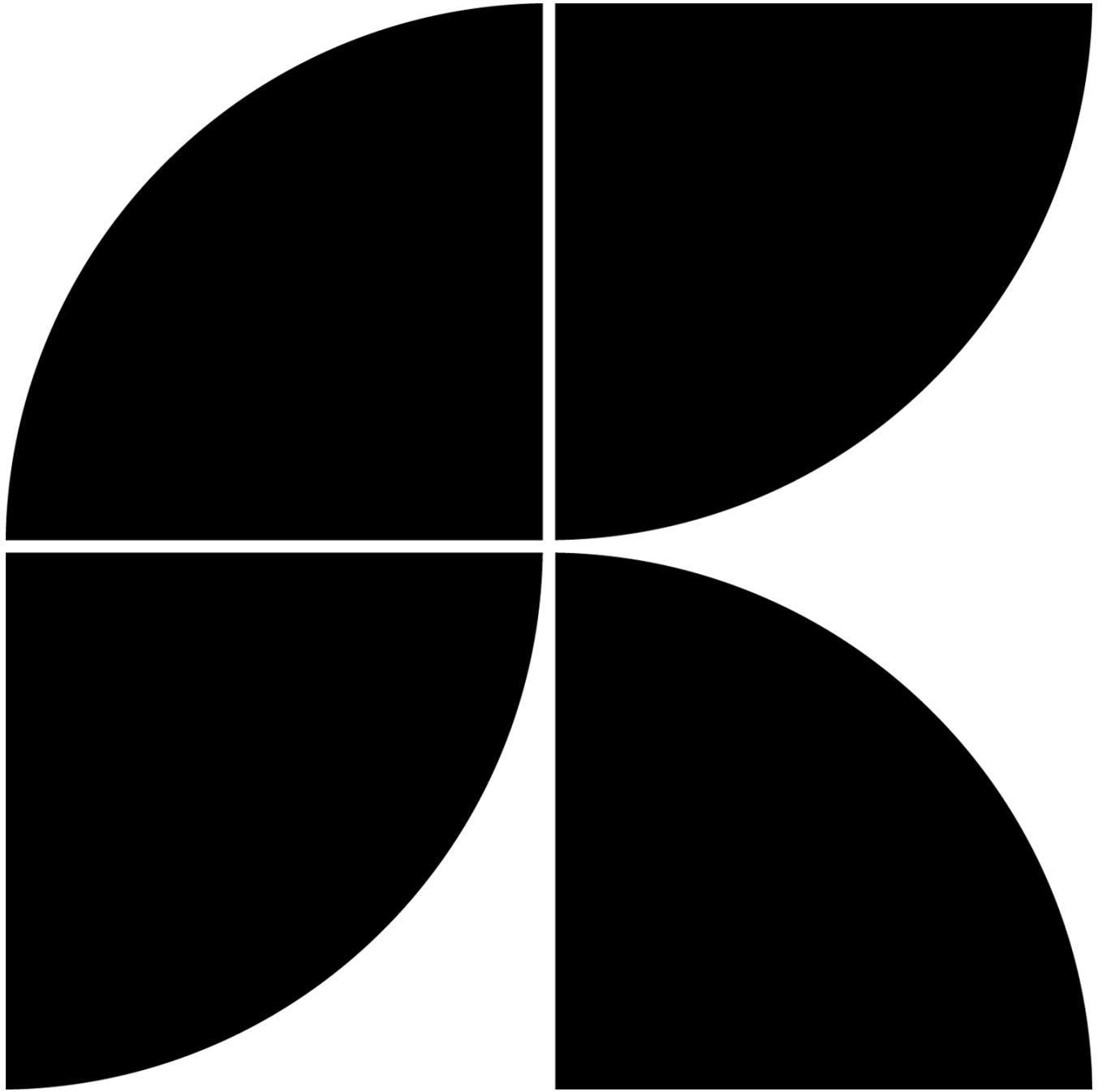


weberbrunner
pischetsrieder
architektur

Sanierung oder Abriss – Wie treffen wir die optimale Entscheidung?

Elise Pischetsrieder, Architektin BDA
Geschäftsführerin wbp architektur

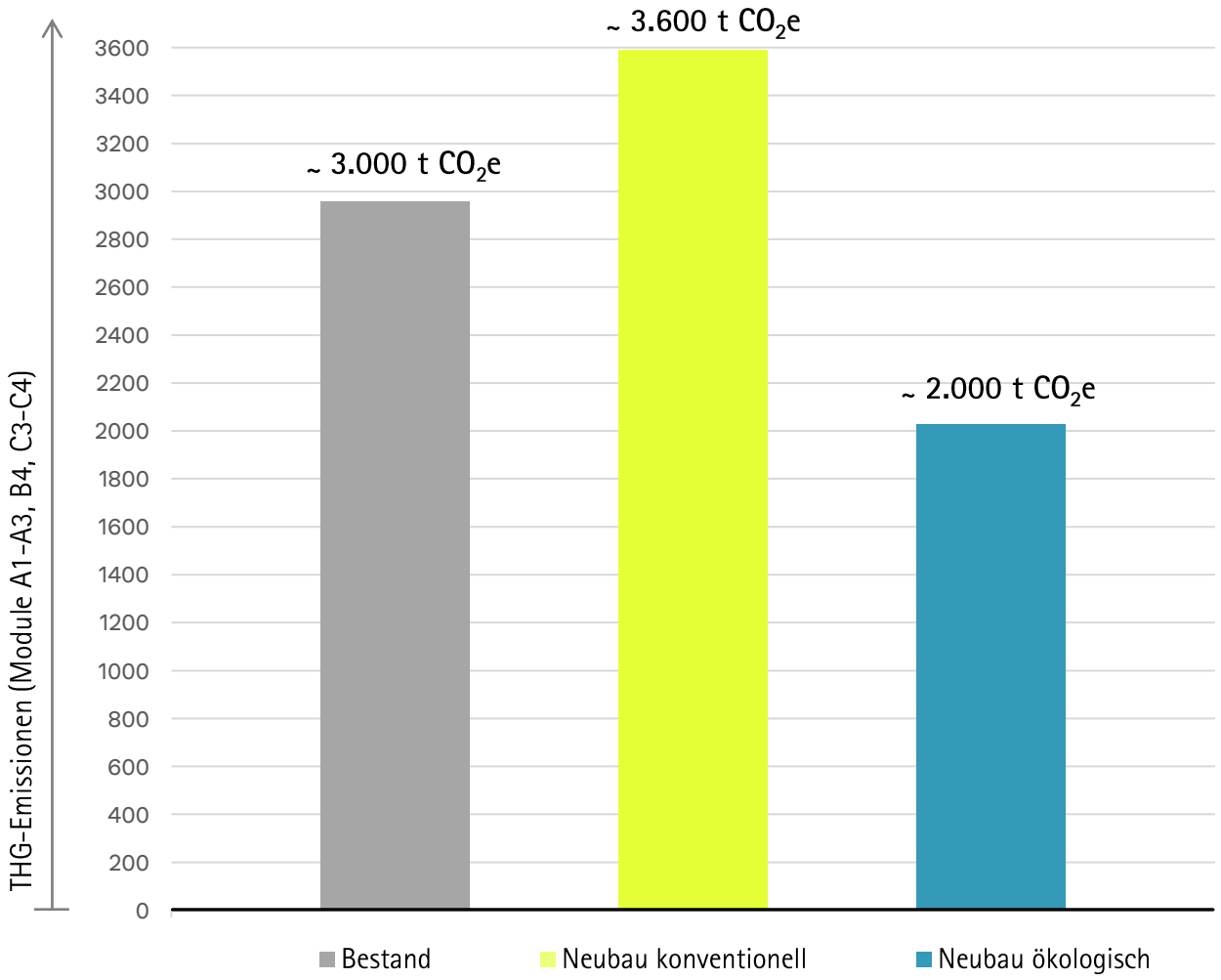
Podiumsdiskussion
am 11. November 2026

Veranstaltet von: Klimaschutz-im-Bundestag



Dipl.-Ing. Elise Pischetsrieder, Architektin BDA

- Geschäftsführende Gesellschafterin
  weberbrunner pischetsrieder architektur
- Beiratsmitglied des Baukosteninformationszentrum (BKI)
- Vorsitzende des Qualitätsbeirat Bundesregister
  Nachhaltigkeit in Zusammenarbeit mit dem BMWSB
- Mitglied Runder Tisch Klimaanpassung,
  im Auftrag des Bundesumweltministerium
- Mitglied im Konsortium Begleitforschung Bundesförderung
  Gewerbe zu Wohnen, im Auftrag des BBSR



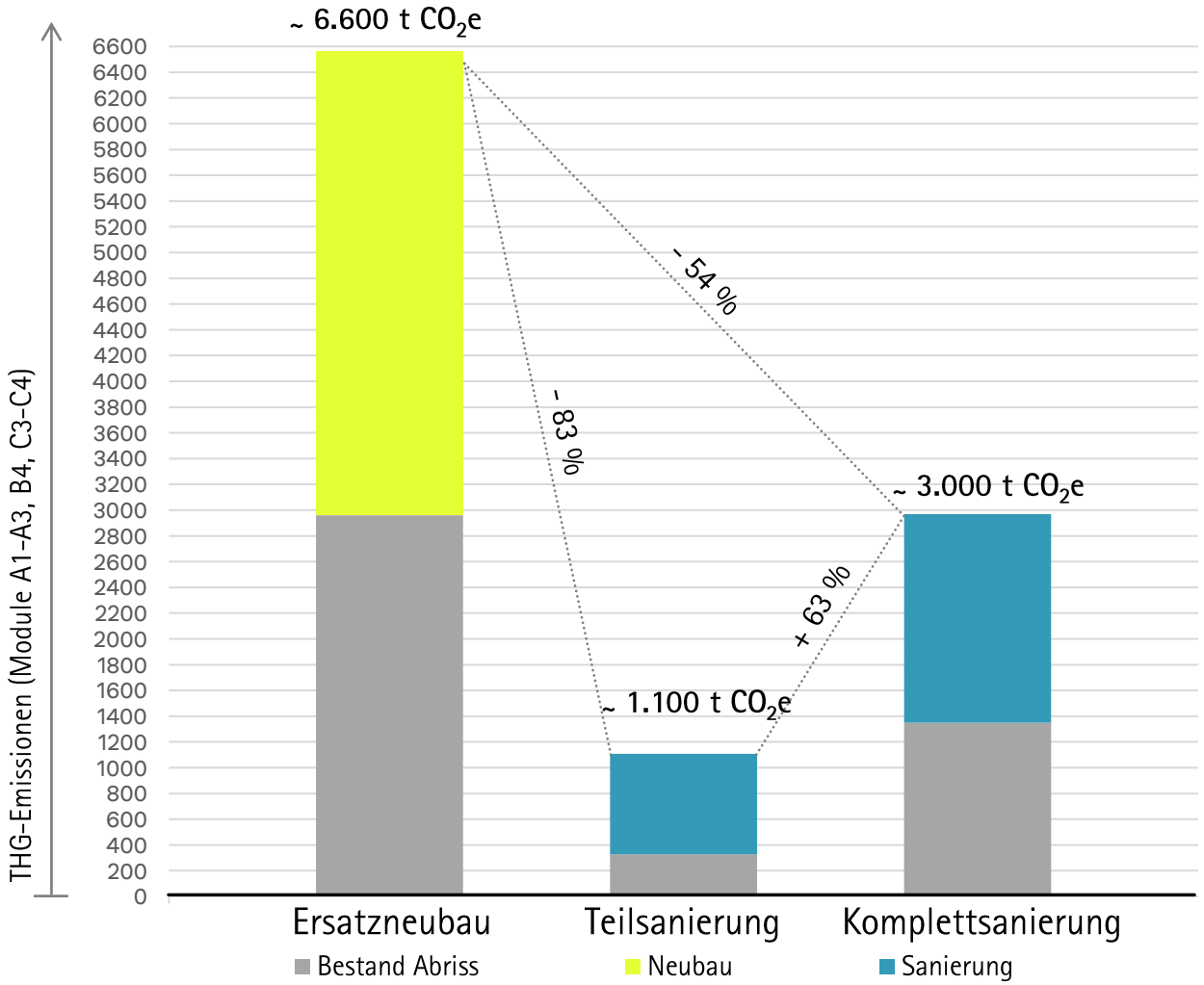
Auszug:
Sanierungsstudie Stuttgart, Auftraggeber: Investorengruppe, Autoren: weberbrunner berlin GvAmbH

Praxisbeispiel Bürogebäude

- Baujahr: 1972
- Standort: Stuttgart
- Geschosse: 7 oberirdisch, 2 unterirdisch
- BGF: 7.220 m²
- für den Bestand verursachte THG-Emissionen: 3.000 t CO_2e

Fazit

Im Fall eines Ersatzneubaus werden diese vernichtet und zusätzliches CO_2 für den Abriss und für den Neubau verursacht.



Auszug:
Sanierungsstudie Stuttgart, Auftraggeber: Investorengruppe, Autoren: weberbrunner berlin GvAmbH

Fazit

Der Rucksack an verursachten THG-Emissionen beträgt für den **Abriss und Neubau rund 6.600 t CO_2e**

Die Teilsanierung verursacht **rund 1.100 t CO_2e**, das entspricht **1/6 also rund 15%** der THG-Emissionen eines Ersatzneubaus

Die Komplettsanierung verursacht mit Teilrückbau und Sanierungsmaßnahmen **rund 3.000 t CO_2e**. Das ist weniger als die Hälfte als der Ersatzneubau.

Vergleich

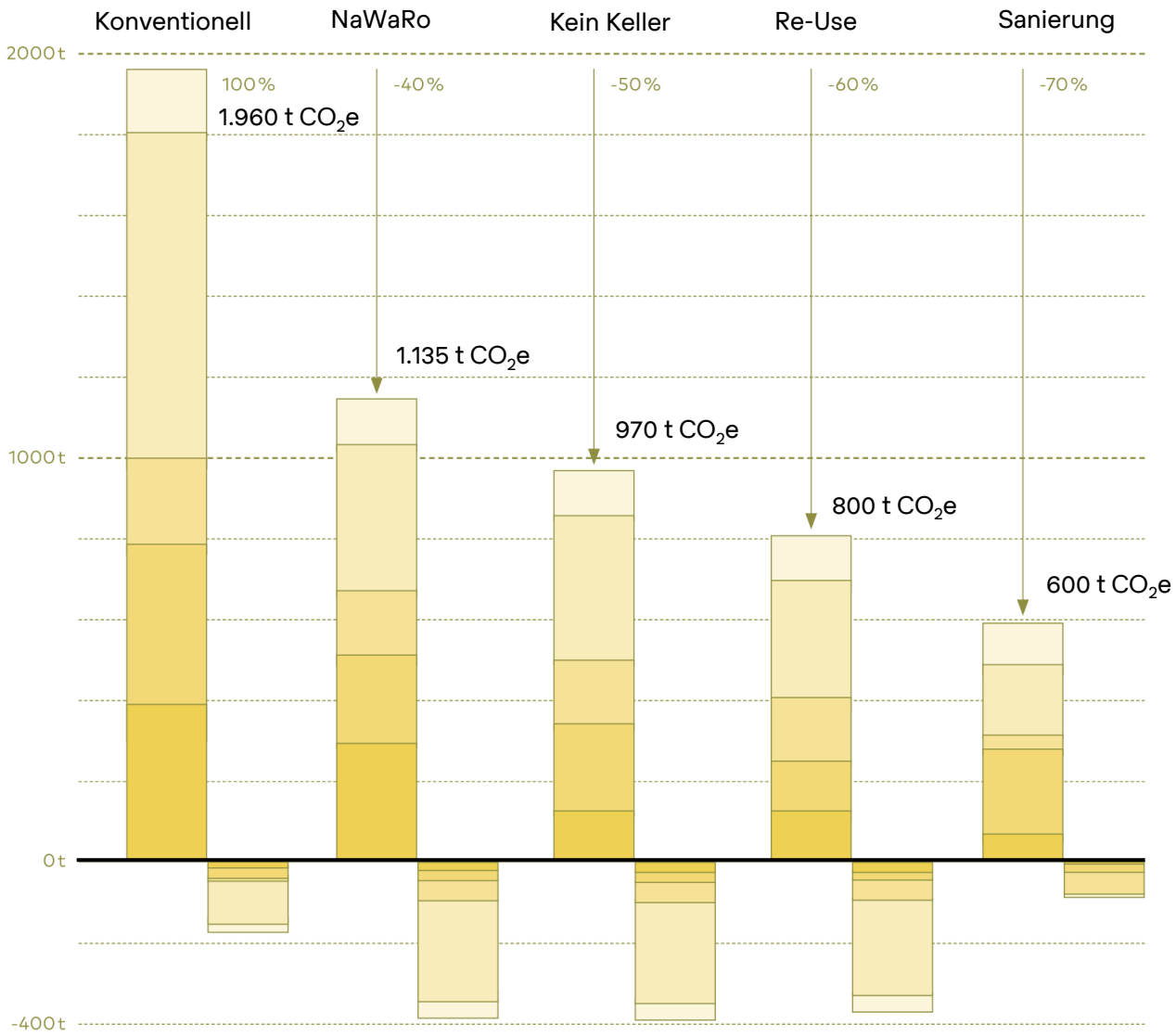
1 Tonne CO2 entspricht eine 80-jährigen Buche. Es bräuchte für den Ersatzneubau daher rund 6.600 Buchen über 80 Jahre, um das verursachte CO_2 wieder in Kohlenstoff und Sauerstoff zu Holz umzuwandeln.



Publikation im Auftrag der AKH

Vergleich Ökobilanzierungen (LCA)

- Neubau konventionell
- Neubau mit nachwachsenden Rohstoffen
- Neubau ohne Untergeschoss
- Neubau + Verwendung Re-Use
- Sanierung



Referenzbeispiel Wohnungsbau

- AG: Städtische Wohnungsbaugesellschaft
- BGF: 4.500 m²
- 7 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss

Bauweise	Mineralisch		Ökologisch		Ökologisch ohne Keller		Re-Use ohne Keller		Sanierung	
Modul	A–C	D	A–C	D	A–C	D	A–C	D	A–C	D
Dach	809 41%	-20 11%	112 10%	-41 11%	112 11%	-41 10%	111 14%	-41 11%	103 17%	-8 9%
Decken	809 41%	-107 61%	359 32%	-251 65%	359 37%	-251 64%	291 36%	-237 64%	175 30%	-52 60%
Innenwände	214 11%	-7 4%	158 14%	-50 13%	158 16%	-50 13%	158 20%	-50 13%	35 6%	-1 1%
Außenwände	398 20%	-26 15%	217 19%	-25 6%	217 22%	-25 6%	124 15%	-19 5%	211 36%	-20 24%
Untergeschoss	388 20%	-16 9%	288 25%	-20 5%	125 13%	-25 6%	125 15%	-25 7%	68 11%	-6 7%
Summe:	1.965 100%	-175 100%	1.135 100%	-386 100%	971 100%	-391 100%	808 100%	-371 100%	593 100%	-86 100%

Quelle
https://www.architektenkammer-hessen.de/fileadmin/Bauwesen/Veroeffentlichungen/AKH-Publikationen/Leitfaden_Digitale_Ansicht_250530.pdf?_=1750671937

Aktuelle Entwicklungen

- Ökobilanzierung gehört seit EPBD und GModG verpflichtend ab 2027 zu jedem Bauvorhaben

- THG-Ziele und –Begrenzung in Ausschreibung und Vergabe für öffentliche Bauvorhaben und für Unternehmen mit Nachhaltigkeitsberichtspflicht nimmt zu

- VOB: umweltbezogene Kriterien und umweltfreundliche Bauverfahren sind in der Vergabe und der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen (CO_2-Bepreisung)

- Um schneller, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, stellt leerstehender Bestand ein Sofort-Potenzial dar

- Die Bundesförderung „Gewerbe zu Wohnen“ fördert seit 01.07.2026 investiv die Umnutzung und energetische Sanierung von Bestand

- Der Bauturbo ermöglicht seit 10/2025 bereits die Genehmigungsfähigkeit von Umnutzungen in entsprechenden Lagen

- Abrisse sollten zu Gunsten von Wohnraumpotenzial genehmigungspflichtig werden, um die gesellschaftlichen Interessen zu wahren