

Berlin, Januar 2018

NEUEN WOHNRAUM DURCH AUFSTOCKUNG SCHAFFEN –
SCHNELL, KOSTENGÜNSTIG & EFFIZIENT:

MIT EINER BUNDESWEITEN 100 TAUSEND DÄCHER INITIATIVE

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



In Deutschland fehlt es vorrangig in wachsenden Regionen an bezahlbarem Wohnraum. Dabei sind die rechnerischen Potentiale für Aufstockungen enorm: Mehr als 1 Million zusätzliche Wohnungen können durch Dachaufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Das hat bereits eine Studie der TU Darmstadt und des ISP Pestel Institutes für Systemforschung Hannover in 2015 festgestellt.

Viele Wohnungsunternehmen haben gute Erfahrungen mit Dachaufstockungen gesammelt und werden diesen Weg der Wohnraumschaffung weiter beschreiten. Allerdings ist das rein rechnerische Potential für Dachaufstockungen deutlich höher als das realisierbare Bauvolumen.

Wohnungsunternehmen geht es darum, dass die Schaffung von neuen Wohnungen der Aufwertung des jeweiligen Quartiers als Ganzes dient. Ein Mehrwert für das Quartier muss für die vorhandenen Nachbarschaften erlebbar sein, damit das beabsichtigte Vorhaben akzeptiert wird. Zudem wird auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Aufstockung erleichtert, wenn sie nicht als Einzelprojekt erfolgt, sondern mit der Modernisierung des Bestandes einhergeht.

Aufstockung ist damit in der Regel Bestandteil bedeutend umfassenderer Investitionsvorhaben. Wann und welches Quartier erneuert wird, hängt von der Portfolio-Konzeption des Wohnungsunternehmens ab, die sich über den Neubau von Wohnungen hinaus an technischer Notwendigkeit, sozialem Erfordernis und wirtschaftlicher Tragbarkeit aus dem Blickwinkel des Quartiers und der dort lebenden Haushalte orientieren muss.

Die Vorteile von Aufstockungen sind immens:

- ✓ Zusätzlicher Wohnraum wird im Innenbereich der Städte geschaffen.
- ✓ Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die soziale und demografische Mischung begünstigt.
- ✓ Es wird kein zusätzliches Bauland benötigt, Grünflächen bleiben unversiegelt.
- ✓ Vorhandene Infrastruktur und Verkehrsfläche können mitgenutzt werden.
- ✓ Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern die Energieeffizienz des ganzen Hauses.
- ✓ Da keine Grundstücksfläche benötigt wird, entfällt der Anteil des Grundstücks an den Kosten. Auf angespannten Märkten kann dieser Vorteil die höheren Baukosten sowie den höheren Planungsaufwand aufwiegen.

BAURECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE HEMMNISSE

Der Realisierung von Dachaufstockungen in größerem Umfang als bisher stehen Hemmnisse im Weg, die durch eine gemeinsame Vorgehensweise von Ländern, Kommunen und Bund beseitigt werden können. Welche sind das und wie kann man sie minimieren?

Planungsrecht

- **Stellplatzpflicht:**
Flexible Regelungen für die Stellplatzversorgung zulassen – Nutzung des Ermessungsspielraumes der Kommunen bis hin zum Verzicht auf zusätzliche Stellplätze und Ausgleichszahlungen
- **Ausgleichsmaßnahmen:**
Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bei Aufstockungen ermöglichen ohne Einforderung zusätzlicher kostentreibender Ausgleichsmaßnahmen
- **Abstandsflächen:**
Abstandsflächenrechtliche Regelungen zur Erleichterung von Nachverdichtung überprüfen
- **Wegfall des Bestandsschutzes:**
Bestandsschutz für bestehende Gebäude bei Aufstockungen beibehalten
- **Einhaltung der Energieeinsparverordnung:**
Neu geschaffenen Wohnraum nach §9 EnEV behandeln (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden)
- **Pflicht zum Einbau eines Aufzugs:**
Marktteilnehmern die Entscheidung für den Einbau eines Aufzugs überlassen anstelle starrer bauaufsichtlicher Regelungen
- **Brandschutz:**
Zweiten Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr ermöglichen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- **Erhöhter Planungs- und Beratungsaufwand:**
Zusätzliche Planungskosten nach KG700 durch Förderung von 5.000€/Gebäude dämpfen
- **Verbesserung der Energieeffizienz und des altersgerechten Wohnens:**
Kombination und Kumulation der KfW-Programme 153 (Bauen) und 151, 430, 431 (Sanieren) und ggf. 159, 455 (Altersgerecht Umbauen) ermöglichen

! Wir rufen Bund, Länder und Kommunen auf, diese Hemmnisse zu beseitigen und Investoren für die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungen und Dachausbauten zu begeistern!

Der Bund sollte dabei eine aktive koordinierende Rolle übernehmen. !