

Abgerissen werden preiswerte Mietwohnungen, neu gebaut werden luxuriöse Eigentumswohnungen: Beispiel Uhlandstraße 103



# Abriss für Neubau?

## Warum Sanieren die bessere Lösung ist

Der Abriss von Wohnhäusern war nach den 1980er Jahren in Berlin kaum noch denkbar. In der Ära der behutsamen Stadterneuerung wurden nur in Ausnahmefällen bewohnbare Gebäude abgebrochen. Doch seit ungefähr zehn Jahren dreht sich der Wind. Immer öfter fallen intakte Wohnhäuser der Abrissbirne zum Opfer, um für Ersatzneubauten an gleicher Stelle Platz zu schaffen. Die zwei häufigsten Begründungen: Die Modernisierung des Altbaus wäre teurer als ein Neubau, und über die energetische Sanierung eines Altbaus sei nicht der Energiespareffekt eines neuen Gebäudes zu erreichen. Meist geht es dabei aber nur um den avisierten Profit: Die Neubauwohnungen entstehen fast immer als Eigentumswohnung oder im Hochpreissegment, sind also weit profitabler als ein modernisierter Altbau. Das Kostenargument hält meist einer genauen Überprüfung nicht stand: Da werden häufig die Sanierungskosten extrem hoch angesetzt und gleichzeitig bei der Kalkulation der Neubaukosten wichtige Faktoren außer Acht gelassen.

Im Visier der Ersatzneubau-Entwickler sind vor allem innerstädtisch gelegene, unsanierte Wohnhäuser aus den 1950er Jahren, schlichte Gebäude aus der Wiederaufbauära mit einfach ausgestatteten, kleinen Wohnungen. Im Geist der damaligen Zeit sind die Grundstücke locker und niedrig bebaut worden. Mit Ersatzneubauten lassen sich die Flächen meist deutlich höher ausnutzen. Dazu kommt, dass die schmucklose Architektur der 1950er Jahre kaum Fürsprecher hat, bei Bekanntwerden der Abrisspläne also mit wenig Widerstand zu rechnen ist. Nur die Mieter sind die Leidtragenden. In diesen Gebäuden wohnen viele Leute mit niedrigen Einkommen und häufig ältere Menschen, die schon Jahrzehnte dort le-

Foto: Nils Richter

ben. Wenn sie durch das Abriss- und Neubauvorhaben zum Auszug gezwungen werden, haben sie kaum Chancen, in der Nähe eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die neuen Wohnungen im Ersatzneubau sind für sie finanziell nicht erschwinglich. Auch Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren sind betroffen. Und wenn die Renditeaussichten nur hoch genug sind, werden in Citylagen wie der Wilhelmstraße auch bedenkenlos Wohnhäuser geopfert, die gerade einmal 25 Jahre alt sind. Beispiel Siedlung Westend: Im Jahr 2014 wurde bekannt, dass das Unternehmen Deutsche Wohnen eine Siedlung in der Nähe des Olympiastadions mit 212 Drei- und Vierzimmerwohnungen komplett abreißen und an ihrer Stelle 500 bis 600 neue Wohnungen errichten will. Die neue Siedlung soll ökologisch, energieeffizient und nachhaltig werden. Mit den alten Gebäuden, die zwischen 1955 und 1958 für die Familien britischer Soldaten erbaut wurden, sei ein solches Ziel nicht zu erreichen, meint die Deutsche Wohnen. Die Bausubstanz sei mangelhaft und entspreche nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Eine Sanierung verspreche „keinen befriedigenden Erfolg“, erklärt Deutsche-Wohnen-Sprecher Marko Rosteck. „Sie wäre weder wirtschaftlich tragbar noch würde sie heutigen und künftigen Mietern wirklich nutzen.“

### Spätere Rückkehr ist keine Alternative

Die Mieter sind anderer Meinung. „All die Mängel, die wir seit Jahren vorbringen, wie Schimmel, Feuchtigkeitsschäden und nicht vorhandener Wasserdruck, werden nun als Vorwand benutzt, um die Häuser abzureißen“, beschwerte sich ein Mieter. Das Angebot, in die neuen Häuser zurückzuziehen, werden die meisten Mieter nicht annehmen können. Die Mieten werden deutlich höher liegen. Wie hoch, wollte das Wohnungsunternehmen noch nicht verraten. Die Mieter zeigen sich indes entschlossen, den Abriss zu verhindern. Sollte die Deutsche Woh-

nen versuchen, die Mieter wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung zu kündigen, müsste sie genau darlegen, warum sich eine Sanierung nicht lohnt, und dabei zu dem Vorwurf Stellung nehmen, dass der Zu-

als 50 Wohnungen sind schon leergezogen. Durch den Leerstand entgehen dem WBV jeden Monat über 20000 Euro an Mieteinnahmen, wie die verbliebenen Bewohner vorrechnen. Mit diesem Geld hätte man ih-



Die Kostenkalkulation lässt an der ernsthaften Prüfung einer Sanierung zweifeln: Heidelberger Straße 15-18 der Genossenschaft WBV

Foto: Nils Richter

stand auch deshalb so schlecht ist, weil sie selbst an der Instandhaltung gespart hat. Nicht nur profitorientierte Unternehmen handeln so. Die Genossenschaft Wohnungsbauverein Neukölln (WBV) will in der Heidelberger Straße 15-18 zwei im Jahr 1960 errichtete Gebäude mit 76 günstigen Wohnungen abreißen. An deren Stelle sollen dort 90 neue barrierefreie und energieeffiziente Wohnungen entstehen. 18 Millionen Euro würde der Neubau kosten. Die Sanierung der bestehenden Gebäude wäre mit 7 bis 8 Millionen Euro zu teuer, meint der WBV. Die Sanierungskosten hat die Genossenschaft aber sehr großzügig berechnet. Zum einen ist darin ein großer Anteil an Instandsetzungsmaßnahmen enthalten, zum anderen finden sich dort überbeuerte Einzelkosten: So veranschlagt der WBV für die Sanierung der Bäder jeweils 13500 Euro, für die Überarbeitung der Balkone je 5000 Euro, die Erneuerung der Elektroleitungen ist mit 2920 bis 3630 Euro je Wohnung angesetzt, und jede neue Wohnungstür soll gar 2000 Euro kosten. Das sieht nicht danach aus, als hätte man eine Sanierung, die sich an den Bedürfnissen der Genossen orientiert, ernsthaft in Erwägung ziehen wollen. Mehr

rer Meinung nach die schadhafte Treppenhäuser, die Böden in den Laubengängen und den abplatzen den Wandanstrich längst erneuern können. Die letzten Bewohner wollen mit Unterstützung mehrerer Initiativen weiter um den Erhalt der Häuser kämpfen. Abrisswillige Eigentümer schieben die Verantwortung gern auf gesetz-

Unterlassene Reparaturen werden als Argument für den Abriss genutzt: Deutsche-Wohnen-Siedlung Westend



Foto: Nils Richter

liche Vorgaben. Um die Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten, müsste eine energetische Sanierung durchgeführt werden, die teurer als ein Neubau wäre – so ein häufiges

Stäwog-Architekt Hans-Joachim Ewert eine Energiebilanz für verschiedene Fälle gezogen: Im Ausgangszustand hat das Haus einen jährlichen Energiebedarf von 292

Die Stäwog hat mit dieser Erkenntnis in Bremerhaven-Wulsdorf ein ganzes Viertel saniert. Statt die schlichten und unansehnlichen dreigeschossigen Zeilenbauten abzureißen und



Fotos: Jens Sethmann



Argument. In der Tat verbrauchen Altbauten mehr Heizenergie als EnEV-gemäße Neubauten. Sie sind energetisch aber längst nicht so schlecht, wie ihnen angedichtet wird. Nicht selten wird der Energiebedarf pauschal mit jährlich über 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter angegeben. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat hingegen in einer Auswertung von Altbau-Energieverbräuchen einen Durchschnittswert von 184 Kilowattstunden pro Quadratmeter ermittelt. Es haben eben nicht alle älteren Häuser dünne Wände, marode Fenster oder veraltete Heizungsanlagen. Auf der anderen Seite wird in Neubauten der prognostizierte Energiebedarf in der Praxis oft überschritten, sei es wegen Baumängeln oder sei es wegen des Heizverhaltens der Bewohner, das immer nur in der Theorie optimal ist. Die Energiebilanz spricht also nicht immer eindeutig für den Neubau – erst recht nicht, wenn man üblicherweise unbeachtete Faktoren mitberechnet. Für einen Aha-Effekt sorgte eine Modellberechnung der Bremerhavener Städtischen Wohnungsgesellschaft (Stäwog). Für ein 50er-Jahre-Wohnhaus mit knapp 1000 Quadratmetern Wohnfläche in der innerstädtischen Schillerstraße hat

Kilowattstunden pro Quadratmeter. Mit einer Sanierung ließe sich der Wert im Betrieb auf 57 Kilowattstunden senken, ein herkömmlicher Ersatzneubau käme auf 54 Kilowattstunden und ein Neubau, der annähernd den Passivhausstandard erreicht, verbraucht noch 34 Kilowattstunden. Wenn man die „graue Energie“, also den Energieaufwand für den Abriss und die Herstellung

### Bestes Ergebnis mit dem geringsten Aufwand

der Baustoffe mitberechnet, ist das Sanierungsmodell mit insgesamt 71 Kilowattstunden das günstigste. Der Ersatzneubau kommt in herkömmlicher Form auf 92 Kilowattstunden, als Passivhaus noch auf 84 Kilowattstunden. Auch die Kosten sprechen deutlich für eine Altbau-Sanierung und gegen einen Neubau: In der Schillerstraße kostete die Sanierung knapp 1200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Abriss und Neubau wäre mit über 1800 Euro um 50 Prozent teurer gewesen. Hätte man ein Passivhaus neu errichtet, fielen die Kosten mit knapp 2100 Euro sogar 75 Prozent höher aus. Mit dem geringsten Aufwand konnte man also das beste Ergebnis erzielen.

durch Neubauten zu ersetzen, modernisierte das Wohnungsunternehmen die Häuser so, dass es 2005 den Bremer Bauherrenpreis für vorbildlichen Wohnungsbau erhielt. Die neuen Flugdächer verschafften den Häusern ein ganz neues Erscheinungsbild. „Die Dächer haben Flügel bekommen, aus dem ehemaligen ‚Flachdachhaus‘ ist eine Gartenstadt geworden“, erklärt Hans-Joachim Ewert. „Durch Mietergärten und viel neues Grün ist eine bessere Verzahnung von privatem und öffentlichem Raum gelungen.“ Die Rasenflächen wurden in Mietergärten aufgeteilt – die einst ungeliebten Erdgeschosswohnungen sind jetzt begehrt. Durch eine Dämmung und Blockheizkraftwerke sind die Gebäude heute energetisch auf dem neuesten Stand. Das Wichtigste ist, dass die Mieter zu moderaten Mieten in ihrer gewohnten Umgebung bleiben konnten. Eine der Zeilen ließ die Stäwog zunächst auch mit Absicht unsaniert.

Wie weit sich der Ersatzneubau als Strategie gegen den Klimawandel eignet, wollte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausfinden und hat deshalb 2012 das Berliner Büro RegioKontext mit einer Studie zu „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatz-

neubaus“ beauftragt. Die Bundesregierung will bis 2050 den Energieeinsatz um 80 Prozent senken und somit einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.



Die Studie gibt keine eindeutige Empfehlung. Es hängt offenbar stark vom Einzelfall ab. Damit sich aber bei Abriss und Neubau der Mehraufwand an „grauer Energie“ irgendwann während der Lebensdauer des Hauses ausgleicht, muss der Heizwärmebedarf des Ersatzneubaus deutlich

geringer sein als der aus einer Sanierung resultierende. Und selbst dann gibt es große Unterschiede: Je nach Gebäudetyp wird die Amortisierung nach 12, 30 oder gar erst nach 50 Jahren erreicht. Neben der Ökobilanz muss man weitere Faktoren beachten, die schwer in Zahlen zu fassen sind, insbesondere die sozialen Auswirkungen: Was es für Mieter bedeutet, ihre langjährige Wohnung und ihr Viertel verlassen zu müssen, ist nicht bezifferbar. Höhere Mieten für den Einzelnen und mehr Wohngeldleistungen durch die Allgemeinheit sind weitere Folgen. Da bei geplanten Abrissen oft schon Jahre vorher freierwerdende Wohnungen nicht mehr vermietet werden, treten schon weit vor der eigentlichen Baumaßnahme negative Effekte auf. Auch baukulturelle Fragen sind nicht in der Gesamtbilanz erfassbar – gibt es doch zum Ersatzneubau oft völlig konträre Ansichten: Der eine beklagt den Verlust von historischer Architektur, der andere begrüßt, dass ein „alter Kasten“ durch etwas schönes Neues ersetzt wird.

Das Ganze muss man auch vor dem Hintergrund des lokalen Wohnungs-

marktes sehen. So ist die Situation in Bremerhaven völlig anders als in Berlin. Die Einwohnerzahl der Hafencity sank in den letzten 20 Jahren um 15 Prozent auf heute 110000. Schätzungsweise 5000 Wohnungen stehen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,5 Prozent. Es kann sich in Bremerhaven kein Vermieter leisten, Mieter zu verprellen. Für teure Neubauwohnungen gibt es kaum eine Nachfrage.

### Die Politik ist im Hintertreffen

Auf einem Wohnungsmarkt wie Berlin, wo der klimagerechte Umbau des Wohnungsbestandes häufig nur als Vorwand genutzt wird, um billige Wohnungen abzureißen und teure Wohnungen neu zu bauen, ist hingegen ein regulierender Eingriff der Politik dringend nötig. Doch der bezirklichen Stadtplanung wird es schwer gemacht. Seit der Neufassung der Berliner Bauordnung von 2006 müssen Abrisse nicht mehr genehmigt werden. Ferner haben die Stadtplanungsämter so wenig Personal, dass sie gar nicht mehr aktiv Bebauungspläne aufstellen können,

◀ Vorher/nachher: preisgekrönte Sanierung in Bremerhaven-Wulsdorf

■ Download der RegioKontext-Studie „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus“: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2012/Heft154.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2012/Heft154.html)

### Erhalten ist besser als abreißen – eine Idee setzt sich durch

Dass die Sanierung von vorhandenen Häusern in der Regel günstiger ist als ihr Abriss und anschließender Neubau, ist eigentlich keine neue Er-

zählte Kahlchlagsanierung tatsächlich alternativlos ist. Stadterneuerung war seinerzeit gleichbedeutend mit „Abriss und Neubau“. Dies war auch als Ziel formuliert, als Hämer 1967 den Auftrag bekommen hatte, für die drei Häuser Putbusser Straße 29-31 im Weddingener Sanierungsgebiet Brunnenstraße ein Sanierungskonzept zu erstellen. Die meisten Mieter sagten, dass sie lieber in ihrer reparierten Wohnung bleiben wollten als in eine moderne Neubauwohnung zu ziehen. „Wir kamen immer mehr zu der Überzeugung, dass dieses ganze Wegräumen der vorhandenen Stadt eine ganz idiotische Angelegenheit ist“, erklärte Hämer rückblickend. Gegen große Widerstände konnte er erreichen, dass in der Putbusser Straße zumindest die Vorderhäuser stehen blieben und bis 1970

in einem Modellprojekt mit einem geringeren Ausstattungsstandard modernisiert wurden. Die Modernisierung war 13 Prozent günstiger als ein vergleichbarer Neubau. In einer Modellstudie für das Bundesbauministerium rechnete Hämer später vor, dass die Modernisierung Berliner Altbauten noch wesentlich billiger sein könnte – und bewies dies anschließend in der Praxis. Von 1975 bis 1978 erneuerte er den Block 118 im Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz. Hier konnte er nun auch Seitenflügel und Hinterhäuser erhalten und erneuern – und das mit den Mietern, die in ihren Wohnungen bleiben durften. Die finanzielle Bilanz war hervorragend: Die Aufwendungen betragen nur 64 Prozent der Kosten von Abriss und Neubau. An diesen harten



Wiege der behusamen Stadterneuerung Klausenerplatz

kenntnis. Schon Ende der 1960er Jahre warf der Architekturprofessor Hardt-Walther Hämer die Frage auf, ob die in West-Berlin prakti-

Foto: aus „Platz da für das neue Berlin“



Foto: Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

**Vorher/nachher:**  
Am Barbarossa-  
platz mussten  
preiswerte Woh-  
nungen diesem  
Luxusneubau  
weichen

um eine stadtverträgliche Entwicklung zu sichern. Sie reagieren nur noch auf Investorenprojekte. Und auch mit Instrumenten wie dem Zweckentfremdungsverbot ist der Entwicklung nichts entgegenzusetzen. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hatte versucht, mit diesem Gesetz die Wiedervermietung des leerstehenden Gebäudes Uhlandstraße 103 durchzusetzen und den geplanten Abriss zu verhindern. Vor dem Verwaltungsgericht scheiterte der Bezirk damit jedoch.

Am meisten Erfolg verspricht noch der Milieuschutz: Als Reaktion auf den Fall Barbarossaplatz, wo 2013 „aus städtebaulichen Gründen“ ein Haus mit 107 günstigen Kleinwohnungen für einen Luxusneubau abgerissen wurde, hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg für weite Teile Schönebergs eine soziale Erhaltungsverordnung aufgestellt. Damit lassen sich nicht nur Luxussanierungen und Grundrissänderungen unterbinden, sondern auch ganz konkret Abrisse verhindern, um die soziale Mi-

schung der Gebietsbewohnerschaft zu erhalten. Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow arbeiten seit langem intensiv mit dem Instrument Milieuschutz. Andere Bezirke verhalten sich dagegen zögerlich. Vor allem Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln – Bezirke, in denen ein solcher Schutz dringend nötig wäre – lassen bei der Aufstellung von Milieuschutzgebieten unerklärlich viel Zeit verstreichen.  
*Jens Sethmann*

Zahlen kamen auch die Sanierungstechnokraten in der Senatsbauverwaltung nicht vorbei. In den folgenden Jahren setzte sich die „behut-same Stadterneuerung“ durch. Die „Mietskaserne“ der Kaiserzeit ist heute als hochwertige Bauform allgemein anerkannt. Einen typischen Berliner Altbau mit all seinen Qualitäten – gemauerte Wände, Holzbalkendecken, hohe Räume, handwerklich gefertigte Türen und Fenster – heute neu zu bauen, wäre praktisch unbezahlbar. Selbst teure Luxusneubauten werden heute aus vorgefertigten Betonteilen zusammengesetzt, haben Zwischenwände aus Gipskarton und nur selten Raumhöhen von über 2,80 Meter. Gegen einen über die Jahrzehnte gepflegten Altbau nimmt sich das geradezu ärmlich aus.

Dass auch die einfachsten und be-helfsmäßigsten Behausungen nach-haltig saniert werden können, zeigt



Foto: Nils Richter

die Kleinraumsiedlung am Schlier-bacher Weg in Buckow. Sie ist eine von acht West-Berliner Schlichtbau-

Wohnanlagen, die Anfang der 50er Jahre für Vertriebene und Flüchtlinge hochgezogen wurden. Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land wollte im Jahr 1987 die 176 heruntergekommenen Wohnungen abreißen. Die Mieter, die dabei in die Gropiusstadt umgesetzt werden sollten, wehrten sich aber und konnten durchsetzen, dass die Siedlung saniert wird. Ab 1991 erhielten die Wohnungen moderne Heizungen, Balkone und Terrassen sowie teilweise neue Grundrisse. Die Häuser wurden mit einer Holzkonstruktion aufgestockt. So entstanden 48 zusätzliche Sozialwohnungen. Die früher einmal als „Mau-Mau-Siedlung“ verspottete Anlage strahlt heute überhaupt nichts Ärmliches mehr aus.  
*js*

◀ **Schmucke Sanierung statt Abriss nach Bewohnerprotest: Siedlung am Schlierbacher Weg**