uns wichtige Anhaltspunkte, welche Städte gut auf die Zukunft vorbereitet sind und welche noch Nachholbedarf haben. Insofern nimmt das dann schon zumindest Einfluss auf Investitionsentscheidungen.

Welche Menschen werden dann in diesen dynamischen, umweltgerechten Wissensstädten leben?

Schwatlo: Es leben dort junge Kreative mit den jung gebliebenen Älteren zusammen. Das funktioniert beispielsweise gut in Städten, in denen viele qualifizierte Menschen leben und arbeiten. Es ist ein Zusammenwirken aus kreativen Start-ups, jungen Erfindern und modernem, gegenseitig bedingtem Arbeiten in fast wohnlicher Atmosphäre. Dort sind viele "Mittelstandsstädte" weit fortgeschritten.

Es klingt ein wenig so, als wären weniger gebildete oder auch weniger wohlhabende Menschen kein fester Bestand einer Zukunftsstadt. Ist der Platz für diese Menschen denn eher am Stadtrand?

Volz: Das ist selbstverständlich nicht der Fall. Wenn sich nur noch Wohlhabende das Leben in einer Stadt leisten können, dann funktioniert sie nicht. Eine Stadt braucht einen initiativen, pulsierenden Untergrund. Und nicht zuletzt begründet sich eine Stadt auf dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Berufen. Vom Erzieher, Kranken- und Altenpfleger sowie Mitarbeiter in der Gastronomie bis hin zum Banker, Architekten und Arzt.

Schwatlo: Natürlich dürfen keine Fehler bei der Stadtentwicklung gemacht werden, wie es sie etwa in Paris passiert sind. Dort ballt sich die ärmere Bevölkerung in den Vorstädten. Das ist gewiss kein Modell für die

Zukunft, sondern das genaue Gegenteil. Eine Stadt der Zukunft sorgt für bezahlbare Wohnungen. Ich denke da an eine Quote von 30 Prozent, quer durch alle Projekte könnte das meiner Ansicht nach geschehen.

Wie sieht sie denn nun genau aus, die ideale Stadt von morgen?

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 herrscht eine hervorragende Luftqualität.

Schwatlo: Gebäude werden in Zukunft interaktiv. Über kleine Chips können Informationen über die Belegung von Büroräumen gegeben werden, aber auch darüber, inwieweit die Heizung und die Beleuchtung aktuell benötigt werden. Das Gleiche gilt für Wohnungen. Über digitale Plattformen findet somit ein aktiver Austausch statt, das kommt gleichzeitig der Umwelt zugute. Weiterhin kann eine verdichtete Logistik etwa mit Elektrolastenträgern entstehen, eine intensive Vernetzung aller Lebensbereiche der Menschen in einem Zentrum. Welcher Stadt es gelingt, beschleunigt Quartiersentwicklungen trotz des verrosteten deutschen Baurechts umzusetzen, die wird in den nächsten Jahren führend sein.

Das klingt so, als könnten Interessenskollisionen zwischen Gewerbe- und Wohnbauten auftreten, ist das so?

Volz: Nein, eben nicht. Arbeit und Leben - beides wächst zusammen. Wir müssen diese Bereiche zukünftig als Einheit und nicht mehr getrennt betrachten. Politiker, Unternehmen und Städte sollten jetzt über gewinnbringende Investitionen für die nächsten zehn bis 15 Jahre nachdenken. Denn es müssen grundsätzliche Entwicklungen wie diese mitbedacht und die entsprechenden Investmententscheidungen getroffen werden.

Schwatlo: Noch vor zehn Jahren wurde es als Minuspunkt angesehen, wenn Einkaufszentren zu dicht an Wohnanlagen lagen. Das hat sich komplett verändert. Wohnen, Leben, Arbeiten, Einkaufen - das muss alles zusammen in einem Viertel geschehen. Genau das sagt ja auch die WealthCap-Studie mit dem vom Fraunhofer Institut entwickelten Morgenstadt-Index zu den Zukunftsstädten. Wir dürfen nicht länger in getrennten Bahnen denken, wir müssen eine Stadt ganzheitlich betrachten.