

## **10-Punkte-Plan für klimagerechtes und bezahlbares Bauen und Wohnen**

Die Wohnungskrise in Deutschland ist zum Dauerproblem geworden. Seit Jahren belasten hohe Mieten besonders einkommensärmere Haushalte im Übermaß. Schon heute müssen viele 40 Prozent oder mehr ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen. Zudem trägt der Bausektor mit einem Anteil von 40 Prozent der deutschlandweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen in einem gewaltigen Maße zur Klimakrise bei. Als Antwort darauf hat die aktuelle Bundesregierung bereits vor fast zwei Jahren das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr formuliert. Selbst wenn diese gebaut würden, befindet sich aber immer noch ein großer Teil der bereits gebauten Gebäude in einem desolaten Zustand. Auch hier trifft es die einkommensschwachen Gruppen besonders, da diese häufig in den energetisch schlechtesten Gebäuden leben und den schwankenden Energiekosten schutzlos ausgeliefert sind. Den EU-Plänen, an genau dieser Stelle anzusetzen und diese Gebäude mit Mindeststandards zu adressieren, hat die Bundesregierung nun eine Absage erteilt.

Unter dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wurde im April 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen. Zwar ist es dem Bundesministerium zunächst gelungen verschiedenste Interessengruppen zusammenzuführen, allerdings haben zum jetzigen Zeitpunkt bereits mehrere Akteure das Bündnis verlassen. Mit dem nun vorgestellten Zwischenergebnis des Bündnisses ist klar, dass die Bundesregierung den Anliegen der Wohnungswirtschaft und Bauindustrie mehr Gehör schenkt als den Krisen unserer Zeit. Mit den nachfolgenden 10 Punkten legen wir den Vorschlag vor dieser Wohnungskrise auf eine klima- und sozialgerechte Weise zu begegnen:

- 1. Nächste Sanierungswelle auslösen und klimagerechte Modernisierungen voranbringen!**
- 2. Sondervermögen für eine soziale Wohnraumoffensive einsetzen!**
- 3. Potentiale für neuen Wohnraum im Bestand nutzen!**
- 4. Sanierungsförderung ausweiten und verstetigen!**
- 5. Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellen!**
- 6. Spekulation mit Bauland verbieten und Leerstand verhindern!**
- 7. Kompakt und flächensparend bauen!**
- 8. Nebenkosten durch zukunftsweisende Bau-Standards gering halten!**
- 9. Baumaterialien ökologisch herstellen und sparsam einsetzen!**
- 10. Mieter:innen vor weiterer Preisexplosion schützen!**

## **1. Nächste Sanierungswelle auslösen und klimagerechte Modernisierungen voranbringen!**

2022 wurden rund 260.000 Wohnungen neu gebaut. Dem gegenüber stehen rund 19 Millionen bereits gebaute Wohngebäude im Bestand, von denen viele in einem schlechten energetischen Zustand sind. Sie zu sanieren reaktiviert zusätzliche Wohnungen für den Wohnungsmarkt. Ein großer Teil der Haushalte mit niedrigem Einkommen wohnt in desolaten Mietwohnungen, die hohe Nebenkosten hervorbringen und die Klimakrise durch fossiles Heizen weiter vorantreiben. Statt den Fokus auf den Neubau zu legen, muss nun die nächste Sanierungswelle ausgelöst werden, um den Aufgaben im Gebäudebestand gerecht zu werden. Hierzu ist die Einführung von Mindest-Effizienzstandards für den Bestand essentiell: Mithilfe einer klaren Priorisierung der energetisch schlechtesten Gebäude und entsprechender staatlicher Zuschüsse mit dem Ziel einer tiefen Sanierung, die eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs zur Folge hat und damit der warmen Nebenkosten, werden unmittelbar einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten aufgrund hoher Energiepreise geschützt. Im Fokus sollten allerdings nicht nur Wohngebäude, sondern auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Kindergärten oder Rathäuser stehen.

## **2. Sondervermögen für eine soziale Wohnraumoffensive einsetzen!**

Mit dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds und seinem „Abwehrschirm“ in Höhe von 200 Milliarden Euro, mit dem den Preisentwicklungen in Folge der Gaskrise begegnet werden soll, steht ein weiteres Sondervermögen für den Umbau des Gebäudesektors zur Verfügung. Bereits im Abschlussbericht der Expert:innen-Kommission Gas und Wärme wurde Gebäudesanierungsmaßnahmen und entsprechende Förderprogramme eine prominente Rolle zugeschrieben. Wichtig wäre hier vor allem ein zielgerichteter Einsatz im bezahlbaren Wohnsegment etwa über die massive Aufstockung von Mitteln für die Sanierungsförderung innerhalb der Sozialen Wohnraumförderung. So wäre es möglich dem jährlichen Verlust von Sozialwohnungen entgegenzuwirken und im Gebäudebestand klimagerechten und bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen. So wird über das Sondervermögen nicht nur die kurzfristige Abfederung von Energiekosten erwirkt, sondern in die dauerhafte Absicherung von Bewohner:innen vor steigenden Nebenkosten investiert. Gleichzeitig bietet ein solches Investitionsprogramm die Möglichkeit dem konjunkturellen Einbruch im Neubausektor mit einer massiven Ankurbelung der Sanierungsaktivität aufzufangen.

## **3. Potentiale für neuen Wohnraum im Bestand nutzen!**

Die Schaffung von neuem Wohnraum ist im großen Stil auch ohne das Bauen komplett neuer Gebäude möglich. In verschiedenen Untersuchungen werden die Potentiale der Schaffung neuen Wohnraums im Gebäudebestand betrachtet. Die TU Darmstadt geht in ihrer Deutschlandstudie<sup>1</sup> von einem Potential für die Entstehung neuen Wohnraums in Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken errichtet wurden,

---

<sup>1</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)

zwischen 2,3 und 2,7 Mio. Wohnungen aus. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgenössisches Wohnen<sup>2</sup> schätzt das Gesamtpotential durch Aufstockung, Nachverdichtung und Umnutzung ohne zusätzliche Flächenversiegelung gar auf bis zu 4,34 Mio. Wohnungen. Um die Ziele einer nachhaltigen Schaffung von Wohnraum in ökologischer und sozialer Hinsicht zu erreichen, ist eine grundlegende Neuausrichtung im Umgang mit dem Gebäudebestand unerlässlich. Dieses ungenutzte Potential lässt sich jedoch nur voll auszuschöpfen, wenn bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorgaben in Zusammenarbeit mit den Bundesländern neu definiert werden.

#### **4. Sanierungsförderung ausweiten und verstetigen!**

Um ganzheitliche Klimaschutzkonzepte im Gebäudesektor zu garantieren, müssen für den Heizungstausch genauso wie für klimazielgerechte energetische Sanierungen öffentliche Förderangebote zur Verfügung stehen. Die drastische Verschlechterung der Förderkonditionen für die energetischen Sanierungsprogramme innerhalb der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat die ohnehin viel zu geringen Sanierungsaktivitäten in Deutschland weiter einbrechen lassen. Es braucht hier dringend ein Gegensteuern mit deutlich verbesserten Förderkonditionen und der Bereitstellung von auskömmlichen Fördermitteln für die klimagerechte Sanierung. Parallel zu den Entscheidungen der Förderung zum Heizungstausch braucht es jetzt eine deutliche Anhebung der Fördersätze für Effizienzmaßnahmen genauso wie eine soziale Fokussierung der Fördermittel. Ein wichtiger Hebel wäre die Einführung des Sozialbonus in der Bundesförderung auch für Sanierungsmaßnahmen, um besonders einkommensschwache Haushalte vor Energiearmut zu schützen. Auch ein zielgerichtetes Förderprogramm für den Mietwohnungsbestand ist entscheidend, um das Zielbild einer warmmietenneutralen Gebäudesanierung in der Breite garantieren zu können.

#### **5. Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellen!**

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Wichtig für die Schaffung von bezahlbaren Wohnung ist daher dem Trend entgegenzuwirken und öffentliche Gelder prioritär bzw. ausschließlich für die Förderung von dauerhaft finanzierbaren Wohnraum einzusetzen. Zu diesem Zweck ist die finanzielle Aufstockung der Sozialen Wohnraumförderung genauso entscheidend wie die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit. Nur so ist es möglich im Mietwohnungsmarkt ein dauerhaft preisgebundenes bzw. bezahlbares Segment zu etablieren. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, verpflichten sich dabei auf eine Gewinnbeschränkung, dauerhafte Mietpreis- und ggfs. Belegungsbindungen und eine Zweckbindung des Vermögens (Reinvestition von Gewinnen in Neubau und Modernisierung) genauso wie auf klimagerechten Neubau und Modernisierungen. Im Gegenzug wird die Bezahlbarkeit des Wohnraums auf staatlicher Seite durch gezielte Steuerbefreiungen, Investitionszulagen und vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben abgesichert.

---

<sup>2</sup> <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>

## **6. Spekulation mit Bauland verbieten und Leerstand verhindern!**

Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die dem freien Markt entzogen werden muss, um das Recht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können. Ein Schlüssel hierzu ist es, den kommunalen Eigentumsanteil an Grund und Boden zu erhöhen. Dafür sollten neben der Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds bundeseigene Flächen vorrangig an Kommunen übertragen werden und strategisch Boden bevorratet werden. Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken darf nicht mehr nach dem Höchstpreisprinzip erfolgen, sondern nach Konzept, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Das Konzeptvergabeverfahren soll nicht mit einem Verkauf der Fläche einhergehen, sondern in der Regel über das Instrument des Erbbaus erfolgen. Außerdem sollte die Vergabe von öffentlichen Grundstücken an den Bau wirklich bezahlbarer Mietwohnungen gekoppelt werden. Daneben fordern wir die Reaktivierung des kommunalen Vorkaufsrechts für alle Grundstücke und die notwendige Umsetzung des Koalitionsvorhabens zum Ende von Share Deals.

## **7. Kompakt und flächensparend bauen!**

Lohnenswert ist bei der Frage nach mehr bezahlbarem Wohnraum ist auch die Auseinandersetzung mit einer effizienten Nutzung bestehender Wohnflächen. Während die Wohnfläche pro Kopf in den 1950er Jahren noch bei rund 15 m<sup>2</sup> lag, stieg sie Mitte der 1980er auf rund 36 m<sup>2</sup> und lag 2020 bei ca. 47 m<sup>2</sup>. Durch Wohnungstausch, Sharingkonzepte, Untermiete oder das Teilen einer großen in mehrere kleineren Wohnungen lassen sich also weitere Wohnflächen erschließen. Gleichzeitig birgt die Reduktion der Wohnfläche pro Kopf ein erhebliches Energieeinsparpotential, denn der Energiebedarf zum Heizen hängt maßgeblich von der bewohnten Fläche ab. Die Einführung eines Bonus für geringen Flächenverbrauch pro Person sollte geprüft werden.

Die Flächeninanspruchnahme in Deutschland ist weiterhin zu hoch. Mit der Neuausweisung von ca. 54 ha Fläche täglich erhöht sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche stetig. Durch die Förderung der Doppelten Innenentwicklung durch Brachflächenrecycling, Nachverdichtung oder Mehrfachnutzungen von Gebäuden und Flächen kann verhindert werden, dass neue Frei- und Grünflächen in Anspruch genommen werden. Um die Umwelt zu schonen, sollte vorrangig der Bau von Mehrfamilienhäuser gefördert werden und die Ausweisung zusätzlicher Neubaugebiete stark eingeschränkt werden.

## **8. Nebenkosten durch zukunftsweisende Bau-Standards geringhalten!**

Ambitionierte Wärmeschutzstandards sind die tragende Säule für einen klimaneutralen Gebäudesektor – sowohl im Neubau wie auch im Bestand. Heute errichtete Gebäude müssen bereits kompatibel mit der Klimaneutralität 2045, sonst müsste zeitnah noch einmal saniert werden, was unnötige Mehrkosten und Ressourcenverbrauch verursacht. Jetzt eine Bauoffensive ohne die entsprechenden Verankerungen von Energiesparstandards anzustoßen würde Bewohnerinnen und Bewohner für Jahrzehnte mit völlig vermeidbaren Energiepreisen belasten und bumerangartig mit neuen Sanierungsbedarfen auf uns zurückfallen. Nur Gebäude mit einem geringen Energieverbrauch schützen

davor, dass Energiekosten zur zweiten Miete werden. Die kann nur über eine sofortige gesetzliche Verankerung des Effizienzhaus-40 Standards im Neubau sichergestellt werden.

## **9. Baumaterialien ökologisch herstellen und sparsam einsetzen!**

Zirka 10 Prozent der Treibhausgase in Deutschland (88 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr) entstehen alleine durch die Herstellung, Errichtung sowie Entsorgung von Gebäuden und Bauprodukten. Bisher wird bei der staatlichen Förderung von Gebäuden und im Ordnungsrecht ausschließlich die Nutzungsphase von Gebäuden betrachtet. Vorgaben und eine Betrachtung zur Klimawirksamkeit von Baustoffen und der Errichtung und Entsorgung von Gebäuden fehlen gänzlich. Für einen klimaneutralen Gebäudesektor sind ambitionierte Maßnahmen angefangen von der Materialherstellung, Bau und Rückbau sowie Sanierung bis zur Verwertung und Entsorgung unerlässlich. Um die umweltschädlichen Auswirkungen der Materialherstellung zu verringern, sollte der Einsatz von im Kreislauf geführten Bau- und Dämmstoffen durch Rezyklateinsatzquoten, die höhere Besteuerung von Primärrohstoffen sowie der Stärkung von getrennter Erfassung und Recycling gefördert werden.

Jedes Jahr werden trotz dieser Erkenntnisse tausende Gebäude in Deutschland abgerissen, ohne vorab die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu prüfen. Aus ökologischer Sicht ist es jedoch fast immer sinnvoll, ein Bestandsgebäude zu erhalten und energetisch zu sanieren, statt es für einen energieeffizienteren Neubau abzureißen. So könnten jährlich in Deutschland 1,1 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Um diese Potenziale zu heben, braucht es umgehend ein Abrissmoratorium bis eine Abriss-Genehmigungspflicht inklusive Ökobilanzierung etabliert ist.

## **10. Mieter:innen vor weiterer Preisexplosion schützen!**

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren. Bezahlbarer Wohnraum kann nicht ohne dringend notwendige mietrechtliche Reformen vorangebracht werden. Dazu gehören neben einer deutlich nachgeschärften Mietpreisbremse, einem zeitlich befristeten Mietenstopp im Bestand und das Verbot von Indexmieten, vor allem die überfällige Reform der Modernisierungsumlage. Entscheidend dabei ist die sofortige Absenkung der Modernisierungsumlage mit dem Ziel die Umlage mittelfristig vollständig im Rahmen eines neuen Gesamtkonzeptes aufzulösen. Gleichzeitig ist die Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 € pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren bei Modernisierungen notwendig, um Mieter:innen zu entlasten und Modernisierungskosten fair aufzuteilen. Auch eine verbindliche Inanspruchnahme von Fördergeldern wie in der GEG-Revision im Fall eines Heizungstausches vorgesehen, ist ein wichtiger Impuls um zielgerichtet vor Mietsteigerungen im Zuge von Sanierungen zu schützen.

**Stand: 25.09.2023**

Deutsche Umwelthilfe e.V. | Bundesgeschäftsstelle Berlin | Hackescher Markt 4 | 10178 Berlin

**Ansprechpartner:** Elisabeth Staudt | Senior Expert Energie und Klimaschutz | Tel.: 030 2400867-924 | E-Mail: [staudt@duh.de](mailto:staudt@duh.de)  
Daniel Edwin Moser | Referent Energie und Klimaschutz | Tel.: 030 2400867-955 | E-Mail: [moser@duh.de](mailto:moser@duh.de)