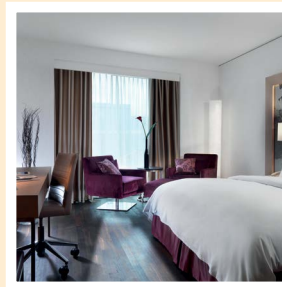
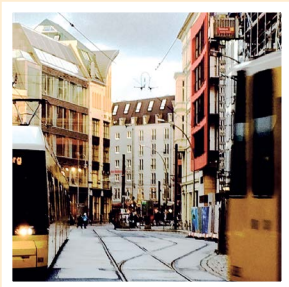


# Herbstdiskurs der Immobilienweisen

Urbanität durch Nutzungsmischung



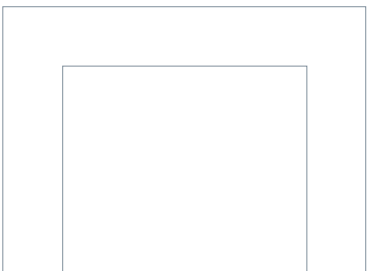


# **Urbanität durch Nutzungsmischung**

## **Herbstdiskurs der Immobilienweisen**

Autoren:

Manuel Jahn, Jan Hebecker/Michael Kiefer, Andreas Schulten, Prof. Dr. Harald Simons



# Inhalt

Vorwort ..... 07

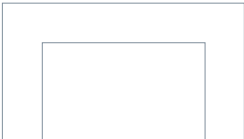
Urbanität durch Nutzungsmischung .....08

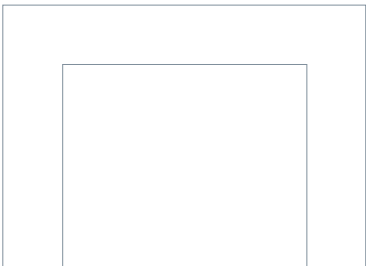
Nachfrage nach nutzungsgemischten Stadtquartieren ...13

„Neue“ Büro- und Produktionsgebäude  
zwischen Kontor und Co-Working ..... 18

Die Auswirkung auf Handelsimmobilien -  
Wird an modernen Zielen  
der Stadtplanung vorbeigebaut? ..... 26

Fazit ..... 34





## Vorwort



Dr. Andreas Mattner

Wie sollten Städte in Zukunft geplant sein? Mit dem vorliegenden Herbstdiskurs wollen wir diese wichtige Frage der Branche näher beleuchten und Anhaltspunkte für die künftig erforderliche Ausrichtung der Immobilien- und Standortkonzepte liefern. Wir baten deshalb unsere Immobilienweisen, maßgebliche Trends und Nutzeranforderungen an Wohnungs-, Arbeits- und Freizeitstätten zu identifizieren, die eine Neubewertung der bisherigen Planungspraxis, wohl auch Änderungen bezüglich der Gestaltung bzw. der Mischung von Nutzungsarten erfordern. Diese haben neben den anderen aktuellen Herausforderungen wie demografische Entwicklung, Digitalisierung und Strukturwandel im Handel, verändertes Verbraucherverhalten und Trend zur Urbanisierung Auswirkungen auf die Zukunftsfähigkeit unserer Innenstädte.

In der jüngsten Vergangenheit zeigte uns die Marktbeobachtung, dass es notwendig ist, auf einer integrativen Betrachtung aller Immobiliennutzungsarten aufzusetzen. Nur so kann es letztlich gelingen, uns in Politik und Verwaltung das notwendige Gehör zu verschaffen, dass neben notwendigem Wohnungsneubau auch die anderen Immobiliennutzungsarten nicht vergessen werden dürfen.

Wir haben deshalb die Immobilienweisen gefragt: Wie kann es gelingen, sich den verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen an die Städte anzupassen? Wie können die kreativen Potenziale unserer Städte weiterentwickelt werden? Wie können dann zukunftsgerechte Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstätten baulich wie funktional zufriedenstellend integriert werden? Wie kann die Transformation der postindustriellen Stadt zu „Smart Cities“ gelingen? Klar ist: Wir brauchen in Deutschland und vor allem in den beliebten Ballungsräumen eine dichtere Bauweise. Die folgenden Ausführungen zur größeren Nutzungsmischung und zu den einzelnen Nutzungsklassen geben wertvolle Hinweise für den notwendigen Diskurs in der Stadtentwicklung und zeigen zugleich die Hemmnisse insbesondere im Rahmen des Baurechts auf. Ich freue mich auf die bevorstehende Debatte mit und in der Branche und hoffe, dass wir mit dem Papier eine gute Grundlage für den Dialog mit der Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit legen konnten.

## Urbanität durch Nutzungsmischung Autor Prof. Simons

Das Bild ist klar: Der starke Zuzug in sogenannten Schwarmstädte, d.h. Städte mit attraktivem Angebot an Lebensqualität, Kunst, Kultur und Arbeitsstätten, führt dort zu steigenden Mieten. Neben Eingriffen in die Preisgestaltung versucht die Politik, den Wohnungsneubau zu forcieren. „Bauen, bauen, bauen“ von Wohnungen ist derzeit Konsens aller politischen Gruppierungen. Da derzeit – zumindest in den Schwarmstädten – im Wohnungsbau sogar höhere Renditen als im Gewerbebau erzielt werden können, gibt es auch ein entsprechend hohes Interesse bei Investoren. Einem steigenden Wohnungsneubau steht neben ausgelasteten Bauleistungsmärkten und hohen Baukosten insbesondere eine Knappheit an Wohnbauland entgegen. Hier reagieren die Kommunen zum Teil beherzt. Neues Bauland wird abseits nachbarrechtlicher Reichweite in bisher unbeplanten Bereichen - zumeist

auf stadtnahen landwirtschaftlichen Flächen - in Schnellverfahren neu ausgewiesen; neuerdings beschleunigt durch den Zuwachs an Bürgerkriegsopfern. Andernorts, insbesondere in innenstadtnahen gewerblich durchwachsenden Mischgebieten, verdrängt hochpreisiger Wohnungsbau Arbeits- und Einkaufsstätten, bis auch hier Monokulturen entstehen.

Eine solche Fokussierung auf den Wohnungsneubau führt zwangsläufig zu einer Benachteiligung anderer Nutzungen. Dies lässt zu einer Befürchtung wachsen, dass zukünftig Flächenengpässe die Wirtschaftsentwicklung hemmen könnten, auch wenn derzeit hierzu noch keine Zahlen vorliegen.

Zum anderen aber übersieht eine solche einseitige Fokussierung von Politik und Bauherrschaft auf den Wohnungsbau die zugrunde liegenden Ursachen für die starken

<sup>1</sup> Vgl. dazu weiter: Simons, H., Weiden, L., „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland“, empirica-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), November 2015.

<sup>2</sup> Das Niveau und die Entwicklung von Mietpreisen lässt sich nur schwer in ein einfaches Schema hineinzwängen. Bereits das Mietpreisniveau fällt für verschiedene Wohnungstypen oder Lagen sehr unterschiedlich aus. Zusätzlich entwickeln sich die Mietpreisniveaus unterschiedlicher Wohnungstypen oder -lagen mitunter in verschiedene Richtungen. Um diese Heterogenität des Wohnungsmarktes adäquat abzubilden, greift die empirische Wohnungsmarktforschung daher häufig auf sogenannte hedonische Preisindizes zurück. Hierbei wird der Zusammenhang zwischen Mietpreisen und Wohnungseigenschaften als Funktion bestimmter Qualitätseigenschaften (z.B. Wohnungstyp, -ausstattung oder -lage) modelliert und mittels statistischer Regressionsverfahren geschätzt. Integriert man zusätzlich Zeitparameter (Dummies), lässt sich so die qualitätsbereinigte Entwicklung von Mietpreisen analysieren. Auch die spezifische Entwicklung einzelner Wohnungseigenschaften, wie beispielsweise die Lage, lässt sich mit geeigneter Erweiterung des Modells untersuchen. Hierfür werden üblicherweise die Lageparameter mit den Zeitparametern verknüpft, die aus dieser Verknüpfung resultierenden Interaktionsparameter geben Auskunft über die Entwicklung der Mietpreise in den jeweiligen Lagen. Für die Abbildung wurde die zeitliche Preisentwicklung (Median) von zusammengefassten Berliner Postleitzahlgebieten von 2007 bis 2012 mittels der genannten Interaktionsparameter identifiziert. Der Vergleich mittlerer Mietpreise (arithmetisches Mittel, Median) im Zeitverlauf bildet die Heterogenität von Mietobjekten hingegen nur unzureichend ab. So könnte ein mittlerer Anstieg von Angebotsmietpreisen, bei dem nicht nach Qualitätsmerkmalen kontrolliert wird, beispielsweise allein aus einer veränderten Angebotsstruktur resultieren. Man stelle sich vor, dass zum ersten Zeitpunkt nur Altbauwohnungen inseriert werden, zum zweiten Zeitpunkt dagegen nur Neubauwohnungen, also teurere Wohnungen. In diesem Fall würde der mittlere Mietpreis steigen, auch wenn der Mietpreis sowohl von Altbau- als auch von Neubauwohnungen unverändert blieb.



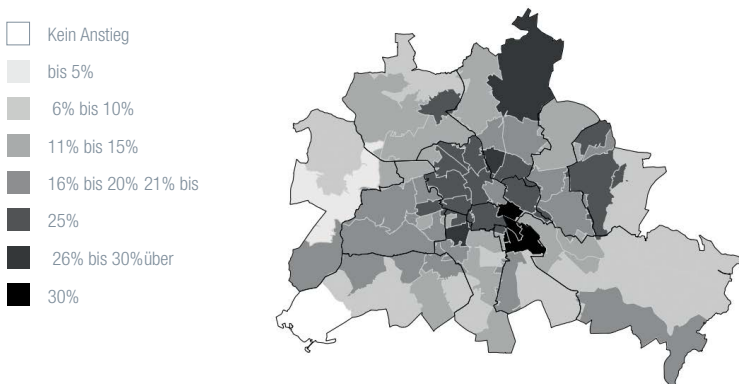
Zuzüge in die Schwarmstädte. Die Schwarmstädte wachsen – trotz der gestiegenen Auslandszuwanderung – vor allem durch Binnenumzüge innerhalb Deutschlands.<sup>1</sup> Durch dieses Schwarmverhalten verlieren der ländliche Raum sowie unattraktive Städte, und es gewinnen die Schwarmstädte. Das heißt es geht von Bützow nach Berlin; von Hamfelde nach Hamburg und von Memmingen nach München.

Angezogen werden die Neubürger der Schwarmstädte von der Vielfalt, der Vitalität und Urbanität und vor Allem durch die Arbeitsplätze. Entsprechend konzentriert sich der Zuzug auch auf ausgesuchte Stadtviertel wie Berlin-Kreuzberg, Hamburg-Eimsbüttel, München-Westend oder das Frankfurter Gallus-Viertel. Da aber diese Viertel nunmal endlich sind, kann das Angebot mit der steigenden Nachfrage nicht

Schritt halten. Die Mietpreisgebirge innerhalb den Stadtregionen falten sich weiter auf. In der Folge können sich zunehmend mehr Menschen diesen Wunsch nach höchster Urbanität nicht mehr erfüllen und müssen in Randlagen oder ins Umland der Städte ausweichen. Besonders deutlich wird dies, wenn statt wie üblich einfache Durchschnittsmieten herangezogen werden, sondern zum einen qualitätsbereinigte, sogenannte hedonische Mieten<sup>2</sup> und zum anderen die Preisentwicklung im unteren Marktsegment (genauer: 1. Quartil Wert), wie dies für die folgende Abbildung für Berlin (2007-2012) erfolgte.

(Anmerkung: Dargestellt sind die Ergebnisse einer Quartilsregression, die Koeffizientenwerte sind als prozentuale Veränderung zu interpretieren. In den weiß markierten Gebieten ist die Preisentwicklung nicht signifikant.)

### Veränderung der hedonischen Miete im unteren Marktsegment (25%-Quartil) auf Postleitzahlenebene, Berlin 2007-2012



Die begehrten Viertel zeichnen sich durch eine vielfältige Mischung der Nutzungen aus. Ein hoher Wohnungsanteil wird ergänzt durch reichlich Gewerbe: Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen, Büros, aber durchaus auch kleinere Handwerksbetriebe vom Maler bis zur Kfz-Werkstatt sowie öffentliche Einrichtungen wie Kita und Schulen. Die Viertel sind einerseits dicht bebaut, andererseits aber ist die Größe der einzelnen Gebäude überschaubar sodass die Mischung kleinteilig bleibt und einzelne Nutzer nicht dominieren. Ein schöner Platz mit Cafés und Restaurants ist zu Fuß erreichbar. Entlang der größeren Straßen sind durchaus auch Tankstellen, Discounter oder auch ein Autohaus zu finden.

Dabei liegen die begehrten Viertel nicht immer besonders zentral. Ganz im Gegenteil sind die begehrten Viertel niemals der eigentliche Kern der Stadt, sondern befinden sich in den Bereichen der gründerzeitlichen Stadterweiterung des späten 19. Jahrhunderts. Mit dem starken Zuzug in diese Viertel und steigenden Mieten haben sich in den letzten ca. 10 Jahren sogar recht dezentral gelegene Viertel zu begehrten Stadtvierteln entwickelt, z.B. in Hamburg Bahrenfeld und Winterhude, in Berlin der Flora-Kiez in Pankow, Rehberge im Wedding und Rixdorf im südlichen Neukölln, in Köln die „Schäl Sick“ Stadtteile Mülheim und Kalk. Dies zeigt deutlich, dass entsprechend begehrte, urbane Viertel auch neu entstehen können. Dies gilt es durch Neubauvorhaben und Umnutzungen zu unterstützen. Da Kreuzberg nicht wachsen kann, müssen neue Kreuzberge wachsen.

Eine Fokussierung auf den Wohnungsbau birgt die Gefahr, dass der Wohnungsbau an der Nachfrage vorbeigeht. Gesucht wird nicht einfach eine Wohnung, sondern vielmehr eine

Wohnung in einem lebendigen, urbanen Viertel. Wohngebiete mit nur wenigen Wohnfollgeeinrichtungen entsprechen ebenso wenig den Wünschen der Wohnungssuchenden wie Gewerbegebiete mit etwas Wohnungen. Mittlere und größere neue Entwicklungsgebiete sollten daher nicht als reine Wohngebiete konzipiert werden. Entsprechendes gilt für Umnutzungen bereits bestehender Areale wie ehemalige Gewerbehöfe, Brauereien, etc. Vielmehr sollte dabei grundsätzlich auf die gewünschte städtische Mischung geachtet werden, was dem Geist der international weit beachteten „Charta von Leipzig zur nachhaltigen europäischen Stadt“ aus dem Jahre 2007 entspricht.

Handlungsempfehlungen für solche Entwicklungen sind trotzdem nur schwierig aufzustellen, da sie sich je nach Lage unterscheiden werden. Wesentlich ist dabei zunächst, ob es eine integrierte Lage mit engen funktionalen und infrastrukturellen Verbindungen zu den umliegenden Gebieten ist oder ob diese zumindest integrierbar ist. Der Versuch, in nicht-integrierten Lagen urbanes Flair durch Ladenlokale in Erdgeschoss zu entwickeln zu wollen, ist schon in der Vergangenheit gescheitert. Plakatives Beispiel für das Scheitern solcher Bestrebungen ist die in den 1980er Jahren erdachte und in den 1990er Jahren begonnene Wasserstadt Berlin-Oberhavel, die auch nach 15-jähriger Entwicklung noch immer zu geringe Passantenfrequenzen für den Betrieb kleinteiligen Einzelhandels aufweist. Nicht integrierte Lagen sollten daher stärker für einzelne Nutzungsformen wie Gewerbe, insbesondere solche mit großem Flächenbedarf oder standortgerechte Wohnformen mit Landschaftsbezug genutzt werden.

Für integrierte Lagen aber gilt, dass die gewünschte Mischung weiterhin zwar stark wohn-

lich ausgeprägt sein sollte und umso „urbaner“, d.h. dichter und bunter geplant werden sollte. Der Wohnanteil (gemessen in Geschossfläche) sollte dabei überwiegend sein und demzufolge der Anteil der Flächen für die öffentliche soziale Infrastruktur (Schulen, Kita) sowie der Gewerbe- und Nutzung unterrepräsentiert sein.

Die gelungene Einmischung dieses Gewerbeanteils – im Wesentlichen handelt es sich dabei um Büro, Einzelhandel und Gesundheits- und Nachbarschaftsdienstleistungen – ist die besondere Herausforderung. Der Grundsatz lautet hierbei, dass das Gewerbe eine dienende Funktion hat und die Vielfältigkeit und Lebendigkeit des Viertels unterstützen soll.

Eine Herausforderung betrifft Großbüros, die weiterhin benötigt werden. Es wäre romantisch zu erwarten, dass eine Kleinteiligkeit auch in den Unternehmensstrukturen einziehen kann oder sollte. Skalenvorteile sprechen dagegen und sollten genutzt werden. Nur sollten diese gerade nicht in den gesuchten kleinteiligen, gemischt genutzten Quartieren entstehen. Die Nutzungsmischung hat dort ihre Grenzen, wo sich die Nutzungen gegenseitig soweit stören, dass die Mischung unattraktiv wird. Die notwendigen Großraumbüros sollten aber in verkehrstechnisch gut angebundenen Lagen entstehen. Damit sie auch und gerade von mehreren der begehrten urbanen Quartiere gut erreichbar sind, müssen auch zentrale Standorte darunter sein. Eine hohe Dichte bis hin zu Bürohochhäusern hilft, den Flächenverbrauch in den zentralen Lagen zu reduzieren.

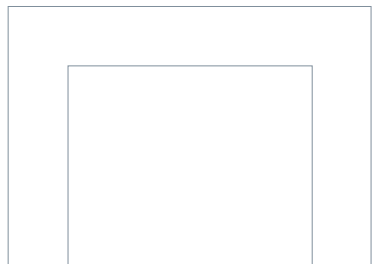
Lebendigkeit entsteht, wenn das Gewerbe möglichst kleinteilig eingemischt wird. Die Kleinteiligkeit bezieht sich zum einen auf den Umfang der einzelnen Nutzer – denn Großbü-

ros mit mehreren hundert oder mehr Beschäftigten sorgen in der Regel nur während kurzer Rush-Hours an Werktagen für Passanten und verbreiten zu anderen Zeiten Trostlosigkeit. Vor allem verhindern Großbüros, dass ein Quartier der kurzen Wege entsteht und Wohnen und Arbeiten in enger räumlicher Verbindung stehen. Dies ist eine reine Frage der Quantitäten. Würden wirklich eine Mehrzahl der Beschäftigten eines Großbüros in naher Umgebung wohnen, würde der Charakter einer Werkswohnsiedlung entstehen, in der zwar jeder jeden kennt - aber wer will schon beim Einkaufen oder im Restaurant ständig seinen Kollegen oder seinen Chefs begegnen? Im Ergebnis führen Großbüros zu vielen Pendlern, die sich außerhalb der Arbeitszeiten nicht im Viertel aufhalten. Dies gilt insbesondere, wenn Großbüros über eigene Kantinen und Tiefgaragen verfügen. Kleinere Büros – mit Flächen von jeweils unter 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche – hingegen führen zu zeitlich verteiltem Beschäftigten-, Besucher- und Pausenverkehr und zu einem ausgewogenen Verhältnis von Nähe und Anonymität.

Eine entsprechende Vielfalt ist auch im Einzelhandel anzustreben, wobei es einer bestimmten Nutzungsdichte bedarf. Viele kleinere Geschäfte und nicht einige große Händler schaffen die gesuchte Vielfalt. In aller Regel wird die Zahl der neuen Einwohner in neuen Entwicklungsgebieten allein aber nicht ausreichen, um genügend Umsatz für eine nennenswerte Zahl an Einzelhändlern zu generieren. Abgesehen von sehr wohnortnahen Versorgungseinrichtungen wie Bäckern oder Zeitschriftenläden kann eine vielfältige Mischung nur dann nachhaltig überleben, wenn von außen Frequenzen und Kaufkraft angezogen werden. Dies dürfte in der Regel nur bei hoher städtebaulicher Qualität, attraktiven Angeboten, Treffpunktfunktionen

und bei entsprechend geeigneten Verkehrsbeziehungen möglich sein.

Die dienende Beimischung von Gewerbe in gemischten Wohngebieten kann dabei grundsätzlich innerhalb einzelner Gebäude oder auch gebäudeweise erfolgen. Gegen die Mischung innerhalb eines Gebäudes sprechen die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzer – insbesondere kollidiert der Wunsch nach Privatheit der Bewohner mit dem halböffentlichen Charakter von Gewerbenutzern. Gute Lösungen versprechen dagegen Nutzungsmischungen von Grundstück zu Grundstück. Die Gewerbe- oder Wohnparzelle, realgeteilt oder auch nicht, ermöglicht weitgehende Autonomie, Schutz und Verbindlichkeit innerhalb des Gebäudes, ohne funktionale Kompromisse machen zu müssen. Eine Reihe von aktuellen städtebaulichen Entwurfsverfahren übt genau diese Art von „horizontaler“ Nutzungsmischung. (siehe hierzu auch der Beitrag von Manuel Jahn über das Wettbewerbsverfahren Spielbudenplatz in Hamburg)



## Nachfrage nach Nutzungsgemischten Stadtquartieren

### Autoren Michael Kiefer / Jan Hebecker

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den deutschen Metropolen und Großstädten folgt einem wiederkehrenden Muster: Die überwiegende Mehrheit der Menschen auf Immobiliensuche möchte zentrumsnah und urban wohnen, arbeiten gehen und sich auch dort versorgen. Dieser Trend hat in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Nachfrageüberhang und damit auch zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen in diesen Lagen geführt. Die damit verbundenen Verdrängungsprozesse haben zu einer anhaltenden Debatte geführt, die inzwischen auch die Realpolitik erreicht hat: So wurden in vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten flächendeckende Mietpreislöcher eingeführt, obwohl sich die hohe Nachfrage häufig nur auf einen überschaubaren Teil des gesamten Stadtgebiets konzentriert.

In diesen stark nachgefragten Quartieren entstehen viele Büroarbeitsplätze, das Flair ist urban und es entwickelt sich zumeist ein differenziertes und spezialisiertes Versorgungsangebot mit Geschäften des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Hinzu kommt eine ausreichende Versorgungsdichte mit Ärzten, Pflegeeinrichtungen sowie sonstigen personenbezogenen Dienstleistungen. Besonders bedeutend für die Entwicklung dieser Quartiere ist das kulturelle und gastronomische Angebot. Veranstaltungsorte wie etwa die Kulturbrauerei in Berlin Prenzlauer-Berg oder das SO36 in Berlin-Kreuzberg, Kinos, Theater, Restaurants und Bars prägen das Lebensge-

fühl vor Ort. Nicht selten führen Konflikte mit nachziehenden Bewohnern dazu, dass diese Einrichtungen, die entscheidend zur Urbanität der Standorte beitragen, aufgrund von Lärmkonflikten in der Folge verdrängt werden.<sup>3</sup> Da Kultur- und Gastronomiebetriebe auf eine hohe Besucherfrequenz angewiesen sind, zeichnen sich diese Quartiere zudem durch ihre sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Viele Quartiere haben darüber hinaus gemein, dass sie im Kern durch eine alte Bausubstanz der Gründerzeit geprägt sind.

Im Zuge dieser Entwicklung sind in den vergangenen Jahren eine ganze Fülle von Nutzungsgemischten Stadtquartieren auf innenstädtischen Brachflächen entstanden, wie etwa das Quartier am Potsdamer Platz in Berlin, das Europaviertel in Frankfurt am Main oder die Hafencity in Hamburg. Alle diese Quartiere sind seit Mitte der 1990er Jahre durch eine oder mehrere große Projektentwicklungsgesellschaften entwickelt worden. Sie haben ebenfalls zu einer deutlichen Aufwertung innerstädtischer Lagen in den jeweiligen Städten beigetragen. Im Unterschied zu den bestehenden urbanen Wohnquartieren folgen diese Neuentwicklungen häufig den Bedürfnissen von Großnutzern, die ganze Gebäude erwerben oder anmieten. Diese großflächige Nachfrage wird in der Regel durch große Projektentwickler oder über renommierte Maklerhäuser abgedeckt, die eine direkte Vermarktung der Flächen im Auftrag der Eigentümer durchführen. Innerhalb dieser Projektierungen wird durch die Schaffung von

<sup>3</sup> Vergleiche hierzu die Forderung zur Einführung eines Sondergebietes „Großstadtwohnen“ von bulwiengesa in diesem Hebstgutachten. BMVBS (2011): Integrierte Stadtquartiersentwicklung am Wasser, Werkstatt Praxis, Heft 77

Plätzen im halböffentlichen Raum auf die Stilelemente der Stadt des 19. Jahrhunderts Bezug genommen. Die Integration von Wasserflächen und -lagern sorgt für weitere Bezugspunkte innerhalb der Quartiere mit Naherholungscharakter.<sup>4</sup> Diese Projektierungen bilden häufig das oberste Preissegment des städtischen Immobilienmarktes ab, das auf eine definierte Nachfragegruppe zugeschnitten ist. Den Großteil der innerstädtischen Nachfrage nach Büro- und Handelsflächen bilden aber die kleinen und mittleren Unternehmen ab, die innerhalb dieser Großprojekte nicht als Zielgruppe gesehen werden.

### Fußläufige Erreichbarkeit als entscheidender Faktor der Quartiersbildung

Auch in den Vereinigten Staaten ist der Trend zum urbanen Wohnen & Arbeiten längst dem Nischendasein entwachsen und hat das Interesse einer breiten Öffentlichkeit geweckt. Eine zunehmende Anzahl von Internetplattformen, die Wohn- und Gewerbeimmobilien anbieten, verwendet mittlerweile einen „Walk Score“. Dieser informiert den Immobiliensuchenden darüber, ob alle wichtigen Versorgungseinrichtungen und die entsprechende Infrastruktur rund um die Immobilie fußläufig erreichbar sind oder ob man in eine Gegend zieht, in der man ausnahmslos auf das Auto zur Versorgung seiner täglichen Bedürfnisse angewiesen ist.<sup>5</sup>

In seiner Dissertation über den Einfluss der Nahmobilität auf Immobilienpreise in urbanen Räumen belegt Dinkel<sup>6</sup>, dass die fußläufige

Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung in innerstädtischen Quartieren hat. In diesem Kontext arbeitet Dinkel mit einem Nahmobilitätsindikator, der zeigt, dass bei Bewohnern des Quartiers eine räumliche Akzeptanzschwelle hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen existiert. Ab einer Entfernung von 400m werden Ziele nicht mehr als nah eingeschätzt und ab einer Entfernung von 1200m erfolgt in der Regel ein Wechsel auf andere Verkehrsmittel, um das Ziel zu erreichen. Ein bedeutender Erfolgsfaktor der Altbauquartiere in den kompakten europäischen Städten scheint demnach die gute fußläufige Erreichbarkeit einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten zu sein.

### Messung der Nachfrage im digitalen Zeitalter

Die Nachfrage nach Wohnraum, Büroflächen und Versorgungseinrichtungen kann im digitalen Zeitalter unmittelbar gemessen werden, da die Suchenden im Datenmeer des Internets auswertbare Spuren hinterlassen. Die Häufigkeit von Exposé-Aufrufen und die direkten Kontaktanfragen zum Anbieter lassen bei der Online-Immobilien suche Rückschlüsse darüber zu, wie groß das Interesse an einer Immobilie in einer bestimmten städtischen Lage ist. Mit Hilfe neuer technischer Lösungen zur Speicherung und Verarbeitung großer Datenmengen bieten sich völlig neue Möglichkeiten der Datenanalyse. In naher Zukunft wird es durch Nutzung

<sup>4</sup> Zur Methodik des Walk Score: <https://www.walkscore.com/professional/research.php> Dinkel (2014): Der Einfluss der Nahmobilität auf Immobilienpreise in urbanen Räumen

<sup>5</sup> Zur Methodik des Walk Score: <https://www.walkscore.com/professional/research.php>

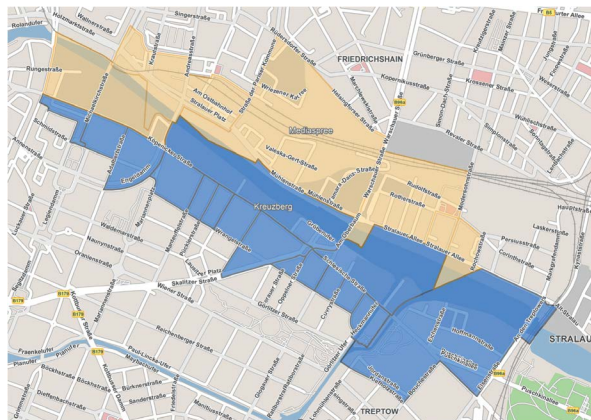
<sup>6</sup> Dinkel (2014): Der Einfluss der Nahmobilität auf Immobilienpreise in urbanen Räumen

dieser Cluster-Lösungen möglich sein, anhand des Suchverhaltens festzustellen, für welche Lage, welche Versorgung und welche Art von Immobilie die Nutzer sich interessieren. Gerade für die Entwicklung neuer Quartiere oder die Nachverdichtung bestehender städtischer Räume entsteht durch diese Analysemöglichkeiten ein viel schärferes Bild des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Wohnflächen, Büroarbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten. Anhand des Suchverhaltens der Nutzer lässt sich nachvollziehen, wie sich diese ihre Umwelt erschließen. Ein Wissen, das in dieser Form bisher nicht zugänglich war.

### Nachfrageentwicklung am Beispiel von innerstädtischen Quartiersentwicklungen in Berlin (Mediaspree) und Frankfurt am Main (Europaviertel)

Am Beispiel der Entwicklung des Media-Spree-Areals in Friedrichshain-Kreuzberg sowie des Europaviertels in Frankfurt am Main lässt sich gut illustrieren, welche Nachfrageströme auf das jeweilige Entwicklungsgebiet und die angrenzenden Altbauquartiere treffen.

Das Mediaspree-Areal besteht auf der nördlichen Spreeeseite aus verschiedenen großen Entwicklungsgrundstücken, die im Streubesitz verschiedener Eigentümer sind. Die gegenüber liegende Kreuzberger Seite ist durch eine Vielzahl von alten Bestandsgebäuden geprägt und zeichnet sich durch die typische Kreuzberger Mischung aus: gründerzeitliche Wohnbebauung, Gewerbehöfe sowie eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und kleinteiliger Einzelhandel.



Übersicht Kreuzberger Spreeufer (blau) und Mediaspree (orange)

Auch größere gewerblich genutzte Gebäudekomplexe, wie die ehemalige Heeresbäckerei, liegen entlang der Köpenicker Straße, die derzeit noch vor ihrer Aufwertung steht.

Die Analyse der Wohnraumnachfrage zeigt, dass sowohl die nördliche Spreeseite in Friedrichshain als auch die südliche Kreuzberger Spreeseite deutlich stärker nachgefragt sind, als etwa der Rest der Stadt. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung ist in diesen Arealen in den vergangenen Jahren den gesamtstädtischen Durchschnitt deutlich enteilt. Auf der Kreuzberger Seite werden durchschnittlich pro Monat 30 Kontaktanfragen je Mietobjekt generiert, was als Hinweis auf einen starken Nachfrageüberhang in diesen Lagen gewertet werden kann. Auf der

gegenüberliegenden Spreeseite ist die Nachfrage mit 11 Kontaktanfragen pro Monat deutlich geringer, wobei die Mietpreise der angebotenen Neubauobjekte auf der nördlichen Spreeseite im Schnitt 10 bis 15 Prozent über den Mietpreisen auf der Kreuzberger Altbauseite liegen. Es kann aber beobachtet werden, dass sich die Preise in den beiden benachbarten Quartieren immer weiter angleichen, die Kreuzberger Seite gegenüber der Friedrichshainer Seite also aufholt. Dieses Beispiel zeigt, dass benachbarte Areale durchaus unterschiedliche Nachfragergruppen ansprechen können, die räumliche Nähe der Standorte aber zu einer gegenseitigen Beeinflussung führen kann.

Foto 1: Berlin Kreuzberg

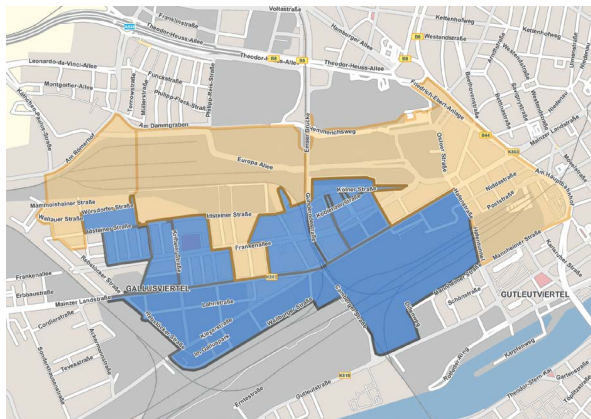




Mit der Entwicklung des Europaviertels findet die Bebauung der größten innerstädtischen Brachfläche innerhalb des Frankfurter Stadtgebiets statt. Das Angebot an Wohnflächen ist mit Preisen von 15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf das gehobene innerstädtische Marktsegment ausgerichtet. Mit einer Nachfrage von 14 Kontaktanfragen pro Mietobjekt im Monat wird in diesem Marktsegment eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage im gesamtstädtischen Vergleich erzielt. Das angrenzende bahnhofsnahe Gallusviertel ist durch eine kleinteilige gründerzeitliche Bausubstanz geprägt. Durch seine Nähe zum Hauptbahnhof und das daran angrenzende Rotlichtmilieuhatte das Gallusviertel in der Vergangenheit mit sozialen Problemen zu kämpfen. Mit der Entwicklung des Europaviertels hat das Gallusviertel einen deutlichen Nachfrageschub erfahren. Pro Mietwohnung werden im Durchschnitt pro Monat 33 Kontaktanfragen generiert, womit das Viertel heute deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Durch die Nähe zum

Europaviertel hat das Gallusviertel erheblich an Attraktivität für Wohnungssuchende, aber auch für Gewerbetreibende gewonnen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner des Europaviertels von der kleinteiligen Infrastruktur des Gallusviertels.

Diese beiden Beispiele belegen, dass sich die Entwicklung großflächiger städtebaulicher Entwicklungsprojekte und benachbarter Stadtteile in integrierten Lagen gegenseitig beeinflussen können, obwohl ein gemeinsamer Planungszusammenhang nicht zwangsläufig gedacht werden muss. Die Nachfrage nach integrierten innerstädtischen Lagen ermöglicht es derzeit aus städtebaulicher Sicht, eine Vielzahl unterschiedlicher Entwicklungskonzepte parallel zu verfolgen, die sich gegenseitig beeinflussen. Gelingt es, die Nachfrage in die Konzepte zu integrieren, kann ein großer Nutzen für die lange Zeit verloren geglaubte städtische Urbanität aus diesen Projekten erwachsen.



Übersicht Gallusviertel (blau) Europaviertel (orange)

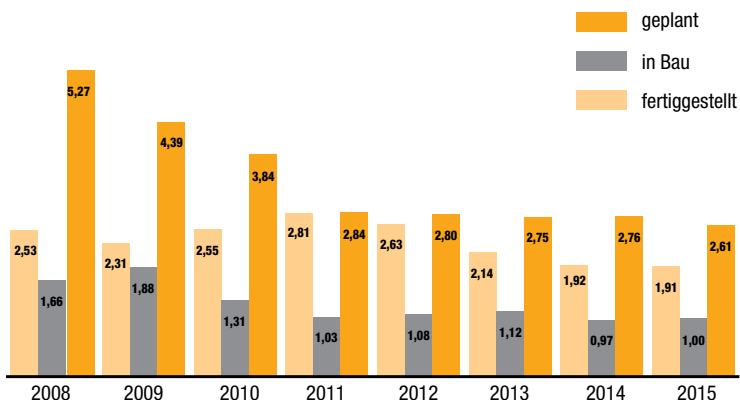
## „Neue“ Büro- und Produktionsgebäude zwischen Kontor und Co-Working Autor Andreas Schulten

Postindustrielle Stadtentwicklung in Deutschland pflegt schon seit mehreren Jahrzehnten eine Kultur von funktionaler Mischung und feiner Granulation. Aber die Immobilienmärkte in den Großstädten, die in den letzten zehn Jahren vor allem von steigenden Wohnungspreisen- und mieten gezeichnet waren, behindern dieses Leitbild gerade zunehmend im gewerblichen Sektor und lenken die Aufmerksamkeit weg von einem neuen Phänomen: Neue konventionelle Büros – die Nachfolger des klassischen Kontors – werden immer weniger gebaut und für neue Arbeitsplatzformen – von „Manu-

fakturen“ bis zu Co-Workig-Spaces – gibt es kaum Nischen für zeitgemäße Fortentwicklung. Auch Arbeitsplätze und Gewerbeimmobilien leiden – quasi – unter Gentrifizierung.

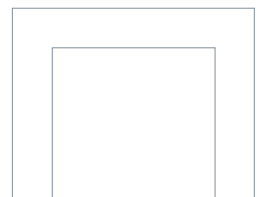
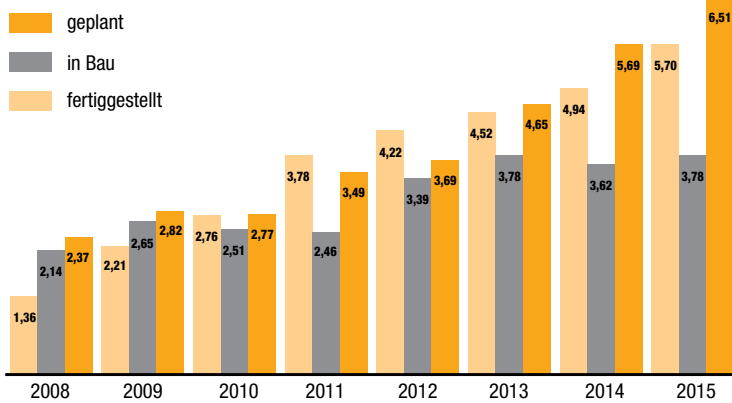
Die Entwicklung und Erstellung von Büroflächen durch Projektentwickler ist in den vergangenen acht Jahren in dem Maße zurück gegangen, nämlich von 9 Mio m<sup>2</sup> (2008) auf unter 6 Mio. m<sup>2</sup> (2015), wie die Entwicklung von Wohnflächen von unter 6 Mio. m<sup>2</sup> auf knapp 17 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen ist.<sup>7</sup>

Büroentwicklungsvolumen A-Städte nach Status und Studienjahr (in Mio qm)



<sup>7</sup> Gezählt werden Projekte, die über einen überschaubaren Sieben-Jahres-Zeitraum fertig gestellt werden, in Bau sind und in konkreter Planung sind. Quelle: bulwiengesa, Projektentwicklerstudie 2015

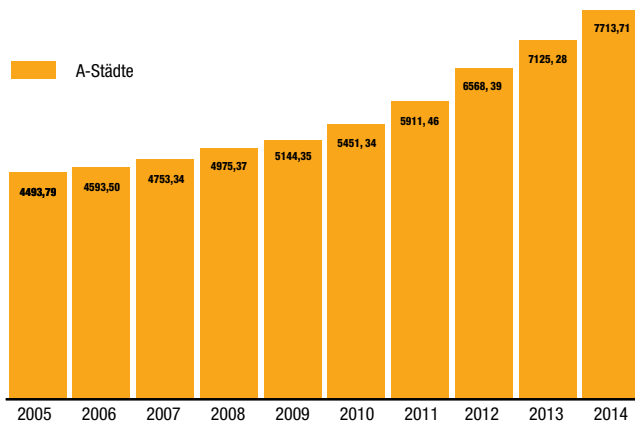
Wohnprojektentwicklungsvolumen A-Städte nach Status und Studienjahr (in Mio qm)



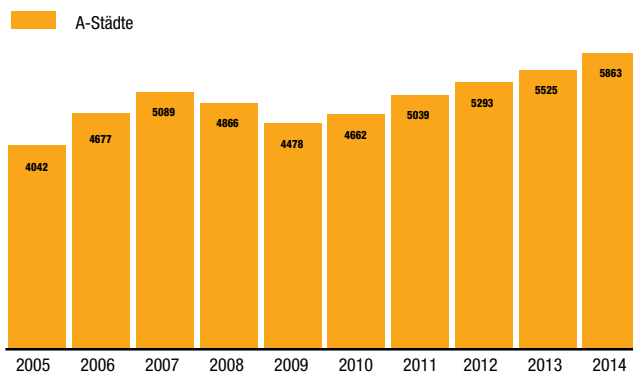
Dieser sehr durchgreifende und lokal parallel verlaufende Bedeutungswechsel zwischen Büro und Wohnen in den sieben deutschen A-Städten ist vor allem getragen vom niedrigen Zinsniveau und der entsprechend außerordentlichen Investitionsnachfrage der letzten Jahre.

Wohnungen sind für Bauträger und Projektentwickler in den Top-Lagen der deutschen Großstädte heute lukrativer, weil die Kapitalwerte pro m<sup>2</sup> über die Jahre hinweg die Bürowerte im Durchschnitt der marktüblichen Preise deutlich überflügeln.

#### Kaufpreis Eigentumswohnung Erstbezug Maximum (gewichteter Durchschnitt in Euro//qm MF/G)



#### Kapitalwerte von Büroobjekten nach Stadttyp in Euro/qm MF/G



Daraus aber den Schluss zu ziehen, dass die Nachfrage nach Wohnen schlicht mehr zugenommen hat als nach Büroflächen, kann kaum ausschlaggebend sein. Denn im Zehn-Jahres-Zeitraum zwischen 2004 und 2014 kamen per Saldo 370.000 Bürobeschäftigte in den sieben A-Städten als Flächennachfrager auf den Markt.

Vielmehr führt also eine zu einseitige Fokussierung auf den Wohnungsbau dazu, dass zukünftig Flächenengpässe die Wirtschaftsentwicklung der Städte hemmen könnten. Praxisbeispiele in MK-Gebieten (Kerngebiete), bei denen innerstädtische Büroprojekte im Laufe der letzten Jahre zu Wohnprojekten wurden, sind:

*Berlin, Quartier Alexanderstraße*  
*Hamburg, Sonnin-/Nagelstraße City-Süd*  
*Frankfurt a.M., Feuerbachhöfe*

Zusätzlich werden zunehmend zahlreiche ältere Bürogebäude in geeigneten Lagen zu Wohngebäuden umgebaut. Überdies ist es notwendig, die Teilmärkte integrativ über alle Nutzungsarten zu betrachten, zumal belegt werden konnte, dass Änderungen in der Nachfrage nach Wohnraum, z.B. Gentrifizierungsprozesse, oder neue Infrastrukturmaßnahmen auch auf die Büromärkte wirken.<sup>2</sup>

Neu erstellte Bürogebäude oder gemischt genutzte Gebäude mit hohem Büroanteil unterschreiten in den großen deutschen Städten heute selten eine Mindestgröße von 2.500 oder 3.000 m<sup>2</sup>. Bei einem durchschnittlichen

Flächenanspruch von 20 m<sup>2</sup> je Beschäftigten werden in einem Projekt solcher Art grob überschlagen 125 bis 150 neue Arbeitsplätze ermöglicht. Das Gebot der Kleinteiligkeit scheint also Grenzen zu haben – zumindest im Neubau. Projektentwicklungen, die gezielt für große Verwaltungen oder Dienstleistungsfirmen durchgeführt werden, liegen zumindest in den zehn größten deutschen Städten nicht selten über 20.000 oder 30.000 m<sup>2</sup>, also 1.000 bis 1.500 neuen Arbeitsplätzen. Dahinter verbergen sich natürlich Economies of Scale, also Prinzipien der Wirtschaftlichkeit, die in der deutschen Stadtentwicklung erst spät wieder etwas gebrochen wurden, etwa durch große Entwicklungsprojekte, die in einem Block durch verschiedene Fassaden eine kleinteiligere Stadtstruktur suggerieren. Das Spektrum zwischen eher kleinteiligen Büro- und Gewerbestrukturen in Quartieren und eher großzügigen und oftmals auch auf städtebauliche Landmarken (CBD, Hochhaus, Büroпарк etc.) fokussierten Komplexen ist also schon seit Aufgabe des strikt auf Funktionstrennung orientierten Städtebaus aus den 70er Jahren sehr weit aufgefächert worden.

Wenn die qualitative Dimension im Spannungsfeld zwischen relativ aufwändigen und teureren Gebäuden im kleineren Maßstab einerseits und standardisierten, größeren Gebäuden andererseits aus aktueller Perspektive in Augenschein genommen wird, spielen unterschiedliche Zielgruppen und Mietertypen eine Rolle. Mit dem innerstädtisch gelegenen Kontor hat das Büro einen historischen Vorläufer aus dem Spätmittelalter, der in Handelshäusern und Banken die Verwaltung eines überregionalen Austauschs

<sup>2</sup> Vergleiche hierzu beispielsweise die Analyse IVG Research LAB 6/2013 – Die Spitzenlage als Referenzmarkt für den städtischen Büroimmobilienmarkt – Investitionsziele abseits der Core-Lage,

verwaltete und organisierte. Schon hier ergaben sich Synergien und Abhängigkeiten zwischen der wirtschaftlichen Macht einer Stadt und ihren Verwaltungsräumen. Zunächst kleinteiliger und fragiler, später in architektonischer Dominanz und gesellschaftlichem Pathos. Ähnlich ist es heute in einer postindustriellen Phase in Berlin. Erst die preiswerten Flächen in nicht mehr genutzten historischen Gewerbehöfen, Fabrikhallen und Ladengeschäften haben die Start-Up-Szene mit ihren zumeist digitalen Businessmodellen zu einer Größe und Bedeutung geführt, die internationale Anziehungskraft entwickeln konnte. Co-Working-Spaces sind hier entstanden, in denen der Austausch und das Lernen voneinander bei Einzelunternehmern und Small Caps stark im Vordergrund stehen. Vermieter von Tischen und Steckdosen sind die Mittler zwischen Gebäudeeigentümer und Jungunternehmer. Diese Raum-Ressource war ein wesentlicher Baustein für den Weg Berlins zur Digital Capital in Europa. Wesentlich war auch die Standortfrage. Diese Art von Arbeitsräumen müssen – noch (?) – einen Standort in

der Nähe von beliebten Wohnquartieren haben, um von den Nutzern und Mietern akzeptiert zu werden. Erst in der Weiterentwicklung dieses Trends aus Lounge Areas und Coffee Bars übertragen sich diese modischen Stilmittel auch in die konventionelleren Bürolagen, die weniger Kleinteiligkeit und weniger Nutzungsmischung aufweisen. So wie es derzeit etwa im modernen Quartier MediaSpree mit der Ansiedlung von Zalando geschieht.

Außer den Start-Ups gibt es weitere Büronutzer, die (zunächst) den kleineren Maßstab suchen. Hierzu gehören seit langem Arztpraxen oder haushaltsorientierte Rechts- und Finanzberatung. Seit einigen Jahren sind Sprachschulen, Hausaufgabenhilfe oder private Arbeitsvermittlung in diesem Milieu des Büroimmobilienmarktes hinzugekommen. Aber gleichzeitig ziehen globale Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer und Finanzdienstleister, um nur einige typische Branchen zu nennen, natürlich weiter in neu errichtete Bürohochhäuser oder große, ganze Baublöcke füllende Büroquartiere. Eine



Foto 2

große Schwierigkeit liegt darin, mit dem deutschen Planungsrecht in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowohl die einen (kleinteiligeren) wie auch die anderen (großvolumigeren) gewünschten städtebaulichen Entwicklungen zu stützen und zu fördern. Aktuell zeigen die Marktentwicklungen, dass trotz eines enormen wirtschaftlichen Wachstums und in den deutschen Großstädten seit etwa 2005, wegen stark gestiegener Eigentumswohnungspreise kaum mehr neue Büros in attraktiven Innenstadtlagen neu geplant und entwickelt werden.

Auf lokaler Ebene hat im Flächenengpass und -konflikt daher der Arbeitsplatz in der aktuell angespannten Stadtplanung, und zwar sowohl bei den blue collars (Blaumann/ Produktion) als auch den white collars (Businesshemd/ Dienstleistung), das Nachsehen gegenüber dem Gebot, neue Wohnquartiere für neue Einwohner bereit zu stellen. Die Projektentwicklerstudie 2015 von bulwiengesa weist in den sieben großen deutschen A-Städten 16 Mill. m<sup>2</sup> Wohnfläche und nur 5,5 Mill. m<sup>2</sup> Bürofläche aus, die in einem 7-Jahres-Zeitraum in Entwicklung sind. Mit abnehmender Tendenz für Büro und Gewerbe. Und das ungeachtet der Notwendigkeit, 370.000 neuen Bürobeschäftigten (per Saldo zwischen 2004 und 2014 in sieben A-Städten) Raum und Existenzsicherung zu geben.

### Der fließende Übergang von Büro und Gewerbe bedingt größere Flexibilität

Der fließende Übergang von Büro- zu Gewerbe-arbeitsplätzen (Produktion und Handwerk) und umgekehrt wird in der langen Phase des massiven wirtschaftlichen Wachstums der deutschen Großstädte immer wichtiger. Innerhalb der neuen Assetklasse von Unternehmensimmobi-

lien (im angelsächsischen Immobilienmarkt als Light Industrial oder Flex Space bezeichnet) erhält der deutsche Mittelstand massive Innovationsimpulse, die erkennbar stark die deutschen Großstädte betreffen.

#### 1. Lager/ Logistik

Die verkehrspolitischen Forderungen nach Logistikkonzepten für die Last Mile, also die adäquate Belieferung von Einzelhandel und Privathaushalten, schwellen mit den zunehmenden Paketdiensten und den Mega-Trucks vor innerstädtischen Supermärkten deutlich an.

#### 2. Transformationsimmobilien

In den innenstadtnahen Altindustriestandorten ziehen zunehmend Büro-, Handels- und Ausstellungs-Nutzungen aus kreativen Milieus ein, die milieuprägend und oftmals aufwertend für die umliegenden Quartiere wirken.

#### 3. Gewerbeparks

Die peripheren, professionell gemanagten Gewerbelagen entlang bedeutender Verkehrsachsen in den deutschen Großstädten erleben ein Revival mit Nutzern, die aus Handwerk, IT-Services, Kleinspeditionen etc. oftmals aus den Innenstadtlagen herausgedrängt werden.

#### 4. Produktion

Hallen und zumeist weniger angeschlossene Büroflächen sind zumeist außerhalb der Innenstädte angesiedelt. In immer häufiger vorkommenden Branchen-Clustern wie Bio-Tech, IT-Hardware oder Nanotechnologie ist ein Technologie-Campus als Konzept dann erfolgreich, wenn urbane Elemente wie Einzelhandel, Gastronomie und zunehmend auch Studentenwohnungen eingebunden sind.

Um diesen neuen Formen von städtischen, zumeist sehr hoch qualifizierten Arbeitsplätzen genügend Raum zur Entfaltung zu geben, ist sehr bald eine Reform der BauNVO nötig, die maßgeblich den bundesweiten Rahmen für den deutschen Städtebau definiert. Vor allem in den Kategorien Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) ist innerstädtisch eine deutliche Verdrängung von gewerblichen Nutzungen wie Büro und Produktion zugunsten von Wohnnutzung zu beobachten. Die Knotenpunkte der schienengebundenen Verkehrsinfrastruktur von U- und Straßenbahnen fungieren nun regionalwirtschaftlich als Magneten für kaufkräftige Erwerber von Eigentumswohnungen anstatt – wie in vorangegangenen Jahrzehnten – als Garanten für Arbeitspendler in die Innenstadt. Erwünschte Mischungsverhältnisse zwischen Wohnen und Gewerbe in den Innenstädten wurden lange nicht mehr diskutiert und abgewogen. Zu lange stand das Problem der immer monotoner werdenden gewerblich dominierten Innenstädte mit geringen Wohnungsanteilen im Vordergrund, als dass der absehbare Mangel an Büro- und modernen Produktionsflächen in einigen deutschen Stadtquartieren ernsthaft als kritische Entwicklung gelten könnte. Ein Vergleich der aktuellen Leerstandsquoten in den zentralen Büroimmobilienmärkten (City und Cityrand) von Berlin, Brüssel, London und Paris zeigt aber die Nachteile der zurückliegenden Entwicklung:

<i>Berlin</i>	3,7 %
<i>Brüssel</i>	10,3 %
<i>London Central</i>	6,7 %
<i>Paris Central</i>	10,4 %

Die Frage ist, wie weitreichender Flächenbedarf und Wunsch nach kleinteiligen, gemischtgenutzten Quartieren in Einklang gebracht werden können. Im noch kleinen postindustriellen Milieu der neuen Bürgerlichkeit mit ihren kreativen Jobs, ihrer internationalen Konnektivität sowie alternativen Lebens- und Mobilitätsentwürfen (Fahrrad und Car Sharing) ist der Ruf besonders laut zu hören. Repliken der deutschen – historisch bedingt – innenstadtnahen Gründerzeitquartiere, in denen eine Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel, Arbeiten und Wohnen das jeweilige Lebensgefühl inszeniert, sind gefordert. Es wachsen neben den weiterhin existierenden konventionellen Strukturen neue Arbeitsplatzformen auf der Nahtstelle zwischen Konzeption, Kommunikation, Verwaltung und Manufaktur (Produktion von Kleinserien). Die statistisch sichtbaren 370.000 neuen Bürobeschäftigten suchen in nicht geringem Umfang Fabriketagen, Hinterhof-Remisen, Ladengeschäfte und Ateliers. Und zwar meist nicht nach DGNB, LEED oder BREEAM zertifiziert und schon gar nicht mit Hohlraumboden oder Kabelkanälen ausgestattet. Die deutsche Start-up-Hauptstadt Berlin wird in 2015 bereits knapp 20 %, also 120.000 m<sup>2</sup> von geschätzten 600.000 m<sup>2</sup> Bürofläche insgesamt an Start-ups und Digital Businesses vermietet. Viele davon jenseits des klassischen Büroflächenangebotes. Der Markt ist hier noch intransparent, weil die neuen Nutzerbedürfnisse zwischen Co-Working, Labs und Smart Production (siehe auch Definitionen der vier Untertypen von Unternehmensimmobilien) zunächst katalogisiert und verortet und danach ihre nachhaltige Präsenz und stadtwirtschaftliche Relevanz unter Beweis gestellt werden müssen. Letztlich sind die meisten modernen Formen von Arbeitsplätzen trotz anglistischer Umschreibungen relativ konventionelle Büroflächen in universell

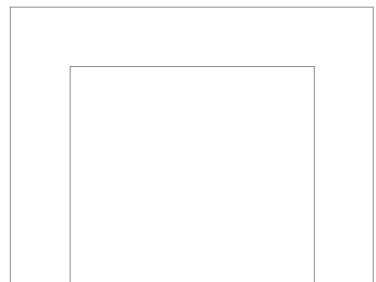


nutzbaren Gebäuden. Trends gehen dabei zu-  
meist Richtung Großraum- oder Kombi-Büros  
und zu bestimmten Schutzbedingungen aus  
der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR), wenn es um  
Gefahrenstoffe oder Deckentraglasten geht.

### Änderungen im Baurecht notwendig -

Als notwendige politische und gesetzgeberische  
Reaktion auf die Anforderungen der  
neuen Arbeitsformen schlägt bulwiengesa vor  
alles in der BauNVO folgende Änderungen vor:

1. Hohe Flexibilität hinsichtlich der gewerblichen  
Nutzung in Mischgebieten (M) je nach  
Stadtkategorie in Abhängigkeit von der Einwohner-  
und Beschäftigtenzahl.
2. Einführung eines Sondergebietes „Großstadt-  
wohnen“, in dem explizit die Mischung  
aus typisch großstädtischen Wohn- und Arbeits-  
formen geregelt wird – ähnlich wie bei  
großflächigem Einzelhandel. Besonders eine  
Verdrängung von Gewerbenutzungen durch  
Normenkontrollklagen von den Wohnungsnach-  
barn sollte in diesen Sonderzonen deutlich  
erschwert werden.
3. Die Sicherung und Etablierung von Büro-  
und Unternehmensimmobilien (Transformation,  
Lager, Produktion, Gewerbepark) in Gewerbe-  
gebieten (GE) sollte durch begleitende urbane  
Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie und  
Wohnen erfolgen. Auch hier sind im Span-  
nungsfeld von TA Lärm, Bundesimmissions-  
schutzgesetz und BauNVO geeignete Maßnah-  
men zugunsten von Gewerbeimmobilien nötig.



## Die Auswirkungen auf Handelsimmobilien - Wird an modernen Zielen der Stadtplanung vorbeigebaut? Autor Manuel Jahn

Immer teurere Eigentumswohnungen in den Szenevierteln der Schwarmstädte, Digital Businesses und Start-ups, die an den Standardbüros vorbei in die hippen Quartiere drängen, und Ladenkonzepte, die um 1a-Lagen der Fußgängerzonen wie auch um Shoppingcenter am Stadtrand einen Bogen machen - könnte es sein, dass an den wirklichen nutzerseitigen Wünschen und Ansprüchen vorbeigebaut wird?

Wie auch bei Wohn- und Arbeitsstätten wird auch im Einzelhandel etwaiger Wandel vor allem in der Spitze des Marktes zuerst sichtbar. Was als elitärer Trend vor Jahren, vielleicht Jahrzehnten, begann droht sich allerdings zu einem Erdbeben auszuweiten.

### Die Abhängigkeit des Ladeneinzelhandels von der Stadt

Bei der aktuellen Diskussion um die Zukunft des stationären Handels geht es vordergründig um Umsatzverschiebungen in den Online-Handel. Dabei ist das Problem vielschichtiger. Tatsache ist, dass die Veränderungsdynamik im Konsumverhalten und in deren Folge der Anpassungsdruck im Einzelhandel signifikant zugenommen hat. Da für den Ladeneinzelhandel der konkrete Standort, d.h. das Quartier, die Straße, das Gebäude, überproportional er-

folgskritisch ist, ist er auch im Besonderen von der Struktur und Qualität der gebauten Umwelt betroffen.

Nahezu alle Studien und Prognosen über die Zukunft des stationären Einzelhandels gehen von schrumpfenden, mindestens aber stagnierenden Umsätzen in den kommenden zehn Jahren aus. Entgegen der landläufigen Meinung über Digital Natives hat die jüngste GfK Global Youth Retail Umfrage<sup>9</sup> ergeben, dass gerade die heranwachsende Generation der 16- bis 21-Jährigen das Ladenlokal unter Voraussetzungen künftig sogar als noch kaufentscheidender als heute ansieht.

Unter Berücksichtigung dieser und anderer Treiber und Bedrohungen kann der Ladeneinzelhandel nach der GfK Umsatz- und Verkaufsflächenprognose 2025<sup>10</sup> seinen Umsatz halten - die Verkaufsfläche wird sich per Saldo sogar leicht erhöhen. Da sich die Ansprüche an den Konsum und das Ladenlokal aber verändern, ist Voraussetzung für eine positive Entwicklung, dass der Einzelhandel auch Räume und Standorte zur Verfügung hat, die ihm eine Anpassung an die generell wachsenden Ansprüche der Verbraucher ermöglichen. Da sich die Art und Weise des Einkaufens ändert, werden die Flächen von heute nicht zwingend auch die Flächen von morgen sein.

<sup>9</sup> GfK 2015: Future of Retail

<sup>10</sup> GfK, 2015: White Paper „eCommerce: Wachstum ohne Grenzen?“ (Juli 2015) und „Wandert die Verkaufsfläche vom POS ins Netz?“ (Okt. 2015)

### Einzelhandel sucht Entfaltung

In der Spitze des Marktes tummeln sich Konzepte, die mit herkömmlichen, heute noch allgegenwärtigen und tradierten Konzepten nur noch wenig gemein haben. Wie auch die anspruchsvolle Wohnungs- und Büronachfrage orientiert sich die Nachfrage innovativer Retailer vielmehr an gemischten, dichten und frequenzstarken Umfeldstrukturen, in denen der Einzelhandel in den Kontext mit anderen Nutzungen gestellt wird und dem Konsumenten damit einen Mehrwert über das bisher übliche Maß hinaus bietet. Diese Retailer stehen an der Spitze einer Entwicklung, die weite Teile des „Erlebnis- und Freizeiteinkaufs“ erfassen wird, d.h. jene Bereiche des Handels, die nicht einer gewissen Einkaufsroutine unterliegen, sondern

eine besondere Einbindung und Überzeugung des Verbrauchers erfordern. Man spricht im Angelsächsischen hier gerne von „Involvement“. Insbesondere die Leitbranche deutscher Innenstädte - Fashion- und Lifestyle-Anbieter - wird hiervon betroffen sein.

### Restriktionen gefährden Innovationspotenzial

Es zeichnet sich ab, dass in den Städten adäquate Quartiere und Flächen für die Innovationsdynamik im Einzelhandel nicht in dem Maße vorhanden sind, wie für die volle Entfaltung der Wachstumspotenziale im Ladeneinzelhandel erforderlich wären. Schon heute ist auch länderübergreifend zu erkennen, dass die Entwicklung



Foto 3: Landshut

dieser „kreativen Milieus“ meistens an ein Bestandsangebot an Altbauquartieren mit weniger stark definierten Nutzungsvorgaben gekoppelt ist. Durch die kriegs- und abrißbedingten Verluste insbesondere in Deutschland, durch verkehrliche, planungs- und ordnungsrechtliche Restriktionen, nicht zuletzt auch durch den Flächenwettbewerb mit dem Wohnungsbau, kommt es sogar zum Abschmelzen ansonsten besonders geeigneter Umfeldbedingungen, quasi zur „Enturbanisierung“ auch von innenstadtnahen Altbauvierteln. Die BauNVO sowie die jeweiligen Bauordnungen erschweren zudem den „Nachbau“ dieser Quartierstypologie.

### Nachfrage bahnt sich ihren Weg

Es ist bezeichnend, dass die Verkaufsfläche in den Kernlagen der 82 bundesdeutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern im Zeitraum von 2010 - 2014 trotz der Einflüsse des Online-Handels bereits um ca. 7% gestiegen ist.<sup>11</sup> Die Frage, wie die qualitative Nachfrage nach integrierten Lagen auch künftig gewährleistet werden kann, wird an Brisanz zunehmen, da bisher ein Großteil der Zusatznachfrage noch durch innerstädtische Einkaufszentren absorbiert wurde. Wie wir im Rahmen internationaler Kundenprojekte beobachten, nimmt die Nachfrage bestimmter Handelsformen nach gemischten bzw. nutzungs offenen, hochverdichteten Quartieren auch abseits der eigentlichen Innenstädte gerade erst ihren Anfang.

### Handel auf dem Weg zur Experience Economy

Den Trend setzen dabei die Einkaufsmetropolen der Welt - ob Amsterdam, Barcelona, Berlin oder Paris, London, New York, Tokio. In diesen Städten zeigt sich besonders deutlich, wie Innovationen im Ladeneinzelhandel auch über Grenzen und ursprüngliche länderspezifische Einkaufsgewohnheiten hinaus immer ähnlichere Muster aufweisen und durch Scouts und Blogs immer schneller in den Umlauf gebracht werden. Demnach unterliegen sowohl die globalen Retail Brands als auch Standorte und Ladenkonzepte immer mehr der sogenannten „Experience Economy“, die sich dadurch auszeichnet, dass in saturierten Märkten nur noch mit einem Mehrwert jenseits von Preis und Produkt Marktanteile gewonnen werden können. Übertragen auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass dem Konsumenten ein Mehrwert in Form einer ideellen Produkteigenschaft geboten wird, die neben dem funktionalen Nutzen weitere persönliche Motive wie z.B. Neugier, Inspiration, Geselligkeit, ethische Grundsätze oder ökologische Ansprüche erfüllen kann - kurzum: Shopping Experience.

<sup>11</sup> GfK-Part im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2014/2015: Umsatz- und Verkaufsflächenstatistik Deutschland

## Handlungsdruck für alle Akteure

Einzelhandel, Immobilienwirtschaft und öffentliche Akteure, aber auch der Gesetzgeber sind gut beraten, wenn bei der Planung zukunftsweisender Quartiere, Straßen und Gebäude die Belange des Einzelhandels frühzeitig berücksichtigt werden. Nur mit angepassten Nutzungs- und B-Plankonzepten kann potenzieller Nachfrage nach zukunftsfähigen Handelsflächen entsprochen und Leerstands- und Verödungsrisiken begegnet werden.

Erkennbar ist aber auch, dass zukunftsorientierte Konzepte des Handels neue Lagen nachfragen, die jenseits der tradierten Kategorien, ob A- oder B-Lage, Innenstadt oder Grüne Wiese, liegen - Lagen, welche den Ansprüchen des neuen Konsumenten nach einer Verknüpfung des Einkaufens mit Kunst, Kultur und Geselligkeit besser gerecht werden.

## Konnektivität - auch der gebauten Umwelt

In Analogie zum Internet muss auch der gebaute Raum eine hohe „Konnektivität“ aufweisen, um nachhaltig genutzt und bewirtschaftet werden zu können. Hierfür müssen die Quartiere folgende Voraussetzungen mitbringen: Nutzungsmischung, um die Erlebnisvielfalt und den ideellen Mehrwert für Bewohner und Besucher zu erhöhen Nutzungsdichte, um eine kritische Masse an Frequenzen und Begegnungen zu erzeugen und die Austauschbeziehungen zwischen den Nutzungen zu fördern Nutzungsoffenheit, um die laufende Anpassung des Quartiers an die wachsende Dynamik in den sozialen und wirtschaftlichen Prozessen gewährleisten zu können



Foto 4

## Ein Praxisbeispiel: Der St. Pauli Code

Am Standort der sogenannten Esso-Häuser, einem Komplex aus Wohnhäusern, Ladenlokalen, Tankstelle und Waschanlage nahe der Hamburger Reeperbahn, plante die Eigentümerin den Abriss und Neubau von Büros, Wohnungen und Läden. Nach Bekanntwerden der Pläne formierte sich umfangreicher Widerstand in vielfältigen Initiativen. Nachdem ein herkömmliches B-Planverfahren als zu `risikoreich angesehen wurde, entschied sich die Grundeigentümerin mit der zuständigen Bezirksverwaltung für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren unter Einbeziehung lokaler Stadtteilinitiativen.

Antrieb der lokalen Initiativen war die Ablehnung von weiteren „Stahl-Glas-Komplexen“ im Stadtteil, die Angst vor der üblichen Bildersprache aus Büros und Eigentumswohnungen und schließlich der weiteren funktionalen und sozi-

alen Entmischung sowie Vertreibung von stadteiltypischen Elementen aus dem Stadtbild.

Gegenstand war das rd. 6.200 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück, das nach den Vorgaben der Projektentwickler 28.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufnehmen sollte; dies entspricht einer GFZ (Grundflächenzahl) von rd. 4,5 (zum Vergleich: in der Hamburger Hafencity wird eine GFZ von 2,5 bis 3,0 angestrebt).

Mit einem Stimmenergebnis von 17:0 hat sich die Jury einvernehmlich für ein Ensemble aus mehreren, sehr unterschiedlichen Häusern mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Entertainment, Hotel, Läden und Kleingewerbe entschieden.

Ausdrücklich gewürdigt wurde die Heterogenität, Kleinteiligkeit, Lebendigkeit und Originalität, die Raum für „urbane Fantasie“ lässt anstelle von „Gleichförmigkeit“. So lautete die



© BeL Sozietät für Architektur BDA / NL Architects

einhellige Meinung des 17-köpfigen Preisgerichts: „fantastisch, überzeugend, lebendig“.

Nur selten zuvor haben sich Investoren, Architekten, Behörden und die Öffentlichkeit derart intensiv und detailliert mit Nutzungsmischung und den sich daraus ergebenden Potenzialen beschäftigt. Wenngleich die Akteure vom „St. Pauli Code“ sprechen, können die Qualitätskriterien ebenso auf alle anderen Trendquartiere der Welt übertragen werden.

### Ein Auszug aus dem Erläuterungstext der Preisträger:

„Die Straße ist Aktionsfeld gesellschaftlicher Mischung. [...] Wir erzeugen städtebauliche Heterogenität mit einfachen Häusern. [...] Die Realteilung wird sowohl als soziales als auch als wirtschaftliches Werkzeug eingesetzt. Das Gesamtgrundstück wird in vier Grundstücke

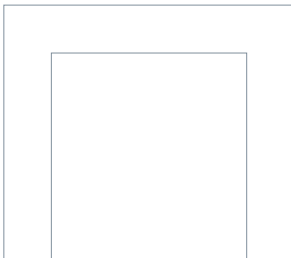
geteilt, die nach Art ihrer Nutzung sortiert sind. Das Hotel liegt am Spielbudenplatz, der geförderte Wohnungsbau an Taubenstraße und Kastanienallee, der freifinanzierte Mietwohnungsbau und die Baugruppe an der Kastanienallee und der Quartiersstraße.

[...] Auf der Basis von Abstandsflächenregeln und der interaktiven Positionierungen unterschiedlicher Gebäudetypen entsteht ein dynamisches dreidimensionale heterogenes Quartier. Die dynamisierte Blockrandbebauung erlaubt eine programmatische, soziale und formale Vielfalt. Kleinteiligkeit wird durch abgestimmte Abstandsflächen erreicht. Der Verhandlung der Akteure der einzelnen Grundstücken ergibt eine heterogene Dichte.

[...] Das Erdgeschoß besitzt 42 Türen unterschiedlicher Nutzungen, die große Oberfläche ermöglicht viel Austausch in der Stadt. Urbanität



© Manuel Jahn



entsteht durch private, kooperative und städtische Nutzungen, die den öffentlichen Raum anregen. Das Programm ordnet sich nach der umgebenden Stadt an: Kommerz, Hotelerie und Amusement auf dem Spielbudenplatz, Nahversorgung und Kiezkultur in Taubenstraße, Kastanienallee und der neuen Quartiersstraße. Der Stadtbalkon ist von zwei großzügigen Treppen an der Taubenstraße und der neuen Quartiersstraße an das Erdgeschoss angebunden. Er erweitert das Erdgeschoss um mindestens 5 weitere Türen. Diese Zone ist eine Informations- und Kommunikationsfläche der Stadt (Werbung, Zeichen, Bilder, Parolen und Vordächern).

Die Dächer sind als Flachdächer mit öffentlichem, gemeinschaftlichem und privatem Programm genutzt. Sie werden Teil des städtischen Gefüges. Die Nutzungen sind gebündelt: Auf den vier Realteilungsgrundstücken bilden sich um öffentliche Treppen und Aufzüge herum vier verschiedene Programmschwerpunkte. Es gibt kommerzialisierte, verschiedene soziale und ökologische Programmierungen.

[...] Dem städtebaulichen Entwurf liegt das Prinzip der Brandwand zugrunde. Auch die Brandwand ist ein aktives Element der Stadt. Sie spricht als Akteur zur Stadt. Sie wird zur Kommunikationsfläche (Werbung / Kunst), Aktionsfläche (Erschließung / Sport) oder Lebensraum (Pflanzen / Tiere). Sie bietet die Möglichkeit kreativer Aneignung durch Malerei, Graffiti, Aufkleber; sie kann Werbefläche, Bewegungsfläche (Kletterwand, Erschließung) oder Grünraum (Kletterpflanzen, Nistflächen, Bienenstöcke) werden.“



## Fazit

Der Herbstdiskurs mit den Immobilienweisen soll die Kenntnis um gewandelte Anforderungen an langfristig stabile und nachhaltige Immobilien und Stadtquartiere um wichtige Argumente anreichern, die in der isolierten Betrachtung der jeweiligen Asset-Klassen Wohnen, Büro und Handel unberücksichtigt bleiben. Es bleibt dabei festzuhalten, dass mittlere und größere neue Entwicklungsgebiete nicht als reine Wohngebiete konzipiert werden. Entsprechendes gilt für Umnutzungen bereits bestehender Areale wie ehemaligen Gewerbehöfen, Brauereien, etc. Vielmehr sollte dabei grundsätzlich auf die gewünschte städtische Mischung geachtet werden.

Insbesondere der durch den Online-Handel und das in Teilen gewandelte Konsumverhalten betroffene Ladeneinzelhandel ist auf die Qualität des gebauten Raumes mehr denn je angewiesen. Bei den meisten Neubauquartieren ist leider festzustellen, dass die Bedürfnisse von Einzelhändlern lediglich eine Randnotiz darstellen. Dabei sucht der innovative Einzelhandel wieder die Nähe zu seinen Kunden - besser noch zu seiner Community. Diese Retailer stehen an der Spitze einer Entwicklung, in der dem Konsumenten ein Mehrwert über das bisher übliche Maß hinaus geboten wird, in dem der Einkauf Teil eines ganzheitlichen Freizeitverhaltens und Lebensgefühls wird.

Ähnlich wie in den digitalen sozialen Netzwerken wird die Verknüpfung von Lebensbereichen nämlich auch in der gebauten Umwelt gesucht. Ob online oder offline, je besser der Branchen- und Markenmix abgestimmt ist, desto attraktiver ist das Angebot für den Konsumenten. Wie auch die anspruchsvolle Wohnungs- und Büronachfrage orientiert sich die Nachfrage in novativer Retailer an gemischten, dichten und frequenzstarken Umfeldstrukturen, in denen der Einzelhandel in den Kontext mit anderen Nutzungen gestellt wird. Dieser Trend begünstigt die Entwicklung von zentral gemanagten Standortgemeinschaften wie auch die Entstehung neuer Einkaufslagen in den von hoher Konnektivität geprägten Szenevierteln.

Die Stärkung des Bewusstseins für die Ansprüche des Handels an Standortlagen und Immobilienkonzepte ist absolut erforderlich, um im nächsten Schritt mit angepassten Nutzungs- und B-Plankonzepten den Einzelhandel der Zukunft zu fördern und zu entwickeln. Andernfalls droht der weitere Rückzug des Handels auch aus heute noch attraktiven Vierteln, dem Leerstand und Verödung folgen könnten.



## IMPRESSUM

### Herausgeber

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin  
Telefon: +49(0)30 - 20 21 585 - 0  
Fax: +49(0)30 - 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de

### Bildnachweis / Fotografie

alle Fotos Shutterstock.com außer  
Foto 1, Jan Hebecker

### V.i.S.d.P

Sabine Georgi

1. Auflage, Oktober 2015

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Unter den Linden 42

10117 Berlin

Telefon: +49(0)30 - 20 21 585 - 0

Fax: +49(0)30 - 20 21 585 - 29

[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)