



Dirk Miklikowski

## Wohnen in der Innenstadt – der Konflikt zwischen individuellen Ansprüchen und wohnungswirtschaftlichen Interessen



**Welche Perspektive haben Innenstädte, welche Strategie und welche Instrumente sind erfolgversprechend, um attraktive, lebenswerte innerstädtische Zentren zu erhalten oder zu revitalisieren? Antworten finden die Städteplaner, wenn sie klären, welche Ansprüche welche Akteure im Innenstadtd Geschehen haben und welche Lösungen für die Ansprüche welcher Akteure erfolgversprechend sind. Besonderes Augenmerk kommt dabei einem fast schon für selbstverständlich gehaltenen, aber in der Realität eher vernachlässigten Faktor zu: der innerstädtischen Wohnbevölkerung. Neben dem allgemeinen Rückgang des Wohnens hat sich vor allem in den Großstädten eine sozialräumliche Differenzierung unterschiedlicher Milieus nach Lebensstilen herausgebildet sowie die Konzentration bestimmter ethnischer Gruppen.**

Gleichzeitig sind vor allem in unmodernisierten innenstädtischen Altbaubeständen zunehmend jene Bewohner oftmals buchstäblich schon „zurück“ geblieben, die auf preiswerten Mietwohnbestand angewiesen sind. Zusätzlich entstehen teilweise aber auch bevorzugte Wohnbereiche durch steigende Preise in modernisierten Altbaubeständen. Eine ähnliche Entwicklung ist bei der Verwirklichung von neuem, hochpreisigem Wohnraum – beispielsweise auf innerstädtischen Brachflächen – zu beobachten. Besonders bei der Wohnungspolitik für die Innenstadt ist also viel Fingerspitzengefühl gefragt, da sie sensibel Weichen stellen muss und wichtige Stellschraube der Innenstadtentwicklung ist. Denn zu einer lebendigen Innenstadt gehören nun mal auch die dort wohnenden und lebenden Menschen. Sie tragen dazu bei, dass die Straßen nicht umgehend nach Geschäftsschluss verwaisten.

Die Innenstadt ist Wohn- und zugleich Arbeitsort für viele Bürger der eigenen Stadt oder umliegender Kommunen. Das innerstädtische Erleben wird geprägt von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen großer und kleiner Unternehmen. Bewohner und Besucher nehmen diesen Angebotsmix als Identität der jeweiligen Innenstadt wahr und nutzen ihn in vielfältiger Weise. Das reicht vom Einkauf bis zu vielfältigen Erledigungen des täglichen Lebens, zum Aufenthalt oder zum Besuch von Kirchen, Bibliotheken, Bildungseinrichtungen, Verwaltungen und kultureller Einrichtungen wie Theater, Museen etc.

### **Unterschiedliche Akteure – unterschiedliche Interessen**

Diese Vielfalt hat jedoch zwei Gesichter: Einerseits steht sie für die Vorteile der Innenstädte gegenüber der nur am Einkauf orientierten Ambiente großer Fachmärkte oder Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Städte. So weit, so er-

freulich – andererseits verdrängen die attraktiven Nutzungen – etwa aus Gründen höherer Rendite für Immobilienbesitzer – die Wohnbevölkerung aus den Innenstädten. Für diese besteht und entsteht, vor allem mit Blick auf Familien mit Kindern, häufig ein Mangel an adäquatem Wohnraum (Ausstattung, Wohnfläche, Kosten). Zudem spielt das Wohn- und Lebensumfeld bei der Abwanderung der Bevölkerung eine Rolle. Hierzu gehören fehlende Grün- und Freiflächen, das Gefährdungspotenzial durch den Verkehr sowie weitergehende Defizite bei den Qualitäten vor Ort, wie z.B. überforderte Nachbarschaften, die Gestaltung von Gebäuden und die Vernachlässigung des öffentlichen Raumes. Auf der anderen Seite lassen sich viele Menschen nur sehr ungern aus der Innenstadt verdrängen. Im Gegenteil, es gibt immer mehr Menschen, die die Vorzüge einer zentralen Wohnlage zu schätzen wissen oder sogar neu entdecken. Sie möchten Besorgungen zu Fuß oder mit dem Rad erledigen, „mitten drin“ im städtischen Leben sein und auch nach Feierabend die Gastronomie- und Event-Möglichkeiten in ihrer direkten Nachbarschaft genießen.

Eine Wohnungspolitik für die Innenstädte muss somit viel mehr sein als reine Bereitstellung von Wohnraum. Sie kann nur zielführend sein, wenn sie Bestandteil von Stadtteilentwicklung ist, die Win-win-Situationen unter allen an der Innenstadtentwicklung beteiligten Akteuren und Institutionen erreicht und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen beseitigt oder zumindest abmildert.

**Gemeinsames Bewohner-Handeln dauert in der Zielfindung und Umsetzung oft zu lange und bringt Moderatoren an die Grenzen des Machbaren**



Wer die Innenstadt entwickeln möchte, muss auch die Menschen mitnehmen, die in ihr wohnen, und am besten auch gleich die Zielgruppe derjenigen Bürger, die – wieder – in der Innenstadtlage wohnen möchten. Die Mitgestaltung durch Bürgerbeteiligung ist ein konstitutives Element nicht nur unserer lebendigen Demokratie, sondern kann auch wichtig für eine sich positiv entwickelnde Stadtgesellschaft sein. Allerdings kann Bürgerbeteiligung auch „Bremse“ sein – und ich setze dieses Wort natürlich in Anführungsstriche. Bürgerbeteiligung erhöht nämlich zugleich auch die Komplexität von Planungs- und Entscheidungsprozessen und stellt damit Verwaltung, Politik und beteiligte Institutionen am Stadtentwicklungsprozess vor besondere Herausforderungen – trotz einer breiten Akzeptanz und vieler guter Ideen, die aber manchmal auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit übersteigen.

Die kommunikative Leistung für die Moderatoren ist es dabei, dass sich alle Beteiligten über verbindliche Spielregeln und Qualitätsstandards verständigen. Wie vermeidet man beispielsweise endlose Gesprächsschleifen und immer wiederkehrende Einwände bis zum ersten Spatenstich. Wann ist Konsens erreicht? Seitens der Planer ist die Frage zu beantworten, wie man schnellere, transparentere und weniger komplexe Planungs- und Beteiligungsverfahren erhält. Gleichzeitig muss berücksichtigt werden, dass die ständige Erhöhung rechtlicher Anforderungen zusätzliche Kompetenz, Personal- und Sachmittel erfordert. Am Ende müssen dann jedoch diejenigen entscheiden, die das Kapital einbringen.

### **Heterogene Eigentümerstrukturen erschweren gemeinsames Handeln**

Ganz wichtig für die Zukunft von Innenstädten ist es, die unterschiedlichen Interessen verschiedenster Immobilieneigentümer zu berücksichtigen. Diese sind vielfach verständlich, können aber einer positiven Stadt(teil)entwicklung buchstäblich „im Wege“ stehen. Wo es in erster Linie um einzelwirtschaftliche Abwägungen im Hinblick auf Miet- und Kaufpreise, Kosten, Deckungsbeiträgen und andere betriebswirtschaftliche Kennzahlen geht, ist manchmal viel Überzeugungsarbeit erforderlich. Dies gilt auch teilweise für überregionale Immobilien-Eigentümer, die sich nicht in innerstädtische Standortgemeinschaften einbinden lassen, weil ihnen ein nachhaltiger Bezug zur Region bzw. zur Innenstadt fehlt.

### **Flächenpotenziale fehlen oder brauchen lange Entwicklungsvorläufe**

Von wohnungspolitischen Erfolgen in der Innenstadt wird häufig berichtet, wenn entsprechende Flächenpotenziale vorhanden sind und diese zielgerichtet für attraktiven Wohnungsbau genutzt werden. Nicht umsonst gilt die Brachflächennutzung bei vielen Experten als wichtigster und nachhaltiger Ansatz, den Wohnstandort Innenstadt zu stärken. Oft ist jedoch der Wunsch der Vater des Gedankens. Denn in vielen Innenstädten fehlen die für eine Attraktivitätssteigerung notwendigen bzw. nicht sofort verfügbaren Flächen.

### **Kommunen sind oft nicht mehr in der Lage, die notwendige Freiraum- und Infrastrukturentwicklung durchzuführen**

Eine gute Infrastruktur ist eine wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität einer Stadt, für die Lebensqualität der Bürger und auch das wirtschaftliche Wachstum. Im Ergebnis sind Investitionen jeglicher Art in die öffentliche Infrastruktur jedoch für viele Kommunen, die sich im Haushaltssicherungskonzept oder im Nothaushalt befinden, derzeit kaum realisierbar. Dementsprechend müssen zahlreiche Kommunen ihre Investitionen immer weiter reduzieren. Viele Einrichtungen werden geschlossen; mancherorts wird in öffentliche Gebäude nur noch das Nötigste investiert. Dementsprechend ist es natürlich auch sehr schwierig, die im Rahmen von Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen notwendigen Freiraum- und Infrastrukturentwicklungen durchzuführen.

### **Technische insbesondere energetische Standards fressen Investitionsspielräume**

Wenn wir auf die Gebäudehülle und -technik schauen, stellen wir in vielen Innenstädten fest, dass die Wohnungsbestände häufig einem Investitionsstau (in Bezug auf Fassadengestaltung, bauphysikalische Aspekte, energetische Ausstattung der Gebäude u.v.m.) unterliegen. In erster Linie ist hier der Immobilienbestand der 1950er und 1960er Jahre zu nennen. Darüber hinaus sind bei diesen Gebäudebeständen oftmals die durchschnittlichen Wohneinheiten und Grundrisse der Wohnungen für die inzwischen gewandelten Lebensstile und Familiengrößen nicht mehr adäquat. Häufig können die Maßstäbe des familien- und altengerechten Wohnens nicht erfüllt werden.

Eine besondere Verantwortung tragen die Wohnungsunternehmen, um innenstädtische Wohnbestände im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau den heutigen Anforderungen anzupassen. Sie können gemeinsam mit den Kommunen durch neue Planungen, Modernisierungen oder Umstrukturierungen (über Rückbau, Abriss und Neubau) eine qualitätvolle Innenentwicklung erreichen und zentrumsnah attraktiven Wohnraum anbieten. Bei der Sanierung und Modernisierung der veralteten, energetischen und klimatischen Verhältnisse in den Immobilien nach aktuellen Standards profitieren sowohl die Stadtentwicklung als auch die Mieter (über die Senkung der Nebenkosten).

Für energetische Sanierungstätigkeiten sind zwar vielfältige Förderungsmöglichkeiten – beispielsweise durch die Länder oder die KfW – denkbar, allerdings sind die Investitionsanforderungen in diesen Beständen immens, vorrangig im energetischen Bereich. Die Immobilieneigentümer, insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, werden nicht in der Lage sein, diese angesichts der mangelnden Refinanzierbarkeit der Investitionen flächendeckend zu leisten. Nicht in jeder Innenstadt ist jede durch Modernisierung hervorgerufene Mieterhöhung erzielbar. Die öffentlichen Förderanreize



sind daher teilweise unzureichend, die energetischen Standards, neu über die EnEV 2014 formuliert, zu hoch und das Mietrecht in vielen Teilen zu unflexibel.

Ist aber die Modernisierung einer Immobilie aufgrund der verlangten energetischen Standards nicht mehr wirtschaftlich, besteht noch die Möglichkeit, durch Abriss und Neubau nicht mehr nachfragegerechten Wohnraum vom Markt zu nehmen, durch modernen Wohnraum zu ersetzen und Quartiere städtebaulich weiterzuentwickeln. Auch derartige Investitionsprogramme können sich die wenigsten Wohnungsunternehmen und privaten Immobilieneigentümer leisten, so dass die Stadtumbauprogramme und Fördertatbestände – insbesondere in Westdeutschland – auch in diesem Bereich deutlich verbessert werden müssen.

## Essener Innenstadt auf der Überholspur

Die Stadt Essen, die mit rund 580.000 Einwohnern neuntgrößte Stadt in Deutschland, hat es infolge des Strukturwandels in den zurückliegenden Jahren erfolgreich schaffen können, sowohl im Bereich des Mittelstandes als auch auf der Ebene großer Konzerne attraktive und wirtschaftlich interessante Arbeitsplätze an den Wirtschaftsstandort Essen zu binden. Erst vor kurzem gab der Düsseldorfer Energiekonzern EON seinen Umzug mit der zukunftssträchtigen Sparte für erneuerbare Energien nach Essen bekannt. Einen Tag später entschied sich der Chemikalienhändler Brenntag ebenfalls für Essen und wird seinen Unternehmenssitz von Mülheim nach Essen-Rütenscheid verlegen. Die Lebensbedingungen in Essen konnten ebenfalls spürbar verbessert werden und die Stadt hat insgesamt durch eine Vielzahl von Investitionen im Bereich der kommunalen Infrastruktur sowie dem kulturellen Erleben in der Stadt einen spürbaren Schwung bekommen.

Wesentlicher Faktor für das Prosperieren einer Region ist nicht zuletzt aber auch ihre Attraktivität als Wohnstandort. Wenn also eine Großstadt wie Essen mit anderen nationalen Metropolen mithalten möchte, muss der Wohnungsmarkt eine intensive Belegung erfahren, die sowohl in der Qualitätsverbesserung von Bestandsimmobilien als auch insbesondere in der Schaffung neuer Wohnprodukte in attraktiven Lagen sichtbar wird. So gibt es in Essen nicht nur eine hohe Nachfrage nach günstigen und auch öffentlich geförderten, sondern auch nach höherwertigen Wohnungen. Modernes, zeitgemäßes Wohnen, orientiert an der Veränderung unserer gesellschaftlichen Strukturen und der veränderten modernen Wohnbedürfnisse, ist damit für die nächsten Jahre eine Kernaufgabe in Essen.

Hierbei hat die Allbau AG, kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Essen und Eigentümerin von rund 18.000 Wohnungen, eine wesentliche Rolle übernommen und sowohl durch die Übernahme von Entwicklungsaufgaben als auch die Durchführung hochattraktiver Neubauinvestitionen einen Meilenstein setzen können. In den Geschäftsjahren 2009 bis

2014 hat sie rund 180 Mio. Euro in Neubauvorhaben investiert, die das Bestandsimmobilienportfolio mit äußerst ansprechenden Immobilien ergänzen. Die Immobilien entstanden und entstehen auch auf sehr guten innerstädtischen Lagen, zeichnen sich durch moderne Architektur, attraktive und zeitgemäße Gestaltung sowie hohe Qualitätsstandards aus und sollen auch andere Investoren für den Standort begeistern.



Abb. 1: Neues Wohngebiet zwischen Universität und Essener Innenstadt: PIER 78

## Kooperative Stadtteilentwicklung für Essens nördliche Innenstadt

Ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung, der soziale Ausgleich in Wohnquartieren und vor allem auch spürbare ökologische Veränderungen sind von vielen Akteuren und Institutionen – auch im Rahmen von Kooperationen – abhängig, um Entwicklungen mittelfristig erleben zu können. Diesen Weg geht auch die Stadt Essen in der nördlichen Innenstadt, die in den letzten Jahrzehnten sukzessive an Attraktivität und Bedeutung verloren hat. Verschiedene Neubauprojekte – ergänzt durch Bestandsanpassungen und neue Konzepte wie die Realisierung eines Kreativ-Quartiers durch die Stadt Essen – im Rahmen einer kooperativen Stadtteilentwicklung sollen nun die nördliche Innenstadt nachhaltig aufwerten und damit zu einem von vielen Bürgerinnen und Bürgern sowie Institutionen gewünschten Imagewechsel beitragen.

Ganz wichtig: Jeder in der nördlichen Essener Innenstadt ist sich darüber im Klaren, dass der Erfolg nur durch eine breit gefächerte Kooperation von städtischer Verwaltung, Stadtteilmanagement, ehrenamtlichem Engagement, institutioneller Wohnungswirtschaft und vor allem auch den unterschiedlichsten Immobilieneigentümern möglich ist. Denn die Gebäude der nördlichen Innenstadt gehören diversen Eigentümern, die in grundsätzlich verschiedenen Situationen und bei unterschiedlichen Motivlagen und Immobilieninteressen agieren.

Seit vielen Jahren gibt es ein Stadtteilnetzwerk mit dem Ziel, die Kundenfrequenz zu steigern und eine Attraktivitätssteigerung der nördlichen Innenstadt herbeizuführen. Neben





Grundstückseigentümern und Einzelhändlern engagieren sich beispielsweise Freiberufler, Gastronomen, aber auch Banken und Kulturschaffende. Ganz neu: Auch die Stadt Essen möchte – über die Schaffung eines so genannten Kreativ-Quartiers – ein umfangreiches Angebot an Kunst und Kultur in der nördlichen Innenstadt etablieren, um die Erwartungen der Bürger an unverwechselbare Erlebnisse – auch in Kombination mit dem Einkauf – bedienen zu können. Hierzu gehören z.B. ARTWalk, Essen on Ice, Essen.Original, Ausstellungen u.v.m.

## Angelegt im PIER 78

Es gibt nicht viele Großstädte, deren Innenstadt solch eine Wandlung vollzieht wie die Innenstadt in Essen. Ein wichtiger Eckpfeiler am Rande der Innenstadt ist mit der Fertigstellung des ThyssenKrupp-Quartiers schon seit wenigen Jahren sichtbar und auch die Entwicklung des sogenannten „Universitätsviertel grüne Mitte Essen“ liegt in den letzten Zügen. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung einer langjährigen innerstädtischen Brache, zwischen Universität und nördlicher Innenstadt. Und die Allbau AG war mit der Stadt Essen wesentlicher Treiber des Großprojektes. Ihr Engagement geht hierbei in zwei Richtungen. Zum einen stellt Essens größter Wohnungsanbieter einen Teil des Managements der für diesen Zweck gegründeten Entwicklungsgesellschaft und übernahm darüber hinaus umfassende Geschäftsbesorgungsleistungen zur Aufbereitung der Fläche. Der „Entwicklungsgesellschaft grüne Mitte“ ist es gelungen, für die rund 12 Hektar große Fläche ein so hohes Investoreninteresse zu erzeugen, dass alle Flächen sehr zügig vermarktet waren. Dabei treten namhafte Unternehmen wie beispielsweise HOCHTIEF, AOK, VivaWest, Funke-Medien-Gruppe oder das Versorgungswerk der Architektenkammer als Investoren auf und schaffen einen hochattraktiven Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen.

Parallel trat die Allbau AG als 1. Investor auf und baute ein neues Wohngebiet zwischen Universität und Innenstadt an einer künstlichen Wasserfläche nach den Plänen von Koschany + Zimmer Architekten. Das sogenannte PIER 78 besteht aus zwölf viergeschossigen Häusern mit insgesamt 78 barrierearmen und energieeffizienten Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 60 und 160 Quadratmetern sowie 92 Tiefgaragenplätzen. Investitionsvolumen für die Allbau AG: rund 20 Mio. Euro. Das Besondere: Zum ersten Mal realisierte die Allbau AG ihr neues Sozial-Projekt „Nachbarschaft plus“. In zwei Immobilien mit insgesamt zwölf verschiedenen Wohnungen brachte sie im PIER 78 im Vorfeld Interessenten zusammen, die alle an einem aktiven, nachbarschaftlichen Zusammenleben interessiert waren. Dazu erhielten die Interessierten vorab die Gelegenheit, dem Wohnungsunternehmen in einem persönlichen Gespräch ihre Wünsche und Erwartungen an das nachbarschaftliche Zusammenleben mitzuteilen. Anschließend konnten sie dann – noch vor der Unterzeichnung eines Mietvertrages – mit ihren künftigen, potenziellen Nachbarn in Kontakt kommen.

## Kastanienhöfe

Aber auch die Entwicklung der nördlichen Innenstadt rund um die Kreuzeskirche, die nahe an der Grünen Mitte Essen liegt, wurde von der Allbau AG vorangetrieben. Sie engagiert sich hier in besonderem Maße und realisiert an diesem Standort gerade das größte Neubauprojekt in der über 95-jährigen Firmengeschichte. Sie investiert rund 53 Mio. Euro nach den Plänen des Architekturbüros gna in ihre „Kastanienhöfe“ – direkt an der geschichtsträchtigen Kreuzeskirche. Jahrelang war die Fläche gegenüber dem GOP-Variete vielen Bürgern ein Dorn im Auge. Besonders das Parkhaus an der Rottstraße galt als Schandfleck und die Zustimmung war groß, als sie sich bereit erklärte, diesen Bereich in der nördlichen Innenstadt neu zu entwickeln, zu bebauen und über die Revitalisierung auch das Image deutlich zu verbessern. So verlegt die Allbau AG auf 6.200 Quadratmetern ihre Zentrale in die Kastanienhöfe. Ansprechend gestaltet und mit hoher Aufenthaltsqualität versehen wird der Campus des neuen Quartiers Kastanienhöfe, zu dem auch eine Gastronomie gehören wird.



Abb. 2: Kastanienhöfe mit neuem Sitz der Allbau AG in der Essener City

## Fazit

Wesentlicher Faktor für das Prosperieren bzw. das positive Image einer Stadt ist nicht zuletzt das attraktive Wohnen in der Innenstadt. Eine Wohnungspolitik für die Innenstädte muss dabei viel mehr sein als reine Bereitstellung von Wohnraum. Es muss dabei alles getan werden, um Win-win-Situationen unter allen an der Innenstadtentwicklung beteiligten Akteure und Institutionen zu erreichen und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen zu minimieren. In Essen ist man im Rahmen einer kooperativen Stadtentwicklung und mit einem starken kommunalen Wohnungsunternehmen auf einem guten Wege.

Dirk Miklikowski  
Vorstand der Allbau AG, Essen