

GASTBEITRAG

# Wohnraum in bestehenden Strukturen schaffen – Nachverdichtung erleichtern

**Als CDU-Abgeordneter passiert es mir nicht so häufig, dass ich das Zitat eines Sozialdemokraten bemühe. Gleichwohl gilt der berühmte Satz von Karl Schumacher: „Politik beginnt mit dem Betrachten der Wirklichkeit.“ Im Bereich der Wohnungspolitik endet an diesem Punkt jedoch meine Übereinstimmung mit der SPD.**

Meine erste Feststellung lautet, dass es keine generelle Wohnungsnot gibt. Wohnungsnot herrschte in Deutschland zuletzt direkt nach dem Zweiten Weltkrieg, als tausende Vertriebene zu uns kamen. Was wir allerdings heute in Deutschland beobachten können, ist ein auf Ballungszentren begrenzter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. So auch in meiner Heimatstadt Mainz, die als Universitäts- und Landeshauptstadt einen besonderen Anziehungspunkt darstellt.



Foto: © Ursula Groden-Kranich

Nun lebt Politik vom Widerstreit der unterschiedlichen Lösungsansätze. Während Sozialdemokraten, Grüne und Linke mit marktfremden Instrumenten wie einer Mietpreisbremse versuchen, den knappen Wohnraum anders – nicht unbedingt fairer – zu verteilen, liegt die Problemlösung für mich darin, mehr Wohnraum zu schaffen, marktbasierend in allen Segmenten das Angebot zu vergrößern und somit einem Jeden seine eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Es ist eine Binsenweisheit, dass Wohnungen nicht vom Himmel fallen. Daher sind wir Politiker gehalten, die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen, um privaten und öffentlichen Bauherren ihre Tätigkeit zu ermöglichen. Für besonders sinnvoll halte ich dabei die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in bestehenden Strukturen. Ein solches Vorgehen bietet für alle Beteiligten diverse Vorteile: Vorhandene Infrastruktur und öffentliche Räume können dabei mitgenutzt und müssen von Kommunen nicht erst kostenintensiv neu erstellt werden. Immobilieneigner können vergleichsweise kurzfristig Bauvorhaben realisieren und diese, beispielsweise im Falle einer Aufstockung, mit Nachrüstungen im Bereich der erneuerbaren Energien kombinieren. Diese Art des Umbaus kann das Bild einer Innenstadt auch architektonisch bereichern.

In den derzeitigen rechtlichen Strukturen ist dies nur schwer umsetzbar. Daher müssen wir den Instrumentenkasten des Baurechts systematisch durchforsten und Regelungen, die Nachverdichtungen behindern, nicht nur identi-

zieren, sondern auch auf ihre Sinnhaftigkeit kritisch überprüfen und gegebenenfalls streichen. Einen entsprechenden Gesetzentwurf mit ersten Maßnahmen beraten wir derzeit im Bundestag. Auch unser Baurecht müssen wir fit machen für die Herausforderungen unserer Zeit und für die Ansprüche der Menschen. Die Umwandlung von Büro- in Wohnfläche ist dabei genauso Thema wie die vorausschauende Architekturplanung. Gerade in Ballungsgebieten ist es meiner Ansicht nach durchaus sinnvoll, ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten so zu planen, dass es sowohl von beispielsweise Studierenden als auch älteren Menschen genutzt werden kann.

Auch Städte und Gemeinden müssen ihren Beitrag leisten, um ihr eigenes Wachstum zu gestalten. Dazu zählt für mich auch ein konsequentes Flächenmanagement. Nicht jede Brachfläche ist ein Naherholungsgebiet und nicht jeder 25 Jahre alte Spielplatz ein Hort für Kinderträume.

Ursula Groden-Kranich  
CDU-Bundestagsabgeordnete

BBSR-STUDIE ZUR NACHVERDICHTUNG

# Ein Bruchteil der Potenziale wird genutzt

**Im mittleren und höheren Preissegment können Dachausbauten und Aufstockungen einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Nachverdichtung im Bestand und damit zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten.**

Das ist ein zentrales Ergebnis einer Kurzexpertise, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) erstellt hat. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen seien diese Maßnahmen in der Regel nicht unter 8,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche realisierbar, so die Autoren.

Die Experten des BBSR sehen gute Voraussetzungen für den Dachausbau vor allem in den Wohnungsbeständen der 1950er- bis 1970er-Jahre, weil diese ohnehin einen großen Sanierungsbedarf aufweisen und im Zuge der anstehenden Modernisierung Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden können.

Derzeit entfallen knapp 40 Prozent des Wohngebäudebestandes auf diese Gebäudegeneration. Die Wissenschaftler weisen darauf hin, dass bislang nur ein Bruchteil der Potenziale, die Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten, genutzt wird. Kostentreiber und damit Hindernisse seien unter anderem rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatzpflicht oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen.

Das BBSR unterstreicht nachdrücklich die Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Die Kommunen sollten kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren und ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen.

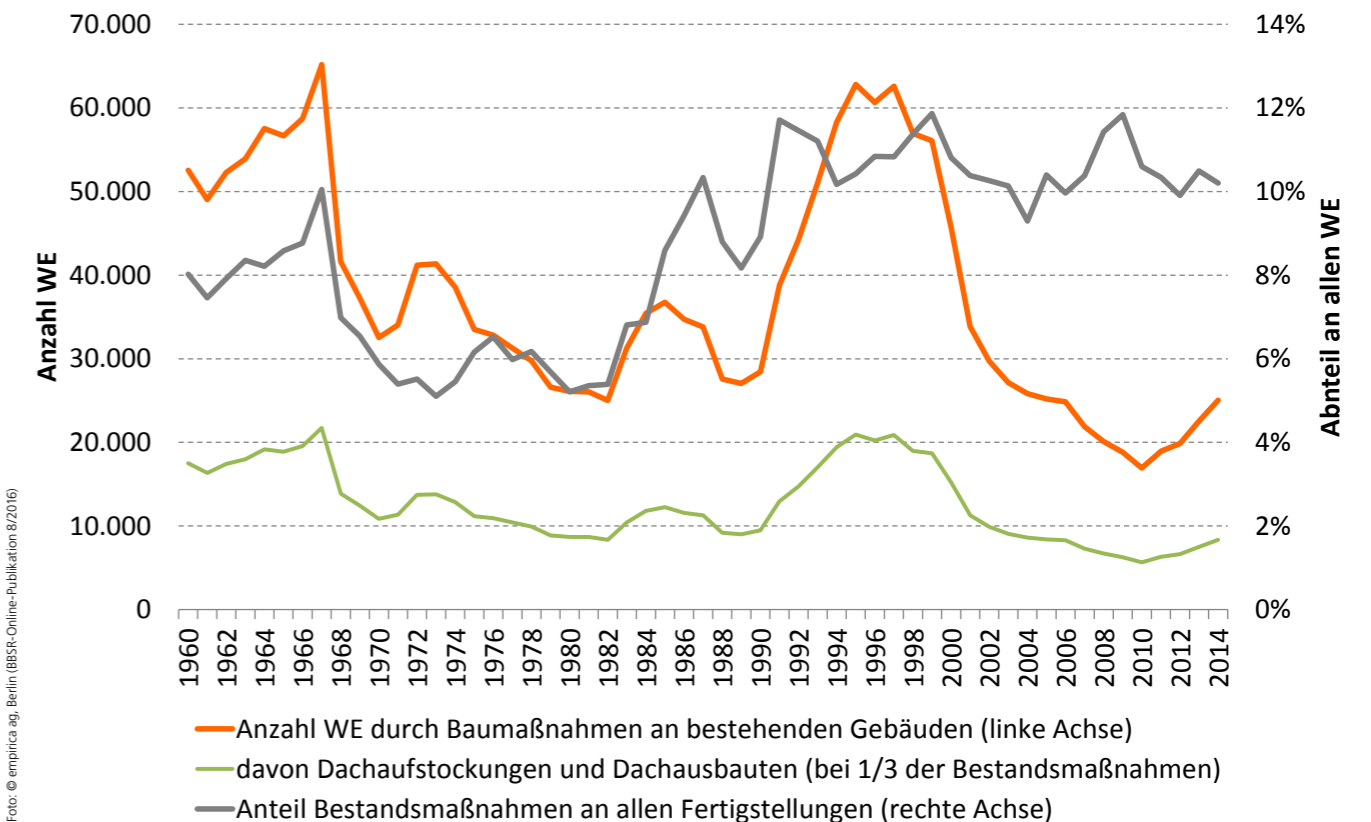


Foto: © empirica ag, Berlin (BBSR-Online-Publikation 8/2016)