

PB3C News

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 07.03.2024

KOMMENTAR

Zauberformel für mehr Wohnungen



Thomas Meyer

Wertgrund

Seit wir wissen, dass der von der Bundesregierung proklamierte Bau von jährlich 400.000 neuen Wohnungen weder gelungen ist noch gelingen wird, sitzen wir entzaubert da und beobachten wie bei einem Abreißkalender die Zahl der schwindenden Baugenehmigungen. Dabei liefern uns solide Zahlen und Fakten allen Anlass, die Schaffung von nachhaltigem, erschwinglichem und lebenswertem Wohnraum in Angriff zu nehmen. Zum Beispiel mittels Nachverdichtung.

Gemäß einer Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts schlummert ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen auf Wohngebäuden der Fünfziger- bis Neunzigerjahre, auf und in leer stehenden Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie auf Parkhäusern, Discountern und Märkten. Noch dazu jene der bezahlbaren Art. Und das, obwohl die Studienautoren konservative Annahmen zu Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln getroffen haben. Wie also lässt sich daraus Wohnraum zaubern? Was gilt es zu beachten, wo lauern Fallstricke, und was lässt sich schnell in Angriff nehmen?

Viele Vorteile der Nachverdichtung sind offensichtlich: Ein vorhandenes Grundstück muss nicht mehr erschlossen werden, seine verdichtete Nutzung steigert den Grundstückswert, und die bereits vorhandene Infrastruktur kann den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Für unkonventionelle Grundstücke gibt es längst bauliche Lösungen. Auch für die Senkung der Energiekosten besteht Potenzial – insbesondere bei der Überbauung unsanierter Gebäude mit hoher Wärmeabstrahlung wie Supermärkten. Während die Wohnungen bis zu 50 Prozent weniger Heizenergie benötigen, reduzieren sie im Sommer die Kühllast des Markts.

Nachverdichtungsprojekte müssen sich an den Maßstäben einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung messen lassen. Nachhaltig zu bauen bedeutet, für höhere Temperaturen und Extremwetter gerüstet zu sein, Flächen, Gebäude und Baustoffe standortgerecht zu nutzen. Im Prinzip liegt das in der Natur der Nachverdichtung. Die Infrastruktur wird effizienter genutzt, und im Idealfall entfällt die Notwendigkeit, neue Verkehrswege zu bauen. Aber mit dem Idealfall ist es so eine Sache, besonders wenn Nachverdichtung mit zubetonierten Grünflächen und wegrationalisierten Spielplätzen einhergeht. Nachverdichtung verlangt Sensibilität – in der Umsetzung wie in der Kommunikation.

Geht eine Nachverdichtung mit der Errichtung von Hochbauten, Tiefgaragen und undurchlässigen Bodenbelägen einher, können die lokale Höchsttemperatur sowie die Hochwassergefahr steigen, da Wasser nicht mehr versickern kann. Die Alternative ist, Flächen zu schaffen, die große Wassermengen aufnehmen und zeitverzögert wieder abgeben. Dies ist bekannt und sowohl für die Klimaresilienz als auch für die Biodiversität besser. Nicht von ungefähr fordert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, klimaangepasstes Bauen als ganzheitliches System zu entwickeln, um Gebäude und Liegenschaften flächendeckend resilient zu gestalten.

Eine rücksichtslose Nachverdichtung ist nicht nur klimaschädlich, sondern auch sozial schädlich. Der Wegfall von Grünflächen mindert den Freizeit- und Erholungswert. Ein zu dicht bebauter Umfeld erhöht die Stressfaktoren für den Körper. Der sich dadurch aufstauende Unmut ist programmiert – lässt sich unter Einbeziehung der Anwohner aber oft in ein konstruktives Miteinander umwandeln. Die Herausforderung besteht also auch darin, parallel zur ökologisch nachhaltigen, bestenfalls städtebaulich attraktiven Verdichtung ein emotionales Wohlfühlklima zu schaffen.

Auch auf die Frage, was sich schnell in Angriff nehmen lässt, gibt es Antworten. Eine effiziente Überzeugungsarbeit lässt sich durch das Erstellen städtebaulicher Rahmen- und Potenzialpläne oder integrierte Stadtentwicklungskonzepte leisten. Darin müsste mitgedacht werden, wie sowohl die Infrastruktur als auch das Wohlwollen der Anwohner

mitwachsen können. Um Verdichtungen ohne größere zusätzliche Flächenversiegelung zeitnah den Weg zu ebnen, wäre die Anpassung der veralteten Stellplatzanforderungen wünschenswert. Hier ließe sich durch kommunale Mobilitätskonzepte einiges zaubern.

Oder brauchen wir am Ende sogar einen mutigeren Schritt – einen Zauber, der alte Zöpfe abschneidet? Die Frage muss zumindest erlaubt sein und wird von dem Verein „Architects 4 Future“ mit einer neuen „Muster(um)bauordnung“ beantwortet – einer Bauordnung, die maßgeblich zur Minimierung der ökologischen Folgekosten und zur Einhaltung der 1,5-Grad-Grenze beiträgt. Doch am Ende besteht die Kunst darin, die Interessen aller Beteiligten unter einen Hut zu bringen – und ein solcher Konsens ist eher Verhandlungs- und Willenssache denn Zauberei.

Dieser Artikel erschien am 01.03.2024 in der FAZ.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCAST

PB3C Talk #91: Auf dem Weg nach Paris – grüne Sanierung im Wohnbestand



Tilo Vogelsang, BEB+
Dr. Stefan Plesser, Synavision
Kai Gutacker, PB3C

Der Countdown läuft: Bis zum Jahr 2050 sollen die Immobilien in der EU Klimaneutralität erreichen, vereinbart ist das im Pariser Klimaabkommen. In unserer Podcast-Folge „Auf dem Weg nach Paris – grüne Sanierung im Wohnbestand“ diskutieren wir über diese Herkulesaufgabe und welche Herausforderungen sich dabei für die Immobilienbranche ergeben. Dafür haben wir zwei ausgewiesene Experten eingeladen: Tilo Vogelsang, CTO bei der BEB+, und Dr. Stefan Plesser, CEO von Synavision.

Sie schildern ihre Sichtweise auf das Facility-Management als Schlüsselakteur der ökologischen Transformation und die Bedeutung von Daten und Digitalisierung. Auch das Verhältnis zwischen Standardisierung und individuellen Lösungen ist dabei Thema – und welche Rolle Mut und Innovationsfreude auf dem „Weg nach Paris“ spielen. Denn eines ist klar: Das nächste Vierteljahrhundert wird unseren Blick auf Immobilien und wie wir sie betreiben grundlegend ändern. Und die Weichen für die Zukunft werden jetzt gestellt. Hören Sie dieses interessante Gespräch in der [Ausgabe Nr. 91 von „PB3C Talk“](#).

LINKEDIN

Store-Tour „New Düsseldorf“ – ein lebendiges Erlebnis



IPH Gruppe

Vielfalt, Innovationen und Trends im Einzelhandel – bei ihrer Store-Tour durch das moderne Düsseldorf nahmen Jürgen Kreutz (Geschäftsführer der IPH Transact GmbH) und Marie Claire Dorenz (Geschäftsführerin bei Schwitzke & Partner GmbH) die Teilnehmenden des 16. Deutschen Handelsimmobilien-Gipfels mit auf eine faszinierende Reise durch die pulsierende Innenstadt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Transformation an der Schloßstraße in Berlin



DRIVEN

In Steglitz-Zehlendorf bringen wir ein zukunftsweisendes Projekt auf den Weg: ein siebengeschossiges Bürogebäude an der Schloßstraße/Wrangelstraße, das wir gemeinsam mit der Berliner Volksbank realisieren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Unsere Niederlassung in Chemnitz – zentral gelegen im Herzen Mitteldeutschlands!



IC Immobilien Gruppe

Der Standort Chemnitz hat für die IC Immobilien Gruppe nicht nur eine strategische Bedeutung, sondern blickt auch auf eine über 30-jährige Historie zurück. Mehr über unsere Niederlassung und die Teams erfahren Sie auf [LinkedIn](#).

Die Energieeffizienz von Rechenzentren neu gedacht



Stefan Gubi
BEOS AG

Für sich genommen sind Rechenzentren Energiefresser – selbst bei einer nachhaltigen Bauweise. In Frankfurt, dem Herz der deutschen Dateninfrastruktur, und darüber hinaus wird jedoch sichtbar, wie aus Energieverbrauchern Energieversorger werden können. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wir dürfen nicht auf bessere Zeiten hoffen



Nina Stachura
WOMIRE

In jüngster Zeit habe ich es immer häufiger erlebt: Viele Verkäufer schaffen es nicht, sich in die finanzielle Kalkulation eines Investors hineinzusetzen, um einen Verkauf über die Ziellinie zu bringen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Jeder redet über die Arbeitswelt von morgen, aber wie sieht sie aus?



The Stack

Wir machen Schluss mit Floskeln und sprechen Klartext. Denn in einer Welt, in der sich unsere Erwartungen an Büroeinrichtungen ständig verändern, geht es darum, eine Umgebung zu schaffen, die die individuellen Bedürfnisse erfüllt – wenn nicht übertrifft. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Modernisiertes Altbau-Palais in Münchner Innenstadtlage erworben



Real I.S. Group

Wir haben in München-Haidhausen die Büroimmobilie, in der sich unsere Unternehmenszentrale befindet, von LaSalle Investment Management für unseren Spezial-AIF erworben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Offizieller Start für unser Hotelprojekt in Willingen



LIST Gruppe

Unsere Fachleute von LIST Bau Rhein-Main errichten in Willingen ein Hotel mit 100 Zimmern und einem Restaurantbereich, das schlüsselfertig übergeben wird. Die Willinger Brauhaus GmbH ist der Bauherr dieses Projekts, das voraussichtlich Mitte 2025 fertiggestellt sein wird. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktcommunication und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.