

„Das ‚grüne Wirtschaftswunder‘ ist ausgeblieben, diese Politik offensichtlich gescheitert“

Von **Michael Höfling**

Redakteur im Ressort Wirtschaft und Finanzen

Stand: 17:02 Uhr | Lesedauer: 8 Minuten



Blick auf Singapur: Asien ist laut Projektentwickler Achilles in der Städteplanung weiter als Europa

Quelle: Nikolai Sorokin/picture alliance/Zoonar

Demografie, Migration, Smart Living, Klimawandel – die Städte stehen vor gewaltigen Umbrüchen. Projektentwickler Heiko Achilles ist als Stadtplaner viel herumgekommen. Für Deutschland ist er nicht besonders optimistisch.

[Artikel anhören](#)

-11:26

1.0x

Heiko Achilles ist ein international erfahrener Projektentwickler, Planer und Strategieberater. Er arbeitete bei international führenden Investment- und Entwicklungsunternehmen in Deutschland, Brasilien und den Vereinigten Arabischen Emiraten. Derzeit leitet er einen zentralen Teil eines Gigaprojekts des Staatsfonds PIF in Saudi-Arabien. Achilles ist Autor des Buches „Stadtentwicklung mit einem Developer Mindset“. WELT fragte ihn, wie die Entwicklungen in Deutschland die Stadtplanung verändern und was sich von anderen Ländern lernen lässt.

WELT: Herr Achilles, wir sehen mit Demografie, Migration sowie Smart Living und KI große Trends, die unser Leben massiv verändern werden und es auch bereits tun. Welche Antworten hat die Städteplanung auf diese revolutionären Entwicklungen?

Heiko Achilles: Sie benennen einige der entscheidenden Megatrends, hinzu kommen geopolitische Neuordnungen und verschärfter globaler Wettbewerb. Vor diesem Hintergrund stellen sich grundlegende Fragen: Für welche Bevölkerung, für welche Arbeitswelt und für welches Wirtschaftsmodell bauen wir die Stadt von morgen?

Die Alterung der angestammten Bevölkerung, starke Zuwanderung aus sehr unterschiedlichen, teils wenig kompatiblen Kulturen und die durch KI beschleunigte Transformation der Arbeitswelt stellen historisch gewachsene Strukturen vor erhebliche Herausforderungen. Gefragt sind deshalb anpassungsfähige und resiliente Stadtstrukturen. Hochverdichtete, gemischt genutzte Quartiere, flexible Gebäude und neue Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Serviced Living auf Zeit, Work-Live-Lofts und geteilte Angebote können die Anpassungsfähigkeit urbaner Räume deutlich erhöhen.

WELT: Die jüngste Hitzewelle hat die Schwächen unserer Infrastruktur offengelegt. In Krankenhäusern und Pflegeheimen wurden bis zu 38 Grad gemessen. Was muss Deutschland in dieser Hinsicht von anderen Ländern lernen?

Achilles: Dass man in Deutschland selbst in Krankenhäusern und Pflegeheimen auf Klimaanlage verzichtet (<https://www.welt.de/wirtschaft/plus6a3e4623113e90346dc4da75/klimaanlagen-phobie-bei-hitze-raecht-sich-das-verquere-verhaeltnis-der-deutschen-zum-klimawandel.html>), ist unverantwortlich, die kategorische Ablehnung unverständlich. Bei der Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Stadträume, sowie von Gebäudefassaden können wir von den historisch erfolgreichen Typologien unserer südeuropäischen Nachbarn lernen: schattenspendende Kolonnaden, Vordächer, Pergolas und Loggien. Selbstverschattende Fassadenplastizität, außen liegende Lamellenläden oder Screens. Darüber hinaus baumbestandene Straßen und Pocketparks, dafür den ruhenden Verkehr in Quartiersgaragen.

WELT: Welche Rolle spielt die KI (<https://www.businessinsider.de/karriere/tipps-fuer-berufseinsteiger-worauf-absolventen-bei-der-jobsuche-achten-muessen/>)  in der Stadtplanung?

Achilles: Sie bietet enorme Effizienzpotenziale entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Planung und Bau bis zum Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen. Die eigentliche Chance liegt jedoch darin, dass KI zahlreiche Verwaltungs- und Routinetätigkeiten automatisieren wird. Dadurch könnten mehr Menschen wieder real wertschöpfenden Tätigkeiten nachgehen.



Projektentwickler und Strategieberater Heiko Achilles

Quelle: Heiko Achilles

WELT: Was hätte das für Folgen?

Achilles: Mit einer kleineren, aber höher qualifizierten und produktiveren Erwerbsbevölkerung ließe sich ein vergleichbares oder sogar höheres Wohlstandsniveau erreichen. In diesem Szenario würden auch der Bedarf an zusätzlicher Fachkräftezuwanderung sowie die Risiken gesellschaftlicher Konflikte sinken.

WELT: Sie beschreiben Städte als „Möglichkeitsräume und Reallabore“. Welche Stadt in Deutschland nutzt diesen Raum gerade am mutigsten?

Achilles: Deutschland zählt leider nicht zu den dynamischsten Märkten für urbane Entwicklung und Innovation. Statt Aufbruch prägen Stagnation, Investitionszurückhaltung und schwindender Zukunftsoptimismus das Bild.

WELT: Und wo wird es besser gemacht?

Achilles: Mutige Stadtentwicklungs- und Innovationsprojekte entstehen heute vor allem in ostasiatischen und arabischen Staaten, wo neue Technologien, Infrastrukturen und Geschäftsmodelle oft schneller umgesetzt werden können. Der entscheidende Unterschied liegt aber in den Rahmenbedingungen. Wo weniger Beharrungskräfte etablierter Strukturen das Neue zurückhalten, wo Wachstumsperspektiven bestehen, Optimismus vorherrscht und unternehmerisches Handeln weniger Restriktionen unterliegt, wird investiert und experimentiert. Innovation braucht nicht nur Ideen und Talente, sondern vor allem ein Mindset und ein Umfeld, das Chancen höher bewertet als Risiken. Viele der in Deutschland als „Innovationsquartiere“ vermarkteten Projekte bleiben deshalb hinter ihren Ansprüchen zurück.

WELT: Wenn Deutschland angesichts wirtschaftlicher und geopolitischer Entwicklungen seine ökonomische Führungsrolle verliert, lassen Verschuldung und überdimensionierter Sozialstaat kaum noch Gestaltungsspielraum. Muss damit automatisch die Livability, also die Lebensqualität in der gebauten Welt, sinken?

Achilles: Städtische Lebensqualität und eine lebendige lokale Kultur entstehen vor allem durch die Initiativen, Investitionen und das Engagement von Bürgern und Unternehmen, die sich ihrem Standort langfristig verbunden fühlen. Erfolgreiche urbane Räume werden nicht zentral geplant, sondern von Menschen gestaltet, die Verantwortung für ihr Umfeld übernehmen und Zeit, Kapital sowie Kreativität in dessen Entwicklung investieren.

Die Aufgabe des Staates sollte darin bestehen, verlässliche und möglichst einfache Rahmenbedingungen zu schaffen, innerhalb derer sich dieses Engagement entfalten kann.

WELT: In Deutschland bricht sich gerade die unbequeme Wahrheit Bahn, dass Klimaschutz im Gebäudesektor von jemandem bezahlt werden muss. Zugleich steigen die Mieten mangels neuem Angebot ohnehin, und die Inflation frisst die Kaufkraft der Menschen. Folgen wir noch vertretbaren Prioritäten?

Achilles: Ich fürchte nein und stimme der Analyse zu. Deutschland hat in den vergangenen drei Jahrzehnten zunehmend falsche Prioritäten gesetzt und viele seiner über Generationen erarbeiteten Stärken ohne zwingenden Grund geschwächt. In einer Mischung aus Gutgläubigkeit und Selbstüberschätzung entstand die Vorstellung, als globaler Klimaretter und Vorbild nachhaltigen Wirtschaftens vorangehen zu können.

Der europäische Green Deal und die besonders ambitionierte deutsche Transformationsagenda führten zu starken Eingriffen in eine bis dahin erfolgreiche und wettbewerbsfähige Wirtschaft. Das versprochene „grüne Wirtschaftswunder“ ist aber ausgeblieben, diese Politik offensichtlich gescheitert.

WELT: Wo sieht man das besonders?

Achilles: Gerade im Bau- und Wohnungssektor sind die Folgen sichtbar: Regulierungen, Auflagen und Standards wurden immer komplexer. Die dadurch verursachten Probleme versucht man anschließend mit Subventionen teilweise wieder auszugleichen. Das Ergebnis sind höhere Baukosten, längere Verfahren, weniger Neubau und steigende Preise. Für das Weltklima bleibt der positive Effekt sehr begrenzt, während die eigene Wettbewerbsfähigkeit leidet und konkurrierende Volkswirtschaften davon profitieren. Statt immer komplexerer technischer Vorgaben sollten passive Nachhaltigkeitskonzepte konsequenter genutzt und einfaches, kosteneffizientes Bauen wieder ermöglicht werden.

WELT: Das ist doch im Prinzip seit Jahren Konsens. Warum ändert sich trotzdem, bei allem Verständnis für die Langwierigkeit politischer Prozesse, so wenig?

Achilles: Es liegt auch daran, dass aus der Branche viel zu lange viel zu wenig Widerspruch kam und einige Lobbyisten die Agenda und Gesetzgebung maßgeblich beeinflussten. Für mich ist irritierend, wie viele Unternehmen und Interessenvertreter der Immobilienwirtschaft diese Entwicklung mitgetragen haben, statt ihr entschiedener entgegenzutreten. Gerade erfahrene Praktiker müssten die wirtschaftlichen Folgen längst erkannt haben.

WELT: Welche Prioritäten würden Sie einer kommunalen Investitionsstrategie geben, wenn die öffentlichen Haushalte enger werden: Wohnungsbau, Bildung, Infrastruktur oder Sozialsysteme – und warum?

Achilles: Um ihre Kernaufgaben erfüllen zu können, müssen Städte und Gemeinden ihre Haushalte konsequent konsolidieren und Ausgaben klar priorisieren. Im Abbau überzogener Standards sowie der steuerlichen Entlastung von Wohnungsbau und Infrastrukturprojekten läge eine Chance: So könnten privates Kapital und internationale Investitionen wieder angezogen werden.

WELT: Berlin hat Anfang des Jahres erlebt, wie leicht sich Infrastruktur lahmlegen lässt (<https://www.welt.de/wirtschaft/plus695bdd4ac83d5f8e0659d370/blackout-die-gefaehrliche-erzaehlung-vom-stromausfall-als-rechte-verschwörungstheorie.html>), sodass ganze Stadtteile tagelang ohne Strom waren. Wir machen uns mit KI, Smart-Living und zunehmender Abhängigkeit vom Stromnetz grundsätzlich verletzlicher gegen Cyberattacken und andere Anschläge. Wie kann Stadtplanung diesen Risiken wirksam begegnen?

Achilles: Je stärker wir digital vernetzt sind und uns von komplexen Systemen abhängig machen, desto verwundbarer werden wir. Deshalb sollte Stadtplanung das Prinzip der Resilienz stärker in den Mittelpunkt rücken.

Dezentrale Versorgungssysteme, Quartiersspeicher, Microgrids und bewusst eingeplante Redundanzen können die Funktionsfähigkeit einer Stadt auch in Krisensituationen sichern. Gleichzeitig müssen analoge Rückfallebenen erhalten und Zivilschutzstrukturen wieder gestärkt werden. Auch in der Gebäudeplanung sollte der Trend zu immer komplexerer Technik hinterfragt werden.

WELT: Wohnungen fehlen in Deutschland vor allem in den Ballungsräumen. Dort hat sich zugleich eine NIMBY-Haltung – Not in my Backyard – ausgebreitet, mit der jene, die schon dort etabliert sind, weiteren Zuzug verhindern wollen. Sehen Sie einen Ausweg aus diesem Dilemma?

Achilles: Die mit guten Absichten eingeführten Verfahren zur Beteiligung von Betroffenen und Öffentlichkeit an der Planung und Genehmigung von Bauprojekten sollten Transparenz schaffen und berechtigte Interessen schützen. In der Praxis nutzen gut organisierte Interessengruppen ihre Einspruchsmöglichkeiten, um Vorhaben systematisch auszubremsen. Als Argumente dienen häufig seltene Tierarten auf dem Baugrundstück ...

WELT: ... wie die berühmte Kreuzkröte (<https://www.welt.de/wirtschaft/plus253948860/Ausufernde-Bauregeln-Wenn-die-Kreuzkroete-hoher-gewichtet-wird-als-eine-bezahlbare-Mietwohnung.html>) in Berlin...

Achilles: ... genau, oder unbedingt erhaltenswerte Bäume

(<https://www.welt.de/politik/deutschland/article698af39c522c438350e411do/berlin-baeume-duerfen-nicht-gefaellt-werden-umweltaktivisten-verhindern-bau-von-fluechtlingsheim.html>), angeblich unzumutbare Lärmbelastungen oder die Sorge vor Gentrifizierung. Der Gesetzgeber sollte das gesamtgesellschaftliche Interesse an wirtschaftlicher Entwicklung des Standorts, ausreichendem Wohnungsbau und leistungsfähiger Infrastruktur deutlich stärker gewichten.

WELT: Und wenn das nicht passiert?

Achilles: Dann fällt der Standort immer weiter zurück – zum Schaden aller. Der kurzfristige Egoismus einzelner Interessengruppen darf die Entwicklung unserer Städte nicht bestimmen.



WELT: In Ihrem Buch betonen Sie Bildung und Humankapital als Standortfaktoren – welche städtebaulichen Instrumente fördern nachhaltig die Bindung qualifizierter Fachkräfte an eine Stadt?

Achilles: Über Jahrzehnte war Deutschland ein weltweit führender Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Das Land hat sich durch Bildung sowie die Leistungs- und Innovationsbereitschaft seiner Bürger immer wieder an die Weltspitze zurückgekämpft. Dieser „Rohstoff“ wird im an natürlichen Ressourcen armen Deutschland jedoch zunehmend knapper. Universitäten, Forschungsinstitute und Wirtschaft arbeiten zu wenig zusammen. Gute Ideen werden hier immer seltener in Produkte und Geschäftsmodelle umgesetzt.

WELT: Was bedeutet das?

Achilles: Den besten Talenten (<https://www.businessinsider.de/karriere/personalerin-audi-verraet-wie-ihr-beim-autobauer-landen-koennt/>)  steht der Weltmarkt offen – viele Hochqualifizierte verlassen das Land, nur wenige wandern ein. Wer Spitzenkräfte gewinnen und langfristig binden will, muss attraktive Rahmenbedingungen schaffen: Sicherheit, gute Schulen, exzellente Gesundheitsversorgung, moderne Infrastruktur und ausreichend Wohnraum.

Hinzu kommen weiche Faktoren wie eine lebenswerte, inspirierende Kultur, die Leistung anerkennt und Integration fördert. Entscheidend sind jedoch die wirtschaftlichen Perspektiven: Können ambitionierte Menschen hier ihre Erfolgsstorys aufbauen und grenzenlos wachsen – oder werden sie mit zunehmendem Erfolg ausgebremst?

Dieser Artikel wurde für das Wirtschaftskompetenzcenter von WELT und Business Insider (<https://www.businessinsider.de/>)  erstellt.

Michael Höfling (<https://www.welt.de/autor/michael-hoefling/>) *schreibt für WELT und Business Insider über Immobilien, Wirtschaftspolitik und Gold. Gemeinsam mit Michael Fabricius ist er für den Immobilien-Newsletter „Frage der Lage“ zuständig, den Sie hier abonnieren können* (<https://www.welt.de/newsletter/article241105337/Frage-der-Lage-Der-Immobilien-Newsletter-fuer-alle-die-sanieren-und-kaufen.html>) .

© PREMIUM-GRUPPE GmbH 2026

Ein **Axel Springer** Unternehmen

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen <https://epaper.welt.de>