Umbauturbo statt Bauturbo

Chancen und Risiken für Kommunen

20. Oktober 2025, Münsterforum Freiburg

Philipp George, Klimaschutz im Bundestag e.V.

Klimaschutz im Bundestag e.V.

BauGB-Novelle

Klimaschutz im Bundestag

Ziele

- Bezahlbarer Wohnraum
- Schnellere Genehmigungen

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Inhalt

- Abweichungen von Bebauungsplan bzw. Einfügungsgebot — unbefristet
- Abweichen in erforderlichem Umfang vom BauGB (§ 246e) — bis 2030
- Erleichterungen bei der TA Lärm
- Verlängerung Regelungen zum angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a)
- Verlängerung Umwandlungsverbot von Miet- zu Eigentumswohnung (§ 250)

Neue Gover-nance

- Iterativ, enge Rückkopplung zu den Kommunen
- Umsetzungslabor des BMWSB in Kooperation mit Difu und Bauwende Allianz

Abweichung vom Bebauungsplan bzw. Einfügungsgebot

Klimaschutz im Bundestag

Beplanter Innenbereich

§ 31
Abs. 3

Abweichungen vom Bebauungsplan

- Statt langwierigem Bebauungsplanänderungsverfahren
- Nicht nur Einzelfall, sondern z.B. ganze Straßenzüge

Bsp. Aufhebung von Maximalzahl WE pro Grundstück

Unbeplanter Innenbereich

§ 34
Abs. 3b

Abweichung vom Einfügungsgebot

Einfügungsgebot:

- Bauweise (offen oder geschlossen)
- Nutzungsart
- Nutzungsmaß (Höhe, Kubatur)
- Überbaute Fläche

Anwendungsbeispiel § 34 Abs. 3b

Klimaschutz im Bundestag

- Garagenhöfe für Wohnzwecke bislang atypisch in August-Ganther-Str. (Freiburg)
- Seit BauGB-Novelle keine reine verwaltungstechnische Frage, sondern eine politische
- Könnten die Garagenhöfe bald so ähnlich aussehen wie in Karlsruhe?

Bildnachweis: Chiara Bellamoli

Wohnen auf Garagen in Karlsruhe, 2023

Quelle: Volkswohnung, n.d.

Abweichungen vom BauGB (§ 246e aka. Bauturbo)

Klimaschutz im Bundestag

Unterschiede zu § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b

- Abweichungen im erforderlichen Umfang von **allen bauplanungsrechtlichen Normen**, inklusive von der Kommune erlassene Satzungen
- Anwendung im Innen- und **Außenbereich** ⚡
- Komplementär: Bauten zu sozialen und kulturellen Zwecken und Läden des täglichen Bedarfs
- Experimentierklausel, befristet bis 2030

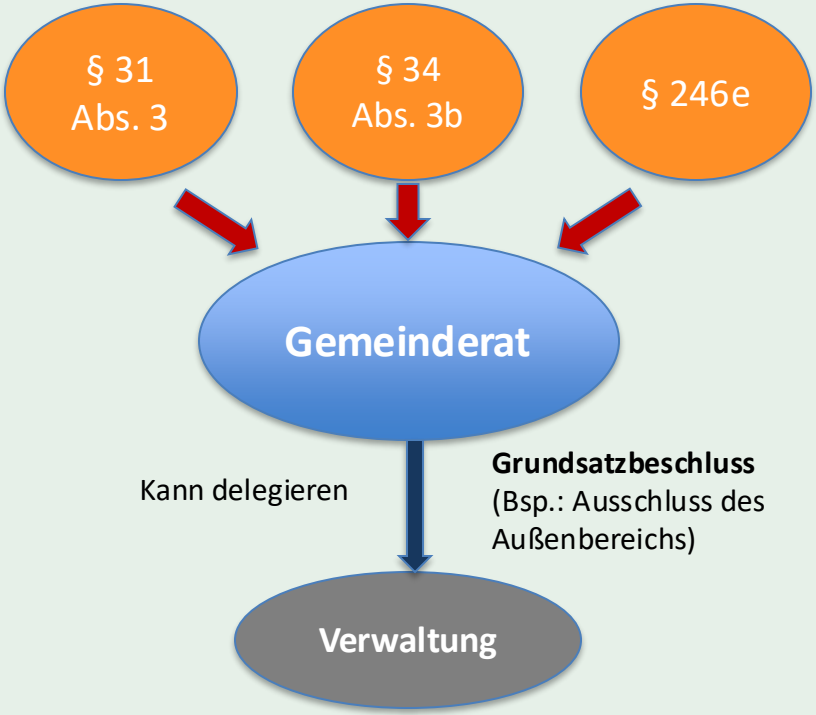
Ist der § 246e somit grenzenlos?

- Nein, andere Rechtsnormen schränken ihn nach wie vor ein
- Aber Auseinandersetzungen darüber könnten sich aus der Planungs- in die Umsetzungsphase verlagern

Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)

Klimaschutz im Bundestag

Anträge auf Grundlage von



Städtebauliche Verträge
(Baugebote, Sozialer Wohnungsbau)

Frist
3 Monate Genehmigungsfiktion

Beteiligung
Optional, falls ja, verlängert sich die Frist <u>um einen Monat</u>

Rechtsweg
Der*die Antragssteller*in kann die Zustimmung nicht einklagen

Aus rein juristischen Fragestellungen werden politische

Risiken des Bauturbos

Klimaschutz im Bundestag

Bauturbo könnte expansive Siedlungspolitik beschleunigen

- Schon heute mangelnde räumliche Steuerung: 40% des Neubaus in übersättigten Märkten
- Fortsetzung des aktuellen Trends führt zu massivem Verlust landwirtschaftlicher Flächen: 219.200 ha, **das entspricht 85% des Saarlands** (2023-2030)
- Auf diesen Flächen könnten die Landwirt*innen auch Weizen für 24,1 Millionen Menschen anbauen
- Gefährdet die Transformationsabsicht zur Bioökonomie

Horizontale Nachverdichtung

- Innerstädtische Grünflächen notwendig
  - Kaltluftproduktion
  - Versickerungsfläche / Katastrophenschutz

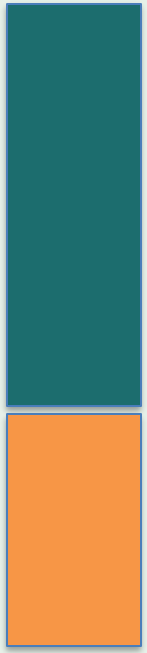
Quelle: Empirica 2024, Thünen Institut, 2023

Wohnraumbedarfsprognose (Freiburg)

Klimaschutz im Bundestag

Wie viele Wohnungen fehlen in Freiburg bis 2050?

ca. 10.000 WE



Bevölkerungswachstum
+ 9% bis 2045
20.000 Menschen

ca. 4.000
Wohneinheiten (WE)

Nachholbedarf
Nicht erfüllte Wohnungsbedarfe

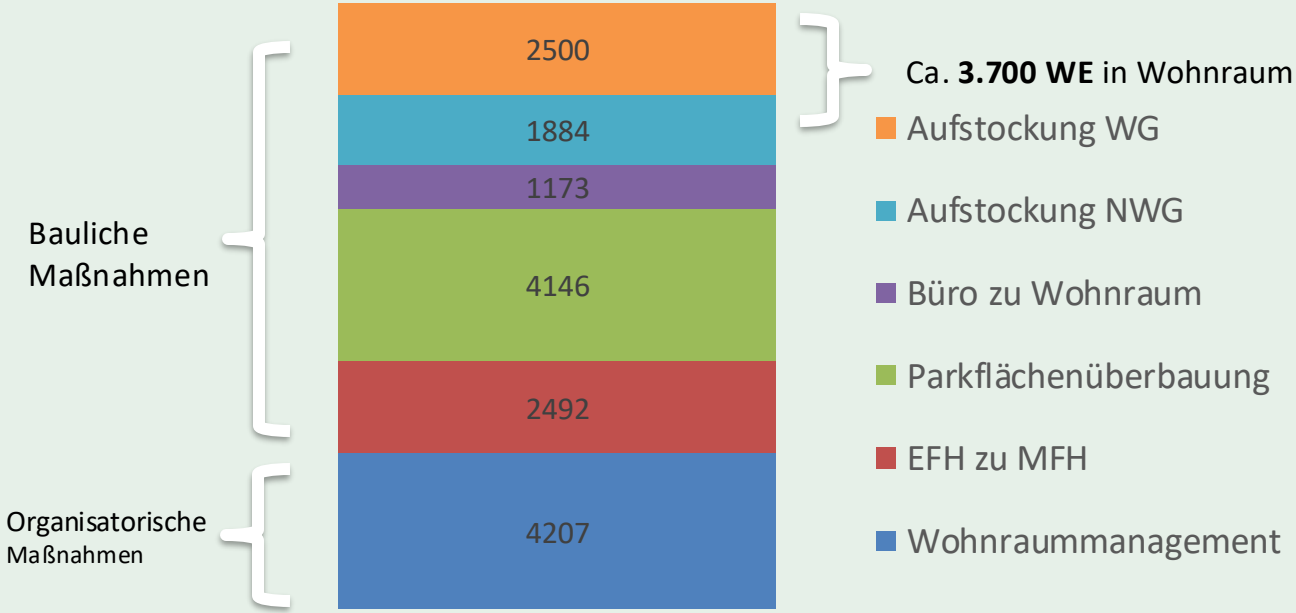
Gesamt ca. 14.000 WE

Quellen: Demografieportal, 2024; Stadt Freiburg, 2022

Chancen des Bauturbos: Potenziale im Innenbereich

Klimaschutz im Bundestag

Versieglungsfreie Wohnraumpotenziale in Freiburg



Nachverdichtung wird generell positiv wahrgenommen und als notwendig betrachtet – so lange keine Grünflächen wegfallen. Ergebnis Bürgerrat Bauen & Wohnen, 2025

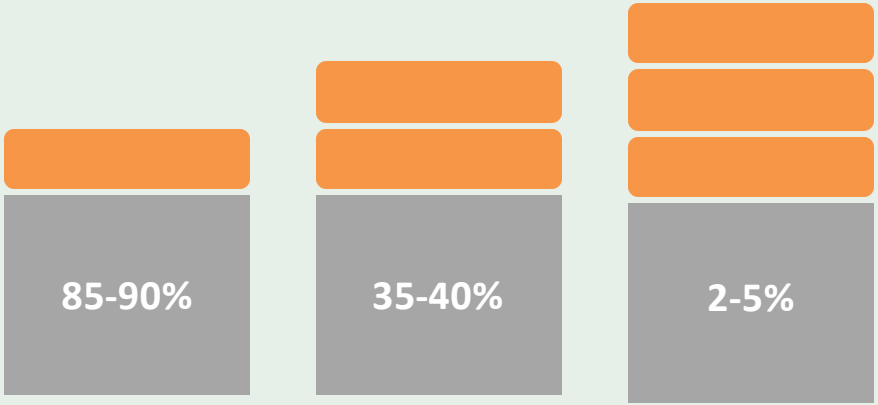
Gesamt ca. 16.402 WE

+ x (Bebauung Garagen, Autohäuser, kirchliche Gebäude)
+ 972 (Zahl der leerstehenden Wohnungen > 12 Monate, Zensus 2022)
+ Zweckentfremdung nicht genehmigte Ferienwohnung

Wie viel (ver)tragen unsere Gebäude?

Klimaschutz im Bundestag

Theoretisches Potenzial **ca. 50.000 WE**
(nur Wohngebäude in Freiburg)



- Nachhaltiges Baumaterial: Holz
- Lokales Know-How: Zimmereien
- Dezentrale Nachverdichtung

Quelle: Tichelmann et al., 2015

Bildnachweis: Hector Egger Holzbau, Langenthal/LIGNUM

Zürich, Pile-Up: **4 Geschosse** auf Lagergebäude

Quelle: Lignum, 2020, S. 10

Parkplatzflächen überbauen

Klimaschutz im Bundestag

Wohnen am Dantebad 1, München, 2016
Artikel mit Bildern (Deutsche Bauzeitung, 2018)

- Nachhaltiges Material ✅
  Holzrahmenbau
- Kleine Wohneinheiten ✅
  1- und 2-Zimmer-Whg
- Schnelle Bauzeit ✅
  180 Tage
- Erhalt der Stellplätze ✅
  Von 111 wurden 107 erhalten
- Günstige Miete ✅
  Im Schnitt 9,40 Euro (München)
- Sozial ✅
  51 der 100 Wohnungen sind reserviert für Geflüchtete und Wohnungslose

Quelle: Wohnungswirtschaft München, n.d.

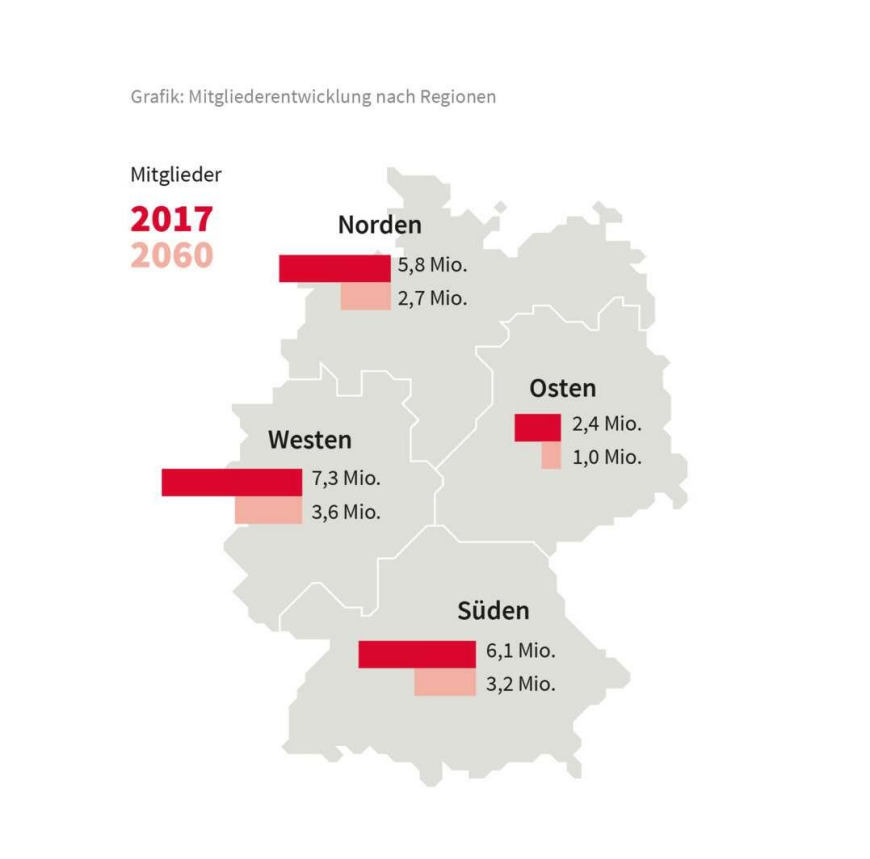
Wie könnte das in Freiburg aussehen?

Klimaschutz im Bundestag

Bildnachweis: Jonas Läufer, baukreisel

Megatrend: Abnehmende Kirchenmitgliederzahl

Klimaschutz im Bundestag



Quelle: EKD, n.d.

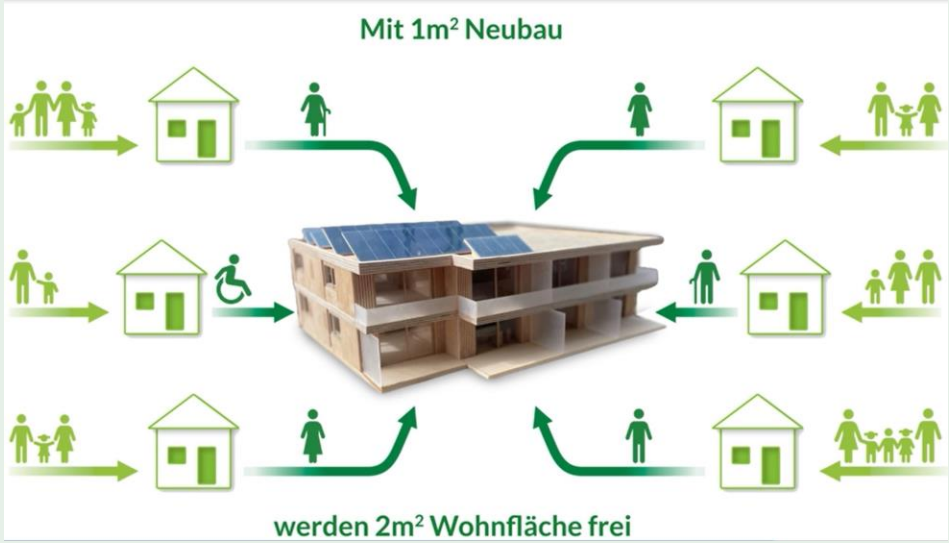
- Projektion der Mitgliederzahlen: -50% bis 2060
- Die Kirchen werden in Zukunft nicht alle Liegenschaften finanzieren können
- Expert*innen gehen davon aus, dass in Zukunft 30 – 50% abgestoßen werden müssen

Beispiel: Evangelische Kirche Freiburg

Quelle: LiDo, 2025

Zugang zu Neubau intelligent steuern

Klimaschutz im Bundestag



Beispiel Pfrondorf, Tübingen, 2025

Quelle: Nestbau AG, 2025

- Ex-Ante-Analyse durch das KIT: Welche Bedarf haben die älteren Bewohner*innen im Quartier?
- Ältere Alleinstehende oder Paare ziehen in kleine Wohneinheiten, und machen damit EFH frei, die wiederum jungen Familien zur Verfügung stehen
- 75 qm gebaut, 150 qm kommen auf den Markt

Diese Bauten könnten in Zukunft schneller, einfacher genehmigt werden

Zusammenfassung und Ausblick

Klimaschutz im Bundestag

- Der Bauturbo vereinfacht den Zugriff auf den Außenbereich
  - Dies ist mit erheblichen Risiken verbunden und nicht notwendig
- Die Innenpotenziale werden massiv unterschätzt
- Kommunen sollten neue Innenpotenzialanalysen in Auftrag geben für eine fundierte Planungsgrundlage
- Bevölkerung mitnehmen
  - Früh und breit beteiligen

Folgeveranstaltung «Umbauturbo Teil 2», 29. Oktober 18:30 Uhr

Ihnen hat der Vortrag gefallen?

Unterstützen Sie unserern Verein durch eine Mitgliedschaft oder Spende

Anhang

Klimaschutz
im Bundestag

Annahmen, Berechnungen, Referenzen (Innenpotenziale)

Klimaschutz im Bundestag

Aufstockung WG

Mittelwert der Spannweite: 1.800 – 3.200 WE

Studie im Auftrag der Stadt Freiburg, 2020

Aufstockung NWG

Zimmermann et. al sehen das Potenzial für Aufstockung auf NWG bei 0,75 vom Potenzial für Aufstockung auf WG für Deutschland
Zimmermann et al., 2023

Büro zu Wohnraum

Das Ifo rechnet bis 2030 mit einem Nachfragerückgang von 12%. Hier wurde ein moderater Rückgang von 6% angenommen.
Gesamtburofläche Freiburg 1,565 Millionen qm

Beyer Immobilien, 2025
ifo, 2024

Parkflächenüberbauung

Studie aus Berlin kommt über 4 Szenarien im Schnitt zum Ergebnis, dass über Parkflächen (18,1 Millionen qm) 70.000 WE entstehen können. Angewendet auf Freiburgs Parkflächen (3,1 Millionen qm, McShane/Pauliuk, 2025) ergibt dies. 6940. Diese Zahl wurde mit dem Faktor 0,6 abgewertet, um der niedrigeren Dichte in Freiburg Rechnung zu tragen.

Czeh, 2025

EFH zu MFH

Durchschnitt von Methodik Kenkmann und Peter

Anzahl der EFH/ZFH in Freiburg 16.421 (Stadt Freiburg, 2024)

Kenkmann et al., 2019

Peter et al., 2021

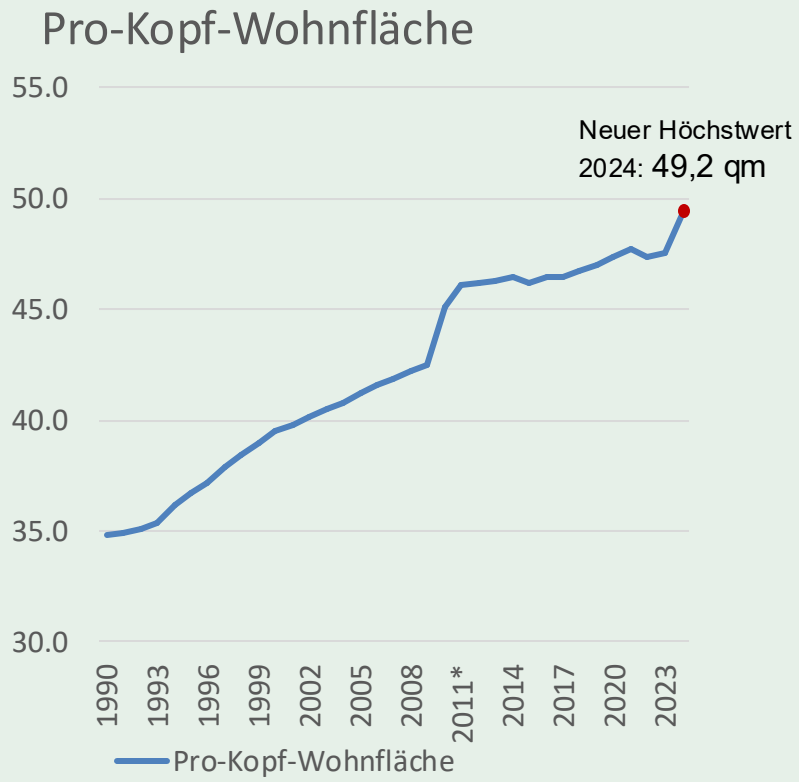
Wohnraummanagement

Für Deutschland kommt Fuhrhop auf eine jährliches Potenzial von 75.000 WE gerechnet auf Freiburg über 20 Jahre ergibt das 4.207

Fuhrhop, 2023

Flächeneffizienz nimmt ab (auch in Ballungsgebieten)

Klimaschutz im Bundestag



Quelle: UBA, 2025, Destatis, 2025

- in Freiburg gleicher Trend mit historischem Höchsstand 2024 **39,2 qm** pro Person (Freiburg, 2025)
- Signifikante Fehlallokation:
  - Überbelegung DE: 10,5 %
  - Unterbelegung DE: 19 %
- Trotz immer höherem Flächeneinsatz stagniert die Wohnzufriedenheit

Quellen: Destatis, 2022, Lage et al., 2024

Wie viele Menschen würden sich verkleinern?

Klimaschutz im Bundestag

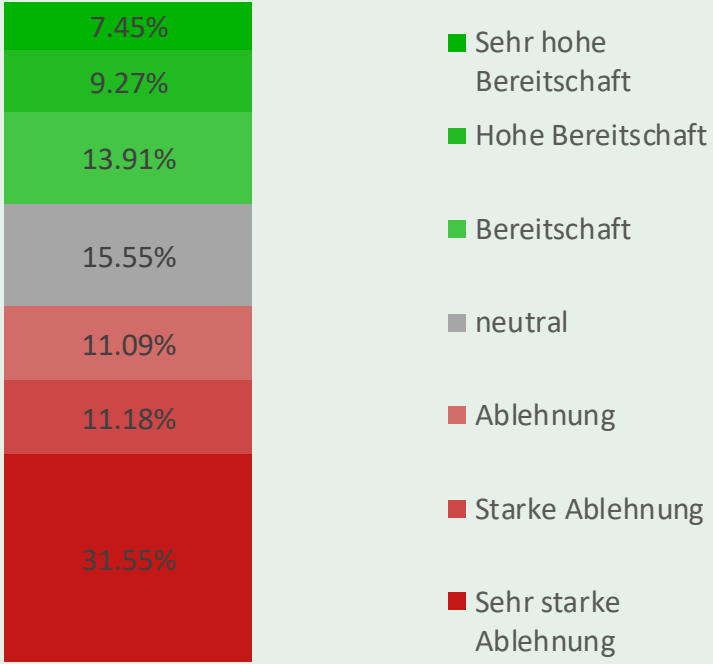
Bereitschaft fürs Downsizing

- Ca. **30%** wären bereit auf kleinerer Fläche zu leben (CircEUlar, 2025)
- Es gibt 7%, die eine sehr hohe Bereitschaft zeigen
- Hier müssen nur Hürden aus dem Weg geräumt werden
- Es geht nicht um Zwang, sondern um die bestmögliche Hilfestellung

Top-Gründe für das Downsizing

- Geld sparen
- Weniger Räume putzen

Untersuchung speziell bei älteren EFH-Eigentümer*innen: Kenkmann et al., 2024



PIK, 2025

Elemente des Wohnraummanagements

Klimaschutz im Bundestag

- Soziale Wohnraumvermittlung
- Mindestbelegungsregeln
  - Schweiz: Hohe Akzeptanz, gute Erfahrungen
  - DE: Grüner Weiler, Satzung (Münster), Allmende (Gundelfingen bei Freiburg)
- Gemeinschaftliches Wohnen (Durchschnittliche HH-Größe stabilisieren)
  - Home Sharing / Wohnen für Hilfe
  - Untermiete erleichtern
  - Senior*innen-WGs fördern
- Gezielte Subventionierung
  - Pro Potsdam subventioniert 2 Euro pro qm auf Kaltmiete (Pro Potsdam, n.d.)
- Geteilte Infrastruktur (Gästezimmer, Veranstaltungsräume, Waschküche)
- **Zugang zu Neubau intelligent steuern**

Megatrend: Rückgang von Autohäusern

Klimaschutz im Bundestag

Anzahl der Händler könnte sich bis 2030 halbieren

- Veränderte Gewohnheiten: 90 % der Neuwagenkäufe starten im Internet
- Neue Hersteller setzen teilweise alleinig auf den Direktvertrieb und verzichten auf ein Händlernetz
- Es ist Gang und Gäbe sich das Auto vor die Tür liefern zu lassen, der Gang zum Autohändler ist nicht mehr obligatorisch

Beispielhafte Entwicklung eines Autohändlers

Bildnachweis: Alexander Czeh

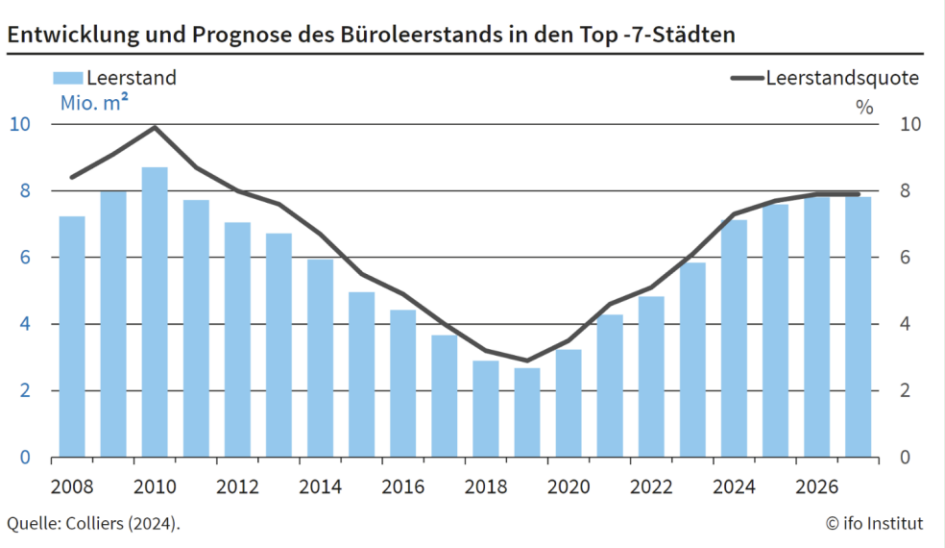
Czeh, 2025, S. 93

Quelle: (Spiegel, 2023)

Megatrend: Rückgang von Büronachfrage

Klimaschutz im Bundestag

- Bis 2030 Rückgang von Büronachfrage um 12 % (Home Office)
- Vermehrter Einsatz von Shared Desks
- Dabei noch nicht berücksichtigt Umbrüche durch KI-Automatisierung von Bürojobs
- Seit 2019 starker Anstieg der Büroleerstände in den Big Seven (Berlin, Köln, München, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart)



Quelle Ifo, 2024

Wo sind wir schon auf dem richtigen Weg?

Klimaschutz im Bundestag

Bauordnungsrecht, Beispiel Landesbauordnung Baden-Württember (LBO BW)

- § 37: Bei Aufstockungsprojekten müssen keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden (Änderung 2019)
- § 5 Abs. 5: Bei Aufstockungen bis zu 2 Vollgeschossen verändert sich nicht die Gebäudeklasse und es verändern sich auch nicht die Abstandsflächen (Änderung 2022)

In Kombination mit der aktuellen BauGB-Novelle führt das zu einer deutlichen Zunahme der zulässigen Aufstockungen

Quelle: AK BW, 2019, Busch, 2024