

## RAG Immobilien – Verantwortung für den Lebensraum Stadt

Hermann Marth

**„Für die Zukunft unserer Städte müssen Wirtschaft und Kommunen konsequent an einem Strang ziehen, um die Abwanderung zu stoppen und ein stabiles soziales Gefüge in den einzelnen Quartieren zu schaffen“, appelliert der Autor. Und er beweist mit zahlreichen Projekten, dass die private Wohnungswirtschaft durchaus die Initiative für die Stadtentwicklung ergreift. Ob sich allerdings der gegenwärtige Abwanderungstrend aus den Städten – vor allem von jungen Familien – stoppen und sogar umkehren lässt? Man darf gespannt sein. Zumindest scheint es vereinzelt schon zu glücken. (Red.)**

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur unserer Städte stellen Wohnungswirtschaft und Städteplaner gleichermaßen vor besondere Herausforderungen. Der demographische Wandel sorgt dafür, dass Städte Einwohner verlieren, wobei der Anteil der älteren Menschen und Migranten kontinuierlich zunimmt. Im Ruhrgebiet ist dieser Prozess – anders als in anderen Regionen Deutschlands – kein neues Phänomen.

Hier leistet die RAG Immobilien AG, die als Eigentümer von rund 66 000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen zu den großen privaten Anbietern in Deutschland zählt, bereits seit Jahren einen Beitrag dazu, die Stadt als Lebens- und Aktionsraum wieder aufzuwerten. Das Unternehmen nimmt seine gesellschaftspolitische Verantwortung wahr, indem es neue, attraktive Stadtquartiere gestaltet und so die Menschen nicht nur in der Stadt hält, sondern auch wieder zurückholt.

### Umkehrung des Abwanderungstrends

Risiken wie Leerstände, Mietausfälle und soziale Probleme fordern alle Akteure – die Wohnungswirtschaft ebenso wie die Kommunen – zum Handeln auf. Es geht um nicht weniger als die Umkehrung des Abwanderungstrends. RAG Immobilien setzt dazu erfolgreich auf eine integrierte und nachhaltige Stadtteilentwicklung, die geprägt ist vom Leitbild der Urbanität: Die Dichte und Mischung unterschiedlichster Angebote und Funktionen sowie ihre Verfügbarkeit in unmittelbarer Nähe überzeugen die Menschen vom Lebensraum Stadt. Damit ist die Urbani-

tät das Synonym für die Ausgestaltung eines städtischen Quartiers, in dem sich die Menschen wohl fühlen.

Diese Attraktivität lässt sich allerdings nicht mit isolierten Objekten erreichen, so herausragend sie auch sein mögen. Entscheidend ist vielmehr ein ganzheitlicher Mix an Entwicklungsaktivitäten, der die verschiedenen Lebensbereiche zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenführt. Die Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten eröffnet Perspektiven, mit denen sich Städte nachhaltig beleben und Investitionsanreize schaffen lassen. Dazu müssen die Gestaltungsspielräume, die sich im Zuge der Revitalisierung von Stadtteilen oder ehemaligen Industriearealen ergeben, konsequent ausgeschöpft werden.

Wie sich solche Konzepte zum Wohle der Stadt und ihrer Bewohner sowie von Wirtschaft und Gesellschaft realisieren lassen, hat RAG Immobilien bereits an zahlreichen Standorten beispielhaft unter Beweis gestellt. Das Unternehmen modernisiert nicht mehr einzelne Häuser oder Wohnanlagen, sondern schafft durch vielfältige Maßnahmen intakte Adressen und Standorte, die Mieter langfristig binden. Das bedeutet auch, sich den oft sehr komplexen Anforderungen im jeweiligen Wohnumfeld und in der Sozialstruktur eines Quartiers zu stellen. Durch die intelligente Kombination aus

### Der Autor

**Hermann Marth** ist Vorsitzender des Vorstands der RAG Immobilien AG, Essen.

Modernisierung, Privatisierung, punktuell Abriss nicht mehr zeitgemäßer Bestände und dem Neubau marktfähiger Objekte entstehen dauerhaft intakte Stadtteile, die den Bedürfnissen der Menschen heute und in Zukunft gerecht werden.

### Senioren als Zielgruppe

Ein besonderes Augenmerk verdienen gerade die älteren Stadtbewohner, die mit ihrer Treue zum urbanen Wohnen die Verjüngungskur erst in Gang bringen. Im Zuge des demographischen Wandels gelten gerade die Senioren als Träger der Trendumkehr hin zur Re-Urbanisierung: Sie kommen vermehrt zurück in Stadtquartiere, die ihnen kurze Wege und eine gute Versorgung auch bei eingeschränkter Mobilität bieten. Zudem leisten die Älteren einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der sozialen Strukturen im Stadtteil. Insofern bringt der demographische Wandel für die Immobilienwirtschaft neue Herausforderungen, aber auch neue Chancen mit sich.

RAG Immobilien trägt den Bedürfnissen der Senioren mit Projekten wie „Urbanes Wohnen ohne Barrieren“ Rechnung. Gefragt sind Quartiere, die Sicherheit bieten und gleichzeitig die Selbstständigkeit der Bewohner erhalten. Nach diesem Prinzip sind bereits in den Innenstädten von Marl, Haltern und Gladbeck zahlreiche seniorengerechte Wohnungen entstanden, etwa im Wohnpark Auguste Victoria in Marl.

In unmittelbarem Anschluss an eine Einkaufsstraße bietet die Anlage hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, eine moderne Architektur, Grünflächen sowie ein integriertes Sicherheits- und Servicekonzept. Das attraktive Objekt wirkt anziehend – nicht nur auf potenzielle Bewohner, sondern auch auf Dienstleister und Handel: In der Nachbarschaft haben sich Unternehmen aus den Bereichen Gesundheit und Mobilität sowie ein Vollsortimenter angesiedelt.

### Potenzialanalyse für Quartiere und Stadtteile

Bei der Auswahl der Standorte, die für eine Entwicklung zu gefragten Adressen in Frage kommen, analysiert RAG Immobilien zunächst sorgfältig und umfassend das Potenzial des jeweiligen Quartiers. Bereits seit mehreren Jahren geht diese

Analyse über die einzelnen Objekte hinaus und erstreckt sich auch auf eine detaillierte Betrachtung von Städten und Stadtteilen. Eindrucksvoll lässt sich die Aufwertung von Stadtteilen am Beispiel von Essen-Vogelheim ablesen.

Gemeinsam mit zwei weiteren Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurde ein abgestimmtes Revitalisierungsprogramm ins Leben gerufen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Millionen soll eine verantwortungsbewusste Entwicklung die Abwanderung aus dem Stadtteil stoppen und möglichst sogar umkehren. Dazu erarbeiteten die drei Anbieter, in deren Bestand sich mehr als die Hälfte der 3 000 Vogelheimer Wohnungen befinden, ein integriertes Konzept, um einen nachfragegerechten Mix zu schaffen.

### Zielgruppengerechte Angebote

Verschiedene Angebotsformen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und gewährleisten so eine ausgewogene Sozialstruktur. Für junge Familien entstehen kostengünstige Eigenheime in Stadtnähe, Senioren können bezahlbare und barrierefreie Wohnungen mieten oder kaufen, und zahlungskräftigere Interessenten finden großzügige Maisonettewohnungen, die durch die Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten entstehen.

In Vogelheim im Essener Norden war der Handlungsbedarf für eine zeitgemäße Stadtentwicklung besonders groß. Der einst vom Bergbau geprägte Stadtteil bot einen Bestand, der den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum nicht mehr gerecht wurde. Die Häuser aus den Fünfzigerjahren waren zu klein für Familien, der Wert der Immobilien sank stetig, was die Infrastruktur des gesamten Umfelds erheblich beeinträchtigte. Kommunen, Gewerbetreibenden, Wohnungsunternehmern und Privateigentümern drohten finanzielle Verluste – ein gemeinsames Engagement war daher dringend erforderlich.

In zahlreichen Städten treiben Tochtergesellschaften der RAG Immobilien die positive Entwicklung von Stadtquartieren aktiv voran. So setzt etwa Rhein Lippe Wohnen im Dinslakener Stadtteil Hiesfeld auf den Neubau moderner Immobilien – denn für eine Sanierung des Bestands war die Substanz der Häuser aus den frühen Sechzigerjahren einfach zu schlecht. Rhein Lippe Wohnen investierte in fünf neue Gebäude und Kaufei-

genheime, die sich allesamt harmonisch in das Wohnviertel einfügen. Bei den Mietern stieß die Entscheidung zum Neubau auf positive Resonanz – und die Wohnungsgesellschaft ist nun in der Lage, zielgruppenspezifische Angebote zu machen.

Vollständig abgeschlossen ist die Modernisierung des Dichterviertels im Duisburger Stadtteil Hamborn. Mit erheblichem Engagement wurden innerhalb weniger Jahre fast 1 500 Wohnungen von Grund auf saniert. Dabei blieb durch den Erhalt der Bausubstanz der Charme des ge-

**möglich ist vieles**  
mit Bauflächen, Scheunen  
und anderen Immobilien  
im Osten Deutschlands.



**www.bvvg.de**

wachsenen Viertels erhalten, während das Wohnumfeld aufgewertet wurde und das Quartier heute eine erheblich gesteigerte Lebensqualität bietet.

Ein weiteres Projekt in Essen entwickelt die Wohnbau Westfalen GmbH: Im Stadtteil Altenessen wurden nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Mehrfamilienhäuser aus den Zwanziger- und Fünfzigerjahren zurückgebaut und durch Einfamilienhäuser und neue Mehrfamilienhäuser – zum Teil mit barrierefreien Wohnungen – ersetzt. Auf besonders große Nachfrage stießen dabei die Einfamilienhäuser, die innerhalb kürzester Zeit verkauft wurden.

### Flächenentwicklung und Quartiersmanagement

Eine zentrale Herausforderung zur Stärkung des Lebens- und Wirtschaftsraums Stadt liegt auch in der Flächenentwicklung. Gefordert sind hier moderne Konzepte mit einer multifunktionalen Ausrichtung, die zu einem zeitgemäßen Nutzungsmix führen. Wie sich solche innovativen Milieus erfolgreich schaffen lassen, zeigt die integrierte Stadtteilentwicklung in Gelsenkirchen-Bismarck und Schalke. Eines der Leitprojekte im Stadtteil Bismarck ist die Folgenutzung des Geländes der ehemaligen Zeche Consolidation 3/4/9, das die RAG-Immobilien-Tochter Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG) entwickelt hat. Der dort entstan-

dene Mix aus Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit ist zum neuen Mittelpunkt des Stadtteils geworden – wirtschaftlich, funktional und städtebaulich.

Ebenso wichtig wie das richtige Angebot ist die Stabilisierung der sozialen Strukturen im Stadtteil. Für dieses so genannte Quartiersmanagement ist die enge Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Kommunen und anderen Akteuren beziehungsweise Institutionen gefordert.

So haben beispielsweise Rhein Lippe Wohnen und die Stadt Duisburg für das Dichterviertel im Stadtteil Hamborn eine entsprechende Kooperation abgeschlossen und ein „Netzwerk Dichterviertel“ initiiert, an dem sich soziale Einrichtungen, Geschäftsleute und Bewohner beteiligen. Inzwischen gibt es dank verschiedener Förderprogramme einen Nachbarschaftstreff, neue Dienstleistungen für ältere Anwohner und zwei feste Quartiersmanager vor Ort.

### An einem Strang

Wie in diesem Fall geschehen, gilt für eine erfolgreiche Stadtentwicklung generell: Für die Zukunftsperspektiven unserer Städte müssen Wirtschaft und Kommunen konsequent an einem Strang ziehen, um die Abwanderung zu stoppen und ein stabiles soziales Gefüge in den einzelnen Quartieren zu schaffen. Die öffentliche Hand muss die Anstrengungen und das finanzielle Engagement der Wohnungsunternehmen flankieren und unterstützen, um weitere private Investitionen vor Ort zu initiieren.

Nur mit solchen kooperativen Projekten zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung, in denen sich Kommune, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer und Bewohner gemeinsam engagieren, lassen sich wieder attraktive und zukunftsfähige Zentren schaffen, die neue Bewohner anziehen.

Dabei wird im Spannungsfeld von begrenzten finanziellen Ressourcen der Kommunen und einem erheblichen Investitionsbedarf das Instrument der Public Private Partnership von Kommunen und privaten Investoren immer mehr zum Motor für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Der Schlüssel zu dieser positiven Entwicklung heißt Urbanität: als Konzept, das einen Ausgleich der Interessen von Wirtschaft und Gesellschaft, von Markt und Mensch schafft – damit alle Seiten von lebendigen, modernen Städten profitieren. ■