

STATEMENT – Pressekonferenz BAU 2011

Dr. Hans Georg Leuck
Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und
Wohnungsbau e.V. (DGfM)

„Wann lohnt sich Ersatzneubau?“

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist festzustellen, dass die Entscheidung, ob ein Wohngebäude aus der Sicht des Investors sinnvoller Weise saniert oder in gleicher Funktionalität abgerissen und neu erstellt werden soll, immer eine Einzelfallentscheidung ist.

Im Normalfall wird der Hausbesitzer oder Investor zunächst von einer Sanierung ausgehen. Ist die Sanierung ausschließlich auf eine energetische Ertüchtigung oder Verbesserung des Gebäudes ausgerichtet, so haben aktuelle Untersuchungen ergeben, dass dafür z.B. bei Mehrfamilienhäusern aus den 50er Jahren mit Kosten in der Größenordnung von rund 500 bis zu 700 EUR/qm Wohnfläche zu rechnen ist. Mit diesem Kostenansatz kann natürlich kein Gebäude abgerissen und neu gebaut werden. Das Chart 1 zeigt die Untersuchungsergebnisse der ARGE für zeitgemäßes Bauen Kiel aus dem Jahr 2007.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn an dem Gebäude neben einer energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und der Heizungsanlage auch Veränderungen zum altersgerechten Wohnen vorgenommen werden sollen. Dabei geht es oftmals um Eingriffe in die Gebäudestruktur, um Veränderungen von Grundrissen sowie um die Umgestaltung von Zugangssystemen bis hin zum zusätzlichen Anbau von Aufzugsanlagen. Dies sind dann bautechnisch und kostenmäßig größere Eingriffe in die Wohnungsbausubstanz.

Eine energetische und altersgerechte Sanierung von Mietshäusern der 50er Jahre ist bei der Zielsetzung einer energetischen und barrierearmen Sanierung mit etwa 990 bis 1.475 EUR/qm Wohnfläche verbunden. Soll die Sanierung des Gebäudes gar barrierefrei erfolgen, können bis zu 1.925 EUR/qm Wohnfläche anfallen. In solchen Fällen ist dann ein Abriss und Neubau eines funktional gleichen Ersatzgebäudes mit Kosten von knapp über 1000 EUR/qm bis zu maximal 1.465 EUR/qm Wohnfläche einschließlich Abriss und Mieter-Management nicht nur günstiger. Sondern es werden mit einem Ersatzneubau auch die neuesten Anforderungen an Wärmedämmung, Schallschutz, medientechnische Erschließung und Raumgestaltung realisiert, so dass ein wesentlich zukunftssicherer Bau im Vergleich zu jeder Sanierung entsteht.

Wir haben die ARGE für zeitgemäßes Bauen Kiel darum gebeten, diese Untersuchungen auch unter Bezug auf die neuen Vorgaben der EnEV 2009 sowie die aktuelle Preisentwicklung durchzuführen. Die Kostenangaben mit Status 2010 zeigt Chart 2. Im Vergleich zu 2007 sind die Kosten sowohl für die Sanierung als auch für die Variante des Ersatzneubaus um etwa 5 bis 10% angestiegen, ohne dass sich die Relation zwischen beiden Varianten geändert hätte.

Natürlich entsteht bei jedem Haus, das aufgrund vorhandener Mängel nicht schon leergewohnt ist, im Falle des Ersatzneubaus die Frage, was während der Bauphase mit den Mietern passiert. Insofern ist die Konzeption des Ersatzneubaus im Mietwohnungsbau leichter umzusetzen, wenn Wohnungsbaugesellschaften mit einem größeren Wohnungsbestand im Quartier bei einer größeren Anzahl von Wohnungseinheiten den Ersatzneubau planmäßig vornehmen und so eine Umsetzung der Mieter im angestammten Quartier ermöglichen können.

Ein weiterer, sehr interessanter Bereich für den Ersatzneubau sind Ein- und Zweifamilienhäuser, die infolge von Erbschaft oder anderen Gegebenheiten den Besitzer bzw. Nutzer wechseln. Nicht selten befinden sich solche älteren Gebäude in sehr interessanten innerstädtischen Lagen und haben aus heutiger Sicht, bezogen auf die gesamte Immobilie, einen geringen Bebauungsgrad. Hier stellt sich für den Erben oder neuen Besitzer die Frage, mit welchem Aufwand das Gebäude für die eigene oder neue Nutzung zukunftssicher zu sanieren wäre. Auch hier betrifft die Überlegung die Frage, ob es sich nur um eine energetische oder auch um eine altersgerechte Umgestaltung des Gebäudes handelt.

Ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern gehen Expertenberechnungen davon aus, dass eine energetische und altersgerechte Umgestaltung von Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Baujahr älter als 40 oder 50 Jahre sind, kostengünstiger und zukunftssicherer durch einen Ersatzneubau, als durch eine aufwendige Sanierung zu lösen sind. Ein ebenfalls von der ARGE für zeitgemäßes Bauen untersuchtes Einfamilienhaus aus den 50iger Jahren zeigt beispielhaft Chart 3. Sowohl die Kosten für die energetische Ertüchtigung auf Neubaustandard 2009 als auch die Kosten für die altersgerechte Anpassung betragen jeweils mindestens 60.000,- Euro. Für Gesamtbaukosten von 120.000,- bis 130.000,- Euro ist auch hier die Frage nach einem alternativen Ersatzneubau berechtigt. Wenn man aufgrund einer flächenmäßig recht großen Immobilie dabei noch eine Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen erreichen kann, ist diese Überlegung umso interessanter.

In jedem Falle macht es unserer Ansicht nach Sinn, neben der Variante „Sanierung“ die Variante „Ersatzneubau“ gründlich zu prüfen. Im Extremfall könnte die Situation gegeben sein, dass ein älteres Gebäude sogar mit staatlicher Förderung eine energetische Sanierung der Hülle und der Heizungsanlage erhält, obwohl die Funktionalität der Wohnräume bei gesteigerter Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum auf Sicht nicht mehr gegeben ist. Dann wäre es rein kostenmäßig aus Sicht des Investors nicht nur unsinnig, sondern wir hätten dazu noch einen suboptimalen Einsatz staatlicher Fördergelder für derartige Maßnahmen.

Ich hoffe, dass ich in der Kürze der Zeit einige Anregungen zu der Fragestellung, wann sich Ersatzneubau lohnt, geben konnte.