

Presseinformation vom 08. August 2024

Neue Kurzstudie zur Nachverdichtung: Berechnungen ergeben großes Potenzial für Wohnungsbau in Deutschland

Eine von der Berlin Hyp bei bulwiengesa in Auftrag gegebene Kurzstudie hat für die deutschen Wachstumsstädte und -regionen ein theoretisches Nachverdichtungspotenzial von 625.000 Wohnungen errechnet. Im Zentrum der Untersuchung standen Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren.

- **Viele Siedlungen aus dieser Zeit verfügen über großzügige Frei- und Grünflächen.**
- **Nachverdichtungen dort können einen signifikanten Beitrag zur Erhöhung des Wohnraumangebots leisten.**
- **Vorteile solcher Maßnahmen sind Zeitersparnis, geringere Kosten und weniger Zersiedelung der Städte.**
- **Auch Bestandsmieter können von einer Qualitätssteigerung des Quartiers profitieren.**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist weiterhin angespannt – aller Unternehmungen zum Trotz, die Lage zu verbessern.

„Rentabel und zugleich bezahlbar zu bauen ist unter den momentanen Rahmenbedingungen häufig nur mit enormen Anstrengungen machbar. Das ist nicht nur für die Branche ein Problem, denn die aktuelle Gemengelage gefährdet auch den sozialen Zusammenhalt in unserem Land“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender des gewerblichen Immobilienfinanziers Berlin Hyp AG. „Daher gilt es jetzt umso mehr, verschiedenartige Lösungsansätze für eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu prüfen und dabei auch vermeintliche Randdisziplinen wie die Nachverdichtung in den Blick zu nehmen.“

Gemeint ist damit der Neubau von Wohngebäuden auf bereits bebauten Grundstücken, die über geeignete Freiflächen verfügen. Die von der Berlin Hyp bei bulwiengesa in Auftrag gegebene Kurzstudie „Nachverdichtung: Wieviel Potenzial steckt in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre?“ zeigt den Beitrag, den eine solche Nachverdichtung dazu leisten könnte, das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt zu verbessern.

Das Potenzial bei den Wohnbeständen der 1950er und 1960er Jahren ist erheblich: Knapp 6,8 Millionen Wohnungen sind zwischen 1949 und 1968 gebaut worden, viele der Siedlungen entstanden am damaligen Stadtrand und sind mit großzügigen Frei- und Grünflächen versehen. André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa: „Konkret könnten nach unseren Berechnungen deutschlandweit etwa 625.000 Geschosswohnungen an nachgefragten Standorten im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen gebaut werden. Wenn auch nur ein Teil dieses Potenzials für den Wohnungsneubau ausgeschöpft würde, wäre das bereits ein signifikanter Beitrag zur Erhöhung des Wohnraumangebots.“

Die Vorteile liegen auf der Hand: eine Kostenersparnis durch bereits vorhandene Grundstücke, weniger zeitaufwendige Genehmigungsverfahren und weniger Zersiedelung der Städte. Zugleich dürfen die entstehenden Belastungen für die Bestandsmieter aber nicht unterschätzt werden. Diese können jedoch durch eine gute Kommunikation zumindest abgemildert werden. Zudem profitieren die Bestandsmieter von der mit der Nachverdichtung einhergehenden Qualitätssteigerung des Quartiers und meist einem breiteren Wohnungsangebot. Die Studie prognostiziert somit für die nächsten Jahre einen wachsenden Anteil der Nachverdichtungsmaßnahmen an der Neubautätigkeit in Deutschland.

Sascha Klaus: „Der Anteil der Finanzierungen für Nachverdichtungsprojekte ist zurzeit trotz vieler erkennbarer Vorteile noch überschaubar. Bestandhalter sollten daher intensiv prüfen, ob es in ihrem Portfolio nicht vielleicht doch noch ungenutzte Potenziale gibt, die ein wirtschaftliches Bauen an Standorten mit bereits vorhandener Infrastruktur ermöglichen und so einen kleinen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten.“

Zusätzliches Material

Die vollständige Studie „Nachverdichtung: Wieviel Potenzial steckt in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre?“ finden Sie im Anhang dieser E-Mail als PDF-Dokument.

Die Eckpunkte der Studie kurz zusammengefasst entnehmen Sie bitte den Key Facts, die ebenfalls als PDF-Dokument beigefügt sind.

Pressekontakt

Isabelle Chlosta
Kommunikation und Marketing
T +49 174 7706 876
isabelle.chlosta@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.