

Berlin, 17. Februar 2010

[intoldimpulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://intoldimpulse-fuer-den-wohnungsbau.de)  
[www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

## **Pressekonferenz: „Grundbuch statt Sparbuch? Oder können sich die Deutschen Wohneigentum nicht mehr leisten?“**

### **STATEMENT**

#### **Dr. Hans-Hartwig Loewenstein Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes**

„Bestandersatz als Variante der Modernisierung fördern“

##### Anrede

Neben dem demografisch abgeleiteten (quantitativen) Neubaubedarf gibt es einen qualitativen Ersatzbedarf, für Wohnungen die in den 50iger bis Anfang der 70iger Jahre gebaut worden sind. In dieser Zeit wurden in den alten Ländern ca. 16 Mio. Wohneinheiten errichtet, davon etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern.

Wenn auch jede in diesem Zeitraum errichtete Wohnung grundsätzlich sanierungsfähig wäre, stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme.

Die Sanierungswürdigkeit sollte vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und der Sanierungskosten auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft werden. Analysen zeigen, dass der Bestandersatz die umfassendste Variante einer Komplettsanierung ist.

Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass damit gleichzeitig ein großes Potenzial besteht, beim Ersatzbau demografische und städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die sich bei einer reinen Sanierungsmaßnahme so nicht einbeziehen lassen.

Bestandersatz umfasst in diesem Kontext den Abriss des alten Wohngebäudes, das erforderliche Umzugsmanagement mit den betroffenen Mietern und den eigentlichen Ersatzneubau des Wohngebäudes.

Nimmt man an, dass ca. 30 % der in Mehrfamilienhäusern in dem genannten Zeitraum errichteten Wohnungen unter ganzheitlichen Gesichtspunkten nicht mehr sanierungswürdig sind, sprechen wir über gut 2 Mio. Wohnungen, die eigentlich abgerissen und neu gebaut werden müssten.

Zieht man dies in Betracht, ergibt sich neben dem demografischen Neubaubedarf, der mit über 200.000 Wohnungen pro Jahr beziffert wird, in den nächsten 20 Jahren ein Ersatzbedarf in Höhe von ca. 100.000 Wohnungen jährlich. Mithin liegt der Neubaubedarf damit mindestens bei 300.000 Wohneinheiten jährlich – das Doppelte des derzeitigen Niveaus der Neubautätigkeit – eine Zahl, die mittlerweile auch im Bauministerium verwandt wird.

Bestandersatz wird bislang nicht eigenständig gefördert. KfW-Programme sind schwerpunktmäßig auf die energieeffiziente Sanierung (bis 75.000 € je WE) und den energieeffizienten Neubau (bis 50.000 € je WE) ausgerichtet.

[info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](mailto:info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)  
[www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

Das Pestel-Institut hat die Fördermöglichkeiten über KfW-Programme für den Bestandersatz einerseits und die Sanierung andererseits untersucht.

Unterstellt man gleich hohe Gesamtkosten, so ist die Finanzierung einer Sanierung über KfW-Programme um 300 €/qm günstiger als die Finanzierung des Bestandersatzes über die KfW und über notwendige Bankdarlehen.

Es ist daher notwendig, den Bestandersatz auch als eine Variante der Modernisierung zu betrachten. Dementsprechend müssen alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten, wie z.B. zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse, auch dann angewandt werden können, wenn auf einem bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues Wohngebäude errichtet wird. Dies umschließt unserer Auffassung nach die Anerkennung von Rückbaukosten sowie Kosten des Umzugmanagements mit ein.

Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m<sup>2</sup>-Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden sollte.

Lassen Sie mich zum Schluss noch auf eine Initiative Nordrhein-Westfalens hinweisen:

Um die Wirtschaftlichkeit einer umfassenden Umstrukturierung durch Abriss und / oder Teilabriss in hochverdichteten Wohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre im Zusammenhang mit dem Neubau von Ersatzwohnungen zu verbessern, gewährt das Land Zusatzdarlehen, die anteilig in einen Tilgungszuschuss umgewandelt werden können. Die Höhe der gewährten Zusatzdarlehen beträgt max. 20.000,- € pro neu entstehender Wohnung. Der Tilgungszuschuss beträgt 50% des gewährten Zusatzdarlehens (also maximal 10.000 Euro). Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung, der anderen Bundesländern zur Nachahmung empfohlen ist.