

# VNW Memo

## Wohnraumpotentiale durch Aufstockung und Dachausbau



Datum: 12.09.2017  
Zweck: Informationssammlung

---

### Inhalt

Laufendes Forschungsvorhaben des BBSR [2017 bis 2019] Leitlinie zur Vereinfachung der Planung und Durchführung von Aufstockungs- /Erweiterungsmaßnahmen als Nachverdichtungsmaßnahme in innerstädtische Bereichen .....	1
Studie TU Darmstadt und Pestel-Institut Hannover: Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen – 29. Februar 2016 .....	2
These: .....	2
Politische Forderungen .....	2
Fazit.....	2
Studie BBSR: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten - BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016.....	2
Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten .....	2
Rahmenbedingungen für Dachaufstockungen und Dachausbauten .....	2
Dachaufstockungen und Dachausbauten als Teil der Unternehmensstrategie .....	3
Folgerungen und zentrale Empfehlungen .....	3

### Laufendes Forschungsvorhaben des BBSR [2017 bis 2019] Leitlinie zur Vereinfachung der Planung und Durchführung von Aufsto- ckungs-/Erweiterungsmaßnahmen als Nachverdichtungsmaßnahme in in- nerstädtische Bereichen

#### Kurzreferat

Ziel dieses Forschungsvorhabens ist es, das Potential von baulichen Maßnahmen der Aufstockung als innerstädtische Nachverdichtungsmaßnahme durch die Verringerung des Planungsaufwands signifikant zu erhöhen. Dazu soll ein Leitfaden entwickelt werden, der wesentliche Indikatoren und Parameter, die für eine umfassende Bewertung einer Aufstockungsmaßnahme im Kontext des Bestandsgebäudes notwendig sind, einschließt, um den Entscheidungsprozess in gestalterischer, technischer, wirtschaftlicher, ökologischer und soziokultureller Hinsicht gezielt ausrichten und damit insgesamt den Planungsaufwand deutlich verringern zu können. Mit dem Leitfaden soll planenden Architekten und Ingenieuren, Immobilien-Eigentümern sowie verantwortlichen Stadtentwicklern ein Werkzeug für die Planung und Umsetzung städtischer Nachverdichtungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, das eine möglichst gesamtheitliche Betrachtungsweise erlaubt. Als anwendungsorientiertes Planungstool ist hierbei eine Bewertungsmatrix vorgesehen, in welche verschiedene Parameter des zu bewertenden Bestandsgebäudes Eingang finden. Im Fokus stehen holzbaubasierte Hybridlösungen, die aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades und somit des reduzierten Platz- und Zeitbedarfs vor Ort und des geringeren Eigengewichts grundlegend prädestiniert sind. Aus statisch-konstruktiver, energetischer und wirtschaftlicher Sicht ist die bauliche Substanz des potentiellen Bestandsgebäudes zu analysieren und die Qualität kategorisiert festzustellen, um die grundlegende Eignung für eine Aufstockung eruieren zu können. Jeder Baualterklasse können bestimmte Bauarten, energetische Standards und typische Fragestellungen (Schallschutz, Brandschutz, mögliche Schadstoffvorkommen, Tragwerk) zugeordnet werden. Diese Unterteilung erleichtert die Grundlagenermittlung einer angehenden Planung. In Form einer Matrix können aufbauend darauf neben den Themen Tragwerk, Beurteilung der Bausubstanz, Brandschutz, Schallschutz auch Themen wie Auffinden möglicher Schadstoffe, ressourceneffiziente Bauweise mit Verknüpfung einer Life-Cycle-Analyse spezifisch für die einzelnen Baualtergruppen untersucht und bewertet werden. Methoden zur schnellen und effizienten Beurteilung der Gebäudesubstanz sollen untersucht und verifiziert werden. Dabei wird das Potential von optischen Vermessungsverfahren und Infrarot-Thermographie für die genannte Aufgabe ermittelt und mit weiteren Methoden der Bestandsuntersuchung verglichen. Anschließend soll anhand eines

# VNW Memo

## Wohnraumpotentiale durch Aufstockung und Dachausbau



Bewertungssysteme eine geeignete Methode zur schnellen, effektiven und möglichst ganzheitlichen Bestandsuntersuchung ausgewählt werden. Die Leitlinie soll in zwei Teilen erarbeitet werden. Der erste, hier fokussierte Teil betrachtet die Maßstabsebene Gebäude, der zweite soll auf die Quartiersebene ausgelegt werden.

### Studie TU Darmstadt und Pestel-Institut Hannover: Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen – 29. Februar 2016

- Studie im Auftrag der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" des Verbändebündnisses <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/dach-aufstockung-bietet-enormes-wohnraum-potential.html>

#### These:

- Mehr als 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1990, in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf (plus ca. 400.000 WE in weiteren Gebäudetypen) könnten durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten.

#### Politische Forderungen

- Anreize für private Investoren (Einbindung in die aktuelle Sonder-AfA)
- Anreize für kommunale und genossenschaftliche Investoren
- Vereinfachung im Bauplanungsrecht
- Erweiterung des Mietrechtes
- Vereinfachungen schaffen:
  - Verzicht auf zusätzliche Stellplatzforderungen bei Aufstockungen.
  - 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 entstanden Wohnungen in Aufstockungen.
  - Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle als einheitlicher Ansprechpartner auf kommunaler Ebene zu allen die Aufstockung betreffenden bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlichen Fragestellungen, um den Genehmigungsablauf zu beschleunigen.

#### 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.

### Studie BBSR: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten - BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016

#### Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten

- These 1: Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten grundsätzlich erhebliche quantitative Potenziale für die Ausweitung des Wohnungsangebots.
- These 2: In einigen Quartieren sind Dachaufstockungen und Dachausbauten gemeinsam mit der häufig schwierig umzusetzenden Nachverdichtung die einzige Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und leisten damit einen Beitrag zur Dämpfung des Preisanstiegs. Gleichzeitig leisten sie einen wirksamen Beitrag zur Erreichung des 30 ha-Ziels.
- These 3: Dachaufstockungen und Dachausbauten dienen verschiedenen wohnungswirtschaftlichen und sozialräumlichen Zielsetzungen.

#### Rahmenbedingungen für Dachaufstockungen und Dachausbauten

- These 4: Nur ein Bruchteil der Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten wird bzw. kann jährlich realisiert werden. Ausschlaggebend sind beschränkte finanzielle und personelle Ressourcen der Eigentümer, der hohe planerische Aufwand, die mitunter unabsehbare Genehmigungsdauer, die wirtschaftlichen Erfordernisse, derartige Maßnahmen mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu koppeln sowie zusätzliche kostentreibende Hemmnisse.

# VNW Memo

## Wohnraumpotentiale durch Aufstockung und Dachausbau



- These 5: Zweigeschossige Erweiterungen bieten ein wesentliches Potenzial für Nachverdichtungen in Bestandsstrukturen.
- These 6: Die technisch-planerischen Herausforderungen bei Dachaufstockungen und Dachausbauten sind zumeist lösbar, aber nicht immer kostengünstig. Das Potenzial elementierter und vorgefertigter Bauweisen wird nicht ausgeschöpft. Hier liegen noch Reserven.
- These 7: Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind vielfältig und vielschichtig. Rechtliche Rahmenbedingungen können ein Kostentreiber und damit ein Hemmnis für Dachaufstockungen und Dachausbauten sein. Einige Anforderungen haben sich in den vergangenen Jahren stark erhöht, so dass mittlerweile derartige Maßnahmen unterbleiben, die früher einfacher und kostengünstiger umzusetzen waren.
- These 8: Eine geringe Akzeptanz der Nachbarn und Bestandsmieter erschweren Dachaufstockungen und Dachausbauten.
- These 9: Der Einsatz von vorgefertigten Elementen kann die Durchführung der Baumaßnahmen in bewohntem Zustand ermöglichen.
- These 10: Kommunale Ermessensspielräume sollten genutzt werden, um Dachaufstockungen und Dachausbauten zu ermöglichen.
- These 11: Dachaufstockungen und Dachausbauten benötigen politische Unterstützung auf kommunaler Ebene.

### Dachaufstockungen und Dachausbauten als Teil der Unternehmensstrategie

- These 12: Fast jeder Investor macht eine hinreichende Wirtschaftlichkeit zur Voraussetzung von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Aus diesem Grund erfolgen diese überwiegend im Rahmen anstehender umfassender Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit unterscheiden sich dabei nicht nur zwischen den Investorentypen, sondern auch innerhalb eines Investorentyps.
- These 13: Dachaufstockungen und Dachausbauten sind bei den Unternehmen das Ergebnis unterschiedlicher Strategien die über rein wirtschaftliche Erwägungen hinausgehen. Häufig sind die Maßnahmen eingebunden in eine Portfoliostrategie.
- These 14: Unternehmenszweck und öffentlicher Druck begrenzen die Nutzung aller vorhandenen Potenziale bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

### Folgerungen und zentrale Empfehlungen

- These 15: Dachaufstockungen und Dachausbauten können mittel- bis langfristig einen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten.
- These 16: Dachaufstockungen und Dachausbauten leisten aufgrund der hohen Herstellungskosten nur teilweise einen direkten Beitrag zur Ausweitung des Wohnungsangebotes im Niedrigpreissegment. Die Entlastungswirkungen erfolgen indirekt über Sickereffekte.
- These 17: Bestehende Hemmnisse sollten möglichst beseitigt oder zumindest reduziert werden, um die Potenziale des Dachausbaus und der Dachaufstockung vermehrt zu nutzen.