

# VON DER MONOTONKULTUR ZUM BUNTEN STADTQUARTIER



**Andreas Ibel** ist Geschäftsführer der Airea GmbH. Die Immobiliengesellschaft ist spezialisiert auf die Bestandsentwicklung im Großraum Hamburg. In Kooperation mit Partnern realisiert Ibel zudem Bauträgermaßnahmen.

**Andreas Ibel ist Bauträger und seit 2014 Präsident des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Er liebt und lebt seine Heimatstadt Hamburg. Im Spannungsfeld von Politik, Bauwirtschaft und den Bedürfnissen Wohnraumsuchender plädiert er für mehr Vielfalt bei der Neuentwicklung von Quartieren**

**Interview** Petra-Anna Herhoffer

**Squaremeter: Herr Ibel, Sie sind überzeugter Stadtmensch. Als Bauträger schaffen Sie seit Jahrzehnten Wohnraum und geben Menschen ein Zuhause. Was zeichnet ein lebenswertes Quartier aus?**

Andreas Ibel: Definitiv Vielfalt. Eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Dazu Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, Arztpraxen, Einzelhandel, Grünflächen, Kindergärten, Schulen etc. Die Bewohner müssen spüren, dass das Viertel ausreichend Optionen bietet, das Leben nach ihren individuellen Bedürfnissen und Notwendigkeiten zu gestalten – ob als Single oder Familie, als älterer Mensch oder Jungunternehmer. Für alle sollte ein Miteinanderleben möglich sein.

**Klingt nach einer Renaissance humanistischer Leitwerte. Wie erklären Sie sich den Mangel an Vielfalt in Wohnquartieren, der in den letzten 20 Jahren entstanden ist?**

Der Mangel an Vielfalt hängt entscheidend mit der Baunutzungsverordnung zusammen, die immer noch eine klare Trennung von Wohnen und Gewerbe vorsieht. Tankstellen in Wohngebieten sind erlaubt, Kindergärten hingegen nicht. Das müssen wir ändern. **Wie lange dauert es, bis die Baunutzungsverordnung den gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird?**

Ich hoffe, dass das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Bundesebene noch in diesem Jahr erste konkrete Schritte hierzu beschließt. Mindestens einmal in der Woche bin ich in unserer BFW-Bundesgeschäftsstelle in Berlin und widme mich genau diesen Themen und der politischen Arbeit. Wir im BFW vertreten die mittelständische Immobilienwirtschaft. Mehr als 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland werden durch Mitgliedsunternehmen des BFW erstellt. Insofern sind für uns günstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau besonders wichtig.

**Woran arbeiten Sie in Berlin?**

Eines der wichtigsten Themen sind die gestiegenen Baukosten, die derzeit das Bauen und damit auch das Wohnen immer teurer machen. Die Baukostensteigerungen sind das direkte Ergebnis der staatlichen Eingriffe und Regulierungen in den Immobilienmarkt. Angefangen von der Erhöhung der Grunderwerbsteuer über die Energieeinsparverordnung (EnEV) bis hin zu einer Vielzahl einzelner neuer Regulierungen – vom Bauaushub bis zum Schallschutz – hat der Staat in den letzten zehn Jahren alles getan, um den Neubau immer weniger bezahlbar zu machen. Unsere Mitgliedsfirmen im BFW sehen diese Entwicklung mit Sorge. Dieser Trend muss gestoppt und umgekehrt werden.

**Zurzeit entstehen deutschlandweit innerstädtische Quartiere entlang von Bahntrassen. Keine attraktive Option für qualitätsorientierte Städte ...**

Die Stadt ist kein Naturschutzreservat und Grundstücke sind ein knappes Gut. Wir müssen

über attraktive Lagen flexibler denken, mit kluger Quartiersentwicklung und guter Stadtplanung, um hierdurch den derzeitigen Fokus auf einige wenige Quartiere zu kompensieren. Ich habe das Glück, in der Nähe der Elbe zu wohnen. Gegenüber liegt der Hamburger Hafen, eines der größten zusammenhängenden Industriegebiete Europas. Sie hören Schiffsmotorengeräusche, Kräne und Lastwagen. Lärmbelästigung oder Wohlklang? Für mich Letzteres. Auf alle Fälle haben sich die Preise am Rande des Hafens stetig nach oben entwickelt. Die Randbebauung an den Bahngleisen ist aber auch durch besseren aktiven und passiven Schall- und Immissionsschutz möglich geworden.

**„Tankstellen in Wohngebieten sind erlaubt, Kindergärten hingegen nicht. Das müssen wir ändern.“**

**Sie meinen, in einem vitalen Quartier werden Bahngleise zur Nebensache und die gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr wird zum Qualitätsmerkmal?**

Mitunter. Der öffentliche Nahverkehr boomt, während die Pkw-Zulassungszahlen rückläufig sind. Käufer und Mieter nehmen zeitsparende Wege als Lagevorteil wahr. *(Andreas Ibel steht auf und geht zu einem der großen Panoramafenster im siebten Stock seines Büros in Hamburg-Altona.)* Schauen Sie, da unten der IKEA mitten in Altona. Vor Kurzem skatete ein junger Mann mit einem Billy-Regal unterm Arm vorbei. Was haben wir vor Baubeginn diskutiert, ob so ein Handelskoloss in der Stadt funktioniert. Wird es ein Verkehrschaos geben? Nun zeigt sich, dass Passanten und Anwohner das Angebot sehr wohl wahrnehmen. Sie informieren sich vor Ort, bestellen dann aber oft zu Hause online. Der Transportverkehr fällt schwächer aus als befürchtet. Eine Entwicklung, die das Stadtleben attraktiv und einfach macht.

**Ist der Handel Treiber dieser Entwicklung?**

Ja, unbedingt. Läden werden zu Ausstellungsf lächen, in den E-Shops wird dann das eigentliche Geschäft

gemacht. Wir müssen aber auch darauf achten, dass Einkaufen im kleinen Laden um die Ecke möglich bleibt. Dort, wo sich kleine Läden und Restaurants ansiedeln, verweilen Menschen gerne. Und wo Menschen sich gerne aufhalten, gibt es Leben und Vielfalt statt Monokulturen mit Graffiti an den Wänden.

#### Welche Anreize müssen für Investoren geschaffen werden, um in die Entwicklung von Quartieren zu investieren?

Quartiersentwicklung ist ein langer und nachhaltiger Prozess. Hierfür muss der Staat verlässliche Rahmenbedingungen schaffen. Hierzu ist einerseits ein Forum für die Meinungsbildung aller Beteiligten vor Ort zu schaffen. Das heißt, wir müssen diejenigen, die schon vor Ort sind – Bewohner wie Gewerbetreibende –, mitnehmen und ihnen die Furcht vor der neuen Entwicklung nehmen. Es ist aber genauso notwendig, potenzielle neue Akteure in die Entwicklung einzubeziehen. Hiermit meine ich den öffentlichen Personennahverkehr, Schulen, neue Gewerbehöfe, aber vor allem auch eine Vielzahl von Investoren. Nur so kann ein interessanter Mix für die Menschen geschaffen werden, der ein Quartier attraktiv macht. Ein lebendiges Stadtquartier statt einer unattraktiven Wohn- oder Gewerbecommonokultur ist das Ziel.

#### Was muss sich im Denken der Bauwirtschaft verändern, um zu einer besseren Durchmischung von Gewerbe und Wohnen zu kommen?

Das ist ganz klar die Aufgabe der Städteplaner! Die Bauwirtschaft passt sich den Gesetzen und natürlich den neuen gesellschaftlichen Bedingungen an. Galt noch vor 20 Jahren eine üppige Villa am Stadtrand als erstrebenswert, so ist es heute eine gut geschnittene Wohnung in der City. Leben ist zur Managementaufgabe geworden, die Menschen müssen heute flexibel sein. Denken Sie nur mal an die vielen Patchwork-Lebenskonstruktionen mit der Notwendigkeit, die Wohnsituation an das Leben anzupassen.

#### Sie verlangen nach flexiblen Grundrissen.

Richtig. Es liegt im Trend, die Wohnform der Lebenslage anzupassen. Wir haben uns verkleinert, nachdem unsere Kinder ihr Abitur gemacht haben. Doch die Mietpreissteigerungen stehen dieser Entwicklung oft im Wege. Kaum jemand gibt alten, preisgünstigen Wohnraum auf, um in eine kleinere, teurere Wohnung

#### Internationale Bauausstellung Hamburg

Andreas Ibel und Messechef Ulli Hellwig sowie Besucher diskutieren über ein Modell des Stadtteils Wilhelmsburg und seine Entwicklungspotenziale.



## „Vital durchmischte Großstadtviertel – hier lebe ich gerne.“

zu ziehen. Der Wohnraum ist heute sehr schlecht verteilt. Wir haben jahrelang eine Zunahme der Quadratmeterzahl pro Wohnraum erlebt. Meines Erachtens wird es im niedrigen und mittelpreisigen Segment in die entgegengesetzte Richtung gehen: mehr Lebensqualität mit weniger Wohnraum.

#### Es ist doch eine Sehnsucht nach viel Raum in den Menschen.

Ja, aber es gibt keine Sehnsucht, dafür jeden Preis zu bezahlen. Da sind wir Bauträger gefordert, Wohnungen intelligent aufzuteilen. Jeder Mensch braucht eine Rückzugsmöglichkeit, einen semi-privaten und einen öffentlichen Raum. Aus diesem Gedanken heraus entstehen heute Sharing-Konzepte mit zum Beispiel gemeinsam genutzten Dachgärten.

#### Bauträgerimmobilien sehen häufig genormt und austauschbar aus. Muss das sein? In den Niederlanden geht das doch auch anders.

Wir haben sehr viele gute Architekten in Deutschland. Aber die Vorgaben der Bauvorschriften, insbesondere der EnEV, lassen Architekten und Bauträgern nicht viele Möglichkeiten. Mittlerweile ist der Gestaltungsspielraum aufgrund der Vorgaben zwischen dem Bauplanungsrecht und den Baukosten sehr gering. Hinzu kommt: Die Projektentwicklungszeit einzelner

Bauvorhaben dauert mitunter vier bis fünf Jahre. Gebaut wird dagegen in zwei Jahren. Das macht Bauen, wie gesagt, sehr teuer. Mein Job ist es, dafür zu sorgen, dass sich Bauen für die Branche lohnt und nicht zum Minusgeschäft wird. Gleichermaßen muss ausreichend bezahlbarer Wohnraum entstehen.

#### Das Schreckgespenst der Gentrifizierung geht seit Jahren in Deutschlands sieben A-Städten um. Alte Wohnblöcke werden entmietet, um neuen Baugrund zu schaffen und teure Renditeobjekte zu bauen. Wie sehen Sie das?

Gentrifizierung ist ein nicht wünschenswerter, aber in der Realität oft unvermeidbarer Prozess nicht nur von Neubauprojekten, sondern generell in gefragten Stadtteilen. Sollen deshalb Häuser und Stadtviertel verfallen? Positiv ist die Aufwertung eines sozial vernachlässigten Raumes zu einem attraktiven Stand-

und Wohnort. Familien mit Kindern beispielsweise fühlen sich sicherer. In der Realisierung von Bauprojekten setzt sich zunehmend der Drittmix durch: Geförderter Wohnraum, freie Mietwohnungen und Eigentum befinden sich unter einem Dach.

#### In welchen Stadtvierteln würden Sie gerne einmal vier Wochen leben?

In großstädtischen Vierteln, die vital durchmischte sind, was Handel und Wohnen angeht. Berlin-Kreuzberg oder Hamburg-Eimsbüttel zum Beispiel. Dort leben Familien, Studenten, Künstler, Alte und Junge, Einheimische, Zugewanderte, verschiedene Nationalitäten. Solche Viertel sind über Jahrzehnte gewachsen und erneuern sich in Teilen immer wieder. Kreuzberg hat eine besondere Karriere gemacht, vom sozialen Brennpunkt zum begehrten Wohnviertel. Auch die Kölner Südstadt gefällt mir gut. ■