Eine Erde.
Das ökumenische Netzwerk

„Gebäude nachhaltig mit Leben füllen“
Ein Plädoyer für den sozialgerechten und ressourcenschonenden Umgang mit Gebäuden

Inhalt

Warum dieses Plädoyer 1
Warum die intensivere Nutzung des Bestands die bessere Antwort auf Wohnungsknappheit ist 2
Wohnen als soziale Frage 3
Ungenutzte Potenziale im Bestand 4
Vorteile und Gewinne von besserer Nutzung des Bestands auf einen Blick: 6
Was kirchliche Gruppen und Organisationen in diesem Bereich tun können 7
1. In die eigenen Institutionen hinein wirken: Kirche als Vorbild 8
2. Kirche als vermittelnde Instanz 8
3. Kirche als politische Akteurin 8
Positive Beispiele aus dem kirchlichen Raum 9

Warum dieses Plädoyer

Bauen und Wohnen bringen erhebliche Klima- und Umweltbelastungen mit sich. Allein Heizen und Warmwasserbereitung verursachen etwa ein Drittel des Endenergiebedarfs in Deutschland.[1] Jeden Tag wird die Fläche von etwa 26 Fußballfeldern durch die Errichtung von Neubauten versiegelt. Hinzu kommt der Flächenverbrauch durch Straßen und Plätze, die im Umfeld der Gebäude entstehen und weitere Umweltbelastungen mit sich bringen. Gleichzeitig führt das Wohnen vor allem in den Ballungszentren wieder zu sozialen Notlagen. Heizkosten und Mieten steigen, und die Nachfrage nach – erschwinglichem – Wohnraum ist größer als das Angebot. Als Antwort darauf hat der Deutsche Bundestag im Oktober 2025 den „Bau-Turbo“ beschlossen. Mit ihm soll der Neubau von Wohnungen angekurbelt werden. Zahlreiche Fachleute, Verbände und Organisationen haben die damit verbundenen Änderungen des Baugesetzbuches kritisiert, so auch das ökumenische Netzwerk Eine Erde.

Es setzt sich schon seit langem intensiv mit den Folgen des zunehmenden Energie- und Ressourcenverbrauchs auseinander und mahnt zur Umkehr: Wenn die gesetzlich verankerten Klimaschutzziele erreicht werden sollen, ist ein „Weiter so“ ausgeschlossen. Allein auf Effizienzsteigerungen durch technischen Fortschritt zu setzen ist wirklichkeitsfremd. Das ist wissenschaftlich hinreichend erwiesen. Vielmehr muss Suffizienz, also die absolute Verringerung des Energie- und Ressourcenverbrauchs, zum handlungsleitenden Prinzip der deutschen Nachhaltigkeitspolitik werden – auch und insbesondere im Gebäude- und Wohnraumsektor.

[1] https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-energieverbrauch-fuer-gebaeude#welche-bedeutung-hat-der-indikator – Abruf: 31.10.2025

In einem Dialogprozess im September 2025 hat Eine Erde Expert:innen aus Wissenschaft, Bauwesen und Zivilgesellschaft[2] befragt, welche Lösungen sie für den Zielkonflikt zwischen mehr bezahlbarem Wohnraum und weniger Umweltbelastungen vorschlagen würden. Die Antwort war eindeutig: Nicht der Neubau sollte forciert werden, sondern die intensivere Nutzung vorhandener Gebäude und Flächen. Dazu gehörten kreative Wohnlösungen wie der Wohnungstausch ebenso wie das Umbauen, Aufstocken und Teilen von Bestandsbauten sowie die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnhäuser. Das Potenzial, hiermit materielle und finanzielle Ressourcen zu sparen, sei enorm.

Den Kirchen wurde empfohlen, in diesem Bereich mit gutem Beispiel voranzugehen. Sie sollten die ohnehin anstehende Konsolidierung ihres Gebäudebestands als Chance begreifen. Wenn es ihnen gelänge, ihre nicht mehr benötigten oder nicht mehr finanzierbaren Gebäude umwelt- und sozialverträglich umzunutzen, könnten sie der Transformation im Gebäudebereich wichtige Impulse geben und sich als Vorreiter und Vermittler bei der Gebäude- und Wohnraumsuffizienz profilieren. Durch ihre starke Vernetzung in die unterschiedlichsten Sozialräume hinein – egal ob auf dem Land oder in der Stadt, in Villen- oder Hochhausvierteln – hätten sie dafür ideale Voraussetzungen.

Das Netzwerk Eine Erde greift diese Anregungen auf und legt in diesem Impulspapier ausführlicher dar, welche Notwendigkeit besteht, der Wohnraum- und Umweltnot zu begegnen, und wie sich die Potenziale der Gebäude- und Wohnraumsuffizienz dafür konkret erschließen lassen.

Warum die intensivere Nutzung des Bestands die bessere Antwort auf Wohnungsknappheit ist

Der Bau- und Gebäudesektor verursacht erhebliche **Klima- und Umweltschäden**. Allein in Deutschland ist der Sektor für etwa 40 Prozent der Treibhausgasemissionen, 55 Prozent des Abfallaufkommens und 50 Prozent der verarbeiteten Rohstoffe verantwortlich.[3] Seit Jahren verfehlt der Gebäudebereich die nach dem Klimaschutzgesetz vorgegebenen Minderungsziele. Ohne eine Transformation des Gebäudesektors werden diese Ziele auch künftig nicht erreichbar sein. Erschwerend kommt hinzu, dass es eine große Nachfrage nach **bezahlbarem Wohnraum** gibt, die zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten führt. Ein unlösbarer Zielkonflikt?

Wohnen ist ein **Grundbedürfnis** und Recht eines jeden Menschen. Der Staat ist verpflichtet, das Recht auf Wohnen für alle Menschen zu gewährleisten. Es geht dabei um mehr als um ein Dach über dem Kopf. Die Wohnung als Zuhause erfüllt grundlegende soziale Funktionen (z. B. als privater Rückzugsort). Der Wohnstandort entscheidet über die Zugehörigkeit zu Nachbarschaften und sozialen Beziehungen und über die Zugänglichkeit von sozialen Infrastrukturen und Arbeitsplätzen. Die Lage der Wohnung ist damit auch entscheidend für Prozesse gesellschaftlicher Teilhabe und Chancengerechtigkeit.[4]

Laut Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft standen 2022 rund 43,1 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Seit 2011 ist der Bestand damit um 2,5 Millionen

---

[2] Unter den Teilnehmenden waren Vertreter:innen vom Öko-Institut, ifeu, Universität Flensburg, Klima-Allianz, Verband Wohneigentum, Kommunen, Architects4Future, BDA, Grüne Liga, WWF, Netzwerk Ressourcenwende, KIB e.V., Zukunft Klimasozial, Diakonie Deutschland, Klimaschutzmanager:innen und Mitarbeitende der Bauabteilungen in kirchlichen Institutionen.
[3] Bauwende Allianz
[4] bbsr-online-15-2024-dl.pdf

Wohnungen gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverträgen stieg von 7,28 Euro pro Quadratmeter und Monat im Jahr 2022 auf 7,62 Euro im Jahr 2024. Im Jahr 2022 hat die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens betragen. 2018 seien es noch 27,2 Prozent gewesen. [5]

Wohnen als soziale Frage

Während das Institut der deutschen Wirtschaft 2020 noch zu dem Ergebnis kam, dass nur ein kleiner Teil der Haushalte Probleme mit der Wohnkostenbelastung habe[6], zeichnet der Bauforschungsbericht 2023 der Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßen Bauens eine düstere Prognose: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sei künftig nicht mehr zu decken. Eine Kombination aus steigenden Zinsen, wachsenden Bau- und Investitionskosten, rechtlichen Anforderungen, Fachkräftemangel und steigenden Mietpreisen verteuert den Wohnungsbau. Insbesondere in Städten, wo die Bevölkerungsdichte hoch ist, die Überbelegungsquote weiterhin zunimmt und der **Druck auf den Wohnungsmarkt** wächst, besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt überfordert wird und die **soziale Stabilität in Gefahr** gerät.[7]

Die Zahlen des Deutschen Mieterbundes bestätigen das immer drängender werdende soziale Problem. Über die Hälfte (53 Prozent) der Bevölkerung in Deutschland lebt zur Miete, das entspricht rund 43 Mio. Personen. Diese teilen sich auf 21 Mio. Mieterhaushalte auf und haben im Schnitt ein geringeres Einkommen als Eigentümer:innen. Die Belastung durch Wohnkosten fällt dementsprechend wesentlich höher als im bundesweiten Durchschnitt aus. 4,3 Millionen Haushalte zahlen zwischen 30-40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten, bei 3,1 Millionen Haushalten sind es gar mehr als 40 Prozent. Wohnen wird zum **Armutsrisiko**. Von **Wohnarmut** wird gesprochen, wenn ein Haushalt mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Miete ausgeben muss. Über 21 Prozent der deutschen Bevölkerung (inklusive Wohngeldempfängern) sind laut einer Analyse des Paritätischen Gesamtverbands von 2025 von Wohnarmut betroffen.[8]

Laut Mieterbund geht der starke Anstieg der Mieten auch auf den **Rückgang der Sozialwohnungen** in Deutschland seit 1990 zurück. Der Bestand an Sozialwohnungen nimmt weiter ab. Jährlich fallen rund 41.000 Sozialwohnungen aus der Preisbindung. Von den Neubauten im Jahr 2022 entfallen nur rund 10 Prozent auf bezahlbare Sozialwohnungen.[9] 4,6 Millionen Haushalte erhielten 2023 Leistungen für Unterkunft und Heizung bzw. Wohngeld. Dies entspricht einem Anteil von elf Prozent aller privaten Haushalte. Vor diesem Hintergrund forderte das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, ein Zusammenschluss aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozialverbänden und Branchenverbänden der Bauwirtschaft eine gemeinsame Sozialwohnungsbauoffensive von Bund und Ländern.[10] Fehlender und bezahlbarer Wohnraum wird zum **Standortfaktor** und zum sozialen Sprengstoff für die Kommunen.

---

[5] Deutscher Bundestag Drucksache 21/2170 --- Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2024
[6] Wohnen – die neue soziale Frage? - Institut der deutschen Wirtschaft (IW)
[7] Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V., Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland, Der Chancen-Check für den Wohnungsbau 2023. Link.

[8] Neue Studie: Wohnen macht arm – Armutsquote höher als gedacht - Sozialverband VdK Deutschland e.V.
[9] Zahlen & Fakten - Deutscher Mieterbund
[10] Studie ermittelt für 2023 Rekord-Wohnungsdefizit: Über 700.000 Wohnungen fehlen - Deutscher Mieterbund

Ungenutzte Potenziale im Bestand

Die **Forderungen nach mehr Neubau** scheinen angesichts dieser Herausforderungen naheliegend, sie blenden jedoch die Klima- und Umweltfolgen wie den Flächen- und Ressourcenverbrauch völlig aus. Wesentlich nachhaltiger wäre es, zunächst die Potenziale im Gebäudebestand zu nutzen. Bundesweit haben 2022 laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus mehr als 1,92 Millionen Wohnungen leer gestanden. Dies entspricht einem Anteil von 4,5 Prozent. Darüber hinaus gibt es einen hohen Anteil an **ungenutztem unsichtbarem Wohnraum**. Dazu gehören zum Beispiel Zimmer in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die nicht mehr benötigt werden. Diese Räume könnten eine Lösung für den Wohnungsmarkt darstellen, da sie einen Beitrag leisten würden, die ökonomischen und ökologischen Kosten von Neubauten zu vermeiden. Schätzungen zufolge könnten über das Ausschöpfen aller Möglichkeiten des unsichtbaren Wohnraums **100.000 Wohnungen** geschaffen werden.[11] In einer EU-weiten Studie wurde das theoretische Wohnpotenzial von unterbelegten Wohnräumen analysiert. Auf der Grundlage von Daten aus der EU-Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen ergab sich ein Potenzial im EU-Bestand von etwa 152 Millionen Zimmern. Dies entspräche 50 Millionen zusätzlichen Dreizimmerwohnungen im Gebäudebestand, was Wohnraum für 100 Millionen Menschen oder 23 Prozent der EU-Bevölkerung bieten würde.[12]

Es kann in Bezug auf den Wohnraum daher eher von einem **Verteilungsproblem** als von einem Wohnraummangel gesprochen werden.[13] Die Entwicklung der **durchschnittlichen Wohnfläche** pro Kopf in Deutschland nimmt seit Jahrzehnten zu und ist ein Indikator für die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Während 1990 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 34,8 m² betrug, wurden 2024 47,5 m² pro Person berechnet.[14] Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Der Trend zu Haushalten mit weniger Personen führt dazu, dass die Bevölkerung insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht. Dies hat erhebliche Umweltauswirkungen wie mehr Energie- und Ressourcenverbrauch sowie Schadstoffemissionen und die Versiegelung von Böden nicht nur durch die Gebäude, sondern auch durch die damit einhergehende Infrastruktur. Die zunehmende Wohnfläche macht einen Großteil der Energieeffizienzgewinne, die in den letzten Jahren im Gebäudesektor realisiert werden konnten, wieder zunichte.[15] Berechnungen zeigen, dass vor allem eine Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche Einsparungen erzielen kann. Im besten Fall sinken die jährlichen Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebetrieb um rund 11 Mio. Tonnen und bei den grauen Emissionen, d. h. dem Energieaufwand für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (wie Herstellung der Materialien, Transport, Rückbau), um rund 9 Mio. Tonnen.[16]

Beim Blick auf die Wohnfläche ist zu berücksichtigen, dass Wohnraum zwischen den **unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen** und **regional** sehr unterschiedlich verteilt ist. Bei der durchschnittlichen Wohnfläche sind große **Unterschiede zwischen Stadt und Land** sowie

---

[11] Daniel Fuhrhop, Der unsichtbare Wohnraum, 2023 Link

[12] Housing for millions without new buildings? An analysis of the theoretical housing potential of under-occupied dwellings in the European building stock - IOPscience

[13] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf;jsessionid=84C6265F2849813A8E98047A1FFACA74.live21321?__blob=publicationFile&v=2

[14] Wohnfläche | Umweltbundesamt

[15] Seit 1990 ist zwar die verbrauchte Energie pro Quadratmeter Wohnfläche von 244 auf 176 Kilowattstunden im Jahr 2020 gesunken – gleichzeitig aber stieg die Wohnfläche pro Kopf von 35 auf 47 Quadratmeter.

[16] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf;jsessionid=84C6265F2849813A8E98047A1FFACA74.live21321?__blob=publicationFile&v=2

Einkommens- und Altersgruppen zu verzeichnen. Vor allem zwischen den Altersgruppen zeigt sich eine hohe Bandbreite von rund 30 m² bei den unter 25-Jährigen bis zu 60 m² bei den über 70-Jährigen. In Städten wohnen etwa 16 Prozent in überbelegten Wohnungen.[17] In großen Teilen Ostdeutschlands hingegen gibt es mehr Leerstand als Nachfrage[18]. Erhebungen in Städten bestätigen, dass ein Teil der Bevölkerung eine kleinere Wohnung bevorzugen würde. Eine repräsentative Befragung in Norderstedt in Schleswig-Holstein zum Thema „Zukunftsstadt: nachhaltiges Wohnen" zum Beispiel zeigte ein großes Interesse an sehr kleinen Wohnungen, das aber nicht dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt entspricht.[19] Die Verteilungsproblematik wird dadurch verstärkt, dass auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt viele Mieter:innen nur geringe Entscheidungs-, Einfluss- und Ausweichmöglichkeiten haben, weil finanzielle Mittel oder Arbeitsplatzmobilität sehr gering sind.[20]

In Zeiten von Wohnraumknappheit, Klimawandel und Einsamkeit im Alter sind deshalb **kreative Wohnlösungen** gefragter denn je. Diese müssen nicht nur die bestehenden Ungleichheiten bedenken, sondern sich auch auf **erwartbare demografische Veränderungen** einstellen. Es gibt im Gebäudebestand die Möglichkeit, die anvisierten Wohnungszahlen zu erreichen, beispielsweise durch Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum, Aufstockung von (Nicht-)Wohngebäuden, Unterteilung von Einfamilienhäusern in kleinere Wohneinheiten, Wohnungstausch, Wohnpatenschaften oder Nutzung von Leerstand im ländlichen Raum – und nicht nur dort.

Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der sich verstärkenden Flächenkonkurrenzen, den Bestand zu aktivieren und Leerstände zu ertüchtigen.[21] Komplexe Regeln im Bau- und Planungsrecht erschweren diese Ziele allerdings. Die Kommunen bräuchten mehr Gestaltungsspielraum.

Das Potenzial an ungenutzten Gebäudeflächen ist groß. Würde es gelingen, diese Potenziale zu heben, könnte sehr viel Wohnraum im Bestand geschaffen werden. Einige Kommunen verfolgen bereits vielversprechende Ansätze, etwa Wohnungstauschbörsen, Zuschüsse zum Erwerb von Altbauten oder Beratungsangebote bei der Umstrukturierung von Wohnraum. Unterbelegte Ein- und Zweifamilienhäuser sind eine **besondere Zielgruppe** aufgrund der hohen Einsparpotenziale und ihrer großen Anzahl. Eine Befragung des **Verbands Wohneigentum** unter Wohneigentümer:innen im vergangenen Jahr unterstreicht dieses. Rund ein Drittel der Befragten zeigt sich aufgeschlossen, einen Teil ihres Wohnraums zu vermieten oder ihre Wohnfläche durch einen Umzug zu verkleinern.[22] Für ungenutzte Gebäudeflächen sollten **Strategien zur Beseitigung und Vermeidung von Unterbelegung oder Leerstand** entwickelt werden.

---

[17] https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html

[18] https://mieterbund.de/app/uploads/2024/01/Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf
[19] Zukunftsstadt / Stadt Norderstedt
[20] https://www.diakonie.de/diakonie_de/user_upload/diakonie.de/PDFs/Gutachten_soz-%C3%B6ko_Existenzminimum.pdf
[21] https://www.landkreistag.de/images/stories/themen/Umwelt_und_Bauen/240726_Stn_Leerstandsaktivierung.pdf
[22] https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640

Vorteile und Gewinne von besserer Nutzung des Bestands auf einen Blick

- Durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete könnten schätzungsweise allein in Deutschland jährlich 50.000 zusätzliche Wohnungen entstehen mit deutlich geringerem Ressourceneinsatz als bei Neubauten.[23] Der ivd Immobilienverband spricht von einem Potenzial von 240.000 Wohnungen pro Jahr durch Umbau, Aufstockung oder Nachverdichtung im Bestand.[24] Damit kann auch der Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen gedeckt werden.[25]

- Die Nutzung von (nicht benötigten) Gebäudeflächen im Bestand ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht günstiger als Neubau. Untersuchungen zeigen, dass Aufstockungen oder Umnutzungen von Bürogebäuden im Vergleich zu einem konventionellen Neubau 28 Prozent bzw. 62 Prozent günstiger sind. Die Preisunterschiede werden wahrscheinlich hinsichtlich steigernder Bauzinsen, Problemen in den Lieferketten, veränderten Förderbedingungen, der allgemeinen Inflation sowie des Fachkräfte- und Materialmangels weiter steigen.[26]

- Die soziale Infrastruktur in einem Quartier wird bei bedarfsgerechter Wohnraumversorgung stabilisiert. Nach Angaben der Bundesregierung wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnen stark zunehmen. Die Zahl der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren wird von 2022 bis 2035 um rund 975 000 Haushalte auf 13,98 Millionen Haushalte steigen. Im selben Zeitraum steigt die Zahl der älteren Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen um knapp 259 000 auf 3,71 Millionen Haushalte.[27]

- Gemeinschaftliche Wohnformen und gute Nachbarschaft verringern das Risiko von Einsamkeit, was ein zunehmend gesellschaftliches Problem aller Altersgruppen ist. Projekte wie z.B. „Wohnen für Hilfe“ zeigen, dass sich für ältere und junge Menschen win-win-Situationen ergeben und ältere Menschen entlastet werden. Gemeinschaftliches Wohnen wird in Zukunft mit Blick auf die alternde Gesellschaft und der Versorgungslücke bei der Pflege an Bedeutung gewinnen. Zugleich dienen soziale Kontakte und Gemeinschaft der Prävention von Demenz.[28]

- Wohnraummangel hemmt den Zuzug von Arbeitskräften in produktive Regionen. Daher fordert u. a. der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Wohnraum im Bestand effizienter zu nutzen.[29]

- Risiken für eine Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich werden durch (Um-)Nutzungen im Bestand reduziert. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Neubauten ist mit

---

[23] Daniel Fuhrhop (2023): „Der unsichtbare Wohnraum“
[24] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf;jsessionid=84C6265F2849813A8E98047A1FFACA74.live21321?__blob=publicationFile&v=2

[25] Deschermeier, P., Hagenberg, A.-M., Henger, R. (2023): Wie groß ist der Bedarf an neuen Sozialwohnungen? IW-Kurzbericht, Nr. 87, Köln. URL: https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger- wie-gross-ist-der-bedarf-an-neuen-sozialwohnungen.html

[26] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf;jsessionid=84C6265F2849813A8E98047A1FFACA74.live21321?__blob=publicationFile&v=2
[27] Drucksache 21/2488
[28] Einsamkeit & Demenz: Warum soziale Kontakte schützen | Alzheimer Forschung Initiative e.V. (AFI)
[29] https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf

Blick auf die Biodiversitätskrise, Klimaanpassungsmaßnahmen und landwirtschaftliche Nutzflächen extrem kritisch zu bewerten. Gerade vor dem Hintergrund, dass allein in den Ballungszentren 2,3 bis 2,7 Millionen Wohneinheiten durch Aufstockung und Umnutzung von Bürogebäuden geschaffen werden könnten, scheint ein fahrlässiges Bauen im Außenbereich unangebracht. Daher sollte sich die Politik vermehrt mit der Frage auseinandersetzen, wie die enormen Innenentwicklungspotenziale systematisch und schnell erschlossen werden können.[30]

Was kirchliche Gruppen und Organisationen in diesem Bereich tun können

Die Kirchen in Deutschland setzen sich angesichts ihres umfassenden Gebäudebestands seit vielen Jahren intensiv mit der zukünftigen Nutzung von Gebäuden auseinander. Allein die evangelische Kirche in Deutschland verfügt über mehr als 74.000 Gebäude[31] (Kindergärten, Pfarrhäuser, Kirchen, Kapellen und Gemeindehäuser), hinzu kommen die Gebäude der diakonischen Einrichtungen. Es handelt sich zwar größtenteils nicht um Wohngebäude, dennoch verfügen kirchliche Organisationen über weitreichende Erfahrungen in der Immobilienentwicklung und mit neuen Nutzungskonzepten.

Vor diesem Hintergrund haben sich das Kommissariat der deutschen Bischöfe- Katholische Büro in Berlin - und die Bevollmächtigte des Rats der EKD bei der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union in einer **ökumenischen Stellungnahme** im September 2025 kritisch zum Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz, dem sogenannten Bau-Turbo geäußert und bestärken die Position zu Gebäude- und Wohnraumsuffizienz. Die Berliner Büros begrüßen das Ziel, den Wohnraummangel zu bekämpfen. Sie weisen jedoch darauf hin, dass es auch in Zeiten eines akuten Wohnraummangels essenziell ist, nicht nur bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, sondern diesen Wohnraum auch umwelt-, klimaschutz- und klimaanpassungsgerecht herzustellen sowie dafür zu sorgen, dass dabei hinreichend Sozialwohnungsraum entsteht. Aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen gilt bei der Wohnraumschaffung daher ein Vorrang der Bestandsnutzung. Erst wenn darüber kein ausreichender Wohnraum in einer bestimmten Region geschaffen werden kann, sollte auf die nächste Option zurückgegriffen werden. Mit der beschlossenen Gesetzesänderung sei die Chance vertan worden, Bauen im Bestand und die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu priorisieren.[32]

In den kirchlichen Klimaschutzplänen kommt dem Bereich Gebäude eine zentrale Bedeutung zu, da ein Großteil der eigenen Treibhausgasemissionen durch sie verursacht wird. Aufgrund der rückläufigen Mitgliederzahlen und sinkenden Kirchensteuereinnahmen wird seit etlichen Jahren diskutiert, wie viel Gebäudefläche auf Dauer für die kirchliche Arbeit noch benötigt wird und auch finanziert und gepflegt werden kann. Die energetische Sanierung ist mit hohen Kosten verbunden und kann nur für einen Teil des Gebäudebestands finanziert werden. In vielen Kirchen werden der zukünftige Bedarf prognostiziert und langfristige Planungen angestellt. Dabei spielen Umbau und Umnutzung z. B. von Gemeinderäumen in Pflegeeinrichtungen eine große Rolle. Als Alternative zur

---

[30] Bauturbo auf der Zielgeraden: Was kann auf den letzten Metern noch gerettet werden? – Klimaschutz im Bundestag e. V.

[31] https://www.ekd.de/statistik-kirchen-und-gebaeude-44296.htm

[32] Gemeinsame Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Kath Büro

Veräußerung kirchlicher Liegenschaften sind Kooperationen mit örtlichen Kommunen oder Gemeinden anderer Konfessionen zur gemeinschaftlichen Entwicklung und Nutzung des Gebäudebestands entstanden. Kirchengemeinden sind oftmals gut vor Ort vernetzt und haben Zugang zu verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

In dem eingangs erwähnten Dialogprozess von Eine Erde mit Expert:innen aus Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Verbänden, Kommunen und Kirchen zur Rolle von Kirche im Bereich der Gebäude- und Wohnraumsuffizienz wurde sehr deutlich, dass den Kirchen von außen eine aktive Rolle mit konkreten Aufgaben zugeschrieben wurde. Diese beziehen sich auf drei Aktionsfelder:

1. **In die eigenen Institutionen hinein wirken: Kirche als Vorbild**

   Kirchliche Organisationen können durch ihr eigenes Verhalten Vorbild sein. Die Kirchen stehen vor der Herausforderung, für ihre eigenen Immobilien Nutzungskonzepte zu entwickeln. Durch Kooperationen im Sozialraum können kreative Lösungen entstehen, die in die Nachbarschaft hinein wirken. Gerade in Dörfern fehlen oft größere Gemeinschaftsräume. Diese könnten durch Kirchen bereitgestellt und gemeinsam mit anderen betrieben werden. Auch bei der Nachnutzung sollten nicht allein wirtschaftliche, sondern auch soziale und ökologische Kriterien angelegt werden. Soziale Einrichtungen (Beratungsstellen, Pflege, Kitas) in kirchlicher Trägerschaft könnten erste Nutzergruppen sein neben der Kommunalverwaltung und Vereinen. Hierzu könnten die Rahmenrichtlinien in den Kirchen geprüft werden und Handreichungen, Leitfäden, Beratungs- oder Ausbildungsmodule („Suffizienzlotsen“) entstehen.

2. **Kirche als vermittelnde Instanz**

   Kirchen sind nah an den Menschen im Sozialraum und haben Zugang zu unterschiedlichen Gruppen in der Nachbarschaft. Sie können Verständnis aufbringen für die (Wohn-)Situation von älteren Menschen und Gemeinschaft gegen Einsamkeit setzen. Eine vermittelnde Rolle ohne (kommerzielle) Eigeninteressen wird als glaubwürdig wahrgenommen. Auf lokaler Ebene gibt es gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren bei einzelnen Projekten. Neben der Wohnungswirtschaft und Architektenverbänden könnten auch Seniorenbeiräte gute Partner sein. Die Diakonie Deutschland hatte als Konzept Kirche als Intermediär vorgestellt, eine Kontaktperson auf Kirchenkreis-/Kirchenbezirksebene, die für alle Fragen rund ums Wohnen ansprechbar wäre. Eine andere Idee könnte sein, die Beratungsangebote von Diakonie und Caritas zu erweitern um die Vermittlung oder Anregung von Wohnpartnerschaften, Untervermietung, Umzug etc. Wohnforen als Plattform für Wohnungsgebende und -suchende wären eine Möglichkeit vor allem für Citykirchen in Ballungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage.

3. **Kirche als politische Akteurin**

   Kirchen werden keine Partikularinteressen zugeschrieben. Daher sei eine Allianz mit zivilgesellschaftlichen Organisationen empfehlenswert. Kirchen könnten im politischen Dialog grundsätzliche Überzeugungsarbeit leisten, um den Boden für den Bedarf für Gebäude- und Wohnraumsuffizienz zu bereiten. Fragen wie “Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum?”, “Wie aktivieren wir den Leerstand in ländlichen Räumen vor allem in den Dorfzentren?” oder “Wie sieht gutes Wohnen in einer alternden Gesellschaft aus?” könnten wesentliche Punkte sein, die Kirchen ansprechen, während die Baufachleute die technischen Forderungen einbringen. Mit der ethisch-sozialen Orientierung und der Betonung von Gerechtigkeit könnte Kirche dazu beitragen, die Suffizienzdebatte zu entpolitisieren. Die politischen Forderungen sollten vor allem auf den eigenen Erfahrungen mit der Immobilienentwicklung aufbauen und könnten folgendes umfassen:

- **Förderung von Wohnraumagenturen:** Sie wären ein geeignetes Instrument im Rahmen der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie. Der Bund könnte sich anteilig an ihrer Förderung auf kommunaler Ebene beteiligen. Wohnraumagenturen beraten dort zu den vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens, geben Auskünfte zu Sanierung, Umbau, Teilung, Untervermietung oder Tausch von Wohnraum und vermitteln Expertise. Hierzu zählt auch die Aus- und Weiterbildung von Energieberaterinnen und -beratern. Diese sollte um Suffizienzansätze erweitert werden. Dies gilt auch für die bestehenden geförderten Beratungsangebote etwa der Energieagenturen oder von Klimaschutz- und Quartiersmanager:innen. Die Forderung nach einer Förderung von Wohnraumagenturen könnte von den Kirchen auf allen politischen Ebenen (Bund, Land, Kommunen) eingebracht werden.

- **MusterUMbauordnung:** Zur Flexibilisierung der Vorgaben zum Bauen im Bestand sollte auf der Bundesebene eine MusterUMbauordnung entwickelt werden, um Umbauten zu erleichtern und kostengünstiger zu machen und damit zu fördern. Die MusterUMbauordnung könnte die Erfordernis einer Genehmigung von Abrissarbeiten (um die Hürde für den Abriss zu erhöhen), die Abschaffung der Stellplatzpflicht oder die Erleichterung der Nutzung von recycelten Baustoffen beinhalten. Da für den Bau die Bundesländer zuständig sind, gelte es ergänzend die Landesbauordnungen zu ändern.

- **Förderprogramme:** Förderprogramme sollten hinsichtlich ihrer negativen Umweltauswirkungen überprüft werden. Der Bund sollte seine Neubauförderung sukzessive einstellen und stattdessen das (Um-)Bauen im Bestand forcieren, um die Generationengerechtigkeit und das zirkuläre Wohnen zu unterstützen. Solche Programme könnten die Förderung der Anpassung von Gebäuden an veränderte Bedarfe beinhalten, etwa durch die Teilung von Bestandswohnraum oder die Errichtung von flexibel nutzbarem Wohnraum, die Förderung des Umzugs bei Wohnraumbedarfsreduzierung oder die Förderung baulicher Teilung von Einfamilienhäusern unter der Bedingung, dass die neu entstandene Wohneinheit vermietet oder verkauft wird.

Positive Beispiele aus dem kirchlichen Raum

Um Leerstand zu vermeiden, Bestand zu erhalten und umzunutzen, gehen kirchliche Organisationen neue Wege. Hier einige Beispiele:

- Die **katholische Kirchengemeinde St. Altfrid in Gifhorn** hat sich im Rahmen der lokalen Kirchenentwicklung mit der Frage beschäftigt, welche Bedarfe nicht nur die Kirchengemeinde selbst, sondern auch die Nachbarn und die Kommune im Sozialraum haben und welche Orte dafür gebraucht werden. Herausgekommen ist eine sozialraumorientierte Nutzung der Gebäude gemeinsam mit dem Caritasverband, dem Frauenhaus, Beratungsstellen und Second-Hand-Läden.

- Das Klimaschutzkonzept der **Evangelischen Kirche in Baden** sieht nicht nur vor, den Gebäudebestand energetisch zu sanieren und neue Technologien und Energieträger einzuführen, sondern auch optimierte Nutzungsformen zu suchen, die flexibel mit anderen Akteuren (z. B. kommunale Nutzer bzw. ökumenische Nutzung) ausgestaltet werden. Ein gelungenes Beispiel für die Umnutzung ist die Trinitatiskirche in Mannheim, die durch die gute Zusammenarbeit von Akteur:innen von Kirche, Stadt und Kunst als Tanz- und Theaterstätte genutzt wird: https://eintanzhaus.de/das-haus/haus-geschichte/

- In der Evangelischen Kirche im Rheinland hat die **Kirchengemeinde Essen-Rellinghausen** den Gebäudebestand sinnvoll genutzt: Dazu wurden Gebäude aufgegeben, Räume umgenutzt, Areale verpachtet und Aktivitäten an einem Ort gebündelt. Der Prozess war für die Gemeinde nicht einfach, aber im Ergebnis für alle Parteien zufriedenstellend: https://multimedia.ekir.de/ein-zuhause-fuer-alle#353406387

- Die **Erzdiözese Freiburg** hat die Potenziale von Co-Working Angeboten neu entdeckt. Die Räume werden nicht nur besser ausgelastet, sie haben weitere positive Effekte. Mit kirchlichen Coworking Spaces bieten Kirchengemeinden Orte von New Work und eröffnen damit eine neue Form der Gemeinschaftsbildung. Sie beteiligen sich selbst aktiv an der Sozialraumgestaltung und gehen über den Tellerrand in bereichernde Kooperationen: https://www.ebfr.de/erzdioezese-freiburg/erzbischoefliches-seelsorgeamt/kirchenentwicklung-und-pastorale-innovation-abt-1/pastorale-projekte-und-grunddienste/coworking-und-kirche/

- Die **Prot. Kirchengemeinde Laumersheim in der Pfalz** hat den Gemeinderaum durch den Einbau einer Glastrennwand in den Kirchraum integriert. Das Gemeindehaus wurde verkauft. Kirchencafé, Konfirmandentreffen, Spieleabende etc. finden nun in der Kirche statt und haben das Gemeindeleben bereichert. Weitere Beispiele aus der Pfalz sind hier zu finden: Räume für morgen: Best Practice in der Landeskirche

- Die **Evangelische Maria-Magdalena-Gemeinde Drais-Lerchenberg** hat ihren Kirchraum in einen Ort der Begegnung umgewandelt. Die „Cafedrale C41“ vereint im Kirchraum Spiritualität und Kultur in vielfältiger Form: von **traditionellen Gottesdiensten** über **Wohnzimmergottesdienste** bis zur familienfreundlichen **"Kirche Kunterbunt"** bis hin zum Café, Co-Working und Konzerten: Home | Cafédrale C41

- Das ehemalige **Markus Pfarrhaus in Singen** ist wieder mit Leben gefüllt: eine Wohngenossenschaft hat das Haus bezogen. Die Wohngemeinschaft lebt nach den Grundsätzen Einfachheit, Achtsamkeit, Gebet und Engagement im Stadtteil Singen-Süd: Als Wohngemeinschaft im Stadtteil wirken, inspiriert vom Weg Jesu. wg zimmer. wg suche

- Das **Erzbistum Paderborn** und der **Fußballverein Borussia Dortmund** haben 2024 in einer bisher einzigartigen Kooperation zwischen Kirche und Zivilgesellschaft ein gemeinsames Zentrum für Begegnung, Kommunikation und Werte gegründet. Ausgangspunkt ist die Dreifaltigkeitskirche in der Dortmunder Nordstadt. Der Ort spielt eine wichtige Rolle in der Entstehungsgeschichte des Vereins. Das Bau- und Sozialprojekt heißt ***„BVB-Gründerkirche – Glaube, Liebe, Fußball”*** und ist gemeinnützig. Die Kirche blieb damit als Gotteshaus erhalten und wurde als Ort zum Träger einer Vielzahl sozial-diakonischer Projekte erweitert: Start - BVB-Gründerkirche