

# Fraktionsbeschluss

14. November 2023

## Bezahlbar und klimafreundlich: Bauen im Bestand

### Zusammenfassung

In unserer Vision einer lebenswerten Zukunft stehen bezahlbares Wohnen, Umweltschutz und eine innovative Wirtschaft in untrennbarem Zusammenhang. Wir stehen für eine Bauwende, in der die bereits bestehenden Gebäude effizient weiter- und neu genutzt werden. Wir schlagen 20 Maßnahmen vor und schaffen damit bezahlbaren Wohnraum, im Einklang mit Klimaschutz.

Durch Umbauen, Aufstocken, den Ausbau von Dachgeschossen oder die Nutzung von Leerstandsflächen können bis zu 4 Millionen neue Wohnungen entstehen. Das entlastet den Wohnungsmarkt und macht Wohnen bezahlbarer.

Neue Wohnungen im Gebäudebestand versiegeln keine neuen Flächen, sparen sogenannte graue Energie und schonen wertvolle Ressourcen. Damit machen wir Bauen umweltfreundlicher und sparen jede Menge Emissionen.

Wir setzen uns für klare, auf den Bestand ausgerichtete Regelwerke, finanzielle Anreize und eine deutliche Vorbildfunktion der öffentlichen Hand ein. So fördern wir den Hochlauf von Bauen im Bestand und reizen weitere Investitionen an.

### 1. Eine Bestandsaufnahme

Ob wir bezahlbar und angenehm wohnen können, wie gut und frei wir in unseren Städten und Dörfern leben und wie gesund wir sind - all das hängt stark davon ab, wie und wo wir bauen. Deshalb ist neuer, bezahlbarer Wohnraum nötig: Häuser neu bauen ist aber nur sinnvoll, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft gerecht werden und wir nicht in wenigen Jahren schon wieder abreißen und neu bauen müssen. Um einen nachhaltigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz und gleichzeitig zu bezahlbarem Wohnraum zu leisten, müssen wir die bisherige Art und Weise des Bauens aktiv umgestalten. Nichts ist nachhaltiger, günstiger und sinnvoller, als das zu nutzen, was schon da ist – der Gebäudebestand.

Allein die Emissionen aus Heizung und Kühlung der Gebäude machen rund 30 Prozent der deutschen Treibhausgas-Emissionen aus. Hinzu kommen die indirekten Emissionen aus der Produktion, dem Transport und dem Recycling von Baustoffen, das summiert sich dann zu 40 Prozent der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Gebäudesektor verursacht außerdem rund 55 Prozent des Abfalls und verbraucht 90 Prozent der in Deutschland abgebauten Rohstoffe.<sup>1</sup> Wenn Baumaterialien wie Kies und Sand abgebaut und Flächen durch Neubaugebiete belegt werden, zerstört dies Landschaften und Lebensräume und bringt den natürlichen Wasserkreislauf aus dem Gleichgewicht.

Um die globale Erwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen, ist es unbedingt notwendig, dass alle bestehenden Gebäude bis 2045 klimaneutral werden. Entscheidend für den Klimaschutz sind dabei, über die Energie, die während der Nutzung der Gebäude verbraucht wird hinaus, auch die Emissionen, die bei der Produktion von Baustoffen und beim Bau selbst entstehen. Die Phase des Bauens ist ein zentraler Punkt beim Ressourcen- und Energieverbrauch. Zum einen werden Flächen neu in Anspruch genommen. Zum anderen sind

genutzte Materialien, Herstellung und Transport mit einem hohen Energieaufwand verbunden.

Deshalb: Abriss und Ersatzneubau sind keine Lösung. Denn Neubauten haben im Vergleich zu sanierten Bestandsbauten einen doppelt so hohen CO<sub>2</sub>-Rucksack über die gesamte Nutzungsphase. Sie verursachen neue Emissionen und verschwenden die bereits im Gebäudebestand gebundene sogenannte Graue Energie. Statt auf Neubau sollten wir uns darauf konzentrieren, bestehende Gebäude zu sanieren und umzubauen, um so viel CO<sub>2</sub> wie möglich einzusparen. Früher wurden Abriss und Neubau sowie die Erschließung neuer Baulandflächen kaum hinterfragt.

Es ist eindeutig, dass wir die globalen Grenzen unseres Planeten nicht einhalten können, wenn wir weiter hauptsächlich auf Neubau setzen. Deshalb muss gelten: Umbau vor Neubau.

## 2. Der Gebäudebestand kann unsere Krise lösen

Der Bausektor steckt nicht nur in einer ökologischen, sondern auch in einer sozialen Krise. Der Gebäudebestand bietet Lösungen für beide Krisen. Er beherbergt großes Potential für neuen Wohnraum. Denn indem wir umbauen, aufstocken, Dachgeschosse ausbauen und Leerstandsflächen nutzen, schonen wir Ressourcen, vermeiden Flächenversiegelung und sparen graue Energie. Und Bauen im Bestand spart Kosten. Wird z. B. eine Bürofläche zu Wohnraum umgebaut, so sind die Herstellungskosten geringer als beim Neubau. Weil diese Maßnahmen kosteneffizient sind, senken sie die Mietpreise. Dies gilt in der Stadt wie auf dem Land. Denn auch hier können Leerstände genutzt werden und so Dorfkerne wiederbelebt oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude umfunktioniert werden.

Untersuchungen zeigen ein großes Potential für neuen Wohnraum im Gebäudebestand. Die TU Darmstadt geht in ihrer Deutschlandstudie von 2,3 bis 2,7 Millionen möglichen Wohnungen aus, die in Nicht-Wohngebäuden, wie Büros oder Shoppingmalls, entstehen könnten.<sup>2</sup> Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. schätzt das Gesamtpotential durch Aufstockung, Nachverdichtung und Umnutzung auf bis zu 4,34 Millionen Wohnungen.<sup>3</sup> Desgleichen ist die effiziente Nutzung bestehender Wohnflächen wichtig. Durch Wohnungstausch, Sharingkonzepte und Untermiete können zusätzliche Wohnflächen erschlossen werden, während gleichzeitig der Energieverbrauch reduziert wird. Mit dem Förderprogramm „Jung kauft alt“ werden beispielsweise Familien mit niedrigeren Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum im Bestand unterstützt. Dadurch ließen sich pro Jahr bis zu 100.000 weitere Wohnungen nutzbar machen.<sup>4</sup> Zudem hat die Wohnfläche pro Kopf Auswirkungen auf den Energieverbrauch, denn der Energiebedarf zum Heizen hängt maßgeblich von der bewohnten Fläche ab. In den letzten Jahrzehnten ist die Wohnfläche pro Kopf stark angestiegen. Im Jahr 1990 lag sie noch bei etwa 35 Quadratmetern pro Kopf, im Jahr 2022 waren es dann schon 47 Quadratmeter im Durchschnitt. Der Schritt von 40 auf 47 Quadratmeter verursacht dabei jährlich mehr als 10 Mio. Tonnen zusätzlichen Ausstoß an CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.<sup>5</sup> Zusätzlich haben Haushalte mit größeren Wohnflächen höhere warme Nebenkosten, wodurch ihre Wohnkostenbelastung deutlich steigt.

Wenn wir erreichen wollen, dass Menschen in Deutschland bezahlbar wohnen und dabei CO<sub>2</sub> und Rohstoffe einsparen, dann müssen wir ganz anders mit unserem Gebäudebestand umgehen. Dazu gehört auch eine Anpassung nach dem Prinzip Schwammstadt, bei dem so gebaut wird, dass möglichst viel anfallendes Regen- bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufgenommen und gespeichert wird. Das ist ein wichtiger Schritt, damit Menschen sich beim Wohnen an die Folgen der Klimakrise anpassen können. Doch noch immer sind Gesetze,

Standards, Anforderungen und Rahmenbedingungen auf den Neubau ausgerichtet und machen Umbauen unsicher, unnötig aufwendig und unattraktiv. Eine Reihe von Faktoren<sup>6</sup> hindern die Branche daran, sich stärker mit dem Gebäudebestand auseinanderzusetzen.

Es ist ein großes Problem, dass die geltenden Rahmenbedingungen unsicher für Bauschaffende sind, wenn sie bestehende Gebäude umbauen wollen. An Umbauten werden teils die gleichen gesetzlichen Anforderungen gestellt wie an Neubauten. Diese lassen sich aber, wie z. B. beim Schallschutz, oft für Umbauten nicht erfüllen. Abweichungen vom Standard werden bei Bauvorhaben von Behörden häufig nicht genehmigt, was zu Haftungsrisiken und demnach Planungsunsicherheit führt. Auch die Kosten für das Bauen im Bestand sind verglichen mit Abriss und Ersatzneubau teilweise höher. Das liegt unter anderem daran, dass häufig keine Genehmigungen benötigt werden, um ein Haus abzureißen, und die Entsorgungskosten nur einen Bruchteil der wirklich entstehenden, gesellschaftlichen Kosten decken. Ein wichtiges Instrument, um reale Kosten für Baumaßnahmen sichtbar zu machen, sind Lebenszyklusbetrachtungen, auch Ökobilanzen genannt. Darin werden die Emissionen von der Produktion der Baustoffe über den Bau des Gebäudes, den Betrieb mit Heizen bis hin zum Rückbau berechnet. Werden diese mit Preisen für CO<sub>2</sub> verrechnet, so ergibt sich der wahre Wert einer Baumaßnahme.

Jungen Menschen, die sich für eine Karriere in der Baubranche entscheiden, wird von Anfang an das Neubauen als „state of the art“ gelehrt. Sowohl in der Ausbildung als auch im Studium und in Fortbildungseinrichtungen wird der Gebäudebestand nicht ausreichend behandelt.

Momentan sind die Hürden für das Bauen im Bestand enorm und machen es herausfordernd, das große Potential zu nutzen. Bereits seit Jahren stagniert die Quote der sanierten Wohnungen bei ca. 1 Prozent und nur 11 Prozent aller neuen Wohnungen entstehen in bereits bestehenden Gebäuden.<sup>7</sup> Wir als bündnisgrüne Bundestagsfraktion sind entschieden, die Hürden zu überwinden und die großen Potentiale für das Bauen im Bestand zu erschließen. Wir wollen alle Möglichkeiten auf den Prüfstand stellen, damit finanzielle Anreize, zielgerichtete Rahmenbedingungen und die öffentliche Hand künftig das Bauen im Bestand stärken.

### **3. Mit diesen Stellschrauben wird der Gebäudebestand Motor für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum**

#### **Wir investieren in die Zukunft**

Mit finanziellen Anreizen wollen wir alle Akteur\*innen dazu motivieren, mehr mit bestehenden Gebäuden zu bauen und diesen Markt anzukurbeln. Wir setzen uns für den Abbau umweltschädlicher Subventionen, wie z.B. dem Dienstwagenprivileg<sup>8</sup>, ein und wollen die freiwerdenden Gelder für die sozial-ökologische Transformation im Gebäudebestand nutzen. Besonders relevant ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE), deren Fokus sich seit 2022 verändert hat: Ein Großteil des Fördertopfs ist nun für den Gebäudebestand und nicht für den Neubau eingeplant. Darüber hinaus gibt es einen zusätzlichen Bonus für die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude sowie für das serielle Sanieren - hier werden modular vorgefertigte Standardelemente wie Dämmelemente für Fassaden genutzt. Auch die 2023 novellierte Förderung für Klimafreundlichen Neubau (KFNB) kann verwendet werden, um neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden über Aufstockung oder Umwidmung zu errichten. Wird ein bisher unbeheiztes Nichtwohngebäude zu Wohnfläche umgewidmet, können die Baukosten durch die Neubauförderung subventioniert werden.

Wir stellen schon jetzt und langfristig sicher, dass Fördergelder prioritär in den Erhalt und die Nutzung von bestehenden Gebäuden und Sanierung fließen. Über die Möglichkeit, auch Mittel der Neubauförderung für Bauen mit Bestandsgebäuden zu verwenden, wollen wir öffentlich noch breiter aufklären und darüber diskutieren.

Wir setzen uns dafür ein, dass die BEG-Fördergelder in Höhe von bis zu 25 Mrd. € künftig noch zielgerichteter und umfanglicher für den Umbau und die Nutzung von Bestandsgebäuden verwendet werden. Wir wollen Haushalte mit geringerem Einkommen besonders unterstützen und Vorhaben priorisieren, die schnelle Einsparungen bringen.

Eine Förderung des Bundes zur Umnutzung von leerstehenden Gewerbeimmobilien zu Wohnraum ist ein wichtiger Impuls, um bestehende Gebäude und Flächen wertvoller zu machen und sie sinnvoller im Sinne unserer Gesellschaft zu nutzen. Ein solches Förderprogramm ist der richtige Anreiz, damit ungenutzte Büroflächen zu Wohnungen umgebaut werden. Das bietet der Immobilien- und Bauwirtschaft gute Aufträge, ist klimafreundlich und schafft neuen und bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die diesen dringend brauchen.

Mit einem neuen Förderprogramm „Jung kauft alt“ wollen wir Familien mit niedrigeren und mittleren Einkommen dabei unterstützen, sich bereits bestehende Gebäude oder Wohnungen zu kaufen. Ein Förderprogramm „Jung kauft alt“, verbunden mit einer Sanierungsaufgabe, ist ein geeignetes Instrument, um bestehenden Wohnraum effizienter zu nutzen, also Leerstand und Unternutzung zu verhindern und gleichzeitig energetisch zu sanieren.

Um Umbau finanziell attraktiv zu gestalten, können neben einer direkten finanziellen Förderung auch Instrumente aus dem Steuerrecht genutzt werden. Der Erhalt von Baudenkmälern wird beispielsweise seit vielen Jahren im Steuerrecht durch Abschreibungen besonders begünstigt. Daraus sollen die hohen Kosten, die zur Instandhaltung und Sanierung von Denkmälern entstehen, abgedeckt werden. Dies wird bislang bei nicht-denkmalgeschützten Gebäuden noch nicht genutzt.

Wir setzen uns dafür ein, energetische Sanierungen und andere Maßnahmen am Gebäudebestand im Steuerrecht besser zu stellen und mit der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) in Einklang zu bringen. Damit schaffen wir einen doppelten Anreiz: Einsparungen bei Steuern und bei Umweltfolgekosten.

Um die Kosten einer Baumaßnahme zu bestimmen, wird häufig eine Kostenschätzung anhand des Quadratmeterpreises vorgenommen. Bei der Berechnung werden dann Kosten für Material, Arbeitsleistungen und Betrieb einbezogen. Allerdings fließen die Umweltfolgekosten nicht in die Bilanz ein; dazu gehören Transport und Entsorgung der Materialien und die Emissionen, die bei der Herstellung der Bauprodukte entstehen.

Wir wollen die tatsächlichen Kosten des Bauens berücksichtigen, die bislang die gesamte Gesellschaft tragen muss. Die realen Kosten für Baumaßnahmen können nur durch Lebenszyklusbetrachtungen ermittelt werden. Wir haben bereits dafür gesorgt, dass das Instrument der Lebenszyklus(kosten)-analyse Einzug in Förderprogramme gefunden hat. Als nächsten Schritt setzen wir uns für eine verpflichtende gesetzliche Lebenszyklusbetrachtung ein.

Damit ein Umbau technisch gut funktioniert, müssen die eingebauten Bauteile wiederverwendbar sein. Besonders beim Bauen im Bestand wollen wir ressourcenschonend mit Baumaterial umgehen und Anreize dafür setzen, dass Material wiederverwendet und Baustoffe in Kreisläufen genutzt werden können. Das muss sich aber auch wirtschaftlich

lohen. Ein großer Hebel könnte eine Steuer auf Primärbaustoffe wie Sand, Kies oder Gips sein oder ein CO<sub>2</sub>-Schattenpreis in der Vergabe. Dies fördert indirekt das Bauen im Bestand, da beim Umbauen weniger neue Materialien gebraucht werden als beim Neubau.

Wir werden die Einführung einer Primärbaustoffsteuer oder eines CO<sub>2</sub>-Schattenpreismodells prüfen.

### **Wir richten die Leitplanken auf den Gebäudebestand aus**

Wir wollen Bauen im Bestand fördern und deshalb müssen wir auch unsere rechtlichen Rahmenbedingungen anpassen. Geltende Richtlinien und Gesetze in Deutschland bevorteilen derzeit Neubau vor Umbau. Beim Bauen im Bestand treten häufig unvorhergesehene Herausforderungen auf. Daher ist eine gründliche Bestandsaufnahme zu Beginn des Projekts notwendig, um den Zustand des Gebäudes zu analysieren - einschließlich seiner Statik und vorhandener Schadstoffe. Dann sind die Kosten, der Zeitplan und weitere Aufwände absehbar und Planungssicherheit kann gewährleistet werden. Die geltende Honorarordnung für Architekten (HOAI) regelt, was für bestimmte Leistungen bezahlt wird. Sie berücksichtigt aber diese sinnvollen Leistungen nicht ausreichend und benachteiligt dadurch das Bauen mit Bestandsgebäuden.

Wir setzen uns für eine klimagerechte Reform der HOAI ein, die den besonderen Anforderungen im Gebäudebestand gerecht wird. Aktuell werden darin hauptsächlich Leistungen vergütet, die sich stark am Neubau orientieren. Doch beim Bauen im Bestand muss beispielsweise zu Beginn des Projektes das Gebäude, in dem umgebaut werden soll, gründlich untersucht werden. Solche Leistungen müssen in der HOAI stärker berücksichtigt werden.

Wenn Bestandsgebäude anders genutzt oder umgebaut werden sollen, ist eine gründliche Planung zentral, damit spätere Nutzungsänderungen gut umgesetzt werden können. Die digitale Arbeits- und Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) bietet dafür eine Lösung. Es werden entscheidende Informationen zu Bauteilen, Geometrien und Grundrissen schon während der Planung gesammelt. Diese Methode wird in Deutschland bislang nur in Modell- oder Leuchtturmprojekten angewandt.

Wir wollen, dass die Bundesebene als Vorbild vorangeht und öffentliche Vorhaben mit BIM plant. Gleichzeitig wollen wir die Branche bei der Implementierung der Methode unterstützen.

Mit Building Information Modeling sind auch digitale Kataster von Gebäuden und Flächen möglich. Nur wenn wir wissen, wie Gebäude gebaut sind und welche Materialien genutzt wurden, können wir besonders umweltfreundlich sanieren und rückbauen. Gleichzeitig können wir über die gesammelten Informationen in digitalen Liegenschaftskatastern neue Potentiale für Aufstockung, Brachflächen und Leerstand finden.

Wir wollen auf Bundesebene in Anlehnung an die europäischen Bestrebungen ein digitales Gebäudeloggbuch entwickeln, in dem BIM-basierte Daten von Gebäuden erfasst werden und in dem zusätzlich der Energieausweis und ein Gebäuderessourcenpass aufgenommen werden können.

Ein für den Baubereich auf Bundesebene relevantes ordnungsrechtliches Instrument ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es ist geplant, verschiedene energetische Anforderungen an Gebäude grundlegend zu überarbeiten.

Wir wollen die Lebenszyklusbetrachtung im GEG als verpflichtendes Instrument einbringen.



Eine Lebenszyklusbetrachtung, auch Ökobilanz genannt, erfordert bestimmte Produktinformationen aus fachinternen Online-Datenbanken. Hier ergeben sich jedoch aktuell Widersprüche. Zum Beispiel schneidet Beton gut ab, da Zementwerke Abfall verbrennen und im CO<sub>2</sub>-Zertifikathandel Pluspunkte erhalten. Hingegen wird in aktuellen Ökobilanzen angenommen, dass Holz am Ende der Nutzung verbrannt wird, obwohl Holz und andere nachwachsende Rohstoffe als Baustoff, besonders für Aufstockungen in städtischen Gebieten, großes Potential bieten. Diese Widersprüche möchten wir beseitigen.

Wir wollen Produktdatenbanken so weiterentwickeln, vereinheitlichen und transparent gestalten, dass nachwachsende, regionale und kreislauffähige Bauprodukte entsprechend ihrem Wert für Umwelt- und Klimaschutz bessergestellt werden.

Der Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten für Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bietet Landwirt\*innen innovative Betriebskonzepte und ist eine große Chance für Stadt-Umland-Beziehungen. Neben der Verwendung von Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern ist beispielsweise der Anbau von Rohrkolben, Torfmoos und anderen nachwachsenden Roh- und Dämmstoffen auf wiedervernässten Mooren ein wichtiger Zukunftsmarkt. Der Markt für solche ökologischen Dämmstoffe hat bereits einen Anteil von etwa 10 Prozent an Dämmstoffen und ist beständig im Wachsen.

Derzeit wird auch die Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) weiterentwickelt, in der Mindesteffizienzstandards für Gebäude festgelegt werden sollen.

Wir setzen uns für verbindliche Sanierungsziele ein, sodass die energetisch schlechtesten Häuser zuerst saniert werden. Menschen, die besondere finanzielle Herausforderungen mit energetisch schlechten Gebäuden haben, wollen wir gezielt unterstützen: Die ineffizientesten Häuser werden priorisiert saniert und von einer sozialer Zusatzförderung begleitet.

Es besteht immenses Potential für mehr Wohnraum in bestehenden Gebäuden, wenn wir Büro- oder Gewerbegebäude neu und zusätzlich nutzen. Verschiedene Nutzungsarten in Wohngebieten regelt die sogenannte Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Wir setzen uns dafür ein, dass Innenraum auf unterschiedliche Weise genutzt werden darf und auch genutzt wird. Das ist ein unkomplizierter Weg, um zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### **Wir gehen mit dem Bund als Bestandspionier voraus**

Die Aktivitäten der öffentlichen Hand sind ein enormer Wirtschaftsfaktor in Deutschland, gerade auch im Baubereich. Gleichzeitig kann von ihnen eine hohe Vorbildwirkung ausgehen. Das gilt auch beim Bauen im Bestand.

Wir wollen, dass der Bund seiner Verantwortung gerecht wird und vorangeht. Für bundeseigene Immobilien, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet werden, steht die Sanierung an erster Stelle. Dabei ist die serielle Sanierung eine Schlüsseltechnologie. Hierbei werden z. B. mit vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen Gebäude schnell und hochwertig energetisch saniert.

Wenn die öffentliche Hand Baumaßnahmen veranlasst, müssen zuerst alle Möglichkeiten des Baus mit und an Bestandsgebäuden genutzt werden. Bestandserweiterungen dürfen nur stattfinden, wenn alle Möglichkeiten, bestehende Gebäude aufzustocken, aus- oder umzubauen ausgeschöpft wurden. Neubauten wiederum dürfen nur stattfinden, wenn alle Potentiale der Bestandserweiterung - Aufstocken, Ausbauen, Umnutzen - herangezogen worden sind.

Wir möchten eine verbindliche Abfolge von Regeln und Schritten etablieren, bei denen die Möglichkeiten des Bauens im Bestand voll ausgeschöpft werden müssen, bevor erweitert oder neu gebaut werden darf. Wir wollen prüfen, ob eine Abrissgenehmigungspflicht eingeführt werden kann.

Diese Regeln und Schritte müssen an ökologische Kriterien geknüpft werden. Dazu zählen eine verbindliche Bauteilsichtung, ein verpflichtendes Rückbau-, Wiederverwendungs- und Recyclingkonzept sowie ein ökobilanzieller Vergleich zwischen Umbau und Neubau. Auch Länder und Kommunen können sich für öffentliche Bauvorhaben an dieser verbindlichen Abfolge von Regeln und Schritten orientieren.

### **Unsere Länder stehen in den Startlöchern**

Jedes Bundesland in Deutschland verfügt über eine eigene Landesbauordnung, die als Bauordnungsrecht Anforderungen an Bauvorhaben regelt. Die so genannte Musterbauordnung (MBO) wird von der Konferenz der Bauminister\*innen, also dem Zusammenschluss aller für Bau, Stadtentwicklung und Wohnen zuständige Minister\*innen der Länder, aufgestellt und soll die Landesbauordnungen vereinheitlichen. Sie wird auch als Standard- oder Mindestbauordnung bezeichnet und viele Landesbauordnungen orientieren sich an ihr. Demnach muss die Musterbauordnung eine Vorreiterrolle einnehmen und sollte klimapositives Bauen fördern sowie den Bau mit Bestand und den Umbau priorisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das leider noch nicht der Fall; wie ein Relikt aus alten Tagen werden in ihr noch immer die Neubau-Anforderungen als Standard angesetzt. Doch Bestandsgebäude können beispielsweise bei Brand- oder Schallschutz nicht die gleichen Anforderungen erfüllen. Der Weg zu mehr Bauen im Bestand führt über eine angepasste Musterbauordnung.

In einer angepassten Musterbauordnung muss der Bestandsschutz gewahrt, die Möglichkeit für Aufstockung von Bestandsgebäuden z. B. in Holzbauweise vereinfacht und die Anforderungen für Brandschutz, Schallschutz und an Autostellplätze angepasst werden. Es müssen endlich flächendeckend Typengenehmigungen eingeführt und Maßnahmen wie serielle Sanierung genehmigungsfrei werden. Die Musterbauordnung muss künftig dafür sorgen, dass Neubauten nachhaltig gestaltet werden und sie muss Bestandsbauten so lange wie ökologisch und wirtschaftlich möglich erhalten. Bei Erteilung einer Baugenehmigung soll vorab eine Ökobilanz vorgelegt werden und der Bau in Form eines Materialpasses dokumentiert werden. Wo immer möglich, sind zur Klimavorsorge Bauwerks- und Grundstücksbegrünungen einzurichten, nachwachsende Baustoffe zu verwenden und eine PV-Pflicht für Dächer von Neubauten und umfassenden Dachsanierungen vorzusehen.

Eine verpflichtende Abrissgenehmigung auf Basis von Ökobilanzierungen, sowie verpflichtende Bauteilsichtungen vor Rückbau würden die wertvollen Bauprodukte in Gebäuden schützen. Mit einer flexiblen Anwendung der MBO können wo sinnvoll Genehmigungen vereinfacht und somit Planungen beschleunigt werden. Kommune erhalten Gestaltungsfreiheiten, wenn die Ziele der Vorschriften anders erreicht werden können und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Wir wollen gemeinsam mit den Ländern eine alternative Musterbauordnung unterstützen, die ökologische Aspekte stärker einbezieht und Bürokratie abbaut. Verschiedene Initiativen haben in der Vergangenheit bereits gute Vorschläge für eine MusterUMBauordnung gemacht. Diese unterstützen wir ausdrücklich.

Die Musterbauordnung verweist für bestimmte Themen auf bestehende Normen. Teilweise führt das dazu, dass Planen und Bauen in einem engen Korsett von Vorgaben und Normen stattfindet. Normen schränken z. B. bei Schall- und Brandschutz die Gestaltungsfreiheit ein und erschweren das Bauen im Bestand. Aus dem Wunsch, mehr Freiheit für neue Ideen beim Bauen zu erlangen, entwickelte sich die Idee eines so genannten Gebäudetyps E. Gebäudetyp E steht für „einfaches“ oder „experimentelles“ Bauen und würde sich in den Bauordnungen neben den bestehenden Gebäudeklassen einordnen. So ein stark reduziertes Regelwerk kann den Planer\*innen ermöglichen, nachhaltiger zu Bauen. Schutzziele, wie Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz, gelten weiter.

Wir wollen die Idee des Gebäudetyps E vorantreiben, auf dem Weg zu mehr Freiheit für Bauen im Bestand.

Ganz am Anfang eines jeden Wandels, steht die Akzeptanz in der Gesellschaft. Dazu muss das Wissen zu Bauen im Bestand erlernt, verankert und verstetigt werden.

Wir setzen uns dafür ein, dass das Bauen im Bestand in Aus- und Weiterbildung, Lehre und Beruf verstärkt thematisiert wird.

### **So gelingt uns die Bauwende**

Die neue Norm muss das Bauen im Bestand sein. Dafür braucht es Vorzeigeprojekte vor Ort, progressive Planung und die richtigen Rahmenbedingungen. Als bündnisgrüne Bundestagsfraktion wollen wir diese Rahmenbedingungen schaffen. Durch auf den Bestand ausgerichtete Regelwerke, wie dem Gebäudeenergiegesetz, der Honorarordnung für Architekt\*innen und Ingenieur\*innen, der Musterbauordnung oder dem BauGB schaffen wir transparente und klare Vorgaben. Mit finanziellen Anreizen, wie einer erhöhten Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude erreichen wir Planungssicherheit. Als öffentliche Hand gehen wir als Vorbild voraus und priorisieren Sanierung und den Bestand. So schaffen wir neuen bezahlbaren Wohnraum, im Einklang mit dem Klima.

---

<sup>1</sup> Baukulturbericht 2022, S.25

<sup>2</sup> [https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen\\_13/Deutschlandstudie\\_2019.pdf](https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie_2019.pdf), Aufgerufen: 27.10.2023

<sup>3</sup> <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>, Aufgerufen: 27.10.2023

<sup>4</sup> Fuhrhop, Daniel (2023 i.V.): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz und das Beispiel „Wohnen für Hilfe“. Dissertation.

<sup>5</sup> <https://vbw-zukunftsrat.de/klima2030/Klima-2030-Studie-new.pdf> & [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK\\_BKB-22-23-D.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf) Aufgerufen: 27.10.2023

<sup>6</sup> Architects for future 2020, Umfrage der Architects for Future an planende Kolleg\*innen zu den Hindernissen beim Bauen im Bestand

<sup>7</sup> [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-39-2022-dl.pdf;jsessionid=B1B8B68CB47199DEE7A1F426244BE7C8.live21303?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-39-2022-dl.pdf;jsessionid=B1B8B68CB47199DEE7A1F426244BE7C8.live21303?__blob=publicationFile&v=3), Aufgerufen: 03.10.2023

<sup>8</sup> [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/384/bilder/dateien/2\\_tab\\_umweltschaedl-subventionen\\_2021-12-03.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/384/bilder/dateien/2_tab_umweltschaedl-subventionen_2021-12-03.pdf), Aufgerufen: 03.10.2023