

NOTUNTERKUNFT, UND DANN?



MIGRATION

UTRECHTER BÜRGERMEISTER TRIFFT
ERSTEN BÜRGERMEISTER DER FREIEN
UND HANSESTADT HAMBURG

STUDIE

BITTE MEHR
WOHNUNGEN, UND
ZWAR BEZAHLBARE!

ERNEUERUNG

METAMORPHOSEN
IN NORDRHEIN-
WESTFÄLISCHEN STÄDTEN

ÜBERALTERUNG

DREI EXPERTEN ZU
WOHNLÖSUNGEN
FÜR SENIOREN

BPD MAGAZINE 4, 2. JAHRGANG
HERBST 2016

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europa, 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, Jeanne Neuve-Eglise, Ursula van Kooij,
Hans Weber, Katharina Zoll

KONZEPT & PRODUKTION

ZB Communicatie & Media
(zb.nl)

GRAFISCHE GESTALTUNG

ZB/Marinka Reuten und Ray Heinsius

AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT

Françoise van Alkemade, Margriet Brandsma, Hans Bouman,
Bertus Bouwman, Armelle Desmarchelier, Kees de Graaf, Kleis Jager,
Han Joosten, Bas Kooman, Edwin Lucas, Karina Meerman,
Ruud Slierings, Claudia Stoldt, Internationaal Tolk Agentschap.

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIONEN

William Alix, Harry Cock, Karin Crona, Katharina Hein,
Michael Heinrich, Florian Imberger, Malte Metag, Jonas Nyström,
Ramses Reijerman, Janita Sassen, Erik Smits, Andreas Terlaak, Tzenko.

DRUCK

Drukkerij Roelofs, Enschede

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



AUFLAGE 8.800

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 Unrichtigkeiten und/oder eventuelle Satz- und Druckfehler.



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
MARIGNAN

A SHELTER IS NOT A HOME

Sie lesen die vierte Ausgabe unseres Magazins mit breit gefächerten Themen. So finden Sie Beispiele für zeitlich befristete Wohnungen, aber auch persönliche Porträts von Migranten. Zudem behandeln wir die Digitalisierung in unserem Fachgebiet sowie das Thema Seniorenwohnungen in Europa. Die Wohnformen für ältere Menschen in Deutschland erweisen sich als überraschend inspirierend.

Ein weiteres Thema ist unsere zweijährliche Untersuchung der Wohnungsmärkte in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden. Diese Untersuchung zeigt, dass die demographischen Perspektiven nach wie vor günstig und angesichts der niedrigen Zinsen sogar außergewöhnlich gut sind. Frankreich bleibt mit einer Bauproduktion von 400.000 Wohnungen klar an der Spitze, trotz der mäßigen wirtschaftlichen Prognosen und einer hohen Arbeitslosigkeit. Danach kommt Deutschland mit einem Angebot von 200.000 Wohnungen (bei einer um 20 Prozent größeren Einwohnerzahl als Frankreich), die einem relativen Bedarf von 400.000 – 440.000 Wohnungen gegenüberstehen. In den Niederlanden sank die Produktion nach einer zwischenzeitlichen Belebung auf 55.000 Wohnungen.

Deutschland steht vor dem Problem der Unterbringung der großen Flüchtlingszahl. Das erhöht den ohnehin schon großen Druck, der auf dem deutschen Wohnungsmarkt lastet. Auch die Niederlande und Frankreich haben hiermit zu kämpfen. In einem Artikel mit vier Experten aus dem öffentlichen und privatwirtschaftlichen Sektor zeigen wir, dass die Branche insgesamt die idealen Möglichkeiten für Partnerschaften bietet, die diese riesige Aufgabe bewältigen können.

In einem interessanten Doppelinterview mit den Bürgermeistern von Hamburg und Utrecht erfahren wir Näheres über ihre Sichtweise zur Unterbringung von Flüchtlingen. Der Bürgermeister des Stadtstaates Hamburg, Olaf Scholz, hat mit der Schaffung von über 40.000 Wohneinheiten für Notunterkünfte bzw. befristete Unterkünfte Unglaubliches geleistet, und das in einem komplexen, sehr teuren Wohnungsmarkt. Unabhängig davon ist natürlich das Ziel der Politik die Bereitstellung vollwertiger Wohnungen. Schließlich gilt: *a shelter is not a home*. Hoffnungsvoll ist die Aussage des Utrechter Bürgermeisters Jan van Zanen: „Integration beginnt am ersten Tag.“ Wenn man dann weiß, dass auf jeden anerkannten Asylbewerber mindestens ein ehrenamtlicher Helfer kommt, zeichnet sich ein breites gesellschaftliches Engagement ab: Das sind Ehrenämter im wahrsten Sinne des Wortes.

Die Vision von BPD ist weiterhin auf die Themen *Verfügbarkeit* und *Bezahlbarkeit* ausgerichtet. In Deutschland, Frankreich und den Niederlanden liegt der Schwerpunkt auf bezahlbaren Eigentumswohnungen. In den kommenden Jahren ist es in den Niederlanden aber auch wichtig, den Bau von Mietwohnungen im Preissegment von 775 Euro bis 950 Euro aufzustocken. Durch die generelle Knappheit in diesem Bereich sind Investitionen in solche Wohnungen eine sinnvolle Sache: Die Nachfrage wird vorläufig nicht abebben und die Zinsen sind extrem niedrig. Also die Ärmel hochkrempeln, um mit vereinten Kräften vitale und abwechslungsreiche Wohnsiedlungen zu errichten.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



MIGRATION

- 8 BEFRISTETE UNTERKÜNFTE
Es geht um mehr als nur die erste Notunterkunft. Die gesamte Kette ist wichtig: von der Notunterkunft bis zur dauerhaften Wohnung.
- 18 „WIR SCHAFFEN DAS“
Flucht vor dem Krieg, die Suche nach einem besseren Leben oder der Liebe hinterher. Sechs Flüchtlinge erzählen über ihr neues Land.
- 26 HEIßE EISEN
Wie weit geht die gesellschaftliche Verantwortung privatwirtschaftlicher Gruppen bei der Unterbringung von Flüchtlingen? Was können die Kommunen tun und was besser nicht? Vier Experten geben Antwort.
- 36 BÜRGERMEISTER
„Die Verfahren müssen schneller verlaufen, damit wir schnell Klarheit darüber haben, wer dauerhaft bleiben kann“, meint Olaf Scholz in einem Gespräch mit Jan van Zanen.



BEFRISTETER WOHNRAUM
Eine menschenwürdige Unterkunft bieten, das ist die Kernaufgabe für Architekten, Entwickler, Bauunternehmen und Kommunen.

8



VISION

- 35 KOLUMNE ILSE HELBRECHT
„Die vielen Menschen, die derzeit als Migrantinnen und Migranten in den Städten ankommen, sind besonders schutzbedürftig.“
- 50 DEUNIEFRA-BERICHT
Die Problempunkte in den drei BPD-Ländern sind zwar unterschiedlich, die Lösung ist aber dieselbe: bauen, bauen und nochmals bauen.
- 78 SENIORENWOHNUNGEN
Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und Wohnumgebungen ist groß. Welchen Beitrag kann das Wohnumfeld zu einem gesunden sozialen Leben von Senioren leisten?
- 86 KOLUMNE PETER SAVELBERG
2025 werden 70 Prozent der Weltbevölkerung in Städten wohnen. Peter Savelberg skizziert eine neue, dynamische Wohn- und Arbeitsumgebung.



NEUES LAND
Sechs Porträts von Migranten, die aus Liebe oder wegen des Krieges Heim und Herd verließen.

18



INSPIRATION

- 66 STADTUMBAUPROJEKTE
Mit Professor Stefan Siedentop werfen wir einen Blick auf innerstädtische Gebiete Nordrhein-Westfalens. Was können die Niederlande von den deutschen Erfahrungen lernen?
- 72 ONLINE EIN HAUS KAUFEN
„Nur logisch“, meint Jessie Wagenaar, Leiterin des Bereichs Verkauf & Gebietsmarketing von BPD: „Immer mehr Europäer sind es gewöhnt, ihre Angelegenheiten online zu regeln. Warum sollten wir das nicht auch für Häuser anbieten?“



GENTRIFIZIERUNG
Lombok war das erste multikulturelle Stadtviertel Utrechts, das jedoch zusehends verwahrloste. Jetzt zieht Lombok immer mehr Yuppies an.

56



PROJEKTE

- 56 GENTRIFIZIERUNG IN UTRECHT (NL)
Durch die Gentrifizierung kann sich ein unbeliebter Stadtteil in kurzer Zeit zu einem angesagten und attraktiven Wohngebiet entwickeln. In der Folge steigen dort die Immobilienpreise.
- 88 ANGENEHMES STADTLEBEN
Mit gut durchdachten Eingriffen kann aus einem brachliegenden Areal ein lebendiges Wohngebiet mit einer magischen Anziehungskraft werden. Diese drei besonderen BPD-Projekte zeigen, wie das geht.



PILOTPROJEKT
BPD verkauft Wohnungen online und sieht digitale Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

72



MIGRATION / TEXT KEES DE GRAAF / BILD BETTER SHELTER,
JONAS NYSTRÖM, MALTE METAG, MICHAEL HEINRICH, HARRY COCK

UNTERKÜNFTE FÜR FLÜCHTLINGE

EIN DACH ÜBER DEM KOPF

DOMO-ZELTE WERDEN AM
HAMBURGER HAUPTBAHNHOF ALS
NOTUNTERKUNFT EINGESETZT.

Deutschland hat 2015 über 1,1 Millionen Flüchtlinge aufgenommen. In Frankreich beantragten 80.000 Menschen Asyl, in den Niederlanden 57.000. Eine menschenwürdige Unterkunft bieten, das ist die Kernaufgabe für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen und Kommunen. Wie das gehen soll? Darüber sind die Meinungen geteilt. „Mit Turnhallen und Containern kommen wir nicht weiter.“

AUF DER ARCHITEKTURBIENNALE 2016 IN Venedig zeigt sich, dass die FLÜCHTLINGSFRAGE AUF DER PRIORITÄTENLISTE DER PROJEKTENTWICKLER UND DES BAUSEKTORS STEHT



CONTAINERDORF AUS 70 MODULEN IN ZÜRICH

AUF DER INTERNATIONALEN Architekturbieniale 2016 in Venedig wird deutlich: Architekten suchen Antworten auf die Nöte dieser Welt. Der chilenische Kurator und Architekt Alejandro Aravena wählte das Thema *Reporting from the front*. „Wir möchten die Arbeit von Menschen, die auf der Suche nach neuen Aufgaben sind, mit einem größeren Publikum teilen. Es geht um Fragen wie Segregation, Ungleichheit, Naturkatastrophen und Migration. Gleichzeitig liefern wir Beispiele, wie Unterschiedliches miteinander verbunden werden kann: Pragmatismus mit Existentiellem und Kreativität mit gesundem Menschenverstand“, so Aravena. Mehrere Teilnehmerländer haben die Flüchtlingsproblematik zum Schwerpunktthema ihres Beitrags gemacht. Selbstverständlich gehört auch Deutschland dazu. Schließlich kommen die meisten Flüchtlinge dorthin. Das Motto des deutschen Beitrags mit Präsentation und Ausstellung lautet *Making Heimat. Germany, Arrival Country*. Entstanden ist das Konzept auf der Grundlage der umfassenden Datenbank des Deutschen Architekturmuseums (DAM), das seit Oktober 2015 alle (!) in Deutschland für Flüchtlinge ins Leben gerufenen Projekte sammelt und nach Umfang, Kosten und Fläche pro Bewohner, Bauart und Baumaterialien kategorisiert.

SENSE OF BELONGING

Doch auch andere Länder haben auf der Biennale die Unterbringung von Flüchtlingen thematisiert. Österreich kommt beispielsweise mit *Places for People (Orte für Menschen)*. Die Österreicher zeigen drei konkrete Projekte in Wien, bei denen leerstehende Gebäude als vorübergehende Wohnung hergerichtet wurden, sodass Flüchtlinge aus Flüchtlingsunterkünften dorthin ziehen können. Finnland präsentiert *From Border to Home*, ausgehend von der Überzeugung, dass für die Unterbringung solide Lösungen notwendig sind. Notlösungen alleine reichen nicht aus.

Die Niederlande zeigen mit *Kriegsgebiete* im Rietveld-Pavillon ein anderes Schwerpunktthema. In einem Film des niederländischen Architektenverbands (BNA) berichten Architekten, welchen Beitrag sie zur Unterbringung von Flüchtlingen leisten. Die Präsentationen dieser Länder zeigen, dass die Flüchtlingsfrage auf der Prioritätenliste der Projektentwickler und des Bausektors steht. Nach dem explosionsartigen Anstieg der Zahl syrischer Flüchtlinge ist klar geworden, dass die Unterbringung dieser Menschen die große Herausforderung der kommenden Jahre sein wird. Inzwischen ist auch allen bewusst, dass es um mehr als um Notunterkünfte für die erste Zeit geht. Die gesamte Kette ist wichtig, vom Erstaufnahmelager über Gemeinschaftsunterkünfte bis zu vorübergehenden Unterkünften oder dem permanenten Aufenthalt.

DAS KÄFIGKONZEPT

Alle Flüchtlinge, die Europa erreichen, brauchen eine Unterkunft, und zwar vorzugsweise nicht in selbst gebauten Zeltlagern wie im „Dschungel von Calais“ und dem Flüchtlingslager bei Idomeni in Griechenland. Eine bessere Alternative sind die vom Architekten Daniel Kerber entwickelten Domo-Zelte, die am Hamburger Hauptbahnhof zur Erstaufnahme von Flüchtlingen eingesetzt werden. Solider ist die Initiative des schwedischen Möbelkonzerns Ikea, der gemeinsam mit der UN-Flüchtlingsorganisation (UNHCR) eine Selbstbauhütte entwickelt hat, die das Leben der 65 Millionen Flüchtlinge, die es derzeit weltweit gibt, erleichtern soll. Diese Hütten werden inzwischen unter anderem in Griechenland und Mazedonien eingesetzt. Die Hütten mit einer Grundfläche von 17,5 Quadratmeter, mit Stahlfundament und -rahmen, sind mit Solarzellen zur Stromerzeugung bestückt. Sie lassen sich in vier bis acht Stunden zusammenbauen und als Module miteinander verbinden. Eine Nummer größer ist die Leichtbauhalle, die der

Architekt Jan Schabert für siebzehn Standorte in München entwickelte. Das Konzept sollte mehr als nur wind- und wasserdicht sein. „Obwohl diese Hallen nur zwei Jahre stehen bleiben, wollten wir mehr als nur ein herkömmliches deutsches Lager bauen. Die Qualität des Raums muss gut sein, sowohl in Bezug auf die Inneneinrichtung als auch auf den städtebaulichen Kontext“, so Schabert. Mit einer Kombination aus Hallen und Containern erstellt Schabert ein kleines Dorf. In den Hallen selbst, die innerhalb weniger Tage aufgebaut sind, entwickelte er ein Käfig-Konzept mit hölzernen Trennwänden, die einen Raum für zwei bis fünf Personen abgrenzen und die abwechselnd eingebaut werden, um die Entstehung langer monotoner Korridore zu vermeiden. Außerdem werden Holzbänke eingesetzt, die als Begegnungsstätte fungieren.

Auf die Erstaufnahmeunterkunft folgt die Gemeinschaftsunterkunft. Die Bauzeit einer solchen Einrichtung ist mit mehreren Monaten länger, allerdings ist hier die Aufenthaltsqualität besser. Ein häufig dafür eingesetzter Baustein ist der Container, der in unterschiedlichen Formen aufgestellt werden kann. Es werden Holz- und Stahlvarianten eingesetzt. Ein gutes Beispiel ist die Entwicklung mehrerer Einrichtungen in den Bremer Häfen, die die Stadt in Auftrag gegeben hat. Diese Container werden auch als „Übergangswohnheime“ bezeichnet. Das Architekturbüro Feldschnieders + Kister aus Bremen hat diese Modulbauten um einen zentralen Platz mit Gemeinschaftsräumen gruppiert. Die Module werden als Apartment für zwei Personen (24 Quadratmeter) und vier Personen (48 Quadratmeter) genutzt.

MOBILE HOTELZIMMER

In Hannover werden Holzmodule verwendet, die von der Firma Kaufmann Bausysteme im Vorarlberg zusammengebaut und anschließend nach Hannover transportiert werden. Dort werden sie nach einem Entwurf von Mosaik Architekten zu zweigeschossigen Modulen aufeinander gestellt.

Auch andere Sektoren leisten im diesem Teil der Kette einen Beitrag. So hat das niederländische Unternehmen Flexotels, ein Lieferant für mobile Hotelzimmer, zusammen mit Brink Management/Advies und der Architektin Anne-Marie Pors das Konzept „unter einem Dach“ entwickelt, bei dem der Flüchtling an einem Standort bleibt, während die Unterkunft jeweils an seinen sich verändernden Status angepasst wird. Projektentwickler Ernst van der Leij dazu: „Während der Erstaufnahme hat der Flüchtling wenig Platz und wenig Privatsphäre. In der letzten Phase bieten wir im gleichen Gebäude ein ganz normales Einfamilienhaus, in dem eine eingebürgerte Familie wohnen bleiben kann. So brauchen Familien nicht immer wieder umzuziehen.“

DORF IN DER NÄHE EINES DORFES

Im bayrischen Langenbach erstellte Architekt Richard Fiedler ein in fröhlichem Grün angestrichenes Holzskelettbau, in dem Flüchtlinge hochwertig untergebracht werden.



DEUTSCHLAND: FAKTEN & ZAHLEN

2015 kamen über 1,1 Millionen Flüchtlinge nach Deutschland. Die Zahl der gestellten Asylanträge lag mit 477.000 deutlich niedriger. Die Antragstellung erfolgt zentral beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. In den Prognosen wurde noch von etwa 800.000 Flüchtlingen ausgegangen. Das Bundesland Nordrhein-Westfalen nahm die meisten Menschen auf (231.000), dahinter folgten Bayern (159.000) und Baden-Württemberg (141.000).



Von Containern hält er nichts. Fiedler: „Mit Turnhallen und Containern kommen wir nicht weiter.“ Stattdessen entwickelte er ein Gebäude mit Zimmern für zwei Personen von jeweils 15 Quadratmetern, das innerhalb von vier Monaten fertiggestellt werden kann. „Da die Menschen keine Beschäftigung haben, wurden im Umfeld



FRANKREICH: FAKTEN & ZAHLEN

In Frankreich beantragten 2015 etwa 80.000 Menschen Asyl. 74 Prozent der Anträge wurden positiv beschieden. Die Zahlen werden vom L'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) erfasst. Frankreich stand damit auf der Liste der Aufnahmeländer in Europa auf Platz vierzehn. Abgesehen vom Jahr 1989 ist es die höchste jährliche Aufnahme aller Zeiten. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der Asylanträge um 24 Prozent, in ganz Europa betrug der Anstieg 123 Prozent. Die meisten neuen Asylbewerber in Frankreich kamen im vergangenen Jahr aus dem Sudan. Syrien steht inzwischen auf dem zweiten Platz, aber die Gesamtzahl der Asylanträge aus diesem Land war mit 3.403 Erstanträgen vergleichsweise gering. Als weitere Länder auf der Liste folgen der Kosovo, Bangladesch, Haiti und Kongo (das 2014 noch auf Platz eins stand). Die mit Abstand meisten Asylbewerber wurden in der Region Île-de-France untergebracht (42 Prozent), dahinter folgt die Region Rhône-Alpes. Bei der Unterbringung spielt Adoma eine zentrale Rolle, ein soziales Unternehmen, das in Frankreich 70.000 Menschen in Notsituationen ein Dach über dem Kopf bietet. Adoma verwaltet unter anderem 169 Asylanterwohnheime in 50 verschiedenen französischen Departements.

des Komplexes Sportmöglichkeiten geschaffen, die auch von den Dorfbewohnern genutzt werden können. An der Innenseite haben wir leicht zu demontierende Wände verwendet, sodass das Gebäude später leicht für andere Zwecke eingesetzt werden kann, beispielsweise als Büro oder Studentenwohnheim.“

Auch im niederländischen Ter Apel geht man über die bekannten Container-Lösungen hinaus. Ter Apel ist der Hauptsitz des niederländischen Zentralorgans für den Auffang von Asylbewerbern (COA). Hier werden alle Flüchtlinge registriert. Es ist ein Dorf mit Platz für 2.000 Asylsuchende. Architekturbüro De Zwarte Hond entwickelte 258 Wohnungen, die in einer dorfähnlichen städtebaulichen Struktur, nämlich in kleinen und übersichtlichen Wohnvierteln, angeordnet wurden. Carolien Schippers, Unterbringungsmanagerin des COA, sieht in dem Projekt einen perfekten Ausdruck der Strategie der Organisation. „Die wirkliche Herausforderung liegt darin, den Menschen das Gefühl eines „Zuhause“ zu geben. Der Plan von Ter Apel geht von Häusern aus, die jeder gerne haben möchte: sicher, dauerhaft und vor allem schön.“

COMFORT CABIN

Nachdem die Asylsuchenden einen Flüchtlingsstatus erhalten haben, dürfen sie im Land bleiben und haben Anspruch auf eine Wohnung. Nicht in allen Fällen steht jedoch gleich eine permanente Lösung zur Verfügung. Um die häufig überfüllten Gemeinschaftsunterkünfte zu entlasten ist die Nachfrage nach vorübergehenden Unterbringungskonzepten in der letzten Zeit sprunghaft angestiegen. Übrigens kann der Begriff „vorübergehend“ auf zwei verschiedene Weisen interpretiert werden. So können die Standorte vorübergehend genutzt werden, aber auch anerkannte Flüchtlinge können vorübergehend an einem Standort untergebracht werden und anschließend an einen anderen Ort umziehen. Ein Beispiel für einen solchen vorübergehenden Standort ist das ehemalige Heineken-Areal



IKEA ENTWICKELTE MIT UNHCR
EINE SELBSTBAUHÜTTE.



NEUE EINHEITEN IN LANGENBACH (D), DIE SICH AUSGEZEICHNET FÜR EINE NACHNUTZUNG EIGNEN



IN MÜNCHEN STEHT DIE LEICHTBAUHALLE, EIN SOGENANNTES KÄFIG-KONZEPT

in Zürich, das die Stadt erworben hat. Langfristig sollen hier Wohnungen entstehen, doch in der Zwischenzeit wird das Areal für ein (versetzbares) Containerdorf mit siebzig Modulen genutzt, die aus zwölf Wohneinheiten mit einer Grundfläche zwischen 124 Quadratmetern und 150 Quadratmetern bestehen.

Bei der vorübergehenden Nutzung bestehender Gebäude ist die Zahl der neuen Konzepte mindestens ebenso groß wie die der Neubaukonzepte. So haben sich vier Studenten der Technischen Universität Delft (NL) zu dem Büro The New Makers zusammengeschlossen. Im Auftrag des niederländischen „Rijksbouwmeester“ haben sie für das leerstehende Ministerium für Arbeit und Soziales in Den Haag die *Comfort Cabin* entwickelt (comfortcabin.nl). Architekt Freek van Zeist: „Wir müssen 2016 in den Niederlanden 43.000 Flüchtlinge mit Aufenthaltsberechtigung unterbringen, während acht Millionen Quadratmeter Bürofläche leer stehen. Der Bau von Neubauwohnungen kostet Zeit und viel Geld. Bei der *Comfort Cabin* handelt es sich um ein modulares Baupaket, das mit einer Spezialfräse hergestellt wird. Diese Kabinen können in dann in leerstehenden (Büro-)Gebäuden eingesetzt werden. Die Kosten liegen zwischen 9.000 und 15.000 Euro pro Quadratmeter. Dafür erhält man ein Komplettpaket mit Stauraum und Nasszelle in einem einzigen ‚Modul‘.“

Vergleichbare Konzepte sind das *HomePOD* von Wauben Architects und der *DomusKoffer* vom Projektbüro Tie-man (pt.nl). Edwin Dekker von StudioMERZ geht noch einen Schritt weiter, indem er mit kleinen vorgefertigten Wohneinheiten ganze Büroetagen als kleine Dorfplätze einrichtet. „Dank der einfachen und flexiblen Bauweise passt das *Urban Village* in unterschiedliche Bürogebäude, außerdem können die Einheiten an den jeweiligen Bedarf angepasst werden. Die Einheiten lassen sich später mühelos demontieren und an anderer Stelle wieder aufbauen.“

GROßE HERAUSFORDERUNG FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT

Der letzte Schritt, den anerkannte Flüchtlinge machen, ist der zu einer permanenten Form der Unterbringung. Dies ist gleichzeitig der schwierigste Schritt. Wie lässt sich der Wohnungsbestand in kurzer Zeit so ausweiten, dass Platz für zehntausende neuer Haushalte geschaffen wird? In Deutschland heißt es deshalb auch, es gebe kein Flüchtlingsproblem, sondern eine Wohnungskrise. Bauministerin Barbara Hendricks geht davon aus, dass in Deutschland jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf zu decken.

Auch in den Niederlanden muss die Bauproduktion voraussichtlich deutlich hochgeschraubt werden, und

sei es nur, um den Wohnungsmarkt für andere Gruppen Wohnungssuchender nicht komplett unzugänglich zu machen. Bauunternehmen Trebbe hat bereits ein Konzept vorbereitet: *Basiswohnungen für anerkannte Flüchtlinge* (*Basiswonen voor Statushouders*). Dabei wird ein herkömmliches niederländisches Einfamilienhaus für vier bis sechs alleinstehende Flüchtlinge hergerichtet. Langfristig können diese Wohnungen für reguläre Wohnungssuchende schnell und kostengünstig wieder in ein Einfamilienhaus umgerüstet werden.

20.000 SCHREBERGÄRTEN

Gleichzeitig stellt sich die Frage, wo diese Bauaufgabe am besten realisiert werden kann. In den Städten, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt sowieso schon hoch ist? In Deutschland mehren sich die Stimmen, die der Auffassung sind, der Zustrom der Flüchtlinge treibe die Preise für Mietwohnungen stets weiter in die Höhe und verstärke damit die Wohnungsnot in den Städten. Der Kurator des deutschen Pavillons auf der Architekturbiennale in Venedig, Oliver Elser, sagt dazu: „Wir dürfen nicht den Fehler machen, nur die Wohnsituation von Flüchtlingen zu betrachten. Auch ohne die Flüchtlinge haben wir eine Wohnungskrise. Diese Krise nimmt weiter zu. Daher ist die deutsche Politik nun aufgerufen, guten und

bezahlbaren Wohnraum in Städten zu schaffen, denn dort möchten die meisten Menschen schließlich wohnen.“ Professor Jörg Friedrich von der Leibniz Universität Hannover fügt dem eine moralische Dimension hinzu: „Flüchtlinge gehören nicht in Stahlcontainer an der Peripherie der Städte. Dort finden keine Begegnungen statt, dort ist keine Arbeit und sie können dort kein Netzwerk aufbauen. Seit dem Mittelalter sind die Städte Europas Integrationsmaschinen. Davon können wir uns inspirieren lassen.“ Mit seinen Studenten hat Friedrich Entwürfe für mehrere Standorte in der Innenstadt von Hannover vorgelegt. Diese vielfältigen Modelle reichen von dem Bau von Wohnungen in dem leerstehenden Pavillon des niederländischen Architektenbüros MVRDV von der Weltausstellung Expo 2000 bis zum Aufstocken des eigenen Fakultätsgebäudes. Auch in der Bebauung eines Teils der Schrebergartenanlagen sieht die Studentin Valentina Forsch eine Möglichkeit. „Damit könnte man in Innenstadtnähe und doch in der Natur wohnen. Wir müssen versuchen, das Potenzial des städtischen Raums optimal zu nutzen. In Hannover gibt es 20.000 Schrebergärten. Einen Teil davon könnten wir mit kompakten Einfamilienhäusern bebauen und darin 800 Flüchtlinge unterbringen.“ Doch nicht jeder ist davon überzeugt, dass die *Großstadt* der Ort ist, an dem anerkannte Flüchtlinge am liebsten wohnen würden. In Deutschland

„SEIT DEM MITTELALTER FUNGIEREN
EUROPÄISCHE STÄDTE ALS
INTEGRATIONSMASCHINEN, DAVON
KÖNNEN WIR UNS INSPIRIEREN LASSEN“



KLEINE UND ÜBERSICHTLICHE WOHNVIERTEL SCHAFFEN
IN TER APEL (NL) EIN GEFÜHL VON „ZUHAUSE“.



IN HANNOVER STEHEN MEHRERE
VORGEFERTIGTE HOLZMODULE.

werden Flüchtlinge auch in schrumpfenden Dörfern und Städten der ehemaligen DDR untergebracht. Der sozialistische *Plattenbau*, graue Hochhäuser aus vorgefertigten Betonplatten, kommt da sehr gelegen. In den Niederlanden befürwortet der Architekt Haiko Meijer von Onix Architects die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen

in Gebieten mit rückläufigen Einwohnerzahlen, also in ländlichen Gebieten. „Leerstehende Bauernhäuser und ungenutzte Höfe können wir umbauen. Die Bewohner können sich dann selbst versorgen, sich in die lokale Gemeinschaft integrieren und sorgen so außerdem dafür, dass die allgemeinen Einrichtungen und Geschäfte erhalten bleiben.“

Ein vergleichbarer Vorschlag kommt von den österreichischen Architekten Postner, Duelli und Kaufmann mit ihrem *Transfer Wohnraum*-Konzept. Sie möchten 4.000 Flüchtlinge bei Holzbaubetrieben in der Region im Bundesland Vorarlberg unterbringen. Das ist gut für die Wirtschaft, aber auch für die anderen Wohnungssuchenden in diesem Gebiet, die – direkt oder längerfristig – ebenfalls die Chance auf Neubauwohnungen haben müssen. Die Bauunternehmen liefern die Wohnungen im Rohbau ab, den Rest machen die Bewohner selbst.

ARCHITEKTEN-HOTLINE

Es sind vor allem Architekten, die über den Horizont neuer Unterbringungskonzepte hinaus schauen und nach mehr prozessmäßigen Instrumenten suchen, um Projekte ins Leben zu rufen. Das bereits genannte *Sense of Belonging*-Projekt des niederländischen Architektenverbands hat zur Gründung einer Arbeitsgruppe mit über 44 Architekturbüros geführt. Zusammen mit Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, anerkannten Flüchtlingen und anderen Beteiligten versucht diese Arbeitsgruppe, kreative Lösungen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu finden. Eine vergleichbare, lokale Initiative ist *Raumhilfe*, eine Hotline, die von Architekten und Planern der Hamburgischen Architektenkammer (HAK) betreut wird. Diese ist seit Dezember 2015 aktiv. Für private Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, die beabsichtigen, Unterkünfte für Flüchtlinge zu schaffen, stellen die „Hotline-Betreuer“ ihre Kenntnisse kostenlos zur Verfügung. Dabei arbeiten sie eng mit der Stadt zusammen.

All diese Initiativen zeigen, dass die Unterbringung von Flüchtlingen ein Thema ist, dass vielen in der Baubranche nahe geht. In der kommenden Zeit wird sich herausstellen, wie realitätsstauglich diese neuen Konzepte sind. Der Wissensstand zu diesem Thema ist in kurzer Zeit jedenfalls gewaltig gewachsen und die Architektur hat eindeutig an gesellschaftlicher Relevanz gewonnen. Dass sich auch Bauträger, Bauunternehmen und Behörden – jeweils mit ihrem eigenen Know-how und ihrer eigenen Verantwortung – daran beteiligen, ist sehr erfreulich. Alle arbeiten intensiv daran, die Unterbringungskette zu schließen und anerkannte Flüchtlinge in menschenwürdigen Wohnformen unterzubringen. Es ist zu hoffen, dass dieses Engagement auch auf andere Länder in Europa überspringt. Vorläufig jedoch ist es vor allem eine Fachgemeinschaft, die sich mit großer Leidenschaft dieser Problematik annimmt. In Frankreich beispielsweise ist es vergleichsweise still. Zwar befasst sich der Verband *Architectes de l'urgence* mit der Umgestaltung bestehender Gebäude und die Europäische Investitionsbank (EIB) hat finanzielle Unterstützung für Projekte zugesagt, doch dabei ist es bisher geblieben. Die französischen Architekten interessieren sich kaum für dieses Thema. Das mag mit der relativ bescheidenen Zahl der Asylanträge zusammenhängen: 2015 beantragten 80.000 Menschen in Frankreich Asyl, gegenüber 500.000 in Deutschland. Frankreich als Asylland ist bei Flüchtlingen nicht sonderlich beliebt, nicht zuletzt wegen der düsteren wirtschaftlichen Aussichten und der sozialen Unruhe. Auch politische Forderungen, die Flüchtlingszahl zu begrenzen, machen das Land nicht gerade beliebter. Doch vielleicht können erfolgreiche Unterbringungs- und Integrationsprojekte aus Deutschland und den Niederlanden die Franzosen letztendlich doch noch überzeugen. Denn womöglich ist Immigration die Antwort auf rückläufige Einwohnerzahlen in den ländlichen Regionen Frankreichs.



HIGHLIGHTS

- Die gesamte Kette der Unterbringung von Flüchtlingen ist wichtig: von der ersten Notunterkunft bis zur permanenten Wohnung.
- Architekten, Bauträger und lokale Behörden setzen die Unterbringungsproblematik ganz oben auf die Tagesordnung.
- Container an der Peripherie der Städte sind nicht jedermanns Sache. Bevorzugt sollten vollwertige Wohnungen im Zentrum geschaffen werden.
- Die vorübergehende Nutzung von Grundstücken und bestehenden Gebäuden, beispielsweise leerstehende Bürogebäude, kann die Not lindern.
- Mit vereinten Kräften permanente Wohnungen schaffen, um dem Wohnungsmarkt aus der Krise zu helfen.

INSPIRATIE

- www.bna.nl/sense-of-belonging
- www.makingheimat.de
- www.ortefuermenschen.at
- www.nederlandwordtanders.nl
- www.morethanshelters.org
- www.bettershelter.org
- www.architekturusw.de
- www.fk-architekten.de



**NIEDERLANDE:
FAKTEN & ZAHLEN**

In den Niederlanden stellten 2015 etwa 57.000 Menschen einen ersten Asylantrag. Für ganz 2016 wird mit einem Zustrom von 60.000 bis 94.000 Flüchtlingen gerechnet. Europaweit gesehen (und bezogen auf die Einwohnerzahl) nehmen die Niederlande, was die Aufnahme angeht, eine Mittelstellung ein, knapp vor Dänemark und Belgien. Im Vergleich zu 2014 verdoppelte sich die Zahl der Asylbewerber. Die meisten Menschen kommen aus Syrien, Eritrea und dem Irak. Das Verhältnis zwischen Alleinstehenden und Familien liegt bei etwa 50:50, wobei die meisten Asylbewerber zwischen 18 und 29 Jahre alt sind. Neue Asylbewerber melden sich bei Anmeldezentren an und werden dann in einem der etwa 110 Asylantenwohnheime untergebracht. 2015 wurden in den Niederlanden 20 Prozent aller Asylanträge positiv beschieden, der Rest wurde abgelehnt. Damit sind die Niederlande das strengste Land der EU, wo im Durchschnitt 48 Prozent der Anträge anerkannt werden. Mit der Koordination ist das Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) betraut, das eng mit den niederländischen Kommunen zusammenarbeitet.



“ WIR SCHAFFEN DAS ”

Liebe, Krieg, Verfolgung und Revolution trieben sie nach Westeuropa. Auffällig sind die behutsame Dankbarkeit der jüngeren und der ausgesprochene Durchhaltewille der älteren Generationen. Sechs Porträts von Migranten.





Name Raihana
Herkunft Afghanistan
Alter 19
Wohnort Utrecht

Raihana entfloh dem vom Krieg zerrütteten Land vor sieben Jahren, zusammen mit ihrer Mutter und anderen Familienangehörigen. Ihr Vater ist in den Kriegswirren umgekommen. Über Pakistan und andere Länder gelangten sie schließlich bis in die Niederlande. „Das hier ist ein sicheres und schönes Land. Hier möchte ich mein Leben aufbauen.“ Raihana lernt die niederländische Sprache und hat viele Pläne. So fängt sie in Kürze eine Ausbildung zur Krankenschwester an, ihr Traumberuf ist jedoch Polizistin. „Dann muss ich auch Erste Hilfe leisten können, also eine Krankenschwesterausbildung ist dann hilfreich.“ Raihana bewohnt zusammen mit ihrer Familie eine kleine Mietwohnung in der Stadt. In der Nachbarschaft leben Menschen unterschiedlicher Herkunft. Manchmal macht sie sich Sorgen über den großen Flüchtlingszustrom. „Wenn ich mir die Niederlande auf der Karte ansehe, dann ist das ein ziemlich kleines Land. Ich glaube, hier ist nicht genügend Platz für alle. Wenn weiterhin so viele Flüchtlinge hierher kommen, wird es dann nicht immer schwieriger, einen Platz zu finden?“

Name Fabio
Herkunft Kolumbien
Alter 26
Wohnort Saint-Germain-en-Laye

Fabio Ballesteros hatte Glück, als er beschloss, Kolumbien den Rücken zu zukehren und nach Frankreich zu gehen. Seine damalige Freundin, die bereits in Frankreich wohnte, kümmerte sich um den Papierkram und beantragte ein Arbeitsvisum und eine Wohnung. Schnell fand Ballesteros in Paris ein Zimmer mit 16 Quadratmetern. Er hoffte, Arbeit zu finden und studieren zu können, um seine Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu verbessern. Doch es kam anders. „In den ersten drei Jahren arbeitete ich im Bau, wie so viele Kolumbianer hier. Wenn ich nach einem langen Arbeitstag nach Hause kam, war ich zu müde, noch etwas anderes zu tun.“ Jemand aus dem Fußballverein riet ihm, sich intensiver um Integration zu bemühen. Und das tat er. Er meldete sich bei einer Zeitarbeitsagentur an und wurde Tierpfleger in einem Streichelzoo. Das machte ihm sehr viel Spaß. „Ich habe keinen Französischkurs absolviert, sondern die Sprache durch meine Arbeit gelernt.“ Jetzt arbeitet Ballesteros am Empfang eines Fitnesscenters in einer wohlhabenden Vorstadt westlich von Paris. Er ist sehr zufrieden über seinen Wohnort, würde jedoch gerne in einem besseren Viertel wohnen. Er hatte sich bereits etwas angesehen, aber wurde von einem Makler zurückgewiesen. „Ich verdiene genug für die Miete. Ich verstehe nicht, warum es nicht geklappt hat.“





Name Nasrat
Herkunft Irak
Alter 24
Wohnort Utrecht

Nasrat ist Jeside, Angehöriger einer religiösen Minderheit im Irak, die bereits seit Jahrhunderten von feindseligen Regimes verfolgt wird, neuerdings vom sogenannten Islamitischen Staat (IS). Nasrat stammt aus der Stadt Sinjar im kurdischen Norden Iraks und wohnt seit 2011 in den Niederlanden. „Die Niederlande sind ein angenehmes Land. Hier werden Menschen nicht diskriminiert. Niemand fragt beispielsweise, welchen Glauben man hat.“ Im Erstaufnahmelager hatte er die Sprache bereits ein wenig gelernt. Jetzt lernt er Niederländisch in einer Sprachenschule bei einer Organisation ehrenamtlicher Sprachcoaches. „Ich pauke auch für meinen Einbürgerungstest und absolviere allerlei Mathetests. Am liebsten würde ich eine Friseurlehre machen und einen eigenen Friseursalon eröffnen, sodass ich mich definitiv in den Niederlanden niederlassen kann.“ Die Flüchtlingsproblematik findet er kompliziert: „Der Zustrom an Flüchtlingen in die Niederlande ist für das Land, aber auch für die Flüchtlinge schwierig. Wir werden eine Lösung für die Probleme in den Herkunftsländern der Flüchtlinge finden müssen. Sonst werden sie weiterhin hierher kommen.“ Seit zwei Jahren wohnt Nasrat in Utrecht in einer Wohnung einer Wohnungsbaugesellschaft. „Die Wohnung ist sehr klein. Ich habe nur ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Aber es ist ein angenehmes, ruhiges Wohnviertel mit vielen Niederländern. Das finde ich wichtig.“

Name Valia
Herkunft Bolivien
Alter 47
Wohnort Göttingen

„In den ersten beiden Jahren in Deutschland habe ich ein Integrationsprogramm nach dem anderen absolviert“, seufzt Valia Carvalho. Vor acht Jahren immigrierte sie mit ihrem deutschen Ehemann, den sie in ihrer Heimat Bolivien kennengelernt hatte, nach Berlin. Schon bald wurde ihr klar, dass sie diesen Schritt, so sehr sie sich ihn auch gewünscht hatte, unterschätzt hatte: „Ich konnte kein Deutsch, ich kannte niemanden und musste feststellen, dass die Deutschen Ausländern gegenüber nicht besonders aufgeschlossen sind.“ Aber sie lernte auch die andere Seite dieses „kühlen“ Landes kennen, das gut organisierte Deutschland, in dem der Staat für seine Bürger da sein möchte. Je besser sie die Sprache beherrschte, desto mehr fühlte sich Valia zu Hause. Rückblickend stellt sie fest, dass Sprachenkenntnisse für eine gelungene Integration unverzichtbar sind. In ihren Augen sollten Flüchtlinge nicht lange in Turnhallen oder Erstaufnahmelagern ausharren müssen: „Ein eigener Platz zum Wohnen in einem gemischten Viertel ist eine unbedingte Voraussetzung für eine richtige Einbürgerung.“ Inzwischen lebt Valia in Göttingen (Niedersachsen) und arbeitet in der Abteilung Internationale Beziehungen der Georg-August-Universität Göttingen. „Deutschland ist angesichts der enormen Flüchtlingszahlen momentan möglicherweise ein wenig überlastet, aber im Grunde sehe ich das alles positiv. Um die Integration zu ermöglichen, muss der Staat allerdings auch ausreichend Finanzmittel zur Verfügung stellen. Dann *schaffen wir das*, wie Merkel sagte.“



Name Hamedreza
Herkunft Iran
Alter 34
Wohnort Paris

2006 verließ Hamedreza Izadpanah sein Geburtsland Iran, um in Frankreich Informatik zu studieren. Mehr von der Welt sehen, eine eigene Existenz aufbauen, das war seine Motivation. Dass er nach Grenoble zog, hat seine Integration um einiges erleichtert, weiß er inzwischen. „Grenoble ist eine Provinzstadt. Die Leute sind hier entspannter als in Paris, wo ich jetzt wohne. Wohnraum ist für die Integration von größter Bedeutung“, sagt Izadpanah. „Ich wohnte in einem Studentenwohnheim nahe der Universität. Das ist natürlich etwas ganz anderes als eine teure Wohnung in einem weit entfernten Vorort. Dank der niedrigen Miete hatte ich Geld übrig, um etwas zu unternehmen, beispielsweise etwas trinken zu gehen. So habe ich Freunde kennengelernt.“ Das heißt übrigens nicht, dass alles im neuen Leben von Izadpanah reibungslos verlaufen wäre. Eine Wohnung mieten ist in Frankreich beispielsweise nicht leicht. Die Vermieter verlangen viele Garantien. „Ich musste ein Jahr Miete im Voraus zahlen, insgesamt dreitausend Euro. Das kann sich nicht jeder leisten.“ Izadpanah arbeitet heute als Systemtechniker bei einem Hersteller von Autoteilen und besitzt inzwischen die französische Staatsangehörigkeit. Sein zweites Land Frankreich würde er jederzeit verteidigen. „Natürlich beklagen sich die Immigranten auch. Nicht alles ist gut geregelt, aber man kann hier zumindest eine Existenz aufbauen.“



Name Kambiz
Herkunft Iran
Alte 74
Wohnort Köln

Sprache, Arbeit und freie Wohnortwahl. Das sind, wenn es nach Kambiz Espahangizi geht, die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Integration. „Neuankömmlinge sollten nicht über längere Zeit in einem Notaufnahmelaager oder einer Flüchtlingsunterkunft hinter Zäunen untergebracht werden“, sagt er. „Um sich entwickeln zu können, braucht man Privatsphäre.“ Der Iraner Espahangizi kam vor fast fünfzig Jahren zum Studium nach Köln. Die iranische Revolution von 1978 machte eine Rückkehr in sein Heimatland unmöglich. Das war für ihn nicht leicht, auch weil er diskriminiert wurde. So hat sich die Familie seiner deutschen Frau sehr schwer getan, ihn zu akzeptieren. Aber Espahangizi gab nicht auf. Er lernte Deutsch und fand eine Anstellung als Mathematik- und Physiklehrer. Aufgrund seiner eigenen Erfahrungen kam er zu der Überzeugung, dass Neuankömmlinge möglichst schnell die Landessprache lernen müssen. Und zwar kostenlos. Auch dürfe nicht unterschätzt werden, wie wichtig eine Arbeit ist. „Die Menschen finden durch Arbeit ihre Identität. Deshalb muss für Arbeitsplätze gesorgt werden. Im Herkunftsland absolvierte Ausbildungen müssen schneller anerkannt werden, außerdem sollte der Wille der Migranten, für sich selbst zu sorgen, unterstützt werden.“ Espahangizi fühlt sich dem Iran noch immer sehr verbunden, doch Köln ist sein zu Hause geworden. Wenn er über die jüngsten Entwicklungen spricht, wird sein Ton scharf: „Eine Wohnortzuweisung für Migranten, über die in Deutschland gerade diskutiert wird, halte ich nicht für gut. Meiner Ansicht nach ist es ein Grundrecht, dass jeder selbst entscheiden darf, wo er wohnen möchte.“



DIE FLÜCHTLINGSPROBLEMATIK PHASE II

IN EINER AUFENTHALTS- GENEHMIGUNG KANN MAN NICHT WOHNEN

Das Baugewerbe wird in der Frage der Unterbringung von Flüchtlingen in Europa auf eine schwere Probe gestellt. Wie weit geht die gesellschaftliche Verantwortung privatwirtschaftlicher Gruppen? Was können die Kommunen tun und was besser nicht? BPD Magazine bat vier Experten um Antwort zu einer Reihe von Thesen. Das Ergebnis: Öffentliche und private Akteure müssen sich der Aufgabe gemeinsam stellen.



JOS WIENE

Bürgermeister der Stadt Haarlem und Vorsitzender des Asylausschusses des Verbands der niederländischen Gemeinden (VNG).



NATHALIE BOEREBACH

Referentin für Wohnen und Wohnumgebung bei Aedes, dem Dachverband der niederländischen Wohnungsbaugesellschaften (345 Wohnungsbaugesellschaften, 2,4 Millionen Sozialwohnungen).



CLAUDE CAGOL

Präsident und Generaldirektor von Sefri-Cime, einem Gebietsentwickler mit Hauptsitz in Paris. Mitglied der Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI France).



BERND DÜSTERDIEK

Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungswesen, Städtebauförderung und Stadtbau beim Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB).

THESE 1 DIE BRANCHE KANN DEN MANGEL AN NOTUNTERKÜNFTE PROBLEMLOS BEHEBEN

WIENEN: „Die Branche hat diesen Mangel bereits behoben, aber einfach war das nicht. Dazu war eine große Anstrengung und viel Kreativität nötig. Aber gemeinsam ist es uns gelungen, diese Aufgabe zu bewältigen. Den akuten Mangel an Unterkünften haben wir mittlerweile im Griff, auch weil der Zustrom an Flüchtlingen zurückgegangen ist. Wir setzen jetzt alles daran, anstelle der Notunterkünfte reguläre Unterkünfte bieten zu können. Das Hauptproblem dabei ist, dafür zu sorgen, dass die anerkannten Asylbewerber eine qualitativ gute Wohnung bekommen, ohne dass wir dabei andere Bevölkerungsgruppen, die preisgünstigen Wohnraum suchen, benachteiligen. Das ist ein entschei-



dender Aspekt, wenn es um Unterstützung und Akzeptanz der Neuan-kömmlinge geht. Für Notunterkünfte gilt dies weniger, aber für das Finden dauerhafter Unterkünfte umso mehr. Es verlangt von der ganzen Branche Kreativität und Flexibilität, sowohl von öffentlicher als auch von privatwirtschaftlicher Seite.“

CAGOL: „Projektentwickler sollten über die Mittel und die Ideen verfügen, den

Mangel an vorübergehendem Wohnraum zu beheben. Zum Glück ist die überwiegende Mehrzahl der Immigranten in Frankreich – insgesamt fast sechs Millionen Menschen – wirtschaftlich und sozial integriert. Für die Ströme der Neuan-kömmlinge, vor allem für die Flüchtlinge, die 2015 und 2016 nach Frankreich gekommen sind und kein Dach über dem Kopf haben, müssen dringend Lösungen



gefunden werden. Das ist in erster Linie eine Sache der Politik, eine Kostenfrage und eine kulturelle Aufgabe, auf die wir nur wenig Einfluss ausüben können. Es fragt sich, inwieweit die Politik – aus menschlicher Solidarität, aber auch mit Blick auf langfristig entstehende potenzielle wirtschaftliche Vorteile – bereit ist, diese Migrationsbewegungen zu begleiten. Inwiefern wird sie versuchen, sie auf soziale Weise zu bremsen? Was die Kosten angeht, so müssen diese Wohnungen mit öffentlichen Mitteln bezahlt werden oder der Staat müsste eine Garantie für eine Mietbegrenzung und Instandhaltungskosten bieten. Doch ist der Staat dazu bereit? In kultureller Hinsicht stellt sich die Frage, wo die Grenze zwischen den universalen Rechten politischer Flüchtlinge und dem

Verständnis liegt, das die lokale Bevölkerung für Zuwanderer ohne Einkünfte oder sogar für völlig mittellose Flüchtlinge aufbringen kann.

Damit berühren wir einen Punkt, an dem die humanistischen Werte unserer europäischen Kultur und das Gefühl des Widerstands unter den Bürgern aufeinander treffen. Zumal unser Ministerpräsident betont hat, dass keine regionale, gesellschaftliche und ethnische Trennung entstehen darf.“

DÜSTERDIEK: „Im vergangenen Jahr waren die Probleme groß. Die Menschen standen sozusagen vor dem Rathaus in der Reihe in der Hoffnung, einen Schlüssel für eine Wohnung zu ergattern. Die Notaufnahme verlief äußerst schwierig und führte in Deutschland zu großen Problemen. Inzwischen befinden wir uns in der zweiten Phase: Die anerkannten Asylbewerber müssen eine Wohnung bekommen. Darüber, wie dies zu bewerkstelligen ist, gehen die Meinungen auseinander. Viele plädieren für raschen Neubau, um den Mangel möglichst schnell zu beheben. Wir setzen uns für langfristige Lösungen ein, das heißt für den Bau von bezahlbaren und qualitativ guten Sozialwohnungen, die nicht nur für Flüchtlinge bestimmt sind, sondern auch



für andere Wohnungsuchende in Deutschland. Die Kommunen bauen selbst Wohnungen über kommunale Wohnungsunternehmen, aber wir brauchen auch private Investoren und Entwickler, um den Bedarf decken zu können.“

THESE 2 DIE BRANCHE HAT DIE PFLICHT, RASCH BEZAHLBARE (MIET) WOHNUNGEN BEREITZUSTELLEN

BOEREBACH: „Wohnungsbaugesellschaften bauen keine Notunterkünfte, sondern Wohnungen. Ein Asylbewerber mit Aufenthaltsgenehmigung gehört zu unserer Zielgruppe und es ist unsere Pflicht, eine bezahlbare Mietwohnung bereitzustellen. Zurzeit gibt es eine Spitzenbelastung. Die Städte und Gemeinden können die Aufgabe nicht bewältigen, was dazu führt, dass etwa 16.000 anerkannte Asylbewerber auf eine Wohnung warten. Aber dank kommunaler Beschleunigungsvereinbarungen, Fördermaßnahmen und Beihilfen tut sich inzwischen einiges. Die Wohnungsbaugesellschaften tun was sie können, um mehr Wohnungen bereitzustellen, unter anderem in Form von semipermanenten Containersiedlungen und mobilen Wohneinheiten. Andere teilen bestehende Wohnungen auf in einzeln vermietbare Zimmer und wieder andere transformieren leerstehende Gebäude schneller als geplant in Wohnraum. Auch haben einige Wohnungsbaugesellschaften den Verkauf von Wohnungen beendet oder vorübergehend heruntergeschraubt, um so mehr Wohnungen vermieten zu können.“



CAGOL: „Es ist unsere Pflicht, bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und uns mit aller Entschlossenheit dafür einzusetzen. Doch auch hier muss der Staat klare

Richtlinien in Bezug auf die Kosten und die Prioritäten vorgeben. Anders als bei den Wohnungen für die jetzigen Migranten lassen sich die staatlichen Ziele und Mittel relativ leicht mit denen der privaten Akteure auf eine Linie bringen. Der Staat verfügt über viel in Frage kommendes Bauland, kann die Entwicklung dieser Flächen über Vorschriften und Erlasse ermöglichen und fördern und für die Finanzierung sorgen, die den Haushalt nicht allzu sehr belastet. Weil eine Rangordnung der Prioritäten fehlt, sind die erwünschten und erwarteten Ergebnisse



noch nicht erreicht. Diese gegensätzlichen Anforderungen heben sich nämlich gegeneinander auf, und dies führt einzig und allein dazu, dass der Zusammenhalt wegbricht. Hier hilft nur eine Pause, auch auf die Gefahr hin, dass die soziale Kluft, die wir so gerne überbrücken möchten, weiter wächst.“

WIENEN: „Alle Akteure der Branche sind in der Pflicht. Die Kommunen und die Gebietsentwickler müssen dieses Problem gemeinsam lösen, sowohl aus Gründen der Rentabilität als auch aufgrund der sozialen Notwendigkeit. Dabei gilt, dass es nicht nur um die Unterbringung anerkannter Asylbewerber geht. Auch andere Gruppen wie Jugendliche und Geschiedene, die dringend eine Lösung für ihre Wohnsituation brauchen,

müssen schnell preiswerten Wohnraum angeboten bekommen. Wirtschaftliche und öffentliche Interessen lassen sich gut miteinander kombinieren, wenn man für eine gute soziale Mischung sorgt und kreativ nach Lösungen sucht. So könnte man beispielsweise Normen lockern, Flächen und leerstehende Bürogebäude transformieren oder kleinere, zeitlich befristete Wohneinheiten bauen. Es ist zwar Eile geboten, aber wir sollten nicht in Panik verfallen.“



DÜSTERDIEK: „Es gibt einen großen Mangel an Sozialwohnungen, nicht zuletzt deshalb, weil viele Wohnungen, die vor 20 oder 25 Jahren als Sozialwohnung gebaut wurden, jetzt frei werden und zu hohen Preisen auf den Markt kommen. Seitens der Bundesregierung und der Länder gibt es Zuschussregelungen und Steuerbeihilfen (Wohnraumförderung). Bis 2020 werden jedoch jährlich 350.000 Neubauwohnungen benötigt, nicht nur für Migranten, sondern auch für Deutsche, die auf eine Wohnung warten. Derzeit werden noch nicht einmal 250.000 Wohnungen gebaut, die zudem längst nicht alle preisgünstig sind. Deshalb müssen wir Lösungen suchen, wie wir diesen Prozess beschleunigen können. Eine Möglichkeit ist die Errichtung zusätzlicher Stockwerke auf bestehenden Gebäuden oder die Zulasung einer höheren Bevölkerungsdichte in der Bauplanung – siehe die Richtlinien für Hochhäuser. In Nordrhein-Westfalen gibt es hierfür zurzeit gute Beispielprojekte. Aber das reicht noch nicht aus. Ich finde auch, dass die kommerziellen Marktparteien hier Verantwortung gegenüber der Gesellschaft tragen. ‚Eigentum verpflichtet,‘ sagt das Sprichwort. Das gilt in dieser Zeit drängenden Wohnungsmangels umso mehr.“



„DAS ALLGEMEINE GLEICHGEWICHT UNSERES ZUSAMMENLEBENS DÜRFEN WIR NICHT VERÄNDERN“

THESE 3 MIT DEM BAU VON ZEHN- ODER HUNDERTTAUSENDEN BILLIGER (MIET)WOHNUNGEN IST DER GESELLSCHAFT NICHT GEDIENT

DÜSTERDIEK: „Damit müssen wir tatsächlich aufpassen. Ich würde nicht wollen, dass wir jetzt angesichts der drängenden Situation falsche städteplanerische Entscheidungen fällen.

 Niemand wünscht sich eine Situation wie in den sechziger Jahren: billige Siedlungen am Stadtrand ohne Qualität und ohne eine gemischt zusammengesetzte Bewohnerschaft. Das ist ein Nährboden für Ghettos. Außerdem müssen ausreichend Arbeitsplätze in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen. Es gibt in Deutschland viele Regionen mit leerstehenden Wohnungen, aber dort ist in der unmittelbaren Nähe kaum Arbeit zu finden und die Infrastruktur ist auch unzureichend. Mit einer undurchdachten Bereitstellung von zehntausenden von Wohnungen ist der Gesellschaft nicht gedient. Es kommt auf die langfristige Perspektive und auf demographische und kulturelle Entwicklungen an.“

CAGOL: „Preisgünstiger bauen möchten alle, doch im gleichen Atemzug werden häufig auch noch ‚bessere‘ Wohnungen verlangt. Die heutigen Regeln bieten Spielraum und ausreichenden Schutz, vor allem deshalb, weil die Kostensenkung auch durch höhere Produktivität erreicht wird. So gesehen erscheint mir das Risiko für die Gesellschaft gering.

Doch wenn beim Komfort gespart wird, stellt sich die Frage, wann die Grenze hinsichtlich der urbanen und architektonischen Qualität und der Qualität des sozialen Lebensraums überschritten wird. Die Gefahr, dass durch unser Zutun Landschaften und Aussichten verarmen und dass wir langfristig das allgemeine Gleichgewicht unseres Zusammenlebens verändern, dürfen wir nicht aus dem Auge verlieren. Andererseits müssen wir auch besser über die gewünschte Lebensdauer der gebauten Wohnungen nachdenken.

 In Frankreich werden Häuser nicht nur zum Wohnen gebaut, sondern dienen auch dazu, damit ein Familienvermögen aufzubauen, das dann an die nächsten Generationen weitergegeben wird. Wir müssen allerdings einräumen, dass ein Umdenken nach amerikanischem Vorbild die Gene der französischen Gesellschaft noch nicht erreicht hat.“

BOEREBACH: „Die Öffentlichkeit verlangt nach einer deutlichen Erweiterung des Bestandes an bezahlbaren Wohnungen. Die Nachfrage wird sowieso steigen, unabhängig von dem zusätzlichen Bedarf anerkannter Asylbewerber. Die Politik der niederländischen Regierung ist dabei leider keine Hilfe, denn die Eigentümerabgabe schöpft einen Teil des Gewinns der Wohnungsbaugesellschaft

ten zugunsten der Staatskasse ab. Diese Gelder können somit nicht für den Bau bezahlbarer Wohnungen genutzt werden. Das ist auch deshalb unverständlich, weil die Wohnungsbaugesellschaften oft die einzigen mit langfristigen Verpflichtungen und Interessen an einem Viertel sind. Wir bauen dort Wohnungen für 40 oder 50 Jahre und haben dann auch Vorstellungen davon, wie sich ein Viertel in einem solchen Zeitraum entwickeln sollte: vital, sicher und attraktiv. Ein weiterer Punkt ist, dass wir zwar gern rasch den Bestand an bezahlbaren Wohnungen

 aufstocken wollen, aber nicht jede Zielgruppe überall unterbringen können. Deshalb gehen wir trotz der Dringlichkeit wohlüberlegt zu Werke, auch um zu verhindern, dass sich andere Wohnungssuchende zurückgesetzt fühlen, wenn Neuankömmlinge aus dem Ausland Vorrang erhalten.“

WIENEN: „Dieses Problem lässt sich nur mit maßgeschneiderten Plänen pro Region lösen. Vieles muss individuell entschieden werden: Wieviel Altbauten müssen ersetzt werden? Wie hoch ist der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen auf längere Sicht? Können wir eine gesunde Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen gewährleisten? Können wir die Wohnungen eventuell anders

 nutzen oder räumlich verlagern, wenn sie nicht mehr benötigt werden? Gibt es alternative Lösungen wie beispielsweise House-Sharing? Auf keinen Fall sollten wir jetzt unüberlegt billige Wohnungen errichten, wenn absehbar ist, dass sie in zehn oder fünfzehn Jahren überflüssig sind. Landesweit betrachtet gibt es auf jeden Fall einen erheblichen Bedarf, und in Regionen, wo die Wohnungen langfristig nicht nötig sind, sind vorübergehende Wohnungen die richtige Antwort.“

THESE 4 UNSERE BRANCHE KANN EINEN ENTSCHEIDENDEN BEITRAG ZU EINER GUTEN WOHNSITUATION FÜR FLÜCHTLINGE LEISTEN

BOEREBACH: „Wohnungsbaugesellschaften wollen gemischte, vitale Siedlungen bauen. Eine Ghettobildung wollen wir auf jeden Fall vermeiden. Unser



Ziel ist ein Wohnungsangebot, bei dem sowohl möglichst viele anerkannte Asylbewerber als auch gewöhnliche Wohnungsuchende einen Platz bekommen können. Als Eigentümer der Immobilien fühlen wir uns einer Siedlung langfristig verpflichtet. Oft sind wir die einzigen, die genau wissen wie die Zusammensetzung in einem Viertel aussieht. Unsere Rolle bei der Schaffung und Aufrechterhaltung eines guten sozialen Klimas wollen wir auch in Zukunft erfüllen, beispielsweise indem wir möglichst oft in kleinerem Maßstab bauen. Die Marktunternehmen können bei der Wahrung des sozialen

Klimas eine Rolle spielen, aber sie werden einem Viertel nie so eng verbunden sein. Aber natürlich haben sie auch kein Interesse an instabilen Wohnvierteln.“

DÜSTERDIEK: „Eine gut funktionierende Wohnsituation zu schaffen muss immer das Ziel sein, ganz gleich für wen man baut. Deshalb muss man immer einen Zukunftsplan haben. Zurzeit wird die Modulbauweise immer beliebter: flexible Wohnungen, die man jederzeit an einen sich ändernden Bedarf anpassen kann. In Rheinland-Pfalz gibt es hierfür ein paar schöne Musterprojekte. Dabei ist nicht zu vergessen, dass zu einer guten Wohnsituation mehr gehört als nur die eigent-



liche Wohnung. Auch Schulen, Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel, Arbeitsplätze



und der öffentliche Raum sind wichtig. Es kommt auf die Mischung aus Bevölkerungsgruppen und Wohnungstypen an, aber auch auf die Einrichtungen, damit Wohngebiete abends nicht verlassen und unsicher sind. Das Ziel muss immer ein lebendiges, vitales Viertel sein. Mischung ist dabei in mehrerlei Hinsicht das Zauberwort.“

WIENEN: „Entscheidend ist, dass gemischte Wohnsiedlungen geschaffen werden. Räumliche Segregation führt zur Trennung in der Gesellschaft und zu sozialem Unfrieden. Deshalb sollten wir die niederländische Tradition beibehalten: Eigentum und Mietwohnung, teuer und preiswert, flexibel und dauerhaft,

groß und klein – alles durcheinander. Das ist eigentlich immer unsere Strategie, auch wenn der Schwerpunkt derzeit mehr auf der erhöhten Nachfrage nach Sozialwohnungen liegt. Das Interessante dabei ist, dass wir die Pläne dafür nicht einmal stark anzupassen brauchen, denn wegen der lang laufenden Planverfahren hinken wir meistens den Tatsachen hinterher. Viele Pläne wurden vor vier, fünf oder sechs Jahren geändert, weil es danach aussah, dass die Nachfrage nach Sozialwohnungen sinken würde. Jetzt ist das Gegenteil der Fall und wir brauchen eigentlich nur die alten Pläne wieder aus der Schublade zu ziehen. Wir werden von den Entwicklungen eingeholt. Das ist für unsere Branche in gewissem Sinne *Business as usual*.“

„ES IST UNSERE
PFLICHT,
BEZAHLBARE
MIETWOHNUNGEN
ZU BAUEN.
DAFÜR MÜSSEN
WIR UNS
MIT ALLER
ENTSCHLOSSEN-
HEIT EINSETZEN“



ILLUSTRATION TZENKO

PROFIL Professorin Ilse Helbrecht ist Inhaberin des Lehrstuhls für Kultur- und Sozialgeographie an der Humboldt-Universität zu Berlin mit Forschungsschwerpunkt Stadtforschung. Sie befasst sich unter anderem mit den kulturellen Grundlagen des Zusammenlebens in Städten und aktuellen Fragen der Stadtentwicklungspolitik.



VISION/KOLUMNE

WILLKOMMENSKULTUR

Wenn wir jetzt die Erkenntnisse der Stadtforschung zu Migration und Integration nutzen, vermeiden wir zukünftige Rückbauaufgaben. Professorin Ilse Helbrecht plädiert für eine städtebauliche Willkommenskultur.

STÄDTE SIND HISTORISCH betrachtet stets Orte der Zuwanderung gewesen. Ob New York, London, Mumbai oder Berlin – keine Stadt der Welt ist in den letzten Jahrzehnten (oder Jahrhunderten) ohne Zuwanderung gewachsen. Wenn es eine Quasi-Gesetzmäßigkeit zur demographischen Entwicklung von Städten gibt, dann die, dass Zuwanderung der Motor des Bevölkerungswachstums ist. Historisch wie auch gesellschaftlich betrachtet wird die Integration von Zugewanderten traditionell mit städtebaulichen Mitteln gefördert. Was unterscheidet die heutige Situation von dieser althergebrachten Praxis? Warum wird jetzt mehr denn je über Zuwanderung und eine Integrationspflicht für Migrantinnen und Migranten diskutiert? Sie kennen alle die Antwort: Die historische Dimension der heutigen Flüchtlingsströme stellt Deutschland und ganz Europa vor eine große Aufgabe. Die gegenwärtige Migration erfolgt nicht freiwillig, sondern wird den vulnerablen Bevölkerungsgruppen durch Krieg und Terror aufgezwungen. Die vielen Menschen, die derzeit als Migrantinnen und Migranten in den Städten ankommen, sind also besonders schutzbedürftig.

Dank wissenschaftlicher Forschung wissen wir, wie wir eine gelungene Integration, erfolgreiche Stadtentwicklung und eine städtebauliche Kultur des Willkommens am besten erreichen können: mit kleinmaßstäblichen Wohnprojekten. Solche Projekte fördern die Integration und führen zu gemischten Quartieren mit einem lebendigen Stadtteileben. Großwohnsiedlungen hingegen können homogenisierend und exkludierend wirken. Dabei schaffen qualitativ hochwertige öffentliche Räume Chancen zur Begegnung und erleichtern Gemeinschaftsprojekte wie zum Beispiel. *Urban Gardening* die Entstehung von Gemeinsinn.

Städtebaulich ist für Integrationsfragen gerade die Ebene der

„STÄDTEBAULICH IST FÜR INTEGRATIONSFRAGEN GERADE DIE EBENE DER MIKROGEOGRAPHIEN ENTSCHEIDEND.“

Mikrogeographien entscheidend: Inwieweit sind Begegnungsflächen „auf der Straße“ und auf Häuserblockebene vorgesehen? Gibt es sozial und funktional gemischte Strukturen im Kleinmaßstäblichen? Aus der sozialgeographischen Forschung wissen wir, dass ein Miteinander unterschiedlicher sozialer und kultureller Gruppen nicht so sehr auf der Ebene ganzer Stadtteile stattfindet, sondern sehr viel kleinräumiger in der Straße, im Haus gegenüber oder nebenan.

Mein Plädoyer ist also, die vorhandenen Erkenntnisse zu Migration und Integration zu nutzen, um nicht mit Planungsfehlern von heute die Rückbauaufgaben von morgen zu schaffen. Meiner Einschätzung ergibt sich etwa die Hälfte der Bauaufgaben der Gegenwart aus Planungsfehlern des 20. Jahrhunderts, wie beispielsweise der Rückbau überdimensionierter Verkehrsplanungen, Nachbesserung und Rückbau von Großwohnsiedlungen, Revitalisierung der Stadtzentren und so weiter. Wir sollten diese hohe Fehlerquote bei der gegenwärtigen Gestaltungsaufgabe von Migration und Integration vermeiden. Das Wissen hierzu ist vorhanden. Auf die Umsetzung kommt es an.

INTEGRATION VOM ERSTEN TAG AN

Die Flüchtlingskrise ist für Politiker in ganz Europa eine große Herausforderung. Wo soll eine Stadt die bisweilen vielen zehntausend Flüchtlinge unterbringen? Und was bedeutet das für die Integration? Ein Doppelinterview mit Olaf Scholz (Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Deutschland) und Jan van Zanen (Bürgermeister von Utrecht, Niederlande).



„WIR HABEN UNS
VORGENOMMEN, JÄHRLICH
MINDESTENS 10.000
NEUE WOHNUNGEN
ZU GENEHMIGEN“

Wie klappt es in Hamburg
und Utrecht mit der Unterbringung
von Migranten?

OLAF SCHOLZ: „Ende 2015 ist es uns gelungen, fast 40.000 Flüchtlingen in Hamburg ein Dach über dem Kopf zu bieten. Das war ein enormer Kraftakt, vor allem weil wir die meisten Unterkünfte erst im Laufe des Jahres einrichten konnten. Deshalb mussten wir ab und zu auch improvisieren. So wurden beispielsweise ehemalige Baumärkte zu Notunterkünften umgebaut. Weil mittlerweile weniger Flüchtlinge zu uns kommen, können wir die behelfsmäßigen Einrichtungen nach und nach schließen und diejenigen, die dauerhaft bleiben werden, in besser ausgestatteten Folgeunterkünften unterbringen.“

JAN VAN ZANEN: „Bei uns sind die Zahlen nicht so hoch wie in Deutschland. In Utrecht geht es um gut tausend Menschen. Allerdings stehen kleinere Zahlen nicht unbedingt für kleinere Probleme. Im Sommer 2015 waren die Niederlande mit dem Zustrom eigentlich überfordert. Alle, die Behörden, die Kommunen und die Asylbewerberbehörde COA. Erst gegen Ende des vorigen Jahres haben wir die

Lage in den Griff bekommen, nachdem die niederländischen Kommunen eine Einigung über vorübergehende und Neubauwohnungen für Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung erzielt hatten. In der zweiten Hälfte dieses Jahres müssen wir monatlich im Schnitt neunzig Menschen unterbringen. In Utrecht beträgt die durchschnittliche Zeit zwischen Anmeldung und Unterbringung nur noch dreieinhalb Monate, obwohl wir eigentlich zu wenig Sozialwohnungen haben.“

Wie sieht die permanente Unter-
bringung aus?

OLAF SCHOLZ: „In Hamburg haben wir gegenwärtig rund 180 Einrichtungen. Bei der Auswahl der Standorte setzen wir auf ein dezentrales Konzept und versuchen, die Unterkünfte einigermaßen gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen. Während man in anderen Städten in Deutschland beispielsweise auf ehemalige Kasernen zurückgreifen kann, ist das bei uns nicht möglich, weil die meisten Immobilien dieser Art bereits anders genutzt werden und die Flächen entwickelt wurden. Rechtliche Vorschriften lassen es außerdem nicht zu, dass man schnell bauen kann. Durch

Änderungen im Baurecht ist es allerdings inzwischen möglich geworden, auch kurzfristig Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen zu errichten.“

JAN VAN ZANEN: „Ich möchte Ihnen ein Beispiel geben. Noch in diesem Jahr eröffnen wir in Utrecht ein permanentes Flüchtlingswohnheim in einem umgebauten Bürogebäude. Es ist eine kleine Unterkunft, in der vierhundert Flüchtlinge wohnen werden. In den Niederlanden sind wir Vorreiter: Utrecht wird diese Flüchtlinge schon ab dem ersten Tag an die Stadt binden. Wir fangen sofort mit der Integration an, unter anderem durch Unterricht und andere Angebote. Das ist typisch für uns. Mit diesem Vorgehen haben wir bereits bei der Unterbringung von Obdach- und Heimatlosen sowie von Drogenabhängigen gute Erfahrungen gesammelt. Wir suchen eine Verbindung zwischen den einzelnen Gliedern der Kette, von der Ausbildung zum Job, von der Sprache zur Arbeit. Wichtig ist, dass die Flüchtlinge nicht nur unter sich bleiben, sondern Kontakt zu Bewohnern der Nachbarschaft haben, so dass sich die Kreise mischen. In dem ehemaligen Bürogebäude richten wir deshalb auch Wohnraum für Jugendliche aus der

Umgebung ein. So entsteht im Umkreis aller Flüchtlingsunterkünfte in Utrecht auch gleich ein Netzwerk mit ehrenamtlichen Helfern.“

Was können andere europäische
Städte von Ihrem Ansatz lernen?

JAN VAN ZANEN: „Wir versuchen, die Unterkunft immer im Dialog mit den Beteiligten einzurichten. Das verläuft nicht immer glatt, aber eigentlich klappt es ganz gut. Die wichtigste Erkenntnis ist, dass es nicht nur die Unterbringung allein ist. Es geht nämlich auch um Integration, und das möglichst von Anfang an. Das haben wir in den neunziger Jahren während der Flüchtlingskrise im Rahmen des Jugoslawienkonflikts gelernt. Es ist nicht gut, wenn Menschen wochenlang oder gar jahrelang einfach nur herumsitzen. Nein, sie müssen einbezogen werden. Und zwar gleich von Anfang an. Die Sprache lernen, zur Schule gehen, arbeiten. Wichtig ist dabei die Akzeptanz der Gesellschaft zur Aufnahme von Flüchtlingen.“

OLAF SCHOLZ: „Ich glaube, wir können alle voneinander lernen. Das Wichtigste ist, dass die Verfahren schneller verlaufen, damit wir schnell Klarheit darüber haben, wer dauerhaft bleiben



OLAF SCHOLZ
ERSTER BÜRGERMEISTER DER FREIEN
UND HANSESTADT HAMBURG

Olaf Scholz (1958) studierte in Hamburg Rechtswissenschaften und war ab 1985 als Rechtsanwalt tätig. Er war Landesvorsitzender der SPD Hamburg (2000 bis 2004) und Generalsekretär der SPD von 2002 bis 2004. Seit 2009 ist er wieder Landesvorsitzender und ebenso stellvertretender SPD-Bundesvorsitzender. Erstmals zog er 1998 mit einem Direktmandat in den Bundestag ein und blieb – mit einer kurzen Unterbrechung durch seine Amtszeit als Hamburger Innensenator im Jahr 2001 – bis 2011 Bundestagsabgeordneter, war Erster Parlamentarischer Geschäftsführer und stellvertretender Fraktionsvorsitzender. 2007 bis 2009 war Scholz Bundesminister für Arbeit und Soziales. Seit 2011 ist er Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg.



DAS IST HAMBURG

Einwohner	wurden 6.974 Neubauwoh-
Am 31. Dezember 2014 zählte	nungen fertiggestellt, 2015
Hamburg 1.762.791 Einwoh-	waren es 8.521.
ner. 596.711 der Hamburger	
Bürger sind ausländischer	Mieten
Abstammung, fast 33 Prozent	Die Mieten sind 2015 im
der Bevölkerung (Stand	Vergleich zu 2013 um 6,1
Ende 2015). In der Alterskate-	Prozent gestiegen. Das Ver-
gorie der unter 18-Jährigen	hältnis von Eigentums- und
haben fast 49 Prozent einen	Mietwohnungen ist ungefähr
Migrationshintergrund.	20/80. Damit hat Hamburg
	nach Berlin deutschlandweit
	den kleinsten Bestand an Ei-
Wohnungsmarkt	gentumswohnungen. Am 1.
2013 gab es in Hamburg	Januar 2015 zählte Hamburg
965.000 Haushalte mit	94.801 Sozialwohnungen.
durchschnittlich 1,8 Personen	
pro Haushalt. 51,2 Prozent	<i>(Quellen: Statistikamt Nord,</i>
davon sind Single-Haushalte,	<i>Jahresbericht 2014 der Ham-</i>
19,5 Prozent der Haushalte	<i>burgischen Investitions- und</i>
bestehen aus drei oder mehr	<i>Förderbank)</i>
Familienmitgliedern. 2014	

„BISHER HABEN
WIR NOCH
KEINE PROJEKT-
ENTWICKLER MIT
INS BOOT GEHOLT.
ICH HALTE DAS
ALLERDINGS
FÜR SEHR
INTERESSANT“

JAN VAN ZANEN





„WIR KÖNNEN
NICHT ANDERS,
ALS DIE MENSCHEN
BEI UNS
AUFZUNEHMEN,
DIE DEM KRIEG
ENTFLIEHEN“

OLAF SCHOLZ

„PROJEKTENTWICKLER
KÖNNTEN IN IHREN
PROJEKTEN WOHNUNGEN
FÜR MIGRANTEN VORSEHEN“

kann. Dann können wir die Integration in Angriff nehmen. Das heißt, dafür zu sorgen, dass die Kinder zur Schule gehen, Jugendliche eine Ausbildung machen und Erwachsene sich auf unseren Arbeitsmarkt vorbereiten können. Das erfordert große Investitionen in ein Ausbildungsangebot für Jugendliche und Maßnahmen, um Erwachsenen schneller zu einer Arbeit zu verhelfen. Wir beginnen bei allen, die eine langfristige Bleibeperspektive haben, sehr zügig mit den Integrationsmaßnahmen. Wir überprüfen bereits in der Erstaufnahme, wer welche Qualifikation für den Arbeitsmarkt mitbringt; die Kinder gehen von Anfang an in die Schule.“

Apropos Akzeptanz: Viele Menschen befürchten, die Migranten könnten andere Bürger aus dem Markt bezahlbarer Wohnungen verdrängen.

OLAF SCHOLZ: „Es ist wichtig, dass immer ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. In Städten wie Hamburg, deren Bevölkerung wächst, ist das ohnehin eine Herausforderung. Nur mit dem Neubau von Wohnungen kann man auf

dem Wohnungsmarkt eine Entlastung schaffen. Uns war es immer wichtig, dass die Aufnahme der Flüchtlinge keine Einschränkungen für das Leben der Hamburger bedeutet. Wir haben zum Beispiel keine Turnhallen belegt, die ansonsten für den Sport genutzt werden. Auch beim Betreuungsangebot für Kinder oder beim Schulunterricht gibt es keinerlei Einschränkungen.“

JAN VAN ZANEN: „Ich verstehe diese Ängste. Es kann natürlich nicht so sein, dass der Asylbewerber eine Wohnung bekommt und schneller zum Schwimmunterricht gehen kann als jemand, der hier schon lange darauf wartet und jetzt noch länger warten muss. Allerdings glauben wir in Utrecht, dass Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus Anspruch auf ein ordentliches Dach über dem Kopf haben. Also sage ich: Wir brauchen zusätzliche Mittel und müssen mehr bauen. Aber das wird nicht ohne Rückschläge gehen.“

Hamburg und Utrecht sind erfolgreiche, beliebte Städte. Schon bevor der Flüchtlingsstrom answoll, herrschte ein Wohnungsmangel.

Wie gehen Sie damit um?

JAN VAN ZANEN: „Utrecht hat gute Vereinbarungen mit den fünf

Wohnungsbaugesellschaften der Stadt getroffen. Das Angebot auf dem sozialen Wohnungsmarkt muss schnell erweitert werden. In den kommenden vier Jahren geht es um 1.200 zusätzliche Sozialwohnungen, danach um weitere 600. Das ist ein wichtiges Streben, denn es gab sowieso schon lange Wartelisten, und die werden durch den Flüchtlingsstrom nicht kürzer. Außerdem arbeitet Utrecht erfolgreich am Umbau leerstehender Bürogebäude. Noch im Mai haben wir eine Unterkunft für bis zu 250 Menschen in Betrieb genommen. Hoffentlich ergreift nun auch der Staat seine Verantwortung. Die Vermieterabgabe [eine besondere Abgabe für Wohnungsbaugesellschaften in den Niederlanden, Red.] ist noch immer ein Hindernis. Ein Investitionsbeitrag wäre besser.“

OLAF SCHOLZ: „In Hamburg hatten wir bereits ein Programm für eine deutliche Aufstockung des Angebots an Neubauwohnungen. 2011 haben wir mit dem damals größten Bauprogramm Deutschlands mit jährlich 6.000 neuen Wohnungen begonnen. Mittlerweile genehmigen wir 10.000 Wohnungen jedes Jahr. Wir haben mit der Wohnungswirtschaft konkrete

Vereinbarungen getroffen, um diese Ziele zu erreichen. Gleichzeitig wollen wir mit dem Programm „Mehr Stadt in der Stadt“ für mehr Wohnungen in der Innenstadt sorgen. Außerdem suchen wir nach Flächen für neue Wohnviertel an Orten, an denen das bis jetzt noch nicht selbstverständlich ist.“

Welchen Beitrag leisten Marktteilnehmer zur Unterbringung von Flüchtlingen? Beispielsweise Projektentwickler?

OLAF SCHOLZ: „Ihre Aufgabe ist es, die Projekte möglichst gut und schnell umzusetzen. Nur so kann erreicht werden, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter entspannt. Wir fördern ein Drittel der Neubauwohnungen, damit ein ausreichendes Angebot an Sozialwohnungen erreicht werden kann. Wir möchten eine gute Durchmischung der einzelnen Quartiere herstellen. In Hamburg finden sich derzeit überall in der Stadt kleinere und größere Neubauprojekte.“

JAN VAN ZANEN: „Bisher haben wir noch keine Projektentwickler mit ins Boot geholt. Ich halte das allerdings für sehr interessant. Manchmal kommen mir Initiativen zu Ohren, die dann



JAN VAN ZANEN
BÜRGERMEISTER VON UTRECHT

Jan van Zanen (1961) studierte Jura an der Universität Amsterdam und an der Cornell Law School in Ithaca, New York. Anschließend war er unter anderem als Vorstands- und Direktionssekretär bei einem landesweiten Unternehmerverband tätig. 1990 wurde van Zanen Gemeinderatsmitglied in Utrecht und übernahm 1998 das Amt des Beigeordneten für Finanzen, Wirtschaft, öffentlichen Raum und Denkmalschutz. Von 2003 bis 2008 war er Landesvorsitzender der liberalen Partei VVD, später (2005-2013) Bürgermeister von Amstelveen. Seit dem 1. Januar 2014 ist er Bürgermeister von Utrecht.



DAS IST UTRECHT

Einwohner

2009 zählte Utrecht 299.862 Einwohner, 2015 waren es 334.295. Damit ist Utrecht die viertgrößte Stadt der Niederlande. Einheimische: 225.581 (67 Prozent) Zuwanderer mit Migrationshintergrund, nicht westlich: 73.053 (22 Prozent) Sonstige, westlich: 35.661 (11 Prozent)

Haushalte

Am 1. Januar 2015 zählte Utrecht 174.000 Haushalte. Über die Hälfte davon sind Single-Haushalte. In der Stadt wohnen viele junge Menschen, was trotz der Vergreisung in den Niederlanden auch in den kommenden zwanzig Jahren in etwa so bleiben wird.

Wohnungsmarkt

Gemeinsam mit Amsterdam ist

Utrecht eine der beliebtesten Regionen zum Wohnen in den Niederlanden. 2009 zählte Utrecht 129.281 Wohnungen, 2015 waren es 147.512. Die Zahl der Wohnungstransaktionen stieg 2014 um 47 Prozent. 2014 wurden 1.062 Neubauwohnungen fertiggestellt.

Wohnungen

Von den 135.267 Wohnungen in Utrecht (Stand 31.12.2012) waren 47,8 Prozent Eigentumswohnungen. Bei den restlichen handelte es sich um private oder soziale Mietwohnungen. Die Wartezeit für eine Mietwohnung blieb 2014 unverändert: Kandidaten mussten im Schnitt 8,1 Jahre auf die Zuweisung einer Wohnung warten.

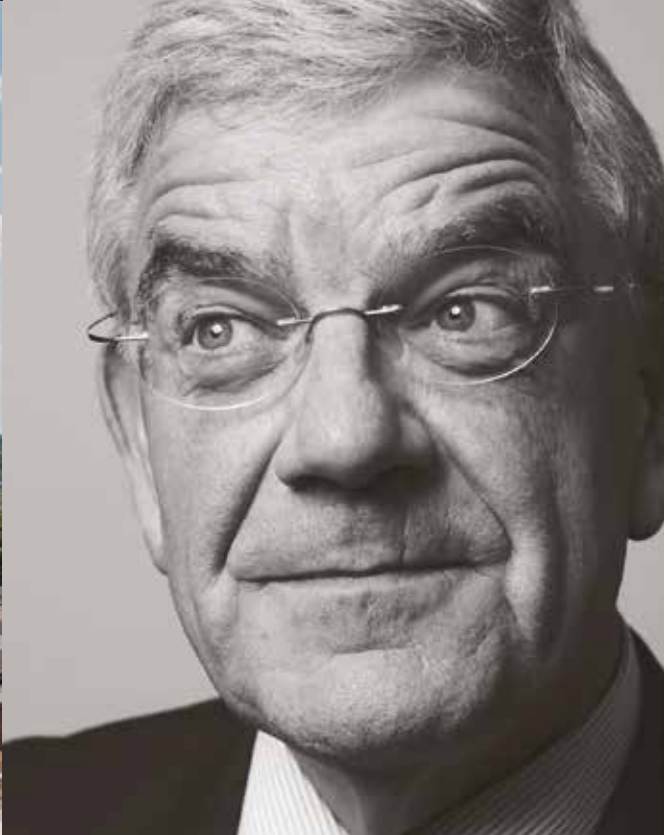
(Quellen: Statistisches Zentralamt der Niederlande und Utrecht Monitor 2015)



„DAS GRÖSSTE
PROBLEM IST,
NEUE FLÄCHEN
ZU FINDEN“

„WIR SUCHEN EINE
VERBINDUNG ZWISCHEN
DEN EINZELNEN GLIEDERN
DER KETTE, VON DER
AUSBILDUNG ZUM JOB, VON
DER SPRACHE ZUR ARBEIT“





letztendlich doch nicht umgesetzt werden. Es wäre schön, wenn sich Projektentwickler auch in Bezug auf dieses Problem ihrer Verantwortung stellen würden. Der Markt für Anleger-Mietwohnungen wächst jetzt schnell. Der könnte möglicherweise auch eine Rolle spielen.“

Gibt es noch weitere Hürden oder Probleme bei der Unterbringung von Flüchtlingen?

JAN VAN ZANEN: „Wir müssen uns immer wieder neu mit der Akzeptanz in der Gesellschaft befassen. Bürgerinformationsabende über die Unterbringung von Flüchtlingen waren und sind bisweilen recht emotionale Veranstaltungen. Es gibt Widerstand. Ich frage mich allerdings schon, ob nicht andere Dinge für den Unmut der Bürger verantwortlich sind. Spielen da etwa Sorgen über die eigene Wohnsituation, über die Vermüllung des Wohnumfelds oder andere Probleme mit? Auch daran müssen wir etwas ändern, und das tun wir auch. Ich bin davon überzeugt, dass sich durch kleine Flüchtlingswohnheime Belästigungen und Probleme vermeiden lassen. Wir sollten aber auch realistisch bleiben: Bei allen Einrichtungen, ob sie nun für Flüchtlinge oder für Obdachlose

sind, muss man hin und wieder mit Schwierigkeiten rechnen.“
OLAF SCHOLZ: „Das größte Problem ist, neue Flächen zu finden. Das gilt für den Wohnungsbau im Allgemeinen, doch ganz besonders schwierig wird es für Flüchtlinge. Ein innovatives Beispiel ist das Projekt „Finding Places“, das wir mit der HafenCity Universität Hamburg (der Universität für Baukunst und Metropolenentwicklung, Red.) ins Leben gerufen haben. Im Rahmen dieses Projekts wurde das Instrument CityScope eingesetzt. Dabei handelt es sich um ein computergestütztes interaktives Stadtmodell, das auf zwei mal zwei Meter großen Projektionstischen Zusammenhänge im Stadtgefüge sichtbar machen kann. So können wir beispielsweise unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern Grundstücke finden, die sich zur Unterbringung von Flüchtlingen eignen.“

Welchen Rat würden Sie sich gegenseitig gerne geben?

OLAF SCHOLZ: „Es ist wichtig, sich darüber im Klaren zu sein, dass diese Aufgabe uns auch in Zukunft stets beschäftigen wird, solange unsere Länder dank unserer Sicherheit, unserer guten Wirtschaftslage, der Arbeitsplätze

und unseres Rechtsstaats so attraktiv sind. Gleichzeitig ist es auch unsere Pflicht, den Menschen zu helfen, die vor Unterdrückung, zum Beispiel durch das Regime in ihrem eigenen Land, oder vor Gewalt, Verfolgung und Krieg fliehen.“
JAN VAN ZANEN: „Ich würde sagen: Versuchen Sie, Flüchtlinge in möglichst kleinen Heimen unterzubringen. Und setzen Sie alles daran –so schwer es auch ist –, dass die Anwesenheit von Flüchtlingen und Geflohenen mit Aufenthaltserlaubnis möglichst zu einer Selbstverständlichkeit wird. Sperren Sie sie nicht ein, beziehen Sie sie in alle Dinge mit ein, beteiligen Sie sie an bereits vorhandenen Initiativen. Integration beginnt schon am ersten Tag.“

ONLINE

- www.hamburg.de
- www.utrecht.nl
- www.findingplaces.hamburg
Mehr Stadt in der Stadt:
- www.hamburg.de/stadtentwicklung/4126904/fachkonferenz/

QUINTESSENZ DER BPD-STUDIE: BAUEN, BAUEN UND NOCHMAL BAUEN!

In Deutschland wie auch in den Niederlanden und in Frankreich steigen die Mieten in den Wachstumsregionen rasant. Das zeigt die Studie „Wohnungsmärkte im Vergleich“, die BPD alle zwei Jahre herausbringt. Wenngleich die Ursachen in den drei Ländern unterschiedlich sind, ist die Lösung dieselbe: bauen, bauen und nochmals bauen.

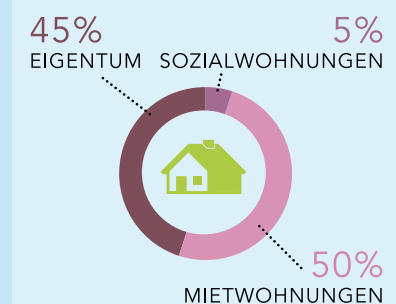
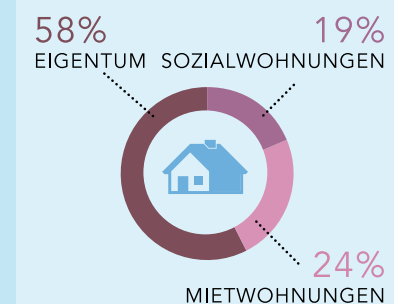
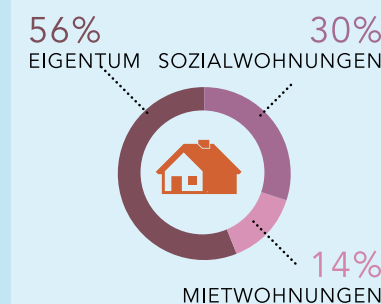
BAUPRODUKTION DURCHSCHNITTlich PRO JAHRR (2000 - 2015)

NIEDERLANDE
64.000 WOHNUNGEN

FRANKREICH
378.000 WOHNUNGEN

DEUTSCHLAND
203.000 WOHNUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG DES WOHNUNGSBESTANDES 2015



VERKAUFSPREIS EINER ETAGENWOHNUNG PRO M² WOHNFLÄCHE, DURCHSCHNITTSPREIS IN DEN VIELVERSPRECHENDEN BALLUNGSRÄUMEN

€ 2.725

€ 3.900

€ 4.350

WIRTSCHAFTS-
WACHSTUM 2015 **1,9%**

WIRTSCHAFTS-
WACHSTUM 2015 **1,1%**

WIRTSCHAFTS-
WACHSTUM 2015 **1,5%**

EINWOHNERZAHL

2015 17.749.000
2030 **+5,0%**

2015 67.400.000
2030 **+4,8%**

2015 81.378.000
2030 **-0,5%**

AUF DEN ERSTEN BLICK ist die Ausgangslage günstig. Der Wohnungsmarkt in den Niederlanden, Deutschland und Frankreich belebte sich 2015. In Deutschland wurden 2015 300.000 Baugenehmigungen erteilt, 50.000 mehr als im Jahr zuvor. In Frankreich erreichte die Bauproduktion in den letzten Jahren mit circa 400.000 Wohnungen wieder in etwa den Stand von vor der Krise. Auch in den Niederlanden stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in den letzten Jahren, allerdings stagnieren die Zahlen in den letzten Quartalen wieder. Diese Entwicklung ist vielsagend, wenn gleich der anziehende Wohnungsmarkt Anlass zu Optimismus bietet, so gibt es in den drei Ländern auch ernstzunehmende Probleme.

WOHNUNGSBEDARF

In den Niederlanden übersteigt die Nachfrage strukturell das Angebot: in der kommunalen Bauplanung (Plankapazität) sind zu wenig Wohnungen vorgesehen und es gibt zu wenig Neubau. Die

Bauproduktion hält nicht mehr Schritt mit der steigenden Zahl der Haushalte. In den Gebieten mit der stärksten Nachfrage führt dies zu stark steigenden Preisen, wobei Amsterdam den Spitzenplatz einnimmt. Darüber hinaus wird die steigende Zahl älterer Menschen und Alleinstehender allmählich zu einer Verschiebung der Nachfrage hin zu anderen Wohnungstypen führen. In Deutschland gibt es insgesamt gesehen keinen großen Wohnungsmangel, wohl aber dort, wo die Nachfrage stark steigt: in den Großstädten. In den elf Großstadtreionen wird der Bedarf an Neubauwohnungen bis 2021 auf etwa 100.000 pro Jahr angewachsen. Die Kaufpreise sind von 2013 bis 2016 um über 25 Prozent gestiegen, die Mieten um knapp 20 Prozent.

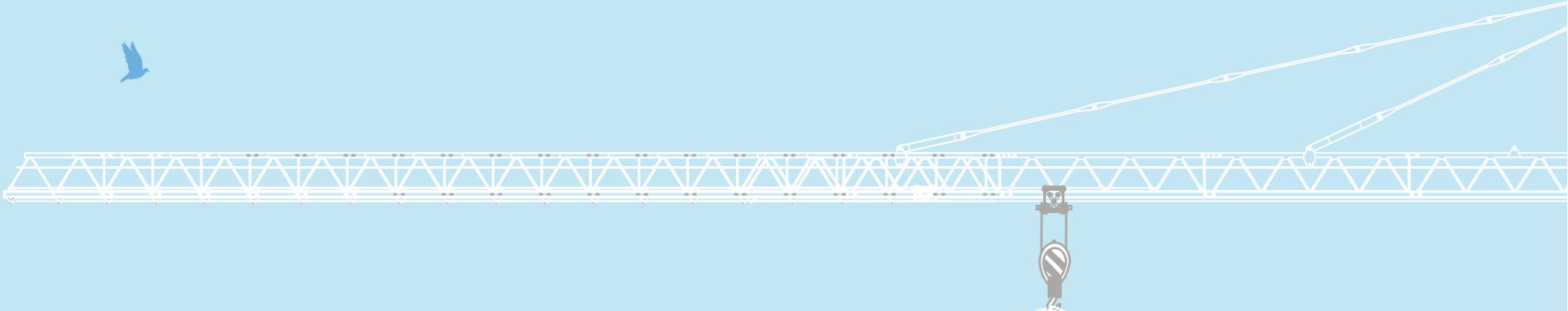
WACHSTUMSPROGNOSE

Die Einwohnerzahl Frankreichs wird in den kommenden 15 Jahren um voraussichtlich drei Millionen steigen. Der Bevölkerungszuwachs betrifft vor allem die Regionen Toulouse und

Hautes-Alpes. Gleichzeitig führt die Verunsicherung in der Gesellschaft zu einem schwachen Verbrauchervertrauen (in Paris gilt seit den Anschlägen im November 2015 noch immer der Notzustand, wodurch sich viele mit größeren Anschaffungen zurückhalten). Nach jahrelang rückläufigen Preisen für bestehende Wohnungen stabilisieren sich diese inzwischen. Im ersten Quartal 2016 gab es sogar wieder einen leichten Preisanstieg. Neubauwohnungen wurden teurer, insbesondere im Méditerranée (PACA-Region, +4,5 Prozent) sowie in Lyon (+2,4 Prozent).

MEHR ZUM THEMA

Auf den nächsten Seiten sind einige der wichtigsten Ergebnisse aus der BPD-Studie *Wohnungsmärkte im Vergleich 2016* aufgeführt. Das vollständige Gutachten mit einer ausführlicheren Analyse der Wohnungsmärkte in Deutschland, den Niederlanden und Frankreich ist als Download auf www.bpd.nl/over-bpd/publicaties zu finden.



NIEDERLANDE FRANKREICH DEUTSCHLAND



BAUPRODUKTION	VERKAUFS-
DURCHSCHNITT- LICH PRO JAHR 2000 - 2015	PREIS (2016) ETAGENWOHNUNG PRO M² WOHNFLÄCHE
1. Großraum Amsterdam	5.610 € 3.677
2. Utrecht	5.300 € 2.917
3. Südflügel Randstad (Den Haag/ Rotterdam)	9.580 € 3.120
4. A50-Achse (Zwolle/ Apeldoorn/ Arnhem/ Eindhoven)	10.240 € 2.833



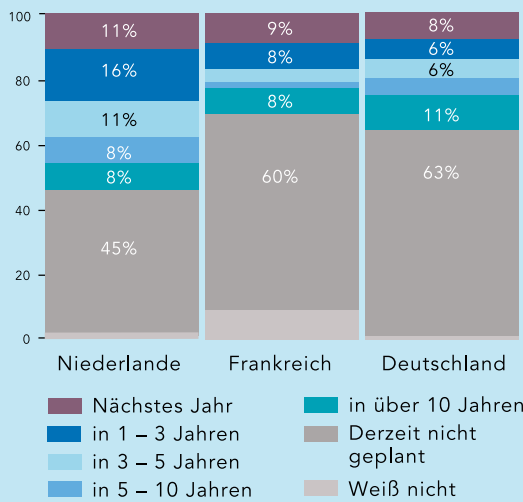
BAUPRODUKTION	VERKAUFS-
DURCHSCHNITT- LICH PRO JAHR 2000 - 2015	PREIS (2016) ETAGENWOHNUNG PRO M² WOHNFLÄCHE
1. Île-de- France (Paris)	50.260 € 4.754
2. Gironde (Bordeaux)	14.130 € 3.624
3. Haute Garonne (Toulouse)	13.130 € 3.377
4. Rhône- Alpes (Lyon)	12.240 € 3.851
5. Loire Atlantique (Nantes)/ Ille et Vil- laine (Rennes)	20.190 € 3.383
6. PACA (Marseille, Nizza, Toulon, Aix)	35.110 € 4.186



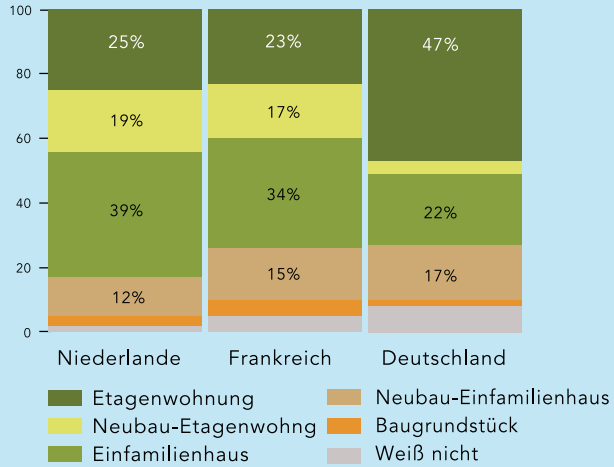
BAUPRODUKTION	VERKAUFS-
DURCHSCHNITT- LICH PRO JAHR 2000 - 2015	PREIS (2016) ETAGENWOHNUNG PRO M² WOHNFLÄCHE
1. Region Hamburg	5.760 € 5.059
2. Berlin	5.310 € 4.922
3. Region Düsseldorf	2.990 € 5.420
4. Region Köln-Bonn	6.060 € 4.260
5. Rhein- Main-Region	7.950 € 5.222
6. Region Stuttgart	8.700 € 6.059
7. Region München	7.280 € 7.929
8. Region Nürnberg	2.790 € 4.199

WOHNWÜNSCHE

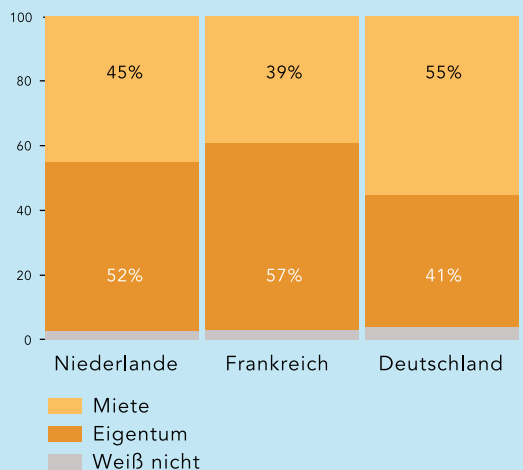
UMZUGSWILLIGKEIT



WOHNUNGSWUNSCH NACH UMZUG

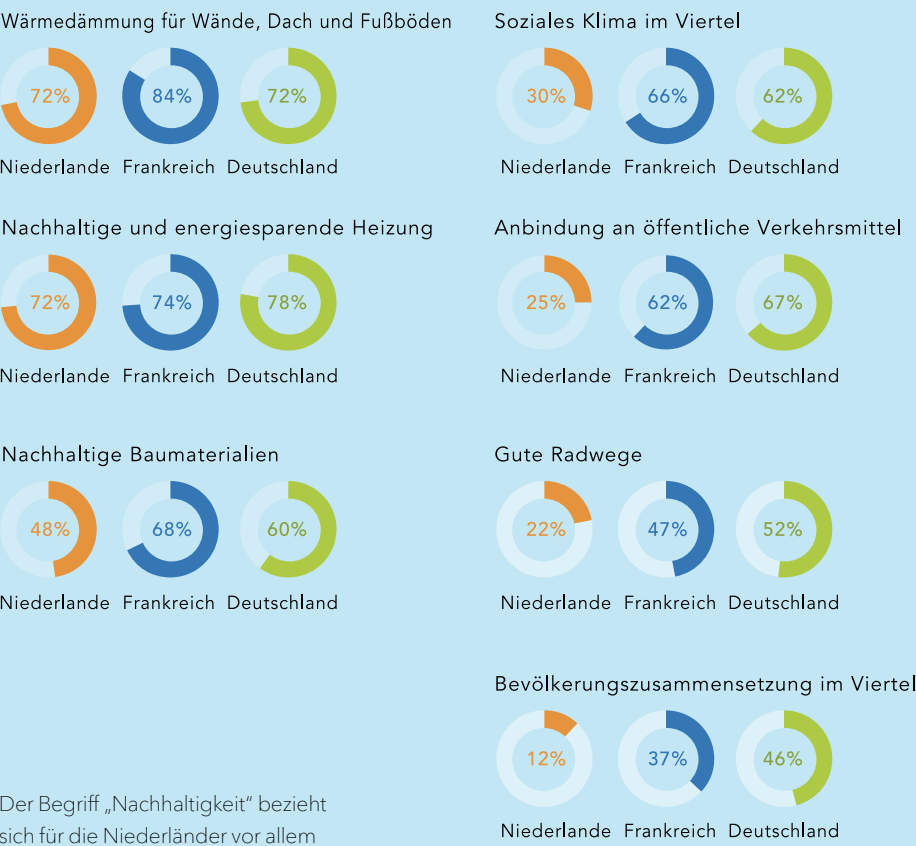


EIGENTUM ODER MIETE NACH UMZUG?



Die Umzugswilligkeit ist in den Niederlanden am größten: Nach jahrelanger Krise und Zurückhaltung hegt fast die Hälfte der Bevölkerung Umzugsgedanken, ein Viertel davon kurzfristig, innerhalb von drei Jahren. Genau wie in Frankreich wollen die meisten eine Wohnung oder ein Haus kaufen. Deutschland ist und bleibt dagegen ein Land, in dem die Mehrzahl der Bürger lieber zur Miete wohnt. In Deutschland ist auch die Vorliebe für Etagenwohnungen viel größer als in den Niederlanden und in Frankreich. In allen Ländern werden bestehende Wohnungen einem Neubau vorgezogen.

WAS BEDEUTET NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN?



Der Begriff „Nachhaltigkeit“ bezieht sich für die Niederländer vor allem auf die Aspekte Energieverbrauch und Baumaterialien. Franzosen und Deutsche fassen den Begriff weiter und verstehen darunter auch ein Viertel mit gutem sozialem Klima, guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Radwege.

YUPGRADEN

Was Notting Hill in London, das ist Lombok in Utrecht.
Der Wandel eines ehemaligen Arbeiterviertels zu einem
der beliebtesten Wohnviertel von Utrecht.





Lombok war das erste multikulturelle Stadtviertel Utrechts, das jedoch in den siebziger und achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts zusehends verwahrloste. In den achtziger Jahren führte die Stadt umfassende Sanierungsmaßnahmen durch. Der Zustrom junger Familien sorgte für eine neue demographische Zusammensetzung des Viertels. Inzwischen äußern sich die Bewohner positiver über ihr Wohngebiet (durchschnittliche Bewertung 7,4 auf einer Skala von 1-10). Auch in Bezug auf die Zahl der Jobs pro 100 Einwohner (95 im Vergleich zu 71 für die Stadt Utrecht) und den Anteil der Haushalte, die auf Sozialhilfe angewiesen sind (5,2 Prozent gegenüber 6,2 Prozent für ganz Utrecht) punktet Lombok hoch.



Der Begriff der Gentrifizierung ist in der Stadtsoziologie sehr geläufig geworden. Er bezeichnet den sozioökonomischen und kulturellen Strukturwandel eines ehemals heruntergekommenen Wohngebiets oder Stadtteils. Durch die Gentrifizierung kann sich ein unbeliebter Stadtteil in kurzer Zeit zu einem angesagten und attraktiven Wohngebiet entwickeln. In der Folge steigen dort die Immobilienpreise. Typische Beispiele in Europa sind Notting Hill in London, Prenzlauer Berg in Berlin und das Eilandje in Antwerpen. In der niederländischen Stadt Utrecht vollzieht sich im Stadtteil Lombok (westlich der Innenstadt) zurzeit eine ähnliche Metamorphose.



UTRECHT IST MIT 340.000
EINWOHNERN DIE VIERTGRÖSSTE
STADT DER NIEDERLANDE

Lombok ist zwischen 1886 und 1920 als Wohnviertel für Büroangestellte und Fabrikarbeiter entstanden. Die Hauptstraßen des Viertels waren für die erste Gruppe vorgesehen, die Seitenstraßen für die zweite. Charakteristisch für das Viertel sind die klassischen niederländischen Arbeiterhäuschen, die für die Arbeiter gebaut wurden, die sich in den Fabriken entlang der Kanäle verdingten. Ein Großteil der Industriebauten ist im Laufe der Jahre der Abrissbirne zum Opfer gefallen. Nur die restaurierte Sägemühle „De Ster“ und die ehemalige Öl- und Leinkuchenfabrik (Stichtsche Olie- en Lijkoekenfabriek) Cereol erinnern noch an diese Zeit.





Der Stadtteil entwickelt sich mehr und mehr zum „Yuppie-Viertel“. Inzwischen wohnen dort vergleichsweise wenig Ausländer mit nicht-westlichen Wurzeln (19,2 Prozent gegenüber 22,1 Prozent für die Stadt Utrecht). Durch die Gentrifizierung entdecken stets mehr Menschen die Vorteile von Lombok mit seiner Nähe zum Utrechter Hauptbahnhof. Die lange Kanaalstraat, die das Viertel durchquert, ist für ihre geselligen (vielfach türkischen) Läden bekannt und auch bei vielen Utrechttern aus anderen Stadtteilen beliebt. Markanter Blickfang am „Eingang“ des Viertels ist seit 2014 die ULU-Moschee, ein moderner Entwurf des Architekten Ishak Önen.





Unmittelbar hinter der Moschee befindet sich das von BPD errichtete Apartmentgebäude *Buenos Aires*, das im September 2014 fertiggestellt wurde. Über fünf Stockwerke verteilt bietet das Gebäude 84 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 230 Stellplätzen. Auf dem Dach des Gebäudes wurde ein *lounge deck* eingerichtet. Von den 84 Wohnungen sind 28 an Einsteiger im Wohnungsmarkt verkauft und 56 vermietet (42 Sozialwohnungen, 14 privat vermietete Wohnungen). Durch die Aufwertung von 'Lombok' und des angrenzenden Bahnhofsviertels wird sich die Attraktivität dieses Gebiets in den kommenden Jahren noch erhöhen.



STADTERNEUERUNG NACH DEUTSCHEM MUSTER

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

Dies ist der erste Teil von drei Berichten über städtische Metamorphosen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Zusammen mit Professor Stefan Siedentop werfen wir einen Blick auf innerstädtische Gebiete in Nordrhein-Westfalen. Was können die Niederlande von den deutschen Erfahrungen lernen?

Wie Frankreich und die Niederlande steht auch Deutschland vor der Aufgabe in den kommenden Jahren im großen Maßstab neuen Wohnraum zu schaffen. Einen wesentlichen Beitrag dazu kann und muss die innerstädtische Gebietsentwicklung leisten. In den vergangenen Jahren wurden in Deutschland zahlreiche erfolgreiche Projekte realisiert. So entstehen im Stadtteil Hörde in Dortmund auf der Brache einer ehemaligen Stahlfabrik rund 1.200 Wohneinheiten und ein künstlicher See von 34 Hektar. In Düsseldorf werden rund 1.500 Eigentumswohnungen auf einem leerstehenden Gelände gebaut, auf dem früher die Fabrik Hohenzollern stand. Hier entstehen außerdem Büros, Betriebe und Einrichtungen sowie ein neuer Stadtpark. Die Fertigstellung ist für 2020 vorgesehen. Dies sind nur zwei der unzähligen Projekte, die in Deutschland derzeit realisiert werden. Die zentrale Frage an Stefan Siedentop als dem wissenschaftlichen Leiter des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund lautet: Welche gemeinsamen Erkenntnisse lassen sich aus diesen Projekten ableiten?

DIE SOZIAL UNGEMISCHTE STADT Führt ein Umbau zu Stadtvierteln nur für die Reichen, die es sich leisten können?

„Stadtumbauprojekte sind erst dann erfolgreich, wenn alle Einkommensgruppen an diesem Erfolg teilhaben können“,

sagt Stefan Siedentop. Er zeichnet das Bild des deutschen Marktes mit seinem zunehmenden Druck auf die Städte, wodurch vor allem für die unteren Einkommensgruppen die Wohnlasten steigen. Der Stadtumbau geht zum Teil mit Verdrängungsmechanismen auf dem Wohnungsmarkt einher. Noch sind in den meisten deutschen Städten alle sozialen Schichten vertreten, doch das ändert sich. Dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten – das ist die Herausforderung für die kommende Zeit. Der Neubau von Wohnungen im höheren Preissegment bewirkt meist keine spürbare Entlastung in anderen Marktsegmenten. Deshalb ist vor allem der Bau preiswerter Miet- und Sozialwohnungen notwendig. Viele deutsche Großstädte schreiben Bauträgern deshalb Richtlinien und Quoten vor. Siedentop: „Doch Quotenregelungen reichen nicht aus. Wir brauchen zahlenmäßig mehr preiswerten Wohnraum.“

„STADTUMBAUPROJEKTE SIND ERST DANN ERFOLGREICH, WENN ALLE EINKOMMENSGRUPPEN AN DIESEM ERFOLG TEILHABEN KÖNNEN“

DIE UMWELT

Wie nachhaltig ist das Bauen in Innenstädten?

Wenn für den innerstädtischen Umbau Industriebrachen genutzt werden, hat dies auch einen nachhaltigen Effekt. Je mehr innerstädtische Gebiete entwickelt werden, desto weniger *greenfields* brauchen bebaut zu werden. Außerdem wird bei innerstädtischen Neubaugebieten häufig der Begrünung viel Platz eingeräumt, manchmal – doch längst nicht überall – in Kombination mit ökologischem oder autofreiem Wohnen. Dass ein neues innerstädtisches Wohnviertel relativ grün ist, spielt wiederum eine wichtige Rolle für das Gebietsmarketing, denn auch der Stadtmensch möchte gerne im Grünen wohnen. „Die innerstädtische Gebietsentwicklung kann ein Katalysator für die weitere Entwicklung des Viertels und der Stadt werden“, so Siedentop. So kann die Wohnqualität beispielsweise durch die Anlage größerer



Wasserflächen erhöht werden. Es hat sich außerdem gezeigt, dass mehr Raum für Grün zur Verfügung steht, wenn die Städte selbst an der Gebietsentwicklung beteiligt sind. Davon profitiert die ganze Stadt. Ein nachhaltiger Pluspunkt.

DIE MISCHUNG VON FUNKTIONEN

Gelingt die Schaffung von Vielseitigkeit?

Bei neueren Stadtvierteln in Deutschland ist nicht selten eine gewisse Zurückhaltung hinsichtlich der „Mischung von Funktionen“ festzustellen. Diese Mischung bleibt auf die Sicherstellung der primären

Lebensbedürfnisse beschränkt. Doch es gibt Ausnahmen, so auf dem Germania Campus Münster und im Clouth-Quartier in Köln. Dort erhalten historische Gebäude eine andere Funktion (Kultur, Freizeit oder Gaststättengewerbe) und verleihen somit den neuen Vierteln einen ganz eigenen Charakter. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass zwischen Traum und Wirklichkeit noch große Lücken klaffen. Siedentop: „Im Ausland wird die Funktionsmischung nachdrücklicher als Marketingargument eingesetzt. Deutschland ist in dieser Hinsicht eher konservativ.“ Das liegt weniger an rechtlichen Hürden

als vielmehr an den Vorbehalten der Projektentwickler und Nutzer, die einem Funktionsmix eher skeptisch gegenüber stehen. Häufig wird dann auf die unvereinbaren Anforderungen der einzelnen Nutzer hingewiesen, wenn beispielsweise Wohnungen und Läden in einem einzigen Gebäude untergebracht werden sollen.

DER MASSSTAB

Je größer, desto erfolgreicher?

Ein allgemeiner Zusammenhang zwischen dem Umfang eines Projekts und seinem Erfolg ist nicht erkennbar. Es gibt inzwischen zahlreiche kleine



Professor Stefan Siedentop

ist wissenschaftlicher Leiter des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund. Das ILS stellt internationale Vergleiche zur aktuellen und zukünftigen Entwicklung von Städten an. Für diesen Artikel wurden ILS-Untersuchungen sowie der Gespräche am Runden Tisch zu Gebietsentwicklung in Städten in Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden verwendet. Die Konferenz fand im Oktober 2016 in Eindhoven statt und wurde von der Technischen Universität Delft, BPD und dem niederländischen Innenministerium organisiert.

und große Umbauprojekte, die als erfolgreich zu bezeichnen sind. Allerdings besteht sehr wohl ein Zusammenhang zwischen den Chancen und Risiken und der Größe.

Je größer ein Projekt ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass es ein Gebiet wirklich prägt. So können öffentliche Grünflächen und bestimmte Einrichtungen erst ab einer bestimmten Größe und kritischen Masse realisiert werden. Dem steht gegenüber, dass ein großes Gebiet auch zu einer bestimmten Monotonie führen kann. Kleinere Projekte fügen sich häufig besser in die bestehende Stadlandschaft ein und können außerdem leichter in bestehende Strukturen integriert werden. Der Nachteil ist jedoch die relativ begrenzte Freiheit bei der Projektentwicklung.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE ZUSAMMENARBEIT

Wie vollzieht sich der Umbau?

Viele deutsche Städte müssen mit beschränkten Budgets und einer knappen Personaldecke operieren. Bei den Projekten handelt es sich oft um Grundstücke, die nicht der Stadt gehören. So sind die Kommunen bei Umbauprojekten auf private Bauträger angewiesen. Dank dieser Zusammenarbeit ist die Entwicklung größerer Projekte möglich, allerdings sind damit auch Konflikte vorprogrammiert. Dies gilt vor allem dann, wenn die Ziele der Stadt die Ambitionen der privaten Parteien beeinträchtigen, wie bei der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum. Die öffentlich-private Zusammenarbeit ist in Deutschland meist in einem *städtebaulichen Vertrag* geregelt. Darin werden bestimmte Parameter für die Gebietsentwicklung

zwingend festgeschrieben. Siedentop: „Diese Art der Zusammenarbeit steht und fällt jedoch mit der Situation des Immobilienmarktes. Bei einem stagnierenden und schrumpfenden Markt haben die Gemeinden eine schwächere Verhandlungsposition und können weniger Anforderungen in Bezug auf soziale und Umweltaspekte an die Entwickler stellen.“

DIE KOSTEN

Wer bezahlt die Rechnung?

Generell tragen die Bauträger in Deutschland das finanzielle Risiko für die Gebietsentwicklung. Dieses Risiko kann vor allem in der Entwurfsphase sehr hoch sein, weil der Bauträger bereits investieren muss, während noch keine Klarheit darüber besteht, ob der Plan ein Erfolg wird. In beliebten Städten Nordrhein-Westfalens, wie Düsseldorf,

Köln, Bonn und Münster ist dieses Risiko überschaubar. Anders liegt es in Städten mit einem schwierigen Wohnungsmarkt. Die Verteilung der Kosten und Risiken hängt also stark von der jeweiligen Situation des Wohnungsmarktes ab. Siedentop: „In Großstädten mit einem aufgeheizten Wohnungsmarkt laufen die Gebietsentwicklungen von alleine. Dort können die Kommunen nicht nur die Kosten auf die Investoren abwälzen, sondern auch einen Teil des Gewinns einstreichen.“ In Städten mit einem eher lauen Wohnungsmarkt sind die Gebietsentwicklungen teilweise auf öffentliche Finanzmittel angewiesen. Dazu werden häufig kommunale Tochtergesellschaften gegründet. Die Gemeinden übernehmen dann in vielen Fällen die Kosten für die grüne und blaue Infrastruktur, deren Vorteile auch anderen Gebieten zugutekommen.



HIGHLIGHTS

In Deutschland führt der zunehmende Druck auf die Stadt zu höheren Wohnlasten, vor allem für die unteren Einkommensgruppen. Der Stadtumbau geht zum Teil mit Verdrängungsmechanismen auf dem Wohnungsmarkt einher.

- Wichtiger Aspekt beim Gebietsmarketing: Auch der Stadtmensch möchte gerne im Grünen wohnen.

- Kleinere Projekte fügen sich häufig besser in die bestehende Bebauung ein und können außerdem leichter in bestehende Strukturen integriert werden.

INSPIRATION

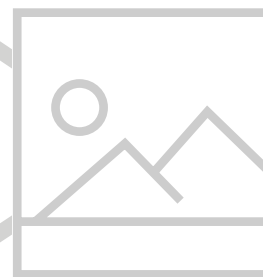
Zur innerstädtischen Gebietsentwicklung:
www.quartierentwickeln.de

- Beispiele innovativer Projekte der Stadtentwicklung:
www.werkstatt-stadt.de

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)
auf Twitter: [@bbsr_bund](https://twitter.com/bbsr_bund)

- Newsletter „Urbane Transformationen“
www.urbane-transformationen.de

- Website der Montag Stiftung Urbane Räume
www.neue-nachbarschaft.de



KLICK. IN IHREM DIGITALEN WARENKORB BEFINDET SICH 1 HAUS

Eine Reise online buchen oder per Internet Kleidung oder Bücher zu kaufen, das ist in den letzten Jahren für viele Menschen in Europa etwas ganz Normales geworden. Aber der Online-Kauf einer ganzen Wohnung ohne Makler oder Vermittler ist neu. BPD unternahm einen Pilotversuch in den Niederlanden. Und es gibt noch mehr digitale Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

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



JESSIE WAGENAAR



BORIS GEHENIAU

In dem zentral gelegenen niederländischen Ort Vianen, südlich der Stadt Utrecht, konnten Interessenten rein digital ein Haus kaufen. Ohne Intervention von Maklern oder Sachverständigen wurde der 59 Häuser umfassende erste Bauabschnitt angeboten. Damit war dieses BPD-Pilotprojekt ein Unikum auf dem Wohnungsmarkt. 70 Interessenten wurde eine persönliche Online-Umgebung angeboten. So konnten sie das Angebot erkunden und ihre Wohnvorlieben speichern. In dem digitalen BPD-Kundenportal *Mein Eigenheim* wurden ihnen unter anderem digitale Prospekte und 3D-Impressionen der angebotenen Wohnungen vorgelegt. Von den 70 Teilnehmern legten 30 eine Wohnung ihrer Wahl in ihren digitalen Warenkorb. 13 Teilnehmer hatten Erfolg und bekamen den Zuschlag und drei wickelten letztendlich den gesamten Kauf digital ab, einschließlich einer rechtskräftigen digitalen Unterschrift unter den digitalen Kaufvertrag und den dazugehörigen Bauvertrag.

Jessie Wagenaar, Leiterin des Bereichs Verkauf & Gebietsmarketing von BPD erklärt, weshalb sich BPD für diese Methode entschieden hatte: „Immer mehr Europäer sind es gewohnt, ihre Angelegenheiten online zu regeln. Warum sollten wir das nicht auch für Häuser anbieten?“

Unsere Untersuchung ergab, dass fast ein Viertel der Käufer den Kauf digital abwickeln wollte. Das ist ein hoher Anteil. Wir haben in diesem Jahr noch zwei weitere Pilotprojekte geplant, um die persönliche Online-Umgebung zu verbessern. Eigentlich wollen wir allen Interessenten bei unseren Projekten die Möglichkeit geben, alles digital zu regeln. Wenn sie während des Ablaufs doch lieber persönlichen Kontakt wünschen, ist das natürlich jederzeit möglich.“

VIRTUAL REALITY

BPD beschäftigt sich bereits seit 2010 mit dem zunehmenden Wunsch der Verbraucher, ihre Angelegenheiten online zu

„EIN VIERTEL DER KÄUFER WOLLTE DEN KAUF DIGITAL ABWICKELN“

regeln. Deshalb sind die Gebiets- und Projektwebsites von BPD, genau wie ein Online-Kundenportal, Teil einer digitalen Plattform, die in die Geschäftsprozesse von BPD integriert ist. So können die Kunden ihre Wohnung im sogenannten Konfigurator online erweitern bzw. nach eigenen Wünschen abändern, beispielsweise durch einen Anbau oder eine Gaube. Wenn sie die passende Konfiguration gefunden haben, können sie diese speichern und es werden die Änderungen an dem Gebäude tatsächlich durchgeführt. Es ist ein Vorgeschmack auf die Zukunft, in der sich die Menschen durch fortschrittliche Visualisierungstechniken ein immer besseres Bild ihrer Wohnung machen können, bevor diese tatsächlich gebaut wird, und in der persönliche Wünsche besser berücksichtigt werden können.

Eine wunderbare Technologie, die in dieser Phase eingesetzt werden kann, ist *Virtual Reality* (VR). Beim Verkauf wird sie bereits vorsichtig eingesetzt. Das irische Immobilienunternehmen Sherry FitzGerald erklärte Anfang dieses Jahres, dass man zurzeit eine VR-Plattform entwickle, damit die Kunden keine zeitraubenden Häuserbesichtigungstermine mehr absolvieren müssten. Für Neubau ist das eine ideale Lösung. Grundrisse, Modelle und Visualisierungen werden in einer 3D-Version zusammengefasst, so dass Interessenten mit einer VR-Brille einen „Rundgang“ durch die Häuser machen können. Zu den Bildern kann eventuell ein virtueller Makler oder eine Offstimme programmiert werden, die die wesentlichen Merkmale der Wohnung vorstellt.

UMGEBUNGSMFORMATIONEN

Es gibt noch mehr digitale Möglichkeiten, wie die Erfassung der Umgebung eines Hauses. Immobilienkäufer wollen wissen, worauf sie sich einlassen und welche Einrichtungen es in einer Siedlung gibt. Kommunikationsmanagerin Jeanne Neuve-Eglise von BPD Marignan in Frankreich erläutert: „KelQuartier.com und Bienici.com sind in Frankreich zwei beliebte Websites zur Orientierung. Hier suchen Interessenten nach dem Wohnungstyp, dem Preis oder in bestimmten Regionen oder Vierteln. Sie bekommen geografische Informationen geboten, aber auch sozialökonomische Daten wie Bevölkerungszusammensetzung und



„VIELLEICHT WOLLEN
WOHNUNGSKÄUFER IN ZUKUNFT
EIN INTERNETFREIES ZIMMER, IN
DEM SIE VÖLLIG OFFLINE SIND“

durchschnittliches Einkommen. Hinzu kommen Informationen über Einkaufsmöglichkeiten in dem Gebiet, Parkplätze, Kindertagesstätten und öffentliche Verkehrsmittel.“ Alle deutschen Immobiliensuchmaschinen sind über die viel genutzte Website Immobilienportale.com zu finden. Auf Platz eins steht Immobilienscout.de. Diese Website besteht seit 1998 und seit 2005 steigen die Besucherzahlen rasant: von 100 Millionen vor fast zehn Jahren auf 803 Millionen.

„Die Verbraucher wissen immer besser was sie wollen und



ONLINE BEZAHLEN

Per Handy und online zu bezahlen, ist noch mit vielen Hindernissen behaftet und hält viele Verbraucher von Online-Käufen ab. Darum arbeiten diverse Unternehmen an neuen Methoden für schnelle und sichere Zahlungen. Biometrie ist dabei eine vielversprechende Methode. Hierbei wird die Identität einer Person anhand von Verhaltensweisen oder körperlichen Merkmalen ermittelt. So entwickelte die Firma Bionym ein Armband (Nymi), das den Herzschlag zur Identifizierung nutzt (der Rhythmus ist bei jedem Menschen anders). Fujitsu versucht es mit Handlesen (auch Handflächen sind individuell verschieden) und das chinesische Alibaba mit Gesichtserkennung („Smile to Pay“). Google führte vor kurzem in Starbucks-Niederlassungen einen Test durch, wobei der Satz „I want to pay with Google“ genügte, um Geld zu überweisen. Weitere Entwicklungen auf www.mobilemoneyrevolution.co.uk.

suchen sich ihre Informationen selbst. Das dürfen Makler und Projektentwickler auf keinen Fall ignorieren“, meint Boris Geheniau, Geschäftsführer der niederländischen Online-Marketingagentur Fundament All Media. „Transparenz ist beim Immobilienverkauf zu einem Muss geworden. Die Kommunen bieten immer mehr Zugang zu ihren Daten. So können die Verbraucher sehen, welche Neubaupläne es in der Gemeinde oder dem Stadtteil ihrer Wahl gibt. Nehmen Sie beispielsweise die große Vielfalt interaktiver Karten, die die Stadt Amsterdam auf maps.amsterdam.nl anbietet.“

In den USA gehen die Makler noch einen Schritt weiter. Sie setzen sogar Drohnen ein, um potenziellen Käufern zu zeigen, wo ihr Haus gebaut wird. Die Drohnen bieten Videoaufnahmen, die realistischer sind als alle digitalen Karten. Bei bestehenden Wohnungen haben Immobilienkäufer dank der Drohnen die Möglichkeit, ein Viertel am Wochenende oder nachts unter die Lupe zu nehmen. Vielleicht ist die Siedlung ja doch nicht so ruhig wie der Makler behauptet.

PERSONALISIERUNG

Verbraucher bekommen immer öfter personalisierte Online-Angebote für Bücher, Reisen und Supermarktprodukte angezeigt. Diese Entwicklung wird auch auf dem Immobilienmarkt voranschreiten. Um ein passendes Angebot machen zu können, werden Makler und Projektentwickler die Daten intelligenter nutzen müssen. Dabei gibt es noch unzählige Möglichkeiten, meint Marketingexperte Geheniau. „Makler reden beispielsweise noch immer von ‚Wohnungen‘, aber wenn Käufer eine Suche starten, geben Niederländer in Google vier Mal öfter das Wort ‚Haus‘ ein als ‚Wohnung‘.“ Geheniau nutzt intensiv Analyseinstrumente, um das Kundenverhalten zu ergründen und Profile anzulegen. „Viele haben keine Ahnung, welcher Schatz an Informationen online zu finden ist. Wir arbeiten an einer Plattform, mit der wir *Big Data* einer Stadt mit einem persönlichen sozialen Profil kombinieren, um so vorher-sagen zu können, in welches Viertel jemand am besten passen würde. Wem das zu weit geht, dem empfehle ich, einfach mit der Analyse bestimmter Wörter in Suchmaschinen anzufangen. Aus dem Suchverhalten wird beispielsweise deutlich, dass nicht das Frühjahr die Zeit ist, in der die Menschen umziehen wollen, sondern der August. Dann wird am häufigsten nach

‚Haus kaufen‘ und ‚Makler‘ gesucht. Und wann sind Makler im Urlaub? Richtig, im August!“ Wenn Immobilienkäufer selbst Informationen finden können, bleibt Hausverkäufern nach Ansicht von Geheniau nur noch eines übrig: sich stark zu spezialisieren. „Werden Sie der Makler, der alles zum Thema Wohnen nach der Scheidung oder nach dem ersten Kind weiß. Oder spezialisieren Sie sich auf Immobilien in einem bestimmten Stadtteil. Sie müssen etwas zu bieten haben, denn die Käufer und Verkäufer treten immer öfter direkt miteinander in Kontakt. Viele bieten ihr Haus auf Facebook oder über eine Immobilienverkaufsapp an und finden so einen Käufer.“

NEUE ERKENNTNISSE DURCH BEWEGUNGSPROFILE

Um herauszufinden, was Wohnungsnutzer wollen, kann man ihre Bewegungen in der Wohnung in Echtzeit messen, beispielsweise durch angebrachte Sensoren oder – mit Zustimmung – durch Verfolgung ihrer Wege über das Mobilfunknetz. BPD-Verkaufsleiterin Jessie Wagenaar: „Es wäre großartig, wenn wir messen könnten, wie die Menschen ihre Häuser tatsächlich nutzen. Sitzen sie oft in der Küche oder im Wohnzimmer? Welches Zimmer nutzen sie als Arbeitszimmer? Wann wird es genutzt oder wann die Schlafzimmer? Mit solchen Daten können wir Wohnungen bauen, die den Wünschen der Bewohner noch besser entsprechen. Denn Wünsche ändern sich. Vielleicht wollen Wohnungskäufer in Zukunft ein Bildschirmzimmer haben oder im Gegenteil ein internetfreies Zimmer, in dem sie völlig offline sind.“ Wagenaar, die von Haus aus Stadt- und Raumplanerin ist, fände es auch interessant, Bewegungen außer Haus zu messen und den idealen öffentlichen Raum zu gestalten. „Das ‚Weiße Dorf‘ in der niederländischen Stadt Eindhoven wurde schon in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts gebaut. An Sommerabenden spielen hier Kinder im Freien und Erwachsene sitzen auf Bänken, um sich zu unterhalten. Das lässt sich schier nicht planen, aber es gibt doch Beispiele, wo es gelingt. Wenn wir so etwas messen, können wir vielleicht noch einmal etwas Vergleichbares schaffen. Die Menschen kommen zu uns mit einem Traum. Wir unternehmen immer mehr Schritte, um ihnen bei der Verwirklichung ihres Traumes zu helfen.“



HIGHLIGHTS

Technische Hilfsmittel wie Virtual Reality und Drohnen vermitteln Immobilienkäufern ein immer besseres Bild ihrer (künftigen) Wohnung, ohne dass sie selbst dort waren.

Die Verbraucher wissen immer besser, was sie wollen, und finden selbst die Informationen, die sie brauchen.

Makler müssen sich spezialisieren, beispielsweise auf bestimmte Stadtteile oder Zielgruppen, wenn sie künftig etwas zu bieten haben wollen.

Mit Sensoren und Mobilfunkdaten lässt sich immer besser messen, wie Menschen Wohnungen und Wohnviertel nutzen.

INSPIRATION

Tipp des Online-Marketingexperten Boris Geheniau: „Matthew Shadbolt, Direktor für Immobilienprodukte bei der New York Times, ist ein echter Inspirator. Ich hatte ein Videointerview mit ihm für eine unabhängige News-Website für Makler. Shadbolt sprach unter anderem über die neue Rolle von Maklern: *relentlessly helpful*, also ein unermüdlicher Helfer. Sehen Sie sich das Interview an: www.vastgoedactueel.nl/video/interview-met-matthew-shadbolt-director-real-estate-products-new-york-times

Tipp der BPD-Verkaufsleiterin Jessie Wagenaar: Lesen Sie das Marketingbuch *When Digital Becomes Human* des Belgiers Steven van Belleghem. Der Untertitel lautet *The Transformation of Customer Relationships*. Unter anderem lieferbar über Amazon.com.

„VERMITTELN
SIE ÄLTEREN
MENSCHEN DAS
GEFÜHL, NOCH
EINEN SCHRITT
NACH VORNE ZU
MACHEN ANSTATT
EINEN SCHRITT
ZURÜCK“

BAUEN GEGEN DIE EINSAMKEIT

Westeuropa vergreist. Und die Alten werden einsamer. Welchen Beitrag kann das Wohnumfeld zu einem gesunden sozialen Leben leisten?



REINHARD ERNST
LEITER DER
SOZIALSTATION LEONBERG



NETTY VAN TRIEST
VERÄNDERUNGSEXPERTIN



SERGE GUÉRIN
SOZIOLOGE



REINHARD ERNST

Reinhard Ernst (1963) ist Geschäftsführer der Sozialstation in Leonberg, einer Kleinstadt mit über 45.000 Einwohnern in Baden-Württemberg. In Deutschland gibt es Tausende solcher Sozialstationen. Ausgehend von dem Gedanken, dass sich Hilfsbedürftige, zumeist Senioren, in ihrem vertrauten Umfeld am wohlsten fühlen, kümmert sich die Sozialstation um die Pflege dieser Menschen. Zu den Aufgaben gehören medizinische Pflege, Medikamentengabe, Körperhygiene (Waschen, Zähneputzen) und die Hilfe bei (Reha-)Übungen. Die Sozialstationen werden als Privatinitiative, aber auch von Diakonien und Verbänden wie der Caritas und dem Roten Kreuz betrieben. Die Kosten werden meist von den Versicherungen übernommen.

TEXT MARGRIET BRANDSMA / BILD FLORIAN IMBERGER



INDIVIDUELLE WOHNWÜNSCHE

Kürzlich hat Reinhard Ernst ein Apartmenthaus für Dutzende Senioren bauen lassen. „Wer in unserem Haus Pflege benötigt, der bekommt die Pflege, die er auch zu Hause erhalten würde. Nur zu Hause lebt man nicht mit Dutzenden von Gleichgesinnten um sich herum, mit denen man etwas unternehmen kann.“

IST DAS RICHTIGE WOHNUMFELD EIN REZEPT GEGEN DIE EINSAMKEIT UNTER SENIOREN?

„Unbedingt. Ein gutes Beispiel ist das Projekt, das wir kürzlich zusammen mit BPD Stuttgart in Leonberg realisiert haben. Wir haben ein Gebäude errichtet, in dem rund 40 bis 45 Senioren wohnen, sowohl Alleinstehende als auch Ehepaare. Jeder bewohnt ein eigenes Apartment. Bis vor wenigen Jahren ging man davon aus, dass Senioren kleiner wohnen möchten, doch auch Senioren haben natürlich individuelle Wohnwünsche. Deshalb haben wir auch größere Wohnungen konzipiert. Dieses Gebäude ist ganz bewusst kein Altenheim. Doch wer in unserem Haus Pflege benötigt, der bekommt die Pflege, die er auch zu Hause erhalten würde. Nur zu Hause lebt man nicht mit Dutzenden von Gleichgesinnten um sich herum, mit denen man etwas unternehmen kann. Das ist der große Vorteil, wenn viele Senioren unter einem Dach wohnen. Wir verfügen in diesem Gebiet inzwischen über sechs solcher Häuser und die Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln.“

RUND 20 PROZENT DER DEUTSCHEN BEVÖLKERUNG BESTEHT AUS RENTNERN, BIS 2030 WIRD DIES FAST EIN DRITTEL SEIN. DENKT DIE POLITIK ÜBER WOHNFORMEN DIESER WACHSENDEN GRUPPE VON SENIOREN NACH?

„Selbstverständlich befasst sich die Politik mit diesem Thema. Bereits seit einigen Jahren gibt es die vom Staat geförderten Mehrgenerationenhäuser. Doch weil vor allem jüngere Menschen häufig nach einiger Zeit wegziehen, funktioniert dieses Konzept noch nicht optimal. Es zeigt aber, dass die Politik dieses Thema ernst nimmt. Vor kurzem

„AUCH IN DEUTSCHLAND LAUTET DAS CREDO, DASS SENIOREN MÖGLICHST LANGE ZU HAUSE LEBEN SOLLTEN“

wurde auch die Förderung für barrierefreies Wohnen erweitert.“

IMMER MEHR SENIOREN INTERESSIEREN SICH FÜR DIE WOHNGEMEINSCHAFT, DIE BISHER VOR ALLEM BEI STUDENTEN BELIEBT WAR, MIT EIGENEM SCHLAFZIMMER UND ANSONSTEN MIT GEMEINSCHAFTSRÄUMEN. SEHEN SIE DIESEN TREND EBENFALLS?

„Ich stelle fest, dass das Interesse dafür zunimmt. Diese Wohnform ist vor allem bei Menschen um die sechzig gefragt, die sich damit auseinandersetzen, wie sie im Alter leben möchten und die lieber nicht in ein Altenheim gehen wollen.“

IST DAS ALTENHEIM PASSÉ?

„Auch hier in Deutschland lautet das Credo, dass Senioren möglichst lange zu Hause leben sollten. Vor zehn Jahren wurde der Umzug in ein Altenheim noch als ein Schritt gegen die Einsamkeit propagiert. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die Bewohner eines Altenheims so hilfsbedürftig sind, dass gemeinsame Unternehmungen gar nicht mehr möglich sind.“



ETWAS NUANCIERTER BITTE

„Senioren werden viel zu häufig über einen Kamm geschoren“, sagt Veränderungsexpertin Netty van Triest. Ihrer Ansicht nach ist eine größere Vielfalt im Angebot von Architektur, Formen des gemeinsamen Wohnens und Dienstleistungen längst überfällig. Außerdem sollten für Interessierte Abende zum Mitdenken veranstaltet werden. „Dann werden die Wünsche schnell sichtbar.“

WARUM LEIDEN SO VIELE SENIOREN UNTER EINSAMKEIT?

„Einsamkeit ist ein breit gefächelter Begriff mit unterschiedlichen Ursachen. Manche Menschen sind anders als der Durchschnitt oder es mangelt ihnen an sozialen Fähigkeiten. Wegen zunehmend eingeschränkter körperlicher Fähigkeiten werden viele Senioren von Hilfe oder ambulanter Pflege zu Hause abhängig, während andere chronisch Kranke dank des Internets ausgezeichnet Kontakt zur Außenwelt halten können. Ein weiterer Faktor ist der Wegfall von Ankerpunkten, beispielsweise des Partners, befreundeter Nachbarn und guter Freunde. Es gibt kein Patentrezept, um Einsamkeit zu verhindern. Es gibt also auch nicht die eine passende Wohnform.“

WELCHE WOHNFORMEN SIND HIER VON VORTEIL?

„Einsamkeit bei Senioren entsteht allmählich im Laufe des Lebens. Mit einem guten Netzwerk in der Nähe lässt sich die Einsamkeit verhindern. Immer mehr Senioren wird dies deutlich. Die Tatsache, dass immer mehr Alten-

heime schließen, war für viele Menschen der Anlass, sich darüber Gedanken zu machen, wie sie im Alter leben möchten. Es kommt der Moment, dass ihnen die Versorgung des zu groß gewordenen Eigenheims über den Kopf wächst. Dann wäre es praktisch, wenn sie in ihrer Nähe eine Alternative finden könnten. Wir sehen, dass Menschen in ihrem Wohnumfeld großen Wert auf Kontakte legen und dass man sie kennt. Wir müssen Senioren ein sicheres Umfeld bieten. Außerdem brauchen sie den problemlosen Zugang zu den drei A's: Arzt, Apotheke und Aldi bzw. Supermarkt. Das heißt nicht unbedingt, dass sie

„BAUTRÄGER HANDELN HÄUFIG NACH DEM KLISCHEE, MAN MÜSSE GROSSE KOMPLEXE MIT PFLEGEANGEBOTEN BAUEN“

umziehen müssen, denn möglicherweise reicht es aus, die eigene Wohnung den neuen Gegebenheiten anzupassen.“

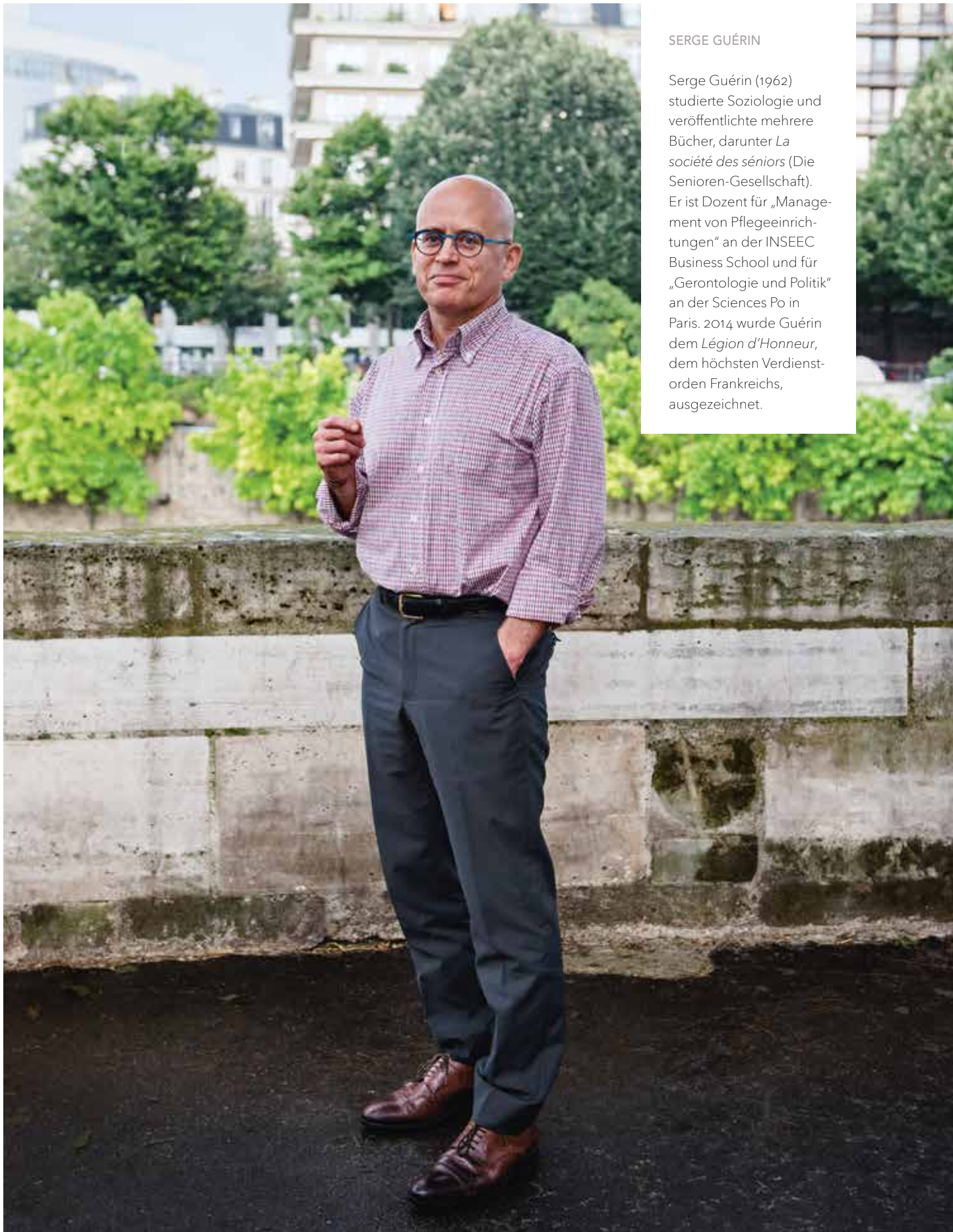
WAS KÖNNEN BAUTRÄGER LEISTEN?

„Bauträger und Bauunternehmer sagen zwar, sie würden nicht alle Senioren über einen Kamm scheren, doch die Praxis sieht oft anders aus. Sie handeln häufig nach dem Klischee, man müsse große Komplexe mit Pflegeangeboten bauen. Aber das ist nur der Anfang, man sollte unbedingt weiterdenken. Wir brauchen eine größere Vielfalt bei der Architektur, bei Formen für gemeinsames Wohnen und Anpassungen bestehender Wohnungen oder Dienstleistungen. Außerdem sollten für Interessierte Abende zum Mitdenken veranstaltet werden. Dann werden die Wünsche schnell sichtbar. Ein Großteil der Senioren kommt ausgezeichnet ohne weiße Kittel in der Nähe zurecht. Sie regeln selbst die Hilfe, die sie benötigen, beispielsweise im Garten oder im Haushalt. Vermitteln Sie älteren Menschen das Gefühl, noch einen Schritt nach vorne zu machen anstatt einen Schritt zurück.“

NETTY VAN TRIEST

Netty van Triest (1969) studierte Health Care Management an der Erasmus Universität Rotterdam (NL). Seit 2009 ist sie Senior-Projektleiterin bei Platform31, einem niederländischen Wissens- und Netzwerkinstitut für städtische und regionale Entwicklung. Sie verfügt über umfassende Erfahrung im Bereich der Planung und Betreuung komplexer Veränderungsprojekte sowie im Bereich der Stimulierung von Innovationen in Organisationen. Ihr Hauptanliegen ist das eigenständige Wohnen für Menschen mit einer Behinderung.





SERGE GUÉRIN

Serge Guérin (1962) studierte Soziologie und veröffentlichte mehrere Bücher, darunter *La société des seniors* (Die Senioren-Gesellschaft). Er ist Dozent für „Management von Pflegeeinrichtungen“ an der INSEEC Business School und für „Gerontologie und Politik“ an der Sciences Po in Paris. 2014 wurde Guérin dem *Légion d'Honneur*, dem höchsten Verdienstorden Frankreichs, ausgezeichnet.

TEXT KLEIS JAGER / BILD KARIN CRONA



„EINE DRITTE ALTERNATIVE ZUR EIGENEN WOHNUNG UND DEM ALTENHEIM“

„Es ist eine regelrechte Revolution“, erklärt der französische Vergreisungsexperte Serge Guérin. „Wir leben länger und wir altern anders als früher.“ Laut Guérin stehen Sechzigjährige von heute noch voll im Leben und machen Pläne. Der Lebensstil eines Sechzigjährigen war in den 1950er Jahren des vorigen Jahrhunderts komplett anders als jetzt.

WAS BEDEUTET DIES FÜR WOHNFORMEN FÜR SENIOREN?

„Heute möchten wir möglichst lange im eigenen Zuhause wohnen bleiben. Dazu reichen relativ bescheidene Investitionen aus, beispielsweise für Anpassungen in der Küche und im Badezimmer, für Alarmsysteme zur Meldung von Problemen sind die Ausgaben größer. Ich denke, dass neue Wohnformen für Senioren entstehen werden, die einerseits selbstbestimmt wohnen möchten, aber andererseits auch Hilfe benötigen. Das müssten offene Strukturen inklusive Einrichtungen wie einer Apotheke oder eines Hausarztes sein.“

WIE UNTERSCHIEDET SICH DIES VOM HERKÖMMLICHEN ALTENHEIM?

„Neben dem Altenheim, das mit einem Zaun umgeben ist, und dem eigenen Haus/der eigenen Wohnung gibt es noch eine dritte Alternative. Ein sicheres

Umfeld, das nicht von der Außenwelt abgeschildert ist. Sich wohlfühlen im Alter heißt nämlich nicht, isoliert für sich zu leben, sondern im Kontakt mit anderen. Es wären Projekte denkbar, in denen auch Familien wohnen, weil sie den gleichen Bedarf an Sicherheit haben. Hier könnten Senioren mit jüngeren Menschen in Kontakt kommen. Wer zur Arbeit fährt, könnte einen älteren Nachbarn mitnehmen und in der Stadt absetzen, oder ein älterer Nachbar hütet die Kinder.“

WAS GIBT ES IN FRANKREICH IN DIESEM BEREICH BEREITS?

„Der CNAV (*Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse*), ein Rentenfonds für Arbeitnehmer aus dem privaten Sektor, finanziert Projekte für solche Alternativen. Aber es gibt auch wohlhabende Senioren, die sich nicht mit dem bestehenden Angebot zufrieden geben,

sondern die selbst Vorschläge machen, wie sie wohnen möchten. Es kommt auch vor, dass Kinder bei der Gestaltung der Wohnwünsche ihrer Eltern die Initiative ergreifen.“

UND INZWISCHEN SCHRUMPT DIE BEVÖLKERUNG IM LÄNDLICHEN RAUM?

„In Fontaine-Guérin, einem Ort im Westen Frankreichs mit weniger als tausend Einwohnern, der zufällig meinen Namen trägt, wurde unter dem Namen *Habit'âge* ein Pilotprojekt gestartet. Eine ehemalige charakteristische und überdachte Jeu-de-Boules-Bahn wird hier zu vier Wohneinheiten für Senioren mit jeweils 45 Quadratmetern umgebaut. Außerdem werden gemeinsam zu nutzende Einrichtungen gebaut, wie ein Gemeinschaftsraum, Parkplätze und ein Garten. Ich sehe in diesem Projekt eine angemessene Antwort auf das Wohnproblem von Senioren.“



ILLUSTRATION TZENKO

PROFIL: Peter Savelberg ist unter anderem von seinem TristateCity Marketing-Modell bekannt, in dem er die Niederlande als eine große, grüne Megastadt darstellt. Als „Urban Innovator“ bietet er Vorträge und Workshops für Stadtverwaltungen, Unternehmen und Institutionen an.
www.petersavelberg.com

DIE SCHLAFSTADT ERWACHT

Durch die neue Wirtschaft verändert sich ein eintöniges Neubaugebiet in eine dynamische Wohn- und Arbeitsumgebung mit Dienstleistungen wie Uber und Parkplätzen für selbstfahrende Autos.

WER AUFMERKSAM um sich schaut, sieht die Anzeichen überall: Wir entwickeln uns hin zu einer neuen Wirtschaft. Dank der technischen Revolution mit ihren 3D-Druckern, Robotisierung und neuen Dienstleistungen wie Airbnb und Uber werden Produkte und Dienstleistungen immer billiger. Der Nachteil ist, dass immer mehr traditionelle Arbeitsplätze verschwinden. Diese neue Wirtschaft wird auch Folgen haben für die Art und Weise, wie wir wohnen. Schon jetzt ist zu sehen, dass Banken und Versicherungsgesellschaften eine große Zahl von Arbeitsplätzen abbauen. Die freigesetzten Arbeitnehmer gründen oft von ihrem eigenen Arbeitszimmer oder ihrer Garage aus eine Existenz als Selbstständige. Leider sind viele unserer Wohnungen hierfür nicht konzipiert. Auch wird für Unternehmen in Wohnhäusern oft keine Gewerbeerlaubnis erteilt.

Das wird sich ändern müssen. Die Vorreiterrolle haben allerdings die Wohnungsbaugesellschaften und die

Eigentümer von Gewerbeimmobilien wie beispielsweise institutionelle Anleger. Private Wohnungseigentümer werden kreativ mit der neuen Situation umgehen müssen, indem sie ihr Haus mit einem Dachausbau oder einem fix und fertigen Gewerberaum im Garten zur Unterkunft für ihre Existenzgründung machen. Das wird auch Auswirkungen auf die traditionellen Schlafstädte haben. Weil hier auch tagsüber Menschen an der Arbeit sind, werden diese Viertel lebhafter und es entsteht eine Nachfrage nach neuen Einrichtungen, von Fitnessräumen bis hin zu Treffpunkten und von Seats2meet-ähnlichen Konzepten, über

„DIE NEUEN FUNKTIONEN WERDEN ZUMEIST IN DEN KLEINEN, LOKALEN EINKAUFSZENTREN UNTERGEBRACHT WERDEN, DIE SCHON JETZT MIT LEERSTAND KONFRONTIERT SIND“

die Besprechungs- oder Arbeitszimmer vermietet werden, bis hin zu Stellplätzen für selbstfahrende Autos. Und es werden Abholstellen für Produkte eingerichtet werden, die die Menschen im Viertel tagsüber per Handy-App bestellt haben und nach ihrer Arbeit abholen kommen.

Die neuen Funktionen werden zumeist in den kleinen, lokalen Einkaufszentren untergebracht werden, die schon jetzt mit Leerstand konfrontiert sind. In diesen Einkaufszentren werden außerdem Polikliniken eingerichtet werden, in denen sich die immer älter werdenden Bewohner des Viertels – in häuslicher Nähe – für die Behandlung chronischer Krankheiten wie Rheuma und Diabetes behandeln lassen. Sechzig allgemeine Krankenhäuser werden auf Dauer zu lokalen Polikliniken oder fusionieren zu hochwertigen medizinischen Versorgungseinrichtungen für Diagnostik und komplexe Eingriffe. Wir stehen vor einer Übergangsperiode, in der die Schlafstadt unweigerlich erwacht.

ANGENEHMES STADTLEBEN

Ästhetik, Nachhaltigkeit und Diversität sind wichtige Voraussetzungen für ein angenehmes Stadtleben. Es sind auch die Bausteine dreier besonderer BPD-Projekte: des grünen Projekts *Algo'Rythm* in Paris, des sozial gemischten Projekts *Handelskade* in Nimwegen und des harmonischen Projekts *Uhlandstraße* in Ludwigsburg. So schaffen wir *living environments*.



DIVERS:
HANDELSKADE,
NIMWEGEN



ÜBERSCHWÄNG-
LICHES GRÜN:
ALGO'RYTHM, PARIS



ZEITLOS
HARMONISCH:
UHLANDSTRASSE,
LUDWIGSBURG





FRANKREICH > PARIS > ALGO'RYTHM

ÜBERSCHWÄNG- LICHES GRÜN

Auf einem leeren Areal am linken Ufer der Seine wird ab 2018 der Gebäudekomplex *Algo'Rythm* wachsen. Der Begriff „wachsen“ ist wörtlich zu verstehen. Die Außenmauern der drei Wohngebäude – Algo House, Plant House und Tree House – sind nämlich bewachsen. Die auffälligen Fassaden machen *Quartier Chinois*, die Chinatown von Paris im 13. Arrondissement, ein ganzes Stück grüner.

Das Algo House, das als Haus für junge Wissenschaftler bestimmt ist, ist rundum mit Mikroalgen überzogen. Diese lebende

Fassade wird hochwertige Biomasse produzieren, die für die Forschung in der Medizintechnik bestimmt ist. Die Wärme, die die Algen abgeben, können die Bewohner zum Erwärmen von Leitungswasser und für die Zentralheizung nutzen.

Das Plant House mit seinen Mietwohnungen oberhalb der Mietpreisbindungsgrenze bekommt Hobbygärten unterschiedlicher Art sowie kleinräumiges Urban Gardening auf dem Dach und in Loggien. Die Bewohner des Tree Houses sitzen auf ihren Gartenbalkons zwischen Bäumen und Sträuchern. *Algo'Rythm* ist grün, nachhaltig und innovativ und damit die perfekte Antwort auf die Anforderungen dieses Jahrhunderts, in dem fossile Energieträger knapper werden und sich die Verdichtung der Städte fortsetzen wird. Das Projekt von BPD Marignan gewann im Februar dieses Jahres den City Award *Réinventer Paris*, einen angesehenen Preis der Stadt Paris für innovative Stadtprojekte.

FAKTEN & ZAHLEN

3 Gebäude, 15.000 m²
104 + 48 Mietwohnungen
141 Studentenzimmer
Baubeginn: 2018
Fertigstellung: 2020



NIEDERLANDE > NIMWEGEN
> HANDELSKADE

ÜBERRASCHEND DIVERS

Direkt an der Waal und doch mitten in der Stadt wohnen – das ist in Nimwegen möglich. Denn zwischen der Stadtmitte und dem Fluss baut BPD das Hochhaus-Neubauprojekt *Handelskade*, das zur Waalfront gehört und auf geschichtsträchtigem Boden steht. Die Römer sahen hier bereits Schiffe vorbeifahren und im letzten Jahrhundert befand sich an dieser Stelle eine Zeitungsdruckerei. Soweit der geschichtliche Hintergrund, denn die Handelskade ist doch vor allem ein Ort mit Blick in die Zukunft. Anfang Mai 2016 zogen die ersten Bewohner in „De Lunet“ ein, einem 16-geschossigen Wohnturm mit dem Fluss als Vorgarten. Noch wird weiterhin an diesem Projekt gearbeitet und es entstehen weitere Miet-, Eigentums- und Sozialwohnungen zum Wohnen und Arbeiten. Es ist genügend Platz für junge Bewohner wie auch für Senioren, die das Leben genießen wollen, und für alle Altersklassen dazwischen. Es gibt Lofts, Einsteigerwohnungen und exklusive Appartements. Und mitten in dem Gebäude ist ein Hofgarten als grüne Oase angelegt.

Der Verkauf und die Vermietung laufen schneller als erwartet. Auch an den Gewerberäumen besteht reges Interesse. Zentrales Wohnen und Arbeiten ist in, das zeigt sich hier. Ein zusätzliches Plus dieses Projekts ist der räumliche Kontext: Die Natur und die Innenstadt sind beide in unmittelbarer Nähe.

FAKTEN & ZAHLEN

533 Wohnungen
2.800 m² Gewerbefläche
Baubeginn: 2014
Fertigstellung: 2018





DEUTSCHLAND > LUDWIGSBURG
> UHLANDSTRASSE

ZEITLOS HARMONISCH

Wie schön kann Bauen in der Innenstadt sein? In der Uhlandstraße in Ludwigsburg ist die Antwort zu finden. Hier entwickelte BPD auf einem brachliegenden Areal vier stilvolle Wohngebäude mit insgesamt 34 Wohnungen und einem Gewerberaum.

Neues und Altes greifen in diesen Gebäuden harmonisch ineinander. So erinnern die Architektur, die Abmessungen und die raffinierten Details insgeheim an die nahegelegenen Villen aus der Gründerzeit, mit ihren Ecktürmen und Erkern. Der ortsansässige Architekt Kai Dongus hat versucht durch eine neuartige Formsprache einen Bezug zur barocken Innenstadt von Ludwigsburg zu schaffen. Andererseits ist dieses Projekt unbestreitbar modern. Die hellen, horizontalen umlaufenden Bänder stehen in ansprechendem Kontrast zu den vertikalen Fensterelementen. Die vier Gebäude umschließen einen Innenhof mit Spazierwegen und grünen Inseln. Die Wohnungen sind mit großzügige Gärten, Loggien und Dachterrassen sowie 93 Stellplätzen in einer Tiefgarage ausgestattet. Ein spezielles Energiekonzept versorgt die Wohnungen zu einem wesentlichen Teil mit Abwärme. So hat ein brachliegendes Areal in der Ludwigsburger Innenstadt, das lange Zeit als Parkplatz diente, eine besondere Ausstrahlung bekommen.

FAKTEN & ZAHLEN

4 Geschosse
34 Wohnungen
Baubeginn: 2012
Fertigstellung: 2014

FAKTEN & ZAHLEN ZU BPD



BPD IST EINER DER GRÖSSTEN Projekt- und Gebietsentwickler Europas. Das Unternehmen ist in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Menschen. In den Niederlanden und Deutschland operiert das Unternehmen unter dem Namen BPD, in Frankreich als BPD Marignan. Die Größe und Komplexität der von BPD entwickelten Flächen ist extrem unterschiedlich. BPD hat vor allem in den Niederlanden Neubauviertel mit manchmal tausenden von Wohnungen realisiert, aber auch Mehrfamilienhäuser 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 damit 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, aber auch Ruhe bieten und dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen. Räume schaffen, wo Menschen gerne wohnen und zusammenwohnen möchten. 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 Behörden, Stadtplaner, Architekten und Bauunternehmen und natürlich „unsere“ Bewohner, deren Wohn- und Lebensqualität Ziel und Zweck unserer Arbeit sind. Dank seiner organisatorischen Fähigkeiten stellt sich BPD auf die Entwicklungsprozesse, die sich oft über Jahre erstrecken, ein, und das Unternehmen hat nicht selten die Rolle des Initiators und Regisseurs inne. Wenn möglich respektieren wir in neuen Wohngebieten die historischen Elemente. Bauen bedeutet weiterbauen. In einem neuen Wohngebiet dürfen Gegenwart und Vergangenheit fühlbar sein.

NIEDERLASSUNGEN

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 Niederlassungen und Regionalbüros, verteilt über die drei Länder, steht BPD mitten in den lokalen Immobilienmärkten und so registrieren wir jeden Wohntrend.

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, Frankreich und Deutschland zusammen 330.000 Wohnungen und Häusern, die mit Mitwirkung unseres Unternehmens entstanden sind. BPD ist heute einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler mit fast 30 Niederlassungen in Europa. Jedes Jahr werden viele tausend Eigentums- und Mietwohnungen fertiggestellt, an deren Bau wir beteiligt sind. Seit 2006 gehört BPD zur Rabo Real Estate Group, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Rabobank. Das gibt unserem Unternehmen die Ruhe und den Spielraum, um uns auf unsere Arbeit zu konzentrieren: der Schaffung von „living environments“, von lebendigen Wohnumgebungen, in denen man gern wohnt und lebt.

Jahresumsatz 2015 in Milliarden	Anzahl verkaufter Wohnungen	In den letzten 10 Jahren verkaufte Wohnungen	Seit der Gründung verkaufte Wohnungen fast	Wohnungen im Portfolio	Beschäftigte über
€ 1,5	8.500	95.000	320.000	74.000	800

ONLINE

- bpdeurope.com
- bpd.nl
- bpd-marignan.fr
- bpd-de.de

„SEIT DEM MITTELALTER FUNGIEREN
EUROPÄISCHE STÄDTE ALS
INTEGRATIONSMASCHINEN,
DAVON KÖNNEN WIR UNS
INSPIRIEREN LASSEN“

JÖRG FRIEDRIG / SEITE 16



„UM SICH ENTWICKELN ZU KÖNNEN,
BRAUCHT MAN PRIVATSPHÄRE“

KAMBIZ ESPAHANGIZI / SEITE 21



„SPERREN SIE FLÜCHTLINGE
NICHT EIN, BEZIEHEN SIE SIE IN
ALLE DINGE MIT EIN. INTEGRATION
BEGINNT SCHON AM ERSTEN TAG“

JAN VAN ZANEN / SEITE 39



„STADTUMBAUPROJEKTE SIND ERST
DANN ERFOLGREICH, WENN ALLE
EINKOMMENSGRUPPEN AN DIESEM
ERFOLG TEILHABEN KÖNNEN“

STEFAN SIEDENTOP / SEITE 68