

Deutschland-Studie 2015

Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

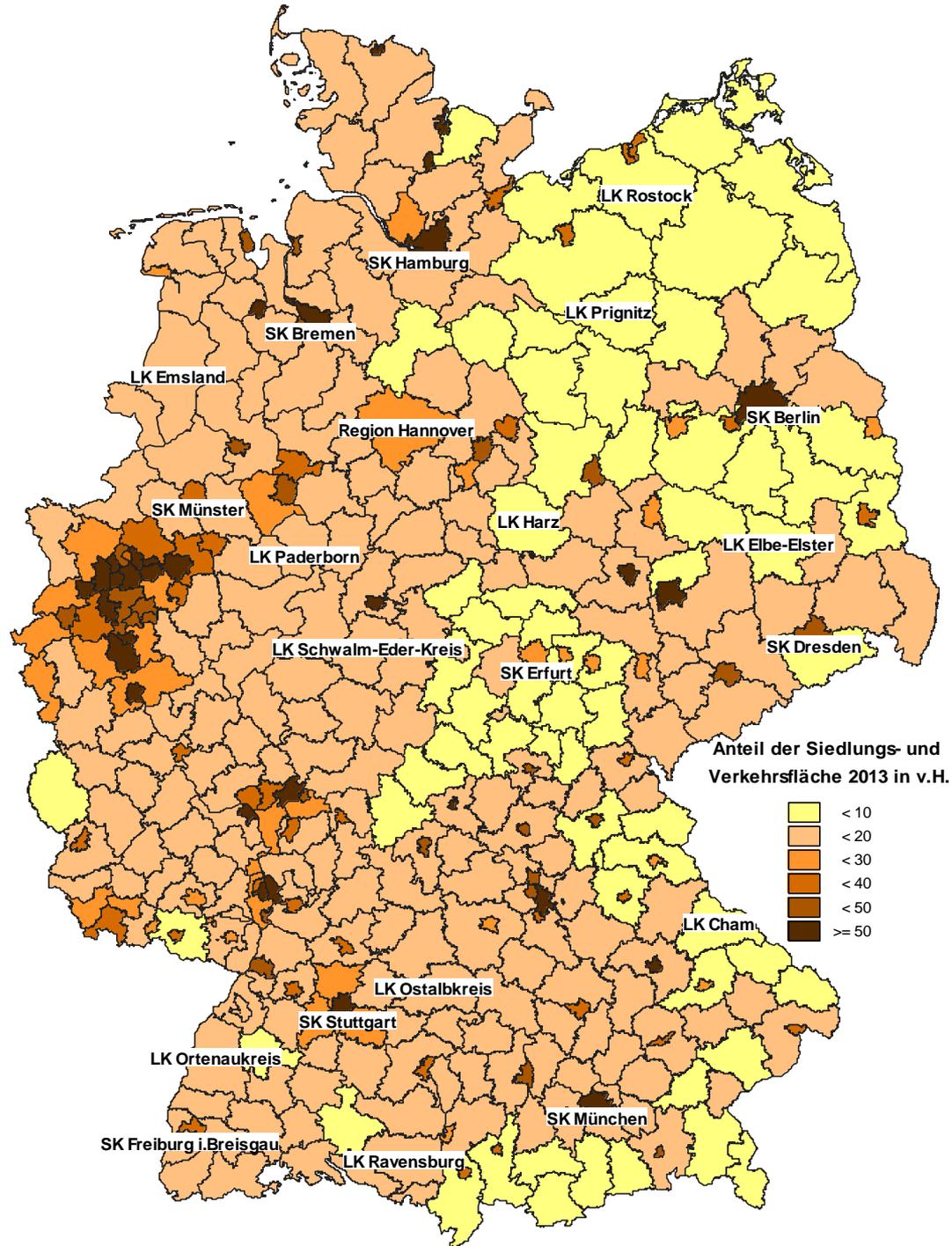


Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

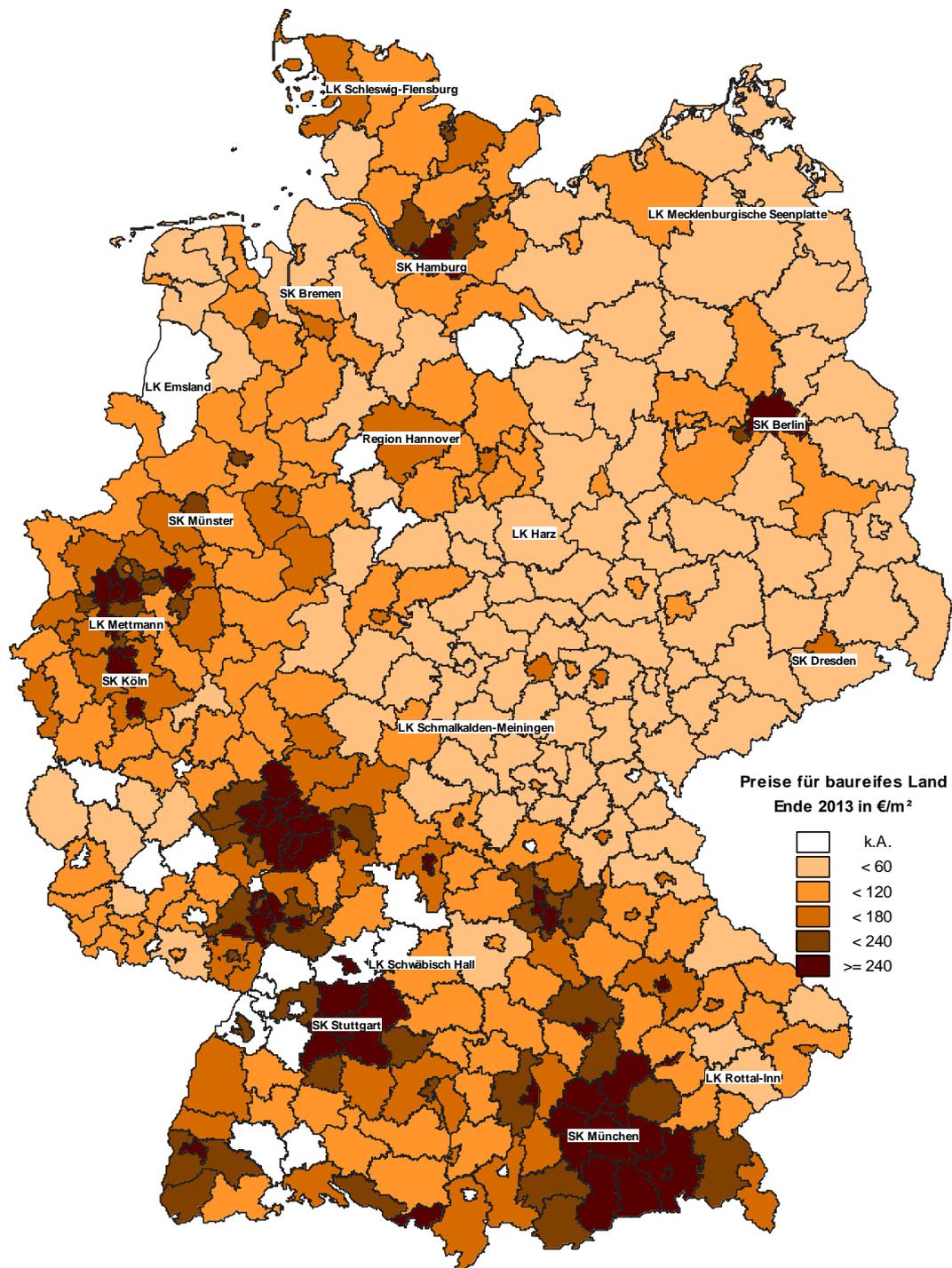
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

März • 2018

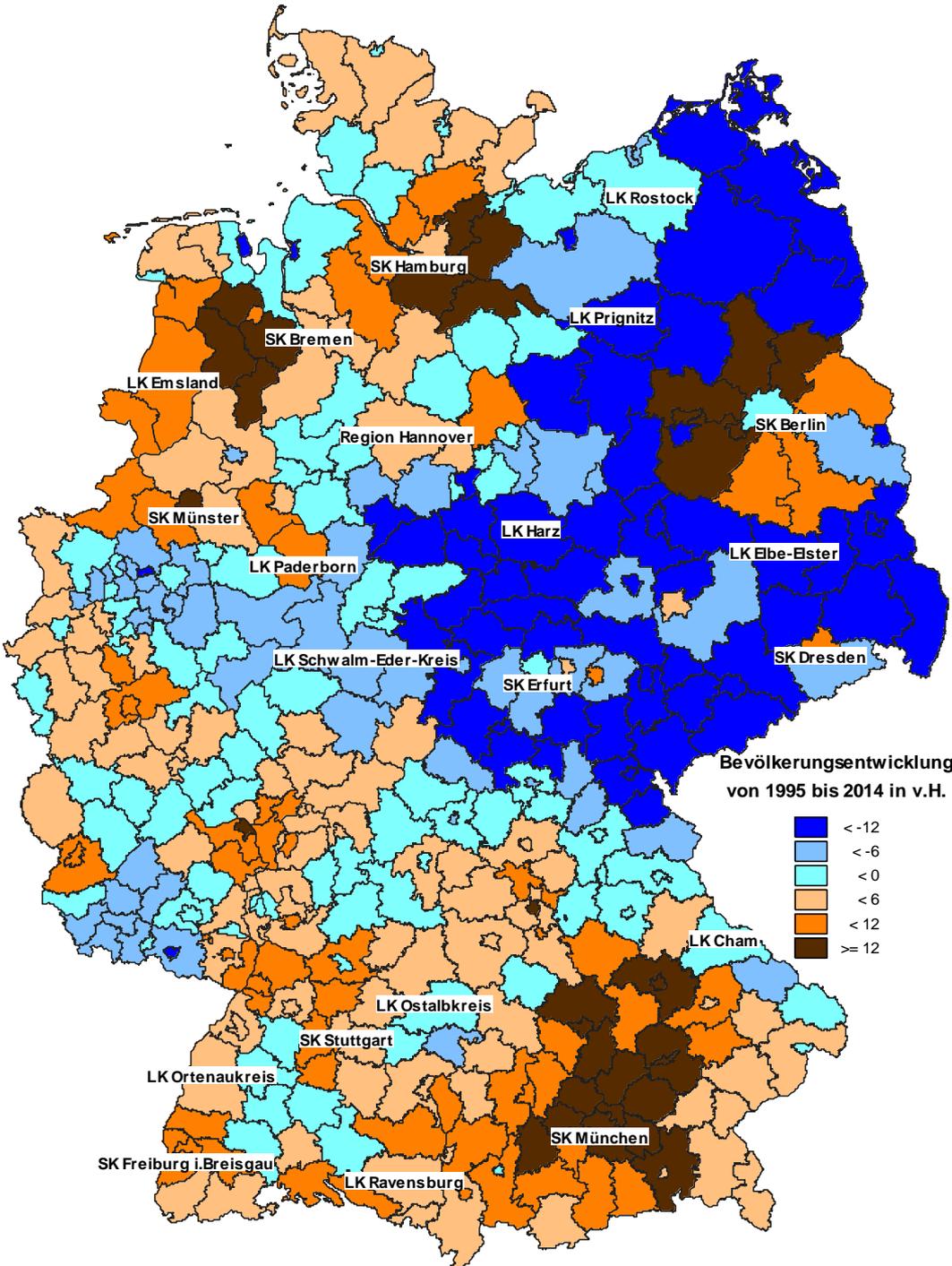
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2013 in v.H.



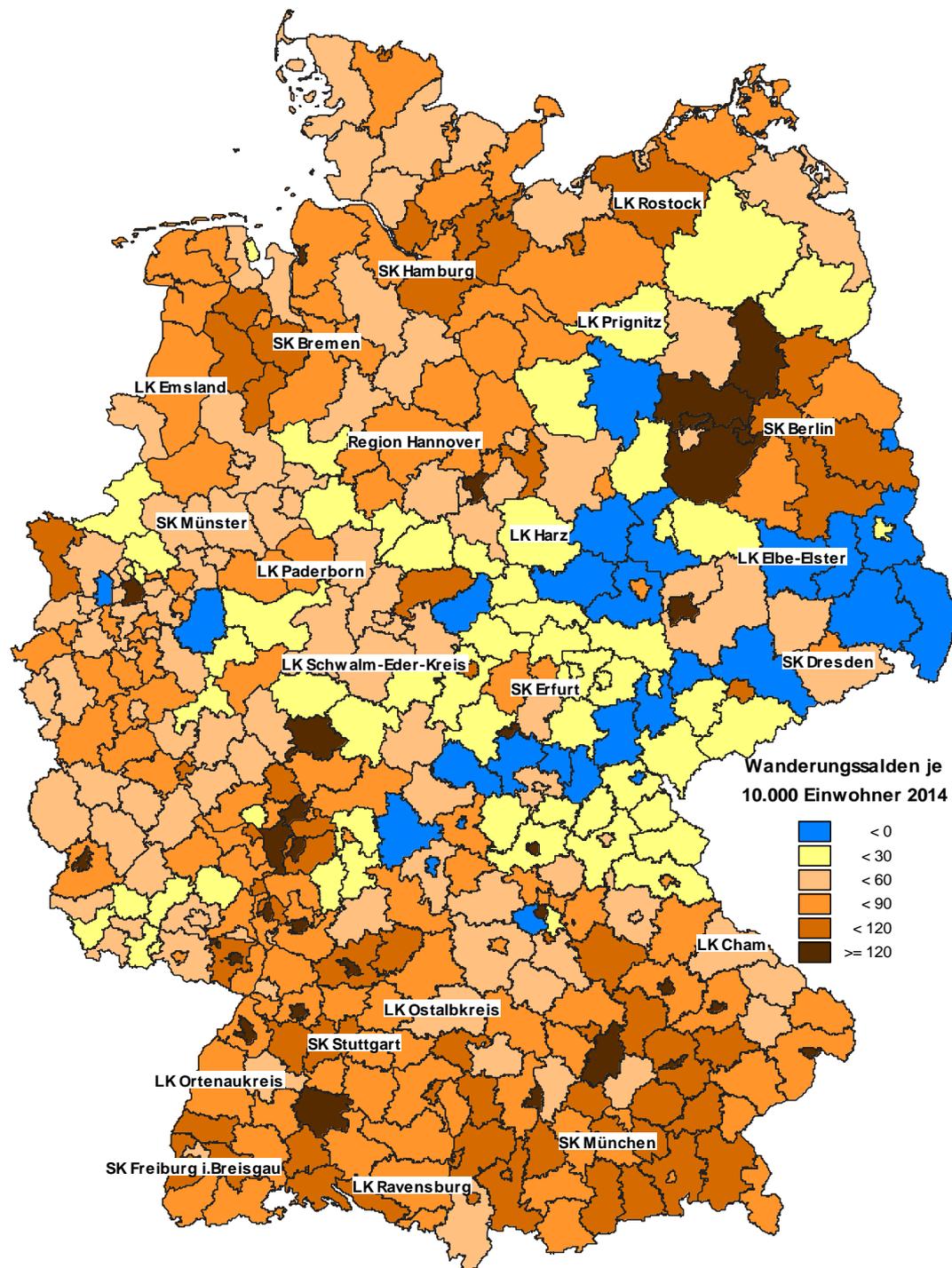
Kaufwerte für Bauland in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2013 in € je m²



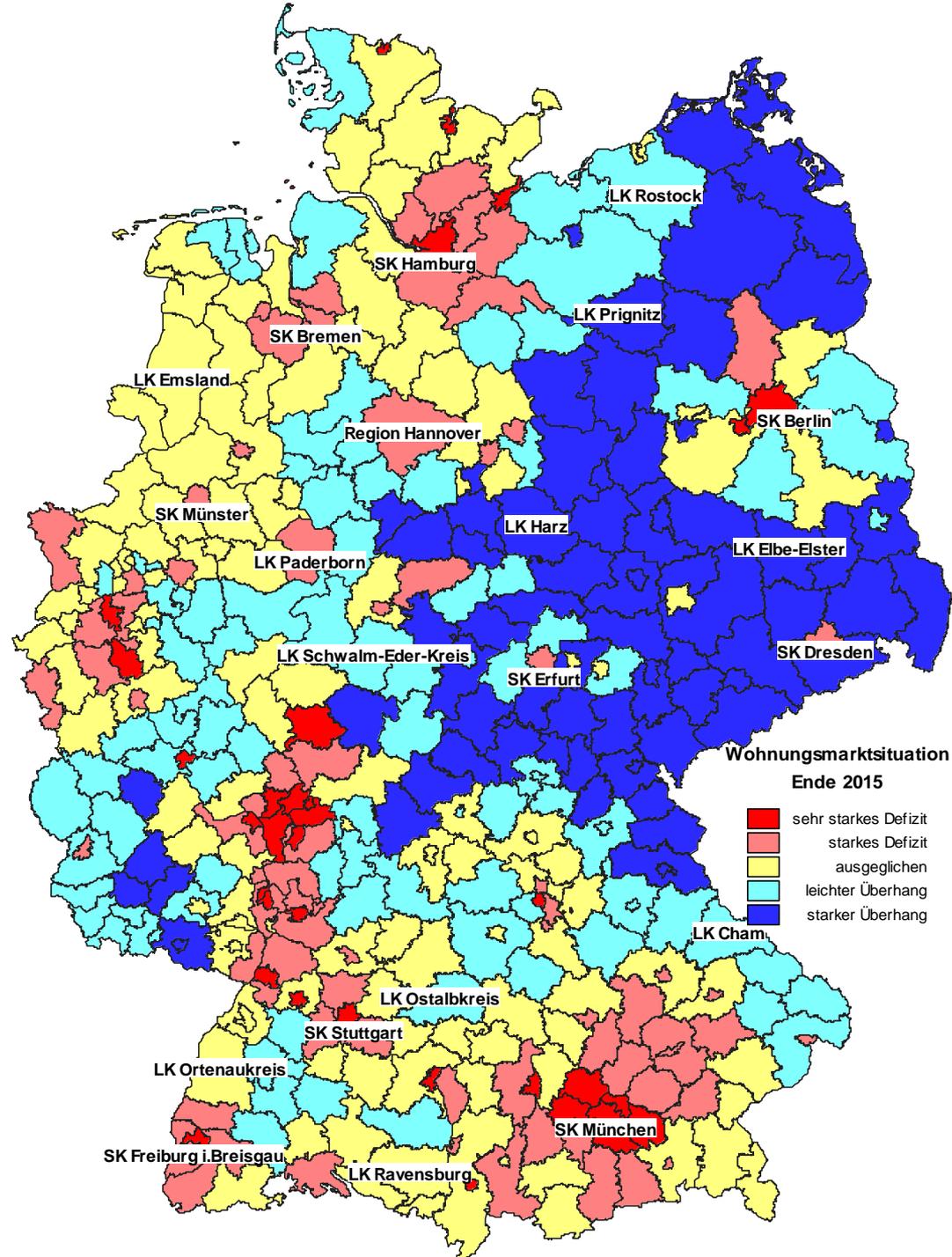
Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2014 in v.H.



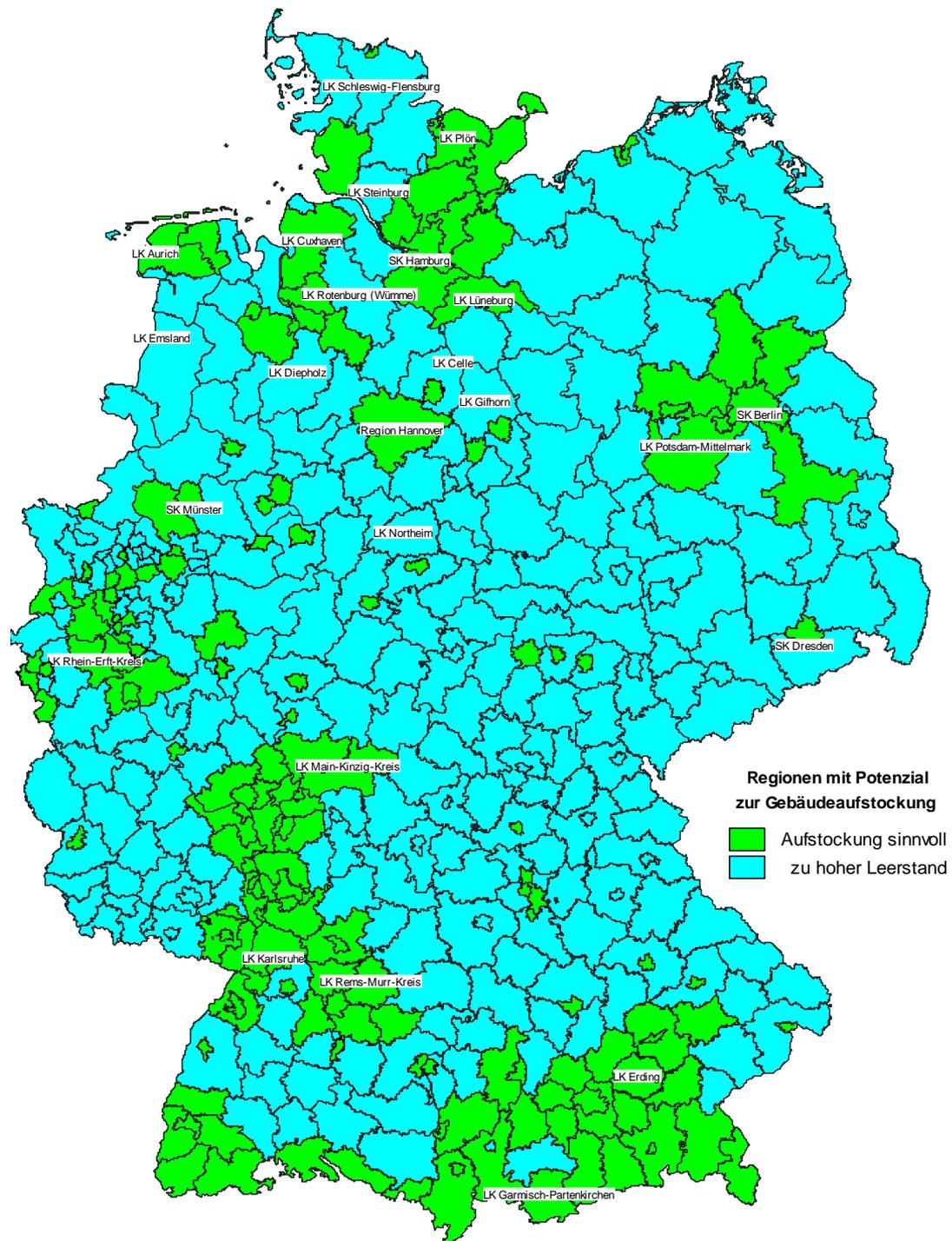
Wanderungssaldo je 10.000 Einwohner in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands im Jahr 2014



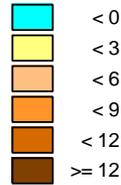
Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015



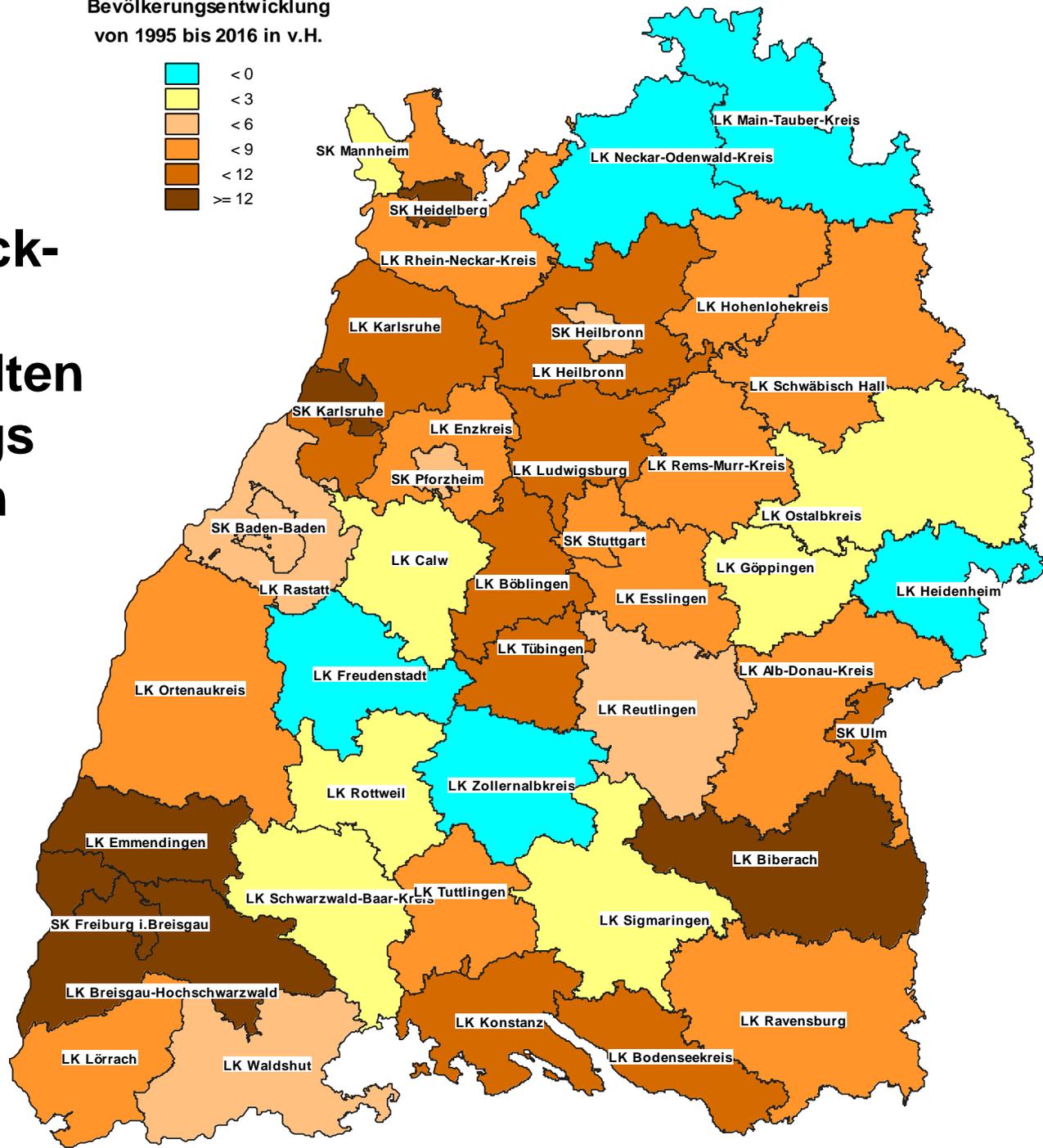
Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotenzial in Deutschland



Bevölkerungsentwicklung
von 1995 bis 2016 in v.H.



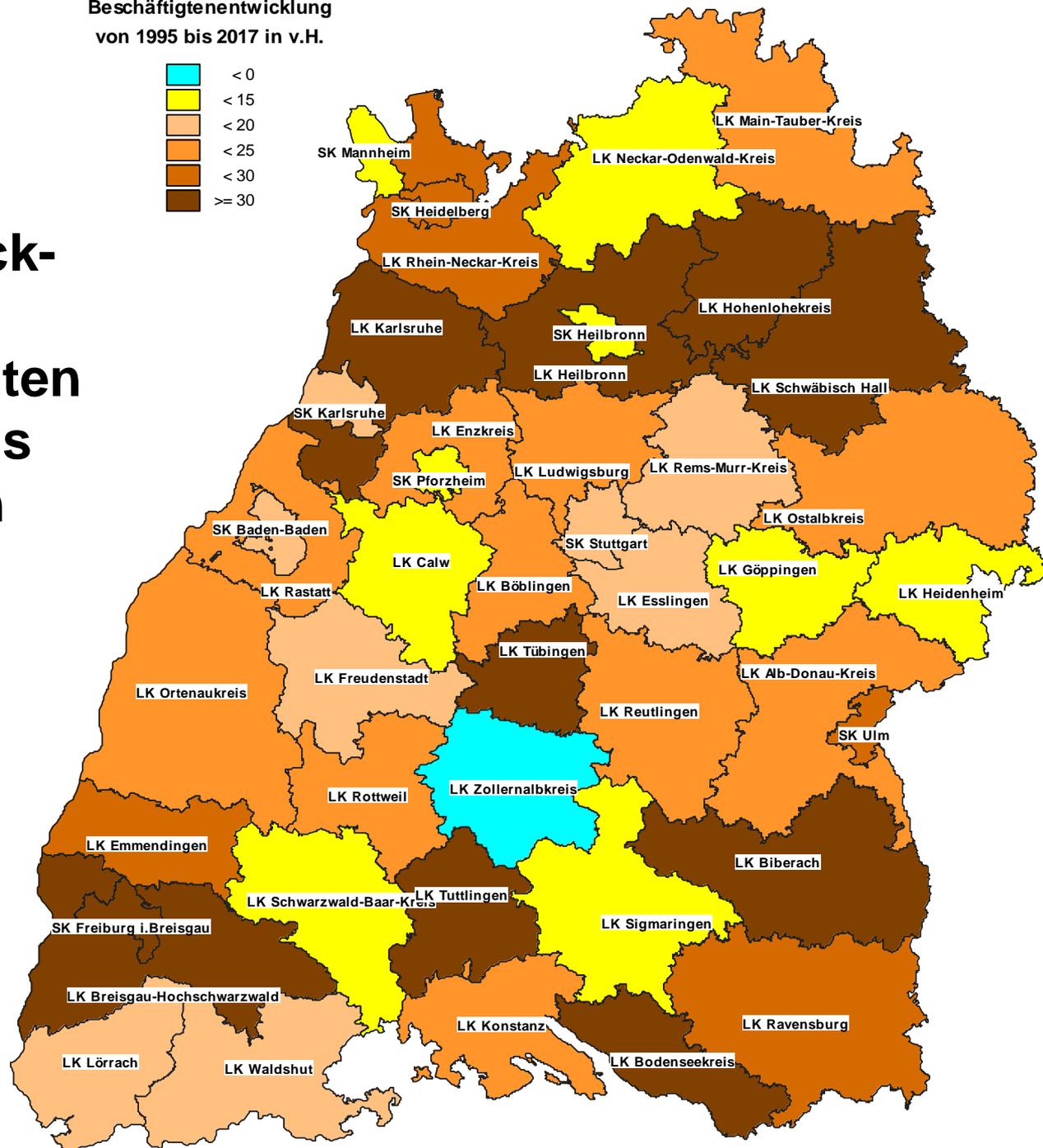
Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs von 1995 bis 2016 in v.H.



**Beschäftigtenentwicklung
von 1995 bis 2017 in v.H.**



Beschäftigtenentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs von 1995 bis 2017 in v.H.



**Die Hälfte der Einwohner Deutschlands lebt in
Regionen mit hohem Wohnungsbedarf**

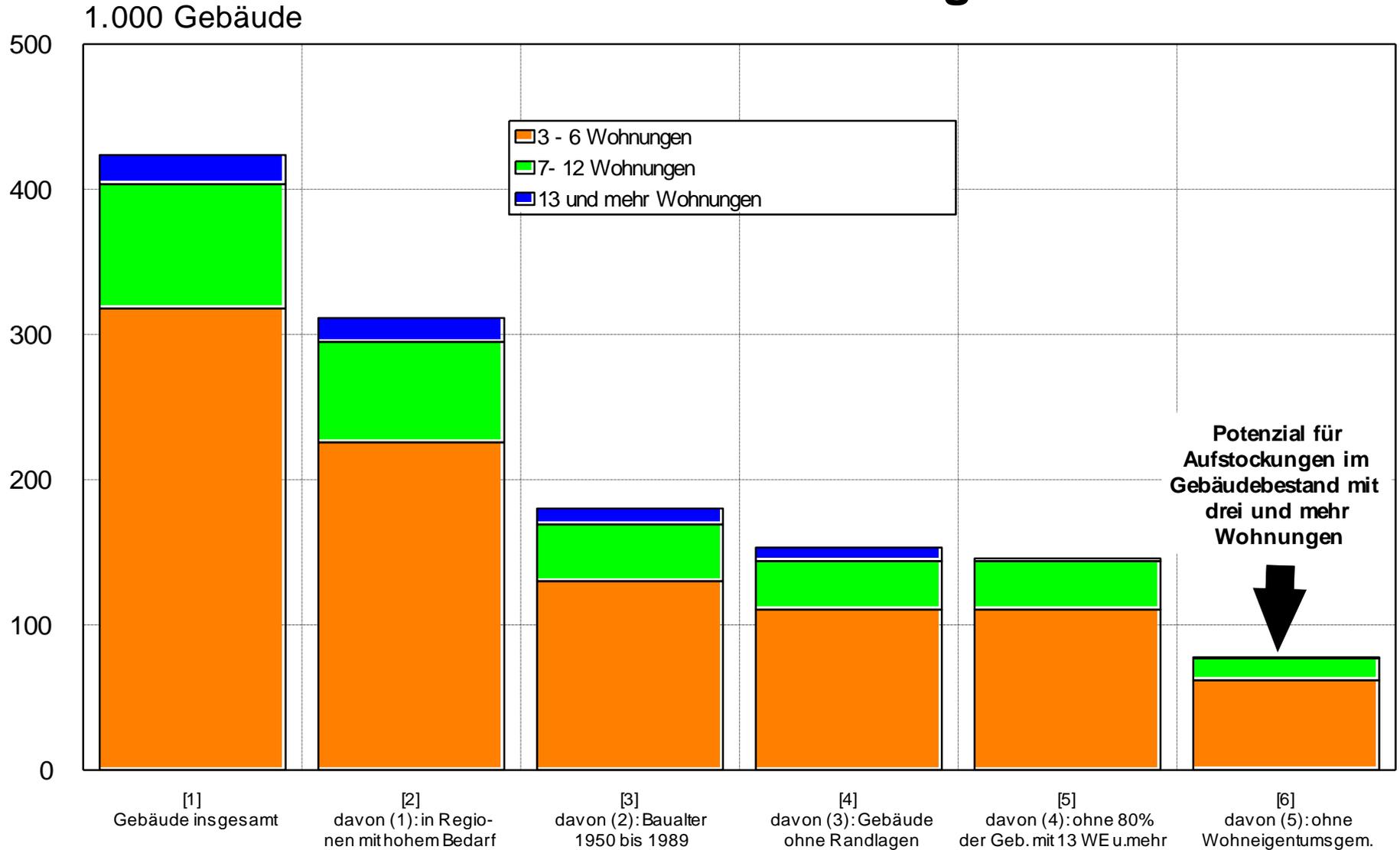
**In Baden-Württemberg leben 70 % der Einwohner in
solchen Regionen**

**Der Wohnungsbedarf der kommenden zehn Jahre
entfällt zu gut zwei Dritteln auf die identifizierten
Regionen mit Aufstockungspotenzial**

**In den übrigen Gebieten dominiert der Ein- und
Zweifamilienhausbau auch künftig die
Bedarfsdeckung**

Gebäudebestände mit Aufstockungspotenzial

Gebäude mit drei und mehr Wohnungen insgesamt und verbleibendes Potenzial für Aufstockungen in Baden-Württemberg



Als Potenzial verbleiben für Baden-Württemberg knapp 78.000 Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

Mit den 68.000 Gebäuden im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften erhöht sich das Potenzial auf 145.000 Gebäude.

Bei durchschnittlich 2,4 Wohnungen je Gebäude errechnet sich ein Potenzial zwischen 185.000 und 350.000 Wohnungen, die durch Aufstockungen in Baden-Württemberg geschaffen werden könnten.

Hemmnisse bei der Umsetzung von Aufstockungen

- Stellplatzforderungen,**
- Trauf- oder Firsthöhenbeschränkung in Bebauungsplänen,**
- Abstandsflächenregelungen,**
- Forderungen der Barrierefreiheit für die die neu entstanden Wohnungen,**
- brandschutzrechtliche Neueinstufung nach der Aufstockung,**
- Widerstand der Bevölkerung im Quartier.**

Wirtschaftlichkeit von Aufstockungen

Baukosten für Aufstockungen (Brutto)

Bauwerk (KG 300+400)	[€ / m ² Wfl.]	von	Median	bis
Holzbau		1.520	1.670	1.880
Stahlleichtbau		1.510	1.550	1.800
Massivbau		1.540	1.570	1.760
Weitere Kosten	[€ / m ² Wfl.]	von	Median	bis
Baunebenkosten (KG 700)		360	370	430
abhängig von anrechenbaren Kosten gemäß HOAI				
Weitere mögliche Kosten	[€ / Einheit]	von	Median	bis
Ertüchtigung oberste Geschossdecke	[m ²]	125	170	310
Aufzug außen	[Stück]	71.000		101.000

- **Die Baukosten für Aufstockungen liegen auf dem Niveau der Errichtungskosten neuer Gebäude.**
- **Damit liegt ein zentraler ökonomischer Vorteil der Aufstockung in der Einsparung der Grundstückskosten.**
- **Da die Grundstückskosten zwar finanziert werden müssen, aber nicht abgeschrieben werden können, sind entfallende Grundstückskosten für private Investoren höher zu bewerten als geringere Baukosten.**

Fazit aus Sicht von Ökonomie und Demografie

- Die Potenziale wurden z. B. durch den vollständigen Ausschluss von Wohneigentumsgemeinschaften sehr eng ausgelegt.
- Ökonomisch sind Aufstockungen gegenüber Neuerrichtungen grundsätzlich um die Grundstückskosten im Vorteil.
- Da mit steigendem Grundstückswert auch die wirtschaftlichen Vorteile anwachsen, sind auch über die aufgezeigten Potenziale hinaus Aufstockungen in hochpreisigen Leerstandsregionen denkbar.
- Zwei zentrale politische Ziele, die Ausweitung des Wohnungsbaus und die Reduzierung des Flächenverbrauchs, werden von Aufstockungen in nahezu idealer Weise gestützt.
- Da aktuell nur wenig baureife Flächen verfügbar sind, können Aufstockungen unmittelbar einen erheblichen Beitrag zum Abbau des Wohnungsmangels beitragen.

Fazit aus Sicht von Ökonomie und Demografie

- Der bisherige "Normalfall" ist der Neubau von Wohngebäuden.**
- Eine, auch mit Blick auf die Ziele des BMUB, sinnvolle schnelle Marktdurchdringung kann durch eine temporäre Förderung unterstützt werden.**
- Wenn hinreichend Aufstockungen realisiert sind, wird auch die, ökonomisch ohnehin hochinteressante, Aufstockung ein Normalfall werden.**
- Soweit bauordnungsrechtliche Hemmnisse bestehen, sind deren Zielstellungen mit den Zielen einer verbesserten Wohnungsversorgung bei möglichst niedrigem Flächenverbrauch abzuwägen.**
- Das größte Hemmnis bei der Umsetzung von Aufstockungen im Wohnungsbestand scheint im Widerstand der bisherigen Bewohner der Gebäude und Quartiere zu liegen.**