

Wohnraumsanierung, Stadterneuerung und private Bauwirtschaft in England

Thomas Fischer (fischer@liverpool.ac.uk) und Chris Couch, University of Liverpool¹

Vorliegender Artikel beschäftigt sich mit der Frage, inwiefern die verschiedenen Ansätze der Wohnraumsanierung, bzw. Stadterneuerung in England während der letzten 40 Jahre erfolgreich waren und ob die gesetzten Zielstellungen erreicht werden konnten. In diesem Zusammenhang werden verschiedenen Praxisbeispiele, insbesondere aus Liverpool, vorgestellt. Abschliessend wird noch die Frage aufgeworfen, ob auch die deutsche Praxis etwas von den englischen Erfahrungen lernen kann.

This article discusses whether the various initiatives to housing renewal and urban regeneration applied in England over the past 40 years can be considered successful, ie whether they achieved their objectives. In this context, examples from various places, in particular Liverpool, are going to be introduced. Finally, the question is raised as to whether German practice can learn from the English experiences.

Wohnraumsanierung, Stadterneuerung, private Bauwirtschaft, England, Wohnraum

Einleitung

Mit Ausnahme von London und einigen ‚Mittelschichtenklaven‘ in anderen Städten besitzen nach wie vor immer noch wenige innerstädtische Gebiete im Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland (VK), und hier insbesondere England, Wohnraum, der den Wünschen des Grossteils der Bevölkerung oder modernen baulichen und ökologischen Standards entspricht. Ein hoher Prozentsatz des Wohnraumes ist alt und von nur unterdurchschnittlicher Qualität.

Bis in die 1970er Jahre hinein war die bevorzugte innerstädtische Wohnraum-Sanierungsart der Abriss von veralteten und unmodernen, teilweise aber auch relativ jungen, aber unpopulären Gebäuden. Überwiegend handelte es sich hierbei um beengte Reihenhäuser, sog. ‚terraced‘ houses (Abbildung 1). Dem Abriss dieser Reihenhäuser folgte der Bau von ‚modernen‘, hellen und durch die Stadtverwaltungen zur Verfügung gestellten Sozialwohnungen, meist in Hochhäusern. Wie sich nachfolgend herausstellte, waren diese Sozialwohnungen oft jedoch nur von unterdurchschnittlicher Bauqualität.

- Abbildung 1 hier -

Ab der zweiten Hälfte der 1970er Jahre verschob sich das Augenmerk auf die Sanierung des existierenden Wohnraums, welcher sich ab der 2. Hälfte der 1990er Jahre auch auf die in den Jahrzehnten zuvor gebauten hellen und modernen, aber auch ungeliebten und qualitativ eher unterdurchschnittlichen Sozialwohnungen in Hochhäusern bezog.

¹ An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Thomas Knorr-Siedow vom IRS in Erkner und an Henning Nuissl vom ufz in Leipzig für die Durchsicht des Manuskripts und wertvolle Anmerkungen

Seit 2002/2003 schliesslich wird ein mehr ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der die Wohnraumsanierung in andere Strategien der städtischen Entwicklung einbettet, insbesondere solche zur Bewältigung sozialer und wirtschaftlicher Ausgrenzung. In diesem Zusammenhang wird weniger von Wohnraumsanierung (*Housing Renewal*) als von Stadterneuerung (*Urban Regeneration*) gesprochen. Hierbei ist anzumerken, dass insbesondere in den grösseren Städten ausserhalb Londons (z.B. Birmingham, Manchester, Liverpool, Leeds, Glasgow, Belfast) soziale Disparitäten im Vergleich zu den meisten Städten in Westdeutschland hoch sind (siehe Novotny, 2008).

Die Rolle der privaten Bauwirtschaft in der Wohnraumsanierung in England

Die Wohnungswirtschaft in England besitzt grundsätzlich eine andere Struktur als die deutsche (siehe z.B. Vestergaard, 2006). So sind z.B. ca. zwei Drittel des englischen Wohnraums Eigentumswohnungen, bzw. –häuser (Deutschland ca. 38%). Während in Deutschland um die 50% privat vermietet werden, sind dies in England nur ca. 10%. In England machen um die 80% des Wohnraums Einfamilienhäuser aus (Deutschland unter 30%). Eine Tendenz zu Einfamilienhaussiedlungen wird dabei selbst in innerstädtischen Gebieten sichtbar.

Von den 218.543 in Grossbritannien im Zeitraum 2006/7 fertiggestellten Wohneinheiten wurden über 87% durch Privatunternehmen zur Privatnutzung erstellt. Spekulative Gesichtspunkte sind dabei von grosser Bedeutung². 13% der Bautätigkeiten war im sozialen Wohnungsbau angesiedelt (DCLG, 2008a). Hierbei spielt derzeit die ‚Wohnraumgesellschaft‘ (*Housing Corporation*) der ‚nationalen Agentur für bezahlbaren Wohnraum‘ (*National Affordable Homes Agency*; <http://www.housingcorp.gov.uk/index.php>) eine wichtige Rolle. Ihre Aktivitäten, insbesondere bzgl. der Initiativen zugunsten der Wohnungsversorgung von sog. ‚Schlüsselbeschäftigten‘ (*key workers*) und ihren Familien, v.a. im besonders teuren Süden des Landes, umfassen dabei auch die Unterstützung des nicht sozialen Wohnungsbaus.

Der ‚spekulative‘ Wohnungsbau in England wird von einer kleinen Anzahl relativ grosser Baufirmen dominiert, von denen die meisten national oder selbst international tätig sind. Während es zwar um die 18.000 registrierte Baufirmen gibt, ist 71% der Gesamtproduktion von Wohnraum in der Hand von 43 Firmen (Adams and Watkins, 2002, p122).

Bis in die 1970er Jahre gab es eine relative klare räumliche Unterteilung zwischen spekulativem Wohnungsbau, der v.a. an der suburbanen Peripherie und darüberhinaus stattfand, sowie staatlich gefördertem (sozialem) Wohnungsbau, v.a. auf bereits entwickeltem städtischem Gebiet (hier insbesondere im Rahmen von sog. ‚*slum clearances*‘ – also Abriss von Armen-/Elendsvierteln). Eine geringere Rolle, insbesondere auch nach der Entstehung der sog. ‚*New Towns*‘ in den 1940er und 1950er Jahren, spielte auch der Sozialwohnungsbau am Stadtrand. Ein Beispiel hierfür ist Hattersley, welches in den 1960er Jahren als ‚Entlastungssozial-

² Durchschnittliche Hauspreise waren zwischen Mitte der 1990er Jahre und 2007 um mehr als 150% gestiegen. Welche Auswirkungen die US amerikanische Kreditkrise und fallende Immobilienpreise über die nächsten Jahre insbesondere auf die private Bauwirtschaft in England haben werden, ist bislang noch nicht abzusehen.

wohnungsbaugesamt' für Manchester in einer Entfernung von ca. 20 km von der Innenstadt direkt an der Grenze zum Nationalpark Peak District erbaut wurde

Dass die grossen Wohnbauunternehmen ihre Aktivitäten traditionell auf die urbane Peripherie konzentriert haben, hat zwei Gründe. Erstens konnte so ein hoher Profit aus der Umwandlung von Land erzielt werden, und zweitens wurde das Risiko von ökonomischen Aktivitäten in Innenstadtbereichen, auch vor dem Hintergrund von Migration und damit verbundener sozialräumlicher Polarisierung, als zu hoch eingeschätzt.

Im Jahr 1975 wurde von der Stadt Liverpool zum ersten Mal in England überhaupt Bauland in der Innenstadt angeboten. Die Firma Wimpey kaufte das Land zu einem Preis von 75 Pfund pro Baueinheit und baute und verkaufte mehr als 150 Wohneinheiten. Weitere ähnliche Projekte folgten. Die Firma Barrat z.B. wandelte erfolgreich leerstehende Sozialwohnungen in Apartements um und verkaufte diese mit Gewinn (siehe Abbildung 2). Diese von Liverpool ausgehende Praxis fand über die zweite Hälfte der 1970er Jahre schliesslich im gesamten Land Verbreitung. Bei einem attraktiven Gewinn zeigt seitdem die Privatwirtschaft eine hohe Bereitschaft, Investitionen in innerstädtischen Bereichen zu tätigen.

- Abbildung 2 hier -

In den 1980er Jahren engagierte sich die private Bauwirtschaft immer mehr in der Stadterneuerung. Die konservative Regierung vereinfachte dabei die Nutzung von Stadtbrachen durch die Bildung sog. 'unternehmensfreundlicher Stadtbereiche' (*Enterprise Zones*), 'städtische Entwicklungskörperschaften' (*Urban Development Corporations*) und die 'städtische Entwicklungsförderung' (*Urban Development/City Grant*). Der sog. 'Immobiliengesteuerte Ansatz zur Stadterneuerung' (*property-led approach to urban regeneration*) wurde in Folge generell als erfolgreich angesehen und führte zu einer Reihe von neuen Entwicklungen auf ehemals Brachflächen in den 1980ern und frühen 1990ern. In diesem Zusammenhang wurde von der Regierung auch der Begriff der 'Immobilienbesitzdemokratie' (*property-owning democracy*) geprägt. Dem sozialen Wohnungsbau hingegen entzog die Regierung ihre Unterstützung. In diesem Zusammenhang wurde hier für Mieter ein 'Recht zu kaufen' (*right to buy*) eingeführt. Die private (Wohnungs-) Bauwirtschaft spielte bei all diesen Entwicklungen eine Schlüsselrolle und war oft der Partner von Regierungsbehörden sowie der Bezieher von staatlichen Subventionen. Beispiele besonders gelungener Prozesse stellen die London Docklands und Merseyside Entwicklungsgesellschaften (*Development Corporations*) dar.

Die Abrisspraxis von heruntergekommen (Slum/Elends)-Vierteln wurde seit den 1970er Jahren nach und nach durch Programme der Sanierung und Modernisierung des existierenden Wohnraums ersetzt. Durch sog. 'Allgemeine Verbesserungsgebiete' (*General Improvement Areas – GIA*) und 'Wohnraumaktionsgebiete' (*Housing Action Areas – HAA*) wurde die Lebensdauer alter Gebäude im ganzen Land um mindestens 30 Jahre verlängert. Zwischen 1970 und 1990 sind z.B. in Liverpool die meisten vor 1919 gebauten Gebäude saniert worden. Während sich die grossen Wohnbauunternehmen v.a. auf den Bau neuer Gebäude auf Brachland konzentrierten, waren eher kleinere lokale Bauunternehmen an der Sanierung der existierenden Gebäudesubstanz beteiligt

Die treibende Kraft hinter allen Programmen war immer das Bestreben, die Qualität des Wohnraums und -umfeldes zu verbessern. Eine grundsätzliche Änderung der nationalen Wohnbaupolitik erfolgte 1989 durch das ‚Kommunalverwaltungs- und Wohnbaugesetz‘ (*Local Government and Housing Act*). Zum einen wurden strengere Vergabekriterien für Subventionen eingeführt. Zum anderen sah sich die Zentralregierung nicht mehr für die Qualität des gesamten Wohnungsbestandes zuständig. Stattdessen konzentrierte sie ihre Anstrengungen auf die Qualität des Wohnungsbestandes der untersten Einkommensschichten.

Ebenfalls zum Ende der 1980er Jahre wurden die GIA und HAA Programme durch sog. ‚Erneuerungsgebiete‘ (*Renewal Areas*) ersetzt. Diese besaßen generell einen grösseren räumlichen/ geographischen Umfang und es wurde ein eher ganzheitlicher Ansatz zur Stadterneuerung verfolgt, insbesondere durch die Berücksichtigung von verschiedenen sozialen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Aspekten in Entscheidungsprozessen. Des Weiteren erfolgte eine Koordination von privaten und öffentlichen Projekten im Rahmen integrierter Programme. Integration und Koordination sowie weitere konkrete Massnahmen, z.B. zur Reduzierung der Kriminalität, wurden als ein wichtiger Fortschritt von der Wohnraumsanierung hin zur Stadterneuerung angesehen.

Über die gesamten 1990er Jahre wurden die Anstrengungen der privaten und öffentlichen Partner zur Wohnraumsanierung/Stadterneuerung durch Finanzmittel des sog. *Single Regeneration Budget Challenge Fund* unterstützt. Auch durch diesen wurde ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt und die Wirtschaftsförderung mit sozialen und Umweltprogrammen verbunden.

Gegen Ende der 1980er Jahre sowie in einem Grossteil der 1990er Jahre war die Sanierung von heruntergekommenem sozialem Wohnungsbestand ein Politikschwerpunkt. In dieser Ära, in der ausserhalb Londons ein Überangebot an Wohnraum zur Verfügung stand, waren Wohnungen in bestimmten Stadtgebieten schwer zu vermieten. In diesem Zusammenhang gab es Kritik nicht nur an schlechter Bauqualität, sondern auch an ausbleibenden Instandhaltungsmassnahmen und an schlechtem Management (Power, 1993, 224-226). In dieser Phase gab es eine Reihe von Programmen, die auf den Abriss unbeliebter Baumasse abzielten (insbesondere von Hochhäusern). In Wohngebieten, die ausschliesslich aus Sozialwohnungen bestanden, wurde die Privatisierung forciert. Im Jahr 1993 erwarb z.B. der Liverpool Housing Action Trust 67 der 71 im Stadtbesitz befindlichen ‚Sozialwohnungs-Hochhäuser‘ mit insgesamt 5337 Wohnungen. Bis zum Jahr 1999 wurden 44 von ihnen abgerissen und die Zukunft von sieben weiteren war unsicher (Couch, 2003).

Gegenwärtige Anstrengungen der Stadterneuerung

Die sog. ‚Neue Übereinkunft für Gemeinden‘ (*New Deal for Communities - NDC*) wurde von der Labour Partei bei Regierungsantritt 1998 ins Leben gerufen. Das Hauptziel war die Bekämpfung von Problemen in Vierteln, die durch vielfache Mängel (*multiple deprivation*) gekennzeichnet waren. Eine Angleichung der Standards an den nationalen Durchschnitt wurde von der Regierung mit 2 Milliarden Pfund unterstützt. Das Geld wurde auf 39 Partnerschaften (*partnerships*) verteilt. Die ‚neue Übereinkunft‘ hatte 5 Schlüsselthemen zum Inhalt:

1. die Schaffung neuer Jobs,
2. die Reduzierung der Kriminalität,

3. die Verbesserung der Ausbildungssituation,
4. die Verbesserung der Gesundheit der Bevölkerung, und
5. die generelle Verbesserung der Qualität des Wohnraums und der Umwelt.

Ein Novum der ‚neuen Übereinkunft‘ war der relative lange Unterstützungszeitraum von 10 Jahren. Dieser sollte die Absicht, eine wirkliche Änderung zu bewirken, unterstreichen. Wichtige Grundlagen waren insbesondere Partizipation, Partnerschaft und integratives Denken.

Eine kürzlich durchgeführte Untersuchung durch das zuständige Ministerium (DCLG, 2008b) ergab, dass das Programm in der Tat Erfolge bzgl. der Kriminalitätsreduzierung und der generellen Bewohnerzufriedenheit aufweist, während in den anderen drei Zielbereichen (Arbeitslosigkeit, Ausbildung und Gesundheit) bislang nur unzureichende Verbesserungen erzielt werden konnten.

Gleichzeitig mit der ‚neuen Übereinkunft‘ veröffentlichte die Labourregierung 2001 ihre nationale Strategie ‚Eine neue Verpflichtung zur Stadterneuerung‘ (*A New Commitment to Neighbourhood Renewal*). Als Leitprinzip wurde hier das Ziel formuliert, dass in 10 bis 20 Jahren niemand mehr aufgrund seines Wohnortes ernsthaft benachteiligt sein soll. In diesem Zusammenhang wurde eng mit Stadterneuerungsagenturen zusammengearbeitet. Ein ganzheitlicher Ansatz zur Lösung der in Wechselbeziehung stehenden Probleme Arbeitslosigkeit, Kriminalität, niedriger Ausbildungsstandard, Gesundheitsprobleme und niedriger Wohnstandard wurde verfolgt. Neue ‚Lokale Strategische Partnerschaften‘ (*Local Strategic Partnerships*) sollten alle grösseren Stadterneuerungs- und -sanierungsagenturen zusammenbringen, insbesondere Stadtverwaltungen, Vermieter und Bauindustrie, Anbieter städtischer Infrastruktur, sowie Gemeinde-/ Bürgerorganisationen. Diese sollten zusammen Strategien ausarbeiten und eine effektive Implementierung ermöglichen. Ein besonders gutes Beispiel eines ganzheitlichen Ansatzes stellt die Northmoor Home Zone (www.northmoorhomezone.org) in Longsight (Manchester) dar (siehe Abbildung 3).

- Abbildung 3 hier -

Ein Stadtteil in Liverpool, welcher durch die ‚Neue Übereinkunft‘ unterstützt wird, ist Kensington. Hier wurde im Jahr 2000 eine Lokale Strategische Partnerschaft gegründet (Kensington NDC). Unter der Labourregierung hat somit die Wohnraumsanierung einen festen Platz innerhalb einer übergeordneten Stadterneuerung erhalten.

Im Jahr 2001 sah die Situation auf dem Wohnungsmarkt in britischen Städten anders als in den Jahrzehnten zuvor aus. Die Anzahl an neuen Wohnungen war von einem Anteil von 4.5 pro 1.000 Einwohner im Jahr 1980 auf 3.1 pro 1.000 Einwohner gefallen. Im selben Zeitraum ging der Anteil von Sozialwohnungen am Bauvolumen von 45% auf 13% zurück. Die bestehenden Sozialwohnungen wurden zunehmend von den Kommunen an private und gemeinnützige Wohnungsunternehmen (*housing associations*) übertragen. Dies, zusammen mit der Entwicklung von Sozial- hin zu Eigentumswohnungen im bestehenden Wohnungsmarkt und ein Rückgang der Vermietungen von Privateigentum, hat zu einem stark veränderten Mietverhältnis

geführt, wie in Tabelle 1 für das VK gezeigt wird: Selbst in innerstädtischen Sanierungsgebieten beträgt der Anteil an Eigentumswohnungen nun über 50%.

Tabelle 1: Das sich verändernde Mietverhältnis im VK

	1971	2006
Eigentumswohnungen	50%	70%
Privat vermietet	19%	11%
Sozialwohnungen	31%	19%

Quelle: DCLG, 2008a

Wohnungsmarktversagen

Zu Beginn des neuen Jahrtausends trat ein neues und unerwartetes Problem auf, nämlich ein Wohnungsmarktversagen (*Housing Market Failure*) in Innenstadtbereichen. Dieses war durch eine geringe Nachfrage und in Extremfällen auch dem Verlassen von Privateigentum gekennzeichnet und führte zur Verabschiedung eines neuen Regierungsprogramms zur 'Wohnungsmarkterneuerung' (*Housing Market Renewal*), welches darauf abzielt, Angebot und Nachfrage in ein besseres Gleichgewicht zu bringen. Es basiert v.a. auf dem Abriss alter Bausubstanz und nachfolgendem Hausneubau, d.h. der Abriss von Wohnraum ist nun wieder fester Bestandteil staatlicher Wohnungspolitik. Im Unterschied zu den späten 1960er/1970er Jahren gilt dabei jedoch heute als gute Praxis, eine Lösungsfindung zusammen mit der betroffenen Bevölkerung zu erreichen. Hierbei ist auch die private Bauwirtschaft involviert. Abbildung 4 zeigt als Beispiel eine Aufnahme eines Workshops im *Housing Market Renewal Area* Werneth (Oldham, Greater Manchester).

- Abbildung 4 hier -

Das Problem des Marktversagens existiert derzeit v.a. in England, und wird damit begründet, dass während öffentliche Mietwohnungen hauptsächlich einen ‚Nutzwert‘ besitzen, Wohnungen im privaten Besitz auch einen Investitions- bzw. Spekulationswert haben. Ist der zu realisierende Gewinn zu gering, tendieren die Besitzer dazu, in Bereichen zu investieren, die einen höheren Gewinn versprechen und lassen sukzessive die Bausubstanz verfallen.

Ein staatlicher Wohnungsmarkterneuerungsfond wurde 2003 für eine Reihe sog. ‚Wegbereiterprojekte‘ (*pathfinder projects*) aufgesetzt. Diese beinhalten auch das ‚*New heartlands*‘ Programm für bestimmte Bereiche der Merseyside-Bezirke Sefton, Wirral und Liverpool (auch Kensington).

Die Kensington NDC (s.o.) hat folgende Vision für den Stadtteil formuliert:

„Auf lange Sicht soll die (sehr hohe) Wohndichte reduziert werden und Räume höherer Qualität geschaffen werden, z.B. sicherere Spielplätze. Dies soll dazu führen, dass die Anwohner eine hohe Wertschätzung für ihre Häuser und Wohnumwelt entwickeln. Der bereits existierende leere Wohnraum und das derzeit nicht genutzte Land, zusammen mit der Wohnungsmarkterneuerungsinitiative in Merseyside eröffnen eine gute Möglichkeit dafür“ (Kensington NDC, 2008).

Die folgenden Schlüsselbereiche werden durch die Kensington NDC abgedeckt:

1. eine grössere Diversität der Pacht-/Besitzverhältnisse; ein grösserer Anteil an Eigentumswohnungen
2. Reduzierung der Wegzugsrate
3. Beseitigung von ungeeignetem Wohnraum; wenn nötig, Abriss

Die private Bauwirtschaft spielt in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle, insbesondere bzgl. des Baus neuer Häuser in Abrissgebieten. Bellway Homes ist ein typisches Beispiel einer privaten Baufirma, die Großbritannien-weit tätig ist und weitreichende Erfahrungen mit innerstädtischen Entwicklungen hat. Bellway Homes haben z.B. in Kensington die sog. ‚Spekeland Mews‘, einem Bauprojekt in 2 km Entfernung zur Innenstadt mit insgesamt 74 Wohnungen, bzw. Häusern geplant. Der angebotene Wohnraum reicht von 2-Bettzimmer Apartements zu 3-Bettzimmer Häusern. Die Preise reichen von £120.000 bis zu £140.000 (siehe Abbildung 5).

- Abbildung 5 hier -

In Kensington ist der Anteil von Eigentumswohnungen zwischen 2001 und 2005 von 39% auf über 60% gestiegen. Im Jahr 2004 haben 62% der Anwohner mehr als 3 Jahre in dem Gebiet gelebt, verglichen mit 53% im Jahr 1999 (KNDC, 2008). D.h. in diesem Gebiet scheint sich die schwierige soziale Situation momentan tatsächlich zu stabilisieren.

Um den ganzheitlichen Ansatz der Stadterneuerung zu komplementieren, hat die Zentralregierung Massnahmen ergriffen, um eine weitere Zersiedelung am Stadtrand zu begrenzen, sowie die Dichte neuer Gebietsentwicklungen zu erhöhen. Die Zentralregierung beeinflusst und lenkt kommunale Planungsabsichten dabei durch eine Reihe von Richtlinien, die sog. *Planning Policy Guidance Notes* (PPG) und in jüngerer Vergangenheit auch die *Planning Policy Statements* (PPS). Die im Jahr 2000 herausgegebene PPG3 ‚Wohnraum‘ (*housing*) sagt aus, dass 60% aller neuen Wohnungsbauprojekte auf Brachland stattfinden sollen. Des Weiteren wird ein Dichteziel für neue Bauprojekte von 30 bis 50 Häusern pro Hektar formuliert. Wie Tabelle 2 zeigt, haben diese Ziele tatsächlich einen Einfluss gehabt.

Tabelle 2: Die sich verändernden Dichten und der Anteil neuer Wohnbauprojekte auf Brachland

	Anteil neuer Wohnbauprojekte auf Brachland		Dichte von Wohngebieten neuer Bauprojekte	
	1995	2005	1995	2005
England	54%	74%	24	40
North West Region	60%	81%	25	44

Abschliessend soll hier noch die im letzten Jahrzehnt aufgetauchte Mode des Lebens im kommerziellen Stadtzentrum (*inner-city living*) erwähnt werden. Wohnen im Stadtzentrum war zuvor in englischen Städten ausserhalb Londons ein gänzlich unbekanntes Phänomen. Von Manchester, Birmingham, Leeds und Liverpool ausgehend hat sich dieser anfängliche Nischensektor mittlerweile bei allen grösseren Wohnbaufirmen als ein wichtiges Wirtschaftsstandbein etabliert. So betrug in Liverpool der Anteil des Wohnraums im Stadtzentrum am Gesamtmarkt im Jahr 1997 lediglich 1.5%. Diese Zahl war bis zum Jahr 2006 auf 11% angestiegen. Die Anzahl

der Wohneinheiten im Stadtzentrum stieg von 2340 im Jahr 1991 auf heute über 13000 (Couch and Fowles, 2008). Es soll hier jedoch auch erwähnt werden, dass ein Wohnen im Stadtzentrum derzeit v.a. von wohlhabenden und kinderlosen Mittelschichten sowie neun ‚Lebensstilgruppen‘ in Anspruch genommen wird.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Wohnraumsanierung und Stadterneuerung haben in England über die letzten Jahrzehnte verschiedene Formen angenommen. Die 1960er und 1970er Jahre waren dabei zunächst durch eine Abriss- und Neubaupolitik geprägt, v.a. im Bereich der Sozialwohnungen. Private Firmen handelten in diesem Zusammenhang im Auftrag der Städte und Gemeinden. Während der 1980er Jahre stand eher die Sanierung existierenden Wohnraums im Mittelpunkt, welche auch kleineren lokalen Firmen ein zuvor nicht dagewesenes Betätigungsfeld bot. In den 1980er und 1990er Jahren verfolgten grosse, spekulativ ausgerichtete Baufirmen auch Strategien des innerstädtischen Neubaus, bei denen die Umwandlung von Sozial- zu Privateigentum im Mittelpunkt stand.

In den 1990er Jahren wurde die Wohnraumsanierung zunehmend in einen ganzheitlichen Prozess des Stadtumbaus integriert, in dem neben dem Wohnungsbau auch ökonomische und soziale Probleme und eine Verbesserung des Wohnumfeldes angegangen wurden. Dieser Prozess, etwa vergleichbar mit den Verfahren der ‚Sozialen Stadt‘ in Verbindung mit dem ‚Stadtumbau West‘ in Deutschland, gilt mittlerweile als ein wichtiger Teil der Regierungsstrategie für nachhaltige Städte (*Strategy for Sustainable Communities*). Hier könnte ein gegenseitiger Wissens- und Erfahrungsaustausch aufgrund der vielen unterschiedlichen Lösungsansätze auch zu einer Qualifizierung der Praxis in beiden Ländern führen. Eine weitere wichtige Dimension ist auch eine Verminderung der Zersiedlung, insbesondere am Stadtrand.

Es gibt derzeit eine Reihe kritischer Fragen bzgl. des Erfolges des Stadtumbaus, insbesondere hinsichtlich der sozialen Ausgrenzung bestimmter Teile der Bevölkerung bzw. ihrer gesellschaftlichen Einbeziehung. Des Weiteren ist es fraglich, ob die derzeitigen Investitionen in den Wohnungsbau ausreichend sind, insbesondere in den durch hohen Bevölkerungsdruck gekennzeichneten Gebieten im Südosten des Landes.

Erfolge gab es ohne Zweifel hinsichtlich der Reduzierung der Zersiedlung und der Erhöhung von Dichten, insbesondere in innerstädtischen Bereichen. Generell scheint die Regierung erfolgreich auf die Aspirationen der meisten Haushalte im Land hinsichtlich des Besitztums von Einfamilienhäusern reagiert zu haben. Dies wäre mit Sicherheit nicht ohne eine experimentier- und innovationswillige private Wohnungsbauwirtschaft möglich gewesen.

Während es sehr fraglich scheint, ob Deutschland von den Erfahrungen des englischen Stadtumbaus hinsichtlich der Wohnbauqualität lernen kann, können wohl zumindest Anregungen aus der erfolgreichen Mobilisierung von privaten Finanzressourcen gewonnen werden. Auch staatliche Unterstützungsansätze, wie derjenige der ‚Wohnraumgesellschaft‘ (*Housing Corporation*) der ‚nationalen Agentur für bezahlbaren Wohnraum‘ (*National Affordable Homes Agency*; <http://www.housingcorp.gov.uk/index.php>) sowie die von der *Housing Corporation* angestoßenen Initiativen zugunsten der Wohnungsversorgung von ‚Schlüsselbeschäftigten‘ (*key workers*), könnten von Interesse für Überlegungen zu

einem erneuerten, zielgruppenorientierten Sozialen Wohnungsbau in Deutschland sein. Das englische System scheint, bislang zumindest, in der Lage gewesen zu sein, den Wohnwünschen eines Grossteils der Bevölkerung entsprechend zu handeln.

Referenzen

Adams, D. Und Watkins, C., 2002. *Greenfields, Brownfields and Housing Development*, Blackwell, Oxford.

BBR-Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2006. Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten, Internationales Expertengespräch, BBR, Bonn.

Couch, C. und Gill, N., 1993. *Renewal Areas: A review of progress*, Working Paper 119, School for Advanced Urban Studies, University of Bristol.

Couch, C. und Fowles, S., 2008. *Reurbanisation and housing markets in the central and inner areas of Liverpool*, Planning Practice and Research (eingereicht).

DCLG, 2008a. Live Housing Tables, table 209, *Housebuilding: permanent dwellings completed by tenure and country*.

DCLG, 2008b. New Deal for Communities: A Synthesis of New Programme Wide Evidence: 2006-07, Research report 39, Department for Communities and Local Government, London.

DETR, 2000. Planning Policy Guidance Note 3: Housing, Department of the Environment, Transport and the Regions, London.

Hattersley and Mottram Community Media. <http://www.hmcm.org.uk/>

Hemmer, D. und Baur, W. T., 2003. Privatisierung und Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen – Wohnen, Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung, Wien.

KNDC, 2008. Key Priorities: Homes, Shops and the Environment. Available at: <http://www.kensingtonregeneration.com/page.asp?pagekey=18>.

National Affordable Homes Agency (<http://www.housingcorp.gov.uk/index.php>)

Northmoor Home Zone (www.northmoorhomezone.org)

Novotny, G., 2008. Territorial Cohesion – a new (?) cohesion dimension in the EU? Presentation, DG Region, Unit C2.

Power, A., 1993. *Hovels to High Rise: State housing in Europe since 1850*, Routledge, London.

Vestergaard, H., 2006. in: BBR-Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten, Internationales Expertengespräch, BBR, Bonn, pp54-64.