

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD

Dachausbau bzw. Dachaufstockung als geringen und abrundenden Zusatzbeitrag im Wohnungsbau nutzen?

Die steigenden Wohnkosten werden für einen immer größer werdenden Teil der Bevölkerung zur existenziellen Belastung. Der Angebotsmangel an Wohnungen lässt vor allem in den Ballungsgebieten die Mieten und Kaufpreise ansteigen. Bereits heute fehlen laut einer Studie des Pestel-Instituts über eine Millionen Wohnungen in ganz Deutschland. Diese Angebotslücke muss dringend geschlossen werden, damit Wohnen wieder für alle bezahlbar wird. Neben der Nutzung von Baulücken und der Ausweisung von neuen Gebieten bietet auch der Dachausbau bzw. die Dachaufstockung ein geringes, abrundendes bzw. ergänzendes Potential.

Eine Studie der TU Darmstadt bezifferte 2015 das Potential von Dachaufstockungen in Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf auf 1,1 Millionen Wohnungen mit 84,2 Millionen Quadratmeter zusätzlicher Wohnfläche (Tichelmann/Groß/Günther 2015 S. 4). Werden Gebäude mit Baujahren vor 1950 und im Besitz von Wohneigentümergeinschaften miteinbezogen, läge das Potential sogar bei 1,5 Millionen Wohnungen. Holzschnittartig und schematisch betrachtet, ergäbe sich hieraus für das Land Bremen ein rechnerisches Potential von 11.000 Wohnungen. Dieses rechen-theoretische Potential hat natürlich keine lebensweltliche und tatsächliche Entsprechung, so dass nur von einem Potentialbruchteil auszugehen ist.

Fraglich ist aber ob der Umfang des bisherigen Dachausbaus nicht steigerbar ist. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) identifizierte Hemmnisse für den Dachausbau durch rechtliche Vorgaben: Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, Einhaltung von Abstandsflächen, erhöhte Anforderungen durch Änderung der Gebäudeklasse, Wegfall des Bestandsschutzes, Einhaltung der Energieeinsparverordnung für Neubauten und die Pflicht zum Einbau eines Aufzugs (BBSR 2016 S. 34ff). Das BBSR benennt in der Studie jedoch nicht nur die Hindernisse, sondern zeigt auch Lösungsmöglichkeiten durch entsprechende Änderungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts auf. Eine Umsetzung dieser Vorschläge könnte den Dachausbau von einer exotischen Nischenlösung zu einem geringen und abrundenden Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums machen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie beurteilt der Senat die Vorschläge des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Anreizbildung bzw. zum Hemmschwellenabbau für den Dachausbau?
2. Für wie viele Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen sind in Bremen bzw. Bremerhaven von 2015 bis jetzt Baugenehmigungen erteilt worden, bzw. wie viele konnten genehmigungsfrei ausgebaut werden? Wie viele Wohnungen aus Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen sind in dieser Zeit dem Wohnungsmarkt neu zugeführt worden?
3. Was hat der Senat seit 2015 unternommen, um Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen zu erleichtern?
4. Für wie groß schätzt der Senat das unter Marktbedingungen realisierbare Potential zur Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen bei (a) unveränderten rechtlichen Bedingungen, (b) bei flächendeckenden Anpassungen geltender Bebauungspläne, (c) bei der vollständigen Umsetzung der BBSR-Vorschläge im Landes- und Kommunalrecht Bremens und Bremerhavens?
5. Welche rechtlichen Änderungen gedenkt der Senat herbeizuführen, um das geringe und abrundende Wohnraumpotential von Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen zu heben?

Jürgen Pohlmann, Björn Tschöpe und Fraktion der SPD