



Quelle: Loeffke/OKER

# BEZAHLBAR UND GRÜN WOHNEN

UNS GEHT'S UMS GANZE

**BÜNDNIS 90  
DIE GRÜNEN**

BUNDESTAGSFRAKTION



[www.gruene-bundestag.de](http://www.gruene-bundestag.de)

# BEZAHLBAR UND GRÜN WOHNEN

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die Wohnung ist das Zentrum unseres Lebens, unser ganz privater Rückzugsort, wo wir Familien gründen, unsere freie Zeit verbringen und auch im Alter selbstständig leben möchten.

Wohnen ist ein Menschenrecht. Jeder hat das Recht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum. Dafür müssen Mieten erschwinglich bleiben, auch in guten Lagen muss es bezahlbaren Wohnraum geben.

Damit wir und uns folgende Generationen in einer gesunden Umwelt leben und in einem lebenswerten Umfeld wohnen können, müssen wir unsere Wohngebäude zukunftsfähig machen. Die großen Aufgaben heißen Klimaschutz durch energetische Sanierung, Einsparung von Energiekosten sowie altersgerechter Umbau von Wohnungen. Die Kunst ist es, obendrein die soziale Mischung in den Städten zu erhalten und die Gentrifizierung auszubremsen. Hierzu schlagen wir ein umfassendes und zielgruppengerechtes Maßnahmenpaket in der Energie- und Baupolitik sowie im Mietrecht vor.

# ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN UND KOSTEN SPAREN

Energieverschwendung wie bisher, aber auch das Heizen mit fossilen Brennstoffen können wir uns nicht mehr leisten. Schon heute ist Wohnen ein teures Gut. Steigende Energiepreise machen die Nebenkosten längst zum Preistreiber, der sich wie eine zweite Miete auswirkt.

Noch verbrauchen wir mit dem Heizen und Kühlen unseres Gebäudebestands etwa 40 Prozent der Endenergie und verursachen damit 20 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit tragen wir ganz erheblich zum Klimawandel mit all seinen gefährlichen Folgen bei. Das müssen wir ändern. Im Gebäudebereich lässt sich mit gut ausgeführten Sanierungsmaßnahmen und effizienter Wärmeversorgung die meiste Energie überhaupt einsparen. Die restlichen Klimagas im Gebäudebereich können wir durch den Einsatz erneuerbarer Energien auf null bringen. Das wollen wir in den nächsten 30 bis 40 Jahren schaffen. Im ersten Schritt wollen wir bis 2020 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden um 40 Prozent senken.

A man in a grey long-sleeved shirt is sitting on a green sofa, leaning forward and reading an open book. A tortoiseshell cat is sitting next to him, looking towards the book. The scene is lit with soft, natural light.

Im Gebäudebereich lässt sich die meiste Energie überhaupt einsparen.

## ENERGETISCH SANIEREN

Die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes wird nur gelingen, wenn die Kosten dafür nicht explodieren. Es ist deutlich preiswerter, ein Gebäude nach dem Kopplungsprinzip dann zu dämmen wenn es instandgesetzt wird, als ein intaktes Haus umzubauen. Es ist zuweilen sogar ohne Förderung möglich, warmmietenneutral zu sanieren. Verlässliche Fördermittel, die das Kopplungsprinzip bevorzugen, dämpfen die Kosten auch in den schwierigeren Fällen.

Die Energiesparmöglichkeiten können ausgeschöpft werden, wenn endlich Transparenz über den Gebäudeenergiebedarf herrscht. Voraussetzung hierfür sind unabhängige Energieberatung und Energieausweise, die den Energiebedarf eines Hauses und mögliche Einsparmaßnahmen anzeigen. Stabile Anforderungen an die Beschaffenheit der Gebäude bringen die Verlässlichkeit, die für große Investitionen notwendig ist. Sanierung in energetischen Sanierungsgebieten spart zusätzlich Kosten und beteiligt die Betroffenen. Die Bundesregierung versagt hier bisher gänzlich.

## FAMILIENGERECHT UND BARRIEREFREI WOHNEN

Die zweite zentrale Herausforderung ist die altersgerechte und barrierefreie Anpassung unseres Gebäudebestands. Da ältere Menschen – und davon gibt es in unserer älter werdenden Gesellschaft immer mehr – auch bei körperlichen Einschränkungen so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung leben wollen, muss der Gebäudebestand entsprechend angepasst werden. Der Bedarf ist riesig, das Angebot klein.

Kurzfristig werden 2,5 Millionen altersgerechte Wohnungen gebraucht, bis 2030 werden es drei Millionen sein. Aus Kostengründen ist es sinnvoll, den altersgerechten Umbau an die energetische Modernisierung des Gebäudes zu koppeln. Nicht nur ältere Menschen profitieren davon. Barrierearme und barrierefreie Wohnungen nützen auch Familien mit kleinen Kindern sowie bewegungseingeschränkten Menschen. Mit der UN-Behindertenrechtskonvention hat sich Deutschland verpflichtet, ausreichend barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen zu schaffen. Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen ist menschengerechtes Wohnen.

# ÖKOLOGISCH WOHNEN: BEHAGLICH UND GESUND

In zugigen Wohnungen mit dünnen Wänden und kalten Dächern heizen wir im Winter vor allem die Umgebung, im Sommer dagegen werden Haus und Wohnung oft zum Backofen. Das ist nicht behaglich und verschwendet viel Geld. Das Heizen mit fossilen Brennstoffen belastet das Klima, verschmutzt die Luft und schadet so der Gesundheit.

Elektrizität und Wärme aus erneuerbaren Quellen schonen die Umwelt, ökologische Baustoffe wie Holz und Lehm verbessern durch ihre guten Eigenschaften das Raumklima, emittieren keine Schadstoffe und sind gesund. Gerade für Kinder und Familien spielt Wohngesundheit eine große Rolle. Außerdem sparen sie in der Herstellung und bei der Nutzung Energie gegenüber herkömmlichen Materialien wie Beton.



# GRÜNE MASSNAHMEN

## FÜR WOHNGBÄUDE

- » **Planungssicherheit:** Wir wollen durch die Angabe der Energiebedarfswerte, die mit der Gebäudesanierung ab 2020 erreicht werden sollen, Planungssicherheit schaffen.
- » **Mindeststandards:** Wir fordern nach Vollsanierung einen maximalen Energieverbrauch von 60 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Für denkmalgeschützte Bauten muss es Ausnahmen geben.
- » **Einheitliche Energieausweise:** Wir wollen einheitliche und jederzeit zugängliche Energieausweise für Gebäude einführen, die bei Verkauf und Vermietung verpflichtend vorliegen müssen.
- » **Sanierungsfahrpläne:** Wir brauchen individuelle Sanierungsfahrpläne für Wohngebäude durch unabhängige EnergieberaterInnen. Dazu wollen wir einen Ausbau der Energieberatungszentren: Es braucht mehr Information und Beratung zum altersgerechten Umbau.
- » **Energetische Quartierssanierung:** Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden müssen besser aufeinander und auf das Quartier abgestimmt werden.
- » **Ausbildung und Forschung:** Grundsätze des barrierefreien und energieeffizienten Bauens und Planens müssen in die Architekten- und Handwerksausbildung aufgenommen werden. Der Bereich Ökobau innerhalb der Forschung muss ausgebaut werden.
- » **DIN-Normen:** Die maßgeblichen DIN-Normen müssen durchgesetzt werden.

# FAIRE KOSTENTEILUNG

Umfassende energetische Sanierung und altersgerechter Umbau können nur mit einer fairen Teilung der finanziellen Belastung umgesetzt werden. Wir wollen sie auf Eigentümerinnen und Eigentümer, auf Mieterinnen und Mieter sowie auf den Staat verteilen – fordern, ohne zu überfordern. Einander ergänzende Fördermodule sollen gezielt Anreize setzen und eine verlässliche Förderkulisse dafür aufbauen, besonders hochwertig und bald zu investieren.

Am Ende sollen alle Gewinner sein: die Mieter, weil sie wenigstens mittelfristig für die gleiche Warmmiete in einer sanierten Wohnung leben, die Vermieter, weil sie ein nachhaltig saniertes, sparsames Gebäude besitzen und die Allgemeinheit, weil Umwelt und Klima für uns und kommende Generationen geschützt werden. Davon profitieren auch die mittelständische Wirtschaft und das Handwerk. Der Umbau schafft Arbeitsplätze und kurbelt die Konjunktur an. Mit diesen zielgerichteten Förderprogrammen können wir erreichen, dass in den nächsten 40 Jahren alle genutzten Wohngebäude energetisch saniert werden, also jedes Jahr etwa drei Prozent der vorhandenen.



# GRÜNE MASSNAHMEN

## FÜR BESSERE FÖRDERUNG:

- » **öffentliche Förderung** von energetischen Modernisierungen sowie altersgerechtem Umbau verlässlich, bedarfsgerecht und zielgruppengerecht ausgestalten
- » **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm** der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auf zwei Milliarden Euro jährlich verstetigen
- » **eine sozial ausgewogene steuerliche Förderung** von energetischen Sanierungen als Ergänzung zum KfW-Gebäudesanierungsprogramm
- » **Marktanreizprogramm** für ökologisches Bauen auflegen

**Energiesparfonds** in Höhe von drei Milliarden Euro jährlich vor allem für einkommensschwache Haushalte einrichten mit Förderprogrammen zur

- » Etablierung eines dichten Netzes von regionalen Energieberatungs- und Informationsangeboten
- » Steigerung der Energieeffizienz im Strombereich (zum Beispiel durch Austausch ineffizienter Geräte oder Stromheizungen)
- » energetischen Quartierssanierung, die mit Sanierungssatzung eine wärmietenneutrale Sanierung festlegt; und zur energetischen Sanierung von kommunalen Gebäuden
- » Weiterentwicklung des Wohngelds zu einem Klimawohn-geld, durch einen Klimazuschuss für energieeffizienten Wohnraum

# GRÜNE MASSNAHMEN

## FÜR STÄRKERES MIETRECHT

Das Mietrecht enthält verschiedene Möglichkeiten, ein Ausufern der Mieten infolge der energetischen Sanierung zu begrenzen. Dieses Instrument wollen wir stärken.

Heute können Vermieter ihre Modernisierungskosten – für die Verbesserung, nicht die Reparatur der Mietsache – auf die Miete umlegen. Sie können höchstens elf Prozent dieser Kosten jährlich auf die Miete aufschlagen. Diese Umlage wollen wir auf neun Prozent senken. Außerdem wollen wir sie auf die wichtigsten Maßnahmen konzentrieren: die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau. Damit bremsen wir die Preissteigerung, aber nicht den Investitionswillen. Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen können weiterhin über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel refinanziert werden. Der Mietspiegel sollte dann energetisch sanierte Wohnungen durch einen Aufschlag „begünstigen“. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen auch hier abgeschwächt werden. Das gesetzliche Mietminderungsrecht wollen wir so

erweitern, dass Mieter auch die Miete mindern können, wenn ihre Vermieter die gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungspflichtigen beziehungsweise Energiestandards nicht einhalten. Mieterinnen und Mieter sollen ihre durch Modernisierung entstandenen Mehrkosten mittelfristig durch Heizkosteneinsparungen ausgleichen können. Die Umstellung der Heizanlage auf erneuerbare Brennstoffe allein macht sich nämlich für die Mieter nicht bezahlt. Die klimafreundliche Umstellung der Brennstoffe soll daher immer von Energiesparmaßnahmen begleitet werden. Mieter sollen energetische Sanierungen anders als bisher bevorzugt dulden müssen, ohne finanziell überfordert zu werden.

Im Mietrecht und im Wohneigentumsrecht wollen wir Energiedienstleistungen durch Dritte, das sogenannte Contracting, erleichtern. Dritte betreiben dann die effiziente Heizanlage oder dämmen das Gebäude und vermieten ihre Leistung. Die Investitionskosten müssen hier fair auf Mieter und Vermieter verteilt werden. Darin liegt noch viel Energiesparpotenzial.

# GENTRIFIZIERUNG AUSBREMSEN

Es besteht die Gefahr, dass durch den umfassenden Umbau des Wohngebäudebestandes die soziale Entmischung unserer Städte verstärkt wird. In Wohnlagen mit hoher Nachfrage steigen die Mieten zum Teil sprunghaft, und die ortsansässige Bevölkerung wird in billigere und oft unattraktivere Wohnlagen verdrängt. Das liegt daran, dass Vermieter die Möglichkeit haben, neue Mietverträge je nach Zahlungswilligkeit der Zugezogenen, zu weit höheren Mieten abzuschließen. Damit steigt die sogenannte Vergleichsmiete, so dass die Mieten für vorhandene Wohnungen ebenfalls ansteigen, auch ohne dass saniert wurde.

Auch das Wirtschaftsstrafgesetz schützt heute nicht vor überhöhten Mieten in Teilen einer Stadt, weil sich seine Regelungen auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. Wenn es also innerhalb einer Stadt Gebiete mit niedrigem Mietniveau gibt, bleibt finanziell überstrapazierten Mietern nichts übrig, als umzuziehen.

Hinzu kommt, dass Wohnraum verloren geht, weil er als Ferienwohnung mit mehr Gewinn vermietet werden kann. Deswegen wollen wir die Mietpreisspirale dämpfen und Investitionen gezielt in die gesellschaftlich notwendigen Bereiche leiten.

Außerdem setzen wir auf integrierte städtebauliche Ansätze, etwa durch die Ausweisung von energetischen Sanierungsgebieten, in denen Mieterinnen und Mieter mit am Verhandlungstisch sitzen sollen.

Wir können und müssen die soziale Entmischung, die sogenannte Gentrifizierung bremsen: Mit unseren grünen mietrechtlichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Vorschlägen, die energetische Modernisierung und altersgerechten Umbau sozial verträglich machen und weiteren Maßnahmen. Sozial gemischte Stadtquartiere bedeuten hohe Lebensqualität für alle. Dafür setzen wir uns ein.



**Sozial gemischte Stadtquartiere  
bedeuten hohe Lebensqualität für alle.  
Dafür setzen wir uns ein.**

# GRÜNE MASSNAHMEN

## GEGEN GENTRIFIZIERUNG:

- » **Kappungsgrenze senken:** Die Miete soll langsamer als bisher an Mietsteigerungen in der Umgebung angeglichen werden dürfen. Eine Mieterhöhung zur Angleichung an die ortsübliche Miete soll nur noch 15 statt wie heute üblich 20 Prozent im Dreijahreszeitraum betragen dürfen.
- » **Mieterschutz in Sanierungsgebieten stärken:** Kommunen soll es wieder möglich gemacht werden, Neuvertragsmieten durch Mietobergrenzen in städtebaulichen Sanierungsgebieten zu begrenzen.
- » **Ermächtigung der Landesregierungen:** Diese sollen in Kommunen oder deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen erlassen können, wenn ein Wohnraummangel vorherrscht. Mieten sollen dann bei nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen.
- » **Zweckentfremdungsverbot:** Um Wohnraum zu erhalten wollen wir erreichen, dass Wohnungen nicht mehr so leicht als Ferienwohnung zweckentfremdet werden können. Das ist über das Mietrechtsverbesserungsgesetz möglich.
- » **Umnutzung von Gewerbeflächen:** Wir wollen die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnräume durch Änderung der Baunutzungsverordnung erleichtern.
- » **Wirtschaftsstrafgesetz stärken:** Die Anwendung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz soll nicht nur bei Mietüberhöhung im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet, sondern auch innerhalb von Stadtquartieren möglich sein, und die Bemessungsgrenze soll abgesenkt werden.

# WOHNUNGSPOLITIK IN LÄNDERN & KOMMUNEN

Mit der Föderalismusreform I ging die alleinige Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens auf die Bundesländer über. Wir möchten diese bei ihrer Verantwortung unterstützen und setzen uns für eine stärkere Zusammenarbeit mit dem Bund ein. Die Länder und Kommunen haben vielfältige Möglichkeiten, Wohnraum zukunftsfähig zu machen. Mit der Einführung von Wohnraumschutzgesetzen können sie zum Beispiel Leerstand in angespannten Wohnungsmärkten verhindern. Die Länder können eigene Förderprogramme auflegen, etwa für energetische Sanierung oder soziale Wohnraumförderung, wie den Kauf von sogenannten Belegungsbindungen. Belegungsgebundener Wohnraum ist einkommensschwachen Haushalten vorbehalten. Kommunen können ihre kommunalen Wohnungsbestände pflegen und ausbauen, anstatt ihn an Finanzinvestoren zu verkaufen. Kommunale Wohnungspolitik kann viel dazu beitragen, dass energetisch sanierter Wohnraum erschwinglich bleibt. Bielefeld etwa ergänzt die Kosten der Unterkunft im Arbeitslosengeld II um einen Klimabonus für energetisch sanierte Wohnungen.

*„Wir werden all unsere Möglichkeiten auf Bundesebene dazu nutzen, um Wohnen in Deutschland bezahlbar und grün umzubauen.“*



**Daniela Wagner MdB**  
Sprecherin für Wohnungspolitik



**Bettina Herlitzius MdB**  
Sprecherin für Stadtentwicklung

# GRÜNE MASSNAHMEN

## IM BUND FÜR LÄNDER UND KOMMUNEN

Die Länder erhalten noch bis 2014 Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Diese sollten in energetische Sanierung und altersgerechten Umbau sowie den Kauf von Belegungsbindungen fließen. Denn wir brauchen Förderinstrumente für städtebauliche Investitionen und begleitende Maßnahmen in Städten und Gemeinden insbesondere in benachteiligten Stadtteilen. Daher fordern wir:

- » eine mittelfristige Steigerung der Städtebauförderung auf ihren tatsächlichen Bedarf von 700 Millionen Euro jährlich, kurzfristig auf 610 Millionen Euro, damit die Kommunen mehr Handlungs- und Investitionsfähigkeit erlangen;

- » die Wiederherstellung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ zur Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere, auf dem Niveau des Jahres 2010;
- » die Verlängerung des Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ), das vor allem aus dem Europäischen Sozialfonds finanziert wird, um benachteiligte Stadtteile zu stärken.

Wir werden all unsere Möglichkeiten auf Bundesebene dazu nutzen, um Wohnen in Deutschland bezahlbar und grün umzubauen.

**NOCH FRAGEN?**

Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion

Daniela Wagner MdB, Sprecherin für Wohnungspolitik

Bettina Herlitzius MdB, Sprecherin für Stadtentwicklung

Arbeitskreis 2: Umwelt, Energie, Verbraucher und Verkehr

TEL 030/227 56789, FAX 030/227 56552

info@gruene-bundestag.de

**ZUM WEITERLESEN:**

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen

(Fraktionsbeschluss, 22.02.11)

Der grüne Energiesparfonds (Fraktionsbeschluss, 24.05.11)

Grüne Stadt der Zukunft (Reader 17/53)

**BUNDESTAGSDRUCKSACHEN:**

17/7983 Sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

17/7188 Barrieren in Wohnungen und im Wohnumfeld  
abbauen

*Diese Veröffentlichung informiert über unsere parlamentarische Arbeit im Deutschen Bundestag. Sie darf im Wahlkampf nicht als Wahlwerbung verwendet werden*

**IMPRESSUM:**

Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion

Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Gestaltung: Stefan Kaminski

Stand: Januar 2012, Schutzgebühr: 0,05 €