

Potential Aufstockungen – Dächer als neue Grundstücke in hochurbanen Lagen

Matthias Günther
Pestel Institut
Hannover, Deutschland



Potential Aufstockungen – Dächer als neue Grundstücke in hochurbanen Lagen

1. Warum interessieren wir uns überhaupt für das Thema Nachverdichtung?

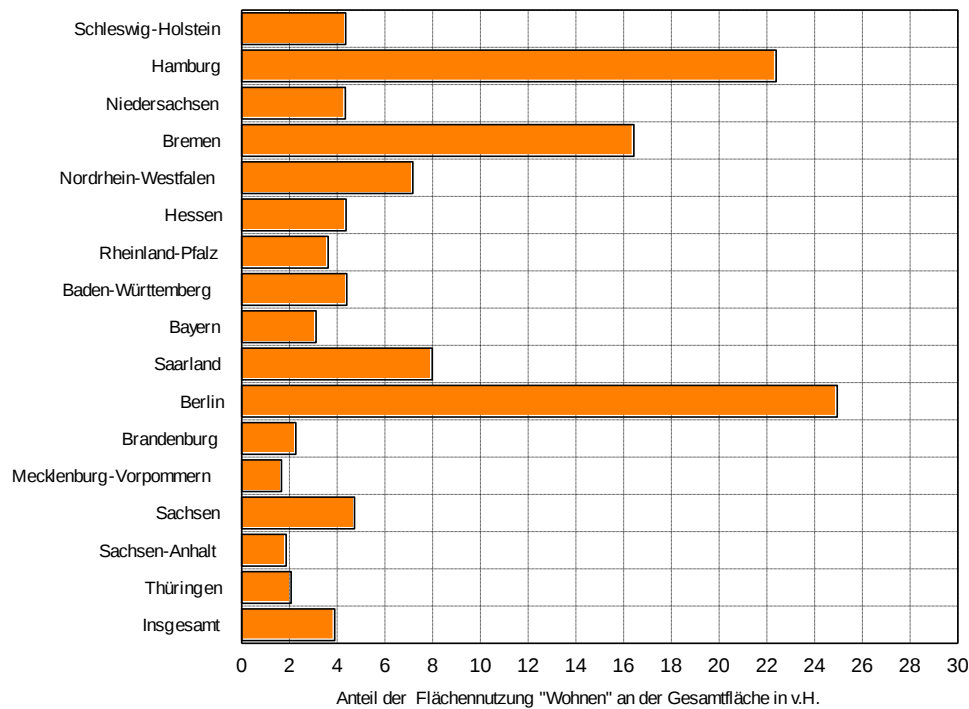


Abbildung 1: Anteil der Flächennutzung «Wohnen» an der Gesamtfläche nach Bundesländern 2020

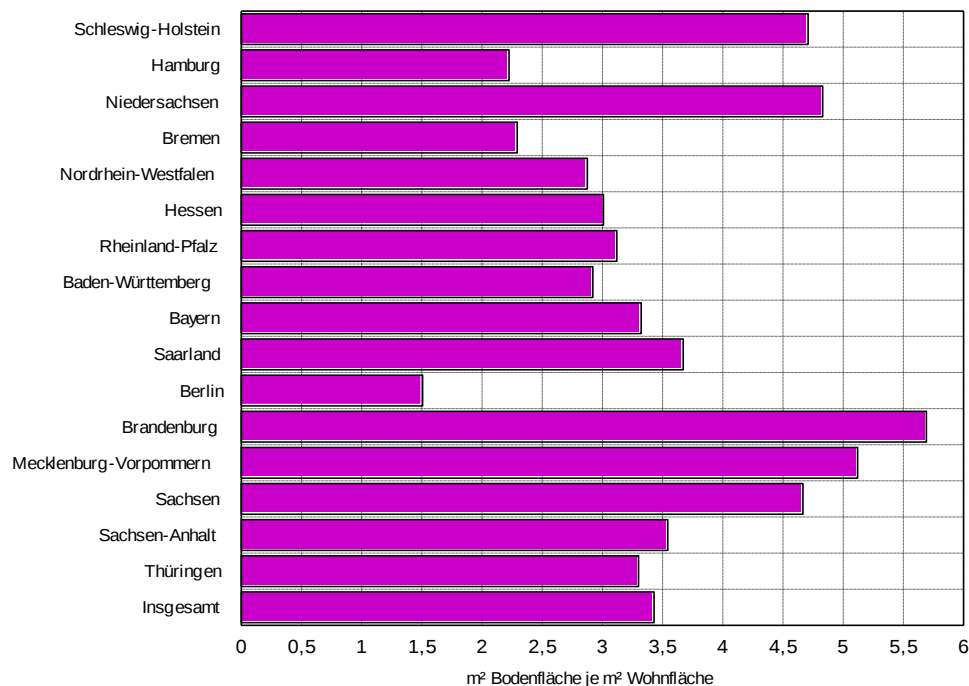


Abbildung 2: Flächennutzung «Wohnen» je m²-Wohnfläche nach Bundesländern 2020

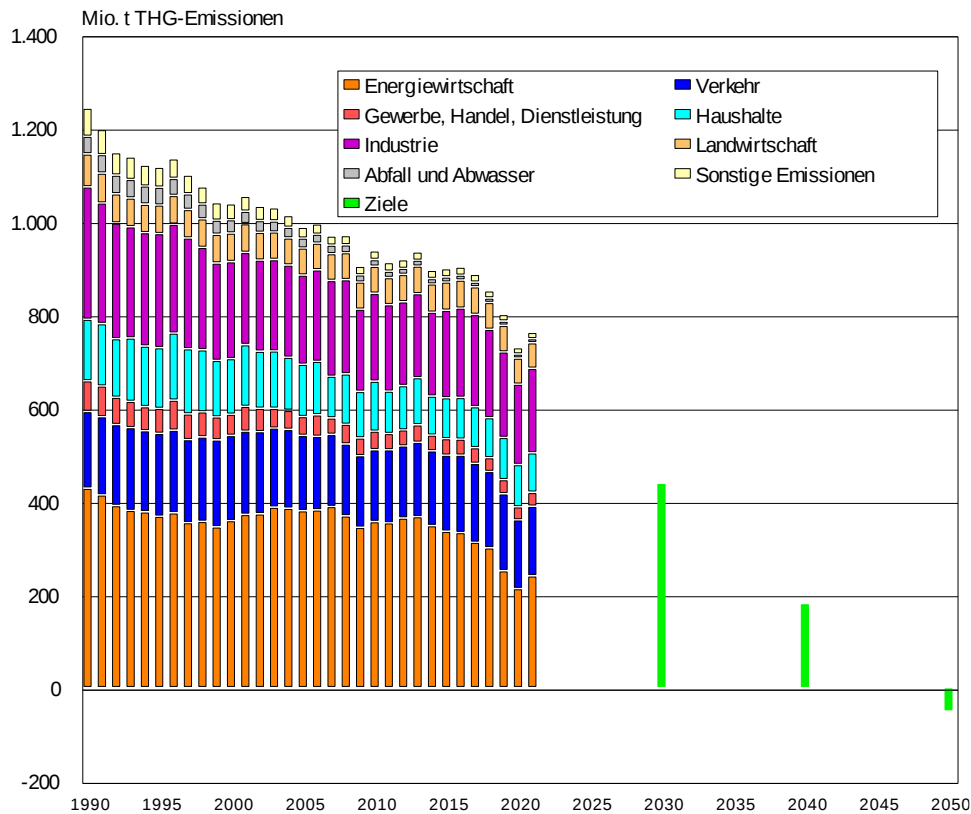


Abbildung 3: Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020

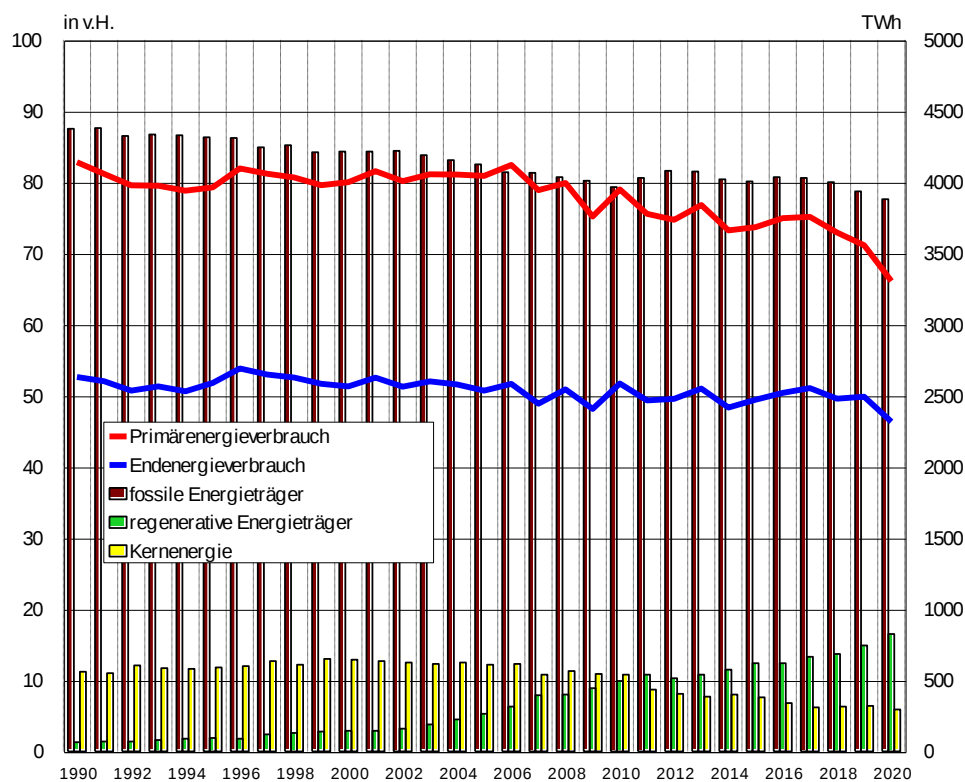


Abbildung 4: Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2020

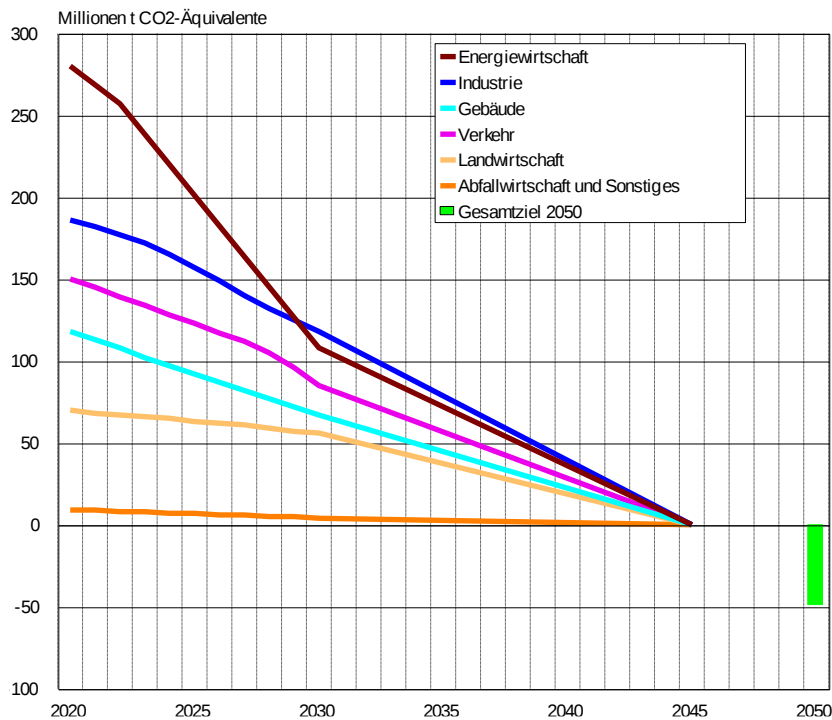


Abbildung 5: Vorgaben zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Deutschland nach der Änderung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021

2. Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland

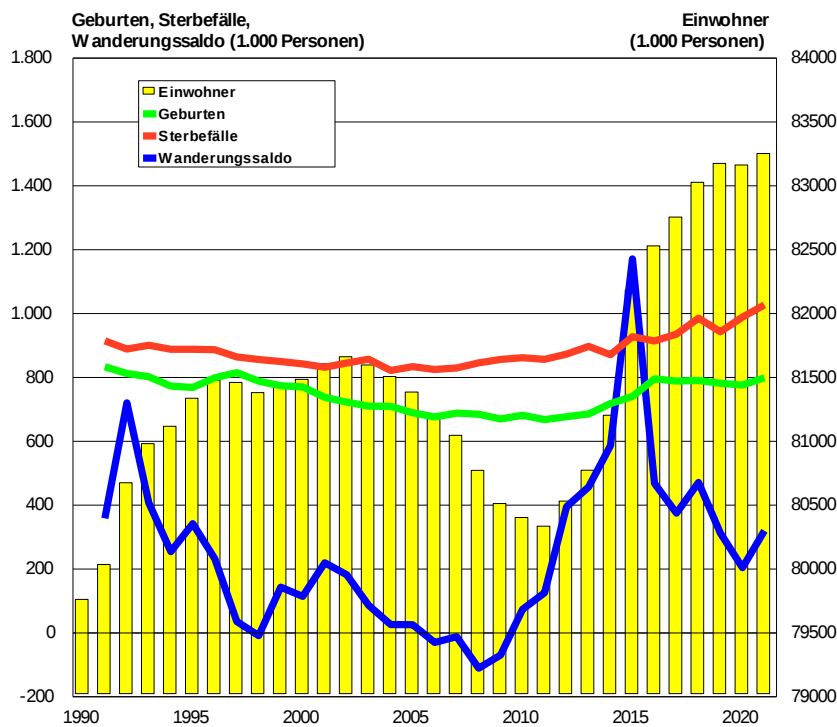


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2021

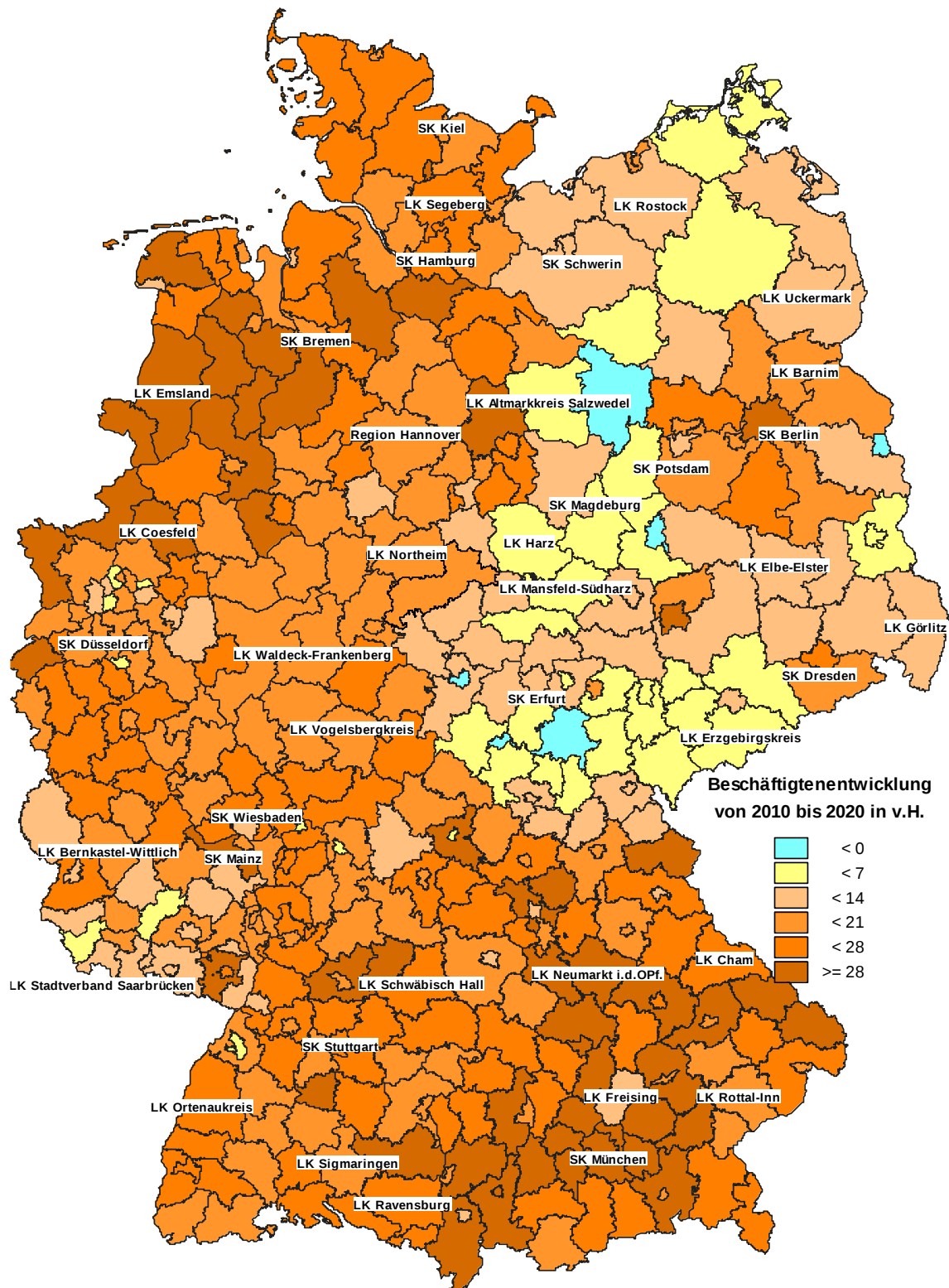


Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2010 bis 2020 in v. H.

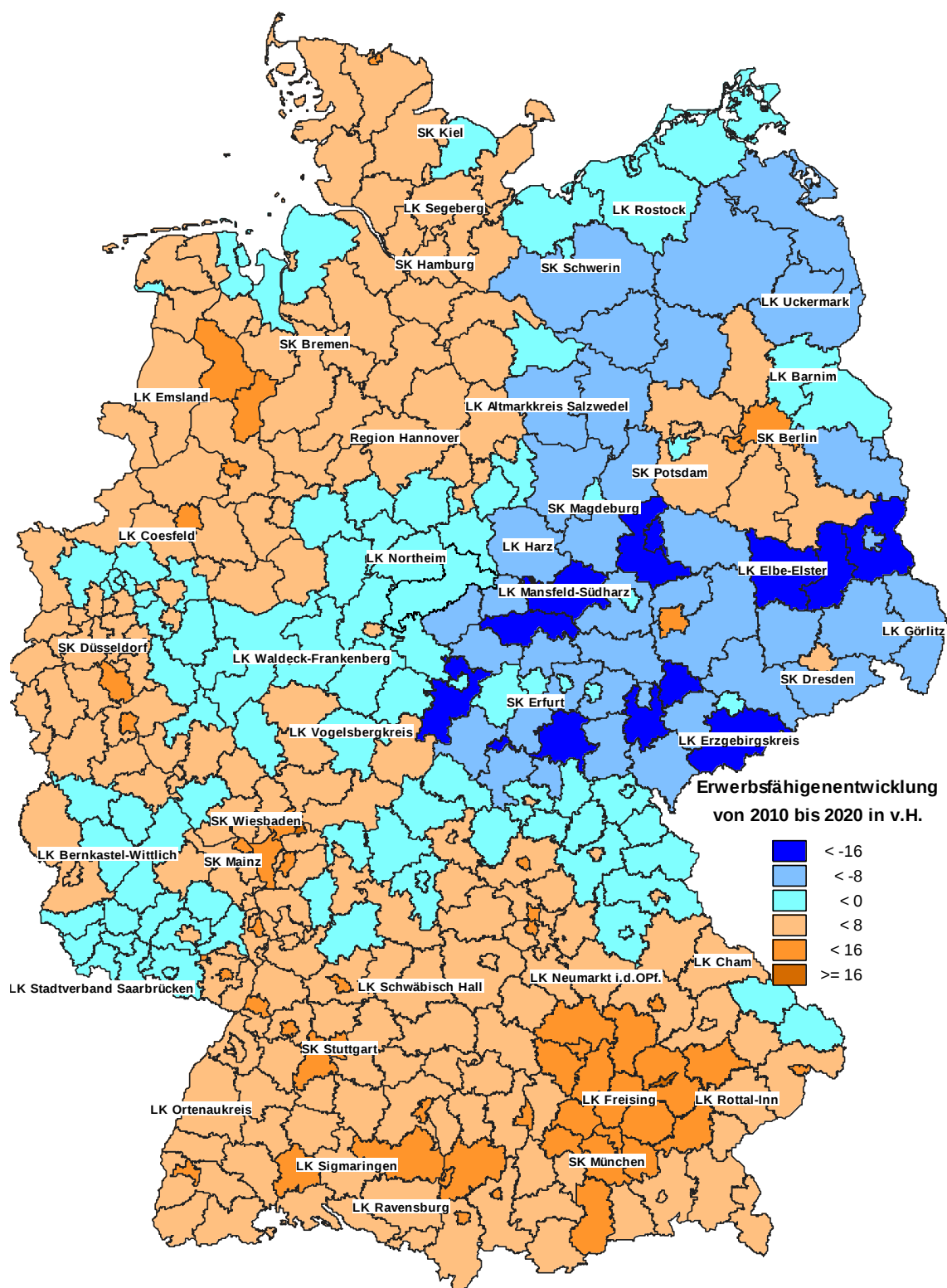


Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbsfähigen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2000 bis 2020 in v. H.

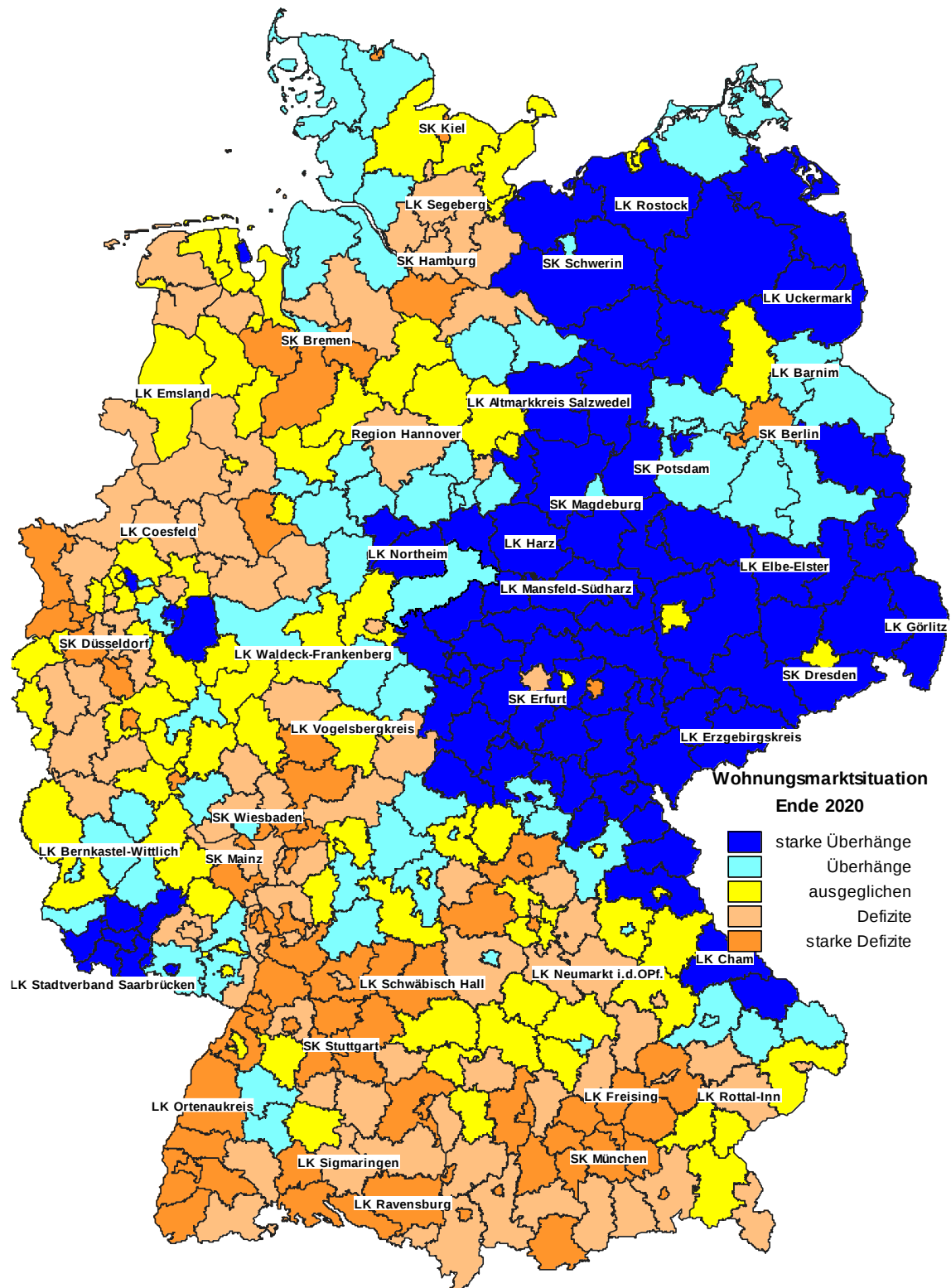


Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2020

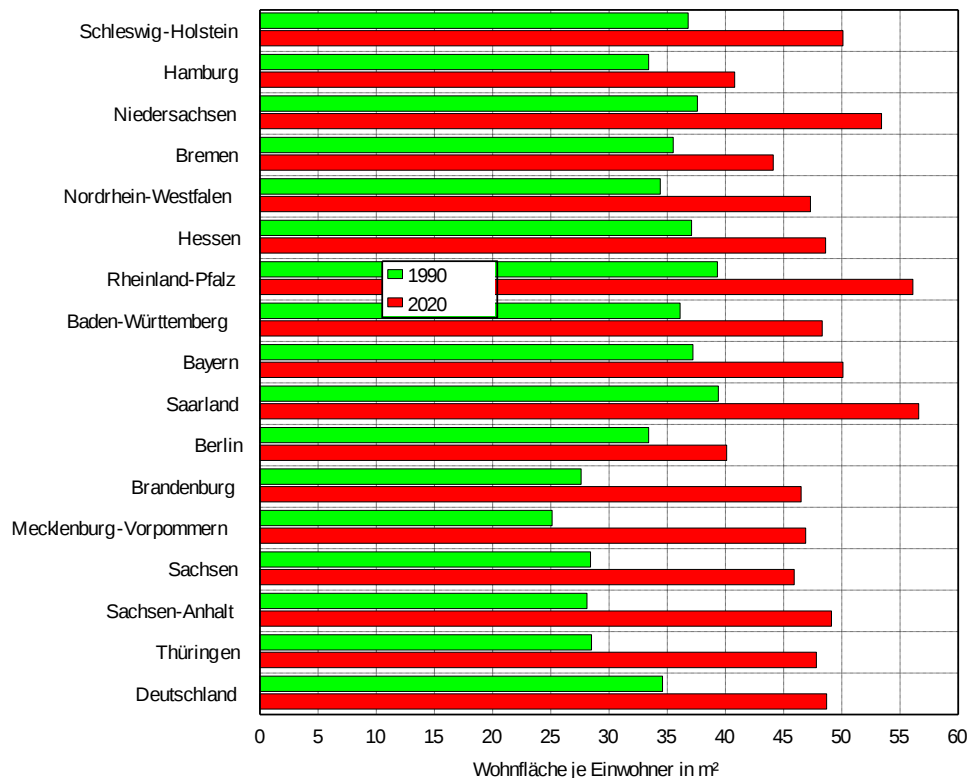


Abbildung 10: Wohnfläche je Einwohner nach Bundesländern in den Jahren 1990 und 2020

3. Ein Zwischenfazit

- Trotz Corona ist die Beschäftigungssituation zumindest für Arbeitssuchende hervorragend,
- inzwischen zeigen sich deutliche Auswirkungen des Krieges Russlands gegen die Ukraine,
- die Zuwanderung nach Deutschland läuft wieder auf sehr hohem Niveau,
- der Wohnungsbau hatte 2020 einen zwischenzeitlichen Höhepunkt, konnte dies Niveau 2021 aber nicht halten,
- 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.

4. Was könnte die Zukunft bringen?

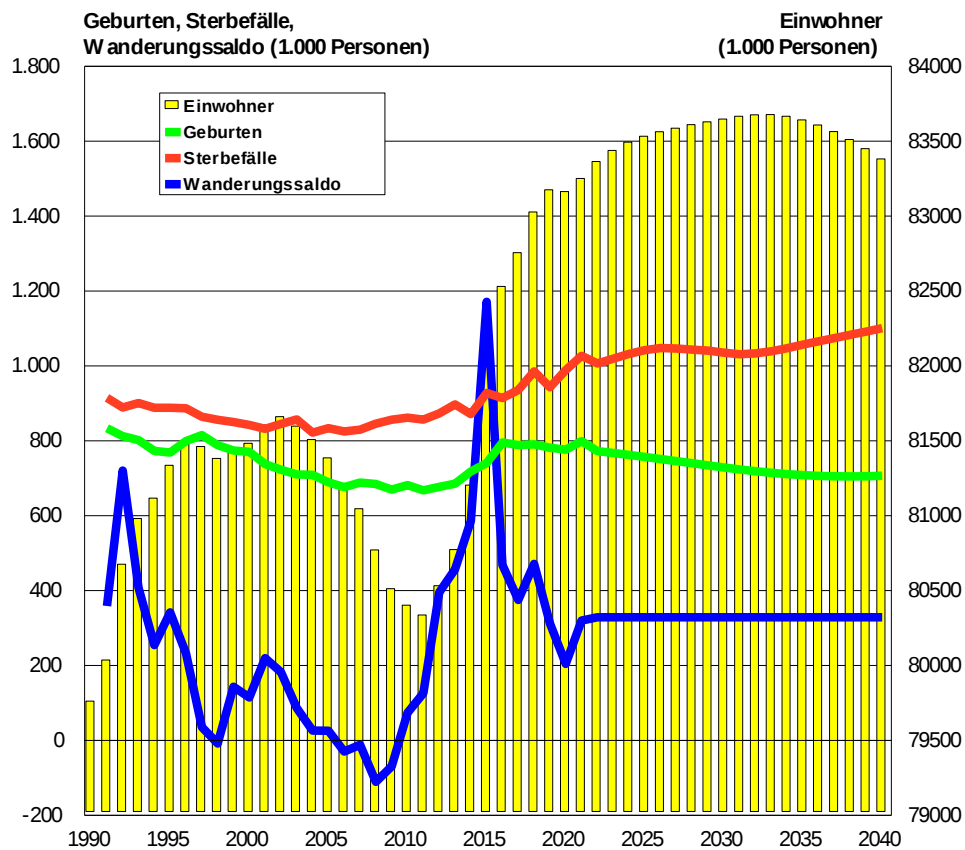


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2021 und im Szenario bis 2040

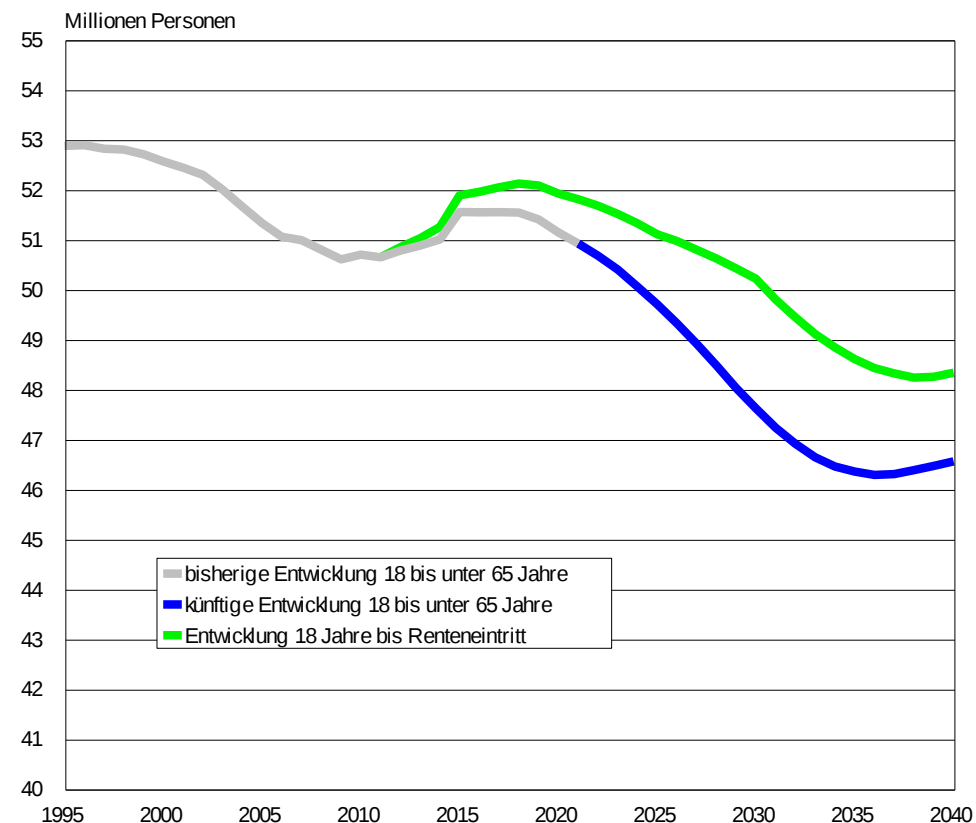


Abbildung 12: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung bis 2021 und im Szenario bis 2040

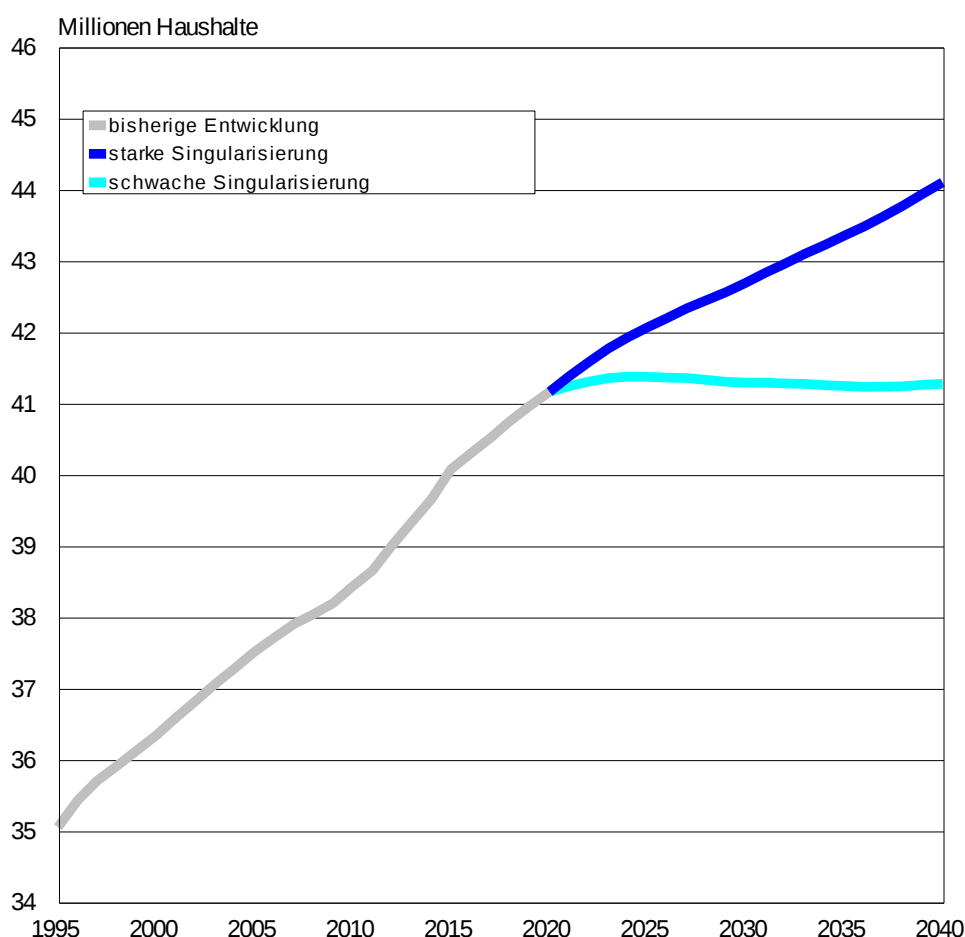


Abbildung 13: Entwicklung der Zahl privater Haushalte in Deutschland bis 2020 und in zwei Szenarien bis 2040

5. Bewertung der aktuellen Situation und Ausblick auf die kommenden Jahre

Die Ziele der Bundesregierung im Wohnungsbau sind ausdrücklich zu unterstützen. Ein Wohnungsbau von 400.000 WE je Jahr ließe einen vollständigen Defizitabbau bis 2025 zu. Mehr Wettbewerb und mehr Auswahl für Mieter und Käufer wird über mehr neue Wohnungen möglich. Dadurch werden noch vorhandene Mieterhöhungsspielräume beschnitten.

Die Zielerreichung wird aber nur über eine deutliche Ausweitung der Maßnahmen im Gebäudebestand möglich sein.

In der Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen, vor allem Büroflächen, liegen große Chancen zur Schaffung von Wohnungen mit gegenüber dem Neubau deutlich geringerem Aufwand an Kapital und Personal.

Trotzdem werden temporär auch Arbeitskräfte aus dem Modernisierungsbereich für die Schaffung neuer Wohnungen durch Umbau eingesetzt werden müssen.

Wenn der Baubedarf nach dem Defizitabbau deutlich absinkt, kann sich die Bauwirtschaft umso stärker insbesondere der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes widmen.

Das Ziel des Neubaus von 100.000 Sozialwohnungen erfordert die Umlenkung von Kapazitäten und damit eine auskömmliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Weiterhin muss das Segment des bezahlbaren Wohnens mit einer Zielmiete von 8,5 € je m²-Wohnfläche im Neubau gestärkt werden. Hier bedarf es einer gezielten Förderung, die als Gegenleistung eine über mindestens 15 Jahre abgesenkte Miete einfordern muss.

Das in einem Sozialstaat mit über 15 Millionen armen Menschen nur 1,1 Millionen Sozialwohnungen (2,6% des Wohnungsbestandes) vorhanden sind und nur 0,62 Millionen Haushalte (1,5% der privaten Haushalte) Wohngeld bezogen haben, zeigt die Notwendigkeit eines Ausbaus des sozialen Wohnens.

Die Weiterentwicklung des inklusiven Wohnens wurde in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Hier müssen dringend neue Akzente gesetzt werden. Das Vorhalten von Kontingenten aus dem Sozialwohnungsneubau für benachteiligte Gruppen ist geboten.

6. Identifizierung von Regionen mit Aufstockungspotenzial

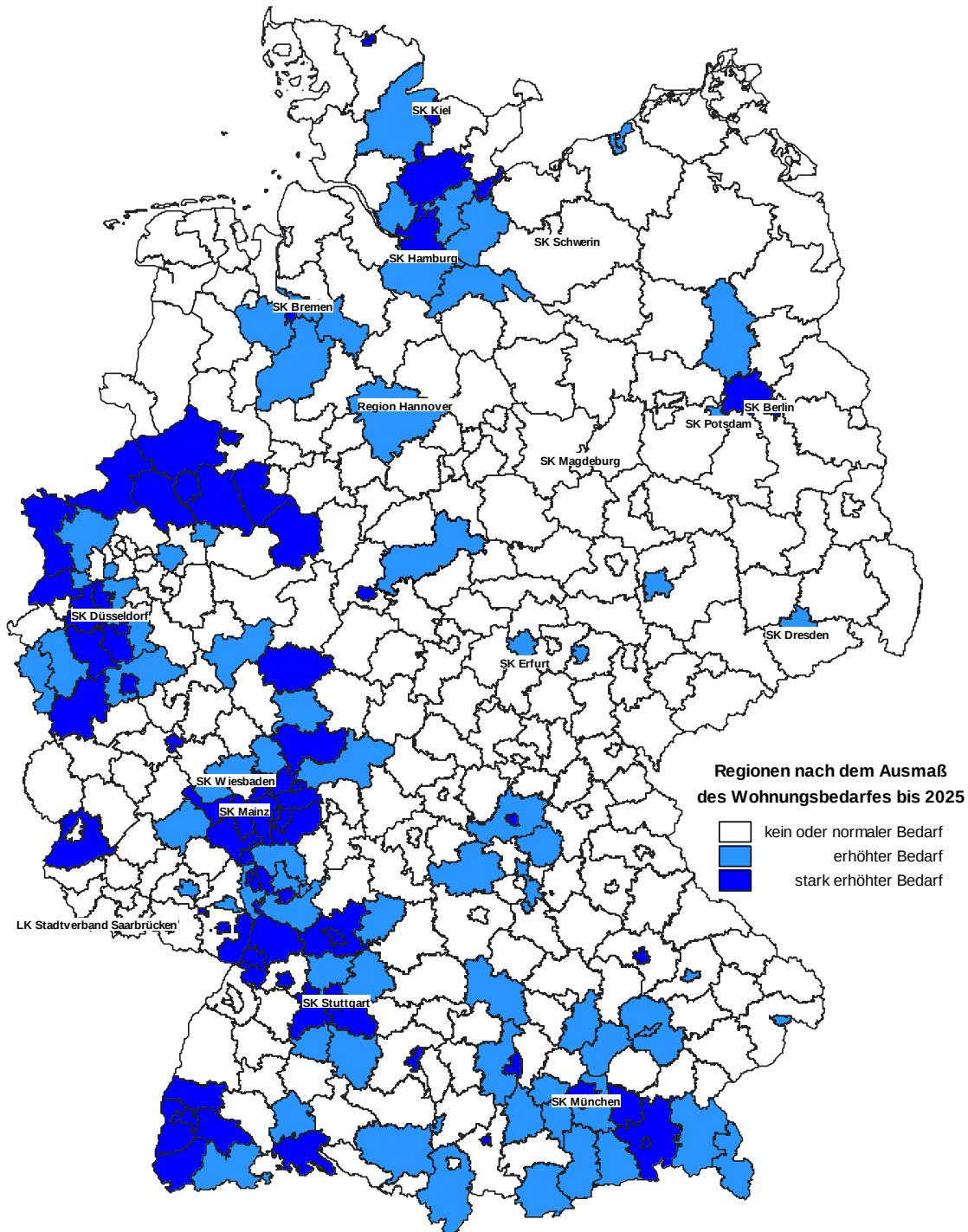


Abbildung 14: Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotenzial in Deutschland

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.
- 2 Mio. Wohnungen á 70 m² durch die Umwandlung von 40 % der Büroflächen (Schätzung der ARGE Kiel e.V.).
- 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 4,0 Mio. bis 4,5 Mio. Wohnungen.

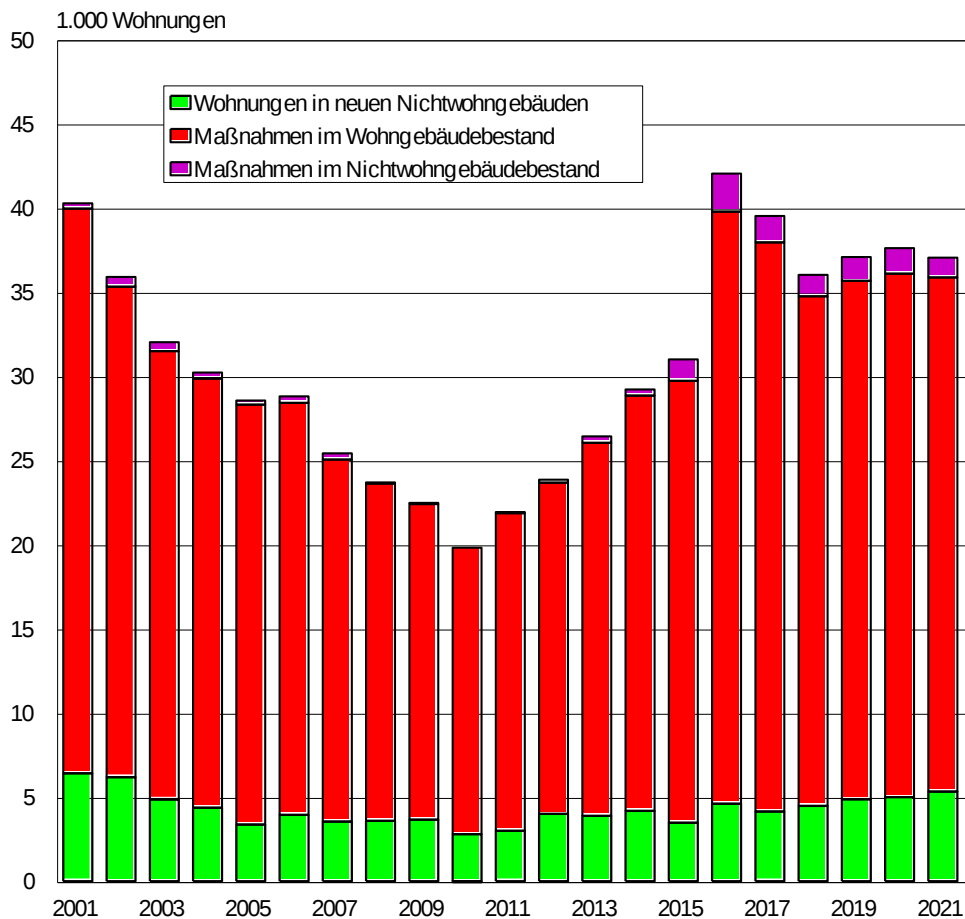


Abbildung 15: Die Realität der Schaffung von Wohnungen außerhalb des Neubaus von Wohngebäuden

7. 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.
- 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 einer verbesserten Wohnungsversorgung bei möglichst niedrigem Flächenverbrauch abzuwägen.
- In der Realität konnten sich die Vorschläge bisher leider nur unzureichend durchsetzen.