

Eine neue Kultur des Umbaus soll Erleichterungen bringen

In Deutschland fehlen Wohnungen. Die Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser sind von Januar bis September 2023 um 27,2 Prozent zurückgegangen. Die Zukunft des Bauens liegt deshalb im Umbau des Bestandes. Die überbordenden Vorschriften beim Umbau müssen vereinfacht werden, um Erfolge zu erzielen.

Anfang November hat die Bundesregierung ein neues Förderprogramm für bezahlbares Wohnen beschlossen. Das Maßnahmenpaket ergänzt den bereits im September 2023 vorgestellten 14-Punkte-Plan. Deutliche Erleichterungen und neue Chancen für Immobilienkäufer zeichnen sich nun bei der Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden ab.

Die Zukunft des Bauens wird maßgeblich durch den Umbau bestehender Struk-

turen geprägt sein, davon ist Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, überzeugt. Er benennt verschiedene Herausforderungen, die es beim Umbau zu bewältigen gilt. Bisher gelten für den Umbau die gleichen gesetzlichen Vorgaben wie für den Neubau. Das bedeutet, dass bestehende Gebäude an Vorschriften angepasst werden müssen, die erst nach ihrer Errichtung in Kraft getreten sind. Dies ist naturgemäß mit Schwierigkeiten verbunden. Mit dem Verzicht auf die Stellplatzpflicht bei künftigen Umbauten und Aufstockungen wird nun ein weiteres Hindernis für die Sanierung und Erweiterung bestehender Gebäude beseitigt.

Im Baukulturbericht „Neue Umbaukultur" werden die wichtigsten Hemmnisse für den Umbau identifiziert. Dazu gehören nicht nur die Stellplatzvorschriften, sondern auch die Wärmestandards. Letztere hat die Bundesregierung bereits im September mit der Aussetzung des Neubaustandards EH40 geregelt. Weitere Themen sind Schallschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen und Brandschutz. Erleichterungen bei der Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und bei der Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien werden Umbauprojekte ebenfalls erleichtern.

Gleichzeitig eröffnen die Leitlinien für den Gebäudetyp E neue Handlungsspielräume. Als Grundlage für bauliche Maßnahmen sollen künftig ausschließlich die Technischen Baubestimmungen und baurechtlichen Normen dienen. DIN-Normen sollen nur ergänzend vereinbart werden. Diese Vorgabe sollte in einem nächsten Schritt auf die „Neue Umbaukultur" übertragen werden. Erste Vorschläge, wie eine Musterbauordnung für den Bestand aussehen könnte, wurden bereits im Frühjahr 2023 von der Bundesarchitektenkammer erarbeitet und dem Bauministerium vorgelegt.

Mit den eingeführten Erleichterungen für den Umbau zeichnet sich nun erstmals die dringend notwendige Wende zu einer Kultur des Umbaus ab. Das sehen auch die Praktiker so. „Die aktuelle Lage bietet die Chance auf eine echte Bauwende ohne staatliche Subventionen. Mit Deregulierung können wir das Schlimmste verhindern: Fachkräfteverlust in der Bauwirtschaft, wachsendes Wohnungsdefizit und die steigende Zahl von Unternehmensinsolvenzen", erklärt der Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Dirk Salewski, in Berlin. „Wir müssen vor allem wieder einfacher Bauen." Es dürfe auch mal ein bisschen weniger sein. Dann werde Bauen auch wieder günstiger.

In Schleswig-Holstein ist zuletzt am 1. September 2022 eine neue Landesbauordnung (LBO) in Kraft getreten. Die Regelungen wurden an die Musterbauordnung

(MBO) der Bauministerkonferenz angepasst. Damit sollten Planungsprozesse erleichtert und bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, zum Beispiel für Wohngebäude, gestrafft werden. Möglicherweise besteht jetzt weiterer Vereinfachungsbedarf.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Umbau oder die Sanierung Ihres Hauses am besten finanzieren können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohnungen werden in Zukunft noch knapper