

Gebäude / Umfeld

Deutschland-Studie 2019 – Auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern wohnen: 1,2 Mio. Wohnungen sind drin

Zusätzliche Wohnungen – ohne dafür nur einen Quadratmeter Bauland mehr zu benötigen: 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhanden innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Der Vorteil: Zusätzliches – und gerade in Städten mit hohen Mieten – teures Bauland ist dazu nicht erforderlich. Zu diesem Ergebnis kommt die „Deutschland-Studie 2019“ der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts (Hannover). Die Wissenschaftler haben dazu die Gebäude und Fehlflächen (Brachflächen, Fehlbebauungen, fehlgenutzte Flächen usw.) – auch durch die Auswertung von Luftbildern – analysiert und eine „Deutschland-Inventur“ bei den Immobilien und versiegelten Grundstücken gemacht.



**Wohnen über dem Park-
platz.** Das Pilotprojekt der GEWOFAG am Dantebad in München mit seinen Laubengängen bei Nacht. Die öffentlichen Parkplätze unter dem Wohnhaus können wieder genutzt werden. 100 neue, bezahlbare Wohnungen, errichtet in nur 180 Tagen in Holz-Systembauweise über einem öffentlichen Parkplatz: Das Pilotprojekt der GEWOFAG hat Vorbildcharakter in einer Stadt mit immer knapperem Wohnraum und fehlenden Grundstücken. Das Ende 2016 fertiggestellte Gebäude – entworfen von Florian Nagler Architekten – gehört mit zahlreichen Auszeichnungen zu den Erfolgssprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Nun kam im Februar auch der BDA Preis Bayern 2019 hinzu. Foto: GEWOFAG, Lukas Barth

Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen

Im Fokus dabei diesmal: Nicht-Wohngebäude. „Büro- und Geschäftshäuser, eingeschossige Discounters mit ihren Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen – durch Nachverdichtung wie Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen. Zusätzlich lässt sich eine Auswahl an öffentlichen Verwaltungsgebäuden für neuen bezahlbaren Wohnraum nutzen“, sagt Prof. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt.

„Ressourcen für durchaus attraktiven Wohnraum bieten zudem innerstädtische Parkhäuser“, so Tichelmann. Durch die sich verändernde Mobilität ergeben sich künftig weitere Potenziale wie vorhandene Tankstellen- und Parkplatzflächen. Außerdem plädieren die Wissenschaftler weiterhin für eine Offensive bei der Dachaufstockung von Wohngebäuden, deren großes Potenzial sie mit 1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten nachweisen.

Konkrete Zahlen dazu präsentierten die TU Darmstadt und das Pestel-Institut am heutigen Mittwoch bei der Vorstellung der Deutschland-Studie 2019 „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“ auf einer Pressekonferenz in Berlin. **Demnach ließen sich bundesweit 560.000 Wohneinheiten allein durch die Dachaufstockung von Bürokomplexen und Verwaltungsgebäuden erreichen.** Und wo früher einmal Büros und Behörden untergebracht waren, bieten leerstehende Gebäude heute ein Potenzial von weiteren 350.000 Wohnungen.

Auch Aldi, Lidl, Penny, Rewe & Co. bieten ein enormes Potenzial für neuen Wohnraum: Rund 400.000 zusätzliche Wohnungen könnten auf den innerstädtischen Flächen der zwanzig größten Lebensmittelmarkt- und Discounterketten entstehen – ohne dabei Abstriche bei den Verkaufsflächen oder Parkmöglichkeiten zu machen. „Hier geht es um sehr attraktive Lagen in Städten“, betont Karsten Tichelmann. Für diesen neuen Mix „Nahversorgung & Wohnen“ sei in der Regel ein anderes bauliches Konzept erforderlich. Demzufolge sind dann Lagerflächen und Parkplätze unterirdisch angeordnet und die ursprünglichen Flächen können für den Markt-Wohn-Komplex genutzt werden. Allein in Berlin bieten sich 330 eingeschossige Lebensmittelmärkte an, so die Studie. So könnten in Berlin zwischen 20.000 und 36.000 neue Wohnungen in attraktiven Lagen entstehen – und gleichzeitig das gesamte Wohn-Umfeld verbessert werden.



Die Deutschlandstudie 2019 hier als PDF. [KLICKEN Sie einfach auf das BILD und die Studie als PDF öffnet sich.](#)

Oberste Parkdeck aufstocken

Selbst City-Parkhäuser bieten Platz für Wohnungen: Wird das oberste Parkdeck aufgestockt, geht die Studie von mindestens 20.000 zusätzlichen Wohneinheiten bundesweit aus, alles „Wohn-Parkhäuser“ in guten Innenstadtlagen. Insgesamt kommen die Wissenschaftler damit auf mehr als 1,2 Millionen Wohnungen, die bundesweit durch das „Wohnbar-Machen“ von Nicht-Wohngebäuden entstehen könnten. Hinzu kommen noch einmal zwischen 1,1 bis 1,5 Millionen Wohnungen, die durch die Dachaufstockung von vorhandenen Wohngebäuden der 50er- bis 90er-Jahre möglich wären. Das geht aus der vorhergehenden Deutschland-Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts hervor.

Dass es notwendig ist, diese Wohnungsbau-Reserven effektiv zu nutzen, liegt für die Wissenschaftler auf der Hand: „Bundesweit fehlen über eine Million Wohnungen. Allein in Berlin liegt das Defizit bei 92.000 Wohnungen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Derzeit müssten jährlich bundesweit rund 400.000 Wohnungen (davon gut 18.400 in Berlin) neu gebaut werden. Branchen-Insider gehen allerdings davon aus, dass im gesamten letzten Jahr weniger als 300.000 neue Wohnungen entstanden sind. Um die brachliegenden Potenziale für den Wohnungsbau zu nutzen, müssen sich die politischen Rahmenbedingungen verändern. Das fordern 16 Verbände und Organisationen der Bau- und Immobilienbranche, die die Deutschland-Studie 2019 bei der TU Darmstadt und dem Pestel-Institut in Auftrag gegeben haben.

STUDIE URBANES WOHNEN
Neue Wohnraum-Potenziale

POLITISCHE FORDERUNGEN DER VERBÄNDE

Die Forderungen der Verbände an die Politik finden Sie hier. [KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF öffnet sich](#)

Bau- und Planungsrecht überarbeiten

Notwendig seien Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht. So müsse beispielsweise eine Überschreitung der Geschossflächenzahl, die häufig auf vor Jahrzehnten erlassene Vorschriften zurückgeht, bei Dachaufstockungen zulässig sein. Auch bei Trauf- und Firsthöhen sei Flexibilität notwendig. „Wir brauchen weniger bürokratische Hürden und mehr Bereitschaft zu guten, konzeptionellen Lösungen. Dabei wären auch zentrale Anlaufstellen als Ansprechpartner wichtig“, sagt Holger Ortleb. Der Koordinator des Verbändebündnisses spricht sich zudem dafür aus, beispielsweise Stellplatz-Anforderungen flexibel und für den Einzelfall zu gestalten.

Aber auch finanzielle Anreize seien notwendig: So macht sich das Verbändebündnis dafür stark, die Abschreibung von derzeit 2 Prozent bei Dachaufstockungen und der Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden auf einen AfA-Satz von 4 bis 5 Prozent anzuheben. Nur so gelinge es, private Investoren verstärkt für Aufstockungen und Umwandlungen zu gewinnen. Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften sollte es eine Investitionszulage von 15 Prozent geben. Zudem spricht sich das Verbändebündnis für eine verbesserte Förderung des Mietwohnungsbaus und für gezielte KfW-Förderprogramme aus.

Linda Bidner

In dem Verbändebündnis zusammengeschlossen haben sich:

die Bundesarchitektenkammer (BAK), die Bundesingenieurkammer (BingK), die Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), der Immobilienverband Deutschland (IVD), Haus & Grund, der Verband Privater Bauherren (VPB), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) gemeinsam mit WIR für Ausbau und Trockenbau (WIR), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (bbs), der Deutsche Säge- und Holzindustrie Bundesverband (DeSH), der Fachverband Mineralwolleindustrie (FMI), der Bundesverband Flachglas (BF) gemeinsam mit dem Verband Fenster und Fassade (VFF) und der das Bündnis koordinierende Bundesverband der Gipsindustrie (GIPS).

TECHNIK Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

Die schnelle Lösung: Pestel-Institut Hannover / TU Darmstadt - Studie Dach-Aufstockung: 1,5 Mio. neue Wohnungen sind möglich

Eine große Chance für mehr Wohnungen in Deutschland liegt auf dem Dach: Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen können durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsregionen und Umlandregionen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die die Technische Universität Darmstadt und das Pestel Institut Hannover in Berlin vorgelegt haben. Damit dieses Potential schnell genutzt werden kann, soll die Bundesregierung Anreize schaffen und Förderbeschreibungen nach für Ausbauten erörtern, so die Wissenschaftler.



Das neue Wohnungsgesetz der „Die Top Floor“ und die Flächenbebauungsrichtlinien geben vor, dass die Höhe der Gebäude über die Wohnflächenverhältnisse von Mindesthöhen, die zwischen 1980 und 1990 gebaut wurden, erhöht werden kann. Durch die Dachaufstockung von rund 100.000 kleineren Flächen im Jahr können bis zu 1,5 Millionen Wohnungen in Ballungsregionen und Umlandregionen entstehen, so die Studie. Zusätzliche Wohnflächen können zusätzlich durch den Einsatz von Gebäuden entstehen, die von 1990 bis 2010 gebaut wurden. „Das Potenzial ist enorm. Und die Abschätzung wurde durch die Studie der Dachaufstockung bestätigt“, sagt Prof. Dr. Kai von Topf, Leiter des BIF (Bundesinstitut für Bauforschung) an der TU Darmstadt.

Die Studie Dach-Aufstockung
von TU Darmstadt
und Pestel Institut Hannover

März 2019, Ausgabe 02 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 4

Zum Nachlesen! Studie Dach-Aufstockung auf Wohngebäuden aus dem Jahr 2016. [KLICKEN](#) Sie einfach das [BIID](#) und das [PDF](#) öffnet sich. Den [PDF-Link](#) zur Studie finden Sie auf der ersten Seite im [PDF](#).

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >>

BRAND-SCHUTZ >>

LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>

NATUR-GEFAHREN >>

SCHIMMEL-SCHÄDEN >>