

Antrag

der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Renata Alt, Christine Aschenberg-Dugnus, Nicole Bauer, Jens Beeck, Nicola Beer, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg (Südpfalz), Carl-Julius Cronenberg, Britta Katharina Dassler, Bijan Djir-Sarai, Hartmut Ebbing, Dr. Marcus Faber, Thomas Hacker, Katrin Helling-Plahr, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Dr. Christoph Hoffmann, Reinhard Houben, Olaf in der Beek, Dr. Christian Jung, Thomas L. Kemmerich, Karsten Klein, Pascal Kober, Ulrich Lechte, Oliver Luksic, Till Mansmann, Alexander Müller, Hagen Reinhold, Christian Sauter, Dr. Wieland Schinnenburg, Matthias Seestern-Pauly, Judith Skudelny, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Benjamin Strasser, Katja Suding, Michael Theurer, Stephan Thomae, Dr. Florian Toncar, Nicole Westig, Katharina Willkomm und der Fraktion der FDP

Wohnungsmangel bekämpfen – Dachgeschosse nutzen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

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 Million 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 vor allem der Dachausbau bzw. die Dachaufstockung viel 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 Quadratmetern zusätzlicher Wohnfläche (Tichelmann/Groß/Günther 2015, S. 4). Werden Gebäude mit Baujahren vor 1950 und im Besitz von Wohneigentümergeinschaften miteinbezogen, liegt das Potential sogar bei 1,5 Millionen Wohnungen. Damit könnten theoretisch allein durch Dachaufstockungen und -ausbau die von der Bundesregierung anvisierten Neubauziele erreicht werden. Darüber hinaus müssen für den Dachausbau keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern der bereits bebaute Raum wird effizient genutzt. Damit hemmt der Dachausbau den Flächenverbrauch und trägt letztlich zum Natur- und Artenschutz bei.

Der Umfang des bisherigen Dachausbaus erreicht allerdings nicht annähernd das beschriebene Potential. Grund dafür sind vor allem strikte und starre gesetzliche Vorgaben, die einen Dachausbau entweder verhindern oder durch strenge Auflagen letztlich unwirtschaftlich machen. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) identifizierte insgesamt acht Hemmnisse für den Dachausbau durch rechtliche Vorgaben: Stellplatzpflicht, Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, Einhaltung von Abstandsflächen, erhöhte Anforderungen durch Änderung der Gebäudeklasse, Wegfall des Bestandsschutzes, Einhaltung der Energieeinsparverordnung für Neubauten, Pflicht zum Einbau eines Aufzugs sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen (BBSR 2016, S. 34 ff.). 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 flächendeckenden Dachausbau von der Nischen- zur Massenzulassung machen und damit den Angebotsmangel auf dem Wohnungsmarkt endlich beheben.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

im Rahmen einer umfassenden Dachoffensive die Potentiale der Aufstockung und des Ausbaus zu heben und die vom BBSR benannten rechtlichen Hindernisse zu beseitigen. Dazu soll die Bundesregierung ein Gesamtpaket Dachausbau vorlegen, in dem die Anpassung von Gesetzen und Verordnungen auf bundesrechtlicher Ebene initiiert und vorangetrieben sowie die Anpassung der Landesbauordnungen und weiterer landesrechtlicher Vorgaben im Rahmen der Bauministerkonferenz forciert werden. Dieses Gesamtpaket soll enthalten:

1. die Genehmigungsfreiheit für den Ausbau von Dachgeschossen, sofern dieser aus statischer und konstruktiver Sicht als unproblematisch bewertet wurde, die notwendigen Treppenbreiten eingehalten werden und die Entfluchtung sichergestellt ist;
2. die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für Dachausbauten und -aufstockungen zuzulassen und dabei auf Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten;
3. die Behandlung von neu geschaffenen Wohnungen durch Dachausbau bzw. -aufstockung nach § 9 EnEV Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden, um Dachausbauten und -aufstockungen nicht durch überhöhte energetische Anforderungen wie für Neubauten unwirtschaftlich zu machen;
4. Schaffung eines Ausnahmetatbestands für die Pflicht zum Einbau eines Aufzugs für Dachausbau bzw. -aufstockung;
5. vor dem Hintergrund des sich wandelnden Mobilitätsverhaltens sollen Länder und Kommunen angehalten werden, die Stellplatzverordnungen und -satzungen für Dachausbauten bzw. -aufstockungen mit Ausnahmen zu versehen;
6. aktive Werbung bei den Kommunen und insbesondere den Bauaufsichtsbehörden zur Nutzung von Spielräumen bei der Genehmigungspraxis;
7. ein attraktives KfW-Förderprogramm zum Dachausbau, welches mit den bestehenden KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ kombinierbar sein und als Anschubfinanzierung zeitlich befristet ausgestaltet werden muss. Die Finanzierung soll durch bedarfsgerechte Umschichtungen und Straffungen aus anderen KfW-Programmen erfolgen.

Berlin, den 29. November 2018

Christian Lindner und Fraktion