



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 51/10.08.2020

Editorial „Plädoyer für eine sozialverträgliche Nachverdichtung“ aus der neuen Ausgabe 2/20 der Fachzeitschrift „IMMOBILIEN PROFESSIONAL“ des IVD Süd

Plädoyer für eine sozialverträgliche Nachverdichtung

Es ist einfach über Wohnungsmangel in den großstädtischen Ballungsräumen zu lamentieren; wesentlich schwerer ist es Lösungsvorschläge aufzuzeigen. Denn grundsätzlich werden diese Wohnraumdefizite in den nächsten Jahren nicht durch demographische oder zyklische Trends abgebaut - ganz im Gegenteil. Und auch die Corona-Krise bringt keine Entspannung bei den Mieten in den Ballungszentren, wie die Analysen des IVD-Instituts zeigen.

Vielmehr werden die Wohnraumprobleme, vor denen der IVD schon seit Jahrzehnten gewarnt hatte, speziell in München eher noch etwas zunehmen. Gründe hierfür sind die Wanderungsgewinne in vielen großstädtischen Ballungszentren Bayerns, ein zunehmender Flächenverbrauch pro Einwohner - vielfach wird von 0,4 bis 0,5 m² pro Einwohner und Jahr als zusätzlicher Flächenbedarf ausgegangen - und eine weitere Singularisierung der Bevölkerung, denn Ein- und Zweipersonenhaushalte werden immer mehr zur dominierenden Wohnform der städtischen Quartiere. Dies zeigt, dass in den Ballungsräumen dringend Wohnraum gebraucht würde bzw. wird.

Die Frage lautet nun: Wie kann man diesen schaffen? Hierbei gibt es neben Ausbauprogrammen von Dachgeschossen und Souterrains und einer Beschleunigung der Genehmigungspraxis, über die ebenfalls seit Jahrzehnten viel diskutiert wird, lediglich zwei grundsätzliche Alternativen: Neue großflächige Baugebiete ausweisen oder eine sinnvolle Nachverdichtung in bestehenden Quartieren vorantreiben.

Doch während Kommunen über die ökologische Bedenklichkeit einer immer weiter fortschreitenden Bodenversiegelung lamentieren, stehen sie einer Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich häufig ebenso skeptisch gegenüber. Dabei ist eine Nachverdichtung die einzige Chance, einer fortschreitenden Zersiedelung entgegenzuwirken.

Im Rahmen von Nachverdichtungen werden in bestehenden städtischen Gebieten Baulücken mit höherem Baurecht zugelassen, als ursprünglich vorgesehen war. Und auch beim Abriss bestehender Gebäude wird versucht, diese Flächen durch ein höheres Baurecht noch optimaler zu nutzen.

Die Frage ist nur: Warum stehen die Kommunen einer Nachverdichtung so skeptisch gegenüber? Hierfür gibt es ein ganzes Bündel an Ursachen. Zunächst einmal wird grundsätzlich zu wenig über die Alternativen nachgedacht. Kommunalpolitiker sind teilweise unsicher ob bzw. wie man die Planungsgewinne am besten abschöpfen könnte. Ein Verwaltungsapparat neigt auch nicht gerade dazu, bestehende Vorgaben, wie sie etwa in Form einer GFZ bestehen, zu verändern.

Darüber hinaus werden Nachbarschaftskonflikte befürchtet, wenn etwa im Rahmen einer Nachverdichtung zu geringe Abstandsflächen geschaffen würden. Und schließlich gibt es auch die Angst der Stadtplaner, das optische Erscheinungsbild bestehender Quartiere würde leiden - eine Befürchtung die man bei vernünftiger Bauweise und vor allem bei einem Blick auf viele der in den 50er und 60er Jahren infolge kriegsbedingter Wohnungsknappheit schnell und alles andere als repräsentativ hochgezogenen oder - um es noch freundlich auszudrücken - unkonventionell erweiterten Häuser vielfach nicht teilen kann. Einige Politiker fürchten wiederum, dass durch eine Nachverdichtung weitere Bewohner in die Städte gezogen werden, was die bestehende Infrastruktur und Verkehrswege weiter belasten würde. Auch dies ist letztendlich kein stichhaltiges Argument, da die Verkehrsprobleme erwiesenermaßen speziell durch die Personen entstehen, die aus relativ großen Entfernungen in die Städte einpendeln und nicht durch diejenigen, die relativ arbeitsnah wohnen.

Vielfach wird über das Thema Nachverdichtung gar nicht nachgedacht, weil es unterschiedliche kommunale Zuständigkeitsbereiche berührt. So sehen es viele Stadtväter von Großstädten lieber, wenn sich der Ansiedlungsdruck auf die stadtnahen Landkreise verteilt - *“Diese sollen doch auch Bauland ausweisen und die nötige Infrastruktur vorhalten“*. Insofern wird hier nicht über Nachverdichtung nachgedacht, während die umliegenden Landkreise vielfach deutlich weniger Möglichkeiten für eine Nachverdichtung als für Neuausweisungen haben.

Die Wohnungsprobleme werden zunehmen und die Notwendigkeit wird steigen auch über das Thema Nachverdichtung nachzudenken - wenn man nicht unbedingt weiter zersiedeln möchte. Wohlgermerkt geht es hier nicht um eine blindwütige Maximalverdichtung und um neue Punktbauten mit vielen Stockwerken auf einer minimalen Grundfläche, wie sie in den 70er Jahren (leider) sehr beliebt waren, sondern um eine stadtplanerisch ausgewogene und sozialverträgliche verdichtete Bebauung. Denn eines ist klar: Der Kommunalpolitiker, der gegen Nachverdichtungen ist, wird erheblich Bauland ausweisen müssen und dafür reicht die Umwidmung von Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung bei weitem nicht. Hierfür benötigt es vielmehr im massiven Umfang Grünflächen, die in Ballungszentren sowieso karg sind.

Insofern gilt: Wir brauchen eine Nachverdichtung - aber keine maximale im Punktbauten-Stil, sondern ein sinnvolle und sozialverträgliche.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--