

Deutschland-Studie

Verfasser **Karsten Ulrich Tichelmann, Katrin Groß, Matthias Günther**

Neuer Wohnraum durch Aufstockung – wo und in welchem Umfang das sinnvoll ist, untersucht eine Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts Hannover. Wir präsentieren eine Kurzfassung

In Deutschland fehlt es vorrangig in wachsenden Regionen an bezahlbarem Wohnraum. Das Ziel der Studie war es, die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen in ungesättigten Wohnungsmärkten in Deutschland genauer zu untersuchen. Hierfür wurden folgende Betrachtungen durchgeführt: technologische und konstruktive Voraussetzungen, baurechtliche und baukulturelle Rahmen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Sie dienen zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnraumpotenzials sowie der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

Untersuchte Regionen und Bauwerke

Hinsichtlich der Systemgrenzen wurde der Fokus auf Gebäude in Städten und Kreisen mit einem indizierten Wohnungsbedarf (ungesättigte Wohnungsmärkte) gelegt. Unattraktivere Randlagen werden mit einem pauschalen Abminderungsfaktor berücksichtigt. Für die Untersuchung wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr gewählt. Ein- und Zweifamilienhäuser bedürfen einer gesonderten Betrachtung, die nicht Teil dieser Studie ist, da sie anderen Rahmenbedingungen unterliegen als Mehrfamilienhäuser.

Als geeignete Baujahre wurde der Bestand mit der Bauperiode von 1950 bis 1989 genauer untersucht, ältere Gebäude werden als Sekundärpotenzial mit einbezogen. Hinsichtlich der Gebäudeeigentümer wurden Gebäude in der Hand von mehreren Eigentümern, also die Gruppe der Wohneigentumsgemeinschaften, als Sekundärpotenzial ausgewiesen. Erfahrungsgemäß ist bei komplexen Eigentumsverhältnissen die erforderliche Einstimmigkeit schwerer zu erzielen.

In Abhängigkeit der Gebäudetypologie und der Bauperiode beträgt die Dachfläche pro Gebäude zwischen 110 m² bis 198 m². Aus der Hochrechnung der gesamten Dachflächen mit der Anzahl der untersuchten Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr der Baujahre 1950 bis 1989 in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf errechnet sich eine durchschnittliche Dachfläche von 173 m² pro Gebäude. Mit einem Verdichtungsschlüssel von 1,3 Etagen pro Gebäude errechnet sich eine zusätzliche Geschossfläche von 224 m² pro Gebäude. Werden 80 Prozent der Geschossfläche als Wohnfläche generiert, ergibt sich eine zusätzliche Wohnfläche pro Gebäude von 179 m². Bei einer angesetzten durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung von 75 m² ergibt sich daraus ein Potenzial von durchschnittlich 2,4 Wohnungen pro Gebäude, bzw. 1,8 Wohnungen pro Etage. Insgesamt berechnen sich in den ausgewiesenen Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf auf den 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern ein Potenzial von rund 84,2 Mio. Quadratmeter zusätzlicher Wohnfläche und von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen durch Aufstockungen. Zusätzlich errechnet sich ein Sekundärpotenzial aus den Gebäuden mit Baujahr 1950 sowie den Gebäuden in Eigentümergemeinschaften von rund 31,8 Mio. Quadratmeter zusätzlicher Wohnfläche und rund 0,42 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Ökologisches Potenzial I: Freie Flächen bleiben frei

Das ökologische Potenzial durch Aufstockungen ist vor allem im Bereich der Vermeidung von Flächenverbrauch an Bodenfläche sehr bedeutsam. Im Vergleich zu Neubauvorhaben wird für Auf-

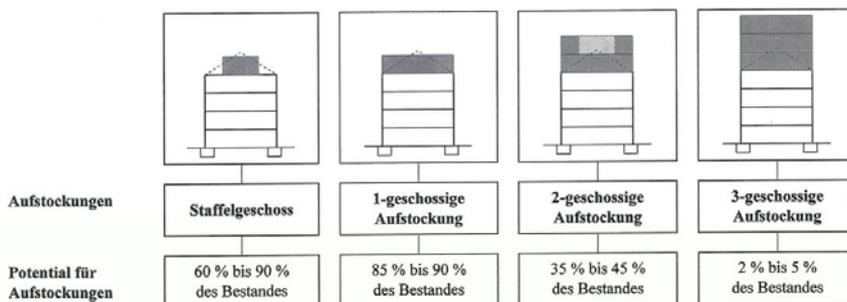
stockungen kaum neue Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen, da sie vorwiegend auf bestehende Infrastruktur zurückgreifen können. Für diese Studie wurde die Vermeidung des Flächenbedarfs für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche durch Aufstockungen quantifiziert. Insgesamt lässt sich durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockungen auf Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf ein Flächenbedarf für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche von rund 102 Mio. Quadratmetern (bei reiner Zeilenbebauung) bis 246 Mio. Quadratmetern (bei gemischten Stadraumtypen) vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotenzials von 20 Prozent der Gebäude vor 1950 und 40 Prozent der Gebäude im Besitz von Eigentümergemeinschaften erhöht sich das Potenzial um weitere 40 Mio. Quadratmeter bis 90 Mio. Quadratmeter.

Ökologisches Potenzial II: Reduktion des Energieverbrauchs

Durch die Überbauung der obersten Geschossdecke mit beheiztem Wohnraum kann zur Reduktion des Energiebedarfs ein erheblicher Beitrag geleistet werden. Das größte energetische Potenzial liegt dabei bei den bis heute nicht sanierten Gebäuden. Modernisierungseffekte lassen sich für das ganze Haus nutzen und anstehende Sanierungsmaßnahmen mit den Maßnahmen für die Erweiterungen kombinieren und in Teilen gegensubventionieren. Der Jahresheizwärmebedarf innerhalb eines Wohngebäudes differiert je nach Lage einer Wohnung, und damit deren Außenwandanteil, sehr stark. Im Fall einer Aufstockung wird die Reduktion des Energie-

Erschließbare Potenziale durch vertikale Nachverdichtung

Durch die Entwicklung der letzten Jahre mit einem regional teils starken Bevölkerungswachstum ohne entsprechende Ausweitung der Bautätigkeit lebt inzwischen rund die Hälfte der Bevölkerung in Gebieten mit Wohnungsknappheit. Die Verteilung der untersuchten aufstockbaren Gebäude auf die Bundesländer zeigt, dass die größten Potenziale sich in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern befinden. In Ostdeutschland liegt der Schwerpunkt in Berlin.





Deutschlandkarte: In den grün angelegten Regionen halten die Verfasser Aufstockung für sinnvoll, während die blau angelegten Regionen hohen Leerstand aufweisen

verbrauchs vorwiegend in den Dachgeschosswohnungen erzielt, da die schlecht gedämmte oberste Geschossdecke oder das Dach durch die Aufstockung energetisch ertüchtigt wird. Durch eine Aufstockung lässt sich im Obergeschoss eine Reduktion des Energieverbrauchs von bis zu 50 Prozent erreichen. Im Vergleich hierzu ist durch die energetische Sanierung der obersten Geschossdecke je nach Dachform eine Reduktion des Energieverbrauchs von 33 Prozent bis 44 Prozent zu erwarten. Die neu aufgestockten Geschosse in Niedrigenergiebauweise weisen nur einen sehr geringen zusätzlichen Energiebedarf auf, der normalerweise durch die existierende Haustechnik problemlos mitversorgt werden kann.

Wirtschaftlichkeit von Aufstockungen

Der prinzipielle Vorteil von Aufstockungen gegenüber dem Neubau liegt im bereits vorhandenen Grundstück einschließlich der Erschließung und der Außenanlagen. Da mit steigendem Grundstückswert auch die wirtschaftlichen Vorteile anwachsen, sind auch über die aufgezeigten Potenziale hinaus Aufstockungen in hochpreisigen Leerstandsregionen denkbar. Auch die Verwendung und Verwertung vorhandener externer und interner Infrastruktur, die Vermeidung von Erschließungskosten und die Reduktion von Nebenkosten für den Mieterbestand durch Umlage

auf mehr Wohneinheiten sind ökonomische Vorteile von Aufstockungen gegenüber dem Neubau.

Gesellschaftliche und soziale Revitalisierung von Quartieren

Viele Quartiere der einbezogenen Baualtersklassen verzeichneten über die Jahrzehnte einen deutlichen Schwund an Einwohnern. Lebten ehemals 3000 Personen in einem Quartier, so sind es heute häufig weniger als die Hälfte. Gründe dafür sind unter anderen die Auflösung der Mehrgenerationenhaushalte, die gesunkene Geburtenhäufigkeit bei steigenden Scheidungs- und abnehmenden Heiratsquoten. Das führt dazu, dass die durchschnittlich Zahl der Personen je Haushalt immer geringer wurde. Wenn durch Aufstockungen eine wieder höhere Einwohnerzahl im Quartier generiert werden kann, so schafft dies auch die Möglichkeit der (Wieder-)Ansiedlung von Dienstleistungsangeboten. Dies erhöht neben der qualitativ hochwertigen architektonischen und städtebaulichen Aufwertung die Attraktivität des Quartiers und die langfristige Vermarktbarkeit. Durch die neue Mieterschaft verbessert sich zudem die soziale Durchmischung. Neuer Wohnraum durch Aufstockungen kann dem Prozess der Verdrängung des Mittelstands entgegenwirken, der steigende Wohnungsmarktdruck auf die Bestandswohnungen wird gemindert.

Technologische und konstruktive Aspekte

Die Ergebnisse der statisch-konstruktiven Untersuchungen und bauphysikalischen Auswertungen der Gebäudebestände zeigen, dass für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 die konstruktiven Voraussetzungen für Aufstockungen grundsätzlich gegeben sind. Das Maß dafür, wie viele Geschosse aus konstruktiver Sicht im Mittel auf die Mehrfamilienhaustypen der Jahre 1950 bis 1989 aufstockbar sind, wird über den mittleren Verdichtungsschlüssel ausgewiesen. Bei den prozentual gewichteten Verdichtungen in einer Bandbreite von der 1-geschossigen bis zur 3-geschossigen Aufstockung (siehe Tabelle linke Seite) ergibt sich aus konstruktiver Sicht ein mittlerer Verdichtungsschlüssel von 1,3 Geschossen pro Gebäude.

Stand und Empfehlungen zu baurechtlichen Aspekten

Bauordnungsrechtlich ist bei Aufstockungen insbesondere auf die Anforderungen aus dem Brandschutz zu achten, welcher aus dem Wechsel der Gebäudeklasse resultieren kann. Grundsätzlich aber stellen die brandschutztechnischen Anforderungen bei Aufstockungen mit ausreichender Feuerwiderstandsfähigkeit des Gebäudebestandes, mit ausreichenden Aufstellflächen für die Feuerwehr oder bei Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs kein maßgebliches Anwendungshemmnis dar. Die gestellten Stellplatzanforderungen im urbanen Raum, vorwiegend in den untersuchten ungesättigten Märkten, sind heute oft nicht mehr zeitgemäß. Flexibel anwendbare Stellplatzforderungen könnten eine Maßnahme sein, um Aufstockungen attraktiv zu machen und im urbanen Raum neuen Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelungen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist es eine Empfehlung, die Maßnahme von Aufstockungen in quartiersbezogene Mobilitätskonzepte zu integrieren oder kommunale Mobilitätskonzepte so weiterzuentwickeln, dass Aufstockungen bei einem Verzicht von Stellplatznachweisen ermöglicht werden.

Ergebnis ist, dass in den untersuchten Stadtraumtypen der freistehenden Wohnbebauung, der Zeilenbebauung und der Blockrandbebauung Aufstockungen auf die Bestandsgebäude aus Sicht der urbanen Dichte mit dem mittleren Verdichtungsschlüssel von 1,3 Geschossen pro Gebäude vertretbar sind. Bei dem Großteil der in dieser Studie betrachteten Quartiere handelt es sich um großflächige und noch nicht stark verdichtete, innenstadtnahe Bereiche. Hier liegt eine große Chance für die Nachverdichtung. Um dieses Potenzial für Aufstockungen in den Kommunen zu erfassen und bewerten zu können, sind städtebauliche Rahmen- und Potenzialpläne oder Integrierte Stadt(teil)-Entwicklungskonzepte ein geeignetes Instrument. Eine aktive Stadtplanung und gezielte Stadt- und Quartiersplanung bieten auch Entwicklern einen Rahmen und zeigen die Zielvorstellungen der Kommunen auf.

Vollständige Studie unter: www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

ORCA **AVA** *bringt Sie zum Ziel!*

Jetzt gratis testen -
www.orca-software.com/ava

AVA plus Kostenmanagement