

# 1,5 Mio. Wohnungen aufs Dach

Mehr als 1,5 Mio. zusätzliche Wohnungen könnten durch Dachaufstockungen entstehen – und das genau da, wo Wohnungen knapp und teuer sind: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die die Technische Universität Darmstadt und das Pestel-Institut Hannover vergangene Woche in Berlin vorgestellt haben.



In den Fokus genommen haben die Forscher die Wohnraumreserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dachaufstockung von rund 580.000 dieser Bauten lassen sich 1,12 Mio. Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt errichten, erläutert Karsten Ulrich Tichelmann, Professor für Tragwerksentwicklung an der TU Darmstadt. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. Gerechnet wird mit Einheiten von jeweils rund 85 m<sup>2</sup>. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbilds berücksichtigt sind“, so Tichelmann weiter.

Gut 400.000 Wohnungen könnten auf den Dächern im größten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen entstehen, gefolgt von knapp 270.000 Einheiten in Baden-Württemberg und gut 220.000 in Bayern. Hamburgs Dächer bieten den Berechnungen zufolge ein Potenzial von 82.000 Wohnungen, die von Niedersachsen 116.000, die von Hessen 165.000 und Berlins luftige Höhen haben noch Platz für 88.000 Einheiten.

Der Vorteil einer Aufstockung gegenüber dem Neubau ist enorm: Es werde kein zusätzliches Bauland gebraucht, freuen sich die Auftraggeber der Studie – elf Organisationen und Verbände der deutschen Planungs-, Bau- und Immobilienbranche unter Federführung der Gipsindustrie (siehe „Auftraggeber“). Insgesamt lasse sich die schädliche Versiegelung von bis zu 34.000 fußballfeldgroßen Flächen vermeiden. Ferner würde der Aufbau neuer Infrastruktur entfallen, weil weder neue Straßen noch Kanal- oder Versorgungsleitungen benötigt würden. „Das spart viel Geld“, sagt Matthias Günther, Ökonom am Pestel-Institut. Zudem ließe sich bei einer Aufstockung der Energiebedarf im darunterliegenden Geschoss bis zur Hälfte reduzieren. „Aus einem kalten wird ein warmes Dach“, sagt der Fachmann.

Der Preis für die Aufbauten liegt im Schnitt bei rund 2.000 Euro/m<sup>2</sup>. Damit befänden sich die Kosten auf dem Niveau der Errichtungskosten neuer Gebäude, sagen die Fachleute. Der Nachteil beim Neubau liege allerdings darin, dass die Kosten für das Grundstück nicht abgeschrieben werden können. Damit sind hohe Baulandpreise für private Investoren nachteiliger als höhere Baukosten, urteilt Günther. Zweites Argument für eins auf

Dach: In attraktiven Städten und Gemeinden mit Wohnungsknappheit ist Bauland rar. „Ein Grundstück brauchen Sie aber nicht“, freut sich Günther.

Damit sich die Dachaufstockung rechnet, seien Mieten von 7,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 8 Euro/m<sup>2</sup> nötig. Damit zufrieden geben müssten sich Bauherren aber in den seltensten Fällen, gibt sich der versammelte Sachverständigen überzeugt. Dachwohnungen in urbanen, zentralen Lagen seien begehrt. Und da eine völlig neue Wohnung nicht unter die Bestimmungen der Mietprelsbremse fällt, die mittlerweile in vielen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung kommt, sind der Fantasie der Dachausbauer bei der Preisgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Dennoch soll Vater Staat für eine bundesweite „Dachoffensive“ Geld rausstücken. „Ideal wäre es, ein Bundesprogramm Dachaufstockung aufzulegen“, meint Günther. Die vom Bundesfinanzministerium angestrebte Sonderabschreibung solle auch für Aufstockungen und Dachausbau Anwendung finden, fordern die Initiatoren. In Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt sei eine Erhöhung der linearen steuerlichen Abschreibung auf jährlich 4% eine gute Idee. Zusätzlich sollten

Investitionen, für energetische und baukulturelle Verbesserungen des Gebäudebestands im Zuge von Aufstockungen ebenfalls linear mit 4% p.a. abgeschrieben werden können. Für die aufwendige Planung und Beratung soll Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble Unternehmen bzw. Gebäudeeigentümern mit je bis zu 5.000 Euro unter die Arme greifen.

Doch Geld allein genügt nicht. Um deutschen Städten aufs Dach steigen zu können, müssten Bund, Länder und Kommunen auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen schaffen. Zuvorderst stünde der Verzicht auf zusätzli-

che Stellplätze. Bebauungspläne müssten – bei der Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen – zeitgemäß angepasst werden. Auch die Abstandsflächenregelungen, sagen die Experten, müssten neu geregelt werden. Ferner müsste den Bauherren der Dachwohnungen erlaubt werden, die üblichen Anforderungen der Barrierefreiheit außer Acht zu lassen. Auch verlangen die Initiatoren der Studie, das Mietrecht anzufassen. Mieter sollten Krach und Lärm durch den Bau neuer Wohnungen über ihren Köpfen genauso dulden müssen wie energetische Gebäudesanierungen. gg

Auf Deutschlands Dächern ist Platz für 1,5 Mio. Wohnungen. BJK/WBM

## Auftraggeber

In Auftrag gegeben haben die Studie elf Organisationen und Verbände der deutschen Planungs-, Bau- und Immobilienbranche – darunter die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau) und die Bundesarchitektenkammer (Bak). Die übrigen sind der Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden (BBS), der Bundesverband Baustoff-Pachhandel (BDB), der Bundesverband Profer Immobilien und Wohnungsunternehmen (BfW), der Bundesverband in den Gewerken Trockenbau und Ausbau (Btg), der Bundesverband der Gipsindustrie (Gps), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Fachverband Mineralwolleindustrie (FMI), der Verband Privater Bauherren (VPB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB). gg