

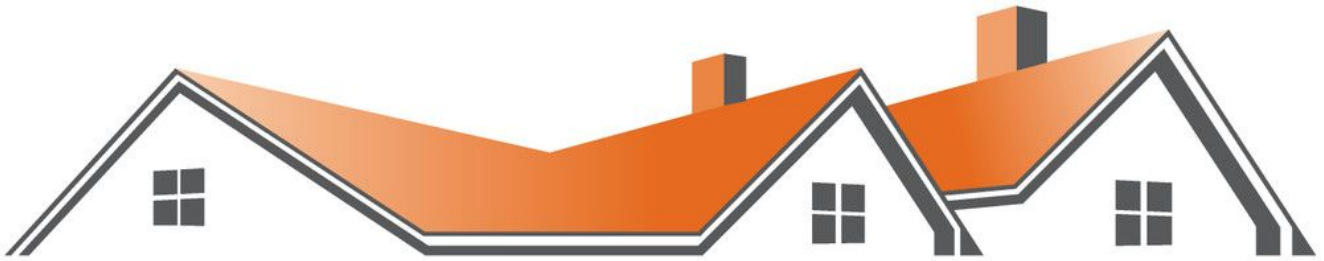
Wohnungsbau | 05.05.2016 | Lesezeit 3 Min.

Hallo Karlsson

Der Wohnungsbedarf in deutschen Großstädten ist derzeit weit größer als das Angebot. Der Neubau kommt auch deshalb nicht hinterher, weil es zu wenige innerstädtische Bauflächen gibt. Forscher der TU Darmstadt und des Pestel Instituts haben aber noch Potenzial entdeckt: die Dächer.

Wer in Deutschland eine bezahlbare Wohnung in einem Ballungsgebiet mieten möchte, muss sich schon heute auf eine mühsame Suche einstellen. Künftig wird sich die Lage sogar noch verschärfen:

Bis 2020 müssten deutschlandweit jährlich mehr als 350.000 Wohnungen gebaut werden, um den erwarteten Bedarf zu decken, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) berechnet hat.



Das Potenzial der Dächer in Zahlen

1,1 Millionen

neue Wohnungen
mit insgesamt 84 Millionen Quadratmetern Wohnfläche lassen sich in Deutschland schaffen, wenn die Dachgeschosse von Mehrfamilienhäusern aufgestockt werden.

348 Millionen

Quadratmeter Flächenverbrauch
ließen sich durch das Aufstocken im Vergleich zum Neubau vermeiden – das entspricht in etwa der Größe von Dresden.

50 Prozent

geringer wäre der **Energiebedarf** der alten Dachgeschosse durch die Aufstockung – die neuen Dachgeschosswohnungen verbrauchen bei Niedrigenergiebauweise kaum zusätzliche Heizwärme.

9,32 Euro

Kaltmiete pro Monat und Quadratmeter müsste ein privater Investor bei Baukosten von 2.400 Euro pro Quadratmeter anfangs verlangen, um im Laufe von 30 Jahren eine Eigenkapitalrendite von 4 Prozent zu erzielen.

Stand: Februar 2016; Annahmen zur Kalkulation der benötigten Kaltmiete: 20 Prozent Eigenkapitalfinanzierung, Darlehenszins 2 Prozent, Tilgung über 30 Jahre, 1 Prozent Inflation, jährliche Mieterhöhung um 0,5 Prozentpunkte unter Inflation, reguläre lineare Abschreibung von 2 Prozent der Baukosten pro Jahr; Quelle: TU Darmstadt/Pestel Institut

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2016
IW Medien
iwd 18
Illustration:
Fotolia365

Tatsächlich wurden 2014 nur 245.000 Wohnungen fertiggestellt. Gerade dort, wo das höchste Tempo gefordert wäre, läuft der Wohnungsbau aktuell besonders schleppend: in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Hier entstanden im Jahr 2014 insgesamt 66.000 Wohnungen – mindestens 102.000 pro Jahr werden bis 2020 benötigt.

Inzwischen lebt rund die Hälfte der Bundesbürger in Regionen, die unter Wohnungsknappheit leiden. Weil in Großstädten ausreichend Bauland fehlt, ist nun eine andere Idee auf den Prüfstand geraten: Die TU Darmstadt hat zusammen mit dem Pestel Institut für Systemforschung ermittelt, welche Chancen für zusätzlichen

Wohnraum das Aufstocken bestehender Gebäude bietet.

Konzentriert haben sich die Forscher dabei auf die in der Regel weniger ansehnlichen Nachkriegsbauten der Jahre 1950 bis 1989; und sie haben Wohnhäuser in der Hand von Eigentümergeinschaften wegen der komplizierten Zustimmungsverfahren außen vor gelassen. Übrig geblieben sind rund 580.000 Mehrfamilienhäuser in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, auf die sinnvoll neue Dachgeschosswohnungen gesetzt werden könnten - manchmal über ein Stockwerk, manchmal sogar über zwei Etagen (Grafik):

Bei einer Aufstockung um durchschnittlich 1,3 Stockwerke ergibt sich ein Potenzial von 1,1 Millionen neuen Wohnungen mit insgesamt 84 Millionen Quadratmetern Wohnfläche.

Dachgeschoss: Da geht noch was

So viele neue Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 Quadratmetern lassen sich in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten durch die Aufstockung der Dachgeschosse von Mehrfamilienhäusern schaffen



Gut ein Viertel davon entfällt auf Nordrhein-Westfalen (Grafik), wo IW-Schätzungen zufolge jährlich rund 50.000 neue Wohnungen gebraucht werden. Aber auch in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit einem Bedarf von 19.500 beziehungsweise 10.500 Wohnungen pro Jahr könnte der vermehrte Ausbau der Dächer den Mangel lindern.

Auf diese Weise Wohnraum zu schaffen, ist ökonomisch vorteilhaft, weil Aufstocken meist billiger ist als Neubauen. Es entfallen zum Beispiel die Kosten für das Grundstück, den Anschluss an die Versorgungsleitungen und die Verkehrsanbindung.

Doch auch die ökologischen Vorteile sind laut TU Darmstadt und Pestel nicht von der Hand zu weisen:

1. **Aufstocken spart Energie.** Wird die oberste Geschossdecke der Mehrfamilienhäuser überbaut, sinkt der Heizbedarf in den ehemaligen Dachwohnungen um bis zu 50 Prozent. Und bei einer modernen, energieeffizienten Bauweise würden die neuen Obergeschosse kaum zusätzliche Wärme verbrauchen.
2. **Aufstocken spart Fläche.** Um dieselbe Menge an Wohnraum neu zu bauen, müssten insgesamt 348 Millionen Quadratmeter mehr versiegelt werden – eine

Fläche, die beispielsweise die Größe der Städte Dresden oder Bremen übersteigt.

Das Potenzial der Dächer zu nutzen, käme somit auch der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung entgegen: Das darin verankerte „30-Hektar-Ziel“ sieht vor, den täglichen Flächenverbrauch bis 2020 auf diesen Wert zu verringern. Zuletzt lag er mehr als doppelt so hoch.

Es spricht also schon rein rational vieles dafür, quasi aufs Dach zu ziehen – dass es auch einen besonderen Charme hat, würde Astrid Lindgrens Kinderbuchheld Karlsson sicher bestätigen. Politisch forcieren lässt es sich vor allem, indem Vorschriften vereinfacht und Regulierungen abgebaut werden (siehe Interview), darunter zum Beispiel die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen in den Bebauungsplänen.

Interview

Nachgefragt bei Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Herr Voigtländer, inwieweit kann der Ausbau von Dachgeschossen helfen, den Wohnungsmangel in Deutschland zu beheben?

Es gibt ein gewisses Potenzial – deshalb sollte man den Ansatz unterstützen. Die alleinige Lösung ist das jedoch nicht.

Sollte der Staat den Ausbau finanziell fördern?

Das halte ich für unnötig, denn die Vermietung ist vielerorts attraktiv genug. Besser wäre es, Investitionshemmnisse zu beseitigen, zum Beispiel Vorschriften zu lockern, die zum Bereitstellen von Stellplätzen oder zum Bau von Aufzügen verpflichten.

Ist das nicht für alle Neubauten ein empfehlenswerter Ansatz?

Ja. Die Neubautätigkeit wird durch eine Vielzahl von Vorschriften gebremst, die die Kosten in die Höhe treiben – wie zum Beispiel energetische Auflagen. Hier finden sich zahlreiche Fälle, in denen ein hoher Aufwand betrieben werden muss, der jedoch vergleichsweise wenig bringt. Das gilt etwa für neue Dämmvorschriften. Aber auch

DIN-Normen müssen kritisch hinterfragt werden, beispielsweise mit Blick auf den Schallschutz.

Und wo könnte - abgesehen von den Dächern - sonst noch zusätzliche Baufläche herkommen?

In den Innenstädten sind die Entwicklungspotenziale begrenzt, wobei vorhandene Optionen, zum Beispiel das Tempelhofer Feld in Berlin, konsequent genutzt werden sollten. Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München müssen aber auch in Betracht ziehen, ganz neue Stadtviertel zu errichten - oder sogar Entlastungsstädte in der Nachbarschaft zuzulassen.

Kernaussagen in Kürze:

- Die Wohnungsknappheit nimmt in vielen deutschen Städten und Regionen zu, weil der Neubau dem wachsenden Bedarf durch die Zuwanderung nicht hinterher kommt.
- Einer neuen Studie zufolge könnten durch das Aufstocken von Nachkriegsbauten rund 1,1 Millionen neue Dachwohnungen geschaffen werden.
- Die Erschließung der Dächer hat mehrere Vorteile gegenüber dem Neubau: Die Baukosten sind geringer und es spart Fläche sowie Energie.