Führung / Kommunikation

Moderne Stellplatzkonzepte bieten Chance auf Platz für zusätzlichen Wohnraum – Till Schmiedeknecht erklärt warum

Sie klingt nach einem alten Relikt, hat aber handfeste Auswirkungen auf den heutigen Wohnungsmarkt: die „Reichsgaragenordnung“ aus den 1930er Jahren. Die sah vor, dass jeder neuen Wohnung im Land ein eigener Pkw-Stellplatz zugewiesen werden musste. Was auch getan wurde, als in den 60er und 70er Jahren in den Ballungszentren große Wohnanlagen entstanden. Viele dieser großen Parkplätze sind heute weitgehend leer. Dabei würden diese Flächen gerade in den Metropolen dringend für Wohnraum benötigt. Dem Institut für deutsche Wirtschaft Köln zufolge müssten deutschlandweit jährlich mehr als 400.000 Wohnungen geschaffen werden, um mit der wachsenden Nachfrage Schritt zu halten. Die Realität sieht anders aus: Derzeit werden lediglich etwa 245.000 Wohnungen pro Jahr gebaut.

Baugrund schaffen durch effizientere Nutzung der Stellflächen

Till Schmiedeknecht ist Geschäftsführer der BGP Asset Management. Foto: BGP

Zumindest in den Großstädten hat das eigene Auto zusehends ausgedient. Der Weg zur Arbeit wird häufig mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder dem E-Bike zurückgelegt. Für größere Einkäufe oder Ausflüge werden gemeinsame Nutzungskonzepte wie beispielsweise Carsharing immer beliebter. Das Resultat: In den großen Wohnanlagen werden die Pkw-Stellplätze nicht mehr im selben Umfang gebraucht wie noch vor fünfzig Jahren. Es gilt also, den Stellplatzschlüssel den heutigen Bedürfnissen anzupassen und bei der Stellplatzkonzeption umzudenken. Gefragt sind intelligente Konzepte, die sowohl die großflächigen ebenerdigen Bauten effizienter nutzen als auch die aktuellen Trends besser aufgreifen. Was wir brauchen, sind mehretagige Parkhäuser mit einem größeren Fassungsvermögen und einer praktischen Infrastruktur für Elektrowagen, Carsharing-Autos und künftig auch selbstfahrende Pkw. Auf diese Weise wird in den Wohnanlagen Fläche gewonnen, die sich perfekt als Baugrund für den so dringend benötigten Wohnraum eignet.

Zusätzlicher Wohnraum für Singles und Senioren

Im Gegensatz zu Baumaßnahmen im Bestand, wie beispielsweise der Aufstockung von Wohngebäuden, kann bei einem solchen Neubauprojekt auch der demografische Wandel besser in die Planungen mit einbezogen werden. Auf den großflächigen Arealen lassen sich kostengünstig barrierearme Wohnungen für Singles und Senioren realisieren – und damit Wohnflächen, die auch künftig dem Bedarf der Bevölkerung entsprechen. Laut des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte zwi-

schen 2009 und 2030 um 11,9 Prozent zulegen. In den großen Wohnanlagen Westdeutschlands ist diese Entwicklung bereits jetzt zu beobachten. Viele der Bewohner leben schon jahrzehntelang dort, wohnen allerdings auch im Alter noch in Wohnungen mit drei bis vier Zimmern, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft oft keine kostengünstigen Alternativen finden lassen. Durch ein entsprechendes Neubauprogramm könnte dieses Problem gelöst und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum frei werden für Familien. Derlei Maßnahmen bedeuten gleich mehrere Vorteile: Sie sorgen nicht nur für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt, sondern kommen auch der Anlage selbst zugute. Der Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen ermöglicht Korrekturen an der urbanen Struktur und eine Neupositionierung des Quartiers. Letztlich wird damit die gesamte Anlage aufgewertet.