Eine Erde.
Das ökumenische Netzwerk

POSITIONSPAPIER

“Gebäude nachhaltig mit Leben füllen!”

Für den sozialgerechten und ressourcenschonenden Umgang mit Gebäuden

Wir fordern von der Bundesregierung und allen im Deutschen Bundestag vertretenen demokratischen Parteien, der effizienten Nutzung des Gebäudebestands Vorrang vor Neubauten zu geben und dies gezielt auf Bundes-, Landes sowie kommunaler Ebene zu unterstützen. Wir fordern insbesondere:

Förderung von Wohnraumagenturen:

- Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie durch anteilige Förderung von Wohnraumagenturen auf kommunaler Ebene. [1]
- Erweiterung der Aus- und Weiterbildung von Energieberaterinnen und -beratern um Suffizienzansätze.

Entwicklung einer MusterUMbauordnung[2] auf Bundesebene:

- Flexibilisierung der Vorgaben zum Bauen im Bestand, um Umbauten, Nachverdichtung und Bestandserhalt zu erleichtern, kostengünstiger zu machen und natürliche und bestehende Ressourcen nachhaltig zu nutzen.
- Verabschiedung eines bundeseinheitlichen Gebäuderessourcengesetzes mit Regelungen zur ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung beim Rückbau und Neubau von Gebäuden.
- Änderung der Landesbauordnungen entsprechend der MusterUMbauordnung.

Bestandserhaltende Förderprogramme:

- Förderung von (Um-)Bauen im Bestand durch Anpassung von Gebäuden an veränderte Bedarfe, u.a. Teilung von Bestandswohnraum oder Errichtung von flexibel nutzbarem Wohnraum.
- Sukzessive Einstellung der Neubauförderung auf Bundesebene.

Begründung

In Deutschland ist der Bau- und Gebäudesektor für etwa 40 Prozent der Treibhausgasemissionen, 55 Prozent des Abfallaufkommens und 50 Prozent der verarbeiteten Rohstoffe verantwortlich.[3] Jeden Tag wird die Fläche von etwa 26 Fußballfeldern durch die Errichtung von Neubauten versiegelt. Hinzu kommt der Flächenverbrauch durch Straßen und Plätze, die im Umfeld der Gebäude entstehen und weitere **Umweltbelastungen** mit sich bringen. Über 21 Prozent der deutschen Bevölkerung sind laut einer Analyse des Paritätischen Gesamtverbands von 2025 von **Wohnarmut** betroffen.[4] **Fehlender und bezahlbarer Wohnraum** wird zum Standortfaktor und zum sozialen Sprengstoff für die Kommunen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist laut Bauforschungsbericht zukünftig nicht mehr zu decken.[5]

Beim Wohnraum liegt daher vor allem ein **Verteilungsproblem** vor. Es gibt sowohl große **regionale Unterschiede** als auch Unterschiede zwischen den **Altersgruppen**. Mit zunehmendem Alter steigt die beanspruchte Wohnfläche pro Person an. Der Trend zu kleineren Haushalten mit weniger Personen führt dazu, dass die Bevölkerung insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht. Dies ist erkennbar an den seit Jahrzehnten zunehmenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf, die einen Großteil der Energieeffizienzgewinne im Gebäudesektor wieder zunichte macht.

Eine Erde.
Das ökumenische Netzwerk

Ein großes **Potenzial** zur Lösung dieser Herausforderungen liegt in der **besseren Auslastung und Nutzung bestehender Gebäude**. Bundesweit haben 2022 laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus mehr als 1,92 Millionen Wohnungen leer gestanden. Dies entspricht einem Anteil von 4,5 Prozent.[6] 2024 wurden elf Millionen Quadratmeter Bürofläche nicht genutzt. Darüber hinaus gibt es einen hohen Anteil an **ungenutztem unsichtbarem Wohnraum**, vor allem Zimmer in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die nicht mehr benötigt werden. Schätzungen zufolge könnten über das Ausschöpfen allein aller Möglichkeiten des unsichtbaren Wohnraums jährlich 100.000 Wohnungen geschaffen werden.[7]

Um das große Potenzial im Gebäudebestand auszuschöpfen, sind **kreative Wohnlösungen** gefragt. Dazu gehören Umbauen, Teilen und Aufstockung von Bestandsbauten, Umwandlung von Bürogebäuden, Untervermietung, Wohnungstausch und Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Wohnpartnerschaften und Mehrgenerationen-WGs.

Vorteile und Gewinne durch bessere Bestandsnutzung

- Durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete könnten schätzungsweise allein in Deutschland jährlich **50.000 zusätzliche Wohnungen** entstehen mit deutlich geringerem Ressourceneinsatz als bei Neubauten.
- Die Nutzung von (nicht benötigten) Gebäudeflächen im Bestand ist aus **ökonomischer Sicht** bis zu 62 Prozent günstiger als Neubau.
- Die **soziale Infrastruktur** in einem Quartier wird bei bedarfsgerechter Wohnraumversorgung stabilisiert. Die Wohnzufriedenheit im Quartier nimmt zu.
- Gemeinschaftliche Wohnformen und gute Nachbarschaft **verringern das Risiko von Einsamkeit** und dienen der Entlastung von Älteren.
- Eine effiziente und intelligente Nutzung des Wohnraums im Bestand unterstützt den **Zuzug von Arbeitskräften** in produktive Regionen.
- **Risiken für eine Zersiedlung** der Landschaft im Außenbereich werden durch (Um-)Nutzungen im Bestand reduziert.

Die sozialökologische Transformation unserer Gesellschaft muss endlich auch im Bau- und Wohnungssektor umgesetzt werden. Die nachhaltige, bedarfsgerechte Nutzung des Bestands muss Vorrang erhalten vor kostspieligem, umweltbelastendem und flächenzehrendem Neubau!

Referenzen

[1]Wohnraumagenturen beraten dort zu den vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens, geben Auskünfte zu Sanierung, Umbau, Teilung, Untervermietung oder Tausch von Wohnraum und vermitteln Ansprechpersonen.
[2] https://bak.de/presse/pressemitteilungen/bak-legt-musterumbauordnung-vor-als-beitrag-zur-nachhaltigen-entwicklung-von-staedten-und-kommunen/
[3]Bauwende Allianz
[4]Neue Studie: Wohnen macht arm – Armutsquote höher als gedacht - Sozialverband VdK Deutschland e.V.
[5] Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V., Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland, Der Chancen-Check für den Wohnungsbau 2023. Link.
[6] Deutscher Bundestag Drucksache 21/2170 --- Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2024
[7] Daniel Fuhrhop, Der unsichtbare Wohnraum, 2023 Link