

## **Regionale Wohnraumpotenziale durch die Aufstockung von Wohngebäuden**

Im März 2016 wurde die von der TU Darmstadt und dem Pestel Institut im Auftrage verschiedener Verbände erstellte Untersuchung „Deutschland-Studie 2015 - Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“ veröffentlicht.

Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht. Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Die Hälfte der Einwohner Deutschlands lebte zum Zeitpunkt der Studiererstellung in Regionen mit hohem Wohnungsbedarf. Die Situation hat sich seither nicht verbessert und für Baden-Württemberg gehen wir von einem Anteil von 70 % der Einwohner aus, die in Regionen mit hohem Wohnungsbedarf leben.

Für Baden-Württemberg errechnete sich ein Potenzial von knapp 78.000 Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen aus der Bauphase 1950 bis 1989. Nimmt man das Sekundärpotential hinzu, dies sind vor allem die 68.000 Gebäude im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften, so 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.

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, könnten Aufstockungen unmittelbar einen erheblichen Beitrag zum Abbau des Wohnungsmangels beitragen.

Wesentlich Hemmnisse der Umsetzung von Aufstockungen sind zum Beispiel zu sehen in Stellplatzforderungen, Trauf- oder Firsthöhenbeschränkungen in Bebauungsplänen, Abstandsflächenregelungen, Forderungen der Barrierefreiheit für die die neu entstanden Wohnungen oder auch in der brandschutzrechtlichen Neueinstufung nach der Aufstockung.

Darüber hinaus kristallisieren sich Widerstände der Bevölkerung in den Quartieren als besonders beachtenswertes Hemmnis heraus.