

WOHNRAUMPOTENTIALE IN URBANEN LAGEN

Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden

Studie: TU Darmstadt und Pestel-Institut Hannover

Koordination
Bundesverband der Gipsindustrie
Dipl.-Ing. Holger Ortleb
Kochstraße 6-7 | 10969 Berlin
Medien-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail: wohnungsbau@presse-themen.de

Zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist eine drängende Aufgabe unserer Gesellschaft.

Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit der Ressource „Bauland“ sicherzustellen, ist eine behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung von Städten notwendig. Aufstockung und Umnutzung von Bestandsbauten sind hier flächenschonende Möglichkeiten in Ergänzung zum Bau neuer Wohngebäude. Dachaufstockungen stellen als Ergänzungsmaßnahme im Rahmen von Bestandsentwicklungen einen wichtigen Baustein zur Wohnungsangebotsvermehrung dar.

Während die vorangegangene **Deutschlandstudie 2016**, die **Aufstockung von Wohngebäuden** untersuchte, rückt die **Deutschlandstudie 2019** die zusätzlichen Potenziale aus **Aufstockung und Umnutzung von „Nichtwohngebäuden“** in Innenstädten in den Fokus.

Die Deutschlandstudie 2019 zeigt Potenzialflächen in den Kernlagen von Deutschlands Städten, Gemeinden und Kommunen auf, auf denen bezahlbarer Wohnraum entstehen könnte. Insgesamt ergibt sich, bei konservativen Annahmen von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln **ein zusätzliches, rechnerisches Wohnraumpotenzial von 2,3-2,7 Mio. Wohneinheiten.**

Im Detail:

- 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (aktualisierter Stand der Deutschlandstudie 2016 [5]).
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

POLITISCHE FORDERUNGEN DER VERBÄNDE

Wir fordern eine Verbesserung der Rahmenbedingung für Aufstockungen und Umnutzung. So kann zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden:

Um einen möglichst hohen Anteil an zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum ohne neuen Flächenverbrauch zu schaffen, müssen eine Reihe von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben weiterentwickelt werden.

1. Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts zur Wohnraumschaffung

Die bestehende Baunutzungsverordnung, die auf dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ fußt, sollte weiterentwickelt werden. Nur so kann sie auch die angemessene Rechtsgrundlage für die Stadtentwicklung der Zukunft sein, die auf Innenentwicklung und Klimaschutz abzielt. Das erfordert:

- Entwicklung von urban angemessenen Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sowie von quartiersbezogenen Planungszielen, z.B. über einen „Quartiersplan“.
- Schaffung von planungs- und ordnungsrechtlichen Leitlinien für das Quartier. Identifikation der Potentiale im Detail und Festlegung der städtebaulichen, gestalterischen und nachbarschaftlichen Verträglichkeit als Grundlage der Gebäudeplanung:
 - schafft Transparenz,
 - fördert angemessene Beteiligungsprozesse,
 - vermeidet Abstimmungsvorgänge,
 - beschleunigt Genehmigungsverfahren und bietet, genehmigungsrechtliche Sicherheit.
- Zulassung der Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für Aufstockungen ohne Ausgleichsmaßnahmen.

Die Durchführung von Aufstockungen erfordert in der Regel einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsaufwand. Erforderlich sind:

- Erleichterungen im Genehmigungsverfahrens zur Nutzungsänderung im Bestand hin zu einer Wohnnutzung.
- Einzelfallbetrachtungen von Lösungen im Bestand bei Zielkonflikten mit Anforderungen für den Neubau.
- Einrichten einer zentralen Anlaufstelle als einheitlicher Ansprechpartner auf kommunaler Ebene.

2. Anpassungen im Bauordnungsrecht

- Reduktion von Anforderungen (z.B. im Bereich Schall, Wärme, Barrierefreiheit) im Sinne der Wohnraumschaffung für Aufstockungen, wenn die statischen und technischen Voraussetzungen nachgewiesen werden.
- Stellplatzforderungen wegen sich wandelndem Mobilitätsverhaltens bei Aufstockungen mit Ausnahmen versehen oder entfallen lassen. Hier sollte der Ermessensspielraum der Kommunen für flexible Regelungen gestärkt werden. (Carsharing-Modelle statt Stellplatzverordnung wegen verändertem Nutzerverhalten)

- Fallbezogene Einschätzung des Emissionsschutzes unter Berücksichtigung von technischen Möglichkeiten der Kompensation.
- Anpassung von Trauf- oder Firsthöhen.
- Reduktion der Anforderungen der Abstandsflächenregelungen, soweit deren gestalterische, städtebauliche, technische und nachbarrechtliche Verträglichkeit sichergestellt ist.
- Bauordnungsrechtliche Gleichbehandlung aller Baustoffe für tragende und aussteifende Bauteile, wenn diese die Schutzziele, insbesondere des Brandschutzes, gemäß der Bauordnungen erfüllen.

3. Finanzielle Anreize für flächenschonende Wohnbaumaßnahmen

Um Aufstockungen, Umwandlungen und Verdichtungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf zu unterstützen, ist eine ggf. temporäre auf die Nachfrage vor Ort angepasste Förderung sinnvoll.

- Förderung von Vorhaben (Aufstockung, Umnutzung, qualitätsverbessernde Innenentwicklung) **privater Investoren** über eine der verkürzten Restnutzungsdauer Rechnung tragenden erhöhten Abschreibung von 4-5% anstelle der steuerlichen Normalabschreibung von 2%.
- Förderung von Vorhaben (Aufstockung, Umnutzung) **kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen** über eine Investitionszulage in Höhe von 15% (Herstellungskosten).
- Förderung des Mietwohnungsbaus auch außerhalb der Regionen mit den Mietenstufen IV bis VI, wenn dieser durch Aufstockung oder Umnutzung von Nichtwohngebäuden erfolgt.
- In Förderprogrammen z.B. der KfW auch die Möglichkeiten von Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden berücksichtigen, und Kombination und Kumulierung von Förderprogrammen (z.B. altersgerechtes Wohnen, Sanierung) ermöglichen.
- Vorgelagerten Beurteilungs-, Planungs- und Beratungsaufwand, um Flächen auf Nichtwohngebäuden mit bis zu 50% (maximal 5.000 €) je Liegenschaft bzw. Gebäudeeigentümer fördern (Planungskosten nach KG 700).
- Berücksichtigung der Besonderheiten auch von Eigentümergemeinschaften zur besseren Erschließung des Aufstockungspotentials sowie zur Förderung der „Kleinteiligkeit“ und Heterogenität des urbanen Raumes.

VERBÄNDEBÜNDNIS

BAK – Bundesarchitektenkammer e.V.

Bundesgemeinschaft der Architektenkammern, Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.
Askanischer Platz 4 | 10963 Berlin

bbs Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.

Kochstraße 6 – 7 | 10969 Berlin

BDB Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.

gemeinsam mit **WIR für Ausbau und Trockenbau e.V.**

Am Weidendamm 1 A | 10117 Berlin

Bundesingenieurkammer e.V.

Joachimsthalerstraße 12 | 10719 Berlin

Bundesverband Flachglas e. V., gemeinsam mit Verband Fenster und Fassade VFF

Mülheimer Straße 1 | 53840 Troisdorf

Bundesverband der Gipsindustrie e.V.

Kochstraße 6 – 7 | 10969 Berlin

DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau und Wohnungsbau e. V.

Kochstraße 6 – 7 | 10969 Berlin

Deutsche Säge- und Holzindustrie Bundesverband e.V.

Dorotheenstraße 54 | 10117 Berlin

FMI - Fachverband Mineralwolleindustrie e.V.

Friedrichstraße 95 | 10117 Berlin

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5 | 10785 Berlin

HDB Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129 | 10785 Berlin

IVD Immobilienverband Bundesverband

Littenstrasse 10 | 10179 Berlin

VPB - Verband Privater Bauherren e.V.

Chausseestraße 8 | 10115 Berlin

**Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.,
Haus & Grund Deutschland**

Mohrenstraße 33 | 10117 Berlin