
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 26/13 vom 4.7.2013

www.immobilien-zeitung.de

MEINUNG

REGINA ZEITNER

Stiefkind Erdgeschoss

Das Erdgeschoss als Wohnraum wird in Deutschland nach Meinung von Regina Zeitner, Professorin an der HTW Berlin und Gründungsmitglied des Competence Center Process Management Real Estate, sträflich vernachlässigt.

Laufen Sie am ersten schönen Tag des Jahres durch Amsterdam: Blumentöpfe werden rausgestellt, Kissen auf die Treppen gelegt, das Leben findet auf den Straßen, in den Erdgeschossen, im Souterrain statt – die Straße als erweiterter Lebensraum. Gehen Sie durch Berlin, durch Moabit oder durch Wedding, innerstädtisch, beste Infrastruktur: Erdgeschosse ganzer Straßenzüge stehen so gut wie leer, heruntergelassene Rolläden, Coffee-to-go-Becher, Sperrmüll, Hundekot.

Läden werden hier keine mehr entstehen – man ist nicht im Szeneviertel.

Zwar ist Berlin ein Sonderfall, aber es ist für mich unverständlich, warum das Erdgeschoss nicht stärker im Fokus der Verantwortlichen, der Bauämter, der Stadtplanung, der Politik und der Immobilieneigentümer ist. Gründe dafür gäbe es genügend. Die Bevölkerung Deutschlands schrumpft und es fehlen bereits kurzfristig altersgerechte Woh-

nungen. Der Rückgang der Bevölkerung wird – trotz Landflucht – ab einem gewissen Zeitpunkt auch den Wachstumsgrad der Städte beeinflussen. Warum also große Neubauprojekte in den Randbezirken initiieren, denen es an Vielfalt und Kultur mangelt?

Selbstverständlich reichen die ungenutzten Flächen im Erdgeschoss alleine nicht für die notwendige Anzahl neuer Wohnungen aus, aber sie können einen Beitrag leisten. Und dies ohne weitere Straßen und unterirdische Infrastruktur zu bauen, ohne langwierige Genehmigungsprozesse abzuwarten und eben auch ohne neuen Leerstand zu produzieren, wenn der Bevölkerungsrückgang einsetzt.

Bis 2025 wird nach Angaben des BBRS mit einem Zuwachs von 2,9 Mio. wohnungsnachfragenden Senioren gerechnet. Erdgeschosse bieten sich wegen ihrer Zugänglichkeit für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen an. Durch die Umnutzung von Läden in Wohnraum und den meist schlechten Zustand der Flächen sind ohnehin Umbaumaßnahmen notwendig. Hier kann direkt in Barrierefreiheit investiert werden.

Dem Wohnungsmangel muss auf vielen Ebenen begegnet werden: Umnutzungen von Leerstandsflächen, Nachverdichtungen, Dachaufbauten und auch Neubauten. Die Bevölkerungsdichte in den Städten steigt. Daher ist die sinnvolle Nutzung vorhandener Flächen, die Entwicklung des Straßenraums zu einem lebenswerten und lebendigen Ort eine Notwendigkeit.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de



Regina Zeitner.

Bild: HTW Berlin