

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 4. Mai 2016

Mehr Wohnraum durch Aufstockungen?

Das Pestel Institut und die Technische Universität Darmstadt haben im März eine Studie mit dem Titel „Deutschland-Studie 2015: Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen“ vorgestellt. In dieser Studie wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in wachsenden Regionen thematisiert. Ziel dieser Studie war es, zu untersuchen, inwiefern Aufstockungen zur Schaffung von Wohnraum beitragen können. Da auch Bremen eine wachsende Stadt ist und es hier ebenfalls an Wohnraum fehlt, wurde für die Stadt Bremen ein mögliches Potenzial durch Aufstockungen untersucht. Der Studie zufolge wurde insbesondere auf technologische und konstruktive Voraussetzungen der bestehenden Wohngebäude geachtet. Baurechtliche und baukulturelle Aspekte wurden ebenfalls berücksichtigt. Als Bautyp wurden Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr gewählt, die zwischen 1950 und 1989 gebaut wurden. Ausschlaggebend für diese Studie war, neues Wohnraumpotenzial zu schaffen ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Untersuchung zeigt, dass Bremen ein Potenzial von bis zu 28 000 Wohneinheiten (WE) durch Aufstockungen hat.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie viele Mehrfamilienhäuser (Baujahr zwischen 1950 bis 1989) mit drei Wohnungen und mehr befinden sich im Besitz der GEWOBA (Stadt Bremen)?
2. Gibt es statistische Daten über die Anzahl mehrgeschossiger Wohngebäude, die sich im privaten Besitz befinden? Wenn ja, wie viele befinden sich im privaten Besitz (Baujahr zwischen 1950 bis 1989)?
3. Hat der Senat Erkenntnisse über die Besitzverhältnisse der Wohngebäude in privater Hand? Wenn ja, wie sehen diese aus?
4. Gibt es gesetzliche Regelungen, die ein solches Vorhaben erschweren oder verhindern? Wie unterscheiden sich die baurechtlichen Bestimmungen zwischen Wohnungsneubau und Aufstockungen? Welche gesonderten Auflagen gelten für Aufstockungen?
5. Wurden bereits Bauanträge mit dem Ziel der Aufstockung gestellt (bitte GEWOBA und private Investoren separieren)?
 - a) Wenn ja, wie viele Bauanträge mit dem Ziel der Aufstockung wurden in den letzten zehn Jahren gestellt?
 - b) Wie viele Genehmigungen wurden erteilt?
 - c) Wie viel zusätzlicher Wohnraum (in WE) konnte so geschaffen werden?
 - d) Was waren die Gründe für eine Ablehnung der Bauanträge?
6. Wurde bereits in politischen Gremien (z. B. Bauministerkonferenz, Senat, Bauressort) über dieses Thema beraten?
7. Gibt es in anderen Bundesländern bereits verstärkte Bauaktivitäten durch Aufstockungen?
8. Hat der Senat eine andere Auffassung zu den in der Studie gewählten Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1989 gebaut wurden? Wenn ja, wie verändern sich dadurch die in Frage 1 und 2 abgefragten Werte?

9. Wie bewertet der Senat generell die Idee der Aufstockung zur Wohnraumgewinnung?
10. Lässt sich diese Idee in ein bereits bestehendes Wohnraumförderprogramm integrieren?
11. Wie bewertet der Senat das für Bremen genannte Wohnraumpotenzial von 28 000 WE?

Silvia Neumeyer, Heiko Strohmann,
Thomas Röwekamp und Fraktion der CDU

D a z u

Antwort des Senats vom 14. Juni 2016

1. Wie viele Mehrfamilienhäuser (Baujahr zwischen 1950 bis 1989) mit drei Wohnungen und mehr befinden sich im Besitz der GEWOBA (Stadt Bremen)?

Die GEWOBA verfügt in Bremen über 1 314 Gebäude, die zwischen 1950 und 1989 (einschließlich) errichtet wurden und mehr als drei Wohnungen beinhalten.

2. Gibt es statistische Daten über die Anzahl mehrgeschossiger Wohngebäude, die sich im privaten Besitz befinden? Wenn ja, wie viele befinden sich im privaten Besitz (Baujahr zwischen 1950 bis 1989)?
3. Hat der Senat Erkenntnisse über die Besitzverhältnisse der Wohngebäude in privater Hand? Wenn ja, wie sehen diese aus?

Die Pestel Studie basiert wesentlich auf den empirischen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011. Hierbei wurden für alle Gebäude mit Wohnraum in Deutschland Strukturmerkmale zu Gebäuden und Wohnungen erfasst. Für die Gebäude mit Wohnraum liegen auch für die Stadt Bremen flächendeckende Informationen zur Anzahl der Wohnungen je Gebäude, Eigentumsformen, Baujahr und Gebäudetypen vor. Die Anzahl der Geschosse wurde beim Zensus 2011 nicht erhoben. Aus diesem Grund wurde für die Studie auch wahrscheinlich der Gebäudetyp „Mehrfamilienhäuser“ genutzt. Der Gebäudetyp wurde als Merkmal bei der GWZ direkt abgefragt und erhoben. Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse der GWZ für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1989. Demnach befanden sich zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 in der Stadt Bremen 17 708 Wohngebäude vom Typ „Mehrfamilienhaus mit drei und mehr Wohnungen“ mit insgesamt 125 109 Wohnungen. Davon waren 4 973 Gebäude mit 24 994 Wohnungen der Eigentumsform „Privatperson/Privatpersonen“ enthalten. Damit waren rd. 28 % der Gebäude vom Typ „Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen“ im Eigentum von Privatpersonen.

Tabelle 1: Eigentumsformen der Wohngebäude und Wohnungen der Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1989

Wohngebäude und Wohnungen nach der Eigentumsform für Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1989								
Eigentumsform des Gebäudes	Mehrfamilienhäuser insgesamt		davon					
	Gebäude	Wohnungen	Mehrfamilienhaus 3-6 Wohnungen		Mehrfamilienhaus 7-12 Wohnungen		Mehrfamilienhaus 13 und mehr Wohnungen	
			Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	164	1.887	77	373	50	427	37	1.087
Bund oder Land	15	71	14	64	1	7	0	0
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	6.719	47.701	4.034	19.580	2.307	19.697	378	8.424
Kommune oder Kommunales Wohnungsunternehmen	2.515	25.072	946	5.351	1.251	10.727	318	8.994
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	136	1.084	85	362	36	303	15	419
Privatperson/en	4.973	24.994	4.013	15.621	827	7.053	133	2.320
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	2.042	16.694	990	5.113	915	7.835	137	3.746
Wohnungsgenossenschaft	1.144	7.606	843	4.552	264	2.245	37	809
Gesamt	17.708	125.109	11.002	51.016	5.651	48.294	1.055	25.799

Quelle: StaLa Bremen, Datengrundlage Gebäude und Wohnungszählung (GWZ 2011)

4. Gibt es gesetzliche Regelungen, die ein solches Vorhaben erschweren oder verhindern? Wie unterscheiden sich die baurechtlichen Bestimmungen zwischen

Wohnungsneubau und Aufstockungen? Welche gesonderten Auflagen gelten für Aufstockungen?

Grundsätzlich gibt es keine Unterschiede zwischen Neubauvorhaben und Aufstockungen. Ob eine Aufstockung möglich ist, hängt zunächst von den Bestimmungen der jeweiligen Bebauungspläne ab oder von der Möglichkeit, nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen – also zu prüfen, ob sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die weiterhin zu beachtenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen stellen kein grundsätzliches Hindernis dar, sind aber im Einzelfall zu prüfen. So sind die Bestimmungen der Bremischen Landesbauordnung z. B. zu notwendigen Abständen, zu Stellplätzen, zu durch die Aufstockung erforderlich gewordenen Fahrstühlen, zusätzlichen Rettungswegen und andere Anforderungen, wie Bestimmungen zum Brandschutz, zu beachten.

5. Wurden bereits Bauanträge mit dem Ziel der Aufstockung gestellt (bitte GEWOBA und private Investoren separieren)?
 - a) Wenn ja, wie viele Bauanträge mit dem Ziel der Aufstockung wurden in den letzten zehn Jahren gestellt?
 - b) Wie viele Genehmigungen wurden erteilt?
 - c) Wie viel zusätzlicher Wohnraum (in WE) konnte so geschaffen werden?
 - d) Was waren die Gründe für eine Ablehnung der Bauanträge?

In der Baugenehmigungs- bzw. Baufertigstellungsstatistik werden Aufstockungen und Dachausbauten nicht gesondert ausgewiesen. Es wird nur nach „Maßnahmen am Bestand“ (Umbauten) und „Neubau“ unterschieden. Daher können die Fragen nicht detailliert beantwortet werden. Eine erste Recherche ergab, dass derzeit Aufstockungen sehr selten beantragt und durchgeführt werden. Regelmäßig erfolgen jedoch Dachausbauten, die sich baurechtlich und von der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten von Aufstockungen unterscheiden.

6. Wurde bereits in politischen Gremien (z. B. Bauministerkonferenz, Senat, Bauressort) über dieses Thema beraten?
7. Gibt es in anderen Bundesländern bereits verstärkte Bauaktivitäten durch Aufstockungen?

Bislang wurden diese Themen noch nicht in entsprechenden Gremien explizit behandelt. Daher existiert auch keine Kenntnis darüber, wie die aktuelle Praxis in anderen Bundesländern ist.

8. Hat der Senat eine andere Auffassung zu den in der Studie gewählten Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1989 gebaut wurden? Wenn ja, wie verändern sich dadurch die in Frage 1 und 2 abgefragten Werte?
9. Wie bewertet der Senat generell die Idee der Aufstockung zur Wohnraumgewinnung?

Die in der Pestel-Studie dargestellten ökologischen und ökonomischen Vorteile einer entsprechenden Innenentwicklungsstrategie sind grundsätzlich nachvollziehbar. Es wird in der Studie jedoch auch dargestellt, dass bestimmte ökonomische Rahmenbedingungen gegeben sein müssen. Dies betrifft z.B. das Bodenpreisniveau, um die häufig bei Aufstockungen relativ umfangreichen Umbauten durch Einsparung des Grunderwerbs wirtschaftlich zu machen. Hinzu kommt, dass in Bremen große Teile, z. B. des fraglichen Geschosswohnungsbaubestands der GEWOBA, erst jüngst u. a. energetisch saniert wurden und dabei zum Teil auch Dachausbauten vorgenommen wurden, sodass auf absehbare Zeit eine Aufstockung dieser Bestände nicht plausibel erscheint. Dies gilt natürlich auch für jüngere Bestände, sodass die zeitliche Abgrenzung des Pestel-Instituts nachvollziehbar ist.

10. Lässt sich diese Idee in ein bereits bestehendes Wohnraumförderprogramm integrieren?

Aufstockungen können grundsätzlich im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden, wenn die Fördervoraussetzungen des aktuellen Wohnraumförderungsprogramms erfüllt sind.

11. Wie bewertet der Senat das für Bremen genannte Wohnraumpotenzial von 28 000 WE?

Bei diesem Potenzial handelt es sich um eine Hochrechnung, die aus der parallel zum letzten Zensus durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 abgeleitet wurde und die offensichtlich eine relativ weitgehende Ausschöpfung der vorhandenen theoretischen Potenziale, ohne differenzierte Unterscheidung der einzelnen Situationen unterstellt. Dies stellt auch das Pestel Institut so dar. Wie oben bereits erwähnt, sind jedoch die jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzungen einzuhalten und die Abstandsregelungen der Landesbauordnung und andere Voraussetzungen zu erfüllen. Weiterhin ist auch aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen davon auszugehen, dass eine Reihe von Geschosswohnungsbauten nicht für eine Aufstockung geeignet ist. Z. B. erfordern Aufstockungen, das gesamte Dach aufzunehmen und neu herzustellen oder auch Fahrstühle vorzusehen. So ist einerseits davon auszugehen, dass – wie bereits oben angesprochen – nur nicht kürzlich sanierte Bauten in absehbarer Zeit infrage kommen und andererseits in einigen Stadtteilen auch die ökonomischen Rahmenbedingungen derzeit so sind, dass kurzfristig, trotz der Möglichkeit der Förderung, nicht von entsprechenden Investitionen auszugehen ist. So betont auch das Pestel Institut, dass vor allem eine Realisierung in hochpreisigen Lagen zu erwarten ist. In Anbetracht dieser Einschränkungen wird davon ausgegangen, dass unter den spezifischen Rahmenbedingungen Bremens nur ein Bruchteil des oben genannten Wohnraumpotenzials durch Aufstockungen in absehbarer Zeit realisiert wird. Grundsätzlich können Aufstockungen aber sowohl aus städtebaulichen wie aus stadtoökologischen Gesichtspunkten einer der Wege der Innentwicklung sein.