

## NACHRICHTEN

### Versicherung muss Änderungen kennen

**KOBLENZ.** Änderungen, die nach Abschluss einer Wohngebäudeversicherung vorgenommen wurden, sollten der Versicherung mitgeteilt werden, rät die Rechtsanwaltskammer Koblenz. Denn werde ein Gebäude dauerhaft anders genutzt, kann dies zu einem erhöhten Risiko führen. Das trifft etwa zu, wenn ein Büro als Wohnung genutzt wird.

### Neue Elektrogeräte: Nach Gebrauch kräftig auslüften

**KÖLN.** Wer neue Elektrogeräte kauft, sollte diese zunächst gründlich auslüften. Denn laut TÜV Rheinland düsten sie zum Teil im Neuzustand Schadstoffe aus. Weichmacher im Kunststoff oder Formaldehyd in Holzwerkstoffen können die Raumluft verunreinigen und beispielsweise Kopfschmerzen verursachen. Die Experten raten deshalb, beim ersten Gebrauch die Fenster weit zu öffnen.

### Löschen der Grundschuld vor Hausverkauf sinnvoll

**BREMENVÖRDE.** Vor dem Verkauf einer Immobilie kann es sinnvoll sein, eine Grundschuld aus dem Grundbuch löschen zu lassen, weil der lastenfreie Kauf attraktiver sei, erklärt David Riechmann von der Verbraucherzentrale NRW. Die Grundschuld dient der Bank als Sicherheit und gibt ihr das Recht zur Zwangsversteigerung, falls der Schuldner die Raten nicht zahlt.

# Noch viel Luft nach oben

## Die Aufstockung von Gebäuden verspricht eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt

VON SEBASTIAN HOFF

**BERLIN/HANNOVER.** Es klingt wie eine Verheißung: Rund 1,5 Millionen neue Wohnungen könnten in guten städtischen Lagen auf Dächern entstehen. Zu diesem Schluss kam eine Studie, die ein Verbändebündnis der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche in Auftrag gegeben hatte. Potenzial besteht vor allem bei Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. In einer weiteren Studie, die Anfang dieses Jahres erschien, wurden weitere 1,2 Millionen Wohnungen auf Dächern von Gewerbeimmobilien für möglich gehalten.

Das macht in der Summe bis zu 2,7 Millionen Wohnungen. Damit wäre das Wohnungsproblem vielerorts gelöst. Oder etwa doch nicht? „Der Wohnungsmarkt ist über Aufstockungen nicht zu retten“, erklärt Matthias Günther vom Pestel-Institut in Hannover, einer der Mitautoren der Studie. Zwar entstehe seit einigen Jahren vergleichsweise viel Wohnraum auf Bestandsgebäuden, doch die Zahl der neuen Wohnungen schätzt er auf

gerade einmal bis zu 25000 jährlich – sehr wenig im Vergleich zu den rund 400000 Wohnungen, die laut Experten jedes Jahr gebaut werden müssten, um den Wohnungsmarkt in Deutschland nachhaltig zu entspannen.

Vor allem günstiger Wohnraum ist durch Aufstockungen schlecht zu realisieren. „Das Aufstocken kostet mehr Geld, als wenn man von vornherein sozialen Wohnungsbau plant“, sagt



Der Wohnungsmarkt ist über Aufstockungen nicht zu retten.

**MATTHIAS GÜNTHER,**  
Pestel-Institut Hannover

Michael Hölker vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB). Der Hauptgeschäftsführer ist einer der Auftraggeber der Studie und von der Politik enttäuscht. Zwar hätten sich das Bundesbau- und



**DRAUFGESETZT:** Im nordrhein-westfälischen Bensberg wurde ein Wohn- und Geschäftsgebäude aufgestockt. Die oberen Geschosse setzen sich in Form, Farbe und Material stark vom Bestand ab und erzeugen so einen spannenden visuellen Kontrast.

Foto: Rhein zinc

Umweltministerium von der Studie begeistert gezeigt. „Inhaltlich geschehen ist aber seither nichts“, kritisiert Hölker.

„Die Hemmnisse sind nicht beseitigt worden“, bestätigt Günther. Weder wurden finanzielle Anreize wie die Möglichkeit zur Sonderabschreibung geschaffen, noch Hürden des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts aus dem Weg geräumt: So müssen in den meisten Städten zusätzliche

Autostellplätze für weitere Etagen nachgewiesen werden. Außerdem sind bei Aufstockungen meist erhöhte Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen.

Matthias Günther hätte sich von der Politik deutlich mehr Unterstützung erhofft. Im Idealfall wären einige Hundert Demonstrationsobjekte gefördert worden, um zu zeigen, wie Aufstockungen umsetzbar sind. „Technisch ist das in den meisten Fällen kein Problem“, betont

Günther. Nur vereinzelt müssten Dächer stabilisiert werden.

Weil Bauland in den meisten Städten knapp ist, seien Aufstockungen eine gute Lösung, um mehr Wohnraum zu schaffen, ist Hölker weiterhin überzeugt. Auch ökologisch seien sie sinnvoll, ergänzt Barbara Ettinger-Brinkmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer: „Aufstockungen tragen dazu bei, die wachsende Versiegelung von Flächen zu vermei-

den.“ Die Kammer hat der Politik angeboten, in einem Kataster potenzielle Flächen unter anderem für Aufstockungen systematisch zu erfassen – bisher ohne Resonanz.

Doch es bestehen auch Bedenken: Wolfgang Rid, Professor für Stadt- und Regionalökonomie an der Fachhochschule Erfurt, warnt etwa davor, dass Nachverdichtungen in die Höhe den Städten einen schluchartigen Charakter verleihen könnten. Hölker schweben allerdings vor allem ein oder zwei zusätzliche Geschosse vor: „Wir wollen nicht überall New York in den Städten“, betont er.

Laut Bundesarchitektenkammer sollten Aufstockungen Bezug auf die bauliche Umgebung nehmen. Denkbar sei sowohl, dass sie sich harmonisch einfügen, als auch, dass sie einen gezielten Kontrast bilden. So wie bei einem Projekt in Bensberg bei Köln. Dort wurden auf ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum zwei weitere Etagen gesetzt. Die Fassade der beiden Gebäudeteile unterscheidet sich deutlich in Form, Material und Farbe.