



FMI Fachverband
Mineralwolleindustrie e.V.

17. Mai 2018 **Fachinformation des FMI**

Aufstockung von Gebäuden: Trend als Helfer für Energiewende und gegen Wohnungsmangel

Die Energiewende ist eine der größten Herausforderungen Deutschlands. Zeitgleich stehen wir vor dem großen Problem des Wohnungsmangels. Als Mitinitiator der „100 Tausend Dächer Initiative“ erklärte der FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. bereits im Januar dieses Jahres, dass durch die Aufstockung von Gebäuden gleichzeitig Wohnraum geschaffen und dadurch die Energieeffizienz verbessert werden kann. Städte wie München und Berlin zeigen schon jetzt, wie es geht.

„Das Potenzial ist immens“, sagt Dr. Thomas Tenzler, Geschäftsführer des FMI. „Mehr als eine Million zusätzliche Wohnungen können laut einer Studie der TU Darmstadt und des ISP Pestel Institutes für Systemforschung Hannover durch Aufstockung entstehen. Gleichzeitig reduziert sich mit einer Dachaufstockung der Energieverbrauch der Gebäude deutlich. So profitiert das gesamte Gebäude von einer besseren Energieeffizienz.“



Bild 1: Dr. Thomas Tenzler, Geschäftsführer des FMI, betont das immense Potenzial von Dachaufstockungen: zusätzliche Wohnungen und eine erhöhte Energieeffizienz im Wohnbestand.
© Foto: FMI

Der Wohnungsmangel betrifft vor allem die Ballungsgebiete. Hier werden Konzepte gesucht, um das Problem nachhaltig zu lösen. Aufstockungen bieten die Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliches Bauland zu benötigen.

München oder Berlin haben die Potenziale bereits erkannt. Hier stocken Wohnbaugesellschaften und Supermarktketten auf.

Rewe, Aldi und Lidl planen in Berlin den Bau von Kombi-Gebäuden. Im Erdgeschoss werden sich die Supermärkte befinden, darüber Wohnungen. So könnten nach Schätzungen 30.000 Wohneinheiten entstehen.

In Schwabing werden gerade durch die Aufstockung eines Hauses mit nur einer zusätzlichen Etage acht neue Wohnungen gebaut. Und es sollen weitere Gebäude folgen. Die Gesamtinvestition der Vonovia-Gesellschaft beträgt über zwei Millionen Euro für Aufstockungen in Schwabing. Sie verbindet dies mit einer generellen Modernisierung und Sanierung der betreffenden Gebäude.



Bild 2: Der FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. erklärte bereits im Januar dieses Jahres, dass die Aufstockung von Gebäuden der Energiewende und gegen Wohnungsmangel helfen kann.
© Foto: FMI

Für die Energiewende ist das Einsparpotenzial besonders interessant. 40 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf den Gebäudebestand, ca. 85 Prozent davon auf Heizwärme und Warmwasseraufbereitung. Bei der Verringerung kann das energetische Einsparpotenzial durch Aufstockungen einen spürbaren Beitrag liefern. Denn eingesparte Energie muss nicht produziert werden.

Dämmung mit Mineralwolle besonders nachhaltig

Egal, ob Glas- oder Steinwolle – eine Dämmung mit Mineralwolle ist eine besonders nachhaltige Möglichkeit, um den Energieverbrauch zu senken. Die praktisch abfallfreie Produktion erfolgt im Wesentlichen bei Steinwolle mit Sand, Kalkstein, Basalt, Dolomit, Diabas und anderen Mineralien. Glaswolle wird aus Altglas gewonnen. So entstehen aus einem Kubikmeter Rohstoff bis zu 150 Kubikmeter Mineralwolle.



Bild 3: Der FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. weist darauf hin, dass Aufstockungen dringend benötigten Wohnraum schaffen, ohne zusätzliches Bauland zu benötigen.

© Foto: FMI

Dabei spart eine Dachdämmung mit einer Dicke von 250 mm über die normale Lebensdauer des Daches von 50 Jahren hinweg 128-mal mehr Primärenergie und 162-mal mehr an CO₂-Emissionen, als für Herstellung, Transport und Entsorgung des Dämmstoffs zusammen benötigt werden. Bei der Dachdämmung lassen sich Bauabschnitte der flexiblen und beständigen Mineralwolle im nächsten Sparrenfeld oder Abschnitt einfach einbauen und ermöglichen damit die nahezu abfallfreie Dämmung von Dächern.



© Foto: FMI

Kontakt:

Juliane Gille, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V.
Friedrichstraße 95 (PB 138), D-10117 Berlin
Tel: +49 (0) 30 / 27 59 44 52
Fax: +49 (0) 30 / 28 04 19 56
E-Mail: j.gille@fmi-mineralwolle.de
Internet: www.fmi-mineralwolle.de

Über den FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V.

Der FMI ist der Fachverband der Mineralwolle produzierenden Industrieunternehmen in Deutschland. Diese Unternehmen fertigen Qualitätsdämmstoffe aus Glaswolle und Steinwolle, die mit dem RAL Gütezeichen gekennzeichnet sind. Die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten und Vorteile des Allround-Dämmstoffs Mineralwolle einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen, gehört zu den Hauptanliegen des Verbandes.

Weitere Informationen zur neuen Kampagne des FMI
„Mineralwolldämmung. Maximalschutz“ finden Sie unter www.der-daemmstoff.de.

Das Positionspapier „100 Tausend Dächer Initiative“ finden Sie auf den nächsten Seiten und steht auch zum kostenlosen Download bereit unter:
<https://www.fmi-mineralwolle.de/service/publikationen>

Berlin, Januar 2018

NEUEN WOHNRAUM DURCH AUFSTOCKUNG SCHAFFEN –
SCHNELL, KOSTENGÜNSTIG & EFFIZIENT:

MIT EINER BUNDESWEITEN 100 TAUSEND DÄCHER INITIATIVE

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



In Deutschland fehlt es vorrangig in wachsenden Regionen an bezahlbarem Wohnraum. Dabei sind die rechnerischen Potentiale für Aufstockungen enorm: Mehr als 1 Million zusätzliche Wohnungen können durch Dachaufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Das hat bereits eine Studie der TU Darmstadt und des ISP Pestel Institutes für Systemforschung Hannover in 2015 festgestellt.

Viele Wohnungsunternehmen haben gute Erfahrungen mit Dachaufstockungen gesammelt und werden diesen Weg der Wohnraumschaffung weiter beschreiten. Allerdings ist das rein rechnerische Potential für Dachaufstockungen deutlich höher als das realisierbare Bauvolumen.

Wohnungsunternehmen geht es darum, dass die Schaffung von neuen Wohnungen der Aufwertung des jeweiligen Quartiers als Ganzes dient. Ein Mehrwert für das Quartier muss für die vorhandenen Nachbarschaften erlebbar sein, damit das beabsichtigte Vorhaben akzeptiert wird. Zudem wird auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Aufstockung erleichtert, wenn sie nicht als Einzelprojekt erfolgt, sondern mit der Modernisierung des Bestandes einhergeht.

Aufstockung ist damit in der Regel Bestandteil bedeutend umfassenderer Investitionsvorhaben. Wann und welches Quartier erneuert wird, hängt von der Portfolio-Konzeption des Wohnungsunternehmens ab, die sich über den Neubau von Wohnungen hinaus an technischer Notwendigkeit, sozialem Erfordernis und wirtschaftlicher Tragbarkeit aus dem Blickwinkel des Quartiers und der dort lebenden Haushalte orientieren muss.

Die Vorteile von Aufstockungen sind immens:

- ✓ Zusätzlicher Wohnraum wird im Innenbereich der Städte geschaffen.
- ✓ Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die soziale und demografische Mischung begünstigt.
- ✓ Es wird kein zusätzliches Bauland benötigt, Grünflächen bleiben unversiegelt.
- ✓ Vorhandene Infrastruktur und Verkehrsfläche können mitgenutzt werden.
- ✓ Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern die Energieeffizienz des ganzen Hauses.
- ✓ Da keine Grundstücksfläche benötigt wird, entfällt der Anteil des Grundstücks an den Kosten. Auf angespannten Märkten kann dieser Vorteil die höheren Baukosten sowie den höheren Planungsaufwand aufwiegen.

BAURECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE HEMMNISSE

Der Realisierung von Dachaufstockungen in größerem Umfang als bisher stehen Hemmnisse im Weg, die durch eine gemeinsame Vorgehensweise von Ländern, Kommunen und Bund beseitigt werden können. Welche sind das und wie kann man sie minimieren?

Planungsrecht

- **Stellplatzpflicht:**
Flexible Regelungen für die Stellplatzversorgung zulassen – Nutzung des Ermessungsspielraumes der Kommunen bis hin zum Verzicht auf zusätzliche Stellplätze und Ausgleichszahlungen
- **Ausgleichsmaßnahmen:**
Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bei Aufstockungen ermöglichen ohne Einforderung zusätzlicher kostentreibender Ausgleichsmaßnahmen
- **Abstandsflächen:**
Abstandsflächenrechtliche Regelungen zur Erleichterung von Nachverdichtung überprüfen
- **Wegfall des Bestandsschutzes:**
Bestandsschutz für bestehende Gebäude bei Aufstockungen beibehalten
- **Einhaltung der Energieeinsparverordnung:**
Neu geschaffenen Wohnraum nach §9 EnEV behandeln (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden)
- **Pflicht zum Einbau eines Aufzugs:**
Marktteilnehmern die Entscheidung für den Einbau eines Aufzugs überlassen anstelle starrer bauaufsichtlicher Regelungen
- **Brandschutz:**
Zweiten Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr ermöglichen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- **Erhöhter Planungs- und Beratungsaufwand:**
Zusätzliche Planungskosten nach KG700 durch Förderung von 5.000€/Gebäude dämpfen
- **Verbesserung der Energieeffizienz und des altersgerechten Wohnens:**
Kombination und Kumulation der KfW-Programme 153 (Bauen) und 151, 430, 431 (Sanieren) und ggf. 159, 455 (Altersgerecht Umbauen) ermöglichen

! Wir rufen Bund, Länder und Kommunen auf, diese Hemmnisse zu beseitigen und Investoren für die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungen und Dachausbauten zu begeistern!

Der Bund sollte dabei eine aktive koordinierende Rolle übernehmen. !