

PIA GRUND-LUDWIG

Aufstockungen im Bestand – die Lösung für den Wohnungsmangel?



1.500.000 Wohnungen könnten durch Aufstockung entstehen

Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1950 bis 1989 in wachsenden Regionen haben enorme Potentiale für Aufstockungen. Wohnungsunternehmen beginnen dies verstärkt zu erkennen und setzen in Regionen mit knappem Wohnraumangebot auf die Nachverdichtung nach oben statt Flächenverbrauch.

Für eine Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts wurden drei repräsentative Städte in Nordrhein-Westfalen (Bochum), Hessen (Darmstadt) und Schleswig-Holstein (Norderstedt) unter die Lupe genommen. Untersucht hat die Erhebung nicht nur die wirtschaftlichen Vorteile, die die Erstellung neues Wohnraums durch Aufstockung bringen kann,

sondern auch die technologischen und konstruktiven sowie die baurechtlichen und baukulturellen Voraussetzungen, die dabei eine Rolle spielen.

Um zu realistischen Potentialen zu kommen, wurde die Zahl der genauer betrachteten Häuser eng gefasst. Sie stammen aus den Jahren 1950 bis 1989, haben nur einen einzigen Eigentümer und liegen in den Kerngebieten der Gemeinden. In diesem Segment wurden 580.000 Wohngebäude identifiziert. In einem Sekundärpotential mit älterem Baujahr und im Besitz von Wohnungseigentümergemeinschaften kamen noch einmal 210.000 Häuser dazu. Die so identifizierten Potentiale konzentrieren sich in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern sowie auf Berlin und passen regional zumindest teilweise zum Bedarf.

Um herauszufinden, wie viel Fläche sich in diesen Gebäuden neu erstellen lässt, wurde von der Dachfläche aus hochgerechnet. Geht man davon aus, dass 1,3 Etagen pro Gebäude draufgesattelt werden können, würde man pro Gebäude eine zusätzliche Fläche von 224 Quadratmetern erhalten. Bei einer Nutzung der Geschossfläche von 80 Prozent erreicht man knapp 180 Quadratmeter pro Gebäude. Allein in den Häusern der Gruppe mit dem höchsten Potential könnten das rund 1,1 Millionen neue Wohnungen von 75 Quadratmetern sein. Nimmt man noch die Häuser mit Sekundärpotential dazu, wären es nochmal 420.000 Wohnungen.



Die Nachverdichtung hat große Vorteile

Eine Nachverdichtung in der Höhe anstatt am Boden hat eine Reihe ökologischer Vorteile. Die Wohnungen nehmen keine neue Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch und vermeiden Flächenverbrauch in Randlagen und die Bebauung innerstädtischer Freiflächen. Ein weiterer Faktor ist die Energiebilanz. Allein durch die Überbauung der obersten Geschossdecke mit nach heutigen Standards gebauten Aufstockungen lässt sich häufig eine enorme Verbesserung der kompletten Energiebilanz des Gebäudes erreichen. Das gilt besonders auch für Flachdächer, deren Dachdichtung im Laufe der Zeit gelitten hat. Nach Abtrag der Kiesschichten kann ein Flachdach häufig als dann optimal gedämmte Geschossdecke dienen. „Modernisierungseffekte lassen sich für das ganze Haus nutzen und anstehende Sanierungsmaßnahmen mit den Maßnahmen für die Erweiterungen kombinieren und in Teilen gegensubventionieren“, so das Ergebnis der Studie. Auch der Anteil grauer Energie für Baustoffe ist bei der Aufstockung geringer.

Doch nicht nur ökologisch, auch ökonomisch ist Aufstockung sinnvoll. Die Erschließung ist bereits vorhanden, ebenso die Außenanlagen. Die Autoren der Pestel-Studie argumentieren auch damit, dass sogar eine Revitalisierung von Quartieren durch Aufstockung möglich sein kann. Durch eine Erhöhung der Einwohnerzahlen im Quartier werden Dienstleistungen und Service wieder attraktiv, die Lebensqualität erhöht sich. Die höhere Wohnquali-



tät in den neu gebauten Wohnungen könne dazu beitragen, dass es wieder zu einer stärkeren sozialen Durchmischung von Quartieren komme.

Der Königsweg:

Eingeschossige Komplettaufstockungen

Am einfachsten zu realisieren sind eingeschossige Komplettaufstockungen, die sind in 85 bis 90 Prozent des Bestands möglich. Wird nur ein Staffelgeschoss aufgestockt, um beispielsweise Platz für Terrassen in den Lofts zu schaffen, kann die Lasteinleitung in die darunterliegenden Tragstrukturen problematisch sein. Vor allem bei der Planung von zwei oder mehr neuen Geschossen ist zudem eine Reduktion des Gesamtgewichts wichtig. Aus Gründen der Statik ist eine Aufstockung in Leichtbauweise ratsam, zum Beispiel mit vorgefertigten Holzbauerelementen. Die bieten noch dazu den Vorteil, dass sich durch die Vorfertigung die Bauzeiten und damit die Belastungen für die Bewohner reduzieren lassen. Auch bei der Wahl der Fassadenverkleidung spielt das Gewicht eine große Rolle.

Beachten sollte man außerdem, ob durch eine Änderung der Geschosszahl möglicherweise andere Anforderungen an den Brandschutz gelten, weil in eine andere Gebäudeklasse gewechselt wird.

Zwei konkrete Beispiele zeigen, dass Aufstockungen auch aus architektonischer Sicht keine Notlösungen sind. So gingen der Preis der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und der Architekturpreis Energie und Architektur an das Büro Freivogel Mayer Architekten aus Ludwigsburg für die Generalsanierung und Aufstockung eines Pforzheimer Wohnhochhauses zu einem Energieeffizienzhaus.



Ein weiteres Beispiel sind Bestände der Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in Lichterfelde Süd. Gebäudehüllen als auch Energieversorgung sind umfassend saniert, die Häuser wurden aufgestockt. Dem BUND war das Projekt den Berliner Umweltpreis wert.

Pia Grund-Ludwig,

ist Geschäftsführerin und Chefredakteurin beim Internet Portal EnBauSa – Energetisch Bauen und Sanieren und arbeitet seit mehr als 25 Jahren als Journalistin mit einem Schwerpunkt Bauen und Wohnungswirtschaft.