

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Sonderdruck aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 4. November 2011

## Immobilienbrief

# Dicht, dichter, Innenstadt

Von Ernst Holland

Wohnraum in den deutschen Metropolen ist knapp. Obwohl die Bevölkerungszahl in Deutschland seit Jahren sinkt, verzeichnen die großen Städte einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Auch in den nächsten Jahren wird der Urbanisierungstrend andauern. Die entscheidende Frage ist daher, wie der Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung künftig gestaltet werden müssen, damit die Städte den Zuzug verkraften können. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um mehr Wohnraum zu schaffen: eine höhere Dichte im Neubau, Nachverdichtung im Bestand, eine Nutzungsänderung von Gewerbegrundstücken.

So könnte zum Beispiel im Wohnungsneubau höher gebaut werden, als es heute üblich ist. Dabei muss es sich nicht zwangsläufig um Hochhäuser oder gar um Wolkenkratzer handeln. Es geht darum, moderate Lösungen zu finden, die das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Alternativ zu höheren Gebäuden wäre die effizientere Nutzung von Baugrundstücken eine Möglichkeit. Frei- und Abstandsflächen auf den Grundstücken könnten reduziert werden.

Eine bessere Ausnutzung der verfügbaren Flächen ist aber nicht nur im Neubau möglich. Bei Bestandsimmobilien können bislang lediglich als Wäscheböden genutzte Dachgeschosse ausgebaut und zu Wohnungen umfunktioniert werden. Nicht überall ist das aber wirtschaftlich sinnvoll, da ein solcher Ausbau in der Regel sehr teuer ist, unter anderem weil Brandschutzvorschriften beachtet werden müssen. Damit dieser Dach-

geschossausbau wirtschaftlich ist, muss an dem jeweiligen Standort ein entsprechend hohes Miet- oder Kaufpreinsniveau herrschen.

Um neue Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen, sollte intensiver über eine Nutzungsänderung von Gewerbegrundstücken nachgedacht werden. So ließen sich etwa Bürogrundstücke für Wohnprojekte nutzen. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Büroflächen angesichts der rückläufigen Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren sinkt, während der Wohnraumbedarf weiter steigt. In Einzelfällen sollte auch über die Bebauung von Grünflächen nachgedacht werden – besonders in Städten mit einem großen Wohnraumbedarf wie München. Das heißt nicht, dass die Städte zu grauen Steinwüsten werden sollen. Für die in der Innenstadt fehlenden Grünflächen sollte natürlich ein Ausgleich geschaffen werden, etwa im nahen Umland. Aber auch die Begrünung von Dächern und Hauswänden kann das Klima in den Städten – das wesentlich von der vorhandenen Natur abhängig ist – positiv beeinflussen.

All diese Ansätze sind nicht neu, könnten nun aber Realität werden. Die Bundesregierung will es den Gemeinden erleichtern, gerichts feste Bebauungspläne mit höherer Dichte aufzustellen. Den Bestrebungen, Wohngebäude und Grundstücke zu verdichten, standen bisher die strengen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entgegen. Diese regeln, wie ein Grundstück baulich genutzt werden kann.

Außerdem sind in der Verordnung Höchstwerte für die Bebauungsdichte von Misch- und Wohngebieten festgelegt. Zwar sind in der derzeitigen Fassung Ausnahmen bei diesen Höchstwerten vorgesehen – etwa wenn besondere städtebauliche Gründe dies erforderlich machen. Nach vielen strengen Urteilen der Gerichte liegt die Messlatte aber hoch. Zahlreiche Projekte wurden von den Gerichten in der Vergangenheit gekippt, wenn die Höchstwerte auch nur minimal überschritten wurden. Dem Novellierungsvorschlag des Bundesbauministeriums zufolge sollen künftig wieder dichtere Bebauungen möglich sein, sofern dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt kommt.

Dieses Vorhaben ist zu begrüßen, denn in vielen deutschen Großstädten kann nur auf diese Weise der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Die Novellierung betrifft jedoch nur Bebauungspläne, die künftig unter der überarbeiteten Verordnung verabschiedet werden. Für bisher aufgestellte Pläne gelten weiter die heutigen Dichtegrenzen. Es wird also noch dauern, bis die Effekte sichtbar werden.

Der Autor ist Vorstandsvorsitzender der GBW AG.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv. [www.faz-archiv.de/sonderdrucke](http://www.faz-archiv.de/sonderdrucke).