

# Wie wohnen wir in Zukunft?

Die Klagen über Wohnungsnot und Büromangel in Städten werden immer lauter. Dabei gibt es **viel Leerstand**. Plädoyer für eine Modernisierungsoffensive

**Von Sonja Wärtges**

Vorstandsvorsitzende DIC Asset AG

**D**as Klagegedicht über Wohnungsmangel und wachsenden Infrastruktur-Modernisierungsbedarf hat das Zeug zum Ohrwurm. Es gilt als Binsenweisheit, dass Großprojekte sich verzögern und verteuern. Und es gehört fast schon zum Common Sense, dass Behörden und Bürokratie grundsätzlich ein Hemmnis sind. Bauen in Deutschland, besonders die Rolle der öffentlichen Hand, wird kritisch gesehen und bewertet.

Ein so pauschales Urteil scheint mir nicht angemessen. Denn: Über negative Erfahrungen, ob aus dem Ruder laufende Kosten oder extreme Verzögerungen, wird intensiv berichtet. Reibungslos laufende Projekte werden dagegen übergeben, in Betrieb genommen und ganz schnell zur Gewohnheit. Wer sich die Mühe macht, genauer hinzuschauen, stellt fest: Viel häufiger laufen die Dinge gut als schlecht. Und so ist die landläufige Meinung, alles Mögliche gehe schief, reichlich verzerrt.

Die eigentlichen Herausforderungen im Immobilien- und Gebäudesektor für Städte, Regionen und Investoren sind groß: Sie liegen meiner Überzeugung nach bei der richtigen Einschätzung des strukturellen Wandels und den darauf basierenden passenden Konzepten und Antworten. Da haben demografische Entwicklung und Digitalisierung große



**Sonja Wärtges, 51**, ist seit 2017 Chefin der Immobilienfirma DIC

Bedeutung – auch wenn beide Schlagworte so abgegriffen klingen, dass man geneigt ist, sich gelangweilt abzuwenden. Das aber wäre falsch. Raumplanung, Städtebau und Ortsgestaltung müssen sich dringend mit den Folgen des Strukturwandels befassen. Zwei Punkte sind dabei besonders wichtig:

**Erstens:** Drei, fünf oder gar zehn Jahre alte Bevölkerungsprognosen sind heute



**Erstmals sind mehr Menschen nach Ostdeutschland gezogen, als von dort abgewandert sind**



Makulatur. Gesteuerte und ungesteuerte Einwanderung, wieder steigende Geburtenraten und eine immer höhere Lebenserwartung führen dazu, dass nicht nur in Großstädten die Einwohnerzahlen zunehmen. Auch viele Mittelzentren wachsen – mit allen damit verbundenen Herausforderungen und mit allem Potenzial.

Selbst die Wanderungsbilanz zwischen den neuen und alten Bundesländern hat sich 2017 gedreht: Erstmals sind mehr Menschen nach Ostdeutschland gezogen, als von dort abgewandert sind. Das alles hat erhebliche Folgen für Wohnungsbedarf, Schulen und Infrastruktur jeder Art.

**Zweitens:** Die Digitalisierung und der Boom im Online-Handel verändern das innerstädtische Leben und die Stadt-Logistik. Dem Einzelhandel setzt das zu, Einkaufszentren verlieren an Anziehungskraft. Gleichzeitig nimmt der innerörtliche Lieferverkehr rasant zu, und der Bedarf an engmaschigen Logistikhubs als Verteilungsebene unterhalb von Megagüterzentren im Umland der Städte wächst. So leidet die Urbanität der Innenstädte.

Notwendig ist es, darauf mit klugen Konzepten zu reagieren. Wie können privates Wohnen, öffentliches Leben und zukunftsgerichtete Büro-, Gewerbe-, Verkehrs- und Versorgungskonzepte auch städtebaulich attraktiv miteinander ver-

bunden werden – um Leerstand und Wildwuchs zu vermeiden?

Immer mehr Flächenverbrauch und -versiegelung sind heftig umstritten und längst nicht die einzige Möglichkeit, auf veränderte Anforderungen einzugehen. Vielmehr gibt es im Wohnungs- wie im gewerblichen Sektor einen immensen Bestand, der durch Modernisierung und Umwidmung, teils auch durch Ersatz innerhalb existierender Siedlungsstrukturen genutzt werden kann. Damit dies gelingt, ist eine effektive Zusammenarbeit von öffentlichen Stellen und privater Immobilienwirtschaft erforderlich. Aufseiten der privaten Unternehmen im Wohnungs- wie im gewerblichen Bereich setzt dies Ortskenntnis, Vertrautheit mit der Region und ein entsprechendes Commitment voraus. Dies ist aber längst nicht bei allen Marktteilnehmern gegeben. Teils mangelt es an lokaler Kompetenz, teils an nachhaltigem Interesse.

Die öffentliche Hand, private Anleger und Investoren tun gut daran, genau hinzuschauen, welche Kompetenz und Reputation eingebracht werden. Es geht um hohe Investitionen und um jahre-, oft jahrzehntelange Zeithorizonte und Folgen. Vor allem aber muss es um eine möglichst attraktive und agile zukunftsfähige Gestaltung von Lebens- und Arbeitswelten gehen.