

Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen

Studie: TU Darmstadt und Pestel-Institut Hannover

POLITISCHE FORDERUNGEN der Verbände

In Deutschland fehlt es vorrangig in wachsenden Regionen an bezahlbarem Wohnraum. Das Ziel dieser Studie ist es, die Möglichkeiten und Potentiale zur Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen in angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland zu untersuchen und diese ungenutzten innerstädtischen "Baulandflächen" auf Gebäuden zu quantifizieren.

Dafür wurden Mehrfamilienhäuser, vorrangig die vorhandenen Typologien im Entstehungszeitraums von 1950 bis 1990, in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf betrachtet.

Insgesamt ergibt sich in diesen angespannten Wohnungsmärkten ein erschließbares Potential von rund **1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen** mit einer mittleren Wohnfläche von ca. 85 m².

Bei der Berücksichtigung des Sekundärpotentials (weitere Gebäudetypologien, Gebäudebestände mit einem Baualter vor 1950 usw.) **erhöht sich die Zahl möglicher Aufstockungen um ca. 400.000 Wohneinheiten**. Weitere, in dieser Studie nicht berücksichtigte innerstädtische Potentiale ergeben sich aus Nachverdichtungen von Gebäudebeständen anderer Nutzungsformen.

Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind Aufstockungen auch unter ökologischen Aspekten vorteilhaft. Die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes als Grundstückspotential reduziert die Neufächenversiegelung von Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche. Diese lässt sich - selbst bei konservativen Annahmen - in der Größenordnung von **150 bis zu 250 Mio. m²** vermeiden.

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weist die Studie nach, dass durch die Einsparung von Grundstücks- und Nebenkosten sowie Kosten für die bei Neubau erforderliche Infrastruktur Aufstockungen häufig günstiger realisierbar sind, bei gleichzeitig signifikanter Wertsteigerung des Gebäudebestandes. Zudem lassen sich Aufwertungspotenziale für Quartiere durch Aufstockungen nachweisen.

Ein weiterer positiver Nebeneffekt von Aufstockungen ist, dass durch die Überbauung der Dachflächen eine Reduktion des Energiebedarfs der vorhandenen oberen Wohneinheiten von bis zu 50 % erreicht wird. Bei einem der EnEV entsprechenden energetischen Standard lässt sich die mit der Aufstockung hinzugewonnene Wohnfläche in der Regel mit bereits vorhandenen haustechnischen Anlagen versorgen. Dies führt im Ergebnis zu einer weiteren Effizienzsteigerung, die folglich zu einer Senkung der Nebenkosten für die anderen Bestandswohnungen führen kann.

Darüber hinaus lassen sich Aufstockungen im bewohnten Zustand realisieren und bieten zudem ein hohes Potenzial zur Verbesserung und Anpassung der gestalterischen Qualität des Gebäudes bzw. Gebäudeensembles. Sie bewirken, bei Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Belange, eine Stärkung von Quartiersstrukturen sowie deren Identität.

Um die aufgezeigten Vorteile von Aufstockungen nutzen zu können, sind eine Reihe von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben, die in der Studie analysiert wurden, neu zu definieren.

Mögliche Maßnahmen zur verstärkten Schaffung von neuem Wohnraum durch Aufstockungen:

Die Durchführung von Aufstockungen erfordert in der Regel einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsaufwand. Um Aufstockungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf zu unterstützen, ist deshalb eine (zumindest temporäre) Förderung von Aufstockungen sinnvoll.

1. Anreize für private Investoren (Einbindung in die aktuelle Sonder-AfA)

Es ist sicherzustellen, dass die angestrebte Sonderabschreibung auch für Aufstockungen und Dachausbau Anwendung findet.

Grundsätzlich ist eine Anpassung der linearen Abschreibung an den tatsächlichen Werteverzehr von 3 Prozent anzustreben. Eine Erhöhung der linearen Abschreibung auf 4 Prozent sollte in besonders angespannten Lagen erfolgen (Förderung).

Zusätzlich sollten Investitionen, für energetische und baukulturelle Verbesserungen des Gebäudebestandes im Zuge von Aufstockungen linear mit 4% p. a. steuerlich abgeschrieben werden können.

Eine besondere Hürde besteht in dem vorgelagerten Planungs- und Beratungsaufwand. Dieser sollte zu 50% bzw. maximal 5.000 € je Unternehmen bzw. Gebäudeeigentümer gefördert werden (Planungskosten nach KG 700).

2. Anreize für kommunale und genossenschaftliche Investoren

Bei kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen sollte die Förderung über eine Investitionszulage in vergleichbarer Höhe der angestrebten Sonderabschreibung erfolgen (Erstellungskosten nach KG 300+400).

3. Vereinfachung im Bauplanungsrecht

Sowohl auf Bundes-, Landes-, wie auch auf kommunaler Ebene besteht eine Reihe von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben, die bislang einer breiteren Realisierung von Aufstockungen entgegenstehen. Deshalb sollten folgende **Vereinfachungen** vorgesehen werden, um die Potenziale von Aufstockungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu erschließen:

- Verzicht auf zusätzliche Stellplatzforderungen.
- Weiterentwicklung von Bebauungsplänen mit Trauf- oder Firsthöhenbeschränkung.
- Reduktion der Anforderungen der Abstandsflächenregelungen, soweit deren gestalterische, städtebauliche und nachbarrechtliche Verträglichkeit sichergestellt ist.
- Verzicht auf die Anforderungen der Barrierefreiheit für die neu entstandenen Wohnungen.
- Bauordnungsrechtliche Gleichbehandlung aller Baustoffe für tragende und aussteifende Bauteile, wenn diese die Schutzziele, insbesondere des Brandschutzes, gemäß der Bauordnungen erfüllen. In der Regel ist die Feuerwiderstandsdauer ein ausreichendes Kriterium für bautechnische Bewertung.
- Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle als einheitlicher Ansprechpartner auf kommunaler Ebene zu allen die Aufstockung betreffenden bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlichen Fragestellungen, um den Genehmigungsablauf zu beschleunigen.

4. Erweiterung des Mietrechtes

in Hinblick auf die Duldungspflicht von Aufstockungen durch die Mieter analog der energetischen Gebäudesanierung

Fazit

Ein Abbau der genannten Hemmnisse sowie die Schaffung zeitlich begrenzter finanzieller Anreize würden dazu beitragen, zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, die Energieeffizienz im Gebäudebereich zu steigern und vorhandene Infrastrukturen besser zu nutzen.