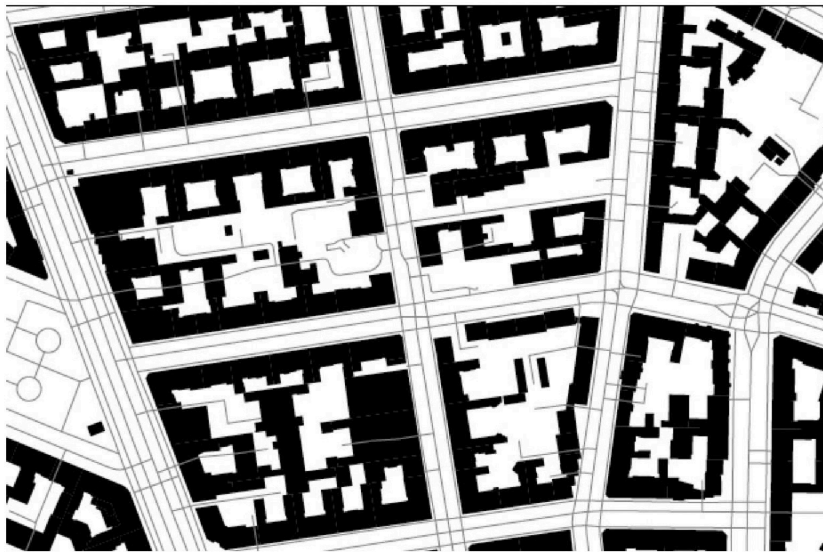


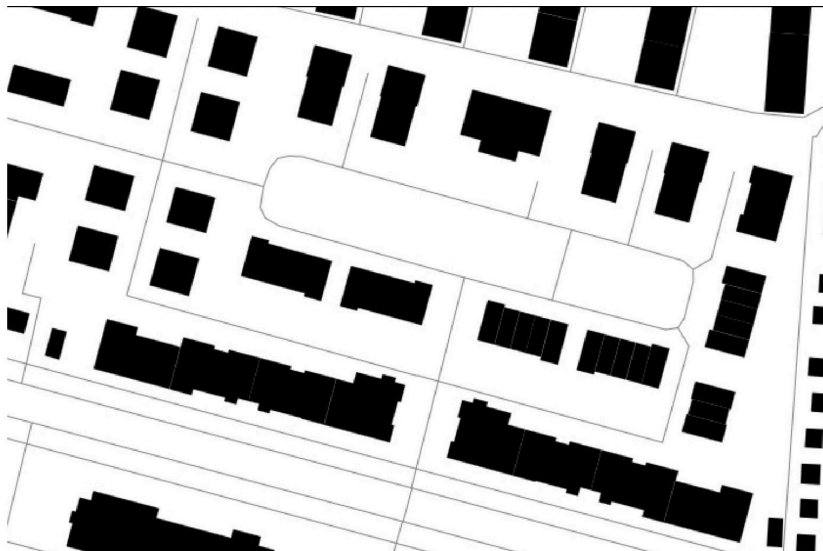


Nachverdichtungspotenziale in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre



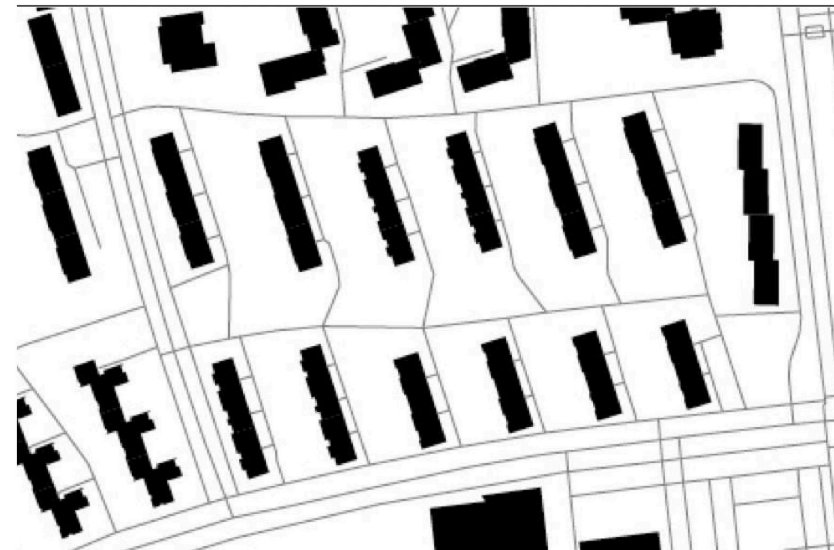
Schwarzplan von Gebäuden der Gründerzeit
Quelle: SWZPLN.de

1950er – 1960er
Dichte: 20 bis 40 % des Grundstückes



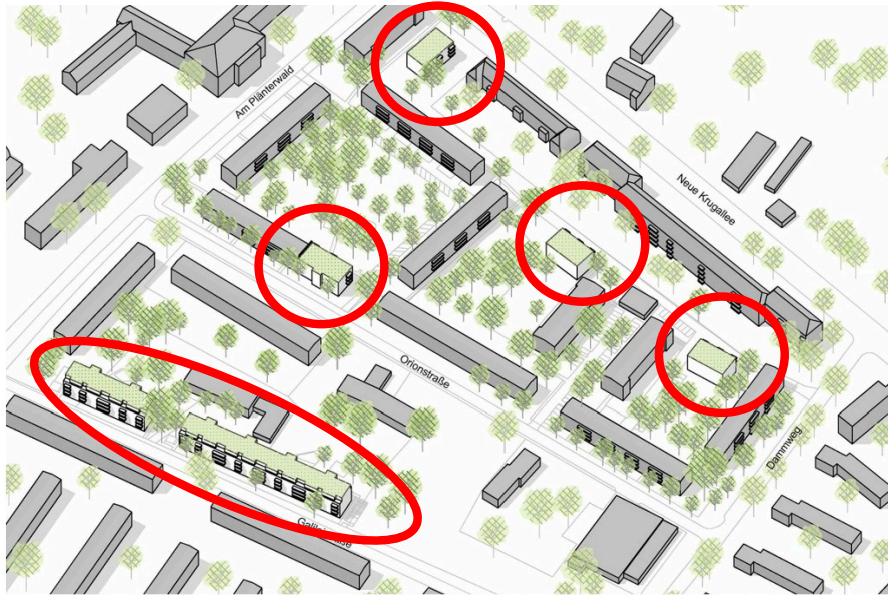
Schwarzplan von Gebäuden einer Nebausiedlung der 2010er Jahre
Quelle: SWZPLN.de

Gründerzeit
Dichte: 60 bis 80 % des Grundstückes



Schwarzplan von Gebäuden der 1950er/1960er Jahre
Quelle: SWZPLN.de

Ab 2010
Dichte: 20 bis 60 % des Grundstückes



Gesamtlageplan

Quelle: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Neubau an der Neue Krugallee 22

Quelle: bulwiengesa AG

STADT UND LAND – Nachverdichtung in Berlin- Treptow

Projektdetails

- Bauzeit 2022 - 2025
- An- und Neubauten
- 137 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern
- 50 % gefördert, 50 % freifinanziert
- 9.200 qm Wohnfläche
- barrierearme 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug
- KfW-55-Standard
- Extensive Dachbegrünung zur Regenwasserregulierung
- Photovoltaik-Anlage
- Wiederherstellung der weggefallenen Stellplätze und Realisierung weniger neuer Stellplätze
- Vorbereitung zur Aufstellung von Wallboxen
- Massiv- und modulare Bauweise: STADT UND LAND TYPENHAUSplus

Vor- und Nachteile von Nachverdichtungen

Vorteile

- Ca. 20 % geringere Gestehungskosten, da Grundstück bereits im eigenen Besitz
- Höhere Realisierungsgeschwindigkeit, da Baurechtsbeurteilung nach § 34 BauGB
- Zersiedlung der Städte wird verhindert
- Vorhandene Infrastruktur wird besser genutzt und ggf. erweitert (bspw. Installation Wallbox)
- Stärkere Durchmischung der Mieterschaft und Schaffung neuer Wohnungstypen, bspw. für Senioren
- Ergänzung von Angeboten, bspw. Kindertagesstätte, Parkmöglichkeiten etc.
- Die geschaffenen neuen Wohnungsangebote sind überdurchschnittlich stark nachgefragt, da gewachsenes Quartier in innenstadtnaher Lage

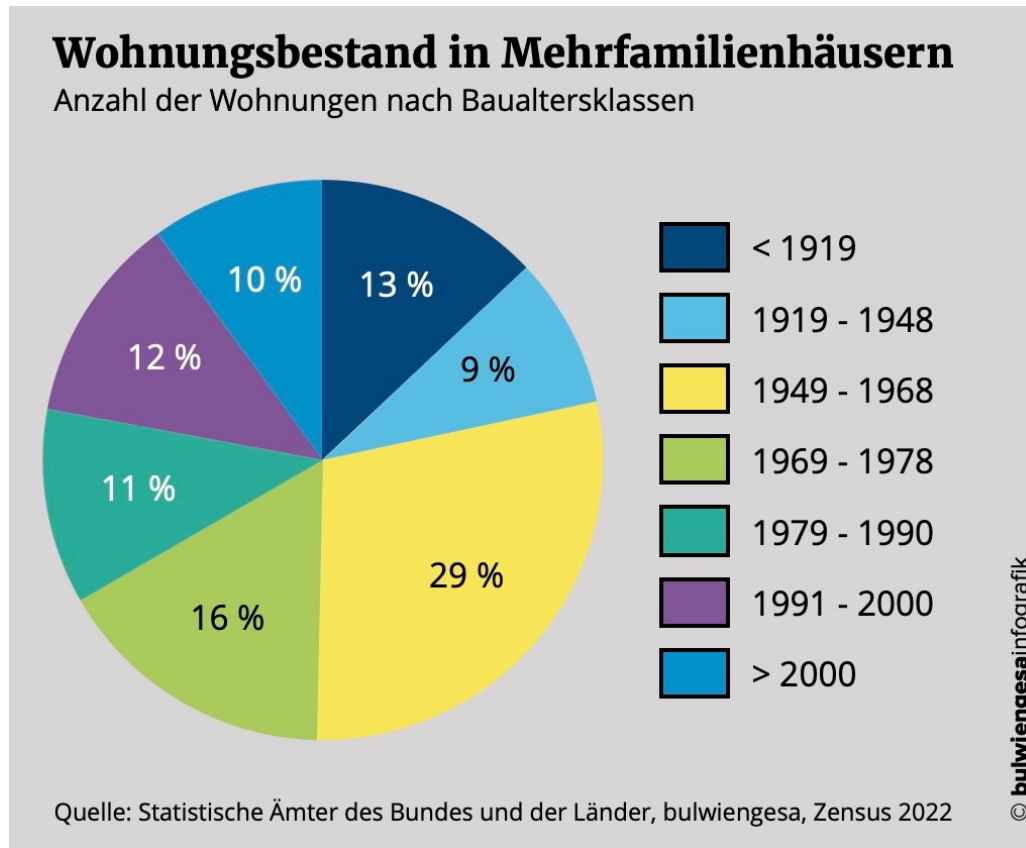
Nachteile

- Höherer Logistikaufwand beim Bau
- Beeinträchtigung der Bestandsmieter durch den Bau
- Wegfall von Frei- und Grünflächen, stärkere Versiegelung
- Ggf. Wegfall von Parkplätzen und stärkere Verschattung
- Erhöhter Lärm ist möglich



Visualisierung Neubauten Galileistraße 27, 29, 33, 35, 37, 39
Quelle: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Hohe Bautätigkeit in den 1950er und 1960er Jahren von fast 350.000 Wohnungen jährlich



43 Mio. WE davon 24 Mio. in MFH (56 %)



6,85 Mio. WE von 1949 - 68 gebaut, davon geschätzt 5 Mio. bei kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsuntern.



50 % oder 2,5 Mio. WE an nachgefragten Standorten, die Neubau erlauben



Quartiere haben schätzungsweise ein Nachverdichtungspotenzial von 25 %, sodass 625.000 WE realisiert werden könnten

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin

Telefon +49 30 278768-0
Fax +49 30 278768-68

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, der 4. September 2024

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen oder Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.