



Urbanes Verdichten

Wieviel Dichte braucht und verträgt eigentlich eine Stadt und seine Bewohner? Nicht nur Stadtplaner, Immobilienentwickler und Nutzer stellen sich die Frage nach dem Verdichtungspotenzial, wobei die Heterogenität der beeinflussenden Aspekte und Positionen deutlich über das traditionelle Immobilienverständnis hinausragt. Nutzungsdichte, Nachverdichtung oder Innenentwicklung – die schubartige Metamorphose der fast schon synchron laufenden europäischen Stadtentwicklungen steht im Fokus der aktuellen Ausgabe.

Innenentwicklung als Chance für Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft

- Dr. André Scharmanski -

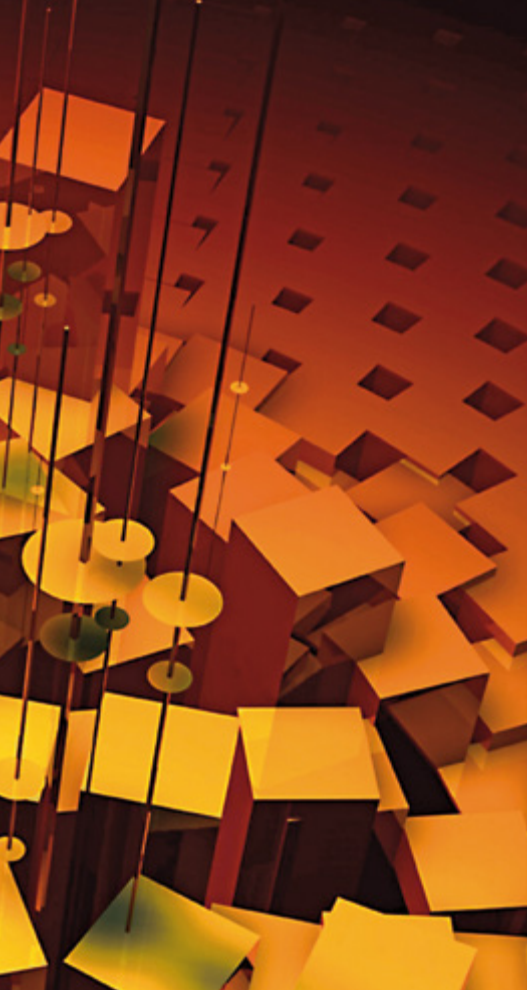


Würde sich die gesamte Weltbevölkerung in einer Stadt konzentrieren und diese so dicht besiedelt sein wie Paris mit knapp 21.000 Einwohnern je Quadratkilometer, nähme diese Weltstadt eine etwa so große Fläche ein wie Deutschland. Von dieser Einwohnerdichte sind die deutschen Städte jedoch weit entfernt. München liegt hier mit fast 5.000 Einwohnern je Quadratkilometer in Führung, in Berlin ballen sich auf dieser Fläche rund 4.000 Menschen, in Hamburg sind es lediglich 2.400.

Aber auch in Deutschland schreitet die Urbanisierung weiter voran. Bereits jeder Dritte lebt in Großstädten mit mehr als hunderttausend Einwohnern - Tendenz steigend. Allein Berlin ist zwischen 2013 und 2018 um 240.000 Einwohner gewachsen, die Top 7 um mehr als 600.000. Und Prognosen rechnen für Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München bis 2035 mit weiteren bis zu 1,1 Millionen neuen Einwohnern. Die hohe Anziehungskraft dieser Metropolen wird nicht allein durch Universitäten, Arbeitsplätze, hohe Lohnniveaus und Karrierechancen bestimmt, sondern ebenso durch eine hohe Lebensqualität und vielfältige Angebote, die unter anderem auch auf Single-Haushalte zugeschnitten sind.

Um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum abzudecken, müsste der Wohnungsbau der vergangenen Jahre erheblich gesteigert werden. Viele Großstädte haben sich entsprechend ambitionierte Neubauziele für die Zukunft gesetzt. In Berlin sollen jährlich 20.000, in Hamburg 10.000 und in München 8.500 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Aber in diesen Städten werden einfach zu aktivierende Innenentwicklungspotenziale zunehmend knapp. So beläuft sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Katasterfläche in vielen Großstädten bereits auf über 70 %. Hinzu kommt, dass auch die Restfläche, die sich aus größeren landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünflächen und Waldbeständen zusammensetzt, nur bedingt Potenziale für den Wohnungsbau bietet.

Vor dem Hintergrund der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem gleichzeitig erkennbaren Mangel an verfügbaren Freiflächen ist die Nachverdichtung/Innenentwicklung in den fachlich-planerischen Diskursen und in der Immobilienbranche immer mehr in den Fokus gerückt. Erstens können bestehende verkehrliche, technische und soziale Infrastrukturen durch höhere Einwohnerdichten effizienter und wirtschaftlicher genutzt werden und darüber hinaus der Flächenverbrauch am Stadtrand eingeschränkt werden. Zweitens mag der Vorrang der Innenentwicklung auch daran liegen, dass die



Nachfrage nach städtisch-integrierten und infrastrukturell bestens ausgestatteten Wohnstandorten deutlich gewachsen ist, womit auch die Wohnungsbauinvestoren und -entwickler ein hohes Interesse an entsprechenden Projekten haben. Unter Innenentwicklung wird dabei eine wohnbauliche Entwicklung verstanden, die sich im bestehenden Siedlungsbereich der jeweiligen Gemeinde vollzieht und keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt. Im Wesentlichen geht es also um das bauliche Auffüllen, Anreichern und Nachverdichten bestehender Siedlungsstrukturen unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Dachaufstockung - Viel Potenzial oberhalb der Traufe

In öffentlichen Diskussionen werden derzeit häufig Dachaufstockungen als ein Lösungsweg bewertet. Laut einer Reihe von Studien ergäbe sich alleine für die angespannten Wohnungsmärkte demnach ein Potenzial von bis zu 1,1 Millionen zusätzlichen Wohnungen. Klassischerweise wird bei einer Aufstockung das Volumen bzw. die BGF eines Gebäudes - i. d. R. eines Mehrfamilienhauses - durch eine Erweiterung des Wohnraums in den obersten Etagen erhöht, während die Grundfläche des Gebäudes - also der „Fußabdruck“ an bebauter Fläche - konstant bleibt.

Aufgrund der hohen Herstellungskosten und vielfältiger Regularien (u. a. Brandschutz) tragen Dachaufstockungen allerdings bislang nur marginal zur mengenmäßigen Ausweitung des Wohnungsangebotes bei. Schätzungen gehen hier von jährlich rund 10.000 Wohneinheiten aus, was in etwa 4 % der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen entspricht. In der Praxis erfolgen die Maßnahmen überwiegend im Rahmen bereits anstehender umfassender Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen oder sie konzentrieren sich auf Marktlagen mit überdurchschnittlichen Mieten und Kaufpreisen. In Berlin lagen 2018 beispielsweise mehr als 40 % aller Mietangebote neuer Dachgeschosswohnungen in den fünf Berliner Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Kreuzberg. Insgesamt werden die

Dachgeschosswohnungen aufgrund ihrer Attraktivität bei adäquater Ausstattung tendenziell im höherpreisigen Segment angeboten. So liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten für neugebaute Dachwohnungen (Baujahr 2018-2019) in Berlin bei rund 17,00 bis 18,00 Euro pro Quadratmeter und damit oberhalb aller anderen neu gebauten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Stadtreparatur durch Baulückenschluss

Ein weiteres Element der Nachverdichtung ist das Schließen von Baulücken, welches im kommunalen Interesse eine hohe Priorität genießt. Neben der Nutzung unbebauter Flächen im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich der Stadt stehen insbesondere beim Schließen eines Blockrandes auch ästhetische Gründe im Sinne der „Stadtreparatur“ im Vordergrund, da Unterbrechungen in der Blockstruktur eines Quartiers ungewünschte Narben im Stadtbild ergeben. Nicht selten werden im Zuge der Nachverdichtung auch aufgestaute Instandhaltungen im angrenzenden Bestand angestoßen und die stärkere Durchmischung einer bisher eher homogenen Bevölkerungsstruktur bewirkt. Die Flächenpotenziale von Baulücken werden für Deutschland grob mit 92.000 Hektar Fläche beziffert.

Die Schließung von Baulücken ist allerdings nicht selten mit Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere eine erschwerte Eigentümeransprache, beispielsweise im Zuge von Erben-



gemeinschaften oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse, kann dem schnellen Baulückenschluss entgegenstehen. Auch Nachbarschaftskonflikte, Altlasten oder Abstandsregelungen können sich als Hemmschuh für eine Entwicklung erweisen. Das größte Problem sind jedoch Eigentümer, die die Grundstücke ohne eine Bebauung zu planen spekulativ im Bestand halten und kein Verkaufsinteresse haben. Für institutionelle Investoren sind Baulücken in der Regel erst ab einer bestimmten Größe attraktiv, da die Baukosten bei kleineren Projekten proportional höher sind als bei Großprojekten.

Größeres Verdichtungspotenzial bieten vor allem Wohnbausiedlungen großer privater wie auch kommunaler Bestandshalter wie Vonovia oder die SAGA, die eine einheitliche Prägung

aufweisen, die im Zeitraum bis 1989 errichtet worden sind und nicht unter Denkmal- oder Ensemblechutz stehen. So schätzt Vonovia bei seinem Wohnungsbestand von über 330.000 Wohneinheiten das Nachverdichtungspotenzial auf rund 30.000 Wohnungen. Während die Bebauung einer Lücke im Blockrand im Sinne der „Stadtreparatur“ aufgrund der visuellen Aufwertung eines Straßenbildes meist allgemein begrüßt wird, stößt die zusätzliche Verdichtung bereits bebauter Grundstücke allerdings häufiger auf Ablehnung der alteingesessenen Anwohner („NIMBY“ not in my backyard). So führt die Nachverdichtung zwar zu einer höheren wirtschaftlichen Effizienz, für den Einzelnen möglicherweise jedoch auch zu Einbußen an Komfort und Lebensqualität. Mehr Personen auf einer gleichbleibenden Fläche be-

deuten eine erhöhte Konkurrenz der Einwohner untereinander – sei es um Kindergartenplätze, Parkflächen oder um einen Sitzplatz in der U-Bahn. Dazu kommen mögliche Sichtbeeinträchtigungen bzw. die zusätzliche Verschattung der eigenen Wohnung, des Gartens oder Balkons, die durch zusätzliche Bebauung häufig drohen. Auch die Veränderung des sozialen Umfeldes zählt zu den wiederkehrenden Befürchtungen der Altanwohner. So kann der Zuzug einkommensstärkerer Bewohner einerseits als Vorbote und Träger unerwünschter Gentrifizierungsprozesse angesehen werden, andererseits kann eine Nachverdichtung mit gefördertem Wohnraum seitens Anwohner mit drohenden sozialen Problemen assoziiert werden.

Neue Stadtquartiere auf Konversionsflächen

Äußerst bedeutsam für die Entwicklungsperspektiven wachsender Kommunen sind schon allein aufgrund der Projektgröße Konversionsareale, wie ehemalige Industrie-, Bahn-, Hafen- oder Militärflächen, auf denen sich häufig zentrumsnah komplette Quartiersentwicklungen entwerfen lassen. So sind zwischen 1990 und 2011 80 % der rund 300 neuen Stadtquartiere mit insgesamt ca. 270.000 Wohneinheiten in den deutschen Städten auf Konversionsflächen entstanden (BBSR 2012).

Und die Potenziale von Konversionsflächen in deutschen Städten sind nach wie vor groß (siehe Abbildung 1). Die Schätzungen für das gesamte Flächenpotenzial reichen bis zu 176.000 Hektar deutschlandweit. Besondere Relevanz besitzt hierbei die weitere Fortführung der Konversion von Militärstandorten, insbesondere im Zuge aufgegebenen Standorte der abziehenden Gaststreitkräfte sowie der Reduzierung der Bundeswehr-

Projekt	Stadt	Größe in ha	Ursprüngliche Nutzung
Bornstedter Feld	Potsdam	300	Militärflächen
HafenCity	Hamburg	157	Hafenflächen
FRANKLIN	Mannheim	145	Militärflächen
Kramptonitzer Kaserne	Potsdam	110	Militärflächen
Bahnstadt	Heidelberg	109	Bahnflächen
Überseestadt	Bremen	100	Hafenflächen
Stuttgart 21	Stuttgart	100	Bahnflächen
Patrick Henry Village	Heidelberg	99	Militärflächen
Europaviertel	Frankfurt	90	Bahnflächen
Hanseviertel	Lüneburg	85	Militärflächen
Mitte Altona	Hamburg	75	Bahnflächen
Pioneer Park	Hanau	50	Militärflächen
York-Kaserne	Münster	50	Militärflächen
Europacity	Berlin	40	Bahnflächen
Le Quartier Central	Düsseldorf	36	Bahnflächen
Jenfelder Au	Hamburg	35	Militärflächen
Winkelhausenkaserne	Osnabrück	32	Militärflächen
Zollhafen	Mainz	30	Hafenflächen
Scharnhorstkaserne	Osnabrück	14	Militärflächen
Alter Güterbahnhof	Tübingen	10	Bahnflächen

Abb. 1: Auswahl aktueller Konversionsgebiete in Deutschland

Quelle: Eigene Zusammenstellung



Abb. 2: Übersichtspläne über verschiedene Stadtviertel international [↗](#)

Quelle: Klepel 2016

standorte. Auch im Zuge der Überplanung disponibler Bahnliegenschaften ergeben sich neue Spielräume für die Stadtentwicklung. Kennzeichnend dafür ist eine Vielzahl von Projekten, die auf ehemaligen Bahnflächen neue integrierte Stadtquartiere schaffen. Gerade bei der Privatisierung ehemals in öffentlicher Hand befindlicher Flächen wurden in der Vergangenheit große Potenziale für den Wohnungsmarkt freigesetzt. So hat das Unternehmen Aurelis 2002/2003 mehr als 30 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche von der Deutschen Bahn übernommen, von denen bis heute ca. 20 Millionen Quadratmeter fertig entwickelt bzw. weiterveräußert oder vermietet wurden. Diese verteilen sich regional sehr unterschiedlich. Die aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Perspektive interessantesten brachgefallenen Bahnareale liegen dabei in zentralen Lagen, die aufgrund der überdurchschnittlichen Infrastruktur-

anbindung und der teilweise hochwertigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft die höchsten Wertungspotenziale aufweisen (Güthling 2009). Aktuelle Beispiele sind unter anderem die Europacity in Berlin, das Europaviertel in Frankfurt am Main oder die Mitte Altona in Hamburg.

Während bei Konversionsflächen in der Vergangenheit bevorzugt kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit dem öffentlichen Auftrag kostengünstiger, oftmals geförderter Wohnungen bedacht wurden, kommen heute vielfach private Projektentwickler oder strategische Bietergemeinschaften zum Zuge. Dies wurde unter anderem dadurch möglich, dass sich neben dem Vertrieb an einzelne Eigennutzer und Kapitalanleger zunehmend institutionelle Investoren für große Wohnungsbestände und Forward-Deals interessieren. Die Bebauung solcher Brachen eröffnet für Inves-

toren die Chance zum Kauf größerer Entwicklungsareale (mindestens 50 Wohneinheiten) in attraktiven, meist innenstadtnahen Lagen.

An Konversionsmaßnahmen sind aufgrund der großen städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, stadtökologischen und politischen Bedeutung meist eine Vielzahl von Akteuren wie die Politik, die Stadtplanung, Investierende und Projektentwickler usw. eingebunden, die mitunter unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen. Nicht selten gehen damit Konversionsprojekte mit Interessenskonflikten sowie komplexen Aushandlungs- und Abstimmungsprozessen einher. Gerade der längere Zeithorizont erschwert oftmals die Einschätzung zukünftiger Marktparameter (z. B. angemessener Mietzins in x Jahren) und birgt die Gefahr sich wandelnder Vorstellungen von Stadt, Bezirksvertretung oder Bürgerinnen und Bürgern. Quartiers-





Abb. 3: Barcelona ist ein Beispiel von hoher Dichte und gleichzeitig hoher urbaner Lebensqualität [↗](#)

entwicklungen auf brachliegenden Flächen erfordern daher von den beteiligten Akteuren ein gewisses Maß an Pioniergeist und Innovation. Projektentwickler und Investoren sind damit wichtige Akteure der Stadtentwicklung, indem sie die Stadt mit ihren Projekten mitgestalten und neue Lagen schaffen.

Dicht, urban und attraktiv

Die große Herausforderung von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft besteht zukünftig weiterhin darin, eine angemessene Dichte für die Städte zu finden - mit gleichzeitig hoher urbaner Qualität für ihre Bevölkerung. Dabei ist Sensibilität gefragt, denn (zu) hohe Dichten werden aufgrund der Planungsgeschichte (Großsiedlungsbau) oftmals mit schlechten Wohnverhältnissen gleichgesetzt und stigmatisiert. Beispiele dichtbebauter Quartiere weltweit zeigen allerdings,

dass sich hohe Einwohnerdichten und stadträumliche Qualitäten nicht ausschließen müssen (siehe Abbildung 2). So werden im Prenzlauer Berg in Berlin durch eine dichte Blockstruktur mit Hinterhofbebauung knapp 15.000 Einwohner pro Quadratkilometer gezählt, in den Blocks von Barcelonas Eixample ballen sich über 35.000 Einwohner je Quadratkilometer, die sogar die Wohnhochhausbebauung von Hongkongs Tsuen Wan übertreffen. In New Yorks Upper West Side wird in den länglichen Blocks mit unregelmäßig hoher Bebauung sogar eine Dichte von mehr als 42.000 Einwohner je Quadratkilometer erreicht. Nicht nur diese Quartiere zeigen, dass eine weitere Innenverdichtung vielfältige Chancen für Städte und Immobilienakteure bieten kann. Sie kann als Impuls für urbane Qualitäten wirken, die Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten bedienen, ein weiteres Ausufer der Städte in die Peripherie verhindern und durch effizientere Nutzung von Grund und Boden die Wohnungsgengässe stark wachsender Städte/Stadtquartiere zumindest verringern. ●



Dr. André Scharmanski
Leiter Research
Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Von-der-Tann-Straße 2a
80539 München
as@quantum.ag

Termine und Veranstaltungen

gif

Sa. 05.10.2019

Preisverleihung gif-Immobilien-Forschungspreis,
Regensburg

Mo. 07.10. - Mi. 09.10.2019

EXPO REAL, München, B2.030

Di. 08.10.2019: Bei der gif geht's
rund – drehen Sie am Glücksrad!

Mi. 09.10.2019

CareerDay EXPO REAL, München

Partner

Fr. 25.10.2019

ERES Industry Seminar
„New trends in international investment
in residential property in Europe“
Lissabon, Portugal

Fr. 29.11 - Sa. 30.11.2019

ERES Education Seminar
„Real Estate Education of Tomorrow“
Bukarest, Rumänien

Fr. 13.03.2020

ERES Industry Seminar
London, Großbritannien

Sa. 04.07 - So. 05.07.2020

27. ERES Annual Conference
Tallinn, Estland

Mi. 02.06. - Sa. 05.06.2021

28. ERES Annual Conference
Kaiserslautern, Deutschland

Impressum

Herausgeber & Vertrieb
gif Gesellschaft für Immobilien-
wirtschaftliche Forschung e. V.
Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden
Tel. +49 (0)611 23681070
Fax +49 (0)611 23681075
info@gif-ev.de

Redaktion
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Dr. Barbara Hermes
Prof. Dr. Verena Rock

Junior-Redakteur
Johannes Kosiol

Grafik, Satz & Litho
Michaela Decker
www.elbenstein-design.de

Druck
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise
soweit nicht anders angegeben:
iStock.com/JackF (S. 20 Barcelona)
freepik.com (S. 34/35, S. 45)
pxhere.com (S. 1, S. 26)
pixabay.com (S. 16, S. 21, S. 23, S. 24/25)

Alle anderen Fotos und Grafiken: gif

Namentlich gekennzeichnete Bei-
träge geben nicht unbedingt die
Meinung des Herausgebers und der
Redaktion wieder. Für unverlangt
eingereichte Manuskripte und Fotos
wird keine Haftung übernommen.
Alle in dieser Publikation veröffent-
lichten Beiträge sind urheberrechtlich
geschützt. Wir bedanken uns für das
veröffentlichte Bildmaterial sowie
Grafiken, die uns freundlicherweise
von den Autoren und gif-Mitgliedern
zur Verfügung gestellt wurden.

ISSN Print 2198-6894, Online 2198-8013