

bpd MAGAZINE

Nº 3 FRÜHJAHR 2016
ZEITSCHRIFT ZU
GEBIETSENTWICKLUNG
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM



DIE HERAUSFORDERUNG
VON HEUTE: WIE BLEIBT
WOHNEN IN DER STADT
BEZAHLBAR?

DÜSSELDORF

IN DER INNENSTADT ERLEBEN DIE
BEWOHNER DIE ANGENEHMEN
SEITEN DES WOHNENS DER ZUKUNFT

SHARING ECONOMY

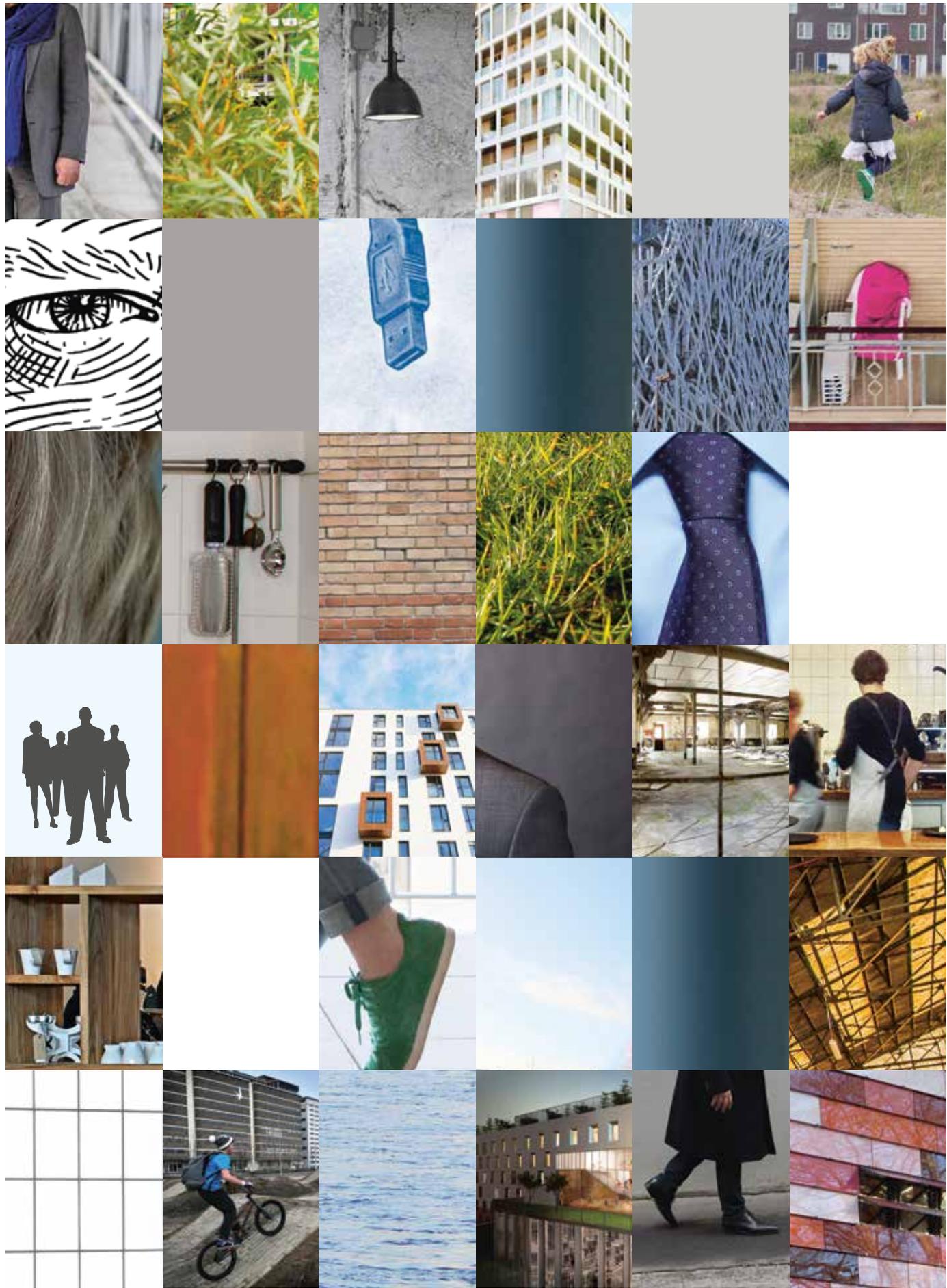
DIGITALISIERUNG GIBT
SHARING ECONOMY
EINEN SCHUB

ESSAY

WO BLEIBT DAS ANGEBOT
AN BEFRISTETEM
WOHNRAUM?

NACHHALTIGES BAUEN

DER PLANET IST NICHT
IN GEFAHR. WIR SIND
IN GEFAHR



bpd MAGAZINE

BPD MAGAZINE 3, JAHRGANG 2
FRÜHJAHR 2016

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

REDAKTIONSRAT BPD

Marcel Baas, Jeanne Neuve Eglise, Ursula van Kooij, Hans Weber

KONZEPT & PRODUKTION

ZB Communicatie & Media
(zb.nl)

GRAFISCHE GESTALTUNG

ZB/Marinka Reuten

AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT

Nicholas Buchoud, Jan-Cees Butter, Niels Christern,
Alex von Fintel, Kees de Graaf, Lionel Gaillaud, Mathilde Giard,
Bas Kooman, Stefan Schulze-Hausmann, Edwin Lucas,
Alexandra May, Ruud Slierings, Claudia Stoldt

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIONEN

Kay Coenen, Karin Crona, Sonja Horning,
Vincent Jacques/Samoa, Jens Krause, Wilma Lankhorst,
Greg Machet, Les Sauvages, Erik Smits,
Spaarnestad Photo, Wendy Steenks, Anders Terlaak,
Typhoon Hospitality, Tzenko, Hardy Welsch

DRUCK

GrafiServices, Utrecht

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



AUFLAGE 8.500

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



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
MARIGNAN

UNBEZAHLBARE STÄDTE

In den aufstrebenden Regionen überall auf der Welt führt die Urbanisierung zu einem dringenden Bedarf an Wohnraum. Auch in Nordwesteuropa ist die Verstädterung inzwischen ein Fakt und die dringende Frage lautet: Wie kann man sie in gute Bahnen leiten? Und vor allem: Wie kann man dabei den bestehenden sozialen und wirtschaftlichen Strukturen und den persönlichen Wohnwünschen zugleich gerecht werden?

Diese dritte Ausgabe unseres internationalen BPD Magazines gibt hierauf Antworten. Wir stellen drei Sichtweisen zu nachhaltiger Architektur vor; dabei gibt es noch vieles zu verbessern. Das Doppelinterview mit Jean-Philippe Bourgade, dem Geschäftsführer von BPD Marignan, und dem Architekten Gaëtan Le Penhuel umreißt die überraschenden Lösungen bei einem außergewöhnlichen Projekt auf ehemaligen Bahngeländen in Paris: Clichy-Batignolles. Wir beleuchten das Aufkommen und die Möglichkeiten der Sharing Economy – es ist unglaublich, wie rasch dieses Geschäftsmodell den Markt erobert. Und wir zeigen, dass die Renovierung veralteter Wohnungen nicht immer der beste Weg ist, um Energie zu sparen. Nach dem erfreulichen Ergebnis der Klimakonferenz in Paris stimmt dies nachdenklich.

Und dann die – vielleicht – größte Herausforderung dieser Zeit: Wie decken wir den großen Bedarf an bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen? Wenngleich dieser Marktbereich in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden sehr unterschiedlich ist, so steht doch jedes Land vor einer immensen Aufgabe. In Frankreich haben verschiedene steuerliche Maßnahmen während der Wirtschaftskrise zu einer hohen Produktion von Mietwohnungen und preiswerten Eigentumswohnungen geführt, die von privaten Anlegern finanziert wurden. Deutschland hat von 1999 bis 2006 die Raumordnung und damit die Bauvorhaben stark eingeschränkt, was einer der Gründe für den heutigen Nachholbedarf und die Preissteigerungen ist. Die Niederlande befinden sich im Zwiespalt zwischen Lösungen im großen Stil und solchen, die auf die lokalen Bedingungen zugeschnitten sind, das Entwickeln verhältnismäßig kleiner Projekte. Letztendlich liegt die Lösung für alle drei Länder in langfristigen Konzepten und in einer guten und effektiven Zusammenarbeit zwischen politischen und privaten Partnern. Darin besteht für BPD die Aufgabe – und die Chance! Eine Aufgabe, bei der wir alles aufbieten werden müssen, um Kenntnisse sowie Erfahrung mit Kosteneffizienz zu verbinden und kreatives Unternehmertum mit Realitätssinn zu verknüpfen. Denn wir entwickeln an diversifizierten Städten mit, in denen bezahlbarer Wohnraum dringend notwendig ist.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



VISION

- 22 KOLUMNE NICOLAS BUCHOUD
„Aktueller denn je: Es müssen offene und gastfreundliche Städte mit ‚Luft zum Atmen‘ entstehen.“
- 38 ENTWEDER ODER
Je digitaler die Gesellschaft wird, desto schneller wächst die Sharing Economy. Experimentiere und lerne, lautet der Rat für Entwickler.
- 58 PLÄDOYER FÜR BEFRISTETEN WOHNRAUM
Befristeter Wohnraum ist mehr als Notunterkünfte für Asylbewerber. Die Nachfrage ist dauerhaft, behauptet Anne-Jo Visser von Plattform31. Wo bleibt das Angebot?
- 62 NACHHALTIGES BAUEN
„Umweltqualität darf nicht zu einer Zweiklassengesellschaft führen.“ Drei Architekten mit ihrer Sichtweise zum Thema Nachhaltigkeit.



INSPIRATION

- 46 TANZEN IN DER ALTEN FABRIK
Eine Neunutzung kann bezaubernd sein. Straßenbahndepot wird zur Markthalle und Eisenbahnhalle wird Kulturtempel. Sieben Städte, sieben Erfolgsgeschichten.
- 86 PREISGEKRÖNTER FORTSCHRITT
Was 2008 einen Preis wert war, ist 2016 nur noch Durchschnitt. Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis zeigt die Fortschritte, die wir machen. Heute Spitze: Am Urban.



HINTERGRUND

- 8 AKTUELL: BEZAHLBARER WOHNRAUM
In Deutschland wie auch in Frankreich und in den Niederlanden gibt es Städte und Regionen mit zu wenigen preisgünstigen Wohnungen. Der Markt kann dieses Problem nicht alleine beheben. Hier eine internationale Übersicht der Probleme und Möglichkeiten.
- 24 MUSTERPROJEKT CLICHY-BATIGNOLLES
Jean-Philippe Bourgade nennt es das komplizierteste Projekt seines Lebens. Zusammen mit dem Architekten Gaëtan Le Penhuel realisierte der Geschäftsführer von BPD Marignan Clichy-Batignolles. Willkommen in der Stadt des 21. Jahrhunderts.
- 80 DER WOHNUNGSBESTAND MUSS ENERGIESPARENDER WERDEN
Sollte man veraltete Wohnhäuser, die viel Energie verbrauchen, renovieren oder besser durch Neubau ersetzen? Neubau, meint das Forschungsinstitut TNO. Professorin Anke van Hal sieht das differenzierter.



PROJEKTE

- 70 FOTOREPORTAGE DÜSSELDORF
Von Jung bis Alt, von wohlhabend bis weniger wohlhabend und von alleinstehend bis zur Familie – für alle gibt es einen Platz in den ansprechenden Wohnensembles, die BPD in Düsseldorf baute.
- 88 BIG & BEAUTIFUL:
ATTRAKTIVE STÄDTE
Besserverdienende wollen schöne, sichere und nachhaltige Wohnungen. Für Durchschnittsverdiener muss die Wohnung aber auch bezahlbar sein. Das ist machbar. In Entwicklung: attraktive Städte.



NACHHALTIGKEIT
Ansichten und Einsichten von Jürgen Bartenschlag, Philippe Madec (Foto) und Ashok Bhalotra
62



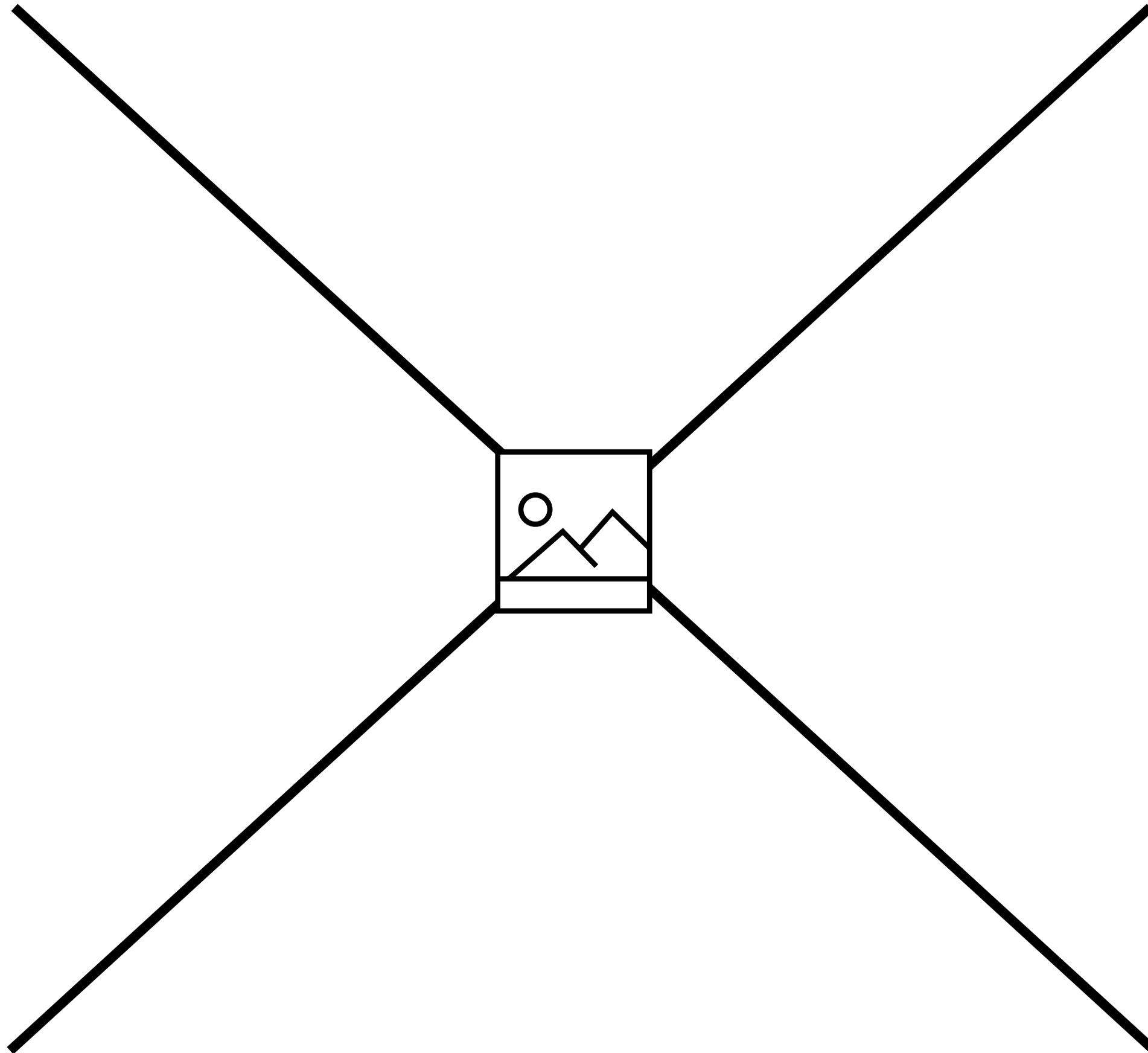
NEUNUTZUNG
Tanzen in der alten Fabrik und andere Erfolgsgeschichten
46



CLICHY-BATIGNOLLES
Über einen unmöglichen Termin, der dem ganzen Projekt zugute kam
24



DÜSSELDORF
L(i)ebenswerte Landeshauptstadt. BPD Gestaltung lebendiger Räume
70



LEBEN UND ÜBERLEBEN

Bezahlbares Wohnen hat zwei Seiten. Der eine muss es bezahlen können (und auch noch etwas für den Lebensunterhalt übrig behalten), der andere muss es bauen können (und auch noch etwas daran verdienen, um zu überleben). Hier eine internationale Übersicht der Möglichkeiten und Probleme.

„EIN DRITTEL DES
HAUSHALTSEINKOMMEN
FÜR DIE WARMMIETE SOLLTE
DIE OBERGRENZE SEIN“

BEZAHLBARES WOHNEN ist ein Begriff, der viele Aspekte in sich vereint. Es geht um die Monatsmiete bzw. monatliche Hypothekenrate, aber auch um Heizkosten, das Familieneinkommen, die Zusammensetzung des Haushalts und den Lebensunterhalt. Bei bezahlbarem Wohnen geht es um die Verfügbarkeit und Erreichbarkeit von preisgünstigen Wohnungen, um langfristige Sicherung der Kaufkraft und um die finanzielle und steuerliche Förderung durch den Staat. Und: Bezahlbares Wohnen ist ein Thema, das eine Seite des Wohnungsmarktes besonders betrifft. Für sozial schwache Gruppen wie Alleinerziehende, Hartz-IV-Empfänger und Einsteiger ist es normalerweise am schwierigsten, auf Dauer finanziell zurechtzukommen. Eine eindeutige, in jeder Situation gültige Definition für bezahlbares Wohnen gibt es nicht. Rein finanziell betrachtet gilt eine *Wohnkostenquote* (Miete/Hypothekenrate in Prozent vom Einkommen) von 30 Prozent als vertretbar. Oft sind jedoch die Warmmieten als Prozentsatz des Haushaltseinkommens erheblich höher, was das Wirtschaften für die Betroffenen sehr schwierig macht. Bezahlbares Wohnen ist in den Ländern, in denen BPD als (Gebiets)entwickler tätig ist, ein sehr aktuelles Thema. Und wie so oft gilt auch hier: Wo es Probleme gibt, bieten sich auch Chancen.

DEUTSCHLAND
MARKT UNTER GROSSEM DRUCK

Bis etwa 2011 gab es kaum Engpässe auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren steigt der Druck in den Großstädten jedoch. Das ist besonders deshalb fühlbar, weil der Anteil der Sozialwohnungen klein ist: Noch nicht einmal vier Prozent (1,5 Millionen Wohnungen) des Bestandes sind Sozialwohnungen. Eine schwierige Situation, meint Stefan Kofner, Professor für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz: „Vor allem für Niedrigverdiener ist die Wohnkostenquote oft zu hoch. Ein Drittel des

Haushaltseinkommens für die Warmmiete sollte die Obergrenze sein, und selbst das ist für die unteren Einkommensgruppen schon schwierig. In Wirklichkeit kann die Quote bis 40 oder 45 Prozent gehen.“ Seit den 1970er Jahren ist die Zahl der Sozialwohnungen kontinuierlich zurückgegangen, erläutert Kofner: „Damals waren es 19 Prozent, jetzt nur noch 3,8 Prozent. Das liegt unter anderem an Privatisierungen und Sparmaßnahmen und an der Tatsache, dass Vermieter die Sozialwohnungen nach einer gewissen Zeit auf dem freien Wohnungsmarkt anbieten dürfen. Das bedeutet ein rückläufiges Angebot und steigende Mieten. Gleichzeitig steigt auch der Wohnungsmangel in den Städten, unter anderem aufgrund der immer kleineren Haushalte und des Zustroms von vor allem jungen Menschen aus dem Umland.“ In Dresden und Leipzig zum Beispiel ist die Zuwanderung aus Sachsen sehr stark, erklärt Kofner. „Auch die Zuwanderung von außerhalb Deutschlands ist viel größer als alle Prognosen der letzten Jahre vorhersagen konnten. Die Flüchtlinge, die letzten Endes bleiben und sich integrieren, brauchen ein Dach über dem Kopf. Der prozentuale Leerstand ist vielsagend: In vielen Großstädten beträgt dieser nur noch ein Prozent oder noch weniger. Ein weiterer Zustrom ist dort ganz einfach nicht mehr aufzufangen.“ Was die Situation in Deutschland komplex macht, ist die Tatsache, dass die Initiative und die Verantwortung, um diese Problematik anzugehen, auf drei Verwaltungsebenen verteilt sind: auf den Bund, die Länder und die Gemeinden. Kofner: „Mehr Zusammenarbeit wäre sehr wünschenswert, denn durch die Dezentralisierungstendenz der letzten Jahre sind die Maßnahmen sehr bruchstückhaft.“

PATTSTELLUNG

Die Bundesregierung beschäftigt sich in letzter Zeit aktiver mit dem Wohnungsmarkt, aber die Reichweite ist Kofner zufolge begrenzt, auch wegen der Abstimmungsschwierigkeiten zwischen den Behördenebenen. 2015 trat das Gesetz zur Mietpreisbremse in Kraft, das vorschreibt, dass die Miete bei einer Wiedervermietung nur noch maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (vielerorts empirisch mit Hilfe von Mietspiegeln ermittelt).



TANJA KILGER, NIEDERLASSUNGSLEITERIN BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH DÜSSELDORF:
„KOMPLIZIERTE VORSCHRIFTEN UND LANGE VERFAHREN“



„Das Thema Wohnungsknappheit kann man so nicht pauschalisieren. Hier in NRW sind natürlich die prosperierenden Großstädte und dort in der Regel besonders die populären Stadtviertel betroffen, in den Speckgürteln oder in ländlichen Regionen kann es unter Umständen anders aussehen. Generell werden die steigenden Mieten aber ein immer größeres Problem. Der soziale Wohnungsbau wird zunehmend aus den Innenstädten verdrängt. Wir als Entwickler sehen uns speziell im Wohnungsbau mit immer komplexeren Vorschriften konfrontiert, was die Gestehungskosten

in die Höhe treibt. So hat zum Beispiel die Verschärfung der energetischen Anforderungen zu einer Kostensteigerung von ca. 20 Prozent geführt. Ein Verfahren zur Baurechtschaffung kann schon mal fünf Jahre in Anspruch nehmen. Als Entwickler sehen wir uns durchaus in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu errichten, aber aus den genannten Gründen und mit immer weiter steigenden Grundstückspreisen sind wir kaum mehr in der Lage Wohnraum für unter 2.500 Euro pro Quadratmeter anzubieten. In vielen Städten wird bei Bauvorhaben ab

einer gewissen Größenordnung zunehmend gefordert, dass wir einen bestimmten Prozentsatz der Wohnungen preisgebunden oder preisgedämpft realisieren. Am geforderten Grundstückspreis ändert das aber nichts. Allmählich bildet sich eine Gruppe von Investoren, die auch an dieser Art von Wohnungsbau interessiert ist, vor allem dann, wenn die Mietbindung auf 15 Jahre beschränkt ist. Oft aber beträgt die Mietpreisbindung 20 oder 25 Jahre, das ist deutlich weniger interessant. Es wäre eine große Erleichterung, wenn die Verfahren zur Baurechtschaffung

verkürzt und vereinfacht werden könnten. Außerdem wäre eine Lockerung der Bauvorschriften wünschenswert. Auch mit einfacheren Vorschriften können wir Wohnungen mit guten Energiewerten bauen, zudem schneller und preisgünstiger. Es wäre gut, wenn wir bereits in einem früheren Stadium an den kommunalen Entwicklungsplänen beteiligt würden. Wir sehen uns als Partner der Kommunen und verfügen als Entwickler über wertvolle Sachkenntnis: Je früher wir einsteigen können, desto mehr können wir optimieren.“

Das scheint ein Mittel, um die Mietsteigerungen im Zaum zu halten. Das Gesetz gilt jedoch nicht für Neubauten, aus Angst, damit Investoren abzuschrecken. Kofner: „Das verstehe ich zwar, finde es aber nicht konsequent.“ Es ist die Frage, ob sich die Probleme mit einem solchen Gesetz wirklich meistern lassen. Han Joosten, Leiter Marktforschung bei BPD, beziffert die Zahl der Zuwanderer aus dem In- und Ausland, die auf den deutschen Wohnungsmarkt drängen werden mit 900.000. Von den 2015 fertiggestellten mehr als 250.000 Neubauwohnungen ist ein großer Teil für diese Gruppe sowieso unerreichbar (Eigentumswohnungen oder freier Mietmarkt) und der restliche Teil auch nur schwer, da es viel mehr Wohnberechtigte als Sozialwohnungen gibt. Hinzu kommt, dass noch immer viele Wohnungen dem Sozialwohnungsbestand entzogen werden, sobald die Mietpreisbindung vorbei ist und die Eigentümer die Miete erhöhen können. In Deutschland gibt es also wenig Aussicht auf grundlegende Verbesserungen. Und Entwickler können keine Wunder vollbringen. Kofner: „Die soziale Wohnraumförderung des Bundes hat sich verdoppelt. Sie beträgt jetzt eine Milliarde Euro, zusätzlich zu dem, was die Länder an Subventionen beisteuern. Außerdem soll es erhöhte Abschreibungen für den Wohnungsneubau an angespannten Wohnungsmärkten geben. Das stimuliert den Bau von Wohnungen, kann aber auch zu einem weiteren Anstieg der Grundstückspreise führen. In manchen Städten ist für Projektentwickler bei Neubauten ein gewisser Anteil an Sozialwohnungen vorgeschrieben. In München sind dies beispielsweise 30 Prozent. Das kann ein sinnvoller Beitrag sein, aber bei den hohen Grundstückspreisen und strengen Qualitätsansprüchen stehen Entwickler vor einer schwierigen Aufgabe.“

TOO LITTLE TOO LATE

Die Gefahr bei dieser Entwicklung ist, dass die Innenstädte für schwächere Einkommensgruppen unerschwinglich werden. „Eine wenig wünschenswerte Situation“, meint Kofner dazu, „denn dann kann eine Situation entstehen wie in Paris, wo die Wohndichte allerdings auch ein Stück höher ist. So schafft man

Segregation, und das kann niemand wollen.“

Die Frage ist, wo die Lösung zu finden ist. Kofner würde sich mehr Initiative von staatlicher Seite wünschen: „Was jetzt getan wird, um die Mietpreiserhöhungen zu zügeln und den Wohnungsbau zu fördern, ist ein vorsichtiger Schritt in die richtige Richtung. Aber es ist too little too late. Vieles wird dem Markt überlassen und ich befürchte, dass das nur zu noch mehr Preissteigerungen und Segregation und zu Frustration bei Wohnungsuchenden führen wird. Die soziale Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Städten schwindet weiter. Der Markt ist in vielen Städten überhitzt und der Staat hinkt bei den Entwicklungen hinterher. Der Leerstand beträgt in Hamburg beispielsweise 0,6 Prozent, es gibt dort also überhaupt keine freien Wohnungen mehr. Bis das wieder auf einem akzeptablen Stand ist, gehen mindestens zehn Jahre vorbei.“

FRANKREICH KLUFT ZWISCHEN SOZIAL UND LIBERALISIERT

Etwa 4,7 Millionen französische Wohnungen gelten als Sozialwohnungen. Das sind etwa 18 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Die Hälfte der Sozialwohnungen besteht aus kleinen, veralteten Dreizimmerwohnungen. Ein Teil hiervon wird nach und nach renoviert, etwa 200.000 Wohnungen pro Jahr (Programme Nationale de Rénovation Urbaine). Jährlich werden zwischen 8.000 bis 12.000 Wohnungen abgerissen. Ein Verkauf an die Mieter kommt nur sporadisch vor (5.000 Wohnungen pro Jahr).

„Die Kluft zwischen Sozialwohnungen und liberalisierten Mietwohnungen ist beträchtlich. Das ist vor allem im Raum Paris merkbar“, erläutert Jean-Pierre Schaefer, Chargé de Mission beim Conseil National des Villes: „Im sozialen Wohnungsbau gibt es drei Mietpreisebenen, von knapp fünf Euro bis dreizehn Euro pro Quadratmeter. In vielen Städten beträgt die Durchschnittsmiete auf dem



LUC BONNARDOT, GESCHÄFTSFÜHRER
VON BPD MARIIGNAN:
„DIE LÖSUNG MUSS VOR ALLEM VON DER POLITIK KOMMEN“



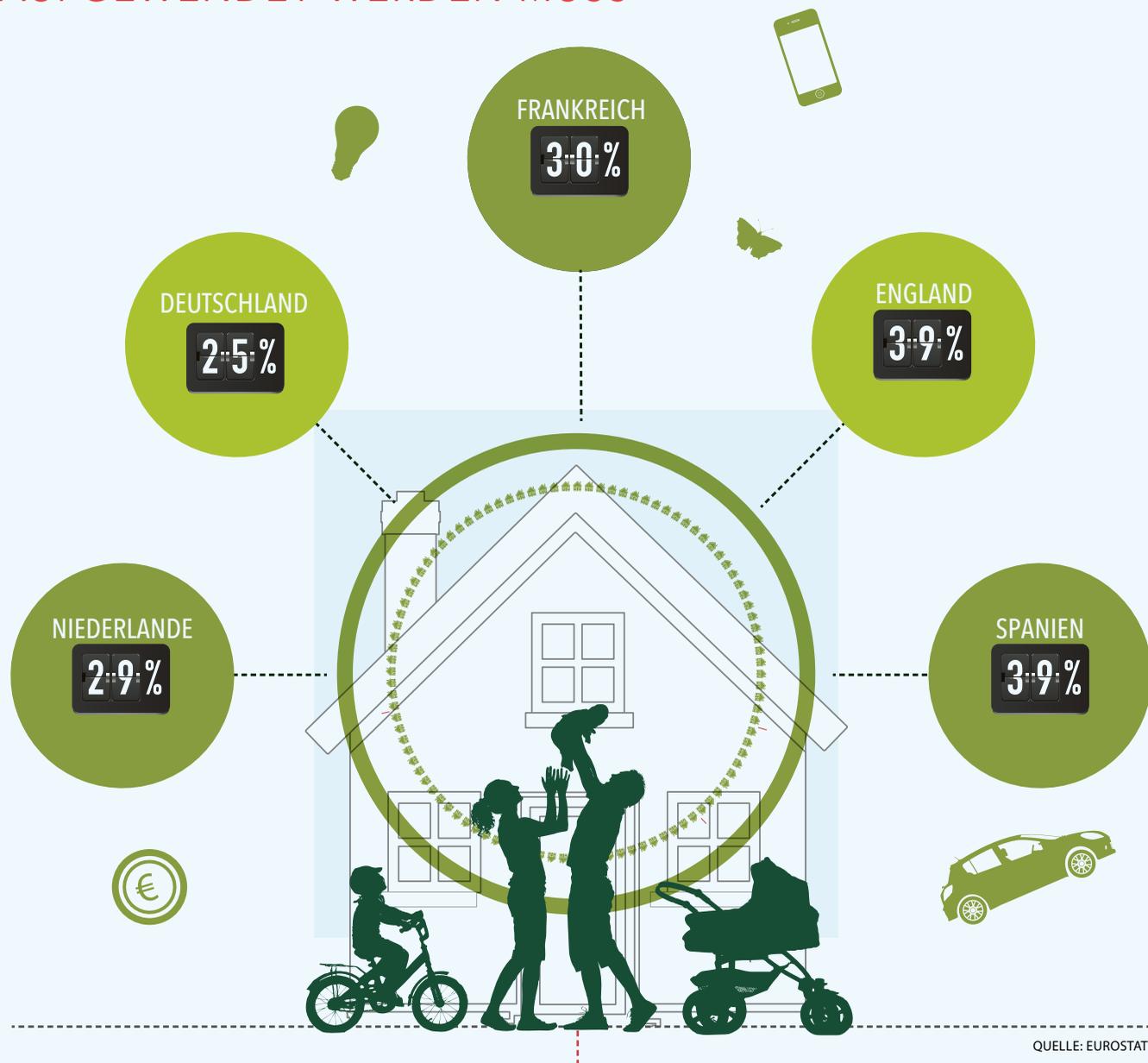
„Wir definieren bezahlbaren Wohnraum als die Kategorie zwischen Sozialwohnungen und dem freien Wohnungsmarkt. Das sind Wohnungen, die im Allgemeinen zu Marktpreisen verkauft werden. Es gibt viel Nachfrage nach bezahlbaren Eigentumswohnungen, also nach Wohnungen zu einem niedrigeren Preis als dem heute gängigen. In den Großstädten, vor allem in Paris, steht der Markt unter hohem Druck. Das gilt für Sozialwohnungen, bezahlbare Wohnungen für die Mittelklasse und auch für

teurere Wohnungen. Es gibt einen Mangel an Grundstücken, für Neubauten gelten sehr strenge Vorschriften und die städtebaulichen Vorschriften verlangen eine geringe Dichte und beschränkte Bauhöhe. Auch die technischen Vorschriften und Umweltauflagen werden immer wieder hochgeschraubt, so dass es für Bauherren nicht einfach ist, rentabel zu bauen. Die Folge von alledem ist ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Der politische Wille der Entscheidungsträger in den Städten verträgt sich nicht

mit der Realität einer zunehmenden Verstädterung. Die Finanzierung öffentlicher Einrichtungen wird auch immer schwieriger und wird von den Kommunen immer seltener finanziell gedeckt. Die Lösung für die Probleme muss deshalb in erster Linie von der Politik kommen. Die Bodenpreise müssen gesenkt und die Verwaltungslast im Zusammenhang mit Projekten deutlich reduziert werden. Außerdem wäre es hilfreich, wenn bei Entwicklungen eine größere Bebauungsdichte genehmigt würde, so dass wir das

Angebot erhöhen könnten und die Grundstückskosten pro Einheit sinken würden. Wir als Entwickler und Bauherren können beispielsweise Lösungen in Form von anderen Materialien suchen. In Frankreich wird mit Beton gebaut. Neue Bauverfahren sind im Kommen, aber die Kosten oft noch mehr als Betonbauten und sind deshalb erst einmal keine Lösung. Trotzdem müssen wir für bezahlbare Wohnungen sorgen und deshalb besteht die Lösung bisher vor allem aus der Verringerung der Wohnungsgröße.“

PROZENTUALER ANTEIL DES EINKOMMEN, DAS MONATLICH FÜR DIE MIETE AUFGEWENDET WERDEN MUSS



QUELLE: EUROSTAT

DURCHSCHNITTLICHE MONATSMIETE



freien Wohnungsmarkt etwa das Doppelte der Sozialwohnungsmiete. Am größten ist die Kluft in Paris, wo die freie Miete durchschnittlich zweieinhalb Mal so hoch ist wie die Miete für eine Sozialwohnung.“ Die Bezahlbarkeit wird über den Einkommensanteil, der für die Wohnung ausgegeben wird, definiert (taux d'effort). „Der Richtwert beträgt 25 Prozent des Einkommens für die Kaltmiete“, erläutert Schaefer. „Aber für Sozialmieten gilt oft, dass dies nur mit persönlicher Unterstützung in Form von Förderungen, Sozialleistungen oder Darlehen zu erreichen ist. Und selbst dann noch zahlen viele Haushalte der einkommensschwächsten Schicht mitunter bis zu 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnung, was nach Ansicht der Sozialarbeiter in solchen Vierteln eine gefährliche Situation ist.“

HOHE PRODUKTION

Der Wohnungsmarkt steht nicht überall unter Druck, meint Schaefer: „Vor allem in Paris und in einigen Küstenregionen gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Jedes Jahr werden 350.000 neue Wohnungen gebaut, das ist im Vergleich zu allen anderen EU-Ländern sowohl absolut als auch relativ ein hoher Wert. Aber die Produktion ist nicht gut über Frankreich verteilt. In der Region Paris, wo der Druck am größten ist, sind es nur 50.000 Wohnungen, während dort jährlich 70.000 gebraucht werden. Das Problem sind die hohe Bebauungsdichte und die hohen Preise.“ Die Wohnungspolitik der Regierung zielt vor allem auf eine bessere Steuerung der Sozialwohnungen ab. „Aber das ist ein langfristiges Ziel“, erklärt Schaefer. „Es lässt sich nicht leugnen, dass die Produktion von Sozialwohnungen seit Jahren steigt. Seit 2012 sind 100.000 hinzugekommen. Ein Grund hierfür sind die günstigen Steuerregeln für die Bauherren im Sozialwohnungsbau: ein niedriger Umsatzsteuersatz und die Möglichkeit, ein vergünstigtes Darlehen zu bekommen. Natürlich sind Sozialwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen bestimmt, aber auch wer seine erste eigene Wohnung kauft, kann Unterstützung in Form eines zinslosen Darlehens bekommen. Dieses Darlehen kann maximal ein Fünftel der Wohnkosten betragen.“

„JÄHRLICH SIND 500.000 NEUE BEZAHLBARE WOHNUNGEN NÖTIG UM DIE LÜCKE ZU SCHLIESSEN“

Ein gutes Beispiel im Kleinen, wie Wohnprobleme für Niedrigverdiener gelöst werden können, ist „Solibail“: Diese gemeinnützige Organisation mietet Wohnungen auf dem freien Markt zu Marktpreisen. Die Mieter zahlen ein Viertel ihres Einkommens für die Miete, ganz gleich wie hoch ihr Einkommen ist. Die Vertragslaufzeit beträgt 18 Monate und die Mieter werden bei der Suche nach einer anderen, sozialen Mietwohnung unterstützt. Schaefer: „Das finde ich ein gelungenes Beispiel für *Social Inclusion*, das aber nur mit staatlicher Unterstützung funktioniert.“

AUSGEWOGENE VERTEILUNG

Trotz der Schritte, die für eine Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum unternommen wurden, schätzt Schaefer, dass jährlich 500.000 neue bezahlbare Wohnungen nötig sind, um die Lücke zu schließen. Dieses Niveau wurde nur in den 1970er Jahren erreicht, oft allerdings auf Kosten der Qualität. Was dem Bau bezahlbarer Wohnungen jedenfalls seit 1984 einen kräftigen Schub gibt, ist eine Regelung für private Anleger: Ein beträchtlicher Steuervorteil für den Neubau von Mietwohnungen, wenn diese neun Jahre lang zu einem reduzierten Preis vermietet werden. Wenngleich dieses System in überhitzten (und teuren) Märkten wie dem Großraum Paris nicht funktioniert, zieht es in mittelgroßen Märkten doch viele Investoren und Entwickler an. Jedes Jahr werden über diese Regelung 30.000 bis 70.000 Wohnungen fertiggestellt. Schaefer begrüßt die Zusammenarbeit zwischen privaten Partnern und Organisationen aus dem sozialen Wohnungsbau, wie es sie seit 2009 gibt: „Die Kombination von Know-how aus der Privatwirtschaft mit Managementfahrung aus dem Mietbereich ermöglicht mehr Qualität zu geringeren Kosten. Wenn der Entwickler weiß, dass die Wohnungsgesellschaft den überwiegenden Teil eines Neubauprojekts übernimmt, bedeutet das weniger Risiko und niedrigere Kosten. Und die Wohnungsgesellschaft bekommt bezahlbare Wohnungen, die in Sachen Nachhaltigkeit und Qualität dem neuesten Stand entsprechen.“

Ein Problem sind allerdings die Grundstückspreise, vor allem weil viele Kommunen selbst kaum Flächen besitzen. Die Herausforderung besteht für die Kommunen darin, für Social Inclusion zu sorgen. Schaefer: „Die französischen Städte arbeiten mit dem ‚Contrat de Ville‘, einem landesweiten Programm für Stadterneuerung, Wirtschaftsförderung, Bildung und Sicherheit. Eines der Ziele ist auch, eine ausgewogene Verteilung der Sozialwohnungen zu erreichen: 25 Prozent des Wohnraums in Ballungsgebieten soll aus Sozialwohnungen bestehen. Die Gesellschaft droht eine Gesellschaft der zwei Schichten zu werden: ein Heer von Arbeitslosen gegenüber den Reichen, die immer reicher werden. Gute Sozialwohnungen mit einem ausgewogenen Angebot, verteilt über die Stadt – das ist die Lösung, um Gruppen wie Jugendliche, Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt oder Neuankömmlinge, die es schwer haben, in die Gesellschaft aufzunehmen. Eine Mischung unterschiedlicher Subventionen auf der Nachfrage- und der Angebotsseite ist dabei unentbehrlich, genau wie eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Partnern.“

NIEDERLANDE EINE VERKEHRTE WELT

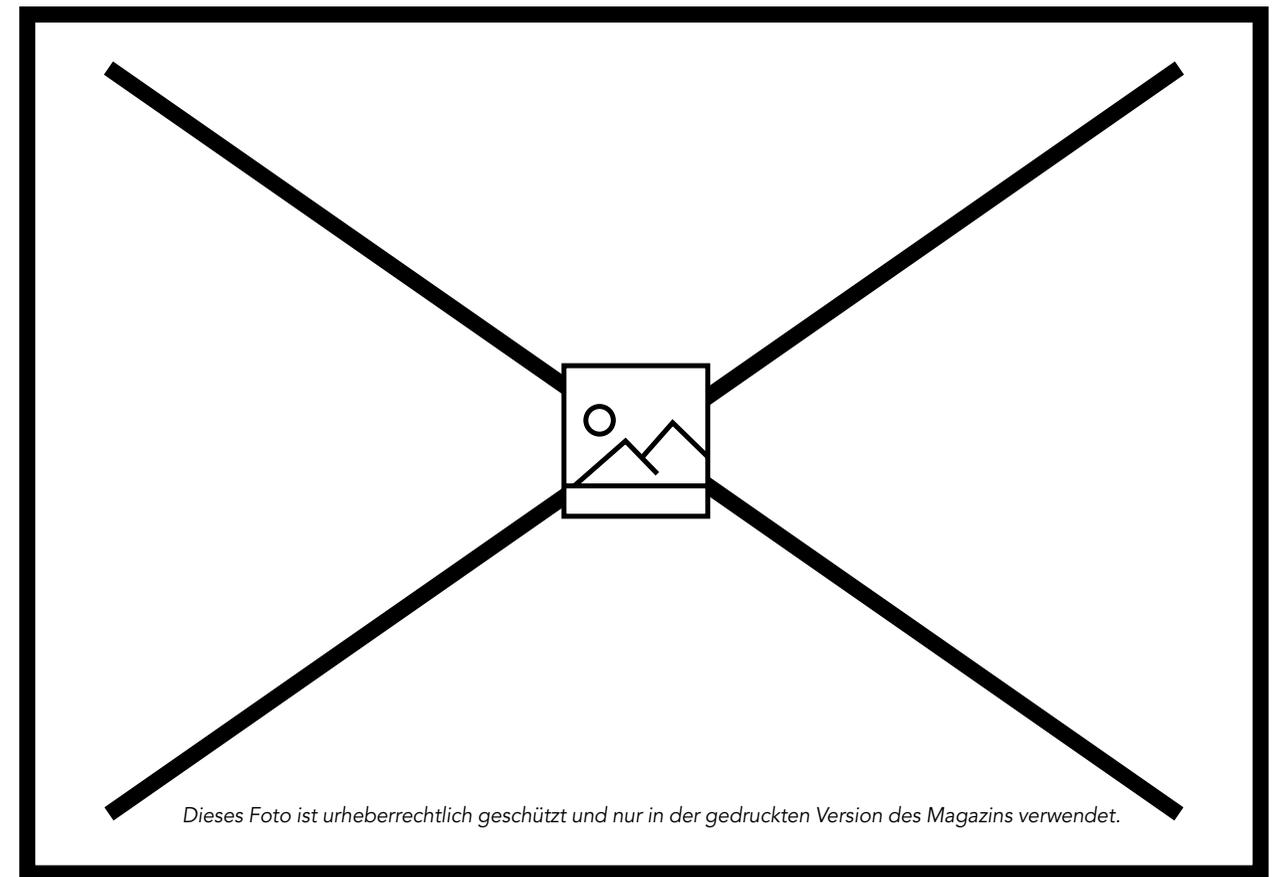
Unter den Begriff *bezahlbarer Wohnraum* fallen in den Niederlanden die Wohnungen für Niedrigverdiener (bis 34.000 Euro pro Jahr) und Mittelverdiener (bis 43.000 Euro). Die erstgenannte Gruppe mietet ihre Wohnung meistens von einer Wohnungsbaugesellschaft, die zweite eher von privaten Vermietern. Bei etwa 30 Prozent der Haushalte drücken die Wohnkosten nach den Normen des niederländischen Instituts für Budgetinformationen für Haushalte zu stark auf die Haushaltskasse; sie wohnen also eigentlich in einer unbezahlbaren Wohnung. In den Niederlanden gibt es 2,4 Millionen Sozialwohnungen. „Das Fortbestehen dieses Bestands (und der ursprünglichen Ziele des sozialen Wohnungsbaus) ist in

Gefahr“, findet Marja Elsinga, Professorin für Wohnungsbau und Wohnungsmarkt an der Technischen Universität in Delft. „Seit dem 1. Juli 2015 gibt es in den Niederlanden ein neues Wohnungsgesetz. Was dabei auffällt ist, dass sich das Gesetz vor allem mit der wirtschaftlich vernünftigen Leitung von Wohnungsbaugesellschaften auseinandersetzt anstatt mit dem eigentlichen Zweck des sozialen Wohnungsbaus, nämlich einem erschwinglichen Unterkommen für Niedrigverdiener. Das ist übrigens nicht nur in den Niederlanden so, es ist ein europaweiter Trend: Es geht immer weniger um bezahlbaren Wohnraum. Unser Wohnungsbauminister behauptet, es sei kein Wohnproblem, sondern ein Einkommensproblem; die Wohnungen seien nicht zu teuer, sondern die Löhne zu niedrig. Damit schiebt er die Verantwortung für die Finanzierbarkeit von Wohnungen auf andere Ministerien ab. Das macht mir Sorgen. Im Vergleich zu anderen Ländern ist der Sozialwohnungsbau in den Niederlanden gut organisiert, wir werden von vielen als Vorbild gesehen. Wir müssen dafür sorgen, dass das so bleibt und dass wir keine Segregation und Ghettobildung bekommen.“

Die niederländische Regierung am Zug verlässt sich gern auf den Markt, aber das läuft den Prinzipien des sozialen Wohnungsbaus zuwider. Elsinga: „Anleger wollen keine Mietpreisregulierung, Zuweisungsverfahren und Eigentümerabgaben, deshalb meiden sie den untersten Teil des Wohnungsmarktes. Es ist für kommerzielle Investoren auch schier unmöglich, mit bezahlbaren Wohnungen eine ordentliche Rendite zu erzielen. Deshalb ist es doch an der Regierung, diesen Markt über Subventionen oder Steuermaßnahmen in Schwung zu bekommen. Das wäre eine verkehrte Welt: von Wohnungsbaugesellschaften eine Eigentümerabgabe verlangen und kommerzielle Vermieter subventionieren.“

SCHEUKLAPPEN

So unlogisch das auch klingen mag, wenn fast ein Drittel des Wohnungsbestands aus Sozialwohnungen besteht: In den Niederlanden gibt es wenig bezahlbare Wohnungen. Das ist jedenfalls die Auffassung von Professorin Elsinga:



HARM JANSSEN, GESCHÄFTSFÜHRER REGION
NORDWEST VON BPD NIEDERLANDE:
„DIVERSITÄT IN DER STADT ERHALTEN“



„In Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, besteht die Neigung, bei der Entwicklung von Wohnungen den oberen Bereich des Marktes zu bearbeiten. Das ist aufgrund der mitunter hohen Grundstückspreise oft unvermeidlich. Es erscheint mir dennoch möglich, die Wohnungen erschwinglicher zu machen. Als Erstes werden wir uns in den Niederlanden an den Gedanken gewöhnen müssen, dass Wohnungen, besonders in bevorzugten Lagen, künftig kleiner sein werden. Darin stimme ich Professorin Marja Elsinga zu. Man sieht schon

jetzt, dass sich Menschen, die mitten in einer Stadt, in der Nähe von Arbeitsplätzen und Einrichtungen wohnen wollen, mit einer kleineren Wohnfläche begnügen. Auch beim Parken sind die Aussichten günstig. Der Mobilitätsbedarf verändert sich. Im Durchschnitt nimmt die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten ab, besonders in konzentrierten städtischen Gebieten, in denen oft in teuren Parkeinrichtungen geparkt werden muss. Das bietet Möglichkeiten. Ein anderer Aspekt ist die Betrachtung der Wohnnebenkosten. Nicht nur die Hypothek

oder Miete ist ein wichtiger monatlicher Kostenfaktor, auch die Heizkosten schlagen kräftig zu Buche. Energiesparendes Bauen ist also ein weiterer Schlüssel für bezahlbarere Wohnungen. Außerdem erscheint es mir weiterhin wichtig, dass der Staat in seinen Vorgaben auf den Aspekt der Bezahlbarkeit achtet. Wenn eine Kommune beim Grundstücksverkauf nur nach größtmöglichem Erlös strebt, müssen die miteinander konkurrierenden Marktparteien unweigerlich das Wohnungsprogramm mit dem höchsten Ertrag suchen. Der Staat kann Mindestan-

forderungen an den Anteil bezahlbarer Eigentums- oder Mietwohnungen und die unterschiedlichen Wohnungstypen an einem Standort stellen. Und auch Gebietsentwickler müssen sich um ein abwechslungsreiches Angebot für alle Zielgruppen bemühen. Wir müssen verhindern, dass eine Situation wie in London entsteht, wo nur noch Reiche in der Innenstadt wohnen können. Ich bin der Meinung, dass es über die ganze Stadt verteilt bezahlbare Wohnungen geben muss. Das trägt zu einer attraktiven, abwechslungsreichen Stadt bei.“

„ES WIRD ZEIT, DASS DIE REGIERUNG DIE SCHEUKLAPPEN ABLEGT“

„Die Begründung der Regierung lautet: Wir haben genügend bezahlbare Wohnungen, aber es wohnen zu viele Menschen mit zu hohem Einkommen darin. Das stimmt. Aber in der Praxis wird eine Sozialwohnung, wenn sie frei wird, nicht bezahlbar gehalten, sondern die Miete wird angeglichen oder die Immobilie verkauft. Die Wohnungsbaugesellschaften werden dazu gezwungen, die Eigentümeragabe zu bezahlen um weiterhin unabhängig operieren zu können. Es wird Zeit, dass die Regierung die Scheuklappen ablegt.“

Auch in einem anderen Bereich muss umgedacht werden, um beispielsweise die Bautätigkeit zu stimulieren, meint Elsinga: „Wir sind hier in den Niederlanden sehr verwöhnt, was die hohe Qualität der Sozialwohnungen angeht. Dank jahrzehntelanger staatlicher Unterstützung steckt uns die Qualitätssteigerung im Blut. Alles muss immer besser und besser werden. Wir sind darin zu weit gegangen und können uns die Qualität, die heute mehr oder weniger zum Standard geworden ist, nicht mehr leisten. Vielleicht stoße ich manche damit vor den Kopf, aber ich würde sagen: Lassen Sie uns untersuchen, was wir mit weniger Quadratmetern herausholen können. Ich gebe auch in Shanghai Vorlesungen und es ist unglaublich, was dort auf ein paar Quadratmetern möglich ist! Deshalb mein Aufruf an Entwickler: Entwickeln Sie bezahlbare Wohnungen, die in diese Zeit passen. Der Gesetzgeber muss dafür die Voraussetzungen schaffen.“

KREATIV DENKEN

Der Kern von Elsingas Plädoyer ist der Appell für mehr Mut zum Umdenken – beim Staat, aber auch bei Investoren, Entwicklern und Planern: „Es geht um beides: Den Marktparteien entgegenzukommen, um sie zum Handeln zu bewegen, aber auch die Ziele des Sozialwohnungsbaus wieder politisch zu thematisieren; an der Größe und Qualität von Wohnungen zu sparen, aber auch neue Vertragsformen zu finden, wie die Sozialwohnungsvermittlungen, die es beispielsweise in Belgien und Irland gibt und bei denen staatlich

subventionierte Büros Verträge mit Anbietern auf dem Mietwohnungsmarkt schließen.“

Für die Sozialwohnungen ist ein marktgesteuerter Ansatz auf jeden Fall der falsche, besonders im Hinblick auf Social Inclusion. Im Augenblick kann sich der Staat das noch erlauben, denkt Elsinga, aber sie würde sich wünschen, dass der Staat vorausschauender wäre: „Der soziale Wohnungsbau wird schrumpfen. Es ist die Frage, wie der Wohnungsbestand in fünfzehn Jahren aussieht. Es wäre unverzeihlich, wenn wir dann zu dem Schluss kommen würden, dass wir das Erbe unseres sozialen Wohnungsbaus verschleudert haben.“



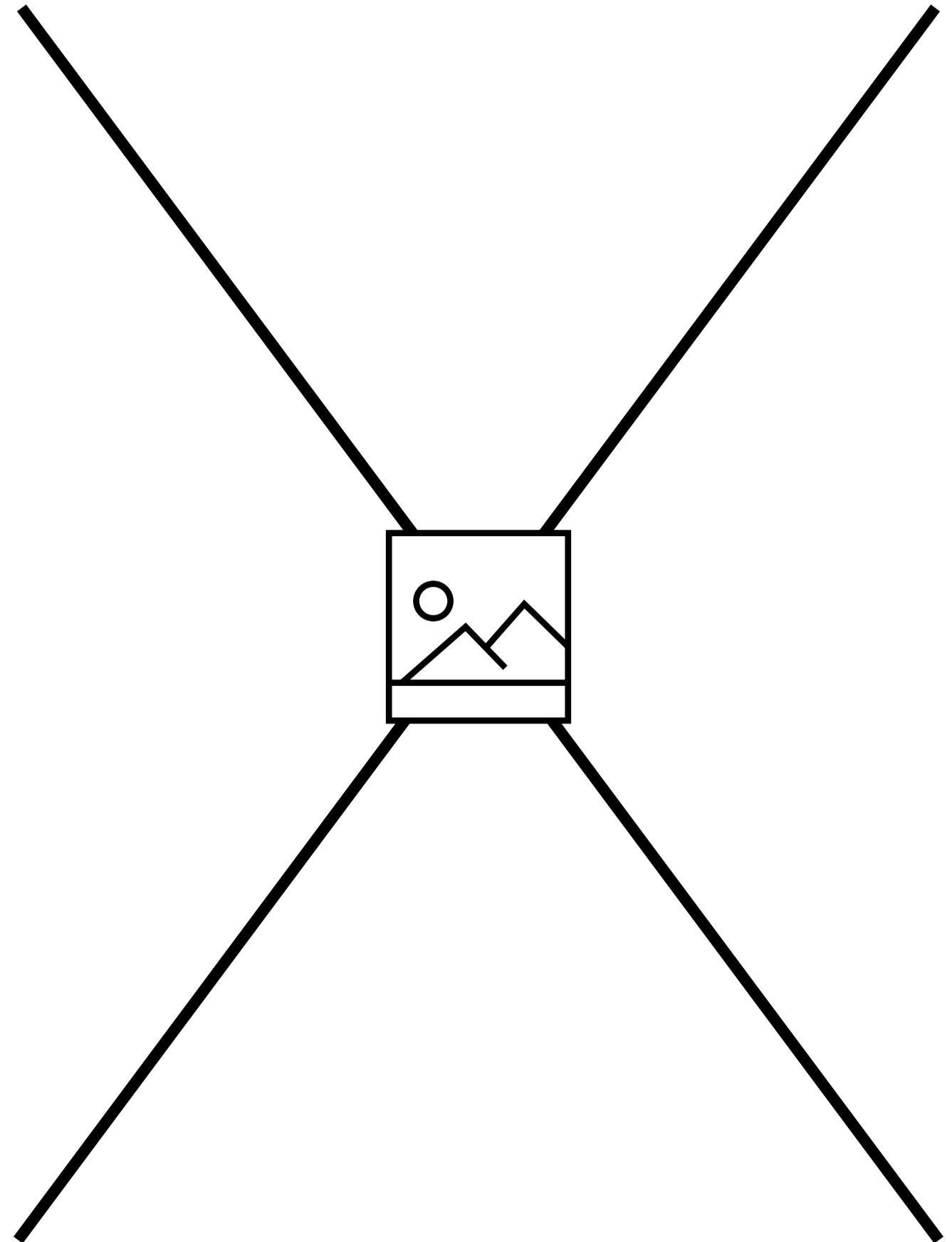
INSPIRATION

Housing Review 2015, Habitat for Humanity
(www.habitat.org/sites/default/files/housing_review_2015_full_report_final_small_reduced.pdf)

ONLINE

-  ef-l.eu
-  habitat.org
-  housingeurope.eu
-  iut.nu
-  statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications
-  prets.caissedesdepots.fr/perspectives.html
-  soliha.fr

ILLUSTRATIONEN INFOGRAPHICMEDIA/ FOTOS HOLLANDSE HOOGTE UND GETTY IMAGES



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

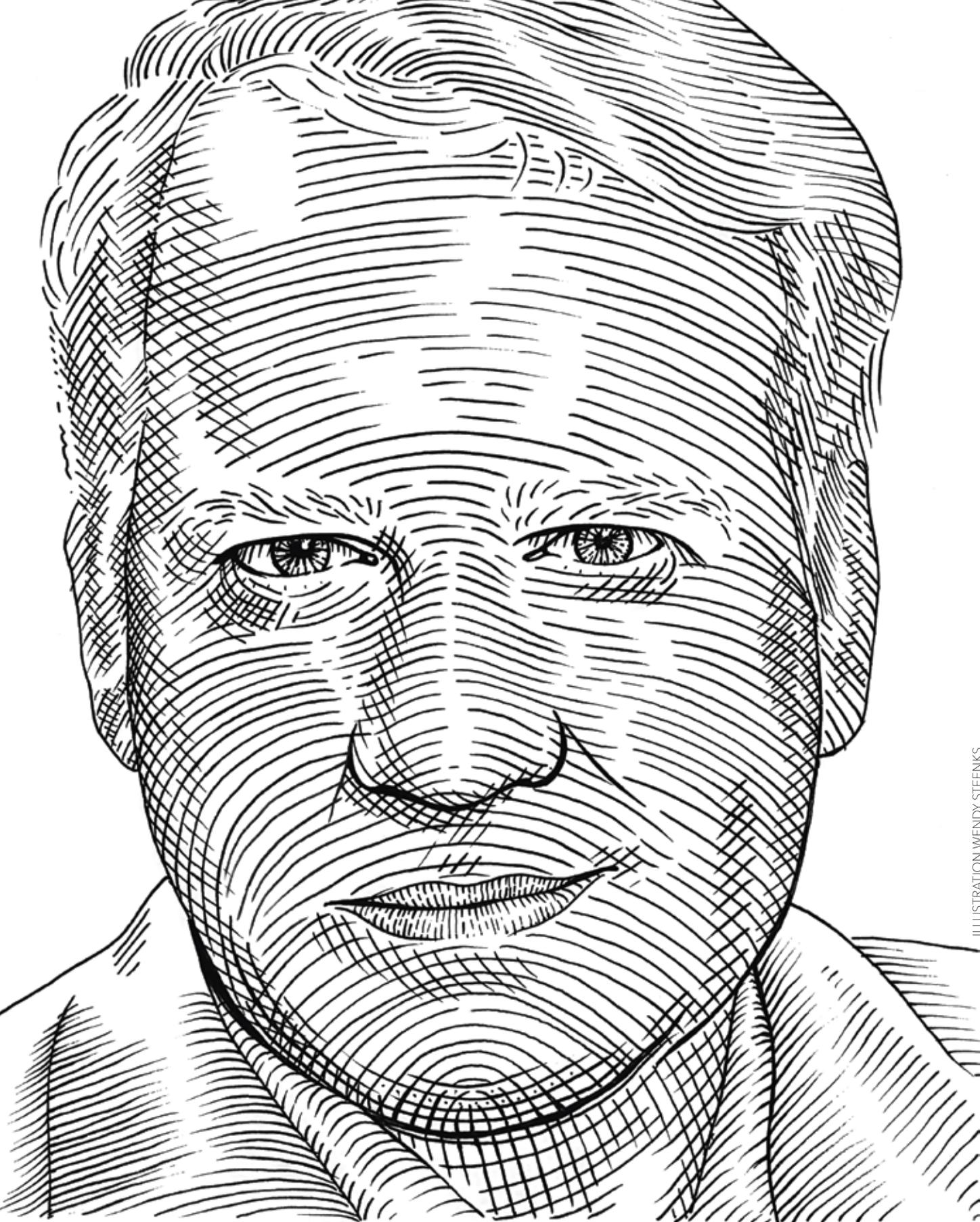


ILLUSTRATION WENDY STEENKS

PROFIL Nicolas Buchoud Präsident des Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable (The Grand Paris Alliance), Mitbegründer von Renaissance Urbaine, renaissance-urbaine.fr / cerclegrandparis.org / contact@renaissance-urbaine.fr

SMART CITIES ODER SMARTERE SKILLS? PLÄDOYER FÜR EINE EUROPÄISCHE URBAN RENAISSANCE

Warum hängen wir so an den Städten aus der Renaissance und können uns so wenig für unsere Wohnviertel mit Hochhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren erwärmen?

WIR BRAUCHEN KEINE besseren Städte. Vielmehr brauchen wir bessere Fachleute, qualifizierte Experten, die sich den widersprüchlichen Herausforderungen der Urbanisierung und des Klimawandels stellen und die einladende Städte mit „Luft zum Atmen“ gestalten. Dieses mittelalterliche Motto ist nämlich heute aktueller denn je. Es geht darum zu erreichen, dass wir wieder gerne zusammenleben.

Dies war unsere Überzeugung, als wir die Charta von Rio für UN Habitat verfasst haben: Ziel muss eine bessere Vernetzung von Hunderttausenden von Architekten, Städtebauplaner, Landschaftsplaner und Immobilienexperten sein, mit Schlüsselbegriffen wie Flexibilität, Einfallsreichtum und Scharfsinn. Die europäischen Städte – Amsterdam, Genua, Straßburg, Wien – sehen wir gerne als Ideal, doch wir müssen verhindern, dass sie zum Plagiat verkommen. Ihr Trumpf sind die unterschiedlichen Funktionen – Wohnort, Arbeitsplatz und Kultur – in unmittelbarer Nähe

zueinander und ihre Wandlungsfähigkeit. Im Nahen Osten, in China und in Asien entwickelt man im Allgemeinen eher starre und freudlose Riesenstädte auf der Grundlage des in Nordamerika zwischen den 1960er und 1970er Jahren eingeführten sogenannten Zonings. Parallel dazu entwickelt sich die Vision der Stadt der Zukunft, ein wirklichkeitsfremdes Kondensat aus technologischem Cyber-Optimismus.

Was sich Stadtbewohner jedoch wirklich wünschen, sind sinnvolle Projekte. Die Entwicklung der Stadt von morgen bedeutet, mit Fingerspitzengefühl eine Vielzahl von formellen und informellen Zutaten miteinander zu vermischen. Ein Beispiel ist das Einkaufszentrum

„AKTUELLER DENN JE: ES MÜSSEN OFFENE UND GASTFREUNDLICHE STÄDTE MIT, LUFT ZUM ATMEN‘ ENTSTEHEN“

in der HafenCity in Hamburg, das auf Arbeitsgemeinschaften setzt und so die Verbindung zur Innenstadt knüpft, oder das Projekt UniverCity in Vancouver, bei dem ein Studentencampus in eine richtig kleine, dynamische Stadt umgewandelt wurde. Die EuropaCity, ein Megaprojekt sozusagen unter der Käseglocke in der Umgebung von Paris, wäre ein historischer Widerspruch, in sich selbst gekehrt, und inmitten von Brachland und großen Schienen- und Straßenverbindungen.

Warum begeistern wir uns so sehr für die Städte der Renaissance, während uns die Viertel mit Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren kalt lassen? Die Wirtschaftsakteure der Immobilienbranche in Europa täten gut daran, einen Weg für eine authentische *urbane Renaissance* zu finden, wenn sie nicht in Analogie zu den für Investoren zunehmend uninteressanten Vorstädten eine „Smart City“ schaffen wollen, die morgen noch unbeliebter sein wird als die verhassten Großwohnsiedlungen!

„INZWISCHEN
IST KLAR,
DASS EINE
NACHHALTIGE
STADT EINE
GEWISSE
DICHTER
ERFORDERT“

GAËTAN LE PENHUEL

Der Architekt **Gaëtan Le Penhuel** (52) gründete 1994 sein eigenes Büro Gaëtan Le Penhuel Architectes, nachdem er den Wettbewerb für junge Architekten Europan 3 gewonnen hatte. Das war zwei Jahre nach dem Abschluss seines Studiums an der École d'Architecture in Paris-Belleville. Heute wird er von etwa zwanzig Mitarbeitern unterstützt. Le Penhuel unterrichtete an der Schule für Architektur in der Bretagne und an der Columbia University sowie an der ENSAPLV in Paris.

ARCHITEKT
GAËTAN LE PENHUEL



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
GESCHÄFTSFÜHRER VON BPD MARGNAN

Jean-Philippe Bourgade (57) absolvierte die Handelsschule ISC Paris und war unter anderem Programmgeschäftsführer bei Eiffage Immobilier sowie Regionalleiter des Bauunternehmens Berval. 1999 wurde er bei BPD zum Regionalleiter für Paris-Île-de-France ernannt. Anschließend war er stellvertretender Leiter bei Habitat und Geschäftsführer von Marignan Immobilier. Seit 2010 ist er Geschäftsführer von BPD Marignan in Frankreich.

GEBÄUDE KÖNNEN
VIELFÄLTIGER
GENUTZT WERDEN



„DAS GANZE TEAM HAT SECHS
MONATE LANG TAG UND NACHT
GEARBEITET, ABER WIR HABEN
ES GESCHAFFT“

Es ist lange her, seit es das letzte Mal ein so riesiges Baugelände wie die Clichy-Batignolles in Paris gab. Der Architekt Gaëtan Le Penhuel und Jean-Philippe Bourgade, Geschäftsführer von BPD Marignan, erzählen von der Komplexität und den Herausforderungen des Projekts, das 37.000 Quadratmeter umfasst. Willkommen in der Stadt des 21. Jahrhunderts.

Wie haben Sie einander kennengelernt?

GAËTAN LE PENHUEL. „Vor drei Jahren lud die Stadt Paris in Zusammenarbeit mit BPD Marignan eine Reihe von Architekten ein. Vorschläge für eine multidisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Ingenieuren, Architekten und städtischen Ämtern vorzulegen. In kurzer Zeit sollte ein zusammenhängendes Stadtviertel geschaffen werden. Das Treffen mit Politikern und finanziellen Entscheidungsträgern im Rathaus führte schließlich dazu, dass unser Team ausgewählt wurde.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Für uns lief das Projekt damals bereits seit einem Jahr. Die Stadt hatte uns die Namen vorgelegt. Wir haben uns zu dem fast magischen Zeitpunkt, zu dem es zwar einige bevorzugte Kandidaten gab, aber noch keinen Entschluss, zusammengesetzt und miteinander geredet. Daraufhin habe

ich zwei oder drei Baufirmen angerufen, die ich kannte und die schon einmal mit Gaëtan Le Penhuel zusammengearbeitet hatten. So fiel die Wahl auf dieses Team.“

GAËTAN LE PENHUEL. „Wir treten als Generalunternehmer auf und arbeiten mit Isabelle Menu vom Büro Saison Menu, die sich um Wohnungen für Studenten und Doktoranden sowie die Sozialwohnungen kümmert, dem Büro Sud Architectes für die Geschäftsimmobilien, der Landschaftsarchitektin Emma White und dem Umweltingenieur Franck Boutte zusammen. Das hat unsere Gegenseite überzeugt.“

Was macht Clichy-Batignolles zu einem so besonderen Projekt in Bezug auf die Architektur und Immobilienentwicklung?

GAËTAN LE PENHUEL. „Architektonisch betrachtet sieht man bei diesem Projekt Komplexität; nicht in negativem Sinne,

denn moderne Städte werden auch immer komplexer, außer wenn man in einem abgelegenen Außenviertel baut. Die Zeiten der monofunktionalen Gebäude sind vorbei und inzwischen ist klar, dass eine nachhaltige Stadt eine gewisse Dichte erfordert. In diesem Zusammenhang fügt die Stadt Paris auf vielen Baugrundstücken mehrere Programme zusammen. Auf manchen Grundstücken werden Wohnungen mit einer Kindertagesstätte, einer Schule oder einem Fitnessstudio im Erdgeschoss kombiniert, andere Wohnungen mit Büros. Aber das ist relativ einfach im Vergleich zu der Vielfalt an Programmen und den Beschränkungen bei unseren beiden Inseln. Es gibt nicht weniger als sieben Programme: freie Wohnungen, private Mietwohnungen, Sozialwohnungen, Wohnungen für Doktoranden, Studentenwohnungen und – nicht zu vergessen – das Einkaufszentrum und die lokalen Geschäfte. Hinzu kommen

noch der Ausgang der Metro und die fünfgeschossige Tiefgarage, die mit dem öffentlichen Parkplatz unter der Hauptstraße verbunden werden muss, sowie die Zufahrt für die Feuerwehr zu der Werkstatt der Bahngesellschaft SNCF, für die die Station Saint-Lazare auf dem Schienenweg erreichbar bleiben muss. Letztlich werden nur 20 Prozent der Fläche ebenerdig gebaut, die restlichen 80 Prozent auf einer Platte quer über die Straße, die sich bis 10 Meter über dem Asphalt befindet.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Zu Anfang des Projekts ging es nicht so sehr um das wirtschaftliche Risiko, sondern um die technische, rechtliche und architektonische Komplexität. Jede für sich ist im Prinzip im Griff zu halten, aber durch die Kombination entstehen Unsicherheiten: Die Herausforderungen addieren sich. So mussten wir beispielsweise einen Teil der Parkplätze für die angrenzenden Baugrundstücke anlegen. Ich glaube, dass ich noch nie in meinem Leben ein so komplexes Projekt hatte. Die Lösung bestand aus der Zusammenstellung spezieller Teams: ein Konzeptteam, ein technisches und eines für die Bauarbeiten. Wir standen unter großem Zeitdruck, der Planer legte ein immenses

Tempo vor. So mussten wir beispielsweise innerhalb von zwei bis drei Monaten Entwurfszeichnungen erstellen.“

GAËTAN LE PENHUEL. „Der Termin, den wir gesetzt bekamen, war eigentlich viel zu kurz, denn unsere beiden Abschnitte waren viel komplexer als die anderen. Aber die Stadt wollte ein zusammenhängendes Ganzes und schrieb vor, dass alles in sechs Monaten fertig sein musste. Jede Woche mussten wir Projekte mit einem neuen Thema präsentieren, wir hatten kaum Zeit, sie anzupassen oder mit unserem Bauunternehmer zu besprechen; und das bei einem so komplexen 37.000 Quadratmeter großen Projekt. Das ganze Team – die Baufirma, die Architekten und das Ingenieurbüro – waren sechs Monate lang Tag und Nacht eingespannt. Aber wir haben es geschafft.“

Wieviel Zeit ist normalerweise für ein solches Projekt nötig?

GAËTAN LE PENHUEL. „Mindestens ein Jahr für den Vorentwurf oder sogar zwei. Aber es hatte auch Vorteile.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Die knappen Termine zu Anfang erwiesen sich letztlich als die Rettung. Unsere Abschnitte, die viel komplexer waren als

die anderen, hatten auch strategische Bedeutung, da sie den Zugang zur ZAC, der Geschäftszone, bildeten. Wenn es bei uns Verzögerungen gegeben hätte, wäre alles aufgehalten worden.“

Wie wurde Clichy-Batignolles mit den angrenzenden Vierteln verbunden und welchen Mehrwert bietet die Zone für diese Viertel?

GAËTAN LE PENHUEL. „Als Brückenkopf des ZAC, wie Jean-Philippe Bourgade es manchmal ausdrückt, haben wir für alle nachfolgenden Schritte die Richtung vorgegeben. Architektonisch mussten wir einen Zusammenhang zwischen dem 19. und dem 21. Jahrhundert herstellen, da der Square des Batignolles ein Platz im Stile des 19. Jahrhunderts ist, genau wie auch die Gebäude im Haussmann-Stil an der Ecke und dieser ganze Teil des Arrondissements.

Die Differenz zwischen zwei Jahrhunderten wird mit einem verfeinerten architektonischen und städtischen Stil überbrückt, da wir auf eine größere Dichte übergehen als die von Haussmann. Die Stadt wollte in dieser ZAC Clichy-Batignolles die ersten Gebäude mit 50 Meter Bauhöhe errichten. Bis dahin lag die Obergrenze der Stadt Paris auf 37 Meter Bauhöhe. Es war der ideale

„ARCHITEKTO-
NISCH MUSSTEN
WIR EINEN
ZUSAMMENHANG
ZWISCHEN DEM
19. UND DEM 21.
JAHRHUNDERT
HERSTELLEN“

GAËTAN LE PENHUEL





„ICH GLAUBE,
DASS ICH NOCH
NIE IN MEINEM
LEBEN EIN SO
KOMPLEXES
PROJEKT HATTE“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE

„CLICHY-BATIGNOLLES IST IM HINBLICK AUF DIE VORSCHRIFTEN FÜR NACHHALTIGES ENTWICKELN EIN MUSTERPROJEKT“

Standort für 50 Meter hohe Gebäude, da wir hier auf einer Art Insel sind, wie Île de la Cité, und relativ isoliert vom Rest von Paris. Der einzige Berührungspunkt mit der Stadt ist unser Gebäude, das einen Übergang zu den Haussmann-Gebäuden herstellt. Aus Respekt davor haben wir unser Gebäude gleich hoch gebaut. Architektonisch haben wir uns für einen hochwertigen Stil entschieden und BPD Maignan hat uns bei dieser Wahl unterstützt. Das kommt in einer massiven Fassade mit Gittern und Balkons, aber auch mit klassischen Merkmalen wie einem Bogenfenster oder Erker zum Ausdruck, oder auch dem gläsernen Außenraum, wie er in diesem Arrondissement von Paris häufig vorkommt. Wir errichten diese Fassade aus weißem Beton, dem ‚Stein‘ des 21. Jahrhunderts, der gut zu den Haussmann-Natursteingebäuden auf der gegenüberliegenden Seite passt. Diese erste Insel trägt eine moderne Crossover-Handschrift, die das Pariser Haussmann-Erbe in Ehren hält.“

Welche Rolle spielt der zentrale Martin Luther King-Park?

GAËTAN LE PENHUEL. „Diese Dichte ist nur zusammen mit einer großen Umgebungsfläche möglich. Auf der einen Seite

liegt der offene Raum der Bahntrasse, auf der anderen Seite der Park und im Süden der Square des Batignolles. Die Dichte ist also zwar groß, aber die Umgebungsfläche ist auch riesig.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Die Weite um das Projekt herum vermittelt ein angenehmes Gefühl. In ganz Paris gibt es kein vergleichbares Programm. Wir befinden uns hier im 17. Arrondissement mit der U-Bahn-Station und dem Square des Batignolles in unmittelbarer Nähe, dem Martin Luther King-Park auf der Rückseite und ganz Paris vor uns!“

GAËTAN LE PENHUEL. „Das ist übrigens auch der Grund, weshalb ich es mit einer Insel in einem offenen Raum vergleiche. Es wird immer ein freistehendes Viertel bleiben, weil es eine Hauptstraße bekommt, die in Zukunft bei dem renovierten Clichy enden wird. Das ist der nächste Schritt: Die Verbindung zum Großraum Paris wird an diesem Punkt bei der Insel hergestellt. Das geht auch nicht anders, denn das hier sind die letzten großen verfügbaren Flächen in Paris. Und dies wird auf jeden Fall der letzte große Garten von Paris.“

Welchen Beitrag leistet Clichy-Batignolles zur Nachhaltigkeit von Paris? Welche konkreten Einrichtungen und Anwendungen gibt es? Inwiefern ist die Architektur nachhaltig?

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Clichy-Batignolles ist im Hinblick auf die Vorschriften für nachhaltiges Entwickeln ein Musterprojekt. Zusätzlich zum Klimaplan der Stadt Paris wurden äußerst strenge Umweltschutzvorschriften formuliert. Das äußert sich beispielsweise im Einbau von Sonnenkollektoren und der Nutzung von Erdwärme für die Warmwasseraufbereitung, aber auch in dem Verbot für Klimaanlage in Büros, trotz der Orientierung Richtung Süden und den benachbarten Gleisen zur Station Saint-Lazare. Die Abschnitte 1 und 3 für die wir zuständig sind, sind die einzigen, die von Erdwärme profitieren. Der Planer hat extreme Vorgaben gemacht, auf die wir Punkt für Punkt reagiert haben. Wir mussten dabei viele Kompromisse eingehen, da die Wünsche der verschiedenen Parteien mitunter sehr unterschiedlich sein können ...“

GAËTAN LE PENHUEL. „Schon bei den ersten Erkundungen haben wir mit der



Stadt ein paar verbindliche Vereinbarungen getroffen. Wenn es uns beispielsweise nicht gelang, die geforderte Zahl von Sonnenkollektoren einzubauen, durften wir dementsprechend Terrassen- oder Gartenfläche einplanen. Die Stadt bestand darauf, dass die Gebäude trotz ihrer unterschiedlichen Funktionalitäten und Dichte eine hohe Qualität und neuartige Nutzungsformen bieten sollten.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Von der Nutzung auszugehen ist sinnvoll. Das ist übrigens heutzutage bei vielen Projekten der Ansatz.“

GAËTAN LE PENHUEL. „In dieser Hinsicht ist das Projekt wirklich interessant. Alle Dachgeschosse mit unterschiedlicher Höhe sind bewohnt, entweder privat oder von Wohnungsbaugesellschaften vermietet.“

Worin besteht bei Clichy-Batignolles der soziale Anspruch des Projekts?

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „In dem Programm an sich, weil es wirklich sozial und ausgewogen ist. Von den 37.000 Quadratmetern sind nur 3.500 Quadratmeter für den Mietkauf bestimmt. Die Nutzung und der Mischcharakter wurden nach Kräften gefördert: Durch den Mischcharakter ist eine gemeinschaftliche und geteilte Nutzung vorgesehen. Ein anderes Element ist die begrenzte Anzahl Stellplätze, die unmittelbar mit dem Programm zusammenhängt. Die Stadt wollte nicht zu viele Stellplätze anlegen, deshalb haben wir uns für eine gemeinschaftliche Verwaltung der insgesamt 450 privaten und öffentlichen Stellplätze entschieden. Außerdem haben wir

uns an die Auflage gehalten, bei den Bauarbeiten auf Arbeitskräfte aus der Region zurückzugreifen.“

GAËTAN LE PENHUEL. „Alle diese Punkte sind richtig, ich will aber noch einen Aspekt hinzufügen: Wir haben hier mehrere komplexe Programme aufeinander gestapelt, normalerweise würde man angesichts solcher Vielschichtigkeit eine Trennung zwischen den Programmen anbringen. Da es nur sehr wenige Mietkaufeinheiten gab, war es schwierig, sie wegen des großartigen Blicks auf Paris attraktiv zu nennen. Das macht es zu einem so gemischten Wohnprogramm, dass viele Projektentwickler sich nicht daran wagen. Es wird wegen der geteilten Nutzung noch interessant zu sehen sein, wie das Gebäude in Zukunft funktionieren wird: Die

„DER MULTIFUNKTIONALE CHARAKTER, DER FRÜHER DIE AUSNAHME WAR, WIRD DER NEUE TREND WERDEN“

Bewohner können sich innen in einem speziellen Empfangsraum begegnen.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Das ist etwas Neuartiges: Die zukünftigen Bewohner werden nicht von ‚ihrem‘ Gebäude reden, denn sie wohnen nur in einem Teil davon. Das macht alles anders. Dieses Gebäude hat mehr Funktionen.“

Was macht Clichy-Batignolles zu einem Musterprojekt und einer Inspiration für andere Stadtprojekte?

GAËTAN LE PENHUEL. „Die komplexe Gestaltung der Gebäude an sich. Es geht nicht so sehr um Komplexität, sondern um eine ‚complex City‘ – die erste ihrer Art, und das auch noch in Paris.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Gaëtan Le Penhuel sagt es bereits, der multifunktionale Charakter, der früher die Ausnahme war, wird der neue Trend werden. Die Erfahrungen, die wir hier gesammelt haben, werden wir auch bei anderen Projekten einsetzen können. Bei Lyon Confluence hatten wir bereits mit Komplexität zu tun, aber mit diesem Programm haben wir wirklich einen großen Schritt vorwärts gemacht.“

GAËTAN LE PENHUEL. „Ein Beispiel für den Vorbildcharakter des Projekts ist, wie die Stadt uns anfangs herausgefordert hat, unseren Ansatz für dieses anspruchsvolle Projekt vorzustellen und wie das zu einer effizienten Zusammenarbeit zwischen dem Bauunternehmen, dem Architekten und der Stadt geführt hat, von denen jeder seine eigenen Prioritäten hatte. Wir wurden so dazu gezwungen, uns schnell zusammenzusetzen und zu einem schlüssigen Ganzen zu kommen. Wir mussten die Karten auf den Tisch legen.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Wir waren gezwungen, uns untereinander zu einigen. Wir sind es wirklich projektmäßig angegangen und waren ein engagiertes Team.“

Kann das nächste, gleichartige Projekt kommen?

GAËTAN LE PENHUEL. „Ich liebe Komplexität.“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE. „Ganz Ihrer Meinung. Und die Zahlen sprechen für sich: 85 Prozent wurden im Voraus verkauft und die Baukosten blieben im Rahmen. Was den Umgang mit Risiken angeht, ist dies eines der besten Projekte von BPD Marignan.“



INSPIRATIE

Gaëtan Le Penhuel: „Ich habe keine Zeit zu twittern oder Weblogs zu lesen. Um über die Entwicklungen in der Architektur auf dem Laufenden zu bleiben, lese ich regelmäßig im Internet *Le Courier de l'Architecte* sowie *Le Monde*, *Courrier International* und die Architektenzeitschrift *D'A*.“



Jean-Philippe Bourgade: „Ich twittere nicht. Ich lese viel in Fachzeitschriften wie *Business Immo* und *Immo Week*. Und als Vorsitzender des Ausschusses 2.0 der Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) bekomme ich verschiedene Online-Blogbeiträge aus dem Immobilienbereich.“

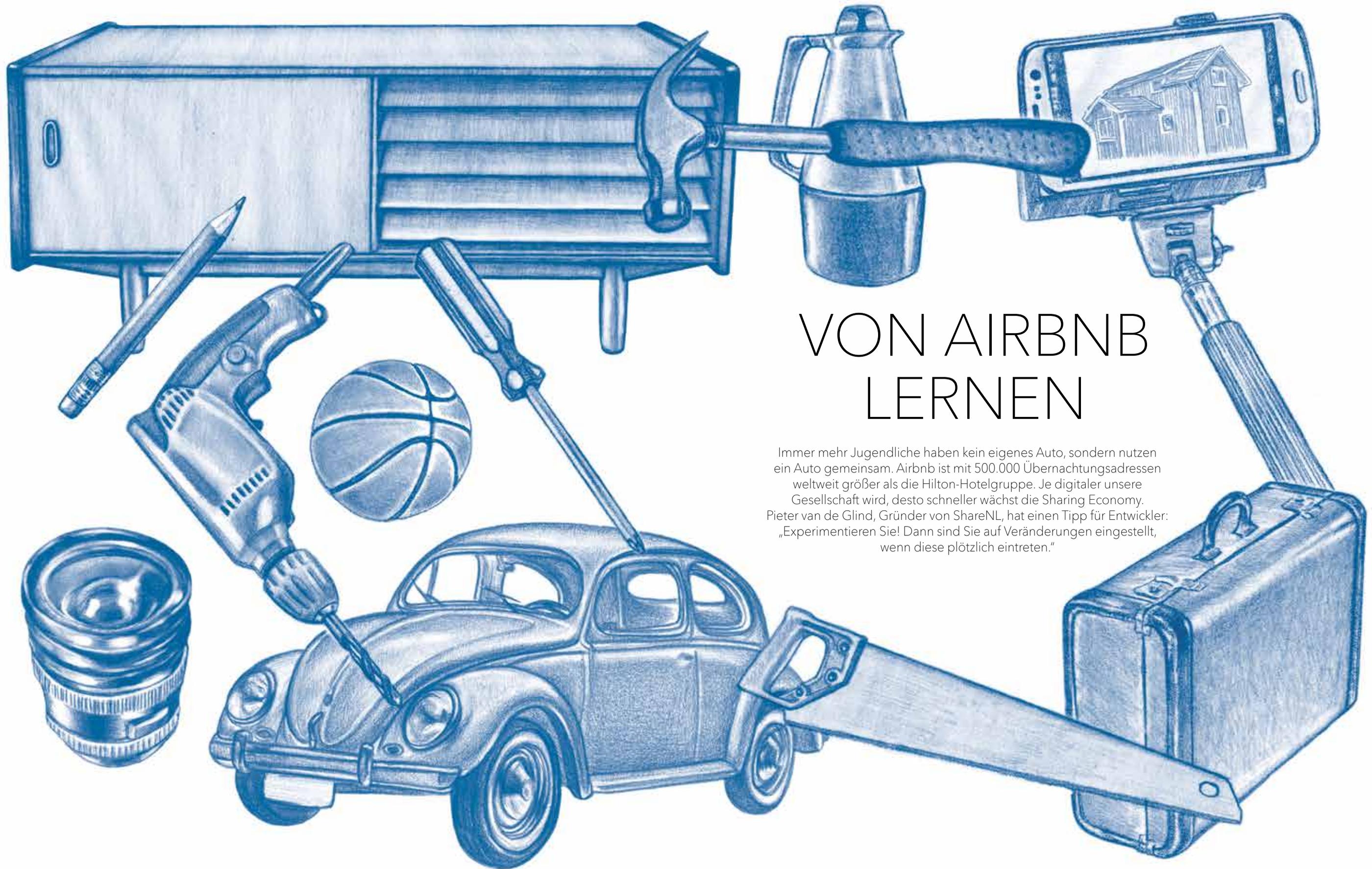
ONLINE

marignan-immobilier.com
lepenhuel.net



PROJEKTE DES BÜROS GAËTAN LE PENHUEL ARCHITECTES

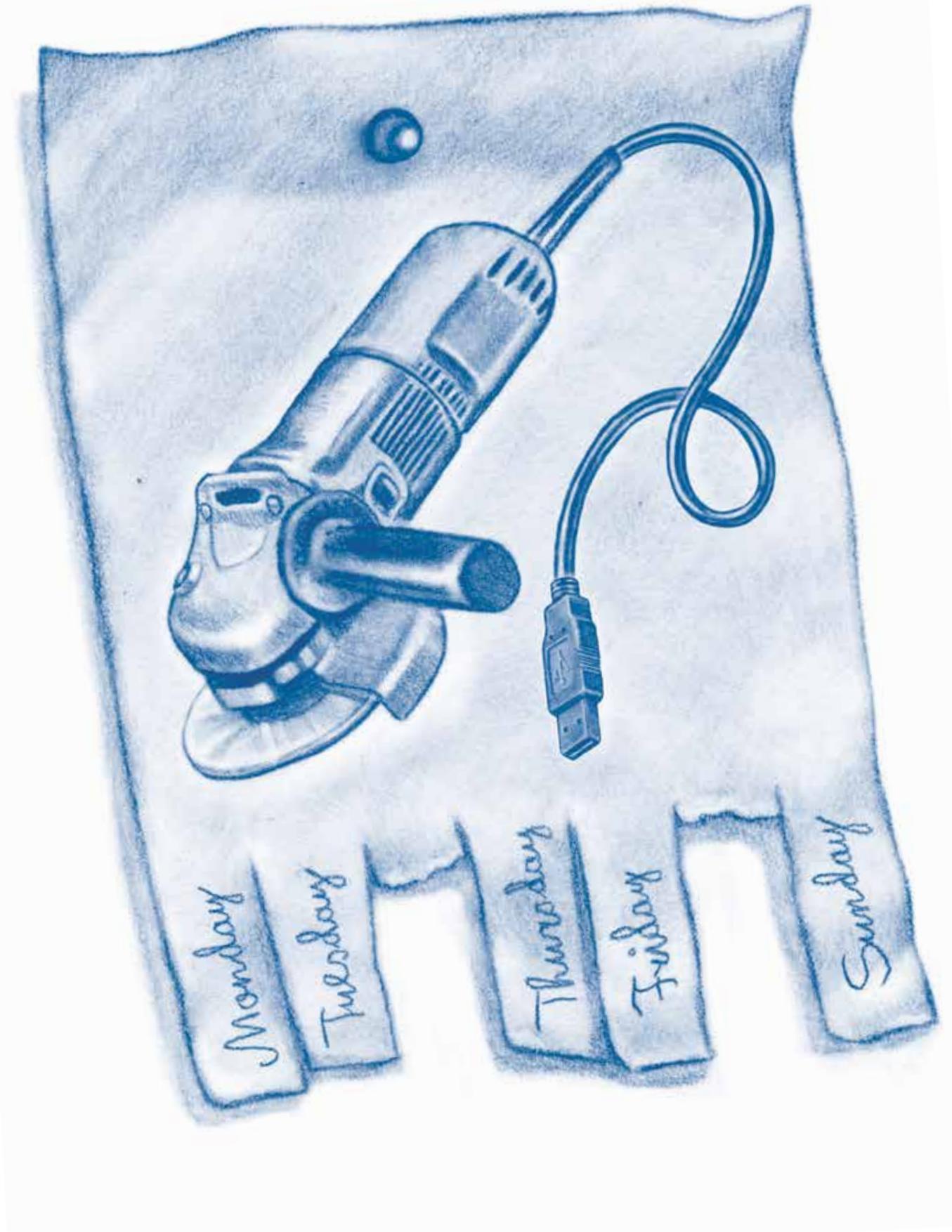
- Clichy-Batignolles: Immobilienkomplex 01/03 in der ZAC.
- Die Insel Croisset im 18. Arrondissement von Paris: 105 Sozialwohnungen, eine Universitätsmensa, Geschäfte und Parkplätze.
- Aubervilliers: Bau eines Turms aus 57 Sozialwohnungen mit Geschäften im Erdgeschoss.
- Saint-Ouen: Bau von 40 Sozialwohnungen, einer Sozialwohnungsresidenz mit 150 Zimmern und Geschäften an der ZAC des Docks.
- Lyon Confluence: Insel G, der Bau von 84 Wohnungen, Geschäften, Büros und Parkplätzen.
- Toulouse: Bau eines HQE-Bürogebäudes (Haute Qualité Environnementale) an der ZAC Borderouge.
 - Clamart: Ein Schulcampus (mit zwei Grundschulen und zwei Kindergärten) in Kombination mit einem großen Sportcampus (ein regionales Dojo, eine Turnhalle, eine Tennisplatz und Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung).



VON AIRBNB LERNEN

Immer mehr Jugendliche haben kein eigenes Auto, sondern nutzen ein Auto gemeinsam. Airbnb ist mit 500.000 Übernachtungsadressen weltweit größer als die Hilton-Hotelgruppe. Je digitaler unsere Gesellschaft wird, desto schneller wächst die Sharing Economy. Pieter van de Glind, Gründer von ShareNL, hat einen Tipp für Entwickler: „Experimentieren Sie! Dann sind Sie auf Veränderungen eingestellt, wenn diese plötzlich eintreten.“

„DER MIT ABSTAND WICHTIGSTE
MOTOR DER SHARING ECONOMY IST
DER TECHNOLOGISCHE FORTSCHRITT“



DIE SHARING ECONOMY oder Ökonomie des Teilens ist im Kommen. Eine Umfrage des Büros OpinionWay (2015) weist aus, dass 22 Prozent der Franzosen ab und zu Sharing-Dienste nutzen. Und 82 Prozent aller Befragten sind der Ansicht, dass die Sharing Economy die Art des Konsums grundlegend verändern wird. Dabei geht es nicht nur um die Online-Plattform für das Teilen privater Unterkünfte gegen Entgelt: Airbnb. (Als touristisches Land ist Frankreich nach den USA für Airbnb der größte Markt.) Nein, aus Frankreich stammt beispielsweise auch die erfolgreiche Carsharing-Plattform BlaBlaCar und seit Ende 2015 Wheeliz, eine Art nachbarschaftsauto.de für Körperbehinderte.

Im Autoland Deutschland verdoppelte sich 2014 die Nutzung von Carsharing im Vergleich zu 2013. Laut Bitkom, dem deutschen ICT-Verband, der die Untersuchung durchführte, ist das vor allem der steigenden Beliebtheit in der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren zu verdanken. Eine Studie der Universität Lüneburg bestätigt dies: Vor allem Jugendliche denken, dass das Teilen von Dingen und Dienstleistungen eine große Zukunft hat. Eine Umfrage von PwC (2015) unter tausend Personen ergab, dass Deutsche gern Dinge teilen und dass viele der Befragten dadurch Vorteile in Bezug auf Arbeitsplätze und Startups erwarten.

WACHSTUMSPROGNOSE

In den Niederlanden beteiligen sich, einer Untersuchung der niederländischen ING Bank zufolge, über eine halbe Million Haushalte (etwa 8 Prozent der Bevölkerung) an der Sharing Economy. Schätzungen zufolge umfasst diese 40 bis 60 Millionen Euro, also etwa 0,01 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft sind bislang noch gering, aber die ING-Marktforscher rechnen damit, dass sich letztlich etwa 2,5 Millionen Haushalte beteiligen werden, vor allem Jugendliche, Akademiker und Besserverdienende.

Nicht jeder ist von der Sharing Economy begeistert.

Eine Marktuntersuchung von Multiscope (2015) zeigt, dass neun von zehn Niederländern noch nie etwas über eine Online-Plattform mit anderen geteilt haben und das auch lieber nicht möchten. Was bewegt die Menschen eigentlich dazu, Dinge gemeinsam nutzen zu wollen? Das Büro Golfstromen untersuchte dies für BPD und nennt in dem Gutachten *Shared Living Environments* vier Motive.

Das erste Motiv ist der Zusatzverdienst. Die Anbieter bekommen über die Sharing-Plattformen Geld und die Nutzer sparen Geld, da Selbstkauf teurer wäre. Das zweite Motiv lautet *Community Building*: Es entsteht Goodwill und ein neues Gemeinschaftsgefühl, das viele Teilnehmer anspricht. Als Drittes trägt Teilen zu mehr Nachhaltigkeit bei: Es braucht weniger produziert zu werden. Und viertens ist die Zugehörigkeit oft Teil der eigenen Identität: Es kommt gut an, wenn man erzählen kann, dass man Dinge teilt. Das alles ist vielleicht nicht so überraschend, die Handlungsmotive sind heute nicht anders als früher. Aber die Zeit ist heute eine andere, es gibt eine Reihe von Trends, die die Sharing Economy begünstigen. Beispielsweise haben viele Bürger seit der Finanzkrise 2008 weniger Kaufkraft. Und der immer weitergehenden Globalisierung steht ein zunehmendes Bedürfnis an Lokalität, Handwerk und persönlichem Kontakt gegenüber. Darüber hinaus verlagert sich der wirtschaftliche Fokus weg von fossilen Energieträgern, Produktion und Besitz hin zu nachhaltiger Energie, Wissen und Netzwerken. Aber der mit Abstand wichtigste Motor der Sharing Economy ist der technologische Fortschritt: Er ist nicht nur neu, sondern auch unumkehrbar.

IDEALISMUS

Die Neuerungen sind gravierend. Das Internet und die sozialen Medien bewirken, dass jeder Sender und Empfänger zugleich ist. Die starke Zunahme von mobilem Internet mit GPS verknüpft Online-Informationen mit einem stationären Ort. Überall, wo es

SHARING-EXPERIMENT: ZEEBURGEREILAND

In Ost-Amsterdam hat BPD mit Unterstützung der Stadt mit einem Experiment begonnen, bei dem die Sharing Economy eine Rolle spielt. Unter dem Motto „Sharing Living Environments“ wird untersucht, wie Sharing-Konzepte in ein Projekt auf dem Zeeburgereiland integriert werden können.

Dabei geht es um Dinge wie:

- Alternative Aufteilung von Häusern und Wohnungen, so dass abteilbare Zimmer über die Eigentümergemeinschaft oder über Airbnb gesondert vermietet werden können.

- Elektroautos in der gemeinsamen Garage, die von der Eigentümergemeinschaft gemietet werden und von allen Mitgliedern genutzt werden können.

- Verschiedene Werkzeuge und Haushaltsmaschinen in einem gemeinsamen Keller, die von der Eigentümergemeinschaft gemietet werden und von allen Mitgliedern genutzt werden können.

- Intelligente Arbeits- und Besprechungszimmer mit angegliederter Kaffeebar. Am Abend kann dieser Raum als Restaurant oder Freizeitraum genutzt werden.

- Zurzeit wird diese Funktionsvermischung von einem Architekten in Entwurfszeichnungen näher ausgearbeitet und BPD ist mit einer Stiftung im Gespräch, um den Aktivitäten einen Rahmen zu geben.

mobilen Empfang gibt und das Internet funktioniert, ist der Markt. Hinzu kommen noch die gestiegene Zuverlässigkeit der Online-Plattformen (einschließlich der Bewertungssysteme und der zwangsweisen Verknüpfung von Nutzerkonten mit Telefonnummern und Facebook-Profilen), die weitere Vereinfachung des online Bezahlens und die gestiegene Akzeptanz von Online-Einkäufen. Das alles trägt dazu bei, dass das Handeln über *Peer-to-Peer-Plattformen* immer normaler wird.

Wer immer noch denkt, dass es bei der Sharing Economy ausschließlich um „Teilen“ und Idealismus geht, wird durch den Bericht *Shared Living Environments* auf überzeugende Weise eines Besseren belehrt. Die Vermittlungsseite für Privatunterkünfte Couchsurfing (seit 2003) existiert schon fünf Jahre länger als Airbnb (seit 2008), aber Airbnb konnte innerhalb kurzer Zeit viel größer werden, weil es mit einem finanziellen Anreiz arbeitet anstelle von *Goodwill* wie bei Couchsurfing. Die erfolgreichsten Dienste der Sharing Economy sind die Plattformen, die dem Nutzer eine kräftige Verdienstmöglichkeit bieten.

SHARING CITY

Der Belgier Michel Bauwens, Cyberphilosoph und Gründer der Foundation for Peer-to-Peer Alternatives, denkt dass die Sharing Economy für die Entwicklung von Städten eine große Chance darstellt. „Die Wohnungen in der Stadt werden für junge Menschen immer unerschwinglicher. Wenn sie eine solche Wohnung einfach miteinander teilen können, kann das eine Lösung sein. Auch Ausstattungsgegenstände wie zum Beispiel die Waschmaschine werden immer öfter und einfacher miteinander geteilt. Wohnungsentwickler sind gut beraten, wenn sie sich auf diese Entwicklung einstellen.“ Unter Jugendlichen in Amsterdam ist das Teilen der Wohnung alltägliche Praxis. Bei den Wohnungsbaugesellschaften Rochdale und Stadgenoot werden bereits etwa 75 Prozent der Mietverträge in der Kategorie freier Wohnungsmarkt mit jungen Mietern mit einem

„DIE ERFOLGREICHSTEN DIENSTE DER SHARING ECONOMY SIND DIE PLATTFORMEN, DIE DEM NUTZER EINE KRÄFTIGE VERDIENSTMÖGLICHKEIT BIETEN“

gemeinsamen Vertrag abgeschlossen. Die Sharing Economy kann sich aber auch negativ auf beliebte Wohnungsmärkte auswirken. Anfang November 2015 besetzten wütende Einwohner von San Francisco die Hauptverwaltung von Airbnb. Sie sahen in dem Wohnungsvermittler den Schuldigen für die steigenden Wohnimmobilienpreise. In europäischen Städten ist eine ähnliche Unruhe festzustellen. Wenn in manchen Stadtteilen jede Wohnung zu einem Hotel werden kann, bekommen Spekulanten freie Hand.

„Die Sharing Economy gewinnt gesellschaftlich an Bedeutung“, meint Bauwens. „Es klappt mal besser und mal schlechter, aber verschwinden wird sie nicht mehr.“ Die Kommune trägt dabei auch Verantwortung, findet er. „Seoul geht mit gutem Beispiel voran. Die Stadt fördert die Sharing Economy, solange sie von den Bürgern selbst getragen wird. Eine lokale Variante von Uber ist dort zugelassen. Seoul hat es richtig erkannt: Schädliche Auswüchse von Sharing-Plattformen muss man bekämpfen, aber eine vernünftige Stadtverwaltung kann sie nicht verbieten.“

STADTENTWICKLUNG

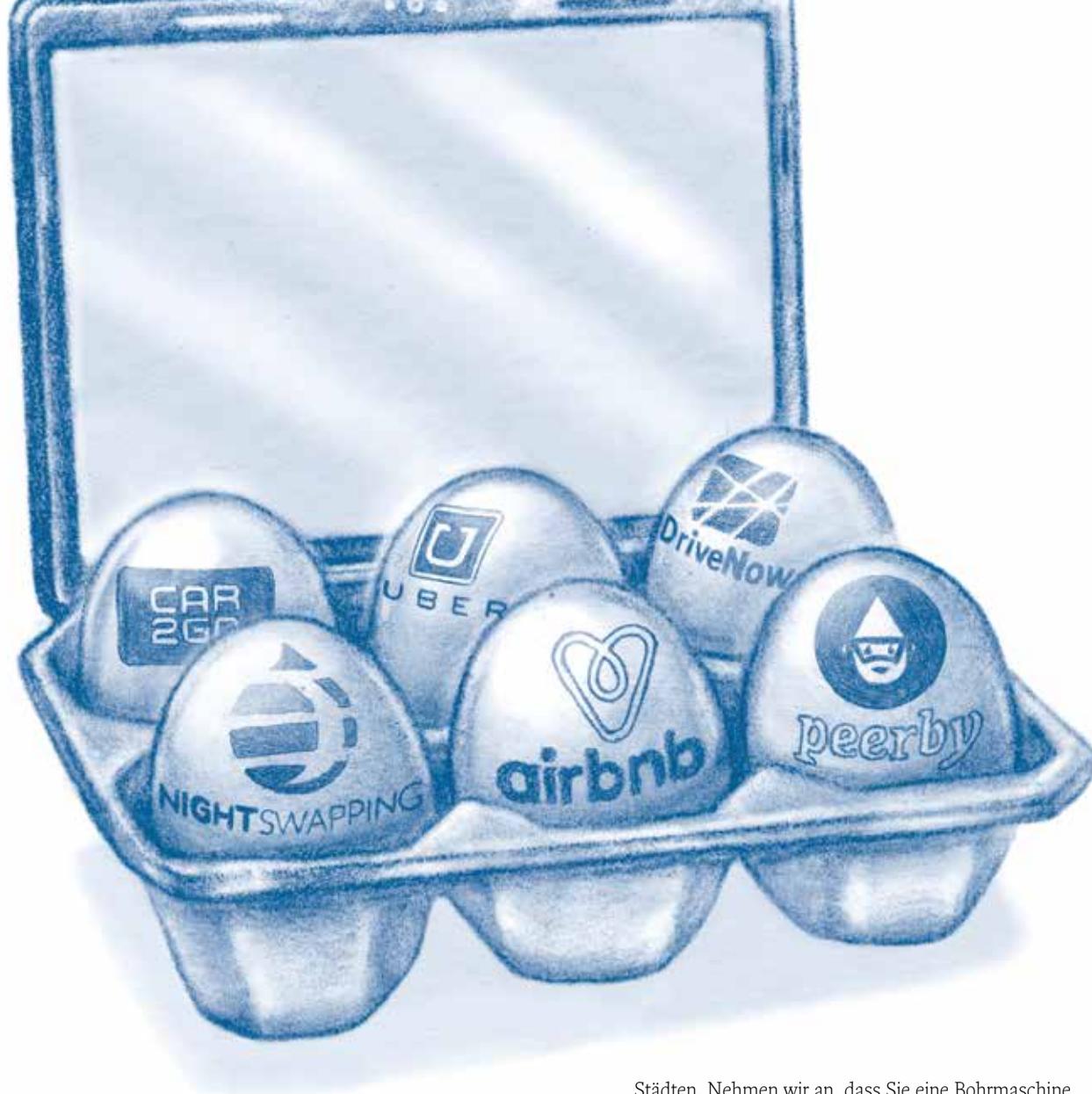
Wie reagieren Wohnungsentwickler auf die Sharing Economy? In Frankreich sieht Hedwige de Penfentenyo, Gründerin und Geschäftsführerin von Fimbacte, einer Wissensplattform für Stadtentwicklung, eine allmähliche Veränderung. „Es sind vor allem Bewohnerkollektive, die Initiativen entfalten.“ Entwickler, die andersartige Wohnungstypen oder -programme anbieten, sieht sie noch nicht, auch nicht im Bereich Stadtentwicklung. Interessante Kombinationen gibt es aber schon. So kann man in immer mehr französischen Städten eine Wohnung mit Anrecht auf Carsharing kaufen. Nexity, der wichtigste Wohnungsanbieter der Region Île de France, wirbt aktiv für diese Idee. Die Zahl der Stellflächen kann so reduziert werden.

Zu demselben Schluss kam auch eine deutsche Untersuchung des Entwicklers Quantum: Wenn immer mehr Menschen ihr Auto teilen, wird die Nachfrage nach

Stellplätzen zurückgehen und das trifft die Eigentümer von Parkhäusern (aus: *Mine, yours, ours – wie wirkt die Sharing Economy auf die Immobilienwirtschaft ? 2014*). Wohnungen werden in Deutschland bislang in Form von Ferienvermietungen angeboten, vor allem in den Regionen Berlin, München, Hamburg und Köln. Trotzdem erwartet Doktor André Scharmanski, Leiter der Researchabteilung von Quantum, dass auch das permanente Teilen von Wohnungen an Bedeutung gewinnen wird. „Die Privaträume werden dann nur für das Notwendigste genutzt. Die Küche, das Bad oder das Arbeitszimmer teilt man mit anderen.“ Er wagt nicht vorherzusagen, ob dieses Konzept eine große Zukunft hat. Trotzdem findet er, dass Entwickler sich darauf einstellen sollten: „Bei der Entwicklung von Büroflächen ist eine gemeinsame Nutzung bereits völlig normal, bei Wohnungen ist das auch denkbar.“

AIRBNB REPLIKA

Die amerikanische Wirtschaftswebsite MarketWatch untersuchte 477.358 Startups in 2015. Dabei fanden sie 270 Repliken von Airbnb und 220 Uber-Nachahmer. Eine vor kurzem durchgeführte Bestandsaufnahme der Tageszeitung Volkskrant zeigte, dass es in den Niederlanden 40 Startups gibt, die über eine Website oder App Waren oder Arbeitskräfte vermieten. Es gibt unter anderem verschiedene Anbieter, die für Nutzer, die in einer Stadt ein Fahrrad oder einen Parkplatz suchen, Angebot und Nachfrage zusammenbringen.



Nach Ansicht des Niederländers Piet van de Glind sind die Folgen der Sharing Economy für den traditionellen Wohnungsmarkt schwer absehbar. Van de Glind ist einer der Gründer von ShareNL, einer unabhängigen Wissens- und Netzwerkplattform, deren Ziel die Weiterentwicklung der Sharing Economy ist. „Es ist alles noch im Anfangsstadium. Die Wachstumsgeschwindigkeit hängt vor allem von den digitalen Entwicklungen ab, die exponentiell verlaufen und sich schlecht vorhersagen lassen. Wenn beispielsweise das Carsharing plötzlich viel einfacher wird, kann es schnell gehen. Dasselbe dürfte für die Vermittlung von Privatunterkünften gelten.“

Eines ist nach Ansicht von van de Glind sicher: „Die Sharing Economy wird kräftig wachsen, vor allem in den

Städten. Nehmen wir an, dass Sie eine Bohrmaschine mit anderen teilen wollen und sie zu einem Gebäude bringen können, und nehmen wir an, dass andere das auch tun – dann gehen stationäre Gebäude eine faszinierende Wechselwirkung mit der digitalen Welt ein. Wie kann so ein Raum aussehen? Wer baut ihn? Ist ein solcher Raum ein fester Bestandteil beim Bau von Mehrfamilienhäusern? Das scheinen logische Fragen für Entwickler, aber die sind vorläufig noch vielen Unsicherheiten ausgesetzt“, gibt van de Glind zu. „Es ist das Paradoxon dieser Zeit. Wir wissen nicht, wie es weitergeht, und deshalb wird lieber abgewartet. Andererseits: Wenn man als Entwickler von sich aus etwas anbietet, kann man das zugehörige Verhalten auch fördern.“

Ein Beispiel dafür ist das sogenannte Open House in Levittown, einem Vorort von New York. Dieses Konzept bietet Hauseigentümern die Möglichkeit, ihr

„BEI JUNGEN MIETERN IM FREIEN WOHNUNGSMARKT HABEN GEMEINSAME MIETVERTRÄGE BEI DEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN BEREITS EINEN ANTEIL VON 75 PROZENT“

Einkommen aufzubessern, indem sie ihre Wohnung für den Austausch von Dienstleistungen und Waren zwischen Nachbarn zur Verfügung stellen. So kann beispielsweise ein Bewohner mit wenig Zeit in einem gemeinsamen Küchenschrank Einkäufe für jemand anders hinterlegen, um eine gemeinsame Mahlzeit zu kochen. Eine andere Möglichkeit ist eine Abholstation, bei der Nachbarn Gemüse und Kräuter aus dem Garten kaufen können.

UNTER DER OBERFLÄCHE

Van de Glind denkt, dass Entwickler vor allem experimentieren müssen. „Sie sollten ausprobieren, ob etwas ankommt, und daraus Lehren ziehen. In einer Welt, in der Verbraucher auch Anbieter werden – beispielsweise weil sie einen Teil ihrer Wohnung vermieten – müssen Wohnungen anders entworfen werden. Das ist auch eine Aufgabe für Entwickler.“ Dasselbe gilt für Behörden, erklärt er. „Behörden verkrampten bisher noch oft in ihrer konservativen Haltung. Sie sollten stattdessen lokale Versuchsprojekte in den Bereichen Mobilität, Wohnen, Pflege und Energielieferung erlauben, wenn sie für die Zukunft gerüstet sein wollen. Dann haben sie auf einem übersichtlichen Gebiet Erfahrungen gesammelt und sind auf Veränderungen eingestellt, wenn diese plötzlich in Fahrt kommen.“

Die Kommunen müssen die Augen für neue Bewohnergruppen mit neuen Ansprüchen offenhalten. Und wenn möglich sollten sie noch einen Schritt weiter gehen, meint van de Glind. „Es wird zu viel Arbeit doppelt gemacht. Wie viele Städte denken heute über weniger Stellplätze bei Wohnungen nach? Viele, aber das bleibt unter der Oberfläche. Sie müssen dafür sorgen, dass die Experimente sichtbar werden und dass die Behörden und die Wirtschaft voneinander lernen können. Sharing-Plattformen kommen und gehen, aber die Sharing Economy wird bleiben. Wir müssen unsere Kenntnisse in diesem Bereich auch viel mehr miteinander teilen.“



HIGHLIGHTS

Die Sharing Economy wächst in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland. Untersuchungen zeigen, dass die Ökonomie des Teilens unsere Art des Konsums grundlegend verändern wird.

- Gebietsentwickler, vor allem solche in Städten, sind gut beraten, wenn sie sich auf die aufkommende Sharing Economy einstellen. In der Stadt teilen Jugendliche genauso leicht ihre Wohnung wie ihr Auto.

- Solange nicht klar ist, wie rasch die Sharing Economy wachsen wird, müssen Behörden und Entwickler mehr experimentieren und öfter Erfahrungen austauschen.

- Die Wachstumsgeschwindigkeit der Sharing Economy hängt vor allem von den digitalen Entwicklungen ab. Das Carsharing entwickelt sich beispielsweise auf einmal sehr schnell, wenn es online einfacher gemacht wird. Für die Vermittlung von Privatunterkünften dürfte dasselbe gelten.

ONLINE

- sharenl.nl/netwerk/
- fimbacte.com
- p2pfoundation.ning.com



INSPIRATION / TEXT JAN-CEES BUTTER / FOTOS SPAARNESTAD PHOTO, HOLLANDSE HOOGTE, U.V.A.

TANZEN IN DER ALTEN FABRIK

Es ist in vielen Städten ein Trend: alte, leerstehende Gebäude in einen Ort
verwandeln, in dem neue, kreative Unternehmensgründer aufblühen.
Sieben Städte, sieben Erfolgsgeschichten.



DARWIN, BORDEAUX

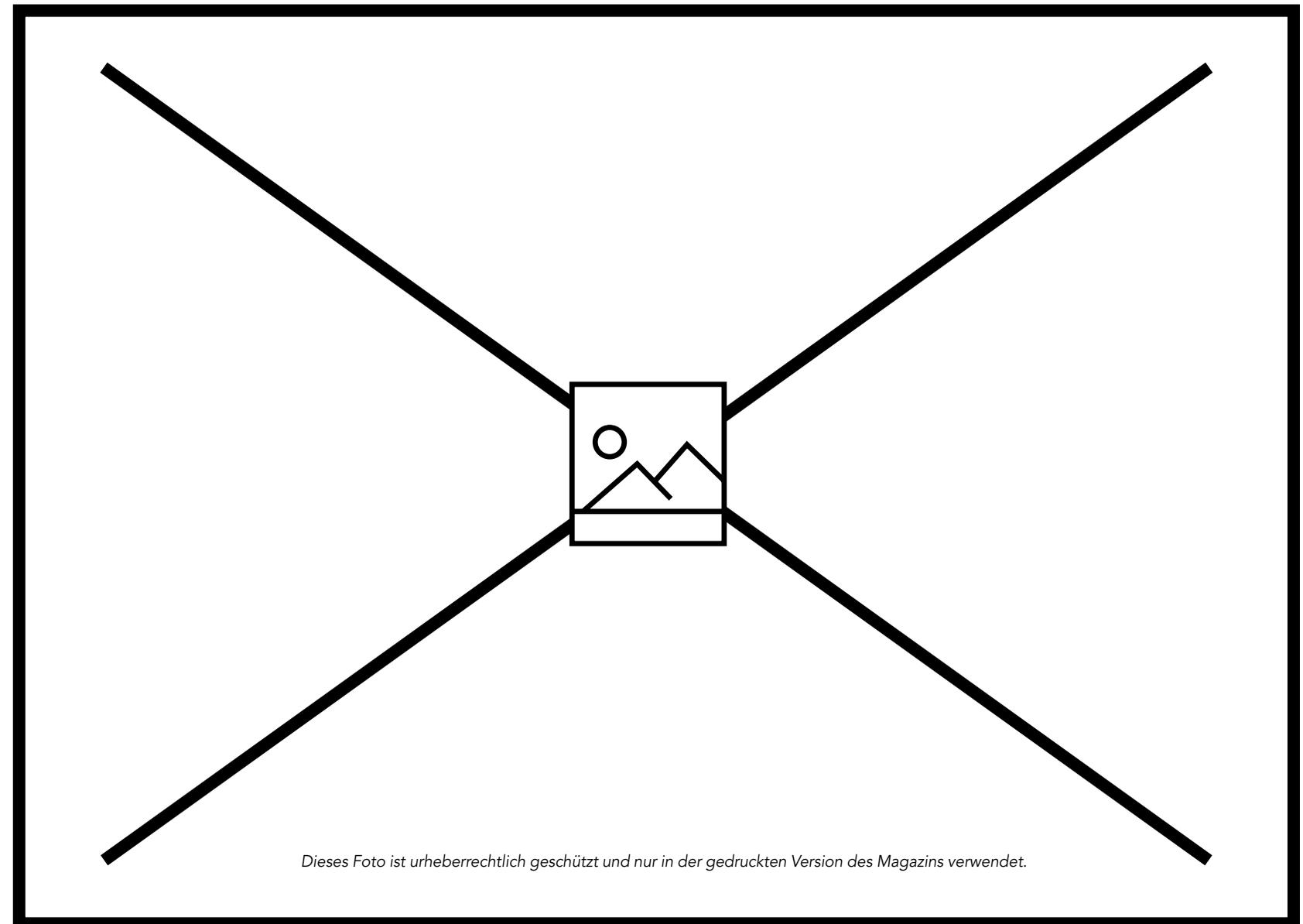
FRÜHER: Bis 2005 wurde dieses denkmalgeschützte französische Gebäude als militärische Lagerstätte genutzt. Der 20.000 Quadratmeter große Komplex war ein Depot für Züge.

HEUTE: Ein ökologischer Ort, an dem sich alles um nachhaltiges Unternehmertum, Innovationen und umweltfreundliche Energie dreht. Idealistisch? Ja, gewiss. Aber viele (kleine) Unternehmen, Vereine und Einrichtungen genießen unter dem Dach von Darwin die Vorzüge eines günstigen Ökosystems. Hier geht es um Wohlstand ohne Wachstum und Zusammenarbeit. Darwin bekam einen Impuls, als Bordeaux 2008/2009 kandidierte und zur europäischen Kulturhauptstadt 2013 gewählt wurde. Die rund 100 Unternehmen und Vereine bieten zusammen 350 Arbeitsplätze.

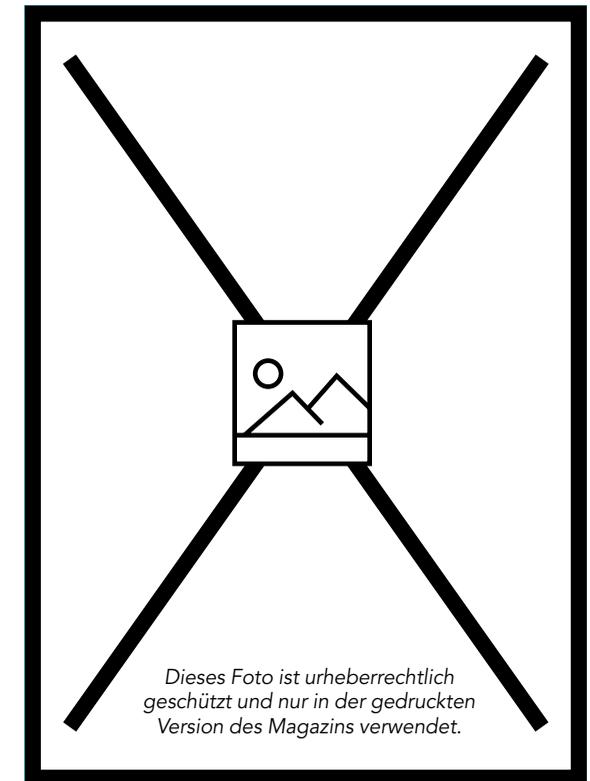
FOODHALLEN, AMSTERDAM

FRÜHER: Ein Straßenbahndepot im alten West-Amsterdam, wo die ersten elektrischen Straßenbahnen von Amsterdam gewartet wurden. Der Komplex wurde zwischen 1902 und 1928 gebaut und besteht aus zehn aneinandergestellten Hallen (insgesamt 16.000 Quadratmeter). 1996 verließen die Städtischen Verkehrsbetriebe das denkmalgeschützte Gebäude, bis 2005 war das Museum für Öffentliche Verkehrsmittel darin untergebracht.

HEUTE: Ein moderner „Hotspot“, vergleichbar mit den Markthallen in Kopenhagen, Madrid und London. Die Foodhallen, die im Oktober 2014 eröffnet wurden, sind ein Ort für kleine Unternehmer, die vor allem auf Konsumenten abzielen, die essen und trinken wollen. Außerdem sind in den Hallen ein Kino, ein Hotel und mehrere Fernsehstudios untergebracht.



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



HONIG-KOMPLEX, NIMWEGEN

FRÜHER: Die Fabrik des Suppenherstellers „Honig“ ist seit über einem Jahrhundert in Nimwegen ein Begriff. Seit 1914 wurden dort, unter einem hohen Silo mit markantem Logo, diverse Lebensmittel hergestellt. 2012 wurde die Fabrik, die inzwischen von Heinz übernommen worden war, geschlossen und begann die Stadt Nimwegen mit einem Stadterneuerungsprojekt.

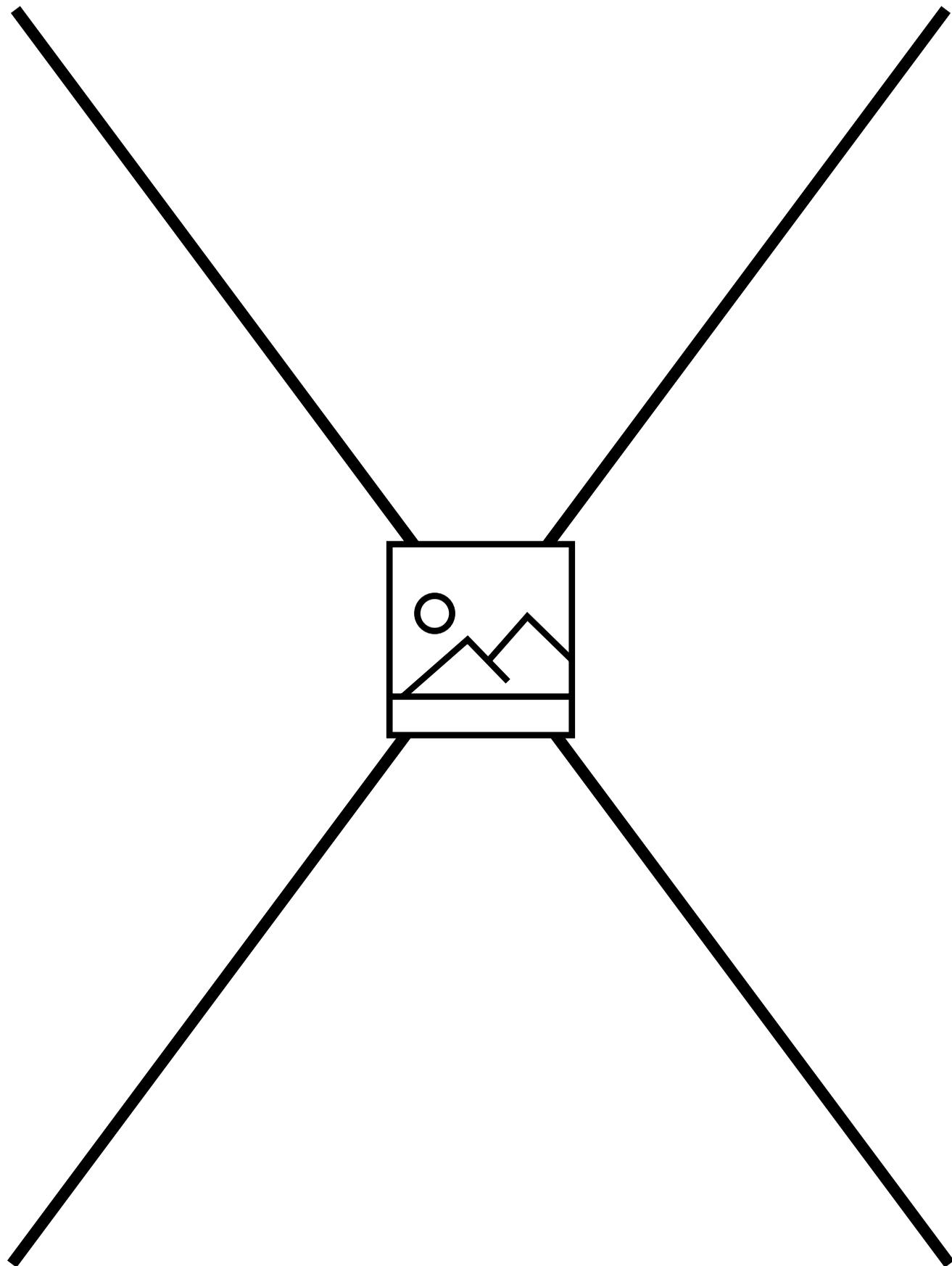
HEUTE: Die Honig-Fabrik hat sich innerhalb von vier Jahren zu einem Anziehungspunkt in Nimwegen entwickelt, an dem Einkaufen, Sport, Musik, Kunst, Kultur und Essen und Trinken im Mittelpunkt stehen. Der 33.000 Quadratmeter große Komplex ist eine Brutstätte für kreative Unternehmer.



ZENITH HALLE, MÜNCHEN

FRÜHER: Die Zenith Halle, die zwischen 1916 und 1918 erbaut wurde, diente lange Zeit als Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn. Das historische Gebäude steht, unter anderem wegen seiner einzigartigen Architektur mit viel Stahl, unter Denkmalschutz. Nicht umsonst wird die Zenith Halle als „Juwel von München“ bezeichnet.

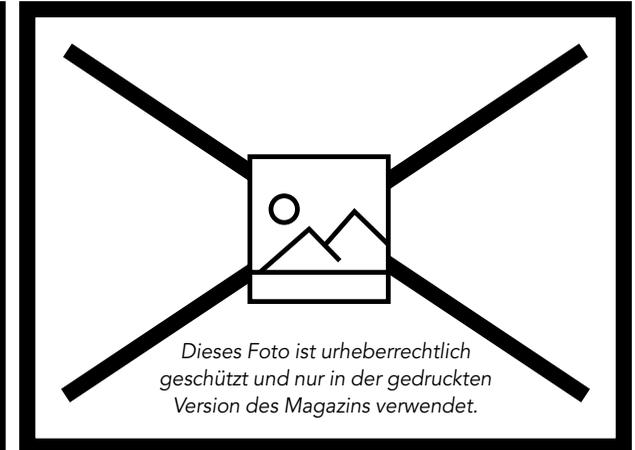
HEUTE: „Zenith, die Kulturhalle“ sagt eigentlich schon genug. „Kultur“ ist jedoch ein weit gefasster Begriff. Die Zenith Halle (Größe: 5.000 Quadratmeter) ist ein Ort für Jung und Alt geworden: von Partygängern bis hin zu Geschäftsleuten, von vornehmen Galas bis hin zu experimentellen Theatervorstellungen und von stark frequentierten Messen bis hin zu den besten Underground-Partys.



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



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



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



STRIJP-S, EINDHOVEN

FRÜHER: Wer Eindhoven sagt, sagt Philips. Auch Strijp-S, das sich gleich neben dem Eindhovener Hauptbahnhof befindet, gehörte zum Werksgelände des weltberühmten Elektronikkonzerns. 1922 wurde hier das Physikalische Labor von Philips gegründet, in dem zu Anfang Radios und Fernseher montiert wurden.

HEUTE: Wenngleich Philips noch auf Strijp-S vertreten ist, gilt das Gebiet inzwischen als das neue, kreative Zentrum von Eindhoven. Viele kleine Unternehmensgründer sind hier zu finden. Die Säulen sind Sport, Bildung, Wissen, Gastronomie, Einzelhandel, Wohnen und Ausgehen. Strijp-S ist unter anderem auch durch das internationale Lichtfestival GLOW bekannt.



TRAMLOFTS, NÜRNBERG

FRÜHER: Von außen sah es aus wie eine mittelalterliche Burg, aber das Gelände in Nürnberg fungierte seit 1912 als Depot der elektrischen Straßenbahn, bis dieses vor ein paar Jahrzehnten innerhalb der Stadt umzog.

HEUTE: In den Tramlofts wird in Zukunft gewohnt und gearbeitet. Bei der Neunutzung des Straßenbahndepots wird behutsam mit den originalen Elementen des Gebäudes wie dem Glockenturm, den Erkern, Bögen und Walmdächern umgegangen. Auf dem vier Hektar großen Gelände entstehen 78 Wohnungen, Galerien, Dachterrassen und Gewerbeeinheiten.





ÎLE DE NANTES, NANTES

FRÜHER: Diese Insel mitten in der Loire bildete seit dem 17. Jahrhundert das wirtschaftliche Zentrum der westfranzösischen Stadt Nantes. Ursprünglich diente sie als Lagerstätte für die mit Schiffen angelieferten Güter und ab dem 19. Jahrhundert als wichtiger Standort für Schiffswerften.

HEUTE: Inzwischen ist Île de Nantes das Gesicht der Stadt schlechthin, wie die Einwohner stolz erklären. Mit 10.000 Wohnungen, über 18.000 Einwohnern und 16.000 Arbeitsplätzen ist es ein Ort geworden, an dem Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander kombiniert werden.
Eine Insel, viele Identitäten.



NICHT NUR FLÜCHTLINGE BRAUCHEN EINE BEFRISTETE UNTERKUNFT

Sporthallen, Zeltlager, Containerwohnungen. Alles Mögliche wird in Europa eingesetzt, um den Strom von Asylbewerbern zu beherbergen. Aber es gibt auch andere Gruppen, die befristeten Wohnraum suchen. Die Nachfrage ist dauerhaft - wo bleibt das Angebot?

„DIE WOHNUNGSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND UND FRANKREICH KÖNNEN VIEL FLEXIBLER AUF DIE AKTUELLE NACHFRAGE REAGIEREN ALS IN DEN NIEDERLANDEN“

DIE SUCHE NACH Notunterkünften für Asylbewerber wird in den Niederlanden zum Problem: Für die Neuankömmlinge ist in den Asylantenwohnheimen kein Platz, da diese bereits von Anspruchsberechtigten belegt sind: Asylbewerber mit einer Aufenthaltserlaubnis. Die Städte und Gemeinden haben die Pflicht, diese Menschen unterzubringen, aber es fehlt an ausreichendem Wohnraum. Deshalb ist es gut, dass die niederländische Regierung vor einigen Monaten beschlossen hat, für 14.000 anerkannte Asylbewerber „einfache“ befristete Unterkünfte bereitzustellen.

So wichtig diese Maßnahme auch ist, bleibt sie doch ein Tropfen auf den heißen Stein. Das Problem kann nämlich schon lange nicht mehr als „vorübergehend“ bezeichnet werden. Der Bedarf an befristetem Wohnraum wird anhalten. Im Durchschnitt suchen etwa 10 Prozent der niederländischen Bevölkerung vorübergehend eine Wohnung, und das ist noch eine konservative Schätzung. Wir untersuchen dieses Phänomen zurzeit und erwarten, dass der Prozentsatz in Wirklichkeit höher sein wird.

BUNTE MISCHUNG

Die Suchenden sind eine bunte Mischung verschiedener Gruppen. Die größte Gruppe sind die Arbeitsmigranten (etwa 400.000) und direkt dahinter die selbstständig wohnenden Studenten (350.000). Außerdem gibt es in den Niederlanden laut Schätzungen 100.000 bis 200.000 Expatriates, befinden sich jährlich 35.000 Menschen in Scheidung (die offizielle Zahl) und gab es Ende 2015 etwa 30.000 Asylbewerber mit Aufenthaltserlaubnis. Hinzu kommen Jugendliche mit einem befristeten Vertrag an ihrer ersten Arbeitsstelle, Hauseigentümer die arbeitslos werden und ihr Haus verkaufen müssen, ehemalige Arbeitslose, aus der Haft entlassene Straftäter und last but not least die wachsende Zahl von Psychatriepatienten, die aus dem Heim entlassen

werden. Die Größe der Gruppen kann schwanken, aber alles in allem gibt es in den Niederlanden dauerhaft über eine Million Menschen (bei einer Bevölkerung von 17 Millionen), die befristeten Wohnraum suchen.

Das Problem ist, dass sie fast alle auf den regulären Wohnungsbestand angewiesen sind und dass wegen der langen Wartelisten in manchen Städten nicht genügend Wohnungen frei werden. Das liegt einerseits an dem Mangel an Wohnungen und andererseits auch an der Zusammensetzung des Bestandes. Es gibt relativ viele billige und teure Wohnungen. Der mittlere Bereich ist dagegen viel kleiner, und das, obwohl die Gruppe der Mittelverdiener mit Abstand die größte ist. Viele Menschen mit einem mittleren Einkommen bleiben deshalb in der preisgünstigen Wohnung, in der sie einst angefangen haben, und wechseln nicht in eine größere Wohnung, weil im mittleren Bereich nichts zu finden ist.

STEUERLICHE ANREIZE

Der Bereich der privaten Vermietungen wird auch als das sprichwörtliche Schmieröl des Wohnungsmarktes bezeichnet. In Deutschland und Frankreich ist dieser Bereich um ein vielfaches größer - 60 Prozent in Deutschland, über 20 Prozent in Frankreich - als in den Niederlanden (9 Prozent). Außerdem sind die meisten Mietverträge in beiden Ländern befristet, während sie in den Niederlanden in der Regel unbefristet sind. Darüber hinaus bieten sowohl Deutschland als auch Frankreich Subventionen und steuerliche Anreize für den Bau von Wohnungen mit einer moderaten Miete an. Wenn irgendwo ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen entsteht, kann der Staat schnell mit zusätzlichen Fördermitteln darauf reagieren.

Beim niederländischen Sozialwohnungssystem fehlt diese Möglichkeit, da die niederländischen



PROFIL ANNE-JO VISSER

Anne-Jo Visser ist Sozialgeographin und Planerin. Sie arbeitet als Programmleiterin für Wohnen bei Platform31, einer niederländischen Wissens- und Netzwerkorganisation für Stadt- und Regionalentwicklung. Visser ist bei Platform31 für das Wissensprogramm über den Wohnungsmarkt, Stadterneuerung und Bevölkerungsschwund zuständig. Dabei geht es um wissenschaftliche Forschung, Praxisexperimente, Lernnetzwerke und Bildung.

Wohnungsbaugesellschaften finanziell unabhängig sind und keine staatlichen Subventionen bekommen. Dadurch können die Wohnungsmärkte in Deutschland und Frankreich viel flexibler auf die Nachfrage reagieren als in den Niederlanden. Aber Not macht erfindend: Ende letzten Jahres haben die niederländische Regierung und die Kommunen eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen, durch die die Kommunen doch mehr finanzielle Mittel erhalten, wenn sie Asylbewerber aufnehmen.

Eigentlich müsste jede Gemeinde über einen festen Prozentsatz an Gebäuden für befristeten Wohnraum verfügen, in denen 100 bis 200 Menschen schnell und unkompliziert untergebracht werden können. In den Gebäuden müsste es einen festen Verwalter geben, wegen des Verlaufs und weil bei Mietern aus sozial schwachen Gruppen ein gewisses Maß an Aufsicht wünschenswert ist. Es gibt in den Niederlanden bereits einige solcher Wohnhäuser, beispielsweise die *Short Stay Facility* in Dordrecht, wo EU-Arbeitsmigranten, ehemalige Heimbewohner und Expatriates für begrenzte Zeit miteinander wohnen. Auch das *Mixx Inn* in Den Haag, ein Sprungbrett für junge Erwachsene mit psychischer Erkrankung auf dem Weg zu selbstständigem Wohnen mit Betreuung, ist hierfür ein Beispiel, genauso wie der *Irenehof* in Panningen, ein Gebäude mit 20 Wohnungen, in denen Arbeitsmigranten, Geschiedene und ehemalige Studenten vorübergehend wohnen können.

„HAURUCKKONZEPTE“

Für die Niederlande ist dies eine neue Sparte auf dem Mietmarkt, die sich noch entwickeln muss. Was fehlt sind kräftige Investitionen sowie die Politik, die einen Webfehler im neuen Wohnungsgesetz bereinigen muss. Durch die Reform dieses Gesetzes wurde der Spielraum der Wohnungsbaugesellschaften auf den Bau

„EINE 50-QUADRATMETER-WOHNUNG UNTER 50.000 EURO IST NICHT MEHR ILLUSORISCH. IMMENSE ZUSCHÜSSE, WIE VIELFACH BEHAUPTET WIRD, SIND NICHT NÖTIG“

dauerhafter Wohnhäuser beschränkt. Jede Wohnungsbaugesellschaft, die Wohnungen für Menschen mit einem vorübergehenden Wohnungsbedarf entwickelt, geht jetzt ein Risiko ein – eine widersprüchliche Situation. Die Mehrheit der Menschen, die befristeten Wohnraum suchen, gehört zur Zielgruppe der Wohnungsbaugesellschaften, wie Arbeitsmigranten, ehemalige Psychiatriepatienten und ausländische Studenten. Auch andere Parteien können befristeten Wohnraum fördern. Die Kommunen haben beispielsweise auch ein Interesse, da sie mit befristeten Unterkünften einem Bedürfnis von durchschnittlich 10 Prozent ihrer Einwohner entsprechen. Außerdem steigern sie so die Akzeptanz von Arbeitsmigranten und Asylbewerbern. Warum schauen dennoch so viele Kommunen weg? Weil es um Gruppen ohne Fürsprecher geht? Das wäre kurzfristig. Für kommerzielle Entwickler scheint dies eine schwierige Sparte zu sein. In ihrem Streben nach maximaler Rendite haben befristete, preisgünstige Wohnungen oft keine Priorität. Aber vielleicht sind doch manche bereit, sich „von ihrer besten Seite“ zu zeigen. Ein positives Zeichen sind die Äußerungen von Friso de Zeeuw und Jos Feijtel in der Tageszeitung *Trouw* Ende letzten Jahres. De Zeeuw, Professor und Direktor für Neue Märkte bei BPD, und der Berater Feijtel behaupten in ihrem Artikel, dass es durchaus möglich sei, ohne Subventionen preisgünstige Häuser zu bauen. Sie finden es bemerkenswert, dass eine Branche, die oft als erzkonservativ gilt, es versteht, sich auf innovative Weise aufzurichten und rasch auf den aktuellen Bedarf zu reagieren.

Des Weiteren schreiben sie: „Der ‚befristete‘ Charakter dieser Wohnungen bezieht sich nicht so sehr auf ihre Nutzungsdauer als vielmehr auf ihre Flexibilität. Im Rahmen der ‚Hauruckkonzepte‘ werden Häuser gebaut, die mühelos 40 oder 50 Jahre genutzt werden können. Sie können zehn Jahre am Standort A genutzt

werden und dann ohne Weiteres zu geringen Kosten an den Standort B umziehen. In dieser neuen Sparte wird der Unterschied zwischen befristet und dauerhaft diffus. Und noch ein wichtiger Aspekt: das Preis-Leistungsverhältnis ist äußerst günstig. Eine 50-Quadratmeter-Wohnung unter 50.000 Euro ist nicht mehr illusorisch. ‚Immense Zuschüsse‘, wie vielfach behauptet, sind nicht nötig.“ Das klingt vielversprechend, muss aber noch bewiesen werden.



HIGHLIGHTS

Bei befristetem Wohnraum geht es nicht so sehr um die Nutzungsdauer, sondern um Flexibilität.

- Sowohl in Deutschland als auch in Frankreich gibt es Subventionen und steuerliche Anreize für den Bau von Wohnungen mit einer moderaten Miete.

- Durch einen Webfehler in der niederländischen Gesetzgebung wurde der Spielraum der Wohnungsbaugesellschaften auf den Bau dauerhafter Wohnhäuser beschränkt.

INSPIRATION

„Ich folge auf Twitter unter anderem dem European Urban Knowledge Network und Ruimtevolk“

„DASS DER PLANET
IN GEFAHR SEI,
IST DER FALSCHER
ANSATZ. WIR SIND
SELBST IN GEFAHR,
DER PLANET WIRD
UNS ZWEIFELLOS
ÜBERLEBEN“

PHILIPPE MADEC
ARCHITEKT,
STADTPLANER, LEHRER
UND SCHRIFTSTELLER



JÜRGEN BARTENSCHLAG
ARCHITEKT



ASHOK BHALOTRA
STADTPLANER
UND ARCHITEKT



NACHHALTIGKEIT ALLEIN REICHT NICHT AUS

Beim Thema Nachhaltigkeit geht es nicht nur um effizientere Energienutzung, sondern auch um die Ästhetik und sogar die Kultur in einem Wohngebiet. Drei Architekten aus Frankreich, Deutschland und den Niederlanden erklären, wie sie über nachhaltiges Bauen denken.



„ES GEHT UM DEN ENERGIEVERBRAUCH, DER REST ERSCHEINT MIR NICHT SO WICHTIG“

Philippe Madec liegt die Umwelt wirklich am Herzen. Zu seinen auffälligsten Projekten zählen ein energieneutrales Weinzentrum, die Regenwassersammlung bei einem Internat und ein natürliches Lüftungssystem in Gemeinschaftswohnungen. „Es wird zu oft nur auf die Innenraumdämmung geachtet.“

WAS IST DAS ZIEL BEI NACHHALTIGEM BAUEN?

„Der Schutz unseres Planeten! Durch nachhaltiges Bauen verbrauchen wir weniger Ressourcen und können wir den katastrophalen Footprint verringern, den das Industriezeitalter hinterlassen hat. Mein Ziel ist es, Menschen in gesünderen und komfortableren Häusern mit mehr Luft und weniger Verschmutzung wohnen zu lassen. Ich berücksichtige sowohl die Gesundheit als auch die Energiequellen. Bei ökologischem Bauen geht es nach dem HQE-Zertifikat (HQE: Haute Qualité Environnementale) von 1990 ausschließlich um Energie. Dabei wird allzu oft nur auf die Innenraumdämmung geachtet, während die Böden noch immer aus Beton sind und die Fensterrahmen aus PVC.“

WAS GEHÖRT NICHT DAZU?

„Dominanz, vor allem durch Beton. Für die Kirche von Notre-Dame du Laus in der Nähe von Gap verwende ich hauptsächlich Holz, Naturstein und Glas. Zur

Stabilisierung gegen den Bodendruck der Bergwand verwende ich auch ein wenig Beton mit Granulat aus dem nahe gelegenen Fluss als Ausgangsmaterial. Aber beim größten Holzturm der Welt kommt kein Beton hinein. Um CO₂-neutral zu bauen, müssen wir möglichst viel auf natürliche Baustoffe wie Hanf und Stroh zurückgreifen und möglichst wenig auf synthetische Materialien wie MDF-Platten.“

WARUM IST DAS WICHTIG?

„Es lässt sich nicht mehr leugnen, dass der Mensch eine Mitschuld an dem Klimawandel trägt. Die Sandgewinnung für die Betonherstellung kostet viel Energie und führt zur Küstenerosion.“

„WIR BERÜCKSICHTIGEN SOWOHL DIE GESUNDHEIT ALS AUCH DIE ENERGIEQUELLEN“

SPIELT DIE ÄSTHETIK EINE ROLLE?

„Es gibt keine nachhaltige Ästhetik. Jeder Standort verlangt eine individuelle Lösung unter Berücksichtigung der Ressourcen und des Klimas. Für die moderne Denkweise mit Flachdächern und Rammpfählen ist kein Platz mehr. Ästhetik ist kein Stil. Natürlich muss Architektur ansprechend sein, das ist Teil einer ethischen Frage, bei der es um Lebensqualität geht.“

LÄSST SICH NACHHALTIGES BAUEN MIT BEZAHLBAREM WOHNEN KOMBINIEREN?

„Umweltqualität darf nicht zu einer Zweiklassengesellschaft führen, aber sie hat doch ihren Preis. Dann ist es besser, sich gleich auf die Hülle zu konzentrieren, um ein passives Niveau mit im Idealfall einem Jahresverbrauch von 15 kWh pro Quadratmeter zu erreichen. Der Rest erscheint mir nicht so wichtig, das ist mehr eine Frage der Mode. Es sollte so investiert werden, dass etwas lange genutzt werden kann.“

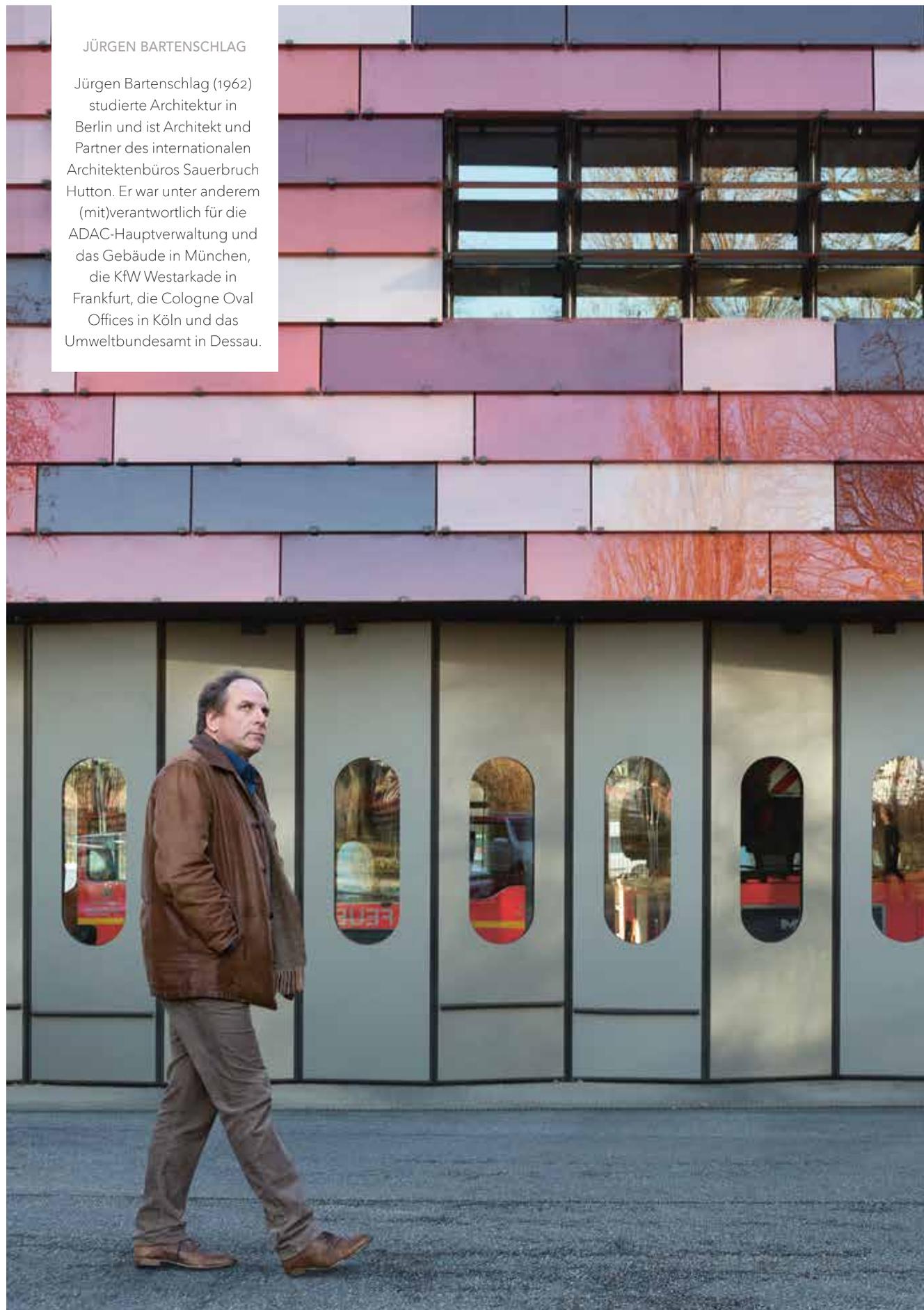
PHILIPPE MADEC

Philippe Madec (1954), Sohn eines französischen Austernzüchters, absolvierte seine Ausbildung in Paris und den USA und wohnt abwechselnd in Brüssel und Paris. Neben seiner Tätigkeit als Architekt ist er auch Stadtplaner, Lehrer und Schriftsteller. 2012 bekam er den *Global Award for Sustainable Architecture* verliehen. Berichte, die er empfiehlt: die *Leipzig Charta* (2007), den *Brundtland-Bericht* (1987), das Programm *One Planet Living* des WWF und die Schlussfolgerungen der UN-Klimakonferenz in Paris (COP21).



JÜRGEN BARTENSCHLAG

Jürgen Bartenschlag (1962) studierte Architektur in Berlin und ist Architekt und Partner des internationalen Architektenbüros Sauerbruch Hutton. Er war unter anderem (mit)verantwortlich für die ADAC-Hauptverwaltung und das Gebäude in München, die KfW Westarkade in Frankfurt, die Cologne Oval Offices in Köln und das Umweltbundesamt in Dessau.



TEXT ALEX VON FINTEL / FOTOS SONJA HORNUNG



„NACHHALTIG JA, ABER AUCH SCHÖN UND PRAKTISCH“

Auch wenn Gebäude noch so nachhaltig sind, müssen sie auch schön aussehen und praktisch sein. Wenn sie es nicht sind, bleiben Sie letztlich auch nicht lange stehen. Das ist die feste Überzeugung des Architekten Jürgen Bartenschlag von Sauerbruch Hutton, einem der tonangebenden deutschen Architektenbüros für nachhaltiges Bauen.

WAS IST DER KERN VON NACHHALTIGEM BAUEN?

„Nachhaltigkeit bedeutet nicht nur eine hohe Energieeffizienz. Unsere jahrelange Erfahrung hat uns gelehrt, dass die kulturellen und ästhetischen Aspekte äußerst wichtig sind. Ein Gebäude ist vor allem dann nachhaltig, wenn es lang genutzt wird. Ein Gebäude muss durch seine Gestaltung und praktische Nutzbarkeit als erhaltenswert gesehen werden. Das gelingt dann, wenn es gut in die kulturelle und städtebauliche Umgebung passt und zudem leicht an die sich im Laufe der Zeit verändernden Anforderungen angepasst werden kann. Der Innenraum muss also flexibel gestaltet sein. Das gilt nicht nur für Bürogebäude, wo dies oft eine Grundanforderung ist.

Vor kurzem haben wir für einen Auftraggeber ein Bürogebäude mit voneinander abgeteilten Büroräumen entworfen. Gleich nach Baubeginn änderte sich diese Vorgabe: Es sollte ein großer offener Raum werden. Der Auftraggeber hatte sich bei anderen Unternehmen umgesehen und festgestellt, dass eine solche moderne Arbeitsumgebung auch für ihn praktisch wäre. Diesem Wunsch konnten wir ohne weiteres entsprechen, ohne unsere Entwurfspläne

nennenswert verändern zu müssen. Wir hatten diese Möglichkeit bereits in unserer ersten Entwurfsphase eingebaut.“

UND WAS IST NICHT NACHHALTIG?

„Ein Gebäude, das nicht ansprechend und nicht wirklich praktisch ist. Es macht dann nicht viel aus, wieviel Energie es verbraucht, denn ein solches Gebäude bleibt nicht lange stehen. Ich plädiere auch dafür, alte und ineffiziente Gebäude nicht einfach abzureißen. Wir sollten gerade solche Gebäude renovieren und für den beabsichtigten Zweck nutzbar machen. An solchen Projekten ist mein Büro regelmäßig beteiligt. Ein Beispiel? Es ist uns unter anderem gelungen, in einem relativ unansehnlichen Bürogebäude von Anfang der 1980er Jahre neue, offene und moderne Arbeitsplätze einzurichten. Schon allein durch den Erhalt des Betonskeletts konnten wir soviel Primärenergie sparen, dass wir das Gebäude mit der eingesparten ‚grauen Energie‘ 34 Jahre lang heizen könnten.“

„UNSERE GESELLSCHAFT VERDIENT ES, DASS NACHHALTIG GEBAUT WIRD“

SIND NACHHALTIGES BAUEN UND BEZAHLBARES WOHNEN MITEINANDER VEREINBAR?

„Man kann es mit Lebensmitteln vergleichen: Wenn etwas sehr billig ist, kann es kaum nachhaltig sein. Wenn Fleisch nur drei Euro pro Kilogramm kostet, stimmt etwas nicht. Das gilt auch für den Bau: Nachhaltiges Bauen hat seinen Preis. Wenn das nicht im Kaufpreis zum Ausdruck kommt, bedeutet es fast automatisch, dass an den falschen Dingen gespart wird. Es sollte selbstverständlich sein, dass der Wert nachhaltiger Gebäude den dafür anfallenden Mehrpreis rechtfertigt, auch wenn das vielen Wohnimmobilieninvestoren noch nicht klar ist. Andererseits sollten wir uns nichts vormachen: Es dauert lange bis sich dieser Mehrpreis amortisiert.“

SOLLTE DIE POLITIK NICHT DAFÜR SORGEN, DASS SICH NACHHALTIGES BAUEN LOHNT?

„Ich weiß ehrlich gesagt nicht, wie man das regeln sollte. Es ist keine Frage von Subventionen und Steuererleichterungen. Ich finde, dass unsere Gesellschaft es verdient, dass nachhaltig gebaut wird. Das können wir meiner Ansicht nach nicht der Politik überlassen.“



„DER PLANET WIRD UNS ZWEIFELLOS ÜBERLEBEN“

Die „Stadt der Sonne“ wurde vor kurzem fertiggestellt. Ashok Bhalotra entwarf dieses nachhaltige Viertel in der niederländischen Stadt Heerhugowaard, wo der Strom mit Sonne und Wind erzeugt wird. Jede Straße ist ein Abbild der Gesellschaft.

WAS IST DER KERN VON NACHHALTIGEM BAUEN?

„Es geht nicht nur um technische Nachhaltigkeit sondern auch um soziale und kulturelle Nachhaltigkeit, also um die Integration von Nachhaltigkeit in allen Bereichen. Nachhaltiges Bauen ist eine ganzheitliche Aufgabe. Einer der negativen Aspekte des modernen Städtebaus ist die Segregation, durch die soziale Brennpunkte geschaffen werden. Es geht darum, die demographischen Eigenschaften miteinander zu vermischen. In der Stadt der Sonne spiegelt jede Straße die Gesellschaft wider.“

WOFÜR IST NACHHALTIGES BAUEN WICHTIG?

„Für das Leben der kommenden Generationen. Aber Nachhaltigkeit allein reicht nicht aus, an dem Begriff ‚nachhaltig‘ haftet auch eine gewisse Angst vor Veränderungen. Es wird noch zu viel als etwas aus der alternativen Ecke gesehen, während es eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte. Die ersten Klimaflüchtlinge sind bereits aufgetaucht!“

NACHHALTIGES BAUEN HAT ALSO EIN FALSCHES IMAGE ...

„Dass der Planet in Gefahr sei, ist der falsche Ansatz. Wir sind selbst in

Gefahr, der Planet wird uns zweifellos überleben. Die Begeisterung für nachhaltiges Bauen ist groß, aber es darf keine Glaubenssache werden. Moral ist gut, aber sie kann nie die Grundlage für revolutionäre Veränderungen sein. Es gehört mehr dazu und deshalb man muss immer kritische Fragen stellen.“

WELCHE ROLLE SPIELEN ÄSTHETIK UND FUNKTIONALITÄT?

„Es geht um ethische Schönheit. Es beginnt mit Inspiration, die zu Aspiration führt. Zu Nachhaltigkeit sollten Menschen lieber inspiriert werden, als dass es vorgeschrieben wird. Das Wichtigste ist die Faszination. Bei jedem Projekt muss Raum für Emotion, Sensualität, Leidenschaft, Poesie und Phantasie sein – denken wie ein

„DIE NACHHALTIGSTEN
HÄUSER SIND DIE
LEHMHÜTTEN IN AFRIKA“

unbefangenes Kind. Nur so bekommt man autonome Denkanstöße. Andere mit einzubeziehen ist die beste Art, um sie von nachhaltigem Bauen zu überzeugen. Wenn man die künftigen Käufer an der Gestaltung teilhaben lässt, kann man Bedenken aufheben.“

WIE BEZAHLBAR IST NACHHALTIGES WOHNEN?

Die nachhaltigsten Häuser sind die Lehmhütten in Afrika oder Asien, weit weg von den Großstädten. Sie bestehen aus Backstein, Lehm und Holzabfall. Außerdem haben die Bewohner beim Bau ihre eigenen Ideen eingebracht. Das ist die schönste Architektur, die es gibt. Let the sun shine in!“

WARUM IST DIE STADT DER SONNE SO BESONDERS?

Stadt der Sonne ist ein Viertel im Süden von Heerhugowaard, dessen Energiebedarf ausschließlich mit eigener Sonnen- und Windenergie gedeckt wird. Das Viertel umfasst ca 2950 Wohnungen und verfügt über zahlreiche Einrichtungen auf etwa 120 Hektar Grundfläche. Die drei Windturbinen und über 40.000 Sonnenkollektoren haben eine Kapazität von zehn Megawatt. Um das Viertel herum liegt ein etwa 180 Hektar großes Naherholungsgebiet.

ASHOK BHALOTRA

Ashok Bhalotra (1943) ist ein Stadtplaner und Architekt, der 1971 aus Indien in die Niederlande emigrierte und seitdem für KuiperCompagnons tätig ist. Bhalotra plante unter anderem Kattenbroek, ein etwa 5.000 Wohnungen zählendes Wohngebiet in Amersfoort, das Neubaugebiet Skoatterwald in Heerenveen und das Wohnviertel Stadt der Sonne in Heerhugowaard. Außerhalb der Niederlande gestaltete er unter anderem Stadtviertel in China und eine neue Ökostadt mit 1,5 Millionen Einwohnern in Indien.



DIE PERLEN VON DÜSSELDORF

Cool, nachhaltig und attraktiv. In der Düsseldorfer Innenstadt erleben die Bewohner die angenehmen Seiten des Wohnens der Zukunft.

DIE HALLESCHEN STRASSE DÜSSELDORF GEHT IM STADTTTEIL GERRESHEIM INNOVATIV ZU WERKE. DAS IST AN DER ÖKOLOGISCH-ZUKUNFTSORIENTIERTEN BAUPOLITIK IN DEM STADTTTEIL GUT ZU SEHEN, WIE HIER IM NEUEN WOHNGEBIET AM QUELLENBUSCH.



HALLESCHES STRASSE DÜSSELDORF DANK DER MISCHUNG AUS MEHRFAMILIENHÄUSERN UND REIHENHÄUSERN IST EIN LEBHAFTES, NEUES WOHNGEBIET FÜR SINGLES, FAMILIEN UND SENIOREN ENTSTANDEN. DIE ALTE INNENSTADT VON GERRESHEIM IST FÜR DIE TÄGLICHEN EINKÄUFE NICHT WEIT.



ÜBER DÜSSELDORF

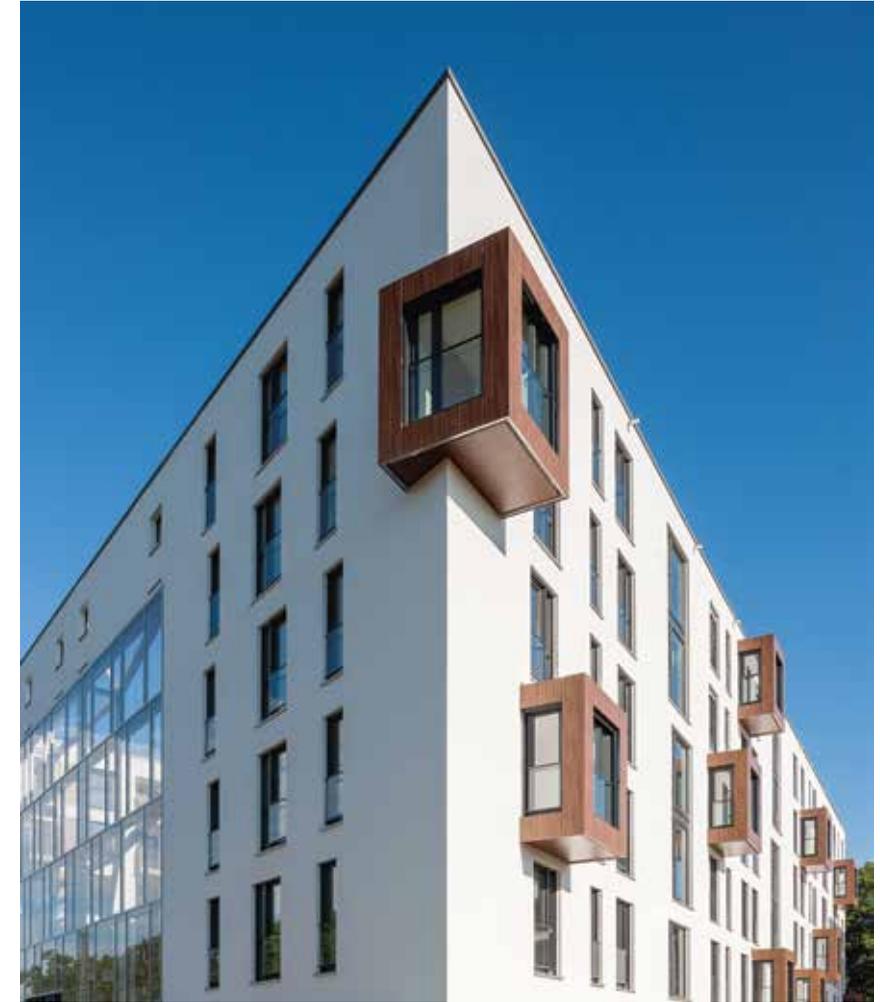
Die 1135 gegründete Stadt Düsseldorf ist nicht nur Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen, sie gilt auch als Modemetropole und internationale Messestadt, in der zahlreiche DAX notierte Unternehmen ihren Hauptsitz haben. Aber Düsseldorf hat mehr zu bieten.

BPD hat in den letzten Jahren an der Entwicklung der Düsseldorfer Innenstadt mitgearbeitet. Das Resultat sind drei unbestrittene Perlen; wie zum Beispiel Bilk on Top, bei dem das BPD-Motto creating living environments im Mittelpunkt steht und Bewohner unterschiedlicher Einkommensklassen und Nationalitäten miteinander wohnen. Auch

Star-Life in Düsseldorf-Lörick ist eine solche Perle, genau wie die Hallesche Straße, ein lebhaftes Wohngebiet mit viel Grün in Gerresheim, einem historischen Viertel von Düsseldorf. Auch hier sind die Einwohner unterschiedlich: von Berufsanfängern bis hin zu Senioren, von Singles bis hin zu Großfamilien. Für alle, ganz gleich mit welchen Träumen und Idealen, ist hier Platz. In Düsseldorf erleben die Bewohner die angenehmen Seiten des Wohnens der Zukunft.



BACHSTRASSE ZENTRAL, STÄDTISCH, RELAXED: DAS IST DÜSSELDORF-BILK. DIE VERKEHRSANBINDUNG FÜR BERUFSPENDLER IST OPTIMAL UND DIE ZAHLREICHEN GRÜNFLÄCHEN BIETEN VIEL PLATZ ZUM ERHOLEN ODER FÜR DIE KINDER UM IM FREIEN ZU SPIELEN.



RHEINUFERPROMENADE DANK DER NEU ANGELEGTEN RHEINUFERPROMENADE
KÖNNEN DIE DÜSSELDORFER ENTLANG DES RHEINUFERS FLANIEREN.
DIE ZAHLREICHEN CAFÉS UND RESTAURANTS KOMMEN DA WIE GERUFEN.



BERLINER ALLEE AN DER GRENZE ZWISCHEN DER WOHNBEBAUUNG UND DEM MODERNEN GEWERBEGEBIET SEESTERN WURDEN REPRÄSENTATIVE UND ANSPRECHENDE WOHNHÄUSER MIT EIGENTUMSWOHNUNGEN UND EIGENER PARKGELEGENHEIT ERRICHTET.



NIEDERKASSELER LOHEWEG IN LÖRICK WERDEN DIE VORTEILE EINER ZENTRALEN STADTLAGE MIT DER RUHE UND DEM FREIZEITWERT DER TYPISCH NIEDERRHEINISCHEN LANDSCHAFT VERBUNDEN.



NEUBAU ODER RENOVIERUNG?

STECKNADELKÖPFE IN DER BEBAUUNG

Die Bestandswohnungen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden verbrauchen zumeist viel Energie. Was lässt sich daran tun? Eine niederländische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass abreißen und neu bauen vorteilhafter ist als renovieren, auch für die Umwelt.

Anke van Hal, Professorin für nachhaltiges Bauen, reagiert.

AN DER DRINGLICHKEIT des Problems gibt es keinen Zweifel, auch nicht für Professorin Dr. Ir. Anke van Hal. „Nach dem 2. Weltkrieg wurden in den Niederlanden serienweise Wohnungen in großer Zahl gebaut, um die Wohnungsnot zu lindern. Dasselbe ist in anderen Ländern geschehen. Sie hatten theoretisch eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, aber in der Praxis bleiben sie oft länger stehen. Die Qualität ist nicht besonders hoch, auch wegen des damaligen Mangels an guten Materialien.“

Der Wohnungsbestand kann denn auch dringend eine Auffrischung gebrauchen. Das Forschungsinstitut TNO untersuchte im Auftrag des niederländischen Dachverbands der Zulieferer des Baugewerbes NVTB, was wirtschaftlich sinnvoller ist: renovieren oder die veralteten Wohnungen abreißen und neu bauen. Das Ergebnis: ersatzweiser Neubau ist – vor allem wenn es wie in den Niederlanden in großem Maßstab angegangen wird – effektiver. Wichtige Argumente für Neubau sind, dass die Qualität besser ist und die Kosten, über die Nutzungsdauer verteilt, relativ gering sind. Darüber hinaus ergäbe sich so die Möglichkeit, das Angebot in einer Region oder einem Stadtteil an den derzeitigen Bedarf anzupassen und damit das soziale Klima und die räumliche Struktur zu verbessern. Auch für die Umwelt wäre es besser.

UNREALISTISCHES ERGEBNIS

Das sind forsche Schlussfolgerungen eines renommierten Instituts. Wir legen sie Professorin van Hal vor, die sich auf ihren Wechsel nach Kanada vorbereitet, um dort weiter an Parallels 2 zu arbeiten, dem von ihr und anderen gegründeten *Dutch Canadian Sustainable Planning & Building Network*. Sie denkt, dass die Frage breiter betrachtet werden sollte.

Van Hal: „Ein Problem bei der Modernisierung veralteter Wohngebiete ist, dass in Mehrfamilienhäusern und

Wohnblöcken oft die Menschen mit dem niedrigsten Einkommen wohnen. Die energetische Seite des Problems ist klar, aber es gibt auch noch eine soziale Seite: gute und bezahlbare Wohnungen für einen wesentlichen Teil unserer Bevölkerung. Die Kunst besteht darin, diese Dinge miteinander zu verbinden.“

VOREILIG

Die Schlussfolgerung von TNO, dass ersatzweiser Neubau die geeignetste Lösung ist, findet van Hal voreilig. Sie hält es für eine rational-bautechnische Analyse, die die Emotionen der Menschen ausklammert. „Nichts ist für Menschen so emotional beladen wie ihr Wohnumfeld. Viele fühlen sich sehr wohl in Wohnungen, die technisch vielleicht keine hohe Qualität besitzen. Für sie ist vielleicht ausschlaggebend, dass es gute Einrichtungen in der Nähe gibt oder dass sie wertvolle Nachbarschaftskontakte besitzen. Diese Menschen haben durch Abriss und Neubau nichts zu gewinnen, denn das hätte große Konsequenzen für ihr persönliches Leben. Sie sind oft durchaus dafür, dass ihre Wohnung weniger Energie verbraucht, aber nur unter der Voraussetzung, dass es nicht zu teuer wird und sich nicht zu viel ändert. Deshalb finde ich es ein unrealistisches Ergebnis. Auch wenn man es von der praktischen Seite betrachtet: Wo sollen all die Menschen bleiben, wenn man jährlich 45.000 Wohnungen abreißt?“

„Die Geschichte hat uns gezeigt, dass ein solcher Ansatz meistens nicht funktioniert,“ fährt van Hal fort. „Es wurde viel Unheil und soziale Unruhe hervorgerufen, wenn Menschen aus ihrer vertrauten Umgebung gerissen wurden. Außerdem sind wir auch wirtschaftlich nicht mehr in der Lage, so große Projekte durchzuführen. Ich plädiere für einen behutsamen und maßgeschneiderten Ansatz. Nur die wirklich faulen Äpfel sollten entfernt werden, beispielsweise die Wohnungen, die nicht nur technisch verbessert werden



PROF. DR. IR. ANKE VAN HAL

PROFIL

- Studium Bauingenieurwesen, TU Delft, Abschluss 1989
- Stabsmitarbeiterin Stadt Delft, 1989 - 1993
- Beraterin Büro BOOM, 1993 - 1996
- Doktorarbeit TU Delft, 1996 - 2000
- Selbstständige Beraterin, 2000 - 2007

- Externe Professorin für *Sustainable Housing Transformation* an der Fakultät Bauingenieurwesen der TU Delft, seit November 2007
- Professorin für *Sustainable Building & Development* beim *Center for Entrepreneurship & Stewardship* der Nyenrode Business University, seit Januar 2008

WEM FOLGT ANKE VAN HAL AUF TWITTER?

„Ich folge nicht vielen Leuten auf Twitter. Einer der wenigen ist der Kanadier Brent Toderian, weil er immer so viele interessante Beispiele für die Verbesserung von Stadtteilen hat (@BrentToderian).“

WELCHE WEBLOGS SIND EMPFEHLENSWERT?

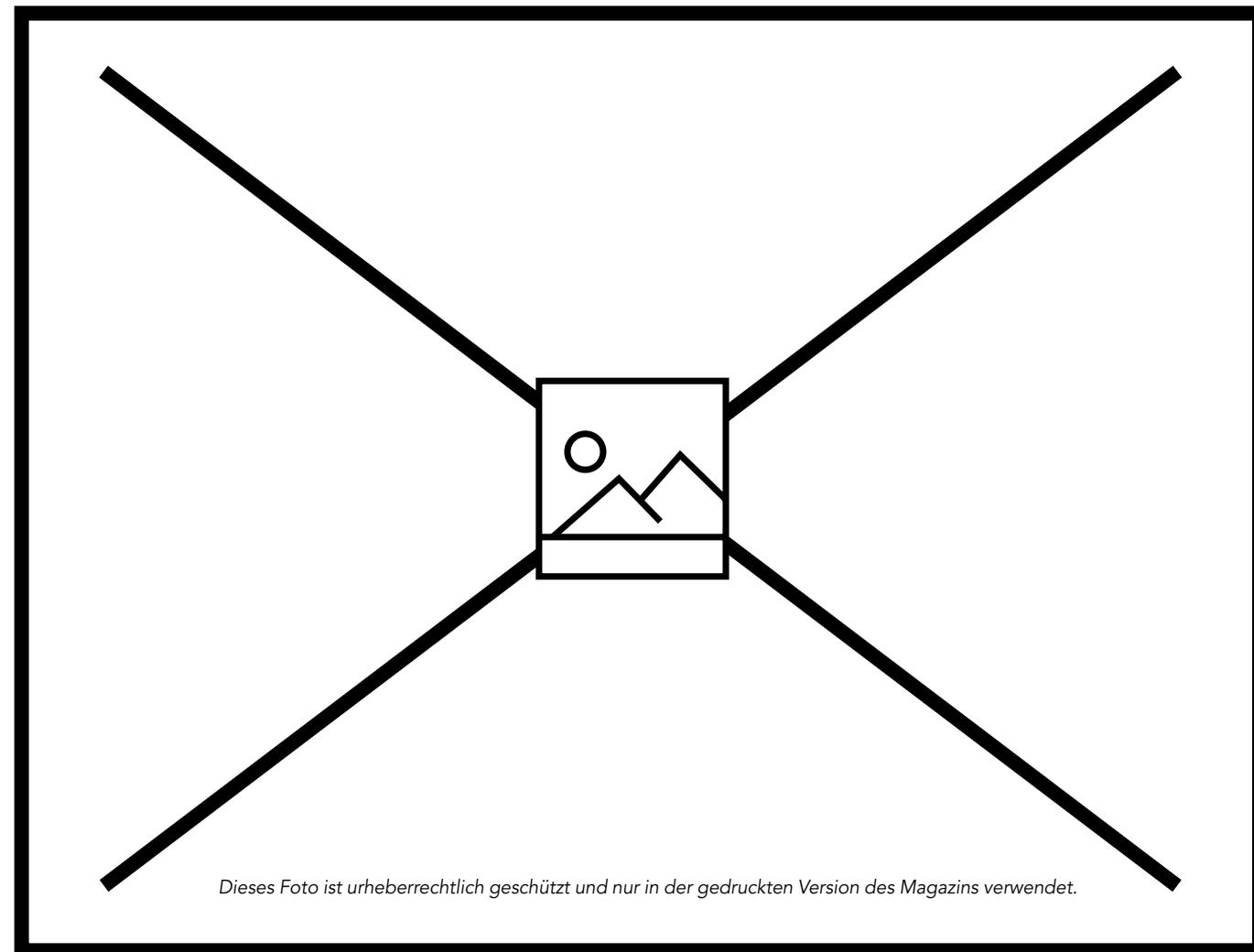
„Auf Homemates.nl sammeln wir Blog-Beiträge zu emotionsbezogenen Faktoren bei energiesparenden Renovierungen. Wir nennen das den ‚dritten Erfolgsfaktor‘ nach gut funktionierender Technik und intelligenten Finanzierungsstrukturen. Wir haben die Website erst vor kurzem eröffnet. Wenn Sie interessante Blogs zu diesem Thema kennen, freuen wir uns über eine Nachricht über Twitter (@Homemates3s).“

„WO SOLLEN ALL DIE MENSCHEN BLEIBEN, WENN MAN JÄHRLICH 45.000 WOHNUNGEN ABREISST?“

müssen, sondern die auch einen nicht mehr zeitgemäßen Grundriss haben, und Wohnungen, in denen die Menschen wirklich nicht mehr wohnen wollen.“
Van Hal ist sich zudem nicht so sicher, dass ersatzweiser Neubau für die Umwelt automatisch besser ist als eine Renovierung. „Es gab auch Untersuchungen, beispielsweise von der Technischen Universität Delft, die genau das Gegenteil ausgewiesen haben. Es liegt immer daran, welche Variablen man berücksichtigt und welche nicht. Wenn man beispielsweise die Energie mitrechnet, die für die Herstellung der Baustoffe aufgewendet wird, kommt man auch unter diesem Gesichtspunkt leichter zu dem Ergebnis, das renovieren besser ist.“

AKUPUNKTUR

Hinzu kommt, dass die Renovierungstechniken immer ausgefeilter werden. Van Hal nennt als Beispiel „de Stroomversnelling“: „Bei diesem Projekt wird die Renovierung eines gewöhnlichen Reihenhauses aus den 1960er Jahren viel schneller und intelligenter angegangen als früher. Außerdem bekommen die Wohnungen sozusagen eine neue Haut: Sie werden spalt- und zugfrei gemacht und unter anderem mit Sonnenkollektoren ausgestattet.“
Van Hal ist sich sicher, dass früher oder später auch für Mehrfamilienhäuser eine solche Methode entwickelt wird. „Und was den selektiven Abriss und Neubau angeht: Ich war neulich bei der Übergabe eines Projekts in Tilburg, wo ein einzelnes Haus aus einer Häuserreihe abgerissen worden war. An derselben Stelle wurde innerhalb eines Tages ein neues, energiesparendes Haus errichtet – eine interessante Sache.“
„Auch solche relativ kleinen Eingriffe können in einer Straße oder einem Viertel Positives bewirken“, findet van Hal. „Es wird oft als Akupunktur für die Wohnbebauung bezeichnet. Wie oft sehen wir uns ein Wohngebiet an und denken, dass es planerisch doch



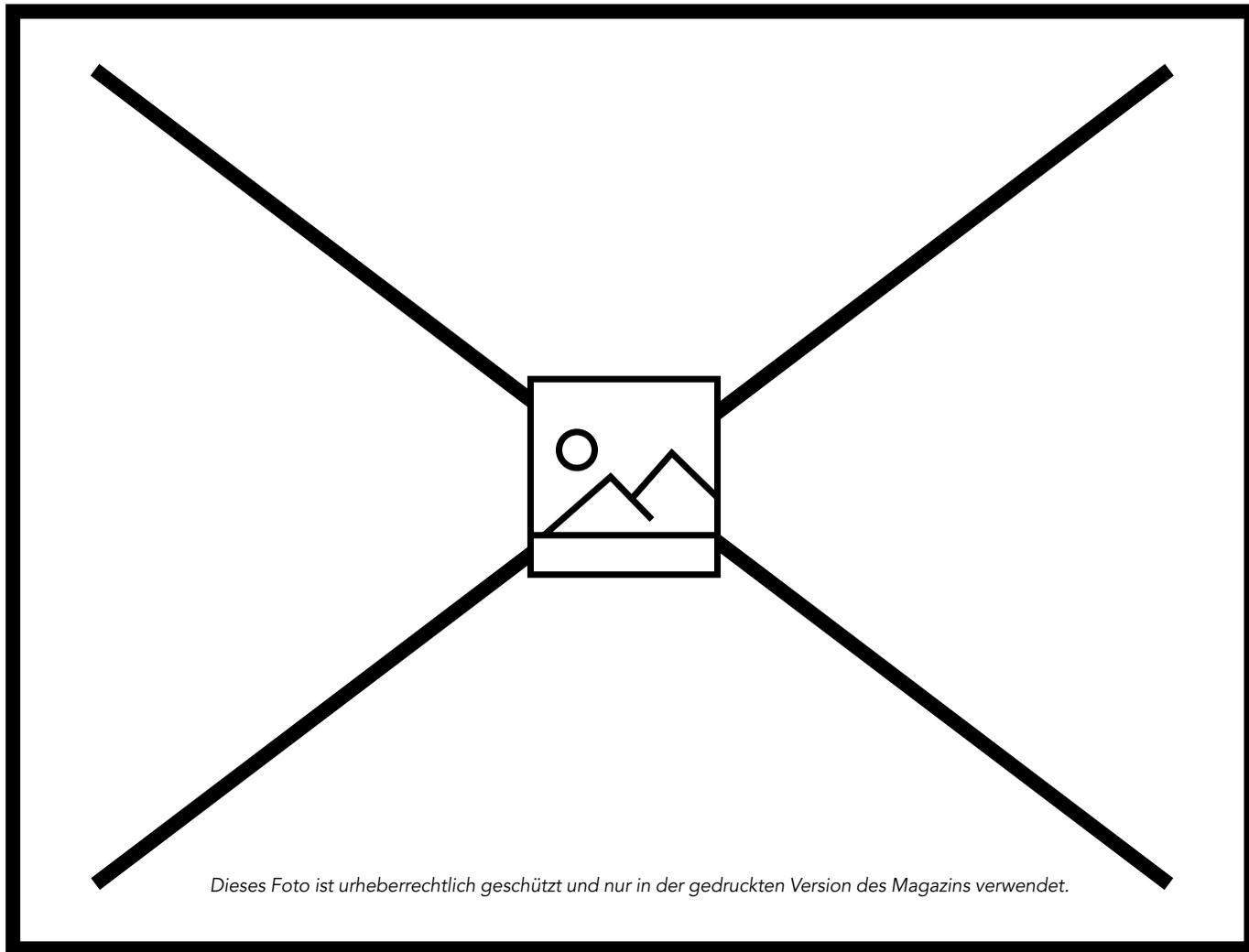
Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.

noch ein wenig besser hätte gemacht werden können. Hier oder dort ein paar Wohnungen weniger, dort für eine Sichtlinie sorgen, die Laufwege im Viertel ein bisschen praktischer führen ... Wir sind als Niederländer natürlich mit Reihenhäusern groß geworden, aber inzwischen wurden allerlei Lösungen entwickelt und angewandt, um qualitativ einen Sprung vorwärts zu machen: beispielsweise eine Häuserreihe zu einem Doppelhaus verkürzen oder im Gegenteil verlängern und mit ansprechenden, andersartigen Häusern an den Enden versehen. Auch bei den Mehrfamilienhäusern hat sich schon viel getan. Wir können aus diesen bereits vorhandenen Erfahrungen lernen.“
Diese Akupunktur, die kleinen Nadelköpfe, die in ein Gebiet gesteckt werden, passen nach Ansicht der Professorin auch gut zu der Eigentumssituation, die sich in den letzten Jahren in vielen niederländischen Stadtvierteln herauskristallisiert hat. Van Hal: „Nicht zuletzt durch Maßnahmen der Regierung haben die Wohnungsbaugesellschaften in den Niederlanden



DEUTSCHLAND: KOMPLEXE SITUATION

In Deutschland setzt die Regierung entschieden auf Nachhaltigkeit und Senkung des CO₂-Ausstoßes. Die Bauwirtschaft wird dabei als einer der wichtigsten Wirtschaftszweige genannt. Neubauwohnungen sind sehr energiesparend, aber vor allem die zwischen 1949 und 1978 errichteten Altbauten verbrauchen (zu) viel Energie. Die Erneuerung des Bestandes verläuft zu träge, um hierbei kurzfristig eine Verbesserung zu erzielen. Es ist eine Frage der Geduld und des gleichzeitigen Einsatzes mehrerer Strategien.



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

„MAN MUSS VOR ORT UNTERSUCHEN, WELCHE SITUATION UND WELCHE MÖGLICHKEITEN MAN VORFINDET“

darauf. Es ist also nur zu begrüßen, wenn Entwickler und Bauunternehmer Konzepte für den Ersatz einzelner Wohnungen entwickeln und praxistauglich machen. Das erweitert das Instrumentarium möglicher Eingriffe in einem Wohngebiet. Mein Ausgangspunkt lautet, immer die bestehenden Interessen an einem bestimmten Standort als Ausgangspunkt zu nehmen und dann das Wissen über Nachhaltigkeit, wie beispielsweise Energiesparmöglichkeiten, anzuwenden, um zusammen mit allen Beteiligten – auch den Bewohnern – diesen Interessen gerecht zu werden. Nachhaltigkeit sollte ein Mittel zur Verbesserung der Qualität der Wohnbebauung sein und kein Selbstzweck.“



HIGHLIGHTS

Niederländischer Wohnungsbestand veraltet und braucht Qualitätsimpuls.

•
Neubau erzielt gute Umweltschutzwerte, aber mit Renovierung ist auch vieles möglich.

•
Für jedes Gebiet einzeln die verschiedenen Eingriffsmöglichkeiten abwägen.

•
Bewohner in die Pläne für ihr Viertel einbeziehen.

ONLINE

🌐 tno.nl

🌐 duurzaamgebouwd.nl

🌐 parallel52.org

ANTWORT VON TNO

„Wir begrüßen die Debatte über die Frage, wie wir die Wohnungen in den Niederlanden nachhaltiger und energieneutraler machen können. Es ist gut, dass die Diskussion offen und transparent geführt wird. Zurzeit wird für die Verbesserung von Wohnungen vor allem auf Renovierung zurückgegriffen und weniger auf ersatzweisen Neubau. In unserer Untersuchung sehen wir deutliche Vorteile für die Neubausstrategie. Wenn wir den derzeitigen Weg mit dem Schwerpunkt auf der Renovierung von Immobilien fortsetzen, haben wir bis 2050 29 Prozent Energie eingespart. Wird dagegen ein Teil des Wohnungsbestands durch Neubau ersetzt, kann die Einsparung 47 Prozent betragen. Die Abwägung zwischen Renovierung und Neubau wird heute oft überhaupt nicht gemacht. Wir plädieren für Neubau, wenn das die bessere Option ist. Ziel ist es, den Wohnungsbestand

schneller nachhaltig zu machen. Nicht jede Wohnung eignet sich für eine Renovierung. Um Nachkriegswohnungen an die heutigen Anforderungen anzupassen, ist viel Zeit und Geld nötig. Auch ist es nicht sinnvoll, größere Wohnungen in einem Viertel zu renovieren, in dem vor allem kleinere gesucht werden. Mit etwas mehr Geld lässt sich ein Neubau errichten, der allen modernen Anforderungen entspricht und zudem noch ein längere Nutzungsdauer hat. Das ist auch eine Form von Nachhaltigkeit. An anderen Standorten wird man sich dagegen für eine Renovierung entscheiden. Mit einer durchdachten Mischung aus Renovierung und ersatzweisem Neubau erreichen wir letztlich die Ziele, die wir uns alle gesetzt haben.“

MAARTEN LÖRTZER,
SPRECHER VON TNO



FRANKREICH: GEMISCHTES BILD

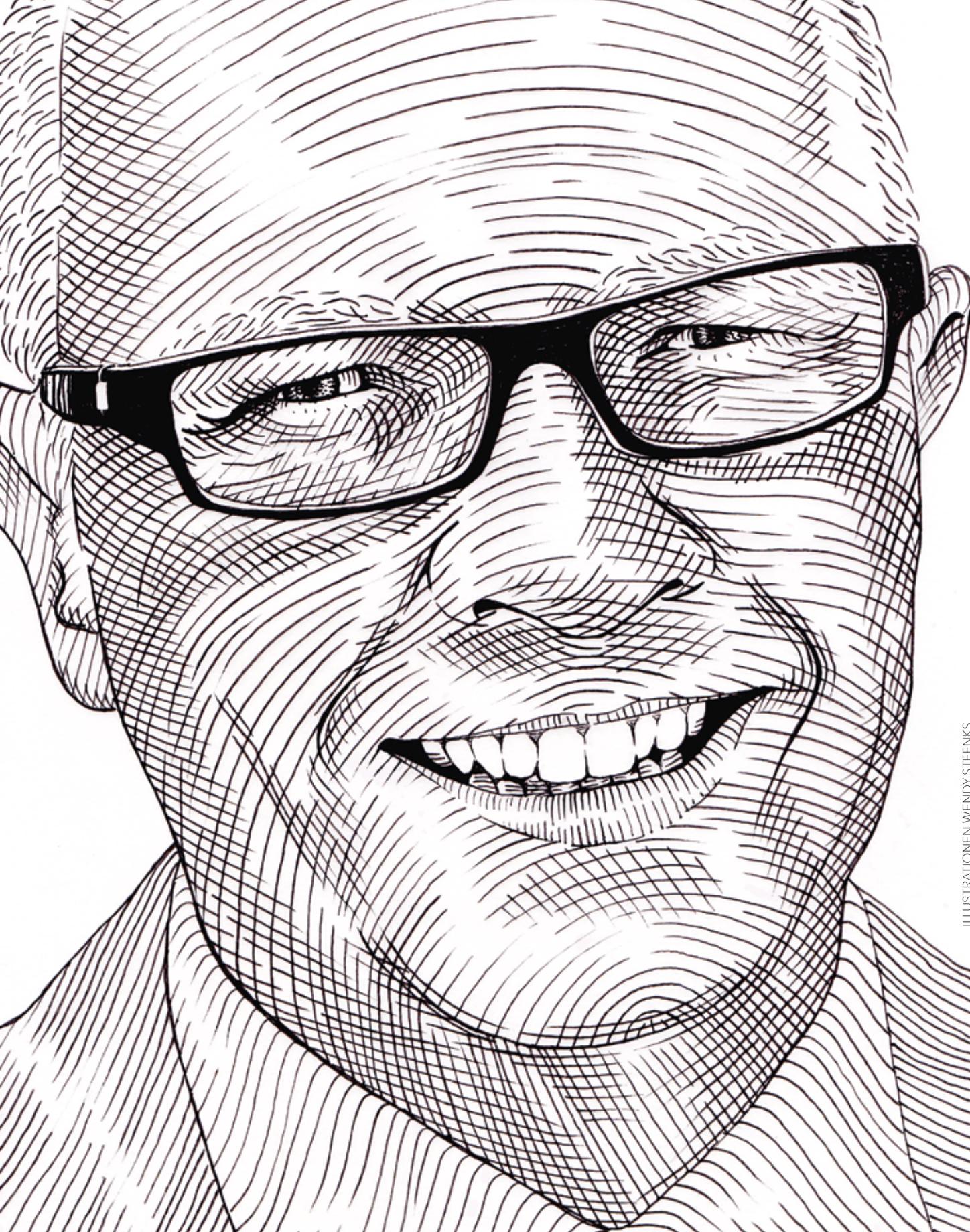
In Frankreich wird sowohl auf Renovierungen als auf Abriss-/Neubauprojekte gesetzt. Der Markt scheint dabei Neubauten zu bevorzugen, da nach Ansicht der Beteiligten die technischen Werte renovierter Wohnungen schlechter sind. Außerdem besteht bei einer Renovierung ein größeres Risiko nicht einkalkulierter Kosten während der Arbeiten. Auch der Staat befürwortet den Neubau, da dies mehr Arbeitsplätze und höhere Umsatzsteuereinnahmen generiert. Das Bild unter den Verbrauchern ist uneinheitlich. Eine bestehende Wohnung kann schneller gekauft werden, Neubau ist teurer und dauert oft ein bis zwei Jahre. Andererseits hat der Verbraucher bei Neubauten mehr Einfluss auf das Endresultat.

viele ihrer Mietwohnungen verkauft. Dadurch sind sogenannte gesprenkelte Wohnkomplexe und Gebiete entstanden. Mieter und Eigenheimbesitzer wohnen bunt durcheinander. Auch das macht Maßnahmen im großen Stil schwieriger – wenn wir überhaupt das Geld dafür hätten.“

DER MARKT IST AM ZUG

Alles in allem zielt das Plädoyer von van Hal grundsätzlich auf Sorgfalt und maßgeschneiderte Lösungen ab, wobei sie die Möglichkeiten, die in ersatzweisem Neubau stecken, keinesfalls abstreitet. „Es gibt nicht DIE Lösung oder DIE Wahrheit. Man muss vor Ort schauen und untersuchen, welche Situation und welche Möglichkeiten man vorfindet. Es führen mehrere Wege nach Rom.“

Dass die Branche dabei selbst die Initiative ergreift, ist nach Ansicht von van Hal lobenswert. „Das niederländische Wohnungsbauministerium verfolgt solche Initiativen mit viel Interesse und reagiert manchmal sehr gut



ILLUSTRATIONEN WENDY STEENKS

NACHHALTIGKEIT ALS LERNBEREICH

Seit 2008 verleihen wir den Deutschen Nachhaltigkeitspreis. Wenn wir die rasante Entwicklung dieses Wettbewerbs betrachten, sind wir voll und ganz davon überzeugt, dass wir uns auf einem guten Weg hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft befinden.

2008 WURDE die Kandidatenauswahl noch von einem Umweltschutzmitarbeiter erledigt, der Zeit übrig hatte. Heute setzen sich sogar CEOs und Bürgermeister damit auseinander. Was 2008 für einen Preis ausreichte, reicht 2016 vielleicht gerade noch für einen Platz im Mittelfeld. Während man damals noch auf soziales Engagement in Tansania, verbrauchsarme Dienstwagen und ergonomische Büromöbel stolz war, zeichnen sich die Besten heute durch ein Leistungsportfolio mit strategischen Lösungen für Nachhaltigkeitsanforderungen aus und tragen diese zum Umstieg auf eine nachhaltigere Wirtschaft und Gesellschaft bei.

Die Lernkurve ist enorm. Trotzdem zieht nicht jeder die Konsequenzen daraus. Wissen und Handeln sind nicht dasselbe, und diese Kluft wird nur langsam überbrückt. Viele Unternehmen ignorieren noch die Notwendigkeit, sich für ökologische und soziale Verbesserungen einzusetzen, beispielsweise wenn der Kostendruck den Innovationsdruck übersteigt und wenn ihre mittelmäßigen Sozialleistungen akzeptiert werden.

In Städten und Gemeinden lenkt die derzeitige Flüchtlingssituation stark von den ökologischen Kernthemen ab. Auf der anderen Seite sehen wir einen großen Vorsprung in Gemeinden, in denen nicht klar ist, ob Investoren und Bürger die Gemeinde zu Maßnahmen anregen oder umgekehrt die Gemeinde die Bürger mit überzeugenden Beteiligungsangeboten anregt. Oft ist nicht die finanzielle Ausgestaltung entscheidend, sondern sind es die richtigen Personen und inspirierenden Strukturen.

Ein faszinierendes Beispiel ist Berlin-Kreuzberg. Der historische Gebäudekomplex „Am Urban“ zeigt, wie

„WIR SEHEN EINEN GROSSEN VORSPRUNG IN GEMEINDEN, IN DENEN NICHT KLAR IST, OB INVESTOREN UND BÜRGER DIE GEMEINDE ZU MASSNAHMEN ANREGEN ODER UMGEKEHRT“

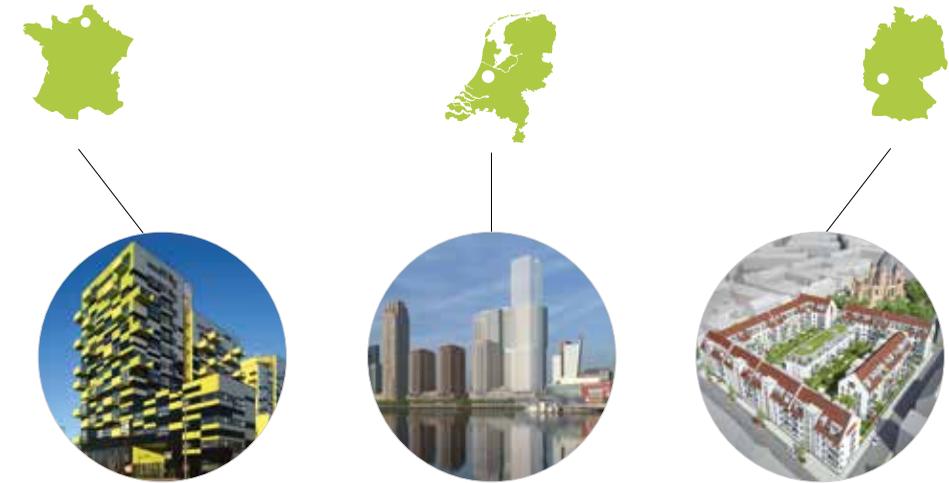
erfolgreich eine private Stadtentwicklung sein kann. Dieser ehemalige Krankenhauskomplex zählt 19 Gebäude mit insgesamt etwa 22.000 Quadratmeter Nutzfläche. Durch Umbauten, Neubau und Renovierung sind etwa 150 schöne Wohnungen und soziale Einrichtungen entstanden. Alle ökologischen Maßnahmen wie moderne Innendämmung und Kraft-Wärme-Kopplung wurden mutig umgesetzt. Durch Renovierungen und den Erhalt der Backsteine vom Ende des 19. Jahrhunderts blieb auch die Identität des Viertels erhalten – ein entscheidender Faktor für die Akzeptanz durch die Anwohner. Dank eines ausgeklügelten Finanzierungskonzepts konnten private Auftraggeber teilnehmen. Dieses generationsübergreifende Projekt mit mehreren Bauherren macht es für Familien möglich, in der Innenstadt genügend Platz zum Wohnen zu finden.

Nachhaltigkeit ist ein Lernbereich mit Raum für Diskussionen und Weiterentwicklung. Es ist ein Geschäftsmodell, ein Beitrag für den Fortbestand unserer Welt, und für jeden von uns eine Lebensaufgabe.

PROFIL Stefan Schulze-Hausmann (ssh.de) ist mit 1.500 Fernsehsendungen über Wissenschaft, Umwelt und Politik einer der bekanntesten deutschen Fernsehjournalisten und -moderatoren. Er studierte Rechtswissenschaften und arbeitete als Rechtsanwalt. Heute besitzt er eine Kommunikationsagentur mit Niederlassungen in Berlin und Düsseldorf. Seit 2008 ist er Vorstandsmitglied der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis.

BIG & BEAUTIFUL

Wie können Städte für die Bewohner interessanter und attraktiver gemacht werden? Besserverdienende suchen vor allem eine optisch ansprechende, sichere und nachhaltige Wohnumgebung. Für Mittelverdiener kommt dabei mindestens noch ein Wunsch, oder besser gesagt eine Forderung, hinzu: Bezahlbarkeit. Bei der Stadtentwicklung kommt es auf eine solide Vorbereitung, Geduld, Berücksichtigung des Umfelds und kluge Allianzen an. Wenn das gelingt, lässt sich viel erreichen, wie drei besondere BPD-Projekte zeigen.



IN DEUTSCHLAND, Frankreich und den Niederlanden steigt überall die Nachfrage nach Stadtwohnungen. In einer Stadt zu bauen ist jedoch nicht einfach. Es gibt wenig Platz und es müssen viele Interessen berücksichtigt werden. Entwicklungschancen bieten sich unter anderem in älteren Wohn- und Gewerbegebieten, leer stehenden Bürogebäuden, ehemaligen Bahnarealen und nicht mehr genutzten Hafengebieten, die eine neue Wohn- und Arbeitsfunktion erhalten sollen.

„Man braucht bei einer solchen Transformation Geduld,“ erläutert Wim de Haas, Regionalleiter von BPD Südwestniederlande. „Es geht per Definition um ein dichtbevölkerteres Gebiet. Deshalb muss man mit der Umgebung in einen Dialog treten: die Wünsche zusammentragen und niedergelassene oder konkurrierende Ortsansässige abfinden oder integrieren. Das kann schnell einmal fünf Jahre dauern.“

Die Flächen für Wohnungen in der Stadt sind oft teuer. Da liegt es auf der Hand, für Besserverdienende zu bauen, aber BPD findet es wichtig, dass auch Mittelverdiener in der Stadt eine Wohnung finden können. De Haas:

„Eine attraktive und vitale Stadt braucht Diversität, eine Mischung verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen. Eine Wohnung im Zentrum ist für Mittelverdiener oft nicht finanzierbar. Man muss dort sowieso in die Höhe bauen, aber auch das ist nicht genug. Dieses Problem lässt sich nur durch kluge Allianzen zwischen Marktpartnern und staatlichen Stellen lösen.“ In der Peripherie der Großstadt oder in kleineren Städten ist mehr möglich, auch für Familien. „Grundvoraussetzungen sind die Sicherheit in der Umgebung und eine gute soziale Zusammensetzung. Außerdem müssen öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Sportstätten und Ausgehmöglichkeiten in der Nähe vorhanden sein.“

De Haas sieht Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität in Städten. „Es gibt immer mehr freierwerdende Objekte, die transformiert werden können. Wenn diese Standorte entwickelt und bewohnt werden, kommt dies dem gesamten Wohnklima zugute.“ BPD trägt gern dazu bei, unter anderem mit diesen Projekten in Rotterdam (Wilhelminapier), Hanau (Westcarré) und Lille (Le Polychrome).



FRANKREICH > LILLE > LE POLYCHROME

FARBENFROH UND PRAKTISCH

In der Zukunft wohnen - so wird Le Polychrome, der 2010 fertiggestellte Wohnkomplex in der nordfranzösischen Stadt Lille, umschrieben. Hier werden Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander kombiniert. Geparkt wird in Tiefgaragen, die Geschäfte befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Büroräume untergebracht. In allen darüber befindlichen Stockwerken wird gewohnt. In Lille zu wohnen ist ideal. Die Stadt ist im Kommen und hat alles zu bieten: eine lebhaft, historische Innenstadt, Geschäfte, Gastronomie und Ausgehmöglichkeiten. Am Stadtrand befindet sich viel Neubau. Von dort sind Paris, Brüssel und London sehr gut zu erreichen, sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto. Le Polychrome ist ein Schmuckstück: minimalistisch, aber architektonisch gelungen und obendrein nachhaltig. Gleichzeitig wird Le Polychrome auch als Insel der Intimität umschrieben, eine Insel, die von Grünflächen, Wasser und wichtigen Verkehrsadern umgeben ist. Auf einer Insel zu wohnen war, noch nie so praktisch.

FAKTEN & ZAHLEN

12 Geschosse
107 Wohnungen
Baubeginn: 2007
Fertigstellung: 2010





NIEDERLANDE > ROTTERDAM
> BOSTON UND SEATTLE

AUF HISTORISCHEM GRUND

Rotterdam hat internationales Flair. Das gilt ganz besonders für den „Wilhelminapier“ (Wilhelminakai) mit denkmalgeschützten Gebäuden wie dem Hotel New York und dem Luxor Theater sowie dem von Architekt Rem Koolhaas entworfenen Komplex „De Rotterdam“. 2017 kommen noch zwei auffällige neue Gebäude hinzu: die Wohntürme Boston und Seattle.

Von 1873 bis 1978 war es am Wilhelminapier ein Kommen und Gehen von Reisenden, die mit Schiffen der Holland-Amerika-Linie in die USA und Kanada fuhren. Die Wohntürme Boston und Seattle, beide nach früheren Packhäusern benannt, markieren diese Geschichte. Beide Gebäude bestehen aus 23 Stockwerken sowie einer unterirdischen, doppelgeschossigen, öffentlichen Tiefgarage. Hinzu kommen 1.500 Quadratmeter für Gastronomie, Geschäfte und Kultur. Die Wohnungen im Boston und im Seattle werden für eine breite Bewohnergruppe erschwinglich sein. Sie können gemietet oder gekauft werden. Die zuständige Stiftung HAL Wonen beabsichtigt, die 110 Wohnungen des Seattle-Turms vorrangig an Mitglieder des HAL-Pensionsfonds (ehemalige Arbeitnehmer der Holland-Amerika-Linie) zu vermieten, so dass sie an einer für sie vertrauten, historischen Stelle wohnen können.

FAKTEN & ZAHLEN

23 Geschosse
2 x 110 Wohnungen
Baubeginn: 2014
Fertigstellung: 2017





DEUTSCHLAND > HANAU > WESTCARRÉ

ENERGIESPARENDES GROSSPROJEKT

Eines der derzeit größten deutschen Wohnprojekte wird im 100.000 Einwohner zählenden Hanau bei Frankfurt entwickelt. Hier entsteht das Westcarré, ein komplexes und anspruchsvolles Wohnkonzept. Komplex ist es deshalb, weil die 146 Eigentumswohnungen im Zentrum der Stadt gebaut werden, auf einem historischen Gelände. Der Große Markt ist nur 100 Meter entfernt und auch die historische Wallonisch-Niederländische Kirche befindet sich in direkter Nachbarschaft. Was das Projekt anspruchsvoll macht ist die Tatsache, dass nur eine bescheidene Grundfläche von 7.400 Quadratmetern zur Verfügung steht, wobei zudem auf den archäologischen Wert des Standorts (Funde deuten darauf hin, dass das Gebiets bereits um 1600 bewohnt wurde) Rücksicht genommen werden muss.

Mit dem Westcarré entwickelt BPD einen Wohnkomplex, der auf modernes und energiesparendes Wohnen ausgelegt ist. Kontrollierte Lüftung, Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden und Fliesen, ebenerdige Duschen und elektrische Rollläden zählen zur Grundausstattung.

FAKTEN & ZAHLEN

5 Geschosse
146 Wohnungen
Baubeginn: 2013
Fertigstellung: 2017



FAKTEN & ZAHLEN ZU BPD



BPD IST EINER DER GRÖSSTEN Gebietsentwickler Europas. Das Unternehmen ist in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Europäer. In den Niederlanden und Deutschland operiert 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 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 das Unternehmen ist 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 (kommunale) Behörden, Stadtplaner, Architekten und Bauunternehmen und natürlich 'unsere' Bewohner, für die es schließlich bestimmt ist. Dank seiner organisatorischen Fähigkeiten spielt BPD bei den Entwicklungsprozessen, die sich oft über Jahre erstrecken, nicht selten die Rolle des Initiators und Regisseurs. Wenn möglich, respektieren wir in neuen Wohngebieten die historischen Elemente. Bauen bedeutet weiterbauen, in einem neuen Wohngebiet dürfen Gegenwart und Vergangenheit fühlbar sein.

REGIONALNIEDERLASSUNGEN

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

IN DEN NIEDERLANDEN GEBOREN, IN EUROPA GROSS GEWORDEN

BPD wurde 1946 von einer Reihe niederländischer Gemeinden gegründet. In der damals herrschenden Wohnungsnot sorgten wir für die finanziellen Mittel, um den Bau bezahlbarer Häuser zu ermöglichen. Der Bedarf war groß, und heute stehen in den Niederlanden fast 310.000 Häuser, 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 100%igen 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

BPD

Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken,
Nederland
T +31 (0)33 253 97 00
www.bpdeurope.com
ontwikkeling@bpd.nl

GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Walter de Boer, CEO von BPD
- Hayo Doornink, COO
- Carl-Jan Kreikamp, CFO

NIEDERLANDE

BPD ONTWIKKELING BV

HAUPTVERWALTUNG

Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
Niederlande
T +31 (0)33 253 97 00
www.bpd.nl
ontwikkeling@bpd.nl
Walter de Boer, CEO

DEUTSCHLAND

**BPD IMMOBILIENENTWICK-
LUNG GmbH**
8 Niederlassungen
(+ 3 Regionalbüros)
850 - 1.100 verkaufte
Wohnungen pro Jahr

KONTAKT

Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt
T +49 (69) 509 579 29 00
www.bpd-de.de
Franz-Josef Lickteig,
Geschäftsführer

NIEDERLASSUNG HAMBURG

Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
T 040 68 87 68-0
www.bpd-hamburg.de
Marcus Keller,
Niederlassungsleiter

**NIEDERLASSUNG
DÜSSELDORF**

Kanzlerstraße 8
40472 Düsseldorf
T 0211 53 729-0
www.bpd-duesseldorf.de
Tanja Kilger,
Niederlassungsleiterin

NIEDERLASSUNG KÖLN

Richard-Byrd-Straße 6a
50829 Köln
T 0221 94 98 00-0
www.bpd-koeln.de
Tanja Kilger,
Niederlassungsleiterin

NIEDERLASSUNG STUTTGART

Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T 0711 65 67 95 - 3
www.bpd-stuttgart.de
Antonius Kirsch,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Bachbauernstraße 1
81241 München
T 089 38 47 68-0
www.bpd-muenchen.de
Achim Kleinert,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG BERLIN

Mommsenstraße 73
10629 Berlin
T 030 88 92 765-10
www.bpd-berlin.de
Dirk Seidel,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG NÜRNBERG

Gutenstetter Straße 2
90449 Nürnberg
T 0911 80 12 99-0
www.bpd-nuernberg.de
Franz-Josef Lickteig

**NIEDERLASSUNG FRANKFURT
AM MAIN**

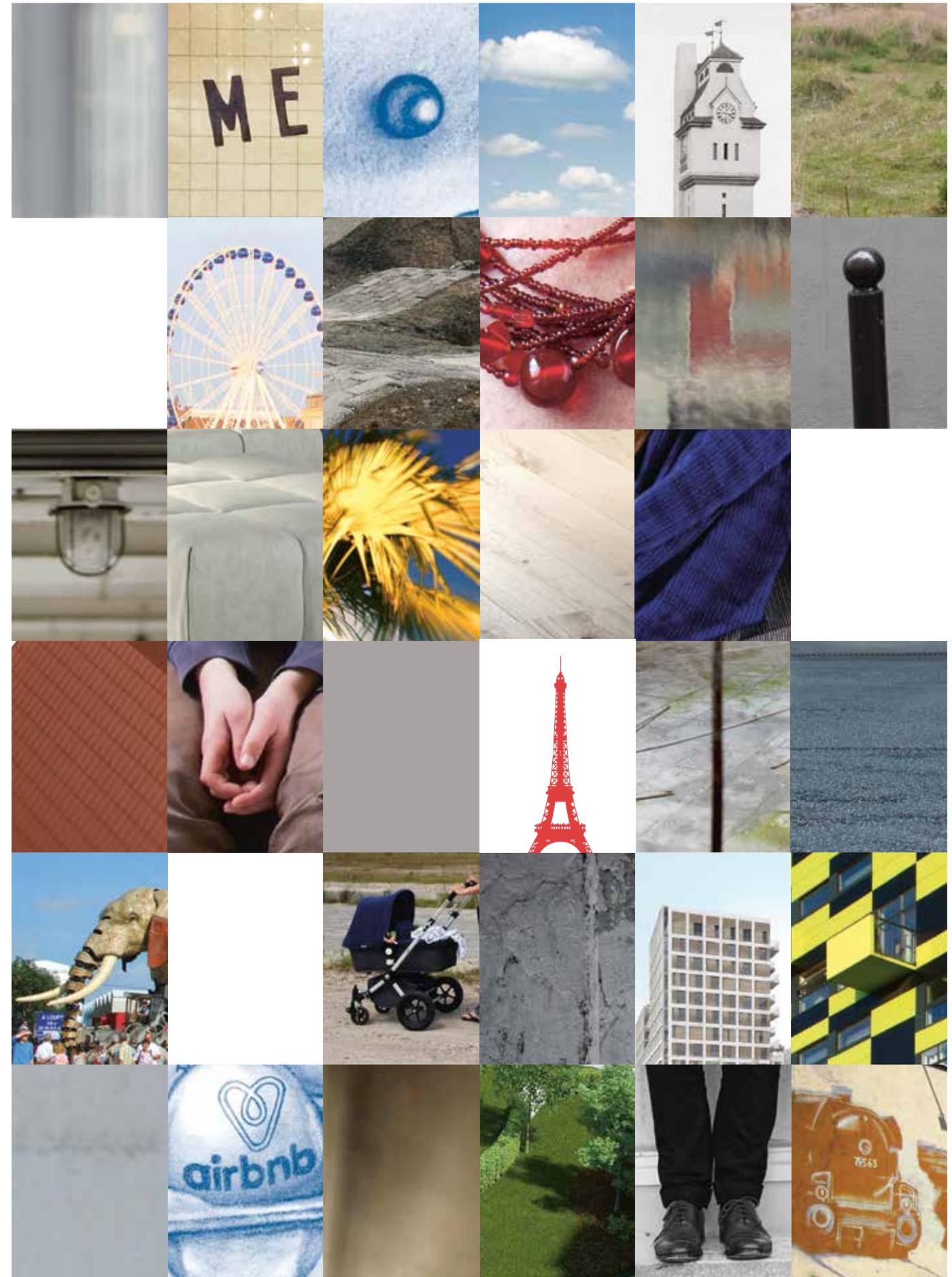
Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt
T 069 50 95 79-1000
www.bpd-frankfurt.de
Stefan Messemer,
Niederlassungsleiter

FRANKREICH

BPD MARIGNAN SAS
5 Regionalbüros (+ 17 lokale
Vertretungen)
3.000 - 5.000 verkaufte
Wohnungen pro Jahr

KONTAKT

70, rue de Villiers
F-92532 Levallois-Perret Cedex
T +33 (0)1 4 96 41 515
www.bpd-marignan.com
Jean-Philippe Bourgade,
Geschäftsführer



„WIR ENTWICKELN AN DIVERSIFIZIERTEN
STÄDTEN MIT, IN DENEN BEZAHLBARER
WOHNRAUM DRINGEND NOTWENDIG IST“

WALTER DE BOER / SEITE 5



„ZU VIELE ÜBERFLÜSSIGE
VORSCHRIFTEN UND VERFAHREN STEHEN
BEZAHLBAREM WOHNEN IM WEG“

TANJA KILGER / SEITE 8



„ICH GLAUBE, DASS ICH
NOCH NIE IN MEINEM LEBEN EIN SO
KOMPLEXES PROJEKT HATTE“

JEAN-PHILIPPE BOURGADE / SEITE 24



„DER PLANET IST NICHT IN GEFAHR.
WIR SIND IN GEFAHR“

ASHOK BHALOTRA / SEITE 62



„WO SOLLEN ALL DIE MENSCHEN
BLEIBEN, WENN MAN JÄHRLICH
45.000 WOHNUNGEN ABREISST?“

ANKE VAN HAL / SEITE 80