

## **Ersatzneubau-Prämie: Für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand**

Die Klimaschutzziele erklären es zur Notwendigkeit, Häuser und Wohnungen dem aktuellen Stand der Technik anzupassen – sie sollen effizienter werden. Die Herausforderungen im Bestand werden dabei immer deutlicher, denn häufig wird nur ausgebessert, allenfalls werden Teilbereiche modernisiert und technische Anlagen erneuert. Was droht, ist ein endlos ineffizienter Sanierungs-Zyklus, der Rohstoffe und Gelder bei nur geringer Wirkung verschlingt. Dem kann man in Teilen begegnen: Denn laut aktueller Studien werden ca. 4,1 Millionen von den insgesamt ca. 42,8 Millionen Wohnungen in Deutschland auf der Grundlage ihres Modernisierungszustandes, problematischer technischer Gebäudemerkmale und voraussichtlich notwendiger Umbauten als nicht wirtschaftlich modernisierungsfähig bewertet. Die typischerweise von privaten Wohneigentümern genutzten Gebäudeformen machen dabei einen erheblichen Anteil aus. So kann der Bestandsersatz nach den genannten Kriterien bei ca. 1,76 Millionen von insgesamt 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern als die wirtschaftlich sinnvollere Option gegenüber einer weiteren Modernisierung angenommen werden.<sup>1</sup>

Hier setzt die Idee einer Ersatzneubau-Prämie an: Sofern es sich nicht etwa um ortsbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude handelt, und der Bestand als nicht erhaltenswert beurteilt wird, ist sein Rückbau sowie der Ersatz durch einen klimafreundlichen und zukunftsfähigen Neubau ökologisch sowie ökonomisch sinnvoll. Der Bundesverband Deutscher Fertigbau fordert hierfür einen staatlichen Anreiz in Form einer Ersatzneubau-Prämie. Da sich Abrisskosten je nach Gebäude auf zwischen 15.000 und 45.000 Euro belaufen können, ist eine Prämienhöhe von mindestens 20.000 Euro angemessen, die sich in ihrer finalen Höhe am Effizienzstandard des Neubaus orientieren sollte. Die Prämie könnte durch eine Öffnung der staatlichen Sanierungsprogramme zügig gestartet werden und schnell Chancen eröffnen: Denn der Kauf stark sanierungsbedürftiger und häufig leerstehender Häuser wird aufgrund hoher Kosten oftmals gemieden. Eine staatliche

---

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Bauforschungsbericht Nr. 82. 17.02.2022, ([studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf](https://www.gdw.de/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf) (gdw.de))

Ersatzneubau-Prämie könnte dazu beitragen, den Bestandsersatz dem Neubau vorzuziehen und Grundstücke zu schaffen, ohne weitere Flächen zu versiegeln.

Zudem würde eine solche Prämie unter anderem die Energie- und Mobilitäts-Infrastruktur in ländlichen Regionen stärken und Platz in Ballungszentren schaffen, da sich entsprechende Sanierungsprojekte in der Regel eher in dünnbesiedelten Orten wiederfinden, die dadurch außerdem eine Chance auf Revitalisierung erhalten.

Ebenfalls würde sich die Möglichkeit eröffnen, die teils großzügige Flächennutzung und unpassenden Grundrisse alter Gebäude durch einen sich in die Umgebung einfügenden Ersatzneubau, aber auch eine ressourcenschonende Nachverdichtung, zeitgemäß und zukunftssicher aufzuteilen. Dadurch könnte zudem mehr qualitativer Wohnraum für mehr Menschen zur Verfügung gestellt und auch der Demographie Rechnung getragen werden.

Allerdings muss die Untauglichkeit für den Bestandserhalt als Prämien-Voraussetzung nachgewiesen sein. Dabei ist sicherzustellen, dass Analysen und Nachweispflichten nicht mit derart hohen Dienstleistungskosten einhergehen, dass die Prämie zu einem großen Teil aufgebraucht und ihr Anreizeffekt deutlich gemindert werden. Grundsätzlich muss anfallendes Abbruchmaterial im Sinne der Kreislaufwirtschaft bestmöglich recycelt und in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden.

Letztendlich kann eine Ersatzneubau-Prämie dazu beitragen, Wohngebiete an die sich verändernden Bedürfnisse der Bevölkerung und Umwelt anzupassen. Sie gewinnt in diesem Kontext auch als Instrument der Städteplanung und des Klimaschutzes an Bedeutung.

Bad Honnef, 4. September 2023