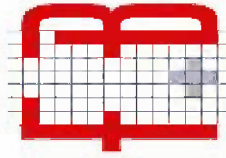


FORSCHUNG



BERATUNG
FÜR WOHNEN
IMMOBILIEN
UND UMWELT
G M B H

Akteursbefragung Wohnungswirtschaft zur Einschätzung der Potenziale von Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg

im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
Endbericht

Hamburg, November 2017

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH



Gliederung

| | | |
|-----|--|----|
| 01. | Aufgabe/Hintergrund der Befragung | 03 |
| 02. | Kernaussagen vorliegender Studien zu dem Thema Dachaufstockung/-ausbau | 05 |
| 03. | Methodik der Befragung | 09 |
| 04. | Strukturdaten der Teilnehmer an der Befragung | 11 |
| 05. | Experteneinschätzungen zu Dachaufstockung/-ausbau allgemein | 21 |
| 06. | Gründe für Dachaufstockungen/-ausbauten | 51 |
| 07. | Hemmnisse von Dachaufstockung/-ausbau | 54 |
| 08. | Notwendige Voraussetzungen für Investitionen | 58 |
| 09. | Zusammenfassung & Empfehlungen | 69 |
| | Anhang: Hamburger Beispiele für Dachaufstockung/-ausbau | 73 |

01. Aufgabe/Hintergrund der Befragung

Dachaufstockungen und -ausbauten: Aufgabe und Hintergrund der Befragung

- Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, mehr bezahlbaren Wohnraum für seine Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Dazu wurden in der Vergangenheit bereits zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, wie z. B. Konzeptausschreibung, Wohnraumförderung, Bündnis für das Wohnen in Hamburg etc.
- Hohe Priorität sollen weiterhin Projekte der Innenentwicklung und die Verdichtung von älteren Siedlungen haben. Hierdurch kann Wohnungsbau in guten Lagequalitäten entwickelt werden und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden. Dazu kann die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und Dachgeschossausbauten bei Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit einen Beitrag leisten.
- Im Rahmen einer Befragung der Hamburger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sollte analysiert werden, wie die Akteure die tatsächlichen Potentiale von Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten in Hamburg einschätzen.

02. Kernaussagen vorliegender Studien zu dem Thema Dachaufstockung/- ausbau

Kernaussagen bedeutender Studien zum Thema „Dachaufstockungen/-ausbauten“

Ergebnisse der im folgenden aufgelisteten Gutachten werden auf den weiteren Folien dargestellt. Die Erkenntnisse und Thesen der Gutachten dienen als Grundlage des Fragebogen-Entwurfs:

- Innerstädtische Gebäudeaufstockungen in Hamburg – konstruktive, rechtliche und gestalterische Rahmenbedingungen (Dahlgrün, HCU, Januar 2016)
- GIS-gestützte Abschätzung des Gebäudeaufstockungspotentials in Hamburg (Dalladas, HCU, März 2017)
- Deutschland-Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen (Tichelmann, Groß; Günther, TU Darmstadt, Februar 2016)
- Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), (August 2016)

Dachaufstockungen und -ausbauten

- Grundsätzlich wird **hohes Potenzial** für Dachaufstockungen und -ausbauten gesehen.
- Bislang liegt der Anteil der Dachaufstockungen bzw. -ausbauten deutschlandweit bei **10 % an allen fertiggestellten Wohnungen**.
- Größtes Potenzial haben Gebäude der **Baujahresklasse 1949 bis 1978**, da hier Modernisierungspotenzial besteht.
- Besonders gut geeignet seien **Zeilen- und Blockrandbauten der 1950er und -60er Jahre**, da sie:
 - geeignete Lastreserven,
 - baustrukturelle Voraussetzungen,
 - Sanierungsbedarf
 - und zum Teil noch energetischen Modernisierungsbedarf aufweisen
- Eine **gleichzeitige Maßnahmendurchführung** (Modernisierung und Dachaufstockung) verbessert nach Angaben des BBSR die Wirtschaftlichkeit signifikant.

Potenziale für den Hamburger Wohnungsmarkt

- Vorteil sieht das BBSR in der **Schaffung von Wohnraum in Gebieten mit Nachfrageüberhang**. Zusätzlicher Wohnraum wirke demnach dämpfend auf den Mietpreisanstieg in solchen Gebieten.
- Über **Sickereffekte** kann ggf. hochpreisiger Wohnraum, der im Rahmen von Dachaufstockungen entsteht, mittelbar auch Wohnraum für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen schaffen.
- Ferner kann eine Diversifizierung von Wohnungsbeständen in eher homogenen Wohngebieten und folglich eine **soziale Durchmischung** herbeigeführt werden.
- Durchführung von Dachaufstockungen können einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des **30-ha-Ziels** der Bundesregierung leisten (Verringerung des Flächenverbrauchs).
- Es besteht jedoch eine **Reihe von Hemmnissen**, weshalb nur ein geringer Anteil des Gesamtpotentials seitens der Akteure ausgeschöpft wird. Neben der jeweiligen unternehmensstrategischen Portfoliostrategie zählen hierzu folgende Aspekte:
 - Beschränkte **finanzielle Ressourcen**
 - Beschränkte **personelle Ressourcen**
 - Hoher **planerischer Aufwand**
 - Unabsehbare **Genehmigungsdauer**
 - **Wirtschaftliche Erfordernisse**, Maßnahmen mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu koppeln
 - Zusätzliche **kostentreibende Hemmnisse**

03. Methodik der Befragung

Methodik der Online-Befragung der Hamburger Wohnungswirtschaft

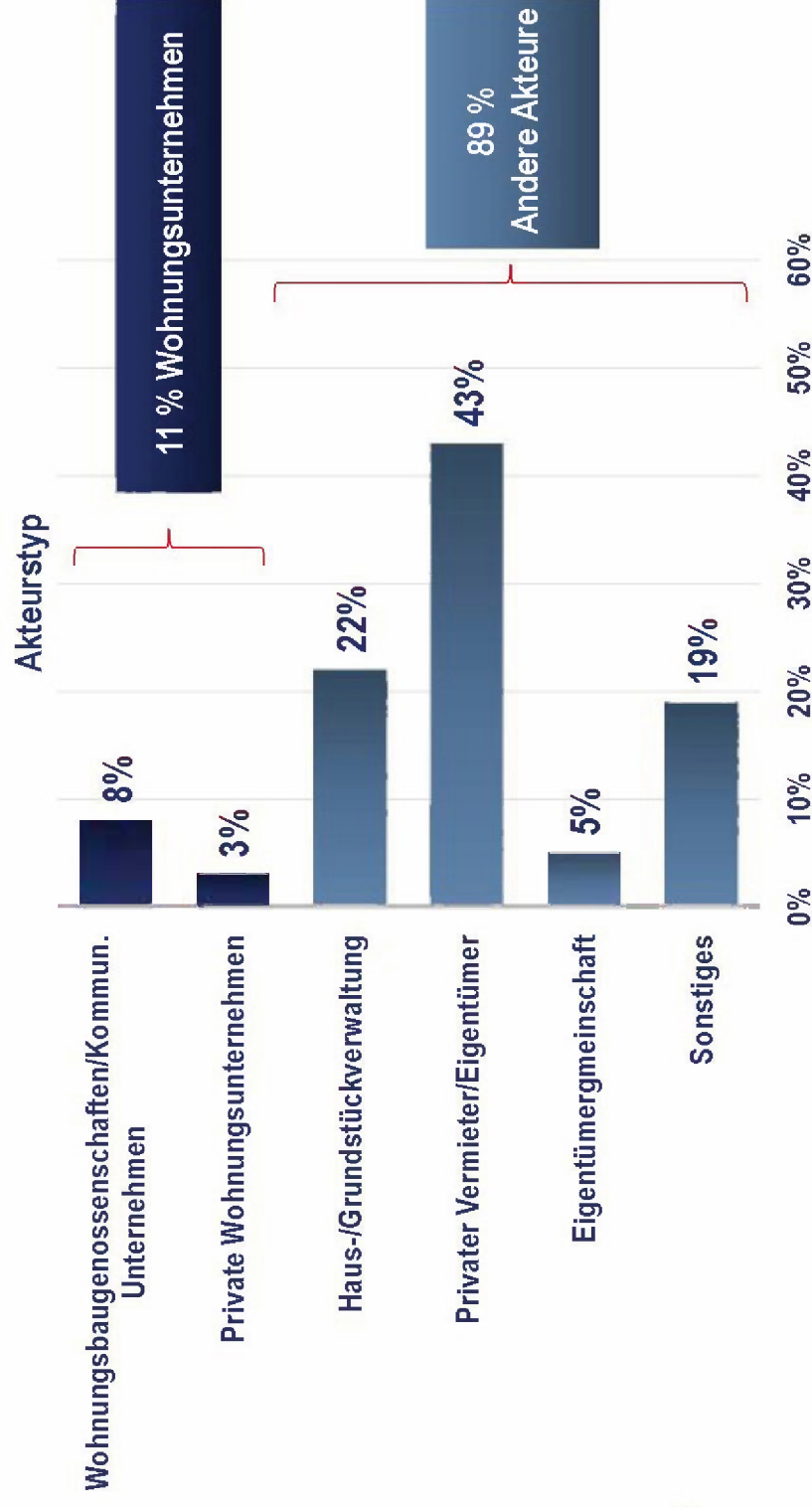
- Der **Online-Fragebogen** umfasste **22 Fragen** und war wie folgt gegliedert:
 - Eckdaten zum Unternehmen
 - Bewertung von neun Aussagen zu Dachaufstockungen und -ausbau
 - Fragen zu Potenzialen und Hemmnissen
 - Frage nach Beispielen für Dachaufstockungen/-ausbauten in Hamburg aus den letzten Jahren
- Im Rahmen des Online-Fragebogens wechseln sich **geschlossene und offene Fragen** ab. Es gab viel Raum für offene Anmerkungen zu jedem Aspekt.
- Insgesamt **43 Wohnungsunternehmen** mit **Wohnungsbeständen in Hamburg** wurden zunächst auf postalischem Weg unter Angabe eines **Links um Teilnahme an der Online-Befragung** gebeten.
 - Hierunter waren insgesamt 72 % Genossenschaften/kommunale Unternehmen, 26 % private Wohnungsunternehmen und 2 % „sonstige“ Unternehmestypen
 - Es wurden in 91 % der Fälle Wohnungsunternehmen in Hamburg und 9 % mit Sitz in anderen deutschen Städten angeschrieben
- Zusätzlich wurde durch die BSW über **weitere Kanäle** (VNW, IVD, BfW, Grundeigentümerverband) über die Befragung informiert und um Teilnahme gebeten. So beteiligten sich ferner zahlreiche private Eigentümer und Kleinunternehmen mit geringer Anzahl an Wohnheiten im Bestand oder Verwaltung.
- Es gab zwei Befragungszeiträume. Der **Zeitraum der 1. Befragung** reichte vom **21. August bis 29. September 2017**. Der **Zeitraum der 2. Befragung** reichte vom **23. Oktober bis 11. November 2017**.
- Die Auswertung wurde mit Zusage der **Anonymisierung** der Teilnehmer durchgeführt.

04. Strukturdaten der Teilnehmer an der Befragung

Eckdaten zu den Teilnehmern

- Insgesamt gab es 143 Teilnehmer an der Befragung
- Zu den Teilnehmern gehören u. a. Wohnungsunternehmen, Haus- und Grundstücksverwaltungen sowie Private Vermieter/ Eigentümer

! **In der weiteren Betrachtung werden die Gruppen „Wohnungsunternehmen“ und „Andere Akteure“ jeweils differenziert betrachtet.**

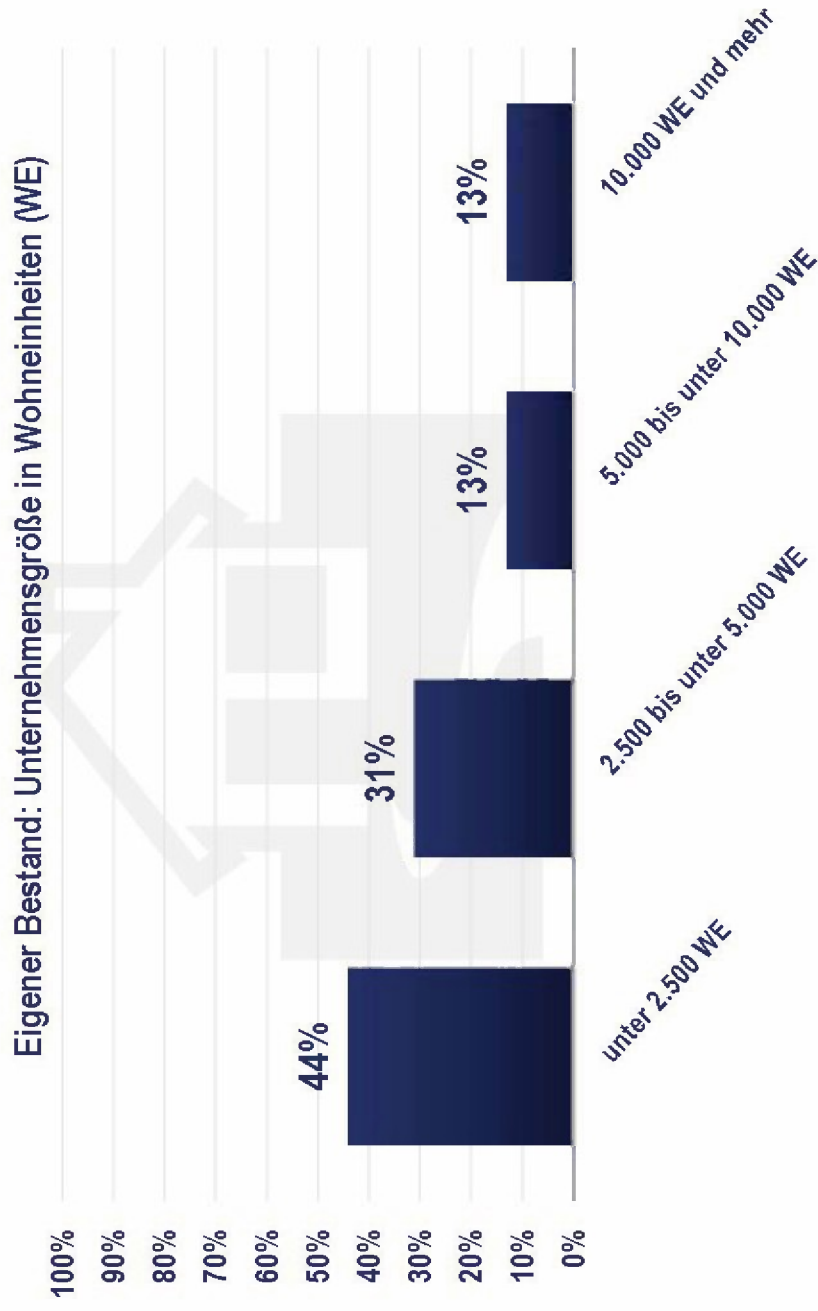


Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Strukturdaten

- Gut **zwei Fünftel** der teilnehmenden Wohnungsunternehmen weist unter 2.500 eigene Wohneinheiten auf.
- Knapp **ein Drittel** verfügt über 2.500 bis unter 5.000 WE.
- Gut **ein Viertel** der Teilnehmer weisen mehr als 5.000 WE auf.

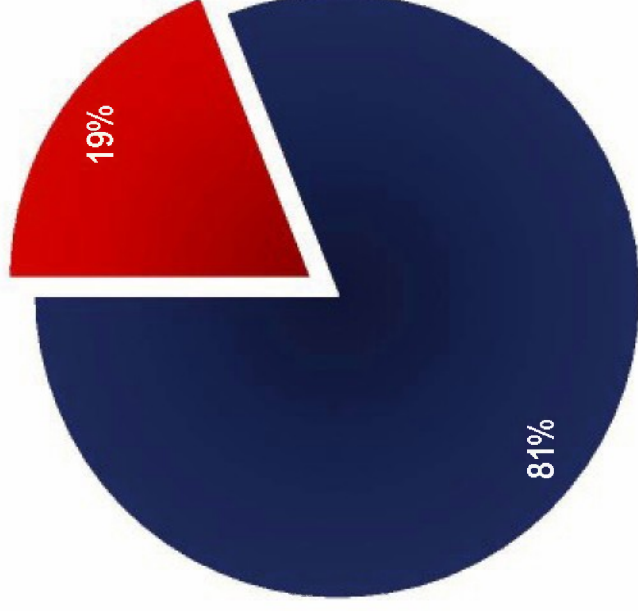
Eckdaten zu den teilnehmenden Wohnungsunternehmen



Ausgangslage: Auseinandersetzung der Unternehmen mit dem Thema Dachaufstockung/-ausbau

„Hat Ihr Unternehmen seinen Gebäudebestand bereits systematisch im Hinblick auf die Potenziale für (weitere) Dachaufstockungen und -ausbauten überprüft?“

- Eine deutliche Mehrheit von insgesamt **81 %** der befragten Unternehmen hat die eigenen Bestände bereits auf die Potenziale zur Dachaufstockung bzw. -ausbauten überprüft.
- Knapp **ein Fünftel** der befragten Wohnungsunternehmen hat bislang noch keine Vorstellung über die Potenziale zur Dachaufstockung bzw. -ausbau ihrer Bestände.

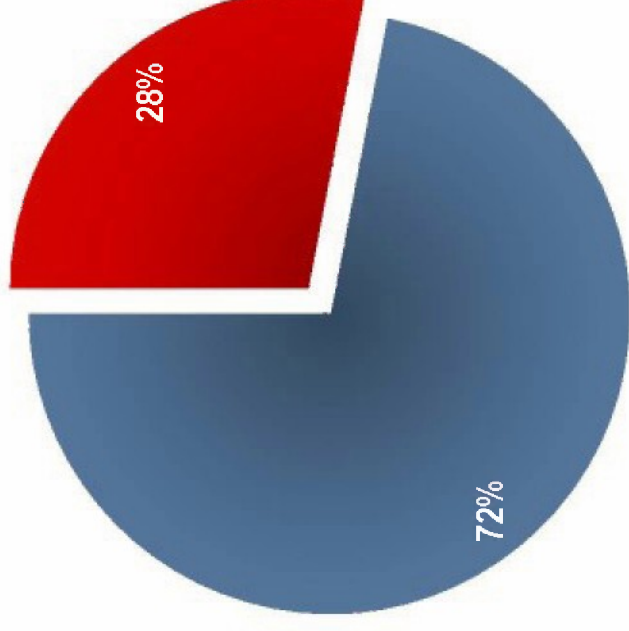


- Nein, es fand keine Überprüfung statt
- Ja, eine Überprüfung der Potenziale fand statt

Ausgangslage: Auseinandersetzung der Unternehmen mit dem Thema Dachaufstockung/-ausbau

„Hat Ihr Unternehmen seinen Gebäudebestand bereits systematisch im Hinblick auf die Potenziale für (weitere) Dachaufstockungen und -ausbauten überprüft?“

- Ein fast ähnlich hoher Teil der sonstigen Wohnungsmarktteure weiß ebenfalls um die Potenziale zur Dachaufstockung/-ausbau ihrer Bestände. So geben knapp **drei Viertel** an, die Potenziale bereits überprüft zu haben.
- Gut **ein Viertel** der Akteure hat die eigenen Bestände bislang noch nicht auf Potenziale zur Erweiterung von Wohneinheiten überprüft.



- Nein, es fand keine Überprüfung statt
- Ja, eine Überprüfung der Potenziale fand statt

Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Ausgangslage

Überprüfung von Potenzialen im Bestand → Anmerkungen der Befragten

Statements:

- Eine systematische Überprüfung [des gesamten Bestands] ist (...) nicht sinnvoll. In Fällen einer Vollmodernisierung wird die mögliche Aufstockung bzw. der Ausbau des Dachgeschosses jedoch immer regelhaft überprüft und ggf. auch durchgeführt.

Überprüfung von Potenzialen im Bestand → Anmerkungen der Befragten

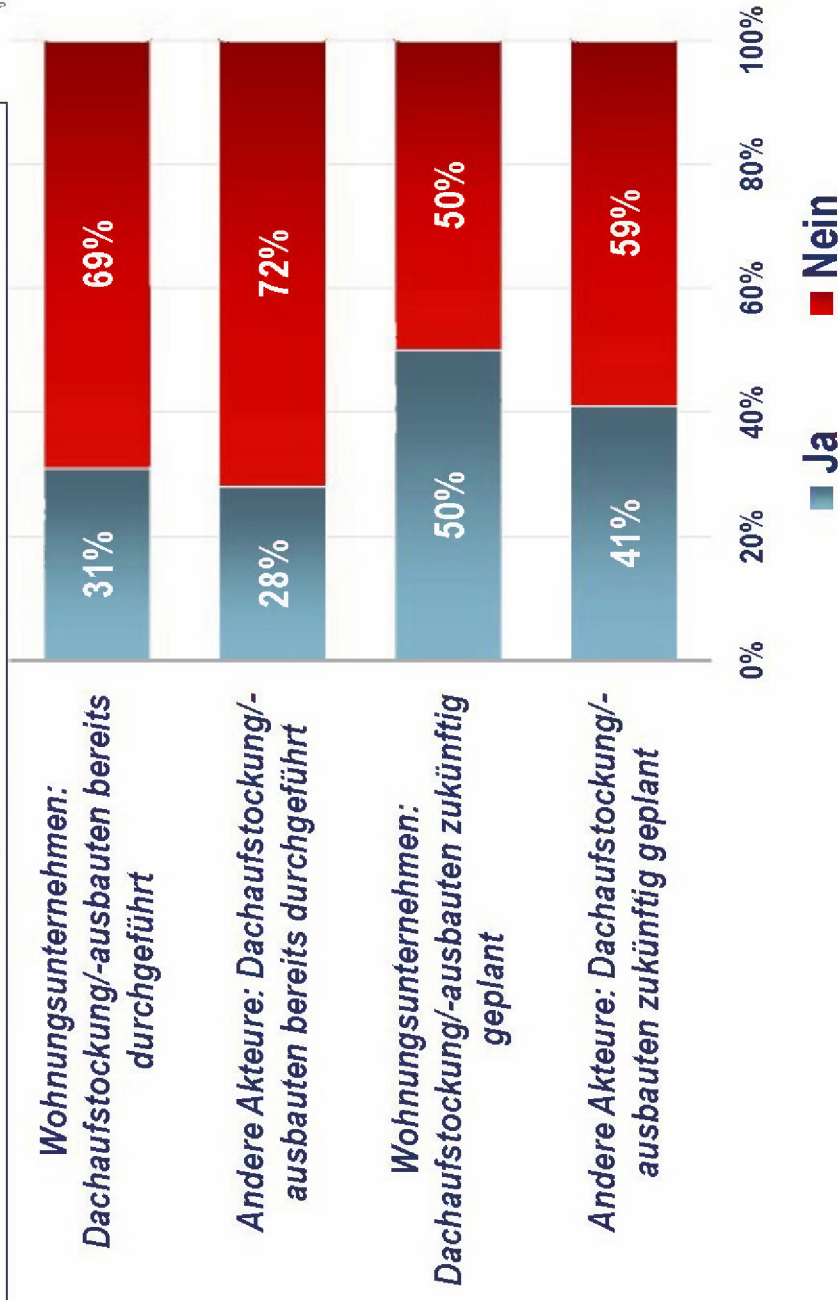
Statements:

- Die Bereitschaft für weitere Projekte sind angesichts des Verbrauchs von Mühe und Geld eher gering.
- Als Privatvermieter negative Entscheidung
- Trotz Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans werden Dachausbauten vom Bauamt abgelehnt, indem statt der aktuellen Gesetzeslage die Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans herangezogen wird.
- Aber aufgrund von Auflagen wollen nicht alle Eigentümer bauen
- Bebauungspläne stellen Hemmnisse dar
- Kein Potenzial vorhanden
- Leider sind wir zu dem Schluss gekommen, uns die nervliche aber auch die finanzielle Höchstbelastung nicht erneut anzutun.
- z. Zt am Evaluieren
- ... sind die politischen Rahmenbedingungen stark erschüttert. Planungssicherheit nicht mehr gegeben. Durch Mietpreisbremse, Herabsetzung der Kappungsgrenze, beschließen von Sanierungsgebieten, Erhaltungsatzungen usw. Wir haben Projekte zu den Akten gelegt, nachdem schon Planungsleistungen von ca. 50 TEUR pro Projekt erbracht worden sind.
- Potential besteht

Durchgeführte oder geplante Dachaufstockungen/-ausbauten der befragten Akteure

„Hat Ihr Unternehmen in den letzten fünf Jahren Dachaufstockungen und -ausbauten im Gebäudebestand vorgenommen bzw. bestehen für die nächsten zwei bis drei Jahren konkrete Planungen für (ggf. weitere) Dachaufstockungen oder -ausbauten von Gebäuden?“

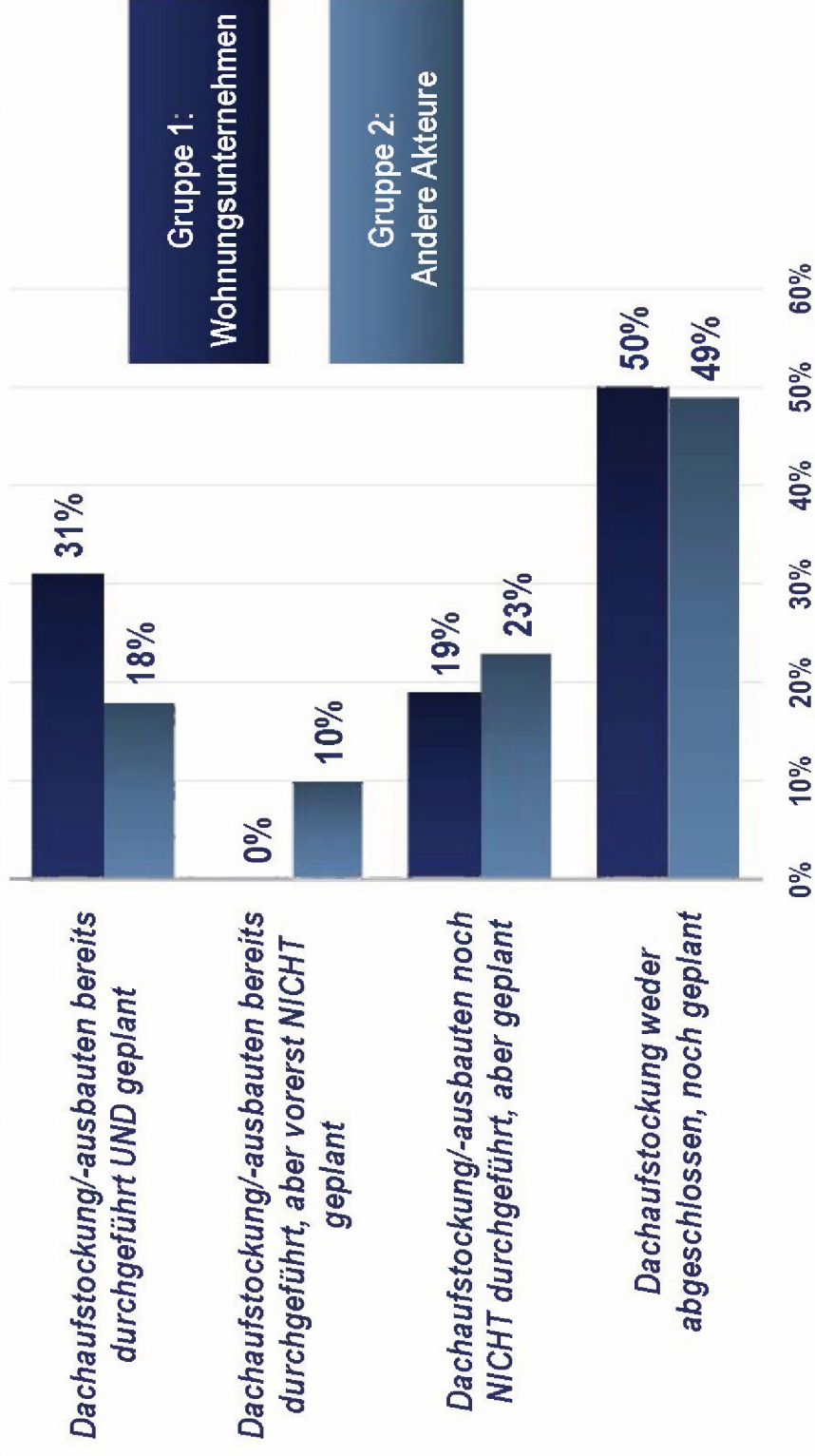
- Nur eine Minderheit der befragten Akteure hat in den letzten fünf Jahren Aufstockungen/Ausbauten durchgeführt: **Knapp ein Drittel** der befragten Wohnungsunternehmen und **gut ein Viertel** der anderen Akteure haben Aufstockungen/Ausbauten im Bestand vorgenommen.
- Betrachtet man dagegen die zukünftigen Planungen, so ist eine ansteigende Tendenz erkennbar: **Die Hälfte** der Wohnungsunternehmen und **zwei Fünftel** der anderen Akteure planen zukünftig Maßnahmen.



- **Jeweils ca. die Hälfte** der befragten Akteure beider Gruppen hat bislang weder Maßnahmen durchgeführt noch ist dies für die Zukunft geplant.
- Knapp **ein Drittel** der Wohnungsunternehmen gehört zu den besonders „aktiven Aufstockern“, die dies sowohl in der Vergangenheit bereits durchgeführt haben als auch zukünftig weiter planen.
- Immerhin ca. **jeder fünfte Befragte** unter den anderen Akteuren hat bislang noch keine Maßnahmen durchgeführt, plant dies aber zukünftig.

Durchgeführte und geplante Dachaufstockungen/-ausbauten der befragten Akteure

„Hat Ihr Unternehmen in den letzten fünf Jahren Dachaufstockungen und -ausbauten im Gebäudebestand vorgenommen bzw. bestehen für die nächsten zwei bis drei Jahren konkrete Planungen für (ggf. weitere) Dachaufstockungen oder -ausbauten von Gebäuden?“



- Die Wohnungsunternehmen realisieren im Durchschnitt **3,2 Wohneinheiten** (WE) pro Gebäude.
- Die anderen befragten Akteure haben in der Vergangenheit durchschnittlich **2,2 WE** pro Gebäude realisiert.
- Zukünftig steigen bei beiden Befragungsgruppen die durchschnittlichen Zielzahlen. Die Wohnungsunternehmen wollen **3,9 WE** und die sonstigen Akteure **3,0 WE** im Rahmen von Projekten schaffen.

Durchgeführte oder geplante Dachaufstockungen/-ausbauten* der befragten Akteure

„Hat Ihr Unternehmen in den letzten fünf Jahren Dachaufstockungen und -ausbauten im Gebäudebestand vorgenommen? Bei wie vielen Gebäuden hat Ihr Unternehmen Dachaufstockungen oder -ausbauten vorgenommen und wie viele Wohnungen sind dabei (in etwa) neu entstanden?“

Gruppe 1 „Wohnungsunternehmen“:
Im Schnitt wurden 3,2 neue WE pro Gebäude geschaffen*

Gruppe 2 „andere Akteure“:
Im Schnitt wurden 2,2 neue WE pro Gebäude geschaffen*

„Bestehen für die nächsten zwei bis drei Jahren konkrete Planungen für (ggf. weitere) Dachaufstockungen oder -ausbauten von Gebäuden bzw. bei wie vielen Gebäuden bestehen Planungen für Dachaufstockungen oder -ausbauten und wie viele Wohnungen werden dabei in etwa neu entstehen?“

Gruppe 1 „Wohnungsunternehmen“:
Im Schnitt sind 3,9 neue WE pro Gebäude geplant*

Gruppe 2 „andere Akteure“:
Im Schnitt sind 3,0 neue WE pro Gebäude geplant*

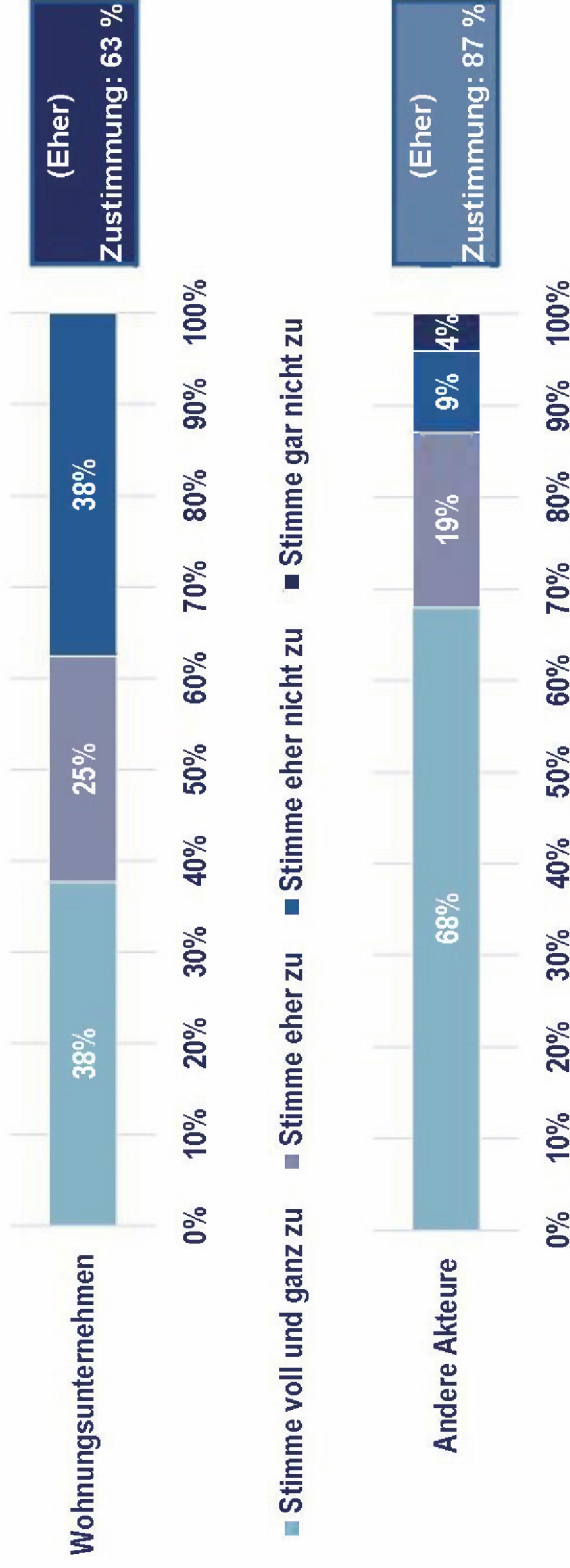
* Bezogen auf alle Unternehmen, die Maßnahmen durchgeführt haben bzw. planen.

05. Experteneinschätzungen zu Dachaufstockung/-ausbau allgemein

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Beitrag zur Erhöhung des Neubauvolumens“

a): „Durch mehr Dachaufstockungen und -ausbauten könnte in Hamburg ein nennenswerter Beitrag zur weiteren Erhöhung des Neubauvolumens erreicht werden.“

- Insgesamt sehen die befragten immobilienwirtschaftlichen Akteure mehrheitlich ein nennenswertes Potenzial zur weiteren Erhöhung des Neubauvolumens durch Dachaufstockungen und -ausbauten. Die Zustimmung ist bei den Wohnungsunternehmen aber deutlich geringer: 63% der Wohnungsunternehmen und 87% der anderen Akteure stimmen der Aussage „(eher) zu“.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Beitrag zur Erhöhung des Neubauvolumens“ → Anmerkungen der Befragten

a): „Durch mehr Dachaufstockungen und -ausbauten könnte in Hamburg ein nennenswerter Beitrag zur weiteren Erhöhung des Neubauvolumens erreicht werden.“

Statements:

- Dachausbauten wurden schon vor vielen Jahren größtenteils durchgeführt.
- Sicherlich sind Dachaufstockungen und -ausbauten bei einigen Gebäuden eine sinnvolle Ergänzung zur Nachverdichtung. Die statische Situation der Bestandsgebäude sowie Fragen zum Brandschutz, Schallschutz und Erschließung lassen jedoch immer nur individuell geplante Einzellösungen zu. Insofern wird es sicherlich möglich sein, einen Beitrag zum Neubauvolumen zu leisten, der jedoch nicht als nennenswert eingestuft werden sollte.
- Hilfreich wäre, wenn sinnvolle Bauvorhaben denn auch genehmigt würden
- Aussage stark abhängig vom Einzelfall (Wirtschaftlichkeit stark von den konstruktiven Besonderheiten abhängig, hohe Belastung für Bestandsmieter in den Untergeschossen, Grundrissgestaltung fordert meist Kompromisse usw.)

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Beitrag zur Erhöhung des Neubauvolumens“ → Anmerkungen der Befragten I

a): „Durch mehr Dachaufstockungen und -ausbauten könnte in Hamburg ein nennenswerter Beitrag zur weiteren Erhöhung des Neubauvolumens erreicht werden.“

Statements:

- Wegen der allgemeinen Umweltbelastung (Diesel, Hafen, HVV-Busse, etc.) muss Hamburg unbedingt grün bleiben. Jede weitere Wohnraumverdichtung und fortschreitende Vernichtung von Grünanlagen, Schrebergärten, etc. geht zu Lasten der Lebensqualität.
- Die Kosten und baurechtliche Anforderungen stehen der Wirtschaftlichkeit von Dachaufstockungen entgegen.
- extrem restriktive Handhabung durch Baubehörde Hamburg
- Als Eigentümer eines einzelnen Mietshauses weiß ich, dass Zuleitungen für Wasser und Heizung vom Keller durch das Treppenhaus neu für Dachwohnungen und eine stärkere Umlaufpumpe für die Fernheizung eingebaut werden müssten. Zusätzlich müsste das Dach neu gedeckt und die vorhandene Bodenisolierung entfernt werden. - Das ist für einen privaten Alleinvermieter zu teuer. Außerdem wäre wohl ein Fahrstuhlschacht mit Fahrstuhl als Anbau zu erstellen - das kann man vergessen.
- Der Ausbau wird durch die heutigen Bauauflagen sehr erschwert und dadurch auch zu teuer.
- Auch durch Schließung einer vorhandenen Baulücke kann weiterer Wohnraum geschaffen werden. Da aber der nach der Hamburgischen Bauordnung erforderliche Fluchtweg nicht möglich ist, kann das Bauvorhaben nicht durchgeführt werden.
- Habe meine Potentiale bereits voll genutzt und insgesamt 8 DG Wohnungen in den vergangenen 7 Jahren geschaffen
- Befreiungserteilung bei bestehenden Bebauungsplänen, welche nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen und damit ein erhebliches Hindernisse darstellen; Mietengesetzgebung sowie steuerliche Rahmenbedingungen sind derzeit unklar
- Eine Wohnraumverdichtung hat schließlich auch Nebeneffekte insbesondere beim Thema Verkehr/Mobilität ...
- muss bezahlbar sein, da eher für junge Leute/Studenten, da ohne Fahrstuhl
- Bei uns: 17% mehr Wohnungen durch Dachausbau
- Dachaufstockungen bedingen ab 6 Geschossen einen Personenaufzug. Hier ist die Lage des Treppenhauses im Gebäude und die Größe des Treppenauges entscheidend.
- Selbst steht uns leerer Dachraum zur Verfügung, der jedoch aus Brandschutzgründen nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten ggf. zu Wohnraum ausgebaut werden könnte.
- Der angestrebten Verdichtung steht aber leider der zunehmende Abbau von Parkplätzen in Wege.
- Hilfreich wäre eine Erleichterung bei Baugenehmigungen und Aussetzungen von Auflagen.
- leider sind die Möglichkeiten aufgrund behördlicher Einschränkungen begrenzt

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Beitrag zur Erhöhung des Neubauvolumens“ → Anmerkungen der Befragten II

a): „Durch mehr Dachaufstockungen und -ausbauten könnte in Hamburg ein nennenswerter Beitrag zur weiteren Erhöhung des Neubauvolumens erreicht werden.“

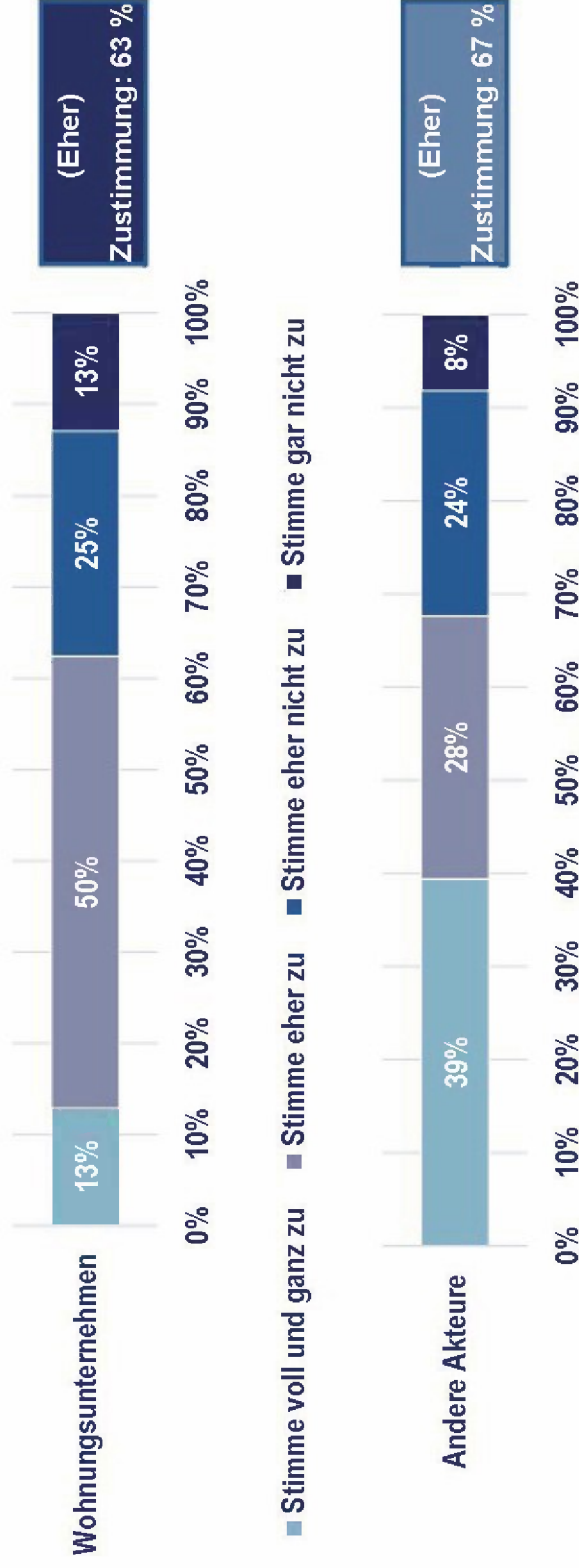
Statements:

- Auf Altbauten Dachaufstockungen vorzunehmen wird extrem teuer und würde Komplettsanierung der Altbausubstanz erforderlich machen. Aufstockung wird nachhaltig teurer als bisheriger Wohnraum. Aufgerüstete Altbausubstanz erfordert zudem Mieterhöhungen und für die breite Masse der Mieter erschweringlicher Wohnraum wird damit zerstört
- Wir haben mehrere Projekte, bei denen wir aufgrund von Bürokratie mit Behörden die Aktivitäten eingestellt haben. Unter anderem läuft eine Bauvoranfrage seit mehr als 3 Jahren ohne abschließende Entscheidung.
- durch Dachaufstockungen verlieren bereits vorhandene Wohneinheiten an Qualität, weil Licht verloren geht. Die Verdichtung der Bebauung schafft mehr Enge und geht mit einem Verlust an Lebensqualität einher.
- Verdichtungsproblematik, Wohnqualität leidet im Quartier, Druck auf Vermietungspreise wächst, baulicher Aufwand zu hoch, keine Fahrstühle möglich.
- Eine sinnvolle Neubebauung wird teilweise durch alten Baumbestand behindert. Es sollten großzügigere Möglichkeiten für die Fällung selbstverständlich verbunden mit Ersatzpflanzungen vorgesehen werden.
- Ja, hier gibt es noch viel ungenutztes Potenzial aber insbesondere die Bestimmungen zum Brandschutz sind sehr restriktiv. Es wird nicht der Einzelfall betrachtet. Wenige fehlende Zentimeter bei der Anleiterbarkeit oder die Nutzung öffentlichen Raumes zum Anleitern verhindern eine Baugenehmigung.
- weitere Grünflächen zu bebauen, kann nicht der richtige Weg sein
- Wenn es man nicht so schwer wäre die Feuerwehr und Nachbarn mit ins Boot zu bekommen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Günstiger Wohnraum auch ohne Förderung“

b): „Durch Dachaufstockungen und -ausbauten können in Hamburg neue Wohnungen auch ohne Förderung günstiger als im regulären Wohnungsneubau errichtet werden.“

- Bei der Aussage, dass durch Dachaufstockungen/-ausbauten neue Wohnungen auch ohne Förderung günstiger als im regulären Neubau angeboten werden können, sind die Befragten nur knapp mehrheitlich zustimmend: **63%** der Wohnungsunternehmen und **67%** der anderen Akteure stimmen der Aussage „(eher) zu“.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Günstiger Wohnraum auch ohne Förderung“ → Anmerkungen der Befragten

b): „Durch Dachaufstockungen und -ausbauten können in Hamburg neue Wohnungen auch ohne Förderung günstiger als im regulären Wohnungsneubau errichtet werden.“

Statements:

- Wo sind denn noch Ausbauten oder Aufstockungen möglich?
- Anforderungen an Brandschutz, Statik und Schallschutz sowie eine sinnvolle Erschließung (möglichst mit Aufzug) werden in vielen Fällen kein kostengünstigeres Bauen als im seriellen Wohnungsbau ermöglichen. Serielle Leichtbauweisen als komplette Dachaufstockungen, die in der 90er Jahren errichtet wurden, haben sich als sehr Mangelanfällig erwiesen.
- hohe behördliche Anforderungen, Gebühren und sonstige Baunebenkosten verteuern auch die Dachaufstockung

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Günstiger Wohnraum auch ohne Förderung“ → Anmerkungen der Befragten

b): „Durch Dachaufstockungen und -ausbauten können in Hamburg neue Wohnungen auch ohne Förderung günstiger als im regulären Wohnungsneubau errichtet werden.“

Statements:

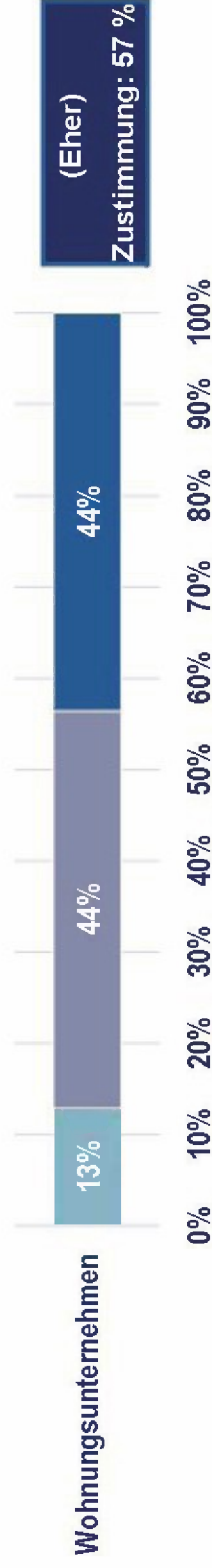
- Kosten entsprechen denen von Neubauten.
- Das kommt auf die Baualterklasse und die Stabilität der Mauern an. Es kommt auch darauf an, ob die Bestandsmieter ihre Miete während der Bauarbeiten kürzen dürfen.
- Bestimmungen zu Wärmedämmung und auch die Nachrüstung des Miethauses mit ergänzenden Brandschutz sowie die deutlich erhöhte Grundsteuer und Feuerversicherung (durch Neubewertung des Bestands) machen die Mieten für alle Mieter teurer.
- Bauen im Bestand ist nach meiner Erfahrung relativ teuer. Außerdem muss Ersatzraum für Dachböden geschaffen werden, was oft nicht oder nur sehr teuer möglich ist.
- nur wenn dadurch nicht weitere Maßnahmen erzwungen werden, wie z.B. Fahrstuhlneubau oder Treppenhaus-Brandschutzmaßnahmen bei altem Bestand
- Auflagen sehr hoch, dadurch extrem hohe Kosten bei der Erstellung. Haben wir gerade an zwei Dachaufstockungen spürbar erfahren. Am Ende defizitär.
- Bebauungspläne entsprechen nicht den realen Gegebenheiten und müssten dringend angepasst werden. Die Entwicklung des Miethöhegesetzes und steuerliche Rahmenbedingungen sind derzeit zu unklar.
- Aufstockungen wirken sich möglicherweise negativ auf den Wohnungsbestand in der Nachbarschaft aus. Wohnqualität leidet ...
- Ab dem 6. Geschoß ist ein Personenaufzug erforderlich. Hierbei kommt es auf die Lage des Treppenhauses und der Ausmaße des Treppenauges sehr stark an.
- Verdichtung spart überhöhte Grundstückspreis
- Bei der Aufstockung gilt es einen Neubau auf einen Altbau zu setzen und wir mussten feststellen, dass die Einhaltung aller damit verbundenen Vorschriften sehr teuer wird.
- Die Vorschriften zur Erstellung eines zweiten Rettungsweges im Altbau sind absurd. Im vorliegenden Fall wird eine bestehende FF-Zufahrt auf dem Nachbargrundstück außer Acht gelassen. Die dadurch entstehenden unsäglichen Mehrkosten bedeuteten das 'Aus' für die bereits geplante Aufstockung.
- Wir stocken derzeit ein Gebäude in Eimsbüttel auf. Die reinen Baukosten (Ohne Grundstück) pro m² liegen über 4.300 EUR durch Auflagen wie 2. Fluchtweg usw..
- Problematisch sind die hohen Kosten der Bauteileinrichtungen, sowie die eklatant gewachsenen Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz, EnEV ... sowie das (teilweise) unengagierte, zuweilen behindernde Verhalten der Vertreter der Genehmigungsbehörden.
- Der Aufwand für den Ausbau ist durch energetische Auflagen sehr hoch

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Positiver Beitrag soziale Durchmischung der Quartiere“

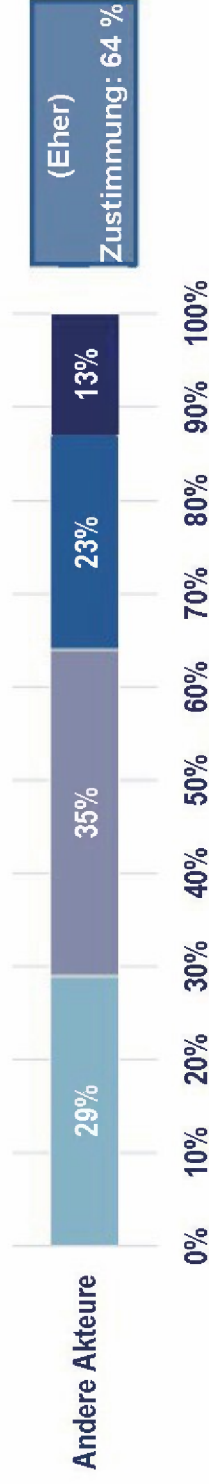
c): „Dachaufstockungen und -ausbauten können einen positiven Beitrag zur sozialen Durchmischung von Gebäuden und Quartieren leisten.“

- Die Zustimmung ist bei dieser Aussage mit **57 % bis 64 %** recht verhalten, die Befragten sind hier tendenziell eher unentschieden.

- Ein Anteil von ca. **40 %** sehen auch keine positiven Effekte für eine mögliche größere Durchmischung von Gebäuden und Quartieren.



■ Stimme voll und ganz zu ■ Stimme eher zu ■ Stimme eher nicht zu ■ Stimme gar nicht zu



Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Positiver Beitrag soziale Durchmischung der Quartiere“
→ Anmerkungen der Befragten

c): „Dachaufstockungen und -ausbauten können einen positiven Beitrag zur sozialen Durchmischung von Gebäuden und Quartieren leisten.“

Statements:

- Während der Bauphase gibt es Ärger und Streit mit den Bestandsmietern und später ggf. Neid, weil die einen in einer Neubauwohnung leben, die anderen nicht.
- Bei unserem Unternehmen orientieren sich die Mieten der Bestandsgebäude an der Mitte des Hamburger Mietenspiegels. Das bedeutet, dass die ausgebauten Dachgeschosse, die als Neubau gelten, frei finanziert eine deutlich höhere Miete aufweisen. Bei öffentlicher Förderung verzögert sich dieser Effekt lediglich mit den jährlichen Mieterhöhungen und tritt dann nach ein paar Jahren ein. Die Mieter der Dachgeschosse drängen dann auf Umzug im Haus, sobald eine Wohnung in einem der unteren Geschosse frei wird. Entweder wir verwehren den Umzug, was zu Unzufriedenheit führt, oder es findet faktisch nur noch in den Dachgeschossen eine Fluktuation statt. Da die Preise dann relativ hoch sind, ist auch die Neuvermietung (meist im 4. oder 5. OG ohne Aufzug) schwierig.
- ... und auch z.B. Familien im Quartier halten
- Aussage abhängig von den Rahmenbedingungen des Bestandsgebäudes bzw. deren Modernisierungsstand.

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Positiver Beitrag soziale Durchmischung der Quartiere“ → Anmerkungen der Befragten

c): „Dachaufstockungen und -ausbauten können einen positiven Beitrag zur sozialen Durchmischung von Gebäuden und Quartieren leisten.“

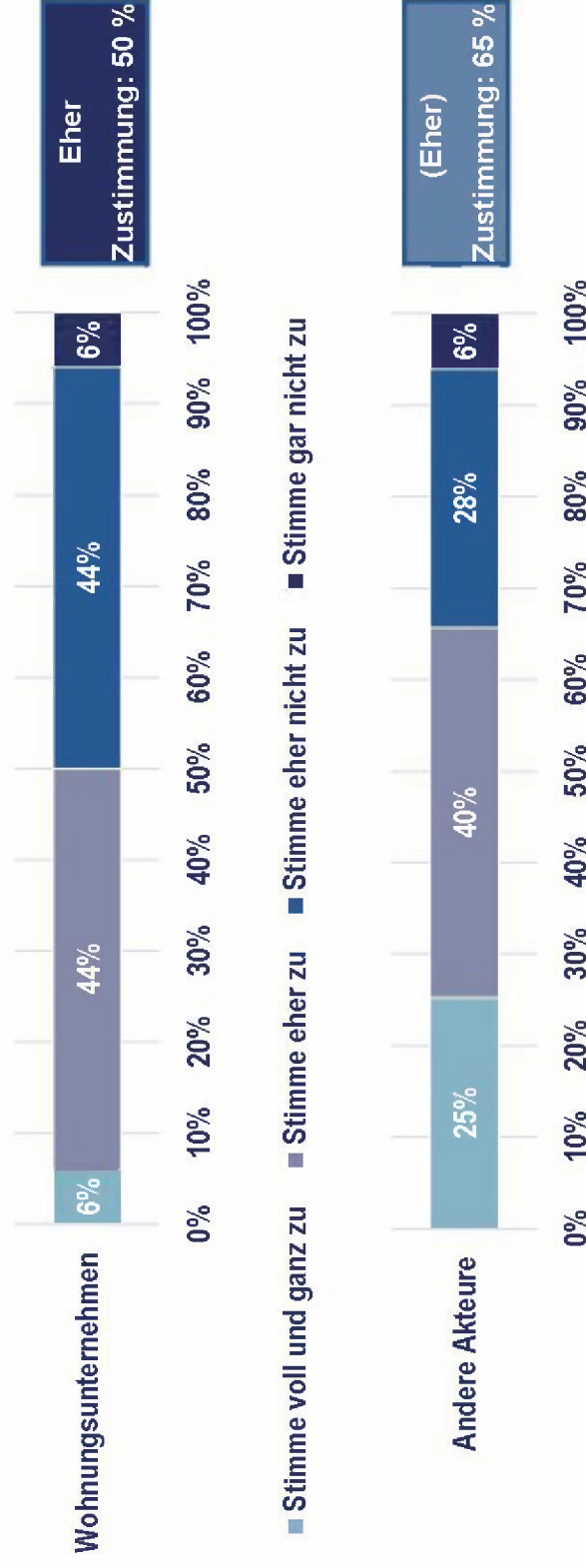
Statements:

- Mischung von jung und alt wird leichter, da neue Wohnungen eher an junge Menschen gehen und Bestandswohnungen von älteren bewohnt werden.
- Die soziale Durchmischung in einem einzelnen Mietshaus ist sicher wünschenswert, aber kann zu Lasten des Vermieters gehen. Er müsste einzelne Wohnungen unter Marktpreis vermieten, das wird er nicht gerne tun.
- es gibt zu wenig Möglichkeiten
- Verdichtung mindert die Wohnungsqualität.
- Ausbau so teuer, dass nur hochpreisige Miete in Frage kommt
- Neue DG Wohnungen werden eher von solventeren Mietern bezogen, weil sie von der Ausstattung und auch wegen der Helligkeit + weitem Ausblick höher fertig sind
- Hier besteht m. E. kein Zusammenhang, da Dachausbauten nicht zu niedrigeren Mieten führen werden, sondern eher zu vergleichsweise hohen.
- Der Ausbau von Dachgeschossen ist wegen der zum Teil aus den Nachkriegsjahren stammenden Bausubstanz keine ausreichende Möglichkeit. Hamburg schöpft das Potenzial für eine höhere Bebauung noch nicht einmal bei Neubauten aus.
- Verdichtung nimmt mit Aufstockung und sonstigen Baumaßnahmen stark zu. Infrastruktur kann die zusätzliche Bevölkerung nur unzureichend aufnehmen, z.B. HVV, Supermärkte, Parkraum. Wohnqualität sinkt. Mieteneinnahmen sinken.
- Es sollte aber vermieden werden Luxus -Penthouse zu schaffen.

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Besondere Eignung Baujahre 1950 bis 1969“

d): „Insbesondere Wohngebäude der Baujahre 1950 bis 1969 sind besonders geeignet für Dachaufstockungen und -ausbauten.“

- Zur Einschätzung geeigneter Gebäude für Dachaufstockungen/-ausbauten kommen die befragten Gruppen zu unterschiedlichen Ergebnissen:
Während **die Hälfte** der Wohnungsunternehmen keine Schwerpunkte bei den Baujahren 1950 bis 1969 sehen, stimmen **zwei Drittel** der anderen Akteure der Aussage „(eher) zu“.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Besondere Eignung Baujahre 1950 bis 1969“ → Anmerkungen der Befragten

d): „Insbesondere Wohngebäude der Baujahre 1950 bis 1969 sind besonders geeignet für Dachaufstockungen und -ausbauten.“

Statements:

- Diese Gebäude sind zwar zum Teil recht niedrig, leiden aber an schlechter Bauqualität (z.B. Schallschutz, schlechte Grundrisse etc.). Schon statisch wären Aufstockungen schwierig.
- Diese Gebäude zeichnen sich meist durch eine sehr ausgereizte Statik aus. Eine Nachrüstung eines Aufzugs ist durch die Anordnung der Treppenhäuser meist nicht möglich, es sei denn, es handelt sich um Laubenganghäuser. Hier ist jedoch die Dachaufstockung aufgrund der sowieso schon schwierigen und anonymen Vermietungssituation noch kritischer zu sehen. Die Sicherstellung der Statik und insbesondere des Schallschutzes nach neuesten gesetzlichen Anforderungen gelingt nur mit einem relativ hohen Aufwand und dem Risiko, dass trotz guter Planung und Ausführung die vorgeschriebenen Werte nicht eingehalten werden. Serielle Dachaufstockungsprojekte aus der 90er Jahren weisen heute einen hohen Grad an Baumängeln auf (z.B. bei Loggiaabdichtungen und Leitungsdurchführungen).

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Besondere Eignung Baujahre 1950 bis 1969“ → Anmerkungen der Befragten

d): „Insbesondere Wohngebäude der Baujahre 1950 bis 1969 sind besonders geeignet für Dachaufstockungen und -ausbauten.“

Statements:

- Ein Dachausbau besonders bei Häusern aus den 50er Jahren ist besonders teuer. Gründe: Neue Steigeleitungen für Wasser, Heizung, eventuell auch Elektrizität, neues Dach, anspruchsvolle Isolierung, lange Dauer bis Investition sich bezahlt gemacht hat, niedrige Verzinsung, Risiko von Baufehlern.
- Unserer Meinung nach sind generell alle Baujahre geeignet.
- Wegen Statik, Trittschall, ggf. Asbestleitungen etc. haben wir da keine so guten Erfahrungen gesammelt. Dennoch glaube ich, dass das möglich ist.
- Ja, da üblicherweise nicht so viele Geschosse bereits vorhanden sind.
- Ich stimme der Aussage nicht zu. m.E. liegt eine großes Ausbaupotential in den MFH der Gründerzeit
- Wir haben vor zwei Jahren ein Objekt Baujahr 1954 aufgestockt und mussten feststellen, dass die Vorschriften einen Neubau auf einen Altbau zu setzen die Durchführung sehr erschwert haben.
- unabhängig vom Baujahr sind viele Gebäude für Dachaufstockungen geeignet
- Die in diesem Zeitabschnitt errichteten Gebäude entsprachen vornehmlich dem Anspruch Wohnraum für möglichst viele Menschen zu schaffen. Die zu Beginn des 20. Jahrhundert errichteten Häuser (mit Doppelwandung) waren qualitativ wesentlich besser, während die Immobilien dieser Baujahre zunehmend dem Abriss zum Opfer fallen. Eine grundsätzliche energetische Sanierung wäre wahrscheinlich so teuer, dass ein Abriss verbunden mit Neubebauung i. d. R. wirtschaftlicher wäre. Dann wäre man auch nicht dem bei der Altbauseubstanz zwingend vorgeschriebenen Mietenspiegel unterworfen. Billige Wohnungen kreiert diese Maßnahme nicht, sie vernichtet für die Allgemeinheit bezahlbare Altbauseubstanz und für den Vermieter steigt das Vermietungsrisiko für überbaute Neu- bzw. Sanierungsbauten
- Es gibt auch unzählige nicht ausgebaute Dachgeschosse im Jugendstil-Altbau
- Unser Haus ist Baujahr 1906 und verfügt über ideale Voraussetzungen
- Baulicher Zustand in den meisten Fällen nicht dafür geeignet. Aufwand zu hoch, da auch Energiesanierungen berücksichtigt werden müssen.
- Ja, bei Aufstockungen. Für Dachausbauten sind auch ältere Gebäude gut geeignet.
- Die Jugendstilhäuser der Jahrgänge 2010 bis 2030 bieten ein erhebliches Potential
- Auch die Gebäude der Altersgruppe 1900 bis 1930 sind gut ausbaufähig

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Nur wirtschaftlich im Zusammenhang mit Modernisierungen“

e): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind (fast) nur im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes wirtschaftlich.“

- **Drei Viertel** (Wohnungsunternehmen) bzw. **zwei Drittel** (andere Akteure) der Befragten stimmen der Aussage zu, dass Maßnahmen im Bereich Aufstockung/ Ausbau (fast) nur im Zusammenhang mit der Durchführung sonstiger Gebäudesanierungen/ -modernisierungen wirtschaftlich sind.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

**Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Nur wirtschaftlich im Zusammenhang mit Modernisierungen.“
➔ Anmerkungen der Befragten**

e): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind (fast) nur im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes wirtschaftlich.“

Statements:

- Wenn man sich für einen Dachausbau entscheidet, sollte man das gesamte Gebäude einer statischen und energetischen Untersuchung unterziehen und mit einem entsprechenden Gesamtkonzept modernisieren. Gebäudetechnik, Wohnungsausstattungen und Mieten sollten zwischen Bestands- und Neubauwohnungen aufeinander abgestimmt sein.

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Nur wirtschaftlich im Zusammenhang mit Modernisierungen.“
→ Anmerkungen der Befragten

e): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind (fast) nur im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes wirtschaftlich.“

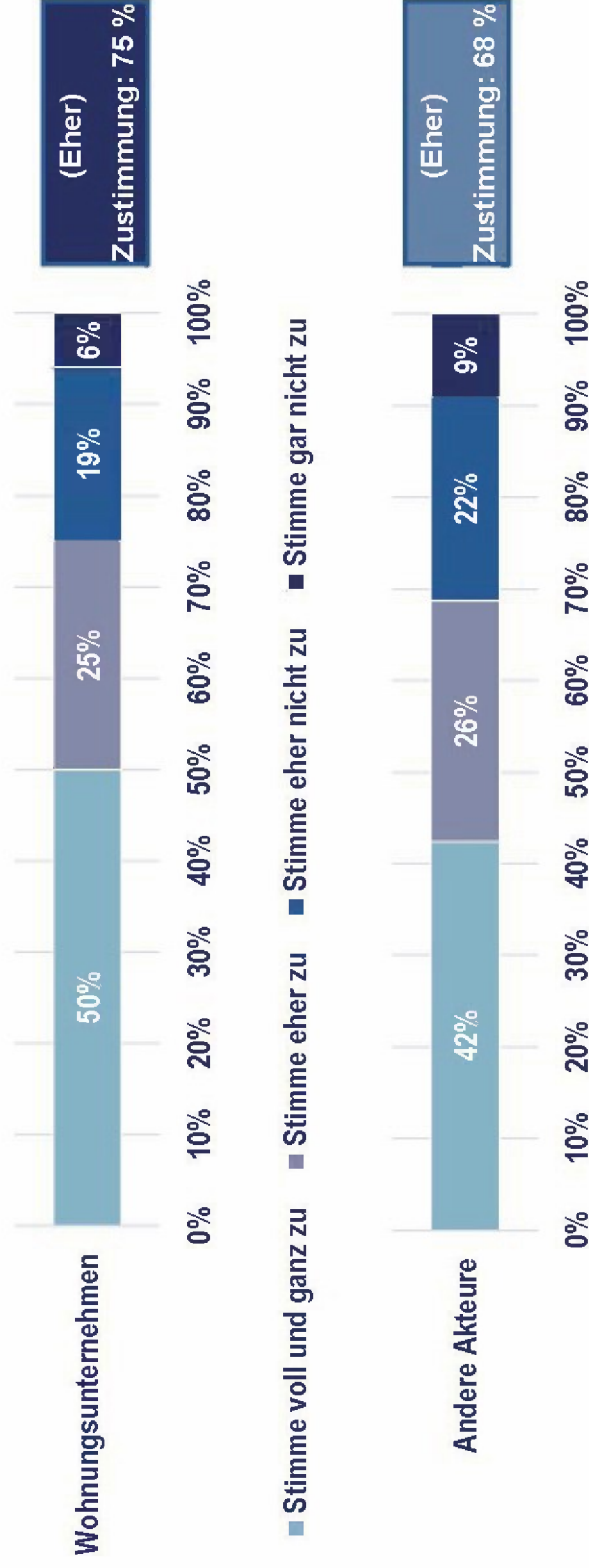
Statements:

- Auch die sind nur wirtschaftlich in Abhängigkeit von privaten Verhältnissen des Eigentümers. Abhängigkeit von: Haus gehört zu einer großen Organisation, die langfristig denken kann und muss - wird das Haus wahrscheinlich von Kindern des Eigentümers übernommen - ist der Eigentümer eher alt oder jung.
- Weitere Sanierungen bieten sich an. Der Ausbau ist nach meiner Sicht aber nicht abhängig davon, wenn gleich durch Einrüstung zumindest auch Fassadenarbeiten gut mit erledigt werden können.
- Alleine die Verlegung der Versorgungsleitungen (Wasser / Elektrik) für die Aufstockung ist oft nur unter Beeinträchtigung der Bestandswohnungen möglich und somit macht eine komplette Modernisierung durchaus Sinn um den technischen Stand des Hauses anzupassen, wovon dann auch die Bestandsmieter profitieren.
- Trifft nur zu, weil die gesetzlichen Vorgaben zu Komplettsanierungen zwingen.
- Auch der Zustand der Versorgungsleitungen muss berücksichtigt werden. Brandschutzauflagen und Energiesparverordnung erhöhen den Aufwand zusätzlich.
- Das kommt sehr auf das jeweilige Gebäude an. Gerade bei vielen älteren Gebäuden gibt es ohnehin Sanierungsbedarf und so kann in der Kombination auch bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Ab dem 5. OG nur mit Einbau eines Aufzugs sinnvoll“

1): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss nur im Zusammenhang mit dem Einbau eines Aufzugs sinnvoll.“

- In beiden Gruppen ist der **überwiegende Anteil** der Befragten der Ansicht, dass bei Aufstockungen/ Ausbauten für eine langfristige Vermietung Aufzüge notwendig sind.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Ab dem 5. OG nur mit Einbau eines Aufzugs sinnvoll“
→ Anmerkungen der Befragten

f): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss nur im Zusammenhang mit dem Einbau eines Aufzugs sinnvoll.“

Statements:

- Der Einbau eines Aufzugs ist jedoch bei den herkömmlichen Bauweisen - insbesondere der 50er und 60er Jahre - aus Gründen der baulichen Anordnung nur sehr schwer zu realisieren.
- Aussage abhängig von den sonstigen Lage- und Qualitätsmerkmalen der Wohnanlage, in weniger gefragten Wohngebieten wird die Vermietbarkeit schon bei weniger Geschossen ohne Aufzug schwierig

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Ab dem 5. OG nur mit Einbau eines Aufzugs sinnvoll“
→ Anmerkungen der Befragten

f): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss nur im Zusammenhang mit dem Einbau eines Aufzugs sinnvoll.“

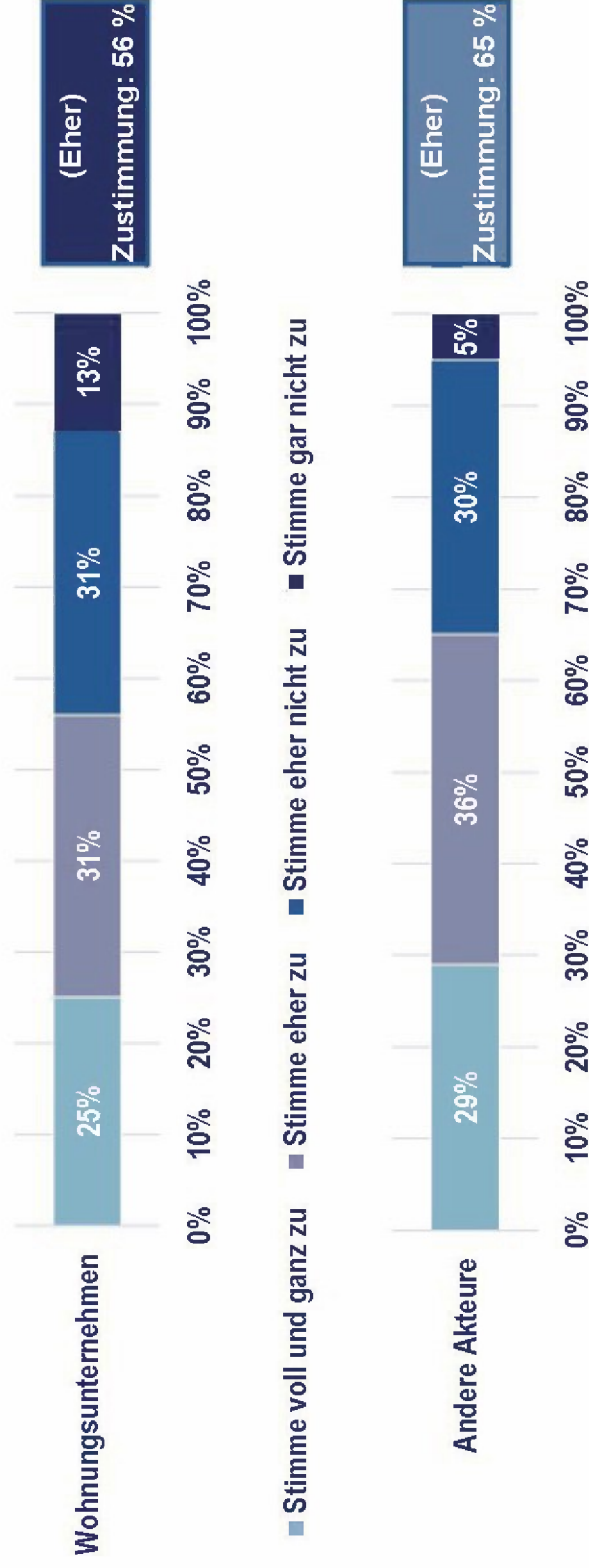
Statements:

- Menschen sind zu bequem geworden.
- Ohne Aufzug wird die Vermietbarkeit im einem Vermietermarkt schwer zu vermieten sein.
- Zumindest für die 5. Etage, was in HH ein häufiger Fall sein dürfte, finden sich immer Mieter auch ohne Fahrstuhl. Der Fahrstuhl steigert zudem die Nebenkosten für Mieter in unteren Etagen, was die Attraktivität des Gebäudes in vielen Fällen senken dürfte
- Haben gerade im 5. OG gebaut, hatten viele Interessenten. Die wenigsten störte das 5. OG
- Besonders dann, wenn man auf "Durchmischung" setzt ...
- Die Attraktivität steigt auf jeden Fall auch für ältere Menschen.
- Gerade in dem Baujahr 1950 - 1970 häufig kein Treppenauge mehr vorhanden, in den Aufzüge nachgerüstet werden können. Sinnvoll ist es, wenn technische und wirtschaftliche Lösung möglich sind.
- Durch die Alterung der Bevölkerung sind Aufzüge sinnvoll.
- Dies gilt insbesondere dann, wenn man die Wohnungen auch alten- und behindertengerecht gestalten möchte.
- Das kommt auf die Lage an.

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Ohne Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich“

- Jeweils eine **knappe Mehrheit** der Befragten stimmt der Aussage zu, dass Maßnahmen, die nicht im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen/ Modernisierungen des Gebäudes durchgeführt werden, ohne öffentliche Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich sind.

g): „Dachaufstockungen und -ausbauten, die nicht im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes durchgeführt werden können, sind ohne öffentliche Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich.“



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Ohne Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich.“
➔ Anmerkungen der Befragten

g): „Dachaufstockungen und -ausbauten, die nicht im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes durchgeführt werden können, sind ohne öffentliche Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich.“

Statements:

- // keine Anmerkungen seitens der Wohnungsunternehmen //

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Ohne Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich.“
→ Anmerkungen der Befragten

g): „Dachaufstockungen und -ausbauten, die nicht im Zusammenhang mit weiteren Sanierungen / Modernisierungen des Gebäudes durchgeführt werden können, sind ohne öffentliche Förderung nur in hochpreisigen Quartieren möglich.“

Statements:

- Öffentliche Förderung hat sich bei abgeschlossenen Maßnahmen als eindeutig nachteilig erwiesen.
- Aufwand und Mietertrag sind feste Kalkulationsgrößen.
- Je nach Lage und Aufwand des Gebäudes, aber pauschal würde ich nicht zustimmen.

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Rechtliche Auflagen sind zu hoch“

h): „Die rechtlichen Auflagen (z. B. Brandschutz/Fluchtwege, Abstandsflächen, Vorgaben Energiesparverordnung) sind für Dachaufstockungen und -ausbauten zu hoch.“

- Jeweils eine **deutliche Mehrheit** der Befragten bewertet die rechtlichen Auflagen im Rahmen von Dachgeschoss-aufstockungen bzw. -ausbauten als zu hoch.

- Nur **6 %** der Wohnungsunternehmen und **14 %** der anderen Akteure stimmen (eher) nicht zu.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„Rechtliche Auflagen sind zu hoch.“
➔ Anmerkungen der Befragten

h): „Die rechtlichen Auflagen (z. B. Brandschutz/Fluchtwege, Abstandsflächen, Vorgaben Energiesparverordnung) sind für Dachaufstockungen und -ausbauten zu hoch.“

Statements:

- Insbesondere die restriktive Haltung der Kulturbehörde, Denkmalverwaltung, behindert die Schaffung von Wohnraum in denkmalgeschützten Immobilien.
- Insbesondere sind hier der Brandschutz zu nennen und der häufig nicht leicht zu erreichende Schallschutz der Geschossoberfläche. Sie führen zum Scheitern sinnvoller Planungen!

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „Rechtliche Auflagen sind zu hoch.“ → Anmerkungen der Befragten

h): „Die rechtlichen Auflagen (z. B. Brandschutz/Fluchtwege, Abstandsflächen, Vorgaben Energiesparverordnung) sind für Dachaufstockungen und -ausbauten zu hoch.“

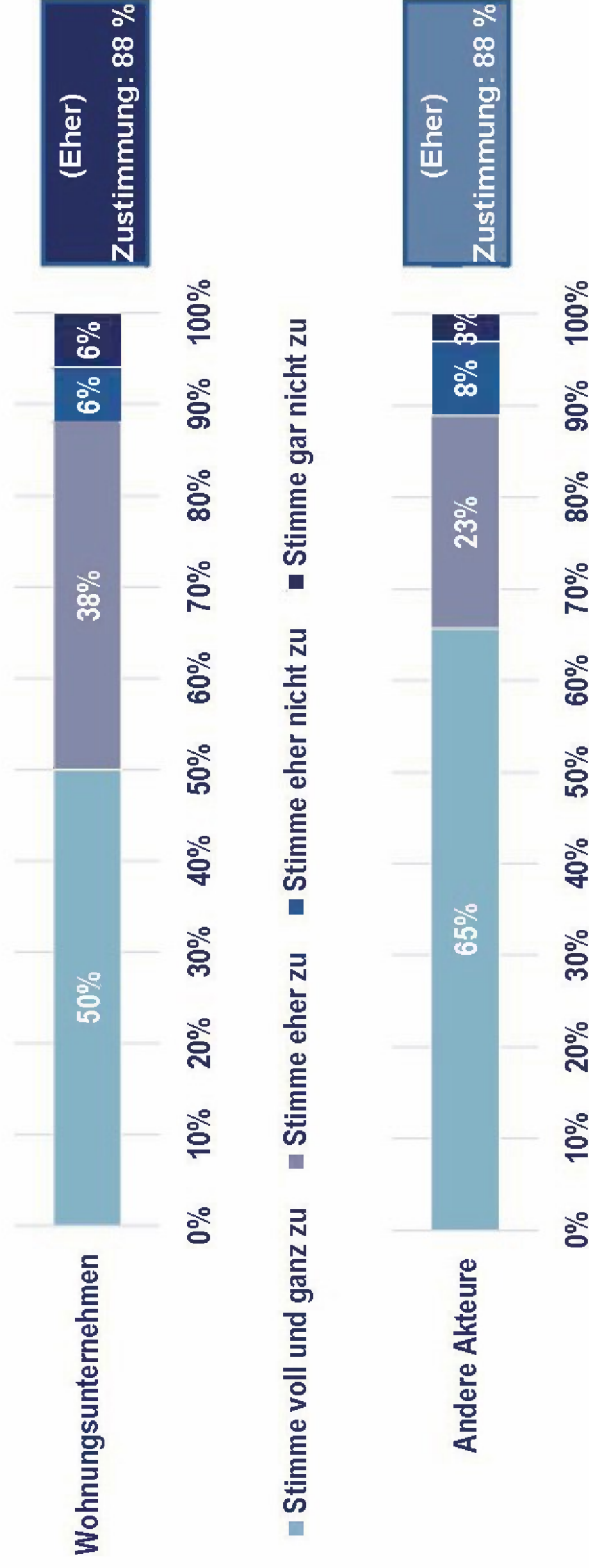
Statements:

- Ersatz von Wohnungseingangstüren im Altbau von 1900 aus Brandschutzgründen ist unsinnig. Verbot von Fenstern zu Nachbarn macht Wohnung unattraktiv.
- Insbesondere die Baubehörde verhält sich oft wenig kooperativ und verweigert Informationen teilweise mit dem Hinweis, man möge doch einen Berater einstellen - sie seien ohnehin überlastet.
- Bei denen hat man sich doch sicher etwas gedacht ...
- Aus meiner Sicht sind die Fluchtwege Bestimmungen zu hart. Die Leitern der Feuerwehr kommen höher.
- Können wir voll und ganz bestätigen. Auch der Schallschutz ist hier nicht zu vergessen.
- Nach 2-jährigem Versuch eine Genehmigung zum Dachausbau zu bekommen, auch mit anwaltlicher Hilfe, das Projekt aufgegeben!
- Darüber könnten wir Bücher schreiben. Über 20 Dachwohnungen konnten in unseren Beständen nicht realisiert werden, da die Behörden bei dem Thema in Totalverweigerung gehen. Die letzte Baugenehmigung für 10 Dachwohnungen hat über 9 Monate gedauert! Als Eigentümer hat man keine weiteren Ambitionen, weiteren Wohnraum zu schaffen.
- Die Auflagen sind sinnvoll und richtig. Die Gebäude sind für eine Umsetzung der Vorgaben nicht immer geeignet.

Experteneinschätzungen Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau: „In Bezug auf die EnEV nur als Bestandsmaßnahme sinnvoll“

- Sehr hoch ist bei beiden Gruppen die Zustimmung zu der Aussage, dass Dachaufstockungen und -ausbauten in Bezug auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur sinnvoll sind, solange die Maßnahmen als Sanierung des Bestands (und nicht als Neubau) gelten (jeweils 88 % Zustimmung).

i): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind in Bezug auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur sinnvoll, solange die Maßnahmen als Sanierung des Bestands (und nicht als Neubau) gelten.“



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Experteneinschätzungen

Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„In Bezug auf die EnEV nur als Bestandsmaßnahme sinnvoll“.
→ Anmerkungen der Befragten

i): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind in Bezug auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur sinnvoll, solange die Maßnahmen als Sanierung des Bestands (und nicht als Neubau) gelten.“

Statements:

- // keine Anmerkungen seitens der Wohnungsunternehmen //

Gruppe 2: Andere Akteure

Experteneinschätzungen

**Experteneinschätzungen
Studienergebnisse Dachaufstockung/-ausbau:
„In Bezug auf die EnEV nur als Bestandsmaßnahme sinnvoll“.
➔ Anmerkungen der Befragten**

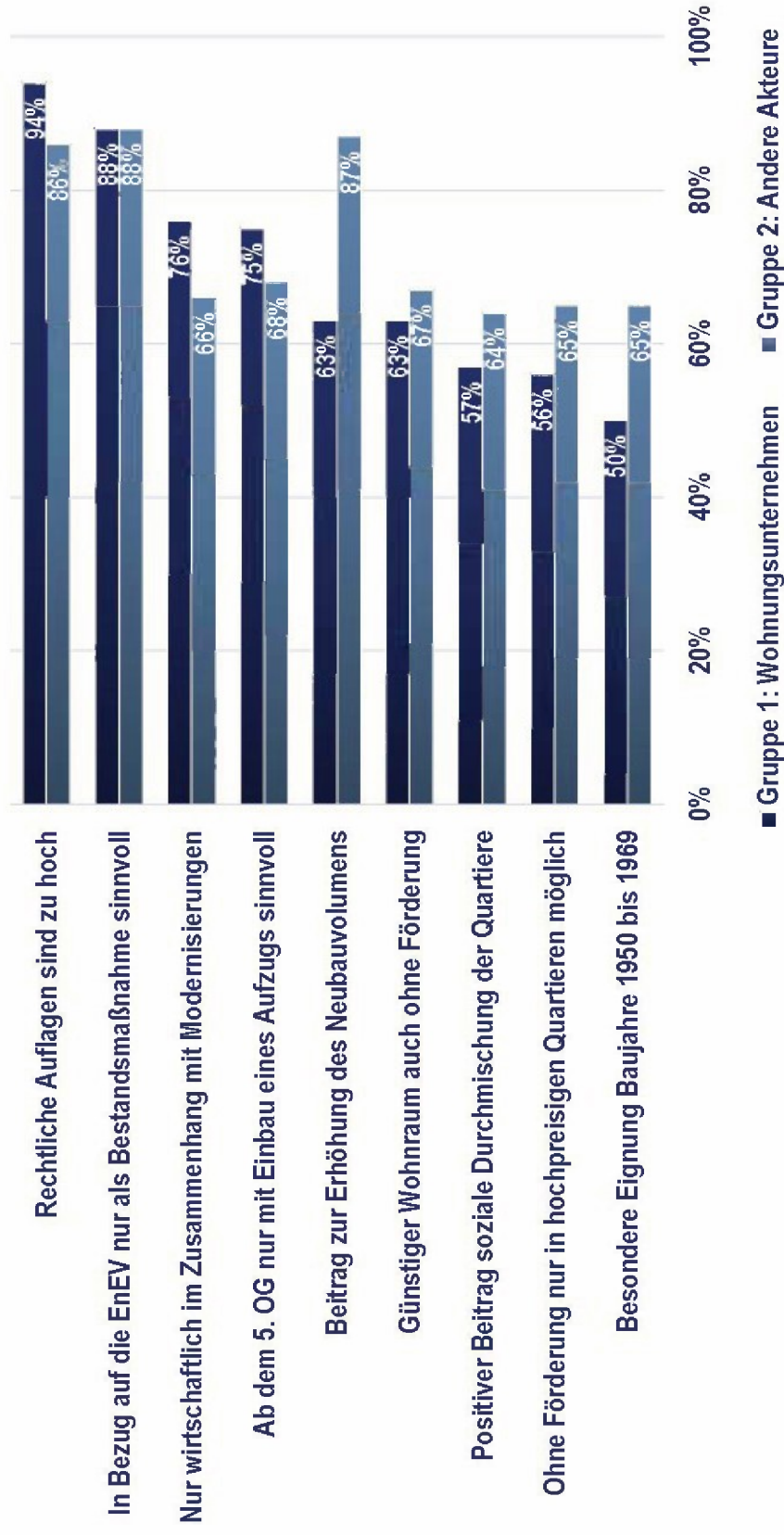
i): „Dachaufstockungen und -ausbauten sind in Bezug auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur sinnvoll, solange die Maßnahmen als Sanierung des Bestands (und nicht als Neubau) gelten.“

Statements:

- EnEV-Anforderungen sind überzogen und die energiesparende Wirkung steht in keinem Verhältnis zu Kosten und Miete.
- Wir haben ein zweites Objekt Baujahr 1954 und würden nach den gemachten Erfahrungen die auch hier mögliche Aufstockung bzw. den weiteren Ausbau des Dachgeschosses nicht durchführen.
- Es handelt sich in der Gesamtmaßnahme um eine Sanierung, da der gesamte Baukörper einbezogen werden muss.

Übersicht: Ranking der höchsten Zustimmung

Anteil „Stimme voll und ganz zu/ehrer zu“

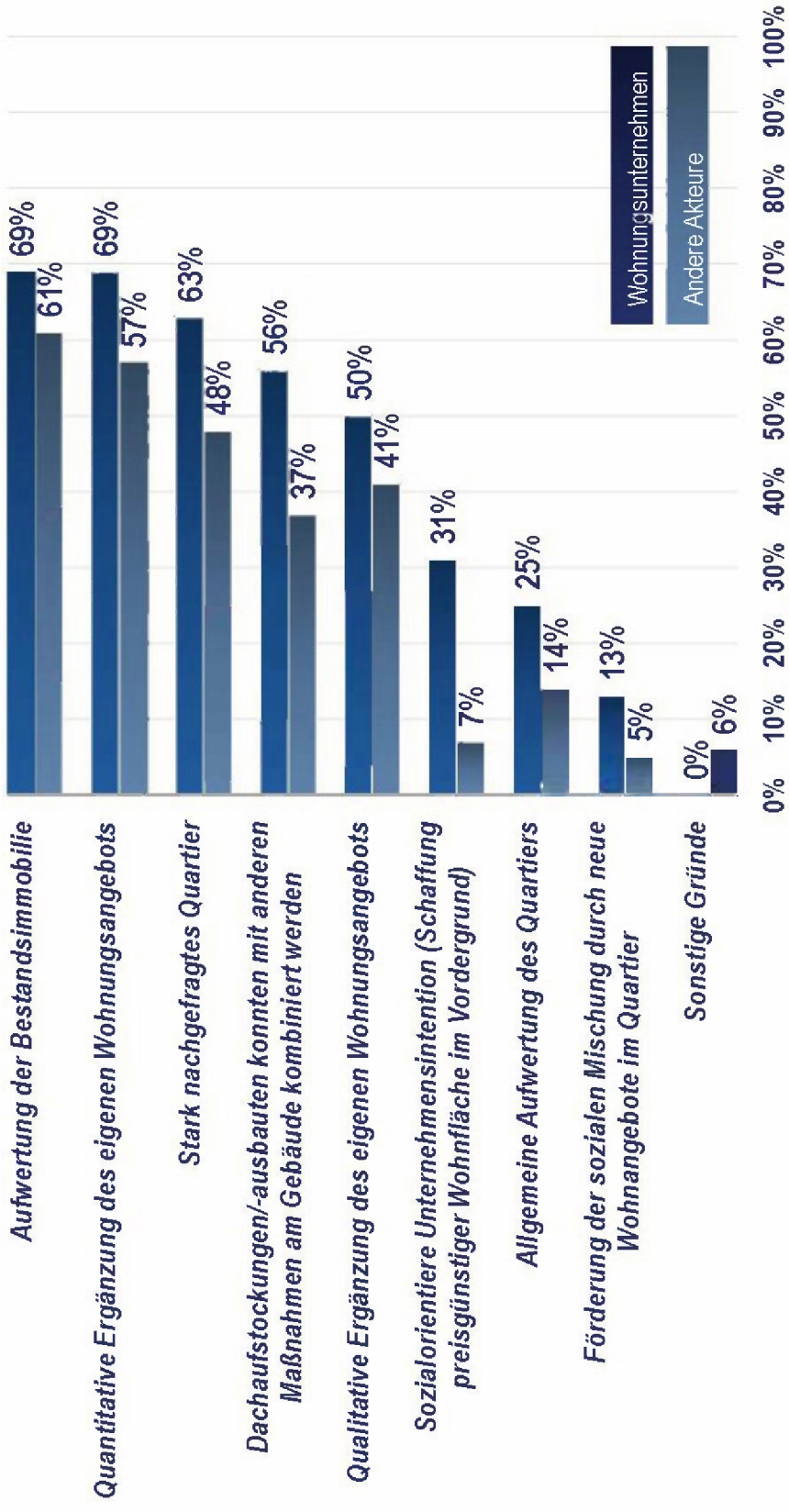


06. Gründe für Dachaufstockungen/-ausbauten

Gründe für Dachaufstockungen/-ausbauten: Die häufigsten Gründe*

Gründe für Dachaufstockungen

„Was waren/sind die konkreten Beweggründe für Ihr Unternehmen Dachaufstockungen und -ausbauten durchzuführen oder zu planen?“



* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 2: Andere Akteure

Gründe für Dachaufstockungen

Gründe für Dachaufstockungen/-ausbauten: Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Was waren/sind die konkreten Beweggründe für Ihr Unternehmen Dachaufstockungen und -ausbauten durchzuführen oder zu planen?“

Sonstige Gründe:

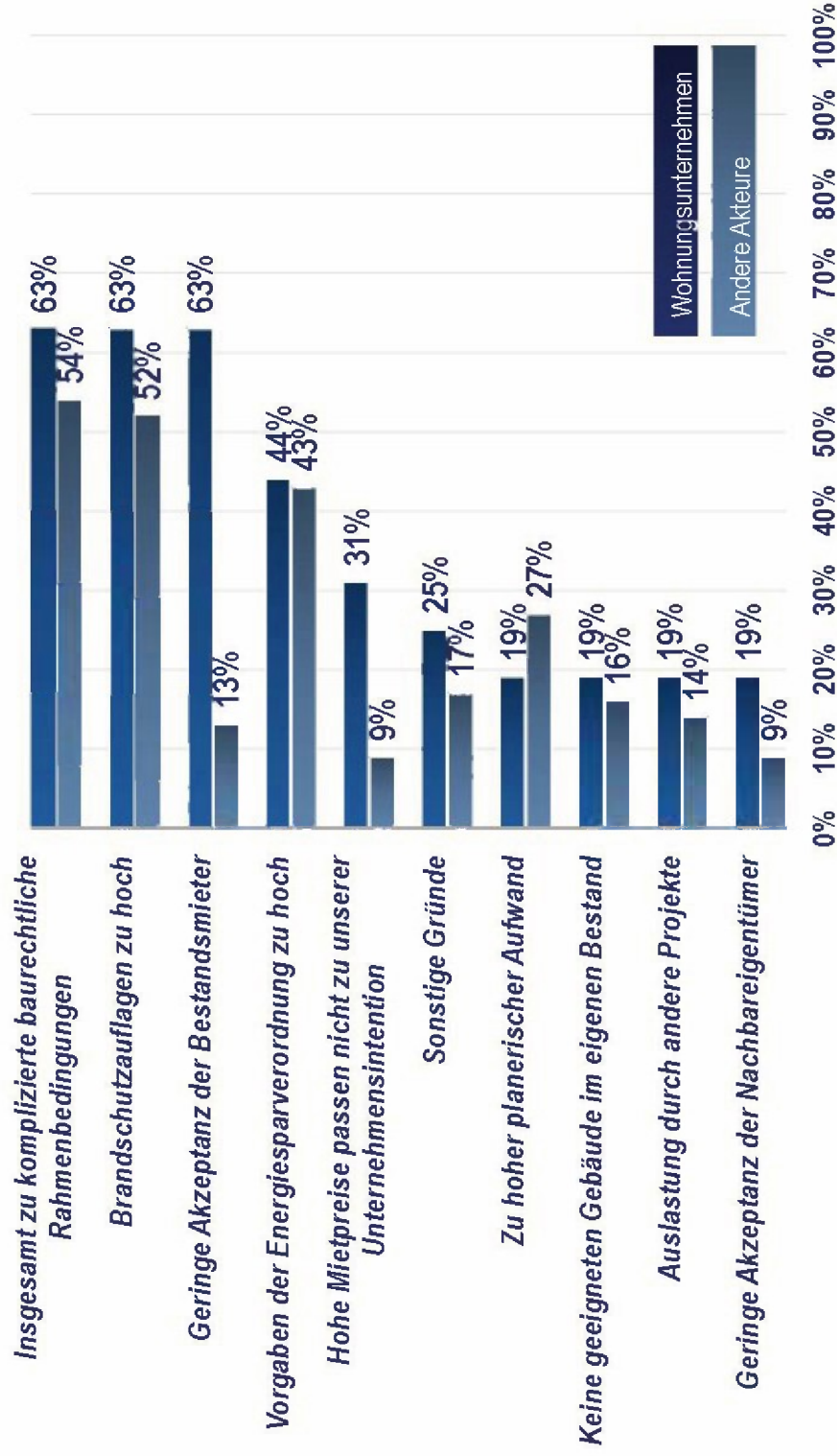
- Anordnung der FHH
- Schaffung von Wohnraum
- Mehreinnahmen
- Umweltschonend wegen geringerer Flächenversiegelung
- Familiengerechtes Wohnen Wohnungsgröße
- Ausbau und Schaffung von Wohnungen zum altersgerechten Wohnen
- Bauen macht eigentlich auch Spaß, wenn man von Behördenseite Unterstützung hätte.

* Mehrfachnennungen möglich.

07. Hemmnisse von Dachaufstockungen/-ausbauten

Hemmnisse von Dachaufstockungen/-ausbauten: Die häufigsten Gründe*

„Warum spielen Dachaufstockungen oder -ausbauten für Ihr Unternehmen bislang keine Rolle?“



* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Hemmnisse

Gründe gegen Dachaufstockungen/-ausbauten:
Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Warum spielen Dachaufstockungen oder -ausbauten für Ihr Unternehmen bislang keine Rolle?“

Sonstige Gründe:

- aussichtslose denkmalrechtliche Genehmigung
- Einbau von Fahrstühlen teuer und technisch schwer zu verwirklichen
- hohe Kosten bedingen hohe Grundnutzungsgebühr, am schlechtesten erreichbare Wohnungen haben die höchsten Mietkosten, Nachrüstung Aufzüge sehr häufig nicht möglich

* Mehrfachnennungen möglich.

Gründe gegen Dachaufstockungen/-ausbauten: Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Warum spielen Dachaufstockungen oder -ausbauten für Ihr Unternehmen bislang keine Rolle?“

Sonstige Gründe:

- Weitere Verdichtung geht zu Lasten der Lebensqualität.
- nur bei entsprechend hoher Miethöhe wirtschaftlich
- Lärmschutzgründe
- Wenig steuerliche Anreize
- Hoher Aufwand für in der Regel wenige Wohnungen im Dach
- sind gegen die lebensfeindliche Verdichtung von Wohnraum
- Es gibt ausreichend Leerstände im Großbereich des HVV. In Stade, Buxtehude und auch in SH werden händeringend Mieter für preiswerte Wohnräume gesucht. Warum will man auch in Hamburg den Wohnungsmarkt bei immensen Handwerkerkosten kaputt machen?
- Dachgeschoss wird bewohnt
- Mietpreisgesetzgebung-Entwicklung unklar/ steuerliche Rahmenbedingungen
- Investitionskosten nicht verfügbar
- Genehmigungsverfahren sind zu aufwendig.
- Ignoranz der Behörden, macht kein Spaß.
- Behörden oft gegen Vorschläge, Streichen Wohnflächen "zusammen" und lassen dann nur unwirtschaftliche Ausnutzung zu. Behörden Entscheidungen dauern zu lange. Politisches Risiko durch die nicht nachvollziehbaren Eingriffe in den Mietmarkt der letzten Jahre.
- Die meisten Dachböden werden als Trockenboden genutzt, bzw. sind an die Bestandsmieter mitvermietet.
- Ist in der Regel zu kleinmaßstäblich, Projektvolumen zu klein
- Verhalten der "Baubehörden"
- letztes geeignetes Gebäude befindet sich im Gewerbegebiet
- keine ausreichende Wirtschaftlichkeit

* Mehrfachnennungen möglich.



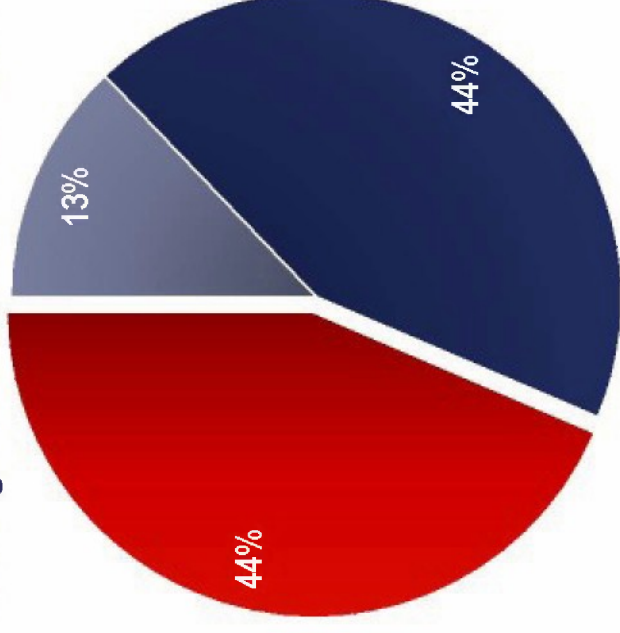
08. Notwendige Voraussetzungen für Investitionen

Bewertung bereits erfolgter Vereinfachungen (HBauO)

„Durch Änderungen der Hamburgischen Bauordnung (Aufhebung der Stellplatzpflicht, Zulassung der Holzbauweise bis zu einer Höhe von 22 m, Verzicht auf die Pflicht zum Einbau von Aufzügen) sind die Anforderungen für Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg zuletzt deutlich einfacher geworden. Wird dies in Ihrem Unternehmen dazu führen, Dachaufstockungen und -ausbauten bei der Bestandsentwicklung in Zukunft stärker zu berücksichtigen?“

Zustimmung zu der vorformulierten Aussage

- Über die Hälfte (57 %) der Wohnungsunternehmen sehen in den Änderungen der Hamburgischen Bauordnung bereits eine Vereinfachung der Planung von Dachaufstockungen/-ausbauten, die (eventuell) dazu führen könnte, Dachaufstockungen/-ausbauten in Zukunft stärker zu berücksichtigen.
- Allerdings geben gut zwei Fünftel (44 %) der befragten Unternehmen an, dass die Änderungen nicht zu einem Richtungswechsel führen werden bzw. hierdurch keine vermehrten Anstrengungen unternommen werden.



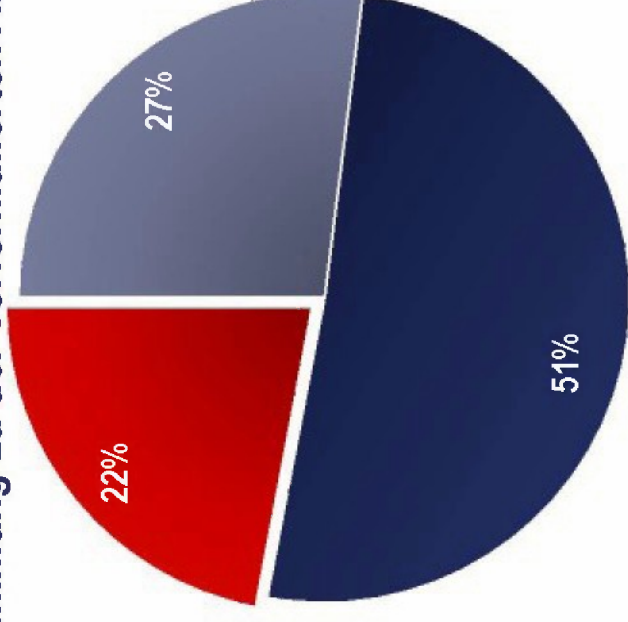
■ Ja, auf jeden Fall
■ Ja, eventuell
■ Nein

Bewertung bereits erfolgter Vereinfachungen (HBauO)

„Durch Änderungen der Hamburgischen Bauordnung (Aufhebung der Stellplatzpflicht, Zulassung der Holzbauweise bis zu einer Höhe von 22 m, Verzicht auf die Pflicht zum Einbau von Aufzügen) sind die Anforderungen für Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg zuletzt deutlich einfacher geworden. Wird dies in Ihrem Unternehmen dazu führen, Dachaufstockungen und -ausbauten bei der Bestandsentwicklung in Zukunft stärker zu berücksichtigen?“

Zustimmung zu der vorformulierten Aussage

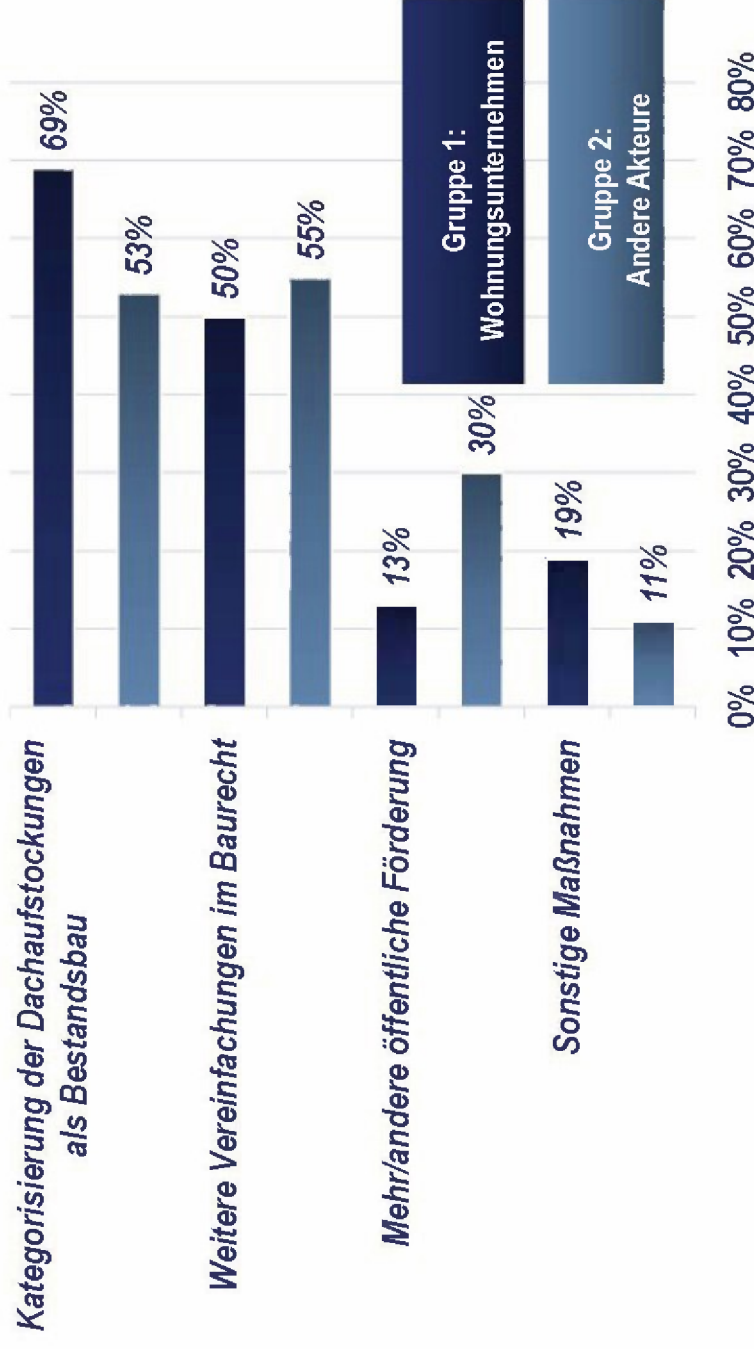
- Bei den anderen Akteuren am Markt haben die Änderungen der HBauO einen größeren Einfluss: Immerhin ca. jeder vierte Befragte (27 %) äußert hier, dass die Änderungen „auf jeden Fall“ dazu führen werden, Aufstockungen/Ausbauten stärker zu berücksichtigen und weitere 51 % halten dies zumindest für „eventuell“ möglich.
- Nur 22 % der Befragten geben hier an, dass die Änderungen nicht zu stärkeren Berücksichtigung bei der Bestandsentwicklung führen werden.



Maßnahmen zur Förderung von Dachaufstockungen/-ausbauten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

- Die Wohnungsunternehmen sehen in **69 %** aller Fälle in der Kategorisierung der Dachaufstockungen als Bestandsbauten die effektivste Maßnahme zur Förderung von Dachaufstockungen/-ausbauten (andere Akteure: 53 %).
- 50 %** der Wohnungsunternehmen sowie **55 %** der anderen Akteure nennen weitere Vereinfachungen im Baurecht wie Brandschutz, Schallschutz, EnEV, Abstandsflächen, Nutzung §34 BGB durch die Bezirke, Befreiung der Fahrstuhlspflicht, Anforderungen zur Barrierefreiheit, Wärmeschutz, Rettungswege).
- Während sich nur **13 %** der Wohnungsunternehmen mehr öffentliche Förderungen wünschen, sind es unter den befragten anderen Akteuren immerhin **30 %**.



Gruppe 1: Wohnungsunternehmen

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen
(in Form konkreter Vereinfachung des Baurechtes) :
Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Konkrete Vereinfachung des Baurechtes:

- Brandschutz, Schallschutz, EnEV, Abstandsflächen, Nutzung §34 BGB durch die Bezirke
- Befreiung der Fahrstuhlpflicht
- Themen rund um den Brandschutz, Außerhalb HH Stellplatzforderungen, Anforderungen zur Barrierefreiheit,
- Brandschutz, Schallschutz
- Brandschutz
- Brandschutzauflagen reduzieren
- betreffend der Abstandsflächen, Brandschutz und Feuerwehr, Schallschutz, vereinfachte Genehmigungen etc.
- Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Rettungswege

* Mehrfachnennungen möglich.

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen (in Form konkreter Vereinfachung des Baurechtes): Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten I

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Konkrete Vereinfachung des Baurechtes:

- Brandschutz, Fluchtweg
- Änderungen der Brandschutzauflagen
- EnEV, Brandschutz
- Brandschutz, Energieeffizienz
- EnEV, Lärmschutz
- EnEV
- Wegfall Nachweis für Abstellflächen
- Anforderung an Außengestaltung der Fassade
- Erleichterungen Brandschutz, insgesamt Verbesserung der Zusammenarbeit mit Bauamt, Bearbeitungszeiten etc.
- Weniger Brandschutzauflagen
- Brandschutz, Fluchtweg
- Brandschutz, EnEV
- generelle baurechtliche Zulassung einer Aufstockung +1
- Brandschutz, Energiesparverordnung
- Eindämmung willkürlicher Entscheidungen von Bauämtern
- Zulassung von Fenstern in alle Himmelsrichtungen
- Keine doppelte Statikprüfung!
- Neubau-Schallschutzrichtlinien können teilweise nicht eingehalten werden
- Entfall der Verpflichtung zu Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Verkleinerung Abstellflächen, Genehmigung Dachterrassen, Änderung B-Plan wegen Geschosszahl
- Bebauungspläne fortschreiben
- Brandschutz
- Brandschutz

* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 2: Andere Akteure

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen (in Form konkreter Vereinfachung des Baurechtes): Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten II

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Konkrete Vereinfachung des Baurechtes:

- Bauprüfteilung als konstruktiven Partner, nicht als Verhinderer definieren
- Fluchtwege, kurze Bearbeitungszeiten
- Brandschutz, Fluchtwege
- Brandschutz, Wärmeschutz
- Brandschutz, Fluchtwege
- Brandschutz, Feuerwehrezufahrt
- Außenfahrstühle, Lockerung des Brandschutzes, Vermeidung von Dämmung mit brennbaren Materialien
- Energieeinsparung und Schallschutz
- Abstandsflächen
- Geringere Auflagen zur Energieeffizienz und regenerativen Energien
- Willkür bei Stadtplanungsbehörde besonders in Sanierungsgebieten ist ein Problem
- Baugenehmigung
- vermehrte Orientierung an Nachbarsbauten
- Brandschutz
- 2. Rettungsweg
- 2. Fluchtweg
- Giebelform und Größe flexibler!
- Abstandsflächen zum öffentlichen Raum
- Fluchtwege, Abstandsflächen, Nachbarschaftsrecht
- Stellplatzproblem etc.
- Brandschutz
- Brandschutz, Wärmeschutz
- mehr Flexibilität bei der Gebäude Höhe, mehr Flexibilität bei Baumfällen

- Feuerwehr Anleiterbarkeit/Entfall Zustimmung Nachbar
- Überbauung Dachgiebel ohne Zustimmung von Nachbarn
- Anleiterbarkeitsprobleme (Feuerwehr)
- Weniger Auflagen zur Anleiterbarkeit, weniger Mietminderungsrechte für Bestandsmieter,
- weniger Brandschutz, kein Stellplatznachweis
- Lockerung der Vorschriften beim Denkmalschutz

* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 1:

Wohnungsunternehmen

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen
(in Form öffentlicher Förderung):
Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Mehr/andere öffentliche Förderung, zum Beispiel:

- Zinsgünstige Darlehen
- konkrete Zuschüsse für einzelne Maßnahmen zusätzlich zur bestehenden Förderung

* Mehrfachnennungen möglich.



Gruppe 2: Andere Akteure

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen (in Form öffentlicher Förderung): Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Mehr/andere öffentliche Förderung, zum Beispiel:

- Zuschüsse
- Grundsätzlich einfach „mehr“
- Steuerliche Anreize
- Erhöhte Abschreibungen
- Förderung durch Steuererleichterung o. Ä.
- finanzielle Anreize, Steuerbegünstigung
- Vereinfachung bei Auflagen
- degressive AfA
- vergünstigte Darlehen
- hohe Zuschüsse
- Sonderafa
- KfW- Mittel
- Mietzuschuss bei Vermietung an Studenten/Azubis
- Zuschuss, günstige Darlehen
- Zuschuss
- für Studenten und junge Menschen
- Sonderabschreibungen zur Schaffung neuer Wohnung
- Zuschüsse, statt vergünstigte Zinsen
- Kreditanreize
- steuerliche Anreize, Abschreibungen
- einfacher gestalten
- Zuschüsse oder günstige Darlehen ohne Auflagen wie Mietpreisbegrenzung oder bei Mieterauswahl
- AfA auf 10 Jahre hinsichtlich aller Kosten für den DG-Ausbau

* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 1:

Wohnungsunternehmen

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen
(in Form weiterer Vereinfachungen im Baurecht):
Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Mehr/andere öffentliche Förderung, zum Beispiel:

- Unterstützung durch Fachbehörden bei der Bürger-/Mieterkommunikation
- weitere Vereinfachungen im Mietrecht (Minderungsansprüche Bestandsmieter etc.)
- öffentlicher Straßenraum als Feuerwehraufstellfläche z. Teil auch Wegfall von öffentlichen Stellplätzen

* Mehrfachnennungen möglich.

Gruppe 2: Andere Akteure

Voraussetzungen

Weitere als notwendig erachtete Maßnahmen (in Form weiterer Vereinfachungen im Baurecht): Weitere Gründe* → Anmerkungen der Befragten

„Mit welchen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht Eigentümer dazu bewegt werden, mehr Dachaufstockungen oder -ausbauten in ihren Gebäudebeständen vorzunehmen?“

Mehr/andere öffentliche Förderung, zum Beispiel:

- Mietrecht, befristete Mietverträge ohne konkrete Festlegung aufs Datum
- Behörden, die sich als Helfer der Bauherren verstehen und auch die Ziele der Politik unterstützen (plus 6000 Whg pa). Ich habe leider mehrfach das Gegenteil erlebt. Förderung, die sich auf den Einsatz spezialisierter Berater bezieht, könnte helfen.
- Steuerliche u Mietpreisgesetzgebung klar gestalten
- geeignete Infrastrukturplanung (Straßen, Parkplätze, öffentliche Verkehrsmittel, Freiräume/Grünanlagen, Spielplätze ...)
- keine Förderung, aber steuerliche Besserstellung (Kosten sofort ansetzbar), wenig staatliche Einflussnahme. Mal einfach den Markt machen lassen.
- Erleichterung im Brandschutz
- Fluchtwege über Dächer von Fremdgrundstücken spart Kosten, schafft Sicherheit
- Mietminderungsmöglichkeit der Bestandsmieter erschweren wenn Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten wird.
- Persönliche Willkür beim Denkmalschutz abschaffen!!!
- Geschwindigkeit, Interesse der Politik und der Behörden an dem Thema. Mehr Personal im Bauamt
- Entschlackung des Genehmigungsprozesses. Mehr Wille in den Behörden, auch Wohnraum zu schaffen und nicht der "Immobilienhai" zu sein.
- zügigere Bearbeitung von Bauanträgen

* Mehrfachnennungen möglich.

09. Zusammenfassung & Empfehlungen

- Insgesamt 81 % der Wohnungsunternehmen haben die eigenen Bestände bereits auf die Potenziale zur Dachaufstockung bzw. -ausbauten überprüft. Bei den anderen Akteuren liegt der Wert ebenfalls mit 72 % überraschend hoch.
- Zukünftig planen 50 % der Wohnungsunternehmen und 41 % der anderen Akteure Dachaufstockungen/-ausbauten. Während die Wohnungsunternehmen sich regelmäßig mit dem Thema auseinandersetzen, entdecken die anderen Akteure das Thema etwas langsamer. 23 % der anderen Akteure planen erstmalig Dachaufstockungen/-ausbauten. Es wird dennoch ersichtlich, dass es einen konstanten Anteil von Akteuren gibt, der sich nicht mit dem Thema „Dachaufstockung/-ausbau“ auseinandersetzt. Er liegt bei beiden Gruppen bei ca. 50 %.
- Zur Einschätzung geeigneter Gebäude für Dachaufstockungen/-ausbauten kommen die Gruppen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Während über die Hälfte der Wohnungsunternehmen andere Baujahre als 1950 – 69 für geeigneter halten, stimmen 65 % der anderen Akteure der Aussage zu.
- Die rechtlichen Hemmnisse für Dachaufstockungen und -ausbauten erachten 86 % bei den anderen Akteuren und 94 % der Wohnungsunternehmen als zu hoch.
- Beide Gruppen sind zu 88 % der Meinung, dass Dachaufstockungen und -ausbauten in Bezug auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur sinnvoll sind, solange die Maßnahmen als Sanierung des Bestands (und nicht als Neubau) gelten.

Potenziale und Hemmnisse

- Beide Gruppen geben eine ähnliche Reihenfolge der wichtigsten Gründe für Dachaufstockungen/-ausbauten an. Der Anteil der Nennungen liegt bei den anderen Akteuren in der Regel etwas unter der Angabe der Wohnungsunternehmen. Beide Befragungsgruppen priorisieren die Maßnahmen zur Aufwertung der Bestandsimmobilie. Während die Wohnungsunternehmen hingegen genauso häufig die quantitative Ergänzung des Bestandes nennen, liegt der Anteil der anderen Akteure hier etwas geringer.
- Gegen die Umsetzung von Baumaßnahmen zur Dachaufstockung/-ausbau sprechen für über die Hälfte der befragten Wohnungsunternehmen die komplizierten rechtlichen Rahmenbedingungen. Doch auch die hohen Brandschutzauflagen, die geringe Akzeptanz der Bestandsmieter sowie die hohen Vorgaben der EnEV sind mit über 40 % Anteil nicht zu vernachlässigende Hemmnisse.
- Auch die anderen Wohnungsmarkttakteure scheuen häufig die als zu kompliziert betrachteten baurechtlichen Rahmenbedingungen, Brandschutzauflagen als auch die Vorgaben der EnEV.
- Die bereits erfolgten Vereinfachungen der HBauO erleichtern 57 % der Wohnungsunternehmen und 78 % der anderen Akteure die Auseinandersetzung mit dem Thema.
- Dennoch werden sich weitere Vereinfachungen gewünscht. Das sind in erster Linie eine Kategorisierung der Dachaufstockungen als Bestandsbau als auch Vereinfachungen im Baurecht (u. a. Brandschutz, Gestaltung/bauliche Einschränkungen, EnEV). Ferner werden Zuschüsse und Darlehen oder steuerliche Anreize/Abschreibungsmodalitäten gefordert. Die befragten Akteure sprechen zum Teil auch eine unbefriedigende Unterstützung seitens der Behörden an.
- Globale Potenzialabschätzungen zum möglichen Bauvolumen (s. beispielsweise die Gutachten zu Dachaufstockung/-ausbauten) sind meist zu abstrakt, da im Ergebnis der Befragung jedes Projekt unter Berücksichtigung der individuellen Akteursperspektive, der jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Projekts sowie der baulichen Gegebenheiten mehr oder weniger ein Einzelfall ist und eine individuelle Prüfung verlangt

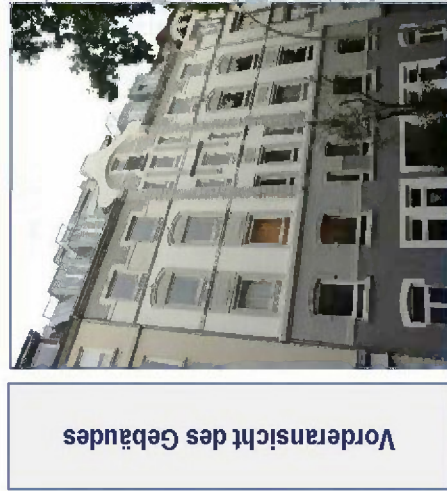
Zusammenfassung/Empfehlung

Empfehlungen

- Evaluation des Genehmigungsprozesses bei den Antragstellern von Maßnahmen, um Probleme im Genehmigungsverfahren herauszuarbeiten und zu verringern
- Evaluation des Genehmigungsprozesses in den Hamburger Bauverwaltungen, warum Anträge negativ beschieden werden mussten, um Antragsteller frühzeitig auf Erfordernisse hinzuweisen und damit Planungskosten zu senken. Daraus abgeleitet Entwicklung einer systematischen Checkliste: „Dachaufstockung/-ausbau in Hamburg: Woran Sie denken müssen“
- Das Thema Dachaufstockung/-ausbau in Hamburg sollte in einer Broschüre und/oder auf einer Internetseite aufgegriffen und kommuniziert werden. Inhalte der Kommunikation könnten sein:
 - Einige Akteure haben in der Vergangenheit negative Erfahrungen bei der Planung, Beantragung oder der Umsetzung mit den Genehmigungsbehörden gemacht. Diese „resignierten“ Akteure sollten nochmals über Änderungen, die eine Vereinfachung herbeiführen, informiert werden, um ggf. eine Reaktivierung für das Thema herbeizuführen. Hierzu nochmals eine stärkere Kommunikation der Hamburger Maßnahmen aus den vergangenen Jahren zur Erleichterung im Bereich der Dachaufstockungen/-ausbau
 - Nachahmung durch positive Vorbilder schaffen: Übersicht aktueller guter Beispiele von unterschiedlichen Hamburger Akteuren zu unterschiedlichen Gebäudetypen, um zur Nachahmung anzuregen; Benennung von Erfolgsfaktoren
 - Bereitstellung einer Checkliste: „Dachaufstockung/-ausbau in Hamburg: Woran Sie denken müssen“ (s.o.)
 - Unterstützung der Eigentümer durch Erarbeitung/Bereitstellung eines Kommunikationskonzepts gegenüber den Bewohnern der Häuser (Welche Vorbehalte bestehen in der Regel? Wie kann damit umgegangen werden?)
 - Einwerbung von Akzeptanz für das Thema in der Hamburger Bevölkerung über Haushalte, die in die neuen Wohnungen eingezogen sind („Diese Wohnung hat uns geholfen“)
- Diskussion/Expertenworkshop im Bündnis für das Wohnen, ob und ggf. wie sich von den in der Befragung benannten Hinderungsgründen weitere verringern lassen

Anhang: Hamburger Beispiele für Dachaufstockung/-ausbau

In der Befragung genannte Beispiele für gelungene Dachaufstockungen/-ausbauten: Beispiel 1



| Privateigentümer: ●●●●●●●●●● | |
|--------------------------------|---|
| Stadtteil | > Ottensen |
| Adresse | > ●●●●●●●●●● |
| Baujahr des Gebäudes | > 1900 |
| Art der Maßnahme | > Dachaufstockung |
| Anzahl der neu geschaffenen WE | > 3 |
| Zeitraum der Fertigstellung | > Die Gesamtmaßnahme nahm ca. 2 Jahre in Anspruch; Die Dachaufstockung dauerte ca. 1 Jahr |
| Weitere Aspekte zum Projekt | > Die Dachaufstockung fand im Rahmen der Sanierung des gesamten Gebäudes inkl. Wärmedämmmaßnahmen statt |

In der Befragung genannte Beispiele für gelungene Dachaufstockungen/-ausbauten: Beispiel 2

Zeitraffer der Baumaßnahme auf YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=cv7dXFtp4YA>



Vorderansicht des Gebäudes



| Baugenossenschaft | |
|--------------------------------|---|
| Stadtteil | Eilbek |
| Adresse | |
| Baujahr des Gebäudes | 1959 |
| Art der Maßnahme | Dachaufstockung |
| Anzahl der neu geschaffenen WE | 2 |
| Zeitraum der Fertigstellung | Keine Angabe |
| Weitere Aspekte zum Projekt | Die Dachaufstockung fand im Rahmen energetischer Maßnahmen am Bestandsgebäude statt |

In der Befragung genannte Beispiele für gelungene Dachaufstockungen/-ausbauten: Beispiel 3

| | | | |
|----------------------------|--|--------------------------------|---|
| Vorderansicht des Gebäudes | | Wohnungsbaugenossenschaft | |
| Rückansicht des Gebäudes | | Stadtteil | Niendorf |
| | | Adresse | |
| | | Baujahr des Gebäudes | 1963 |
| | | Art der Maßnahme | Dachausbau |
| | | Anzahl der neu geschaffenen WE | 8 |
| | | Zeitraum der Fertigstellung | Die Gesamtmaßnahme nahm ca. 1,5 Jahre in Anspruch; Die Dachaufstockung dauerte ca. 8 Monate |
| | | Weitere Aspekte zum Projekt | Der Dachausbau fand im Rahmen energetischer Modernisierungsmaßnahmen statt; |

FORSCHUNG



BERATUNG


FÜR WOHNEN
IMMOBILIEN
UND UMWELT
G M B H

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

 www.f-und-b.de

