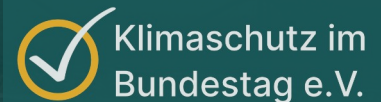


Bevor der Bagger kommt

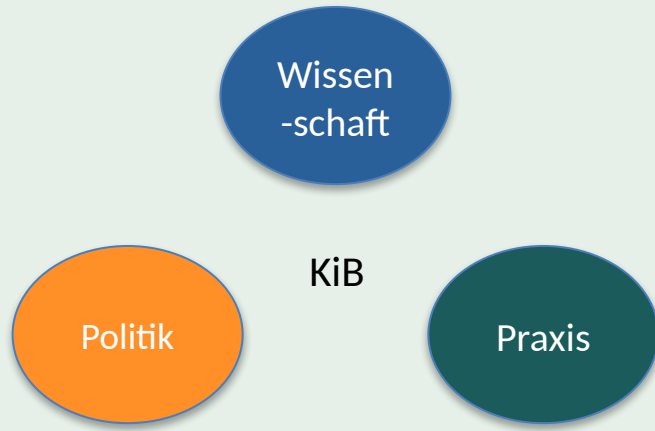
Gute Entscheidungen brauchen eine ganzheitliche Betrachtung und eine systematische Vorgehensweise

07. Oktober 2026, Weißtannenraum, Rainhof Scheune
Philipp George, Klimaschutz im Bundestag e.V.



Wer ist Klimaschutz im Bundestag e.V.? (KiB)

Gemeinnütziger Verein mit
ca. 750 Mitgliedern
(Haushalte, Kommunen,
Unternehmen)



Themen

- Langzeitspeicher im Energiesystem
- CO₂-Bepreisung
- Nachhaltige Stadtentwicklung

Arbeitsweise

- Stellungnahmen / Publikationen
- Wahlprüfsteine BTW
- Online-Veranstaltungen
- Kooperationen
(DUH, DGNB, BAK, BUND, A4F, ...)

Der Bestandsentwicklung kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht drängende gesellschaftliche Herausforderungen synergetisch zu lösen.

Zusätzlicher Wohnraum

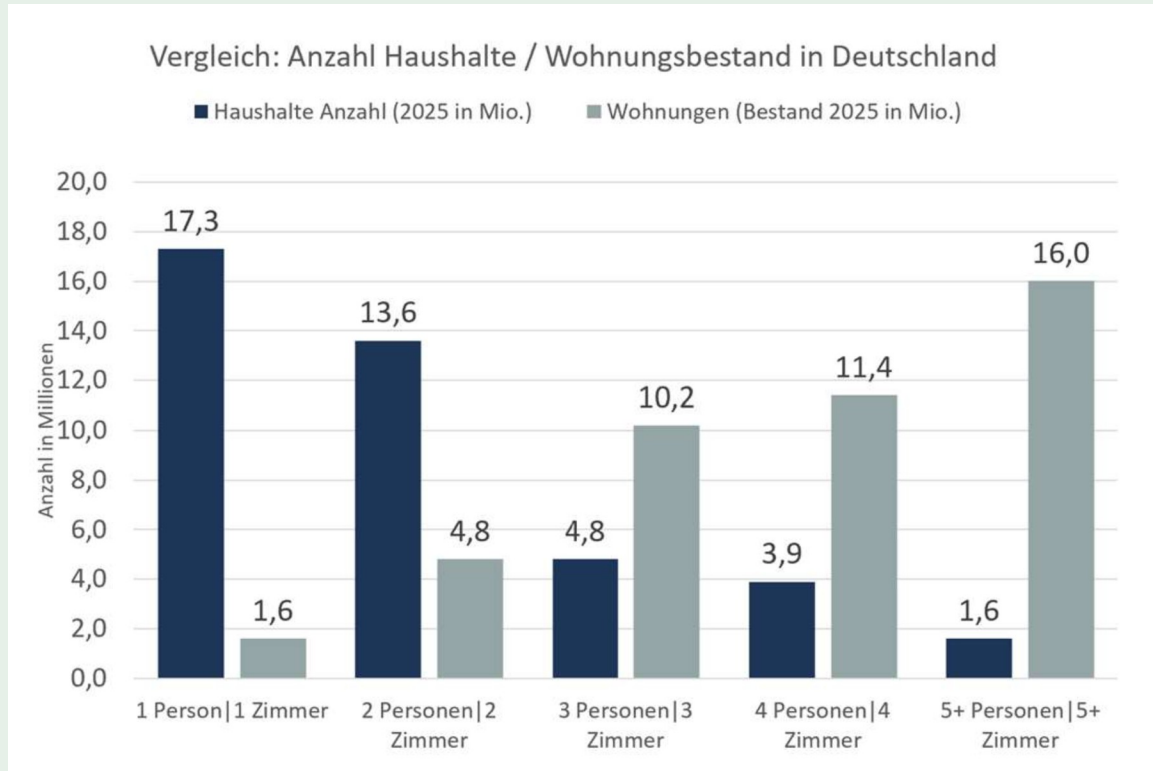
Bezahlbarer Wohnraum

Klimaschutz

Flächenschutz

Anpassungsdruck durch gesell. Wandel

Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößen und Struktur des Wohnungsangebots



Struktureller Mismatch

Kleine Haushalte dominieren: 30,9 Mio. Haushalte (max. 2 Personen)

Kleine Wohnungen eher rar: 16,6 Mio. (max. 3 Zimmer)

Haushaltsvorausberechnung

Bis 2050 kommen weitere 1,9 Mio. Single-Haushalte dazu

Abbildung: Eigene Darstellung; Daten: Destatis: [Haushaltsvorausberechnung](#), [Wohnungsbestand](#), [Haushalte](#)

Wandel der Religiosität

Entwicklung der Kirchen

- Mitgliederrückgang um 50% bis 2060¹
- Perspektivisch werden die Kirchen etwa die Hälfte ihrer Immobilien abstoßen
- Ortsprägende Bauwerke
- Forschungsprojekt „MaKiLe“ Uni Kassel „Kirchen in Transformation“²

Vom Gotteshaus zum Studi-Wohnheim



Gerhard-Uhlhorn-Kirche in Hannover

Bild: CC BY-SA 4.0 von Bärbel Miemietz

1 Quelle: [EKD, n.d.](#)

2 Uni Kassel, „MaKiLe“ [„Kirchen in Transformation“](#), 2026

Wandel der Religiosität

Entwicklung der Kirchen

- Mitgliederrückgang um 50% bis 2060¹
- Perspektivisch werden die Kirchen etwa die Hälfte ihrer Immobilien abstoßen
- Ortsprägende Bauwerke
- Forschungsprojekt „MaKiLe“ Uni Kassel „Kirchen in Transformation“²

Weitere Treiber

- Verändertes Einkaufsverhalten
- Strukturwandel
- Verkehrswende
- Wandel der Arbeit (Home Office)

¹ Quelle: [EKD, n.d.](#)

² Uni Kassel, „MaKiLe“ [„Kirchen in Transformation“](#), 2026

Vom Gotteshaus zum Studi-Wohnheim



Gerhard-Uhlhorn-Kirche in Hannover

Bild: CC BY-SA 4.0 von Bärbel Miemietz

Welche Faktoren werden berücksichtigt?

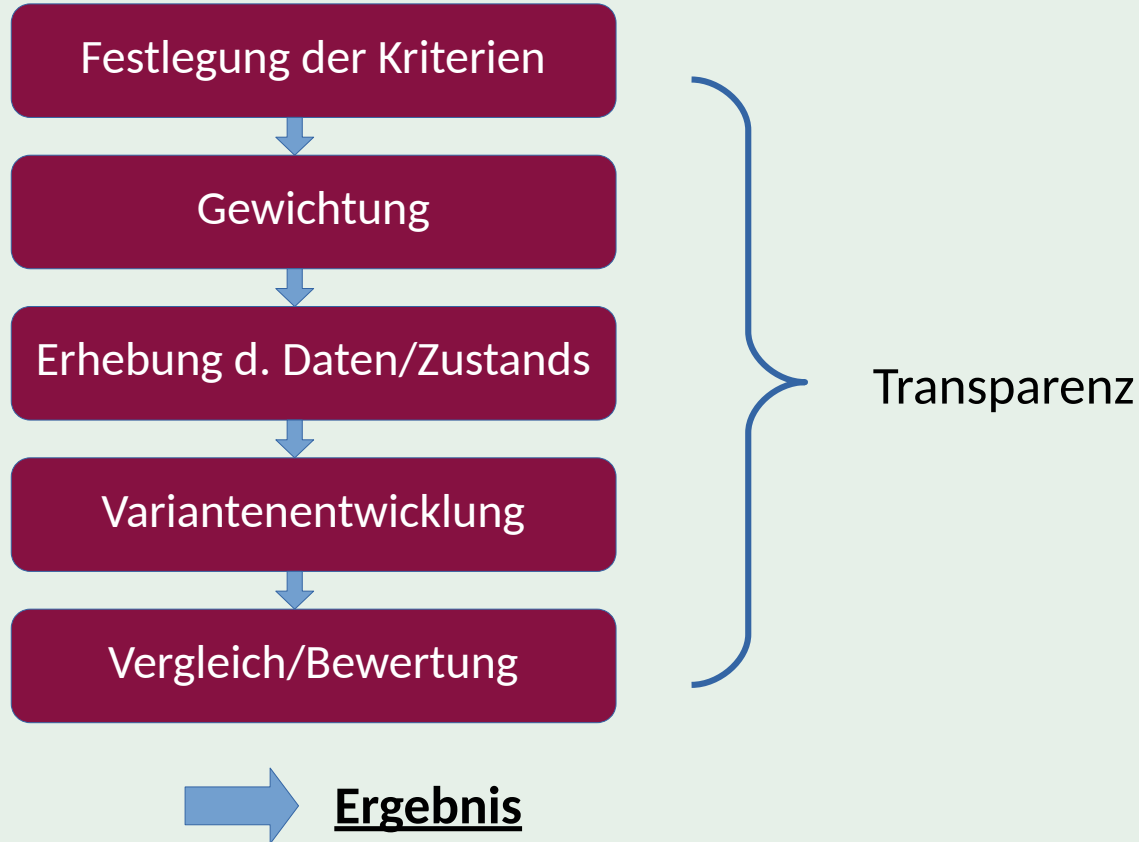
klassisch:

- Wohnfläche
- Rendite
- Finanzierung
- Steuerliche Gestaltung

ganzheitlich:

- Formulierung städtebaulicher Ziele
- Anforderungen durch neue Nutzung
- **Untersuchung des Bestands**
 - Statisches Gutachten
 - Schadstoffbelastung
- Variantenentwicklung
- Goldene Energie
- Präferenzen der Mieter*innen
- Temporäre Unbenutzbarkeit / Zeit. Aufwand
- Bezahlbarkeit

Systematisches Vorgehen



Bildnachweis: Chiara Bellamoli

Negativ-Beispiel: August-Ganter-Str. in Freiburg

3 Mehrfamilienhäuser von 1953 erbaut für französische Offiziersfamilien

Ziel: Wohnraum von 1.500 qm auf 2.500 qm erweitern

Systematisches Vorgehen?

Erhebung des Zustands

- kein statisches Gutachten
- Falschaussagen über Gebäudezustand

Öko-Bilanzierung

- keine Öko-Bilanzierung erstellt

Städtebauliches Ziel nur d. Neubau

- 3. Bestandsvariante ca. 2.700 qm

Transparenz

- Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Verschluss
- Keine öffentliche Podiumsdiskussion

Lokaler Auftragnehmer

- Neubau europaweit ausgeschrieben
- Zuschlag: Großkonzern Goldbeck

Einbindung der Mieter*innen

- keine Befragung erfolgt

Zwischenergebnis: Andauernder Rechtsstreit

Potenziell: Hohe Kosten, Verzögerung, Glaubwürdigkeitsverlust

[Weitere Informationen und Petition](#)

Kommunale Handlungsspielräume

- Direkter Einfluss
 - Eigene Gebäude
 - Kommunale Wohnungsunternehmen
- Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- Grundsatzbeschluss
 - Signal an Investor*innen
 - Orientierung für Verwaltung, **Ermessensspielräume bestandsfreundlich ausnutzen**
- Politische Einflussnahme

Bau-Turbo zur Innenentwicklung nutzen

Änderungen des BauGB vom Oktober 2025

§ 31
Abs. 3

Abweichungen von dem B-Plan selbst in den **Grundzügen der Planung**

§ 34
Abs. 3b

Abweichungen vom **Einfügungsgebot**

§ 246e

Abweichung von allen BauGB-Normen und davon abgeleiteten Regelwerken

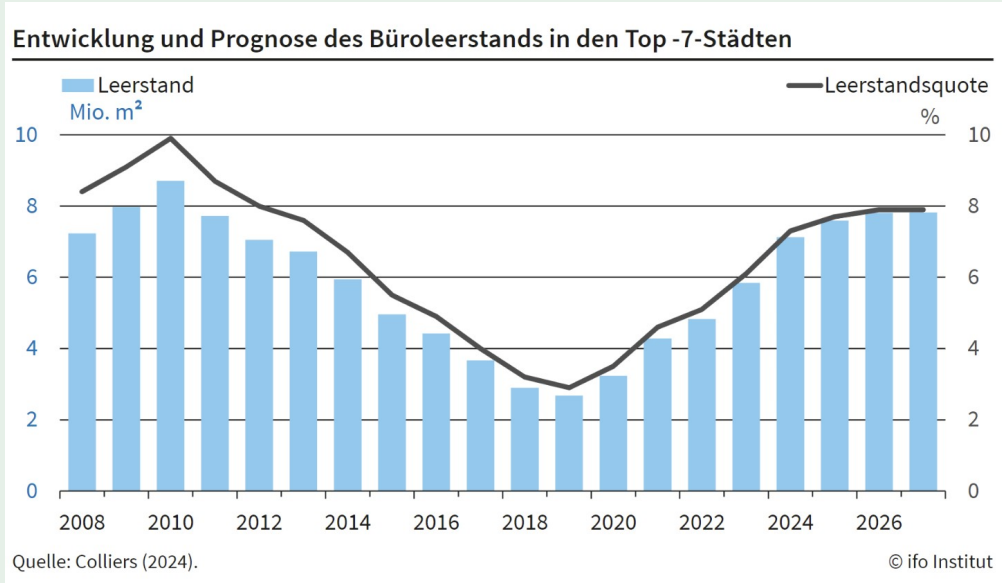


Kreativen Umgang
mit Bestand
ermöglichen

Vgl. "[Bau-Turbo kommunal](#)"
(KiB, DGNB, BUND, BAK, A4F)

Förderprogramm zum Umbau/Bestandserhalt

Bundesförderprogramm „Gewerbe zu Wohnraum“ (seit Juli 2026)



- 300 Mio. Euro im Fördertopf
- Max. 30.000 Euro pro Wohneinheit¹
- Reaktion auf Entwicklung am Büro-Markt
- In den Big Seven ca. 8 % Leerstand
- Für Cluster-Wohnung bräuchte es anderen Schlüssel
- Bei 10 WE bzw. 300.000 Euro gedeckelt

¹ [Gewerbe zu Wohnraum](#), BMWBS

Abbildung: [lfo, 2024](#)

Welchen weiteren Instrumente braucht es?

- Weiterentwicklung des Denkmalschutz
- LBO → Umbauordnungen ¹
- Weitere Förderprogramme, z.B. Teilung von EFH
 - 500 Mio. Euro ermöglicht 20.000 Wohneinheiten
 - kosteneffizient: 384 Euro pro qm
 - Kombination mit Energet. Sanierung und Barrierefreiheit
 - 25 – 34 % der EFH-Eigentümer*innen unzufrieden

¹ Architects for Future [Umbauordnung für Deutschland](#), 2021

POLICY BRIEF NR. 01/2026
JULI 2026

Bundesförderung zur Teilung von Einfamilienhäusern

Zusätzlicher Wohnraum ohne Neubau: Ein Konzept für mehr Wohnungsangebot durch die intelligente Nutzung bestehender Einfamilienhäuser.



ZENTRALE BOTSCHAFTEN

- 32 % der EFH-Eigentümer*innen möchten ihre Wohnsituation durch Umzug, teilen oder Umbau verändern
- Es fehlen (auch in ländlichen Gebieten) kleine Wohneinheiten durch den anhaltenden Trend zu 1- und 2-Personen-Haushalten
- Die EFH-Teilung ist eine der **günstigsten Methoden**, um zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen
 - Ein Programm mit 500 Mio. Euro pro Jahr würde **20.000 Hausteilungen** pro Jahr ermöglichen
 - Das Programm würde die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (ohne Ersatzneubau) um **12% erhöhen**.

Abstract

In Deutschland fehlen kleine bezahlbare Wohneinheiten. Gleichzeitig sind viele Einfamilienhäuser (EFH) unterbelegt und ihre Eigentümer*innen unzufrieden mit der Situation. Zwei Herausforderungen, die gleichzeitig betrachtet einen Lösungsweg in sich tragen. Durch Hausteilungen ergeben sich vielfältige Vorteile für die Eigentümer*innen und es ist eine kosteneffiziente und ökologische Möglichkeit zusätzliche und bezahlbare Wohneinheiten auf den Markt zu bringen.

[Policy Brief](#)

Welchen weiteren Instrumente braucht es? (2)

Abrissgenehmigung

neuer Standard:

Formulierung städtebau. Ziele

Erhebung Zustand des Gebäudes

Öko-Bilanzierung

Variantenvergleich



Behörde prüft Ergebnis

Stärkung der kommunalen
Planungshoheit

Umsetzung über Bund-Länder-Dialog,
Verankerung in LBOs

Erreichung der städtebaul. Ziele nur
durch Neubau?

Ist die Bestandsvariante wirtschaftlich
unzumutbar?

KiB-Projekte im Bereich Nachhaltige Stadtentwicklung

Sanierung oder Abriss – Wie treffen wir die optimale Entscheidung? 11. November online mit DUH

- Constantin Faller, TU Braunschweig, ReON
- Elise Pischetsrieder, Architektin bei weberbrunner pischetsrieder architektur
- Lutz Brinkmann, CDU/CSU-Bundestagsabgeordneter, Bauausschuss, Bauingenieur, als Projektentwickler tätig

Wohnraum durch Verkehrswende (Online-Veranstaltung mit DGNB, noch nicht terminiert)

- Alexander Czeh, Forscher, Berlin: 170.000 Wohneinheiten
- Florian Nagel, Architekt, Multikodierung von Flächen z.B. „Wohnen am Dante-Bad“

Vorschlag für ein Flächenschutzgesetz

- Reaktion auf das höchstwahrs.
Verfehlen des 30-ha-Ziels

Informiert bleiben: [Newsletter abonnieren](#)

Unterstützen: [Mitglied werden](#)