

Ausbauen, aufstocken, anbauen – Wohnraumpotenzial in deutschen Städten

Wer eine bezahlbare Immobilie sucht, wird immer seltener fündig. Wohnraum ist insbesondere in größeren Städten Mangelware. Der Neubau kann die Lücke nicht schließen, daher lohnt sich ein Blick auf den Gebäudebestand: Aktuelle Analysen zeigen erhebliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum durch Umbau und Erweiterung oder eine effizientere Nutzung vorhandener Flächen.

2,4 Mio. mehr Wohnungen durch Aufstockung möglich

Innerstädtische Wohnraumpotenziale in Deutschland



* Wohneinheiten

Quelle: Baukulturbericht 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur

© LBS 2025

Laut Umfragen der Bundesstiftung Baukultur bewerten mehr als 80 Prozent der Bevölkerung den Erhalt und Umbau von Bestandsimmobilien positiv, sie verbinden mit dem Begriff „Umbau“ Erneuerung und Verbesserung. Speziell nach geeigneten innerstädtischen Orten für Nachverdichtungen gefragt, waren fast 90 Prozent der Befragten zum Baukulturbericht 2024/25 der Ansicht, dass neue Wohnungen durch den Umbau von nicht genutzten Büroflächen geschaffen werden sollten.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Bestandserweiternde Nachverdichtungsmaßnahmen punkten gegenüber Neubauprojekten mit Kosten- und Nachhaltigkeitsvorteilen: Nicht nur Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie CO²-Emissionen sind deutlich geringer, sondern – je nach Ausbauart – auch die Bauwerkskosten.

So schlägt ein Dachausbau nur mit 1.797 Euro und ein Anbau mit 1.738 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche zu Buche, ein Neubau hingegen mit 2.765 Euro, wie das Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (BKl) berechnet hat. Eine Aufstockung hingegen ist durch den hohen Planungs- und Genehmigungsaufwand ähnlich teuer wie ein Neubau.



Lohnenswerte Aktivierung von „unsichtbarem“ Wohnraum

Für den LBS-Experten Albrecht Luz liegt potenziell in jedem Haus ein möglicher unentdeckter Schatz, den es zu heben gilt: „Im Grunde kann sich jeder, der eine Immobilie erwirbt oder bereits besitzt, fragen, ob es darin nicht mehr genutzte oder versteckte Wohnflächen, wie zum Beispiel ehemalige Kinderzimmer oder Dachböden gibt, die umgenutzt werden können.“

So lohnt sich für eine junge Familie, die ein altes Haus kaufen und sanieren möchte, bevor sie selbst dort einzieht, womöglich der Ausbau des ungenutzten Dachraums zu einer autarken Einliegerwohnung, weil deren künftige Mieteinnahmen als Baustein in die Baufinanzierung einfließen könnten. Gleichsam erhöht sich die Wohnqualität, weil mit vielen Umbaumaßnahmen auch eine Modernisierung und meist auch eine energetische Ertüchtigung einhergeht.

Wichtig ist, die Kosten für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ehrlich in die Finanzierung einzuplanen. „Die Landesbausparkassen bieten zinsvergünstigte Kredite, die speziell auf die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen zugeschnitten sind“, erklärt Albrecht Luz. „Zudem können wir Darlehen bis 50.000 Euro für Renovierung und Sanierung in Verbindung mit einem LBS-Bausparvertrag auch ohne Absicherung im Grundbuch vorfinanzieren. Das geht schnell, ist unbürokratisch und somit günstiger.“

Rahmenbedingungen verbessern

Für Eigentümer von Büro- und Gewerbeimmobilien oder von Mehrfamilienhäusern können Aufstockungen von Immobilien sinnvoll sein, denn hier können mit dem planerischen Aufwand gleich mehrere Wohnungen zur Vermietung neu geschaffen werden.

Potenzial für mehr Wohnraum ist also vorhanden. Laut Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen könnten durch Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung allein von Büro- und Verwaltungsgebäuden deutschlandweit rund zwei Millionen neue Wohnungen entstehen. Allerdings stehen der Umsetzung oft bürokratische Hürden, Unsicherheit bezüglich der Förderlandschaft und fehlende Informationen für Eigentümer über die Umnutzungsmöglichkeiten entgegen.

Belegexemplar bitte an:

LBS Süd
Jägerstraße 36
70174 Stuttgart

Verena Quast

Telefon 06131 13-4052
Telefax 06131 13-434052
E-Mail: verena.quast@lbs-sued.de

Unser Online-Service:

presse.lbs.de/
latest_news/tag/infodienst-
bauen-und-finanzieren
