

<http://www.badische-zeitung.de/wirtschaft-3/studie-sieht-grosses-potential-fuer-wohnungsbau-auf-daechern--167197226.html>

Wohnungsbau auf Dächern

Von Wolfgang Mulke

Do, 28. Februar 2019

2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten laut einer Studie durch Verdichtung der Städte entstehen.

BERLIN. Viel Grün, viel Holz und schöne Freiflächen – die Kita des Hamburger Fröbel-Hauses strahlt Wärme aus. Da stört der Nachbar unten wenig. Die Kita steht auf dem Dach eines Parkhauses. Ähnliche Beispiele gibt es in Nürnberg oder Stuttgart. Verdichtung nennen es Experten, wenn freie Flächen in den Städten zusätzlich genutzt werden. Nach Berechnungen der Technischen Universität (TU) Darmstadt liegen auf den Dächern von Supermärkten, Parkhäusern, Büro- und Wohngebäuden noch gewaltige Potenziale.

"2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhandenen innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt werden", sagt Studienleiter Karsten **Tichelmann**. Die Forscher haben sich Deutschlands Städte aus der Luft angeschaut und reichlich passende Flächen für neue Wohnungen gefunden. Allein in der Hauptstadt Berlin beziffern sie das Potenzial auf rund 150 000.

Den größten Teil könnten Bauherren wie Wohnungsbaugesellschaften nutzen, indem sie Gebäude aus den 1950er bis 1990er Jahren um eine oder mehrere Etagen aufstocken. Mehr als 80 000 neue Wohnungen könnten so entstehen, ohne dass ein zusätzlicher Quadratmeter Bauland benötigt würde. Dazu kommen noch einmal bis zu 38 000 Wohneinheiten, würden (einstöckige) Supermärkte und Discounter überbaut. Bei Verwaltungsgebäuden sieht Tichelmann ein Potenzial für weitere Zehntausende Wohnungen. Die Studie ist für das von der Wohnungswirtschaft finanzierte Pestel-Institut entstanden. Deren Fachleute verweisen auf das gravierende Defizit an Wohnungen in den Ballungsgebieten. Nach Angaben des Institutsleiters Matthias Günther fehlte Ende vergangenen Jahres bundesweit gut eine Million Wohnungen. Günther sieht vor allem zwei Gründe dafür: Erstens seien in diesem Jahrzehnt deutlich weniger Wohnungen gebaut worden, als in der Bedarfsanalyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforderung (BBSR) angenommen. Zweitens lag die Prognose des Amtes bei der Zuwanderung deutlich daneben. Das BBSR ging von gut zwei Millionen Menschen aus, tatsächlich zählte Deutschland 4,2 Millionen Neubürger.

Kosten für Bauland und Erschließung entfallen

Eine übermäßige Verdichtung der Städte durch das Aufstocken befürchtet Architektur-Professor Tichelmann nicht. Die Einwohnerdichte sei bei den zehn lebenswertesten Städten, etwa Wien oder Genf, doppelt so hoch wie in Berlin, erläutert der Experte. Wichtig sei, so Tichelmann, dass auch bei der sozialen Infrastruktur nachgerüstet werde. Dazu gehören beispielsweise Kitas und Schulen.

In der Wirtschaft stößt die Idee schon länger auf Interesse. So stockt der Discounter Aldi manche Filialen auf und wird so zum Wohnungsunternehmen. Kommunale Gesellschaften bauen neue Dachgeschosse auf die Flachdächer von Altneubauten. Der frühere Sitz des

Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) in Köln wurde umgebaut und dient nun als Wohngebäude mit 132 Appartements. Auch in Freiburg sollen in einem neuen Zentrum für den Stadtteil Landwasser mehrere Nutzungen kombiniert werden. Um die Nachfrage nach derlei Neubauten sorgt sich Tichelmann nicht: "Es werden Premium-Flächen sein." Sie hätten einen schönen Blick über die Stadt und reichlich Sonne.

Ökonomisch werden sich die Investitionen nach Ansicht der Experten lohnen. Schließlich entfallen hohe Kosten für das Bauland und den Anschluss an die Ver- und Entsorgung. Beides ist bei bestehenden Gebäuden bereits bezahlt. Entsprechend günstig könnten die Mieten sein. Billigen Wohnraum erwartet der Forscher aufgrund der guten Lagen trotzdem nicht. Dieser könne jedoch anderswo frei werden, wenn Mieter ihre Wohnungen zugunsten schönerer aufgeben.

Auch wenn es schon einige Beispiele für die Verdichtung gibt – eine Welle ist es noch lange nicht. Oft fehlen die rechtlichen Voraussetzungen dafür. So sieht die Hauptgeschäftsführerin des Branchenverbands Wohnungswirtschaft, dem die öffentlichen Wohnungsunternehmen angehören, die Kommunen in der Pflicht. So sei mehr Flexibilität bei der zulässigen Nutzfläche pro Grundstück nötig, sagt Esser. Bei Aufstockungen wird der Wert oft überschritten, wofür die Bauherren einen Ausgleich leisten müssen. Das sei eine Bremse beim Ausbau.

Aber auch eine staatliche Förderung hält Esser für angemessen, etwa eine höhere steuerliche Abschreibung auf die Investitionen. Auch eine Investitionszulage von 15 Prozent wäre denkbar.