

Potential Aufstockungen – Dächer als neue Grundstücke in hochurbanen Lagen

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

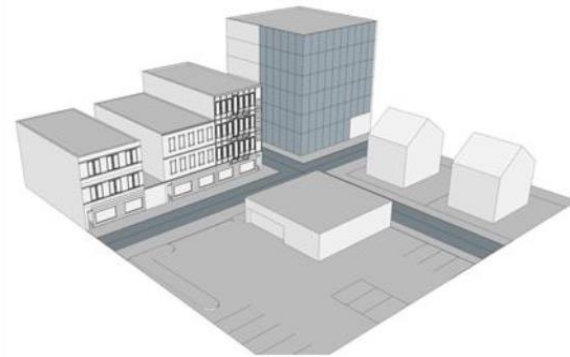
Oktober • 2019

Basis der Ausführungen sind zwei gemeinsam mit der TU Darmstadt erarbeitete Studien

Deutschland-Studie 2015
Wohnraumpotentiale
durch Aufstockungen

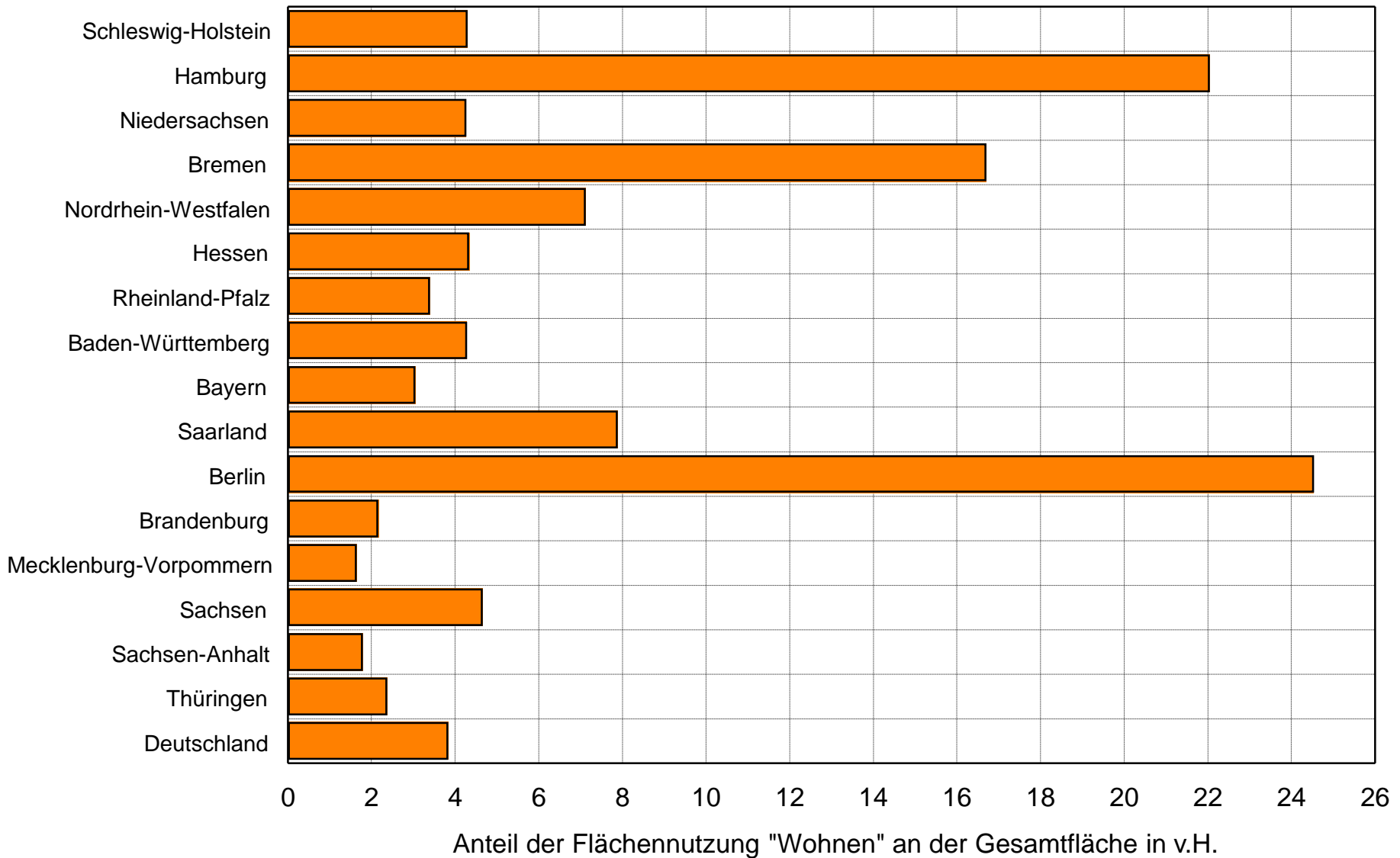


Deutschlandstudie 2019
Wohnraumpotentiale in urbanen Lagen
Aufstockung und Umnutzung von
Nichtwohngebäuden

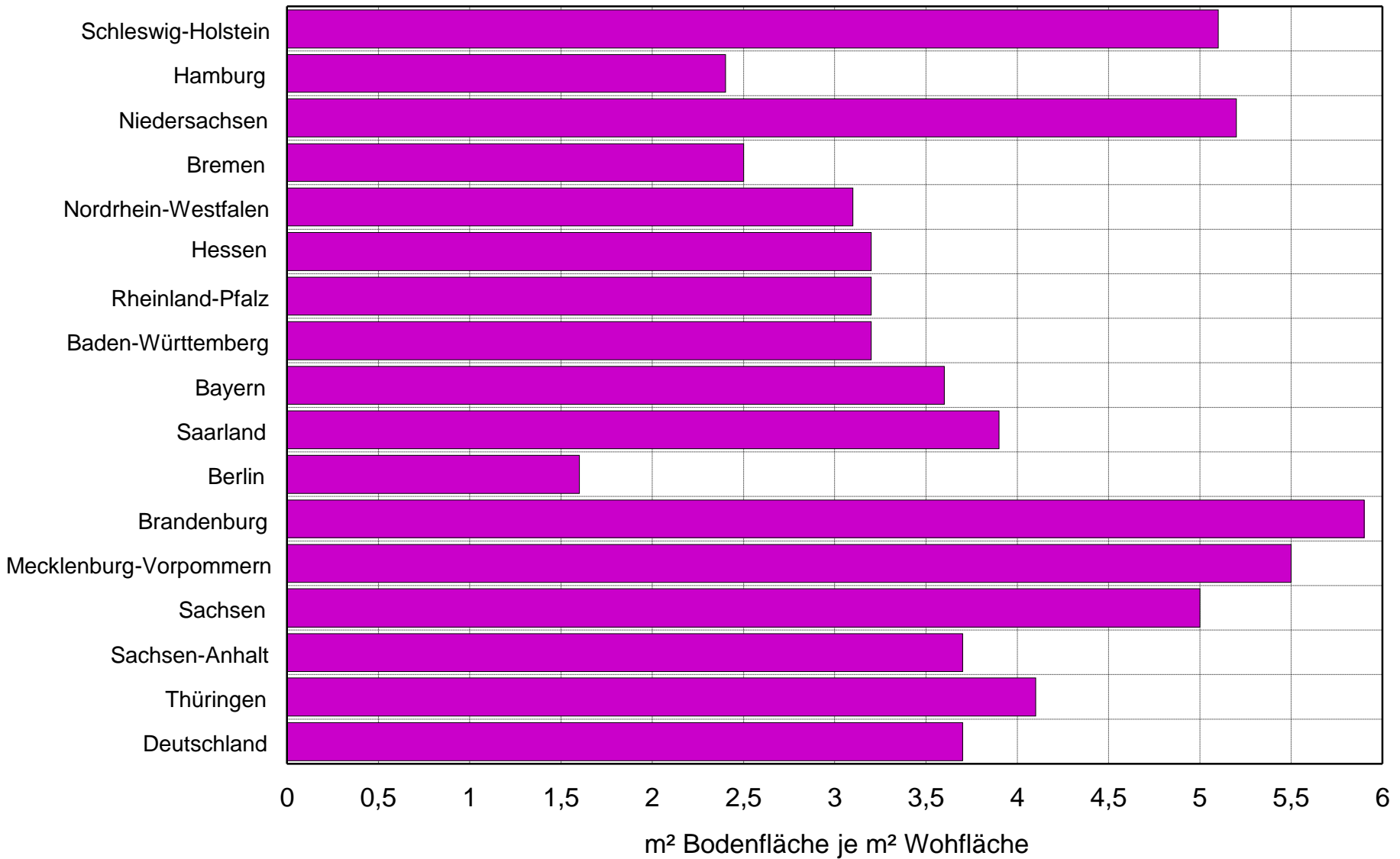


Warum interessieren wir uns überhaupt für das Thema Nachverdichtung?

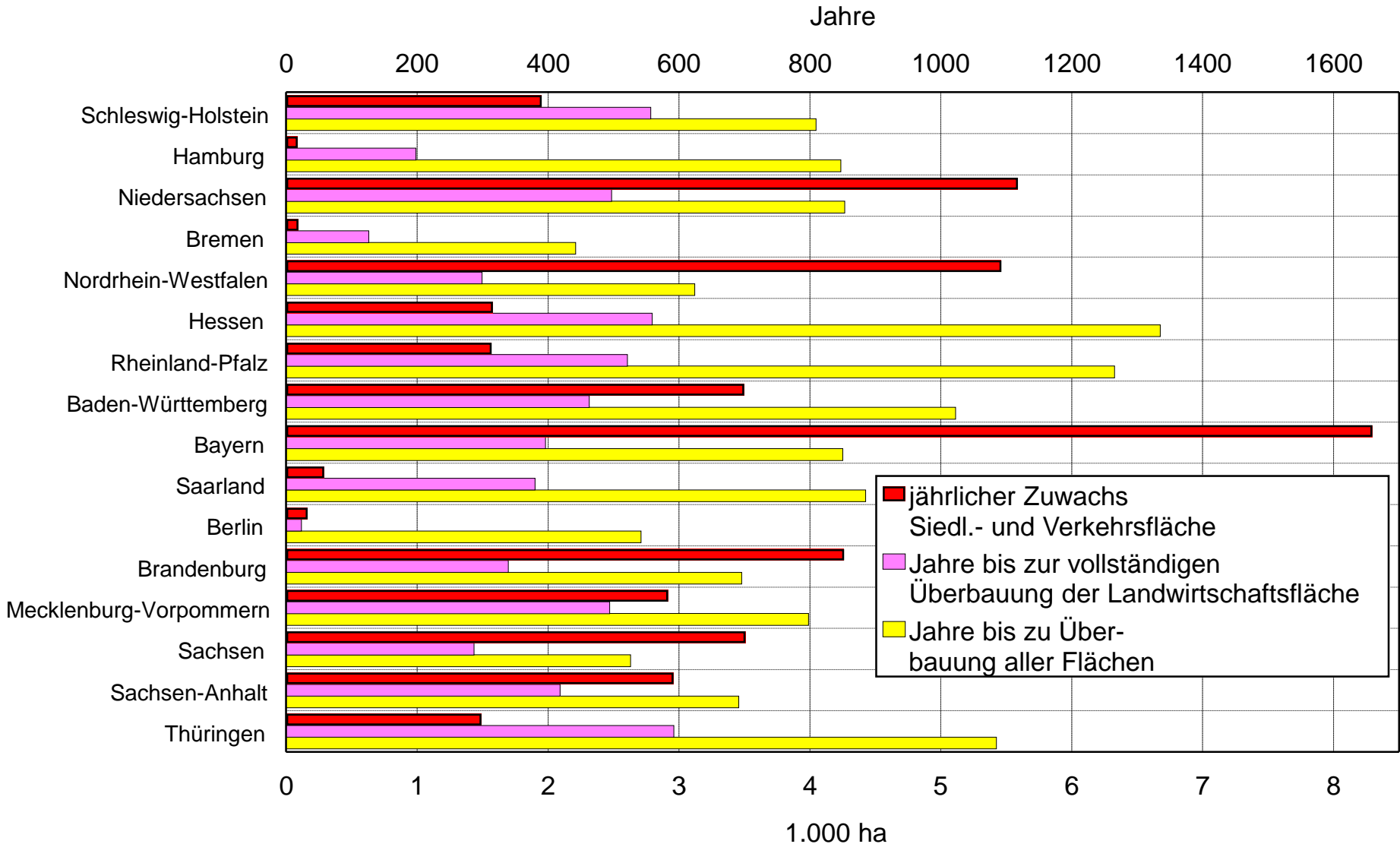
Anteil der Flächennutzung „Wohnen“ an der Gesamtfläche nach Bundesländern 2017



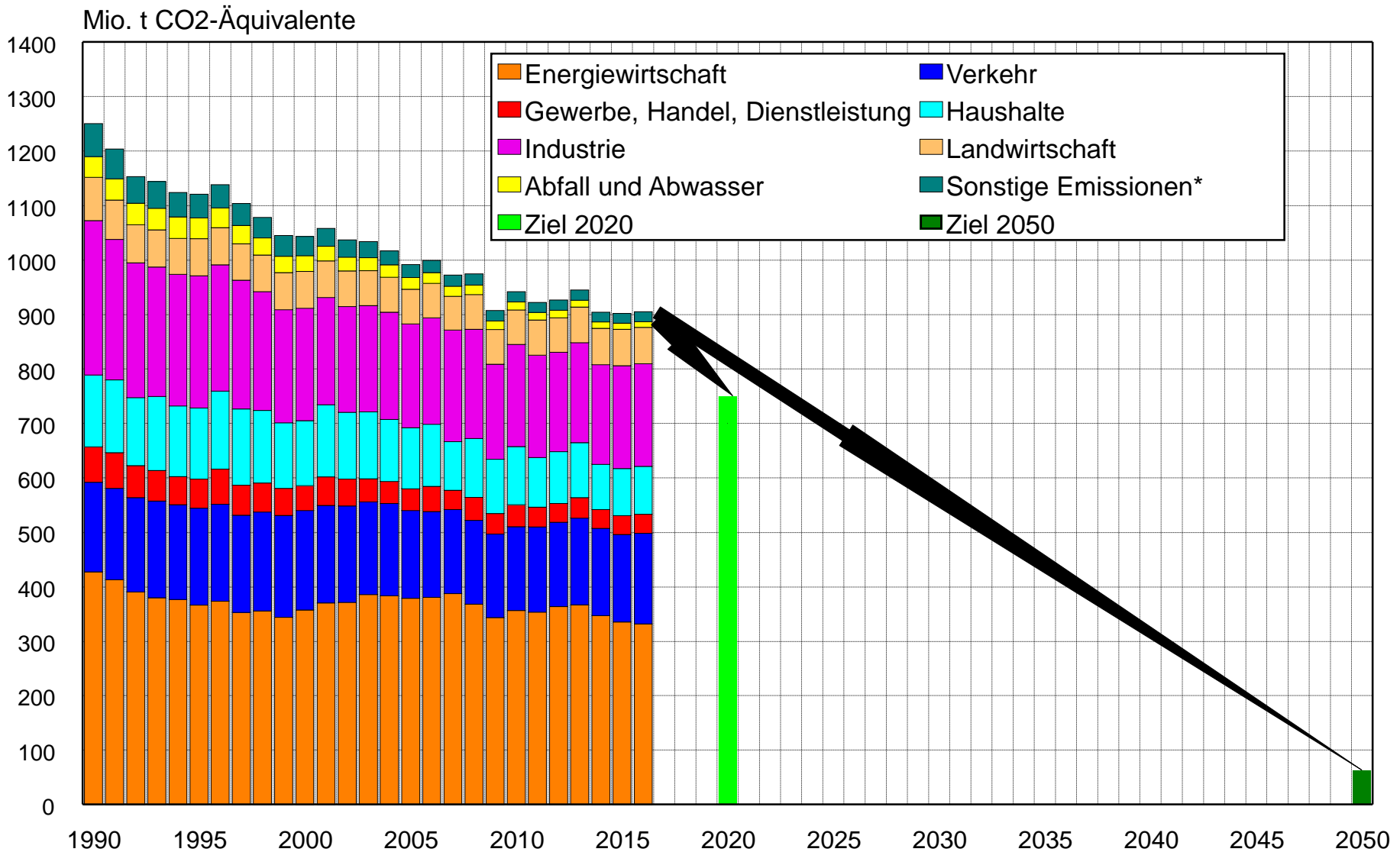
Flächennutzung „Wohnen“ je m²-Wohnfläche nach Bundesländern 2017



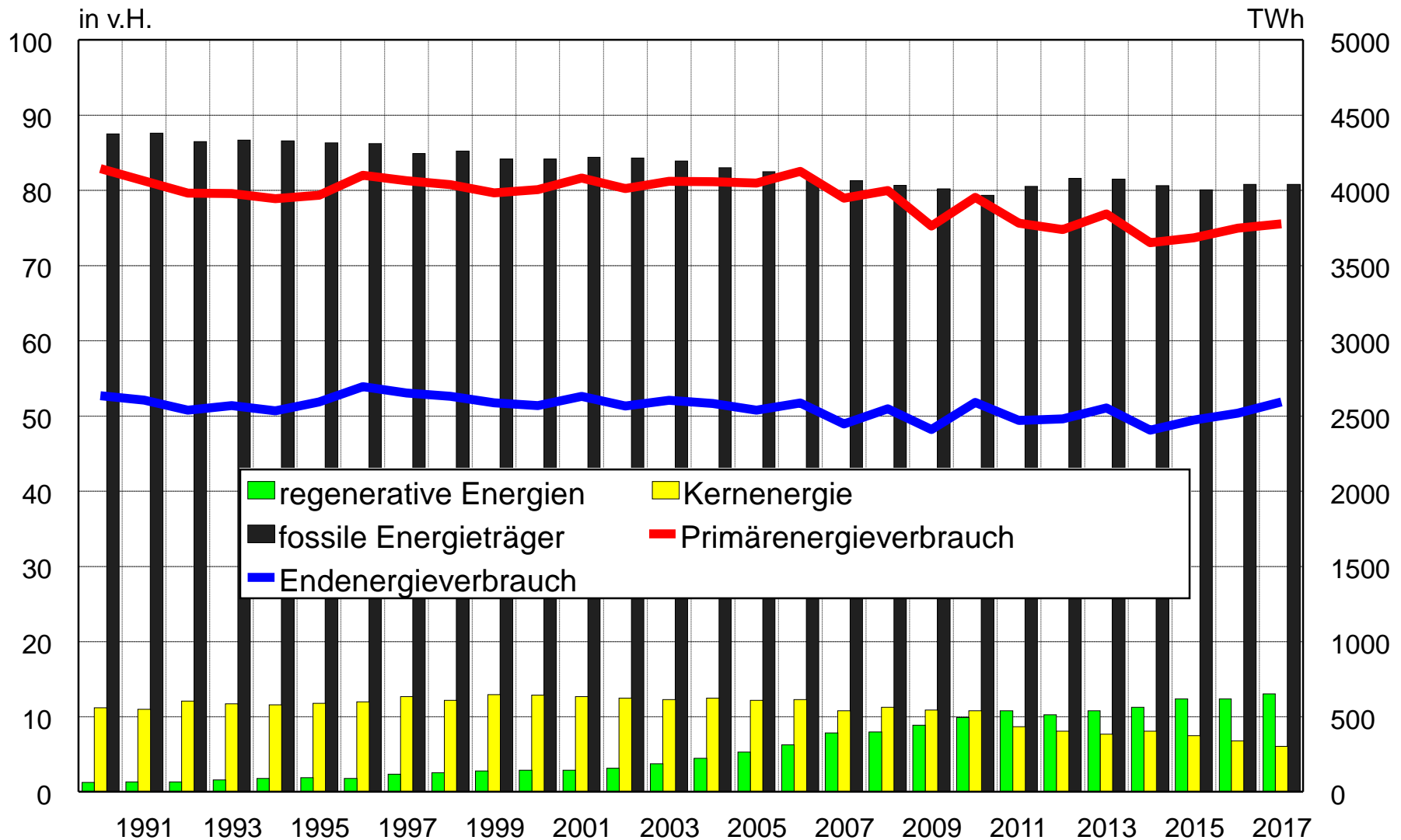
Jährlicher Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1996 bis 2016 sowie die theoretische Dauer bis zur vollständigen Überbauung der Landwirtschaftsflächen bzw. aller Flächen nach Bundesländern



Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020

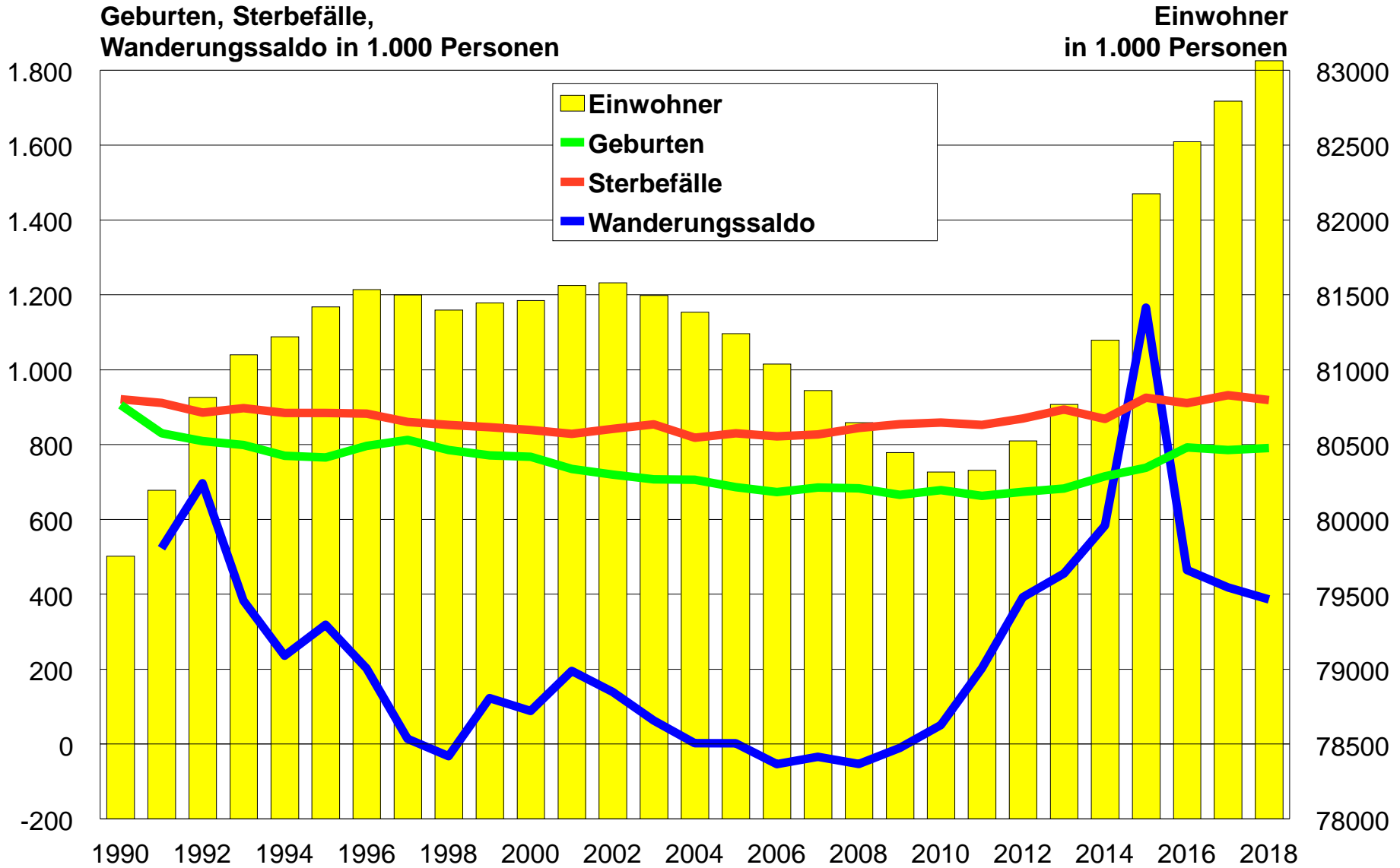


Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2017

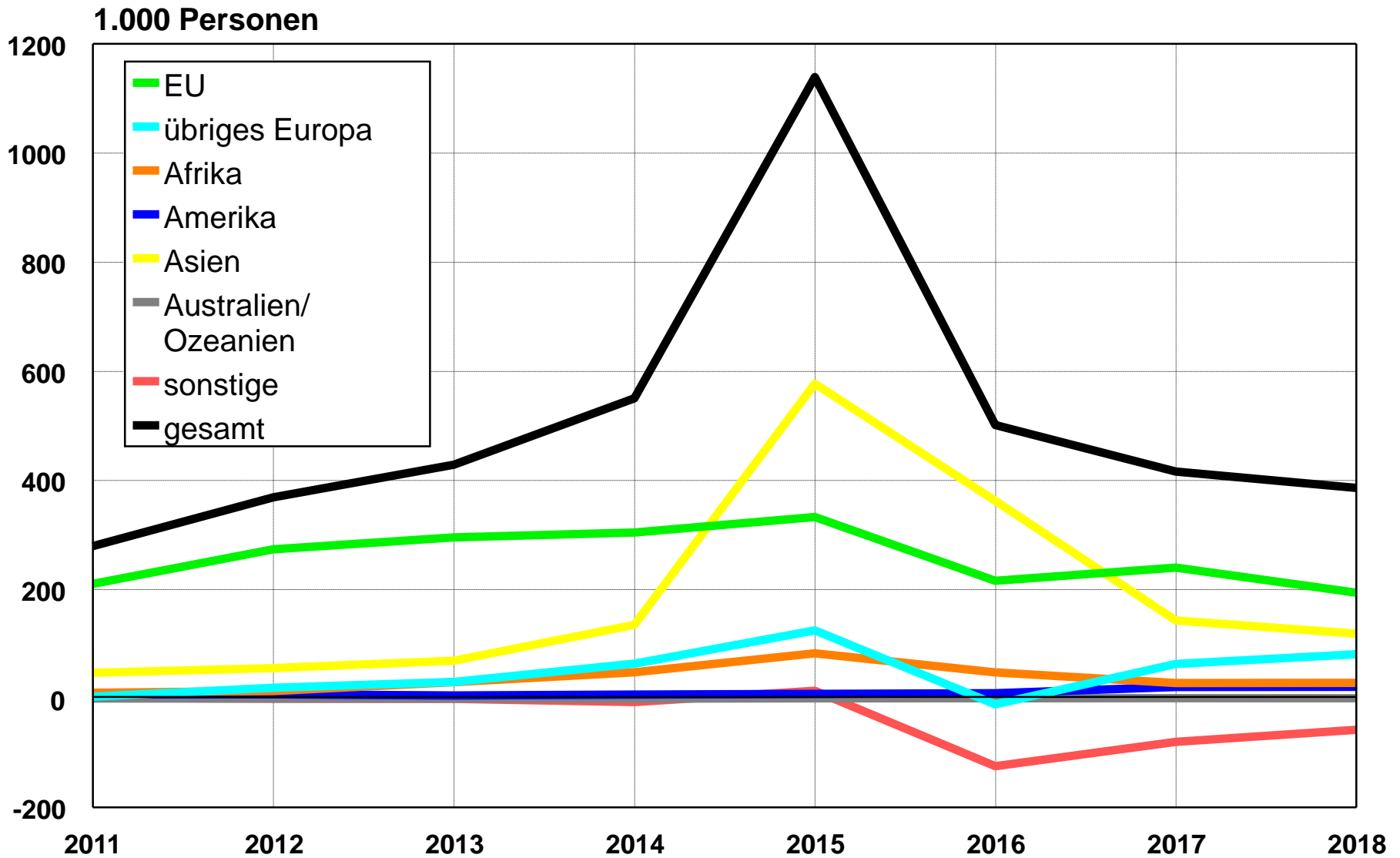


Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland

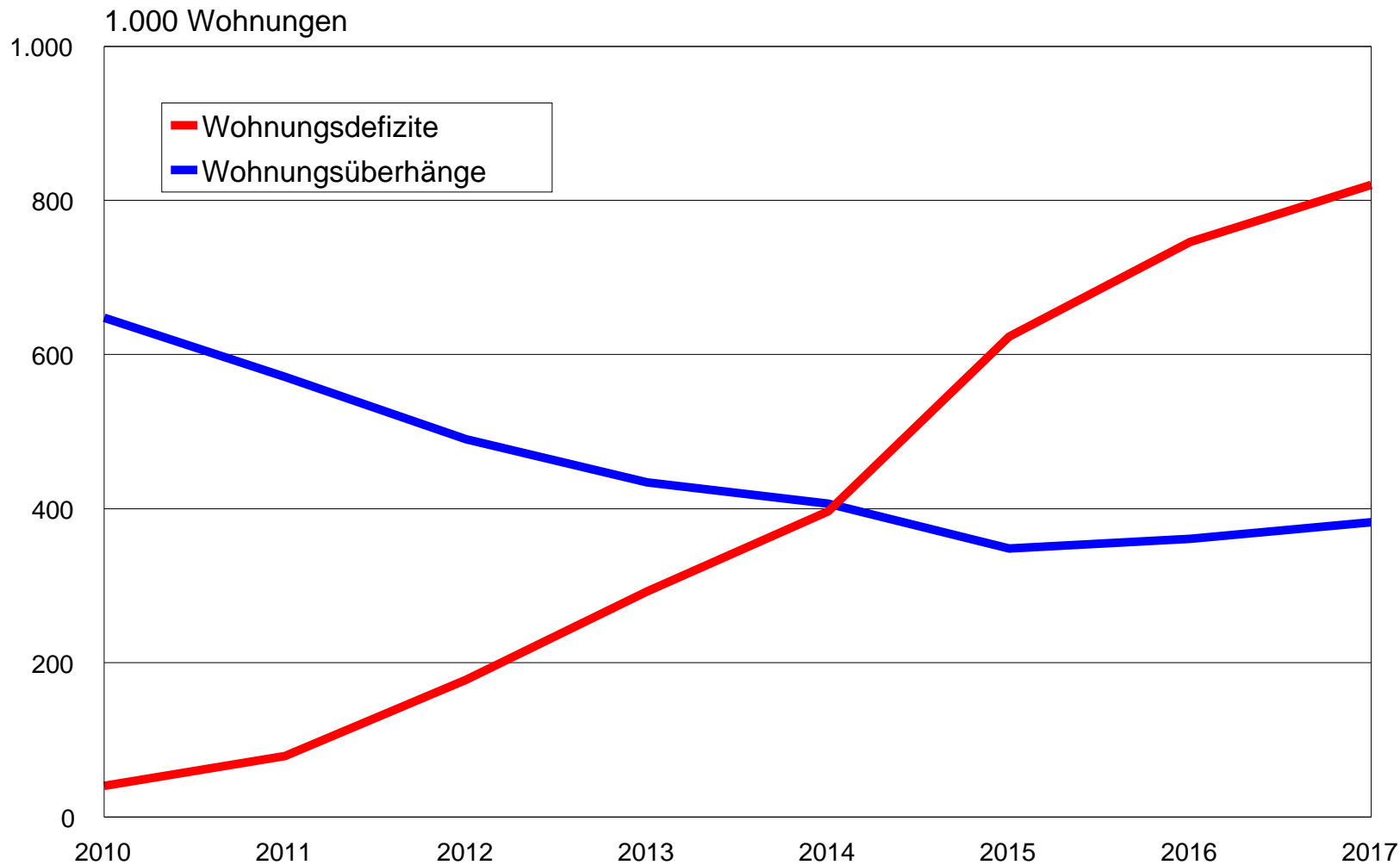
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2018



Wanderungssalden Deutschlands von 2011 bis 2018



Ergebnis des Ansatzes über die regionalisierten Bedarfsberechnungen auf der Basis des Zensus und der Fortschreibungsdaten bis 2017

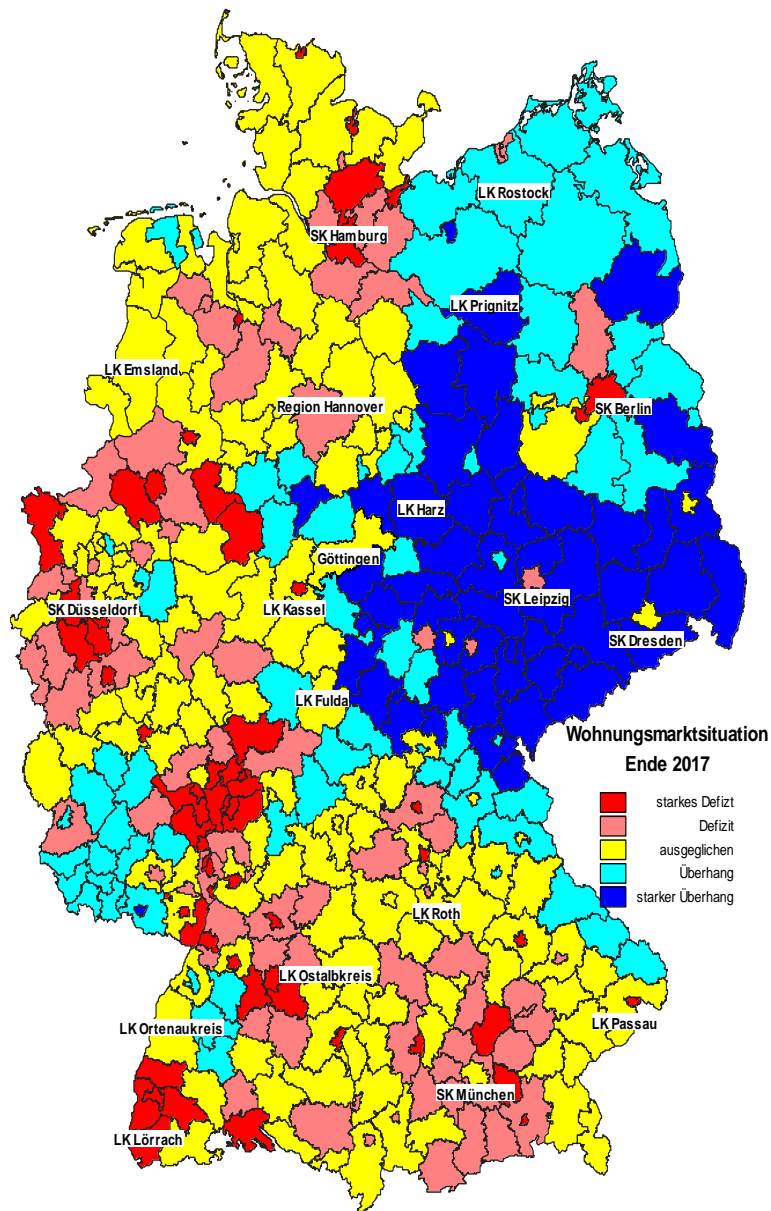
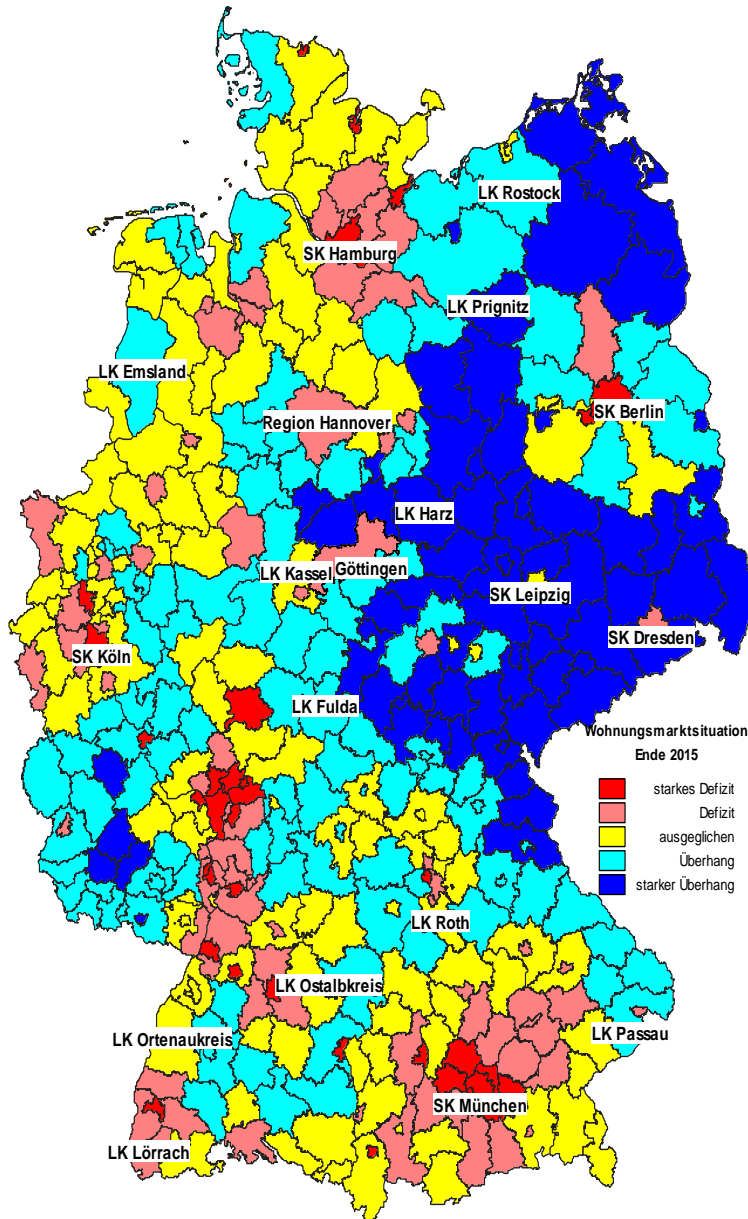


Situation Ende 2017

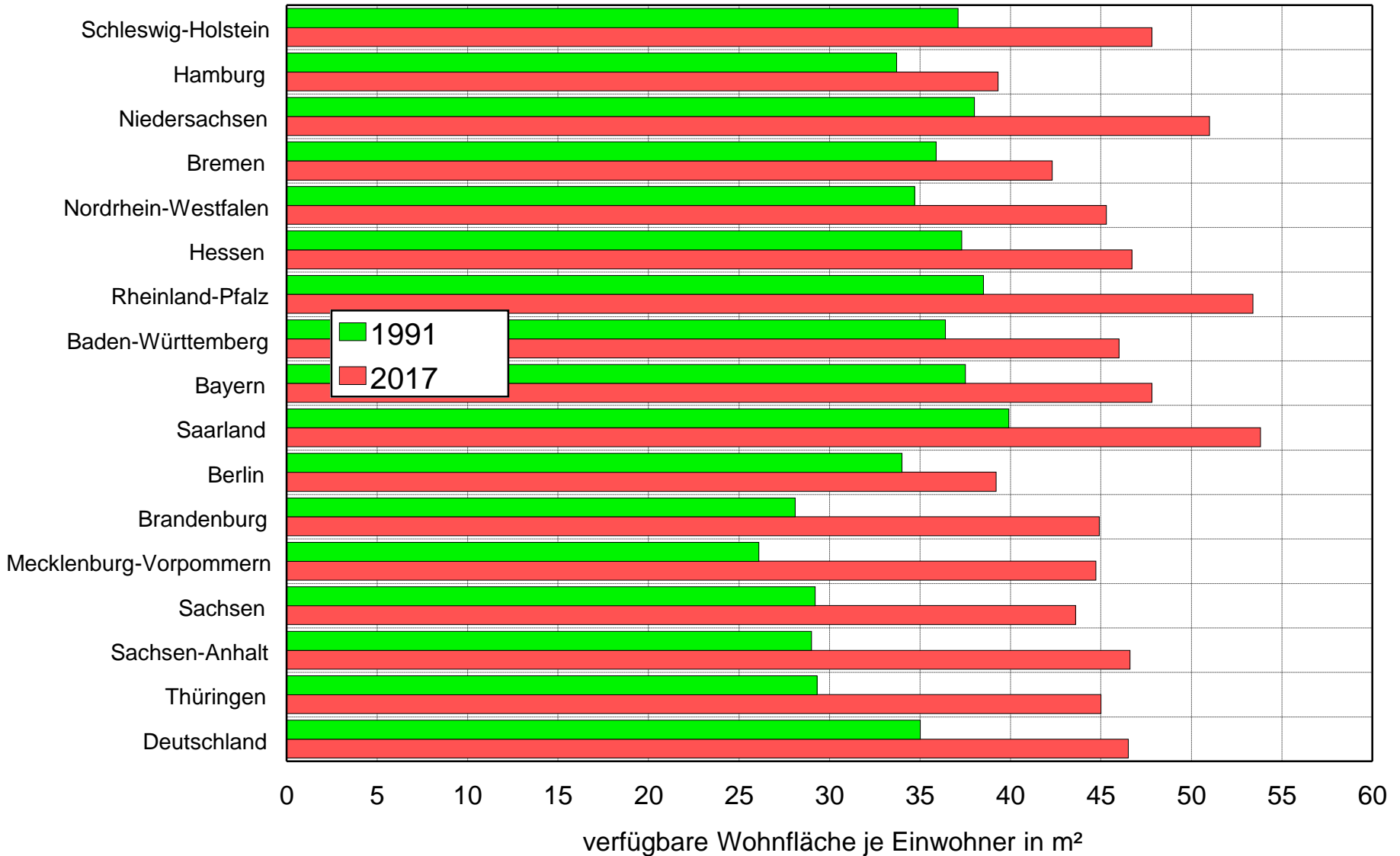
Defizit 820.000 Wohnungen; Überhang 380.000 Wohnungen

diese Methode der Berechnung ist für regionalisierte Betrachtungen notwendig

Wohnungsmarktsituation Ende 2015 und Ende 2017 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Wohnungsnot?



Ein Zwischenfazit

Die Beschäftigungssituation ist hervorragend.

Die Zuwanderung nach Deutschland läuft auf hohem Niveau.

Der Wohnungsbau stagniert.

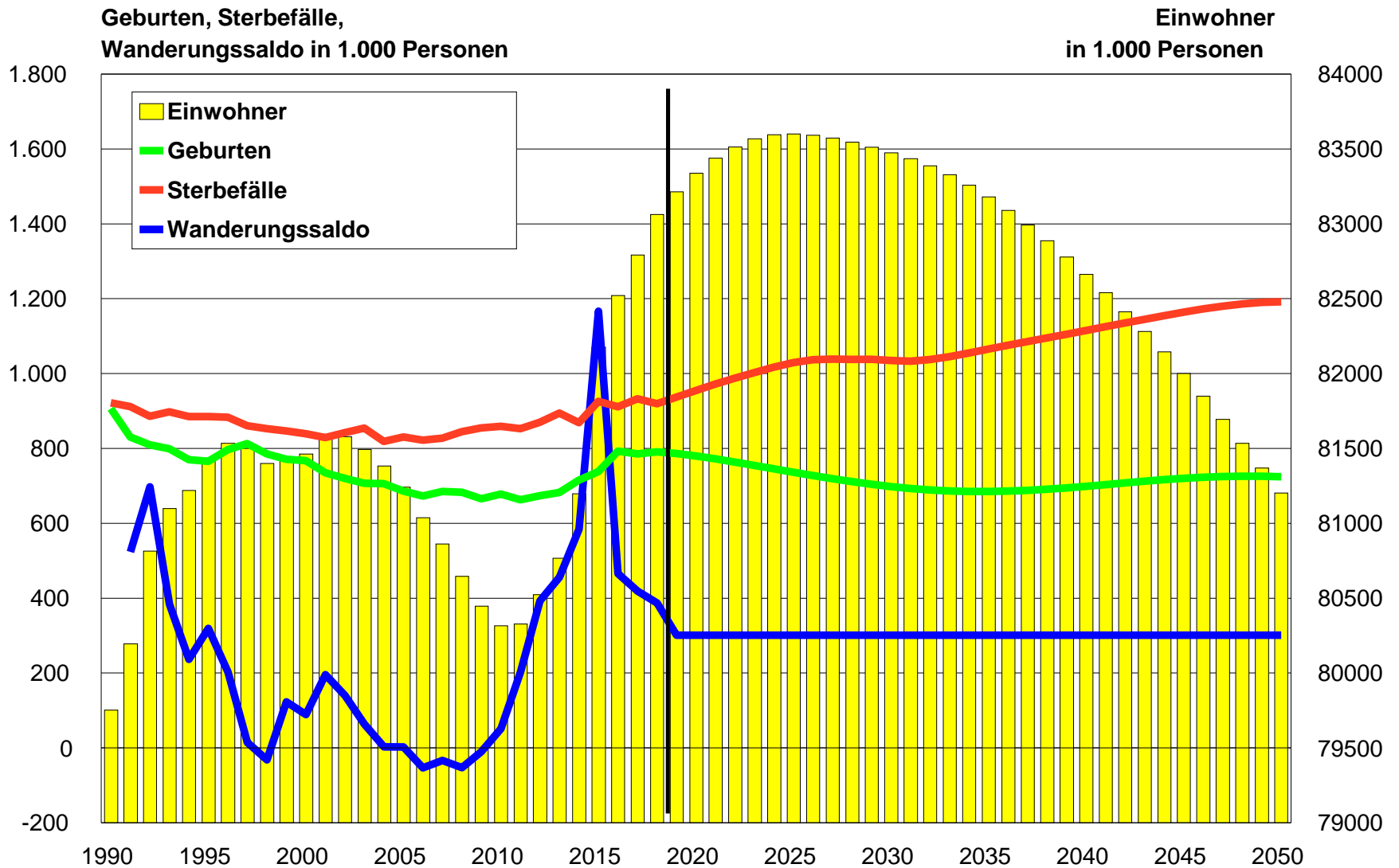
Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnungen wird zunehmend schwieriger.

Die Fluktuation im Bestand sinkt; Geringverdiener können nur umziehen, wenn sie die Städte verlassen.

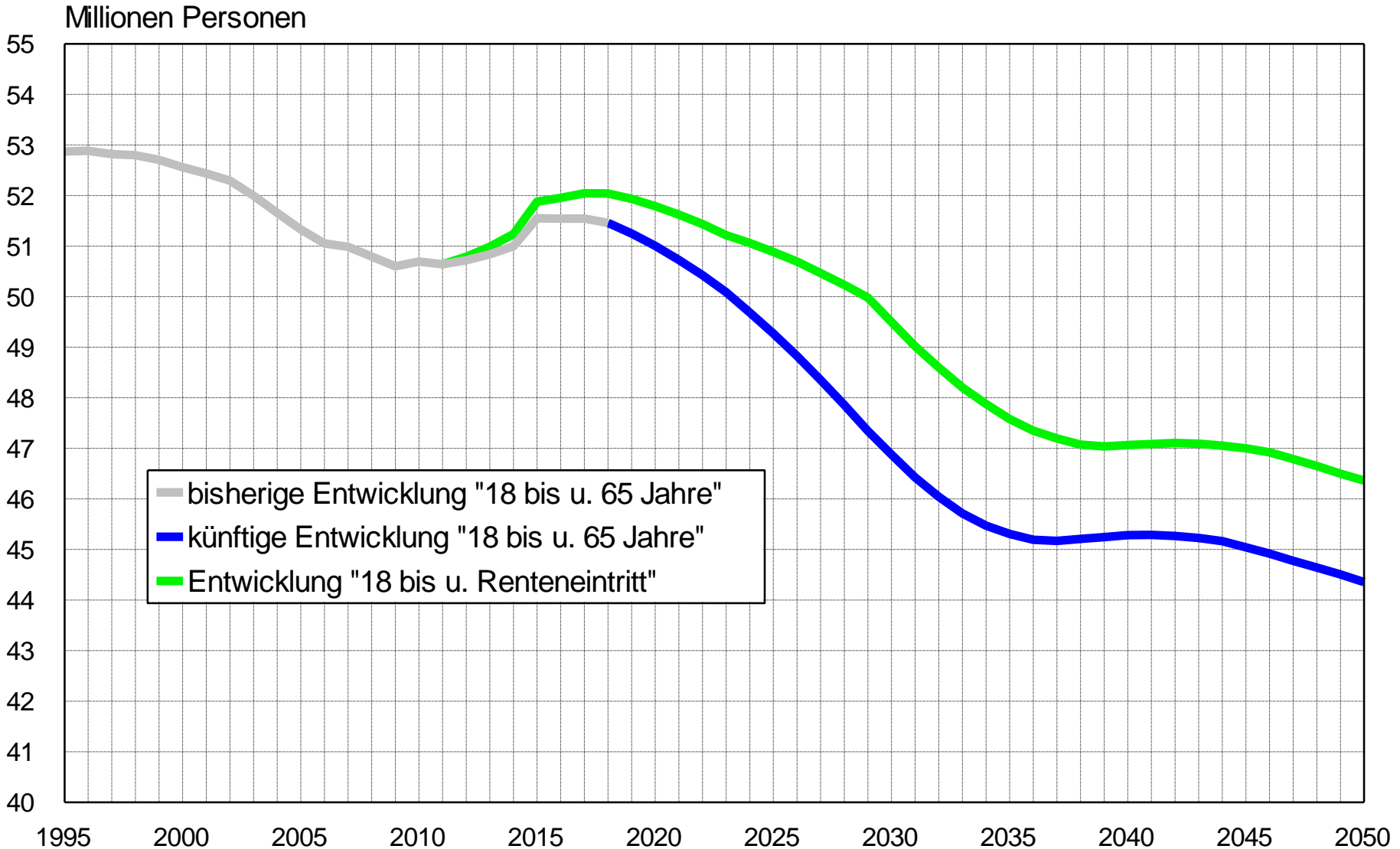
Besonders stark betroffen sind alle Randgruppen der Wohnungsnachfrage, die schon bei ausgeglichenen Märkten nicht in der Lage sind, sich selbst am Markt mit Wohnraum zu versorgen.

Was könnte die Zukunft bringen?

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2018 und im Szenario bis 2050

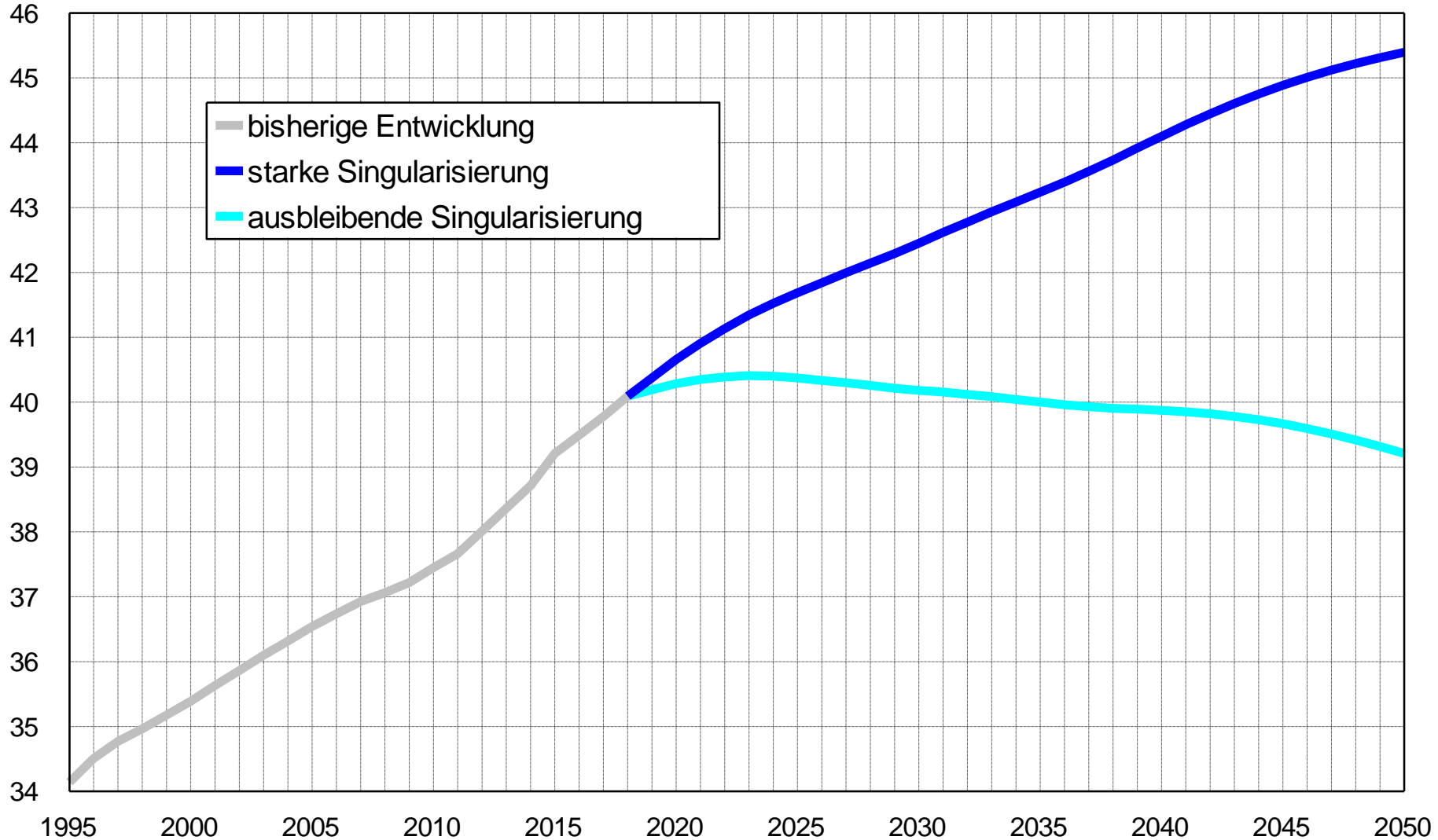


Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung bis 2018 und im Szenario bis 2050

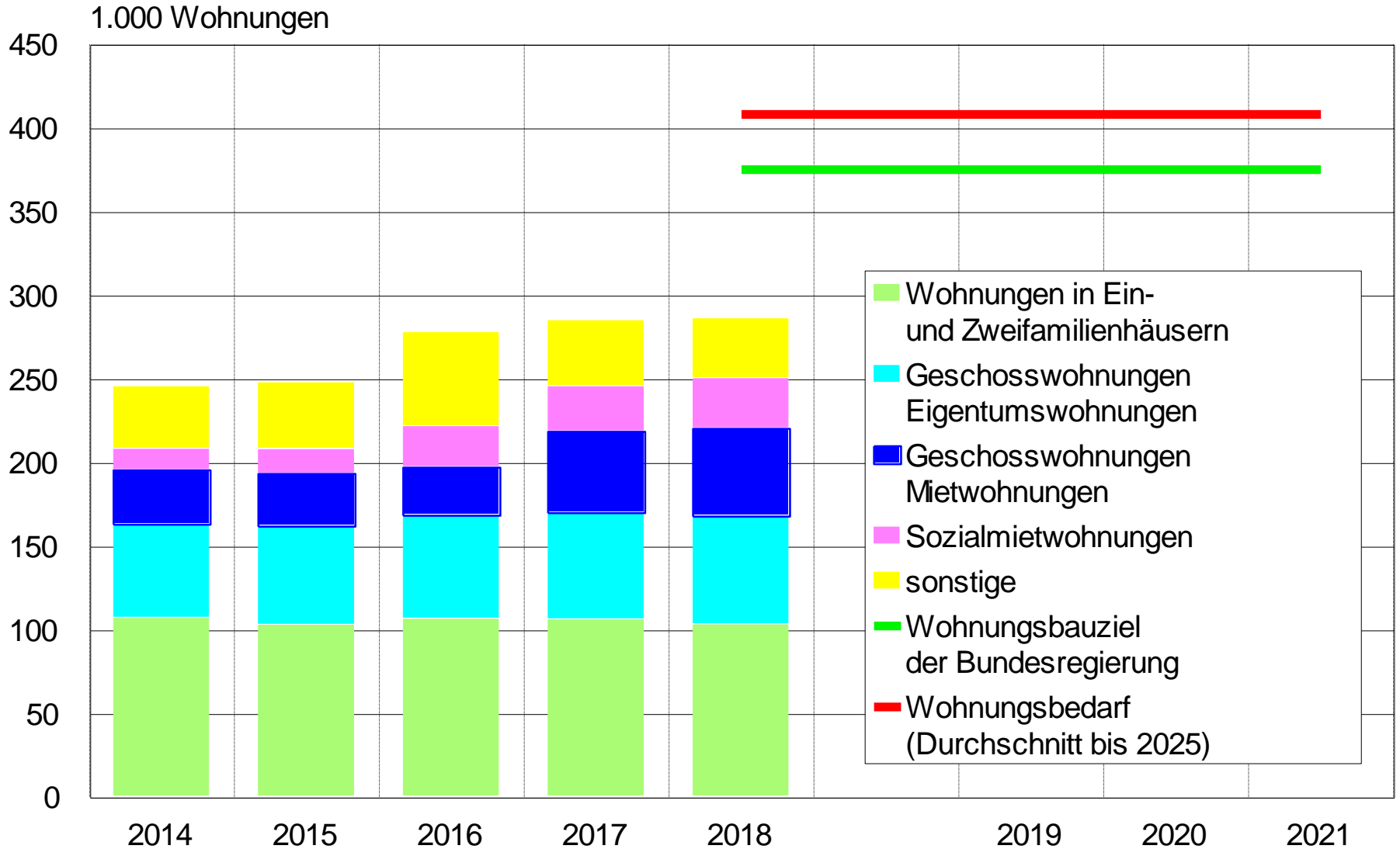


Entwicklung der Zahl privater Haushalte in Deutschland bis 2018 und in zwei Szenarien bis 2050

Millionen Haushalte



Wohnungsbau, Wohnungsbauziel der Bundesregierung und Wohnungsbedarf

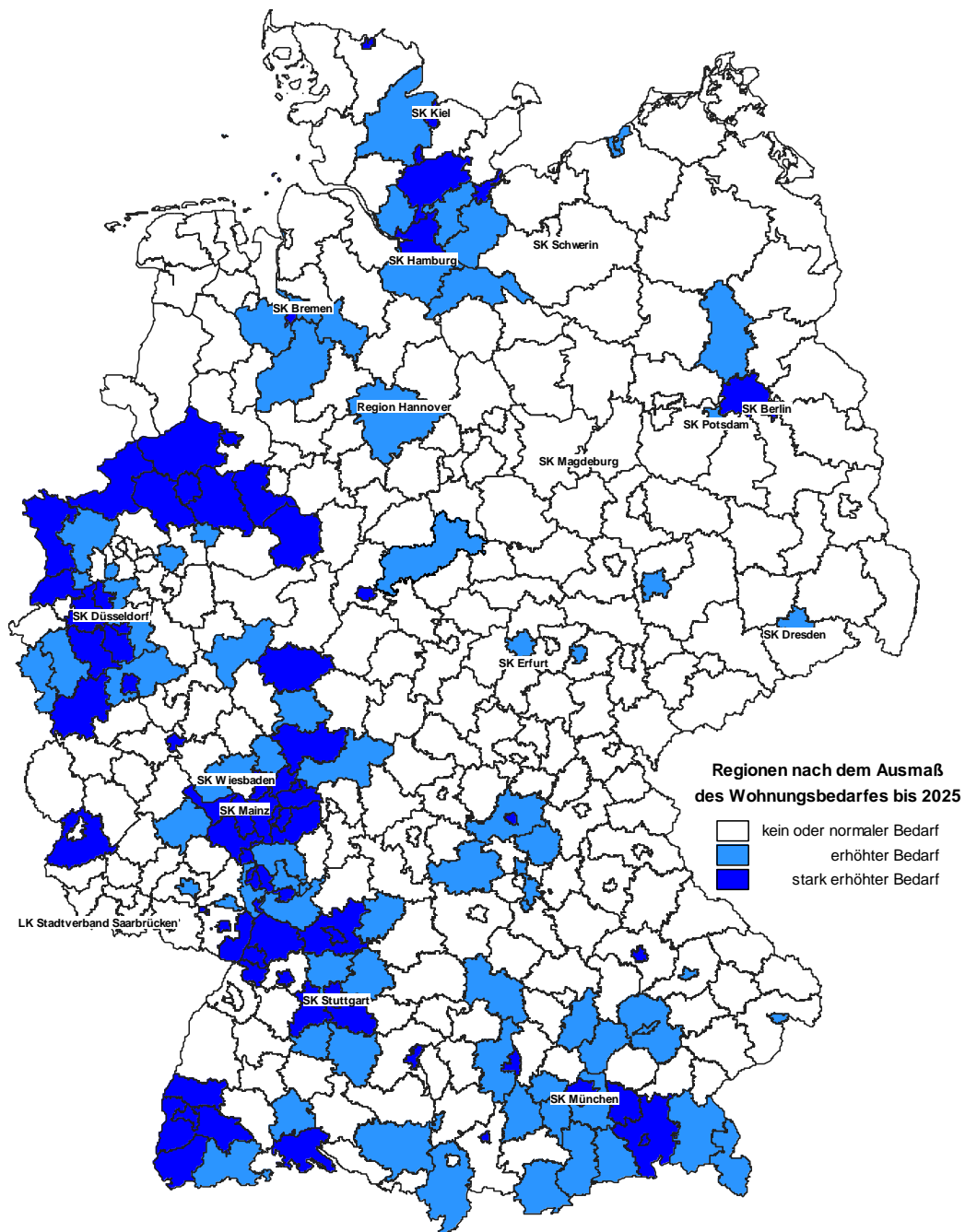


Wohnungsbedarf in Deutschland

- Bei einer Umsetzung der von der Bevölkerung gewünschten Haushaltsentwicklung beträgt der Wohnungsbedarf bis 2025 gut 400.000 Wohnungen je Jahr.
- Ohne weitere Erhöhung der Förderung kann das Wohnungsdefizit nicht abgebaut werden.
- Nicht nur die 820.000 fehlenden, auch ein Teil des darüber hinaus gehenden künftigen Bedarfs betrifft den Bereich des geförderten Wohnungsbaus.
- Ob wir uns angesichts der Herausforderungen durch diverse Wenden (Energie, Mobilität, Landwirtschaft,..) das Wohnen, wie wir es kennen, noch leisten können, bleibt gegenwärtig offen.

Identifizierung von Regionen mit Aufstockungspotenzial

Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotenzial in Deutschland



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

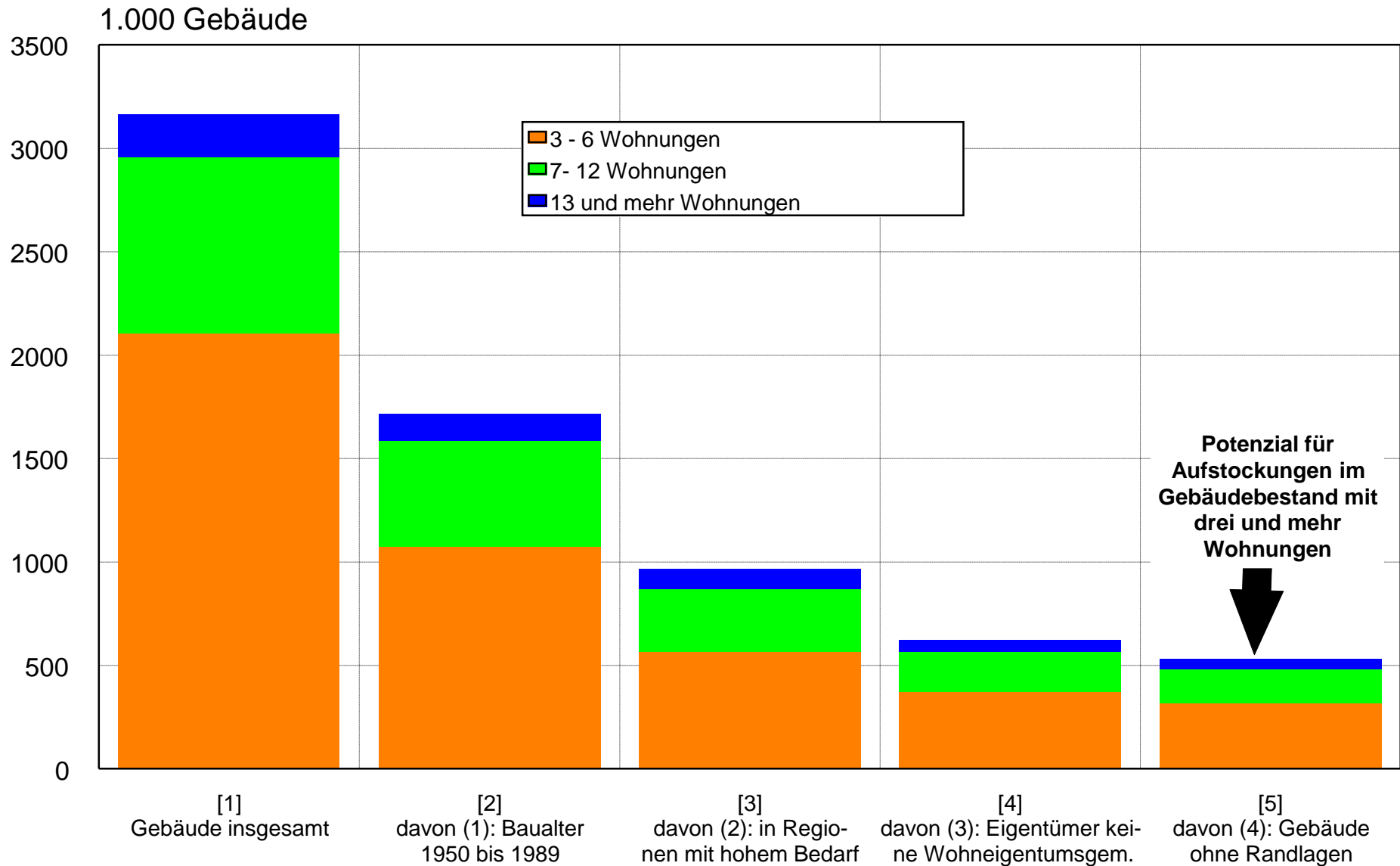
In den übrigen Gebieten dominiert der Ein- und Zweifamilienhausbau auch künftig die Bedarfsdeckung

Die Potenziale im Überblick

- **1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten** auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (aktualisierter Stand der Deutschlandstudie 2016).
- **20.000 Wohneinheiten** oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- **560.000 Wohneinheiten** durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- **350.000 Wohneinheiten** durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- **400.000 Wohneinheiten** auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

In der Gesamtheit bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein Potenzial **von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen.**

Gebäude mit drei und mehr Wohnungen insgesamt und verbleibendes Potenzial für Aufstockungen







**Keine Angst vor hohen
Einwohnerdichten! Das muss den
Bürgern vermittelt werden.**

Das sind die zehn lebenswertesten Städte der Welt

In der sogenannten Mercer-Studie werden jährlich die Städte mit der höchsten Lebensqualität gekürt. Dabei fließen politische und wirtschaftliche Aspekte ebenso in das Ranking ein wie sozio-kulturelle und umweltorientierte Gesichtspunkte. In diesem Jahr schaffen es drei deutsche Städte unter die Top Ten

Autor: Malte Joost

Platz 1: Wien

< 10 / 10 >



Foto: JFL Photography / Fotolia

Politik, Wirtschaft, Kultur und Umwelt: Das achte Mal in Folge belegt Wien Platz 1 des Mercer-Rankings als lebenswerteste Stadt der Welt

Platzierung 2018	Stadt
1	Wien
2	Zürich
3	Auckland
3	München
5	Vancouver
6	Düsseldorf
7	Frankfurt
8	Genf
9	Kopenhagen
10	Basel
10	Sydney
13	Berlin
19	Hamburg
23	Nürnberg
28	Stuttgart
60	Leipzig

Hamburg	2.340	Einw./km ²
Köln	2.630	Einw./km ²
Frankfurt am Main	2.960	Einw./km ²
Berlin	4.060	Einw./km ²
München	4.670	Einw./km ²
Basel	6.400	Einw./km ²
Kopenhagen	7.140	Einw./km ²
Wien (Innere Stadt)	8.465	Einw./km²
Genf	11.730	Einw./km ²
London City	12.600	Einw./km ²
Barcelona	16.200	Einw./km ²
Athen	17.050	Einw./km ²
Paris ¹⁾	21.290	Einw./km ²

Fazit

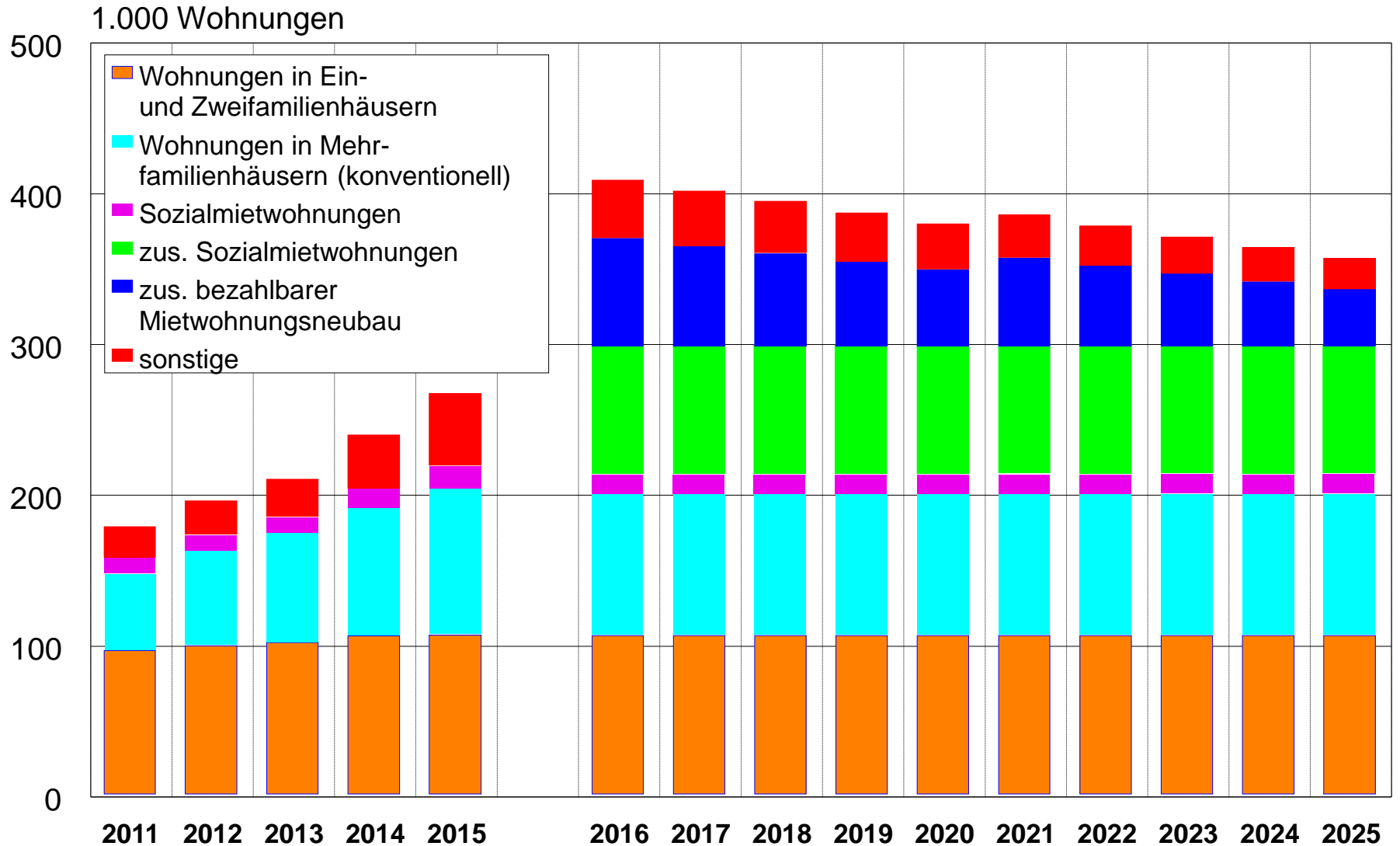
- **Zwei zentrale staatliche Ziele, die Ausweitung des Wohnungsbaus ohne zusätzliche Baulandflächen, werden von Aufstockungen und Umnutzungen in nahezu idealer Weise gestützt.**
- **Da aktuell nur wenig baureife Flächen verfügbar sind, könnten Aufstockungen unmittelbar einen erheblichen Beitrag zum Abbau des Wohnungsmangels beitragen.**
- **Der bisherige "Normalfall" ist aber der Neubau von Wohngebäuden.**
- **Eine, auch mit Blick auf die Ziele des Bauministeriums (in welches Ministerium die auch immer eingegliedert sind), sinnvolle schnelle Marktdurchdringung könnte durch eine temporäre Förderung unterstützt werden.**

Fazit

- **Wenn hinreichend Aufstockungen und Umnutzungen realisiert sind, wird auch die, ökonomisch ohnehin hochinteressante, Aufstockung und Umnutzung ein Normalfall werden.**
- **Soweit bauordnungsrechtliche Hemmnisse bestehen, sind deren Zielstellungen mit den Zielen eine verbesserten Wohnungsversorgung bei möglichst niedrigem Flächenverbrauch abzuwägen.**
- **In der Realität konnten sich die Vorschläge bisher leider nur unzureichend durchsetzen.**

Zurück zum September 2015

Unsere wohnungspolitischen Forderungen im September 2015:



10-Punkte-Programm zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (27.11.2015 | Pressemitteilung Nr. 325/15):

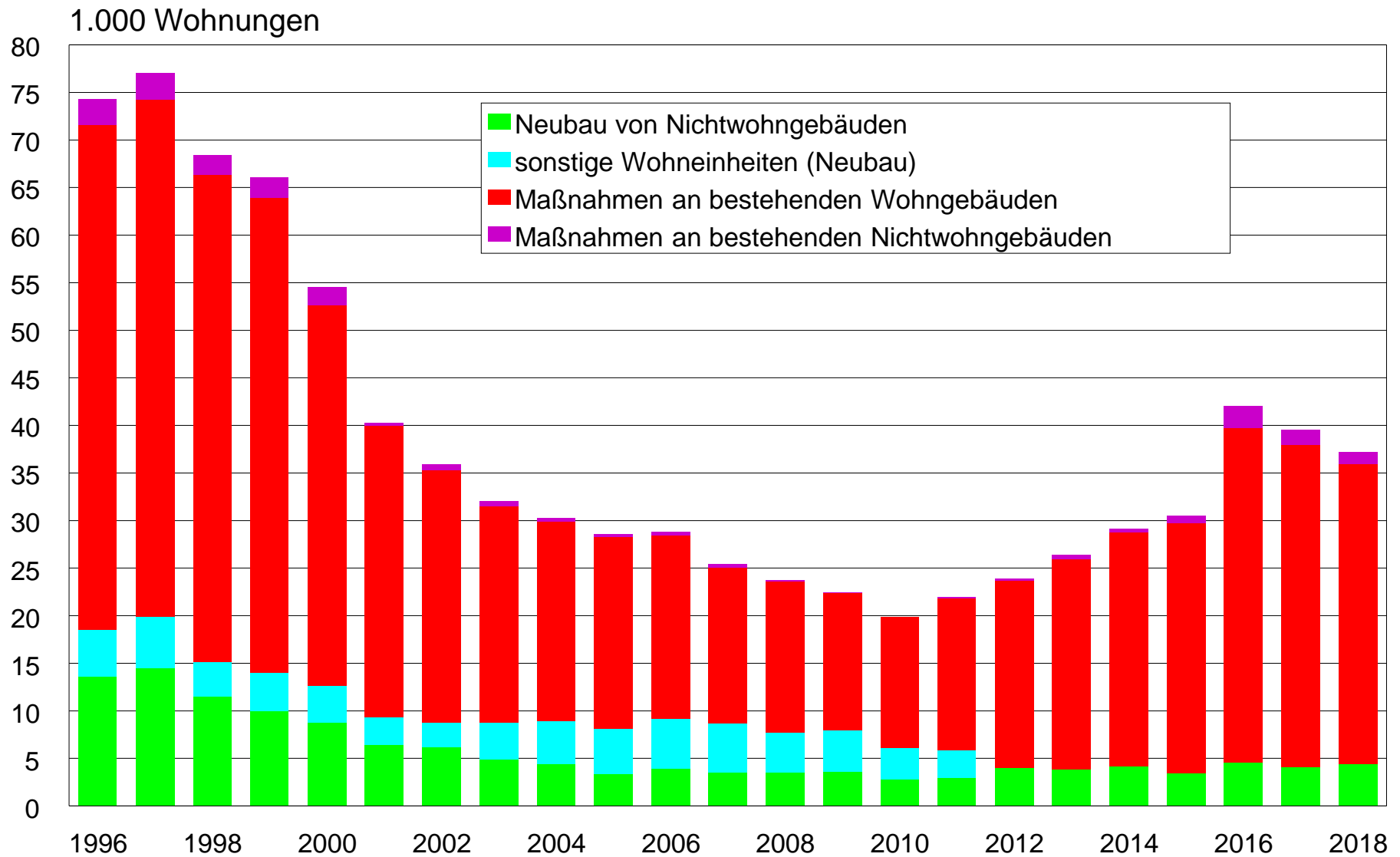
- 1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;**
- 2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen;**
- 3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken;**
- 4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;**
- 5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben;**
- 6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen;**
- 7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren;**
- 8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren;**
- 9. Energie-Einsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren;**
- 10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben**

Hendricks: "Wir brauchen ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubau und die positive Wahrnehmung von Innenentwicklung und Nachverdichtung."

Unsere wohnungspolitischen Forderungen im August 2019:

- 1. Erhöhung des Neubaus von Sozialwohnungen auf 80.000 Wohnungen je Jahr (von gegenwärtig 27.000 Wohnungen).**
- 2. Schaffung weiterer 75.000 Sozialwohnungen je Jahr über die Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegrechten.**
- 3. Förderung von Wohnungsneubau im Segment des bezahlbaren Wohnens (Miete in Abhängigkeit von den Mietenstufen des Wohngeldgesetzes von 6,00 € bis 9,00 € je m² und Monat).**
- 4. Bereitstellung von „bezahlbarem“ Bauland durch den Bund, Bundesunternehmen (BIMA, DB AG, ...), die Länder und die Kommunen.**
- 5. Die paritätische Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Länder ist Voraussetzung für den zielgerichteten Einsatz der Bundesmittel.**

Die Realität der Schaffung von Wohnungen außerhalb des Neubaus von Wohngebäuden im Bestand





Hölle.

keine
Wendemöglichkeit