

ABRISS UND NEUBAU ALS CHANCE FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

Studie: ARGE Kiel und Pestel-Institut Hannover

Politische Forderungen der Verbände

Zur Bewältigung einer bedarfsgerechten Deckung der Wohnungsnachfrage werden neben dem Neubau (mit dem dafür benötigten zusätzlichen Flächenbedarf) alle Formen der Nachverdichtung inklusive des Bestandsersatzes genutzt werden müssen.

Bestandsersatz verbindet dringend erforderliche Wohnraumversorgung mit geringem Flächenverbrauch. Zudem wird mit Maßnahmen des Bestandsersatzes der Energieverbrauch höchst wirksam gesenkt. Der zusätzliche Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen kann mittels Bestandsersatz zielgenau gedeckt werden.

Um das Potential von Bestandsmaßnahmen zu erschließen, ist es aus Sicht der die Studie in Auftrag gegebenen Verbände erforderlich, Maßnahmen des Bestandsersatzes zu fördern: Grundlegend ist dabei erstens eine gesetzliche Erweiterung des aktiven Bestandsschutzes für Bestandsmaßnahmen im Baugesetzbuch:

Eine juristische Analyse des aktuellen Baurechts ergab, dass ein Ersatzneubau von den bisherigen Regelungen zum Bestandsschutz nicht mehr gedeckt ist. Im Ergebnis läuft der Investor Gefahr, dass der Ersatzneubau in den bisherigen Dimensionen des Altgebäudes nicht mehr genehmigt, nachbarschaftsrechtlich angegriffen oder mit extremen Auflagen versehen wird (Einhaltung von Abstandsflächen, Schaffung von Stellplätzen, Erstellung von Tiefgaragenplätzen etc.). Das kann diese Baumaßnahmen unmöglich machen oder in einer Form verteuern, dass sie nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sind.

Wir schlagen folgende gesetzliche Erweiterung des aktiven Bestandsschutzes im Baugesetzbuch (§ 35) vor:

„Die Errichtung eines Ersatzbaus für ein bestehendes Gebäude kann genehmigt werden, soweit dies zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnungsverorgung beiträgt und städtebaulich vertretbar ist und die Realisierung des Ersatzbaus auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Wahrung der nachbarlichen Interessen ist regelmäßig anzunehmen, wenn von dem Ersatzbau keine nachteiligeren Auswirkungen ausgehen als von dem bisherigen Gebäude. Bei der Errichtung kann auch eine geringfügige Erweiterung gegenüber dem vorhandenen Gebäude oder eine geringfügige Abweichung von dem bisherigen Standort zugelassen werden.“

Diese gesetzliche Erweiterung ist zweitens durch eine Anpassung der KfW-Förderung im Bereich der energetischen Sanierung bzw. des Ersatzneubaus zu ergänzen:

Im Ergebnis durchgeführter Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist beim Bautyp der Mehrfamilienhäuser feststellbar, dass unter energetischen und altersgerechten aber auch

wohngestalterischen Aspekten die Option Abriss und Ersatzneubau in vielen Fällen der Variante „Vollmodernisierung“ vorzuziehen ist.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass die heutigen KfW-Kredite Modernisierungen fördern, die lediglich Ansprüche erfüllen, die im Neubau als Standard vorgeschrieben und dort nicht förderfähig sind. Der Ersatz nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz wird dadurch schlechter gestellt und letztlich tendenziell behindert.

Daher wird vorgeschlagen, die Kriterien für die Förderung von Vollmodernisierungs- und Bestandsersatzmaßnahmen zu überprüfen und so anzupassen, dass Bestandsmaßnahmen auch vollumfänglich förderfähig werden. Dies könnte so gestaltet werden, dass einerseits der Abriss von leerstehenden Gebäuden, die technisch oder wirtschaftlich nicht sanierungsfähig und gleichzeitig nicht ortsbildprägend oder städtebaulich erhaltenswert sind, über einen Zuschuss und andererseits der Ersatzneubau mithilfe zinsverbilligter Darlehen gefördert wird. Eine solche Kombi-Förderung wäre in bestehende KfW-Programme zu integrieren.

Beide Maßnahmen sind mit Novellierungen der bestehenden Gesetze sowie mit Korrekturen an den Förderkriterien der KfW-Förderung durch den Bund umsetzbar, ohne dafür nennenswerte Finanzmittel zu benötigen. Für potentielle Investoren werden dadurch aber deutlich bessere Rahmenbedingungen gesetzt, die eine bessere Erschließung der aufgezeigten Potentiale für die Schaffung von altersgerechten und energieeffizienten Wohnraum durch Bestandsersatzmaßnahmen ermöglichen.