ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Whitepaper

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS

ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS ist ein deutscher Wirtschaftswissenschaftler und Hochschullehrer für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft. Er verbindet tiefe, analytische Wissenschaft mit unternehmerischem Mut und Vision. Von ihm zu lernen, verhilft sowohl zu persönlichem Erfolg im Beruf, als auch im Leben.

Gondring gehörte zum Topmanagement der Sparkassen und beriet bis heute hunderte Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Er verfasste die Standardwerke der Immobilienbranche für Studium und Praxis. Zudem ist er Initiator und Mitherausgeber der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Noch immer doziert und lehrt er auf höchstem Niveau. Sein Antrieb ist es, auf die großen Karrieren seiner Absolventen stolz zu sein.

Für seinen Verdienst um die akademische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft verlieh der britische Immobilienverband RICS ihm bereits 2000 den Titel Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyor.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

In der Immobilienwirtschaft scheint aktuell die Zukunftsformel für die Innenstädte gefunden zu sein: Man nehme eine Mixed-Use-Immobilie, packe sie in ein innerstädtisches Quartier und man erhält eine renditestarke Asset-Klasse. Die Begründung ist so einfach wie anschaulich: In Quartieren gibt es unterschiedlich gemischte Nutzungsbedürfnisse, also müssen folglich die Nutzungsarten der Immobilie auch durchmischt sein. Auf dieser Basis werden bestehende Warenhäuser refurbished, indem die Fixierung auf den stationären Einzelhandel (homogene Nutzung) aufgegeben wird und ergänzt bzw. durchmischt wird mit anderen Nutzungsarten, wie Wohnungen, Gastronomie, Büro oder Freizeiteinrichtungen. Diese diversifizierten Nutzungskonzepte (heterogene Nutzung) führen zu diversifizierten Einnahmequellen und sind per se für die Innenstadtbesucher und -bewohner attraktiver als die herkömmlichen, eher „langweiligen" Warenhäuser. Mixed-Use-Immobilien haben sich gerade während der Pandemie als sehr krisenfest erwiesen und gelten deshalb heute als das Nonplusultra. Daran wird sich auch kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern. Gleichwohl ist das Mixed-Use-Immobilienkonzept auf längere Sicht nur ein „Durchgangs-„ bzw. „Übergangskonzept" innerhalb des Transformationsprozesses der Städte. Mixed-Use-Immobilien sind eine Zwischenlösung, aber kein abgeschlossenes Zukunftsmodell, weil sich die Städte ständig verändern und damit auch die Rahmenbedingungen für Stadtimmobilien!

Die Quartiersentwicklung als „Motor" der Stadtentwicklung verändert stetig die Rahmenbedingungen

Der Begriff „Quartier" wird heute von den meisten Investoren und Projektentwicklern als Label bzw. als ein nicht geschütztes Qualitätssiegel verwendet. Nach streng wissenschaftlichen Maßstäben sind es keine Quartiere, bestenfalls Substitute.

Was ist ein Quartier und was ist eine Nachbarschaft?

Die historischen Wurzeln bilden die „Blaupause" für den Städtebau von Hippodamos (griechischer Stadtschreiber, ca. 400 v. Chr.), der erstmals schriftlich einen Plan für die geometrische Stadtentwicklung (später übernommen bei der Planung nordamerikanischer und asiatischer Großstädte) lieferte.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Das orthogonale Grundmuster gleicht einem „Schachbrett", d.h. es gibt nur gerade Wege, Straßen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen. Dadurch bilden sich gleich große Parzellen (sog. Insulae), was der römische Kaiser Augustus später umsetzte, indem er Rom in 14 unterschiedliche Insulae einteilte. Mit der Aufteilung wurde erreicht, dass Senatoren (Oberschicht) ebenso wie Handwerker und niedere Bedienstete, also alle sozialen Schichten, gleichermaßen am öffentlichen Leben teilhaben konnten. In den islamischen Ländern gab und gibt es die Mahalle (arab. Stadtviertel) mit einem religiösen Mittelpunkt (z.B. Moschee) und einer Selbstverwaltungshoheit. Clarence Perry (US-amerikanischer Stadtplaner und Stadtsoziologe) beschreibt in den 1900er Jahren die Idee der „Neighbourhood" als selbstständige, territoriale Lebensräume innerhalb einer Stadt, in denen Menschen in einem engen sozialen Kontakt stehen. Nicht selten haben sich sog. Nachbarschaften bei Einwanderern in New England gebildet wie das deutsche, chinesische, italienische oder irische „Viertel" ebenso das Arbeiter-, Handwerker- oder Händlerviertel. Kennzeichen hierfür war die uneingeschränkte Solidarität bzw. „Nachbarschaftshilfe" untereinander. Heute wird mit einer Nachbarschaft eher das „soziale Leben in einem Dorf" verbunden, also die dörfliche Sozialgemeinschaft in die Stadt tragen.

In der über 2000jährigen Stadtgeschichte (von der Antike bis heute) waren die Quartiere Orte mit einer sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Durchmischung und damit die feste Verbindung aller sozialen Schichten zu einer Stadtgesellschaft mit einer starken Identifikation und Zusammenhalt, was entscheidend für die „Überlebenskraft" bzw. Immunität dieser Gemeinschaften war. Im Umkehrschluss muss dann jede Form der Segregation nach sozialer Herkunft, Einkommen, Bildung, Religion usw. zu einer eher „krisenanfälligen", schwach verbundenen und labilen Stadtgemeinschaft führen. Das ist der Grund dafür, dass Wissenschaft und die politisch Verantwortlichen „gebetsmühlenartig" eine Art „ Insulae" fordern, um eine resiliente Stadtgesellschaft dauerhaft zu formen.

Die Wissenschaft konnte sich bislang nicht auf eine gemeinsame Definition des Quartierbegriffs einigen. Eine Einengung des Quartierbegriffs wie z.B. in § 6a BauNVO (urbane Gebiete) auf die Nutzungsdurchmischung (mixed use) blendet wesentliche Aspekte der Quartiersbildung aus.

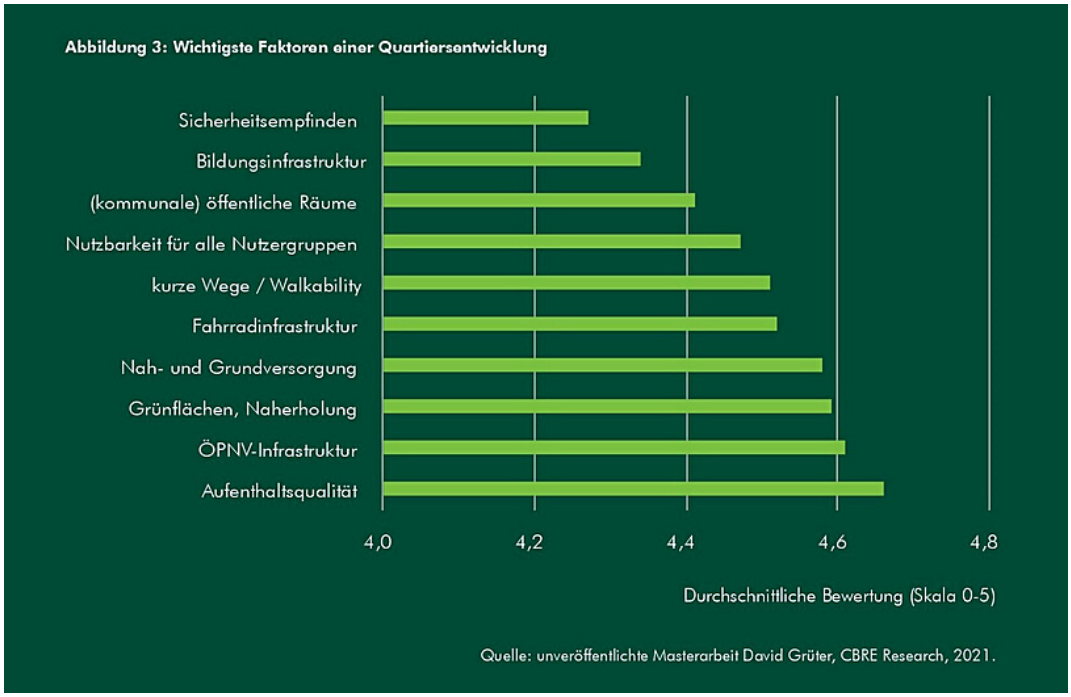
QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Die räumliche Größe eines Quartiers kann grob geschätzt zwischen 1 bis 10 Quadratkilometer und zwischen 1.000 und 10.000 Einwohnern liegen. Abweichungen sind jederzeit nach der allgemeinen Bevölkerungsdichte möglich. Charakteristische Merkmale eines Quartiers sind u.a.:

- lebendige Nachbarschaften mit großem Sozialkapital (= Anzahl der belastbaren Sozialkontakte einer Person),
- zentrale Treffpunkte für soziale Interaktionen (meist städtische, kirchliche oder karitative Einrichtungen für Begegnung, Kultur- und Freizeitangebote),
- hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- urbane Arbeitswelten (Co-Working, Kreativwirtschaft, Dienstleistungen),
- urbane Versorgungskonzepte (kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung),
- neben traditionellen Wohnformen urbanes Wohnen (für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaushalte) wie Collaborative Living oder andere Formen der Sharing Economy; jüngere Menschen definieren ihre Wohnbedürfnisse immer mehr entlang ihrer Lebensphase, d.h. an ihre situativen Bedürfnisse,
- Freizeiteinrichtungen und unterschiedliche Kulturangebote,
- gastronomische Angebote von internationaler Küche, Schnellrestaurants bis vegane Küche,
- andere gastronomische Zusatzangebote wie Tee-, Kaffeeläden, Kneipen, Bars,
- urbane Mobilitätskonzepte; Anbindung an den ÖPNV.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

CBRE hat 2021 eine Studie zur Quartiersentwicklung vorgelegt, wonach die Wichtigkeit einiger dieser Merkmale untersucht wurden:



Hieran lässt sich ansatzweise erkennen, dass die Qualität des öffentlichen Raums, das Mobilitätskonzept, die Nah- und Grundversorgung und der Erholungswert entscheidend für die Quartiersbildung sind.

Nachbarschaften sind regelmäßig sowohl in der Fläche als auch in der Bewohnerzahl kleiner als Quartiere, dafür aber auch dynamischer. Einige Beispiele für Nachbarschaften:

Düsseldorf HellGa e.V.
Kirchliches Gemeindezentrum wird zur Nachbarschaftseinrichtung

Nachbarschaftsgärten in Leipzig Grünau

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Die Nachbarschaft „verschwindet" keineswegs. Früher war Nachbarschaft Schicksal, heute ist sie frei wählbar; früher war Nachbarschaft eine räumliche Tatsache, die sich sozial organisiert; heute ist sie eine soziale Tatsache, die sich räumlich organisiert" (Walter Siebel, 2009).

Innerstädtischer Einzelhandel in aufgewerteten öffentlichen Räumen

Handel gibt es so lange es den Menschen gibt. Archäologische Funde zeigen, dass schon vor 50.000 Jahren die Menschen Handel über große Strecken betrieben haben. Der Handel jedoch, wie wir ihn heute verstehen, hat seine Wurzeln im frühen Mittelalter, in einer Zeit der Stadtgründungen. Der Marktplatz war der wichtigste Platz in der mittelalterlichen Stadt und fand sich meist in der Nähe zu einer Kirche. Markt und Messen hatten ihren Ursprung darin, dass die Kirchen und Klöster die Tatsache ausnutzten, dass an Kirchenfesten und hohen Festtagen viele Gläubige in die Städte kamen und damit das Abhalten von Märkten sehr günstig war. Neben den Wochenmärkten wurden zudem Jahrmärkte abgehalten, die sich an den kirchlichen Festtagen wie Michaelis, Johannis, Peter und Paul, Christi Geburt usw. orientierten. Während auf den Wochenmärkten überwiegend Lebensmittel und Nutzvieh gehandelt wurde, lag der Schwerpunkt der Jahrmärkte auf den gewerblichen Erzeugnissen der Bauern und Handwerker. In dieser Tradition gibt es heute noch die Handwerkermärkte (überwiegend Kunsthandwerk) in den Städten.

Handel und Städte sind damit untrennbar miteinander verbunden. Durch die ständigen Veränderungen der Städte hat sich auch der Handel immer wieder verändern müssen. Daher: Handel ist Wandel.

Gegenwärtig sind der Online-Handel, die Corona-Krise, verändertes Konsumverhalten und die Veränderungen des jeweiligen Stadtbildes Entwicklungen, die den stationären Einzelhandel bedrohen. Nach dem Stadtmonitor 2021 des HDE Handelsverband Deutschland steigt das Umsatzvolumen des Online-Handels gegenüber dem des stationären Handels überproportional. Bezogen auf das Basisjahr 2010 (=100 %) ist in 2019 der Umsatz des stationären Handels um 119 % gestiegen und der des Online-Handels um 293 %, für das Jahr 2020 ist das Wachstum mit 118 % für den stationären Handel nahezu gleich geblieben, während der Online-Handel um 336 % gestiegen ist.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Selbstverständlich ist der rasante Anstieg des Online-Handelsvolumens bereits 2020 teilweise der Corona-Pandemie zuzuschreiben. Aber auch ohne die Pandemie wäre das Wachstum mit ca. 300 % deutlich ausgefallen.

Aber allen „Unkenrufen zum Trotz" wird der Einzelhandel in den Innenstädten nicht wegzudenken sein und erlebt sogar eine Renaissance. Gleichwohl müssen sich sowohl die Städte als auch der Einzelhandel grundlegend ändern. Es gibt auch Unterschiede je nach der Größe der Stadt: eine Stadt von mehr als 500.000 EW hat generell eine andere Wirkung als eine Stadt mit weniger als 25.000 EW.

Was zieht die Menschen in die Städte?

Studien zeigen, dass die Gestaltung der Innenstadt, das Ambiente, die Atmosphäre und das Flair die wichtigsten Merkmale für die Attraktion einer Innenstadt sind. Menschen gehen nicht mehr nur zum Einkaufen in die Städte, sie wollen die Städte erleben. Und so ist der Erlebnischarakter einer Stadt ein zentrales Element zur Bestimmung der Stadtattraktivität. Als selbstverständlich werden die Vielfalt der Angebote, die Sauberkeit und das Gastronomieangebot angenommen. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass noch mehr Angebotsvielfalt, noch mehr Gastronomie und noch mehr Sauberkeit nur eine marginale Attraktivitätswirkung haben, während mit der Innenstadtgestaltung und damit auch der Verbesserung des Erlebnisempfindens die Innenstadtattraktivität sehr stark erhöht werden kann.

Das Flair und der Erlebniswert einer Innenstadt ist abhängig von den Gebäuden, den Plätzen, den Grünanlagen, aber auch von der Beseitigung von Barrieren für den Innenstadtbesuch wie schwere Erreichbarkeit mit ÖPNV oder unzureichende Parkmöglichkeiten. Einkaufsmeilen der 1970er Jahre entfalten keine Attraktivität mehr. Die Plätze und Straßen in den Innenstädten können durch Kultur- und Erholungsinseln aufgewertet werden. Ebenso ist die Abwechselung der Events ein entscheidender Punkt: Warum sollte jemand in die Stadt gehen, wenn er das Gleiche erlebt wie vor zwei Wochen? Eventmanager haben Hochkonjunktur. Jede Stadt muss für sich überlegen, die gegebene Gebäude-, Platz- und Straßenkultur durch weiche Faktoren aufzuwerten.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Einkaufsmeile in den 1970er Jahren

Erlebnismeile in den 2010er Jahren

Die Bilder zeigen deutlich, welche Bedeutung der Autoverkehr vor 50 Jahren noch hatte und dass dem Fußverkehr nur ein relativ schmaler Bürgersteig zur Verfügung stand. Die Menschen verweilten nicht im öffentlichen Raum, sondern durchquerten ihn nur. Heute sind die Einkaufsstraßen autofrei und die Verkehrswege werden u.a. für Außengastronomie, Verkaufsstände, Straßenmusikanten, Events oder nur für einfache Sitzgelegenheiten umgenutzt.

Die grüne Stadt

In einem weiteren Schritt sieht die Städteplanung vor, nicht nur die klassischen Einkaufsmeilen als autofrei zu gestalten, sondern den öffentlichen Raum „zu begrünen", was einerseits den Erholungswert und andererseits die Mikroklima-Resilienz der Städte verbessert.

Grünflächen sind wichtige Elemente in der städtebaulichen Planung der Zukunft.
Bild: IÖW / Volker Haese

Diese Vision zeigt die Veränderung einer ehemaligen „Einkaufsmeile" in einen klima-resilienten Quartiersraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Die „scharfe" Abgrenzung der Citylage (Vergleich mit dem nordamerikanischen CBD, Central Business Destrict) von den Nachbarlagen wie 1b/2a-Lagen wird mehr und mehr verschwimmen, indem die Citylage sich mit den Quartieren der Innenstadt verbindet. Dieser Prozess der Innenstadt-Transformation wird wahrscheinlich bis 2040 andauern, was für eine Stadtentwicklung ein relativ schneller Prozess ist.

Mixed-Use-Immobilien – Holistische Projektentwicklung

Die sich abzeichnende Innenstadtentwicklung zeigt die zunehmende Aufweichung der durch die Charta von Athen (eigentlich theoretisch durch das Gartenstadtmodell von E. Howard, 1898 vorgeprägt) vorgegebenen Funktionstrennung der Nutzungsarten in den Städten. Die unterschiedlichen Nutzungsarten wachsen relativ schnell zusammen. Der Zuwanderungsdruck auf die Städte wird abgesehen von einigen „Verschnaufpausen" anhalten und in wenigen Jahren werden über 80 % der deutschen Bevölkerung in Großstädten leben. Die Lebensstile gerade jüngerer Generationen erfordern zunehmend „angepasste Stadtstrukturen". Mobilität, Klimaresilienz, Stadt der kurzen Wege, Lebensqualität, entschleunigte Städte sind einige Forderungen an eine „zukünftige lebenswerte Stadt". Das beste Konzept, alles „unter einem Dach" zu verwirklichen, ist das Quartiersmodell. Städte entwickeln sich zu gigantischen Wachstums- und Regenerationsmaschinen.

Das holistische Konzept der Projektentwicklung adaptiert diese Entwicklungen, d.h. die traditionelle Projektentwicklung hat den Blick von der Gebäudeentwicklung aus in den Mikrostandort, die holistische Projektentwicklung verändert die Blickrichtung vom Mikrostandort aus zur Projektentwicklung. Die Mixed-Use-Immobilien sind erste Schritte dieser holistischen Projektentwicklung, indem die verschiedenen Lebensbereiche des Mikrostandorts wie Konsum (Einzelhandel), Arbeiten (Büro), Wohnen, Kinderbetreuung, Freizeitangebote wie Wellness und Fitness usw. in der Projektentwicklung aufgenommen werden und so das Nutzungsprofil des Mikrostandortes unter einem „Dach" abbilden. Somit ist die Mixed-Use-Immobilie die erste konkrete Form einer holistischen Projektentwicklung, was sie auch so erfolgreich macht. Gleichwohl verändern sich die innerstädtischen Mikrostandorte im 10-Jahres-Rhythmus vergleichsweise sehr schnell, was bedeutet: was heute gilt, kann morgen schon falsch sein.

QUARTIERE + INNENSTADTENTWICKLUNG = MIXED-USE-IMMOBILIEN ALS ZUKUNFTSMODELL FÜR DIE INNENSTÄDTE?

Der Anpassungsdruck einerseits von der Gesellschafts- und Stadtentwicklung und andererseits von der Gesetzesentwicklung auf die Projektentwickler ist sehr groß, was die Reaktionszeit deutlich verkürzt. Gewinner sind in diesem Prozess die „Schnellen". Insgesamt gesehen, sind wir auf einem guten Weg.

KONTAKTDATEN

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
Zuckerrübenweg 17
70599 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 - 30 00 506
E-Mail: info@adi-akademie.de
Homepage: www.adi-akademie.de

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft