

bpdMAGAZINE



Bodenpolitik

NOTWENDIG: EINE AKTIVE KOMMUNE
UND ZUGESTÄNDNISSE DES MARKTES

Kompaktes Wohnen

ALLEINLEBENDE SIND DER NEUE
ECKPFEILER DER GESELLSCHAFT

Investitionsflaute

„NICHT MEHR ÜBERREGULIEREN,
SONDERN STIMULIEREN“



bpdMAGAZINE

>> IM DETAIL – LEBENDIGE FASSADEN

Im neuen Haarlemer Stadtteil Slachthuissterrein teilen die Bewohner ihre Häuser mit ganz besonderen Nachbarn. Für jede Fassade an der Giebelseite der Wohnungen wurde eine Bestandsaufnahme gemacht, welche Vögel, Insekten und Säugetiere angesiedelt werden können. An diesen Stellen wurden Nistkästen im Mauerwerk angebracht. Um die Artenvielfalt zu verbessern, wurde zudem untersucht, welche Kletterpflanzen an jeder einzelnen Fassade gut wachsen können. Auch wurde das Muster der Nistkästen so gewählt, dass es den Kletterpflanzen beim Wachstum entgegenkommt. Diese Art des naturnahen Bauens führt zu einem gesünderen und schöneren Wohnumfeld mit positiven Effekten wie weniger Hitzestress und dem Erhalt der vorhandenen Ökologie. ■

FOTO: EVA BLOEM

Inhalt



Cover

Der Anstieg des Meeresspiegels in der Karibik hat neben negativen auch positive Auswirkungen. Er fördert das Wachstum von Mangroven: ein fruchtbarer Lebensraum für Fische und Säugetiere. Außerdem speichern sie bis zu zehnmahl mehr CO₂ als Regenwälder.
Foto: Cristina Mittermeier
S. 34

Bodenpolitik ist sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden ein komplexes Thema. Drei Fachleute erklären, wie die Bodenpolitik den Wohnungsbau beschleunigen kann.



18

Eine Seilbahn als öffentliches Verkehrsmittel und andere Lösungen für starke Städte.



28

Han Joosten (BPD) weiß, was Deutschland und die Niederlande voneinander lernen können.



32



34

Der steigende Meeresspiegel erfordert weltweit kreatives Handeln.



43

Wir müssen auch das Wohlbefinden der Bewohner berücksichtigen, meint der Umweltpsychologe Joren van Dijk.



52

Die Zahl der Alleinlebenden wächst. Es ist eine vielschichtige Gruppe mit genauso vielschichtigen Wohnbedürfnissen. Setzen sich der Staat und der Markt genügend mit ihnen auseinander?

Und außerdem

DOPPELINTERVIEW

„Das ist keine vorübergehende Flaute; der Wohnungsbau ist zum Erliegen gekommen.“ Die Investoren Gertjan van der Baan und Eric Uijen im Gespräch.
S. 10

MADE IN

Das schwedische Göteborg ist seit sieben Jahren eine der nachhaltigsten Städte der Welt.
S. 48

ANDERE PERSPEKTIVEN

Fünf Fragen an den naturnahen Landschaftsarchitekten und „grünen Visionär“ Nico Wissing.
S. 60

Vorwort

ZUSAMMENARBEIT

ANFANG DIESES JAHRES bahnte sich eine extreme Wassermenge ihren Weg durch Deutschland und die Niederlande, die beiden Länder, in denen BPD zuhause ist. Reichlich Schmelz- und Regenwasser strömte in Richtung Nordsee. Die Medien schenken dem Ereignis viel Beachtung und berichteten fast täglich darüber. Aber an sich war es nichts Neues, es geht schon seit Jahrhunderten so. Wenn Sie diese Zeilen lesen, gibt es womöglich die nächste Hochwasserwelle.

Neu ist, dass es durch den Klimawandel häufiger als früher Überschwemmungen geben wird. Die Fotoserie „der Mensch und das Wasser“ in diesem BPD Magazine zeigt die kreativen Lösungen, die weltweit für die Anpassung an den steigenden Meeresspiegel gefunden wurden. Eine der kreativsten Lösungen stammt aus den Niederlanden. Dank des groß angelegten Programms „Raum für Flüsse“ sind wir jetzt viel besser auf extrem hohe Wasserstände vorbereitet als früher. Zwischen 2006 und 2019 wurden insgesamt 34 miteinander zusammenhängende Projekte entlang des Rheins und der Maas durchgeführt. Flussbetten wurden verbreitert, Deiche zurückgesetzt, neue Warften angelegt. Dem Wasser wurde mehr Raum gegeben, oft in Kombination mit der Umgestaltung der Landschaft, und manchmal auch mit

der Entwicklung neuer, ansprechender Wohngebiete. Mit dieser – weltweit beachteten – Maßnahme gab der Staat den allgemeinen Rahmen vor, den Rest erledigte der Markt. Landschaftsarchitekten, Entwickler, Ingenieure, Bauunternehmen und natürlich die betroffenen Anwohner erarbeiteten die konkreten Projekthalte. Das Ergebnis ist, dass die Niederländer auch bei steigenden Wasserständen im Trockenen bleiben.

Der Staat macht die Vorgaben, der Markt übernimmt die Umsetzung: Diese Rollen- und Aufgabenteilung ist der beste Weg in der Wasserwirtschaft, genau wie in der Gebietsentwicklung. Dieses BPD Magazine enthält Artikel zur Bodenpolitik, zu Einpersonenhaushalten und zum Investitionsklima. Bei all diesen Themen muss der Staat die Richtung vorgeben, das „Was“ und „Wo“ bestimmen. Um das gewünschte Ziel zu erreichen, bedarf es anschließend einer guten Zusammenarbeit zwischen den Behörden und Gebietsentwicklern. Die mit der Durchführung betrauten Partner kümmern sich um das „Wie“. Sie können die Vorgaben konkret ausgestalten.

Da der Bedarf an Wohnraum steigt und der Klimawandel ein immer dringlicheres Thema wird, steigt auch

die Notwendigkeit, diese Probleme integral anzugehen. Ich bin der festen Überzeugung, dass das nur durch Zusammenarbeit möglich ist. Die staatlichen Organe müssen den Mut haben, klare Schritte zu unternehmen, an manchmal schwer erkämpften Entscheidungen festzuhalten und zu vermeiden, dass dieselbe Debatte immer wieder von neuem geführt wird. Nur so wissen die ausführenden Partner, woran sie sind und Verzögerungen werden vermieden. Es ist ermutigend zu sehen, dass Projekte schnell und reibungslos verlaufen können – und dass das auch geschieht. In den Niederlanden zeigt die neue Gebietsentwicklung Gnephoek in Alphen aan den Rijn, dass ein Eingreifen der obersten Behörden etwas bewirken kann und dass die gemeinsamen Anstrengungen von Behörden und Marktakteuren zu einem gelungenen Ergebnis führen können: erschwinglicher Wohnraum in einer sorgfältig gestalteten, wasserreichen und klimagerechten Landschaft. In den kommenden Jahren werden – hoffe ich – immer mehr unserer Projekte demonstrieren, wie sich bezahlbares Wohnen gut mit Landschaftsentwicklung, Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft, Energieeinsparung und Lebensqualität verbinden lässt. Als neuer CEO von BPD werde ich mich dafür voll und ganz einsetzen.

FOTO: ALLARD WILLEMSE



„Der Staat macht die Vorgaben, der Markt übernimmt die Umsetzung“

Das wird nicht einfach werden. Sowohl Behörden als auch Unternehmen haben mit einem angespannten Arbeitsmarkt, der Komplexität der Aufgabe, manchmal mit mangelndem Verständnis und mit gegenseitigen Vorurteilen zu kämpfen. In den Krisenjahren zwischen 2008 und 2013 haben wir viel gelernt: zum Beispiel, wie wertvoll gute Abmachungen sind, die Raum für Flexibilität lassen, oder dass manchmal tatkräftig aufgetreten werden muss, aber ohne sich an Dogmen festzuklammern. Was mich positiv stimmt, ist der breite politische Konsens, dass in den nächsten Jahren wirklich etwas geschehen muss. Der Realismus ist gestiegen. Der Staat und der Markt müssen die Aufgaben auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam angehen. Es mag manchmal so aussehen, als würden wir nicht am gleichen Strang ziehen, aber der Schein trügt. Wir verfolgen dasselbe Ziel: erschwinglicher Wohnraum in einem guten, gesunden Lebensumfeld, das wir getrost künftigen Generationen weitergeben können. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

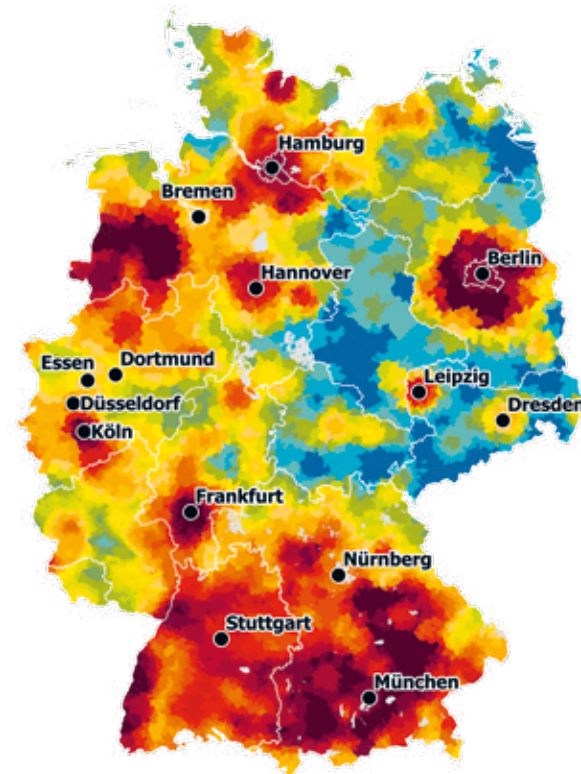
Wohnwetterkarte 2023 zeigt: Krise im Wohnungsbau deutschlandweit klar ersichtlich

Zum fünften Mal in Folge legen BPD und das Analyseunternehmen bulwiengesa ihre gemeinsame Analyse zur Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor. Die Wohnwetterkarte zeigt die „Großwetterlage“ im deutschen Wohnungsmarkt anhand eines Temperaturgefälles von heiß bis kalt und gibt eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahren.

Während in den vergangenen Jahren eine klare Tendenz in Richtung Umzug in das ländlichere Umland der Metropolen vorherrschte, erfasst dieser Trend inzwischen auch kleinere und bezahlbarere Großstädte im weiteren Umland. Die hohen Miet- und Kaufpreise in den Metropolen zwingen viele Menschen, Alternativen in kleineren Städten oder im Umland zu suchen. Dies zeigt sich beispielsweise sehr deutlich in Baden-Württemberg mit den Städten Heilbronn, Pforzheim und Reutlingen.

Bulwiengesa rechnet für die nächsten fünf Jahre mit im Mittel 226.800 Wohnungsfertigstellungen im Jahr.

Demgegenüber stellt das Unternehmen 561.000 benötigte Wohnungen pro Jahr.



Mehr auf bpd.de

Jetzt auf der interaktiven Wohnwetterkarte bis auf Gemeindeebene zoomen.

KARTE: © GEOBASIS.DE / BKG 2023



BILD: ISTOCK/DONTREE_M

WIE DEFINIERT BPD BEZAHLBARKEIT?

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Wie die Wohnwetterkarte zeigt, haben demografische und wirtschaftliche Entwicklungen dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohnraum höher ist als das Angebot. Die Auswirkungen sind spürbar. Miet- und Eigentumspreise übersteigen oft den finanziellen Spielraum von Durchschnittsverdienern.

Mit seinen genossenschaftlichen Wurzeln verfolgt BPD den Ansatz, einer breiten Bevölkerungsschicht einkommensfinanziertes Wohneigentum zu ermöglichen. Doch was gilt als bezahlbar? Wohnungen für die Mittelschicht sind durch eine dauerhafte (Quer-)Subventionierung weder durch die öffentliche Hand noch durch private Player leistbar. Entscheidend aus der Sicht von BPD ist deshalb, dass überhaupt ein bezahlbares Produkt angeboten wird.

Und das beginnt bei den richtigen Anreizen zur Produktgestaltung, wie ein Blick in die Niederlande zeigt. Eine bezahlbare Wohnung ist dort eine Wohnung mit einem Preis unter der Grenze der Nationalen Hypothekengarantie (NHG) in Höhe von aktuell 405.000 Euro (plus Bonus von 24.300 Euro für besonders energieeffiziente Gebäude). Der große Vorteil der Absolutgrenze in Euro gegenüber der in Deutschland

üblichen quadratmeterbezogenen Grenze in Euro pro Quadratmeter ist, dass auch der Käufer in Euro kalkuliert und so ein Anreiz zu flächeneffizienten Grundrissen gesetzt wird.

Die Ergebnisse der BPD-Wohnwunschbefragungen zeigen, dass Nachfrager insbesondere bei der Wohnfläche Einsparpotenziale sehen. Durch genau solche Abstriche können auch diejenigen Eigentum bilden, für die es andernfalls finanziell nicht möglich wäre.

BPD Deutschland hat die holländische Denkweise modifiziert übernommen – mit fünf Grenzen jeweils für 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Diese errechnen sich aus der mittleren Kaufkraft der 1- bis 5-Personen-Haushalte, einer Wohnkostenbelastung von 30 Prozent, aktuellen Zinsen, einer Tilgungszeit von 33,3 Jahren und einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent. Für 4-Zimmer resultieren dann beispielsweise 539.000 Euro – unabhängig vom örtlichen Markt.

BPD setzt sich zum Ziel, in den nächsten Jahren 50 Prozent der Wohnungen deutschlandweit im bezahlbaren Segment zu errichten.

Doppelinterview



„WIR SOLLTEN DEN WOHNUNGSMARKT NICHT REGULIEREN, SONDERN STIMULIEREN“

Während die Bauambitionen des niederländischen Staates auf Landes- und kommunaler Ebene unverändert hoch sind (100.000 Wohnungen pro Jahr), gehen die Investitionen sowohl in Gewerbe- als auch Wohnimmobilien drastisch zurück. Um langfristige Investitionen aufrechtzuerhalten, plädieren **Gertjan van der Baan** (IVBN, Vesteda) und **Eric Uijen** (Pensionskasse PME) für klare Rahmenbedingungen. Doch alles beginnt mit der Verlässlichkeit des Staates, sind sich die beiden Herren einig.

DASS INVESTOREN WEGEN der stark gestiegenen Zinsen, des Wertverfalls und der deutlich höheren Baukosten zurückhaltender werden, beobachten auch Eric Uijen (Vorstandsvorsitzender der Pensionskasse PME) und Gertjan van der Baan (CEO des Immobilieninvestors Vesteda und Geschäftsführer des Branchenverbandes IVBN). 2023 sanken in den Niederlanden die Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien um bis zu 60 Prozent auf 3,2 Milliarden Euro.

WIR HÖREN SCHON SEIT EINIGER ZEIT, DASS DER WOHNUNGSNEUBAU SCHLEPPENDER VERLÄUFT. WIE GROSS IST DAS PROBLEM?

Van der Baan: „Es handelt sich nicht um eine vorübergehende Flaute im Wohnungsbau, sondern um einen Stillstand im Baugewerbe. Dabei haben wir gerade jetzt ein so großes Wohnungsdefizit. In den letzten Jahren wurden 70.000 bis 80.000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Diese Zahl müsste eigentlich auf 100.000 pro Jahr gesteigert werden, aber stattdessen sinkt die Produktion auf 50.000 pro Jahr. Wir sind also bei der Hälfte dessen, was wir bauen wollen.“

Uijen: „Ich denke mit großer Sorge an die kommende Zeit. Dieses Problem hat mehrere Ursachen, für die es keine einfachen Lösungen gibt.“

WAS IST DIE HAUPTURSACHE?

Beide: „Der hohe Zinssatz!“

Uijen: „Eine Pensionskasse hat ein breites Portfolio, in das die Pensionsgelder investiert werden. Darin befinden sich viel mehr Anlagen als nur Immobilien. Wir bemühen uns immer um eine ausgewogene Mischung aus Risiko und Rendite. Wenn die Zinsen wie in letzter Zeit stark steigen, nimmt das relative Gewicht der Immobilienanlagen im Gesamtportfolio zu. Ihr Anteil stößt dann an die Obergrenze der festgelegten Bandbreite, wodurch der Spielraum für neue Wohnungsbauinvestitionen begrenzt wird.“

ABER PENSIONS FONDS INVESTIEREN LANGFRISTIG. AUF JAHRZEHNTE GESEHEN IST EIN ANSTIEG DER ZINSSÄTZE DOCH KEIN HINDERNIS FÜR INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSBAU?

GERTJAN VAN DER BAAN

„ES WÄRE GUT, WENN DER STAAT MEHR IN MÖGLICHKEITEN DENKEN WÜRD“

Uijen: „An sich ist das richtig, eine Pensionskasse investiert langfristig. Aber wir müssen auch realistisch sein: Ein Zinsanstieg ist oft der Moment, an dem Investitionen in andere Anlageformen wie beispielsweise Anleihen sinnvoller sind. Das gehört letztlich zu einer soliden finanziellen Unternehmensführung.“

Van der Baan: „Manchmal höre ich: ‚Die Pensionskassen haben doch sowieso einen Haufen Geld, warum investieren sie nicht einfach weiter in den Wohnungsbau?‘ Die Realität ist jedoch, dass Pensionskassen – und eigentlich alle institutionellen Anleger – in Immobilien investieren, um ihren Mitgliedern oder Anteilseignern einen Mehrwert zu sichern. Bei einem starken Anstieg der Zinssätze wird eine Investition in Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen unattraktiver.“

WELCHE GRÜNDE GIBT ES SONST NOCH FÜR DIE VERLANGSAMUNG DES WOHNUNGSBAUS?

Van der Baan: „Inflation und steigende Lohnkosten haben die Baukosten enorm in die Höhe getrieben. Wenn dann noch höhere Zinsen sowie die jüngsten Maßnahmen zur Regulierung der Mietpreise hinzukommen, entsteht ein giftiger Cocktail. Der Endwert einer Wohnung wird im Verhältnis zu ihren Kosten zu niedrig, und zudem steigen die Instandhaltungskosten.“

Uijen: „Die gestiegenen Anforderungen der Kommunen an Entwickler beim Bau von Wohnungen im mittleren Mietsegment werden nicht durch bessere Grundstückspreise kompensiert. Das führt dazu, dass gerade die Wohnungen für die Mittelklasse unbezahlbar werden. Hinzu kommen die Kosten für die Verbesserung der Nachhaltigkeit bestehender Wohnungen. So steigen die Kosten in allen Bereichen

stark an, während die Einnahmen sinken. Diese Situation ist sehr ernst. Wir sprechen hier eigentlich von einer großen Krise im Wohnungsbau.“

Van der Baan: „Stimmt. Zurzeit wird noch viel gebaut, aber die Auftragseingänge im Baugewerbe stagnieren. Und das werden wir in naher Zukunft zu spüren bekommen.“

SOLLTEN STAATLICHE STELLEN MEHR RÜCKSICHT NEHMEN AUF DIE KOSTEN DER INSTITUTIONELLEN ANLEGER?

Van der Baan: „Wenn sie klug sind, werden sie es tun. Rentenkassen und andere institutionelle Anleger sind die größten Vermieter für Menschen mit mittlerem Einkommen, und gerade in diesem Segment ist die Wohnungsknappheit am größten. Aber eigentlich gibt es in jeder Kategorie einen Mangel, sodass jeder zusätzliche Quadratmeter eine Hilfe ist. Sogar ein teures Eigenheim schafft Platz auf dem Wohnungsmarkt. Es wäre gut, wenn der Staat mehr in Möglichkeiten denken würde. Ein Umzug bedeutet beispielsweise einen wirtschaftlichen Impuls. Wer umzieht, tätigt große Ausgaben, die er nur ein paarmal im Leben tätigt, wie etwa eine neue Küche oder ein neues Bad. Betrachten wir vor diesem Hintergrund das große Ganze: Die gestellte Aufgabe lautet eine Million Neubauwohnungen bis 2030. Wenn wir von einem Durchschnittspreis von 400.000 Euro für eine Wohnung ausgehen, werden im Wohnungsbau in den nächsten Jahren 400 Milliarden Euro investiert, und das noch ohne alle positiven wirtschaftlichen Nebeneffekte. Das bedeutet aber, dass der Staat jetzt etwas mehr Geld für kostensenkende Maßnahmen bereitstellen muss. Das ist eigentlich eine riesige Chance.“

Uijen: „Viele staatliche Maßnahmen erschweren es institutionellen Anlegern, in den Wohnungsbau zu investieren. Damit schießt die Regierung ein Eigentor. Wir bräuchten gerade jetzt Kostensenkungen, um den Bau zu beschleunigen, zu innovieren und Nachhaltigkeit zu fördern. Unsere Gesellschaft altert schnell, aber es wird nur wenig umgezogen. Für den Wohnungsmarkt ist das eine Katastrophe.“



Gertjan van der Baan
ist CEO des Wohnungsinvestors und -vermieters Vesteda sowie Geschäftsführer des niederländischen Verbandes der Institutionellen Anleger in Immobilien IVBN.



Eric Uijen
ist seit 2005 Vorstandsvorsitzender der niederländischen Pensionskasse PME. Davor hatte er verschiedene Vorstands- und Managementpositionen bei anderen Pensionskassen inne.

„DIE KOSTEN STEIGEN IN ALLEN BEREICHEN STARK AN, WÄHREND DIE EINNAHMEN SINKEN“

Das wird übrigens auf kommunaler Ebene durchaus erkannt, aber letztlich ist es für die Gemeinden schwierig, kostenreduzierende Maßnahmen wie die Senkung der Grundstückspreise zu ergreifen. Der Beigeordnete hat oft schon den Wert eines Stücks Land verbucht. Aber wenn Kommunen ein Bauprojekt für mittelpreisige Mietwohnungen schneller realisiert sehen wollen, müssen sie manchmal auch institutionellen Akteuren entgegenkommen und vielleicht andere Anforderungen lockern oder aufgeben. Denn so wie jetzt werden wir es nicht schaffen.“

TROTZDEM STAND DER WIND IN DER BRANCHE LANGE ZEIT GÜNSTIG, AUCH SEITENS DER REGIERUNG IN DEN HAAG. IN DEN LETZTEN JAHREN WURDEN RELATIV WENIGE WOHNUNGEN IM MITTLEREN PREISSEGMENT GEBAUT. MÜSSEN SICH DIE INSTITUTIONELLEN ANLEGER DAS NICHT VORWERFEN LASSEN?

Van der Baan: „Als die Wohnungsbaugesellschaften nicht mehr in Wohnungen im mittleren Segment investieren durften, ist der Markt nicht eingesprungen, das stimmt. Aber dieser Teil des Marktes wurde vor allem von der Regierung jahrelang im Stich gelassen. Günstigere Mietwohnungen fallen unter die Wohngeldgrenze und Eigenheime werden durch die Steuerabzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen subventioniert. Die Mietwohnungen im mittleren Preissegment wurden dagegen nicht subventioniert. Das drückte auch jahrelang die Nachfrage.“

INZWISCHEN SCHEINT SICH DER POLITISCHE WIND GEDREHT ZU HABEN. DURCH DIE AUSWEITUNG DES WOHNUNGSBEWERTUNGSSYSTEMS (WWS) UND ANDERE MASSNAHMEN SOLL DER WOHNUNGSMARKT STÄRKER REGULIERT WERDEN. WIE ERLEBEN SIE DAS?

Uijen: „Die ständigen Auseinandersetzungen in

Den Haag machen mir große Sorgen. Es löst nichts und der Wohnungsmangel wird unterdessen nur noch schlimmer. Niederländer aus der Mittelklasse finden keine geeignete Wohnung oder wohnen in einem schlecht isolierten Haus. Und oft wird getan, als ob Pensionskassen große kapitalkräftige Superanleger seien. In Wirklichkeit geht es um das Geld gewöhnlicher Leute mit kleinem Geldbeutel oder einer bescheidenen Rente: Es sind die Renten, die wir verwalten. Diese Leute bezahlen die Investitionen in neue Wohnungen.“ Van der Baan: „Ich kann gut verstehen, dass die Regierung etwas gegen die Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt tun will. Manchmal werden übertriebene Mieten verlangt. Auch hilft es dem Wohnungsmarkt nicht weiter, wenn Akteure, die wenig Interesse an der Bereitstellung hochwertiger und nachhaltiger Mietwohnungen haben, diese massiv aufkaufen. Institutionelle Anleger dagegen sind ordentliche Vermieter. Außerdem kaufen wir keine Bestandswohnungen auf, um sie zu vermieten, sondern wir finanzieren den Bau von Mietwohnungen. Wir sorgen also für eine Vergrößerung des Wohnungsangebots. Das Problem mit Maßnahmen wie der Ausweitung des Wohnungsbewertungssystem und der Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist, dass sie nicht zum Bau von mehr Wohnungen beitragen. Sie richten sich vor allem auf den vorhandenen Wohnungsbestand. Früher wurden die Investitionen der Wohnungsbaugesellschaften in das mittlere Segment stark eingeschränkt. Das war keine gute Idee. Aber jetzt scheint es, als müssten plötzlich alle Lösungen von den Wohnungsbaugesellschaften kommen. Wir können nicht erwarten, dass sie allein die Ankurbelung der Bauproduktion bewerkstelligen können. Dazu brauchen wir alle Beteiligten: Wohnungsbaugesellschaften, in- und ausländische Anleger und Marktteilnehmer und nicht zuletzt die Banken.“

→



Gertjan van der Baan



Eric Uijen

„REGULIEREN IST WIE BEI GROSSMUTTERS HAUSAPOTHEKE: VIELE PILLEN VERMINDERN NUR DIE NEBENWIRKUNGEN DER ANDEREN PILLEN“

WIE SEHEN SIE DIE ZUKUNFT? WAS MUSS FÜR DEN BAU NACHHALTIGER, BEZAHLBARER WOHNUNGEN GETAN WERDEN?

Uijen: „Der Wohnungsmarkt ist sehr vielschichtig und fragmentiert, und bisher brüten alle Beteiligten auf ihrem eigenen Ei. Aber es muss etwas geschehen, sonst wird das Wohnungsdefizit in 15 Jahren nur noch größer sein. Wir müssen uns von dem kurzfristigen Denken lösen und uns als Bauunternehmer, Entwickler, Pensionskassen und Regierung gemeinsam an einen Tisch setzen. Wir müssen einen neuen Plan erarbeiten und an einem Strang ziehen, um die Ziele des Baugewerbes und des Staates, nämlich die Steigerung der Bauproduktion, zu verwirklichen. Das gilt insbesondere für nachhaltiges oder sogar biobasiertes Bauen. Wir sind gerne bereit, in diesen Bereich zu investieren, aber wenn eine Kommune dies nur vorschreibt, ohne selbst einen Schritt zu machen, wird es nicht viel helfen. Das ist schade, denn es ist besser für das Klima, gut für die Rendite und gesünder für die Bewohner.“

Van der Baan: „Institutionelle Anleger wollen nichts lieber als zukunftssichere Wohnungen bauen, die für verschiedene Arten von Mietern über längere Zeit geeignet sind. Durch die Energiewende muss mehr innoviert werden, sowohl beim Bau als auch bezüglich der kreislauforientierten Nutzung von Materialien und der Energie. Wir sollten es dann nicht zu schwer machen, diese Häuser tatsächlich zu bauen.“

WAS ERWARTEN SIE VOM STAAT?

Van der Baan: „Das Wichtigste für die Marktteilnehmer ist, dass sie sich langfristig auf die Maßnahmen, die der Staat ergreift, verlassen können. In den letzten Jahren haben sich die Vorschriften ständig geändert. Nehmen Sie zum Beispiel die Grunderwerbsteuer in unserem Land. Sie lag früher bei sechs Prozent, wurde aber nach der Kreditkrise plötzlich auf null Prozent gesenkt. Dann wurde sie auf acht Prozent erhöht, und demnächst steigt sie auf 10,4 Prozent. Warum wird sie nicht wieder auf sechs Prozent gesenkt, und zwar dauerhaft? Schon für niederländische institutionelle Anleger ist dieser Schlingerkurs schwierig, von ausländischen Anlegern ganz zu schweigen. Die ziehen sich zurück.“

Uijen: „In anderen Ländern machen sie es besser. Deutschland schafft mit klaren Vorschriften, an denen sich wenig ändert, seit Jahren ein stabiles Investitionsklima. Es ist wichtig, dass es für ausländische Anleger attraktiv bleibt, in den niederländischen Wohnungsbau zu investieren. Der Wohnungsbedarf ist enorm und kann nicht mit niederländischen Investitionen allein gedeckt werden. Wir brauchen unbedingt auch ausländische Investoren.“

Van der Baan: „Deshalb ist stimulieren besser als regulieren. Wenn der Staat reguliert, wird oft Maßnahme auf Maßnahme gestapelt, und das macht es unnötig kompliziert. Es ist wie bei Großmutter Hausapotheke: Die meisten Pillen darin vermindern nur die Nebenwirkungen der anderen Pillen. Viele ausländische Anleger verlieren wegen dieser Überregulierung das Interesse, besonders dann, wenn sie auch noch mit einer zusätzlichen Ertragssteuer belegt werden.“

Uijen: „Ich habe das starke Gefühl, dass die Regierung die Situation sehr wohl kennt und weiß, was getan werden muss, um die Wohnungsnot zu beheben. Aber die Politik denkt oft sehr kurzfristig



und gerade im Wahlkampf kommen die Politiker mit gut klingenden, schnellen Lösungen. Dabei hilft dem Wohnungsmarkt vor allem eine stabile Politik. Für institutionelle Anleger ist die Sache einfach: Wir investieren gern in mittelpreisige, nachhaltige und bezahlbare Wohnungen, die eine faire Rendite abwerfen. Wenn die Bedingungen dafür günstig genug sind, werden wir bauen.“

ABER IST NICHT GERADE DIE JETZIGE ZEIT EINE CHANCE FÜR PENSIONSKASSEN ZU ZEIGEN,

Drei Thesen

- 1 Maßnahmen zur Mietpreisregulierung wie die Ausweitung des Wohnungsbewertungssystem sind notwendig, um Missbräuche auf dem Mietmarkt zu bekämpfen.**
 Van der Baan: „Ich habe Verständnis dafür, dass etwas gegen die teilweise horrenden Mieten getan werden muss, aber diese Maßnahme trifft Anleger, für die sie nicht gedacht ist.“
 Uijen: „Eine Regulierung ist notwendig, damit Haushalte mit mittlerem Einkommen eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben. Aber die Regeln müssen verhältnismäßig sein.“
- 2 Die Kopplung des Werts einer Immobilie an die Mietobergrenze wird zu mehr Wohnungsbau außerhalb des Ballungsraums Randstad führen.**
 Uijen: „Bis zu einem gewissen Grad wird das so sein, aber es führt auch zu längeren Arbeitswegen und erfordert somit mehr Investitionen in die Infrastruktur. Das bringt Mehrausgaben auf Landes-, Provinz- und kommunaler Ebene mit sich.“
 Van der Baan: „Ich glaube fest an das Potenzial von Lelystad, einer vielversprechenden Stadt, die nur eine halbe Autostunde von Amsterdam entfernt liegt und mehr Investitionen verdient. Aber sie muss eine aktive, lebendige Region werden und keine farblose Schlafstadt. Dieser Fehler wurde bei IJburg im Osten von Amsterdam gemacht. Dieses Viertel hätte bei einer besseren Zusammenarbeit zwischen den Projektpartnern und dem Staat viel schöner werden können.“
- 3 2024 normalisiert sich das Investitionsklima und die Investitionstätigkeit nimmt zu.**
 Uijen: „Das wird weitgehend von den Zinssätzen abhängen. Aber selbst wenn sie so hoch bleiben, lässt sich durch eine bessere staatliche Politik auf zentraler und dezentraler Ebene noch viel erreichen. Wenn das nicht geschieht, sehe ich die Zukunft deutlich pessimistischer.“
 Van der Baan: „Ja, vorausgesetzt, die Regierung hört mit den auf kurze Sicht angelegten steuerlichen Maßnahmen und Vorschriften auf und alle Beteiligten konzentrieren sich auf längerfristige Investitionen. Auch dürfen die Zinssätze nicht weiter steigen.“

DASS SIE MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE BAUEN WOLLEN?

Van der Baan: „Wir nehmen unsere soziale Verantwortung ernst, aber andererseits müssen wir auch die Interessen unserer Mitglieder und Teilnehmer berücksichtigen. Und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt, deshalb werden wir auch in Zukunft bauen. Während der letzten Baukrise haben verschiedene Marktteilnehmer gut verdient, weil sie zum richtigen Zeitpunkt investiert haben. Vielleicht ist jetzt also der richtige Zeitpunkt, um einzusteigen.“ ■

Thema

BODEN IM BLICKPUNKT

Wer Land besitzt, besitzt Verhandlungsmacht. Land kann im Prinzip bebaut werden. Landeigentümer können warten, bis der Wert durch eine Änderung des Flächennutzungsplans steigt. Land kann auch Spekulanten anziehen. Nicht zuletzt deshalb war die Bodenpolitik schon immer ein heikles Thema - in Deutschland genauso wie in den Niederlanden. Jetzt, wo die Nachfrage nach Wohnraum so groß ist wie nie zuvor, stellt sich die Frage: Kann die Bodenpolitik genutzt werden, um Gebietsentwicklungen zu beschleunigen? Und wenn ja, wie?

UNABHÄNGIG DAVON, wie das neue Kabinett in den Niederlanden nach der Regierungsbildung zusammengesetzt sein wird, wird der neue Minister für Wohnungsbau und Raumordnung etwas mit dem wichtigen Erbe seines Vorgängers Hugo de Jonge anfangen müssen: der Bodenpolitik. Mitte 2023 veröffentlichte der (damals noch nicht) scheidende niederländische Minister einen bemerkenswerten parlamentarischen Brief zu diesem Thema. Das bedeutete eine Kehrtwende, denn seit dem Sturz der Regierung 1977 hatten viele Politikergenerationen das Thema Bodenpolitik tunlichst umgangen. Der Kern des Schreibens: Die Bodenknappheit, die Langsamkeit, mit der Flächen bereitgestellt werden, und die gestiegenen Grundstückspreise machen immer mehr Pläne unrentabel. Das steht der Gebietsentwicklung im Wege, während der Wohnungsmangel groß ist. De Jonge ging das Problem gründlich an. Er stellte im Innenministerium ein Expertenteam zusammen, um die Problematik zu analysieren. Das Ergebnis war kurz gesagt: Die Gemeinden besitzen – auch aus Angst vor einer aktiven Bodenpolitik seit der großen Krise von 2008 bis 2013 – weniger Land. Das führt in vielen Fällen dazu, dass mehr schwierige Verhandlungen mit (mehreren) Grundbesitzern geführt werden müssen. Außerdem mangelt es den Kommunen an Personal, Fachwissen und finanziellem Spielraum, wodurch die Bereitstellung von Grundstücken schleppend verläuft. Künftige und erwartete Entwicklungen führen eigentlich zu steigenden Grundstückspreisen. Nach Abzug der Kosten für öffentliche Investitionen ist der Grundstückswert nach einer Entwicklung im Rahmen einer Sanierung allerdings oftmals niedriger als vor der Entwicklung. Dieser Fehlbetrag muss dann mit Steuergeldern ausgeglichen werden oder noch schlimmer: Die Gebietsentwicklung kommt zum Stillstand.

STÄRKERE STEUERUNG DER BODENPOLITIK IN DEN NIEDERLANDEN

Die Bodenpolitik muss also reformiert werden. In dem parlamentarischen Brief werden in drei Teilen Wege aufgezeigt, die kurz- und langfristiger Art sind. Teil I zielt darauf ab, Grundstücke schneller und früher bereitzustellen, beispielsweise indem die Kommunen ihr Vorkaufsrecht besser nutzen oder früher zur Enteignung übergehen. Dadurch nimmt die staatliche Steuerung der Bodenpolitik zu. Teil II richtet den Fokus auf Kostensenkung. Die Kosten für den Erwerb von Grundstücken müssen gesenkt werden; bei öffentlichen Investitionen muss Kostendeckung selbstverständlich werden. Das ist dann machbar, wenn im Vorfeld mehr Klarheit über die zu erwartenden Kosten und Erträge von Gebietsentwicklungen besteht – und wenn für Investitionen in den öffentlichen Raum vorab feste Beträge vereinbart werden. Außerdem müssen neue, gemeinsame Vereinbarungen über die Bewertung von Grundstücken (Beitragswert) getroffen werden. Teil III schließlich ist langfristig ausgerichtet: Die Wertsteigerung von Bauland muss in stärkerem Maße öffentlichen Zielen zugutekommen, das heißt der Finanzierung der Raumentwicklung und der Reduzierung öffentlicher Defizite. De Jonge kündigte sogar eine Prüfung einer möglichen Abgabe zur Verhinderung von Bodenspekulation an.

NIEMAND KANN HIER NOCH UMHIN

Der Bauland- und Gebietsentwicklungsexperte Theo Stauttener denkt, dass das Thema „Boden“ nicht mehr von der politischen Agenda verschwinden wird. Der Raumbedarf von verschiedenen Seiten ist so groß und der Wohnungsmangel so hoch, dass niemand hier noch umhinkann. „Eine Debatte im niederländischen Parlament Mitte 2023 hat gezeigt, dass die politischen Parteien von links bis rechts den Inhalt des parlamentarischen Briefes im

THEO STAUTTENER

„FACHKOMPETENZ UND KAPAZITÄTEN MÜSSEN BEI DEN GEMEINDEN HOCHGESCHRAUBT WERDEN“

Wesentlichen unterstützen. Für die Marktparteien gilt dasselbe. Insbesondere bei Teil I sind sich alle einig, auch wenn die Meinungen über das Vorkaufsrecht der Gemeinden und über Enteignung auseinandergehen. Aber sowohl die Politik als auch die Marktparteien sind der Meinung, dass die Fachkompetenz und die Kapazitäten bei den Gemeinden hochgeschraubt werden müssen, vor allem angesichts des großen Rückstands bei der Gebietsentwicklung.“ Weniger klar ist, ob eine reformierte Bodenpolitik die Gebietsentwicklung beschleunigen kann. Stauttener: „Das ist dann möglich, wenn die Reform richtig umgesetzt wird. Wenn die Kommunen mehr Klarheit über das gewünschte (Wohnungs-)Programm in einem Planungsgebiet und die zu übernehmenden Kosten bieten, schlägt sich das auch in klaren Grundstückspreisen nieder. Dann hat ein Gebietsentwickler eine sichere Grundlage und es kommen bessere Pläne zustande, die – wenn alles gut geht – auch schneller umgesetzt werden. Jetzt ist es noch so, dass Bauland oft zu teuer erworben wird, weshalb unrentable Spitzen [die Differenz zwischen der Investition und dem geschaffenen Marktwert, Anm. d. Red.] mit staatlichen Zuschüssen aufgefangen werden müssen.“

Überall in den Niederlanden gibt es jedoch „schwierige Projekte“, bei denen bereits Bauland zu viel zu hohen Preisen erworben wurde. Dann hilft auch keine reformierte Bodenpolitik. Stauttener: „Die Kommunen können dann bestenfalls optimieren, indem sie mehr Wohnungen entwickeln lassen, was aber nicht immer die bessere Lösung ist. Bei manchen Standorten lässt sich noch etwas korrigieren. Trotzdem: Wenn die Regierung die Zügel in der Bodenpolitik straffer anzieht, wirkt sich das zweifellos auch auf die laufenden Projekte aus.“



Theo Kötter

ist Professor für Städtebau an der Universität Bonn und war Mitglied der deutschen Baulandkommission.



Erwin van der Krabben

ist Professor für Planungswissenschaften an der Radboud-Universität in Nijmegen (Niederlande) und u. a. auf Bodenpolitik spezialisiert.



Theo Stauttener

ist Partner und Senior Advisor bei Stadkwadraat, einem niederländischen Büro, das finanzielle Beratung und Risikomanagement bei Gebietsentwicklungen anbietet.



Bas van Rijsbergen,
Direktor für Stadtentwicklung
von Breda

Aktive Bodenpolitik: So macht's Breda

In den Niederlanden war bis vor etwa zehn Jahren ein Großteil des Baulandes im Besitz von Gemeinden und Wohnungsbaugesellschaften. Vor dem Hintergrund der Finanzkrise und eines (politischen) Umdenkens änderte sich dies. Die Wohnungsbaugesellschaften verkauften Grundstücke, die Kommunen wurden zurückhaltender, eine aktive Bodenpolitik kam nicht mehr infrage.

In der Stadt Breda ist das inzwischen manchmal anders. 2021 kaufte die Stadt – zusammen mit der Provinz Nordbrabant – ein Gelände im Stadtgebiet von nicht weniger als 30 Hektar in fußläufiger Entfernung zum historischen Stadtzentrum. In den nächsten 20 Jahren wird dieses Gebiet, 't Zoet, in ein neues Stadtviertel mit hoher Bebauungsdichte umgewandelt. Das ist aktive Bodenpolitik. Bas van Rijsbergen, der Direktor für Stadtentwicklung von Breda, erklärt, dass die Stadt von Fall zu Fall prüft, ob und wo eine aktive Bodenpolitik sinnvoll ist. „Wir betreiben sowohl aktive als auch passive Bodenpolitik. Wir mischen uns nicht überall ein. Bodenpolitik ist ein Mittel, kein Selbstzweck. Wir wissen, was wir in der Stadt wollen, und wählen das dafür geeignete Instrument – manchmal aktiv, manchmal unterstützend.“

In 't Zoet muss viel neue Infrastruktur angelegt werden, erklärt er. „Das Gebiet ist eigentlich zu groß, um es einem Entwickler aufzubürden; er würde seine Investitionen nie wieder erwirtschaften können. Deshalb hat die Gemeinde das Grundstück erworben. An anderen Standorten ist das nicht unbedingt nötig. Am Anfang steht immer die klare Frage: Was wollen wir als Stadt hier erreichen? Daraus leitet sich dann die richtige Bodenpolitik ab.“

Van Rijsbergen sieht durchaus die Pluspunkte der vorgeschlagenen neuen Bodenpolitik, aber: „*„Erst sehen, dann glauben.“* Eine solche Wertzuwachsabgabe darf nicht gegen EU-Vorschriften verstoßen. Und auch bei anderen Vorschlägen kommt es auf die richtige Umsetzung in die Praxis an.“ Er warnt vor Übereifer bei der Bodenpolitik: „Die Übernahme von Grundstücken bedeutet auch die Übernahme von Risiken, die abgedeckt werden müssen. Und die Nachhaltigkeit der Kommalfinanzien wird in den nächsten Jahren ohnehin ein Thema sein.“



ZEICHNUNG: DE DEEL, NIEUWLEUSEN, BILD: HARMELIEN

BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN ANHAND DER AKTUELLEN NUTZUNG

Stauttner verspricht sich vor allem viel von Teil II. Dort können technische Änderungen schnell zu einer besseren Kostendeckung führen. Eine andere Definition des Beitragswertes kann die Rahmenbedingungen im Zusammenspiel von öffentlicher Hand, privaten Grundstückseigentümern und Marktparteien klären und verbessern. Als Grundstücksspezialist freut er sich auf die Debatte und die Untersuchungen zu Teil III, dem grundlegenden Teil des parlamentarischen Briefes. „Der Ausgangspunkt dabei ist, dass Grundstücke nur anhand ihres Wertes bei ihrer aktuellen Nutzung bewertet werden. Eine Wertsteigerung erfolgt erst dann, wenn entsprechende öffentliche Entschlüsse gefällt wurden. Zukunftserwartungen spielen dann formal keine Rolle mehr. Wenn das Bewertungssystem so ausgerichtet wird, wird Grundstücksspekulationen entgegengewirkt. In Finnland ist dies seit langem die Praxis. Dort wird unterschieden zwischen einer Wertsteigerung infolge einer Gebietsentwicklung und der Wertsteigerung nach der Entwicklung.“ Das eröffnet neue Perspektiven. Stauttner: „Öffentliche Einrichtungen, die zu einer Wertsteigerung führen, werden dann beispielsweise aus einer Wertzuwachssteuer oder einer höheren Grundsteuer finanziert. Es ist ohnehin gut, über die Grenze zu blicken. In Frankreich zum Beispiel wird der Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung besteuert.“ Das derzeitige niederländische System der Grundstücksbewertung wirkt sich negativ auf die finanzielle Tragfähigkeit von Gebietsentwicklungen aus, fasst Stauttner den Kern des Problems zusammen. Es treibt die Preise in die Höhe und führt zu Spekulation. „Das lässt sich ändern, vor allem wenn die Vorhersehbarkeit erhöht wird. Ein Gebiet sollte bei der Ausweisung als Bauland eine klare Programmvorgabe bekommen – zum Beispiel: zu zwei Dritteln preisgünstige Wohnungen – und für die Kommune muss ein Vorkaufsrecht gesichert werden.

Eine gute Bodenpolitik beantwortet dann Fragen wie: Ist dieser Plan hier realisierbar oder muss eine Lücke geschlossen werden? Wenn ja, wie? Eine Gemeinde, die mit klaren Plänen kommt, kann daraus dann ein maximales Grundstückspreisangebot ableiten und ein Entwickler weiß, woran er ist.“ Die Bodenpolitik, so Stauttner, sollte dazu dienen, die Raumordnungspolitik zu unterstützen, bei der die Kostenfrage wiederum ein wichtiger Bestandteil ist. Aber noch ist nichts entschieden. Die vorgeschlagene „Grundsatzdebatte“ über eine Wertzuwachsabgabe – eine Abgabe auf einen Teil des Wertzuwachses nach einer Änderung des Flächennutzungsplans – wird noch für Aufregung sorgen. Die Abgabe wird vermutlich bei den Entwicklern erhoben, die sie auf den ersten Grundstückseigentümer abwälzen können.

ERSTER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER MUSS FEDERN LASSEN

Und genau das ist der heikle Punkt in dem parlamentarischen Schreiben, analysiert der Professor für Planungswissenschaften Erwin van der Krabben. „Der erste Grundeigentümer – ein Landwirt, ein Besitzer eines ehemaligen Fabrikgeländes –, der sein Land an eine Gemeinde oder einen Entwickler verkauft, muss Federn lassen. Also nicht der Entwickler. Entwickler denken oft, dass die Wertzuwachsabgabe zu Lasten ihrer Gewinne geht – zu Unrecht. Eine solche Abgabe wirkt sich dämpfend auf den Grunderwerbspreis aus und tut damit das, was sie tun soll: Der Nutzen kommt der Gebietsentwicklung zugute und damit der Allgemeinheit. Er geht nicht an Außenstehende. Das funktioniert jedoch nur, wenn der Grundstückswert nach der Entwicklung höher ist als der ursprüngliche Grundstückswert.“ Van der Krabben untersuchte im Auftrag einer großen niederländischen Gemeinde, wo eine Wertzuwachsabgabe Entlastung bringen könnte und wo nicht. Bei Innenentwicklungen hat eine solche Abgabe wenig Sinn, wenn der aktuelle Gebrauchswert zu hoch

ist. Der Grundstückswert nach der Entwicklung müsste gesteigert werden: durch das Entwickeln teurerer Wohnungen oder durch Inkaufnahme eines Defizits, das aus anderen Mitteln gedeckt werden müsste, etwa durch staatliche Zuschüsse. Eine andere Möglichkeit wäre eine aktive Bodenpolitik der Kommune. Wie Stauttner verweist auch van der Krabben auf Finnland. „Das tun die Kommunen dort auch“, erklärt er. „Die Bewertungsgrundlage für die Enteignung ist dann der Wert anhand der ursprünglichen Nutzung, zum Beispiel der von landwirtschaftlichen Flächen. Das Instrument braucht nicht so kompliziert zu sein.“ Auch van der Krabben glaubt, dass eine Reform der Bodenpolitik zu einer Beschleunigung von Gebietsentwicklungen führen kann, „aber nur von neuen Projekten, nicht von laufenden, geschweige denn von Problemprojekten. Letztere müssen auf andere Weise in die Spur gebracht werden, wie mit dem Baustartimpuls der niederländischen Regierung.“ Wie groß die Not ist, zeigt die massive Beantragung dieser Form von staatlicher Unterstützung im Jahr 2023: Fast 2.200 Projekte mit einem Gesamtumfang von 260.000 Wohnungen wurden von Gemeinden und Entwicklern angemeldet, was etwa 3,3 Milliarden Euro Gesamtförderung entsprach – es standen aber nur 250 Millionen Euro zur Verfügung.

ANGST VOR EINEM „KOMMUNISTISCHEN SYSTEM“

Van der Krabben glaubt, dass vor allem mehr Vorhersehbarkeit eine Wende in der Bodenpolitik bewirken wird. „Das bedeutet, dass wir uns die Frage stellen: Welches (Wohnungsbau-)Projekt wollen wir an diesem Standort? Wie wirkt sich das auf den Grundstückswert aus?“ Darüber hinaus, so analysiert er weiter, können wir keine lakonische Haltung mehr gegenüber dem Wohnungsbauprogramm einnehmen: „Die Bezahlbarkeit steht mehr denn

ERWIN VAN DER KRABBen

„SPEKULANTEN
VERSCHWINDEN
WENN SICH DIE
GEMEINDEN
TRAUEN, EINE
AKTIVE
BODENPOLITIK
ZU BETREIBEN“ //

je an erster Stelle.“ Hinter vielen Diskussionen über die Bodenpolitik steht die unausgesprochene Befürchtung, dass die Bekämpfung der Bodenspekulation zu einem „kommunistischen System“ führen könnte. Van der Krabben hat davor keine Angst. „Ich unterscheide gerne zwischen Entwicklern und Spekulanten. Entwickler kaufen kein Land, um damit zu spekulieren. Ein Gebietsentwickler will keine Spekulanten. Wenn wir es mit der Vorhersehbarkeit ernst meinen, ist es nicht mehr interessant, mit Land zu spekulieren. Die Spekulanten werden verschwinden, vor allem wenn die Gemeinden von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.“ Die Kommunen müssten sich dann aber trauen, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, meint van der Krabben – eine Abkehr vom Trend der letzten Jahre. Der Werkzeugkasten für eine bessere Bodenpolitik ist eigentlich vorhanden. Eine bessere Nutzung der bestehenden Instrumente (eine aktive Bodenpolitik, Enteignung, ein Vorkaufsrecht, wenn ein Grundstückseigentümer zum Verkauf bereit ist) würde dem kaufenden Entwickler Klarheit verschaffen. Wichtig ist, dass rechtzeitig absehbar ist, welche Wohnungen gebaut werden dürfen und welche öffentlichen Kosten der Entwickler übernehmen muss. Das kann zu einer realistischen Kalkulation, einem realistischen Grundstückspreis und letztlich zu dem Ziel führen, das alle anstreben: bezahlbarer Wohnraum.

„ERST WENN ALLE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER IHREN BEDINGUNGEN ZUGESTIMMT HABEN, WERDEN DIE BEBAUUNGSRECHTE FESTGESCHRIEBEN“

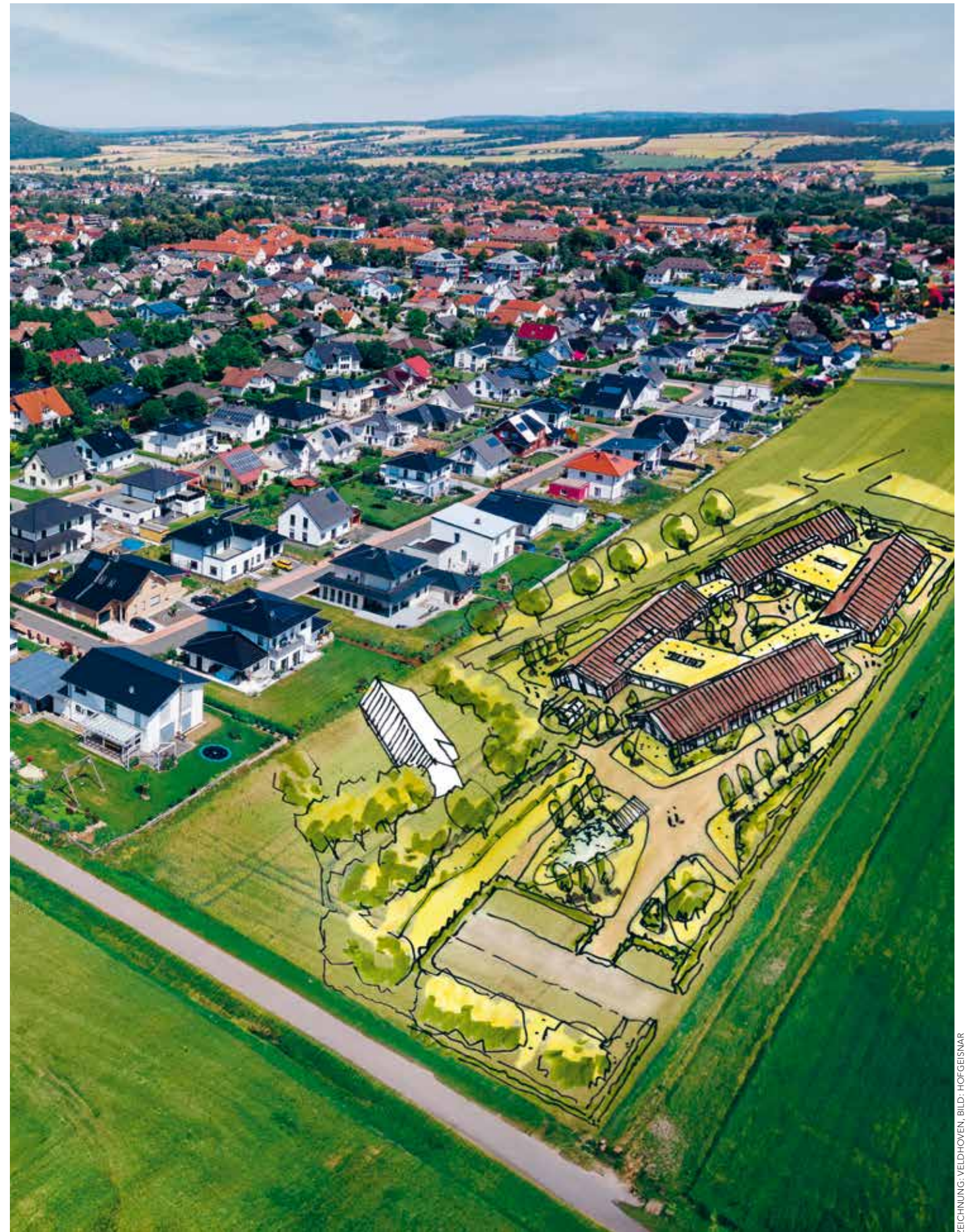
BODEN UND BODENPOLITIK IN DEUTSCHLAND

Die Problematik um das Thema Boden und Bodenpolitik ist in Deutschland ähnlich gelagert wie in den Niederlanden, meint Theo Kötter, Professor für Städtebau an der Universität Bonn. „Auch hier wird seit 50 Jahren darüber diskutiert“, fährt Kötter fort. „was mit der Wertsteigerung des Bodens durch Planverfahren und Maßnahmen geschehen soll.“ Diese Frage ist aktueller denn je, da Deutschland, genau wie die Niederlande, viel Wohnraum in Städten schaffen muss, weil die Regierung den Flächenverbrauch eindämmen will. Dies impliziert eine Verdichtung und führt zu Fragen bezüglich der Bodenpolitik. Gleichzeitig erschwert die politische Kompetenzverteilung manchmal adäquate Lösungen: Hat der Bund das letzte Wort oder können Länder und Kommunen nach eigenem Gutdünken handeln? „Die deutschen Kommunen haben kreative Strategien entwickelt“, erläutert Kötter. „Sie arbeiten mit Baulandmodellen, die zur Lösung lokaler Probleme beitragen, wie zum Beispiel bezahlbarem Wohnungsbau. Erst wenn alle Grundstückseigentümer ihren Bedingungen zugestimmt haben, werden die Bebauungsrechte festgeschrieben.“ Anders als in den Niederlanden befindet sich der meiste Boden in Privatbesitz. Einige Gemeinden lösen das Problem auf einfallsreiche Weise. Kötter verweist auf Ulm, eine Stadt mit über 127.000 Einwohnern. „Ulm hat eine 125-jährige Tradition in der Bodenpolitik. Die Stadt erwirbt die Grundstücke, wie im niederländischen Modell. Anschließend können diese wieder verkauft werden, jedoch mit der Auflage, was zu welchen Preisen gebaut wird. Die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis wird zur Finanzierung der Folgekosten verwendet. Der Wertzuwachs kommt somit der

öffentlichen Hand zugute.“ Das ähnelt Teil III der Vorschläge von Hugo de Jonge.

KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG

Eine zweite Möglichkeit ist ein „städtebaulicher Vertrag“ zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern: Die Eigentümer gehen Verpflichtungen ein wie beispielsweise ein fester Anteil an sozialem Wohnungsbau, die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten oder die kostenlose Bereitstellung von Flächen für öffentliche Einrichtungen. Kötter: „München war 1993 die erste Stadt, die ein solches Baulandmodell entwickelt hat, die SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung). Sie hat sich seitdem bewährt und wurde von vielen Kommunen in unterschiedlicher Form übernommen. Es ist eine kooperative, öffentlich-private Baulandentwicklung.“ In Münster gibt es eine interessante Kombination. Kötter: „Die Stadt stellt erst dann einen Bebauungsplan auf, wenn sie mindestens die Hälfte der Fläche selbst erworben hat. Die Eigentümer der anderen Hälfte müssen bereit sein, einen städtebaulichen Vertrag nach dem Baulandmodell abzuschließen, damit es grünes Licht für den Bebauungsplan geben kann. Das funktioniert sehr gut.“ Abschließend nennt er Köln, wo ein altes Hafen- und Industriegebiet in einen Stadtteil mit 7.000 Wohnungen und 3.000 Arbeitsplätzen konvertiert wird. „Hier kam die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Anwendung, die der Stadt Köln das Recht gibt, alle Grundstücke zu erwerben oder sogar zu enteignen.“ Interessant – auch im Licht der niederländischen Situation – ist, dass der Grundstückserwerb im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen zu einem Preis erfolgen kann, der weit unter dem Marktwert liegt. ■



Eureka

Interessante Ideen für starke Städte

Überall auf der Welt arbeiten unbekannte Helden an Forschungsprojekten und Erfindungen, die für unser Wohnumfeld von großem Wert sind. Eine Sammlung außergewöhnlicher Entdeckungen.



Bauen mit Stroh

Die Liste der alternativen Baumaterialien kann um ein neues Material ergänzt werden. Pionierunternehmen aus dem Baugewerbe zufolge garantiert Stroh eine optimale Dämmung und ein gesundes Raumklima. Das leichte Material ermöglicht zudem stickstoffarmes und emissionsfreies Bauen. Stroh ist ein landwirtschaftliches Restprodukt, das aus den trockenen Stängeln von Getreidepflanzen besteht. Die niederländische Firma Strotec Gevels entwickelt daraus vorgefertigte Platten, die zu 89 Prozent aus Stroh und zu zehn Prozent aus Holz bestehen und mit einer Naturgips- oder Lehmschicht abgedeckt werden. Um das Material im Bau einsetzen zu können, sind keine Hilfs- oder Zusatzstoffe erforderlich, und auch beim Abriss werden keine Schadstoffe freigesetzt. Wohnhäuser mit Stroh als Baustoff gibt es an vielen Orten der Welt.



SCHADSTOFFSTAUBSAUGER

Innenstädte mit starkem Verkehr und dichter Bebauung sind ständig bemüht, die Luftverschmutzung zu reduzieren. Die deutsche Firma Greencity Solutions entwickelte hierfür den CityTree: eine freistehende Wand mit Ventilatoren, die schmutzige, warme Luft ansaugen, die dann durch vertikale Moosmatten gereinigt und gekühlt wird. Denn Moos steckt voller nützlicher Mikroorganismen und ist ein effektiver CO₂-Filter. Ein Quadratmeter Moos kann zwei Kilogramm CO₂ aus der Luft filtern und absorbiert auch andere Schadstoffe. So zeigen Studien, dass die Mooswand bis zu 82 Prozent der Feinstaubpartikel aus der Luft filtert. Der CityTree – hier im Londoner Stadtteil Hammersmith – wird an verkehrintensiven Orten wie Bahnhöfen, Parkplätzen und Einkaufszentren eingesetzt. greencitysolutions.de

Regenwasser sammeln

Das Auffangen von Regenwasser in einem unterirdischen Regenwassertank kann den Trinkwasserverbrauch eines Einfamilienhauses um bis zu 45 Prozent senken, fanden Forscher von Deltares heraus (zum Vergleich: das von der niederländischen Regierung vorgegebene Ziel liegt bei 20 Prozent). Regenwasser, das von Dächern oder anderen bebauten Flächen kommt, ist nicht als Trinkwasser geeignet. Aber es kann zum Autowaschen, für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Deltares empfiehlt staatlichen Stellen, die Nutzung von Regenwasser beim Neubau von Häusern vorzuschreiben und in Städten zu prüfen, ob außer Dächern auch andere befestigte Flächen für die Regenwassernutzung geeignet sind. Bei Wohnblocks sind die Einsparungen geringer, da die Dachfläche im Verhältnis zur Anzahl der Nutzer relativ klein ist. **Quelle: Deltares**



Wie wirkt sich Verdichtung mit immer mehr Hochhäusern auf die Bewohner und ihre Perzeption des öffentlichen Raumes aus? Ein Team der Amsterdamer Hochschule untersucht dies aus der Perspektive der Neuroarchitektur, einem Fachgebiet, in dem Techniken der Neurowissenschaften auf die Stadtplanung angewendet werden. Sie untersuchten Städte wie Toronto und London, die für eine hohe Verdichtung mit menschlichem Maßstab bekannt sind, sahen sich aber auch im Amsterdamer Finanzviertel Zuidas um. Dabei verwendet sie unter anderem einen Eye-Tracker: eine Brille, die misst, welche Elemente der Umgebung die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Es stellte sich heraus, dass sich Menschen hauptsächlich auf die Umgebung in Augenhöhe konzentrieren. Hohe Gebäude ziehen weniger Aufmerksamkeit auf sich. Die Forscher empfehlen daher, bei der Planung eines „verdichteten“ Bauensembles zu diversifizieren, so dass niedrigere Gebäude an der Straße den Abstand zu den dahinterliegenden Hochhäusern auflockern. Auf diese Weise wird die Umgebung von den Menschen als angenehmer empfunden. **building4wellbeing.com**

ARCHITEKTUR UND GEHIRN

VORBEIGESCHWEBT



Eine beeindruckende Aussicht, kein Stau und minimale Emissionen. Seilbahnen waren ursprünglich ein touristisches Erlebnis, erweisen sich aber auch als intelligente Verkehrslösung. Zum Beispiel im hochgelegenen La Paz (Bolivien). Bevor hier 2014 Gondelbahnen gebaut wurden, brauchten die Bewohner des Vororts El Alto Stunden, um ins Stadtzentrum zu gelangen. Durch die Luft sind es jetzt nur noch 20 Minuten. Mit 36 Stationen und 50.000 Fahrgästen pro Stunde verfügt La Paz über das umfangreichste Seilbahnnetz der Welt. Auch in Europa sind Gondelbahnen auf dem Vormarsch: In der türkischen Hauptstadt Ankara hilft eine Linie zwischen dem Stadtzentrum und einem Vorort, Staus zu vermeiden, in Paris soll 2025 das Projekt Câble 1 Paris fertiggestellt werden und in Dachau prüft die Stadtverwaltung, ob eine Seilbahn ins nahegelegene München die Straßen entlasten kann.



Gemeinsam mit der Hochschule Darmstadt und dem Architekturbüro UNStudio in Amsterdam untersuchte BPD, unter welchen Bedingungen

Seilbahnen eine Alternative zum öffentlichen Nahverkehr sind. Scannen Sie den QR-Code für die kostenfreie Studie „Urbane Seilbahnen als innovative Mobilitätslösung“.

Weniger einsam und allein mit Heimroboter



Die Robotertechnologie entwickelt sich rasant und kann zur Lösung des Problems der Überalterung und des fehlenden Pflegepersonals beitragen, wie ein Experiment in Barcelona unterstreicht. Ein Pilotprojekt mit Senioren, die zu Hause wohnen, und 100 Pflegeheimen zeigt, dass Roboter die Lebensqualität älterer, alleinlebender Menschen verbessern. Dank des Roboters benötigen sie weniger externe Unterstützung bei den täglichen Aktivitäten und fühlen sich weniger allein. Der getestete Intelligente Roboterassistent (ARI), der von Saltó Robotics in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung entwickelt wurde, behält ältere Menschen im Auge und unterstützt sie bei praktischen Dingen wie Gehen, Gedankenspielen, Videotelefonaten und der Einnahme von Medikamenten. Pflegekräfte können den Roboter aus der Ferne steuern. Angesichts des Erfolgs des Pilotprojekts hat die katalanische Regierung 1.000 Roboter für alleinlebende ältere Menschen angeschafft.

*Kolumne***VON DEN NACHBARN LERNEN**

Die Niederlande und Deutschland sind sich in vielerlei Hinsicht ähnlich. Aber wenn es um die Gebietsentwicklung geht, sind die Unterschiede groß. Han Joosten von BPD, der über Erfahrungen aus erster Hand verfügt, sieht darin einen Grund mehr, sich öfter auszutauschen und voneinander zu lernen.

DIE NIEDERLANDE KENNEN eine lange Tradition der Raumplanung und damit der Entwicklung großer Gebiete, also der Gebietsentwicklung. In Deutschland ist das Wort „Gebietsentwicklung“ unüblich, hier wird eher von „Projektentwicklung“ gesprochen. Neubauvorhaben werden als Projekt angegangen, wobei die Kommune alle Fäden in der Hand hat. Während ein Projekt in den Niederlanden meistens die Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft hat, ergreift in Deutschland in der Regel die örtliche Verwaltung die Initiative und die Kommune legt die zu bauenden Wohnungstypen genau fest. Der Vorteil ist, dass Projektentwickler so viel Klarheit haben. Während sich in den Niederlanden auch dann noch vieles ändern kann, wenn der Umgebungsplan bereits feststeht, wissen Entwickler in Deutschland genau, woran sie sind. Deutsche Bebauungspläne sind sehr detailliert und nicht flexibel; es wird mitunter zu wenig von den Fähigkeiten der Marktakteure ausgegangen. Das kann zu einer Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage führen. Manchmal scheitern deshalb Bauprojekte, weil die Entwickler vor den nicht marktkonformen Anforderungen zurückschrecken. Dies ist ein wesentlicher Grund dafür, dass in Deutschland derzeit nur fast die Hälfte des jährlichen Baubedarfs (von 400.000 Wohnungen) realisiert wird. Die Niederlande sind ein pragmatisches

Land, was sich auch in der Gebietsentwicklung zeigt. Entwickler suchen von vornherein den Kontakt zum zuständigen Beigeordneten oder dem Leiter der Raumplanung einer Stadt oder Gemeinde und versuchen dann Nägel mit Köpfen zu machen. In Deutschland ist es komplizierter: Es gibt viele Verwaltungsebenen mit eigenen Interessen und eine stärker zergliederte öffentliche Verwaltung. Dadurch kommen Projekte nur langsam voran.

WORT UND TAT

Diese Zurückhaltung der Verwaltungsstellen in Deutschland ist durchaus verständlich. Manchmal haben die Kommunen schlechte Erfahrungen mit unzuverlässigen oder inkompetenten Projektentwicklern gemacht – es gibt viele kleine Unternehmen in der Branche – und deshalb behalten sie gerne selbst die Fäden in der Hand. Ich denke, es ist die Aufgabe der großen Marktakteure, auch von BPD, in Wort und Tat zu beweisen, dass es auch anders geht. Zum Glück gelingt das auch in immer mehr Fällen. In Gesprächen zeigen wir an Beispielen, was ein ganzheitlicher Ansatz – wobei nicht vom Projekt, sondern vom Gebiet her gedacht wird und alle Interessen einbezogen werden – bringen kann. In der Praxis bedeutet das, viel zu reden

und Erfahrungen auszutauschen. Und das funktioniert. In Kiel und Weimar zum Beispiel haben BPD und die Stadt wirklich zueinander gefunden und es ist ein gutes Vertrauensverhältnis entstanden. Umgekehrt können niederländische Entwickler von dem profitieren, was in Deutschland üblich ist. In den Niederlanden wird manchmal sehr lange nach einem Kompromiss für unterschiedliche Visionen und Positionen gesucht. Die Beteiligten setzen sich zusammen und reden miteinander, ohne dass auch nur eine Zahl festgelegt wird. In Deutschland gibt die Gemeinde einen Bebauungsplan mit allen Anforderungen vor. Bei veränderten Marktbedingungen, wie aktuell in Deutschland der Fall, führt diese Inflexibilität zum Verhängnis. Die Herausforderung besteht darin, beide Welten miteinander zu verbinden: die Erarbeitung einer klaren Vision mit einem geeigneten Mix von Wohnformen, die von den Zielgruppen ausgeht. Das sollte in enger Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung geschehen. Idealerweise würde dies auch zu einer schnelleren Umsetzung in einen flexiblen Bebauungsplan führen, mit dem es möglich würde, auf die sich rasch ändernden Bedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren. Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen kann einfach nicht 15 Jahre auf endlose Diskussionen und detaillierte rechtliche Planungen warten. ■

PROFIL Han Joosten kam 1995 zu BPD, zunächst als Business Developer und Niederlassungsleiter in Deutschland, dann als Leiter der Forschungsabteilung in den Niederlanden. Seit 2019 leitet er die Abteilung Gebietsentwicklung (bis 2023 auch die Marktforschung) bei BPD in Deutschland.

Fotoreportage

DER MENSCH UND DAS STEIGENDE WASSER

Gemeinschaften ergreifen auf unterschiedliche Weise Maßnahmen gegen den steigenden Meeresspiegel und die zunehmende Überschwemmungsgefahr. Manchmal haben sie keine andere Wahl. Das führt zu kreativen Lösungen.

WEG VOM WASSER

Den Bewohnern des Dorfes Vunidogoloa auf den Fidschi-Inseln stand das Meerwasser bis zu den Knien. Ihr Ackerland versalzte, sodass sie ihren Lebensunterhalt nicht mehr bestreiten konnten. Die gesamte Gemeinschaft zog auf die nahe gelegene Insel Vanua Levu um. In ihrem neuen Dorf haben die Kinder nun festen Boden unter den Füßen. Unter trockenen Füßen.



NEUE PFLANZEN

Das schmelzende Inlandeis Grönlands verlangt von der Welt, aber auch von den dortigen Bewohnern, große Anpassungsfähigkeit. Während sich die Jäger im Norden mehr anstrengen müssen, um in der neuen, eisfreien Umgebung Wild zu finden, bietet sich den Familien im wärmer werdenden Süden die Möglichkeit, andere Feldfrüchte anzubauen.



NATÜRLICHER DAMM

Austernriffe, wie dieses in Damariscotta im US-Bundesstaat Maine, sind der Lebensraum für Hunderte von Tierarten. Sie schützen vor Sturmschäden, indem sie den Schlag großer Wellen dämpfen und die Erosion der Küstenlinie sowie Überschwemmungen verringern.



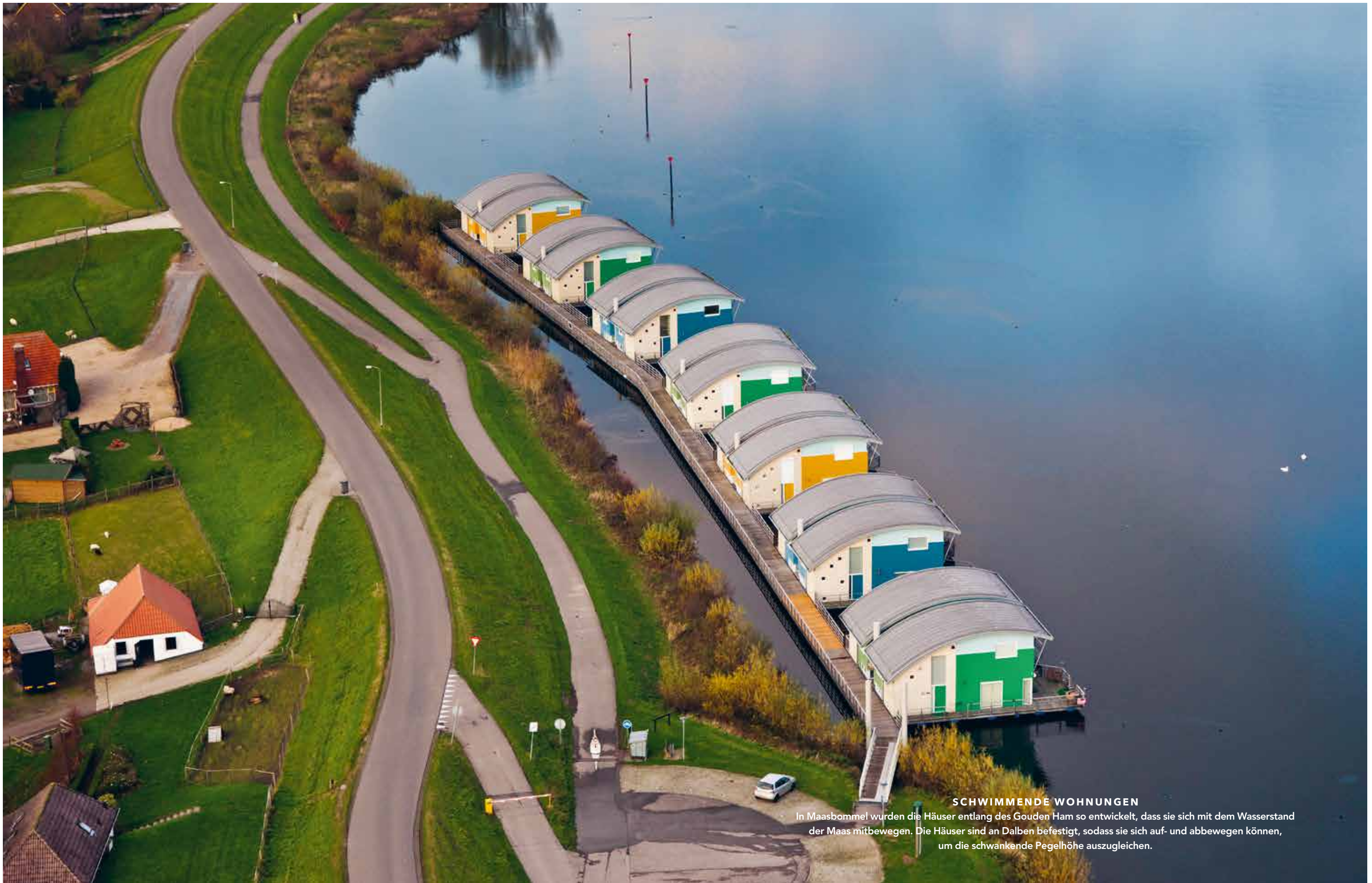
VOM REISANBAU ZUR SALZGEWINNUNG

Der Reisanbau war früher der wichtigste Wirtschaftszweig auf der Insel Kutubdia im Golf von Bengalen. Dann zerstörten Überschwemmungen die Reisfelder. Heute gewinnen die Bauern Salz aus dem überfluteten Land.



LANDWIRTSCHAFT IM HIMMEL

Im Südwesten Bangladeschs bedrohen der steigende Meeresspiegel und Sturmfluten das Ackerland. Die Flöße, die der Bauer Mohammad Mostafa aus Hyazinthenstängeln geflochten hat, fungieren als sichere Plattformen für den Anbau von Obst und Gemüse während der extremen Monsunzeit.



SCHWIMMENDE WOHNUNGEN

In Maasbommel wurden die Häuser entlang des Gouden Ham so entwickelt, dass sie sich mit dem Wasserstand der Maas mitbewegen. Die Häuser sind an Dalben befestigt, sodass sie sich auf- und abbewegen können, um die schwankende Pegelhöhe auszugleichen.



Rund 2.500 fertiggestellte Häuser und Wohnungen

BPD in Deutschland hat einen neuen Rekord aufgestellt: Im Jahr 2023 hat der Projekt- und Gebietsentwickler 2.500 Wohneinheiten fertiggestellt und an ihre Eigentümer übergeben – so viele Häuser und Wohnungen wie noch nie in der Firmengeschichte. Aktuell hat BPD bundesweit 79 Projekte im Bau.

2x

Gold für BPD in Lübeck: Nachhaltige Quartiere erhalten Vorzertifikate von der DGNB

Gleich zwei geplante Gebietsentwicklungen von BPD wurden von der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) für ihre geplanten Nachhaltigkeitsmaßnahmen mit Vorzertifikaten der Auszeichnungsstufe Gold ausgezeichnet. Die Projekte Wiesentalviertel und Travehusen befinden sich beide in Lübeck und schaffen zusammen insgesamt über 1.000 Wohneinheiten für den Wohnungsmarkt. Im autofreien Wiesentalviertel wird eine eigene Quartiersgarage entstehen und das Konzept der „Essbaren Stadt Lübeck“ umgesetzt, indem Freiflächen für den gemeinsamen Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden. Das nachhaltige Quartier Travehusen wird unter anderem für seine großzügigen Grünanlagen mit neuem Landschaftsschutzgebiet inklusive der Renaturierung eines Bachlaufes ausgezeichnet.



Alexander Heinzmann (Sprecher der Geschäftsführung BPD Deutschland) und Team erhalten die Vorzertifikate auf der Immobilienmesse EXPO REAL 2023 in München.

Essay

DER ZUSAMMENHANG ZWISCHEN UMGEBUNG UND WOHLBEFINDEN

Gesundheit und Wohlbefinden sollten bei Ausschreibungen und Gebietsentwicklungen stärker berücksichtigt werden, meint der Umweltpsychologe Joren van Dijk. Auch wenn der Fokus üblicherweise auf Kosten und Nutzen liegt. Dazu braucht es Führungsqualitäten: „Jemand an der Spitze muss sagen: ‚Das ist wichtig‘ – und dies ständig wiederholen.“

DIE UMWELTPSYCHOLOGIE bietet Einblicke in die Art und Weise, wie die gebaute Umwelt das Verhalten und Empfinden der Menschen beeinflusst. Wo fühlen wir uns wohl und wo nicht? Und vor allem warum? Der kausale Einfluss der Faktoren des physischen Raums ist schwer quantifizierbar, aber die Elemente der gebauten Umwelt beeinflussen durchaus, wie wir uns verhalten und fühlen. Untersuchungen zeigen beispielsweise, dass Naturerlebnisse zu einer schnelleren Erholung von Stress und psychischen Belastungen beitragen können. Dasselbe gilt für eine „lesbarere“ Umgebung, die den Menschen hilft, sich zurechtzufinden. In ruhigen, übersichtlich gestalteten Räumen erkennen Menschen schneller, welches Verhalten von ihnen erwartet wird und sie neigen weniger zu abweichendem Verhalten. Andererseits wird ein Raum oder eine Umgebung, in der sich viele Menschen gleichzeitig aufhalten, manchmal als Stressfaktor empfunden und sie ziehen sich deswegen zurück. Außerdem erbringen manche Menschen bei schwierigen Aufgaben schlechtere Leistungen, wenn es in ihrer Umgebung zu viele Reize gibt. Gebietsentwickler können dies antizipieren, indem sie sowohl belebte als auch ruhige Orte einplanen. Zum Beispiel kann hinter einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit

vielen Geschäften und Betriebsamkeit ein Park als ruhigere Alternative angelegt werden. Dann können die Menschen im Gebiet selbst entscheiden, in welcher Umgebung sie sich aufhalten wollen. Weil sie diese Wahlmöglichkeit sehen, erleben sie stressige Situationen als weniger belastend. Ein anderes Beispiel für die positive Wirkung eigener Beeinflussungsmöglichkeiten ist die Belästigung durch Baulärm vor dem Haus. Jemand, der bei Lärm selbst ein Fenster schließen kann, wird sich weniger belästigt fühlen als jemand, der ein Fenster hat, das er nicht selbst schließen kann oder das immer geschlossen ist.

EINE AUF DIE BEDÜRFNISSE DER BEWOHNER ZUGESCHNITTENE UMGEBUNG

Es gibt viele Möglichkeiten, ein (neues) Wohnumfeld auf die räumlichen Bedürfnisse der Bewohner zuzuschneiden, aber nicht jede Lösung funktioniert in jeder Situation. Von Plätzen, Spielplätzen und Bänken wissen wir, dass sie spontane Begegnungen zwischen Nachbarn fördern können. Das gilt auch für Veranden an der Vorderseite von Häusern, von denen aus die Bewohner mit dem Sicherheitsgefühl der eigenen Wohnung Passanten beobachten, begrüßen und ansprechen können. Aber das sind keine Patentrezepte; in einem



Viertel mit schwierigem sozialem Klima ist die Wahrscheinlichkeit geringer, dass sich Menschen begegnen, und eine Veranda kann hier ihr Ziel verfehlen. Die Anpassung der physischen Umgebung an die Bedürfnisse der Bewohner erfordert daher einen gebietsspezifischen Blick. Ein guter Entwurf berücksichtigt den räumlichen, persönlichen und kulturellen Kontext eines Ortes. Das erhöht die Chancen auf soziale Sicherheit, spontane Interaktion, Erholung von Stress und psychischen Belastungen, und bietet Orientierung in einem ungewohnten Raum und mehr Rückzugsmöglichkeiten. Dass sich die ausdrückliche Einbeziehung von Gesundheit, Wohlbefinden und Wohnen auszahlte, zeigt das Projekt *De Tuunen* auf der Watteninsel Texel. Diese Siedlung besteht aus insgesamt 140 Sozialwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen, Eigenheimen und Tiny Houses. Einige Wohnungen sind für Demenzkranke und Klienten der Jugendhilfe bestimmt. Das Gebiet ist verkehrsberuhigt und besteht aus Innenhöfen mit viel Grün, einschließlich eines gemeinschaftlichen Gemüsegartens. Es besteht ein reger Kontakt zwischen den Bewohnern und eine große gegenseitige Bereitschaft, sich zu treffen und einander bei Bedarf zu helfen.



„BERÜCKSICHTIGE DAS BEDÜRFNIS DER MENSCHEN, SICH ZURÜCKZUZIEHEN, SONST ERRICHTEN SIE SELBST EINEN ZAUN“



Joren van Dijk

studierte Psychologie an der Universität Twente und ist Mitbegründer der Beratungsagentur „De Omgevingspsycholoog“. Van Dijk unterstützt Entwickler, Bauunternehmen, Behörden und halbstaatliche Einrichtungen bei der Festlegung von Verhaltens- und Erfahrungszielen im Rahmen von Ausschreibungsverfahren und Gebietsentwicklungen. Er macht die Folgen von gestalterischen Entscheidungen für Verhaltens- und Erfahrungsziele sichtbar.

Eine Studie des Louis-Bolk-Instituts, das unter anderem Lebensstil und Gesundheit erforscht, zeigt, dass sich das psychische Wohlbefinden der Bewohner positiv verändert hat, seit sie in *De Tuunen* wohnen. Das Besondere an dieser Studie ist, dass sie neben den positiven Auswirkungen auf die Bewohner auch zeigt, wie die Veränderung des Wohnumfelds zu verschiedenen Kosteneinsparungen geführt hat. So sind beispielsweise die Kosten für Gesundheit zurückgegangen, weil die Klienten weniger qualifizierte Betreuung und weniger Medikamente benötigen. Die gemeinschaftliche Pflege der vorhandenen Grünflächen spart ebenfalls Kosten.

DOMINANZ DER EXCEL-TABELLEN

De Tuunen ist in dieser Hinsicht eine Ausnahme. Bei vielen Gebietsentwicklungen wird oft auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und den Wohnenuss der Bewohner geachtet, aber wie dies erreicht werden soll, bleibt vage. Oft bleibt es bei guten Absichten. Dafür sehe ich unterschiedliche Gründe. In einigen Fällen fehlt es dem Auftraggeber noch an Wissen. In den gestellten Anforderungen und Vorgaben sind die Verhaltens- und Erfahrungsziele zu abstrakt formuliert, sodass die Ausführenden alles oder nichts daraus machen können. Oft fehlt auch der Kontext: Warum ist dieses Ziel wichtig? Und wie ist die Situation in der

Nachbarschaft oder im Viertel? Oder es wird zwar ein Ziel formuliert, aber als bautechnische Frage angegangen anstatt als soziale. Gerade in der Ausschreibungs- und Planungsphase einer Gebietsentwicklung sehe ich, dass verhaltens- und erfahrungsorientierte Ziele oft nicht ausreichend berücksichtigt werden. Bei den Bewertungskriterien wird viel Wert auf den Angebotspreis gelegt und weniger auf die Qualität des Entwurfs. Ich stelle fest: Kosteneffizienz und ein gesundes wirtschaftliches Ergebnis sind wichtig, können aber zu einer Dominanz der Excel-Tabellen führen. Dann geht es vor allem um leicht quantifizierbare Elemente, wie zum Beispiel nutzbare Flächen, Bauvolumen, Grundstückspreis und voraussichtliche Mietpreise. Ich plädiere dafür, neben dem Faktor Geld auch den Faktor Wohlbefinden stärker zu berücksichtigen. Dabei sollten nicht nur Fachleute aus den Bereichen Raumplanung und Ökologie mitdenken, sondern auch Experten mit einem Blick für soziale Aspekte, wie zum Beispiel jemand aus dem städtischen Sozialreferat, ein Umweltpsychologe oder ein Stadtsoziologe. Es kann hilfreich sein, eine Vision der Raumnutzung zu formulieren: Was wollen die Beteiligten mit diesem Ort und warum? Aber auch: Welche Bedürfnisse haben die Bewohner? Wie können wir dafür sorgen, dass sie jetzt und in Zukunft sicher,

gesund und angenehm zusammenleben? Das ist es, was letztlich alle Beteiligten erreichen wollen. Deshalb sollten wir den sozialen Nutzen untersuchen und in die Planungen einbeziehen. Wir müssen unseren Blickwinkel erweitern.

BEGEGNUNG SPEZIFIZIEREN

Das beginnt damit, die Ziele möglichst konkret zu formulieren. Welche Erfahrungen sollen die Menschen in einer bestimmten Umgebung machen? „Begegnung“ ist oft das Zauberwort, aber es wird selten spezifiziert. Wie sieht Begegnung konkret aus? Welche unterschiedlichen Arten von Orten müssen dafür geschaffen werden? Und was bedeutet Begegnung für die Zielgruppe, warum ist sie für sie wichtig? Ich wundere mich manchmal über den großen Unterschied zwischen den anfänglichen Anforderungen und Vorgaben für ein Vorhaben und dem visuellen Plan, der dann für die zukünftige Wohnsiedlung ausgearbeitet wird. In Ersterem wird der Wunsch geäußert, dass sich die Menschen irgendwo zu Hause fühlen sollen, in Letzterem stehen minimalistische, kühle Abbildungen, die dieses gewünschte Gefühl eines Zuhauses kaum ausstrahlen. Das lässt sich besser zusammenbringen, wenn die Anforderungen konkreter formuliert werden: Was genau ist unter menschlichem Maßstab und

Überschaubarkeit zu verstehen? Inwieweit dürfen die Bewohner den Raum individuell gestalten? Inwieweit dürfen sie einen eigenen Raum beanspruchen? Und inwieweit haben sie die Möglichkeit, auf andere zuzugehen oder sich zurückzuziehen? Darüber hinaus wäre es wünschenswert, die Bedürfnisse der Bewohner so früh wie möglich in den Prozess einzubeziehen. Anstatt bis zur Bauphase zu warten, sollte bereits in der Ausschreibungs- und Planungsphase der Dialog mit den Bewohnern der umliegenden Straßen und Siedlungen gesucht werden. Die Erforschung der Nutzerbedürfnisse (mit User Journeys, Personas und Szenarien) oder ein Instrument wie die *Post Occupancy Evaluation* (bei der untersucht wird, wie die architektonische Gestaltung von den Bewohnern nach mehreren Jahren wahrgenommen wird) hilft dabei, bessere Entscheidungen zu treffen. Denn wenn sich die Bedürfnisse der Bewohner nicht mit ihrer Umgebung decken, kann es sein, dass sie diese Umgebung selbst verändern. Ein Beispiel: Zäune sind bei Planern nicht beliebt, aber sie entsprechen dem Bedürfnis der Bewohner, sich gegenüber anderen zurückzuziehen. Deshalb sollte dies bei der Gestaltung des Gebiets angemessen berücksichtigt werden, sonst kann es zu einer Fehlplanung kommen und die Bewohner müssen selbst einen Zaun errichten. Eine

Nutzeruntersuchung kann dem vorbeugen.

WIEDERHOLUNG DER BOTSCHAFT

Um den Einfluss der gebauten Umwelt auf unser Verhalten und unser Empfinden als festes Kriterium in der Gebietsentwicklung zu verankern, braucht es Führungsqualitäten. Verhaltens- und erfahrungsorientierte Ziele müssen gleichberechtigt neben Excel-Tabellen mit Kostenaufstellungen stehen. Dazu braucht es Menschen – zum Beispiel an der Spitze der beteiligten Organisationen –, die sagen: „Das ist wichtig“, und diese Botschaft dann ständig wiederholen. Es beginnt mit der Ausarbeitung einer gesellschaftlichen Vision der Raumnutzung einschließlich der Bedürfnisse der Bewohner. Das sollte in konkrete räumliche Strategien münden, die dies umsetzen, wie zum Beispiel die Entscheidung für bestimmte Gemeinschaftseinrichtungen, die Gestaltung von Treffpunkten oder die Schaffung eines Außenbereichs in den oberen Etagen eines Wohnhauses. Auf diese Weise wird auch der Faktor Wohlbefinden in den Prozess der Gebietsentwicklung integriert und er wird genauso normal wie Kostenüberlegungen. ■



Made in ... Göteborg

Nachhaltig und angenehm zugleich

Zum siebten Mal in Folge wurde Göteborg laut Global Destination Sustainability Index im Herbst 2023 zum nachhaltigsten Reiseziel der Welt gekürt. Lena Baeza, die an der schwedischen Westküste geboren und aufgewachsen ist, ist Programmleiterin beim städtischen Entwicklungsbüro und weiß am besten, dass die nachhaltige Stadt noch viel mehr zu bieten hat.



Lena Baeza

ist Programmleiterin bei Älvstranden Utveckling AB, dem Entwicklungsbüro der Stadt Göteborg. Dort arbeitet sie an der nachhaltigen Stadtentwicklung in verschiedenen Stadtteilen. Das Hafengebiet Lindholmen ist der Schwerpunkt von Lenas Arbeit.



GRÜN AUF DER STRASSE

„Seine Auszeichnung als nachhaltigstes Reiseziel der Welt verdankt Göteborg unter anderem seinem **umweltfreundlichen Stadtverkehr**. Dank der Zusammenarbeit mit der in Göteborg gegründeten Firma Volvo Cars verwendet die Stadt überwiegend elektrische Busse, Müllwagen und Lkws. Sogar viele traditionelle Baufahrzeuge wurden durch Elektrofahrzeuge ersetzt. Die Stadtverwaltung arbeitet zudem an der Einführung von *Geofencing*, einer Technologie, bei der um bestimmte Bereiche, wie zum Beispiel Straßen in der Nähe von Schulen, ein digitaler „Zaun“ gezogen wird. Sobald ein digital vernetztes Fahrzeug in ein solches Gebiet einfährt, wird seine Geschwindigkeit auf einen bestimmten Wert begrenzt, um das Unfallrisiko zu verringern.“

Entspannung MIT STIL

„Älvstranden Utveckling AB hat große Pläne für das alte Stadtviertel Frihamnen, das in den letzten Jahren buchstäblich von allen verlassen wurde. In den nächsten zehn bis 30 Jahren sollen auf diesem ehemaligen Hafengelände voraussichtlich mehr als 5.000 Wohnungen gebaut werden. Mit der **öffentlichen Sauna** als Blickfang ist der Grundstein für ein völlig neues Viertel mit Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen gelegt. Die Außenseite der Sauna besteht aus recycelten Materialien und für die Wände der Umkleieräume wurden Tausende von Glasflaschen wiederverwendet. So bekommt diese typisch schwedische Form der Entspannung einen Platz mitten in der städtischen Umgebung.“





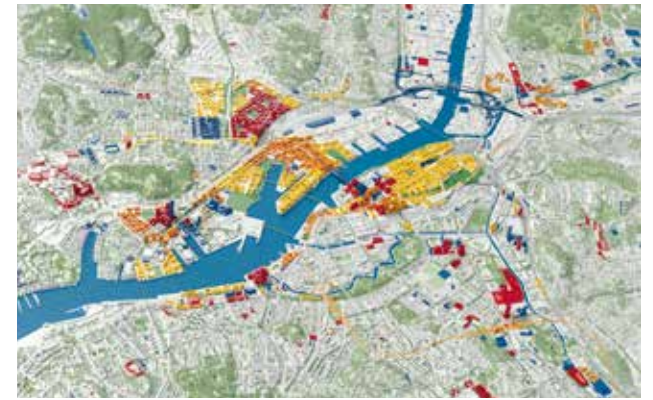
NATÜRLICH LECKER

„Das kleine Lokal im Stadtzentrum ist leicht zu übersehen, aber wer das **Restaurant Natur** betritt, wird überrascht sein. Das Restaurant ist bei Einheimischen und Besuchern der Stadt gleichermaßen beliebt für seine biologischen, saisonalen Gerichte und die große Auswahl an Naturweinen. In einem schummrigen, gemütlichen Ambiente erzählen die Gastgeber gerne die Geschichte hinter den hochwertigen Zutaten, die alle aus Schweden stammen. Eine Reservierung ist unbedingt erforderlich, da die Tische sehr begehrt sind.“



RIVER CITY

„Älvstaden ist eine der größten Gebietsentwicklungen in Skandinavien. An beiden Ufern des Flusses Göta älv entsteht ein zukunftssicheres Wohn- und Arbeitsgebiet mit 25.000 neuen Wohnungen und 45.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen. 2050 soll Frihamnen – eines der sieben Teilgebiete der River City Älvstaden – doppelt so groß sein. Das Ziel ist ein lebendiges, grünes Stadtzentrum und eine bessere Anbindung des Hafengebiets an den Rest der Stadt. Im **Informationszentrum Älvrummet** können sich Interessierte Vorträge anhören oder an einem Rundgang durch das Projekt teilnehmen.“



Heimathafen

„Früher wurde hier an Schiffen gebaut und geschraubt, heute sind hier mehr als 375 Unternehmen, Forschungsinstitute und Bildungseinrichtungen beheimatet. Der **Lindholmen Science Park** ist eines der einflussreichsten Technologie- und Innovationszentren Europas. Die ehemalige Werft im Stadtteil Lindholmen beherbergt nicht nur zahlreiche Tech-Unternehmen, sondern auch die Chalmers University of Technology und den Mobilitäts-campus Uni3 by Geely. Die fünf neuen Gebäude (das sechste wird 2024 fertiggestellt) fallen mit ihren Glasfassaden sofort ins Auge.“



Regen als Pluspunkt

„In Göteborg regnet es durchschnittlich an 13 Tagen im Monat. Der Künstler Jens Thomas Ivarsson kam auf die Idee, kreativ mit den reichhaltigen Niederschlägen umzugehen. Sein Projekt **Rain Gothenburg** begann mit einer Reihe von Initiativen, um den Regen zum Vorteil der Stadt zu nutzen, wie zum Beispiel Gemälde mit speziellen Farben, die nur bei Regen sichtbar werden. Das Projekt entwickelte sich zu dem Plan, Göteborg zur ‚besten Regenstadt der Welt‘ zu machen. So ist beispielsweise die Oberfläche vieler Parks, Spielplätze und anderer öffentlicher Plätze teilweise wasserdurchlässig. Anstatt in die Kanalisation abzufließen, versickert das Regenwasser im Boden und wird zur Bewässerung der städtischen Grünanlagen genutzt.“

Hintergrund

ALLEINLEBENDE: DER NEUE ECKPFEILER DER GESELLSCHAFT

Wie sollten Entwickler und Planer auf die starke Zunahme der Zahl Alleinlebender reagieren? Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich in den Niederlanden in den letzten 60 Jahren verneunfacht. Anfang 2022 wohnten laut dem niederländischen Statistikamt CBS 3,2 Millionen Menschen allein. In Deutschland gibt es einen vergleichbaren Trend. Wer sind diese Alleinlebenden und vor allem: Wie wollen sie wohnen?



Dewi Luna (23) aus Rotterdam mietet ein Studio auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Wohnungssuche war nicht einfach, denn als Zahntechnikerin verdient sie zu viel für eine Sozialwohnung und zu wenig für eine Wohnung im mittleren Mietsegment. Vorerst bleibt sie, wo sie ist, denn sie ist froh, endlich eine eigene Wohnung und einen unbefristeten Mietvertrag zu haben. Sie würde gern einmal eine Wohnung kaufen, aber im Moment ist das nicht realistisch, vor allem nicht jetzt, wo sie neben ihrer Arbeit ein Teilzeitstudium in Zahnprothetik begonnen hat.

„Die Wahrscheinlichkeit einer Beziehungsauflösung steigt, sowohl bei Menschen in den 20ern und 30ern als auch bei jungen Eltern“

DIE MEISTEN MENSCHEN IN DEN NIEDERLANDEN und in Deutschland leben mit anderen zusammen: in einer Familie mit Kindern, mit einem Partner oder in einer gemeinschaftlichen Wohnform. Doch die Zahl der Alleinlebenden wächst und wird weiter zunehmen. Laut CBS, dem Statistischen Amt der Niederlande, wird ihr Anteil bis 2060 43 Prozent erreichen. In Deutschland bestanden 2022 laut Statistischem Bundesamt 41 Prozent der Haushalte aus alleinlebenden Personen. Die Gruppe der Alleinlebenden ist sehr vielfältig. Es sind zum Beispiel junge Singles und Studenten darunter, aber auch Geschiedene sowie ältere Menschen ohne Partner. Vor allem die starke Zunahme dieser älteren Singles verursacht die wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten. Diese zieht einschneidende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nach sich. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum geht nämlich hauptsächlich von dieser Gruppe aus und nicht mehr von Familien mit kleinen Kindern. Alleinlebende sind der neue Eckpfeiler der Gesellschaft. Ihre Wohnbedürfnisse sind ebenso vielfältig. Die niederländische Untersuchung WoonOnderzoek 2021 zur Wohnsituation der Niederländer zeigt zum Beispiel, dass Alleinlebende über 65 eine deutliche Präferenz für Mietwohnungen haben. Durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach einem anderen Wohnungstyp. Bevorzugt wird eine Wohnung im Erdgeschoss, die (teilweise) in der Nähe von Einrichtungen liegt, also häufig in oder bei Städten, aber dennoch über einen eigenen Außenbereich verfügt, so wie es die Menschen gewohnt waren. Jüngere Alleinlebende hingegen suchen eher eine Eigentumswohnung.

ENTSTEHENDES „HEER VON PARTNERLOSEN“

In Kolumnen und Meinungsartikeln fordert der Demograf und emeritierte Professor für Sozialgeografie Jan Latten schon seit längerem die Politik und die Entwicklungsbranche auf, beim Bau fehlender Wohnungen das entstehende „Heer der Partnerlosen“

nicht zu vergessen. Dazu zählt er nicht nur Singles, sondern auch alleinerziehende Eltern. Schließlich leben beide Gruppen nicht mit einem Partner zusammen. Vor allem in Großstädten kommt dies oft vor. In Amsterdam zum Beispiel machen die Alleinlebenden ganze 63 Prozent der Haushalte aus. Eine große Wohnungsbaugesellschaft wie Ymere baut daher in der niederländischen Hauptstadt inzwischen hauptsächlich kompakte Wohnungen. „Die Forscher unterschätzen die Veränderungen noch immer“, warnt Latten. „Schließlich wird die Zahl der Partnerlosen durch die Wahrscheinlichkeit einer Beziehungsauflösung bestimmt. Und diese Wahrscheinlichkeit steigt, sowohl bei Menschen in den 20ern und 30ern, die auf der Suche sind, als auch bei jungen Eltern. Die Normen haben sich geändert. Eine Beziehung fürs Leben ist keine Selbstverständlichkeit mehr. Ein gemeinsames Sorgerecht ist einfacher geworden, Frauen verdienen ihr eigenes Geld. Die CBS-Untersuchung zeigt, dass Millennials anders über offene Beziehungen denken. Diese Trends sind in den Zahlen noch nicht berücksichtigt.“

BEDÜRFNIS NACH KONTAKT UND BEACHTUNG

Alleinlebende haben ein geringeres verfügbares Einkommen, erläutert Latten, weshalb die Wohnquote – der Teil des Einkommens, der für Hypothekenzinsen bzw. Miete ausgegeben wird – höher ist. Latten: „Die meisten Partnerlosen sind daher auf preisgünstige Wohnungen angewiesen, die zwangsläufig kleiner sind. In Städten sollten Entwickler und Planer dem Rechnung tragen, indem sie kleinere Wohnungen mit Platz für gemeinschaftliche Funktionen entwickeln. Die Bewohner teilen sich dann die Waschmaschine, den Garten, den Fahrradkeller, vielleicht ein Gästezimmer. Bedenken Sie außerdem, dass diese Gruppe Kontakt und Beachtung sucht. Im Idealfall ermöglichen gemeinschaftliche Einrichtungen solche zufälligen Begegnungen.“

In den letzten Jahren sind verschiedene Initiativen in diesem Bereich entstanden, wie zum Beispiel Friends Wonen, Stadsveteranen (Wohnkonzepte für Städter im Seniorenalter), Freundeshöfe, um einen Hof gruppierte Wohnungen und (im Amsterdamer Stadtteil IJburg) die „Vaterhäuser“, in denen gemeinsam erziehende Väter in der Nähe ihrer Kinder wohnen können. Latten: „Traditionelle Familienbeziehungen weichen alternativen Wohnformen, die auf dem Lebensstil basieren. Die Menschen suchen sich gerne Gleichgesinnte. Dabei ist der Lebensstil wichtiger als das Alter.“ Er geht davon aus, dass der Markt diese Trends aufgreifen wird. „Es gibt inzwischen alle möglichen Musterprojekte und wahrscheinlich werden noch mehr kommen. Eine Mischung aus Wohnungen für alleinerziehende Eltern, kompakten Wohnungen und Einfamilienhäusern, so wird die Siedlung der Zukunft aussehen.“ Und zwar in der Stadt, fügt er hinzu. „In Amsterdam gibt es 63 Prozent Partnerlose, in den Niederlanden insgesamt 47 Prozent, im konservativen Fischerdorf Urk dagegen nur 26 Prozent.“

STADT DER FAMILIEN IM WANDEL

In Almere liegt die Quote der Partnerlosen bei 45 Prozent. Die neue Stadt im Polder, die in den 1970er- und 1980er-Jahren viele Einwohner aus Amsterdam und Umgebung anzog, wird von vielen immer noch als Familienstadt angesehen. Die Zahl der Paare mit Kindern ist hier zwar immer noch höher (32 Prozent) als im regionalen Durchschnitt (25 Prozent), aber der Trend geht auch hier zu mehr Alleinlebenden, betont Tineke Lupi, Programmleiterin für „Innovatives Wohnen“ von Almere 2.0, einem Kooperationsverbund zwischen der Stadt, der Provinz und der Landesregierung. „Die Verhältnisse ändern sich“, meint Lupi. „Das starke Wachstum der Stadt übertüncht die Entwicklung ein wenig. Wir bauen deswegen weiterhin Einfamilienhäuser, aber die Vielfalt nimmt zu, sowohl was die Zusammensetzung der Haushalte angeht als auch die ethnische Zugehörigkeit.“ Der Anstieg der Einpersonenhaushalte ist vor allem auf



Tibor Kis

ist Architekt und Partner bei SVP Architectuur en Stedenbouw. SVP profiliert sich unter anderem mit der Planung kompakter, preiswerter Wohnungen wie Skinny Houses und Modulhäuser.



Jan Latten

ist emeritierter Professor für Sozialdemografie an der Universität Amsterdam und bespricht und interpretiert Trends an der Schnittstelle von Demografie und Gesellschaft.



Tineke Lupi

war Forscherin bei Platform31 und ist seit 2019 Programmleiterin Innovatives Wohnen bei der Stadt Almere.

„Junge Leute sind durchaus bereit, sich mit weniger Platz zufriedenzugeben, während ältere Menschen oft ein großes Haus mit Garten gewöhnt sind“



Erik (70) hat in einem ehemaligen Seniorenwohnheim in der Stadt Renkum, das zu einer Wohnanlage für über 50-Jährige umgebaut wurde, eine Wohnung gekauft. Er arbeitet immer noch als Innenarchitekt und genießt es, Teil einer Gemeinschaft von gleichgesinnten, vitalen Senioren zu sein. Eigenständigkeit ist eine Voraussetzung, um hier wohnen zu können, wenngleich es die Möglichkeit gibt, gegen Bezahlung Pflege zu bekommen. Eriks Partner hat eine eigene Wohnung im selben Gebäude. Sie haben sich bewusst dagegen entschieden, zusammenzuziehen, da beide Wert auf ihre eigene Umgebung und ihre eigenen Sachen legen.

ältere Alleinlebende zurückzuführen. Lupi: „Almere altert und das sogar schneller als der Rest der Niederlande.“ Auf den Wohnhöfen von Almere, wo früher Kinder spielten, tauchen immer mehr Rollatoren auf. Und eigentlich ist die Stadt – genau wie die Niederlande insgesamt – nicht gut darauf vorbereitet, räumt Lupi ein.

„Der Schwerpunkt lag lange Zeit auf Standardhäusern für Familien. Traditionell wurde hier viel für den regionalen Wohnungsbedarf gebaut. Jetzt müssen wir anfangen, uns auf die örtliche Bevölkerung zu konzentrieren, auf die Menschen, die einen ersten oder weiteren Schritt machen wollen, und auf seniorengerechtes Wohnen.“ Die Wohnbedürfnisse sind jedoch sehr unterschiedlich. Junge Leute sind durchaus bereit, sich mit weniger Platz zufriedenzugeben, während ältere Menschen oft ein großes Haus mit Garten gewöhnt sind.

In Almere, das als aufgeschlossene und experimentierfreudige Stadt bekannt ist, gibt es noch keine konkrete Politik für Einpersonenhaushalte, aber die Beachtung dieses Aspekts nimmt zu, sagt Lupi. „In der Innenstadt werden derzeit Studentenkomplexe entwickelt. Und in Almere Haven befindet sich eine Wohngenossenschaft für ältere Menschen mit 90 kleineren Wohnungen in der Entwicklungsphase. Diese Initiative findet in der Nachbarschaft und bei den Lokalpolitikern viel Anklang.“ Da ältere Menschen gerne in ihrem eigenen Viertel bleiben, sollten solche Wohnformen vorzugsweise in bestehenden Vierteln angesiedelt werden. Lupi: „Es ist nur schwierig, dort Platz zu finden. Die meisten sehen es nicht gerne, wenn Grünflächen geopfert werden. Gerade in Almere ist das schwieriger als anderswo.“

WENIGER PLATZ FÜR MEHR MENSCHEN

In Experimenten wird nach Lösungen gesucht. Im Stadtteil Oosterwold wurden bereits einige Gemeinschaftsprojekte gestartet. In Zukunft möchte die Stadt gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen fördern.

→



Joshua (42) aus Amsterdam ist Lehrer und bekam im September 2023 nach zweijähriger Bauzeit den Schlüssel seiner Neubauwohnung. Seitdem wohnt er in einem Tiny Loft von 29 Quadratmetern. Im Vergleich zu seiner früheren Wohnung, die er mit Mitbewohnern teilte, verfügt er jetzt über eine kleinere Wohnfläche. Aber dank der geringen Größe konnte er diese Wohnung kaufen und wohnt er weiterhin innerhalb des Stadtrings, in der Nähe seiner Arbeit und aller Möglichkeiten, die die Stadt bietet.

Mit der „BouwExpo Tiny Housing“ hat die Stadt eine ganze Palette kompakter Wohnformen erkundet und verschiedene vollwertige, gute Wohnungen als Prototypen realisiert. Der nächste Schritt ist das Pilotprojekt „Das Quartier baut“: In einem bestehenden Quartier werden kompakte Häuser von ausreichender Qualität auf Freiflächen mit dem Ziel eingepasst, dass junge und ältere Menschen aus dem Quartier hierhin umziehen können. Lupi: „In unserer großzügig angelegten Stadt lassen sich diese Häuser schnell entwickeln und bauen. Es ist eine Art horizontale Aufstockung. Das kann für andere junge Städte als Lehrbeispiel dienen.“ Manchmal macht sie sich Sorgen, ob wirklich genug für Einpersonenhaushalte getan wird. „Jeder scheint im Augenblick auf den anderen zu warten, niemand nimmt das Heft in die Hand. Das Bewusstsein, dass sich etwas ändern muss, ist noch nicht ausreichend vorhanden. Es würde helfen, wenn die Stadt bestimmte Standorte ausweisen würde. Und die Marktakteure werden Kompromisse eingehen müssen; maximaler Profit ist nicht immer möglich. Gute Absprachen mit wohlwollenden Wohnungsbaugesellschaften über Möglichkeiten für Wohnungsanpassungen und gemeinschaftliche Gesundheitseinrichtungen wären ebenfalls hilfreich. Die Bewohner – beispielsweise in Wohngenossenschaften – haben diesbezüglich oft selbst kreative Ideen.“ Eines steht fest: Alleinlebende Mieter oder Käufer werden künftig, vor allem in der Stadt, in der Regel weniger Platz zur Verfügung haben. Für den Architekten Tibor Kis (SVP Architectuur en Stedenbouw) ergibt sich daraus eine wichtige gestalterische Herausforderung: „Es darf nicht so sein, dass Menschen in beengten Verhältnissen landen. Selbst wenn der Raum vielleicht kompakt ist, braucht sich das nicht auch so anzufühlen. So sollte die Wohnung zum Beispiel immer genügend Sonnenlicht haben. Hohe Decken tragen auch dazu bei. Kubikmeter werden wichtiger als Quadratmeter.“ SVP profiliert sich bei diesem Thema mit dem Ansatz, den Planungsauftrag vor dem Hintergrund der Stadtplanung zu betrachten. Kis: „Ein solcher Ansatz bietet Möglichkeiten. Je kompakter die Wohnungen sind,



Iris (44) und ihr Ex-Mann haben sich nach ihrer Scheidung dafür entschieden, ihren Töchtern im Teenageralter ein stabiles Zuhause zu bieten. Um zu verhindern, dass die Kinder ständig den Ort wechseln müssen, haben Sie sich für das Nestmodell entschieden. Iris wohnt abwechselnd drei Wochen mit ihren Töchtern im Haus der Familie und drei Wochen in ihrer Wohnung in Den Haag. Diese Wohnung ist viel kleiner, hat aber ein zweites Schlafzimmer. Das war eine Voraussetzung, damit ihre Töchter dort übernachten können.

TIBOR KIS

„Die Gefahr in dieser Wohnungskrise besteht darin, dass sich die Regierung auf Zahlen versteift“

desto wichtiger ist ein gut gestaltetes Wohnumfeld. Schließlich wird dabei auch in höherer Dichte gebaut.“ Dies wirft ein weiteres Problem auf. Es handelt sich nicht nur um eine räumliche Frage, sondern auch um eine soziale. Kis: „Einsamkeit kann ein Thema sein. Deshalb muss das Wohnumfeld die Möglichkeit zu Kontakt und Gemeinschaft bieten. Außerdem haben junge Menschen andere Bedürfnisse und einen anderen Aktionsradius als ältere. Für Erstkäufer ist eine kompakte Wohnung ausreichend: Sie haben wenig Hausrat und wenig Geld. Ältere Menschen sind an Platz gewöhnt und wollen dies beibehalten; sie haben oft viel Hausrat. Aber wer einen Einpersonenhaushalt führt, wohnt per Definition ganz oder größtenteils allein.“ Die letztgenannte Einschränkung gilt zum Beispiel für geschiedene Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, die einen ganz eigenen Wohnbedarf haben.

ZU VIEL „VERKEHRSFLÄCHE“

In vielen deutschen Städten gibt es ein zusätzliches Problem: örtliche Normen, die vorschreiben, dass selbst kleine Wohnungen einen Stellplatz für ein Auto haben müssen. Das kostet viel Geld. Außerdem verlangen die Bauvorschriften manchmal zu viel „Verkehrsfläche“, wie beispielsweise Treppenhäuser. Andererseits gibt es in diesen Wohnblöcken oft gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen oder Räume, wie zum Beispiel eine Waschküche. Eine Lockerung der Vorschriften und die Schaffung weiterer gemeinsamer Einrichtungen (zum Beispiel Sharing-Mobilität) könnten kompakte Wohnungen sowohl für Bewohner als auch für Investoren attraktiver machen. Damit würde der Bau kompakter Wohnungen einen Impuls bekommen. Auf der Zentrumsinsel von IJburg in Amsterdam plant SVP eine „Passantenpension“: 55 kompakte Studios mit einem gemeinschaftlichen Nachbarschaftsraum für Menschen, die durch eine Scheidung oder andere Umstände plötzlich obdachlos geworden sind, aber auch für Einwohner des Viertels. SVP entwirft auch die Innenräume, denn gerade in einer kompakten Wohnung kommt es auf die Raumaufteilung an. Aber wie gelingt

es, die Kosten für die Planung und den Bau einer solchen Wohnung im Griff zu behalten? Kis ist der gleichen Meinung wie Latten: „Durch die gemeinschaftliche Nutzung bestimmter Funktionen oder durch Abschläge vom Grundstückspreis. Ein illustratives Beispiel ist die Wohngenossenschaft De Warren in Amsterdam: Dort sind 30 Prozent der Fläche Gemeinschaftsräume und es gibt sogar Studios ohne eigenes Bad und WC.“ Kis sieht noch viel Arbeit vor Wohnungsbaugesellschaften und Entwicklern liegen. Er verweist auf gute Initiativen wie Space-S in Eindhoven, ein soziales Mietprojekt mit kleineren Wohnungen, bei dem die Bewohner von Anfang an in die Gestaltung einbezogen wurden. Aber auch Entwickler nutzen ihre Chancen. Kis: „In Harderwijk arbeiten wir derzeit im Auftrag von BPD an einem Projekt mit 1.100 Wohnungen mit Gärten und Innenhöfen. Der Schlüssel zum Erfolg ist dort die Mobilität: weniger Autos! Das bietet Möglichkeiten für besondere Wohnumgebungen.“ Insgesamt, so Kis, müssen Entwickler und Wohnungsbaugesellschaften davon ausgehen, dass noch viel mehr Einpersonenhaushalte hinzukommen werden. „Die Gefahr in dieser Wohnungskrise besteht darin, dass sich die Regierung auf Zahlen versteift, nicht zuletzt aufgrund des politischen Drucks. Stattdessen sollte es um Nachhaltigkeit im sozialen Sinne gehen: Werden diese Häuser in 20, 30 Jahren immer noch brauchbar sein? In ‚De Vernieuwde Stad‘, einer Forschungsplattform von Wohnungsbaugesellschaften, der auch wissenschaftliche und soziale Partner angehören, denken wir zurzeit hierüber nach.“ Kis sieht hier einen Mehrwert für Wohnungsplaner. „In gut durchdachten städtebaulichen Entwürfen kann dafür gesorgt werden, dass auch für all diese Einpersonenhaushalte ein gutes Wohnumfeld geschaffen wird. Der Architekt denkt dann nicht nur über die Entwürfe für die Wohnungen nach, sondern über die Gestaltung des gesamten Gebiets. Ein solcher umfassender Ansatz ist immer sinnvoll, ganz besonders aber bei diesem speziellen Thema.“ ■

Andere Perspektiven

„In innerstädtischen Gebieten gibt es oft mehr Naturqualität als auf dem Land.“

Der Landschaftsarchitekt und Mitbegründer der Umweltbewertungsinitiative NL Greenlabel **Nico Wissing** arbeitet mit „Herz und Seele“ an der Gestaltung naturnaher Wohnumfelder. Das Ziel ist immer ein ökologisches Gleichgewicht zwischen Mensch und Natur.

1 WAS IST IHRE TRIEBFEDER BEI IHRER ARBEIT?
„Ich gestalte seit 40 Jahren Gärten und Landschaften. Dabei versuche ich, von der vorhandenen Natur auszugehen und umweltfreundliche Materialien ohne Verunreinigungen oder Giftstoffe zu verwenden. Das ist nicht immer einfach. 2006 habe ich den gepflegten Garten eines Wasserwirtschaftsamtes in eine Art Naturgebiet verwandelt. Das ging durch die Presse: Ich hatte angeblich Unkraut gesät, niemand verstand mich. Aber zum Glück haben sich die Zeiten geändert. Inzwischen finden die Leute diesen Garten großartig. Viele Leute gehen dort spazieren, die Eisvögel sind zurück, es gibt ein Kräuterfeld und schöne Bäume. Ich habe lange Zeit gesehen, dass die Natur zu leiden hatte, bis mir klar wurde: Ich kann der Natur auch einfach Vorrang geben. Das ist wichtig, denn ich mache das nicht des Geldes wegen, sondern für künftige Generationen – für unsere Kinder und Enkelkinder.“

2 WAS IST DER MEHRWERT EINES LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, DER NATURNAH GESTALTET?
„Durch ‚landschaftstypisches‘ Bauen werden

Naturwerte hinzugefügt, die viel größer und stärker sind als die vorhandenen Werte, wie zum Beispiel ein Monokulturrasen. Die Kunst besteht darin, von der örtlichen Geomorphologie auszugehen und die Ökologie daran anzupassen. Ich bringe Landschaftselemente zurück, die verloren gegangen sind: Bäume, Hecken, mäandernde Wasserläufe. In einem feuchten Gebiet würde ich zum Beispiel eine Sumpfwiese anlegen. Das wirkt der Austrocknung, der Bodensenkung und der CO₂-Freisetzung entgegen und ist gut für die Artenvielfalt und die Wiesenvögel. Anschließend untersuche ich, wie sich die Natur entwickelt und welche Nutzpflanzen wie Johannisbeeren oder Preiselbeeren dazu passen. Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, in dem die Architektur zur vorhandenen Umgebung und Kultur passt.“

3 WANN REIBT SICH IHRE VISION MIT DER PRAXIS?
„Es wird noch zu oft vom Gebäude, der Funktionalität und dem Ertrag aus gedacht. Wie wirft ein Gebiet maximalen Ertrag ab? Dann ist es logisch, als Erstes mit einem Bulldozer zu kommen und alles zu entfernen, um mit einem ‚aufgeräumten‘ Gelände beginnen zu können. Steile Absätze und Gehölze

werden entfernt, wodurch wertvolle Krautschichten und Bäume verschwinden. Verantwortungsbewussteres Bauen ist notwendig und machbar, auch außerhalb bestehender Ortschaften. In innerstädtischen Gebieten gibt es oft mehr Naturqualität als auf dem Land, wo das Grün oft aus Landwirtschaft mit Monokulturen besteht. Mir wäre dort eine naturnahe Wohnsiedlung lieber als Maisfelder. In Silvolde zum Beispiel, einem Dorf im Achterhoek im Osten der Niederlande, haben der Gebietsentwickler und ich die Flusssdünen wiederhergestellt. Das kommt sowohl der Ökologie, dem Boden und dem Wasserstand als auch den künftigen Bewohnern zugute. Auf diese Weise bekommt das Gebiet eine Seele.“

4 WAS WOLLEN SIE MIT DEM NL GREENLABEL ERREICHEN?
„Der Anspruch, die Natur mit einzubeziehen, muss bei der Planung und Realisierung von Wohngebieten wieder zu einem Leitprinzip werden. In den letzten Jahren ist das Gleichgewicht zwischen dem, was aus Sicht der Umwelt geboten ist, und der Praxis verloren gegangen. Warum beziehen wir

Naturstein oder tropisches Hartholz aus dem Ausland? Warum steht dekoratives Gestalten über ethischem? Solche Fragen haben zur Gründung von NL Greenlabel geführt, das erst einen Nachhaltigkeitspass und später ein Gelände- und Gebiets-Gütezeichen eingeführt hat. Wir prüfen ganzheitlich auf Werte wie Ökologie, Mensch, Materialverbrauch, Wasser und Boden. Dank hochwertiger Geodaten sind wir in der Lage, ein Gelände in verschiedenen Maßstäben zu scannen, von 25 x 25 cm bis zu hundert Hektar. Die Bewertungen und Kennzeichnungen ergeben ein ganzheitliches Bild der Möglichkeiten für Artenvielfalt, Klimaanpassung und Gesundheit – für das gesamte System. Darüber hinaus geben sie Entwicklern und Kommunen Instrumente an die Hand, um das Gespräch mit Wasserbehörden, Bewohnern und anderen Interessengruppen zu führen.“

5 WELCHEN RAT MÖCHTEN SIE GEBIETSENTWICKLERN GEBEN?
„Je mehr große Organisationen die Naturwerte untersuchen und erfassen, desto zuverlässiger und nützlicher werden diese Daten. In den Plänen für Gebietsentwicklungen müssen diese integralen Grundsätze berücksichtigt werden, und Ökologen müssen bei der Umsetzung mehr Einfluss bekommen. Sie sorgen dafür, dass die Ökologie geschützt beziehungsweise integriert wird. Wer so plant, kann biofreundlich bauen, also mit Rücksicht auf alle natürlichen Elemente wie Wind, Sonne und Schatten. So entsteht eine Architektur, die mehr mit der Landschaft und dem vorhandenen Ökosystem im Einklang ist. Eine harte Umgebung mit Materialien wie Beton, Stahl und Glas führt zu schmucklosen Wohngebieten und macht auch die Menschen ‚hart‘. Wenn sie dagegen aufwachen, weil die Sonne durch die Vorhänge scheint und Blumen blühen sehen, sind sie glücklicher und ausgeglichener. Mein Rat ist also: Planen Sie ein Wohngebiet sorgfältig, mit Platz für die Natur. Das funktioniert dann, wenn Sie sich aufrichtig für die Landschaft verantwortlich fühlen.“ ■

PROFIL Nico Wissing, Eigentümer des Studios Nico Wissing, schafft natürliche Gärten und Landschaften. Darüber hinaus ist er Mitbegründer des Umweltsiegels NL Greenlabel. Wegen seiner sehr eigenen Auffassung von Landschaftsgestaltung und der Verwendung nachhaltiger Materialien wurde er auch als „grüner Visionär“ bezeichnet.





MELDEN SIE SICH FÜR EIN **KOSTENLOSES** ABONNEMENT DES **BPD MAGAZINS** AN:

bpd.de/anmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > bpdeurope.com

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD | Bouwfonds Property Development. Die Zeitschrift erscheint dreimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 15.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie ändern oder abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter bpd.de/profil oder schicken Sie eine E-Mail an kommunikation@bpd.de. Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

CHEFREDAKTION Renske Algra, Romy Pomp **REDAKTION** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDAKTIONS RAT Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Kees de Graaf, Edwin Lucas, Michiel Maas, Marc Mijer, Rutger Vahl, Ysbrand Visser **FOTOS** Eva Bloem, Guido Benschop, Olivier van Breugel, Ulf Celandier, Loren Elliott, J Henry Fair, JYB architecten, Mohammad Ponir Hossain, Kadir van Lohuizen, Frank Ruiters, Janita Sassen, Marijn Scheeres, Erik Smits, Siebe Swart, Allard Willemse

DRUCK Wilco. BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„INSTITUTIONELLE
ANLEGER BAUEN GERN
**ZUKUNFTSSICHERE
MIETWOHNUNGEN,**
ABER WIR SOLLTEN
ES NICHT ZU
SCHWIERIG MACHEN,
DIESE HÄUSER
TATSÄCHLICH
ZU BAUEN“

Gertjan van der Baan, CEO von Vesteda und IVBN-Geschäftsführer

S. 10