

Q2/2021
15 €

THE PROPERTY

DAS MAGAZIN FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER



WIE DER ADEL INVESTIERT

Interview mit Günther Graf von der Schulenburg

DIE JUNGEN WILDEN: DER CEO VON NORSK

NORSK gehört zu den erfolgreichsten Immobilieninvestoren. Im Gespräch mit CEO Thomas Schulze Wischeler.

AN DER SPITZE DER GESELLSCHAFT

1853 ist nicht nur die Geburtsstunde des ersten Aufzugsystems. Auch das Penthouse wurde geboren.

WAS BAUHERREN JETZT WISSEN MÜSSEN

THE PROPERTY hat Bauingenieur Michael Röhn nach den wichtigsten Tipps für Projektierer und Bauherren gefragt.



Jens Neugebauer, Architekt und Immobilienbesitzer

Wir haben nachgefragt

5 Fragen an den Architekten Jens Neugebauer über den Reiz von Mehrfamilienhäusern als Investitionsobjekte.

THE PROPERTY Wir befinden uns mitten im urbanen Wohnraum-Paradox: Der Wohnraum wird immer knapper und die Miet- und Kaufpreise steigen in unermessliche Höhen. Wie müssen wir unsere Metropolen weiterentwickeln, um diese Diskrepanz wieder zu verringern?

JENS NEUGEBAUER Ich persönlich denke, dass es nicht damit getan ist, dass wir unsere Metropolen weiterentwickeln. Hier wurden im Grunde in den letzten Jahren die Hausaufgaben alle gut erledigt. Vielmehr müsste die Frage lauten: Wie kön-

nen Nebenlagen und ländliche Strukturen so weiterentwickelt werden, das sie wieder zu attraktivem Wohnen einladen? Das Problem liegt doch darin, dass die Infrastrukturen, das Schulwesen, der öffentliche Nahverkehr zwar in den Metropolen gestützt wurden, aber auf dem Land massiv vernachlässigt wurden. Ergo liegt es in der Natur der Sache, dass die Preise in den Ballungsgebieten in die Höhe schießen. Angebot und Nachfrage regeln das. Wir müssen unbedingt die ländlichen Strukturen stärken und wieder attraktiv machen. Wenn ich die Preise in den Metropolen beobachte, frage ich mich immer, wie viel Geld die Leute doch tatsächlich bereit sind auszugeben. So viel Benzin kann man doch in einem Leben gar nicht verfahren!

THE PROPERTY Um den Wohnraumbedarf in Städten zu decken, müsste jedes Jahr eine sechsstellige Zahl an Neubauwohnungen realisiert werden. Das spricht für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Welche Eigenschaften sind für diese Neubauten essenziell?

JENS NEUGEBAUER Das Problem, das diesem Gebäudetypus innewohnt, ist, dass er extrem effizient angelegt sein muss und zudem in der heutigen Zeit auch das massive Parkplatzproblem abdecken muss. Dazu kommt, dass Bauland in den Metropolen sehr teuer ist und ergo nach extremer Dichte und Effizienz verlangt. Ergebnis ist, dass sich im Grunde – egal, wie geschickt man planen möchte – keine wirklich urbane Qualität erreichen lässt. Diese Qualität erreiche ich nur anhand von Raum, und zwar qualitativem, grünem Raum. Die bisherige Verdichtung und Versiegelung unserer Innenstädte stellt die Metropolen schon heute vor massive Probleme, und das wird nicht besser in den nächsten Jahren. Ich habe in London studiert und bin 1995 ins Rhein-Main-Gebiet zurückgekommen. Seitdem frage ich mich, warum es hier nicht gelungen ist, ein übergreifendes, perfektes U-Bahn-System wie in London zu etablieren. Das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist in etwa so groß wie London. Warum denkt darüber denn keiner nach? Das wäre doch spannend und es wäre eine extreme Verbesserung der Lebensqualität, würde das Verkehrsaufkommen reduzieren, Klimazielen gerecht werden, damit auch die Umwelt schonen und den Rückzug in ländliche Regionen wieder begünstigen. Ein sinnvolles Investment in die Zukunft!

THE PROPERTY In der Architekturgeschichte gibt es herausragende Beispiele für Mehrfamilienhäuser. Welche architektonischen Reize bietet die Gestaltung eines solchen Hauses?

JENS NEUGEBAUER Wirklich herausragende Mehrfamilienhäuser sind mir eher aus der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert bekannt. Der Modernismus ist hier leider nach meiner Auffassung zu schematisch vorgegangen und hat zu viel in Quartieren gedacht. Dann kam der Krieg und damit einhergehend der Sparschwang. Mittel waren einfach nicht ausreichend verfügbar. Das falsch verstandene Bauhaus hielt Einzug. Ein großes Problem sehe ich auch in den Not-Abituren damals. Alles musste schnell wieder aufgebaut werden, für intellektuelle Leistungen war leider wenig Zeit und auch kein richtiger Platz. Diese Umstände haben aber unwillkürlich unser heutiges allgemeines Verständnis von angeblich guter Architektur geprägt. Genau



Das Architekturbüro Neugebauer Architekten BDA hat sich neben Neubauten auch auf Modernisierung, Denkmalschutz und den Innenausbau spezialisiert.

Fotos: privat

das erlebe ich auch bei meinen Kunden immer wieder. Ich kann den Ausspruch »Ich will Bauhaus« nicht mehr hören. Das Bauhaus hat ja zumindest noch sehr stark soziale Komponenten und wirkliche Innovation verfolgt. Aber davon kann doch heute keine Rede mehr sein. Das Problem liegt in der Anonymisierung der Quartiere, ab in das Parkhaus, in den Fahrstuhl und auf den Balkon. Die wichtigen Treffpunkte und Stellen des sozialen Austauschs werden überall vernachlässigt. Was am Ende herauskommt, ist die Verrohung unserer Gesellschaft, die wir jeden Tag am eigenen Leib spüren müssen.

THE PROPERTY Welche Vorteile bietet das Leben in einem Mehrfamilienhaus – auch wenn man es nicht selbst besitzt?

JENS NEUGEBAUER Ich als Architekt, aber auch als erfolgreicher Immobilieninvestor, liebe das Mehrfamilienhaus. Hintergrund ist, dass ich in Nigeria aufgewachsen bin und wir überwiegend in Camps gewohnt haben – also kommunalen Wohnanlagen. Man konnte dort gar nicht ohne Berücksichtigung des Nachbarn leben. Natürlich gab es da auch Getratsche, aber auch Rücksichtnahme und wirkliche nachbarschaftliche und auch freundschaftliche Hilfe. Diese Erkenntnis hat dazu geführt, dass ich in allen meinen Liegenschaften immer das Miteinander fördere bzw. du bei uns nur wohnen kannst, wenn du bereit bist, dich auf diese Qualität einzulassen. Wie schaffen wir das? Ganz einfach: Eine gepflegte Außenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität ist der Schlüssel, gemeinschaftliche Erschließung, möglichst wenig Treppenhäuser, Begegnungszonen ... Im Grunde immer wieder eine gebaute Reminiszenz an meine Kindheit in Afrika.

THE PROPERTY In den letzten beiden Dekaden sind viele Pilotprojekte für gemeinschaftliches Wohnen entstanden. Welche stehen für Sie besonders heraus? Und warum?

JENS NEUGEBAUER Da fallen mir vor allem genossenschaftliche Wohnmodelle wie in Bayern ein. Großartige Ansätze, aber dann im Grunde wieder auch nicht alltagstauglich für Otto Normalverbraucher. Ich muss nicht gleich mit meinem Nachbarn frühstücken müssen und will mir auch nicht mein Petersilienbeet mit ihm teilen. Der Deutsche neigt dazu, immer in Extremen zu denken. Warum nicht ein gesunder Mix? Ich propagiere, wie gesagt, dass wir im Grunde gar keine Nachverdichtung mehr forcieren sollten. In vielen ländlichen Strukturen erleben wir die berühmte Landflucht. Diese gilt es aufzuhalten. Das Leben in der Peripherie muss wieder attraktiv gemacht und gestärkt werden. Hier sehe ich in der Coronakrise eine wirkliche Chance. Homeoffice macht ein Umdenken möglich und trägt dazu bei, dass die Menschen die Qualität, auf dem Land zu leben, wieder schätzen lernen. Wenn die Politik diese Entwicklung nicht verschläft und jetzt auf den Ausbau von öffentlichem Nahverkehr, Schulen und Kindergärten setzt, dann kann das allein für eine ungeheure Entspannung auf den Immobilienmärkten sorgen. Denn die Versäumnisse der Politik in den letzten 30 Jahren, die dazu geführt haben, die ländlichen Kommunen immer mehr zu vernachlässigen, kommen im Grunde einer ungeheuerlichen Zwangsenteignung des deutschen Mittelstands gleich. Umdenken ist gefragt!

THE PROPERTY Vielen Dank für das Gespräch!