



# DIE REINVENTION DES QUARTIERS

Das bestehende Ökosystem Mensch – Arbeit – Immobilie unterliegt einem dramatischen Wandel. Getrieben durch künstliche Intelligenz und mobile Technik werden räumliche und kulturelle Zwänge der Industrialisierung zunehmend abgebaut. Der Mensch rückt in den Fokus und verlangt nach einer Welt, die seinen Bedürfnissen entspricht. Corporates und Real Estate Investment Manager, die diesen Wandel ignorieren, laufen Gefahr abgehängt zu werden.

## DAS ÖKOSYSTEM MENSCH – ARBEIT – IMMOBILIE IM WANDEL

Die Komponenten Mensch, Arbeit und Immobilie bilden ein Ökosystem, das für die Gestaltung unsere Lebensräume, aber auch die Art und Weise wie wir leben, verantwortlich ist. So sind bereits die ersten menschlichen Siedlungen auf Basis dieses „MAI-Ökosystems“ entstanden. Ausgangslage dieser frühzeitlichen Quartiere war immer ein Impuls mit „Pull Effekt“, ein Handels- oder Gebetsort, um den sich urbane Strukturen bildeten. Quartiere mit einer gewachsenen „Quartiers-Diversität“, die in Summe eine vollständige Versorgung ihrer Bewohner ermöglichte.

Erst mit Beginn des Industriezeitalters sind ganze Megastädte aus dem Boden geschossen. Menschen mussten sich plötzlich an die Orte begeben, an denen sich die zur Arbeit (Existenzsicherung) notwendige Technik, Maschinen oder eben Rohstoffe befanden.

Immobilien wurden entsprechend ihren Anforderungen als Maschinenhaus, Fabrikhalle, Büro oder zu Wohnzwecken errichtet. So entstand die heutige „Lagen-Monotonie“ zentral konzentrierter Metropolregionen, die unsere Kulturlandschaft prägen. Das sind zum einen die Hochpreisige Lagen wie Stadt- oder Stadtteilzentren zum anderen die Cityentlastungslagen für weniger hochwertige Anforderungen wie Produktion, Backoffice oder „klassenspezifische“ Wohnstädte.

Künstliche Intelligenz und mobile Technik stellen das uns vertraute Ökosystem gewaltig auf den Kopf. Plötzlich können wir ortsungebunden überall dort arbeiten, wo wir möchten. Auch die klassische Produk-

tion unterliegt dieser Veränderung. Alle linearen Tätigkeiten werden von Maschinen übernommen. Gleichzeitig entstehen neue Aufgaben, die nicht oder nicht allein von künstlicher Intelligenz erbracht werden können. Dies sind insbesondere dynamische Prozesse und Interaktionen, die humanistische Fähigkeiten erfordern.

fühlen uns in einem divers geprägten Umfeld mit einem ausgewogenen wirtschaftlichen und sozialen Mix am wohlsten.

Diese angeborene Form der Sozialkompetenz ist tief in uns Menschen verwurzelt und gilt als verantwortlich für die Überlebensfähigkeit unserer Spezies.



Abb. 1: Human Experience | TME

## DER MENSCH IM FOKUS

Jetzt rückt der Mensch, mit seiner 300.000 Jahre alten Genetik, seinen humanistischen Fähigkeiten und die „Human Experience“ in den Fokus. Wir fordern immer mehr Flexibilität, örtlich wie auch zeitlich, Work-Life-Integration, sowie die Bereitstellung von mobilen Arbeitsmitteln. Wir möchten selbst entscheiden, wann, wo und wie wir arbeiten.

Wir bilden Aktivitätsmodule, bei denen wir viele, bisher als Freizeit definierte Aktivitäten in den Arbeitsalltag einbeziehen. Aktivitätsmodule, die jeweils ein spezifisches Flächen- und Serviceangebot erfordern.

Diese Anforderungen stehen jedoch im Widerspruch zur bestehenden „Lagen-Monotonie“. Denn wir möchten nicht mehr in monokulturellen Bürostädten ohne jegliche urbane Infrastruktur arbeiten. Gleichermäßen möchten wir auch nicht mehr in monokulturellen Wohnstädten leben. Wir

Eine weitere menschliche Eigenschaft, die uns von anderen Lebewesen differenziert, ist die „Human Experience“. Nur Menschen handeln und entscheiden erlebnisbasiert. Deshalb setzen sich erlebnisbasierte Produkte auch gegenüber Praktischen durch. Ganze Industrien, wie z.B. die Touristik, basieren auf diesem Prinzip.



Abb. 2: Werksviertel München | Quelle heller & partner, Pressebilder

So kann ein Erlebnis als „Pull Effekt“ potenzielle Konsumenten gezielt an einen

## White Paper

spezifischen Konsumort locken. Die „Human Experience“ ist verantwortlich für Fortschritt und Entwicklung, und ist der Grund, warum wir uns von Quartieren angezogen fühlen, in denen wir „Quartiers-Diversität“ als städtisches Lebensgefühl erleben können.

### DIE REINVENTION DES QUARTIERS ALS LOGISCHE SCHLUSSFOLGERUNG

Wir wagen die These, dass der Mensch und die Menschlichkeit als Gewinner aus der Digitalisierung hervorgehen. Voraussetzung ist ein radikales Umdenken und die Bereitschaft, die Verhaltensmuster der Industrialisierung loszulassen. Es gibt bereits eine lange Liste von Unternehmen, die an diesen Verhaltensmustern festhielten und in Folge dessen wegdisruptiert wurden. Zukunftsorientierte Corporates fokussieren den Menschen und gestalten eine auf Menschlichkeit und Diversität ausgerichtete Unternehmenskultur. So schaffen sie die Voraussetzung, um „Schwarmintelligenz“ zuzulassen und zu nutzen. Sie gestalten ein „Integrated Working Environment“, eine ganzheitliche Arbeitswelt, die alle notwendigen Aktivitätsmodule ermöglicht. Und genau jetzt reden wir über die Reinvencion des Quartiers, mit einer gestalteten „Quartiers-Diversität“, die in Summe eine vollständige Versorgung ermöglicht.

### DAS QUARTIER ALS HOME OF CORPORATE

Viele Corporates, auch Weltmarktführer, haben unter den Rahmenbedingungen der Industrialisierung ihre Erfolgsgeschichte an dem Ort geschrieben, an dem ihre Gründer/in lebt oder lebte. Unter den Rahmenbedingungen der Digitalisierung und dem damit verbundenen Wandel im „MAI-Ökosystem“ müssen diese Corporates sich neu erfinden, um zu bestehen. Die Zunahme von dynamischen Prozessen bei gleichzeitiger Abnahme von linearen Tätigkeiten diversifiziert die Anforderungen an Expertise. Die Unternehmen fokussieren sich auf ihre Kernkompetenzen und bedienen sich für darüberhinausgehende Aufgabenstellungen externer Experten.

Um eine räumliche Nähe zum intellektuellen Austausch zwischen eigenen und externen Experten zu ermöglichen, wird eine Kombination aus exklusiv genutzten Corporate Bereichen und offener Bereiche für die Externen benötigt. Wir nennen diese Entwicklung „Blurring Boundaries“, also

fließende Grenze zwischen Intern und Extern.

Auch wenn Co-Working Anbieter bereits funktionale Lösungen für diese Problemstellung anbieten, laufen Corporates unter dem Dach einer Plattform Gefahr, ihre eigene, erfolgsrelevante Unternehmenskultur einzubüßen. Deshalb beginnen erste Corporates, ein diverses Quartier um ihre Core-Standorte herum zu gestalten. Der Corporate bildet bei diesem Model mit seiner Kernkompetenz den „Pull-Effekt“, um die benötigten Experten anzuziehen. Die



Abb. 3: Werksviertel München, Übersicht Zukunft | Quelle heller & partner

gestaltete „Quartiers-Diversität“ ermöglicht „Blurring Boundaries“ und das urbane Lebensgefühl, das die Experten fordern. Als Beispiel schlägt Siemens AG mit ihrem Konzept „Siemensstadt 2.0“ diesen Weg ein und entwickelt an den Standorten Berlin und Erlangen divers genutzte Quartiere. Außerdem hat Adidas AG mit dem Adidas-Campus bereits Fakten geschaffen und zieht mit ihrer World of Sports internationale Talente nach Herzogenaurach.



Abb. 4: Adidas Campus Herzogenaurach | Quelle Adidas Medien

### DAS QUARTIER ALS ASSET

Für Real Estate Investment Manager birgt die Reinvencion des Quartiers gleichermaßen Chance und Herausforderung: die Chance eine neue Asset Klasse zu besetzen, die noch keinem hochkompetitiven Umfeld und der damit verbundenen Blasenbildungsgefahr ausgesetzt ist. Mit großvolumigen Investitionen, die für Quartiere zu tätigen sind, kann Anlagedruck effektiv abgebaut werden. Gleichzeitig hält sich die Zahl potenzieller Mitbewerber in Grenzen.

Auch die Expertise für unterschiedliche Asset Klassen, die ein diverses Quartier kombiniert, ist in den Real Estate Investment Management Gesellschaften vorhanden.

Sehr häufig ist es auch die Entwickler-Expertise, die sich aus unserer Sicht als unabdingbar darstellt. So kann zum Beispiel eine gemeinsame Quartiersentwicklung mit einem Corporate angeboten werden. Der Corporate kann dagegen eine Grundauslastung nebst „Pull-Effekt“ garantieren, was dann seiner Kernkompetenz entspricht.

Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kann ein Quartier sehr ressourcenschonend betrieben werden, z.B. durch den Einkauf von klimaneutralem Strom. Auch Trends wie „Urban Farming“, „Urban Living“ oder ein klimaneutrales „Quartiers Mobility Concept“ und weitere direkte Services können renditefähig implementiert werden.

Die Herausforderungen jedoch sind deutlich vielschichtiger. So gibt es aktuell nur wenig Comparables, die eine seriöse Risikoverifizierung zulassen.



Abb. 5: Carlsberg Köln | Quelle BEOS AG

Ebenfalls ist ein Aufbrechen der gegebenen Silostrukturen notwendig, da die relevanten Assetklassen wie Büro, Wohnen, Handel, Gastronomie, Leicht-Industrie oder



## White Paper

Pflege nicht einzeln zu betrachten sind, sondern im Quartierszusammenhang.

Eine wesentliche Herausforderung ist das Betriebsmodell. Die erfolgsrelevante „Quartiers-Diversität“ ist nur dann gegeben, wenn auch der Betrieb des Quartiers und die damit verbundenen Services aufeinander abgestimmt sind. Dazu gehören auch Pay per Use Konzepte für Flächen, Services und Facilities. Die Real Estate Investment Manager müssen entscheiden, ob sie den Betrieb klassisch vergeben, sich im Rahmen eines Partner Modells mit einbringen oder ihn gar selbst übernehmen, was den Schritt in die Gewerblichkeit voraussetzt.

### FAZIT

Der Wandel im „MAI-Ökosystem“ wird unser vorhandenes Stadtbild radikal verändern. Die Reinvention des Quartiers hat bereits begonnen. Beispiele wie das Werksviertel in München, das Carlswerk in Köln oder der Adidas Campus in Herzogenaurach zeigen das unermessliche Potential. Corporates können die benötigten Talente gewinnen und gleichzeitig höchste Raum- und Kostenflexibilität generieren. Real Estate Investment Manager können als Investor und Betreiber einer neuen Asset Klasse, Eintritt in die Plattformökonomie erhalten!

### Autor

Der Architekt **Jörn König** ist Managing Partner bei TME Associates und verantwortet als CHRO die Personalstrategie der Gruppe. Er beschäftigt sich seit über 15 Jahren mit dem Thema Arbeitswelten und die Zukunft der Arbeit. In seinem Beratungssegment **Integrated Working Environment** (kurz IWE), fasst er die Belange der Arbeitswelt unter den Gesichtspunkten von Menschen, Arbeit und Immobilie zusammen und beschreibt das „**MAI-Ökosystem**“ als Grundlage für Veränderungen in der Immobilienwirtschaft.

---

**TME Associates | Büro München**  
Giselastraße 12 | 80802 München  
[www.tme-associates.com](http://www.tme-associates.com)