

Normen/Veranstaltungen

## Bestandsimmobilien: Welche Vorteile der Ersatzneubau bietet

Über das Für und Wider des Ersatzneubaus als Alternative zur energetischen Bestandssanierung diskutierten Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Kommunen auf einer Fachtagung am 5. November 2012 in Berlin, zu der das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eingeladen hatte. Nun liegt die entsprechende Tagungsdokumentation vor. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Ergebnisse eines Forschungsprojekts über Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus. Vorgestellt wurden Modellrechnungen und Analysen sowie nationale und internationale Fallbeispiele.

Vorträge und Diskussion machten deutlich, dass neben energetischen Aspekten vor allem bauliche und wohnungswirtschaftliche Motive die Entscheidung für einen Neubau beeinflussen. Dazu gehört etwa, die Marktfähigkeit der Objekte zu verbessern. Denn neue Wohnungen sind häufig besser auf die Präferenzen der Nachfrager zugeschnitten. Weitere Kriterien wie ökologische, soziale oder städtebauliche Fragen spielen hingegen eine geringere Rolle.

### Wohnungsmarktlage entscheidet häufig über Investitionen

Gerade angespannte Wohnungsmärkte bieten das größte Potenzial für Ersatzneubauprojekte – darin waren sich die Experten einig. Die verbesserte Wohnungsqualität ermöglicht höhere Mieten und bringt somit Rendite. Ersatzneubau kann hier zudem dazu beitragen, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Auch auf Wohnungsmärkten mit schwacher Nachfrage kann er die Marktposition des Vermieters verbessern. Oft lassen sich dort jedoch Sanierungsmaßnahmen oder Ersatzneubauprojekte nicht kostendeckend umsetzen. Ein Grund ist das Überangebot an Wohnungen und das daraus resultierende niedrige Mietenniveau.

„Uns war es im Rahmen des Forschungsprojektes sehr wichtig, neben energetischen Kriterien weitere Aspekte wie ökonomische, ökologische sowie städtebauliche einzubeziehen. Erst dann lässt sich einschätzen, wann ein Neubau sinnvoller ist als die Sanierung im Bestand“, sagt Matthias Waltersbacher, Leiter des Referats Wohnungs- und Immobilienmärkte im BBSR. „Eine Entscheidung bleibt immer abhängig vom Standort einer Immobilie“, so der Wohnungsmarkexperte. Die Tagungsdokumentation kann kostenfrei beim BBSR angefordert werden: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de). Eine elektronische Version ist unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) in der Rubrik „Veröffentlichungen“ abrufbar.

### Weitere Informationen:

#### Download der Tagungsdokumentation unter:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthema/Berichte\\_\\_1\\_\\_13,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Berichte\\_1\\_13.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthema/Berichte__1__13,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Berichte_1_13.pdf)

#### Das Forschungsprojekt „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus“ im Internet

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2011/ErsatzneubauEnergieeinsparung/01\\_\\_Start.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2011/ErsatzneubauEnergieeinsparung/01__Start.html)