

Medieninformation 06/23

Berlin, im November 2023

Wohnungsbauziele nur mit Aufstockung zu erreichen Potenzial von über 2 Millionen Wohnungen vorhanden

Eine der zentralen Herausforderungen in Deutschland ist die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Es wird von einem dringlichen Bedarf von über 1,5 Millionen zusätzlichen Wohnungen gesprochen. Zugleich hat die Bundesregierung das wohnungspolitische Ziel ausgegeben, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Bisher wurde das Ziel aber weit verfehlt. Dabei gibt es aus Sicht des Bundesverbands der Gipsindustrie reichlich Potenzial allein durch Umbauten und Aufstockungen von vorhandenen Gebäuden. Nach einer 2019 veröffentlichten Deutschlandstudie von Univ. Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann, TU Darmstadt, bemisst sich dieses Potenzial auf 2,3 bis 2,7 Millionen neuen Wohnungen.

Schon 2016 stellte Tichelmann in einer ersten Deutschlandstudie fest, dass es ein Umbau- und Aufstockungspotenzial bei vorhandenen Wohngebäuden von etwa 1 Mio. Wohneinheiten gibt. 2019 wurde die Studie dann auf Nichtwohngebäude in Innenstädten in ungesättigten Wohnungsmärkten erweitert. Aus diesen zusätzlichen Berechnungen ergibt sich ein weiteres Potenzial von 1,3 bis 1,7 Millionen Wohnungen. Seitdem hat sich die Situation nicht grundlegend geändert, im Bereich des Büromarkts wahrscheinlich sogar noch vergrößert.

Holger Ortleb, Geschäftsführer des Bundesverbands der Gipsindustrie dazu: „Das Potenzial von über zwei Millionen Wohnungen ist heute bereits vorhanden und sollte – wo es passt und sinnvoll ist – nur gehoben werden.“ Ortleb fordert hierzu, das Wohnungsprogramm mit konkreten Um- und Ausbauzielen zu unterlegen. „Gips trägt dabei als Rohstoff für den Leichtbau erheblich zur Lösung bei.“, so Ortleb weiter.

Tichelmann stellte durch die Studie mit einer konservativen Annahme von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln folgende Potenziale für bezahlbaren Wohnraum sowie die dazu gehörige soziale Infrastruktur fest:

- 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (aktualisierter Stand der Deutschlandstudie 2016)
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

Die Studie kommt weiter zu der Erkenntnis, dass eine Reihe von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben neu zu definieren sind, um die aufgezeigten Vorteile von Aufstockungen nutzen zu können. Sie ist hier nachzulesen:

https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsive_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemeldungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf

Zum Hintergrund:

In der im Jahr 2019 veröffentlichten Broschüre befinden sich 13 Handlungsempfehlungen sowie 20 konkrete Beispiele, wie Umnutzungen und Aufstockungen erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Auf Grundlage der Studie zu den Aufstockungspotenzialen in ungesättigten Wohnungsmärkten wurde ein Essay als Informationsschrift durch das Team von Prof. Tichelmann für den Bundesverband der Gipsindustrie erstellt. Dabei werden vorrangig die Vorteile der Leichtbauweise zur Erschließung der Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen von ca. 1,5 Millionen Wohneinheiten in ungesättigten Wohnungsmärkten hervorgehoben. Gleichzeitig werden an real ausgeführten Beispielprojekten die Vorteile von Aufstockungen, die architektonische Qualität und die Wirtschaftlichkeit dargestellt.

Fachliche Rückfragen:

Bundesverband der Gipsindustrie e. V.:
Holger Ortleb, Telefon: 030 31169822, E-Mail: ortleb@gips.de

Zum Bundesverband der Gipsindustrie e. V.:

Der Bundesverband der Gipsindustrie e. V. vertritt die Interessen der gipsabbauenden und gipsherstellenden Unternehmen in Deutschland. Er ist aus dem 1899 gegründeten Deutschen Gipsverein hervorgegangen und repräsentiert heute eine sowohl von mittelständischen als auch von großen Unternehmen geprägte Branche mit ca. 6.000 Mitarbeitern.

Zu den Aufgaben des Verbands gehört die Darstellung der Vorteile des Baustoffs Gips sowie der modernen Trocken- und Leichtbauweisen mit Gips in der Fachwelt ebenso wie in der breiten Öffentlichkeit. Die Forschung und Entwicklung für neue Anwendungsmöglichkeiten des Materials, für nachhaltige, ressourcenschonende Herstellungs- und Veredelungs-techniken sowie für den bauphysikalisch und technisch optimalen Einsatz in Gebäuden wird begleitet, koordiniert und mit ihren Ergebnissen kommuniziert.

Der Bundesverband der Gipsindustrie e. V. engagiert sich in der nationalen sowie europäischen Normung. Er positioniert sich darüber hinaus in den Diskussionen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie dem Umwelt- und Naturschutz.