

Depescheaktuell

FACHZEITUNG DER FÜHRENDEN DEUTSCHEN STADTENTWICKLUNGSUNTERNEHMEN

Schwerpunktthema



August 2017

Regionale Armut



Eine Studie des IW Köln

DEMUDAS



Ein Prognoseinstrument für Städte und Gemeinden

Immobilienmarkt



GEWOS-Prognose zu Wohnimmobilien



Der Blick in die Zukunft? Datenbasierte Stadtentwicklung in Zeiten des Postfaktischen

„It Is the Business of the Future to Be Dangerous“
(Hawkwind, 1993)

Was bringt die Zukunft? Vor dieser Frage stehen alle Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung, die Verantwortung für ein Gemeinwesen tragen und nach Strategien für dessen Fortentwicklung suchen. Der Weg zu den richtigen Antworten ist voller Schwierigkeiten. Dabei ist die erste Erkenntnis banal: Die Zukunft ist unsicher;

man kann sie nicht messen oder zählen. Veränderungen geschehen immer häufiger und schneller. Während in der Vergangenheit die Umbrüche phasenweise stattgefunden haben, scheint dies nun permanent zu geschehen. Bevölkerungsprognosen und Vorhersagen für wirtschaftliche Entwicklungen ändern sich regelmäßig oder werden in Frage gestellt. Politische Rahmenbedingungen scheinen nicht mehr die Stabilität der Vergangenheit zu haben.

Megatrends als Basis der Stadtentwicklung

Es gibt aber auch Konstanten, wie die prägenden Megatrends des 21. Jahrhunderts. Der erste ist nicht neu: Es ist das Bevölkerungswachstum. Innerhalb von 24 Stunden wächst die Weltbevölkerung zurzeit um schätzungsweise 250.000 Menschen. Im Laufe des Jahres 2017 werden es rund 90 Millionen Menschen mehr sein. Der zweite Megatrend ist die Urbanisierung.

Die Menschen strömen weltweit in die Städte. Schon heute leben über 50 Prozent der Weltbevölkerung in Städten. Im Jahr 2050 sollen es mehr als zwei Drittel sein. Gleichauf geht damit eine Landflucht einher, sich leerende Räume jenseits der Metropolregionen. Und der dritte Megatrend ist der Klimawandel, mit seinen erheblichen Auswirkungen auf die hochverdichteten Siedlungsräume. Alle diese Megatrends betreffen den Mikrokosmos der Städte und Gemeinden unmittelbar.

» Fortsetzung auf Seite 2

Editorial



Liebe Leserinnen und Leser,

Anfang des Jahres schrieb ein Forschungsinstitut bei der Vorstellung des diesjährigen Frühjahrgutachtens der Immobilienweisen: „Nach unserem Dafürhalten ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen. ... Die derzeit geforderten Kaufpreise stehen insbesondere in Berlin und München fundamental in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmen-

bedingungen.“ Damit wurde indirekt vor weiteren Investitionen in den Top-7-Städten gewarnt, und unter der Überschrift „Die Party ist vorbei“ schaffte es diese Nachricht in Zeitungen.

Wir hatten schon damals darauf hingewiesen, dass wir weder diese Aussagen noch die zugrunde liegenden Analysen teilen. Die Aussagen beruhen im wesentlichen auf dem Konzept der Schwarmstädte, einem Erklärungsmodell, das ausschließlich rückwärts gewandt argumentiert und mit undefinierten Kriterien arbeitet. So hat das Modell bis heute nicht schlüssig begründen können, welche Eigenschaften eine Schwarmstadt auszeichnet. Ich finde das paradox: Ohne den Begriff der Schwarmstadt definieren zu können, wurde Berlin noch 2016 als solche bezeichnet – und soll 2017 diesen Status wieder verloren haben. Von diesen Inkonsistenzen in der Darstellung abgesehen ist ein Erklärungsmodell, das ausschließlich rückwärts gewandt argumentiert und keine Prognosen liefert, wenig hilfreich, um Stadtplanung zu betreiben oder Investitionsentscheidungen zu treffen.

Wir haben uns deshalb entschlossen, „Stadtentwicklung und Forschung“ zum Schwerpunktthema dieser Ausgabe zu machen. Wir sind davon überzeugt, dass zielgerichtete Stadtentwicklung einen hinreichenden Blick in die Zukunft benötigt. Gerade weil die Prozesse in der Stadtentwicklung oft Jahre und Jahrzehnte dauern ist es notwendig, sich einen zeitlichen Vorsprung zu verschaffen, um auf künftige Entwicklung frühzeitig vorbereitet zu sein. Um mit Theodor Fontane zu sprechen: „Die große Stadt hat nicht Zeit zum Denken, und was noch schlimmer ist, sie hat auch nicht Zeit zum Glück.“ Wenn aber große – ich füge hinzu: und kleine – Städte keine Zeit zum Denken haben und wir uns in der Stadtplanung auch nicht auf bloßes Glück verlassen wollen, brauchen wir fundierte Analysen und müssen hohe Anforderungen an die Prognosefähigkeit bestimmter Entwicklungen stellen. Auch deshalb haben wir im vergangenen Jahr das renommierte Forschungsinstitut GEWOS übernommen, um in unserer Unternehmensgruppe die Kompetenz in den Bereichen Forschung und Prognose weiter zu stärken. Die Kollegen von GEWOS sahen „die Party“ damals übrigens noch lange nicht am Ende, sondern sagten weitere Rekordumsätze zu unverändert hohen Preisen am Wohnimmobilienmarkt voraus. Heute, ein halbes Jahr später, scheint GEWOS Recht zu behalten.

Die Entwicklungen, die wir derzeit in der Stadtentwicklung beobachten, basieren auf drei Megatrends: Demografische Veränderungen, Urbanisierung, Klimawandel. Unser Kollege Olaf Cunitz beschreibt im Aufmacher dieser Ausgabe, welche Auswirkungen diese Trends auf die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren haben werden.

Prognosen ersetzen nicht den kritischen Geist, die Grenzen ihrer Aussagekraft einzuschätzen. Gleichwohl lassen sich aus qualitativ hochwertigen Daten durchaus Ableitungen für die Teilaspekte der Daseinsvorsorge und damit für die lebenswerte Umfeldentwicklung maßgeblich mitgestalten. Das zeigen unsere Kollegen Christian Haendel und Sascha Dunger in dem von ihnen in unserem Leipziger Büro entwickelten Prognosetool, mit dem kleinräumlich prognostiziert werden kann, wie viele Schulen, Kitas, Arbeitsplätze, sowie der Grad der medizinischen Versorgung bedarfsgerecht über gewisse Zeiträume vorgehalten werden müssen.

Dabei reden wir zwangsläufig nicht immer nur von den Wachstumsregionen. Solche Prognosen sind für Schrumpfungregionen mindestens genauso wichtig. Dr. Frank Burlein und Alexander Eberl zeigen in ihrem Beitrag, dass man die Aufgabe des gesunden Schrumpfens im interkommunalen Verbund durchaus als Chance begreifen kann, in dem Leerstand minimiert und der ÖPNV neu aufgestellt und ergänzt werden kann.

Je früher man sich ausreichend und kritisch mit der Zukunft befasst, desto mehr Zeit und Handlungsoptionen stehen zur Verfügung. Im Schatten des Ballungszentrums Frankfurt am Main hat sich Offenbach beispielsweise mithilfe eines Masterplans Stadtentwicklung zu einer Stadt entwickelt, der es zunehmend gelingt, auch ihr bundesweites Image positiv mit zu verändern. Davon berichtet Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider im Stadtgespräch.

Ich hoffe sehr dass es uns gelingt, Sie in dieser Ausgabe der Depesche für ein eher trockenes Thema zu begeistern. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und beim Blick in die Glaskugel.

Ihr Dr. Marc Weinstock

Die Aufgabe ist es deshalb, Antworten auf die damit verbundenen Herausforderungen zu finden. Leider gibt es keine große Pausetaste, mit der ein Gemeinwesen in der Phase der Strategiefindung angehalten werden kann. Theodor Fontane formulierte es folgendermaßen: „Die große Stadt hat nicht Zeit zum Denken.“ Aber nur wer gut vorbereitet ist, kann gerade in schwierigen Situationen besser und schneller reagieren. Wer noch nie geübt hat einen Reifen zu wechseln, wer nicht weiß, wo das Warndreieck und das Werkzeug liegen, wird es im Ernstfall schwerer haben.

Experten helfen, abstrakte Daten verständlich zu machen und so Stadtentwicklung strategisch anzugehen

Dabei hilft eine genaue Kenntnis der eigenen Stadt, der eigenen Gemeinde. Welche Kernindikatoren prägen die Entwicklung? Wo zeichnen sich Veränderungen ab, was bleibt konstant? Was ist eventuell besorgniserregend? Nur so lässt sich ein integriertes, zielgerichtetes Handeln von Politik und Verwaltung, gemeinsam mit den relevanten gesellschaftlichen Akteuren gewährleisten. Die Bedarfsermittlung für die soziale Infrastruktur, Maßnahmen zur Klimaanpassung oder wirksame Schritte gegen Segregationsprozesse lassen sich nicht aus dem Bauch heraus lösen.

Aber manche Zahlen sind schwer verständlich und begreifbar. Wie fühlt sich städtebauliche Dichte an? Was bedeutet es, wenn 400 oder 4.000 Menschen auf einem Quadratkilometer leben? Welches subjektive Lärmempfinden verbirgt sich hinter einem Schalldruck von 40 oder 60 Dezibel? Und sind 2.000 Fahrzeugbewegungen auf einer Hauptverkehrsstraße viel oder wenig? Hier helfen bildliche Vergleiche und Visualisierungen, um aus Zahlenkolonnen auch für den Laien verständliche Sachverhalte zu generieren. Dabei ist es sinnvoll, nicht nur auf Experten für die jewei-

ligen Fachfragen zurückzugreifen, sondern auch Kommunikationsfachleute zu Rate zu ziehen, die eine Transformation des Wissens gewährleisten.

Prognosen sind nicht ohne Tücken

Manche Daten suggerieren auch eine Scheingenauigkeit. Ein gutes Beispiel dafür, ist die Zahl von Haushalten in einer Kommune. Eine Größe, die in Relation zu den existierenden Wohnungen herangezogen wird, um den Zustand des Wohnungsmarktes zu beurteilen. Gibt es mehr Haushalte als Wohnungen, geht man von einem angespannten Wohnungsmarkt aus. Dabei wird häufig vergessen, dass die Zahl der Haushalte nirgendwo erfasst wird, sondern auf einer reinen Berechnung basiert. Mit all den damit verbundenen Ungenauigkeiten und Fehleranfälligkeiten. Trotzdem dienen diese Berechnungen als Grundlage für den Erlass von Milieuschutzsätzen, Mietpreisbremsen und anderen ordnungspolitischen Eingriffen in den Markt, ohne sich zumindest der dahinterliegenden Problematik bewusst zu werden.

Auch die Berechnung der sozialen Infrastruktur für neue Quartiersentwicklungen, insbesondere der Kinderbetreuungs- und Grundschulplätze, ist nicht ohne Tücken. Während früher eine einfache Ableitung aus der Zahl der neuen Wohneinheiten bei innerstädtischen, im Wesentlichen durch Mietwohnungsbau geprägten Lagen gut funktioniert hat, sieht das bei Einfamilienhaus-siedlungen schon ganz anders aus. Heutzutage gilt es, Prognosen anzustellen, die über die Betrachtung von Alterskohorten Aussagen über die Zunahme, aber auch die Abnahme von Kinderzahlen über längere Zeiträume ermöglichen. Nichts ist ärgerlicher, als eine Infrastruktur, die sich aufgrund unzureichender Betrachtungen nach zehn Jahren zu leeren beginnt. Dem kann mit modularen, rückbau- oder umnutz-

baren Gebäuden begegnet werden – wenn man weiß, was einen über die Jahre erwartet.

Die Herausforderungen im ländlichen Raum sind oft vielschichtiger als in Metropolregionen

Größere Städte und Metropolen sind in den letzten Jahren immer häufiger den Weg gegangen, umfassende, integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder Masterpläne zu erstellen. Für kleinere Städte und Gemeinden, sind solche, oft über mehrere Jahre erarbeitete, kostenintensive Planungen kein gangbarer Weg. Zumal sich auch die Problemlagen deutlich unterscheiden. In den Großstädten geht es vor allem um die Frage, einen großen Bevölkerungszuwachs zu bewältigen und die Wege auszuhandeln, wie das Wachstum verträglich gestaltet werden kann.

Im ländlichen Raum sind die Herausforderungen vielfältiger gelagert. In den Metropolregionen sind es auch Fragen des Zuzugs und der Flächenentwicklung, aber nicht selten geht es darum, einer Landflucht entgegen zu wirken und das Gemeinwesen zukunftsfähig zu halten.

Oft wird in der Baulandentwicklung ein Allheilmittel gesehen, um die überall gewünschten jungen Familien zum Bleiben zu bewegen oder herzuholen. Dies funktioniert allerdings nur, wenn auch andere positive Rahmenbedingungen existieren. Wie sieht es mit der

Verkehrsanbindung aus? Gibt es eine attraktive soziale, aber auch digitale Infrastruktur? Gibt es ein stabiles lokales Arbeitsplatzangebot?

Die falschen Entscheidungen können im Zweifel einen gegenteiligen Effekt haben. So kann das gut gemeinte Neubaugebiet einen sogenannten Donut-Effekt bewirken: Einem wachsenden Ortsrand – dem fetten Kringel –, steht ein Niedergang des Ortskerns – das Loch im Donut – gegenüber.

Ein guter Start für eine nachhaltige Strategie, kann ein einfacher „Zukunftstest“ für kleinere Städte und Gemeinden sein, bei dem externe Fachleute aus dem Bereich der Stadtentwicklung eine Analyse der Stärken und Schwächen vornehmen, Schlüsselindikatoren der Entwicklung identifizieren und erste Lösungswege skizzieren. So kann mit geringem Aufwand eine Grundlage für weitere Schritte gelegt werden.

Danach lohnt sich ein Blick auf die Fördermöglichkeiten, um bestimmte Herausforderungen anzugehen. Ist es die gängige Städtebauförderung, vielleicht das Bundesprogramm „Ländliche Entwicklung“ oder die Sanierung eines Ortsteils als Klimaquartier über die KfW?

Heutzutage gibt es eine breite Förderkulisse mit zahlreichen, passgenauen Unterstützungsmöglichkeiten, die teilweise leider zu wenig bekannt sind. Aber auch für die Identifikation von Flächenentwicklungspotenzialen im Innen- wie im Außenbereich lohnt sich die Hinzuziehung von Sach- und Fachverstand, der in kleineren Verwaltungen oft nicht mehr vorgehalten werden kann.

Auch oder gerade in Zeiten des „Postfaktischen“ sollte eine daten- und prognosebasierte Stadtentwicklung die Grundlage und den Rahmen, auch für den öffentlichen Diskurs über die Zukunft eines Gemeinwesens setzen. Ängste vor Veränderungen lassen sich nicht wegrechnen, aber gute, überzeugende Argumente bieten noch immer die größte Chance, einen Konsens über den besten Weg zu erreichen.



Weitere Informationen

Olaf Cunitz

Büro Wiesbaden

T 0611 3411-3500

olaf.cunitz@dsk-gmbh.de



Eine genaue Kenntnis der eigenen Stadt oder Gemeinde hilft dabei, Antworten auf Herausforderungen zu finden. Externe Experten können helfen, abstrakte Daten verständlich aufzubereiten.