

# WOHN INVEST

ANLAGEMAGAZIN FÜR WOHNIMMOBILIEN DER B & V

## Umweltschutz mit Denkmälern

**In Deutschland ist nahezu jedes 20. Haus denkmalgeschützt. Ihre Besitzer oder Nutzer sind vom gesetzlich vorgeschriebenen Energiepass befreit. Dennoch machen es zahlreiche Innovationen möglich, auch sehr alte Denkmäler energetisch so zu sanieren, dass ihr optischer Eindruck erhalten bleibt.**

Die Regierung will die Höhe der Treibhausgasemissionen bis 2020 gegenüber 2006 um 20 Prozent senken. Dabei liegt ein großes Einsparpotenzial im Gebäudebereich. Er macht einen Anteil von rund 40

### Innovationen machen es möglich

Trotzdem gibt es Vorreiter unter den Projektentwicklern und Bauträgern, die auf ökologische Technologien setzen, um Ressourcen zu schonen. Durch zahlreiche Innovationen können auch sehr alte Denkmäler so gedämmt werden, dass ihr optischer Eindruck erhalten bleibt. Dabei ist eine differenzierte Betrachtung des Baubestandes angebracht. Oft hilft zur Senkung des Energieverbrauchs eine Dämmung der Kellerdecken und Dachgeschosse.

Das ist nicht nur effizient, sondern das äußere Erscheinungsbild wird erhalten.

Dadurch kann auf eine Außendämmung meistens verzichtet werden.

Prozent am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland aus. Zur Umsetzung seiner Ziele hat der Gesetzgeber die Energieeinsparverordnung (EnEV) – die unter anderem den maximalen Energieverbrauch von Gebäuden festschreibt – novelliert. Denkmalobjekte wurden bei der Novellierung ausgespart. Nach Meinung der Politik sind die bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude geltenden Auflagen oft nicht mit ökologischen Maßnahmen zu vereinen beziehungsweise unverhältnismäßig teuer.

Das trifft vor allem für Wohnungen zu, die in den mittleren Geschossen liegen und nur wenige Außenwände haben. Bei Wohnungen, in denen Böden und Decken auf die Außenwand treffen, ist eine Dämmung von innen möglich, jedoch mit Risiken behaftet. Es können Wärmebrücken entstehen, über die bis zu 20 Prozent der Heizwärme entweicht. Gleichzeitig kondensiert dort die Feuchtigkeit der Raumluft. Das Kondenswasser kann beispielsweise die Holzbalkendecken von

## · EDITORIAL ·

### Forderungen

Die statistischen Ämter melden sinkende Zahlen im Wohnungsbau. Es werden praktisch keine Mietwohnungen mehr gebaut. Die Baugenehmigungen gehen seit Mitte der 1990er Jahre fast jährlich zurück. Vergangenes Jahr haben sie den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Die Streichung der degressiven AfA und der Eigenheimzulage haben den Rückgang im Wohnungsneubau noch beschleunigt. Lediglich für Denkmalgebäude gibt es heute erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten.

Jetzt werden immer mehr Stimmen in der Immobilienbranche laut, die die Förderpolitik der Bundesregierung kritisieren. Verbände und Unternehmen der Immobilienwirtschaft haben bereits vielfältige Vorschläge formuliert. Eine Seite verlangt Änderungen im Mietrecht. Andere fordern beispielsweise die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für den Neubau. Zudem setzen sie sich für eine erhöhte Abschreibung bei Investitionen in den Bestand ein, die sich an der erhöhten Denkmal-AfA orientiert. Auch eine Senkung der Mehrwertsteuer für Bauleistungen halten Interessenvertreter für möglich. Die geringeren Investitionskosten sollen die Investitionstätigkeit der Bau- und Wohnungswirtschaft ankurbeln. Eine weitere Idee sind erhöhte Sonderabschreibungen, wie sie zu Zeiten des Fördergebietgesetzes für Modernisierungsinvestitionen in den neuen Bundesländern gewährt wurden. Welche Vorschläge auch umgesetzt werden, die Politik ist aufgefordert zu handeln. Denn fest steht, dass in Deutschland regional Wohnungen fehlen.

Ihr  
**Eric Mozanowski**

Gründerzeithäusern schädigen. Aus diesem Grund setzen sich Dämmsysteme durch, die die Kondensate besser aufnehmen, jedoch teurer sind. Sie können bei Bedarf Luftfeuchtigkeit absorbieren und später wieder abgeben. Weitere energieeffiziente Varianten sind der Einbau von Mehrscheibenglas in die Fenster sowie von Windfängen.

Mit diesen und anderen Maßnahmen ist es heute realistisch, selbst in einem Jahrhunderte alten Haus den Primärenergieverbrauch von 200 auf bis zu 35 Kilowattstunden zu reduzieren. Der Vorsitzende der Geschäftsführung der deutschen Energieagentur (dena) sieht im gesamten Gebäudebestand bis 2020 die Möglichkeit, die energetische Verbrauchsbilanz um 19 Prozent zu verbessern.

### Hand in Hand mit Denkmalbehörden

Die Aufgabe der Denkmalbehörden ist es, das architektonische Erbe in Deutschland zu schützen und als kulturelles Gut zu erhalten – wenn möglich unverändert. Jedoch sind sie beim Thema Energieeffizienz und Klimaschutz meist flexibel und lassen bauliche Änderungen zu. Je nach Objekt und Behörde gehen sie bei energetischen Baumaßnahmen offener mit dem Grundgedanken des unveränderlichen Erhalts von Denkmälern um als bei sonstigen baulichen Veränderungen.

Ein Beispiel für den konstruktiven Umgang mit den Denkmalbehörden ist der Umbau einer ehemaligen Reithalle einer historischen Kavallerie-Kaserne in Potsdam. Es entstehen neun Wohneinheiten zwischen 154 und 187 Quadratmetern mit fünf Zimmern. Die als Trainingsort für Formations-

truppen der Kavallerie genutzte Halle wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Sie steht als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Die Denkmalbehörden haben hier beim Umbau zu einem Wohngebäude einem umfassenden ökologischen Energiekonzept, in dem der Baukörper die neuen Technologien sorgfältig in die bestehende Bausubstanz integriert, zugestimmt. So wird unter anderem eine Wärmepumpe in das Gebäude für die Heiz- und Warmwasserenergie installiert. Ergänzend finden sich Sonnenkollektoren auf der Südseite des Dachs zur Energiegewinnung. Im Inneren werden Fußbodenheizungen installiert – hierdurch werden nur geringe Heizwassertemperaturen benötigt. Sie ermöglicht an heißen Sommertagen eine gute Kühlung. Durch eine individuell steuerbare Wohnungsbe- und entlüftung mit Wärmerückgewinnung wird zusätzlich Energie eingespart. Auch baulichen Maßnahmen außerhalb des Gebäudes hat das Denkmalamt zugestimmt – sodass die Reithalle zusätzlich Geothermie nutzen kann. Über Tiefenbohrungen und Erdsonden wird die Erdwärme für die Wohnungen nutzbar gemacht. Die nicht gleich benötigte Energie wird in einem Pufferspeicher angespart. Bei Bedarf wird sie aus dem Speicher nach und nach freigegeben.

### Verbesserte Techniken senken Energieverbrauch

Mit der alternativen Energiegewinnung sinken die Kosten gegenüber herkömmlichen Heiztechniken. Die Verbrauchskosten für die Fernwärme können zudem gesenkt werden. Beim Beispiel der Reithalle sind die Nebenkosten bei einer Woh-

## Was ist ein Denkmal?

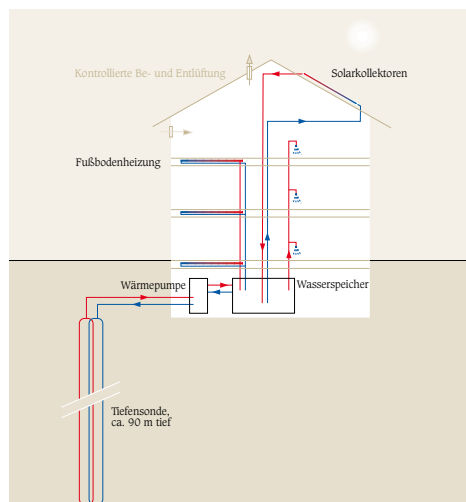
Als Denkmal bezeichnet man allgemein ein Zeugnis aus vergangenen Zeiten. Dabei kann es sich um Kultur-, Literatur-, Natur-, Boden- oder Baudenkmäler handeln. Heute gibt es in Deutschland, je nach Definitionswise, zwischen 880.000 und 1,2 Millionen denkmalgeschützte Gebäude. Bei der großen Mehrheit handelt es sich um Wohnhäuser ganz unterschiedlicher Stilrichtungen: Jugendstil, Neoklassizismus und mittelalterliches Fachwerk.

nung mit 185 Quadratmetern um circa 30 Prozent pro Jahr geringer.

Insgesamt hängen die Möglichkeiten energetischer Baumaßnahmen bei Denkmälern allerdings weiterhin stark vom Einzelfall ab. Ausschlaggebend sind immer die Art des Denkmals und die Weise, wie es unter Schutz gestellt wurde. So kann der Denkmalschutz je nach Objekt beispielsweise nur die von außen sichtbaren Teile umfassen – bauliche Änderungen zur Energieeffizienz im Innern wie Dämmkonstruktionen sind dann relativ unproblematisch.

Bei Denkmälern bedarf jeder wirtschaftlich relevante Vorgang einer besonderen Genehmigung – auch energetische Sanierungsmaßnahmen. Zuständig dafür ist in der Regel die Untere Denkmalschutzbehörde. Seit dem Zweiten Weltkrieg hat jedes Bundesland sein eigenes Denkmalamt und Denkmalschutzgesetz. Was und wie saniert werden kann, legen die örtlichen Denkmalschutzbehörden bis ins kleinste Detail fest. ■

Ökologisches System der Reithalle am Ruinenberg

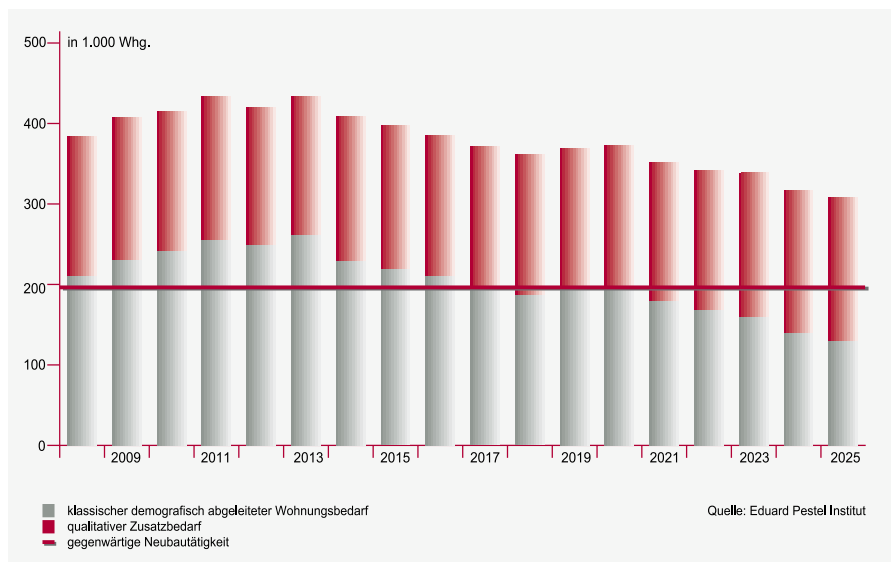


Das Raumklima wird durch Fußbodenheizung und kontrollierte Be- und Entlüftung gesteuert



# Regionale Wohnungsnot

Deutschlandweit wird der jährliche Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 bei rund 400.000 Wohnungen liegen. Regional kann die Zahl der benötigten Einheiten jedoch stark vom gesamtdeutschen Wohnungsbedarf abweichen.



## Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025

In der Vergangenheit resultierte der Wohnungsbedarf überwiegend aus demografischen Veränderungen wie der Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung. Heute beeinflussen zunehmend qualitative Gesichtspunkte die Höhe der benötigten Wohneinheiten.

### Wohnungsbedarf steigt durch Zuwanderung

Den künftigen Wohnungsbedarf in Deutschland hat das Eduard Pestel Institut in der Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ ermittelt. Laut des Forschungsinstituts fehlen in Deutschland bis zum Jahr 2025 demografisch bedingt 200.000 neue Wohnungen pro Jahr. Durch eine steigende Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 wird der quantitative Wohnungsbedarf in diesem Zeitraum auf 250.000 Wohnungen jährlich steigen. Später sinkt er auf rund 150.000 Wohnungen.

### Wohnvorstellungen ändern sich

Viele Wohnungen – gebaut in der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre – passen

nicht mehr zu den heutigen Anforderungen. Sie wurden unter Berücksichtigung der damaligen Lebensumstände ihrer Bewohner gebaut. Als Muster diente die sogenannte Standard-Familie dieser Zeit mit einem geregelten und gesicherten Haushaltseinkommen. Dieser Baustil ist durch den Strukturwandel veraltet. Heute erleben wir eine demografische Alterung der Gesellschaft und Migrationen unterschiedlicher Art. So sind beispielsweise gegenwärtig etwa nur ein Prozent der Wohnungen seniorengerecht. Während der Anteil der über 60-Jährigen an der Bevölkerung derzeit bei 25 Prozent liegt. Im Jahr 2025 wird etwa ein Drittel der Bevölkerung dieser Altersgruppe angehören. Zudem ändern sich sowohl die wirtschaftlichen und soziologischen Strukturen der Haushalte als auch die Lebensformen und Lebensstile der Bewohner. Die veränderten Wohnvorstellungen

gen betreffen nicht nur die Einrichtung der Wohnung, sondern auch ihren Grundriss, das Gebäude, die Außenanlagen und das Umfeld.

Oft lässt sich eine Modernisierung nach den Anforderungen von heute nicht realisieren. Die Sanierungskosten sind höher als die Neubaukosten. Vorstände von Wohnungsunternehmen, Architekten und Bauingenieure rechnen damit, dass bei rund 20 Prozent der Wohnungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre Abriss und Neubau ökonomisch sinnvoller sind. Zusammen mit älteren, nicht sanierungsfähigen Bauten ergibt sich hieraus ein zusätzlicher qualitativer Wohnungsbedarf von 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr.

### Arbeitsmarkt beeinflusst Wohnungsnachfrage

Bei der Bevölkerungsentwicklung gibt es regional große Unterschiede. Sowohl die stärksten Bevölkerungszuwächse als auch die größten Rückgänge finden sich in Ostdeutschland. Zu den Gewinnern zählt beispielsweise der Kreis Bad Doberan, zu den Verlierern die Stadt Hoyerswerda. In den alten Bundesländern sind der Norden und Süden von deutlichen Bevölkerungszuwächsen geprägt, während in der Mitte die Einwohnerzahl abnimmt. Insgesamt profitieren die Regionen mit einer günstigen Arbeitsmarktentwicklung von den Wanderungsströmen.

Von der demografischen Entwicklung abgeleitet, besteht in weiten Teilen Ostdeutschlands sowie für einige Gebiete in



Mainz ist in Rheinland-Pfalz Spitzenreiter bei fehlenden Wohnungen

Südniedersachsen, Nordhessen, im zentralen Ruhrgebiet, im Bereich der Grenze zwischen dem Saarland und Rheinland-Pfalz und in Nordbayern kein Neubaubedarf. Unter Einbeziehung der qualitativen Komponenten spüren auch Regionen wie das Ruhrgebiet oder Teile Ostdeutschlands mit heute vorhandenen Leerstandsproblemen einen erheblichen Neubaubedarf.

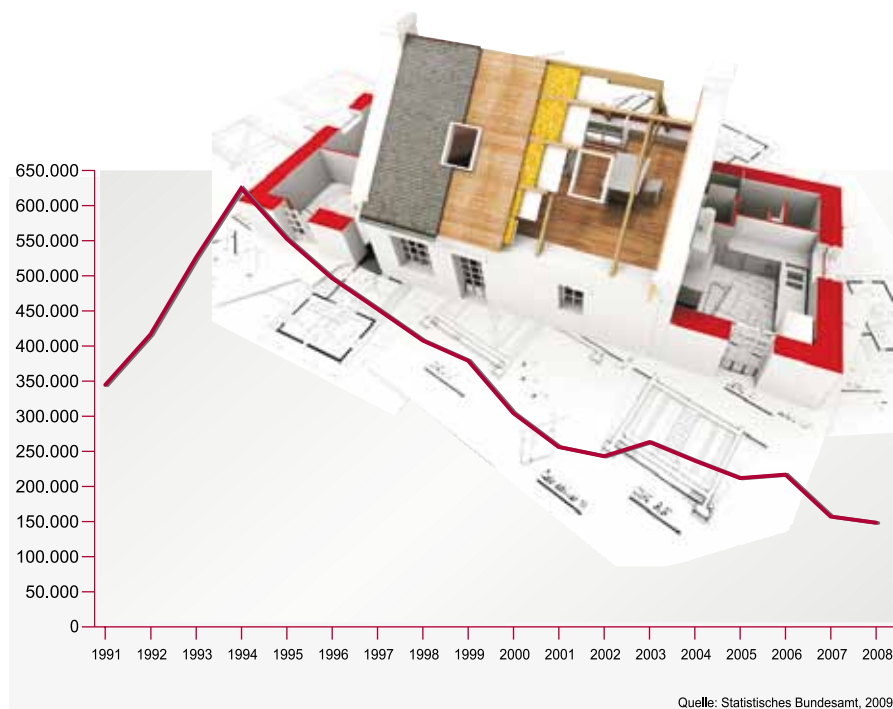
### Hoher Wohnungsbedarf in westdeutschen Großstädten und Berlin

In den einzelnen Regionen Deutschlands finden sich unterschiedlichste Wohnungsmarktkonstellationen. Hamburg zählt zu den Regionen, in denen die Haushaltszahl stark zunimmt. Der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf liegt bei über 20 Prozent des aktuellen Wohnungsbestands. Über 50 Prozent der Hamburger Wohnungen stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Deshalb rechnet das Pestel Institut mit einem qualitativen Zusatzbedarf von 13 Prozent des heutigen Wohnungsangebots. In der Summe weist Hamburg einen Gesamtbedarf von einem Drittel auf. Auch München ist von einem hohen Wohnungsbedarf geprägt. Bis zum Jahr 2025 werden in der bayrischen Landeshauptstadt 290.000 Wohnungen benötigt. Vor allem die Zunahme der Privathaushalte und der hohe Altbauanteil von über 35 Prozent des Gesamtbestands bestimmen den Wohnungsbedarf der Stadt. In Berlin sind vor allem der Einwohnerzuwachs und die Zunahme der Privathaushalte für den hohen Wohnungsbedarf verantwortlich. Laut dem Forschungsinstitut fehlen in Berlin bis 2025 rund 390.000 Wohnungen.

Aber nicht nur für Großstädte hat die Modellrechnung einen Wohnungsmangel ermittelt. In den neuen Bundesländern benötigt neben Dresden oder Leipzig die Stadt Potsdam neue Wohnungen. Sie weist einen Gesamtbedarf von 15.600 Wohnungen bis zum Ende des Untersuchungszeitraums auf. Unter den Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz sehen die Forscher in Mainz den absolut höchsten Wohnungsbedarf. Mit 25 Prozent des heutigen Wohnungsbestands werden in der Landeshauptstadt bis 2025 circa 25.000 Wohneinheiten gebraucht. ■

# Baugenehmigungen auf Tiefstand

Mitte der Neunzigerjahre war Deutschland in Europa noch Spitzenreiter beim Wohnungsbau. Heute erreicht die Zahl der Baugenehmigungen einen Tiefstand.



## Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden

Im Jahr 2008 wurden mit 58.535 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 4,2 Prozent weniger Einheiten als im Vorjahr genehmigt. Davon sind etwa 27.000 Einheiten Mietwohnungen. Unter allen Baugenehmigungen für Neubauten in Wohngebäuden befanden sich 31.478 Eigentumswohnungen. Das entspricht einem Rückgang von knapp fünf Prozent. Die Zahl der insgesamt genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Deutschland ging von 157.139 auf 148.275 Einheiten im vergangenen Jahr zurück. Damit erreicht sie den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Spitzenjahr 1994 wurden noch 624.839 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden von den deutschen Behörden erteilt.

Unter den europäischen Ländern belegt

Deutschland im europäischen Wohnungsbau den letzten Platz. Nach einem Statistikvergleich der Landesbausparkassen entstanden im vergangenen Jahr zwei Einheiten pro 1.000 Einwohner. Beim Spitzenreiter Spanien wiederum waren es mit 6,5 Einheiten auf 1.000 Personen gut dreimal so viele Wohnungen. Mit Ausnahme von Dänemark liegt die Bauintensität in allen unmittelbaren Nachbarländern mindestens doppelt so hoch wie in Deutschland. In Grenzländern wie Frankreich wurden 5,6, in Österreich 5,1 oder in den Niederlanden 4,4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner errichtet. Mit seinen geringen Fertigstellungsquoten befand sich der deutsche Wohnungsbau im europäischen Vergleich zum vierten Mal hintereinander auf dem hintersten Platz. ■

# Wohnungen mit eingebautem Inflationsschutz

Bei dem Wort Inflation werden deutsche Anleger schnell hellhörig. Die Angst vor Geldentwertung ist hierzulande historisch bedingt besonders groß. Glaubt man den Experten, scheint das Gespenst der Inflation zwar zurzeit gebannt. Durch die expansive Geldpolitik der weltweiten Zentralbanken als Mittel gegen die Wirtschaftskrise könnte das Thema aber wieder schnell aktuell werden. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln zeigt, dass Direktinvestitionen in Büro- und Wohnimmobilien einen wirksamen Schutz bieten.



Wer in den vergangenen zehn Jahren auf Immobilien gesetzt hat, konnte die Entwertung seines Vermögens durch Inflation weitgehend verhindern. Das geht aus Berechnungen des IW Köln hervor. Darin vergleicht das Institut die Entwicklung von Renditen und Preisen verschiedener Länder zwischen 1998 und 2007. In Deutschland erzielten Einzelhandelsflächen in diesem Zeitraum eine Rendite von durchschnittlich 51 Prozent, Wohngebäude von 48 Prozent und Bürogebäude von 28 Prozent. Die Renditen setzen sich per Definition zusammen aus den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie der Wertsteigerung der Gebäude. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im gleichen Zeitraum bei nur 13 Prozent – und damit deutlich unter der Performance von Immobilien.

## Wohnungsmieten sind indexiert

Der reine Vergleich der Renditen gibt aber noch keinen Aufschluss über die Qualität von Immobilien als Inflationsschutz. Wichtig ist vielmehr, wie die Renditen auf veränderte Preissteigerungsraten reagieren. In diesem Zusammenhang spielen nach Ansicht der IW-Experten Erwartungen eine große Rolle. Gingen Investoren von einer steigenden Inflationsrate aus, passte sich die Rendite von Büroimmobilien der Teuerungsrate an. Besonders geeignet als Inflationsschutz sind Wohngebäude, da ihre Renditen über alle untersuchten Länder hinweg im gleichen Maße wie die Inflationsrate gestiegen sind. Die Renditen von Einzelhandelsobjekten hingegen sanken.

Büros und Wohnungen bieten einen Schutz

vor Inflation, da die Mieten häufig indexiert sind. Sie entwickeln sich also in Abhängigkeit von der Teuerungsrate. Anders ist das im Bereich des Einzelhandels: Hier entwickeln sich die Mieten oft in Abhängigkeit zum Umsatz. Steigt der Umsatz im geringeren Maße als die Inflationsrate, passen sich auch die Mieten nur unvollständig an.

## Immobilienaktien bieten keinen Inflationsschutz

Immobilienaktien als eine indirekte Form der Immobilienanlage eignen sich nach der Untersuchung des IW Köln nicht als Mittel gegen die Inflation. Im

Gegenteil: Preissteigerungen und Renditen scheinen sogar negativ korreliert zu sein. Legt die Inflation beispielsweise zwischen zwei und drei Prozent zu – wie im vergangenen Jahr der Fall –, hat ein Wertpapierbesitzer mit einem durchschnittlichen Verlust von 0,02 Prozentpunkten zu rechnen. Eine Erklärung findet das IW Köln darin, dass sich der Anleger mit einer Aktie nur indirekt an Immobilien beteiligt. Die Renditen werden überwiegend durch Erwartungen der Investoren über zukünftige Gewinne der Aktiengesellschaften und den möglichen Verlauf des Kurses beeinflusst.

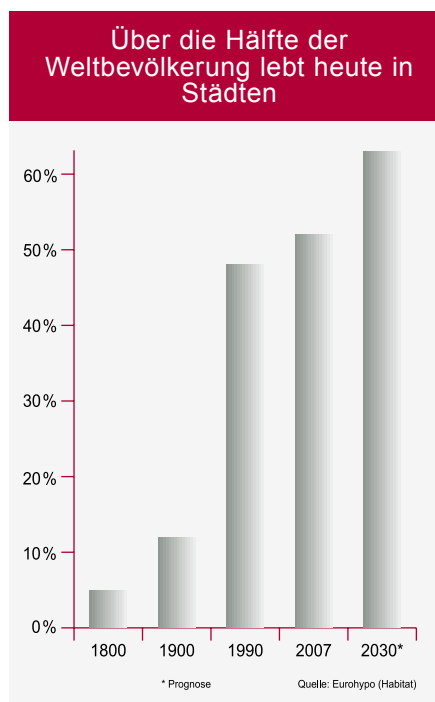
Bereits in den 1990er Jahren zeigte eine Umfrage an der Londoner Börse, dass die Aktienkurse stark durch kurzfristige Markterwartungen bestimmt werden. ■

Berner Group-Immobilien, wie z. B. die historische Reithalle in Potsdam, sind sichere Kapitalanlagen



# Vom Wachstum der Megastädte

Für die einen sind sie faszinierende Metropolen voller Power und Potenziale, für andere nur Moloche, die Krisen und Probleme bergen – die sogenannten Megacities. 1975 erreichten gerade einmal fünf Städte die 10-Millionen-Einwohnergrenze. Bis zum Jahr 2015 wird es voraussichtlich 30 Megacities auf unserer Erde geben.



Wenn sich Stadtplaner, Architekten oder gar Immobilieninvestoren in 50 Jahren die Frage stellen werden, wie die Erde früher einmal ausgesehen hat, werden sie auch auf das Jahr 2007 treffen. Denn seit diesem Jahr leben mit 3,3 Milliarden Einwohnern erstmals mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Und der Urbanisierungsprozess wird in den kommenden Jahren anhalten. Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil der städtischen Bevölkerung auf 60 Prozent steigen.

## Was ist eine Megacity?

Weltweit gibt es derzeit 20 Megastädte. Ob eine Stadt als solche bezeichnet wird, entscheidet die Bevölkerungszahl. Nach der gängigsten Definition der Vereinten Nationen hat eine Megacity mindestens zehn Millionen Einwohner. Dem-

nach befinden sich die Megacities überwiegend in Asien. Die Städte Delhi, Mumbai, Shanghai, Jakarta oder Manila gehören beispielsweise dazu. Insgesamt gibt es elf asiatische Megastädte nach dieser Definition. Weiterhin befinden sich zwei Megastädte mit Lagos und Kairo in Afrika. Jeweils drei Megacities liegen in Nord- und Südamerika. In Europa befindet sich mit Moskau nur eine Megacity. Bei der Bevölkerungszählung wird der

Agglomerationsraum einer Stadt erfasst. So wäre zum Beispiel Tokio mit rund acht Millionen Einwohnern nach der UN-Definition keine Megastadt. Indes zählt der Siedlungsraum über 35 Millionen Einwohner. Die europäischen Metropolen Paris und London verfehlen den Einzug in die Liste der Megastädte bislang knapp.

## Urbanisierungsprozess hält an

Es wird aber auch immer wieder Städte geben, die schrumpfen, weil entweder ihr Entwicklungspotenzial ausgeschöpft ist und keine neuen Wachstumsmöglichkeiten existieren oder es natürliche Bevölkerungsrückgänge gibt. Aber solange die Weltbevölkerung wächst, gilt als grundlegende Entwicklung für alle Städte, dass ein Rückgang der Bevölkerungszahl unwahrscheinlich ist. Die bestehenden Megacities werden weiter wachsen und neue entstehen. Allerdings bremsen die Kosten der Ballung und der Erfolg konkurrierender Standorte ihr Wachstumstempo. Die Urbanisierung wird künftig vor allem in mittelgroßen



Die 20 Megacities – Einwohner in Mio.

Städten zu beobachten sein. Dort soll die Bevölkerung in Zukunft schneller wachsen als in den Megacities. Dabei wird die Politik zum Beispiel durch Benennung von Sonderwirtschaftszonen eine steuernde Rolle einnehmen. Ziel ist es, die Kosten der Ballung in Megastädten zu reduzieren und die Vorteile der Urbanisierung regional zu streuen. Der Erfolg hängt aber nicht allein von politischen Entscheidungen und Subventionen ab. Ausschlaggebend für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist eine eigenständig funktionierende Wirtschaft.

### Bessere Lebensbedingungen mit Schattenseiten

Ein enger Zusammenhang besteht zwischen dem Bevölkerungswachstum einer Stadt und dem Wohlstand des Landes, in dem sie liegt. In einer Studie der Deutschen Bank Research heißt es: „Je ärmer ein Land ist, desto schneller wachsen seine Metropolen.“ Die prosperierenden Metropolen wirken für die arme Landbevölkerung oft wie Magnete, weil sie sich dort bessere Lebensbedingungen erhoffen. Für die Industrie sind Megacities attraktive Standorte, weil hier die Eliten aus Wirtschaft und Finanzen sitzen.

Dieser Gigantismus hat natürlich auch seine Schattenseiten. Megastädte zeichnen sich zwar einerseits durch eine hohe Dynamik und Produktivität aus, andererseits stehen die Riesenstädte – vor allem in den Schwellen- und Entwicklungsländern – vor gigantischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Problemen. So heißt es in einer UN-Prognose, dass beispielsweise Shanghai im 21. Jahrhundert zu den sechs größten Städten mit gravierenden Trinkwasserproblemen gehören wird. Eine erschreckend hohe Zahl der Weltbevölkerung hat bereits heute schon keinen Zugang mehr zu sauberem Trinkwasser. Neben der Wasserversorgung stellen Arbeitslosigkeit, Luftverschmutzung, verstopfte Straßen und Bahnen, träge Verwaltungen, Kriminalität und nicht zuletzt die zunehmende Kluft zwischen Arm und Reich Probleme dar, die es zu lösen gilt. In Megastädten ist alles drei Dimensionen größer als in kleineren Städten. Das gilt sowohl für die Chancen, aber auch für die Probleme. Ein großes Problem ist der immense Investitionsbedarf in die Infrastruktur. Experten schätzen den Investitionsstau bis 2030 auf rund 40 Billionen US-Dollar. ■

# Industrieruinen werden zu Edelunterkünften

**Beim Anblick von Bohrseln denkt im ersten Augenblick kaum jemand an Luxus oder Erholung. Diese Industrieanlagen sind laut, dreckig und schwimmen inmitten der Ozeane. Eine US-Firma hat dennoch vor kurzem gezeigt, dass die stählernen Kolosse Orte der Entspannung und Annehmlichkeit werden können. Mit einem innovativen Nutzungskonzept sollen ausgediente Bohrplattformen künftig Erholungsorte werden.**



Bohrinsel mit neuem Nutzungskonzept – Der Hotel-Entwurf von Morris Architects

### Ölplattform als Luxusherberge

Das texanische Unternehmen Morris Architects plant, eine ehemalige Öl-Plattform im Golf von Mexiko in eine Luxusunterkunft für Segler, Taucher und Ökotouristen umzubauen. Die Anlage umfasst voraussichtlich 300 Zimmer, jedes in der Größe eines Standard-Containers. Schiffe transportieren die benötigten Container zur ausgedienten Plattform. Der Platz für die Besucher ist durch diese Lösung zwar geringer als in gewöhnlichen Hotels, dafür lockt die umgebaute Bohrsinsel jedoch mit umfangreichen Freizeitaktivitäten. Wassersportbegeisterte können dort Segeln, Windsurfen, Angeln, Tauchen und Schnorcheln. Aber auch erholsames Entspannen am Pool wird durch den künstlichen Strand auf dem Oberdeck möglich sein. Selbstverständlich gibt es auch einen Fitness- und Wellness-Bereich, einen Ballraum für Hochzeiten und andere Events wie bei-

spielsweise ein Casino. Sogar eine Tauchglocke für die Beobachtung der Unterwasserwelt ist geplant. Sie soll sich entlang der Betonpfeiler der ehemaligen Bohrplattform nach unten bewegen. Für das kulinarische Wohl sorgen exquisite Restaurants, hier eingeschlossen ein „catch-it/grill-it“ Gourmetservice, der den Touristen die selbst gefangenen Fische zubereitet.

Doch nicht nur für Touristen ist auf der Öl-Plattform Platz. Auch für Kongresse und Tagungen stehen Räumlichkeiten zur Verfügung. Außerdem hoffen die Betreiber auf Gäste von Kreuzfahrtschiffen. Die Luxusliner könnten an der umgebauten Ölplattform Zwischenstopps auf ihren Routen nach Mexiko und in die Karibik einlegen. Douglas Oliver, Chefdesigner von Morris Architects, vergleicht die Bohrsinsel mit einem Eishotel. Der Aufenthalt sei eine einzigartige Erfahrung für den Gast. Die Bohrplattform werde von einer ausran-



Das umweltfreundliche Luxushotel hat viel zu bieten – vor allem Entspannung und Erholung.

Bilder: Morris Architects

Fortsetzung von Seite 7

gierten industriellen Anlage in ein Erholungsziel für anspruchsvolle Reisende verwandelt. Ein positiver Nebeneffekt: Die Umwelt wird geschont.

### Umbau statt Entsorgung

Das geplante „Hochsee-Hotel“ funktioniert gänzlich unabhängig, da die nötige Energie komplett aus alternativen Quellen wie Wind, Wasser und Solar stammt. Von Windturbinen über Wellenenergiegeneratoren bis hin zu geothermischen Systemen planen die Architekten die Nutzung der verschiedensten Energiequellen. Ziel ist es, eine Entsorgung ausgedienter Bohrplattformen mittels Sprengung oder Versenkung überflüssig zu machen, da die Umwelt dadurch zusätzlich belastet wird. Denn bereits während der Produktionsphase verschmutzen Ölförderanlagen die Ozeane. Experten schätzen, dass beispielsweise von den Plattformen in der Nordsee jährlich 14.000 Tonnen Erdöl ins Meer gelangen. Laut Greenpeace entspricht das etwa einem Tankerunfall pro Jahr.

Im Golf von Mexiko sind derzeit etwa 4.000 Ölplattformen in Betrieb. In den nächsten Jahrzehnten werden hunderte dieser Anlagen die Förderung einstellen. Dass

die bloße Versenkung oder Sprengung von Seiten der Öffentlichkeit nicht mehr einfach toleriert wird, zeigt der Fall Brent Spar aus dem Jahr 1995. Damals wollte der Erdölkonzern Shell die ausgediente Bohrplattform Brent Spar in der Nordsee versenken. Das Thema wurde letztlich so populär, dass beispielsweise drei Viertel der Bundesbürger die Tankstellen von Shell boykottierten. Shell entschied sich nach einer 52 Tage dauernden Auseinandersetzung schließlich gegen eine Versenkung. Heute bilden Teile der gereinigten Außenhülle das Fundament für eine Kaianlage in der Nähe der norwegischen Stadt Stavanger.

### Preisgekröntes Konzept

Erste öffentliche Anerkennung erhielt das Konzept von Morris Architects bereits im vergangenen Jahr. Im September 2008 gewann es den mit 10.000 US-Dollar dotierten Hauptpreis des jährlichen Wettbewerbs „Radical Innovation in Hospitality“. Die Auszeichnung wurde im Jahr 2007 von der John Hardy Group und der Hospitality Design Group ins Leben gerufen. Teilnehmen dürfen Unternehmen aus der Gastronomie, Designer und Beratungshäuser

sowie Studenten. Der Preis für das Jahr 2008 wurde anlässlich der Hospitality Design Boutique Exposition & Conference (HD Boutique) in Miami Beach verliehen. Nach Meinung von Michelle Finn, Vizepräsidentin der Hospitality Design Group, hat das Gewinner-Konzept von Morris Architects ein bisher wenig bekanntes Umweltproblem identifiziert und einen passenden, umweltverträglichen Lösungsvorschlag geliefert. Ob sich aber ein Investor findet, um das Vorhaben praktisch umzusetzen, ist bislang noch unklar. Da in den nächsten Jahren zahlreiche Bohrseln ihre Produktion einstellen, bieten sich jedoch viele Möglichkeiten für einen solchen Umbau. Unterstützung findet das Projekt zumindest durch das gestiegene Umweltbewusstsein und den Trend hin zu immer neuen Reisezielen. ■

### Impressum



B&V Bauräger- und Vertriebsgesellschaft  
für Immobilien mbH  
Heinz-Kapelle-Straße 1, 04129 Leipzig  
Fon 0371 / 479 16 84  
Fax 0371 / 479 16 86  
info@bv-immobilien.com  
Verantwortlich: Corina Büchold