



**Nachverdichtung:  
Wieviel Potenzial steckt  
in den Wohnsiedlungen der  
1950er und 1960er Jahre?**

[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

**>> Vorbemerkung**

Die unabhängig agierende bulwiengesa AG wurde von der Berlin Hyp AG mit der Erstellung einer Kurzstudie zum Thema „Nachverdichtungspotenziale in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre“ beauftragt.

Die Kurzstudie untersucht die Möglichkeiten und Herausforderungen der Nachverdichtung von Quartieren aus den 1950er und 1960er Jahren im Kontext der Siedlungsgeschichte und der Rolle der Wohnungsbestandshalter. Dabei stehen sowohl die Erhaltung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes als auch die Schaffung zeitgemäßer Wohnräume im Fokus, um eine nachhaltige Entwicklung von Städten zu fördern.

Die Vor- und Nachteile von Nachverdichtungsmaßnahmen sind abzuwägen. Die konkreten Herausforderungen wurden in einem Experteninterview mit dem kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen „STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH“ diskutiert.

Abschließend soll ein überschlätiges Potenzial für den Wohnungsneubau für Deutschland abgeleitet werden, welches durch Nachverdichtungen von Mehrfamilienhaussiedlungen der 1950er und 1960er entstehen kann.

**>> Inhaltsverzeichnis**

Wohnungs- und Siedlungsstruktur .....3  
 Eigentümerstruktur .....5  
 Beispiele von Nachverdichtungen .....6  
 Vor- und Nachteile von Nachverdichtungen .....10  
 Zusammenfassung und Ausblick.....12

**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, Ausdrucke 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 und 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.

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, 8. August 2024

**bulwiengesa AG**, Wallstraße 61, 10179 Berlin  
 Tel. +49 30 27 87 68-0, Fax +49 30 27 87 68-68, [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

# Wohnungs- und Siedlungsstruktur

## » Wohnungsknappheit in vielen Regionen

Trotz der 43 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik, darunter 56 % in Mehrfamilienhäusern, steht Deutschland vor einer zunehmenden Wohnraumknappheit. Gesellschaftliche Trends wie die Singularisierung der Haushalte und hohe Zuzüge aus dem Ausland verstärken diesen Trend. Insbesondere preisgünstige und geförderte Wohnungen sind Mangelware. Die Geschichte zeigt, dass das Ringen um Wohnraum schon immer präsent war, wie in der Gründerzeit oder beim Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg.

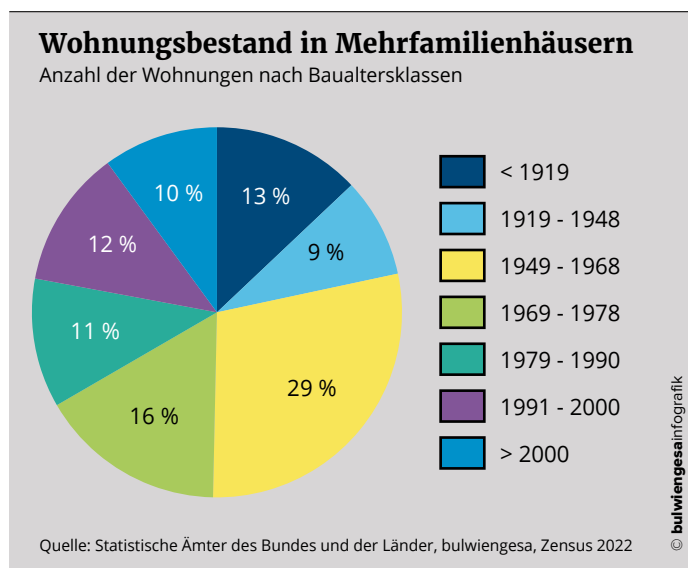
Neben dem klassischen Neubau sind innovative Lösungsansätze wie Nachverdichtungen, Aufstockungen und Konversionen gefragt, um den steigenden Bedarf zu decken und eine lebenswerte Umgebung für alle zu schaffen.

## » Mehrheit der Wohnungen vor 1978 gebaut

Insgesamt gibt es bundesweit 24 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in einer breiten Palette von Baualtersklassen zu finden sind.

Deutschlands Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich zu 67 % in den Baualtersklassen vor 1978:

- Die am stärksten vertretene Baualtersklasse sind in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 bis 1968 errichtete Gebäude, welche den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg sowie die Ära der Großwohnsiedlungen repräsentieren.

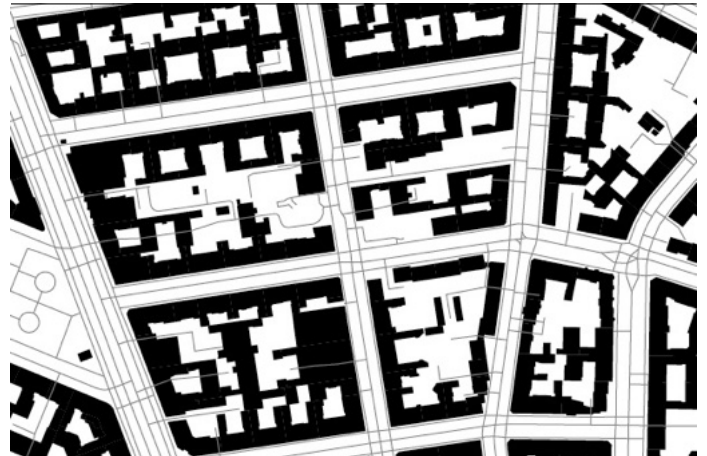


- Die beliebten Gründerzeitquartiere haben nur einen Anteil von 13 % am Wohnungsbestand.
- Den geringsten Anteil weisen Mehrfamilienhäuser der Jahre 1919 bis 1948 sowie nach 2000 auf.

Die Phase zwischen den beiden Weltkriegen war von wirtschaftlichen Unsicherheiten und politischen Umbrüchen geprägt, was sich auch in der Bautätigkeit widerspiegelte. Die Zeit ab der letzten Jahrtausendwende ist geprägt von einem Rückgang im Neubau von Mehrfamilienhäusern aufgrund veränderter Baupolitik und wirtschaftlicher Bedingungen.

## » Bebauungsdichte spiegelt historische Rahmenbedingungen wider

Die Siedlungsgeschichte ist eng mit der Entwicklung der Bebauungsdichte verknüpft, welche im Laufe der Jahrhunderte bzw. Jahrzehnte stark variiert und die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen widerspiegelt.



Schwarzplan von Gebäuden der Gründerzeit  
Quelle: SWZPLN.de

Bis heute sind die deutschen Stadtbilder von der frühzeitlichen Geschichte des Mittelalters und der frühen Neuzeit geprägt. Mit der zunehmenden Bedeutung von Handelsstädten wuchs auch die Bebauungsdichte der urbanen Räume:

- Mit der industriellen Revolution im 19. Jahrhundert stieg die Zahl der urbanen Bevölkerung drastisch, was zu einer intensiven Verdichtung der städtischen Bebauung führte. Es entstanden in der Gründerzeit Wohnquartiere bzw. sogenannte Mietskasernen, die dicht an dicht gebaut wurden und sich durch mehrere Seiten- und Hinterhausgebäude auszeichneten. Diese Siedlungen unterliegen einer



sehr hohen Bebauungsdichte und Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,8.

- Nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges wurden im Zuge des Wiederaufbaus viele Städte unter der Berücksichtigung von mehr Freiflächen und breiteren Straßen im Sinne der „autogerechten Stadt“ wieder aufgebaut.
- In den 1950er und 1960er Jahren entstanden häufig am damaligen Stadtrand neue Siedlungen, welche sich durch eine niedrigere Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 auszeichnen. Damit wurde man den Bedürfnissen nach mehr Wohnraum mit besserer Lebensqualität durch großzügige Freiflächen gerecht. Heute sind diese Siedlungen meist relativ zentrumsnah verortet.



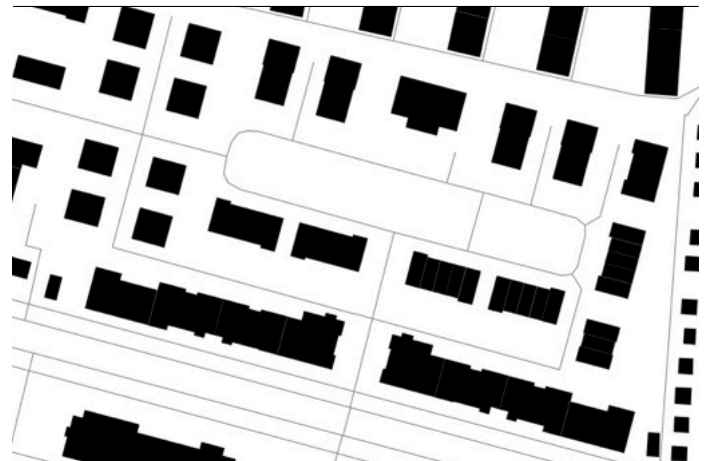
Schwarzplan von Gebäuden der 1950er/1960er Jahre  
Quelle: SWZPLN.de

- In den 1970er und 1980er Jahren wurden jedoch viele Großwohn- und Hochhaussiedlungen errichtet, um den zunehmenden Wohnraumbedarf der Städte zu decken. Diese Quartiere zeichnen sich durch eine erneut erhöhte Bebauungsdichte aus. Die Siedlungen umfassen oft viele Wohnungen in hoher Geschossigkeit, welche zwar auf einer vergleichsweise kleinen Grundfläche errichtet wurden, aber zu einer hohen Brutto-Grundfläche (BGF) führen.
- Gleichzeitig setzte jedoch auch der Trend zur Suburbanisierung ein, wo sich in weniger dicht besiedelten Vororten und Stadträndern niedergelassen wurde. Es entstanden Reihenhäuser- und Einfamilienhaussiedlungen mit niedrigerer Bebauungsdichte und einer Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,3.
- Nach der Wiedervereinigung standen viele Städte vor neuen Herausforderungen, was einen Umbruch und eine Neuaus-

richtung in der deutschen Städtebaugeschichte zur Folge hatte. Die Gegenwart ist aufgrund des massiven Wohnungsmangels und der hohen Nachfrage von einer Rückbesinnung auf eine dichtere städtische Bebauung charakterisiert. Es gilt der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Die Bebauungsdichte wird nun öfter maximiert, um mehr Wohnungen, soziale Infrastruktur oder Arbeitsraum auf begrenzter Fläche zu schaffen.

Allerdings rückten seither auch Nachhaltigkeit und Umweltschutz in den Fokus, weswegen mehr Grünflächen in der Planung von Wohngebieten integriert werden. Die Dichte der Bebauung variiert dabei je nach Lage innerhalb, am Rand oder außerhalb einer Stadt zwischen 0,2 und 0,6.



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

Zusammenfassend zeigt die Siedlungsgeschichte in Deutschland eine dynamische Entwicklung der Bebauungsdichte im Kontext der jeweiligen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen auf. Von der dichten Bebauung der industriellen Revolution bis hin zu den nachhaltigen und effizienten Stadtentwicklungen der Gegenwart spiegeln die Veränderungen der Bebauungsdichte die jeweiligen Herausforderungen und Bedürfnisse wider.

Siedlungen der 50er und 60er Jahre weisen durch die lockere Bebauung mit großzügigen Grün- und Freiflächen neben den Hochhaussiedlungen innerstädtisch die größten Potenziale für Nachverdichtungen in Form von Neu- und Anbauten auf.

# Eigentümerstruktur

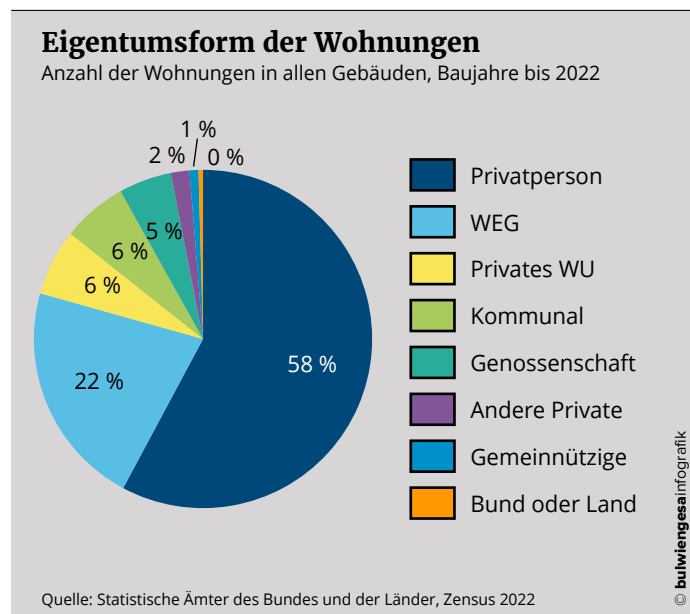
## » Großteil des Wohnungsbestandes in Privatbesitz

Die Historie zur Siedlungsstruktur in Deutschland ist sehr vielschichtig und spiegelt sich auch in der Struktur der Wohnungsbestandshalter wider.

Der Großteil der Wohneinheiten in Deutschland befindet sich derzeit in der Hand von Privatpersonen, gefolgt von Wohneinheiten in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Der geringste Anteil von Wohnungen gehört gemeinnützigen Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche) und dem Bund oder Land.

Vor 2011 errichtete Wohneinheiten sind nur zu 22 % Eigentumswohnungen. Der Mietwohnungsbau war in der Epoche des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg prägend.

Nach überschlägiger Schätzung von bulwiengesa befinden sich von den etwa 6,8 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern der Baujahrsklasse 1949 bis 1968 rund 5 Mio. Wohnungen in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Wohnungsgesellschaften.



## » Zunehmende Diversifizierung der Wohnungsbestandshalter

- In der Zeit vor 1918 waren Wohnungsbestandshalter häufig vor allem private Vermieter oder kleinere Immobilienunternehmen. In der weiteren Vergangenheit wurden Mehrfamilienhäuser oft von vermögenden Privatpersonen, adligen Familien oder Großunternehmen errichtet.
- Bei Wohnungen, welche zwischen 1919 und 1948 errichtet wurden, änderte sich die Situation und eine Vielzahl an staatlichen Institutionen, Genossenschaften und private Investoren traten im Zuge des Sozialen Wohnungsbaus als Bestandshalter auf.
- In der Nachkriegszeit und den folgenden Jahrzehnten lag der Fokus auf dem Wiederaufbau und der Schaffung von Wohnraum, sodass häufig kommunale Wohnungsgesellschaften u. a. im Rahmen von staatlichen Förderprogrammen große Wohnungsbestände errichteten.
- In den späten 1970er Jahren und vor allem nach 2010 führte die Privatisierung von kommunalen Wohnungsunternehmen zu einer verstärkten Diversifizierung der Wohnungsbestandshalter. Große Immobilienunternehmen, private Investoren und institutionelle Anleger wurden zunehmend zu wichtigen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

Im nächsten Kapitel werden Beispiele von Nachverdichtungsprojekten verschiedener Assetklassen in Deutschland aufgezeigt, in denen Wohnungsbestandshalter in Neubauten auf den eigenen Grundstücken in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre investieren.

# Beispiele von Nachverdichtungen



Gesamtlageplan

Quelle: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Visualisierung Neubauten Galileistraße 27, 29, 33, 35, 37, 39

Quelle: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Neubau an der Neue Krugallee 22

Quelle: bulwiengesa AG

## » Quartiererweiterung Am Plänterwald in Berlin

Die STADT UND LAND hat in einem gesuchten zentrumsnahen Quartier mit sechs Neubauten und insgesamt 137 Wohnungen, die zu 50 % öffentlich gefördert sind, nachverdichtet.

### Adresse

Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße  
12435 Berlin-Treptow

### Bundesland

Berlin

### Investor

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

### Investortyp

Kommunales Wohnungsunternehmen

### Bauzeit

2022 - 2025

### Segment

Wohnen

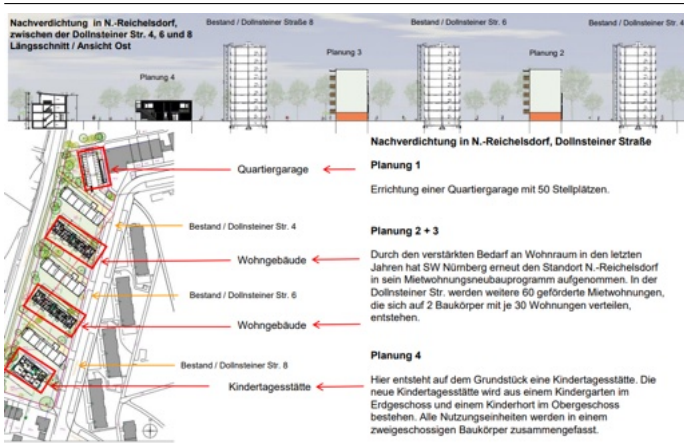
### Bestand

1960er-Jahre-Siedlungen

### Projektdetails

- 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
- Massivbau- und modulare Bauweise: STADT UND LAND TYPENHAUSplus





Lageplan

Quelle: Siedlungswerk Nürnberg GmbH



Vogelperspektive Bestandsbauten

Quelle: Siedlungswerk Nürnberg GmbH



Hochbauphase

Quelle: Tauber Bau Hochbau GmbH

## >> Nachverdichtung Dollnsteiner Straße in Nürnberg

Am Stadtrand hat das Siedlungswerk Nürnberg neben Wohnungen auch eine Kita sowie eine Quartiersgarage realisiert, um aktuelle Nachfrage nach Kinderbetreuungs- und Stellplätzen zu befriedigen.

### Adresse

Dollnsteiner Straße 4, 6 und 8  
90453 Nürnberg-Reichelsdorf

### Bundesland

Bayern

### Investor

Siedlungswerk Nürnberg GmbH

### Investortyp

kommunales Wohnungsunternehmen

### Bauzeit

2023 - 2024

### Segment

Wohnen, Kindertagesstätte/-hort, Quartiersgarage

### Bestand

1960er-Jahre-Siedlungen

### Projektdetails

- Neubau
- 60 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern
- 100 % gefördert
- Barrierefrei
- 4.200 qm Wohnfläche
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zweigeschossige Kita für 125 Plätze in 5 Gruppen (AWO Kreisverband Nürnberg e.V.)
- Quartiersgarage mit 50 Stellplätzen
- Extensive Dach- und Fassadenbegrünung
- Versickerung von Regenwasser in Mulden
- Nahwärme



Visualisierung  
Quelle: BAWOAG GmbH und Co KGaA



Rohbauphase  
Quelle: BAWOAG GmbH und Co KGaA



Neubau  
Quelle: Ovital Pflege Dortmund

» **Innovatives Seniorenwohnen in Dortmund**

Das private Unternehmen BAWOAG hat auf die Alterung der Bewohner in einer Siedlung der 1960er reagiert und ein seniorengerechtes Wohnprojekt mit ergänzendem Ärztezentrum realisiert.

**Adresse**  
Roßbachstraße 3-5  
44369 Dortmund-Huckarde

**Bundesland**  
Nordrhein-Westfalen

**Investor**  
BAWOAG GmbH & Co. KG aA

**Investortyp**  
Privates Wohnungsunternehmen

**Bauzeit**  
2021 - 2023

**Segment**  
Ärzte, Senioren, Wohnen

**Bestand**  
1960er-Jahre-Siedlungen

**Projektdetails**

- Neubau
- 6 Service-Wohnungen: 350 qm Wohnfläche
- 2 Demenzwohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern: 1.300 qm Wohnfläche (Ovital Pflege Dortmund)
- Orthopädiezentrum: 850 qm





Bremer Punkt in der Emmastraße in Schwachhausen  
Quelle: GEWOBA AG Wohnen und Bauen



Bremer Punkt in der Emmastraße in Schwachhausen  
Quelle: GEWOBA AG Wohnen und Bauen



Serielle Holzbauweise Bremer Punkt  
Quelle: GEWOBA AG Wohnen und Bauen

**>> Exkurs: Bremer Punkt**

Die Bremer GEWOBA hat den seriell in einer Holzhybridkonstruktion gefertigten Bremer Punkt (Solitär) entwickelt. Er kann vier bis elf Wohnungen auf vier Geschossen umfassen und wurde bereits an mehreren Standorten realisiert.

**Adresse**  
Emmastraße  
28213 Bremen-Schwachhausen

**Bundesland**  
Nordrhein-Westfalen

**Investor**  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

**Investortyp**  
Kommunales Wohnungsunternehmen (zu 75,1 %)

**Bauzeit**  
2021 - 2023

**Segment**  
Wohnen

**Bestand**  
1950er und 60er-Jahre-Siedlungen

**Projektdetails**

- 1 Haus à 10 geförderte Wohnungen
- Solitär (Bremer Punkt)
- Wohnflächen liegen zwischen 30 bis 138 qm
- Barrierefrei, altersgerechtes Ausweichquartier
- Seriell in einer Holzhybridkonstruktion vorgefertigt
- Ausgestattet mit Photovoltaik-Anlagen und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

# Vor- und Nachteile von Nachverdichtungen

Im Zuge gestiegener Baukosten, Zinsen und Grundstückspreise haben Nachverdichtungen in Bestandsquartieren in den vergangenen Jahren eine immer größere Rolle im Projektentwicklungsmarkt erlangt.

Als Nach- oder Innenverdichtung wird die Bebauung von Freiflächen oder die Aufstockung von Bestandsgebäuden zur Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bestehenden Wohnsiedlungen verstanden.

Nachfolgend werden die Vor- und Nachteile skizziert, die sich aus der Neubebauung von vorhandenen Freiflächen ergeben.

## Folgende Vorteile sind erkennbar:

### Geringere Kosten:

- Grundstücke verursachen in einer solchen Projektentwicklung keinen Liquiditätsabfluss und können im Rahmen der Finanzierung bereits den Eigenkapitalanteil darstellen. Somit reduzieren sich die Finanzierungskosten erheblich. Auf den Grundstücksanteil entfallen meist rund 20 % der Gesamtgestehungskosten, sodass der Neubau günstiger errichtet und vermietet werden kann.

### Höhere Geschwindigkeit:

- Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich in der Regel nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In Absatz 1 heißt es dazu: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (...)“.

Der Genehmigungsprozess gestaltet sich daher vergleichsweise schnell, im Gegensatz zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Verfahrensdauer für einen Bebauungsplan beträgt nicht selten mehrere Jahre.

### Stärkere Innenentwicklung:

- Mit der Nachverdichtung wird einer Zersiedelung, einer weiteren Inanspruchnahme von Randgebieten der Städte, entgegenwirkt und das übergeordnete Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ unterstützt.

### Bessere Infrastrukturauslastung:

- Durch eine Nachverdichtung werden die vorhandenen Infrastrukturangebote von technischen Medien, über den öffentlichen Nahverkehr, die Bildungseinrichtungen bis zu den Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten besser ausgelastet. Es entstehen daher in der Regel keine größeren neuen Kosten für die Grundstückseigentümer und die Kommune.

### Stärkere Durchmischung:

- Eine Nachverdichtung führt zur Aufwertung von Quartieren, wenn Nutzungen und Wohnungsprodukte realisiert werden, die bisher noch nicht oder in ungenügendem Maße vorhanden sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Kindertagesstätte, eine Parkpalette oder barrierearme Seniorenwohnungen realisiert werden. Damit können die meist monofunktionalen Quartiere durch eine Nutzungsmischung und -ergänzung aufgewertet werden.

### Größere Produktvielfalt:

- Durch eine Neubebauung mit bisher im Quartier nicht vorhandenen Wohnungstypen oder barrierefreie Wohnungen werden neue Zielgruppen zur besseren sozialen und/oder demografischen Durchmischung der vorhandenen Siedlung erschlossen.

Langjährige, meist ältere Mieter können bei der Realisierung von Seniorenapartments im angestammten Quartier verbleiben und größere, familiengerechte Wohnungen freiziehen. Oft sind in den Bestandsquartieren auch keine Lifte verbaut oder Schwellen in den Wohnungen, sodass die Lebensqualität der Senioren sich deutlich verbessert.

### Höhere Attraktivität:

- Ein weiterer Vorteil einer Nachverdichtung im Bestand ist die höhere Attraktivität des Quartiers für die Vermietung aufgrund der oftmals besseren Mikrostandortqualität gegenüber Neubausiedlungen. Auch wird die Wohnqualität einer gewachsenen Siedlung mit etablierten Grün-, Freiflächen- und Nutzungsstrukturen häufig höher bewertet.

## Folgende Nachteile sind erkennbar:

### Höherer Logistikaufwand:

- Durch die Neubaumaßnahme entstehen kurzzeitige Beeinträchtigungen durch Baulärm, Staub und Baustellenfahrzeuge. Oftmals werden auch Straßen gesperrt und Parkplätze fallen temporär weg.

- Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur entstehen oftmals höhere baulegistische Herausforderungen, beispielsweise für die Schaffung der Baustellenzufahrt und die Bereitstellung von Lagerflächen für Baumaterial.

- Ggf. müssen aufgrund von Brandschutzthemen je nach Objektsituation neue Durch- und Zufahrtsstraßen für die Feuerwehr bei der Planung berücksichtigt werden, was die Grundstücksfläche reduziert.

### Dichtere Bebauung:

- Langfristige Beeinträchtigungen entstehen ggf. durch eine stärkere Verschattung der Bestandsgebäude und eine geringere Privatsphäre durch die „neuen Nachbarn“.

### Erhöhter Lärm:

- Mit einer Kita oder einer Quartiersgarage gehen häufig höhere Lärm- und Verkehrsbelastungen einher.

### Weniger Grünflächen:

- Grundsätzlich steigt in der Regel die Versiegelung im Quartier, da Grün- und Freiflächen wegfallen. Zudem müssen oft Bäume gefällt werden. Der Lebensraum für Tiere reduziert sich und die Luftzirkulation mit Nachteilen für das Stadtklima ist beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Regel zu erbringen.



Neubau an der Neue Krugallee 22, Berlin-Plänterwald

Quelle: bulwiengesa AG

### Weniger Stellplätze:

- Durch die Neubebauung reduziert sich ggf. auch die Anzahl der Parkplätze für Pkw. Auch werden häufig bei den Nachverdichtungsmaßnahmen keine neuen Stellplätze realisiert, so dass sich die Nachfrage auf die verbliebenen Autoparkplätze erhöht.

### Höherer Kommunikationsbedarf:

- Die Eigentümer der Siedlungen sind sehr häufig mit Protesten der Bestandsmieter konfrontiert. Unter dem Motto „not in my backyard“, zu deutsch „nicht in meinem Hinterhof“, entstehen Bürgerinitiativen und Demonstrationen gegen die Nachverdichtungsmaßnahmen. Die größten Kritikpunkte für die Anwohner stellen der Wegfall von Grünflächen, Bäumen und Stellplätzen dar. Der Vorhabenträger hat einen hohen Kommunikationsaufwand. Es werden Bürgerdialoge veranstaltet und Informati-

onsmaterial über die Baumaßnahme gefertigt. Es entstehen zusätzliche Kosten und Verzögerung oder gar Abwendungen sind dadurch nicht auszuschließen.

In einem Experteninterview mit dem kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH konnten die aufgezählten Vor- und Nachteile bestätigt sowie ergänzt werden.

Anhand eines konkreten Beispiels traten vor allem die neugeschaffenen Angebote in Form von Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie E-Mobilität und barrierefreies Wohnen positiv in den Vordergrund, auch wenn Proteste und Bürgerinitiativen das Vorhaben eingangs erschwerten. Trotz der Hürden sollte nach Aussagen des Bestandhalters gelten, dass durch „die Aufgabe der Wohnraumschaffung in der wachsenden Stadt, die Umsetzung gerechtfertigt ist und versucht wird, ein Mehrwert zu generieren, welcher in langfristiger Sicht von den Anwohnern geschätzt wird.“

### >> Positives überwiegt

In der zusammenfassenden Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile überwiegen jedoch deutlich die positiven Aspekte durch Neubaumaßnahmen in Bestandsquartieren.

- Die negativen Begleiterscheinungen können häufig durch eine gute Kommunikation sowie ergänzende Verbesserungsmaßnahmen für die Bestandsmieter abgemildert werden.
- Nachverdichtungen im Bestand sind daher eine empfehlenswerte Maßnahme, um schnell sowie preisgünstig vor allem neue Wohnungen zu bauen und mit dem knappen Gut „Grundstück“ nachhaltig verantwortungsvoll umzugehen.
- Allerdings erfordern Neubauten oft andere, neue Kompetenzen, die bei vielen Bestandshaltern, vor allem kleinen Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften nicht vorhanden sind. Hier sind dann Partnerschaften mit der privaten Baubranche und/oder ähnlichen strukturierten Akteuren sowie der Austausch in den Verbänden wichtig. Auch ist eine besondere Unterstützung durch die Kommune und deren Bau- sowie Planungsämtern wünschenswert.



---

# Zusammenfassung und Ausblick

## **>> Nachverdichtungspotenzial von 625 Tsd. Wohnungen in 50er und 60er Jahre Siedlungen**

Entsprechend der Zensus-Erhebung aus dem Jahr 2022 befinden sich rund 5 Mio. Geschosswohnungen in Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1968 in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Wohnungsgesellschaften. Nur diese Eigentümer sind finanziell und organisatorisch in der Lage, Neubauten zu realisieren.

Davon sollten rund die Hälfte (2,5 Mio. Wohnungen) in wachsenden Regionen und Städten liegen, die eine hohe Wohnungsnachfrage aufweisen und daher für Neubauvorhaben in Frage kommen.

Auf der Basis von bulwiengesa bekannten Projekten lässt sich ein Nachverdichtungspotenzial von rund 25 % ableiten, sodass überschlägig rund 625.000 Geschosswohnungen in den Bestandsquartieren deutschlandweit neu gebaut werden könnten.

Aufgrund der immer knapper werdenden Grundstücksressourcen in Städten ist bei vielen Bestandshaltern bereits ein intensiver Prüfungsprozess in Gang gekommen. Naturgemäß wurden in den vergangenen Jahren eher die einfacheren Projekte angegangen.

Im Zuge des demografischen Wandels wird jedoch der Bau von seniorengerechtem Wohnraum sowie die Realisierung von preisgünstigen, ggf. geförderten Mietwohnungen, in Bestandssiedlungen immer wichtiger.

Die Chancen und Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen, insbesondere aufgrund der einfacheren Baurechtsschaffung über § 34 BauGB, sind daher groß und werden auch in den kommenden Jahren einen stabilen, leicht wachsenden Anteil an der Neubautätigkeit in Deutschland haben.