

# ressourcenwende

## Policy Briefing

### *Wir brauchen eine sozial-ökologische Wohn- und Bauwende*

#### Mietenpolitik – Wem gehört die Stadt?

##### Vision

Alle Menschen wohnen auf genug Raum, zu leistbaren Preisen und können sicher dortbleiben. Wohnraum wird für die Menschen, die ihn nutzen geplant, verwaltet und gebaut. Er ist keine Ware und kein Spekulationsobjekt.

#### **Aktueller Stand:**

Mieten sind in vielen deutschen Städten so teuer wie noch nie. 2019 lebten in Deutschland 11,4 Millionen Menschen in Haushalten, die durch ihre Wohnkosten überlastet sind. Sie mussten dafür mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens ausgeben. Insbesondere Haushalte mit geringeren Einkommen haben eine relativ höhere Mietbelastung. Ein Grund dafür ist, dass mit Wohnraum spekuliert wird und Mieterhöhungen häufig der Profitmaximierung dienen. Insbesondere in den größten, privatwirtschaftlichen Wohnungskonzernen wird über die Miete Rendite für Aktionär\*innen erwirtschaftet, die über Aktienfonds mit diversen Portfolios Geld anlegen.

Menschen werden durch steigende Mieten aus ihren Wohnungen und Nachbarschaften verdrängt und Familien finden keine ausreichend großen Wohnungen mehr. Sie weichen deswegen in die Stadtrandlagen oder Sattelietensiedlungen aus und werden zu langen Pendelzeiten gezwungen oder finden gar keine Wohnung mehr und werden wohnungslos. Gleichzeitig bleiben Alleinstehende, Verwitwete und ältere Paare, deren Kinder ausgezogen sind, in zu großen Wohnungen, da ihre alten Mietverträge günstiger sind als Neumietverträge. Oft können sie die großen Wohnungen kaum in Stand halten und beheizen, aber finden keine kleineren bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen. Andererseits stehen aus profitstrategischen Gründen Wohnungen leer oder werden dem Wohnungsmarkt entzogen, indem sie als teure Montage- oder Ferienunterkünfte angeboten werden. Profitorientierter Neubau ist wegen der begrenzten Ressourcen teuer. Bei den gegenwärtigen Grundstückspreisen kann er den Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum nicht decken.

##### Forderung

Mieter\*innen haben ein Anrecht auf genug bezahlbaren, ökologischen und sicheren Wohnraum. Die Politik muss dieses Anrecht gewährleisten. D.h. Wohnraum muss gemeinwohlorientiert verwaltet und geplant werden.

# ressourcenwende

## Im Detail:

- **Wohnraum muss suffizient genutzt werden:** Jede\*r sollte ein Recht auf genug Wohnraum haben. Bei Verkleinerung der Haushalte muss eine Anpassung der Wohnfläche (bspw. durch Umzug) unterstützt werden.
- Die **Mieten müssen so gedeckelt und gebremst** und Wohnungen in Stand gehalten werden, dass sich alle Mieter\*innen genug qualitativen Wohnraum leisten können.
- **Modernisierungen** müssen einen hohen ökologischen Nutzen haben und sozial verträglich sein. Sie sollten mehrheitlich von Staat und Vermieter\*innen finanziert werden und **warmmietenneutral** erfolgen. **Instandhaltungskosten** sind von den Vermieter\*innen über die eingenommene Miete zu finanzieren und konsequent von den ökologischen Modernisierungskosten getrennt zu betrachten.
- **Der Mietspiegel muss reformiert werden:** Solange es keine oder nicht ausreichend gemeinnützige Konkurrenz am Markt gibt, müssen unbedingt auch **unveränderte Mieten** berücksichtigt werden.
- Instrumente wie der **ökologische Mietspiegel** mit Einbeziehung von Energiekosten sollten auf ihre **klimapositiven Auswirkungen** geprüft werden.
- **Wohnraum und Boden** sind zu einer Ware geworden. Sie **dürfen nicht zu Spekulationsobjekten werden**. Wohnraum darf nicht an Finanzmärkten für große Gewinnmargen gehandelt werden.
- Die **Wohnungsgemeinnützigkeit** muss wiedereingeführt werden.
- Insbesondere **Renten- und Sparfonds dürfen nicht zur Spekulation mit Wohnraum beitragen**.
- Es müssen ausreichend **Zugänge** für Menschen mit **kleinen Einkommen** und mit **Benachteiligungen** ermöglicht werden. **Materielle Deprivation darf nicht zum Ausschluss** aus dem Wohnungsmarkt führen.
- **Räumungsklagen** dürfen **nicht** dazu führen, dass Menschen ihrem sozialen Umfeld entrissen werden und/oder **wohnungslos** werden.

## Modernisierungs- und Baupolitik

### Vision

Alle Gebäude in Stadt und Land sind klimafreundlich und umweltschonend. Sie werden flächen- und ressourcensparend genutzt und es wird so wenig wie möglich neu gebaut.

## Aktueller Stand:

Noch immer haben in Deutschland sehr viele Wohngebäude einen zu hohen Energiebedarf. Der Gebäudesektor ist für rund 35 Prozent des Energieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Ökologische Modernisierungen könnten den Energieverbrauch massiv reduzieren. Leider werden sie immer wieder als Strategie zur Erhöhung der Mieten genutzt, wodurch ihre gesellschaftliche Akzeptanz sinkt.

Es wird nicht zwischen ökologischer Modernisierung (Warmmietenneutralität), Erhaltung (auslaufenden Mieteinnahmen) und Luxusmodernisierung unterschieden. Gleichzeitig werden

# ressourcenwende

Wohnungen ohne energetische Verbesserung instandgehalten oder energetisch wie ökologisch minderwertig modernisiert. Das bedeutet, dass Gebäude über Jahrzehnte mehr Energie verbrauchen als nötig. Diese Praktiken müssen beendet werden.

Die Bautätigkeit ist derzeit für den Verbrauch von 50 Prozent aller geförderten Rohstoffe verantwortlich. Abbruchmaterialien werden – wenn überhaupt – in minderwertiger Art und Weise wiederverwertet und ein Großteil wird zu nicht verwertbarem Abfall. Mit einem Rohstoffeinsatz von 321 Millionen Tonnen pro Jahr ist der Bausektor der Wirtschaftssektor mit dem größten Ressourcenverbrauch in Deutschland, und mit mehr als 200 Millionen Tonnen Abfall pro Jahr für mehr als die Hälfte des jährlichen Abfallaufkommens verantwortlich. Das Lebensende eines Gebäudes und die Wiederverwendung der Materialien sollten deswegen bereits in der Planung und Ausführung von Bestands- und Neubaumaßnahmen mitgedacht werden.

Der Gebäudesektor gehört bereits während des Baus zu einem der CO<sub>2</sub>-intensivsten Sektoren. Allein die Zementindustrie emittiert jährlich 2,8 Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub>. Auch metallische Rohstoffe wie Eisen, das in Deutschland zu 40 Prozent in den Bausektor fließen, sind ein Problem. Die Umwandlung von Eisenerz in Stahl und von Bauxit in Aluminium machen zehn Prozent der globalen Industrieemissionen aus.

In großen Städten wird es immer schwieriger dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Unter anderem wegen steigender Bodenpreise entstehen hauptsächlich hochpreisige Wohnungen. Zudem bedeutet jeder Neubau Flächenverbrauch und -versiegelung. Entscheidungen über Modernisierungen oder Abriss und Neubau werden gegenwärtig ausschließlich nach ökonomischen Kriterien getroffen - Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen werden nicht berücksichtigt.

## Forderung

Bestehende Gebäude müssen, unter Beachtung der Bezahlbarkeit für Mieter\*innen, klima- und ressourcenfreundlich werden. Es darf nur so wenig und so sozial-ökologischen Neubau wie möglich geben.

### Im Detail:

- **Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden** ist meist dem Abriss vorzuziehen. Bei einem Abriss und Neubau werden immer wertvolle und schwindende Ressourcen sowie Energie verschwendet. Um zu bewerten wann eine Modernisierung, eine Umnutzung, ein Abriss oder ein Neubau wirklich sinnvoll ist, müssen **Ökobilanzen** über den gesamten **Lebenszyklus** der Gebäude erstellt werden.
- Bestehende Gebäude müssen **sozial-ökologisch modernisiert werden, ohne Mieter\*innen zu belasten** (warmmietenneutral).
- **Der CO<sub>2</sub>-Preis darf nur von den Vermieter\*innen** getragen werden, denn nur sie entscheiden über den Energieverbrauch ihrer Gebäude. Der **CO<sub>2</sub>-Preis darf nicht Teil der Nebenkosten sein**. Er muss als „**Betreiberkosten**“ statt als Betriebskosten deklariert werden.
- Es braucht eine ökologisch und sozial gerechte langfristige **Strategie zur ökologischen Modernisierung** von Gebäuden, mit der das Ziel eines **klimaneutralen Gebäudebestands deutlich vor 2045** erreicht wird. Dazu gehören ehrgeizigere **ordnungsrechtliche Vorgaben** für

# ressourcenwende

Gebäudeeigentümer\*innen, kombiniert mit umfangreichen, zielgerichteten und verstetigten Förderprogrammen und den beschriebenen mietrechtlichen Neuregelungen. Priorität erhalten Gebäude der schlechtesten Energieeffizienzklasse.

- Der **Neueinbau von Ölheizungen** sollte **ab 2022 verboten** werden. **Ab 2025** sollte auch der Einbau von neuen **Gasheizungen verboten** werden.
- Menschen mit kleinen Einkommen im Eigenheim müssen besser über die **Fördermöglichkeiten der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)** zum klimagerechten Umbau informiert werden. Es braucht eine gute Beratung. Damit auch **ältere Hauseigentümer\*innen in eine neue Heizung, Dämmung und Kühlung investieren** können, muss die EU-Kreditvergaberichtlinie so angepasst werden, dass Hypotheken anders gewertet werden als Konsumkredite.
- Baumaterialien, Dämmstoffe, Anlagen und Energieträger müssen **entlang der gesamten Wertschöpfungskette nach ökologischer Vorteilhaftigkeit bewertet** werden.
- **Neubauten** müssen einfach, **langlebig, leistungsfähig, demontierbar, wiederverwendbar und recyclebar** gebaut werden. **Graue Energie** muss bereits in der Planung von Gebäuden mitgedacht werden.
- Die Einbeziehung grauer Energien und grauer Emissionen muss im **Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) verankert werden**.
- **Die Energieeffizienzstandards für Neubauten** müssen auf ein Niveau erhöht werden, das mit dem Pariser Klimaschutzabkommen vereinbar ist (Passivhaus).
- Es braucht ein **Monitoring von Wärmedaten** von Gebäuden als Grundlage für die Erstellung **kommunaler Wärmeplanungen**.
- Im Rahmen der Digitalisierung der Baubranche (Building Information Modelling BIM) ist ein konsequentes **Lebenszyklusmanagement der Bauprodukte** (Product Lifecycle Management PLM) einzuführen. Dies beinhaltet auch einen **digitalen Gebäudepass**.
- Zur Förderung von **zirkulärer Bauwirtschaft** braucht es ein starkes **Ressourcenschutzgesetz**, in welchem Ressourcenschutzziele festgelegt werden.

## Stadtplanung, Stadtnatur und ländliche Regionen

### Vision

Städte sind Orte für alle Menschen mit wenig Verkehr, guter Infrastruktur, Begegnungsflächen, vielen Grünflächen und Natur. Ländliche Regionen sind lebendig, haben wenig Leerstand und sind gut angebunden.

### Aktueller Stand:

Aktuell wird zu viel Fläche für Siedlungen in Anspruch genommen – auf Kosten von unverbauter Landschaft. Wertvolle Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt werden durch Neubausiedlungen zerstört und die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren.

Auch bei der anhaltenden Urbanisierung ist nicht die nachhaltige Entwicklung von Siedlungen von zentraler Bedeutung. In den Städten könnten grüne, artenreiche Siedlungen mit ausreichenden Frischluftschneisen zahlreiche Ökosystemleistungen erbringen. Dies wäre zur Anpassung an den Klimawandel und für eine gute Lebensqualität in Städten wichtig. Denn Städte sind besonders vom

# ressourcenwende

Klimawandel betroffen. Hitze, Feinstaubbelastung und Starkregen machen Städte zu gesundheitsgefährdenden Orten. Gerade in Metropolräumen sind Stadtnatur und soziale Gerechtigkeit auf das Engste miteinander verknüpft. Die ungleiche Verteilung von Umweltbelastungen und Ressourcen führen für finanziell benachteiligte Menschen zu höheren Gesundheitsbelastungen. Menschen mit wenig Einkommen leben oft da, wo die Belastung am größten ist, weil der Wohnraum hier billiger ist.

Ein Grund für die Wohnungsknappheit in den Städten ist der Zuzug aus den ländlichen Regionen. Das liegt zum großen Teil am Mangel an Arbeitsplätzen, der schlechten Versorgung mit Alltagsgütern und vernachlässigter Infrastruktur. Aus Angst, weitere junge Familien zu verlieren, und um Einnahmen für die chronisch unterfinanzierten, kommunalen Haushalte zu generieren, weisen besonders Unter- und Mittelzentren überproportional viel Wohn- und Gewerbeflächen aus – auf Kosten von landwirtschaftlichen sowie Natur- und Erholungsflächen. Durch Neubaugebiete am Ortsrand sterben die historischen Ortskerne und Stadtmitten oft aus. Das hat fatale Folgewirkungen auf den Lebensraum Dorfkern und das soziale Zusammenleben, da junge Familien getrennt von Senior\*innen im Neubaugebiet leben.

## Forderung

Städte müssen sozial & ökologisch gestaltet und geplant werden. Ländliche Regionen müssen gefördert werden.

### Im Detail:

- **Öffentliche Infrastruktur wie** Bahn- und Busanbindung, Gesundheitsversorgung, Schulen, Breitbandausbau, soziale Infrastruktur etc. müssen im ländlichen Raum gefördert werden.
- Die **Belange von Natur und Umwelt in Bebauungsplänen** müssen gestärkt werden. Dazu müssen verbindliche Werte im Baurecht für die Versorgung mit Grünflächen eingeführt werden, die §§ 13a und 13b BauGB abgeschafft werden und die Eingriffsregelung in § 1a(3) dem Naturschutzrecht angepasst werden.
- Urbane grüne und blaue Infrastrukturen müssen gegenüber Wohn- und Gewerbeflächen gestärkt und verbindlich in die Planung integriert werden. Das Ziel muss sein: **Möglichst wenig Bodenversiegelung, möglichst viele Grünflächen.**
- Es braucht **Schwellenwerte der Neuinanspruchnahme von Flächen** für Wohnen und Gewerbe. Dabei muss die Orientierung am **Flächensparziel der Bundesregierung** und langfristig auf „0“ ausgerichtet sein und möglichst wenig zusätzliche Bodenversiegelung verfolgen.
- Nachhaltige Konzepte wie **Gebäudebegrünung oder Doppelte Innenentwicklung** (die gleichzeitige Entwicklung von Baukonzepten und urbaner Stadtnatur) müssen Anwendung finden.
- **Die überproportionale Flächenversiegelung durch neue Einfamilienhaussiedlungen** muss vermieden werden
- Es braucht einen **Neustart in der Bodenpolitik in den Städten**: Das kann durch eine umfangreiche Novellierung des Bundesbodenschutzgesetzes gelingen. Außerdem müssen wir die Gemeinnützigkeit des Bodenrechts entwickeln und ausbauen und zur Steuerung von Siedlungsentwicklung nutzen.

# ressourcenwende

- Die Einführung einer **Bodenwertsteuer** (Grundsteuer C), wie sie aktuell in Baden-Württemberg erfolgt, muss geprüft werden. Ebenso ein **Planungswertausgleich** zur **Abschöpfung von Spekulationsgewinnen**.
- Das **Vorkaufsrecht für Kommunen** muss **verbessert werden**.
- Ballungsräume müssen für alle Bewohner\*innen in kurzer Distanz **genug Zugang zu Stadtnatur und Naherholungsgebieten ermöglichen**.
- Der Wohnraum und das Wohnumfeld sind in Stadt und Land ausreichend **barrierefrei** zu gestalten.
- Leerstehende oder verfallende **Dorfstrukturen müssen sozial-ökologisch saniert** und **gemeinschaftlich nutzbar gemacht** werden.
- In Dörfern und Kleinstädten braucht es **barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen**, damit verwitwete oder alleinstehende ältere Personen umziehen können und so beispielsweise zu groß gewordene Einfamilienhäuser freigeben.

# ressourcenwende

Diese Forderungen werden unterstützt von folgenden Organisationen aus dem erweiterten Umfeld des Netzwerks Ressourcenwende:



Stand: Januar 2022

## Kontakt:

Benedikt Jacobs, BUND-Experte für Ressourcenschutz, Tel.: 030-275 86-334, E-Mail: [benedikt.jacobs@bund.net](mailto:benedikt.jacobs@bund.net)

Rolf Buschmann, BUND-Experte für technischen Umweltschutz, Tel.: 030-275 86-482, E-Mail: [rolf.buschmann@bund.net](mailto:rolf.buschmann@bund.net)