

# PRESSEMITTEILUNG

## ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

5. April 2016



Studie: „Reset-Taste“ auf dem Wohnungsmarkt drücken

## 3,5 Mio. Neubau-Wohnungen durch Bestandersatz

Bis 2025: 100.000 Senioren- und Energiespar-Wohnungen pro Jahr

Abriss und Neubau – auf dem Wohnungsmarkt muss dringend die „Reset-Taste“ gedrückt werden: Durch den konsequenten Abriss und Neubau von rund 1,8 Millionen alten, heruntergekommenen Wohnhäusern könnten bundesweit bis zu 3,5 Millionen neue Wohnungen entstehen, die sogar energieeffizient und seniorengerecht wären. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Bauforschungseinrichtung ARGE Kiel und des Pestel-Instituts Hannover. „Wenn sich nach einer Bewertung der jeweiligen Gebäude eine Modernisierung nicht mehr lohnt, sind der Abriss und der anschließende Neubau die beste Lösung und eine effektive Antwort auf den Wohnungsmangel – insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Sind die Gebäude nicht bereits komplett leergezogen, ist ein sozial ausgewogenes Mietermanagement Bestandteil des Konzepts“, sagt ARGE-Studienleiter Dietmar Walberg.

Grundlage der Studie ist eine Analyse des Wohngebäudebestandes in Deutschland. Die Wissenschaftler sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass rund zwei Drittel der Wohnhäuser, bei denen sich wirtschaftlich keine Modernisierung, sondern nur noch ein Abriss und anschließender Neubau lohnt, aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren stammen. „Der weitaus überwiegende Teil dieser Wohnhäuser ist im Laufe der Jahre nicht modernisiert worden. Die Wohnungen sind also weder energieeffizient noch barrierearm – und jetzt abgewohnt“, so Walberg. Der konsequente Abriss und anschließende Neubau – der so genannte Bestandersatz – von „Bröckel-Bauten“ dürfe deshalb nicht länger ein Tabu sein. Im Gegenteil: Es sei gerade in der jetzigen Phase notwendig, den Bestandersatz als neue Ressource und Chance für mehr und für bessere Wohnungen zu nutzen.

**DGfM**  
Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerks-  
und Wohnungsbau e.V.

**bbs** die baustoffindustrie  
Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.  
German Building Materials Association

**BTW**  
Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

**DIE DEUTSCHE  
BAUINDUSTRIE**  
BAUEN UND SERVICES

**B D B**  
BUNDESVERBAND  
DEUTSCHER  
BAUSTOFF-FACHHANDEL e.V.

**IG Bau**  
Industriegewerkschaft  
Bauen-Agrar-Umwelt  
www.igbau.de

**ZDB**  
ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUGEWERBE

Koordination  
Deutsche Gesellschaft für  
Mauerwerks- und Wohnungsbau  
Dr. Ronald Rast | Geschäftsführer  
Kochstraße 6-7 | 10969 Berlin

Medien-Kontakt  
Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
[wohnungsbau@presse-themen.de](mailto:wohnungsbau@presse-themen.de)

Die Studie „Bestandsersatz 2.0 – Potenziale und Chancen“ kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere zwei drängende Probleme des Wohnungsmarktes gelöst werden könnten, wenn der Bestandsersatz als Instrument des Wohnungsbaus wesentlich intensiver genutzt würde als bislang: der Mangel an altersgerechten Wohnungen und die fehlende Energieeffizienz im Wohnungsbestand.

Bei ihrer Wohnungsmarkt-Analyse stellen die Wissenschaftler fest, dass derzeit rund 11,3 Millionen – und damit 94 Prozent der – Seniorenhaushalte keine altersgerechte Wohnung haben. Der zusätzliche Bedarf an barrierearmen Wohnungen werde sich bis 2030 über das bestehende Defizit hinaus noch einmal um mindestens 2,9 Millionen Wohnungen erhöhen. Statt der angestrebten 2-Prozent-Quote bei der Modernisierung des Gebäudebestandes liegt die erreichte energetische Modernisierungsrate heute gerade einmal bei 1,1 Prozent jährlich, so die Studie. „Für beide Defizite – für den enormen Mangel an Senioren- und Energiespar-Wohnungen – könnte der Bestandsersatz wichtiger Teil der Lösung sein“, sagt ARGE-Chef Dietmar Walberg.

Die Prognose der Studie ist eindeutig: Die Lücke, die bei altersgerechten und energieeffizienten Wohnungen klafft, könnte durch den Neubau-Ersatz bestehender Altbau bis 2030 vollständig geschlossen werden. Bis 2050 könnten durch den Bestandsersatz rund 100.000 altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen pro Jahr neu entstehen.

Obwohl die Studie dem Bestandsersatz für rund zehn Prozent der Wohngebäude in Deutschland bescheinigt, wirtschaftlich sinnvoller als eine Modernisierung zu sein, mangelt es bis jetzt an notwendigen Rahmenbedingungen, um den Abriss und anschließenden Neubau attraktiv zu machen, so die Wissenschaftler. Die Bundespolitik habe bisher versäumt, den Bestandsersatz als ein weiteres wirksames Instrument für die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums zu nutzen. Mehr noch: „Vergleicht man die Förderungen, die es für Modernisierungen gibt, mit den Bedingungen, die für einen Bestandsersatz heute gelten, muss man klar von einer Diskriminierung sprechen. Es wird höchste Zeit, den Bestandsersatz genauso zu behandeln wie die klassische Modernisierung. Dies gilt insbesondere auch für die KfW-Förderung“, sagt der Studienleiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther.

Initiatoren der Studie sind sieben Organisationen und Verbände der deutschen Bau- und Immobilienbranche– darunter die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB). Ebenso der Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

Mehr zur Studie: [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)