

„WIR VERLEIHEN DEM RAUM BEDEUTUNG“



INNOVATION

DIE ZUKUNFT IN DER
VORSTELLUNG DES FÜHRENDEN
DESIGNERS DAAN ROOSEGAARDE

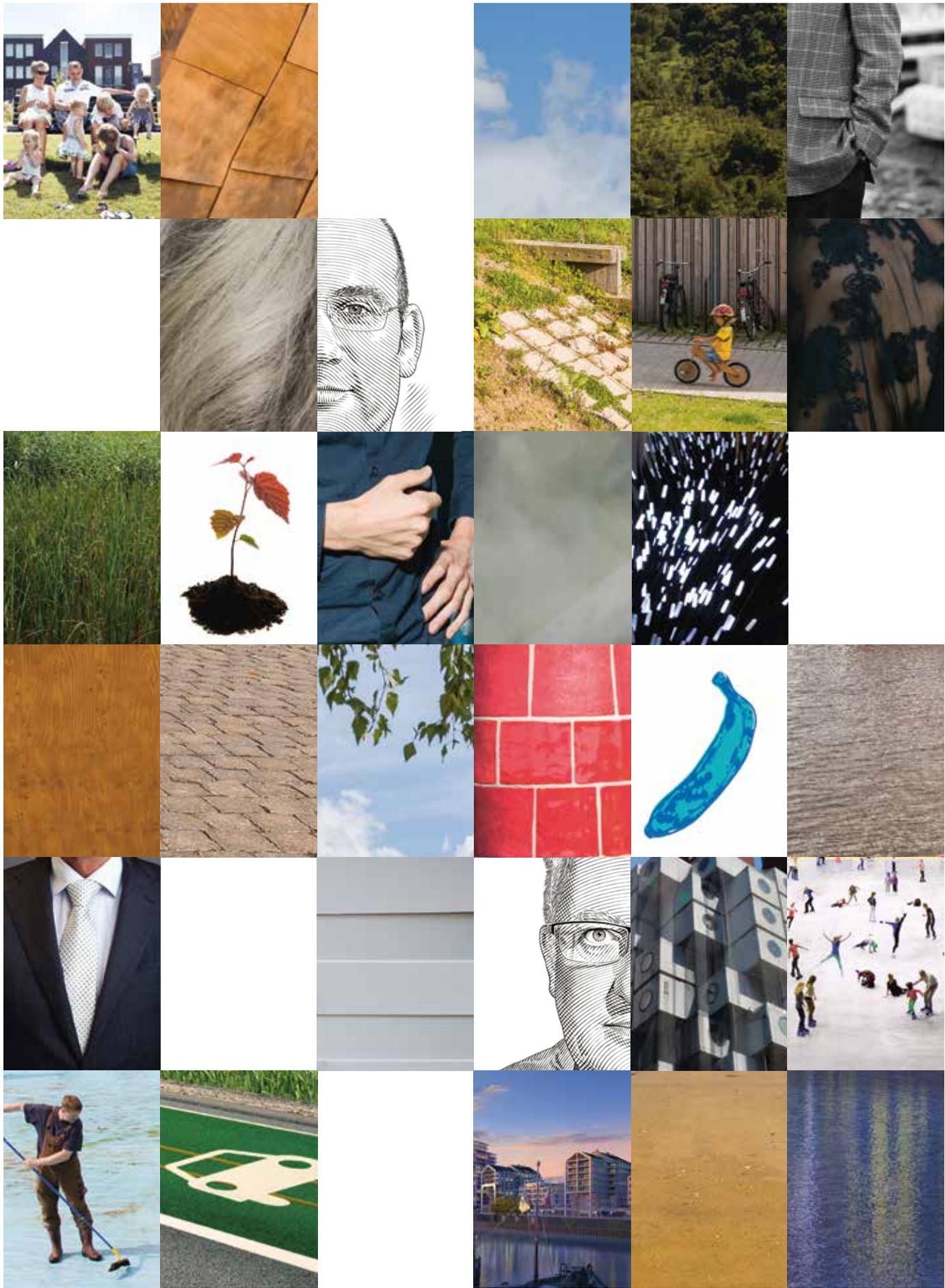
DIE BLAUE BANANE

WARUM GROSSFLÄCHIGE
WIRTSCHAFTLICHE MODELLE
NICHT FUNKTIONIEREN

WIR LEBEN LÄNGER
DREI BÜRGERMEISTER
ZUM THEMA ALTERUNG
IN IHRER STADT

LEBENDIGE UMGEBUNG

EIN TAG IM LEBEN DES
NIEDERLÄNDISCHEN
NEUBAUGEBIETS VATHORST



bpd MAGAZINE

BPD MAGAZINE 1, 1. JAHRGANG
WINTER 2015

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europe, Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken, Niederlande. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in drei Sprachen (Deutsch, Französisch und Niederländisch) in begrenzter Auflage für die Geschäftspartner von BPD in Europa.

REDAKTIONSRAT BPD

Marcel Baas, Elizabeth Georges, Caspar van Loo, Hans Weber

KONZEPT & PRODUKTION
ZB Communicatie & Media

GRAFISCHE GESTALTUNG
ZB/Marinka Reuten

AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT

Jaco Boer, Niels Christern, Alex von Finkel, Elizabeth Georges, Mathilde Giard, Kees de Graaf, Karen Jochems, Willem van Leeuwen, Karina Meerman, Ruud Slierings, Guido Spars, Joost Zonneveld

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIONEN

Ivo van der Bent, Karin Crona, Nick Dolding, Martin Dijkstra, Remy Jon-Ming, Erik Smits, Tzenko, Alexander Vejnovic, Keith Witmer

DRUCK

RotoSmeets GrafServices, Utrecht

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

AUFLAGE 7.500

Das vollständige oder auszugsweise Übernehmen von Artikeln, Fotos und Illustrationen aus dieser Zeitschrift ist nur mit Zustimmung der Redaktion und unter Angabe der Quelle gestattet. BPD und ZB Communicatie & Media übernehmen keinerlei Haftung für eventuelle Satz- und Druckfehler.



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
MARIGNAN



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG

ENTWICKELN BEDEUTET VORAUSSCHAUEN

Sie halten die erste Ausgabe des neuen BPD Magazine in den Händen. Wir wollen mit diesem neuen, internationalen Magazin unsere Ansichten, unser Wissen und unsere Erfahrungen als Gebietsentwickler mit unseren Lesern teilen und sie inspirieren. Der Titel des Magazins verweist auf den neuen Namen von Bouwfonds Property Development. Ab Anfang dieses Jahres heißt das Unternehmen kurz und bündig BPD. Ein neuer, internationalerer Name, der unsere Ziele, Kompetenzen und Überzeugungen als europäischer Gebietsentwickler besser transportiert und ausstrahlt.

In jedem BPD Magazine werden wir uns, neben vielen anderen Themen, einem wichtigen internationalen bzw. europäischen Trend widmen, der die Immobilienwirtschaft betrifft. In der ersten Ausgabe beschäftigen wir uns eingehend mit dem Thema „Überalterung“. Warum? In Europa ist eine sogenannte doppelte Alterung wahrzunehmen: Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt und die Lebenserwartung steigt ebenfalls. Diese Entwicklung wird sich zwangsläufig auf unsere Gesellschaft auswirken und auf die Art, wie wir wohnen. Wird die Bereitschaft umzuziehen unter älteren Menschen zunehmen oder nicht? Wir legen dar, welche Folgen die *Überalterung* für den europäischen Wohnungsmarkt und die Wohnqualität haben kann.

Uns interessiert auch, wie ein international angesehener, junger Designer wie Daan Roosegaarde einen positiven Beitrag zu neuen, „lebendigen“ Wohngebieten leisten kann. In einem Interview unterhält CEO Walter de Boer sich in diesem Zusammenhang mit Roosegaarde über die Dynamik zwischen (öffentlichem) Raum, Menschen und Technologie. Inwiefern sind Entwickler und Designer bei der Gestaltung von Wohngebieten aufeinander angewiesen?

Seit diesem Jahr heißt Bouwfonds also BPD. Mit diesem Namen wollen wir unsere starke europäische Marke noch mehr profilieren. Die Mission, die wir damit verbunden haben, lässt sich klar und deutlich in drei Worten zusammenfassen: *creating living environments*. Das bedeutet, dass wir von BPD uns für die Entwicklung lebendiger Wohngebiete einsetzen. Das sind Viertel, in denen die Natur und die Bebauung auf harmonische Weise ineinandergreifen und die den Bewohnern Glück, Raum, Ruhe und Geborgenheit bieten. In diesem Magazin zeigen wir allerlei Beispiele für Wohngebiete, die unseren Anspruch erfüllen oder ihm nahe kommen. Lassen Sie sich also inspirieren.

FRANZ-JOSEF LICKTEIG,
GESCHÄFTSFÜHRER BPD IMMOBILIENENTWICKLUNG



VISION

- 26 NEUER RAUM
Gibt es noch Freiheiten bei der Gestaltung des öffentlichen Raums oder hat jeder Quadratmeter bereits eine Zweckbestimmung? Diese Frage wird von Walter de Boer (BPD) und Daan Roosegaarde (Designer) diskutiert.
- 40 KOLUMNE
Was macht eine Umgebung wirklich „lebendig“? Nach Ansicht von Bruno Demetier liegt der Schlüssel in der Wechselwirkung zwischen Architektur und Umgebung.
- 56 FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET
Überall in Europa stehen die Kommunen vor dem Problem der Überalterung. Eine Herausforderung, die zugleich neue Möglichkeiten schafft. Drei Bürgermeister mit ihren Ansichten und Erfahrungen.
- 72 KOLUMNE
Nicht alle über 65-Jährigen wollen in die Stadt zurückkehren. Der Reurbanisierungstrend wird überschätzt, meint Guido Spars.



INSPIRATION

- 47 LEBEN IN VATHORST
Wie sieht ein lebendiger Raum in der Praxis aus? Fotograf Erik Smits hielt den Alltag im Amersfoorter Stadtviertel Vathorst in Bildern fest.
- 80 FREIZEIT
Europäer unternehmen in ihrer Freizeit allerlei gemeinsam, wie diese Reportage des Fotografen Lars van den Brink zeigt. Er reiste durch Europa und hielt ihre Freizeitbeschäftigungen in Bildern fest.



HINTERGRUND

- 8 GRAUE WELLE
Europa rüstet sich für die doppelte Alterung. Welche Auswirkungen hat das auf den Wohnungsmarkt?
- 42 GROSS UND BELIEBT IST NICHT IMMER GUT
Die Blaue Banane und der europäische Sun Belt sind bei Entscheidungsträgern beliebt, aber wie nützlich sind diese großflächigen räumlichen Modelle eigentlich wirklich für Gebietsentwickler?
- 64 BEZAHLBARER WOHNRAUM
In vielen europäischen Städten verdrängen steigende Preise die Klein- und Mittelverdiener aus dem Zentrum. An anderer Stelle verschlechtert sich das soziale Klima – mit entsprechenden Konsequenzen.
- 74 EIN NEUES EUROPÄISCHES EXPORTPRODUKT
Intelligente Technologien bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Unterstützung der älter werdenden Bevölkerung. Europa ist ein Experimentierfeld für Innovationen, die den Rest der Welt erobern können.



PROJEKTE

- 19 NATURNAH WOHNEN
Die Natur ist ein wichtiger Faktor bei der Schaffung lebendiger Räume. Bei diesen drei Projekten von BPD in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden spielt sie sogar eine Hauptrolle.
- 88 VIELVERSPRECHENDE BALLUNGSRÄUME
Es gibt trotz der Krise noch Regionen in Europa, die Gebietsentwicklern gute Möglichkeiten bieten. Die Wohnungsmarktstudie von BPD bietet eine Übersicht.



NEUER RAUM
„Das konservative Baugewerbe ist zu Veränderungen bereit, die Zeit ist dafür reif.“
26



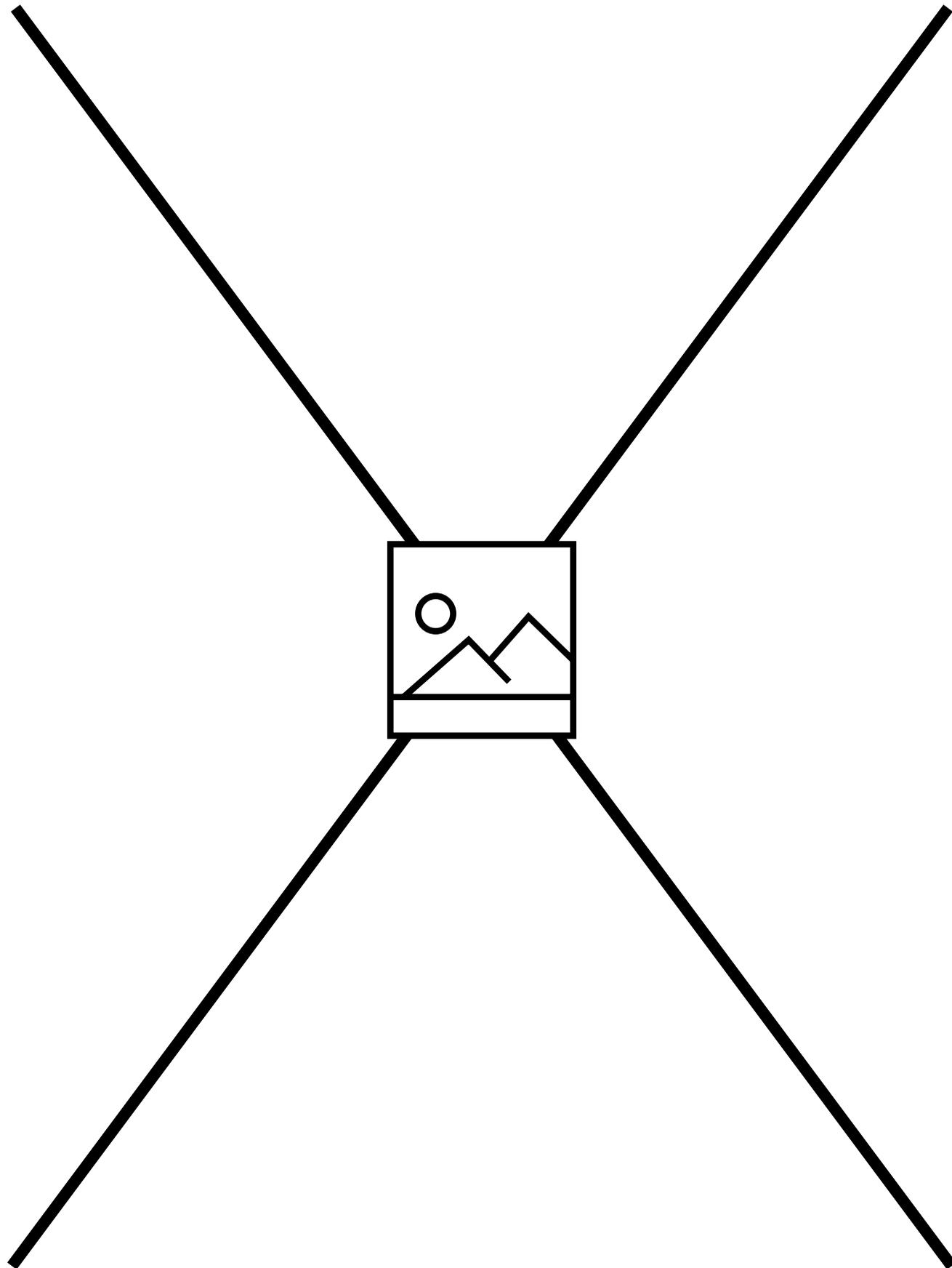
LEBEN IN VATHORST
Raum für freies Leben und die eigene Entfaltung. Und ein guter Start für die Kinder.
47



BEZAHLBARER WOHNRAUM
„Die Städte werden immer beliebter; die Preise steigen rapide.“
64



VIELVERSPRECHENDE BALLUNGSRÄUME
Trotz der Krise bietet Europa Gebietsentwicklern noch zahlreiche Möglichkeiten.
88



Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.

DIE ALTERSPYRAMIDE IN EUROPA VERÄNDERT SICH

DIE GRAUE WELLE

In ganz Europa steigt die Lebenserwartung und die Zahl der Senioren wird in den kommenden Jahrzehnten weiter zunehmen. Ist der Wohnungsmarkt für die „graue Welle“ gerüstet?



„AUCH IM FREIEN WOLLEN SENIOREN BEWEGUNGSFREIHEIT HABEN“

Walter Schmidt ist Bezirksvorsteher des Stadtbezirks 3 in Düsseldorf. Dort steht ihm ein eigener Seniorenbeirat zur Seite.

„Düsseldorf ist eine junge, expandierende Stadt. Aber auch bei uns steigt die Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen. Viele Familien mit kleinen Kindern ziehen nämlich wegen der steigenden Mieten in eine Wohnung mit Garten außerhalb der Stadt. Ab 55 kehren jedoch viele wieder in die Stadt zurück, um einen kürzeren Arbeitsweg zu haben. Andere machen diesen Schritt nach ihrer Pensionierung. Für diese Gruppe sind Kriterien wie barrierefreies Wohnen und gute medizinische Versorgung sehr wichtig. Als Bezirksvertretung legen wir auch viel Wert darauf, dass neue Objekte rollstuhlgeeignet sind. In der Regel legen die Investoren von sich aus Pläne vor, bei denen die Bedürfnisse Älterer berücksichtigt werden. Nur bei der Renovierung älterer Gebäude muss man manchmal einen Kompromiss eingehen und beispielsweise auf einen

Fahrstuhl verzichten. In Düsseldorf hat jeder Bezirk einen eigenen Seniorenbeirat. Dieser Beirat hat dafür gesorgt, dass in der Nähe der Universität ein Mehrgenerationenhaus entsteht, eine Kombination verschiedener Wohnheiten, in der verschiedene Generationen gemeinsam wohnen. Zudem wurde ein Spielplatz angelegt, auf dem es Geräte gibt, mit denen die Senioren ihre Beweglichkeit trainieren können. Übrigens müssen nicht nur die Wohnungen barrierefrei sein, auch im Freien wollen Senioren Bewegungsfreiheit haben. So müssen die öffentlichen Verkehrsmittel und städtischen Einrichtungen für Rollstuhlfahrer zugänglich sein. An dieser Aufgabe arbeiten wir.“

TEXT ALEX VON FINKEL

„MAN SOLLTE VERSUCHEN, EINE GUTE MISCHUNG AUS JUNG UND ALT HERZUSTELLEN“

DIE ALTERSSTRUKTUR IN EUROPA befindet sich in einem drastischen Wandel. Berechnungen der Europäischen Union zeigen, dass 2060 sage und schreibe ein Drittel der Bevölkerung älter als 65 Jahre sein wird. Die mit Abstand wichtigste Ursache ist die Tatsache, dass immer mehr Europäern eine gute Gesundheitsfürsorge zur Verfügung steht, dass sie bewusster leben und weniger schwere Arbeit verrichten.

Die Lebenserwartung bei Geburt steigt darüber hinaus für Männer und Frauen um etwa acht Jahre (auf 84 bzw. 89 Jahre). Das bedeutet auch, dass die sogenannte „doppelte Alterung“ zunehmen wird. Damit ist der Anteil der Senioren ab 80 Jahren gemeint.

Wie Europa in 45 Jahren tatsächlich aussehen wird, ist schwer vorherzusagen, denn Prognosen treffen selten exakt ein. Wie wird sich die Wirtschaft in den kommenden Jahrzehnten entwickeln? Wo bilden sich wichtige Wirtschaftszentren aus? Wird Europa auch künftig eine führende wirtschaftliche Stellung in der Welt einnehmen? Das sind große Fragen, deren Antworten ungewiss sind.

Auf kleinerer Ebene stellt sich die Frage, ob es gelingt, die ständig weiter wachsenden Städte lebenswert zu halten. Und ob eine spätere Generation sich wieder für saubere Luft und die Schönheit der Natur einsetzen wird. Das wäre durchaus denkbar, wenn z.B. die Menschen von ihren Wohnorten auf dem Land schneller als bisher zu ihrer Arbeit in der Stadt kommen könnten.

Wie sich diese Entwicklungen auswirken, hat selbstverständlich erhebliche Konsequenzen für die Bevölkerungszusammensetzung der Städte und Gemeinden und damit für die Existenzgrundlage von sozialen und medizinischen Einrichtungen, von Gastronomie und Geschäften. Fest steht, dass sich die Auswirkungen der Überalterung schon bald zeigen werden.

WOHNEN IN DER STADT IST BELIEBT

Ist in den Orten, in denen Senioren wohnen, ein deutlicher Trend zu sehen? Ist die Überalterung in dem einen Land stärker als im anderen? Aus der Bouwfonds-Studie „Wohnungsmärkte im Vergleich 2014“¹ zur Wohnungs-

marktentwicklung in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland geht hervor, dass die Alterung auf dem Land stärker ist als in den Städten. Das ist unter anderem auf das Wachstum der Städte zurückzuführen. Der Zuzug in die urbanen Gebiete ist ein weltweites Phänomen; seit fünf Jahren wohnen sogar mehr Menschen in den Städten als auf dem Land. Ein historische Einmaligkeit. Die Städte sind gerade für die jüngeren Generationen interessant, die hier Arbeitsplätze und zudem zahlreiche Vergnügungsangebote finden.

In den Niederlanden gilt dies vor allem für das Ballungsgebiet Randstad. In der Stadt Utrecht außerhalb dieses Ballungsraums wird für die kommenden zehn Jahre beispielsweise überhaupt keine Alterung erwartet. In großen Teilen der östlichen Niederlande dagegen schrumpft die Bevölkerung durch den Wegzug Jugendlicher, während die Älteren „zurückbleiben“.

In Frankreich gibt es traditionell eine Wanderungsbewegung älterer Menschen aus der Stadt in Richtung Küste. Seit Neuestem ist jedoch auch eine andere Bewegung zu sehen. „Heute ziehen immer mehr Senioren in kleine oder mittlere Städte im Departement Loire, in die Nähe von Pflegeeinrichtungen in Nantes oder Tours,“ erläutert Yankel Fijalkow, Professor und Wissenschaftler am Centre Recherche sur l’Habitat. Zusammen mit den jungen Familien, die sich ebenfalls gern hier niederlassen, bewirken sie eine Aufwertung der alten Stadtteile.

In Deutschland gibt es große Unterschiede, sowohl was das Bevölkerungswachstum angeht als auch die Zahl der Haushalte, wie das Gutachten „Wohnungsmärkte im Vergleich 2014“ zeigt. So wachsen vor allem die südlichen Bundesländer, sowie die Stadtstaaten Berlin und Bremen. Die östlichen Bundesländer verzeichnen einen Rückgang. Vor allem in den deutschen Großstädten wird die Bevölkerung in den kommenden 15 Jahren zunehmen, und damit, wegen der Alterung, auch die Zahl der Senioren.

QUELLE

1. Wohnungsmärkte im Vergleich. Deutschland, Frankreich, Niederlande. Bouwfonds, 2014



„DER ZUZUG IN MITTELGROSSE STÄDTE“

Der Soziologe Yankel Fijalkow, Professor und Wissenschaftler am Centre Recherche sur l’Habitat in Paris, beschreibt die Veränderungen der Stadt.

„18 % der Franzosen sind heute über 65 Jahre alt. Das ist doppelt so viel wie 1950, im Jahr 2050 wird sogar ein Drittel der Franzosen älter als 60 sein. Traditionell ziehen Senioren in Richtung Küste, wenn sie nicht mehr in der Großstadt wohnen wollen. Heute ziehen sie jedoch immer öfter in kleine oder mittelgroße Städte im Departement Loire, in die Nähe der Pflegeeinrichtungen in Nantes oder Tours. Diese Senioren, die viel in Vereinen aktiv sind, wohnen gern an einem lebhaften Ort mit vielen Geschäften. Sie tragen zur Aufwertung und Verbürgerlichung der alten Stadtteile bei, zusammen mit den jungen Familien, die dort ihr erstes Eigenheim beziehen. Durch diese Tendenz ändert sich das Image der ruhigen Viertel in mittelgroßen Städten. Man findet dort beispielsweise Naturkostläden, denn Rentner achten auf ihre Gesundheit!

Die über 60-Jährigen fahren gern mit der Straßenbahn, ein Ver-

kehrsmittel, das für sie leichter zugänglich ist als die U Bahn oder Busse. Auch grüne Stadtteile, von denen es in Frankreich etwa 400 gibt, sind bei ihnen beliebt. Projektentwickler tun gut daran, die Freiflächen zwischen den Wohnblöcken für gemeinschaftliche Gärten zu nutzen. Das Gesetz der Wohnungsbauministerin Duflot fördert genossenschaftliche Wohnformen, bei denen sich die Bewohner zusammenschließen, um gemeinsam zu wohnen und Gesundheitsleistungen zu verwalten. Auch das Zusammenwohnen verschiedener Generationen ist im Kommen. Dabei werden Kontakte zwischen Senioren, die allein in einer großen Wohnung wohnen, und Jugendlichen, die keinen Wohnraum finden können, hergestellt. Flexibilität geht hier vor festen Standardlösungen, schließlich hat jede Generation ihre eigenen Wünsche!

TEXT MATHILDE GIARD



DER ANTEIL DER ÜBER 65-JÄHRIGEN AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG WIRD IN DEN KOMMENDEN JAHREN ÜBERALL IN DER EU STARK STEIGEN. HIER SEHEN SIE DIE ZAHLEN VON 2010 UND DIE PROGNOSEN FÜR 2040.

Wenngleich das Wachstum der Städte in diesen drei Ländern in den kommenden Jahrzehnten vor allem vom Zulauf junger Menschen bestimmt werden wird, wird der Anteil der über 65-Jährigen auch in den Städten steigen. Die Senioren, die bereits in der Stadt wohnen, ziehen nämlich nicht weg. Und nicht nur das: Es kommen sogar Senioren hinzu. „Viele Ältere ziehen ins Zentrum zurück, wenn sie über 55 oder in Rente sind, ins Zentrum zurück. Aspekte wie medizinische Versorgung und gute Erreichbarkeit sind für diese Gruppe wichtig,“ fügt Walter Schmidt hinzu, Bezirksvorsteher des Stadtbezirks 3 in Düsseldorf, einer Stadt mit relativ junger Bevölkerung. Die in der Stadt lebenden Senioren werden zudem im Durchschnitt immer älter: Der Prozentsatz der über 80-Jährigen, die in den eigenen vier Wänden wohnen, steigt weiter. Das ist grundlegend anders als bei der vorigen Senioren-generation, die überwiegend in Altersheimen wohnte.

EIN UMZUG IST OFT NICHT MÖGLICH

Verschiedene Untersuchungen unter Senioren zu ihren Wohnwünschen zeigen, dass diese in Ländern wie Deutschland, den Niederlanden und Frankreich längst nicht alle in einem für ihr Alter eingerichteten Haus wohnen wollen. In Frankreich ist dieser Wunsch mit 10 Prozent ein klein wenig stärker als in Deutschland und den Niederlanden, wie die Bouwfonds-Studie „Wohnungsmärkte im Vergleich 2014“ ausweist: „Auch 2013 ist ein freistehendes Haus in allen drei Ländern der mit Abstand beliebteste Wohnungstyp. Doppelhaushälften sind nur in den Niederlanden beliebt, Loft-Wohnungen dagegen gar nicht. In Frankreich ist im Vergleich zu den anderen beiden Ländern das Interesse an einer Seniorenwohnung mit Betreuungsmöglichkeit noch am größten, wenngleich es um kleine Prozentsätze geht.“

Das niederländische staatliche Planungsinstitut für Raumordnung und Umwelt PBL hat jedoch festgestellt,² dass es zugleich eine starke Diskrepanz gibt: Viele Senioren

QUELLE

2. Überalterung und Wohnungsmarkt, Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), 2013



„WIR BRAUCHEN NEUE WOHNFORMEN“

Jan-Hendrik Jessen, Senior Fund Manager bei der deutschen Firma PATRIZIA AG, sieht einen großen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, Wohngemeinschaften und Pflegeheimen.

„20 % der Deutschen sind älter als 64 Jahre. Damit ist Deutschland schon jetzt, nach Japan, das Land mit der ältesten Bevölkerung der Welt. Diese Entwicklung und insbesondere die steigende Lebenserwartung wird in den kommenden Jahren auf dem Wohnungsmarkt deutlich spürbar werden. Die steigende Nachfrage nach Heimplätzen und geeigneten Wohnungen für Senioren bietet in diesem Teil des Marktes Chancen für Investoren. Im vergangenen Jahr hat PATRIZIA in einer eigenen Studie die Investitionschancen für Pflegeheime und passenden Wohnraum für ältere Menschen in Deutschland untersucht. Schon jetzt fehlen landesweit zwei Millionen Wohnungen, die auf die Bedürfnisse von Senioren ausgelegt sind. Durch die demografische Entwicklung brauchen wir außerdem neue Wohnformen. Die meisten Menschen wollen, auch wenn sie älter sind, in ihrer eigenen, vertrauten Umgebung bleiben. Das sehen wir in

allen Ländern, in denen wir tätig sind. Im Zuge dieser Entwicklung gewinnen flexible Wohnformen an Bedeutung, wie beispielsweise betreutes Wohnen, Senioren-WGs und Pflegeheime mit starker Einbindung in das umgebende Wohnviertel. Natürlich geht es auch um die baulichen Aspekte der Wohnungen. Gleichzeitig werden sicherlich auch sogenannte „Ambient Assisted Living“-Systeme vermehrt zum Einsatz kommen, also neue, computergestützte technische Hilfsmittel, die den Senioren das Leben erleichtern. Komplette Wohnviertel für Senioren nach amerikanischem Muster wird es hier unserer Ansicht nach nicht schnell geben. Man sollte lieber versuchen, eine gute Mischung aus jüngeren und älteren Bewohnern im gleichen Viertel herzustellen. Dabei ist eine barrierefreie Wohnung und Umgebung nicht nur für Senioren angenehm, sondern auch für Familien mit Kinderwagen.“

TEXT ALEX VON FINKEL

wohnen eigentlich in für sie ungeeigneten Häusern. Beispiele sind Wohnungen mit Treppen für Gehbehinderte oder Wohnungen ohne Pflegeangebote in der Nähe. In Deutschland zeigt sich dasselbe Bild, meint Jan-Hendrik Jessen, Senior Fund Manager bei dem deutschen Immobilieninvestor PATRIZIA AG: „Schon jetzt fehlen landesweit zwei Millionen Wohnungen, die auf die Bedürfnisse von Senioren ausgelegt sind.“

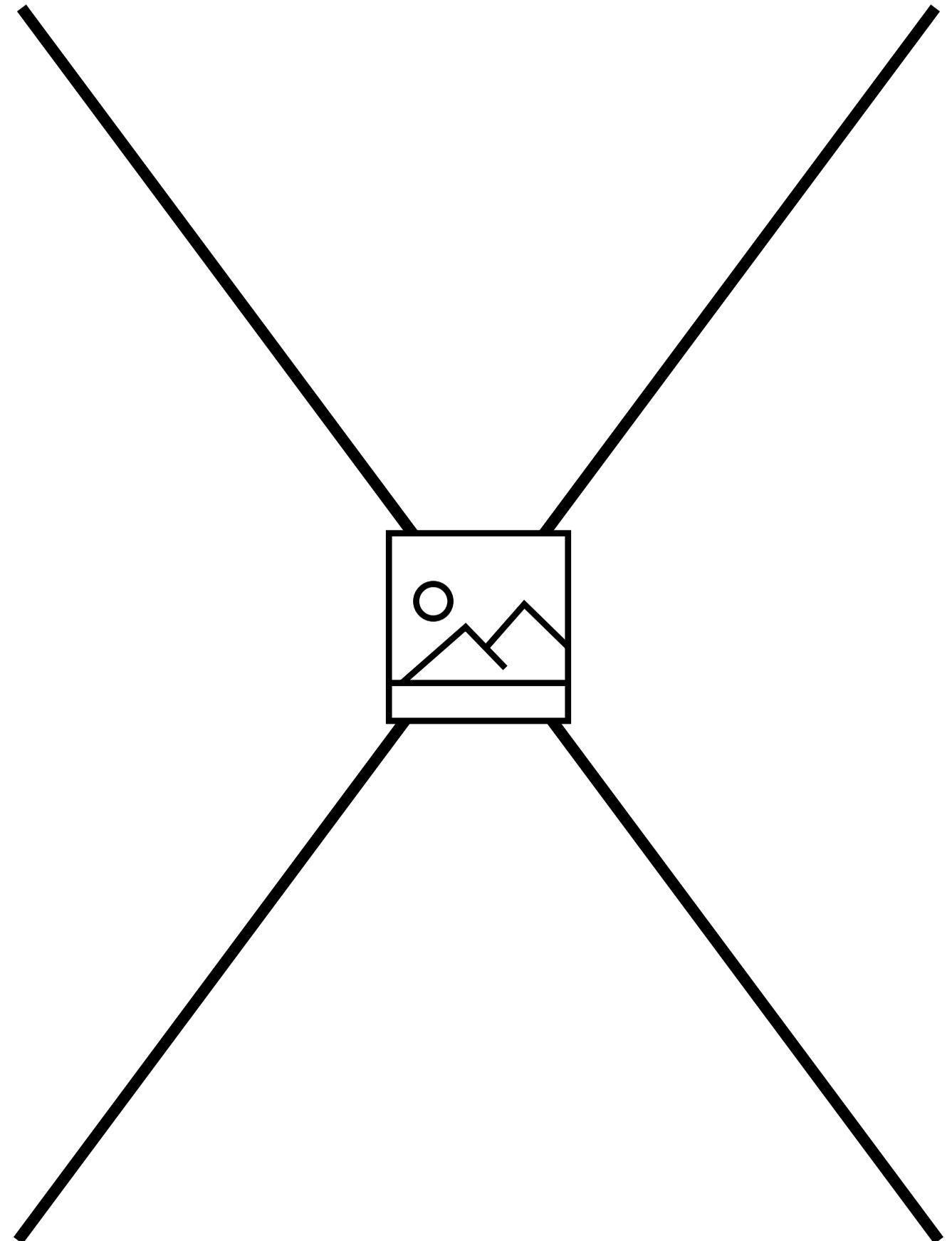
Dass Senioren in ihrer vertrauten Wohnung bleiben, ist auch nicht immer eine freie Entscheidung; manchmal haben sie nicht die Möglichkeit umzuziehen. Friso de Zeeuw, Direktor für Neue Märkte bei Bouwfonds, erklärt, dass dies in den Niederlanden vor allem in der oft guten finanziellen Lage der Senioren begründet ist. Wer ein Eigenheim besitzt – und das sind in den letzten Jahrzehnten immer mehr geworden – und das vollständig abbezahlt hat, stellt sich nicht selten finanziell schlechter, wenn er eine andere Wohnung kauft oder mietet. Denn dann steigen die monatlichen Kosten einschließlich der abzuführenden Steuern. De Zeeuw: „Eine kleine Gruppe über 65-Jähriger zieht dennoch aus freien Stücken um. Sie suchen sich meistens eine schöne Mietwohnung in einem kleineren Wohnkomplex in guter Lage. Am liebsten in dem Dorf oder der Stadt, wo sie bereits wohnen.“ Das kann jedoch nicht jeder. Die Eigentumswohnung kann zu stark im Wert gesunken sein, andere sind an eine Sozialwohnung gebunden. Eine neue Wohnung bedeutet für diese Gruppe fast immer höhere monatliche Kosten. Der finanzielle Schritt ist dann zu groß.

IN NETZWERKEN DENKEN

Der Anteil der Senioren, die wegen körperlicher Gebrechen in ein Pflegeheim umziehen müssen, ist gering. Außerdem werden künftig wegen der steigenden Pflegekosten auch immer weniger Senioren einen Altersheimplatz in Anspruch nehmen können. Deshalb werden in ganz Europa ältere Menschen länger ihre eigene Wohnung behalten. Nach einem Gutachten des niederländischen Verwey Jonker Instituts³

QUELLE

3. Gemeinsames Wohnen, Verwey-Jonker Instituut, 2008



Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.

„DAS LEBEN GENIESSEN,
OHNE SICH GEDANKEN
MACHEN ZU MÜSSEN“

entspricht dies auch dem Wunsch vieler Älterer. Weil Senioren trotzdem überdurchschnittlich oft Gesundheitsleistungen in Anspruch nehmen, ist es wichtig, die entsprechende Versorgung in räumlicher Nähe gut zu regeln. Und obwohl es noch nicht viele private Initiativen zur gemeinsamen Finanzierung von Gesundheits- und Pflegeleistungen gibt, scheint das Interesse daran doch zuzunehmen. Es handelt sich dabei um Senioren, die in ihrem Viertel Netzwerke einrichten oder die ihre eigenen Komplexe bauen lassen und gemeinschaftlich Pflegeangebote finanzieren. Vor allem in Dänemark und Schweden wurden – mit staatlicher Unterstützung und privaten Mitteln – bereits Dutzende derartiger Projekte ins Leben gerufen. Hans Adriani, Beigeordneter der niederländischen Planstadt Nieuwegein, die stark von der Überalterung gekennzeichnet ist, ist mit der Situation vertraut. „Wir müssen dafür sorgen, dass wir die Pflege zu den Menschen bringen.“

In Frankreich fördert ein Gesetz der Wohnungsbauministerin Duflo (das unter anderem günstige Rahmenbedingungen für den gemeinschaftlichen Erwerb von Immobilien schafft) derartige genossenschaftliche Formen, erklärt Yankel Fijalkow. Gleichzeitig sieht er einen anderen Trend: „Das Zusammenwohnen verschiedener Generationen ist im Kommen. Senioren in großzügigen Wohnungen kommen mit Jugendlichen in Kontakt, die keinen Wohnraum finden können.“

Auch in Deutschland gibt es die ersten generationsübergreifenden Projekte. „In Düsseldorf bauen wir in der Nähe der Universität ein Mehrgenerationenhaus, in dem verschiedene Generationen gemeinsam wohnen“, erläutert Walter Schmidt.

ANGEPASST, ABER NICHT AUSRANGIERT

Da hilfsbedürftige Senioren mehr auf sich selbst angewiesen sind, entsteht eine Qualitätsnachfrage. Dies wird sich sowohl bei den Sozialwohnungen als auch auf dem privaten Wohnungsmarkt zeigen. Ein gutes Beispiel ist Habion, eine landesweit tätige, niederländische Wohnungsbaugesellschaft für Seniorenwohnungen, die

seit ein paar Jahren die Großstädte als neuen Markt entdeckt hat. „Senioren bilden eine immer größere Gruppe innerhalb der Städte, während die Zahl geeigneter Wohnungen zu gering ist, besonders wenn man bedenkt, dass die Senioren länger in ihrer eigenen Wohnung bleiben müssen,“ meint der Geschäftsleiter von Habion.

Deshalb hat Habion zusammen mit verschiedenen Pflegeanbietern eine Reihe mittelgroßer Neubauprojekte in Amsterdam gestartet. So sind genügend Hilfen in der direkten Umgebung zu finden, genau wie Geschäfte, Sportstätten und Gastronomie. Auch über die Art der Wohnungen in diesen „Seniorenkomplexen“ wurde gut nachgedacht. Sie sehen wie „normale“ Wohnungen aus, sind jedoch mit entsprechender Hausautomation ausgerüstet und so gebaut, dass sie auch für intensivere Pflege geeignet sind, wenn diese nötig wird. Durch diese Flexibilität können die Wohnungen in Zukunft auch problemlos anderen Interessenten angeboten werden. Und die Senioren bekommen nicht gleich das Gefühl, in eine seniorenrechtliche Wohnung zu ziehen.

Antonius Kirsch, Niederlassungsleiter der Bouwfonds Immobilienentwicklung in Stuttgart, erwartet ebenfalls, dass die Nachfrage nach Seniorenwohnungen, die wie gewöhnliche Wohnungen aussehen und zugleich für eine intensivere Pflege in der Zukunft geeignet sind, steigen wird: „In und um Stuttgart sehen wir, genau wie im Rest von Baden-Württemberg, eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt. Die Wohnungssuchenden sind immer öfter Senioren.“ Noch stärker ist der Anstieg der Nachfrage nach Seniorenwohnungen mit Betreuungsmöglichkeit, in denen man bei zunehmender Bedürftigkeit wohnen bleiben kann.

„Die Menschen sind viel offener, was ihren eigenen körperlichen Zustand angeht, und denken voraus, um Lösungen für den Zeitpunkt zu finden, wenn sie nicht mehr selbstbestimmt wohnen können,“ so Kirsch. Die heutige Rentnergeneration betrachtet solche Wohnungen auch keineswegs als „Portal zum Tod“, sondern als eine gute Basis für die vielen aktiven Jahre, die sie

noch vor sich haben. Ein Auto ist dabei nicht unbedingt nötig, weiß Kirsch: „Senioren wollen das Leben genießen, ohne sich darüber Gedanken machen zu müssen, wer sich abends beim Heimweg ans Steuer setzt. Der Bedarf an Stellplätzen bei Wohnungen geht bei dieser Zielgruppe deshalb zurück.“

AUF DER SUCHE NACH SINN

Solche Projekte passen gut zur Lebensauffassung der neuen Seniorengeneration. Die Rentner von heute sehen ihre Rente eher als einen neuen Lebensabschnitt und nicht als Lebensabschluss. Sie wollen möglichst lange das Leben genießen, sich weiterentwickeln, etwas von der Welt sehen, mitten im Leben stehen und vor allem nicht als alt und verbraucht abgestempelt werden. Darüber hinaus haben Senioren, besonders in den westeuropäischen Ländern, in den letzten Jahrzehnten viel mehr Kaufkraft als die Generation vor ihnen.

„Wenn sich kommerzielle Partner, Wohnungsbaugesellschaften, Pflegeeinrichtungen und Gruppen selbstorganisierter Privatpersonen an einen Tisch setzen, um mehr Wohnkomplexe kleinerer Größe mit maßgeschneidertem Dienstleistungs- und Pflegeangebot zu entwickeln, ist dies eine Chance für den Markt,“ meint Friso de Zeeuw. Das betrifft nicht nur über 65-Jährige mit einer dicken Brieftasche. Gerade die Gruppe, für die ein Umzug momentan kaum finanzielle Vorteile bietet, könnte hierzu bewogen werden, wenn in anderer Hinsicht genügend Anreize dafür vorhanden sind. Viele Senioren befürchten beispielsweise, zu vereinsamen. Sie wollen gern etwas für einander tun und ihr Leben sinnvoll gestalten.

Auch eine Wohngemeinschaft könnte hierfür eine geeignete Form sein. Bisher gibt es jedoch in den Niederlanden und den meisten anderen europäischen Ländern mit Ausnahme von Skandinavien nur wenige Wohngemeinschaften für Senioren. Am auffälligsten sind Wohngemeinschaften mit einem gemeinsamen inhaltlichen oder kulturellen Hintergrund. Beispielsweise Senioren-WGs für Migrantengruppen wie Chinesen oder Türken oder auch WGs für Homosexuelle oder Künstler. Aus Senioren bestehende



„AM STEUER UM GEEIGNETE VERKNÜPFUNGEN HERZUSTELLEN“

Hans Adriani ist Beigeordneter der niederländischen Stadt Nieuwegein und zugleich beim Utrechter Umlandverband für die Bereiche Wohnen und Pflege politisch verantwortlich. Die Folgen der Überalterung sind in einer Planstadt wie Nieuwegein unübersehbar.

„Unsere Bevölkerung ist sehr homogen zusammengesetzt. 1982 haben sich hier lauter junge Familien niedergelassen und die wohnen noch immer hier. Das bedeutet, dass wir in absehbarer Zeit auch alle zusammen alt und pflegebedürftig werden. Unsere Strategie bei der Seniorenpolitik gründet sich auf drei Säulen. Als Erstes wollen wir Wohnungen bauen – teils Neubau, teils Umbau –, in denen man wohnen und zugleich ambulante Pflege bekommen kann. Dabei muss regional zusammengearbeitet werden, denn wir wissen, dass der Alterungszyklus nicht überall gleich verläuft. Die neuen Wohnungen sorgen dafür, dass der Markt in Bewegung kommt. Und Untersuchungen zeigen, dass viele junge Wohnungsbesitzer in Nieuwegein bleiben wollen. Die zweite Säule ist eine neue soziale Infrastruktur in den Wohnvierteln. Viele Altenheime werden

geschlossen, die Altenpflege wird zunehmend außerhalb von Heimen geleistet. Deshalb müssen wir dafür sorgen, dass wir die Pflege in die Wohnungen bringen. Die dritte Säule ist die der barrierefreien öffentlichen Flächen. Senioren müssen sich in ihrer Wohnumgebung ungehindert bewegen können, beispielsweise auf rollstuhlgeeigneten Bürgersteigen. Wir wollen die wohnungsbezogenen Maßnahmen zeitnah umsetzen. Das erfordert eine vorbehaltlose Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbaugesellschaften, Pflegeanbietern, Gesundheitseinrichtungen und den Kommunen. Wir bekommen als Stadt viele neue Aufgaben und dafür auch mehr finanzielle Mittel. Das ist eine Chance; wir dürfen uns ans Steuer setzen, um geeignete Verbindungen herzustellen.“

TEXT NIELS CHRISTERN

„FRÜHER WAREN SENIOREN EIN KOSTENPUNKT, HEUTE SIND SIE EIN WICHTIGER WIRTSCHAFTSFAKTOR“

Selbstbaugruppen sind dagegen im Kommen. Dabei spielen der soziale Zusammenhalt und die gemeinschaftliche Finanzierung von Pflegeleistungen eine Rolle. Oft handelt es sich dabei jedoch um relativ kleine Gruppen. Es sieht danach aus, dass Senioren vor allem Wert auf Selbstbestimmung legen und das Alter allein nicht ausreicht, um sich für eine solche Wohngemeinschaft zu entscheiden. Im Vergleich zu den USA, wo Retirement Communities sehr beliebt sind, sind es die Senioren in Europa viel mehr gewöhnt, dass verschiedene Gruppen innerhalb der Gesellschaft nebeneinander und miteinander leben. In einer kleineren Einheit mit Gleichaltrigen ist es einfacher, weiterhin Anteil am Leben im eigenen Viertel zu haben, in dem auch andere Menschen wohnen.

KONTAKTE SCHAFFEN MÖGLICHKEITEN

Die Alterung wird sich in Europa noch jahrzehntlang fortsetzen. Senioren wohnen länger in den eigenen vier Wänden und nehmen länger aktiv am gesellschaftlichen Leben teil. Auch wollen sie länger soziale Kontakte aufrechterhalten, wobei sie deutlich selbst ihre Entscheidungen treffen. Große Seniorenkomplexe oder ganz auf ihr Alter zugeschnittene Gemeinschaften mit „Urlaubscharakter“ scheinen weniger beliebt als kostengünstige, übersichtliche Wohngemeinschaften mit deutlichem Bezug zu ihrer Umgebung. Senioren suchen die Nähe zueinander, ohne aber den Kontakt mit ihrer Nachbarschaft oder ihrem Viertel aufzugeben.

„Komplette Wohnviertel für Senioren nach amerikanischem Muster wird es vorläufig nicht geben. Man sollte lieber versuchen, eine gute Mischung aus jüngeren und älteren Bewohnern im gleichen Viertel herzustellen,“ meint Investor Jan-Hendrik Jessen. „Auf intelligente Weise Kontakte herstellen – das schafft neue Möglichkeiten,“ fasst der Beigeordnete Hans Adriani die Diskussion treffend zusammen.



HIGHLIGHTS

In Europa kommt es zur sogenannten doppelten Alterung: Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt (zahlenmäßige Zunahme) und die Lebenserwartung steigt ebenfalls (höheres Durchschnittsalter der Senioren)

- Alterung ist auf dem Land stärker vorhanden als in den Städten

- Senioren wollen möglichst lang in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben

- Pflege und selbstbestimmtes Wohnen müssen zunehmend miteinander verbunden werden, um die Pflegekosten im Griff zu behalten

- Wer erfolgreich auf die Überalterung reagieren will, muss Senioren Wahlmöglichkeiten und Flexibilität bieten

ONLINE

bpdeurope.com

ec.europa.eu



NATURNAH WOHNEN

Die Natur ist ein wichtiger Teil unserer Umgebung. Grünflächen können überall eine zentrale Rolle spielen, auf dem Land oder mitten in der Stadt.



STELLWERK 60 IN KÖLN

KEINE PARKPLÄTZE
UND STRASSEN, SONDERN
BÄUME, STRÄUCHER
UND SPIELPLÄTZE

Dieses Wohngebiet ist eine Oase der Ruhe mitten in der geschäftigen Großstadt Köln. Gleichzeitig ist es die erste autofreie Stadtteilerweiterung Deutschlands, für deren Zustandekommen sich unter anderem die Stadt Köln sowie eine Bewohnerinitiative eingesetzt haben. Durch das Projekt Stellwerk 60 wurde einem ehemaligen Eisenbahnbauwerk der Deutschen Bahn ein zweites Leben eingehaucht. Die Siedlung hat eine Vielzahl verschiedener Wohnformen zu bieten. Bei einem Teil der Wohnungen ist dank ihrer günstigen Gestaltung eine passive Sonnenenergienutzung möglich. Die Abwechslung zwischen verschiedenen Wohnungstypen sorgt auch für eine angenehm gemischte Bewohnerschaft: Familien, Singles und Paare aller Altersklassen wohnen hier zusammen.

PROJEKTDATEN

PROJEKT: Stellwerk 60

STANDORT: Köln

WOHNUNGEN: 430

WOHNUNGSTYP: Eigentums- und
Mietwohnungen

BESONDERHEITEN: autofreies Wohnen,
passive Sonnenenergienutzung

START DER ENTWICKLUNG: 2001

BAUBEGINN: 2005

FERTIGSTELLUNG: 2006-2013





NIEUW KORTENOORD – WAGENINGEN

EIN SCHÖNER KONTRAST: ALTE BÄUME STEHEN NEBEN NEUBAUTEN

Das Projekt Nieuw Kortenoord wird auf einem ehemaligen Gelände der Universität in Wageningen gebaut, einer „grünen“ Universitätsstadt in den Niederlanden. Ganz im Einklang mit dieser Vergangenheit entsteht hier ein Wohngebiet, das in vielerlei Hinsicht nachhaltig ist. So werden neue Technologien zur Reduzierung des Energieverbrauchs eingesetzt, zum Beispiel ein Saisonspeicher, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Auch an der Gestaltung des Gebiets ist der naturbetonte und nachhaltige Charakter deutlich abzulesen: die landschaftliche Struktur mit dem alten Baumbestand und die ehemaligen Gebäude der Universität wurden nach Möglichkeit erhalten.

PROJEKTDATEN

NAME: Nieuw Kortenoord

STANDORT: Wageningen

WOHNUNGEN: 1.000

WOHNUNGSTYP: Einfamilienhäuser
(Reihen-, Doppel- und freistehende
Häuser, Sozialwohnungen)

BESONDERHEITEN: nachhaltiges Wohnen,
Wasserauffangbecken

START DER ENTWICKLUNG: 2007

BAUBEGINN: 2011

FERTIGSTELLUNG: 2012-2020





CLAIR D'ÉTANG - MAGNY-LE-HONGRE

Neubauwohnungen mit dem Charakter früherer Zeiten – das ist das Projekt Clair d'Étang. Diese Entwicklung passt nahtlos in die vorhandene Umgebung von Magny-Le-Hongre, die mit ihren malerischen Dörfern den Charme des Landlebens in Frankreich verkörpert. Hier kann der Pariser zur Ruhe kommen und nur 40 Autominuten von der Stadt entfernt das Leben auf dem Land genießen. Äußerlich wirken die Gebäude nostalgisch, sie stecken jedoch voller nachhaltiger Technologien wie Sonnenkollektoren, Solarzellen und effektive Isolierverglasung. Damit wird Clair d'Étang dem Begriff 'naturnahes Wohnen' in jeder Beziehung gerecht.

PROJEKTDATEN

NAME: Clair d'Étang

STANDORT: Magny-Le-Hongre

WOHNUNGEN: 58

WOHNUNGSTYP: Einfamilienhäuser,
großzügige Gärten

BESONDERHEITEN: geringer Energieverbrauch (Energieausweis Klasse B),
ländliches Wohnen

FERTIGSTELLUNG: 2013

„TEILE DEN
BROCKEN IN
STÜCKE. HALTE ES
KLEIN, DENN VIELE
ASSOZIATIONEN
ERGEBEN
ZUSAMMEN
DIE GROSSE
VERÄNDERUNG.“

WALTER DE BOER

Das Zusammenspiel zwischen Mensch, Technologie und Raum kennzeichnet das Werk des Designers und Künstlers **Daan Roosegaarde** (35). Seine „interaktiven Landschaften“ reagieren auf die Anwesenheit und Bewegungen von Menschen. So konstruierte er unter anderem den *Smart Highway* (eine energiesparende und leuchtende Autobahn), *Dune* (ein „Kornfeld“ aus LED-Lampen, das in Gegenwart von Menschen aufleuchtet und rauscht), *Crystal* (Steine, die bei Berührung leuchten), den *Sustainable Dancefloor* (einen Fußboden, der Energie erzeugt, wenn darauf gelaufen und getanzt wird) und das *Smog Free Project* (eine Filteranlage in Parks, die Smog aus der Luft filtert).

VISIONÄR, DESIGNER UND KÜNSTLER

DAAN ROOSEGAARDE



WALTER DE BOER

CEO BPD

Walter de Boer (56) ist seit 2008 CEO von BPD und leitet zugleich die Arbeiten von BPD in den Niederlanden. De Boer ist Ingenieur für Stadtplanung (TU Delft). 1991 begann er bei Bouwfonds als Entwicklungsmanager, einige Jahre danach wurde er Mitglied der Geschäftsleitung. Gleichzeitig ist De Boer Mitglied des Vorstands der Rabo Real Estate Group, der Muttergesellschaft von BPD.



ZEIT FÜR FREIRÄUME

In dem Wort „Raum“ steckt der Gedanke an Freiheit, Ungebundenheit. Aber gerade diese beiden Dinge sind aus dem öffentlichen Raum verschwunden: Fast jeder Quadratmeter wird bereits genutzt. Höchste Zeit für einen Kurswechsel? Walter de Boer und Daan Roosegaarde sprechen über ihre Sicht der Dinge.

DER DESIGNER UND KÜNSTLER

Daan Roosegaarde ist eine wandelnde Ideenfabrik – mit der Betonung auf „wandelnd“. Kein Designer, der in einem Elfenbeinturm schöne Luftschlösser entwirft, sondern jemand, der mit beiden Beinen in unserer Gesellschaft steht. Jemand, der von da aus immer einen Schritt weitergehen will, hin zu neuen, besseren Formen des Zusammenlebens. Dazu kreiert er praktische Entwürfe, bei denen Mensch, Natur und Technologie zusammengeführt werden. Walter de Boer ist CEO von Bouwfonds Property Development (künftig: BPD). Er ist nicht umsonst der Mann, der sein Unternehmen so ausrichten will, dass das Denken in „lebendigen Räumen“ nicht nur eine *conditio sine qua non* ist, sondern eine zweite Natur.

De Boer: „Das Leben in den Städten verdichtet sich, die Menschen rücken buchstäblich enger zusammen. Dafür müssen wir Lösungen erarbeiten und dazu

brauchen wir Designer.“ Roosegaarde: „Die Welt des Fertigen und die Welt des Gestaltens haben sich weit voneinander entfernt. Durch die Entwicklungen im Technologiebereich, aber auch durch ein Umdenken ist es jetzt wieder soweit, dass beide Seiten miteinander im Dialog sind.“ Roosegaarde: „Nanotechnologie, 3D-Druck – es gibt so viele neue Möglichkeiten. Bisläng diente die Technologie hauptsächlich zur Senkung der Herstellungskosten. Jetzt setzen wir sie zur Schaffung von Diversität ein. Ich habe Kontakte zu einer chinesischen Baufirma, die für 3.500 Euro ein Haus drucken kann, und zwar aus biologisch abbaubaren Materialien. Wenn man sein Haus also leid ist, kann man es in den Schredder stecken und wieder neu verwenden.“

NICHT ALLES VERPLANEN

Der Dialog ist der Anfang einer Zusammenarbeit zwischen zwei unterschied-

lichen Welten. De Boer: „Es kommt darauf an, diese Zusammenarbeit möglich zu machen. Die Zusammenarbeit zwischen Ideen und Umsetzung, zwischen hart und weich, zwischen Menschen und Unternehmen.“ Roosegaarde: „Mein Eindruck ist allerdings, dass Innovation in dieser Branche immer von außen kommt.“ De Boer: „Das stimmt in den meisten Fällen. Mein Ziel ist es, dass der Raum nicht vollständig genutzt und nicht jeder Quadratmeter verplant wird, sondern dass man mehr Dinge loslässt. In den Niederlanden ist das sehr schwer, da muss immer alles einen Zweck haben. In Berlin sieht man dagegen, dass es perfekt funktioniert. In dieser Stadt, die für 4,5 Millionen Menschen gedacht ist und in der nur 3,7 Millionen wohnen, ist es natürlich auch viel einfacher, nicht alles zu verplanen. Ich denke aber, dass wir das auch in anderen Städten viel mehr tun sollten.“ Roosegaarde: „Dann entsteht wirklich ein lebendiger Raum.“

ORGANISCH ENTWICKELN

Roosegaarde: „Wenn man nicht alles verplant, entstehen an den freien Stellen neue Dinge, die sonst keinen Platz hätten.“ De Boer: „Wir nennen das organisches Entwickeln, denn auch das ist Entwickeln und auch hier gelten Gesetze und Vorschriften, die berücksichtigt werden müssen. Brasilia ist ein gutes Beispiel, die einzige Utopie, die verwirklicht wurde. Dort sind der Raum und die Infrastruktur die Träger der Stadt und nicht der Flächennutzungsplan. In Europa ist das schwieriger, ganz besonders in den Niederlanden, wo alles kultiviert

„WIR WOLLEN NICHT DIESELBEN
WOHNGEBIETE WIE
FRÜHER ERRICHTEN“
WALTER DE BOER

ist. Nur zwischen Almere und Lelystad wurde vergessen, dem Land eine Zweckbestimmung zu geben, und schon haben wir dort ein wunderbares Stück Natur. So funktioniert es.“ Roosegaarde: „Sie beschreiben das ein wenig negativ: Nur durch Fehler wird ab und zu etwas freigelassen.“ De Boer: „Oft ist es so, jedenfalls bisher.“

ES HÄNGT IN DER LUFT

Trotzdem denken sowohl de Boer als auch Roosegaarde, dass sich etwas verändern wird. Roosegaarde: „Die alte Welt verschwindet allmählich. Jeder hat

viel stärker die Neigung, etwas Neues auszuprobieren. Warum würde sonst ein Bauunternehmen wie Heijmans ein paar Millionen in die Entwicklung eines Smart Highways stecken? Das ist nicht nur wegen der Publicity, sie wollen ernsthaft im praktischen Sinn neue Wege gehen. Das konservative Baugewerbe ist zu Veränderungen bereit, die Zeit ist reif dafür.“

De Boer: „Das Problem ist, dass die Baubranche sehr zersplittert ist; auch in den Niederlanden, aber noch stärker in Frankreich und Deutschland. Es gibt unzählige Spezialdisziplinen, von denen jede ihren Anteil am Gesamtablauf hat. Und unsere Wirtschaft ist so organisiert, dass viele – auch der Staat – Melkkühe wie das Auto oder die Wohnung instand halten wollen. Das wirkt großen Durchbrüchen entgegen. Was mir an Ihrer Herangehensweise gefällt, ist, dass es Ihnen nicht um große Visionen geht, sondern um Machbarkeit. Sie assozi-

„NANO-
TECHNOLOGIE,
3D-DRUCK ...
ES GIBT SO
VIELE NEUE
MÖGLICHKEITEN“

DAAN ROOSEGAARDE





„WIR MÜSSEN
DEM RAUM
BEDEUTUNG
VERLEIHEN“

WALTER DE BOER

„DURCH DIE ÜBERALTERUNG
WOHNEN WIR IMMER
ENGER BEIEINANDER“
WALTER DE BOER

ieren, verbinden Ideen miteinander und bringen Unternehmen zusammen. So stellen Sie einen Zusammenhang her, oder genauer gesagt: Sie bringen Menschen dazu, diesen Zusammenhang herzustellen. Der Smart Highway ist dafür ein gutes Beispiel.“

KINDERDIJK 2.0

Wenn beide Welten zusammengeführt werden, können interessante Dinge entstehen; daran glauben beide. Roosegaarde: „Dass das Baugewerbe jetzt für Anderes und Neues offen ist, hat auch mit der Wirtschaftskrise zu tun. Liebe und Verzweigung ergänzen sich eben immer gut. Warum auch nicht? Nehmen wir zum Beispiel das niederländische Mühlendorf Kinderdijk – das ist heute Weltkulturerbe, eine Touristenattraktion, aber gebaut wurde es wegen eines Kapazitätsproblems. Deshalb stehen die Mühlen so dicht beieinander. Vielleicht bauen wir jetzt Kinderdijk 2.0. Eine Landschaft, etwa eine digitale Ebene über der heutigen analogen Welt oder eine selbstversorgende Umgangsweise mit Nahrung und Gesundheit? Ich weiß es nicht. Tatsache ist, dass es uns jetzt gelingt, Welten miteinander zu verbinden, die etwas Besonderes schaffen können, etwas, das vielleicht in 200 Jahren als reine Poesie empfunden wird. So wie jetzt die Mühlen in Kinderdijk.“

DENKEN UND HANDELN?

De Boer: „Wichtig ist, dass man nicht alles auf einen Schlag erreichen will, sondern schrittweise. Dann kommt ein Vorhaben in Schwung, und es spricht mehr Menschen an. Bei der Suche nach Kinderdijk 2.0 oder nach *living Environments* können Developer und Designer sich gegenseitig sehr gut ergänzen. Die Ideen von Daan Roosegaarde, also seine Denkweise, fasst in unserem Unternehmen allmählich Fuß. Wir wollen nicht dieselben Wohngebiete errichten wie früher, sondern Spielraum für Erneuerung lassen.“ Roosegaarde: „Das weiche Kapital muss auch zu seinem Recht kommen. Es gibt im Bau schon genug hartes Kapital.“ De Boer: „Das stimmt. Wir müssen letztlich dafür sorgen, dass es nicht nur eine Denkweise ist, sondern auch eine Handlungsweise.“

ZWEIGLEISIG OPERIEREN

Roosegaarde ist noch vorsichtig: „Was ich fürchte, ist, dass der Wohnungsmarkt wieder anzieht und jeder in seine alte Routine zurückfällt.“ De Boer: „Diese Sorge teile ich nicht. Bei uns wird das auf jeden Fall nicht geschehen. Wir haben das Konzeptmäßige in unseren Arbeitsprozessen mit Ihrer stark organisierten und ergebnisorientierten Ausrichtung verankert. Mit dieser Integration gibt es keinen Weg mehr zurück.“ Roo-

segaarde: „Sie werden dabei oft zweigleisig operieren müssen.“ De Boer: „Richtig, und das ist in manchen Bereichen nicht so einfach. Beispielsweise bei der Neunutzung von Gebäuden aus Stahl und Beton; dann geht es auch schlichtweg um Stahl und Beton und nicht um das Erneuern und Zusammenführen. Hier muss noch viel getan werden. Wir wollen diesen Zusammenhang herstellen, sind aber noch ein ganzes Stück davon entfernt.“ Roosegaarde: „Bei der Bauausführung kann ich wenig tun. Ich weiß nicht, wie ich etwas bauen sollte, und will das auch nicht wissen. Aber ich habe Ideen hierzu, nicht eine, sondern zwanzig.“

SCHRITTWEISE VORGEHEN, GEFECHE AUSTRAGEN

Ein anderes Hindernis ist nach Ansicht von Roosegaarde das System der Ausschreibungen: „Dieses System funktioniert nicht gut, wenn man neue Wege gehen will, denn ‚das Neue‘ ist mit nichts vergleichbar. In ihrer heutigen Form wirken Ausschreibungen hemmend auf Innovationen, weil sie wenig Raum für Ausnahmen lassen. Sie basieren auf Vergleichbarkeit, aber neue Erfindungen kann man natürlich nicht mit anderem vergleichen. Kennen Sie dafür vielleicht eine Lösung?“ De Boer: „Von dem Architekten Aldo van Eyck habe ich gelernt: Teile den Brocken in Stücke. Halte es



also klein, denn viele Assoziationen ergeben zusammen die große Veränderung. Man muss Schritt für Schritt vorgehen. Wim Pijbes vom Amsterdamer Reichsmuseum musste auch viele kleine Gefechte austragen, um das große Ziel zu erreichen. Das ist in Frankreich und Deutschland eigentlich genauso: in dicht bebauten und bevölkerten Gebieten ist die Interessenlage eben sehr komplex.“

GRUPPENZWANG

De Boer: „Etwas anderes spielt in dicht bevölkerten Gebieten eine immer größere Rolle: Gruppenzwang. Singapur ist dafür ein gutes Beispiel: Man darf sich dort niederlassen, muss aber innerhalb eines Jahres Malaiisch sprechen. Dort trifft man Absprachen untereinander und man hat

hohe Ansprüche.“ Roosegaarde: „Ich war schon öfter dort, würde aber auf keinen Fall dort wohnen wollen. Ich finde diese aufgezwungene Lebensweise beklemmend.“ De Boer: „Es ist natürlich die Frage, ob man so jemals *living Environments* schaffen kann. Trotzdem fühlen sich viele Menschen dort sehr wohl.“ Roosegaarde: „Das weiß ich, aber ich möchte nicht in einer Maschine wohnen.“

ÜBERALTERUNG BIETET AUCH CHANCEN

Es gibt auch Faktoren, die einen günstigen Einfluss auf *living Environments* haben können. De Boer: „Durch Trends wie die Überalterung wohnen wir immer enger beieinander. Wir bekommen mehr miteinander zu tun, ob wir wollen oder

nicht.“ Roosegaarde: „Dadurch wird der öffentliche Raum so wichtig.“ De Boer: „Nicht nur der öffentliche Raum, sondern alles zusammen. Es geht also mehr um den Städtebau als um den Häuserbau. Übrigens hat die Alterung der Gesellschaft auf die Niederlande und die großen Ballungsräume Westeuropas keinen großen Einfluss. In diesen Regionen sind Pflegeangebote, Einrichtungen usw. nicht weit weg. In den sogenannten neuen Bundesländern in Deutschland oder in Frankreich auf dem Land ist das anders: Dort fehlt es an Einrichtungen, und viele Menschen ziehen weg in die Stadt.“ Roosegaarde: „In diesen Fällen wäre vielleicht der Einsatz von mehr Technologie sinnvoll. Für die Fernüberwachung, aber auch

„KINDERDIJK IST HEUTE WELTKULTURERBE,
GEBAUT WURDE ES WEGEN
EINES KAPAZITÄTSPROBLEMS“
DAAN ROOSEGAARDE

um selbst länger autonom zu bleiben.
Ein Beispiel: Ich entwickle zurzeit einen
Vitaminsticker. Wenn man diesen Sticker
auf den eigenen Körper klebt, erkennt er,
ob man genug Vitamin A, B, C und D zu
sich nimmt. Im Geschäft kann man dann
dafür sorgen, dass die Produkte auf-
leuchten, die diesen Mangel ausgleichen.
So kann man Senioren helfen, länger vital
zu bleiben.“

ZUSAMMENHANG SCHAFFT QUALITÄT

„Deshalb finde ich es so lobenswert, dass
Sie bei der Gestaltung und dem Bau von
Wohngebieten die Zusammenarbeit mit
Designern suchen. Das hat zum Teil
funktionale Gründe, zeugt aber auch
von Mut und einer Vision.“ De Boer:
„Ich sehe es als Sinngebung, dem Raum
Bedeutung zu verleihen. Wir brauchen
das, um uns aus der Welt der unzählige
Spezialdisziplinen zu erheben und einen
Zusammenhang herzustellen. Wir erken-
nen jetzt, dass durch diesen Zusammen-
hang viel mehr Qualität und Mehrwert
entsteht.“ Roosegaarde: „Und je länger
man diesen Weg gemeinsam geht, desto
deutlicher zeigt sich der Nutzen dieses
gemeinsamen Vorgehens. Wir müssen
uns aneinander gewöhnen, lernen, nicht
selbst alles im Griff behalten zu wollen
und uns für neue Ideen zu öffnen. Es
dreht sich nicht um das Wissen, sondern
um das Entdecken. Wenn man auf dieser
Ebene miteinander umgeht, findet ein
echter Austausch statt und wird diesem
Austausch Gestalt verliehen.“

DEN STANDARD EINEN ZENTIMETER HÖHER LEGEN

De Boer: „Wir müssen also den Bro-
cken in Stücke teilen und das im
breitesten Sinne. Unser Unternehmen
so einrichten, dass die Schranken
zwischen den Spezialdisziplinen
aufgehoben werden und Platz für
Assoziationen und Interaktion
geschaffen wird. Dass ein Dialog ent-
steht, Routinen durchbrochen werden.
Dafür muss man eine schier obsessive
Einstellung haben, aber letztlich gilt:
man muss mit gutem Beispiel vor-
angehen, denn das Baugewerbe ist
erkonservativ.“ Roosegaarde: „Damit
ist der Rahmen für überraschende
Ideen geschaffen. Das Verlangen nach
etwas Neuem treibt mich bei jedem
Auftrag, bei jeder Geschäftsbeziehung
meines Studios mit Unternehmen und
Behörden an. Das ist unser Ideal. Wir
beginnen mit etwas völlig Neuem, aber
letztlich ist unser Ziel, den Standard
einen Zentimeter höher zu legen. Neh-
men Sie zum Beispiel eine einfache
Teflonpfanne für zehn Euro. Darin brät
nichts an. Wir verdanken das einer
Beschichtung, die einst NASA-High-
tech war und heute der Standard ist.
Einen solchen Effekt müssen wir auch
bei der Gestaltung von Wohngebieten
erreichen. Stellen Sie sich vor, wie es
wäre, wenn es uns gelingen würde,
den Standard in der Tat nur ein wenig
zu erhöhen. Dann sähe unsere Welt
plötzlich ganz anders aus.“



HIGHLIGHTS

Die Welten des Fertigen und des
Gestaltens sind aufeinander angewiesen,
um neue Formen des Zusammenlebens
schaffen zu können

- Um wirklich lebendige Räume zu
schaffen, muss ein Zusammenhang
zwischen beiden Welten
hergestellt werden

- Organisches Entwickeln führt zu
innovativen Formen. Das geschieht
leider noch zu wenig

- Alles zusammen ist wichtig: die
Zusammenarbeit zwischen verschiedenen
Disziplinen fördern, Schranken aufheben

- Veränderung beginnt mit dem Ziel,
etwas anders und besser machen zu
wollen. Diese Denkweise existiert in
der Baubranche, jetzt muss sie in eine
Handlungsweise umgesetzt werden

ONLINE

- bpdeurope.com
- studioroosegaarde.net
- [@SRoosegaarde](https://twitter.com/SRoosegaarde)

PROJEKTE DAAN ROOSEGAARDE



1 DUNE

Das Projekt umfasst eine
Serie hybrider Land-
schaften aus Natur und
Technik an verschiedenen
Orten der Welt. Die Stäbe
beginnen als Reaktion auf
Geräusche und Bewegun-
gen zu leuchten. (Sydney,
Australien; Rotterdam,
Niederlande)

2 SMART HIGHWAY

Auf den nachhaltigen,
interaktiven Straßen der
Zukunft passen sich die
Beleuchtung und die
Verkehrsschilder an die
Verkehrssituation und die
Verkehrsteilnehmer an.
(Brabant, Niederlande)



3 SMOG FREE PROJECT

Der größte Smogstaub-
sauger der Welt arbeitet
auf der Grundlage von
Ionentechnologie. Das
Ergebnis: saubere Luft in
der überfüllten Innenstadt.
(Beijing, China)

4 MARBLES

Diese großen, leuchtenden
„Murmeln“ reagieren
durch Klänge, Licht und
Farbe auf Menschen in der
unmittelbaren Umgebung.
(Almere, Niederlande)

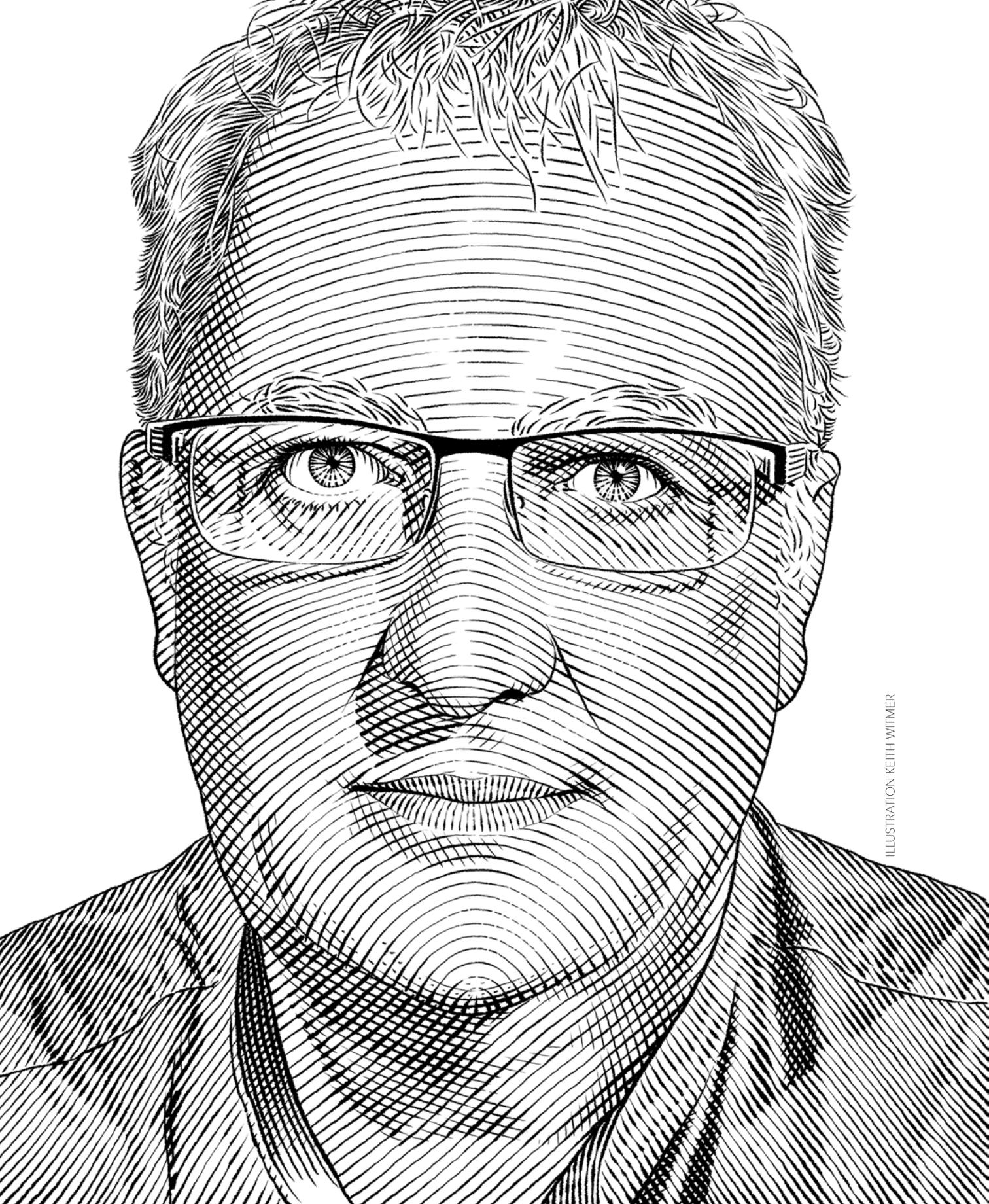


ILLUSTRATION KEITH WITMER

BRUNO DUMETIER

Hauptarchitekt/Stadtplaner

DIE LEBENDIGE UMGEBUNG

WIR SIND ALLE Europäer, aber wir haben verschiedene Lebensgewohnheiten, wir denken unterschiedlich über Wohnen, und wie wir anderen begegnen, ist auch nicht gleich. Ein Begriff verbindet uns jedoch: Lebensqualität. Aber was bedeutet das eigentlich? Eine grüne Umgebung, allerlei Einrichtungen, Geschäfte, Schulen, Sportstätten, Kulturangebote, öffentliche Verkehrsmittel usw. Das Lebensumfeld soll uns den Alltag leichter machen. In Frankreich denkt man bei einer lebendigen Umgebung an Wohnen in der Innenstadt, wo man von der dortigen Dynamik profitieren kann.

Das Projekt Cœur de Soie von BPD Marnhnan, das sich in Vaulx-en-Velin befindet, einer Gemeinde am Ostrand von Lyon, ist eine solche lebendige Umgebung. In diesem echten Industrieviertel war alles nach den Ende des 19. Jahrhunderts geltenden Gesundheitstheorien eingerichtet, um die Lebensbedingungen der 3.000 Arbeiter zu verbessern, die vom Land hier in die Fabrik gekommen waren, um zu arbeiten. Eine Gartenstadt mit Häuserblöcken mit

zwei bis vier Wohnungen, umgeben von Gemüseärten, die den Familien gesunde Lebensmittel verschaffen sollten; Wohnblöcke mit Sozialwohnungen und in der Mitte Schrebergärten, Heime für Alleinstehende, Sportgelände, Geschäfte, medizinische Versorgung, eine Kirche... Man kann sich leicht vorstellen, wie gemütlich und lebendig es in diesem Viertel zuging.

Der neue 15.000-m²-Wohnpark, als ein großer Park entworfen, in den Gebäude eingefügt wurden (anstatt umgekehrt), mit einer 10.000 m² großen, autofreien Fußgängerfläche und einer Mischung aus Wohngebäuden und Räumlichkeiten für Dienstleistungsunternehmen, wird in Zukunft fast 2.000 neue Bewohner und

„STADTENTWICKLUNG
UND NATUR GEHEN
HARMONISCH HAND IN HAND“

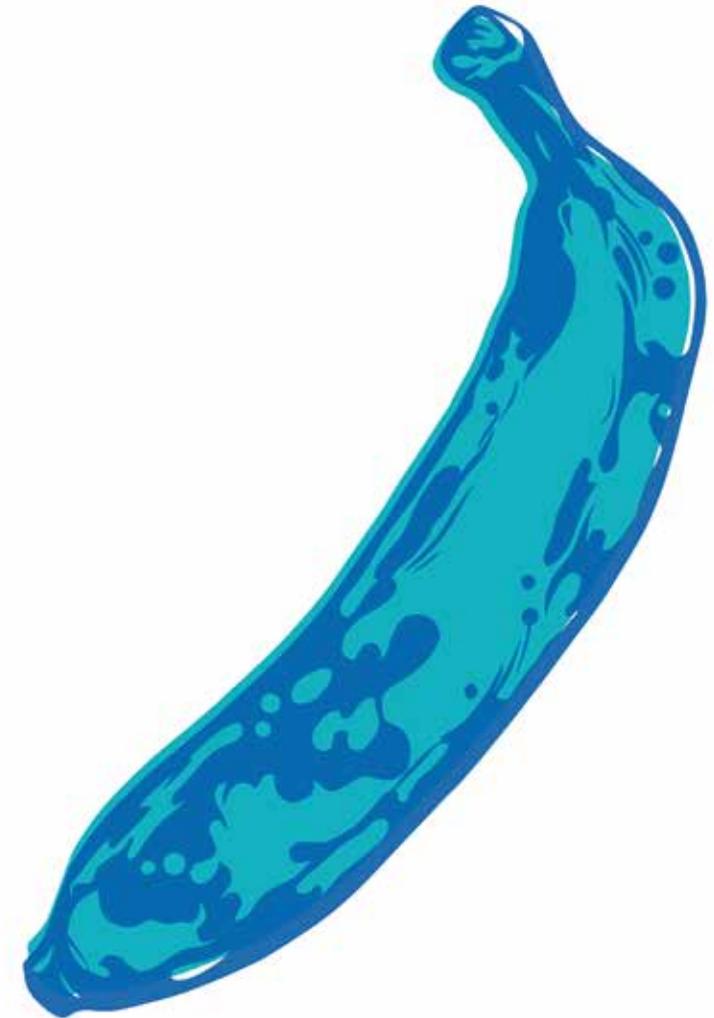
etwa 1.000 Arbeitnehmer beherbergen. In Cœur de Soie sehen wir die Rückkehr dynamischer Lebensräume, in denen Stadtplanung und Natur harmonisch im Einklang sind. Es ist uns gelungen, die gesetzten Ziele hinsichtlich architektonischer und städtebaulicher Qualität zu verwirklichen und dennoch die Standpunkte und Interessen aller Seiten zu berücksichtigen. Bei den Besprechungen konnte jeder seine Meinung vorbringen. Gleichzeitig wollten wir auf jeden Fall verhindern, dass es eine wilde Mischung werden würde, aber auch nicht das Gegenteil: Eintönigkeit.

Cœur de Soie beweist damit, dass man auch mit begrenzten Mitteln ein lebendiges Wohngebiet schaffen kann. Was ich letztlich vor allem bemerkenswert finde, ist die gute Balance zwischen hohen Qualitätsansprüchen und der wirtschaftlichen Realität bei diesem Projekt. Die Verkaufspreise gehören mit zu den niedrigsten des Marktes und trotzdem wurde, was Architektur, Landschaft und Umwelt angeht, ein hohes Niveau erreicht.

PROFIL Bruno Dumetier ist Hauptarchitekt und Stadtplaner. 1981 gründete er sein eigenes Büro mit heute 40 Mitarbeitern. Er wohnt und arbeitet in Lyon, wo er auf unterschiedliche Weise intensiv in die Metamorphose der Stadt involviert ist.

GROSS UND BELIEBT IST NICHT IMMER GUT

Sie heißen Blaue Banane oder europäischer Sun Belt und sind bei Entscheidungsträgern sehr beliebt. Wie reell und wertvoll sind diese wirtschaftsgeografischen Konzepte aber tatsächlich für Gebietsentwickler? Friso de Zeeuw (Direktor für Neue Märkte bei Bouwfonds und externer Professor für Gebietsentwicklung an der Technischen Universität Delft) hat starke Zweifel an den oft politisch motivierten Modellen. Er setzt sich lieber mit den einzelnen, vielversprechenden Ballungsräumen auf dem Kontinent auseinander.



„110 MILLIONEN EINWOHNER
UND EIN WIRTSCHAFTLICHER MEHRWERT
VON ÜBER ZWEI BILLIONEN EURO“

DIE „BLAUE BANANE“ IST eine Kette wirtschaftlich starker Regionen wie London, die niederländische Randstad, das Ruhrgebiet, das Rhein-Main-Gebiet und Mailand. Diese bananenförmige Achse von den West Midlands in Großbritannien bis in die italienische Lombardei bildet in dieser Betrachtungsweise mit ihrer hohen Bevölkerungsdichte und dem überdurchschnittlichen Bruttoregionalprodukt das wirtschaftliche Rückgrat des Kontinents. In diesem Gebiet wohnen etwa 110 Millionen Menschen und der wirtschaftliche Mehrwert beträgt weit über zwei Billionen Euro. Eine europäische Megalopolis von Format, die auf globalem Niveau mithalten kann, so ist der Gedanke hinter der Zusammenfassung dieser geografischen Zone.

WIRTSCHAFTLICHES RÜCKGRAT

Der Begriff Blaue Banane wurde 1989 von dem französischen Geografen Roger Brunet vom Forschungsinstitut RECLUS in Montpellier entwickelt. Er betrachtete die urbane Achse mit ihrer Konzentration von Industrie und Dienstleistungsgewerbe als das wirtschaftliche Rückgrat Europas. Der Ursprung dieser Zone liegt Brunet zufolge in den jahrhundertealten Handelswegen, die die städtischen Gebiete entlang der Achse miteinander verbanden. Im Mittelalter hatten beispielsweise italienische Stadtstaaten wie Venedig und Genua bereits viele Kontakte zu flämischen Textilstädten wie Gent und Brügge. Spätere wirtschaftliche und politische Entwicklungen führten dazu, dass auch andere Städte und Regionen mit dieser Zone zusammenwuchsen und die räumlich-wirtschaftliche Achse ihre heutige Bananenform bekam.

Brunet verfolgte mit seinem Modell eine deutliche Absicht. Er wollte damit aufzeigen, dass Frankreich den Anschluss an das wirtschaftliche Zentrum Europas verloren hatte. Die Politik der Konzentration von Wirtschaft und Verwaltung in Paris war gescheitert! Die Einfachheit und Überzeugungskraft des Bildes von der Blauen Banane verfehlte ihre Wirkung nicht: Politiker und Fachleute übernahmen das Konzept rasch. Wissenschaftler machten sich das Modell zu eigen und Lobbyisten nutzten die Achse, um staatliche Gelder einzufordern, damit Regionen

in Randlage mit dem wirtschaftlichen Zentrum Europas verbunden werden konnten. Warum das bananenförmige Gebiet bei seiner Namensgebung die Farbe Blau bekam, ist noch immer ungeklärt. Manche sehen darin einen Hinweis auf die Flagge Europas, andere sehen einen Zusammenhang mit der Arbeitskleidung von Fabrikarbeitern (im Englischen *blue collar workers* genannt), die als Stütze der industriellen Entwicklung großen Einfluss auf das räumliche Modell hatten.

WENIG INTERAKTION DURCH NÄHE

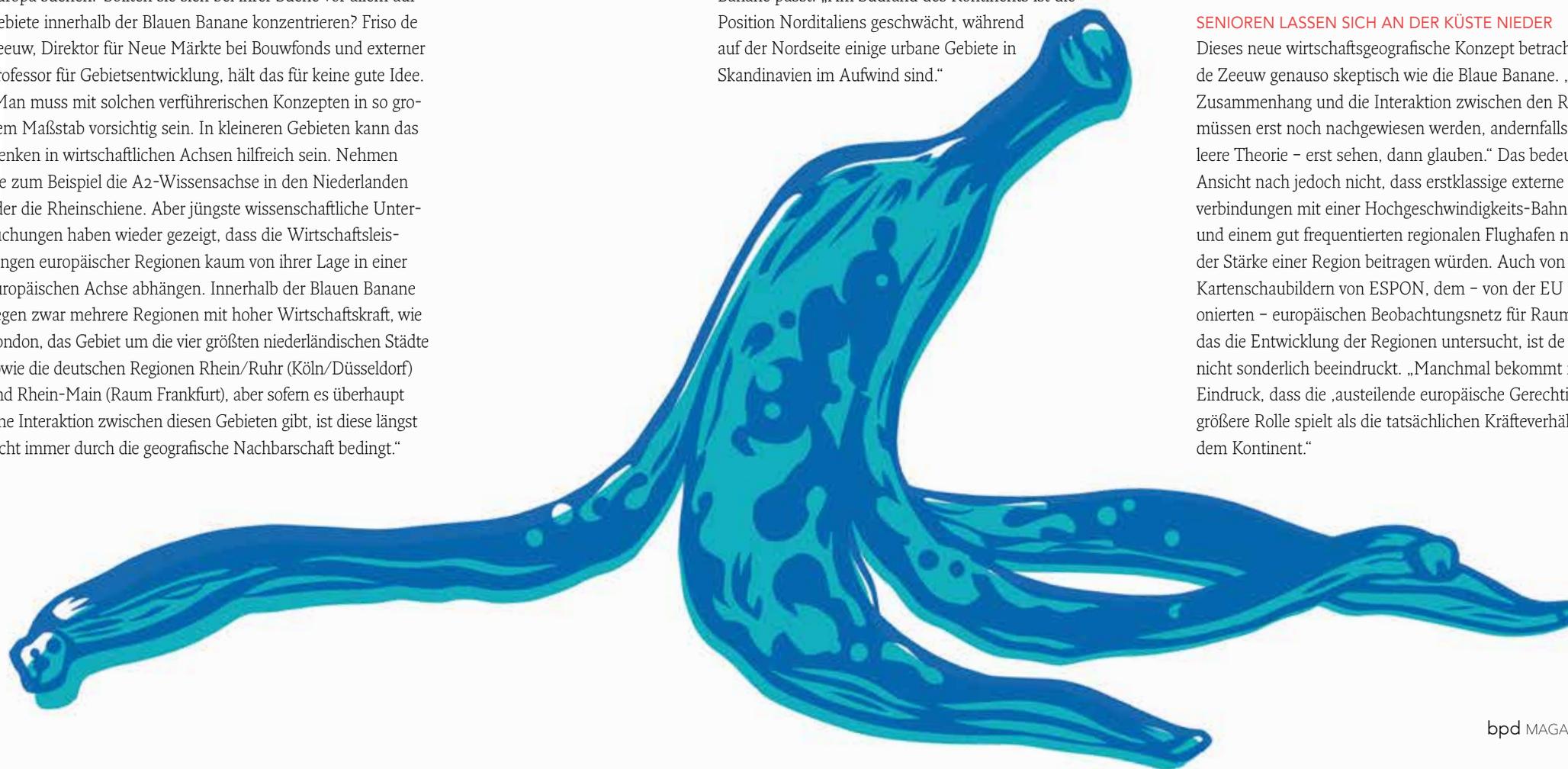
Wie hilfreich ist ein solches wirtschaftsgeografisches Konzept für Gebietsentwickler, die vielversprechende Ballungsräume in Europa suchen? Sollten sie sich bei ihrer Suche vor allem auf Gebiete innerhalb der Blauen Banane konzentrieren? Friso de Zeeuw, Direktor für Neue Märkte bei Bouwfonds und externer Professor für Gebietsentwicklung, hält das für keine gute Idee. „Man muss mit solchen verführerischen Konzepten in so großem Maßstab vorsichtig sein. In kleineren Gebieten kann das Denken in wirtschaftlichen Achsen hilfreich sein. Nehmen Sie zum Beispiel die A2-Wissensachse in den Niederlanden oder die Rheinschiene. Aber jüngste wissenschaftliche Untersuchungen haben wieder gezeigt, dass die Wirtschaftsleistungen europäischer Regionen kaum von ihrer Lage in einer europäischen Achse abhängen. Innerhalb der Blauen Banane liegen zwar mehrere Regionen mit hoher Wirtschaftskraft, wie London, das Gebiet um die vier größten niederländischen Städte sowie die deutschen Regionen Rhein/Ruhr (Köln/Düsseldorf) und Rhein-Main (Raum Frankfurt), aber sofern es überhaupt eine Interaktion zwischen diesen Gebieten gibt, ist diese längst nicht immer durch die geografische Nachbarschaft bedingt.“

Die Blaue Banane erscheint nach Ansicht von de Zeeuw in mehrfacher Hinsicht überholt. Das Fehlen eines aufstrebenden Landes wie Polen zeigt, dass das Modell von vor dem Fall der Berliner Mauer stammt. „Mir fehlen bei diesem Modell Paris sowie einige erfolgreiche südfranzösische Regionen wie Toulouse mit seiner Luftfahrtindustrie und dem Gesundheitssektor. Oder denken Sie an Lyon mit seinem Nanotechnologiecluster. Für Wohnungsentwickler und andere Investoren sind solche Regionen mit einer modernen Wirtschaft und starker Bevölkerungskonzentration ganz besonders interessant.“ De Zeeuw sieht noch eine andere auffällige Entwicklung innerhalb Europas, die nur schwer ins Bild von der Blauen Banane passt. „Am Südrand des Kontinents ist die Position Norditaliens geschwächt, während auf der Nordseite einige urbane Gebiete in Skandinavien im Aufwind sind.“

Unter Wissenschaftlern hat die Nichtberücksichtigung der südeuropäischen Wachstumsregionen bei der Blauen Banane inzwischen zu der Ausarbeitung eines ergänzenden Konzepts geführt: des europäischen Sun Belts, auch als Goldene Banane bezeichnet. Diese verläuft in einem Bogen entlang der Mittelmeerküste vom spanischen Valencia über Barcelona, Marseille und Nizza bis hin zu Genua in Italien. Mit ihrer Konzentration auf hochwertige technologische Bereiche könnte diese Achse auf Dauer die Blaue Banane als wirtschaftliches Rückgrat von Europa ablösen. Im Moment sieht es jedoch angesichts der Finanzkrise und der nachfolgenden großen wirtschaftlichen Schwierigkeit in diesem Teil des Kontinents nicht danach aus.

SENIOREN LASSEN SICH AN DER KÜSTE NIEDER

Dieses neue wirtschaftsgeografische Konzept betrachtet de Zeeuw genauso skeptisch wie die Blaue Banane. „Der Zusammenhang und die Interaktion zwischen den Regionen müssen erst noch nachgewiesen werden, andernfalls ist es eine leere Theorie – erst sehen, dann glauben.“ Das bedeutet seiner Ansicht nach jedoch nicht, dass erstklassige externe Straßenverbindungen mit einer Hochgeschwindigkeits-Bahnstrecke und einem gut frequentierten regionalen Flughafen nicht zu der Stärke einer Region beitragen würden. Auch von den Kartenschaubildern von ESPON, dem – von der EU subventionierten – europäischen Beobachtungsnetz für Raumordnung, das die Entwicklung der Regionen untersucht, ist de Zeeuw nicht sonderlich beeindruckt. „Manchmal bekommt man den Eindruck, dass die ‚austeilende europäische Gerechtigkeit‘ eine größere Rolle spielt als die tatsächlichen Kräfteverhältnisse auf dem Kontinent.“



„DIE BLAUE BANANE WURDE ALS DAS WIRTSCHAFTLICHE RÜCKGRAT EUROPAS GESEHEN“

Friso de Zeeuw richtet den Blick lieber auf individuelle urbane Gebiete in Europa, wie dies auch in der vor kurzem veröffentlichten Bouwfonds-Studie „Wohnungsmärkte im Vergleich 2014“ getan wird, die die Wohnungsmarktentwicklungen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden zusammenfasst. Dann zeigt sich, dass die demografischen und wirtschaftlichen Wachstumsregionen wie Konfetti über den Kontinent verstreut liegen. Neben einer ganzen Reihe bekannter Investitionsstandorte bietet diese Untersuchung in den Stammländern von Bouwfonds auch eine Reihe von Überraschungen. So fällt in Frankreich neben Paris und den bereits erwähnten Städten Lyon und Toulouse auch die starke Position der Region Nantes-Rennes auf. Diese Region besitzt eine noch immer florierende Automobilindustrie und beherbergt hochwertige Unternehmen aus dem Bereich der Lebensmitteltechnologie. Die Umgebung von Bordeaux und große Teile der Mittelmeerküste – allen voran die Côte d’Azur – profitieren vor allem von dem Zustrom zahlreicher Rentner und Wohlhabender mit einer Zweitwohnung; sie geben der lokalen Dienstleistungsökonomie wichtige Impulse.

ERFOLGREICHE KLEINERE DEUTSCHE STÄDTE

In Deutschland mit seiner florierenden Wirtschaft liegen der Untersuchung zufolge die besten Chancen für Investoren und Anleger noch immer in einer begrenzten Zahl erfolgreicher Regionen wie Hamburg, dem Rhein-Ruhr-Gebiet mit Köln und Düsseldorf als Metropolen sowie dem Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt. Auch Teile Bayerns und Baden-Württembergs sind seit Jahrzehnten beliebte Standorte für den Wohnungsbau. Es fällt allerdings auf, dass neben München und Stuttgart jetzt auch kleinere Städte wie Regensburg, Nürnberg, Augsburg, Heidelberg und Konstanz gute Entwicklungschancen bieten. In Niedersachsen gilt dasselbe für die kleineren Städte Münster und Osnabrück. Ein weiterer vielversprechender Ballungsraum ist Berlin/Potsdam. Die deutsche Hauptstadt hat sich nach Jahren wirtschaftlicher Stagnation endlich zu einer wirtschaftlich

erfolgreichen Region entwickelt, Leipzig und Dresden folgen mit gewissem Abstand.

De Zeeuw: „Solche Untersuchungen nach einzelnen Wachstumsregionen werden immer wichtiger. Nachdem das Zusammenwachsen Europas trotz aller Rückschläge voranschreitet, werden die Unterschiede in Stärke und Potenz zwischen den Ballungsräumen wichtiger als die zwischen den Mitgliedsstaaten. Konzepte wie die Blaue Banane sind darüber hinaus oft politisch motiviert und sollen eine bestimmte Politik rechtfertigen. Deshalb führen wir in diesem Bereich eigene Untersuchungen durch.“



HIGHLIGHTS

Die Leistungen europäischer Regionen hängen kaum von ihrer Lage in einer europäischen Achse wie der Blauen Banane ab

- Die demografischen und wirtschaftlichen Wachstumsregionen liegen wie Konfetti über den Kontinent verstreut

- Eigene Untersuchungen führen oft zu besseren Resultaten als sich auf großflächige Modelle zu verlassen

ONLINE

bpdeurope.com

diercke.com

INSPIRATION / TEXT KAREN JOCHEMS / FOTOS ERIK SMITS

LEBEN IN VATHORST

Ein Wohngebiet ist viel mehr als nur die Summe seiner Gebäude. Es ist ein Ort, an dem sich Menschen begegnen, das Wohnen genießen und sich sicher fühlen. Das ist, was BPD unter *living environments* versteht: Siedlungen, die Mensch, Natur und Bebauung miteinander verbinden. Der Fotograf Erik Smits hielt dies in dem neuen Amersfoorter Stadtviertel Vathorst in seinen Bildern fest. Bouwfonds hat großen Anteil an der Entwicklung dieses Viertels.



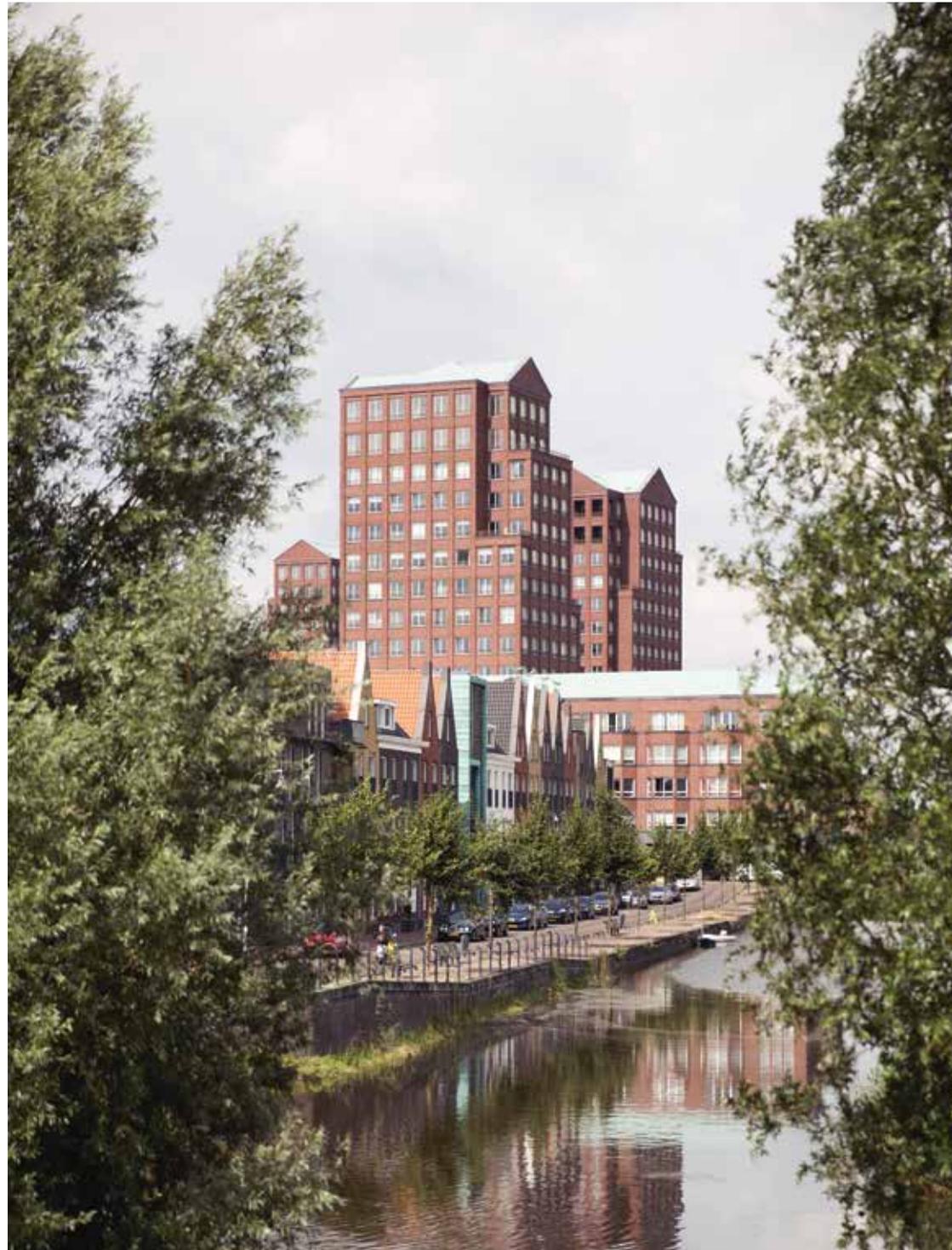






ÜBER VATHORST

Vathorst ist ein Stadtteil von Amersfoort in der Mitte der Niederlande. Hier wird ein lebendiges Wohn- und Arbeitsklima für 30.000 Menschen geschaffen. 2014 zählte der Stadtteil etwa 11.000 Wohnungen. Es können noch etwa 2.700 Wohnungen hinzugebaut werden. 2023 wird der Bau des Stadtteils abgeschlossen sein. BPD ist an dem Konsortium beteiligt, das Vathorst zusammen mit der Stadt Amersfoort entwickelt. Insgesamt hat BPD bislang 1.525 Wohnungen in diesem Stadtteil gebaut.



TRÄUMEN

Vathorst wurde kindgerecht geplant. Die Freiflächen laden zum Spielen und Entdecken ein. Aber man kann sich natürlich auch einfach ins Gras legen und beim Anblick der Wolken träumen.



KÜNSTLERISCH

Die roten Tore der tschechischen Künstlerin Alexandra Kolácková fallen den Bewohnern kaum noch auf. Sie sind Teil des lebendigen Raumes geworden.



WASSER

Teiche, Grachten, Wasserläufe – Wasser ist ein wichtiges Element innerhalb des Viertels. Es sorgt für einen natürlichen Kontrast zu den steinernen Gebäuden und bietet viele Spielmöglichkeiten.



BABYSITTEN

In Vathorst wohnen viele Doppelverdiener. Die Zahl der freien Tage ist begrenzt und die Schulferien dauern lang, deshalb wird vor allem im Sommer auf die Möglichkeit zurückgegriffen, dass Opa und Oma einen Tag lang babysitten.



MÖGLICHKEIT

Raum für freies Leben und die eigene Entfaltung. Viele Bewohner sind bewusst nach Vathorst gezogen, um ihren Kindern einen guten Start ins Leben zu ermöglichen.



RELAXEN

Juli 2014. Das Thermometer zeigt fast 30 Grad. Wer frei hat, möchte nach draußen. Die Atmosphäre auf der Straße ist entspannt. Man geht schwimmen, Boot fahren oder, wie hier, in Ruhe angeln.



ERWEITERUNG

Straßenbauarbeiter legen letzte Hand an die Straße mit dem Namen „Mittelmeer“. Vathorst ist ein lebendiges Viertel: Es ist noch lange nicht fertig, ständig kommen neue Wohnungen und neue Bewohner hinzu.



ANBLICK

Der erste Anblick von Vathorst beim Verlassen des Bahnhofs. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln hat eine große Bedeutung für das Wachstum des Viertels. Viele Bewohner pendeln täglich mit Bus und Bahn.



DER FOTOGRAF

Erik Smits (1975) studierte an der Fotoakademie Amsterdam und arbeitet seit 2006 unter anderem für das *Volkskrant Magazine* und das niederländische Reichsmuseum. Er interessiert sich für Menschen und für das, was sie antreibt. Seine Fotos fangen wie beiläufig Momente aus dem Alltag ein.

„DIE GUTE
NACHRICHT
IST, DASS
WIR IMMER
LÄNGER LEBEN“



DIE ANSICHTEN UND ERFAHRUNGEN VON DREI BÜRGERMEISTERN

Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird in den kommenden Jahren stark steigen. Wie stellen sich die Städte darauf ein? Drei Bürgermeister aus Deutschland (Neuss am Rhein), den Niederlanden (Heerhugowaard) und Frankreich (La Garenne-Colombes) erzählen, was sie erwarten und wie sie sich darauf vorbereiten.

HERBERT NAPP

Herbert Napp hat eine enge Verbindung zur Stadt Neuss, wo er heute Bürgermeister ist. Er wurde am 15. Oktober 1946 in Büttgen im Rhein-Kreis Neuss geboren. Herbert Napp besuchte das Quirin-Gymnasium in Neuss, studierte Rechtswissenschaften in Köln und arbeitete als Rechtsanwalt in Neuss. Er ist seit 16 Jahren hauptamtlicher Bürgermeister seiner Stadt und war von 1993 bis 1998 Vorsitzender der CDU-Fraktion. Als Vertreter des Deutschen Städtetags sitzt er im Verkehrsausschuss des Rates der Gemeinden und Regionen Europas (RGRE).



„ÄLTERE MENSCHEN WOLLEN AM LIEBSTEN MITTEN IN DER STADT WOHNEN.“

Die Stadt Neuss und ihre Wohnungsbaugesellschaft haben bereits einiges unternommen, um ihre Stadt auf den demografischen Wandel vorzubereiten, erzählt Bürgermeister Herbert Napp.

„DER DEMOGRAFISCHE WANDEL bedeutet für Deutschland insgesamt: Mehr ältere Menschen, weniger jüngere Menschen, sowie insgesamt weniger Einwohner. Unsere Stadt ist von diesen Entwicklungen zwar noch nicht stark betroffen, aber wir unterschätzen nicht, was der demografische Wandel für Neuss bedeuten wird. Daher haben wir bereits einiges unternommen, um künftige Probleme zu bewältigen. Neuss hat eine vergleichsweise junge Bevölkerung – die Zahl der Kinder wächst sogar.“

ALTEN-WGS

Auch wenn wir in Neuss noch nicht die sehr hohen Anteile an älteren Menschen haben, haben wir bereits Maßnahmen ergriffen, unsere Stadt altersgerecht zu gestalten. Unsere Wohnungsbaugesellschaft hat sogenannte Alten-WGs eingerichtet. Sie bestehen aus kleinen selbstständigen Wohnungen mit eigenem Bad und eigener kleiner Küche, die um ein großes zentrales Wohnzimmer gebaut wurden. Dazu gibt es eine große Küche für alle. Jeder Bewohner hat also die Wahl, sich zurückzuziehen oder gemeinsam den Tag zu verbringen.

Zurzeit steigen bei uns sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Mietpreise. Unsere städtische Wohnungsbaugenossenschaft, die GWG, schafft weiterhin neuen Wohnraum, und bereits 17% unserer insgesamt 8.000 Wohnungen sind barrierefrei. Zum einen, weil wir wissen, dass sie in den kommenden Jahren mehr ältere Bewohner haben werden. Das ist nicht nur für ältere Bewohner komfortabel, sondern auch für junge Familien, die sonst den Kinderwagen über mehrere Treppen in die Wohnung tragen müssten.

SOZIAL HANDELN

Die Tatsache, dass wir weiterhin über eine eigene Wohnungsbaugenossenschaft verfügen, die eine fast 100%-ige Tochter der Stadt ist, gibt uns eine breite Palette an Handlungsmöglichkeiten. Die GWG muss zwar wirtschaftlich arbeiten, kann aber auch sozial handeln, denn sie muss ihre Rendite nicht maximieren. Aktuell arbeitet die GWG an einem großen Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit insgesamt 400 neuen Wohnungen. Das Projekt umfasst alles von kleinen altersgerechten Appartements bis hin zu großen Wohnungen für junge und kin-

derreiche Familien. Zum Projekt wird ein Betreuungsdienst gehören, der nachbarschaftliche Hilfe vermittelt. Ältere Menschen wollen am liebsten mitten in der Stadt wohnen, damit sie nur kurze Wege zurücklegen müssen. Wir erleben dabei, dass viele aus dem Umland in die Stadt ziehen möchten. Deswegen wollen wir weitere Flächen in der Innenstadt für den Wohnungsbau aktivieren. Und damit ältere Menschen nicht in schlecht versorgte Gebiete gedrängt werden, bleiben wir bei den Mietpreisen unserer eigenen Wohnungen gerne unterhalb des Mietspiegels – was die Mietinflation insgesamt bremst.

KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN

Uns stehen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel weitere Herausforderungen bevor. Zum Beispiel werden wir uns mit der Barrierefreiheit unserer öffentlichen Verkehrsinfrastruktur noch intensiver auseinandersetzen müssen. Und wir merken jetzt schon, dass die Nachfrage nach Sport- und Bildungsangeboten sowie den Leistungen der städtischen Bibliothek zunimmt, vor allem tagsüber.“



BAUEN IN DER INNENSTADT WIRD EIN TREND

Han ter Heegde, Bürgermeister der nördlich von Amsterdam gelegenen Stadt Heerhugowaard, sieht kein Problem in der Überalterung. Die Senioren von heute sind vitaler und aktiver als es die Rentner früher waren. Außerdem stehen sie oft auch finanziell gut da. Das bietet Möglichkeiten, verlangt aber auch maßgeschneiderte Wohn- und Pflegeangebote.

„HEERHUGOWAARD IST vor einigen Jahrzehnten durch staatliche Planung stark expandiert, wodurch die Überalterung jetzt etwas deutlicher zutage tritt als in vielen anderen niederländischen Städten. Ich betrachte das nicht als problematisch. Es ist eine natürliche Entwicklung, die auch wieder Chancen bietet. Die Senioren von heute sind im Allgemeinen noch sehr vital und aktiv. Es sind Menschen, die gern etwas zu tun haben. Das sehen wir hier beispielsweise an der großen Zahl ehrenamtlicher Helfer für den Nachbarschaftsbus. Das passt ganz in die heutige Zeit, in der der Staat nicht mehr das Geld für verschiedene Dinge hat und der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung zurückgeht. Das gehört zur sogenannten Partizipationsgesellschaft, die bei uns im Vergleich zu Deutschland noch in den Kinderschuhen steckt.“

MEHRZWECKGEBÄUDE

Im Bereich der Fürsorge und Altenpflege sind wir relativ weit. So haben wir die Kampagne ‚Das ist doch ganz normal in Heerhugowaard‘ ins Leben gerufen, um die freiwillige Betreuung durch Familienangehörige oder Nachbarn als etwas Selbstverständliches zu propagieren. Wir richten soziale Stadtteilteams ein, Makler, die Angebot und Nachfrage in Sachen Pflege und Unterstützung zusammenführen. So wollen wir erreichen, dass ältere

Menschen möglichst lange in ihrem Haus wohnen bleiben können und geeignete Unterstützung bekommen. In dem energieneutralen Viertel „Stadt der Sonne“ haben wir jetzt ein Mehrzweckgebäude mit Dienstleistungen speziell für älter werdende Bürger. Immer mehr herkömmliche Altenheime werden geschlossen, aber wir kompensieren das mit Wohn-Pflege-Kombinationen, also selbstständigen Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit.

GROSSE HERAUSFORDERUNG

Wir befinden uns in den Niederlanden – und in Heerhugowaard – in einer wichtigen Übergangsphase. So sind in den Niederlanden die Gemeinden für die Durchführung der reformierten Gesetze WMO und AWBZ sowie des Partizipationsgesetzes verantwortlich, in denen die Unterstützung für Sozialhilfeempfänger, Pflegebedürftige und Behinderte geregelt ist. Es ist eine große Herausforderung, mit weniger Mitteln auch in Zukunft dieselbe Unterstützung leisten zu können. Außerdem wohnen ältere Menschen gern möglichst lange zu Hause. Sie können das oft auch, da die heutige ältere Generation vitaler ist als die vorige und im allgemeinen ausreichend Rente bezieht.

In diesem Zusammenhang sehe ich einen dritten Wandel: den von der Suburbanisierung zur Urbanisierung. Viele Menschen, gerade auch die älteren, wollen alle

städtischen Angebote in ihrer Nähe haben und behalten. Nehmen Sie beispielsweise Amsterdam, das schon vor ein paar Jahren von Rentnern (wieder)entdeckt wurde. In die Neubauten in den Stadtteilen Jordaan oder IJburg ziehen viele aktive, relativ wohlhabende Senioren von außerhalb der Stadt.

MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN

Es ist nicht einfach, bei solchen Entwicklungen und Veränderungen im Handumdrehen eine Strategie aus dem Ärmel zu schütteln. Wie rüsten wir uns in Sachen Raumordnung für die Zukunft, für die Zeit nach der Krise und nach den staatlich geplanten ‚Vinex‘-Stadterweiterungen? Damals wurde in Heerhugowaard vor allem im Umland gebaut. Die Zeit großer Masterpläne mit ihrer Gleichförmigkeit ist vorbei. Wir müssen jetzt für die Aspekte Wohnen, Pflege und Fürsorge maßgeschneiderte Lösungen erarbeiten.

Zurzeit wird in dieser Region, dem Gebiet zwischen Zaandam und Heerhugowaard, darüber diskutiert, ob die künftigen Bauvorhaben – auch die für Senioren – auf die Innenstädte konzentriert werden sollen. Und das am liebsten noch in Bahnhofsnähe. Teure Flächen, aber die Nachfrage wird steigen. Ich rechne deshalb damit, dass Heerhugowaard in den kommenden 20 Jahren mehr in der Innenstadt bauen wird. In kleinen Abschnitten, so dass wir ständig auf die momentane Nachfrage reagieren können.“

HAN TER HEEGDE

Han ter Heegde wurde in Enschede geboren und studierte an der Universität Twente Verwaltungswissenschaften. Von 1994 bis 1999 war er Beigeordneter und zugleich stellvertretender Bürgermeister in Voorburg sowie Mitglied des Vorstandes des Umlandverbandes „Stadsge-west Haaglanden“. 1999 wurde ter Heegde zum Bürgermeister der Gemeinde Langedijk ernannt. Seit 2004 ist er Bürgermeister der Gemeinde Heerhugowaard mit 53.000 Einwohnern.



PHILIPPE JUVIN

Philippe Juvin war schon mit 19 Jahren Gemeinderatsmitglied und wurde 2001 Bürgermeister von La Garenne-Colombes. Er ist Professor für Medizin und Leiter der Notaufnahme des europäischen Krankenhauses Georges Pompidou in Paris.

Außerdem ist er Europaparlamentarier und politischer Berater der UMP. Seine Mittelstadt wird wegen ihrer Stadtplanung mit freistehenden Häusern, kleinen Wohnblöcken und Alleen unweit der Türme von La Défense gerühmt.



TEXT MATHILDE GIARD / FOTO KARIN CRONA



SOZIALEINRICHTUNGEN ALS TEIL DER STADT

Philippe Juvin ist Arzt und Bürgermeister von La Garenne-Colombes, einer Gemeinde mit 28.000 Einwohnern im Departement Hauts-de-Seine in der Region Paris. Die Stadt verfügt über zwei neue Ehpads (Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Senioren), die im Februar und April 2014 gebaut wurden und über eine gesonderte Abteilung für Alzheimerpatienten verfügen.

„DIE GUTE NACHRICHT IST, dass wir immer länger leben! Aber in manchen Fällen bedeutet alt sein auch abhängig sein. Viele ältere Bürger wollen gern in eine kollektive Wohnform umziehen. Aber eine Patentlösung gibt es nicht. Wir müssen ihnen ein Gesamtpaket bieten: dafür sorgen, dass die Älteren zu Hause wohnen bleiben können und auf gezielte Hilfsangebote zurückgreifen können. Wir sind bei der umfassenden Stadterneuerung von einem leeren Blatt Papier ausgegangen. Ehpads sind keine isolierten Projekte, die man einfach irgendwo auf einem Rübenacker baut! Sie sind Teil eines komplexen Ganzen: Man kann nicht ein paar Wohnblöcke wie Legohäuser nebeneinander errichten, sondern man baut eine Stadt, hinter der ein bestimmtes Konzept steht.

STANDORT IST WICHTIG

Der Standort La Tournelle, das Ehpad, das im April fertiggestellt und vom Projektentwickler Bouwfonds Marnigon entwickelt wurde, liegt mitten in dem Viertel Champs Philippe, das in den letzten sechs Jahren von Grund auf neu gestaltet wurde. Es gehört zusammen mit einem Wohnblock zum selben Ensemble. Die Fassaden sind wirklich völlig identisch! Jemanden dort zu besuchen ist einfach,

denn die Straßenbahn hält ganz in der Nähe. In dem angrenzenden Park können die Bewohner mit den Angehörigen, die sie besuchen kommen, spazieren gehen. 50 Meter von dem Komplex entfernt befindet sich ein neues Theater, beide Gebäude nutzen dieselbe Tiefgarage. Hier können die Besucher parken. Die abgelegene Lage von Altersheimen ist wirklich ein Problem: Der Bewohner wohnt nicht mehr bei seinen Angehörigen und durch die Entfernung wird alles noch schlimmer. Die Integration dieses Heims in die Innenstadt zeigt, dass hier gut nachgedacht wurde. Neben dem Ehpad befindet sich eine Grundschule mit Kindergarten. Vielleicht können die älteren Menschen und die Kinder sogar gezielt im Rahmen von Lernprojekten miteinander in Kontakt gebracht werden.

DEMENZ

Es gibt einen steigenden Bedarf an maßgeschneiderten Strukturen für Demenzerkrankte im breitesten Sinne. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, haben wir diese beiden Ehpads gebaut – La Garenne im Zentrum und La Tournelle –, die beide eine eigene Abteilung für Alzheimerpatienten haben. In diesen Abteilungen stehen insgesamt etwas über 200 Betten; eine erfreuliche Zahl,

wie ich finde. Außerdem haben wir in der Gemeinde ein Seniorenwohnheim.

FINANZIERUNG

Die Departement-Verwaltung von Hauts-de-Seine hat uns bei dieser Entwicklung mustergültig unterstützt. Bei solchen Projekten spielt immer das Problem der Finanzierung eine Rolle. Wer kommt für die Betten auf? Das verlangt eine Lösung auf landesweiter Ebene, wenn man bedenkt, dass das Durchschnittseinkommen eines Rentners € 1.200 pro Monat beträgt und das einer Rentnerin € 1.100. Das reicht bei weitem nicht aus. Um eine Wahlmöglichkeit zwischen einem Altenheimplatz und ambulanter Pflege zu Hause bieten zu können, bedarf es einer neuen Politik. Man muss genügend Mittel dafür freimachen.

Das Ehpad ist eine gelungene Lösung, aber als Arzt frage ich mich: Kann man sich damit abfinden, dass auf Dauer alle unsere älteren Menschen in einem Ehpad untergebracht werden? Wir müssen auf die medizinische Forschung hoffen, dass sie eine Behandlung für Alterskrankheiten wie Alzheimer findet. Dann können Menschen alt werden und dennoch in der eigenen Wohnung bleiben.“

BEZAHLBARES WOHNEN

Preiswerte Wohnungen sind auf dem Rückzug. In den Niederlanden, aber auch in anderen Ländern – und zwar besonders in den Großstädten. Peter Boelhouwer, Leiter des niederländischen Bauforschungsinstituts OTB, weist auf den Preisanstieg hin, der nicht ohne Konsequenzen bleibt: „Klein- und Mittelverdiener werden aus der Stadt verdrängt“.



„IN PARIS SIND DIE WOHNUNGEN DEUTLICH KLEINER ALS BEI UNS. 30-QUADRATMETER-WOHNUNGEN SIND DORT VÖLLIG NORMAL“
PETER BOELHOUWER

„DIE FINANZIERBARKEIT von Wohnungen ist ein weltweites Problem, von hier bis in Australien“, erklärt OTB-Leiter Peter Boelhouwer. „Wir sind Teil des European Network for Housing Research und ich kenne viele Studien zu diesem Thema. Vor allem in Ländern ohne großen sozialen Wohnungsbau sind die Probleme gravierend. Aber auch in anderen Ländern haben Menschen oft Schwierigkeiten, eine erschwingliche Wohnung zu finden.“ Südostengland, Paris, Frankfurt, München – Boelhouwer kann mühelos die Ballungsgebiete aufzählen, in denen diese Problematik besonders deutlich zutage tritt. „Auch die Mittelverdiener in diesen Gebieten sind davon betroffen. Dabei muss man allerdings festhalten, dass die Unterschiede innerhalb dieser Gebiete groß sein können. So war ich neulich in Köln: Die Kölner Innenstadt ist teuer, aber 10 oder 15 Kilometer außerhalb sind die Preise deutlich niedriger.“ Ob preisgünstiger Wohnraum zu finden ist, hängt stark vom Mietpiegel und von den Preisen auf dem Immobilienmarkt ab, aber nach Ansicht von Boelhouwer spielen für die Charakterisierung des Wohnungsmarkts noch andere Variablen eine Rolle. Den Begriff der Verfügbarkeit findet er mindestens genauso wichtig. „Wenn es zwar bezahlbare Wohnungen gibt, den Einkommensschwachen aber der Zugang dazu verwehrt bleibt, hat man nichts gewonnen.“ Boelhouwer weist beispielsweise auf die Situation in vielen deutschen und französischen Städten hin: „Man sieht dort oft eine Gruppe von Mietern mit alten, günstigen Mietverträgen. Erst wenn sie umziehen, werden die Wohnungen für andere frei. Oft wird dann aber auf einen Schlag die Miete erhöht, so dass die Wohnung doch weniger leicht erschwinglich ist. Alles hängt also mit allem zusammen.“

BEZAHLBARKEIT IN GEFAHR

Abgesehen von solchen Randerscheinungen kann laut Boelhouwer in fast der gesamten westlichen Welt eine

Liberalisierung des Mietmarktes beobachtet werden. „Hinzu kommt, dass mitunter nur befristete Mietverträge angeboten werden, wie beispielsweise in Belgien. Dann steht der Mieter nach drei Jahren plötzlich vor einer kräftigen Mieterhöhung.“

In den Niederlanden erhöhen die Wohnungsgesellschaften zurzeit die Mieten stärker als früher üblich. In den vergangenen Jahren orientierten sich die Mieten oft an der Inflation. Mit diesen Mietsteigerungen wird die Bezahlbarkeit gefährdet, denkt Boelhouwer: „Wir sehen übrigens in diesem Bereich große Unterschiede. In Amsterdam liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer privaten Mietwohnung inzwischen bei 19 Euro, andernorts sind das etwa 12 Euro.“

Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen steigt dabei rapide, insbesondere in Zeiten einer Rezession: „International wird eine ‚Wohnquote‘ (Wohnkosten: festes Bruttoeinkommen) von 30 Prozent als vertretbar angesehen. Eine andere, immer mehr akzeptierte Norm ist die der Wohnkosten als prozentualer Anteil am verfügbaren Netto-Haushaltseinkommen. Bei diesem Wert nehmen die Niederlande in Europa mit 34 Prozent eine Mittelstellung ein. Allerdings steigt dieser Prozentsatz auch hier. So rächen sich die Streichungen beim Mietzuschuss bei gleichzeitig erfolgten Mietpreiserhöhungen und sinkenden Einkommen infolge der Wirtschaftskrise.“

PROBLEME MIT DEM SOZIALEM KLIMA

Die Zielgruppe der Mietpolitik, die Einkommensschwachen, bekommt die Kombination dieser Faktoren am stärksten zu spüren, verdeutlicht der OTB-Leiter: „Die gesamte Wohnquote, also unter Berücksichtigung aller Wohn- und Nebenkosten, schluckt bei ihnen schon jetzt 43 Prozent des Einkommens, Tendenz steigend. Die Folge: 20 bis

„MAN SIEHT, DASS DIE KLEIN- UND MITTELVERDIENER IN VIELEN EUROPÄISCHEN STÄDTEN AUS DEN INNENSTÄDTEN VERDRÄNGT WERDEN“

30 Prozent dieser Haushalte kommen in finanzielle Schwierigkeiten. In anderen Ländern ist die Lage ähnlich.“

In diesem Zusammenhang dürfen wir die Bedeutung der Qualität der Wohnungen nicht unterschätzen, meint Boelhouwer. „In Paris sind die Wohnungen beispielsweise deutlich kleiner als bei uns. 30-Quadratmeter-Wohnungen sind dort völlig normal. Zum Ausgleich besitzen viele Leute eine Zweitwohnung auf dem Lande – *à la campagne*. Auch in den skandinavischen Ländern ist dies häufig zu sehen.“

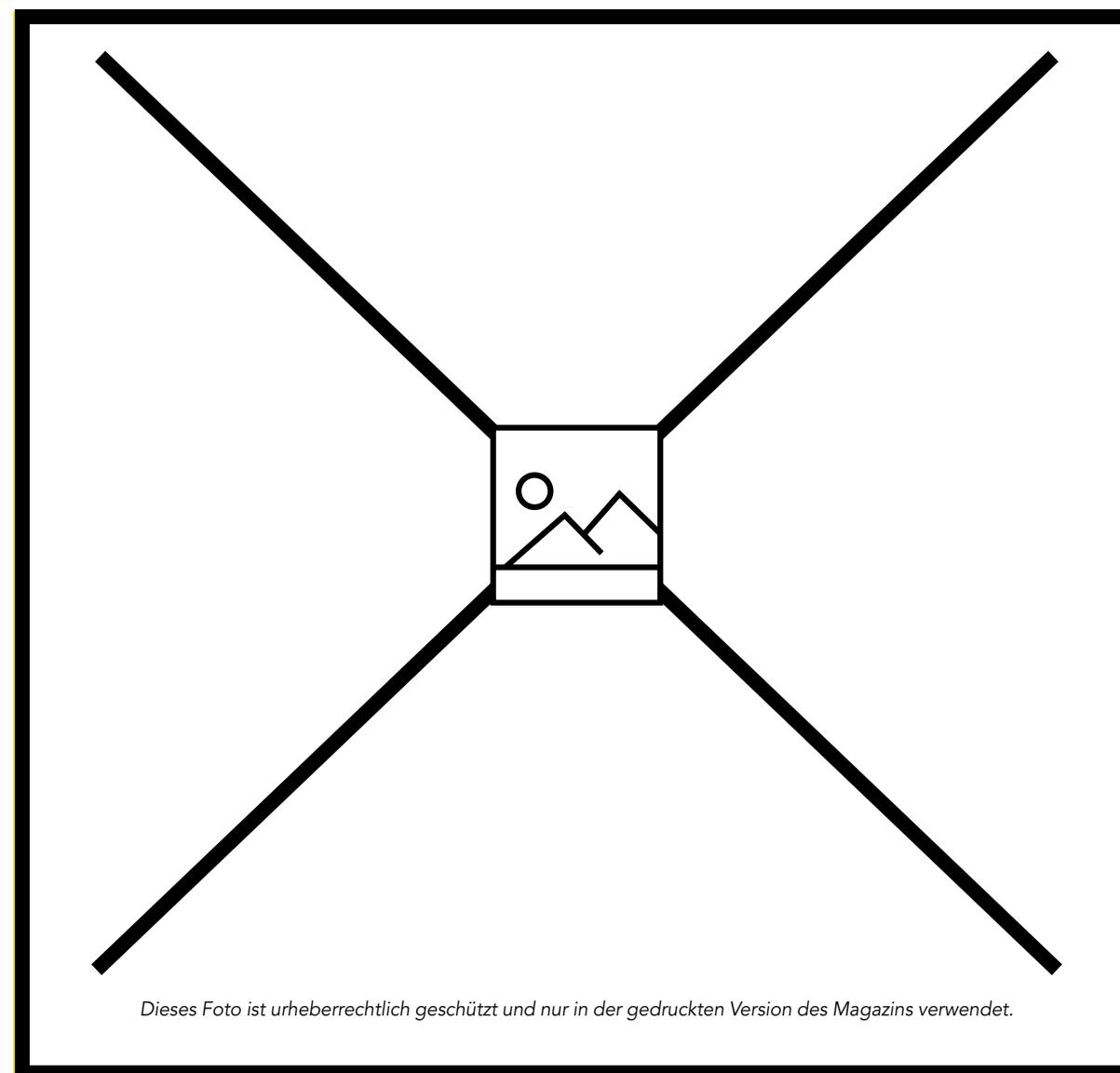
Die Wohnungsgröße ist jedoch nicht der einzige Einflussfaktor. Eine schlechte Wohnungsqualität kann dazu führen, dass buchstäblich auf einem niedrigeren Niveau gewohnt wird: „In England sind viele Sozialwohnungen qualitativ deutlich schlechter als in den Niederlanden. Auch in Belgien und Frankreich sieht man manchmal Wohnkomplexe – beispielsweise die *Grands Ensembles* um Paris –, die in den Niederlanden sofort abgerissen würden, weil die Qualität unter den Level gesunken ist, der in den Niederlanden als akzeptabel gilt. Die Wohnungen sind zwar preisgünstig, aber das zugehörige soziale Klima ist dort völlig anders. In Belgien und Frankreich gibt es echte *No-Go-Areas*; dieses Phänomen ist in den Niederlanden unbekannt.“ Dort lautet noch immer das Ziel, die verschiedenen Einkommensklassen miteinander zu vermischen. Ein wissenschaftlicher Beweis für diese „Mischungspolitik“ ist übrigens laut Boelhouwer schwer zu erbringen. „Es hängt angeblich mit vorbildhaftem Verhalten und der Bildung von Beziehungsnetzen zusammen, aber die Beweisführung ist dünn. Umgekehrt wird mitunter schnell der Schluss gezogen, dass es sinnlos ist, Gruppen mischen zu wollen, aber auch das ist nicht richtig. Für den Wert der Immobilien in bestimmten Vierteln ist eine Zusammenballung von einkommensschwachen

Gruppen nicht gut. Wenn ein bestimmter Schwellenwert überschritten wird, ziehen die Besserverdiener weg, was sich ungünstig auf das soziale Klima auswirkt.“

LONDON ALS EXTREMSTES BEISPIEL

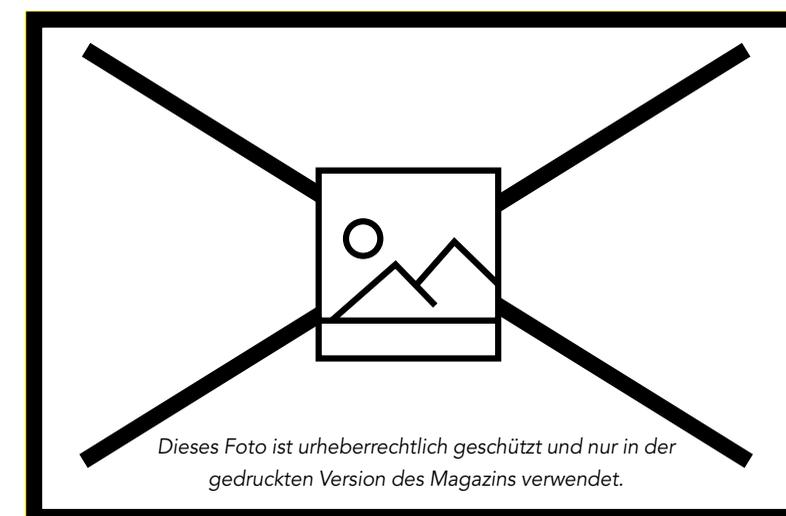
Wenn der Einfluss unbezahlbarer bzw. unerreichbarer Wohnungen auf andere gesellschaftliche Bereiche betrachtet wird, geht es vor allem um den Arbeitsmarkt: „Man sieht, dass die Klein- und Mittelverdiener in vielen europäischen Städten aus den Innenstädten verdrängt werden. London ist in dieser Hinsicht vielleicht das extremste Beispiel: Weil diese Stadt noch von einem Grüngürtel umschlossen ist, landen Menschen mit einem schmaleren Geldbeutel in Wachstumsstädten wie Milton Keynes. Sie haben dann einen Arbeitsweg von eineinhalb bis zwei Stunden. Für Pflegekräfte und andere Berufsgruppen ist das auf Dauer nicht zu schaffen. Deshalb werden in England Maßnahmen ergriffen, um diese sogenannten *Key Worker* doch in der Stadt unterbringen zu können. Das ist keine leichte Aufgabe in einer Stadt, die immer mehr Menschen anzieht. Die Reaktion des Marktes ist dann vorhersehbar: Die Preise steigen rapide.“

So werden die beliebten Innenstädte auf Dauer zur Domäne der Besserverdiener sowie chinesischer und russischer Spekulanten. Gleichzeitig wohnen Menschen mit geringerem Einkommen außerhalb der Stadt (manchmal in großer Entfernung) konzentrierter beieinander. Derartige Entwicklungen sind in den Niederlanden weitgehend unbekannt, meint Boelhouwer: „Amsterdam ist für bestimmte Gruppen allmählich kaum noch bezahlbar, das stimmt, aber wenn man eine halbe Stunde mit der Bahn fährt, gibt es mit einer Stadt wie Almere noch eine gute Alternative. Man wohnt dann zwar nicht mehr in Amsterdam, kann Wohnen und Arbeiten innerhalb des Ballungsgebiets aber immer noch gut miteinander kombinieren.“



Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.

IN AMERSFOORT, NIEDERLANDE, WERDEN STUDENTEN IN WOHNUNGEN AUS SEECONTAINERN UNTERGEBRACHT



Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.



BEZAHLBARES UND NACHHALTIGES
WOHNEN - EIN KONZEPT, DAS AM
SPANISCHEN INSTITUTE FOR ADVANCED
ARCHITECTURE OF CATALONIA
ENTWICKELT WURDE.
FOTOS: ADRIÀ GOULA

„INTERNATIONAL WIRD EINE
,WOHNQUOTE' VON 30 % ALS
VERTRETBAR ANGESEHEN“

BESCHEIDENER BAUEN

Wenn man die Situation in den Niederlanden betrachtet, stellt sich die Frage, wie erschwingliche Wohnungen in ausreichender Zahl bereitgestellt werden können. Boelhouwer hierzu: „Beim vorhandenen Wohnungsbestand könnte man alle fünf Jahre eine Einkommensprüfung vornehmen. Wer dann zu viel verdient, muss sich eine andere Wohnung suchen – oder die marktübliche Miete zahlen. Mit den zusätzlichen Einnahmen, die hierdurch entstehen, können Wohnungsbaugesellschaften an anderer Stelle wieder preisgünstige Wohnungen errichten.“ Die relativ hohen Anforderungen, die wir an die Qualität der Wohnungen stellen, können durchaus ein wenig zurückgeschraubt werden, wie die Wohnungsbaugesellschaften auch selbst schon erklärt haben: „Wir haben in dieser Hinsicht immer mehr und mehr gefordert: die Bauverordnung ist mit Qualitätsanforderungen überfrachtet – das macht Neubauwohnungen teuer. In den kommenden Jahren wird kleiner und bescheidener gebaut werden. Dazu werden derzeit allerlei Konzepte entwickelt, vor allem seitens der Bauunternehmen.“

Auch befristete Mietverträge gibt es laut Boelhouwer immer häufiger: „Für Studenten, aber auch für Einsteiger.“ Eine andere Möglichkeit kann die vorübergehende Vermietung leerstehender Bürokomplexe sein. „Die Utrechter ‚Stiftung für befristetes Wohnen‘ engagiert sich in dieser Richtung.“ Dass etwas unternommen werden muss, steht Boelhouwer zufolge jedenfalls fest: „Die Personenzahl pro Haushalt sinkt weiter und die Zahl der Arbeitsmigranten steigt. Dadurch steigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nur noch weiter. Wenn die Konjunktur wieder anzieht, wird eine große Nachfrage auftreten. Der Wohnungsmangel wird sich dann schnell wieder verschärfen. Zu japanischen Zuständen – wo Menschen in sogenannten Kapseln wohnen – wird es nicht gleich kommen, aber wir müssen uns hiermit auseinandersetzen.“



HIGHLIGHTS

Die Finanzierbarkeit von Wohnungen ist ein weltweites Problem. Neben dem Preis spielt auch die Verfügbarkeit von Wohnungen eine Rolle

- Die Liberalisierung des Mietmarkts führt vielerorts zu steigenden Mieten und zur Verdrängung einkommensschwacher Gruppen aus den Innenstädten

- In manchen Ländern gibt es spezielle Maßnahmen um *Key Worker* mit geringem Einkommen in der Innenstadt zu halten

- Es bedarf innovativer Baukonzepte und neuer Regelungen, um die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen decken zu können

ONLINE

🌐 otb.tudelft.nl
 🌐 epthinktank.eu
 📱 @ArchTUDelft



ILLUSTRATION KEITH WITMER

RENAISSANCE DER STADT?

IN LETZTER ZEIT ist in Deutschland viel von der „Renaissance der Stadt“ und dem Trend „zurück in die Stadt“ die Rede. Diese Tendenz der Reurbanisierung tritt seit einigen Jahren insbesondere in den Metropolen und Universitätsstädten auf. Die Ursache dafür sind vor allem Jugendliche von 18 bis 30 Jahren, die nach Ausbildungsmöglichkeiten suchen.

Bei der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen ist in der Zeit von 1999 bis 2008 in den deutschen Großstädten ein Zuwachs von etwa 12,5 % zu verzeichnen. Landesweit betrachtet schrumpfte diese Altersgruppe dagegen um etwa 5 % (DIW 2010).

Als einer der Gründe für diese Reurbanisierung werden oft die Senioren genannt. Immer wieder wird dabei das Argument angeführt, dass Senioren ihr „leeres Nest“ im Umland der Stadt verlassen, um sich in den Städten mit ihrer besseren sozial-kulturellen und medizinischen Versorgung niederzulassen. Empirische Untersuchungen zeigen jedoch, dass dieser Effekt erheblich überschätzt wird.

So war die Wanderungsbilanz bei den Senioren ab 65 in Düsseldorf in

den Jahren 2000 – 2010 im Gegenteil stets negativ. Auch in Bielefeld weisen Berichte aus dem Wohnungsmarkt auf eine tendenzielle Abwanderung dieser Altersgruppe hin.

2012 belief sich die negative Wanderungsbilanz bei dieser Gruppe auf 305 Personen, während die übrige Bevölkerung wuchs. Auch in Ludwigs-hafen, Mainz, Trier und Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz wurden für 2011 unter den ab 65-Jährigen negative oder höchstens ausgeglichene (Kaiserslautern) Wanderungssalden ermittelt (Stadt-Umland-Studie von Gewos für Rheinland-Pfalz, 2011). Bei der positiven Wanderungsbilanz, die Koblenz, Neuwied, Pirmasens und Speyer verzeichnen, spielen die Senioren kaum eine Rolle.

„NICHT ALLE SENIOREN ZIEHEN DAS WOHNEN IN DER STADT VOR“

Auch das Ergebnis von Umfragen unter über 50-Jährigen, die in der Nähe von München, Aachen und Karlsruhe wohnen, wies für diese Altersklasse zwar Unterschiede beim Umfang, „insgesamt aber doch sehr geringe Reurbanisierungstendenzen“ aus (Kramer, Pfaffenbach 2011). Unter den Bewohnern des engeren Umlandes von Karlsruhe hatte niemand die Absicht, künftig einmal in die Stadt zurückzukehren. In München waren dies gerade einmal zwei Personen (weniger als 1 % der 273 Befragten) und in Aachen nur sechs (2 % der 295 Befragten).

Es gibt zwar Senioren, die lieber in der Stadt wohnen, aber gleichzeitig ziehen viele Ältere wie gehabt in die Randgemeinden ihrer Stadt. Für die Einschätzung der Wohnmobilität ist der Saldo der Zu- und Wegziehenden entscheidend. Und oft ist dieser eben nicht so positiv, wie uns in vielen Schlagzeilen vorgegaukelt wird. Deshalb ist für alle Städte nur eine differenzierte Analyse der zahlenmäßigen Wanderung, der Motive und des Wohnungsangebots bezüglich der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe der Senioren hilfreich.



EIN NEUES EUROPÄISCHES EXPORTPRODUKT

Durch die Überalterung der Bevölkerung Europas entsteht ein großer Markt für innovative Produkte. Die Direktorin des europäischen Programms Ambient Assisted Living (AAL), Dr. Karina Marcus, legt die Chancen dar, die durch die Überalterung entstehen, und erklärt, was sie unter „auf angenehme Art älter werden“ versteht.

„UM DIE LAGE ZU VERDEUTLICHEN: 2020 ist jeder vierte Europäer älter als 65. Die Babyboomer mit ihren Vollzeitstellen gehen dann in Rente. In den kommenden ca. 15 Jahren steigt die Zahl der Einwohner zwischen 65 und 80 Jahren um fast 40 Prozent. Und von jetzt bis 2060 wird sich die Zahl der 80-Jährigen verdreifachen.

Zurzeit stehen jedem nicht berufstätigen Europäer vier Berufstätige gegenüber. Das verschiebt sich allmählich hin zu zwei Berufstätigen pro nicht Berufstätigem. Die Überalterung ist eine Herausforderung für die Gesellschaft, den Arbeitsmarkt und das Gesundheitswesen. Es werden mehr Menschen pflegebedürftig sein und weniger Menschen können die dafür nötige Arbeitskraft und die Kosten aufbringen. Das ist ein Problem in der gesamten EU. Bei den Diskussionen über diese demografischen Veränderungen geht es jedoch meistens um die negativen Folgen: die finanziellen Probleme und eine geringere Lebensqualität für die älteren Menschen.

Die demografischen Veränderungen haben aber auch ihre positiven Seiten. So bieten sie alle die Möglichkeit für eine IT-gestützte soziale Innovation. Mit dem gezielten Einsatz von Computertechnologie kann die Arbeit des Pflege- und Betreuungspersonals erleichtert werden, können ältere Menschen länger in der eigenen Umgebung wohnen und am Leben teilnehmen und bieten sich der Wirtschaft und insbesondere dem Mittelstand neue Möglichkeiten. Unter Computertechnologie ist dabei nicht nur das Internet zu verstehen, denn 30 Prozent

„SOZIALE ISOLATION IST EINES DER GRÖSSTEN PROBLEME DER ÜBERALTERNDEN GESELLSCHAFT“

aller Europäer waren noch nie online. Auch der Einsatz von Mobiltelefonen und Fernsehen ist hierzu zu rechnen. Wir müssen eine Gesellschaft mit einer Infrastruktur schaffen, in der die Menschen aktiv und gesund älter sein oder werden können. Wir werden nicht mehr auf dieselbe Weise alt wie die Generationen vor uns: in großer Zahl in Alten- und Pflegeheimen oder durch die Pflege durch unsere Kinder und Enkel. Das Schlagwort heißt Autonomie. Es ist nicht nur wegen der drückenden Kosten- und Personalbelastung eine Notwendigkeit, dass wir länger in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben, wir wollen es auch selbst. Um dies zu können, bedarf es eines gesunden Selbstvertrauens, eines gesünderen Lebensstils und einer größeren Mobilität. Die Technologie kann dabei eine wichtige Rolle spielen, indem mit ihrer Hilfe Informationen angeboten und Kontakte zwischen Menschen hergestellt und aufrechterhalten werden können. Denn das Netzwerk aus Pflegepersonal, Betreuern, Familienangehörigen und Gesundheitseinrichtungen wird wichtiger denn je. Wenn der staatliche soziale Schutz stark abgebaut oder gar völlig gestrichen wird, müssen wir uns auf die Menschen und Organisationen in unserem Umkreis verlassen. Soziale Isolation ist vielleicht eines der größten Probleme einer überalternden Gesellschaft. Einsamkeit führt zu Depression, was wiederum eine ganze Reihe körperlicher Folgen nach sich zieht. Ich sehe deshalb eine Zukunft mit lokalen Gemeinschaften vor mir, die stark technologisch entwickelt sind und so die Menschen miteinander verbinden. Wir werden immer öfter untereinander Dienstleistungen tauschen und die vorhandenen Mittel miteinander teilen.

UNTERSCHIEDE

Die große Herausforderung, vor der Europa steht, sind natürlich die großen Unterschiede hinsichtlich der Kultur und Infrastruktur. Wenn wir uns die Technologie ansehen, sehen wir auf der einen Seite Estland, wo sage und schreibe 98 Prozent der Bevölkerung über einen Breitband-Internetzugang

„WIR WOLLEN ALLE LÄNGER LEBEN, ABER NIEMAND MÖCHTE ALT SEIN“

verfügen, und auf der anderen Seite Rumänien, wo nur 44 Prozent der Einwohner ins Internet können, und das längst nicht immer mit hoher Geschwindigkeit.

Um auf europäischer Ebene funktionieren zu können, müssen Projekte also auch andere Kanäle wie Fernsehen oder Mobiltelefone nutzen. Wenn kein WLAN zur Verfügung steht, ist dasselbe dann mit 4G oder 3G oder 2G machbar? Die Versorgung mit Technologie ist in den nordeuropäischen Ländern hoch, aber in anderen Teilen Europas werden Lösungen, für die man den neuesten Tablet-Computer braucht, nicht funktionieren.

Auch die Art des Lernens ist unterschiedlich. In Italien hat sich der generationsübergreifende Ansatz bewährt: Enkelkinder, die ihre Großeltern mit dem Umgang mit Technologie vertraut machen. In den Niederlanden und in Belgien lernen Senioren jedoch lieber von Menschen ihrer eigenen Generation. Außerdem gilt es noch die Infrastruktur des Pflegesektors zu berücksichtigen. In manchen Ländern gibt es viele private Initiativen, zum Teil, weil es an staatlichen Mitteln mangelt, während in anderen alles über den Staat läuft.

Es ist also unmöglich, eine einheitliche Lösung für ganz Europa zu finden. Deshalb sucht AAL Projekte, an denen mindestens drei Länder beteiligt sind. Gerade dank der großen kulturellen Vielfalt in Europa lassen sich Produkte und Dienstleistungen gut in den Rest der Welt exportieren. Es ist immer ein Land mit einer vergleichbaren Seniorenkultur und technischen Infrastruktur zu finden.

NICHT FÜR ÄLTERE MENSCHEN

Was wir auf keinen Fall versuchen sollten, ist, uns über die Köpfe der älteren Menschen hinweg Lösungen auszudenken. Die Akzeptanz neuer Ideen ist viel größer, wenn man die Betroffenen über die Praktikabilität der Ideen mitdenken lässt. Darüber hinaus müssen wir vermeiden, dass die Lösungen aussehen, als seien sie eigens für Senioren geschaffen. Das weckt bei den Betroffenen Widerstand, ganz besonders bei

der Generation, die in den kommenden Jahren in Rente geht. Wir wollen alle länger leben, aber niemand möchte alt sein. In manchen europäischen Ländern ist „alt“ gleichbedeutend mit weise und erfahren, aber leider bedeutet es in den meisten Kulturen schwach und hilfsbedürftig. Wir dürfen ältere Menschen nicht stigmatisieren. Mit Computertechnologie können wir ihnen eine Wahlmöglichkeit bieten. Denn ob wir es wollen oder nicht, im Alter treten Gebrechen auf. Wir müssen uns auf ein geringeres Sehvermögen, steifere Hände und ein schlechteres Gehör einstellen.

Der Tablet-Computer brachte einen wichtigen Durchbruch: Das Gerät sieht nicht aus, als sei es für ältere Menschen entwickelt, aber es ist eben doch einfach zu bedienen, auch für Menschen, die noch keine Computererfahrung besitzen. Die Schrift kann vergrößert und verkleinert oder durch Abbildungen ersetzt werden. Tablet-Computer wie das iPad bieten zudem die Möglichkeit der Spracherkennung, und sie kommen ohne die zu kleinen Tasten aus. Damit arbeiten viele Menschen gern.

GEMEINSAMES RESTAURANT

Ein Schweizer Armbanduhrenhersteller, von dem ich vor kurzem Werbeanzeigen gesehen habe, hat das verstanden. Das Unternehmen verkauft Armbanduhren mit GPS und einer Alarmfunktion. In der Anzeigenkampagne sind Bergsteiger und Hochseesegler zu sehen: Wo immer Sie sind, wir kennen Ihren Standort und können Hilfe schicken. Und übrigens ... diese Armbanduhr ist auch für zuhause praktisch, denn auch da kann schnelle Hilfe nötig sein. Eine solche Kampagne ist viel ansprechender als eine Anzeige mit einem älteren Menschen mit Gehproblemen und einem großen Alarmmelder für Notfälle um den Hals.

Aus dem Blickwinkel der sozialen Innovation gibt es in Europa interessante Entwicklungen. So werden mehr maßgeschneiderte Wohnungen für Senioren gebaut. Breite Türen, barrierefreie Fußböden und niedrige Fenster machen ein Haus

auch für Rollstuhlfahrer angenehmer. Und in Senioren-Wohngemeinschaften wohnen Menschen selbstständig in einem eigenen Haus, haben aber ein gemeinschaftliches Restaurant und einen Aufenthaltsraum. Oft befinden sich diese Gebäude in der Nähe von Heimen. Auch Entwürfe für mehrere Generationen sind im Kommen: Komplexe, in denen verschiedene Generationen harmonisch miteinander wohnen können. Studenten und Rentner im gleichen Gebäude, Häuser mit Platz für junge Familien und ihre (Groß)Eltern – ich halte das für eine begrüßenswerte Entwicklung. Es ist ungemein wichtig, dass ältere Menschen nicht von der Gesellschaft ausgegrenzt werden. Das ist auch kaum mehr möglich, da sie eine immer größere Gruppe bilden. Außerdem können wir alle voneinander lernen. Studenten können beispielsweise beim Umgang mit Computern und dem Internet helfen, ältere Menschen haben dagegen mehr Lebenserfahrung. Bei allen diesen unterschiedlichen Wohnformen wird die Computertechnologie eine wichtige Rolle spielen, um das Leben möglichst lange angenehm zu gestalten. Das ist ein Punkt, mit dem sich die Europäische Kommission auseinandersetzen muss, die übrigens die Notwendigkeit sozialer Innovation erkannt hat und deshalb zum AAL-Programm beiträgt.

PROJEKTE

AAL-Projekte sind greifbare, praktische Anwendungen und keine Gadgets. Die Benutzer werden grundsätzlich bei der Entwicklung mit einbezogen, und 40 Prozent unserer Geschäftspartner zählen zum Mittelstand. Eine Voraussetzung für finanzielle Unterstützung ist, dass ein Projekt mindestens drei Mitgliedstaaten betrifft und das Produkt oder die Dienstleistung in zwei bis drei Jahren Marktreife erlangt. Wir rufen zu Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationsprojekten innerhalb eines bestimmten Schwerpunktbereichs auf. Unser erster Aufruf war 2008, der letzte wird 2017 kommen. Zu den Schwerpunktbereichen gehören beispielsweise chronische Krankheiten, Mobilität und soziale Interaktion. Dafür stehen jährlich 55 Millionen Euro zur Verfügung. Insgesamt läuft das AAL-Programm bis 2020.



KARINA MARCUS

Karina Marcus studierte Computerwissenschaften und promovierte in kombinatorischer Optimierung. Sie arbeitete mehrere Jahre in der öffentlichen und privaten Telekombranche in Brasilien, Frankreich, Kanada und Belgien. Von 2008 bis 2010 war sie Untersuchungsprogrammleiterin im IT-Bereich für Umwelt und Gesundheit bei der Europäischen Kommission. In dieser Tätigkeit trug sie zur Einführung neuer Maßnahmen und zur Strategieentwicklung bei. Seit Oktober 2011 ist sie Direktorin des Central Management Unit der Ambient Assisted Living (AAL) Association und für das AAL-Programm zuständig, das EU-Projekte im Bereich „gutes Altern in der Informationsgesellschaft“ fördert.

„JEDER MUSS EINEN BEITRAG
ZUR GESELLSCHAFT
LEISTEN KÖNNEN“

AMBIENT ASSISTED LIVING (AAL)

Das AAL-Programm wird von der Europäischen Kommission finanziert. Die Durchführungsinstanz in den Niederlanden ist ZonMW im Auftrag des niederländischen Gesundheitsministeriums. 22 Länder sind an dem Programm beteiligt: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Israel, Italien, Luxemburg, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Rumänien, Schweden, die Schweiz, Slowenien, Spanien, Ungarn und Zypern. Das Programm läuft von 2008 bis 2020. 50 Prozent des Gesamtetats von 700 Millionen Euro stammen aus öffentlichen Mitteln, die anderen 50 Prozent aus privaten Mitteln der angeschlossenen Organisationen. Um den Teilnehmern dabei zu helfen, ihre Projekte erfolgreich zu vermarkten, hat AAL2Business gegründet. Hauptziel von AAL2Business ist die Unterstützung von Unternehmen bei ihren kom-

merziellen Bemühungen während der einzelnen Phasen eines Projekts. Die Spannweite reicht von der Suche nach Geldgebern über die Projektdurchführung bis zur Nachsorge. Zurzeit wird eine Marktbeobachtungsstelle für die in der AAL-Gemeinschaft involvierten Partner eingerichtet. Hierzu zählen Unternehmer, Investoren, Forscher, Nutzer, andere Interessierte und (halb)staatliche Stellen. Die Marktbeobachtungsstelle wird nützliche Informationen zu dem Fachgebiet sammeln und die Entwicklungen aufmerksam mitverfolgen. Ziel ist es, den Beteiligten auf der Nachfrage und auf der Angebotsseite Hilfen bei der Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit Investitionen zu bieten. So werden die kommerziellen Erfolgchancen europäischer Lösungen in der Altenpflege erhöht.

Inzwischen wurden bereits sehr nützliche Projekte durchgeführt. Im ersten Jahr riefen wir zur Entwicklung von IT-Lösungen für die Prophylaxe von und den Umgang mit chronischen Erkrankungen bei älteren Menschen auf. Eines der Produkte war CapMouse, nach einer Idee des norwegischen Zahnarztes Tomas Brusell. Es ist eine Alternative zur herkömmlichen Computermaus, mit der Rheuma- oder Parkinsonpatienten oft nur schwer umgehen können. Die CapMouse wird wie ein Kopfhörer getragen und mit der Zunge bedient. Der Prototyp wurde 2012 vorgestellt. Im zweiten Jahr lag der Schwerpunkt auf der Verbesserung der sozialen Interaktion zwischen Senioren. SeniorChannel ist eine spanisch-italienisch-französische Initiative, die Menschen gleichen Alters miteinander in Kontakt bringt. Es handelt sich um einen Internet-Fernseher, der zuhause auf dem eigenen Fernseher angesehen werden kann. Der Sender informiert Senioren über Veranstaltungen in ihrer Umgebung und bietet ihnen die Möglichkeit, Kontakt zu anderen Zuschauern aufzunehmen. Das Ziel ist Interaktion durch Diskussionen und das Eingeben von Nutzerkommentaren zu den Sendungen. SeniorChannel eignet sich hervorragend für Altenheime: Die Bewohner sehen sich die Sendungen, die von ihnen und für sie ausgesucht wurden, gemeinsam an und können mit anderen in Kontakt treten. Das Projekt Guiding Light beschäftigt sich mit Beleuchtung als Hilfsmittel in der Pflege. Durch den gezielten Einsatz von Licht kann der Tages- und Nachtrhythmus unterstützt werden, was gegen Schlaf- und Essprobleme helfen kann. Lichtfarbe und Lichtintensität beeinflussen die Psyche: Die Beleuchtung macht ein Zimmer warm oder kalt und schafft attraktive oder unattraktive Räume. Durch Beeinflussung des Lichts können Menschen dazu angeregt werden, pünktlich zu essen, indem sie zur Essenszeit mit warmen Farben „verführt“ werden, in Richtung des Esszimmers zu gehen. Guiding Light ist ein regelbares Beleuchtungssystem, das in Altenheimen und Privatwohnungen eingebaut werden kann.

Sensoren registrieren den Routinetagesablauf von Menschen und stimmen die Lichtstärke und -farbe automatisch darauf ab. Angenommen, eine Person steht jede Nacht auf, um zur Toilette zu gehen; die Beleuchtung weist dann den Weg, sobald diese Person nachts aufsteht. So werden zugleich Stürze vermieden, die in der Altenpflege ein großes Problem sind.

BEITRAG

Beim jüngsten Aufruf geht es um die Teilnahme älterer Menschen am gesellschaftlichen Leben. Dieses Thema spricht mich besonders an. Der Schatz an Erfahrung und Wissen darf nicht verlorengehen, wenn Menschen in den Ruhestand gehen. Wir müssen Wege finden, wie jeder einen Beitrag zu unserer Gesellschaft leisten kann, ob es sich dabei um Teilzeitarbeit oder ehrenamtliche Tätigkeiten handelt. Natürlich braucht nicht jeder bis zu seinem Tod zu arbeiten, aber wer noch einen Beitrag leistet, fühlt sich im Allgemeinen besser in seiner Rolle. Das eigene Selbstwertgefühl steigt, und das ist die beste Medizin gegen Depressionen. Außerdem profitiert auch die Gesellschaft davon, wenn das Wissen älterer Menschen weiterhin genutzt wird. Die Technologie hilft dabei.

KONTAKT

Technologie kann jedoch niemals menschliche Kontakte ersetzen. Wenn eine Person nicht selbst anwesend sein kann, ist eine Videokonferenz ein praktisches Mittel. Aber es sollte nicht so sein, dass eine Videokonferenz geschaltet wird, damit eine Person nicht anwesend zu sein braucht. IT ist ein Mittel zur Verbesserung und Vertiefung menschlicher Kontakte. Daten sammeln, beispielsweise zur Blutdruckmessung, Herzüberwachung und zur Messung der Medizinereinnahme: hier kann die IT Älteren zu mehr Selbstständigkeit verhelfen. Persönliche Kontakte und das Bieten von Zuwendung bei der Pflege können jedoch nur von Menschen geleistet werden. Die IT kann dies unterstützen, indem sie mehr Zeit und Raum schafft.“



HIGHLIGHTS

Durch die Überalterung der Gesellschaft ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für den Einsatz IT-gestützter sozialer Innovationen. Das betrifft Lösungen in der Pflege, aber auch Methoden zur Förderung der Selbstständigkeit

- Die großen Herausforderungen, vor denen Europa steht, sind die großen Unterschiede hinsichtlich Kultur und Infrastruktur. Gleichzeitig ist dies auch ein Vorteil: Wenn eine Lösung hier funktioniert, wird sie zweifellos auch an anderen Orten der Welt funktionieren. Das macht Innovation zu einem Exportprodukt

- Es kommt darauf an, dass wir uns keine Lösungen über die Köpfe der älteren Menschen hinweg ausdenken
- Technologie ist ein Mittel und kann niemals menschliche Kontakte ersetzen

ONLINE

bpdeurope.com
 aal-europe.eu
 @aal_jp
 aal.jp

SCHLITTSCHUH LAUFEN IN DER KRAKAU ARENA, POLEN.



THEATERFESTIVAL IN DEM DORF MATIESIONIU, LITAUEN.



FREIZEIT

Die Arbeit ist getan, endlich frei - und dann? Fotograf Lars van den Brink machte sich auf die Suche nach Gruppen von Menschen, die ihre Freizeit zusammen verbringen. Es entstand ein Querschnitt unseres Kontinents: So verbringt Europa das Wochenende.



WETTBEWERB BRÜCKENSPRINGEN
IN VISEGRAD, BOSNIEN-HERZEGOWINA.



EIN SCHÖNER TAG IN EUROPA

Sechs Monate lang tourte Lars van den Brink mit seiner Frau und seinen Töchtern durch Europa.

Unterwegs fotografierte er Europäer, wie sie das Wochenende verbringen, unter dem Motto „ein schöner Tag in Europa“. Er wollte damit Europäer zeigen, wie sie sich und anderen einen schönen Tag machen.

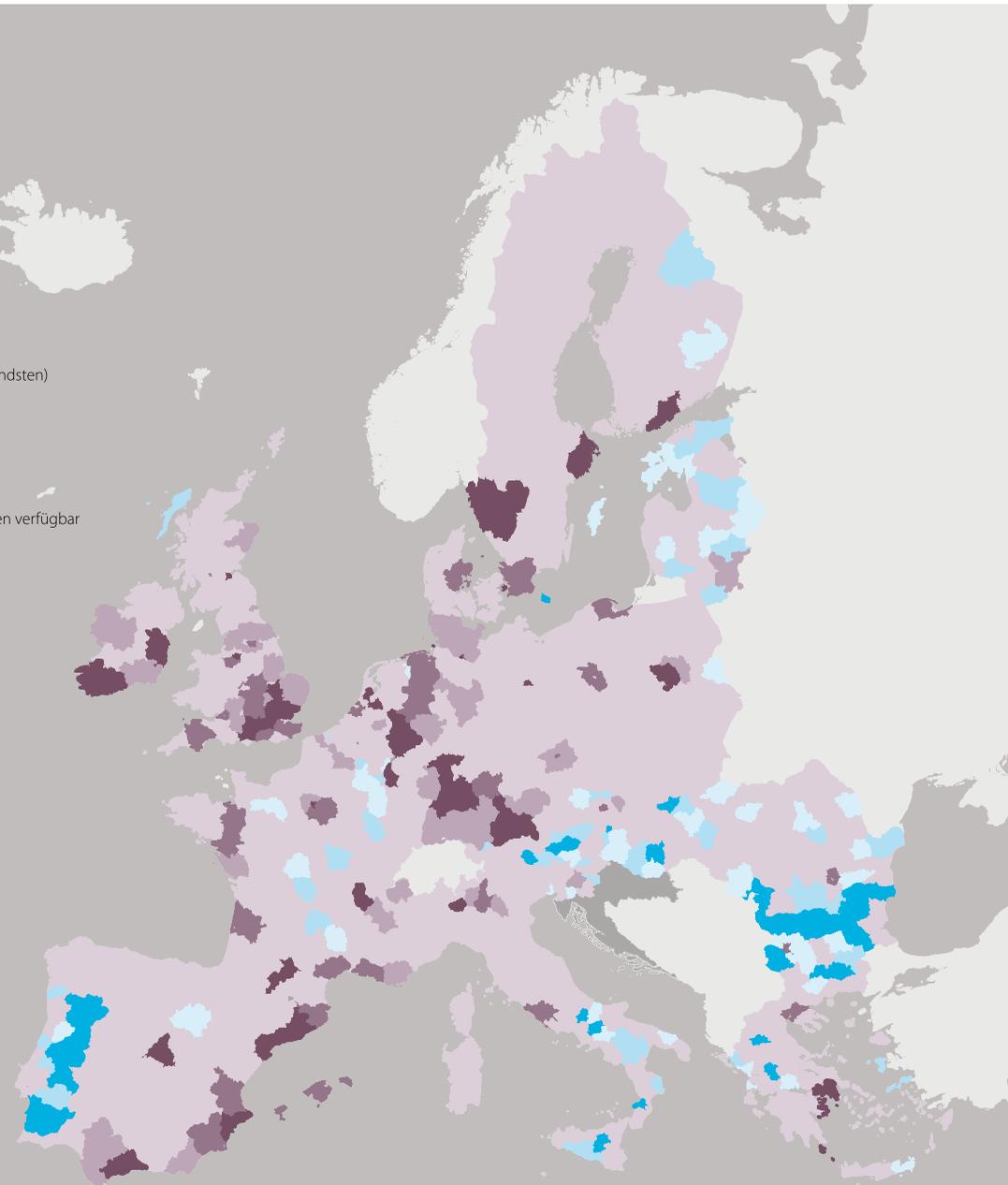


PROZESSION VOR DEM OSWALDISONNTAG
IN KRAKAUDORF, ÖSTERREICH.

ZUSAMMEN NACH DER SAISON DAS FREIBAD PUTZEN
IN LANGENSTEIN (DEUTSCHLAND).



A+ (am vielversprechendsten)
 A
 B
 C
 D
 E
 F (geringste Potenz)
 EU-Land: keine Angaben verfügbar



VIELVERSPRECHENDE BALLUNGSRÄUME

Trotz der schwierigen Wirtschaftslage bietet Europa zahlreiche Möglichkeiten für den Neubau von Wohnungen. In dem in diesem Jahr erschienenen Rapport „Wohnungsmärkte im Vergleich 2014“, einer Übersicht über die Wohnungsmarktentwicklungen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden, listet Bouwfonds ganze 50 Ballungsräume mit Wachstumspotenzial auf.

DIE ATTRAKTIVITÄT DYNAMISCHER STÄDTE

Über die Hälfte der Weltbevölkerung wohnt in der Stadt oder in Stadtnähe. Dieser Anteil wächst unaufhörlich. Genug Chancen also für Unternehmen, die Wohngebiete in der Stadt errichten. Einige Beispiele aus Deutschland, Frankreich und den Niederlanden.

WÄHREND DIE ZUGKRAFT der Städte früher vor allem auf dem Arbeitsplatzangebot beruhte, spielen heute auch andere Faktoren eine Rolle. Natürlich ist eine florierende (städtische) Wirtschaft unverzichtbar: sie bietet Arbeit, eine gute Infrastruktur und Innovationsstärke. Aber rationale Überlegungen sind nicht mehr das einzige, was einem Ballungsgebiet Anziehungskraft verleiht. Es hat auch mit seiner Atmosphäre und Dynamik zu tun. In der Stadt zu wohnen ist eine bewusste Entscheidung. Wer in der Stadt wohnt, trifft dort auf eine Mischung aus Identität und Diversität, Geschichte und Innovation, Intimität und Öffentlichkeit, Funktionalität und Verbundenheit. Dadurch eröffnen sich Planern und Entwicklern Chancen, doch ihnen obliegt zugleich auch eine große Verantwortung.

WOHNUNGSMARKT

Bouwfonds untersuchte 2011 in Zusammenarbeit mit Oxford Economics Ballungsgebiete in Europa. 2014 wurde diese Untersuchung wiederholt. Fast 900 Regionen wurden auf Faktoren wie Umfang und Produktivität der Wirtschaft, Größe und Wachstum der Bevölkerung, Beschäftigung, Einkommensanstieg und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hin analysiert. Von den 50 vielversprechendsten Ballungsräumen liegen 22 in den Kernländern von BPD (zwölf in Deutschland, sechs in Frankreich und vier in den Niederlanden). Dabei fällt auf, dass die Ballungsgebiete, die 2011 als vielversprechend eingestuft wurden, fast alle stärker geworden sind. Des Weiteren fällt auf, dass die Wohnungsmärkte der drei Länder sich aneinander annähern, wenngleich die Preisunterschiede noch immer groß sind (so liegen die Preise in den Niederlanden deutlich unter denen in Frankreich und Deutschland). Die Kehrseite der Attraktivität der Städte ist, dass das Wohnungsangebot meist hinter der Nachfrage zurückbleibt.

Dadurch steigen die Grundstücks- und Wohnungspreise unablässig, wodurch die Bevölkerungsvielfalt in Gefahr gerät. Die Wohnungsmarktstudie behandelt weder die „Atmosphäre in der Stadt“ noch die Entscheidungskriterien der Einwohner. Die Untersuchung zeigt stattdessen die wirtschaftlichen und demografischen Zahlen und rationalisiert damit die Hintergründe dieser gefühlsmäßigen Kriterien, sodass die Gestaltung städtischer Gebiete eine dauerhafte Zukunft bekommt.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr über Projekte in vielversprechenden Ballungsräumen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden.



HIGHLIGHTS

- Wohnen in der Stadt ist beliebter denn je
- Neben wirtschaftlichen Faktoren tragen auch Atmosphäre und Dynamik zur Anziehungskraft von Städten bei
- Die 50 Regionen, die bei der ersten Untersuchung 2011 als vielversprechend eingestuft wurden, entwickeln sich 2014 noch immer auffällig gut
- Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot, was zu steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen führt. Hierdurch gerät die Bevölkerungsvielfalt in Gefahr

DEUTSCHLAND – FRANKFURT: EUROPAVIERTEL



- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| 1. Hamburg | 8. Nürnberg |
| 2. Berlin | 9. Regensburg |
| 3. Münster/Osnabrück | 10. Stuttgart |
| 4. Düsseldorf | 11. München/Augsburg |
| 5. Köln/Bonn | 12. Bodenseekreis/
Konstanz |
| 6. Rhein-Main-Gebiet | |
| 7. Rhein-Neckar-Gebiet | |

Die Verstädterung der deutschen Ballungsräume vollzieht sich schnell und gravierend. Dieser Trend wird von dem stabilen Wirtschaftswachstum und der sinkenden Arbeitslosigkeit in Deutschland begünstigt. Das führt immer mehr zu Wohnungsknappheit, steigenden Wohnungspreisen und einem schrumpfenden Anteil an preisgünstigen Wohnungen. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen wird in den kommenden Jahren nicht zurückgehen.

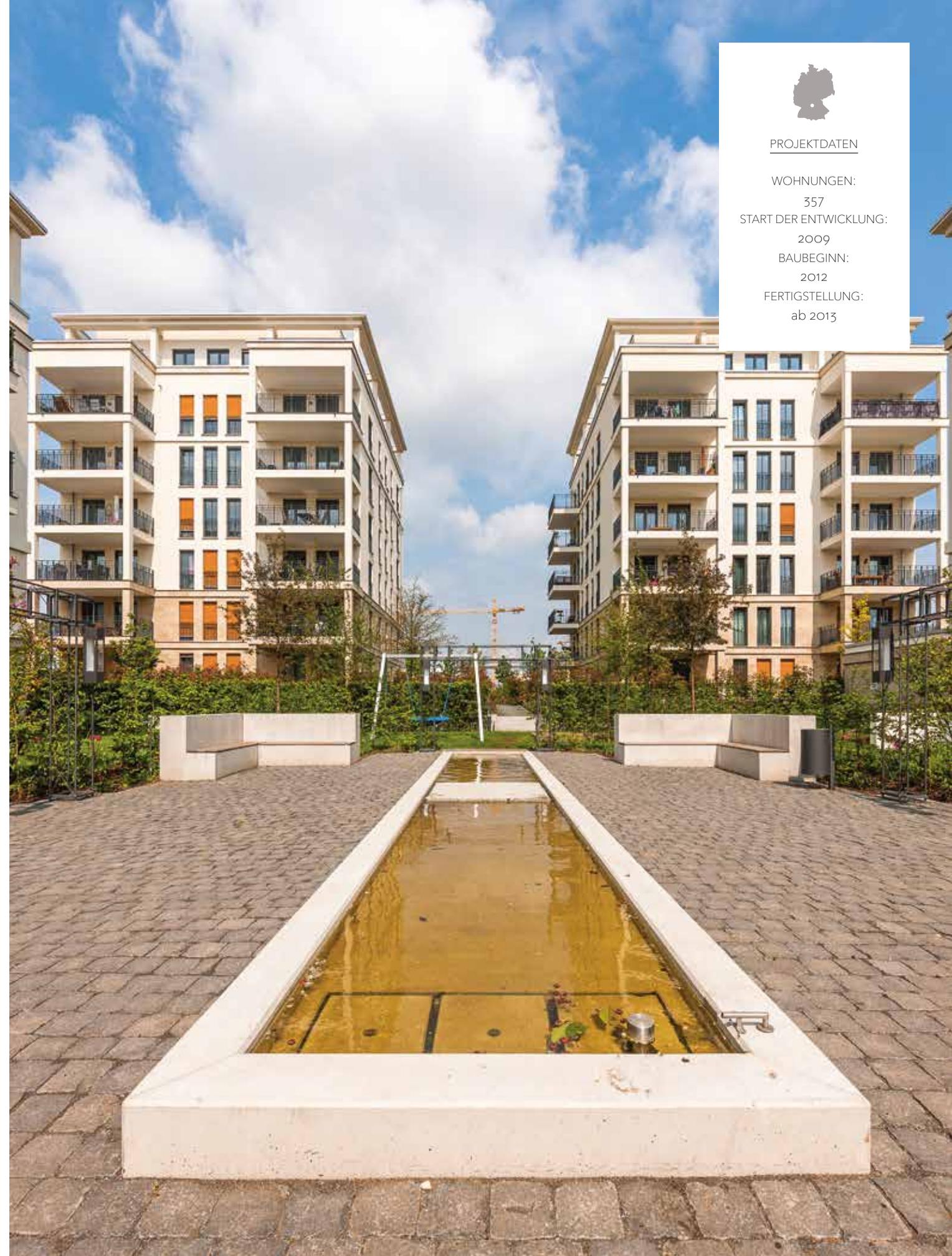
Im vielversprechenden Rhein-Main-Gebiet reagiert BPD Immobilienentwicklung darauf mit dem Projekt Central & Park im sogenannten Europaviertel. Bouwfonds baut hier 357 Wohnungen, die auf einem Teilgelände des ehemaligen Güterbahnhofs errichtet werden. Das städtebauliche Konzept ist großzügig angelegt; in dem Projekt werden 25 Mehrfamilienhäuser realisiert. Für die Planung wurden drei Architekturbüros eingeschaltet, sodass Abwechslung bei der Gestaltung der Häuser garantiert ist.

Das Europaviertel befindet sich in günstiger Lage zur Stadtmitte und zum (grünen) Umland. Das Projekt Central & Park (innerstädtisch und zugleich grün) garantiert ein zusammenhängendes Wohngebiet in diesem Viertel. Während sich der Plan selbst bereits durch seine großzügige Räumlichkeit charakterisiert, befinden sich auch in der unmittelbaren Nähe große öffentliche Grünflächen: der Europagarten und die Pocket-Parks. Außerdem bietet der Standort Aussicht auf die charakteristische Frankfurter Skyline und den Taunus.

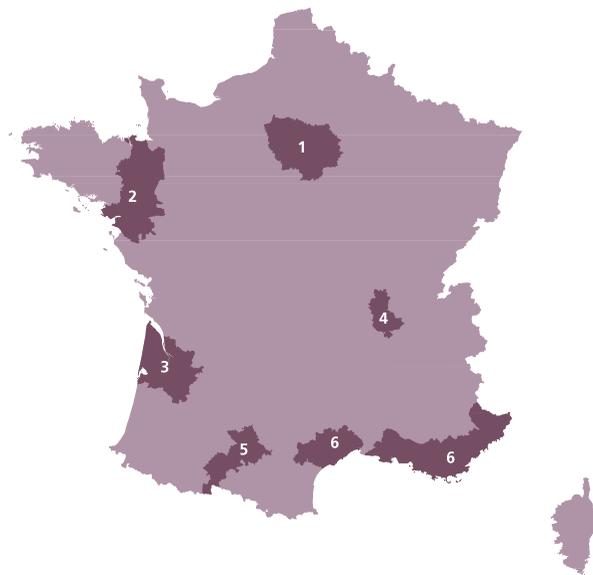


PROJEKTDATEN

WOHNUNGEN:
357
START DER ENTWICKLUNG:
2009
BAUBEGINN:
2012
FERTIGSTELLUNG:
ab 2013



FRANKREICH – MARSEILLE: LES CHLOROPHYLLES



1. Île-de-France
2. Loire-Atlantique & Ille et Vilaine
3. Gironde
4. Rhône
5. Haute-Garonne
6. Côte d'Azur

Frankreich zählt sechs Ballungsgebiete mit günstiger wirtschaftlicher und demografischer Perspektive. Die Bevölkerung wächst hier teils organisch und teils durch Zuwanderung von vor allem wohlhabenden Senioren (insbesondere in Gebieten im Süden). Die Ballungsgebiete profitieren von der staatlichen Förderung von „Wettbewerbsclustern“, die das Wirtschaftswachstum in den Kerngebieten vorantreiben. Die Dynamik auf dem noch immer expandierenden Wohnungsmarkt ist groß (mehr Umzüge als in Deutschland und den Niederlanden).

Am Nordrand von Marseille (Region Côte d'Azur) errichtet BPD Marignan einen Teil des vornehmen Wohngebiets „Les Hauts de Sainte-Marthe“. Das Gebiet grenzt an eine dicht bewaldete Hügellzone, liegt 15 Autominuten von der Stadtmitte entfernt und bietet zahlreiche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe (auch Schulen aller Art) und sehr gute Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel.

Dieses Wohngebiet mit dem Namen Les Chlorophylles besteht aus Einfamilienhäusern, Villen und Appartementgebäuden. Für die insgesamt 800 Wohneinheiten gelten die strengsten Umweltschutzaufgaben. Das Projekt hat dadurch auch Aussicht auf das Umweltabzeichen *Haute Qualité Environnementale*; die Gebäude sind energiesparend, besitzen eine optimale Wärmedämmung, passive Lüftung und Warmwasseraufbereitung mit Sonnenkollektoren. Beim Bau werden nachhaltige Materialien verwendet. Die Stadtverwaltung legt großen Wert auf dieses Projekt; es schafft mehr Wohnraum in Marseille in einem unterrepräsentierten Segment.



PROJEKTDATEN

WOHNUNGEN:
800 Einfamilienhäuser,
Villen und Wohnungen

START DER ENTWICKLUNG:
2006

BAUBEGINN:
2013

FERTIGSTELLUNG:
die ersten 600 Wohnungen
sind fertiggestellt



NIEDERLANDE - HANDELSKADE NIMWEGEN

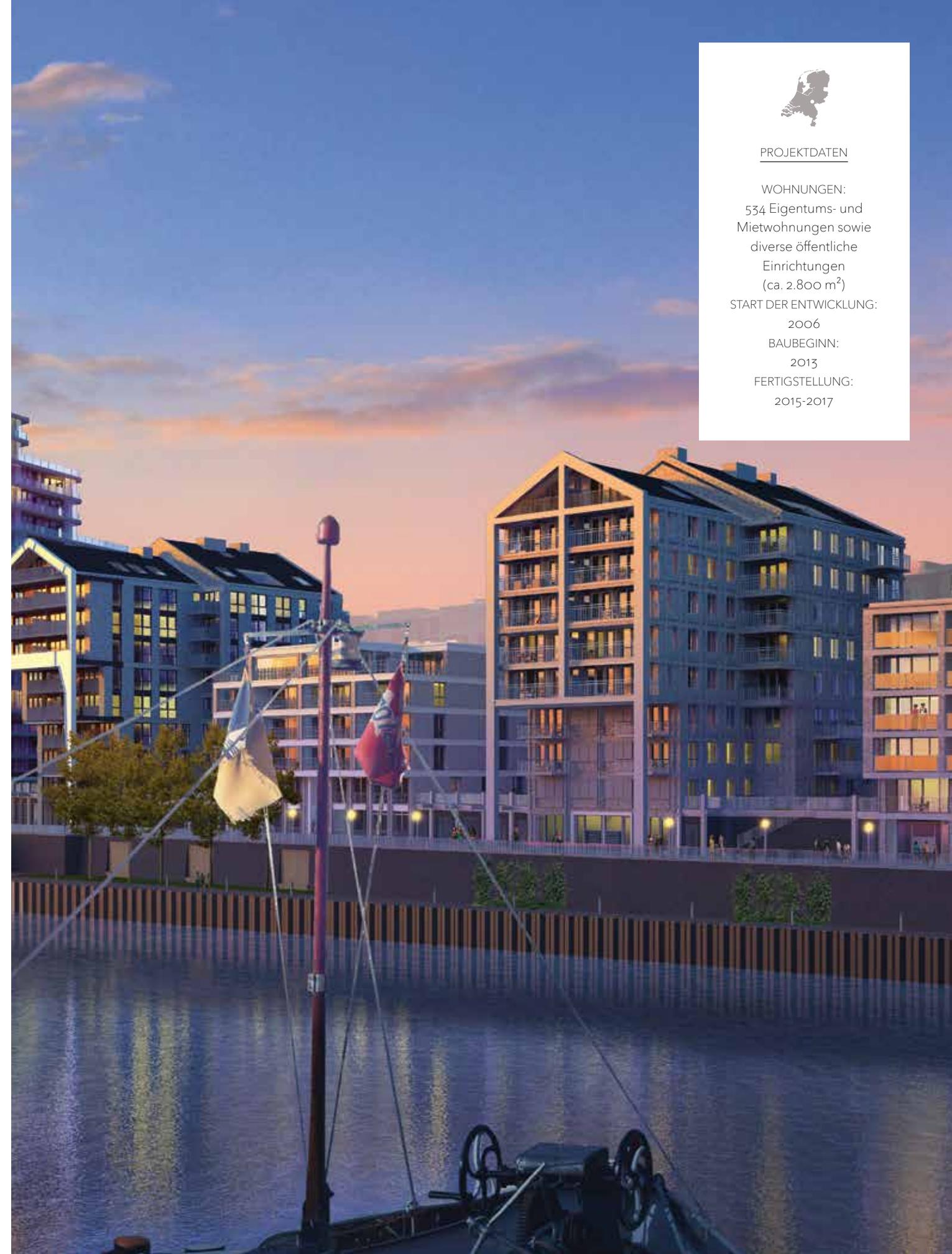


1. Großraum Amsterdam
2. Südflügel der Randstad
3. Region Utrecht
4. A50-Achse

In den Niederlanden liegen die vielversprechenden Ballungsgebiete in der Nähe der großen Verkehrsadern. Die Überalterung ist in den Niederlanden stärker als in Deutschland und Frankreich, was den Nachteil mit sich bringt, dass die Altersklasse zwischen 30 und 45 unterrepräsentiert ist. Eine der Ursachen ist der Rückgang des verfügbaren Einkommens. Dies wirkt sich selbstverständlich auf die Wohnungstypologie aus. So werden Wohnungen beliebter und verlieren (Einfamilien)häuser buchstäblich an Boden.

Das Handelskade-Projekt in Nimwegen (in dem vielversprechenden Ballungsgebiet A50-Achse) verdeutlicht diese Entwicklungen. Zwischen der Innenstadt und den Waalufern soll ein Wohnviertel mit über 2.000 Wohnungen entstehen. Es ist ein geschichtsträchtiger Standort - von den Römern bis hin zur ehemaligen Fabrik des Industriellen Honig - und ein markanter Punkt an der Waal.

Bouwfonds baut ein Stück Innenstadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und eines Binnenhafens. Früher standen hier die Druckerei und die Büros der Tageszeitung „De Gelderlander“. Insgesamt werden über 500 Eigentums- und Mietwohnungen errichtet, mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Wenngleich die verfügbare Grundfläche begrenzt ist, werden dennoch bei den Freiflächen keine Abstriche gemacht: Die Wohnungen werden um einen grünen Innenhof herum situiert. Als Blickfang entsteht „De Lunet“, ein 15-stöckiger Wohnturm unmittelbar am Waalufer.



PROJEKTDATEN

WOHNUNGEN:
534 Eigentums- und Mietwohnungen sowie diverse öffentliche Einrichtungen (ca. 2.800 m²)

START DER ENTWICKLUNG:
2006

BAUBEGINN:
2013

FERTIGSTELLUNG:
2015-2017

FÜR ÜBER EINE MILLION EUROPÄER



BPD IST EINER DER größten Gebietsentwickler Europas. Das Unternehmen ist in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Europäer. In den Niederlanden und Deutschland operiert es unter dem Namen BPD, in Frankreich als BPD Marignan.

Die Größe und Komplexität der von BPD entwickelten Flächen ist extrem unterschiedlich. Der Entwickler hat vor allem in den Niederlanden Neubauviertel mit manchmal tausenden Wohnungen realisiert, aber auch Wohnkomplexe in München, die neuesten Villen in Nizza und einzelne Grundstücke in der Amsterdamer Innenstadt, auf denen nur ein paar Häuser errichtet werden können. So gesehen variieren die Arbeitsgebiete von BPD von sehr groß bis ganz klein und ist das Unternehmen Projekt- und Gebietsentwickler zugleich.

LIVING ENVIRONMENTS

BPD will einen Beitrag zur Schaffung von *Living Environments* leisten, also zu Wohngebieten, die von sich aus lebendig sind, die Ruhe bieten, aber auch dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen, und in denen die Bewohner gern wohnen und zusammenwohnen. BPD engagiert sich für die Qualität der bebauten Fläche, wobei genauestens auf alles geachtet wird, was Einfluss auf das Wohnvergnügen hat. Von der Einrichtung des öffentlichen Raumes bis hin zu den Grünflächen. Von der architektonischen Vielfalt und Harmonie bis hin zu Sicherheit und Verkehrsanbindung.

GEBIETSREGISSEUR

Beim Gestalten und Entwickeln neuer Wohnviertel muss an vieles gedacht und auf vieles Rücksicht genommen werden. Fast immer sind viele verschiedene Partner an einem Projekt beteiligt, wie (kommunale) Behörden, Stadtplaner, Architekten und Bauunternehmen. Dank seiner organisatorischen Fähigkeiten spielt BPD bei den Entwicklungsprozessen, die sich oft über Jahre erstrecken, nicht selten die Rolle des Initiators und Regisseurs. Wenn möglich respektiert der Entwickler in neuen Wohngebieten die historischen Elemente: die alte Keksfabrik, den markanten Bauernhof von 1820, den von alten Eichen umsäumte Bach. Bauen bedeutet weiter-

bauen, in einem neuen Wohngebiet dürfen Gegenwart und Vergangenheit fühlbar sein.

REGIONALNIEDERLASSUNGEN

Der europäische Wohnungsmarkt ist sehr vielfältig, und selbst innerhalb der Niederlande, Frankreichs und Deutschlands gibt es große regionale Unterschiede. In einer niederländischen Provinzstadt kann es eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit einem Garten auf der Südseite geben, während in Hamburg oder Lyon vor allem Luxusapartements in Mode sind, ganz besonders solche mit Blick auf die Elbe bzw. die Rhône. Mit dutzenden Regionalbüros, verteilt über die drei Länder, steht BPD mitten in den lokalen Immobilienmärkten und wird jeder Wohntrend registriert.

IN DEN NIEDERLANDEN GEBOREN, IN EUROPA GROSS GEWORDEN

BPD wurde 1946 von einer Reihe niederländischer Gemeinden gegründet. In der damals herrschenden Wohnungsnot sorgten wir für die finanziellen Mittel, um den Bau bezahlbarer Häuser zu ermöglichen. Der Bedarf war groß, und heute stehen in den Niederlanden fast 300.000 Häuser, die mit Unterstützung von BPD errichtet wurden. BPD ist heute mit sechs Niederlassungen in den Niederlanden, sieben in Frankreich (zuzüglich Vertretungen) und sieben in Deutschland einer der führenden Projektgebietsentwickler Europas. Jedes Jahr werden viele tausend Eigentums- und Mietwohnungen fertiggestellt, an denen der Entwickler beteiligt war. Seit 2006 gehört BPD zur Rabo Real Estate Group, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Rabobank. Das gibt dem Unternehmen die Ruhe und den Spielraum, sich auf seine Arbeit zu konzentrieren: der Schaffung von *Living Environments*, in denen man gern wohnt und lebt.

ONLINE

bpd-europe.com

bpd-marignan.fr

bpd-de.de

BPD

(SEIT 1946)
 Ein Hauptsitz und
 5 Regionalbüros
 (+ 1 Tochtergesellschaft)
 4.000 - 7.000 verkaufte
 Wohnungen pro Jahr
 KONTAKT:
 Westerdorpsstraat 66
 3871 AZ Hoevelaken, Niederlande
 T +31 (0)33 253 97 00
www.bpdeurope.com
ontwikkeling@bpd.nl

GESCHÄFTSFÜHRUNG
 - Walter de Boer, *CEO BPD
 und Vorstandsmitglied
 der Rabo Real Estate Group*
 - Hayo Doornink, *COO*
 - Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

NIEDERLANDE

BPD Ontwikkeling BV
 Hauptsitz
 Westerdorpsstraat 66
 3871 AZ Hoevelaken, Niederlande
 T +31 (0)33 253 97 00
www.bpd.nl
ontwikkeling@bpd.nl
 Walter de Boer, *CEO*

DEUTSCHLAND

BPD IMMOBILIENWICKLUNG GmbH
 (SEIT 1993)
 6 Regionalbüros
 850 - 1100 verkaufte
 Wohnungen pro Jahr
 KONTAKT:
 Lyoner Straße 15
 60528 Frankfurt
 T +49 (69) 21 97 980
www.bpd-de.de
 Franz-Josef Lickteig, *Geschäftsführer*

NIEDERLASSUNG HAMBURG

Wendenstraße 21
 20097 Hamburg
 Tel. 040 / 688 768-0
www.bpd-hamburg.de

NIEDERLASSUNG DÜSSELDORF

Kanzlerstraße 8
 40472 Düsseldorf
 Tel. 0211 / 537 29 - 0
www.bpd-duesseldorf.de

NIEDERLASSUNG KÖLN

Richard-Byrd-Straße 6 a
 50829 Köln
 Tel. 0221 / 949800-0
www.bpd-koeln.de

NIEDERLASSUNG STUTTGART

Silcherstraße 1
 70176 Stuttgart
 Tel. 0711 / 65 67 95 - 3
www.bpd-stuttgart.de

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

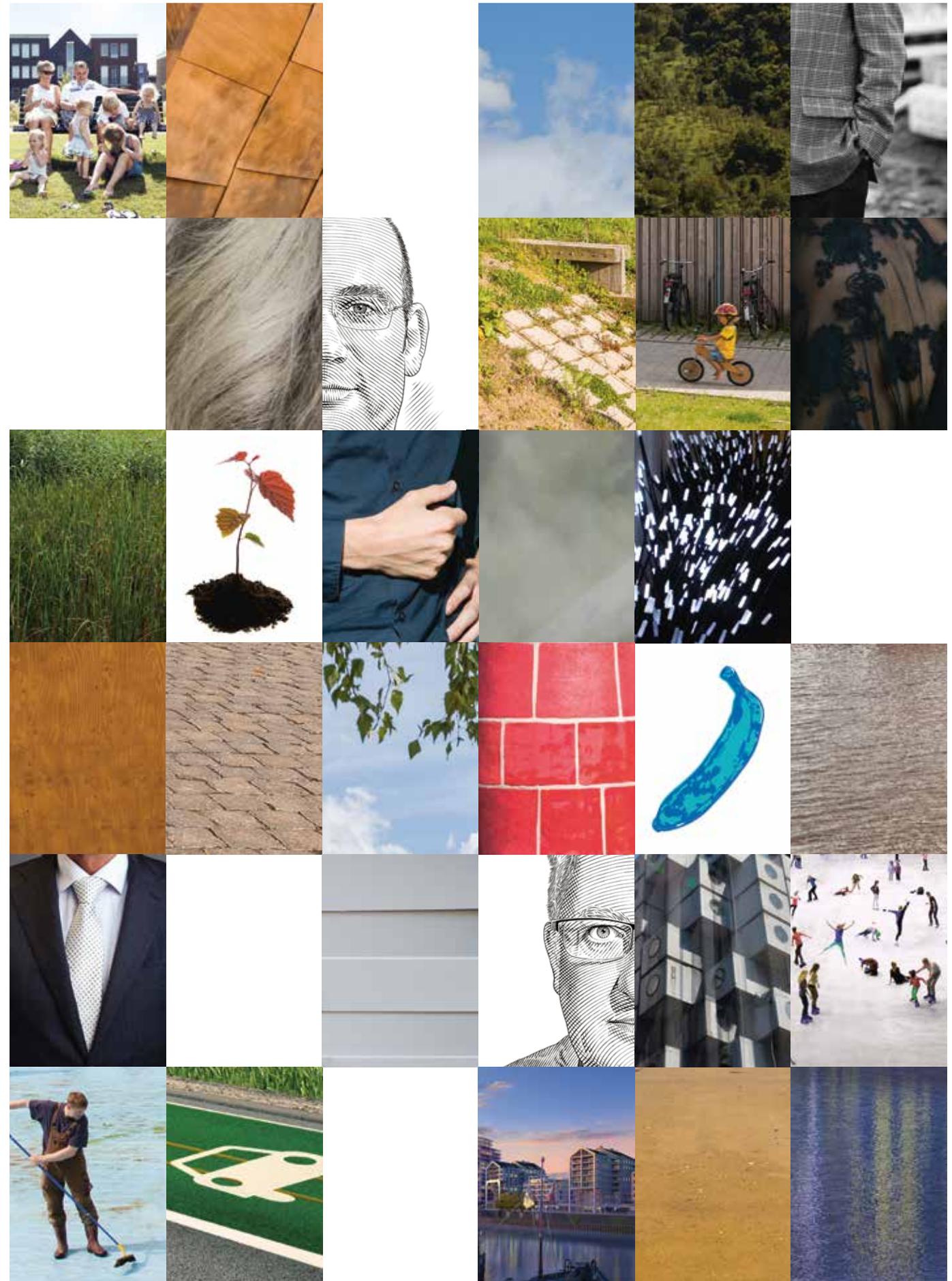
Bachbauernstraße 1
 81241 München
 Tel. 089 / 384768-0
www.bpd-muenchen.de

NIEDERLASSUNG BERLIN

Mommsenstraße 73
 10629 Berlin
 Tel. 030 / 889 27 65-10
www.bpd-berlin.de

FRANKREICH

BPD MARIGNAN SAS
 (SEIT 1970)
 55 Regionalbüros
 (+ 17 lokale Vertretungen)
 3.000 - 5.000 verkaufte
 Wohnungen pro Jahr
 KONTAKT:
 70, Rue de Villiers
 F-92532 Levallois-Perret Cedex
 T +33 (0)1 4 96 41 515
www.bpd-marignan.com
 Jean-Philippe Bourgade, *Geschäftsführer*



„SCHON JETZT FEHLEN IN DEUTSCHLAND
ZWEI MILLIONEN WOHNUNGEN,
DIE AUF DIE BEDRÜFNISSE
VON SENIOREN AUSGELEGT SIND.“

JAN-HENDRIK JESSEN / SENIOR FUND MANAGER PATRIZIA AG / SEITE 8



„DIE WELT DES FERTIGENS
UND DIE WELT DES GESTALTENS HABEN
SICH WEIT VONEINANDER ENTFERNT“

DAAN ROOSEGAARDE / VISIONÄRER DESIGNER / SEITE 24



„TECHNOLOGIE KANN
NIEMALS MENSCHLICHE
KONTAKTE ERSETZEN“

KARINA MARCUS / DIREKTORIN AAL / SEITE 54



„MAN KANN NICHT LAUTER LEGOHÄUSER
NEBENEINANDER ERRICHTEN,
SONDERN MAN BAUT EINE STADT, HINTER DER
EIN BESTIMMTES KONZEPT STEHT.“

PHILIPPE JUVIN / BÜRGERMEISTER VON LA GARENNE-COLOMBES / SEITE 61

