

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Bernd Henn,
Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS/Linke Liste
— Drucksache 12/5274 —**

Dachgeschoßausbau

Angesichts eines Wohnungsmangels in Deutschland von ca. 2 bis 3 Mio. Wohnungen ist der Dachgeschoßausbau ein wichtiges Potential zur Schaffung neuer Wohnungen. Berlins Bausenator Wolfgang Nagel teilte im Landespressedienst vom 5. Mai 1993 mit, daß nach 3 993 Dachraumwohnungen 1990 und 3 367 im Jahr 1991 im Jahr 1992 3 024 Dachraumwohnungen bauaufsichtlich genehmigt wurden.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist aber nicht unproblematisch. Einerseits geht die Schaffung luxuriöser Dachwohnungen mit öffentlicher Förderung mit der gleichzeitigen Vernichtung preiswerter Wohnungen durch Zweckentfremdung (Einrichtung von Büros, Arztpraxen usw.) einher. Andererseits werden in dichtbesiedelten Wohngebieten mit Defiziten an Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen, Gemeindebedarfsflächen sowie auch an Stellplätzen diese Defizite erhöht.

So hat sich die Bezirksverordnetenversammlung Berlin-Friedrichshain gegen den Ausbau von Dachgeschossen im künftigen Sanierungsgebiet „Samariterviertel“ ausgesprochen, ein Gebiet, welches angesichts fehlender 5 000 qm für öffentliche Spielplätze, 24 000 qm für öffentliche Freiflächen und 18 500 qm an Sportflächen ein „ökologisches Notstandsgebiet“ ist.

Vorbemerkung

Die Bundesregierung sieht in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebäudebestand eine effektive und wohnungspolitisch sinnvolle Maßnahme zur Stärkung des Angebots an Mietwohnungen.

Mit dem im Oktober 1989 aufgelegten Wohnraum-Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau sind zinsverbilligte Darlehen zur Schaffung zusätzlichen Mietwohnraums im Gebäudebestand zur Verfügung gestellt worden. Alternativ sind im Rahmen des Woh-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 13. Juli 1993 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

nungsbauförderungsgesetzes vom 22. Dezember 1989 Abschreibungsvergünstigungen nach § 7 c Einkommensteuergesetz eingeführt worden.

Die Umsetzung der Programme wurde durch baurechtliche (Änderung der Baunutzungsverordnung) und förderrechtliche bzw. mietrechtliche Änderung unterstützt.

Dabei war allerdings der Dachgeschoßausbau nur ein Fördertatbestand. Gefördert wurde umfassend die Schaffung neuer Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden durch folgende Baumaßnahmen:

- Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt worden sind,
- Ausbau von Dachgeschossen,
- Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau,
- Aufteilung von selbstgenutzten Wohnungen in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

Mit Unterstützung dieser Förderprogramme gelang es, allein für die alten Bundesländer die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden kontinuierlich zu steigern und das Fertigstellungsergebnis des Jahres 1987 von 15 949 Wohnungen auf 44 070 Wohnungen im Jahr 1992 zu steigern.

Auch in den neuen Ländern konnten ab Mai 1991 die Fördermöglichkeiten des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms für die Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen im Gebäudebestand genutzt werden. Daneben hat das Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm im Rahmen des Gemeinschaftswerkes Aufschwung Ost die o. a. Fördertatbestände vorgesehen, so daß in den Jahren 1991 und 1992 mit Hilfe dieser Programme insgesamt rd. 43 000 Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden in den neuen Ländern gefördert werden konnten.

Während das KfW-Wohnraum-Programm für die westlichen Länder mit dem 31. Dezember 1992 ausgelaufen ist und damit nur noch die steuerlichen Fördertatbestände zur Verfügung stehen, können in den neuen Ländern nach wie vor die Mittel aus dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm eingesetzt werden. Die steuerliche Förderung nach § 7 c EStG ist mit dem Verbrauchsteuer-Binnenmarktgesetz bis Ende 1995 verlängert worden.

1. Wie viele ausbaufähige Dachgeschosse im Altwohnungsbestand sind im Bestand der Bundesrepublik Deutschland vorhanden, aufgeschlüsselt nach
 - a) alten Bundesländern,
 - b) neuen Bundesländern?Wie viele befinden sich davon in Ein- und Zweifamilienhäusern?

Zuverlässige flächendeckende Zahlen über die ausbaufähigen Dachgeschosse in der Bundesrepublik Deutschland liegen nicht vor.

Ganz allgemein wird das Potential hoch eingeschätzt; deshalb ist auch die Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 c EStG verlängert worden.

2. Wie viele Wohneinheiten – gemessen an der jeweiligen durchschnittlichen Wohnungsgröße (qm nach DIN) – ließen sich theoretisch in diesen Dachgeschossen schaffen?

Wie in der Antwort zu Frage 1 ausgeführt, liegen zuverlässige Basiszahlen nicht vor, so daß eine Hochrechnung nach Wohneinheiten nicht möglich ist. In einer vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebenen Untersuchung wird das theoretische Potential in den Großstädten der alten Länder auf 271 000 Wohneinheiten durch Dachgeschoßausbauten und weiterer 190 000 bis 265 000 Wohneinheiten durch Aufstockung (insbesondere von Flachbauten des sozialen Wohnungsbaus) geschätzt.

3. Wie viele Wohneinheiten ließen sich in Ballungszentren (in Städten über 100 000 Einwohnern) schaffen, und welchen Effekt hätte eine 100 %ige Verwertung von ausbaufähigen Dachgeschossen auf die aktuelle Wohnungsnot?

Überträgt man die in der Antwort zu Frage 2 aufgeführten Zahlen für die Großstädte in den alten Bundesländern auf Gesamtdeutschland, so ergibt sich ein theoretisches Potential von mehreren hunderttausend Wohnungen. Inwieweit dieses Potential tatsächlich genutzt werden kann, läßt sich nicht zuverlässig beantworten. Eine vollständige Nutzung des vorhandenen Potentials ist aus verschiedenen Gründen (z. B. Stellplatzprobleme, Fragen des Feuerschutzes, mangelnde Bereitschaft der Hauseigentümer) nicht möglich.

4. Wie viele Wohneinheiten sind bisher nach § 7 c EStG (Ausbaumaßnahmen für Dachgeschosse) steuerlich gefördert worden?

Wie verteilen sich diese Fälle auf die Jahre seit Existenz dieser Vorschrift?

Wie viele finanzielle Mittel wurden dafür bisher aufgewandt?

Die Zahl der bislang nach § 7 c EStG geförderten Wohnungen (zusätzliche Mietwohnungen im Gebäudebestand einschließlich von Dachgeschoßausbauten) ist nicht quantifizierbar, weil keine statistischen Angaben erhoben werden. Die Einführung einer Erfolgs- und Wirksamkeitskontrolle wäre mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden und läßt sich angesichts der Personallage in den Finanzämtern nicht rechtfertigen.

Im 13. Subventionsbericht der Bundesregierung sind die Steuermindereinnahmen im Zusammenhang mit § 7 c EStG für die Jahre 1990 bis 1992 auf 835 Mio. DM geschätzt worden.

5. Wie viele Wohneinheiten in Dachgeschossen sind bisher entsprechend den Förderrichtlinien als Sozialwohnungen geschaffen worden?

Wie viele finanzielle Mittel stellte der Bundeshaushalt bisher dafür bereit?

In der Bewilligungsstatistik für den sozialen Wohnungsbau wird nicht gesondert erfaßt, wie viele Wohneinheiten in Dachgeschossen neu geschaffen werden. Entsprechende Zahlenangaben liegen daher nicht vor.

Die Bundesfinanzhilfe für den sozialen Wohnungsbau werden den Ländern nicht für einzelne Baumaßnahmen (z. B. für den Ausbau von Dachgeschossen), sondern allgemein für die Förderung des Wohnungsbaus, in den neuen Ländern auch für die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes, zur Verfügung gestellt. Über den Mitteleinsatz für einzelne Bauvorhaben entscheiden die Länder auf Grundlage ihrer Förderungsbestimmungen in eigener Verantwortung. Der gesamte Verpflichtungsrahmen der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau belief sich 1992 auf 3,7 Mrd. DM, 1993 auf 3,95 Mrd. DM.

6. Hält die Bundesregierung die bisher existierenden Fördermaßnahmen für ausreichend?

Wenn nein, welche Überlegungen gibt es seitens der Bundesregierung zum Ausbau der Fördermaßnahmen für Dachgeschoßausbau?

Mit der Fortgeltung des § 7 c EStG, den steuerlichen Möglichkeiten des Fördergebietsgesetzes, den aufgestockten Mitteln des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms für die neuen Länder und der generellen Möglichkeit, Mittel des sozialen Wohnungsbaus auch für Dachgeschoßausbauten einzusetzen, sind nach Auffassung der Bundesregierung ausreichende Anreize gegeben, in den Dachgeschoßausbau zu investieren.

7. Wie beurteilt die Bundesregierung die baurechtlichen Probleme beim Ausbau von Dachgeschossen (allgemeine Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen)?

Die Regelungen über die bauliche Sicherheit der Dachgeschosse gehören zum Bereich des Bauordnungsrechts, für das ausschließlich die Länder gesetzgebungsbefugt sind. Die Länder stimmen ihre Regelungen in der Arbeitsgemeinschaft der für das Bauwesen zuständigen Minister (ARGEBAU) ab. Auf diesem Wege sind vor einiger Zeit die Sicherheitsanforderungen an den Dachgeschoßausbau im Interesse einer erleichterten Nutzung zu Wohnzwecken gelockert worden. Die Bundesregierung hat diesen Schritt begrüßt.

8. Wie viele der steuerlich geförderten Wohnungen in Dachgeschossen gingen mit der Zweckentfremdung von Mietwohnungen einher?

Die Bundesregierung kann keinen Zusammenhang zwischen der Förderung des Dachgeschoßausbaus und der Zweckentfremdung von Mietwohnungen erkennen. Die Förderung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die entstehenden Wohnungen vermietet werden. Die Programmdurchführung im KfW-Wohnraum-Programm für die alten Länder zeigt, daß bisher gewerblich genutzte Räume dem Wohnungsbau zugeführt worden sind!

9. Wie beurteilt die Bundesregierung die im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschossen verbundene Erhöhung der Bebauungs- und Bevölkerungsdichte, die in Wohngebieten mit einer Unterversorgung an Grünflächen- und Gemeinbedarf zu weiteren Problemen in der Infrastruktur führen?

In den gründerzeitlichen Stadtquartieren, in denen die meisten Dachgeschoßausbauten vorgenommen werden, sind in der Regel bereits – nicht ausgebaute – Dachgeschosse vorhanden, so daß sich durch den Ausbau die Bauform und damit die Baudichte nicht – oder nur unwesentlich – ändert.

Die eintretende Erhöhung der Bevölkerungsdichte hat vielschichtige Auswirkungen. Soweit diese als negativ empfunden werden, müssen sie gegen die Verbesserung der Wohnungsversorgung abgewogen werden. Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß die Bevölkerungsdichte in diesen Stadtquartieren in der Regel über Jahre hinweg abgesunken ist, so daß ein erneuter Zuzug den in den Vorjahren eingetretenen Bevölkerungsverlust teilweise kompensiert.

In § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmeG ist vorgesehen, daß die Gemeinde Gebiete bezeichnen kann, in denen über die Zulassung u. a. des „Dachgeschoßausbaus“ im Einvernehmen mit ihr entsprechend § 36 des Baugesetzbuchs entschieden wird. Hierdurch können Konfliktsituationen je nach den örtlichen Verhältnissen vermieden werden.

10. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Auswirkungen von Dachgeschoßbauten auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. den Mietspiegel?

Der Bundesregierung liegen keine gesonderten Erkenntnisse über die Mietpreisbildung und damit den Einfluß auf Vergleichsmieten bzw. Mietspiegel durch Dachgeschoßausbauten vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die gegenüber Neubauten mit deutlich geringeren Baukosten erstellten Dachgeschoßwohnungen zu den preisgünstigeren Wohnungen gehören werden.

11. Welche Erfahrungen gibt es beim Dachgeschoßausbau mit einer verbundenen ökologischen Dachsanierung?

Es kann davon ausgegangen werden, daß die neu geschaffenen Wohnungen im Regelfall zu einer erheblich wirksameren Wärme-

dämmung des Daches und damit auch meist zu einer besseren Wärmedämmung für das Gebäude insgesamt führen. Der Dachgeschoßausbau bringt daher auch ökologische Vorteile in Form von Energieeinsparungen.

Gelegentlich wird der Ausbau mit Dachbegrünung oder der Anlage von Dachgärten verbunden. Aus stadtökologischer Sicht ist auch dies zu begrüßen.

12. Wie steht die Bundesregierung zu Auswirkungen des Dachgeschoßausbaus auf die Fragen der Stadtgestaltung, des Denkmalschutzes und des Milieuschutzes?

Zahlreiche Beispiele belegen, daß Konflikte, die beim Dachgeschoßausbau in historisch wertvollen Altbauquartieren mit Denkmalschutz und Stadtbildpflege auftreten können, durch eine gelungene Gestaltung lösbar sind. Die Frage des Milieuschutzes stellt sich nicht, weil durch den Dachgeschoßausbau vorhandene Bewohner nicht verdrängt werden.

