



An die Geschäftsstelle der Bauministerkonferenz  
c/o Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Bund  
Hiroshimastraße 12-16, 10785 Berlin

## Offener Brief an die Bauministerkonferenz

**Aufruf: Gebäudeabriss muss zur Ausnahme werden – Bestandserhalt durch Sanierung und Umnutzung ist aus ökologischen und sozialen Gesichtspunkten geboten.**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, Frau Ministerin Razavi,  
Sehr geehrte Bauminister:innen der Länder,

zum 75-jährigen Jubiläum der Bauministerkonferenz möchten wir die Gelegenheit nutzen, um Sie eindringlich zur Weichenstellung für einen nachhaltigen Wandel im Bauwesen aufzurufen. Aus Sicht der Unterzeichner:innen müssen umgehend die Rechtsgrundlagen zur Einführung einer verpflichtenden Abrissgenehmigung für Bestandsgebäude sowie zur Vereinfachung von Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind verfassungsrechtlich zulässig und können unverzüglich umgesetzt werden, um den Umweltschutz, die Klimaverträglichkeit und die soziale Gerechtigkeit im Bau- und Wohnungswesen zu fördern.

Die Herstellung von Baumaterialien sowie die Errichtung, die Modernisierung und die Nutzung von Gebäuden verursachen ca. 40 % der nationalen Treibhausgasemissionen.<sup>1</sup> Deutschlandweit sind in Gebäuden 28 Milliarden Tonnen Baumaterialien verbaut<sup>2</sup> für deren Herstellung bereits enorme Mengen an Treibhausgasen freigesetzt wurden. Jedoch werden in Deutschland jährlich tausende Gebäude abgerissen<sup>3</sup> und neugebaut, obwohl sie durch Sanierung, Umnutzung oder Reaktivierung erhalten werden könnten. Dies steht dem dringend notwendigen Klima- und Ressourcenschutz im Bau- und Gebäudebereich erheblich entgegen. Aktuelle Studien und zahlreiche Praxisbeispiele belegen, dass es aus ökologischer und ökonomischer Sicht fast immer sinnvoll ist, ein Bestandsgebäude zu erhalten und energetisch zu sanieren, statt es für einen hoch energieeffizienten Neubau abzureißen.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Deutscher Bundestag Drucksache 20/47 Klimaschutzbericht 2021 nach § 10 Absatz 1 des Bundes Klimaschutzgesetzes, S. 17.; Bundesinstitute für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland (2020)

<sup>2</sup> Umweltbundesamt (2021), Umweltbundesamt (2016), „Das anthropogene Lager“, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/abfallwirtschaft/urban-mining/das-anthropogene-lager#status-quo-bestand-dynamik-und-eigenschaften>

<sup>3</sup> Laut Statistik werden jährlich rund 14.000 Gebäude abgerissen. Nach den Erfahrungen der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) erfasst die offizielle Statistik jedoch vermutlich nur einen Teil der tatsächlichen Abrisse. Siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bautätigkeit und Wohnungen. Fachserie 5 Reihe 1 (2021)

<sup>4</sup> Wenn man den gesamten Lebenszyklus berücksichtigt, verursacht die energetische Sanierung eines Gebäudes in der Regel nur halb so viele CO<sub>2</sub>-Emissionen wie ein Neubau. S. u.a. Sören Steger, Henning Wilts, Laura Bergs, Luisa Bergmann, Energetische Sanierung von Bestandsgebäude oder Neubau, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2022); Bundesstiftung Baukultur, Baukultur Bericht, Neue Umbaukultur 2022/23 (2022)

Lediglich die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum ist im Neubau einfacher und kostengünstiger als im Bestand. Diese Chance wird allerdings nicht ausreichend genutzt.

Überdies kann der Bestandserhalt in Zeiten eklatanten Wohnungsmangels, insbesondere im bezahlbaren Segment, zur Linderung von drängenden sozialpolitischen Problemen beitragen. Der Abriss und anschließende Neubau von Wohngebäuden führt in der Regel zur Verdrängung einkommensschwacher Mieter:innen und verschärft die soziale Ungleichheit, da die Mietpreise in den neu errichteten Gebäuden häufig deutlich höher sind. Aufgrund der fehlenden Abrissgenehmigung und mangelhaften gesetzlichen Vorgaben haben Eigentümer:innen und Investoren in den meisten Fällen die Befugnis, nach ihren persönlichen Interessen und Anliegen zu entscheiden, ob ein Gebäude saniert oder abgerissen wird. Dabei ist es nicht erforderlich Genehmigungen einzuholen, Transparenz herzustellen, Prüfungen durchzuführen oder soziale Belange zu berücksichtigen. Gleichwohl gilt es die Kosten für Sanierungsvorhaben sozialverträglich aufzufangen und Verdrängungseffekte zu vermeiden, indem das bestehende System der Modernisierungumlage grundlegend überarbeitet und eine Senkung der Wohnkosten im Zuge energetischer Modernisierung sichergestellt wird.

**Aus ökologischen und sozialen Gesichtspunkten ist es dringend erforderlich, willkürliche Abrisse zu verhindern und gleichzeitig Klima- und Umweltschutz sowie den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Der tatsächlich notwendige Neubau muss klima- und umweltgerecht, ressourcensparend und kreislauffähig sowie barrierefrei realisiert werden.**

**Deshalb fordern wir Sie im Rahmen der Bauministerkonferenz eindringlich auf,** folgende zentrale Rechtsgrundlagen in der Musterbauordnung und in Folge in den Landesbauordnungen zu schaffen:

**1) Festschreibung einer verpflichtenden Abrissgenehmigung für Bestandsgebäude in der Musterbauordnung (MBO § 80, 61) und in den Landesbauordnungen**

Abrisse müssen auf der Grundlage einer Prüfung der Umwelt- und Klimawirkung (Ökobilanzierung) genehmigungspflichtig werden. Erst wenn die Ökobilanzierung aufzeigt, dass unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus ein Abriss und Neubau ökologischer sind als ein Umbau bzw. eine Sanierung, ist ein Abriss zu bewilligen. Eine Bewilligungspflicht für den Abriss stellt sicher, dass jedem Abriss eine sorgfältige Prüfung durch Bauherr:innen und Behörden vorausgeht. Ausnahmetatbestände sollten für Gebäude bestehen, die nicht sanierungsfähig sind oder (auch nach/trotz einer Sanierung) nicht mehr nutzbar sind. Härtefälle sollten ebenfalls einer besonderen Regelung zugeführt werden. Solche Härtefälle könnten insbesondere dann bestehen, wenn soziale Gründe dafür bestehen, oder wenn die Ökobilanz nur sehr „knapp“ negativ ausfällt, die Sanierung aber mit deutlich höheren Kosten verbunden ist als der Abriss und Ersatzneubau. Die Abrissgenehmigung sollte nur erteilt werden dürfen, wenn ein Rückbau-, Wiederverwendungs- und Recyclingkonzept vorliegt.<sup>5</sup>

Mehrere Rechtsgutachten<sup>6</sup> belegen, dass eine allgemeine Genehmigungspflicht für Gebäudeabriss gekoppelt an eine Analyse der Ökobilanzierung verfassungsrechtlich zulässig und von den Bundesländern direkt und sofort umsetzbar ist. Mit der Verankerung einer solchen Genehmigung in den Bauordnungen können die Bundesmittelbaren und schnellen Beitrag zu Klima- und Ressourcenschutz sowie zur Förderung der sozialen Gerechtigkeit leisten.

---

<sup>5</sup> Als Grundvoraussetzung für die hochwertige Wertstoffgewinnung muss in der Planungsphase vor dem selektiven Rückbau eine Bauteilsichtung stattfinden, analog zur DIN SPEC 91484. Als Ergebnis der Bauteilsichtung ist ein Rückbau-, Wiederverwendungs- und Recyclingkonzept als Anleitung für den selektiven Rückbau zu erstellen, wie Schad- und Wertstoffe voneinander zu trennen sind und welche Bauteile bzw. Baustoffe wie in den Kreislauf zugeführt werden müssen.

<sup>6</sup> Prof. Dr. Remo Klinger, Yannis Haug-Jurgan: Kurzgutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Einführung einer verpflichtenden Abrissgenehmigung in den Bauordnungen der Länder: i. A. der Deutsche Umwelthilfe e.V. (2022); IKEM: Rechtliche Prüfung von Maßnahmen im Bereich Gebäude und Kreislaufwirtschaft. Juristische Kurzstudie i.A. des WWF Deutschland (2022)

## 2) Erleichterung von Umbau und Umnutzung des Bestands in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen

Die aktuellen Vorschriften in den Bauordnungen erschweren den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands deutlich. Das Bauen im Bestand (insbesondere Umnutzung, Umbau, Aufstockung) muss durch vereinfachte Genehmigungen gefördert werden, zum Beispiel durch den Entfall des Stellplatznachweises oder eine Flexibilisierung hinsichtlich der Abstandsflächen. Zudem soll der Genehmigungsprozess beschleunigt werden, indem Standardlösungen, zum Beispiel in Bezug auf Schallschutz und Brandschutz, erlaubt werden. Diese Standardlösungen können bspw. einem Anforderungskatalog entsprechen, der eine praxistaugliche Lösung vorschlägt. (Weiteres vgl. Vorschlag „Umbauordnung“, Architects for Future Deutschland e.V., 2021<sup>7</sup>; Offener Brief zur Umbauordnung des DiVB, 2023<sup>8</sup>; Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung, BAK, 2023<sup>9</sup>)

Mit dem 75-jährigen Jubiläum hat die Bauministerkonferenz eine historische Chance, die dringend erforderliche sozial und ökologisch nachhaltige Bauwende endlich konsequent anzugehen. Deshalb fordern wir Sie auf, umgehend **eine Novelle der Musterbauordnung auf den Weg zu bringen**, die willkürliche Gebäudeabrisse verhindert und das Bauen sowie Sanieren im Bestand gleichermaßen und zielgerichtet fördert. Wir würden uns sehr über die Möglichkeit freuen, unsere Vorschläge näher zu erläutern und stehen wir für einen konstruktiven Dialog und weitere Zusammenarbeit zur Verfügung. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Engagement für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bauordnung.

Mit freundlichen Grüßen



**Architects for Future Deutschland e.V.**  
*Luisa Ropelato (Vereinsvorständin)*



**Deutscher Mieterbund e.V.**  
*Dr. Melanie Weber-Moritz (Bundesdirektorin)*



**Deutsche Umwelthilfe e.V.**  
*Barbara Metz (Bundesgeschäftsführerin)*



**Der Paritätische Gesamtverband**  
*Dr. Ulrich Schneider (Hauptgeschäftsführer)*



**Sozialverband VdK Deutschland**  
*Verena Bentele (Präsidentin)*



**WWF Deutschland**  
*Kathrin Samson (Vorstand Naturschutz International und Deutschland)*

<sup>7</sup> <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-fur-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann>

<sup>8</sup> [https://divb.org/wp-content/uploads/2023/03/Schreiben-des-DiVB-an-die-ARGEBAU\\_7.3.2023.pdf](https://divb.org/wp-content/uploads/2023/03/Schreiben-des-DiVB-an-die-ARGEBAU_7.3.2023.pdf)

<sup>9</sup> [https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO\\_Endf-15-5-23.pdf](https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO_Endf-15-5-23.pdf)

## Mitunterzeichnende Verbände/ Organisationen



**Aktiv für Architektur**



**Bund Architektur und Umwelt e.V.**



**Bauwende e.V.**



**BERLINER MIETERVEREIN**

**Berliner Mieterverein e.V.**



**Bundesverband für Umweltberatung e.V.**



**Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland e.V.**



**Architektenkammer Berlin**



**Bundesverband Altbauerneuerung e.V.**



**Bund deutscher Architektinnen und  
Architekten**



**Bundesverband bauteilnetz Deutschland  
e.V.**



**Bund deutscher Baumeister, Architekten  
und Ingenieure**



**co2 online**



**Cradle to Cradle NGO**



**Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen**



**Deutsche Stiftung Denkmalschutz**



**Deutscher Naturschutz Ring**



**Deutsches Energieberater Netzwerk e.V.**



**Denkmalnetz Bayern**



**Fachverband Strohballenbau e.V.**



**GIH Bundesverband e.V.**



**Kulturerbe Netz.Berlin**



**Naturschutzbund Deutschland e.V.**



**natureplus e.V.**



**Norddeutsche Zentrum für Nachhaltiges Bauen**

**Weiterbildung Wissenschaft Wuppertal  
gGmbH**

**Mitunterzeichnende Hochschullehrer:innen**



Fachhochschule  
Nordwestschweiz

**Prof. Dr.-Ing. Linda Hildebrand,**  
**RWTH Aachen,**  
*Fakultät für Architektur*  
*Juniorprofessur Rezykliergerichtetes Bauen*

**Prof. Andrea Klinge,**  
**FHNW Basel**  
*Professur Zirkuläres Bauen*



**U N I K A S S E L**  
**V E R S I T Ä T**

**Prof. Dipl.-Ing. Eike Roswag-Klinge,**  
**Technische Universität Berlin**  
*Institut für Architektur*  
*Professur Konstruktives Entwerfen und*  
*klimagerechte Architektur, Natural Building Lab*

**Dr. phil. Alexander Stumm,**  
**Universität Kassel**  
*FB06 Architektur Stadtplanung*  
*Landschaftsplanung*  
*Fachgebiet Architekturtheorie und Entwerfen*

**Prof. Elisabeth Broermann,**  
**Technische Universität Berlin**  
*Institut für Architektur*  
*Fachgebiet Architecture for Future*

**Prof. Dipl.-Ing. Philipp Oswald,**  
**Universität Kassel**  
*FB06 Architektur Stadtplanung*  
*Landschaftsplanung*  
*Fachgebiet Architekturtheorie und Entwerfen*

**Prof. Adrian Nägel,**  
**Technische Universität Berlin**  
*Institut für Architektur*  
*Fachgebiet Architecture for Future*



**Prof. Heiner Lippe,**  
**Technische Hochschule Lübeck**  
*Professor Fachbereich Bauwesen*



**Prof. Dr.-Ing. Werner Lang,**  
**TU München**  
*Chair for Energy Efficient and Sustainable Design  
and Building*  
*School of Engineering and Design*



**Prof. Dr.-Ing. Andrea Benze,**  
**Hochschule München**  
*Professorin für Städtebau und Theorie der  
Stadt, Fakultät Architektur*



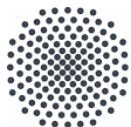
**Dipl.Ing. M.A Nicola Borgmann,**  
**Architekturgalerie München,**  
*Curator. Art Historian. Architect*



**Prof. Dr.-Ing. Architektin Anja Rosen,**  
**FH Münster // University of Applied  
Sciences**  
*CIRCULAR CONSTRUCTION*  
*Department D2 Konstruktion*  
*MSA // Münster School of Architecture*



**Dr. Daniel Fuhrhop,**  
**Carl von Ossietzky Universität Oldenburg**  
*Scientists for Future, Fachgruppe Bauen,  
Wohnen und Habitat*



**Universität Stuttgart**

**Prof. Dr. Martina Baum, Direktorin**  
**Städtebau-Institut, Universität Stuttgart**  
*Städtebau-Institut Stadtplanung &  
Entwerfen*



**Prof. Dipl.-Ing. Petra Riegler-Floors,**  
**Hochschule Trier - University of Applied  
Science**  
*Lehrgebiet Zirkuläres Bauen – Konstruktion –  
Material*



**BERGISCHE  
UNIVERSITÄT  
WUPPERTAL**

**Prof. Dipl.-Ing. Annette Hillebrandt,**  
**Bergische Universität Wuppertal**  
*Lehrstuhl Baukonstruktion | Entwurf |  
Materialkunde*  
*Fakultät für Architektur und  
Bauingenieurwesen*

**Prof. Dr.-Ing. Christoph Grafe,**  
**Bergische Universität Wuppertal,**  
*Professor Architekturgeschichte und -theorie,*  
*Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen,*

**Univ.-Prof. Dr.-Ing. Manfred Helmus,**  
**Bergische Universität Wuppertal,**  
*Universitätsprofessor*