

Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen: Zusammenkunft der Aachener Wohnungsmarktakeure

Lokal- und Regionalveranstaltung



Impressum

Veranstalter und Herausgeber

Stadt Aachen – Fachbereich Immobilienmanagement
Forum Baulandmanagement NRW

Mitglieder (Stand: Dezember 2006)

Stadt Aachen • Stadt Bielefeld • Stadt Bocholt • Stadt Bochum • Stadt Bonn • Stadt Bottrop • Stadt Bürstadt (Hessen) • Stadt Castrop-Rauxel • Stadt Dortmund • Stadt Düsseldorf • Stadt Essen • Stadt Euskirchen • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Gladbeck • Stadt Hamm • Stadt Heiligenhaus • Stadt Hennef (Sieg) • Stadt Herne • Stadt Hilden • Stadt Kaarst • Stadt Krefeld • Stadt Leverkusen • Stadt Minden • Stadt Münster • Stadt Ratingen • Stadt Remscheid • Stadt Rheinbach • Stadt Sankt Augustin • Stadt Solingen • Stadt Unna • Stadt Velbert • Stadt Werne • Stadt Wesel • Stadt Wuppertal • Stadt Westerkappeln • Regionalverband Ruhr (RVR) • Städtetag NRW • Städte- und Gemeindebund NRW (StGB NRW) • Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV) • Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) • Institut für Bodenmanagement (IBoMa) • Deutsche Bau- und Grundstücks-AG (BauGrund) • DU-Diederichs Projektmanagement • LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG • ThyssenKrupp Immobilien GmbH • WGZ Immobilien + Treuhand GmbH

Bearbeitung

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)
Fachbereich Stadtentwicklung und Wohnungswesen

Jennifer Müller-Freckmann
Rafael Urbanczyk

Kontakt

Koordinierungsstelle des Forum Baulandmanagement NRW beim ILS NRW
Tel. +49 (0)231 9051-254
Fax +49 (0)231 9051-257
E-Mail baulandmanagement@ils.nrw.de

ISBN 3-86934-005-0

Dortmund, Dezember 2006

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung und Quellenangabe
des Herausgebers

Stadt Aachen und Forum Baulandmanagement NRW
1. Lokal- und Regionalveranstaltung

Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen:
Zusammenkunft der Aachener Wohnungsmarktakeure

Auftakt am 05. September 2005
im Historischen Rathaus zu Aachen

Vorwort

Das „Forum Baulandmanagement NRW“ und der Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen haben im September 2005 zu der 1. Lokal- und Regionalveranstaltung zur Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen in das Historische Rathaus zu Aachen eingeladen. Mehr als 120 Vertreter aus Politik, Verwaltung, Projektentwicklung, Immobilien- und Wohnungswirtschaft aus ganz NRW konnten zu der Veranstaltung begrüßt werden.

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Ulla Schmidt, Bundesministerin für Gesundheit und Soziale Sicherung, Bürgermeisterin Astrid Ströbele und Hans-Dieter Collinet vom NRW-Bauministerium betonten in ihren Ansprachen die dringende Notwendigkeit, einer weniger, älter und bunter werdenden Bevölkerung angemessenen Wohn- und Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Prof. Dr. Volker Eichener von der Ruhr-Universität Bochum nahm in seinem Vortrag Stellung zu dem Thema „Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte – Neue Anforderungen an ein strategisches Baulandmanagement“. Wissenschaftlich untermauert zeigte er Möglichkeiten auf, mit denen das Ziel, nämlich die – zurzeit gegen den Bundestrend noch wachsende – Bevölkerungszahl in Aachen künftig mindestens weit unterdurchschnittlich abnehmen zu lassen, erreicht werden kann. So müssten die Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen flexibel den Ansprüchen der sich wandelnden Bevölkerung angepasst und eine Baulandoffensive in der Innenstadt in Gang gesetzt werden. Nur zielgruppenorientierte und marktgerechte Planung können städtebauliche Qualität und attraktive Infrastruktur erzeugen. Die sich anschließende Podiumsdiskussion mit Dr. Jürgen Linden, Hans-Dieter Collinet sowie dem RWTH-Stadtplaner Prof. Dr. Klaus Selle, Norbert Hermanns, Geschäftsführer Fa. AMW Projekte GmbH, Sparkassenvorstand Hubert Herpers, den Geschäftsführern von Mieterschutzverein, Hans Knops, und Haus & Grund Aachen, Günther Maetschke, mündete in die Absichtserklärung von OBM Dr. Jürgen Linden, die Akteure auf dem Aachener Wohnungsmarkt halbjährlich zu einem „Runden Tisch“ ins Rathaus einladen zu wollen. Diese Institution soll bei der Entscheidung, was konkret in Aachen umgesetzt werden kann, mitwirken.



Das Forum Baulandmanagement hat eine positive Bilanz gezogen. Die Veranstaltung hat auch nach Ansicht des städtischen Fachbereiches Immobilienmanagement gezeigt, dass dem Austausch der Akteure auf dem Wohnungsmarkt eine größere Bedeutung zugemessen werden muss. Nur in Absprache und Kooperation kann angemessen auf die Herausforderungen der Zukunft reagiert werden.

Empfang im Historischen Rathaus zu Aachen

Erklärung zur Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden	4
---	---

Grußworte

Ulla Schmidt, Bundesministerin für Gesundheit und Soziale Sicherung	5
---	---

Astrid Ströbele, Bürgermeisterin der Stadt Aachen	8
---	---

Hans-Dieter Collinet, Ministerium für Bauen und Verkehr NRW	10
---	----

Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte – Neue Anforderungen an ein strategisches Baulandmanagement

Prof. Dr. Volker Eichener, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum	13
Rückfragen	22

Podiumsdiskussion: Welchen Herausforderungen muss sich der Aachener Wohnungsmarkt zukünftig stellen?

Einführung durch Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Stadt Aachen	28
--	----

Podiumsdiskussion	30
-------------------------	----

Hans-Dieter Collinet, Ministerium für Bauen und Verkehr
 Norbert Herrmanns, Geschäftsführer AMW Projekte GmbH
 Hubert Herpers, Stv. Vorstandsvorsitzender Sparkasse Aachen
 Hans Knops, Geschäftsführer Mieterschutzverein Aachen e.V.
 Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Stadt Aachen
 Günther Maetschke, Geschäftsführer Haus & Grund Aachen
 Prof. Dr. Klaus Selle, RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung

Moderation: Dieter Haack, WDR Lokalfernsehen Aachen

Teilnehmer	43
------------------	----

Folienpräsentation Prof. Dr. Eichener (InWIS)	Anhang
---	--------

Erklärung zur Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Stadt Aachen



Ausgangslage in Aachen

- ⇒ Nach allen demografischen Untersuchungen wird die Bevölkerungszahl in Aachen entgegen dem Bundestrend nur unwesentlich zurückgehen.
Aber: auch in Aachen werden die Menschen älter, bunter und weniger.
- ⇒ Wichtig: wie geht Aachen mit den Veränderungen in der Gesellschaft und der daraus resultierenden Änderung der Nachfrage um?
- ⇒ 1997 hat die Stadt Aachen ein Gutachten zur Wohnungsbedarfsanalyse und -prognose bis 2015 beauftragt. Ende 2003 wurden die Daten aus diesem Gutachten den aktuellen Daten gegenübergestellt, um zu sehen, ob die damals getroffenen Annahme auch heute noch Bestand haben. Daraus haben sich strategische Überlegungen zum Thema Wohnen entwickelt. Derzeit erfolgt die Umsetzung in ein konkretes Handlungsprogramm.
- ⇒ Aachen will für alle Bevölkerungsgruppen Angebote schaffen.

Richard von Weizsäcker hat gesagt:

„Geborgenheit stellt sich ein, wo der Mensch sich angenommen und in seiner Würde geachtet weiß. Sie verlangt aber auch nach Mitbeteiligung in einem überschaubaren und verständlichen Raum. Zuhause sein bedeutet somit mitverantwortlich zu sein, nicht nur ein Fremder zu sein. Ein Mitspracherecht zu haben, das angeboren ist. Dort gehört man hin.“

Übersetzt für Aachen heißt dies:

- ⇒ sorgfältig mit dem Grundbedürfnis Wohnen umgehen
- ⇒ die Bedürfnisse der Menschen beachten
- ⇒ die Menschen verantwortlich mit einbeziehen

Die Aachener Akteure wissen, dass zwei Grundvoraussetzungen wichtig sind, um die Herausforderungen meistern zu können:

- ⇒ Gemeinsam formulierte Ziele
- ⇒ Konstruktive, lösungsorientierte und kooperative Zusammenarbeit.

In diesem Sinne lädt der Oberbürgermeister die Aachener Akteure regelmäßig zu einem „Runden Tisch“ ins Rathaus der Stadt Aachen ein.



Meine sehr geehrten Damen und Herren,
liebe Mitglieder des Rates der Stadt Aachen.

Denke ich an meine Zeit als wohnungspolitische Sprecherin hier in Aachen zurück, fallen mir sofort die Schlagworte „kosten- und flächensparendes Bauen“, „Baulückenschließungsprogramme“, „altengerechter Umbau der Wohnungen“, „behindertengerechter Umbau der Wohnungen“, „Wohnprojekte Jung und Alt“ ein. Was wir heute hier besprechen, ist gar nicht so neu, sondern es war immer auch ein Teil der Planung. Was vielleicht neu ist, ist, dass die Herausforderungen einer Gesellschaft des längeren Lebens erst nach und nach richtig in unser Bewusstsein drängen. Ich gehe davon aus, dass vielleicht das Eintreten in das Jahr 2000 und 2001 bei manchen von uns doch eher das Bewusstsein geweckt hat, dass das Jahr 2020, 2030 nicht mehr so weit weg ist wie in den Jahren zuvor. Man hat immer gedacht: da haben wir noch viel Zeit, viele Dinge zu regeln. Wer heute über die Gesellschaft des längeren Lebens spricht, der redet oft davon, was es für unsere Sozialsysteme, für die Krankenversicherung, Rentenversicherung, Pflegeversicherung bedeutet. All das sind Herausforderungen, aber in Deutschland werden die Chancen der Gesellschaft des längeren Lebens viel zu wenig thematisiert und auch die Chancen, die es wirklich für Innovationen in einer Stadt bietet. Hierzu zählen die Möglichkeiten, wieder Städte des Lebens zu werden und auch den Mittelpunkt wieder in die Innenstädte zu verlagern, in die Wohnviertel. Es wird viel zu wenig darüber gesprochen, auch im Bereich des Handwerks, welche innovativen Ansätze bestehen, wenn man von den Bedürfnissen der Menschen ausgeht, die eben jetzt, wenn sie 50, 60 werden, in der Regel bis zum 80. Lebensjahr fitte ältere Menschen sein werden. Hier entsteht ein riesiger Markt, der eben neue Antworten verlangt, auch in der Wohnungsbaupolitik.

Wer heute Städtebaupolitik oder auch Wohnungspolitik betreibt, wird wissen, dass bei einer Gesellschaft, die ja nicht nur älter wird, sondern auch weniger Nachwuchs bekommt, der Fokus weniger als in den 50er, 60er, 70er Jahren darauf liegt, was wir an neuen Wohnungen errichten müssen, sondern wie wir unser Wohnungsangebot so verändern können, dass es mit den Menschen wächst und dass es mit den Menschen alt wird. Wenn ich mit älteren Menschen spreche, dann ist deren Hauptwunsch, in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben und alle hoffen, dass man so fit bleibt, dass man dort auch leben kann und dass man dann, wenn man Hilfe braucht, diese notwendige Hilfe unbürokratisch und sehr wohnortnah zur Verfügung gestellt bekommt. Unter Umständen kann dieser Wunsch nicht erfüllt werden, wenn Krankheit, wenn die Einschränkung der Mobilität folgt und die Wohnungen nicht so umgebaut sind, dass sie wirklich auch behindertengerecht und altengerecht sind. Häufig müssen

die Menschen dann in betreute Einrichtungen ziehen und ihr angestammtes Viertel verlassen. Deshalb ist eine der Aufgaben, und ich bin sehr froh, dass die Stadt Aachen sich schon sehr früh auch mit diesen Fragen beschäftigt hat, Wohnraum so zu gestalten, dass er altengerecht und gleichzeitig familien- und behindertengerecht ist. Städte, die die Familie in den Mittelpunkt stellen und die verschiedenen Generationen im Blick haben und darauf hin arbeiten, werden sehen, dass das, was für ältere Menschen gemacht wird, genauso gut für Familien mit Kindern geeignet ist. Ebenso können behinderte Menschen in Einrichtungen und Wohnungen für ältere Menschen genauso gut zurechtkommen. Insofern ist das ein großer Anspruch in der Wohnungsbaupolitik, die Angebote daraufhin neu zu orientieren. Gleichzeitig öffnet sich hier ein großer Markt.

Ein weiterer Punkt ist, dass die Generation, die jetzt alt wird, andere Ansprüche als die Generation unsere Großeltern oder auch die unserer Eltern hat. Die Generation, die jetzt 60, 65 ist und die überlegt, wie sie später leben will, möchte vielleicht nicht alleine wohnen, aber auch nicht in Einrichtungen für ältere Menschen gehen, sondern sich zu Wohngemeinschaften zusammenschließen und selbst darüber entschieden, welche Hilfe sie in Anspruch nimmt. Die Wohnungsbauwirtschaft muss sich darauf einrichten und solche Angebote zur Verfügung stellen. Meine Kollegin Renate Schmidt und ich sind der Meinung, dass wir das endlich gesetzlich verankern müssen. Diese Wohngemeinschaften sollen nicht der Heimordnung unterliegen, sondern als freie Zusammenschlüsse von Menschen verstanden werden. Ebenso müssen für Menschen, die sich entscheiden, Hilfe einzukaufen, gegebenenfalls die Gesetze verändert werden, um den neuen Bedingungen gerecht zu werden. Der Frage, ob Wohnraum hergestellt oder kleinerer Wohnraum geschaffen werden muss, wird in vielen Städten schon heute nachgegangen und es werden Aktivitäten auf den Weg gebracht. So werden Menschen, die in der Wohnung nicht mehr wohnen können, weil diese zu groß ist, nicht aus dem Viertel ausquartiert, sondern es werden in Vierteln, die für Familien nutzbar sind, auch kleinere Wohnungen gebaut, damit Jung und Alt dort leben können.

Ich finde es gut, dass die Stadt Aachen dieses Thema auf die Tagesordnung genommen hat und dass man sich vergegenwärtigt, dass im Bereich der Wohnungspolitik die Frage, Menschen in den Mittelpunkt zu stellen, Familien in den Mittelpunkt zu stellen, immer auch bedeutet, dass man der älter werdenden Gesellschaft gerecht wird. Ich glaube, wenn man erkennt, dass die Herausforderung einer Gesellschaft des längeren Lebens nicht die Antworten oder Fragen der 70jährigen, sondern die Fragen und die Aufgaben der 50jährigen, der 60jährigen, der 40jährigen sind und dass wir uns jetzt auseinandersetzen müssen, was wir in zehn, 20 Jahren haben wollen, wird sich manches in der Kommunalpolitik vielleicht auch ändern. Eine Gesellschaft, in der die Menschen länger leben, braucht mehr Kultur und nicht weniger, braucht mehr Infrastruktur und nicht weniger, braucht mehr Mobilität und nicht weniger und mehr Angebote, die ein Zusammenleben von Jung und Alt ermöglichen.

Es wird vor allen Dingen ein Wohnungsmarkt benötigt, der allen gerecht wird: zum einen einem Zuhause, das von den Menschen gewollt wird, zweitens die Anbindung an die Infrastruktur und drittens die Möglichkeit bietet, dass junge Alte, fitte Junge, fitte Alte und auch diejenigen, die mehr Hilfe benötigen, zusammen wohnen. Darüber kann man gleichzeitig das zivilbürgerschaftliche Engagement stärken, ältere Menschen können in Kindergärten aushelfen und auch die Kinderbetreuung übernehmen. All das ist auch eine neue Herausforderung der kommunalen Wohnungspolitik. Ich beglückwünsche die Stadt Aachen, dass sie hier über lange Jahre schon etwas unternommen hat. Mit der Einrichtung der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ sind die ersten Schritte gemacht worden. Und ich glaube, dass wir das, was wir in der Wirtschaftspolitik immer fordern, auch im Bereich der Wohnungspolitik benöti-

gen, nämlich „One-Stop-Shops“, an die sich ein Unternehmensgründer wenden kann, und dann alles Weitere für ihn dort erledigt wird. Solche Stellen sollten in jedem Wohnviertel installiert werden. Ein älteres Ehepaar, von denen der eine Partner plötzlich schwer erkrankt, sieht sich häufig vor die Entscheidung gestellt, ob Bleiben oder Ausziehen. In diesem Fall fehlt häufig ein Ansprechpartner, der sie in einer solchen Situation unterstützt. Ein solches Angebot in einer Stadt ist sehr hilfreich, aber eigentlich braucht man dieses sogar fußläufig in den Stadtvierteln. Ich kann hier von einem Projekt erzählen, das ich besonders gut fand, da wir in dieser Frage viel mit Kommunen zusammen gearbeitet haben. Es gibt bereits Genossenschaften, die solche Beratungsstellen mit anbieten, die durch einen Aufschlag von 4,20 € pro Monat auf die Miete finanziert werden. Auch werden Angebote in ihrem Wohnviertel geschaffen, die Hilfe beim Gang zu den Behörden und der Organisation von Pflege sowie viele andere Dinge mehr zur Verfügung stellen. In diesen Bereichen kann man viel voneinander lernen. Nicht jeder muss das Rad wieder neu erfinden, es gibt viele gute Projekte, wir müssen nur dafür sorgen, dass diese Projekte zum Alltag werden, und dann ist auch schon viel erreicht, damit der „Silvermarket“ blühen kann. Dies ist bereits schon in anderen Ländern der Fall, wo die Wirtschaftskraft dieses Bevölkerungsteils bereits genutzt wird. Hier steht uns ein weites Feld zur Verfügung. Vielen Dank.



Grußwort

Astrid Ströbele, Bürgermeisterin der Stadt Aachen



Herzlich Willkommen im Namen der Stadt Aachen zur ersten Lokal- und Regionalveranstaltung des Forums Baulandmanagement im Krönungssaal des Historischen Rathauses. Ich freue mich, dass so viele Kolleginnen und Kollegen aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft zu uns nach Aachen gekommen sind.

Auf der heutigen Tagesordnung steht ein Thema, das mich als Kommunal- und Wohnungspolitikern, aber auch als Interessensvertreterin seit Jahren begleitet, die Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen. Wohnungspolitik ist stets ein wichtiger Teil unserer Kommunalpolitik. Die Kommunen können mit dem entsprechenden Gestaltungswillen eine sozial gerechte, vorausschauende Wohnungspolitik betreiben. Dazu gehört auch, diejenigen zu unterstützen, die ihr Eigenheim, ihre Eigentumswohnung neu bauen oder erwerben möchten. Vorausschauend muss diese Politik sein, weil sich die Voraussetzungen, die Randbedingungen und Wohnbedürfnisse stets und dabei auch zum Teil grundlegend ändern. Erstens wird die Bevölkerung auch hier in Aachen älter. Zweitens leben Menschen immer häufiger allein in ihren Wohnungen und Häusern. Drittens wollen sie verstärkt in besonderen Wohnformen leben und viertens ist der hohe Anteil von jungen Menschen, die hier leben und studieren, eine Besonderheit Aachens. Manche bleiben auf längere Sicht hier, andere gehen nach einigen Jahren des Studiums wieder fort.

Seit Jahren beobachten unsere Fachleute in der Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft den kommunalen Wohnungsmarkt. Wir veröffentlichen Wohnungsmarktberichte und überprüfen regelmäßig die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Diese Beobachtungen sind die Grundlage für die Entwicklung von Konzepten, mit denen wir die Wohnraumversorgung auf Dauer sicherstellen wollen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist regional differenziert, aber überwiegend entspannt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass wir unsere kommunalen Aktivitäten einstellen. Genau das Gegenteil muss geschehen. Die Stadt Aachen muss ihren Wohnungsmarkt weiterhin aktiv gestalten. Sie muss dafür sorgen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung weitgehend zufrieden gestellt werden. Wir brauchen weiterhin preiswerten Wohnraum. Wir brauchen aber auch Flächen, auf denen Familien ihre Eigenheime errichten können. Bei all dem müssen wir beachten, dass der bebaubare Raum in Aachen begrenzt ist. Wir müssen sorgsam mit unseren Freiflächen umgehen. Moderne Wohnungspolitik setzt daher mehr denn je darauf, die Wohnqualität überall dort zu verbessern, wo es schon Wohnhäuser und Eigenheime gibt. Wir wollen den Menschen überzeugende und verlockende Wohnperspektiven in unseren Innenstädten und Stadtteilen bieten und nicht immer neue Baugebiete ausweisen.

All diese verschiedenen Aspekte zeigen, dass die Anforderungen bei der Gestaltung des Wohnungsmarktes von morgen hoch und anspruchsvoll sind. Wir brauchen Strategien und Handlungsansätze, Anregungen und immer neue Ideen für ein zukunftsorientiertes Baulandmanagement.

Sie, liebe Gäste, finden bei der heutigen Veranstaltung ein Podium, in dem Sie die Probleme und Potenziale des lokalen Wohnungsmarktes am Beispiel Aachen diskutieren können. Sie können sich hier über verschiedene Handlungsansätze und Ideen informieren und austauschen. Ich bin sicher, dass die heutige Lokal- und Regionalveranstaltung des Forums Baulandmanagement nützliche Anregungen für weitere Veranstaltungen dieser Art in anderen Kommunen geben wird. Für heute wünsche ich Ihnen informative, abwechslungsreiche Stunden und eine anregende Diskussion. Vielen Dank.



Grußwort

Hans-Dieter Collinet, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW



Das europäische Stadtmodell der urbanen Stadt – man trägt gewissermaßen Eulen nach Athen, wenn man darüber in Aachen spricht – galt schon bei Vielen als Auslaufmodell. Stadtflucht in die suburbanen Räume, das digitale Zeitalter ohne reale Orte der Kommunikation sowie nun auch noch Schrumpfung in vielen Städten setzen diesem scheinbar überholten Stadtmodell kräftig zu. Insbesondere der lang verdrängte demografische Wandel und seine gesellschaftlichen wie ökonomischen Folgen bereiten uns schon in fast allen Politikbereichen große Sorgen. Das haben wir bereits vorhin gehört, aber ich denke, hinter den Sorgen kommen dann auch immer die Vorschläge, wie man damit umgeht. Es ist nicht in erster Linie die Tatsache, dass wir älter werden, auch nicht die, dass wir weniger

werden, die uns Probleme macht. Das eigentliche Problem ist der fehlende Nachwuchs vor allem aus bildungsnahen Mittelschichten, d.h. die immer ungünstiger werdende Relation zwischen Jung und Alt sowie deutschen und Kindern mit Migrationshintergrund. Wenn sich in den nächsten 15 Jahren der Anteil der über 60-jährigen fast verdreifacht, wenn der Anteil der nichtdeutschen Jugendlichen unter 19 Jahren von 19 auf 28% steigt, obwohl der Anteil der Nichtdeutschen nur um zwei Prozentpunkte zunimmt, und wenn in zehn Jahren jedes zweite Kind nichtdeutsche Eltern hat, dann könnte dies alles zum Sprengsatz in unserer Gesellschaft werden. Dies ist vor allem dort prekär, wo sich diese Entwicklungen kumulieren und durch Fortzüge noch verstärken sollten, wie in den Großstädten des Ruhrgebiets, wo die Bevölkerung einen Rückgang um bis zu 14%, wie zum Beispiel in Essen, nicht nur hinter sich, sondern auch noch vor sich hat, während in den Kreisen in den nächsten 15, 20 Jahren noch ein leichtes Wachstum, schlimmstenfalls eine geringfügige Abnahme, zu erwarten ist. Aachen ist da noch eine Ausnahme.

Wie wollen wir zu einer Wissensgesellschaft werden, wenn uns die Ressource Mensch abhanden kommt? Wie wollen wir die ökonomischen und sozialen Systeme funktionsfähig halten, wenn uns die Konsumenten und die Beitragszahler fehlen? Wie sollen wir die Zivilität einer Stadtgesellschaft am Leben halten, wenn sie immer mehr in Gewinner und Verlierer auseinander fällt und Segregation anstatt Integration zur Tagesordnung wird? Keiner Stadt oder Stadtregion bleibt mittelfristig die zentrale Frage erspart: Schaffen wir nach dem Wachstum der Städte nun einen geordneten Rückzug? Voraussetzung für einen planvollen Umgang mit den veränderten Rahmenbedingungen ist zunächst, dass wir Einigkeit über das zu verfolgende Ziel haben, nämlich die Sicherung des Städtischen in der Stadt mit ihren vielfältigen Funktionen als Wohn- und Arbeitsort, als Handels-, Erholungs- und Bildungsort, als Verkehrsschnittstelle im Raum für Kommunikation. Denn die Städte, die dies schon bzw. noch haben, sind nach einer Untersuchung des französischen Instituts für Regionalplanung Datar unter 180 Städten in Europa auch die wirtschaftlich dynamischsten. Also eilen wir diesem Wunschbild nach.

Im Enquete-Bericht des Landtages zur Zukunft der Städte in NRW steht, was auf dem Spiel steht, wenn uns die lebendige, bewohnte Stadt und eine intakte Stadtgesellschaft als das europäische Stadtmodell von Toleranz und Urbanität abhanden kommt. Daraus leitet sich die Forderung ab, auch in schwierigen Phasen die Chancen zu erkennen und zu nutzen, um eine zivile Stadtgesellschaft zu-

kunftsfähig zu halten. Selbst in den neuen Bundesländern, in denen die Entleerung ganzer Landstriche im vollen Gange ist, zeigen Städte wie Leipzig oder Potsdam, dass es auch in der Krise eine Chance für die Stadt gibt, jedenfalls die Stadt, die wir uns vorstellen. Viele Städte bzw. Innenstädte erleben, für Viele überraschend, eine Renaissance. Selbst in insgesamt schrumpfenden Städten ziehen viele Menschen zurück in die Innenstädte und Stadtkerne, wenn sie denn noch einen Rest an Urbanität wie Wohnumfeldqualität haben. Die Eltern entfliehen der Vereinsamung in manchen Vorortsiedlungen und suchen wieder das urbane Leben und die Dichte und Nähe aller wichtigen, öffentlichen wie privaten Dienstleistungen. Nicht nur Singles oder Alleinerziehende, auch junge, berufstätige Eltern suchen die Stadt der kurzen Wege, um die erwartete Flexibilität im Beruf mit der gewünschten Vielfalt der Lebensgestaltung unter einen Hut zu bekommen. Die Stadt als Wohnstandort hat also durchaus Chancen. Vielen Haushalten passen Zeitaufwand und Geld für das tägliche Pendeln nicht mehr ins Zeit- und Finanzbudget. Die Stadt der kurzen Wege ist nicht nur für die älteren Haushalte, sondern auch für die junge Familie, die Kinder und Berufsleben organisieren muss, eine gute Alternative zum Vorort. Aus Umfragen umgezogener Haushalte ist bekannt, dass Viele eigentlich gerne im Stadtgebiet bleiben würden, wenn sie entsprechende Angebote gehabt hätten.

Wenn wir uns vor dem Hintergrund der aktuellen familienpolitischen Diskussion die Frage stellen, welchen Beitrag auch die Städte, die Stadtentwicklung leisten können, um eine verbesserte Familienfreundlichkeit zu erreichen, so müssen an erster Stelle neben den Betreuungs- und Schulangeboten die kind- und jugendgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und ein bezahlbares Angebot an familiengerechten Wohnungen genannt werden. Es muss eine Alternative zum vororttypischen Einfamilienhaus geboten werden, städtisches Wohneigentum mit hohen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu bezahlbaren Preisen. Da haben wir in Aachen einiges zu bieten. Es gilt an die gute Tradition der Stadthäuser anzuknüpfen, die in vielen gründerzeitlichen Wohnvierteln ein qualitätsvolles Wohnungsangebot schaffen und in vielen Baulücken ist dies in Aachen gewissermaßen nachgebaut worden. Aber auch neue Bauformen mit gestapelten Maisonetten, Dachterrassen, Innenhöfen, mit vielfältigen, möglichst individuellen Grundrissen sind gefragt. Wenn nicht mehr der Versorgungsaspekt im Vordergrund steht, reichen die herkömmlichen, bewährten Wohnungsgrundrisse nicht aus. Die Nachfrage wird differenzierter, entsprechend muss auch das Angebot differenziert werden. Aber trotz derzeit günstiger Rahmenbedingungen mit relativ niedrigen Hypothekenzinsen und öffentlicher Eigentumsförderung wünschten wir uns, ein wenig mehr Schub im Eigentumswohnungsbau der Städte festzustellen.

Ein wesentlicher Hemmschuh ist die Baulandfrage. Mir ist klar, dass in Großstädten mit ausgeprägten Flächenkonkurrenzen und zahlreichen Nutzungskonflikten die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sehr schwierig ist, viel schwieriger als in den meisten Kleinstädten. Aber die zahlreichen brachliegenden Flächen – und jetzt spreche ich nicht mehr so sehr über Aachen, aber auch davon gibt es hier einige, ehemalige Gewerbe-, Militär- und Bahnflächen, in Nordrhein-Westfalen haben wir davon etwa 50.000 ha – bieten ein Potenzial, das stärker für die städtebauliche Innenentwicklung und für die Wohneigentumsbildung in der Stadt genutzt werden kann. In Zukunft kommen vielleicht auch die Flächen abgerissener Hochhäuser aus den 60er und 70er Jahren hinzu. Wir haben deshalb in den letzten Jahren einen beträchtlichen Anteil unserer Städtebauförderungsmittel auf das Brachflächenrecycling gelenkt und ermuntern alle Städte und Gemeinden dazu, im Rahmen ihrer jeweiligen Baulandpolitik der Aktivierung solcher Flächen auch zukünftige besondere Aufmerksamkeit zu widmen, insofern sehe ich auch keinen Bruch nach den politischen Veränderungen in der Stadtentwicklungspolitik.

Wir werden diesen Förderschwerpunkt intensivieren, um den Wunsch vieler, das sind nämlich 50% in der Bevölkerung, nach individuellen Häusern und Wohnungen hier, statt auf der grünen Wiese, zu befriedigen. Das wird nicht in der Masse alle Wünsche erfüllen können, aber es kann durchaus punktuell helfen. Ich darf vielleicht auf ein schönes Beispiel in der Region hinweisen. Auf dem Anna-Gelände in Alsdorf, der ehemaligen Zeche, stehen mittlerweile 150 Einfamilienhäuser.

Nicht nur die Wirtschaftsförderung muss einen hohen Stellenwert in der Kommunalpolitik haben, attraktive Wohnangebote haben als so genannter weicher Standortfaktor eine große Bedeutung und müssen die kommunalen Bemühungen um zukunftsgerechte Wirtschaftspolitik ergänzen und flankieren. Im Wettbewerb um Einwohner – und darum geht es demnächst –, erst recht um junge Familien, ist Wirtschaftspolitik auch Wohnungspolitik.

Vielleicht hat die Diskussion über die „Krise der Stadt“ dazu geführt, dass nicht nur die Kommunen, sondern auch die Wohnungsunternehmen, Grundstückseigentümer und die Bauwirtschaft es als gemeinsame Aufgabe verstehen, den Standort Stadt zu stärken. Alle Akteure müssen das gemeinsame Interesse haben, dass ihr Standort gut da steht. Ansonsten drohen Leerstand und Werteverfall. Die Intensivierung bewährter und die Entwicklung neuer Kooperationsformen, wie zum Beispiel von Bauherrengemeinschaften, oder spezielle Angebote für besondere Wohnwünsche gibt es an vielen Stellen. Am Anfang der 90er Jahre wurde mit Hilfe unseres Ministeriums ein Zusammenschluss von jetzt 34 nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden im Forum Baulandmanagement gegründet, eine hervorragende Plattform, solche Kooperationen anzustoßen und auszubauen, mit dem Ziel, praxisnahe Wege des Baulandmanagements zu entwickeln und zu kommunizieren. In der Zwischenzeit hat das Forum nicht nur Fragestellungen der Stadt- und Bodenmarktentwicklung in Wachstumsphasen, wie das Anfang der 90er Jahre noch bei uns der Fall war, sondern auch in Stagnations- und Schrumpungszeiten bearbeitet und stellt eine weit beachtete Kompetenz in diesen Fragen dar. Das Forum Baulandmanagement leistet mit seiner Öffentlichkeitsarbeit einen wichtigen Beitrag, Transparenz über bodenpolitische Zusammenhänge im Kontext von Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt zu schaffen. Nicht zuletzt stellt das Forum eine Wissensbörse für zahlreiche Städte unseres Landes dar, in denen Erfahrungen im Umgang mit der Mobilisierung von innerstädtischen Brachen noch nicht vorliegen. Ich freue mich, dass auch die Stadt Aachen auf dieses Fachwissen zurückgreift und gewissermaßen ihr Wissen in die Diskussion um ein lokales Netzwerk der relevanten Akteure einbringt, wie ich sie eben genannt habe. Hier geht es wirklich um ein Public-Private-Partnership-Thema. Ich hoffe, dass heute ein Prozess fortgesetzt wird, an dessen Ende immer gelungene Wohnungsbauprojekte stehen. Der Theorie muss das Konkrete folgen. Diese Wohnungsbauprojekte sollen im Kontext einer klugen Stadtpolitik dazu beitragen, die Städte allgemein und auch die Städtereion Aachen zukunftsfähig zu machen. Diese Themen müssen regional, nicht nur kommunal diskutiert werden.

Lassen Sie mich mit einem Zitat schließen: Im Jahre 190 vor Christus schrieb Jesus Sirach „wenn die Gewaltigen klug sind, so gedeiht die Stadt“. Man möchte hinzufügen „nur, wenn die Gewaltigen klug sind, gedeiht die Stadt“. Vielen Dank.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsmärkte – Neue Anforderungen an ein strategisches Baulandmanagement

**Prof. Dr. Volker Eichener, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum**

Der demografische Wandel

Was einen in Missstimmung bringt, wenn man sich mit dem Thema demografischer Wandel beschäftigt, ist die Tatsache, dass es bergab geht in der Bundesrepublik. Die 10. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung vom Jahr 2003 wurde in neun Varianten vorgelegt. Man fragt sich, warum diese 10. koordinierte neun Varianten hat, während die 9. koordinierte noch mit zwei Varianten auskam. Eine war mit der Zuwanderung, die wir die letzten zwanzig Jahre erlebt haben, und eine mit einer doppelt so hohen Zuwanderung. Wenn die Bundesregierung jedoch eine nachgeordnete Behörde beauftragt, eine Bevölkerungsprognose zu erstellen, bei der die Bevölkerung nicht sinkt, werden schon neun Varianten benötigt.



Diese Variante verfügt aber über eine Kumulation von so unrealistischen Annahmen, dass eine solche Entwicklung ausgeschlossen werden kann. In den verschiedenen Regionen der Bundesrepublik ist, was den Zeitpunkt betrifft, ab dem die Bevölkerung sinkt, die Entwicklung natürlich unterschiedlich, aber die Form der Kurve ist überall gleich. In Ostdeutschland war der Knick schon vor 15 Jahren festzustellen, in den altindustriellen Regionen, z.B. dem Ruhrgebiet, den norddeutschen Küstenregionen vor zehn Jahren. In München wird er vielleicht erst in zehn Jahren kommen. Bundesweit erkennt man in der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ein klares Muster. Die altindustrialisierten Regionen, und dazu gehört auch das Aachener Revier, schrumpfen. Das zweite Muster ist, dass es Großregionen gibt, vor allen in Deutschlands Mitte, Thüringen und Sachsen-Anhalt in Ostdeutschland, aber auch Nordhessen, das südliche Niedersachsen, das Sauerland und Nordbayern, die ebenfalls schrumpfen. Das dritte, was einem auffällt ist, dass es eigentlich überall die Großstädte sind, die schrumpfen. Um die Großstädte herum befinden sich Wachstumskreise. Das hängt mit der Suburbanisierung zusammen. Diese Bevölkerungsprognose ist also das Ergebnis der Suburbanisierung, die bereits stattgefunden hat, vor allen Dingen in den 90er Jahren. Diese Phase war die ausschlaggebende Zeit, in der die geburtenstarken Jahrgänge in dem Alter waren, Wohneigentum zu bilden. Wenn diese in den suburbanen Raum abgewandert sind, haben sie dort auch ihre Kinder zur Welt gebracht, von denen nur ein Teil in die Kernstädte zurückgehen wird.

Das ist der Grund für die heute bereits mehrfach beschworene Geburtenzurückhaltung. 1,4 Kinder pro Frau sind in Westdeutschland seit 30 Jahren absolut konstant. Wir haben seitdem eine ganze Reihe von Bundesregierungen und diverse familienpolitische Maßnahmen gehabt, der Effekt auf die Geburtenziffer war jedoch gleich Null. Offensichtlich hängt es nicht so sehr von der Politik ab, dass die Menschen keine Kinder mehr bekommen. Eher hängt es damit zusammen, dass Partnerschaft und Ehe offensichtlich Auslaufmodelle sind. Dabei ist es egal, ob man sich die Zahl der Eheschließungen, die

Zahl der Scheidungen, das Heiratsalter ansieht. Alles deutet darauf hin, dass diese Lebenspartnerschaft sich dem Ende nähert. Das gilt auch für die jungen Frauen, die im besten Geburtsalter sind. 54% wohnen im „Hotel Mama“. Das nächste große Kuchenstück sind die Alleinlebenden, das heißt nicht, dass diese nicht Lebens- oder Tagesabschnittspartner hätten, aber es nimmt eben auch dieses „living apart together“ zu. Man gründet wegen der unterschiedlichen Lebensrhythmen erst gar keinen gemeinsamen Haushalt mehr. Diese niedrige Geburtenziffer von 1,4 kommt nicht dadurch zu Stande, dass die meisten Familien nur ein Kind bekämen. Die meisten Familien bekommen zwei Kinder, aber es gibt inzwischen 30%, die überhaupt keine Kinder mehr bekommen. Das Ergebnis ist eine Polarisierung der Lebensformen. Natürlich gibt es auch so etwas wie eine „Renaissance der Familie“. Junge Eltern, die Kinder bekommen, widmen ihren Kindern eine Aufmerksamkeit, wie noch keine Elterngeneration zuvor. Aber es werden immer weniger. Der Anteil der 30-34-jährigen, der in Familien lebt beträgt noch 69%. Inzwischen sind jedoch 31% der Paare kinderlos; „dinks – double income no kids“. Sie sehen diese Polarisierung auch daran, dass die Lebensrhythmen auseinander driften. Kinderlose gehen dann zum „Chill-Out“ in die Disko, wenn die anderen ihre Kinder gerade zur Schule bringen. Güterhersteller haben sich darauf eingestellt. Reiseveranstalter bieten Reisen für Familien mit Kinderbetreuung und Reisen für Singles an, auch mit Betreuung. Ein weiteres Beispiel ist die Automobilindustrie. Vor 30 Jahren lebten fast alle in Familien mit Kindern, 92%. Da gab es nur einen Typ von Auto. Das war die Limousine mit fünf Sitzplätzen und Kofferraum. Heute gibt es für Kinderlose Zweisitzer, Cabrios, Autos, die definitiv nicht geeignet sind, wenn man eine Familie hat, und die anderen sind auch nicht mehr mit der Limousine zufrieden. Sie wollen mindestens den Caravan, am Besten noch den Minivan.

Übertragen auf die Wohnungswirtschaft könnte diese Limousine eine Standardwohnung mit 14 m² Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, kleiner Küche, 8 m² Kinderzimmer sein. Damit können zum Beispiel die Singles und Paare überhaupt nichts anfangen. Familien sind damit auch nicht mehr zufrieden. Wir brauchen heute andere Grundrisse, andere Wohnungstypen, genauso wie wir heute andere Autos haben. Wir hatten ein halbes Jahrhundert lang ein klares Leitbild im Wohnungsbau, in der Stadtplanung, in der Architektur und das war das familiengerechte Wohnen. Längst schon sind die Familien in der Minderheit auf den Wohnungsmärkten. Das hat viele Konsequenzen für die Wohnungs- und Baulandnachfrage. Was zuerst auffällt, ist ein dicker Speckgürtel. Die geburtenstarken Jahrgänge, die heute im Alter zwischen 35 und 45 Jahren alt sind, haben in der Vergangenheit für den Boom im Bauträgergeschäft gesorgt. Sie haben dafür gesorgt, dass Anfang der 90er Jahre die Kindergartenplätze knapp wurden. Sie haben zwar auch nur 1,4 Kinder bekommen, aber es gab auch sehr viele Eltern. Außerdem haben sie die neue Wohnungsnot mitverursacht, zusammen natürlich mit dieser extremen Zuwanderung. Ein paar Jahre später haben sie Eigenheime erworben. Dass das Bauträgergeschäft nun bröckelt, hängt damit zusammen, dass dieser Gipfel bereits vorbei ist und die Jahrgänge, die nachrücken, geburtenschwächer sind. Das wird im Folgenden noch einmal genauer erläutert.

Eine weitere Konsequenz ist: Diese geburtenstarken Jahrgänge befinden sich jetzt im Familienalter. In fünf Jahren wird ein großer Teil der Kinder dort aus dem Haus sein. Aus den Familien werden Paare, kinderlose Paare in der postfamiliären Phase mit ganz anderen Wohnbedürfnissen als noch zuvor. Die Nähe zu Schulen und zu Kindergärten spielt überhaupt keine Rolle mehr. Dafür legt man Wert auf Wohnkomfort und auf gute Nachbarschaft. Und wo findet man Wohnkomfort, gute Nachbarschaft, ruhige Lagen, angenehmes Wohnumfeld? Zumeist nicht in den Städten. Deshalb ist das die einzige Gruppe, die sich wirklich freiwillig suburbanisiert. Es ist eine Gruppe mit relativ hohem Einkommen,

mit relativ hohem Vermögen, die die Städte verlässt. Die nachfolgenden Jahrgänge, die jetzt so knapp 30 Jahre alt sind, sind deutlich schwächer besetzt. Der Geburtsjahrgang 1973 zählt nur noch 60% der Menschen des Jahrgangs 1963. Die danach kommenden Jugendlichen- und Kinderjahrgänge werden immer dünner. Kein Elternjahrgang reproduziert sich mehr und die jüngeren Kinderjahrgänge bringen dann auch wieder weniger zur Welt.

Wie bereits erwähnt sind die Jahrgänge zwischen 1960 und 1965 sehr stark besetzt. Das sind natürlich nicht diejenigen, von denen Frau Ministerin Schmidt gesprochen hat, das sind nicht die Senioren, die hilfs- und betreuungsbedürftig sind, sondern das sind Golfspieler, Weltreisende und Bergwanderer. Aber in etwa zehn Jahren beginnt auch diese Gruppe, ein Bedürfnis nach altersgerechtem Wohnen zu entwickeln. Das heißt also, der große Nachfrageboom kommt erst noch. Er wird dann anders als heute aussehen. Heute ist bei den Hochbetagten ein deutlicher Frauenüberschuss zu erkennen. Aber dieser ist nicht eine Frage der gesünderen Lebensweise der Frauen, sondern eine Frage der Kriegsfolgen. Das sind die Soldatengenerationen, die uns heute bei den älteren Menschen fehlen, das wird sich auswachsen, nicht vollständig, aber doch weitgehend. Das heißt, wenn die heute 60, 65-jährigen in das hohe Alter kommen und Servicewohnen-Angebote brauchen, dann haben wir mehr ältere Männer und mehr ältere Paare und die haben auch wieder ganz andere Grundrissanforderungen, als die Witwen, für die wir heute das betreute Wohnen bauen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird bis zum Jahr 2010 kräftig zurückgehen und danach eine ganze Weile lang konstant bleiben. Allerdings müssen wir auch bemerken, dass es sich dabei um die Gesamtnachfrage nach Wohneigentum handelt, die sich aufteilt in neu erbaute Einfamilienhäuser und in Gebrauchtimmobilien. Schon heute liegt der Anteil der Gebrauchtobjekte beim Ersterwerb über 50%. Da in den nächsten Jahren auch aus demografischen Gründen sehr viele Einfamilienhäuser auf den Markt kommen, z.B. solche aus den 60er Jahren mit relativ großzügigen Achsmaßen, großzügigen Grundstücken in solider Bauweise und in guten innerstädtischen Lagen, wird die Nachfrage nach neu erbauten Einfamilienhäusern noch sehr viel stärker zurückgehen.

Die gute Nachricht für die Städte ist, dass die Suburbanisierung eine Menge an ihrer Dynamik verlieren wird. Denn Gebrauchtobjekte werden in den Kernstädten frei. Es wurde schon gesagt, dass die Gesellschaft bunter wird, das heißt die Struktur der Haushalte. Familien sind nur noch etwa 30% aller Haushalte, in zehn Jahren werden es nur noch 20% aller Haushalte und die Singles und kinderlosen Paare längst in der Überzahl sein. Noch etwas verändert sich: das alte Schichtenmodell. Die Einteilung in Oberschicht, Mittelschicht und Unterschicht ist längst nicht mehr richtig für die Menschen und ihren Wohnkonsum. Heute sprechen wir von Lebensstilgruppen, von Lifestylegruppen, wie sie die Marktforscher entwickeln. Übrigens wurde dies als erstes für die Parteienforschung entwickelt. Man spricht von Hedonisten, Experimentalisten, modernen Performern oder Postmateriellen, auch grün alternatives Milieu genannt. Diese Menschen haben nicht nur ganz unterschiedliche Konsumstile, sie wählen nicht nur unterschiedliche Politiker, sondern sie haben auch ganz unterschiedliche Wohnstile. Daneben gibt es noch Lifestylegruppen wie die bürgerliche Mitte oder das aufstiegsorientierte Milieu, das den Drang in das klassische Einfamilienhaus hat, am besten im Grünen, wo die Grundstücke bezahlbar sind. Aber es gibt auch andere Gruppen, wie zum Beispiel die Etablierten. Früher nannte man sie Yuppies, nur dass sie nun nicht mehr jung sind. Darüber hinaus existieren die modernen Performer, das sind durchaus starke, akademisch gebildete Gruppen, die eine ganz klare Präferenz für urbanes Wohnen haben. Ich habe eine ganz aktuelle Untersuchung der DB-Immobilien gelesen. Da hat man junge Akademiker nach ihren Wohnpräferenzen befragt. Man hat sie nach ihrer Traumwohnung

gefragt. Ganz weit vorne, mit riesigem Abstand, lag die renovierte Altbauwohnung. An zweiter Stelle kamen übrigens Loftwohnungen, also auch Altbauwohnungen. Das sind heute die attraktiven Wohnformen, zumindest bei diesen Lebensstilgruppen. Es gibt andere Lebensstilgruppen, die nach wie vor ins Grüne wollen, aber das differenziert sich zunehmend aus.

Der Anteil der Zugewanderten nimmt zu, das wurde auch schon von Herrn Collinet erwähnt. Die Armutsquote steigt in Deutschland ebenfalls an, auch das will ich nicht verschweigen. Die Zahlen des 2. Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung haben sich kontinuierlich gesteigert, mit weiter steigender Tendenz und auch mit einem ganz klaren räumlichen Muster. Wir haben ein Süd-Nord-Gefälle, ein Land-Stadt-Gefälle und natürlich ein Gefälle von den strukturstarken zu den strukturschwachen, altindustrialisierten Regionen. Die Region Aachen ist auch hier überproportional betroffen.

Wie entwickeln sich die primären wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen? Die jungen Familien, die so lange im Fokus der wohnungswirtschaftlichen Bemühungen standen, verlieren ganz deutlich an quantitativer Bedeutung, abgesehen von den jungen Familien mit Migrationshintergrund. Das ist eine stark wachsende Population, die sich zunehmend auch im Baurärgeschäft als Kundengruppe bemerkbar macht. Interessant zum Thema Stadtentwicklung ist zu erwähnen, dass jahrzehntelang hohe Ausländeranteile als Problemindikator für Stadtteile betrachtet wurden, was sich jedoch geändert hat. Ein hoher Ausländeranteil ist heute ein Indikator für eine wachsende Bevölkerung. Die demografisch und ökonomisch aktive Bevölkerung ist heute die Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Der Anteil junger Starterhaushalte wird vorübergehend auch noch wachsen. Das ist noch mal eine Chance für die Wohnungswirtschaft, junge Kunden zu bekommen. Der Anteil der Singles und der Paare im mittleren Alter, insbesondere sozusagen in diesen modernen Milieugruppen wird sehr stark steigen und es kommen neue Kundengruppen auf den Markt, neben dem Anteil älterer Paare.

Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungsrückgänge werden sich vor allem ab dem Jahr 2010 bemerkbar machen. Nach einer Übergangsphase wird auch die Zahl der Haushalte zurückgehen. Zurzeit beruhigt man sich damit, dass die Zahl der Haushalte noch steigt, weil die Haushalte kleiner werden, aber das ist nur ein vorübergehender Effekt. In vielen Städten ist dieser Effekt schon längst kompensiert.

Die Zunahme des Anteils älterer Haushalte, der neuen Haushaltstypen, die Verstärkung der Polarisierung zwischen Arm und Reich und die Pluralisierung der Lebensstile haben ein globales Wohnungsüberangebot zur Konsequenz. Damit ist gemeint, dass mehr Wohnungen existieren, als Nachfrage vorhanden ist. Trotzdem wird weiterhin neu gebaut, eine Erfahrung aus den neuen Bundesländern. Dort wird immer noch neu gebaut, obwohl Wohnungen leer stehen. Und die Konsequenz ist ein gnadenloser Qualitätswettbewerb. Gute Chancen, wie auf allen gesättigten Märkten, gibt es in bestimmten Nischen, jedoch Leerstände in Massenbeständen, weil es zu viel davon gibt. Hierzu gehören Bestände aus dem ersten Wohnungsbauprogramm der 50er Jahre. Selbst in Köln, wo immer noch Wohnungsmangel herrscht, stehen diese Wohnungen leer. Sie haben eine Bausubstanz, die häufig nicht mehr sanierungsfähig ist. Sie haben Grundrisse und Bäder, die heute nicht mehr akzeptabel sind. Des Weiteren problematisch sind die Großsiedlungen. Es handelt sich hierbei um unmenschliche Wohnformen, die zumeist auch noch an isolierten, peripheren Standorten angesiedelt sind. Ein solches Beispiel ist Bremen Tenever. Dort habe ich das Wohnungsunternehmen beraten, das diese Siedlung von einem insolventen Investor kaufen musste. Die Leerstandsquote in diesen Türmen beträgt 56%. Dort

werden Unsummen an öffentlichen Mittel hineingepumpt, um diese Wohnungen zu modernisieren. Wenn das gelingt, wird ein Stadtteil mit einer anderen Großsiedlung Leerstände aufweisen, der derzeit noch Vollvermietung aufweist. Für dessen Modernisierung ist dann kein Geld mehr da. Außerdem sind Bestände an Durchgangsstraßen betroffen, überwiegend in Privathand befindliche Altbauten.

Auch hier ist zu fragen, was passiert, wenn Wohnungsleerstände entstehen. Vielleicht sagt man aus Mietersicht, das ist doch gar nicht schlecht, so gibt es eine größere Auswahl auf dem Wohnungsmarkt und das drückt das Preisniveau. Aber wir müssen auch davon ausgehen, dass leer stehende Wohnungen, die nicht beheizt und nicht gelüftet werden, verwahrlosen, sie werden besetzt, es gibt eine soziale Erosion der Nachbarschaften und eine Rückentwicklung der Infrastruktur. Die Läden, die Bäcker, die Buslinien ziehen sich zurück. Die Stadtwerke bekommen Probleme, ihre Leitungsnetze aufrecht zu erhalten. In Beständen mit WEG-Gemeinschaften entsteht häufig Handlungsunfähigkeit, das ist besonders problematisch. Viele Wohnungseigentümer privatisieren ihre leerstandsgefährdeten Bestände und diese gehen dann an Gemeinschaften, die dann weder modernisieren, noch abreißen können. Es zeigen sich Dominoeffekte in den Quartieren, denn wenn Wohnungen leer stehen, kommen auch Gewerbetreibende und Handwerker in Probleme und es entsteht letztlich eine Abwärtsspirale. Die Folgen für die Wohnungswirtschaft sind dramatisch, nicht nur, weil es Erlösschmälerungen durch entgangene Mieten gibt, sondern auch weil die Nebenkosten noch getragen werden müssen, Vermarktungskosten zunehmen und das allgemeine Mietenniveau sich senkt. Schon bei 10% Leerstandsquote ergibt sich eine Ertragsminderung von 15-20% und dementsprechend eine Minderung der Ertragswerte. Das interessiert natürlich auch die Banken, die solche Objekte finanzieren.

Die Szenarien für die Wohnungsmärkte sind neben zunehmenden Leerständen auch die Gefahren der Verslummung, ein sinkendes Miet- und Preisniveau und sinkende Immobilienpreise. Es kommt zu Abrissen ohne Verwertungsmöglichkeit für frei fallende Grundstücke. Das selbst genutzte Wohneigentum gerät auch durch ein zunehmendes Angebot an Gebrauchtimmobilien unter Druck. Auch hier werden die Preise sinken und es wird zu einer zunehmenden Vermietung von Eigenheimen kommen. Erbgemeinschaften, die dann die Kaufpreise nicht mehr realisieren können, die sie sich aus der Vergangenheit vorgestellt haben, werden dann als Zwischennutzung die Eigenheime vermieten, das drückt weiter auf den Mietwohnungsmarkt. Wir erwarten, dass dann auch die Bodenpreise sinken werden. Ob Wohneigentum dann noch eine Altersvorsorge darstellt, ist mehr als fraglich.

Aus Vermietersicht kann man versuchen, Leerstände abzubauen, indem man sich Vorteile gegenüber den Konkurrenten sichert. Zum Beispiel kann man die Jahresmiete durch Rückvergütungen oder die Gesamtmiete durch mietfreie Anfangsmonate senken. Die Miete kann indirekt reduziert werden, indem man zusätzliche Wohnfläche, vielleicht die leer stehende Nachbarwohnung, kostengünstig überlässt. Oder man mietet Zusatzleistungen an. Es gibt übrigens schon Wohnungsunternehmen, auch Wohnungsunternehmen im Besitz des Landes NRW, die jedem Neumieter einen Kühlschrank oder ein Pay-TV-Abonnement schenken, was übrigens nur die Hälfte der Mieter überhaupt in Anspruch nimmt. Aber bei all diesen Maßnahmen handelt es sich um so etwas wie einen „kannibalistischen“ Wettbewerb, denn der Gesamt leerstand bleibt, er verteilt sich nur eventuell anders. Für den Privatvermieter stellt sich die Situation besonders scharf da. Externe Effekte interessieren ihn überhaupt nicht. Er wird so weit mit der Miete nach unten gehen, bis die Erlöse unterhalb der Betriebskosten liegen und damit das Mietniveau senken.

Als Option für leerstandsgefährdete Bestände kann man natürlich zunächst einmal den Abriss in Betracht ziehen. Das Problem dabei ist jedoch die Belastung in der Gewinn- und Verlustrechnung der Vermieter. Es sind häufig noch Restvaluten auf den Objekten und in vielen Städten gibt es immer noch eine schwierige öffentliche Diskussion, wenn Wohnungen abgerissen werden müssen. Daran muss sich auch die politische Öffentlichkeit erst gewöhnen. Die zweite Option ist die Aufwertungsstrategie, welche die Politik besonders gerne anwendet. Jedoch sind manche Standortnachteile nicht korrigierbar. Es entsteht ein hoher Investitionsaufwand, wenn sowohl Objekt- als auch Lagedefizite bestehen. Das Mietniveau lässt eine Amortisierung der Aufwertungsinvestitionen meist nicht mehr zu und ein koordiniertes Handeln der Eigentümer ist erforderlich. Das ist eine Strategie, die sich nur punktuell für ganz bestimmte Situationen eignet. Was stattdessen häufig gemacht wird, ist der Niedrigpreisverkauf an Zwischenerwerber. Dadurch teilt man sich quasi die Verluste, aber die Zwischenwerber sind nicht berechenbar und nicht immer seriös. Ferner gibt es eine Restnutzungsstrategie. Eine Investition in die Bestände findet nicht mehr statt, man lässt sie verkommen, nimmt stattdessen eine wachsende Leerstandsquote hin und die Mieteinnahmen werden noch mitgenommen. Problematisch ist, dass so Verschlummung geradezu gefördert wird. Eine weitere Strategie ist die des Einzelverkaufs, die Mieterprivatisierung. Diese funktioniert natürlich besonders schlecht in den Beständen, die leerstandsbedroht sind. Des Weiteren kommt der Verkauf in kleinen Tranchen an Kapitalanleger in Betracht, zunehmend auch an solche mit Migrationshintergrund.

Was man eigentlich machen muss, um rational mit dem Problem der Leerstände und Überkapazitäten umzugehen, ist ein Portfoliomanagement. Dabei trägt man die Wohnungsbestände, die man hat, üblicherweise in ein Portfolio ein, das zum einen die Standortqualität von schlecht bis sehr gut auf der Horizontalen darstellt, zum anderen die Qualität des Objektes. Dann erhält man vier Felder. Man erkennt sofort, dass die Strategie, die Objektqualität aufzuwerten, das heißt die Modernisierung der Wohnungen, sich eigentlich nur dort lohnt, wo auch der Standort gut ist. So kann man umso hochwertiger modernisieren, je besser der Standort ist. Aber an einem schlechten Standort, beispielsweise an einer verkehrsreichen Straße mit Verkehrslärm, nutzt auch die am schönsten modernisierte Wohnung nichts, weil die Lagenachteile bleiben. Bei Objekten mit schlechter Qualität an schlechten Standorten, kann man versuchen, sowohl die Wohnung selbst als auch den Standort, beispielsweise durch Quartiersmanagement, zu verbessern, aber das ist die teuerste Strategie. Was jedoch stattdessen gemacht wird, das steht übrigens auch in den Förderkriterien des Programms Soziale Stadt, ist eine Konzentration auf die allerschlechtesten Objekte an den allerschlechtesten Standorten. Da werden dann Millionen hineingepumpt, die letztlich verpuffen und schließlich dort fehlen, wo es sich lohnt. Wir haben eine zweite Zone mit etwas besseren Bedingungen, dort muss auch preiswerter Wohnraum erhalten werden, denn aus den Ergebnissen des Armuts- und Reichtumsberichts geht deutlich hervor, dass der Anteil der einkommensschwachen Schichten steigt. Für die Einkommensschwachen werden preiswerte Wohnangebote benötigt. Weisen die Objekte einen zu schlechten Standort sowie eine zu schlechte Qualität auf, ist nur noch deren Abriss sinnvoll. Jedoch ist dieses rationale Vorgehen in der Praxis schwierig.

Wenn beispielsweise 70 Wohneinheiten abgerissen würden, selbst unter Berücksichtigung von Abrisskosten von 50 Euro pro m², Umzugskosten von 2.000 Euro pro Mieter und Verwertung des Grundstücks, wird sich der Abriss für einen kollektiven Gesamtvermieter lohnen. Aber in der Praxis stellt sich ein Gefangenendilemma ein: Wer abreißt, trägt die Kosten und nützt seinen Konkurrenten. Am besten wäre es, wenn alle Vermieter abreißen würden, aber stattdessen warten sie auf denjenigen, der

sich zuerst bewegt. Die Folge ist, dass beide nicht abreißen, die Überkapazitäten sich auf türmen und letztlich für alle die Situation äußerst ungünstig ist. Aus diesem Grund muss dieser Kapazitätsabbau organisiert werden. Da befindet sich die Wohnungswirtschaft in keiner besseren Lage als beispielsweise die Stahlindustrie oder die Werftenindustrie, die ihre Überkapazitäten nicht ohne Unterstützung beseitigen konnten. Eine Lösungsmöglichkeit wäre die Quotierung der Abrisse. Das Problem bei so einem Vorgehen ist, dass sich die großen Wohnungsbaugesellschaften in der Regel beteiligen, aber nicht die Privatvermieter. Eine weitere Option wäre, eine öffentliche Abrissförderung wie in den neuen Bundesländern zu gewähren. Diese würde zwar die Kosten des Abrisses decken, aber nicht die Wertverluste ausgleichen. Ein weiteres mögliches Vorgehen wäre es, die Bestände zu fusionieren, wie man das in Halle an der Saale an der Silberhöhe versucht hat. Aber auch da hat es nicht funktioniert, weil die Organisationskosten extrem hoch sind. Vielleicht kann man einen Auffangfonds für problematische Bestände gründen. Dabei tritt jedoch das Problem der Wirtschaftlichkeit dieser Fondsgesellschaften auf. Der Vorschlag, Abrissprämien zu gewähren, wird an der allgemeinen Auffassung scheitern, die Wohnungswirtschaft brauche keine neuen Subventionen, es passe nicht mehr in den Zeitgeist und die politische Landschaft. Aber man kann darüber nachdenken, diese Prämien zu refinanzieren, durch eine neue Abgabe, die dann dieses ökonomische Dilemma löst.

Strategien

Welche Strategien haben nun schrumpfende Städte? Die erste Strategie ist der Abbau von Überkapazitäten. Jedoch ist bereits deutlich gemacht worden, dass das nicht einfach und nicht trivial ist. Die zweite Strategie ist, die verbleibenden Bestände aufzuwerten. Dabei müssen preiswerte Wohnungen erhalten werden, es muss eine Orientierung an Zielgruppen nach Lebensstilen, nach Altersgruppen, nach Haushaltstypen erfolgen und insbesondere etwas an den Quartieren getan werden. Denn für die Wohnzufriedenheit, das zeigen alle empirischen Untersuchungen, ist heute die Qualität der Quartiere viel wichtiger, als die Qualität der Wohnungen selbst. Drittens wäre eine denkbare Strategie, Eigenheime im innerstädtischen Bereich anzubieten, um die wenigen Familien, die wir heute noch haben, an der Abwanderung zu hindern. Dazu muss das Angebot im PreisLeistungsverhältnis aber konkurrenzfähig sein und eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen. Außerdem müssen zielgruppenspezifische Produktangebote im innerstädtischen Bereich bereitgestellt werden, um das innerstädtische Wohnen, das urbane Wohnen zu aktivieren. Diese vier Strategien sind jedoch nur sinnvoll, wenn sie alle zusammen angewendet werden.

Und damit kommen wir zum Thema Bauland. Das Ruhrgebiet und dessen Umland zeigt in einer Gegenüberstellung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung und der Baulandpreise: Dort, wo die Bodenpreise hoch sind, ist die Bevölkerung abgewandert. Dort, wo die Bodenpreise niedrig sind, ist die Bevölkerung hingewandert. Die Bodenpreise sind die primäre Stellschraube, um eine Verjüngung zu erzielen. Warum sind die Baulandpreise so hoch? Planungsbedingte Baulandverknappung in den Kernstädten sind die häufigsten Argumente. Das wird damit begründet, dass die Kernstädte zu wenig Fläche hätten und zu dicht bebaut sind. Bauland gibt es jedoch genügend, selbst in den Kernstädten, aber man muss es mobilisieren. Langwierige Planungsverfahren in den Kernstädten sind die eigentlichen Ursachen für das knappe Baulandangebot. Die Planungsprozesse in den Umlandgemeinden sind meist sehr viel schneller. Dort gibt es viel weniger Interessengruppen, auf die Rücksicht genommen werden muss, und das gibt ihnen einen Vorteil. In den Kernstädten sind auch starke planerische Eingriffe in die Baugebiete und hoheitliche Planungsabläufe üblich. Nicht selten gebraucht das Lei-

tungspersonal in der Stadtverwaltung die Planungsprozesse dazu, sich selbst ein professionelles Denkmal zu setzen und nicht unbedingt, um eine nachfrageorientierte Politik zu betreiben und dadurch die Bevölkerungsentwicklung der eigenen Stadt zu stabilisieren.

Die Anforderungen der Träger öffentlicher Belange treiben die Kosten in die Höhe, die Müllabfuhr, die auf breite Straßen besteht, damit ihre Fahrzeuge besser durchkommen oder die Stadtwerke, die Sammelanschlüsse ablehnen, weil diese die Gebühren reduzieren würden. All das ist bei den kreisangehörigen Gemeinden sehr viel geringer ausgeprägt. Weitere Probleme sind kostentreibende ökologische Anforderungen in den Kernstädten. Da kommt man zu einem ganz traurigen Kapitel. Unter dem Vorwand der ökologischen Qualität in Kernstädten wird unsere Landschaft zersiedelt und wird ein hohes Pendleraufkommen generiert. Von Seiten der Planer wird dann immer auf die hohen Siedlungsflächenanteile in den Städten verwiesen. Es wird argumentiert, dass sie schon zu hoch seien und wenn Bauland ausgewiesen würde, müssten wenigstens aufwändige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Dabei zeichnet sich eine Stadt doch durch eine hohe Siedlungsdichte aus. Wenn wir überall die gleiche Siedlungsdichte hätten, dann wäre die ganze Bundesrepublik sozusagen zersiedelt und zugebaut. Ich glaube, dass man mehr Blick für die Ökogesamtbilanz haben muss. Hohe wohnungspolitische Anforderungen in den Kernstädten kommen manchmal noch dazu. Das belegt das Ergebnis einer Wohnstandortpräferenz-Untersuchung, die wir in Mecklenburg durchgeführt haben. Die meisten Haushalte, die umziehen wollen, wären in der Kernstadt geblieben, wenn sie dort ein adäquates Angebot, das auch preislich konkurrenzfähig wäre, gefunden hätten. Hier gibt es nur eine einzige Gruppe, bei der der Wunsch zur Suburbanisierung überwiegt, und das sind die kinderlosen, älteren Paare, da diese sehr viel Wert auf Ruhe, Wohnumfeld und Nachbarschaft legen. Alle anderen Gruppen haben eine ganz klare Präferenz für die Kernstadt, insbesondere auch die Familien.

Warum ist die Suburbanisierung so problematisch? Weil sie sich in Phasen abspielt. Die erste Phase ist die Suburbanisierung der Wohnbevölkerung. Man zieht in den Vorort, macht aber alles andere noch in der Kernstadt. Das erzeugt zwar viel Verkehrsaufkommen, ist aber vergleichsweise unproblematisch. Die zweite Phase ist die Suburbanisierung des Gewerbes und die dritte die Suburbanisierung des Einzelhandels. Man fährt zum Einkaufen nicht mehr in die Kernstädte sondern in Einkaufszentren an den Autobahnknotenpunkten. Die vierte Phase ist die Suburbanisierung der sozialen Infrastruktur, die Sportvereine, die Schulen suburbanisieren sich. Einer der immobilienwirtschaftlich interessantesten Indikatoren für eine prosperierende Region ist die Zahl der Teilnehmer an Volkshochschulkursen. Irgendwann gehen nämlich die Leute, die aus der Kernstadt ins Umland abgewandert sind, auch dort zur Volkshochschule. Die fünfte ist die Suburbanisierung der Bürostandorte und Firmensitze. Und schließlich folgt die kulturelle Infrastruktur. Überall werden Theater geschlossen, weil sie nicht mehr finanzierbar sind; in Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf. Neue Theater werden dagegen beispielsweise in Neuss geöffnet, dort gleich zwei auf einmal. Konsequenz sind die demografische, soziale, ökonomische und städtebauliche Erosion der Kernstädte, Zersiedlung und Pendleraufkommen sowie die Verlagerung der Wachstumspole in diese „edge cities“ oder „exocities“, die dann entstehen, wenn diese sechs Phasen der Suburbanisierung durchgelaufen sind. Das wissen wir aus Amerika, wo die Suburbanisierung eine viel stärkere Dynamik gehabt hat, als bei uns. Ich sage das, damit wir noch an den entsprechenden Schrauben drehen, damit das bei uns nicht vorkommen kann.

Finanzpolitische Konsequenzen kennen Sie alle und damit kommen wir zu der Überlebensstrategie für die Städte, zum Baulandmanagement. Was wir brauchen ist eine Baulandoffensive in den innerstädtischen Bereichen und zwar so früh wie möglich, so schnell wie möglich, solange wir noch ein paar

Reste der geburtenstarken Jahrgänge haben, die in dem Erwerbsalter sind. Das bedeutet, dass noch drei, vier Jahre zur Verfügung stehen, um das zu realisieren. In dieser Zeit muss die Baulandoffensive stattfinden. Es gibt übrigens eine Stadt, die das schon sehr frühzeitig gemacht hat. Sie hat es geschafft, ihren Suburbanisierungstrend zu stoppen und von Jahr zu Jahr, wenn das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik eine neue, aktualisierte Prognose vorgelegt hat, in der Kurve ein bisschen höher zu kommen. Es handelt sich um die Stadt Dortmund, die eine Baulandoffensive betrieben und dadurch auch eine Preissenkung des Baulands erreicht hat. Wenn man eine Baulandoffensive macht, dann bedeutet das auch ein Verzicht auf Preis treibende Auflagen, die dazu führten, dass wir die Bevölkerung aus den Städten vertrieben haben. Hohe städtebauliche Qualität und gute Infrastruktur sind hingegen ein entscheidendes Merkmal, sich einen Wohnstandort auszusuchen. Für junge Familien ist die Qualität der Schulen und Kindergärten ganz entscheidend. Wir brauchen eine nachfragegerechte, zielgruppenorientierte Planung. Nachfragegerechte Planung, das heißt, der Maßstab unserer Planungen muss die Nachfrage sein und diese Nachfrage ist natürlich von Zielgruppe zu Zielgruppe unterschiedlich. Ältere Paare wollen etwas anderes als junge Familien und die wollen wieder etwas anderes als Singles im gleichen Alter. Sie bevorzugen eine andere Infrastruktur, andere Standortmerkmale, eine andere Architektur. Es müssen Nischenprodukte für diese verschiedenen Zielgruppen entwickelt, Portfoliomanagement durchgeführt und Überkapazitäten im Bestand abgebaut werden. Wenn das gelingt, kann man auch mit dem demografischen Wandel umgehen, jedoch sind diese Einzelstrategien keineswegs trivial. Das entscheidende ist der Faktor Zeit. In den neuen Bundesländern wusste man das alles und hat fünf Jahre, ein halbes Jahrzehnt verschwendet. In den alten Bundesländern sehen wir diese demografischen Prognosen sehr viel früher. Wir haben noch mehr Zeit. Aber nicht alle Städte sind in der Lage, diese Zeit zu nutzen. Eine, die es geschafft hat, ist Dortmund.

Ich wünsche Ihnen hier in Aachen auch, dass Sie die Zeit nutzen und dass Sie die „Überlebensstrategie“ erfolgreich praktizieren.



Die Folienpräsentation zu den Ausführungen Herrn Prof. Dr. Eicheners findet sich im Anhang der vorliegenden Dokumentation.

Rückfragen

Dieter Haack (Moderator):

Herzlichen Dank, Herr Prof. Eichener. Sensible Architekten, Investoren, Eigentümer hätten eventuell weinend die Veranstaltung verlassen können. Überwiegt das Düstere oder überwiegt die Zukunft für diese Gruppe, die ich gerade genannt habe?

Prof. Dr. Volker Eichener:

Man muss auch manchmal den Wecker schrillen lassen, um sich selber aus der Lethargie und aus der Routine der Jahrzehnte zu wecken, denn der demografische Wandel bedeutet, dass sich alles komplett ändert. Wir kannten seit Jahrhunderten nichts anderes, als Wachstum. Alle unsere Instrumente sind auf Wachstum ausgerichtet. Wie wir mit Schrumpfung umgehen, wissen wir noch gar nicht. Es fällt uns übrigens nicht nur im Bereich des Städtebaus sehr schwer, mit Schrumpfung umzugehen. Mindestens genauso fällt es uns im Bereich der sozialen Sicherungssysteme schwer, dies handzuhaben, aber in jedem Falle müssen wir Strategien entwickeln und zwar schnell.

Plenum:

Eine Frage zur regionalplanerischen Lenkung. Es bedarf der Absprache, sonst gibt es einen kommunalen Konkurrenzkampf und ich sehe „Schwarz“, dass in diesem Fall eine Wohnungspolitik betrieben werden könnte, die nur auf Qualitäten aus ist und nicht danach handelt, möglichst viele Einwohner zu bekommen, mag es kosten, was es wolle.

Prof. Dr. Volker Eichener:

Den Konkurrenzkampf gibt es längst und diesen haben die Städte bereits verloren. Deshalb können diese regionalplanerischen Instrumente und Institutionen nicht sehr effektiv gewesen sein. Jetzt im Zeitalter der Schrumpfung formieren sich natürlich die Städte zu einer neuen Phase des Konkurrenzkampfes. Vor zehn Jahren ist überall die Bevölkerung gewachsen und man hat um die Verteilung des Wachstums konkurriert. Jetzt wird es sehr viel härter. Hier konkurriert man um die Verteilung der Schrumpfung. Damit müssen wir rechnen und in diesem Konkurrenzkampf ist es natürlich so, dass die Schnelleren die Langsameren, die Besseren die Schlechteren überrunden werden. Die Planungsinstrumente haben an dieser Logik nichts geändert. Schauen Sie sich doch mal an, was aus dem ehemaligen Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk geworden ist. Von Reformrunde zu Reformrunde wurden seine planerischen Kompetenzen gestutzt und weggenommen. Ich glaube, die Vorstellung, dass Kommunen zusammen arbeiten könnten, im Sinne einer abgestimmten Regionalplanung, ist eine fromme Illusion.

Plenum:

Sie haben zwar ein Szenarium dargestellt, aber ich muss Ihnen sagen, dass das die Realität ist. In meiner Eigenschaft als Maklerin kann ich Ihnen nur beipflichten, dass wir diese Realität schon sehr spüren. Im Zuge der Nachkriegsbauten, die als mehr oder weniger architektonische Glanzleistungen erbaut worden sind, gibt es vor allen Dingen in der Innenstadt Defizite. Es fällt in anderen Ländern auf, dass es dort sehr viele Häuser mit Aufzügen gibt, eine Priorität, die hier in Aachen gänzlich fehlt. Das wird auf der anderen Seite natürlich, wenn man es überhaupt nachrüsten kann, zu Kosten treibenden

Mieterhöhungen führen. Es besteht tatsächlich die Nachfrage, dass ältere Menschen wieder in die Stadt möchten. Aber es sind nicht nur die Älteren, sondern auch viele andere Gruppen. Wir haben jetzt gerade einen Fall in Aachen, bei dem auf einem citynahen Grundstück Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Auf der anderen Seite sind jetzt Einwohner, die sagen, wir wollen dieses Areal aber als Fußballplatz erhalten. Das sind natürlich dann kontroverse Interessen. Aber ich muss Ihnen ganz ehrlich sagen, Sie haben vollkommen recht, da wird mir als Makler und als Bürger dieser Stadt eigentlich ein bisschen Angst und Bange, wenn wir jetzt nicht alle zusammen halten und uns Ideen einfallen lassen, dann sieht die Zukunft gar nicht so einfach aus.

Prof. Dr. Volker Eichener:

Zur ersten Bemerkung: Die Notwendigkeit, Wohnungen altersgerecht anzupassen, beispielsweise durch Einbau von Aufzügen oder Nachrüstung von Barrierefreiheit, ist offensichtlich, doch das wird uns nur gelingen, wenn der Wohnungsmarkt funktioniert und das Preisniveau stabilisiert wird. Denn das erfordert Investitionen und diese Investitionen müssen sich amortisieren. Deshalb ist es so wichtig, die Funktionsfähigkeit der Märkte aufrecht zu erhalten und Leerstände zu bekämpfen, so wie sie entstehen. Man darf nicht erst mit dem Abriss beginnen, wenn 5.000 Wohnungen leer stehen, sondern zeitnah.

Zum zweiten Punkt: Unser politisches System fördert lokale Egoismen. Sie haben 20 Menschen, die ein bestimmtes Wohnbedürfnis haben, aber sie haben 200, die in der Nachbarschaft eines Baugebietes leben. Diese 200 können natürlich solche Prozesse relativ leicht blockieren. Wir haben das an vielen anderen Punkten, das ist vielleicht eines unserer deutschen Dilemmata. Es werden keine Schnellbahnstrecken gebaut, Flughäfen nicht funktionsfähig ausgebaut und die Zersiedlung der Landschaft und die Suburbanisierung gefördert, weil solche lokalen Egoismen auch in den Städten, im politischen System der Städte besonders effektive Resonanz finden. Während man in den kleinen Umlandgemeinden das meist viel unproblematischer sieht und dort dann Baugebiete ausgewiesen werden. Das ist kein Einzelfall, das finden Sie in vielen anderen Kommunen, eine Eigenart unseres politischen Systems. Manchmal wünsche ich mir von unseren Politikern auch mehr Mut und eine demokratischere Orientierung, sich nämlich an der Mehrheit zu orientieren und nicht an einer kleinen Gruppe, die gerade negativ betroffen ist.

Plenum:

Sie stellen fest, dass der Verzicht auf Preis treibende Auflagen zu Preissenkungen führt. Jetzt ist das wohl keine wissenschaftliche Abhandlung. Ich denke der normale Menschenverstand gibt dies auch wieder. Ich bin kein Mann aus der Verwaltung, insofern weiß ich nicht, auf welche Auflagen man verzichten kann. Können Sie uns helfen, welche Kommune hier als Benchmark dienen kann?

Prof. Dr. Volker Eichener:

Das ist ein Ergebnis eines Gutachtens, das wir vor fast zwölf Jahren gemacht haben, damals für die Kostensenkungskommission bei der Bundesregierung. Es gibt ganz viele Preis treibende Auflagen. Das fängt mit ökologischen Ausgleichsmaßnahmen an und geht weiter über die Straßenbreite und Stellplatzausweisung. Manchmal bestehen die Kommunen darauf, dass noch ganz bestimmte Wohnformen auf einem Grundstück realisiert werden. Nicht selten werden städtebauliche Wettbewerbe gemacht, bei denen ästhetische Kriterien eine größere Bedeutung bekommen als die Nachfragekriterien, mit der Folge, dass Sie einen beträchtlichen Anteil von Häusern mit der falschen Ausrichtung haben,

die Sie dann nur mit Abschlag verkaufen können. Die Frage der Beleuchtung, die installiert wird, das sind alles letztlich Auflagen, die die Erschließungskosten, die das Verhältnis von Netto- zu Bruttobauland beeinflussen und die im Endeffekt zu dem empirischen Ergebnis führen, dass in den Städten das Bauland teurer ist, als auf dem Land. Dafür gibt es aber eigentlich keine vernünftige ökonomische Erklärung. Die landwirtschaftliche Ausgangsfläche, das Maisfeld, ist in der Stadt nicht teurer, als auf dem Land, aber im Erschließungsprozess, im Entwicklungsprozess kommen dann diese Auflagen. Sie sind alle gut gemeint, aber sozusagen aus einer isolierten Sicht heraus gemeint. Die Träger öffentlicher Belange, die zum Beispiel an unserem Planungsverfahren zu beteiligen sind, haben natürlich alle sozusagen ihr isoliertes Partialinteresse und das wird im Zuge dieser Planungsverfahren Stück für Stück kumuliert. Das führt dann im Endeffekt zu diesen hohen Baulandpreisen. Da müsste man gegensteuern und sagen, es geht um unsere Gesamtstadt und um die Einwohnerzahl in unserer Gesamtstadt.

Plenum:

Ich bin freischaffende Architektin und Stadtplanerin. Jetzt gab es zum zweiten Quartal dieses Jahres eine Veröffentlichung des Emnid-Instituts in Zusammenarbeit mit Siemens und dort wurde das zukünftige Wohnverhalten analysiert. Ganz entgegen Ihren Beschreibungen prognostiziert man dort eine Flucht ins Innere, das heißt eine Spezifikation all dessen, was man mitnehmen kann gegenüber einer sehr hohen Mobilisierung des Mieters oder des Eigentümers. Vorgeschlagen wird als Ausblick für die Zukunft des Wohnungsmarktes eine überhaupt nicht spezifizierte Wohnlandschaft, sondern im Grunde genommen ein hoch flexibler Gebäudebestand, in dem, je nach Bedarf für kurze Lebensphasen, für die entsprechende Lebensphase flexibel eingerichtet werden kann, da fallen auch beispielsweise Begriffe wie „Cocooning“. Wie würden Sie diese Sichtweise, also erhöhte Mobilität, erhöhte Flexibilität bezogen auf die Stadtentwicklung bewerten?

Prof. Dr. Volker Eichener:

Das ist zunächst einmal eine empirische Feststellung, die eine Konsequenz dieser Pluralisierungsprozesse in unserer Gesellschaft ist. Die Lebensformen, Haushaltstypen und Lebensstile pluralisieren sich und das bedeutet auch, dass die Menschen schneller wechseln. Man wechselt heute auch sehr schnell seine Lebensform. Ein Single ist nicht dauerhaft Single, sondern wird dann irgendwann ein Paar und zwei Jahre später ist er wieder Single. Das bedeutet natürlich, dass sich dann auch die Wohnbedürfnisse ändern. 50% der Umzüge sind bedingt durch persönliche und berufliche Änderungen. Da sowohl die persönliche Mobilität der Lebensformen als auch die berufliche Mobilität zunimmt, bedeutet das, dass insgesamt die Fluktuation zunimmt. Man wird mobiler werden.

Eine Konsequenz, die ich daraus für die Wohnungspolitik abgeleitet habe, ist, dass wir darüber nachdenken sollten, die Grunderwerbssteuer abzuschaffen, um diese Mobilität zu fördern und auch die Nutzung unseres Wohnungsbestandes zu verbessern. Es ist ein Unding, dass von den wirklich jungen Familien, das heißt von den unter 30-jährigen nur 7% Wohneigentum haben. Das heißt, dass man das Eigenheim dann erwirbt, wenn die Kinder schon groß sind und man es eigentlich gar nicht mehr wirklich braucht, die Kinder nutzen noch drei Jahre den Garten, dann sind sie aus dem Haus und im Alter ist man in seinem Haus auf drei Etagen mit Vor- und Hintergarten auch nicht mehr optimal versorgt. Wir müssen uns dem britischen oder niederländischen Modell, bei dem man zu seiner jeweiligen Lebensphase Wohneigentum erwirbt und das schnell wieder eintauscht, wenn sich die Lebensphase ändert, allmählich annähern. Da kann die Politik auch ein wenig steuern. Das bedeutet, wir müssen in jeder Hinsicht flexibler werden, was unsere Objekte betrifft, was zum Beispiel aber auch unsere Infra-

struktur betrifft. Ein Familienquartier ist nur temporär Familienquartier, danach sind es keine Familien mehr, sondern ältere Paare, die dort wohnen. Da muss sich die Infrastruktur mitentwickeln oder die Menschen müssen umziehen.

Plenum:

Sie sind auf die Chancen, die sich im Grunde genommen durch den geplanten Subventionsabbau im Bereich der Pendlerpauschalen, durch die Rücknahme der Eigenheimzulage, durch möglicherweise auch steigende Energiepreise ergeben, weniger eingegangen. Ich denke, daraus ergeben sich auch für die Städte erhebliche Chancen, denn im Grunde genommen werden dadurch bisherige Zyklen, die die Leute auf das Land hinausgezogen haben, wie es zum Teil gerade hier in der Region spürbar ist, mit Sicherheit weiter abflachen.

Prof. Dr. Volker Eichener:

Die Menschen handeln oft sehr irrational, wenn sie umziehen. Mehr als die Hälfte der Suburbanisierer geht wieder in eine Mietwohnung, auch aus den gleichen Gründen, weil sie sich dort für ihr Budget eine schönere und größere Wohnung leisten kann. Die meisten denken nur an die Kosten, die unmittelbar präsent sind, die Wohnkosten. Eine langfristige Abdiskontierung der Pendelkosten unter Berücksichtigung von Energiepreissteigerungen macht niemand. Aus diesem Grund kommt es eben dazu, dass diese Pendelentfernungen sich ausdehnen. Immer dann, wenn wir einen Benzinpreisschub haben, der regelmäßig kommt, steigert dann die Politik die Pendlerpauschale, was letztlich eine Subventionierung der Bevölkerung im suburbanen Raum durch die städtische Bevölkerung darstellt sowie auch eine soziale Ungerechtigkeit und eine ökologische Katastrophe. Ich persönlich muss auch zugeben, dass ich auch sehr von der Pendlerpauschale profitiere, obwohl ich nicht im suburbanen Raum lebe, aber ich würde ein Modell außerordentlich begrüßen, in dem alle diese Vergünstigungen abgeschafft würden und diese Verzerrungseffekte vermieden würden.

Vielleicht noch ein Wort zu den wohnungspolitischen Subventionen: Jede Wohnung, die in Deutschland nach dem zweiten Weltkrieg gebaut wurde und immer noch gebaut wird, wird subventioniert, mit dem einen oder mit dem anderen Instrument. Das ist zum einen der perfekte Griff in die eigene Tasche. Der Staat steckt uns an wohnungspolitischen Subventionen in die rechte Tasche, was er uns vorher an Steuern aus der linken genommen hat. Zum zweiten verschleiert das die wahren Kosten des Wohnens. Zum dritten verschleiert das natürlich die Relationen zwischen den verschiedenen Wohnformen, insbesondere die frei finanzierte Mietwohnung ist in der Zange zwischen den subventionierten, öffentlich geförderten Sozialwohnungen und zwischen den subventionierten Eigenheimen. Das wirkt übrigens auch verteuern für die Eigenheime.

Plenum:

Ich begrüße Ihren Vortrag als Bestätigung dessen, was auch schon seit 20 Jahren als kommunale und Landesinitiative läuft. Was ist mit unseren Baulücken? Jedes Jahr aufs Neue versuchen wir Initiativen zu starten. Was offensichtlich ist, gerade unsere Baulücken in Kernstädten haben schon Infrastruktur, sie sind jedoch meistens in privatem Besitz. Mich würde interessieren, ob Sie da auch Ideen entwickeln könnten, was zum Beispiel an Preissenkungsangeboten oder welchen Angeboten auch immer dazu führen könnte, dass Private auch diese Baulücken entweder für die Bebauung veräußern oder selbst bebauen.

Prof. Dr. Volker Eichener:

Das ist ein schwieriges Thema, weil da ganz viele Faktoren hineinspielen. Das fängt damit an, dass viele dieser Eigentümer von Baulücken eigentlich gar nicht handlungsfähig sind. Da kann man natürlich mit marktwirtschaftlichen Instrumenten kommen und sagen, wir gründen jetzt einen kommunalen Grundstücksfonds und machen attraktive Angebote, ihnen diese Baulücken abzukaufen. Der zweite Punkt ist, dass man natürlich einen Mobilisierungsdruck ausüben kann, in dem man die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke erhöht. Wir haben im Moment eine Grundsteuersituation, die in jeder Hinsicht paradox ist. Für bebaute Grundstücke sollte man die Grundsteuer eigentlich abschaffen, auf Null setzen, aber für unbebaute kann man sie dann natürlich erhöhen, wenn sie baureif sind. Das Dritte betrifft wiederum die Auflagen. Wir haben beispielsweise die Auflage, im städtebaulichen Zusammenhang zu bebauen und planen irgendwo eine Zeilenhausbebauung, um eine Baulücke zu schließen. Andererseits müssen wir Stellplätze und Spielflächen für Kinder ausweisen und das passt im Einzelfall dann wiederum nicht zusammen. Auch hier muss man über solche Regelungen nachdenken und flexiblere Lösungen ermöglichen.

Aber es gibt durchaus Baulückenprogramme, das fängt damit an, das man erst einmal ein Kataster aufstellt und ermittelt, welche Baulücken es gibt, und welche mobilisierbar sind. Dann setzt man vielleicht auch einen kommunalen Baulückenbeauftragten ein, der oder die sich dann darum kümmert, diese Baulücken letztlich der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Denn eines ist auf jeden Fall richtig, es gibt wachsende Nachfragegruppen, die eine Präferenz für innerstädtisches, urbanes Wohnen haben. Das ist eine Chance für die Städte, nachdem sie jahrzehntelang unter Suburbanisierung gelitten haben, und diese Chancen sollten sich die Städte nicht entgehen lassen.



Podiumsdiskussion Welchen Herausforderungen muss sich der Aachener Wohnungsmarkt zukünftig stellen?

Hans-Dieter Collinet, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

Norbert Herrmanns, Geschäftsführer AMW Projekte GmbH

Hubert Herpers, stv. Vorstandsvorsitzender Sparkasse Aachen

Hans Knops, Geschäftsführer Mieterschutzverein Aachen e.V.

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Stadt Aachen

Günther Maetschke, Geschäftsführer Haus & Grund Aachen

Prof. Dr. Klaus Selle, RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung

Moderation: Dieter Haack, WDR Lokalfernsehen Aachen



v.l.n.r.: Hans Knops (Mieterschutzverein), Hubert Herpers (Sparkasse), Günther Maetschke (Haus & Grund), Norbert Herrmanns (AMW), Prof. Dr. Klaus Selle (RWTH), Hans-Dieter Collinet (MBV), OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen), Dieter Haack (Moderator)

Einführung

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, Stadt Aachen

Aus meiner Sicht haben wir jetzt und erst recht in Zukunft zwei Problemkreise. Der erste Problemkreis ist bereits angesprochen worden, die demografische Entwicklung. Der zweite Problemkreis ist aus meiner Sicht die Segregation der Bevölkerung. Was die demografische Situation angeht haben wir bereits gehört, dass wir in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland in den nächsten 15-20 Jahren sehr hohe Verluste in den Städten zu erwarten haben. Man kann heute schon sagen, dass vor allem in Ruhrgebietsstädten erhebliche Abwanderungen vollzogen sind, Essen ist ein sehr namhaftes Beispiel. Diese Abwanderungen und Bevölkerungsverluste, beides geht miteinander einher, werden in den nächsten 15-20 Jahren Größenordnungen von 12-15% der heutigen Bevölkerung erreichen.

Natürlich haben wir auch für Aachen nachgerechnet, was auf uns zukommen wird. Nach den heutigen Eckdaten wird der Verlust bis etwa 2020 in der Größenordnung von 5,5-6% liegen. Dieser Verlust wird nicht erheblich, aber spürbar sein, insbesondere auch für den städtischen Haushalt. Denn je Einwohner haben wir heute Schlüsselzuweisungen von in etwa 800 Euro. Das kann man hochrechnen und stellt fest, dass in Zukunft mehrere Millionen fehlen werden, wenn dieses System so bleibt.

Herr Prof. Eichener hat Überlebensstrategien aus der Sicht der Planung und der Wohnungswirtschaft dargestellt. Die Hauptaussage für eine Stadt, muss jedoch globaler formuliert werden. Städte müssen sich bemühen, in Zukunft mindestens den Status quo der Einwohnerzahlen zu erhalten. Das können sie nicht nur mit Bauland, Wohnungsbau und Planungsstrategien. Der ganz entscheidende Faktor hierfür ist nach wie vor die Arbeitsmarkt- und die Ausbildungssituation vor Ort. Eine Stadt, die in dem Bereich nichts zu bieten hat, kann noch so viele Überlebensstrategien im Planerischen entwickeln, sie wird die Menschen, die Arbeit suchen und Arbeit brauchen, nicht halten können. Deshalb ist das Wichtigste auch die kommunale Wirtschaftsförderung, um die Attraktivität der Stadt hinsichtlich der Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu erhalten. Es gilt ein Angebot zu schaffen, das insbesondere junge Menschen, die gut ausgebildet und im Alter zwischen 30 und 45 Jahren sind, ansprechen sollte.

Das Zweite ist, dass man vor Ort Bündnisse für Familien bildet, die dem demografischen Problem entgegenwirken. Wir sind dabei, so etwas zu machen, mit welchem Erfolg, das wird man erst in zehn bis 15 Jahren richtig beurteilen können. Heute müssen wir sagen, dass Aachen pro Frau eine Geburtenquote von 1,25 hat. Das ist deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, der seinerseits deutlich am Ende jedes Tabellenrankings in Europa liegt. Vielleicht ist unsere doppelte Unterdurchschnittlichkeit auch dadurch begründet, dass viele Erstwohnsitze von Studenten dazu zählen, aber die Quote selbst bleibt beunruhigend und ist ein Zukunftsrisiko. Deshalb ist es auch wichtig, die Attraktivität einer Stadt für Familien in den Vordergrund zu stellen und damit Bündnisse für Familien zu schaffen, die dem Geburtenrückgang entgegenwirken. Das Dritte ist der so genannte weiche Lebensfaktor, die Freizeit, mit all ihren Bedingungen, Kultur, Weiterbildungsangeboten, Sport, Naherholung usw., die eine Stadt so attraktiv gestalten, dass sie mit dem, was der Speckgürtel um sie herum anbietet, mithalten kann. Spreche ich vom Speckgürtel, dann meine ich, dass man diese demografischen – nationalen – Probleme auch gemeinsam mit dem Speckgürtel angehen muss. Anders ausgedrückt, wenn wir eine Städtereion bilden, und wir haben das im Kreis und in der Stadt Aachen ernstlich vor, dann muss man auch dieses Problem angehen und schlicht und einfach die Frage stellen, ob nicht eine Über-Attraktivierung, etwa von Bauland- oder Bodenpreisen, Immobilienpreisen in der unmittelbaren Nach-

barschaft, den Zielen einer solchen gemeinsamen Städtereion zuwiderläuft und ob man das nicht auch gemeinsam regulieren kann.

Zu den rein baulichen Überlebensstrategien kann und will ich an dieser Stelle nichts mehr sagen, aber die demografische Situation wird ausschlaggebend dafür sein, wie wir als Stadt und auch als Region 2020 oder 2030 dastehen werden. Das zweite Problem habe ich auch schon kurz angedeutet, die Segregation. Wer richtig hinschaut, der sieht, dass unsere Stadt sich verändert, sich auch schon in den letzten 15, 20 Jahren verändert hat. Es ist nicht bloß politisches Gerede, wenn man sagt, die Reichen werden immer reicher und die Armen immer ärmer. Wir haben in den Ballungsräumen schon heute ein schichtenspezifisches Problem, ganz deutlich erkennbar in den Städten der neuen Bundesländer. Eines Tages, ob wir wollen oder nicht, werden wir ein solches Problem auch bei uns in Aachen haben. Wir haben heute schon ein Ostviertel, das überwiegend von türkischen Mitbürgern und solchen, die aus dem Balkanraum kommen, bewohnt wird. Wir haben einen „Driescher Hof“, der zu einem guten Teil von so genannten Deuschrussen bewohnt wird, und wir haben ein „Gut Kullen“, wo überwiegend Deutschpolen oder Polen leben. Das sind bis jetzt noch keine Ghettos, aber es gibt doch eine Entwicklung, die, wenn man die Gegend zwischen Kaiserplatz und Elsassviertel betrachtet, nicht mehr so läuft wie 1980 oder 1970. Viele Mehrfamilienhäuser stehen in diesen Bereichen heute zum Verkauf an, weil mittelständische Familien wegen der Überforderung in den Nachbarschaften und der Überforderung aus diesem kulturellen Mit- oder Nebeneinander dort wegziehen. Der Aufkauf passiert sehr häufig durch wohlhabendere türkische Familien. Das muss man sich einfach anschauen. Das passiert nicht am „Ronheider Berg“ oder sonst irgendwo im Südviertel, aber es passiert in bestimmten Stadtquartieren und diese Segregation wird auch morgen und übermorgen nicht nur da sein, sondern sich auch weiter ausbreiten, weil die Schere aufgrund verschiedener Faktoren derzeit immer größer wird. Auch da muss man Überlebensstrategien entwickeln – etwa Altbauten aus den 20er, 30er Jahren vielleicht in größerem Maße mit Sanierungsprogrammen versehen oder gar städtischerseits oder durch große Wohnungsgesellschaften aufkaufen und sie wieder für junge Familien mit Kindern im aufsteigenden Bereich attraktiv machen, wie zum Beispiel in der Steubenstraße durch die GeWoGe.

Spannend, jedenfalls aus meiner Sicht, sind diese Entwicklungen insbesondere deswegen, weil sich unter diesen Gesichtspunkten Städte nachhaltig verändern. Wenn sich etwas verändert, muss man Gestaltungsinstrumente hervorrufen, die in einer bestimmten Weise entgegenwirken, wenn man das politisch will. Ich warne nur vor einem, nämlich das bloß abzutun. Beide Themen sind aus meiner Sicht weder in den Köpfen der Bevölkerung noch in den Köpfen der allermeisten Politiker. Dorthin gehören sie aber. Sie sind auch keine Themen für die örtlichen oder überörtlichen Medien, weil sie nicht spannend sind. Deshalb gilt es meines Erachtens, Strategien zu entwickeln, sich dieser Themen auch anzunehmen. Ich bin sehr froh, dass es ein solches Forum Baulandmanagement erstmalig hier vor Ort gibt, auch durch die Vermittlung des früheren Städtebauministeriums. Ich bin vor allem froh darüber, dass sich die Akteure aus den verschiedensten Bereichen, Planer, Projektentwickler, Architekten, die kommunale Wohnungswirtschaft, Politiker, Verwalter, zusammenfinden, um überhaupt einmal zu diskutieren und dann vielleicht gemeinsam oder in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen zu Überlebensstrategien zu kommen.

Podiumsdiskussion

Dieter Haack (Moderator):

Mitdiskutieren wird Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden, der erste Bürger der Stadt. Er sieht die demografischen Veränderungen in Aachen auch als Marktchance für die einzelnen und für die Stadt Aachen. Er selbst wünscht sich so lange wie möglich in seinem Eigenheim wohnen zu bleiben. Wenn er da mal raus muss, dann will er mitten in die Stadt Aachen hinein. Mitdiskutieren wird auch Hans-Dieter Collinet, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung im Nordrheinwestfälischen Ministerium für Bauen und Verkehr. Obwohl er mit seiner Frau die Idealwohnung, ein Eigenheim im Grünen, bereits vor Jahren gefunden hat, fordert er familiengerechte Städte und wieder Lust auf mehr Kinder, herzlichen willkommen.

Prof. Dr. Klaus Selle, er hat seit 2001 den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen inne und lebt seit Jahren in einem Gemeinschaftswohnprojekt. Professor Selle ist fest davon überzeugt: Jung und Alt – das geht. Norbert Hermanns, Geschäftsführer der Firma AMW Projekte GmbH Aachen. Der Investor sieht im Wohnungsmarkt der Zukunft auch seine Zukunft. Für ihn ist barrierefreies Bauen schon heute Standard. Er selbst träumt davon, im Alter zwischen Stadtpark und Zentrum schön wohnen zu können.

Günther Maetschke, Geschäftsführer der Haus & Grund GmbH, hat zusammen mit seiner Frau zusammen schon vor Jahren die Weichen für ihre Wohnsituation gestellt. Mit Mitte 50 hat er nach dem Auszug der Kinder das große Haus verkauft. Hubert Herpers, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Aachen: Wohnen im Alter ist für den Mittfünfziger noch kein Thema. Aber was ihn zunehmend bewegt ist die Frage, wie er seinen Kunden wieder Mut machen kann, in Wohnungen zu investieren. Herzlichen Dank.

Last but not least, Herr Hans Knops, Geschäftsführer des Mieterschutzvereins Aachen e.V. Der Vater von drei Kindern ist mit seiner Familie aus Kostengründen in die Eifel gezogen. Er fordert dennoch, Otto-Normal-Verdiener muss sich künftig in Aachen ein kleines Haus oder eine Wohnung leisten können.

Herzlichen Dank meine Damen und Herren kann ich ja nicht sagen. Eine reine Männerrunde, vielleicht nach dem Motto: Wenn uns die Frauen schon überleben, dann wollen wir wenigstens entscheiden, wie sie zu wohnen haben.

Herr Oberbürgermeister, Sie sprachen im Vorgespräch auch davon, dass Sie mutige Investoren brauchen, um das zu verwirklichen, was wir in Zukunft an neuen Wohnstrukturen benötigen. Wie sieht so ein mutiger Investor aus?

OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen):

Mut ist in der Tat nötig. Nicht alles kann heute noch durch große Gesellschaften verwirklicht werden. Die eine oder andere steht zum Verkauf an, das entnimmt man der Presse. Nicht alles kann durch die Kommunen oder andere Gebietskörperschaften verwirklicht werden. Wir haben gehört, dass alle ihre finanziellen Probleme haben. Es ist wirklich gefordert, dass wir auch die Privaten mit ins Risiko nehmen und da braucht man Investoren.

Dieter Haack (Moderator):

Wenn Sie gerade von den Privaten sprechen: Herr Herpers, habe ich denn als alter Mensch überhaupt noch eine Chance, wenn ich in altersgerechtes Wohnen investieren will, Geld von Ihrer Sparkasse zu bekommen oder ist sie nur an den jungen, dynamischen Kunden interessiert?

Hubert Herpers (Sparkasse):

Kunden, die nicht mehr ganz 40 Jahre alt sind, sind uns aus dem einfachen Grund hoch willkommene Kunden bei der Eigenfamilienhausfinanzierung: Jemand, der 30, 40 Jahre lang gearbeitet hat, ist auch jemand, der Eigenkapital mitbringt. Also warum sollte man jemandem, der sein Lebenswerk hinter sich gebracht hat oder am Ende der Arbeitsphase steht, sein Eigenheim vereiteln bzw. dann nicht mehr finanzieren. Im Gegenteil denke ich, das Risiko ist in dem Fall kalkulierbar, denn er weiß genau was er in dem Augenblick tut. Für unser Haus gibt es keine Begrenzung, im Gegenteil. Alle Kunden ab 50 aufwärts sind herzlich eingeladen, Objekte bei uns zu finanzieren.

Dieter Haack (Moderator):

Herr Collinet, es gibt schon eine Reihe von Fördermöglichkeiten, z.B. geförderte behinderten- oder altersgerechte Wohnungen. Ganz aktuell wird jetzt auch der Einbau eines Aufzugs gefördert, wenn er denn für Liegendtransporte eingerichtet wird etc pp. Werden die Fördermöglichkeiten denn auch in Anspruch genommen? Oder sitzen Sie auf dem Geld und keiner will es haben?

Hans-Dieter Collinet (MBV):

Ich komme aus der Abteilung Stadtentwicklung, aber es ist richtig, dass im Rahmen der Wohnbauförderung, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, Nachrüstungen insbesondere von Altenwohnheimen, Pflegewohnheimen etc. gefördert werden, um sie gewissermaßen nachzurüsten und zu qualifizieren für die heutigen Bedürfnisse, um sie für den Markt, für die hohe Nachfrage zu erhalten.

Dieter Haack (Moderator):

Herr Herrmanns sagte im Vorgespräch, barrierefreies Wohnen ist heute schon Standard. Nun gibt es für alles in Deutschland eine Norm. So auch für das barrierefreie Wohnen, nämlich die DIN 18025 Teil 2 und da hat man mir gesagt, dass sich das als Privatinvestor gar nicht lohnt. Haben Sie ähnliche Erfahrungen gemacht oder sagen Sie, was habe ich mit der DIN-Norm zu tun, ich mache meine Türen breit und meine Wohnflächen groß?

Hans-Dieter Collinet (MBV):

Wenn ich heute über den Bereich des Wohnens nachdenke, dann muss ich sehen, wer denn die Kunden der Zukunft sein sollen und da fand ich Ihren Vortrag, Herr Prof. Eichener, exzellent. Denn er zeigte auf, welche Kreativität man als Projektentwickler in diesem Geschäft künftig zu Tage treten lassen muss, um die Bedürfnisse der Menschen zu entdecken. Da ist barrierefreies Wohnen eigentlich schon etwas Selbstverständliches.

Ich denke, man muss sehr viel kreativer sein und seine Zielgruppen standortgerecht identifizieren und dann überlegen, was das richtige Produkt an dieser Stelle ist, wo man seinen Markt findet. Weitere Fragen in diesem Zusammenhang sind: Welches besondere Produkt kann noch einen besonderen Preis an dieser Stelle vertragen? Wie viel Landverbrauch muss ich an einer solchen Stelle haben? Braucht der Mensch, der in der Stadt wohnen will, unter Umständen genauso viel Grundstück wie je-

mand, der in einem Vorort wohnen möchte? Das sind alles sehr unterschiedliche Anforderungen, für die man spezifische Antworten finden muss. Und ich sehe oft, dass sehr viele Kollegen und sehr viele Architekten noch sehr unsensibel mit diesen Themen umgehen. Da wird es so gemacht, wie es schon immer gemacht wurde. Da profilieren sich manche Experten in diesen Bereichen, z.B. unter den Architekten, die sehr kreative Ansätze finden und eben auch marktgerechte Produkte entwickeln. Diese finden relativ problemlos ihren Markt, während andere sehr große Probleme haben.



Dieter Haack (Moderator):

Sie sehen schon den Markt der Zukunft in diesen altengerechten Wohnungen. Herr Prof. Dr. Selle, wissen wir denn, was denn eigentlich altengerecht heißt? Heißt altengerecht nur, die Tür ist einen Meter breiter zu machen oder im Bad mit dem Rollstuhl duschen zu können? Ist das altengerecht oder ist das mehr?

Prof. Dr. Klaus Selle (RWTH):

Selbstverständlich ist es mehr und nach dem, was wir heute schon gehört haben, gibt es die eine Lösung für viele der Fragen, die sich heute stellen, nicht mehr. Herr Prof. Dr. Eichener hatte das Bild von dem Automodell, das die „Familienkutsche“ in der Vergangenheit war, dementsprechend gibt es die eine Standardwohnung heute nicht mehr. Wir haben für ganz viele Altersbedarfsgruppen unterschiedliche Anforderungsprofile, die sich auch in unterschiedlichen Angeboten ausdrücken müssen. Während die einen Altengruppen möglicherweise mehr Service, mehr Dienstleistungen wohnungsnah haben wollen – es fiel ganz am Anfang auch das Stichwort „One-Stop-Shop“, Infrastrukturen neuer Art – werden andere möglicherweise Wohnformen wie „Alt und Jung gemeinsam“ präferieren wollen. Man wird sehr viel stärker die Tendenz zu Gruppen, die sich altersgemischt bilden, auch am Markt finden. Wobei es dann nicht nur eine Spannweite zwischen dem einzelnen Eigentümer als Produzenten und dem Bauträger geben wird, sondern man findet insbesondere im Südwesten Deutschlands mit den Baugemeinschaften Zwischenformen, die da auch flexible Übergangsformen, sozusagen neue Anbieterformen am Markt zum Ausdruck bringen. All das macht deutlich, dass altengerecht heute sehr stark von den Nachfragern selbst definiert wird. Entscheidend ist, wie diese Nachfragerprofile am Markt aufgegriffen werden.

OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen):

Ich stimme Herrn Prof. Dr. Selle und Herrn Hermanns zu, wenn sie sagen, man muss sich an den Zielgruppen orientieren. Wenn die statistischen Daten stimmen, wird die Hauptzielgruppe natürlich in Zukunft 60 Jahre und älter sein, aber wer irgendwann einmal auf Mallorca gewesen ist oder in den Rentnerparadiesen in Florida oder in Kalifornien, der möchte sich eigentlich solche Stadtquartiere, wie sie dort entstanden sind, nicht in einer Stadt vorstellen, wie sie uns vorschwebt. Deshalb kann es nicht sein, das man ausschließlich nach der Frage der Zielgruppendefinitionen vorgeht. Man muss auch die Lebendigkeit einer Stadt im Auge behalten, das heißt auch an Mischungen der Generationen denken und sehen, dass man nicht Türkenviertel, Russenviertel und Altenviertel errichtet. Das ist ein ganz wichtiger Punkt, der vor allem die Planung, aber auch die Zusammenarbeit von Planung und Investoreninteressen angehen wird.

Andererseits haben wir schon in Aachen ein Projekt, „Wohnen für Jung und Alt“, in der Vaalser Straße gemeinsam aufgelegt. Ich mache im Augenblick ein großes Fragezeichen dahinter, ob das auch so funktioniert, wie wir es uns ursprünglich vorgestellt haben. Zunächst einmal hat es von vornherein eine Menge von Fehlbelegungen gegeben. Außerdem muss das Miteinander heute offenbar gelernt werden, weil unsere Gesellschaft seit Jahren nach dem Prinzip lebt: hinter mir wird die Tür abgeschlossen und mit der Nachbarschaft habe ich nichts zu tun. Das ist auch wieder ein Punkt, der in Zukunft anders werden muss, wenn wir Lebendigkeit in unsere Städte hineinbekommen wollen. Es kann also nicht bloß nach den Zielgruppenbedürfnissen gehen. Denn die älteren Menschen haben zwar besondere Bedürfnisse – auch wenn bei einer Alterspanne von 60 bis 100 Jahren diese doch noch einmal zu differenzieren sind, je nach Gesundheitszustand, Vermögen und Kondition – aber wir müssen die Städte lebendig halten und deshalb dürfen keine reinen Altenviertel geschaffen werden.

Norbert Herrmanns (AMW):

Ich denke, dass Stadtentwicklung ein hoch anspruchsvolles Thema ist, weil es alle menschlichen Aspekte umfasst. Ich glaube, wenn über Marketing und dann über Zielgruppendefinition und ähnliche Dinge gesprochen wurde, so ist das schon eine notwendige und sinnvolle Vorgehensweise, um neue Zielgruppen zu identifizieren und an die Stadt zu binden. Das Ergebnis darf natürlich nicht sein, monostrukturierte Gebiete zu entwickeln. Eine Stadt muss sich zum Beispiel aber auch eine Villengegend leisten. Eine Sozialisierung von Villengegenden, in denen man soziale Wohnungsbauprojekte dazwischen setzt, führt dazu, dass zum Beispiel kapitalkräftige, potenzielle Villenbezieher nicht mehr in diese Stadt gehen. Das ist jetzt nur ein kleines Segment, aber auch das ist ein wichtiges Segment. Ich glaube, dass es wichtig ist, sich mit den Zielgruppen einer Stadt sehr genau zu beschäftigen und sehr genau zu untersuchen, wo das Potenzial vorhanden ist.

Wenn ich vielleicht einen einzigen Aspekt ergänzen darf: ich glaube, dass der für Aachen ganz entscheidende Effekt, der zu all den Effekten kommt, die Sie schon sehr richtig erwähnt haben: die Bedeutung der Hochschule für die Zukunft der Stadt bzw. inwiefern es gelingen wird, Hochschulabsolventen in der Familiengründungsphase an die Stadt zu binden. Alle anderen sind ohnehin da, und beeinflussen die Dinge. Wir haben die gleichen demografischen Entwicklungen wie andere Städte auch, sie sind nur in Nuancen unterschiedlich. Insofern müssen wir Angebote schaffen, die es für junge Familien, insbesondere in der Zielgruppe der jungen Akademiker, sinnvoll und bezahlbar macht, eine Einstiegsimmobilie zu erwerben, zu bezahlbaren Konditionen in einer attraktiven Wohnlage.

Günther Maetschke (Haus & Grund):

Ich möchte ein bisschen Mut machen. Herr Hermanns hat es besonders hervorgehoben, und das ist auch mein Ansatzpunkt: Aachen ist eine Studentenstadt. Deswegen können wir auch frohen Mutes sein und die Dinge anpacken. Wenn ich zum Beispiel meinen Kollegen in Duisburg mit 20% Leerständen und sonstigen Segregationsproblemen höre, die hier gar nicht so dramatisch sind, dann sind wir in einem Paradies. Um dieses Paradies zu erhalten, sollte man auch auf die Bedürfnisse eingehen. Ich kann es am besten an meiner Situation darlegen: Als Student hatte ich eine „Bude“. Dann kam ich nach Aachen und wollte eigentlich in der Stadt wohnen. Aber es gab kein Angebot oder es war zu teuer. Also ging ich in die ländliche Umgebung, nach Stolberg-Gressenich. Dort war es preiswert. Dort habe ich zunächst zur Miete gewohnt und dann ein preiswertes Einfamilienhaus erworben. Mittlerweile sind die Kinder aus dem Haus. Das Einfamilienhaus brauchen wir nicht mehr, als älterer Mensch will man wegen der Infrastruktur wieder zurück in die Stadt. Deswegen ist die Gesellschaft nicht nur bunter, sondern sie muss viel flexibler sein. Es muss auf die einzelnen Bedürfnisse eingegangen werden. In Gressenich kenne ich eine ältere Dame mit einem wunderschönen Bungalow. Dort sitzt sie jetzt ganz alleine, hat ihren Fernseher in die Küche genommen, in allen anderen Räumen in der Wohnung wird die Heizung abgedreht und sie verbringt dort ihren Lebensabend. Hier brauchen wir also flexible Grundrisse, deswegen ist das Thema Grundrissänderungen und -anpassungen noch einmal ein Vortrag für sich und Diskussionen wert.

Man müsste also bei der Frage ansetzen, wie man die jungen Menschen in der Familiengründungsphase in der Stadt halten kann. Es gibt auch noch andere Dinge, die ich kurz erwähnen will, weil sie Aachen betreffen. Aachen ist angeblich nach wie vor Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf, aber ich finde das nicht. Hier müsste zum Beispiel das Zweckentfremdungsverbotsgesetz aufgehoben werden. Es gibt zum Beispiel im gewerblichen Bereich viele Vermieter, die einfach nicht vermieten können. Wir haben Leerstände und hier kommt die Überlegung, vorübergehend Gewerbe in Wohnraum umzuwandeln, anschließend ist jedoch die Rückgenehmigung wegen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes eben nicht mehr möglich. Hier sollte man vielleicht überlegen, es vorübergehend auszusetzen. Ich glaube Anfang der 90er Jahre, als wir die Aussiedler, Umsiedler und einen hohen Studentenandrang hatten, wurde es von der Stadt schon einmal so gemacht.

Hans-Dieter Collinet (MBV):

Ich würde gerne noch etwas aus Sicht der Stadtentwicklung sagen. Ich glaube, dass deutlich wird, dass die Kommune aus ihrer Planungshoheit auf den Schrumpfungsprozess in all seiner Breite nur in ganz bestimmten Bereichen wirklich agieren kann. Ich denke, dass sich das Wohnungsangebot und der Wandlungsprozess im Wohnungsangebot überwiegend im Bestand verändern bzw. vollziehen muss. Der Neubau wird die Ausnahme sein. Das kann man auch zu einem Gutteil dem Markt überlassen. Es gibt wahrscheinlich auch gar keine Chance, es anders zu machen. Es ist nur wichtig, dass es zu einer Diskussion zwischen den Partnern kommt, also zwischen der Kommune, der Politik, der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft, den Wohnungseigentümern, damit deutlich wird, dass jeder gewissermaßen seinen Teil dazu beitragen muss, und am Ende die Werterhaltung funktioniert. Was kann die öffentliche Hand hier insbesondere tun? Es ist wichtig, und die Stadt Aachen hat hier wichtige Pfunde einzubringen, dass es ihr gelingt, ihr hohes Maß an Urbanität, an kulturellem Profil zu erhalten. Das ist ein Pfund für die Zukunft dieser Stadt, um das viele Städte im Ruhrgebiet sie beneiden. Der öffentliche Raum in einer Stadt, die Qualität des öffentlichen Raumes, auch das öffentliche Grün für Familiengerechtigkeit ist ein ganz wichtiger Standortfaktor für die Qualität einer Stadt als Lebens-

ort. Das muss man im Auge haben, wenn man darüber nachdenkt, was sinnvoller ist, Nachverdichtung oder Erhaltung von erlebbarem, nutzbarem Grün in der Stadt.

Zum Schluss möchte ich noch erwähnen, dass wir mit unseren Förderprogrammen sicherlich punktuell helfen können. Wir können über die Soziale Stadt, über Stadtumbau West und die allgemeine Städtebauförderung die Kommunen punktuell unterstützen. Was wir immer mehr versuchen anzuregen, sind genau diese PPP-Projekte. Damit soll nicht gemeint sein, dass Private für die Stadt bauen, sondern dass Private und Kommune sich zusammensetzen, sei es zum Beispiel bei Fragen der Bewältigung von Leerständen in Innenstädten oder im Bereich des Einzelhandels. Aus diesen Diskussionsprozessen heraus können sie dann gemeinsame Aktivitäten entwickeln, indem jeder seinen Beitrag sucht, den er einbringen kann.

Dieter Haack (Moderator):

Ich möchte auf das von Herrn Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden Gesagte eingehen. Er sagte, dass wir vermeiden müssen, dass Bereiche in der Stadt entstehen, in denen nur Alte wohnen, und andere, in denen nur Junge wohnen, sondern es soll ein Miteinander sein. Herr Knops, ich frage Sie als Vertreter der Mieter: funktioniert das denn, Alt und Jung zusammen?

Hans Knops (Mieterschutzverein):

Herr Dr. Linden hat das sehr gut dargestellt. Wir müssen lernen, miteinander zu leben. Das ist das Problem. Die Auseinandersetzungen zwischen Alt und Jung prägen nicht nur das Mietverhältnis, sondern schüren in Eigentümerversammlungen auch Auseinandersetzungen, weil jeder seine Individualität ausleben will. Ich denke, dass es sehr schwierig wird und wir werden wahrscheinlich gar keine andere Wahl haben, als auf diese Probleme einzugehen.

Aber ich wollte noch kurz auf meinen Vorredner Herrn Maetschke zurückkommen. Das Problem ist verkürzt, wenn wir sagen, wir haben die TH und wir müssen Wohnraum für Studenten oder Akademiker schaffen, sondern wir dürfen die Gefahr, die dadurch gegeben ist, dass Gebiete, wie das Ostviertel, der Preuswald oder eben wie Kullen, sich ausweiten, überhaupt nicht unterschätzen. Ich finde es sehr wichtig, dass diese Probleme frühzeitig angegriffen werden. Das Problem ist, dass da etwas heranwächst. Die Viertel verändern sich sehr stark und eines Tages bestehen keinerlei Steuerungsmittel mehr, weil die Ursprungsbewohner ausgezogen sind oder eine ganze neue Bewohnerstruktur einzieht.

Prof. Dr. Klaus Selle (RWTH):

Ich möchte noch einmal etwas zur Unverträglichkeit von Alt und Jung ergänzen. Nach meinen Erfahrungen gibt es möglicherweise sogar zunehmend ältere Menschen, die ausdrücklich von ihren Vorortlagen wieder zurück in die Stadt wollen in voller Kenntnis der Buntheit, der Vielfalt, auf die sie dort treffen, weil sie dies als Nachbarschaft sozusagen suchen. Wir haben in Hannover ein Bürgerbüro Stadtentwicklung mit Unterstützung der Landeshauptstadt eingerichtet, das sich seit einigen Jahren als Clearingstelle bei der Vermittlung von Nachfragern nach solchen Projekten und dem Angebot versteht, und es gibt dort über 200 Interessentengruppen für solche Projekte nach Art des Vaalser Projektes, welches Herr Dr. Linden schon angesprochen hatte. Es mangelt an geeigneten Standorten, die in städtischen Lagen eingebunden sind und die diesen Gruppen die Möglichkeiten geben, sozusagen

sozial integriert, Vielfalt zu leben. Da ist es in der Tat dann ein Problem des Angebots, das man diesen Gruppen machen kann.

Ich möchte aber noch einen Punkt deutlich machen. In diesem Zusammenhang ist ganz zentral, dass das Nachbarschaften sind, die sich selbst bestimmt bilden. Diese Konflikte, von denen Sie alle aus Ihrer Praxis berichten können, ergeben sich durch Zwangsnachbarschaften. Wenn diese Vielfalt gewollt wird, dann kann man sie gestalten. Besteht die Möglichkeit, einen Standort, ein entsprechendes Wohnungsangebot für solche Gruppen zu finden und diese ihre Nachbarschaft selbst bilden, rekrutieren und entwickeln, lassen sich viele Probleme, die wir alle kennen und die man auch nicht vom Tisch reden sollte, beheben, mindern, meiden. Ich selber lebe seit 25 Jahren in einem solchen Projekt.

Dieter Haack (Moderator):

Herr Maetschke, Sie vertreten die Hausbesitzer, die Eigentümer. Glauben Sie, dass der Eigentümer der Zukunft sagt: Es ist eine Wohnung frei geworden, wollen wir uns alle zusammensetzen und schauen, wie wir die vermietet bekommen und wer dort einzieht?

Günther Maetschke (Haus & Grund):

Ich habe genau die gleichen Bedenken, die auch Herr Knops schon geäußert hat. Wer die Nachbarschaftsstreitigkeiten in der Praxis erlebt, die bei überhängenden Zweigen und Wurzeln anfangen, der geht sehr skeptisch an die Sache heran. Wir haben sehr viele Vermieter, die zum Beispiel an Alte vermietet haben, und dann kommt eine junge Familie dazu und schon steht Ärger an. Ich sehe es an einem praktischen Beispiel bei mir selbst. Wir haben auch mit fünf Kindern in einem Zweifamilienhaus gewohnt, wenn die dann tobten, bin ich immer zu den Nachbarn gegangen und habe mich für das Verhalten meiner Kinder entschuldigt. Wir sehen also, dass zwar der Ansatz richtig ist, aber die Umsetzung in der Praxis sehr schwierig ist.

Wir haben auch zum Beispiel bestimmte Stadtviertel, das Südviertel, wo wir im Prinzip nur ältere Bewohner haben, die sich zusammengefunden haben und es kaum noch Kinder gibt. Das muss man auch sehen, wobei eben wieder andere Bereiche vorhanden sind, wo es sehr kinderreiche Familien gibt, und das müsste man im Prinzip noch mehr integrieren. Es ist auch so mit den Segregationen, im Moment zum Beispiel das Problem Ostviertel, das sogenannte Türkenviertel. Hier ist einfach die grundsätzliche Frage, ob ich wie in den USA deklariere: das ist das Chinesenviertel, das das Türkenviertel oder das das Deutschenviertel. Ich gehe eben abends, wenn ich es mal nett haben will in die Türkei, in das Ostviertel, das ist sehr schön, es darf nur nicht verslumpen. Das ist das Entscheidende. Die Menschen, die bestimmten Bevölkerungsgruppen zuzuordnen sind, werden immer bemüht sein, irgendwo zusammen zu sein. Da sehe ich an und für sich auch Probleme im Bereich Alt und Jung.

Dieter Haack (Moderator):

Ich möchte noch einen Moment bei dem Thema Alt und Jung bleiben. Herr Knops, wie sieht es denn aus, ich habe von allen Seiten gehört, es sind die Alten, die nicht klarkommen, es sind nicht die Jungen, die die Probleme machen. Und da wir ja die Alten von morgen sind, kann man etwas daran ändern? Kann man darauf hinarbeiten?

Hans Knops (Mieterschutzverein):

Das Problem ist ja natürlich nicht nur, dass die Alten die Probleme machen, sondern die Wohnsituation. Die Schallisolierung ist nicht immer gut und die Probleme werden von beiden Seiten aufgeschaukelt. Teilweise ist es so, dass die Alten vergessen haben, dass sie auch mal jung waren und Kinder hatten, aber es gibt auch viele junge Familien, die meinen, dass alle Leute Spaß an ihren Kindern haben müssen, was natürlich im Partiellen nicht immer so gegeben ist. Ich denke, dass ein friedliches Zusammenleben nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein kann. Ich glaube auch, wie Herr Prof. Eichener gesagt hat, dass ein gewolltes Zusammenleben möglich ist. Außerdem muss ein Vermieter wahrscheinlich in der Zukunft, wenn er langfristig Miete und ein harmonisches Haus haben möchte, auch einen anderen Weg gehen, als nur nach der Rendite zu schauen, sondern er muss sich daran orientieren, ob die Leute zueinander passen. Er muss dann mit den Leuten nicht über Mieterhöhungen sprechen, sondern auch über das Zusammenleben, was natürlich relativ schwierig ist.

**Dieter Haack (Moderator):**

Herr Herpers, die Sparkasse Aachen gehört ja auch zu den ganz großen Immobilienmaklern in dieser Stadt. Wie sieht das denn bei Ihnen aus? Wird es denn in Zukunft vielleicht ein, nennen wir es mal, Gütesiegel „altersgerecht“ im Immobilien-, im Gebrauchtimmobiliemarkt geben? Sind Sie denn darauf eingestellt, wenn heute ältere Menschen Wohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser kaufen wollen, dass Sie sagen, hier habe ich eine Immobilie, in der Sie auch noch mit 80 Jahren wohnen können, wenn Sie einigermaßen fit sind?

Hubert Herpers (Sparkasse):

Gut, wir haben im Augenblick die Situation, dass es sich bei den Objekten, die wir vermarkten, etwa zu 80, 85% um Gebrauchtimmobilien handelt. Bei diesen Gebrauchtimmobilien, sie sind mindestens zehn bis 15 Jahre alt, ist das Thema altersgerechtes Wohnen oder altersgerechte Ausstattung nie diskutiert worden. Dementsprechend ist das nicht gebaut worden. Wer heute Gebrauchtimmobilien sucht, findet dort keinen Markt. Die Nachfrage danach ist auch nicht gegeben. Wer nach einer altersgerechten Immobilie sucht, fragt natürlich automatisch nach einem Haus mit Aufzug, aber dass man ausdrücklich ein Haus mit ein Meter breiten Türen und einem Aufgang mit einer schiefen Ebene nachfragt, ist im Augenblick nicht der Fall.

Dieter Haack (Moderator):

Das ist nicht der Fall, aber wir unterhalten uns über den Wohnungsmarkt der Zukunft. Wäre das nicht von Ihrer Seite, als Immobilienmakler, ein Ansatz, etwas zu ändern, nicht nur zu schauen, wie die Fliesen sind, welche Qualität die Immobilie hat und ob die Statik und die Bausubstanz in Ordnung sind, sondern auch nach einer altersgerechten Ausstattung? Wäre das nicht ein Weg in die richtige Richtung?

Hubert Herpers (Sparkasse):

Bei Neubauten ist es sicherlich sinnvoll, daran zu denken, dass irgendwann einmal weniger Nachfrage da ist und man sich heute so ausrichten müsste, dass immer für viele Interessenten gebaut wird. Es wäre natürlich ein Weg, auch danach zu schauen, was Menschen aller Kategorien benötigen, inwieweit ältere Menschen überhaupt bereit sind, ihr Haus zu verlassen. Frau Schmidt sagte in aller Deutlichkeit, dass doch die älteren Menschen, die sie kennt, sehr gerne in ihren Häusern verbleiben. Man nennt das auch den Remanenzfaktor. Ob ich deswegen als Bauherr, der ein Acht- oder Zehnfamilienhaus baut, den Baukostenfaktor um 10 oder 20% erhöhe, nur um dann die Hoffnung zu haben, für zwei oder drei Mieter irgendwann besser dazustehen, kann ich mir schwerlich vorstellen.

Dieter Haack (Moderator):

Herr Hermanns, bei dem Kostenfaktor sind Sie gefragt. Im Vorgespräch haben Sie gesagt, dass Sie heute schon barrierefrei bauen. Das ist ein Kostenfaktor. Sie investieren und sehen darin kein Risiko?

Norbert Hermanns (AMW):

Nein, ich glaube nicht, dass das überhaupt ein Problem ist. Wer heute neu baut, in einer Lage, die auch für Senioren interessant sein könnte, und wer Aspekte des Barrierefreien nicht berücksichtigt, macht das kleine Einmaleins falsch. Insofern ist mir das fast zu selbstverständlich, um darüber überhaupt reden zu wollen. Ich glaube, das muss man so machen, denn auch junge Leute haben nichts gegen ein barrierefreies Bad. Es ist nicht so, dass das irgendwann stört und erst im Alter attraktiv wird.

Ich würde gerne noch auf einen ganz anderen Aspekt eingehen. Wir müssen meines Erachtens überlegen, was eine Stadt, wie die Stadt Aachen, tun kann, um sich künftig für Bürger, für die eigenen Bürger und für potenzielle Neubürger von weit her oder Bürger aus dem Umfeld, interessant zu machen. Das ist meines Erachtens eine interessante Frage vor dem Hintergrund dessen, was der Herr Oberbürgermeister vorhin richtig gesagt hat. Wir müssen sehen, dass wir eben möglichst wenig Bevölkerungsverlust haben oder vielleicht sogar noch die Zahlen halten können. Ich glaube, dass wir den durchaus bestehenden Trend „back to the city“ aufgreifen und zum Programm machen müssen. Wir müssen die Wohnqualität in der Stadt in verschiedenen Lagen kultivieren, die Qualität des Stadtbildes und die Sauberkeit pflegen und gegen diese unsägliche Menge von Graffitis etwas tun. Die schönsten Stadtteile sind völlig zugeschmiert und da geht im Grunde so viel Qualität des öffentlichen Raumes verloren. Man muss überlegen, welche Möglichkeiten es gibt, die öffentlichen Grünanlagen in den besten Zustand zu bringen. Vielleicht gibt es durch die neueren Programme, Langzeitarbeitslose relativ preiswert einsetzen zu können, auch Möglichkeiten, Qualitäten zu erreichen, die über das hinausgehen, was wir auch in dieser Stadt, aber auch in vielen anderen Städten bisher hatten.

Ich denke, wenn sich eine Stadt wie Aachen in dem Umfeld damit profilieren kann, dass die Wohnqualität überragend gut ist, kann unter Umständen erreicht werden, dass Menschen ihre Wohnung woan-

ders aufgeben, sobald es irgendwie durch die familiäre Situation nicht mehr passt und sich darüber Gedanken machen, dort hinzuziehen. Ich bin sehr durch Amerika geprägt. In Amerika ist man durchaus bereit über den halben Kontinent zu wechseln, wenn etwas schön ist und es modern ist, in einer bestimmten Stadt zu wohnen. Dorthin werden wir in Deutschland nie kommen, aber ich glaube, einen leichten Trend dahin könnte man durchaus entwickeln. Insofern ist Investition in das Stadtbild und das Image der Stadt sicherlich gerade für die Frage, die wir hier behandeln, sehr wichtig. Dann wird man es auch schaffen, eine gemischte Alterstruktur und eine attraktive Bevölkerungsstruktur zu haben. Ich möchte auch auf ein Thema hinweisen, welches auch schon erwähnt worden ist. Kultur ist der prägende Standortfaktor schlechthin. Auch diejenigen, die nie ins Theater, nie ins Konzert gehen, finden es großartig, dass es dieses Angebot gibt. Insofern ist das ein ganz wichtiger Aspekt.

Dieter Haack (Moderator):

Vielen Dank, Herr Hermanns. Herr Dr. Linden, ich könnte überspitzt sagen: Machen Sie mal, Sie sind schuld, wenn es schief geht. War es gut, dann waren es die anderen. Es kann aber nicht sein, dass jetzt nur die Stadt, die Kommunen gefordert sind, etwas zu tun und alle anderen sich zurücklegen.

OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen):

Ich glaube, wir alle stimmen Herrn Hermanns darin zu, dass eine Stadt attraktiv sein muss, um die Einwohnerzahlen zu erhalten und vielleicht Einwohner aus anderen Gegenden in die Stadt zu ziehen. Die Maßnahmen, die notwendig sind, habe ich eben im Inputreferat genannt, die hat Herr Collinet angeführt und auch Herr Hermanns gerade noch einmal wiederholt hat. Ich glaube, dass wir uns da alle einig sind. In dem Zusammenhang muss man allerdings sagen, Aachen, das ist nicht nur die Stadt, kein anonymer Stadtrat oder eine anonyme Verwaltung, sondern da sind die Privaten genauso gefragt wie die großen Gesellschaften und eben auch die Stadt. Ich glaube, wir sind auch auf diesem Weg. Wir haben in Aachen schon immer ein gutes Bewusstsein entwickelt, das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu gestalten. Wir sind recht frühzeitig an das Baulückenthema herangegangen, das eine der Damen in den Vordiskussion nannte. Wir sind recht frühzeitig auch an die Frage von Industriebrachen herangegangen, obwohl uns dieses Thema sicherlich in den nächsten 20-25 Jahren verstärkt beschäftigen wird. Wir haben Wohnen in der Stadt in besonderer Weise attraktiv gemacht, man braucht nur ins Deliusviertel zu gehen oder in Richtung Bendelstraße. Wer im Augenblick die Ausschreibung um den „Büchel“ verfolgt, der sieht auch, dass wir Wert darauf legen, dass in der Innenstadt Wohnen neben Gewerbe stattfindet. Der Barbarossapark ist ein jüngstes Beispiel dafür, dass wir auf einem ganz guten Weg sind.

Ich mache mir auch weniger Gedanken über die guten Wege, die man einschlägt, sondern eher über das, was nicht so funktioniert und wo man etwas tun muss. Ich glaube, und das sage ich in Richtung der Verbandsvertreter und Herrn Hermanns, dass wir nie Probleme haben werden, für ältere Menschen, die es sich erlauben können, vernünftige Wohnformen anzubieten. Das wird man immer schaffen. Wenn die Menschen das bezahlen können, ist es überhaupt kein Problem. Mein Problem ist, was machen wir mit denen, die das nicht bezahlen können? Ich komme zurück auf meine ganz privaten Erfahrungen zwischen Kaiserplatz und Kennedypark. Gehen Sie doch mit offenen Augen durch das Viertel. Sie haben im Grunde genommen heute schon drei große Gruppen, das sind die Ausländer, das sind die Ausgegliederten aus der Gesellschaft, die Drogen- und Alkoholkranken und andere, die Dauerarbeitslosen, und das ist zum Dritten, und das ist ganz entscheidend, die große Gruppe der alten Menschen. Wer am Oberplatz in die erste und zweite und dritte Etage geht, der trifft sie mitten in

diesen Mehrfamilienhäusern. Sie kommen kaum aus dem Haus, sind zum Teil an den Rollstuhl oder ans Bett gefesselt und darauf angewiesen, dass der Nachbar hilft, die Nichte oder die Enkelin. In den Häusern gibt es keine Aufzüge, nichts Barrierefreies, keine Geh- oder Geleithilfen in den Wohnungen. Die Frage ist, wie gehen wir mit denen um, denn auch diese Gruppe wird älter und größer in unserer Gesellschaft. Dann ist die Frage an den Staat gerichtet, an die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften. Ich sage noch einmal, dass wir kein Problem mit den reichen Alten haben werden, diese adäquat irgendwo in dieser Stadt, Barbarossapark oder wo auch immer, unterzubringen. Das Problem werden aus meiner Sicht morgen und übermorgen die anderen sein. Daran müssen wir auch denken, denn das ist ein Stück unserer sozialen Verantwortung.

Dieter Haack (Moderator):

Wie kommen wir aus dieser Situation heraus? Auf der einen Seite muss in die Wohnungen investiert werden, damit sie altersgerecht sind. Auf der anderen Seite haben wir auch von Herrn Prof. Eichener gehört, dass die Armutsbevölkerung oder die Anzahl der Armen in der Bevölkerung immer größer wird. Wie kann man das Dilemma lösen? Herr Herpers, Sie sitzen am Geldhahn, können Sie helfen?

Hubert Herpers (Sparkasse):

Das Helfen ist natürlich irgendwo eingeschränkt. Man kann sich Gedanken darüber machen, ob man mit einem zinsgünstigen Programm derartige Investitionen befördert. Ob das hilft, das halbe Prozent oder was auch immer im Zinssatz, das ist eine andere Frage. Aber vielleicht können wir etwas in den Köpfen bewirken. Das ist vielleicht ein Gedanke, den man mitnehmen und aufgreifen sollte, etwas für Menschen zu tun, die sich eben nicht so ohne weiteres selbst helfen können. Ob die Vermieter das dann aufgreifen, ist die zweite Frage, die ich natürlich nicht beantworten kann.

Günther Maetschke (Haus & Grund):

Wir greifen das schon auf, aber es ist eben einfach so: Wenn Sie Kapital investieren, und da wird mir Herr Herpers Recht geben, brauchen Sie auch eine Rendite. Der Punkt ist wiederum, dass für diese sozial kritischen Gruppen eben auch gewisse Investitionen gefördert werden müssen. Ich habe gerade gehört, dass zum Beispiel jetzt auch Abrisskosten oder der Abbruch subventioniert werden. Hier wären dann auch in den anderen Bereichen Subventionierungen nötig. Sie, Herr Prof. Dr. Eichener, haben bereits gesagt, dass wir einen gewissen Altbestand brauchen, der nicht modernisiert wird, sondern Altbestand, der in dem Rahmen umgebaut wird, wie Herr Dr. Linden es gerne wünscht. Hier brauchen wir Subventionen, denn alleine trägt es sich nicht. Hier werden Sie keinen Investor finden, denn irgendwo muss sich das auch rechnen. Wenn man weiß, wie hoch das Ausmaß ist, welche Bevölkerungsgruppen vorhanden sind, dann kann man auch gezielt in diese Viertel gehen. Hier wären auch durchaus die Gemeinnützigen gefordert, auch die Stadt. Die privaten Investoren werden ebenfalls kommen, aber es müssen gewisse Anreize geschaffen werden. Das ist das Wesentliche.

Dieter Haack (Moderator):

Die Aufgaben für den Wohnungsmarkt der Zukunft, das ist unser heutiges Thema, können nicht nur darin bestehen, dafür zu sorgen, dass wir altengerechte Wohnungen haben. Es gibt auch andere Wohnformen. Herr Prof. Dr. Selle, Sie selbst wohnen in einem Gruppenwohnprojekt, wenn ich das richtig verstanden habe. Muss so etwas gefördert werden, muss mehr darüber informiert werden? Es gibt zum Beispiel nicht nur die Vaalser Straße, von der Herr Dr. Linden sprach. Es gibt das Stadthaus,

wo ein Miteinander von Alt und Jung sehr gut funktioniert. Müssen solche Dinge nicht mehr publik gemacht werden oder wie kann man auch dafür werben?

Prof. Dr. Klaus Selle (RWTH):

Ich wäre gerne noch einmal bei dem Punkt geblieben, den wir gerade hatten, weil da wirklich die gravierenderen Probleme liegen. In dem Bereich, in dem wir uns jetzt bewegen, haben wir so eine Art Luxusproblem. Bestimmte Gruppen, die sich am Wohnungsmarkt auch sonst bedienen können, werden andere Wohnformen nachfragen können. Das ist zweifellos wichtig und das sind auch Bedarfe, die sich artikulieren und die im Augenblick bei den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt noch nicht so recht auf Resonanz stoßen. Deswegen sind diese neuen Trägerformen, Baugemeinschaften überhaupt entstanden. Ich bin sicher, dass sich da einiges in der nächsten Zeit auch in den Köpfen der Anbieter bewegen wird. Das Beispiel aus Hannover, was ich vorhin nannte, macht deutlich, dass es von den Grundstücken anfangen über die Wohnungsgrundrisse bis hin zur städtebaulichen Lage noch zu wenig Potenzial für diese Gruppen gibt. Das wäre die Antwort auf Ihre Frage, aber die anderen Probleme sind schärfer und da bieten sich weniger Lösungen an, insbesondere solche, die im baulichen Bereich liegen. Denn ich glaube, die Segregationsprobleme, die Herr Dr. Linden angesprochen hat, werden ganz wesentlich unsere Städte prägen, und zwar je mehr Entspannung am Wohnungsmarkt, je mehr nachfrageorientierter die Märkte sind, umso schärfer die Segregation. Wie man damit umgeht, das sind in der Tat Fragen, die keinesfalls nur an die Städtebaupolitik oder nur an die kommunale Wohnungspolitik zu stellen sind, sondern an die Stadtgesellschaft. Diese beinhalten möglicherweise auch die Frage, ob wir nicht eine sich so einstellende Segregation neu bewerten und interkulturell andere Umgangsformen finden müssen. Ich will das ganz bewusst als offene Frage formulieren, auf die ich keine Antwort habe. Nur dürfen wir uns nicht immer in diese angenehmen Probleme, wie sich die besser verdienenden Alten und die besser verdienenden Hochschullehrer ihre Wohnsituation suchen, flüchten.

OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen):

Ich glaube wir haben, was die Migration angeht, ungefähr 20, 25 Jahre lang gedacht, dass sich die Integration von alleine vollzieht. Heute stellen wir fest, dass es bei einer bestimmten Bevölkerungsgruppe nicht der Fall ist. Jetzt gehen wir in eine andere Richtung, die da lautet: wir machen Programme, Aktivitäten etc., damit sich die Integration gerade dieser Gruppe – gemeint sind in erster Linie die Türken und die Araber – doch noch vollzieht. Die entscheidende Frage wird sein, ob wir in 20 Jahren die Frage beantworten können. Es vollzieht sich gerade nicht, das ist die Andeutung, die Herr Prof. Dr. Selle gemacht hat. Wie lebt man dann? Dann ist es aus meiner Sicht wirklich eine interkulturelle Frage. Ich glaube, Herr Maetschke war es, der sagte, da haben wir wie in den großen Metropolen das Chinesenviertel, Italcity, die Latinos. So weit sind wir noch lange nicht, weil sicher auch im politischen Bewusstsein alle erst diesen Integrationsschritt noch einmal positiv vollziehen wollen, aber man muss im Hinterkopf haben, dass er möglicherweise nicht funktioniert. Dann stellt sich die Frage des Miteinander- oder Nebeneinanderwohnens unter Umständen noch einmal völlig neu. Wir haben es dann mit der dritten, vierten Generation zu tun, sehen aber heute, dass vor allem die zweite Generation schon eher wieder „retürkisiert“, als sie sich in unser Leben hier problemlos integriert. Die Frage ist spannend, kann aber heute am Tisch von niemandem beantwortet werden, gleichwohl sie mit dem Thema zu tun hat.

Dieter Haack (Moderator):

Sie haben gerade gesagt, wir haben heute sehr viel angeschnitten, sehr viel andiskutiert. Wir werden viele Dinge heute hier nicht zu Ende diskutieren können und die Frage bzw. diese Veranstaltung, kann man jetzt mit den Worten abschließen: gut, dass wir einmal drüber gesprochen haben. Aber so soll es nicht sein, sondern es soll ein Anstoß sein. Herr Oberbürgermeister Dr. Linden, Sie sollen das letzte Wort haben. Was kann diese heutige Veranstaltung für die Zukunft bedeuten? Für die Zukunft dieser Probleme, die nun mit der zunehmend älter werdenden Bevölkerung beginnt?

OB Dr. Jürgen Linden (Stadt Aachen):

Zunächst einmal ist erfreulicherweise festzustellen, dass wir Fachleute haben, die diese Problematik nicht nur ganz nüchtern analysieren, sondern uns auch schon Handlungs- oder Überlebensstrategien vorschlagen. Das ist ein sehr positiver Aspekt. Das Zweite wäre, dass wir wirklich ein schärferes Bewusstsein in der Politik für dieses Thema brauchen, vor allem in der Kommunalpolitik und auch in der Verwaltung selbst sowie danach sicher auch in einer städtischen Bevölkerung. Denn noch ist das Thema eines unter vielen. Das muss man deutlich sagen, obwohl alle Zukunftsprognosen so auf dem Tisch liegen, dass man sich eigentlich damit beschäftigen muss und es fahrlässig ist, das heute nicht zu tun. Das Dritte ist, dass es natürlich gut ist, dass wir darüber gesprochen haben, aber ich würde herzlich gerne die Einladung, vor allem an die Expertengruppen erheben, dass wir uns im Abstand von sechs bis acht Monaten tatsächlich zu solchen Treffen zusammenfinden. Denn wir brauchen nicht nur in der Stadt Aachen, sondern in der gesamten Region Aachen einen Austausch von Meinungen und gemeinsamen Strategien, um jedenfalls unsere Chancen zur Attraktivität zu wahren. Vor kurzem waren die Bürgermeister der Parkstadt Limburg bei mir. Sie rechnen bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von 30%. Das sind die allgemeinen, evidenten Probleme. Die Aussage, die die Kollegen in Limburg getroffen haben, stammte nicht aus irgendeinem politischen Bauch, sondern darüber gibt es ein Gutachten.

Dieter Haack (Moderator):

Herzlichen Dank, ein wunderbares Schlusswort. Sie werden also alle Interessierten im Abstand von einem halben Jahr bis acht Monaten einladen, um sich zusammenzusetzen und diese Thematik weiter zu vertiefen.

Vielen Dank an die Veranstalter, die Stadt Aachen und das Forum Baulandmanagement. Vielen Dank an Sie meine sehr verehrten Damen und Herren, dass Sie diese Tagung zum Erfolg geführt haben.

Teilnehmer

Arzani, Kobra	Aachener Demokratische Zusammenarbeit (ADZ), Aachen
Baal, Harald	CDU Fraktion, Stadt Aachen
Bausch, Elmar	Bausch Planungsgruppe GmbH, Aachen
Bayer	Abteilungsleiterin Grundstücksverträge, Stadt Aachen
Berg, Helmut	BHW Bausparkasse, Aachen
Berger Dr., Heiner	Ehem. Oberstadtdirektor der Stadt Aachen
Bieler-Giesen, Dieter	Ressort für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Wuppertal
Bläsius, Rolf	ppb bläsius, planungs-projektierungsbüro, Landscheid
Böge, Silke	AMW Projekte GmbH, Aachen
Brammertz, Alice	Brammertz Schreinerei GmbH, Aachen
von Brandt Prof., Jürgen	Architekt und Stadtplaner, Aachen
Braun, Ferdy	Anwaltskanzlei Ferdy Braun, Aachen
Braun, Willi	Aachener Bank Immobilien GmbH
Breuer, Maria Gabi	Ratsfrau CDU Fraktion, Stadt Aachen
Büchel, Eberhard	Rat der Stadt Aachen
Bussen, Gerd	Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Collinet, Hans-Dieter	Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Düsseldorf
Dransfeld, Dr. Egbert	Institut für Bodenmanagement
Dormann, Stephanie	Stadtteibüro Aachen-Ost
Drews, Maria	Aachener Bank Immobilien GmbH
Eckert, Rolf	Vorsitzender des Seniorenbeirats Aachen
Eichener Prof. Dr., Volker	Wissenschaftlicher Direktor des InWIS, Bochum
Erlenkämper Dr., Friedel	Dezernent, Stadt Aachen
Ernst, Manfred	Schulverwaltung, Stadt Aachen
Faßbender, Renate	Stabstelle Aachen-Marketing, Stadt Aachen
Feiber, Harald	Pressestelle Handwerkskammer Aachen
Feiter, Edmund	Fachbereichsleiter Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Finkeldei, Norbert	Finkeldei Architekten, Linnich
Flören, Karl	Architekturbüro, Aachen
Funken, Detlef	Zweckverband StädteRegion Aachen
Ganser, Hans	Bauverwaltung, Stadt Aachen
Gass, Thomas	Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Gerlach, Reinhard	Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH
Grzechowiak, Thomas	Architekt, Aachen
Günther, Wolfram	Planungsamt, Stadt Aachen
Haack, Dieter	Journalist
Hater Dr., Katrin	Büro für sozialwissenschaftliche Projekte, Aachen
Helten, Günter	Hahn Helten & Ass. Architekten GmbH, Aachen
Hermanns, Norbert	AMW Projekte GmbH, Aachen
Herpers, Hubert	Sparkasse Aachen

Houben, André	Prokurist, G. Quadflieg GmbH Bauunternehmung, Aachen
Hölzle, Michael	Stadt Ratingen
Hörmann, Martina	Grüne Fraktion, Stadt Aachen
Jansen, Franz	Sparkassen Immobilien GmbH, Aachen
Jerusalem, Heinz	JA! Jerusalem Architekt, Aachen
Joeres, Barbara	Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Düsseldorf
Jost, Maria	Wirtschaftsförderung, Stadt Gladbeck
Kaes-Torchiani, Simone	Technische Beigeordnete, Stadt Stolberg
Kirch, Werner	Fachbereich Wohnen, Stadt Aachen
Klöcker, Hans	Fachbereich Vermessung und Kataster, Stadt Aachen
Knops, Hans	Mieterschutzverein Aachen e.V.
Körfer, Johann	Fachbereich Wohnen, Stadt Aachen
Köster Dr., Gerit	Sozialamt – Sozialplanung, Stadt Aachen
Krause Dr., Hans-Jürgen	Kempfen Ingenieurgesellschaft, Aachen
Kreutz, Michael	Mercator Immobilien GmbH, Aachen
Kriesel, Harald	Planungsamt, Stadt Aachen
Krott-Ulrich, Marianne	Bezirksamt Brand, Stadtverwaltung Aachen
Laufs, Robert	KAB Seniorenbeirat, Aachen
Lersmacher, Karl-Heinz	Südbau Wohnungsbau GmbH, Aachen
Linden Dr., Jürgen	Oberbürgermeister der Stadt Aachen
Lindgens, Heinz	Beigeordneter Stadt Aachen
Lück, W.	Lück Planungsgruppe GmbH, Simmerath
Maetschke, Anneliese	Haus & Grund Aachen
Maetschke, Günther	Haus & Grund Aachen
Mathieu, Bernd	Zeitungsverlag Aachen GmbH
Medefindt, Hartmut	Medefindt Dollmann Et Partner Architekten, Aachen
Meiers, Franz	LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Mescherowsky, Gregor	Mescherowsky Architekten, Aachen
Metzler, Annette	Fischer + Partner, Architekten und Ingenieure, Aachen
Moll, Norbert	LBS Aachen
Möller, Lars	Beigeordneter, Stadt Aachen
Müller-Freckmann, Jennifer	ILS Dortmund NRW, Forum Baulandmanagement
Nacken, Gisela	Dezernat Planung und Umwelt, Stadt Aachen
Nakelski, Sabine	Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Düsseldorf
Nellissen, Günter	Bauaufsicht, Stadt Aachen
Neßeler, Hubertus	nesseler projektidee GmbH, Aachen
Niederhäuser, Ralf	Bauverwaltung, Stadt Aachen
Nienaber, Andreas	Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Stadt Bocholt
Orawiec, Ina-Marie	OX2 Architekten, Aachen
Orawiec Prof., Marcin	OX2 Architekten, Aachen
Pathe, Ulrich	Architekt, Aachen
Philippengracht, Hubert	Amt für Kreisplanung und Projektmanagement, Kreis Aachen
Plum, Franz	CDU Fraktionsgeschäftsführer, Stadt Aachen

Piana, Manfred	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Aachen-Düren e. V.
Poll, Dieter	Wohnbau- u. Betreuungsgesellschaft D. Poll KG, Aachen
Quadflieg, Georg	G. Quadflieg GmbH Bauunternehmung, Aachen
Raetz, Stefan	Bürgermeister, Stadt Rheinbach
Rau, Michael	Grüne Fraktion, Stadt Aachen
Reinartz, Caroline	Caroline Reinartz Immobilien, Aachen
Reinholz, Anette	Strategisches Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Rötting, Fritz	Geschäftsführer IHK Aachen
Sauren, Gerd	[AC] Aachener Immobilien Gesellschaft mbH
Scheidt, Hilde	Bürgermeisterin Grüne, Stadt Aachen
Schleicher, Hans	MieterSelbstHilfe Aachen e. V.
Schmeck, Joachim	Stadtdienst Vermessung und Kataster, Stadt Solingen
Schmetz, Brigitte	Bau und Liegenschaftsbetrieb NRW, Aachen
Schmidt, Ulla	Bundesministerin für Gesundheit und Soziale Sicherung
Schoel, Wolfgang	Strategisches Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Schulz, Joachim	Bauaufsicht, Stadt Aachen
Schulze-Schwanebrügger, Volker	Fachbereich Immobilienmanagement, Stadt Aachen
Schüssler, Clemens	Rheinbau Rheinische Baubetreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Seiler, Bernd	HSA Helmer Seiler Architekten, Aachen
Selle Prof. Dr., Klaus	RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung
Simons, Ilker	Hess & Partner Immobilien GmbH, Aachen
Ströbele, Astrid	Bürgermeisterin, Stadt Aachen
Sucato, Evelyn	ILS Dortmund NRW, FB Stadtentwicklung und Wohnungswesen
Tomys, Nicole	HWK Aachen
Trebschuh, Siegfried	eoplan GmbH, Monschau
Uehlecke, Hans-Ulrich	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Stadt Essen
Voß, Ludwig	Geschäftsführer Kreishandwerkerschaft Aachen
Wagner, Gerd	Fachbereich Wohnen, Stadt Aachen
Weißbach, Oliver	Rheinbau Rheinische Baubetreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Westphal, Roswitha	Gleichstellungsbüro, Stadt Aachen
Wiezorek, Elmar	Fachbereich Umwelt, Stadt Aachen
Wigand, Ulrich	Technischer Beigeordneter, Stadt Würselen
Wilms, Georg	Schleiff Bauflächentechnik GmbH & Co. KG, Erkelenz
Wingenfeld, Werner	Planungsamt, Stadt Aachen
Woltram, Günther	Planungsamt, Stadt Aachen
Zimmer-Hegmann, Ralf	ILS Dortmund NRW, Leiter FB Stadtentwicklung und Wohnungswesen
Zimmermann, Jochen	ABZ Immobilien-Fonds-Euregio GmbH & Co. KG
Zohren, Heinrich	Stadtyugendamt, Aachen

InWIS
Im Europäischen Bildungszentrum

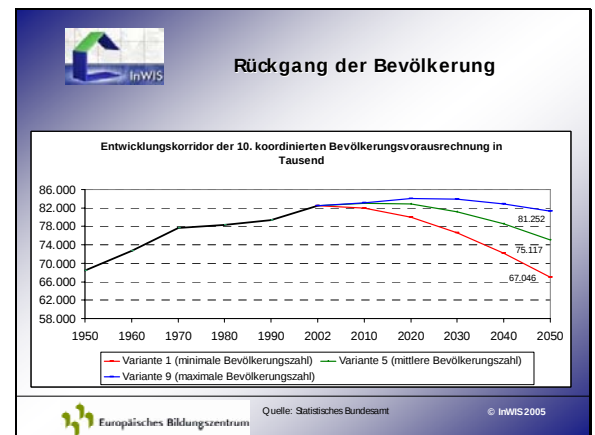
Prof. Dr. Volker Eichener
Fachhochschule Düsseldorf
InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und
Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

**Auswirkungen des demographischen
Wandels auf die Wohnungsmärkte - Neue
Anforderungen an ein strategisches
Baulandmanagement**

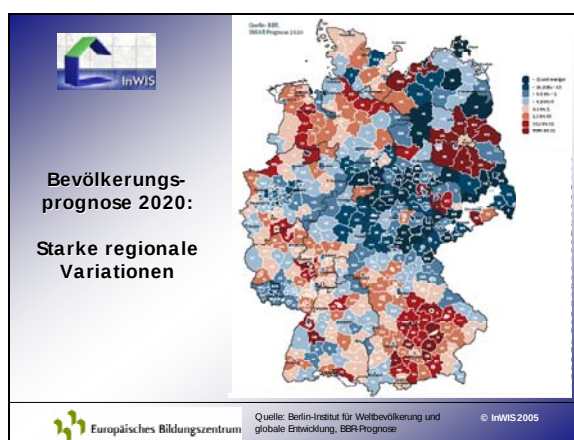
Forum Baulandmanagement - Zukunft des Wohnungsmarktes in Aachen
Aachen, 5. September 2005

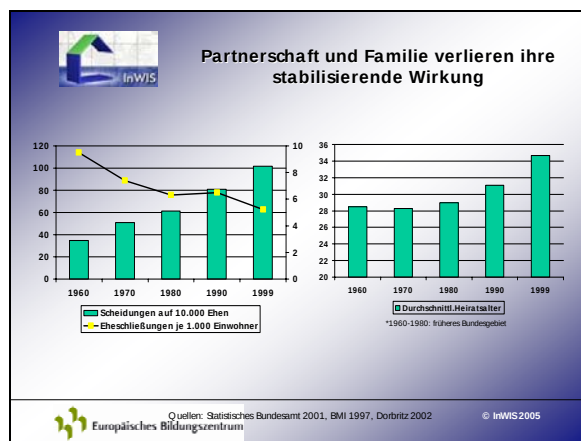
Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

1

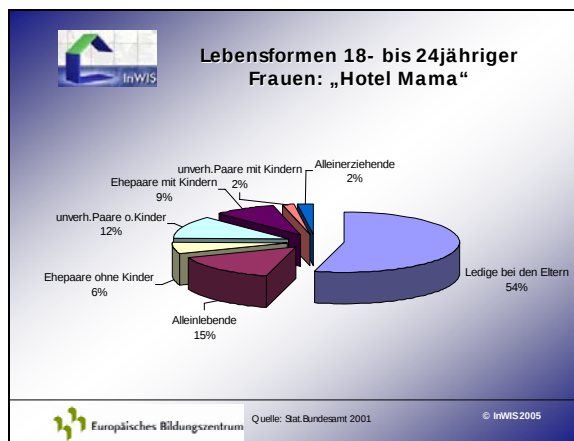


2

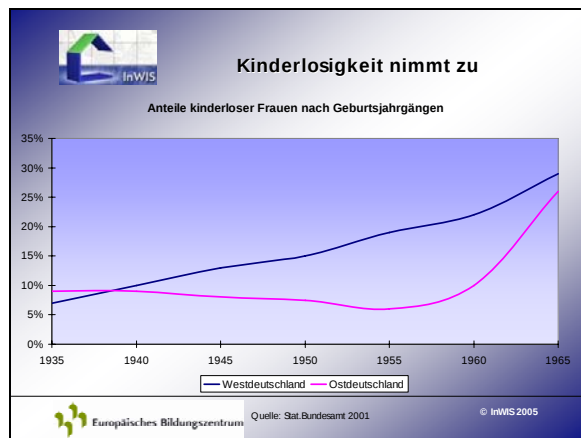




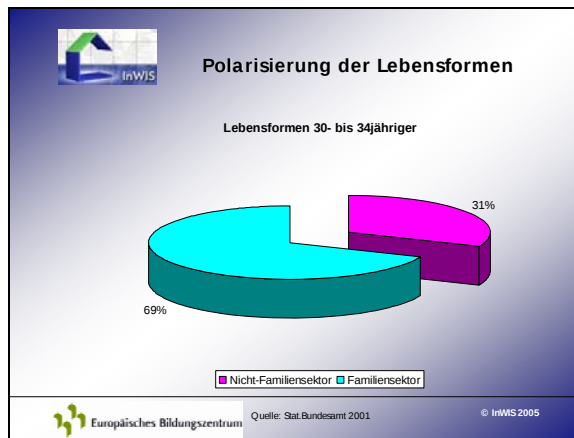
5



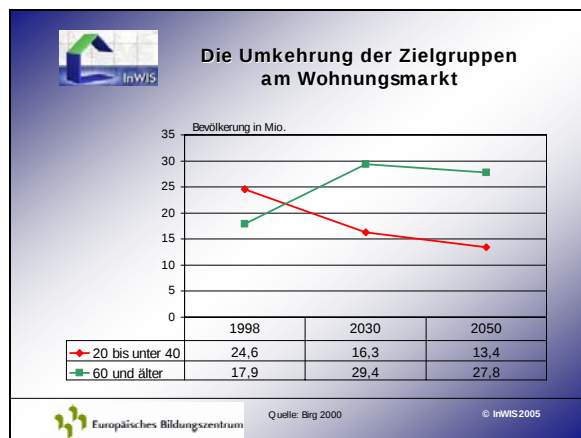
6



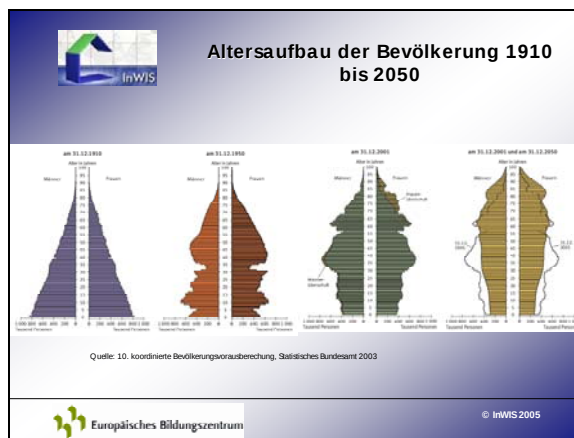
7



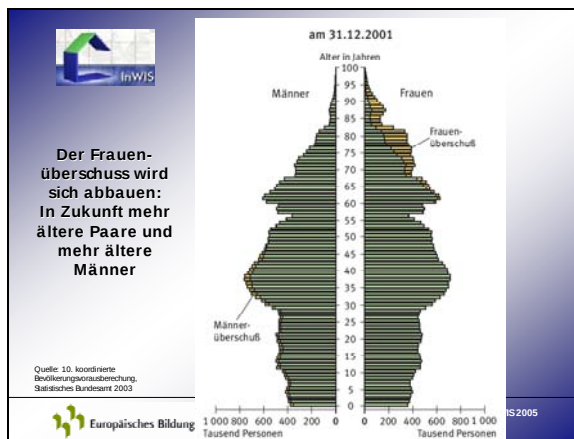
8



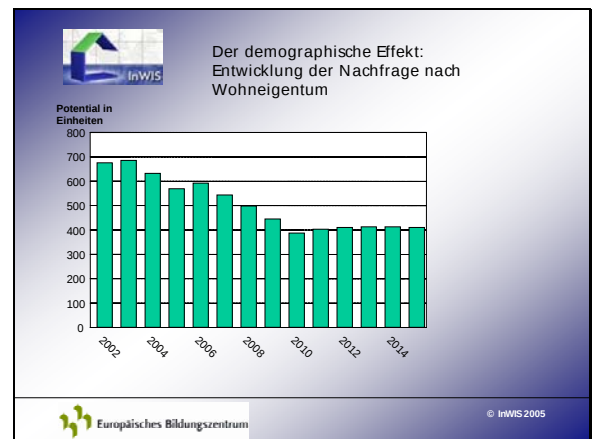
9



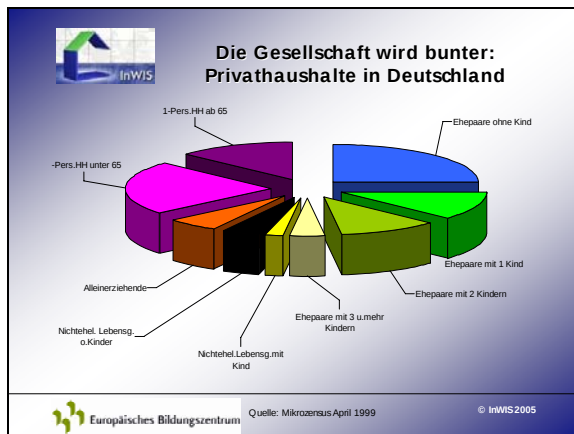
10



11



12



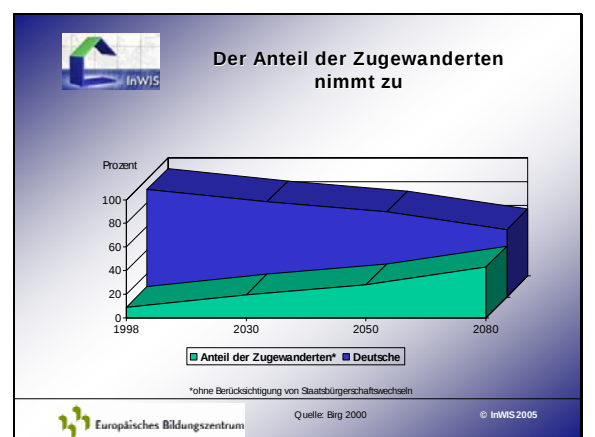
13



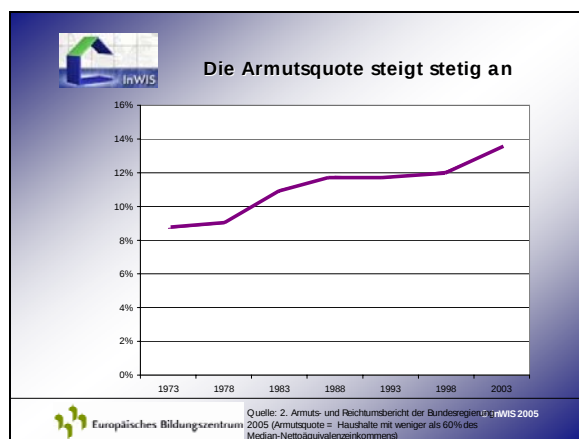
14



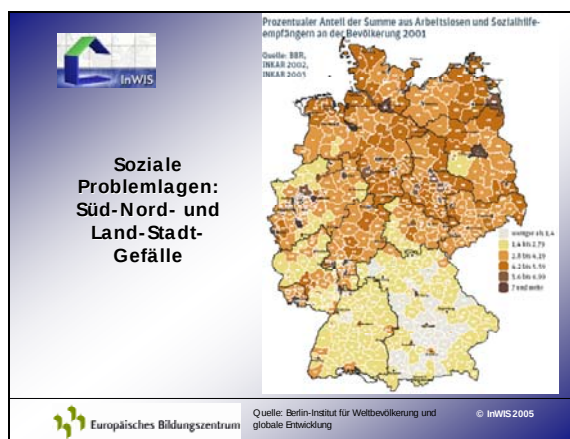
15



16



17



18

Die primären Zielgruppen

- Junge Familien.
- Junge Familien mit Migrationshintergrund.
- Junge Starterhaushalte.
- Singles und Paare zwischen 30 und 50, insbes. Mod. Milieus.
- Ältere Paare.

19

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

- (Weiterer) massiver Bevölkerungsrückgang ab dem Jahr 2010, nach einer Übergangsphase auch Rückgang der Zahl der Haushalte.
- Starke Zunahme des Anteils älterer Haushalte.
- Weitere Ausdifferenzierung der Haushaltstypen; weitere Zunahme der „neuen Haushaltstypen“:
 - Einpersonenhaushalte aller Altersgruppen,
 - kinderlose Zweipersonenhaushalte,
 - Alleinerziehende.
- Verstärkung der sozio-ökonomischen Polarisierung.
- Pluralisierung der Lebensstile und sozialen Milieus bei weiter zunehmender Freizeitorientierung bestimmter Lebensstilgruppen.

20

Generelle Wohnungsmarktentwicklung

- Globales Wohnungsüberangebot.
- Weiterhin Neubau.
- Gnadenloser Qualitätswettbewerb.
- Gute Chancen in bestimmten Marktnischen:
 - altersgerechtes Service-Wohnen,
 - urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles,
 - freizeitorientiertes Wohnen,
 - bestimmte Eigenheimtypen
- Leerstände in Massenbeständen.

21

Problemfall 50er-Jahre-Siedlungen

Köln

Henne

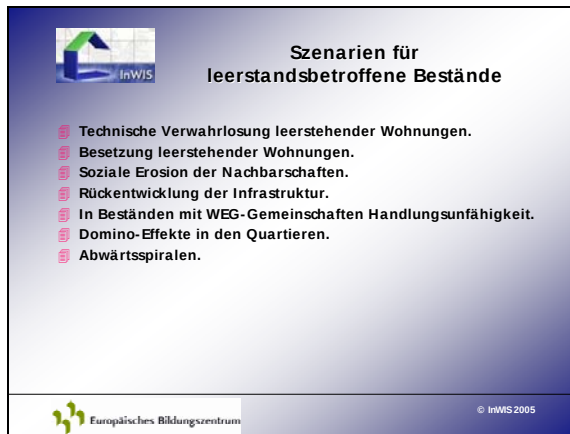
22



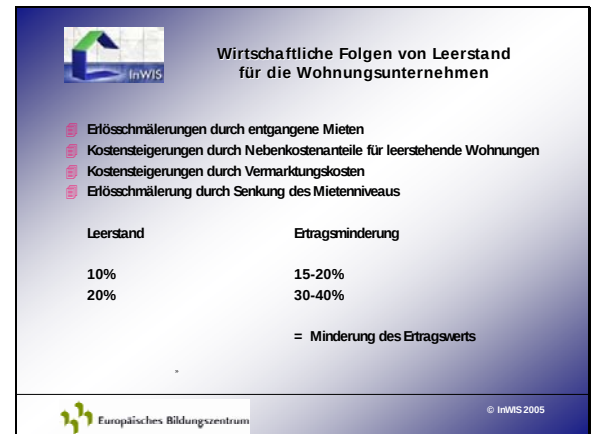
23



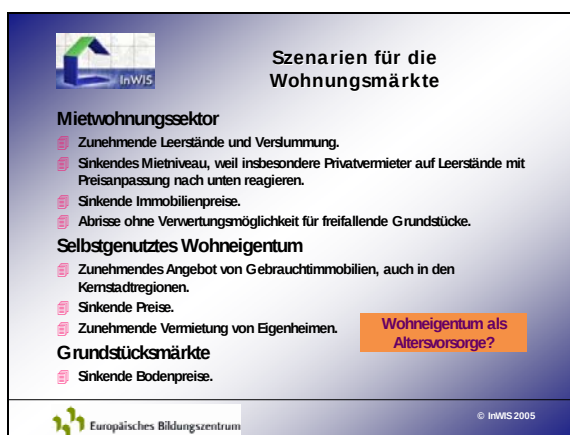
24



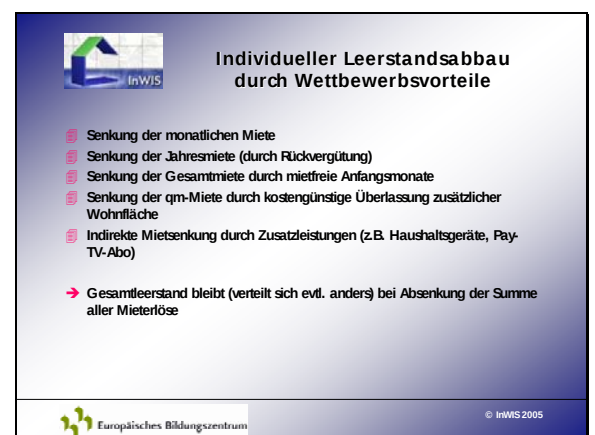
25



26



27



28

Situation des Privatvermieters

- Externe Effekte irrelevant
- Mietanpassung nach unten
- Abriß erst, wenn Erlöse < Betriebskosten

→ Privatvermieter senken das Mietniveau auf dem Gesamtmarkt

© InWIS 2005

29

Optionen für leerstandsgefährdete Bestände

- Sofortiger Abriss – Probleme: GuV-Belastung, Restwerten, öffentliche Diskussion
- Aufwertungsstrategie – Probleme: Manche Standortnachteile nicht korrigierbar (Wohnungen an der Autobahn), hoher Investitionsaufwand bei Objekt- und Lagedefiziten, Mietniveau lässt Amortisierung nicht zu, koordiniertes Handeln der Eigentümer erforderlich
- Niedrigpreisverkauf an Zwischenerverwer – Probleme: Teilung der Verluste, Zwischenerverwer nicht berechenbar
- Restrukturierungsstrategie – Probleme: Verslummung, soziale Probleme, Auswirkungen auf Quartiere
- Einzelverkauf – Probleme: Mangelnde Kaufkraft des Mieterklientels, schleppender Verlauf, Handlungsunfähigkeit in WEG-Gemeinschaften
- Verkauf in kleinen Tranchen – Probleme: Unzureichende Zahl von Kaufinteressenten, zufälliger Verlauf

© InWIS 2005

30

Portfolio-Management: Differenzierte Strategien für unterschiedliche Wohnungsbestände

Marktsituation und Portfoliomanagement

Matrix with axes: Qualität der Immobilie (sehr gut to schlecht) and Lage, Infrastruktur und soziale Position (schlecht to sehr gut). Strategies: Standard halten, technisch investieren, Standard halten, investieren oder abreißen?

© InWIS 2005

31

Modernisierung lohnt nur an guten Standorten

Marktsituation und Portfoliomanagement

Matrix with axes: Qualität der Immobilie (sehr gut to schlecht) and Lage (schlecht to sehr gut). Red circle with exclamation mark in the top-right quadrant.

© InWIS 2005

32

Problembestände: Kombinierte Revitalisierung, Halten oder Abriß

Marktsituation und Portfoliomanagement

Matrix with axes: Qualität der Immobilie (sehr gut to sehr schlecht) and Lage, Infrastruktur und soziale Position (schlecht to mittel). Strategies: Technische Investition, Quartiersmanagement, preiswerten Wohnraum erhalten, Deinvestieren / Abriß?

© InWIS 2005

33

Auswirkungen des Abrisses auf einen ideellen Gesamteigentümer

	IST	ABRIß A
Gesamtbestand	1.000	900
Gesamtnachfrage	850	850
Gesamtleerstand Prozent	15,0%	5,6%
Wirtschaftsleistung A	100	0
Leerstand absolut	30	0
Leerstand Prozent	3,0%	0
Solmiete	3,50 €	3,50 €
Solmiete p.a.	315.000,00 €	315.000,00 €
Leerstandbedingte Isomietozug	-10%	-5%
Erlöschminderungen durch Leerstand	94.500,00 €	315.000,00 €
Betriebskosten Leerstand	13.500,00 €	0
Erlöschminderungen durch Mietminderung	22.050,00 €	0
Mindereinnahmen Leerstand	130.050,00 €	315.000,00 €
Prozent der Solmiete	41,3%	100%
Restbestand	900	900
Leerstand absolut	120	50
Leerstand Prozent	13,3%	5,6%
Solmiete	3,50 €	3,50 €
Solmiete p.a.	2.835.000,00 €	2.835.000,00 €
Leerstandbedingte Isomietozug	-10%	-5%
Erlöschminderungen durch Leerstand	378.000,00 €	3.33 €
Betriebskosten Leerstand	54.000,00 €	22.500,00 €
Erlöschminderungen durch Mietminderung	245.700,00 €	123.875,00 €
Mindereinnahmen Leerstand	677.700,00 €	180.000,00 €
Prozent der Solmiete	23,9%	6,3%
Gesamtmindereinnahmen p.a.	807.750,00 €	495.000,00 €
Ersparnis		312.750,00 €
Einmalkosten		
Abschreibekosten	50,00 €	375.000,00 €
Umzugskosten	2.000,00 €	140.000,00 €
Verwertung Grundstück (GFZ=1)	50,00 €	375.000,00 €
Einmaleffekt gesamt		- 140.000,00 €
Einmaleffekt p.a.	6,50%	- 9.100,00 €
Gesamteffekt p.a.		302.650,00 €
Ist-Miete gesamt	2.342.250,00 €	2.655.000,00 €
Differenz		312.750,00 €

© InWIS 2005

34



35

Organisation des Kapazitätsabbaus

- Quotierung der Abrisse (Kapazitätsabbaukartell) – Probleme: Beteiligung, insbesondere der Privatvermieter
- Öffentliche Abrissförderung – Probleme: kein Ausgleich des Wertverlusts
- Fusion der Bestände (Modell Silberhöhe) – Probleme: hohe Voraussetzungen, schwierige Organisation, keine Beteiligung der Privatvermieter
- Gründung von Auffangfonds für problematische Bestände – Probleme: Wirtschaftlichkeit der Fondsgesellschaften
- Gewährung von Abrissprämien – Probleme: Finanzierung der Prämien – aus einer zweckgebundenen, an den tatsächlichen Mietertrag geknüpften Abgabe?

© InWIS 2005

36

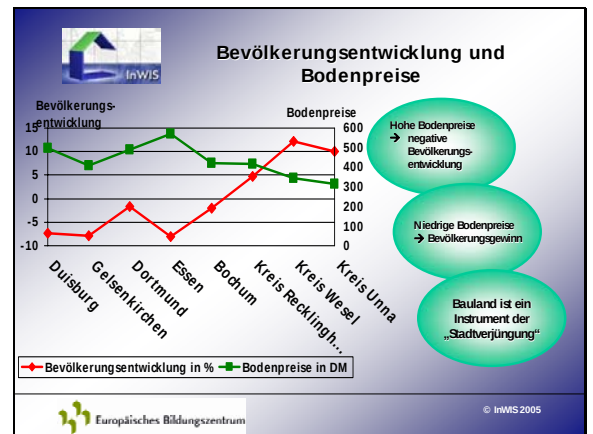
4 Strategien für schrumpfende Städte

- Abbau von Überkapazitäten**
 - Portfolio-Analysen
 - Organisation des Abrisses
 - Abrissförderung
- Aufwertung der verbleibenden Bestände**
 - Erhalt preiswerter Wohnungen
 - Zielgruppenorientierung und Profilierung
 - Quartiersmanagement (Infrastruktur, Wohnumfeld, Nachbarschaft, Marketing...)
- Eigenheimangebote im innerstädtischen Bereich**
 - Konkurrenzfähiges Preis-Leistungs-Verhältnis
 - Hohe städtebauliche Qualität (New Urbanism)
- Zielgruppenspezifische Produktangebote im innerstädtischen Bereich**

Alle 4 gleichzeitig!

© InWIS 2005

37



38

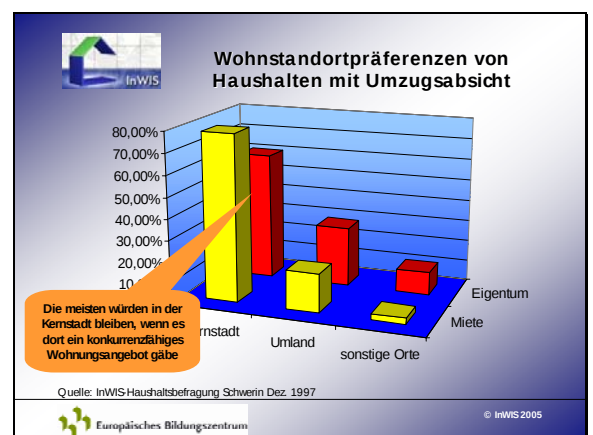
Gründe für hohe Baulandpreise

- Planungsbedingte Baulandverknappung in den Kernstädten
- Langwierigere Planungsverfahren in den Kernstädten
- Starke planerische Eingriffe in die Baugebiete und hoheitliche Planungsabläufe in den Kernstädten
- Hohe, kostentreibende Anforderungen der Träger öffentlicher Belange
- Kostentreibende ökologische Anforderungen in den Kernstädten
- Wohnungspolitische Anforderungen in den Kernstädten

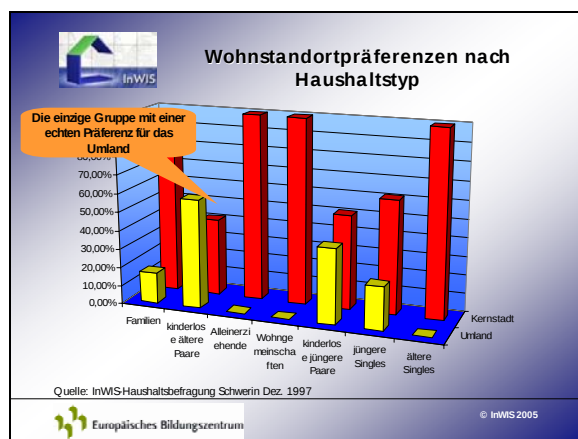
Quelle: Expertenbefragung in Mecklenburg-Vorpommern 1997

© InWIS 2005

39



40



41

Phasen der Suburbanisierung

- Suburbanisierung der Wohnbevölkerung
- Suburbanisierung des Gewerbes
- Suburbanisierung des Einzelhandels
- Suburbanisierung der sozialen Infrastruktur
- Suburbanisierung der Bürostandorte und Firmensitze
- Suburbanisierung der kulturellen Infrastruktur

- Demographische, soziale, ökonomische und städtebauliche Erosion der Kernstädte
- Zersiedelung, Pendleraufkommen
- Verlagerung der Wachstumspole in die *edge cities* oder *exocities*

© INWIS 2005

42

Finanzpolitische Konsequenzen der Suburbanisierung für die Kernstädte

- Grundsteuer
- Gewerbesteuer
- Anteil an der Einkommenssteuer
- Anteil an der Umsatzsteuer
- Schlüsselzuweisungen
- Gebühren und Beiträge (VHS, Theater, Schwimmbäder...)
- Einnahmen aus wirtschaftlicher Betätigung (Stadtwerke, Verkehrsbetriebe, Wohnungsunternehmen...)

→ Langfristige Multiplikatoreffekte durch Kinder

© INWIS 2005

43

Überlebensstrategien für die Städte: Baulandmanagement

- Baulandoffensive in den innerstädtischen Bereichen
- Preissenkung, Verzicht auf preistreibende Auflagen
- hohe städtebauliche Qualität und Infrastruktur
- nachfragegerechte, zielgruppenorientierte Planung
- Nischenprodukte entwickeln
- Portfoliomanagement und Abbau von Überkapazitäten im Bestand

© INWIS 2005

44

Neue Produkttypen und Preisniveaus: Kleinere Nischen

	Familienwohnung	EFH für Kinderreiche	Alleinerziehendenwohnung	Singlewohnung	Single-Service-Wohnung	Freizeitwohnung	Studentenwohnung	Wohngemeinschaftswohnung
einfach	grün	grün	grün	grün	grün	grün	grün	grün
off. gebunden	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb
mittel	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange
gehoben	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot
Luxus	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot

	Loftwohnung	Ökohaus	Behinder-ten-wohnung	barriere-freie Alten-wohnung	betreute Alten-wohnung	betreute Alten-wohnung mit Pflege	Senioren-residenz	Haus für Alten-WGen
einfach	grün	grün	grün	grün	grün	grün	grün	grün
off. gebunden	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb
mittel	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange
gehoben	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot
Luxus	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot

© INWIS 2005

45

Was wollen die Kunden? Ergebnisse einer Befragung von rd. 1.000 Haushalten in Münster

- Individuelle Häuser (Fassaden, Eingangsbereiche)
- Schmale, geschwungene Straßen
- Abwechslungsreiche Quartiere
- Konsumorientierte Treffpunkte
- Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, Kristallisationspunkte für Nachbarschaft
- Infrastruktur im Quartier, gute Kindergärten und Schulen
- Treffpunkte für Jugendliche
- Sauberer, gepflegter Zustand des Wohnumfelds

© INWIS 2005

46



47



48



49



50

**„Wohnen statt Kaufen“ im
Börkhauser Feld**

Ein Projekt des Spar- und
Bauvereins Solingen

Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten

- ◆ ISDN-Verkabelung für multimediale Kommunikation, Satellitenfernsehen
- ◆ geringe Betriebskosten durch ökologische Bauweise, Niedrigenergiehausstandard (Blockheizkraftwerk), Regenwasserversickerung

Sicheres Wohnen

- ◆ lebenslanges Wohnrecht in der Genossenschaft mit allen Vorzügen

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

51



52

**Milieuspezifischer Wohnungsbau:
Gefühlte Ökologie: Ambiente ist
wichtiger als Technik**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

53

**Milieuspezifischer
Wohnungsbau: NF1-Wohnungen
im Duisburger Innenhafen**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

54

**Ein teurer Standort braucht
Ambiente: Beispiel ThyssenKrupp,
Essen**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

55

**Ein teurer Standort braucht
Ambiente: Beispiel Quartis,
Ratingen**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

56

**Esoterik-Wohnen für
Experimentalisten: „Vasati-
Wohnen“**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

57

**Traditionelles
Seniorenwohnen:
Typisches
Ambiente**



Speisesaal Betreutes Wohnen

Mischung aus Klinik und
Gemeindehaus

Bibliothek

58

Ein Ambiente für aktive Bewohner

Rosenhof
SENIORENGEMEINSCHAFT



Konzert in der Bibliothek Barbecue Seidenmalerei Skatrunde

© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

59

**Abschied von der Klinikarchitektur:
Service-Wohnen für Senioren**

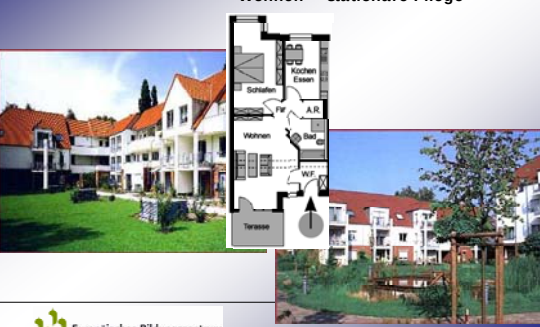


© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

60

**Abschied von der Klinikarchitektur:
Das Wohndorf Laar, Duisburg, Service-
Wohnen + stationäre Pflege**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

61

**Seniorenwohnen im
Industriedenkmal: Birschel-Mühle,
Hattingen**



- Altersspektrum: 35 bis 92 Jahre
- Zwei Drittel der Bewohner sind männlich

© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

62

**Auch Plattenbauten lassen sich revitalisieren:
Wohnanlage „Rasmus“ in Rostock-Evershagen**



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

63

**Solarsiedlung Köln-
Bocklemünd (LEG NRW)**

Ausgangssituation

- 60er-Jahre-Siedlung
- 550 Wohnungen mit 2.000 Mietern
- schlechte Wärmedämmung
- hohe Mieterfluktuation
- hohe Leerstandsquote
- schlechtes Image



© InWIS 2005

Europäisches Bildungszentrum

64

Solarsiedlung Köln



- Wohnumfeldverbesserung**
 - Fotovoltaik als gestalterisches Element
 - helle Fassadengestaltung „Weiße Siedlung“
- Mietereinbindung**
 - Umfeldgestaltung nach Mieterbefragung
 - Information
- Investition und Fördermittel**
 - Gesamtinvestition 11,5 Mio Euro
 - Förderung: RBN-Programm, ESP, Darlehen
 - Verkauf des Solarstroms an örtliche Versorger
 - Mieterhöhung von 42 Cent pro Quadratmeter

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

65

Solarsiedlung Köln Bocklemünd



Fazit des Zukunftskonzeptes: Dank Sonnenenergie zur neuen Mieterstruktur

- qualitative Aufwertung der Siedlung
- Senkung der Betriebskosten
- größte Fotovoltaikanlage im Bestand
- Imageverbesserung
- Vollvermietung und Wartelisten
- hoher Werbeeffect
- Wirtschaftlichkeit durch Finanzierungs-Mix
- Gewinn eines Architekturpreises („sternstadt“-Preis)

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

66

Solarsiedlung Köln Bocklemünd



„Wir wohnen in einem Solarkraftwerk.“

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

67

Die Angebote des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

- Themenkonferenzen zu aktuellen Fragen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Weiterbildungsseminare und Workshops zu vielfältigen Themen
- Maßgeschneiderte Inhouse-Seminare zu allen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen
- Kurse zu ausgewählten Themen und für verschiedene Zielgruppen
- Modular aufgebaute Fortbildungsangebote für alle Qualifikationsebenen (Präsenz- und Fernstudien): Fachwirt, staatlich geprüfter Betriebswirt, Immobilienökonom GdW...
- Studium mit Bachelor-Abschluss an der Fachhochschule Gelsenkirchen
- Ausbildung zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Maßgeschneiderte Komplettpakete aus Bildung, Forschung und Beratung

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

68

Die Angebote des InWIS im EBZ

- Analysen und Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung, Erstellung von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen
- Zielgruppenanalysen und -prognosen
- Kunden- und Interessentenbefragungen
- Mieterbefragungen, Wohnzufriedenheitsanalysen
- Erstellung von Mietspiegeln (Tabellen- und Regressionsmietspiegel)
- Standortanalysen
- Beratung und Entwicklung von Konzepten für die Produktentwicklung, Modernisierung, Quartiers- und Stadtentwicklung
- Portfolioanalysen und Portfoliomanagement
- Erarbeitung von strategischen Entwicklungskonzepten für Wohnungsunternehmen und Kommunen
- Evaluationsstudien
- ...und vieles mehr

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

69

Europäisches Bildungszentrum

Prof. Dr. Volker Eichener
Professor für Politikwissenschaft, Fachhochschule Düsseldorf
Leiter Forschung im EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Wiss. Direktor, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum im Europäischen Bildungszentrum

Europäisches Bildungszentrum/ InWIS
Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel. mobil 0171-6956550 - Sekr. 0234-9447-700 - Fax 0234-9447-777
email: Volker.Eichener@inwis.de

www.e-b-z.de www.inwis.de

Das EBZ ist das Aus- und Weiterbildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es bietet ein abgestimmtes Angebot von Ausbildung, Fortbildung, Weiterbildung, Studium, Forschung und Beratung. Das InWIS ist ein gemeinnütziges, interdisziplinäres Forschungsinstitut. Schwerpunkte liegen in wohnungspolitischen Analysen, Evaluationsstudien, Marktanalysen und -prognosen, Standortanalysen sowie in der Erstellung von Mietspiegeln. Zu den Auftraggebern zählen die Bundesregierung, verschiedene Landesregierungen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Stiftungen.

Europäisches Bildungszentrum © InWIS 2005

70