

Interview vom 08. August 2024

## „Nachverdichtungen bringen deutliche Zeitvorteile“

Ingo Malter (Geschäftsführer STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH)

**Die aktuelle Studie von bulwiengesa im Auftrag der Berlin Hyp setzt sich mit Nachverdichtungen als Lösungsansatz für die bestehende Wohnraumknappheit auseinander. Aber wie sieht es in der Praxis aus? Darüber haben wir mit Ingo Malter gesprochen, dem Geschäftsführer der bedeutenden kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.**

**Herr Malter, welchen Stellenwert haben Nachverdichtungen für ein kommunales Wohnungsunternehmen wie STADT UND LAND?**

**Ingo Malter:** Nachverdichtungen haben insofern einen hohen Stellenwert, als hier in der Regel nach §34 BauGB gebaut werden kann, was im Gegensatz zur vorhergehenden Entwicklung eines Bebauungsplanes deutliche Zeitvorteile bringt. Durch bereits vorhandene Grundstücke reduzieren sich die Finanzierungskosten teilweise erheblich. Bezüglich der Baukörper weichen die Baukosten bei einer Nachverdichtung jedoch nicht von denen außerhalb bestehender Nachbarschaften ab. In den vergangenen Jahren haben wir durch Neubauten in bestehenden Wohngebieten ca. 1.400 Wohnungen errichtet und damit das Potential in den Beständen der STADT UND LAND weitgehend ausgeschöpft.

**Welchen Herausforderungen muss man sich als Vorhabenträger dabei stellen?**

**Ingo Malter:** Die wesentliche Herausforderung bei solchen Projekten liegt in der Kommunikation mit der angestammten Nachbarschaft. Es ist grundsätzlich verständlich, wenn Menschen sich gegen Veränderungen in ihrem Umfeld aussprechen und lieber die liebgewonnene Situation erhalten wollen. Auch berechtigte Bedenken bezüglich der Infrastruktur müssen berücksichtigt werden. So sind im Dialog stets die Fragen nach Schul- und Kitaplätzen, nach Stellplätzen und dem Umgang mit Grünanlagen zu beantworten. Dabei kommt es aus Sicht der etablierten Nachbarinnen und Nachbarn nicht immer zu befriedigenden Lösungen, sodass wir in einem gewissen Dilemma zwischen Kundenzufriedenheit und Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum stehen. Die Belastungen während der Bauphase z.B. durch Lärm kommen für die betroffenen Menschen hinzu. Manchmal gelingt es, durch gleichzeitige Sanierung der Altbestände – wenn erforderlich – und Schaffung von Versorgungsangeboten, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen oder Kitas, die Akzeptanz in der Nachbarschaft zu erhöhen.

**Welche – vielleicht nicht immer sofort erkennbaren – Mehrwerte bringen Nachverdichtungen für die Bestandsmieter und das gesamte Quartier?**

**Ingo Malter:** Zunächst einmal sind das die genannten, zusätzlichen Angebote,

die vielleicht sogar erstmals in die Siedlung kommen. In der Regel gehen solche Nachverdichtungen aber auch mit einer Aufwertung des direkten Wohnumfeldes einher, sodass auch die Bestandsmieter einen Mehrwert durch attraktivere Angebote in den Außenanlagen erfahren. Durch die Belegung der fertigen Neubauten kommt aber auch Bewegung in die Zusammensetzung der Nachbarschaften. Das wird von den Menschen nicht immer sofort als Vorteil wahrgenommen, jedoch zeigen unsere jahrzehntelangen Erfahrungen, dass genau hierdurch eine Neuaneignung der Wohngebiete stattfindet. Veränderungen, Bewegungen, auch in der sozioökonomischen Mischung, wirken aktivierend und belebend. Wir verfügen über Siedlungsbeispiele, bei denen Bestände aus der 1950er, und 1960ern in den 1980er Jahren bereits durch Neubauten ergänzt wurden, und die sich zu einem harmonischen Ganzen entwickelt haben.

## **Pressekontakt**

Isabelle Chlosta

Kommunikation und Marketing

T +49 174 7706 876

[isabelle.chlosta@berlinhyp.de](mailto: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.