

Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung

Ohne die umfassende Verringerung des Energieverbrauchs von Wohngebäuden wird Deutschland seine Klimaschutzziele nicht erreichen können. Während Förderprogramme die Umsetzung von Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung finanziell unterstützen, wird der Bestandsersatz als umfassendste Variante einer Vollsanierung bislang nicht gefördert. Der Bestandsersatz ist jedoch eine wichtige Option, um die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte zu bewältigen.

Dies gilt insbesondere:

- ➔ **Mit Blick auf zukünftige energetische Anforderungen von Wohngebäuden.** Hier zeichnen sich für die Zukunft weitere anspruchsvolle Anforderungen an die Energieeffizienz in Neubau und Bestand ab.
- ➔ **Angesichts des demographischen Trends.** Von 2009 bis 2030 wird sich die Zahl der über 75-Jährigen fast verdoppeln. In der Folge ist ein erheblicher Mehrbedarf an seniorengerecht gestalteten Wohnungen zu erwarten.
- ➔ **Angesichts des städtebaulichen Verbesserungsbedarfs bei einer Vielzahl von Wohn- und Stadtquartieren.** Dieser geht weit über reine Modernisierungsmaßnahmen hinaus.

Insbesondere bei der Kombination unterschiedlicher Zielsetzungen kann der Bestandsersatz die sinnvollere Variante der Bestandssanierung sein. Durch die Gleichstellung des Bestandsersatzes zur energetischen Sanierung im Rahmen der vorhandenen Förderstruktur können wichtige Anreize geschaffen werden, um die Potenziale zur Aufwertung innerstädtischer und peripherer Wohnquartiere, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Anpassung der Gebäudestruktur an die demographische Entwicklung erschließen zu können. Hierfür müssen die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand – wie etwa die entsprechenden Förderprogramme der KfW – auf eine breitere Basis gestellt werden. Ziel muss es sein, dem Investor im Rahmen der staatlichen Förderstruktur auf Basis der Technologieoffenheit die Wahlfreiheit zwischen allen Formen der energetischen Sanierung im Bestand zu ermöglichen.

Wichtige bauliche Anforderungen, beispielsweise hinsichtlich der energetischen Standards und des Brandschutzes, werden im Rahmen des Bestandsersatzes problemlos und quasi automatisch erfüllt. In anderen baurechtlichen Bereichen, beispielsweise im Hinblick auf Pkw-Stellplätze, Oberflächenversiegelung und Gebäudehöhe, müssen für Bestandsneubauten die bestehenden Anforderungen erhalten bleiben.

Bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen muss es nach sorgfältiger Abwägung verschiedenster Kriterien zukünftig noch besser gelingen, die technischen, baulich-gestalterischen, ökonomischen, demografischen und ökologischen Ansprüche an Gebäude mit bewährten und innovativen technischen Lösungen im Sinne der Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen. Die bau- und förderrechtliche Gleichstellung des Bestandsersatzes als Variante der energetischen Sanierung kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.