

PRESSE-MITTEILUNG

15. März 2016

1,5 Mio. neue Wohnungen durch Aufstockung

Eine große Chance für mehr Wohnungen in Deutschland liegt auf den Dächern: Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die die Technische Universität Darmstadt und das Pestel-Institut Hannover heute in Berlin vorgestellt haben. Damit dieses Potenzial schnell genutzt werden kann, soll die Bundesregierung Anreize schaffen und Sonderabschreibungen auch für Aufstockungen ermöglichen, so die Wissenschaftler. Bei den Wohnungen, die als „On-Top-Etagen“ auf die Dächer bereits bestehender Wohnhäuser gebaut werden können, geht die Studie von einer durchschnittlichen Größe von rund 85 Quadratmetern Wohnfläche aus.

Im Fokus der Studie stehen die Wohnraum-Reserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser Nachkriegsbauten lassen sich 1,12 Millionen Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten, so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dach-Aufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, sagt Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt.

Vorteil der Aufstockung: Es werde kein zusätzliches Bauland gebraucht. Damit würden auch keine neuen Grünflächen versiegelt. Auch der Aufbau neuer Infrastruktur entfalle – weder neue Straßen noch Kanal- oder Versorgungsleitungen würden benötigt. Damit seien die Grundstücks- und Erschließungskosten schon zwei wichtige Punkte, bei denen gespart werde. Bei einer Aufstockung ließe sich der Energiebedarf im darunter liegenden Geschoss der Energiebedarf bis zur Hälfte reduzieren.

Um das große Wohnraum-Potenzial zu nutzen, müssten dafür jedoch bundesweit zunächst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hier seien Bund, Länder und Kommunen gefragt, etwa auf die Forderung zusätzlicher Stellplätze zu verzichten. Auch die Bebauungspläne müssten – bei der Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen – zeitgemäß angepasst werden.

„Um eine bundesweite ‚Auf-Dach-Offensive‘ anzustoßen, sind insbesondere finanzielle Anreize dringend notwendig. Diese Impulse müssen für private, kommunale und genossenschaftliche Eigentümer von Wohnimmobilien attraktiv sein, wenn ein maximaler Effekt für die Wohnungsmärkte erreicht werden soll. Ideal wäre es, ein Bundesprogramm ‚Dach-Aufstockung‘ aufzulegen“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut Hannover. In ihrer Wirtschaftsanalyse fordern die Wissenschaftler, dass die angestrebte Sonderabschreibung auch für Aufstockungen und Dachausbau Anwendung findet sowie in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt eine Erhöhung der linearen steuerlichen Abschreibung auf 4 Prozent erfolgt.

„On-Top-Etagen‘ bieten enorme Wohnraum-Ressourcen. Es wäre fatal, diese Chance nicht zu nutzen. Gerade dort, wo Wohnungen extrem knapp sind und immer teurer werden, muss Deutschland beim Wohnen nach oben wachsen“, sagt Studien-Koordinator Holger Ortleb vom Bundesverband der Gipsindustrie.

Initiatoren der Studie sind elf Organisationen und Verbände der deutschen Planungs-, Bau- und Immobilienbranche – darunter die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) und die Bundesarchitektenkammer (BAK). Ebenso der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS), der Bundesverband Baustoff-Fachhandel (BDB), der Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband in den Gewerken Trockenbau und Ausbau (BIG), der Bundesverband der Gipsindustrie (GIPS), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Fachverband Mineralwolleindustrie (FMI), der Verband Privater Bauherren (VPB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB).

Mehr zur Studie: www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de