

Beschluss der Fraktionsvorsitzendenkonferenz von Bündnis 90/Die Grünen

Berlin, 27. August 2011

Wohnen sozial gerecht und klimafreundlich gestalten

Klimawandel und demographischer Wandel, sowie die Veränderung der Lebensstile bilden große Herausforderungen für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre. Bund und Länder müssen jetzt aktiv und zielgerichtet handeln, um diese Herausforderungen zu bewältigen und Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten.

Mit dieser Aufgabe müssen sich wachsende Regionen wie München oder die Rheinschiene genauso auseinandersetzen wie Regionen, die von Abwanderung betroffen sind. Abwanderung erzeugt Leerstand mit gravierenden Auswirkungen auf die Lebens- und Versorgungssituation von Menschen in den schrumpfenden Regionen, aber auch den Wertbestand von Immobilien. Die sozialverträgliche Gestaltung von Schrumpfungsprozessen wird neben der Energieeinsparung eine der wesentlichen Herausforderungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der kommenden Jahre werden. Denen können wir nur begegnen, wenn wir bei entsprechendem Bedarf dafür sorgen, dass ein ökologischer und sozial verträglicher Neubau erfolgt. In Städten wie Berlin und Hamburg entwickeln sich Stadtteile auseinander, und auch in anderen Regionen Deutschlands entstehen tiefe soziale Brüche in den Städten selbst, die soziale und Bildungsungleichgewichte konzentrieren und verstärken. Das stellt den Erfolg jahrzehntelanger Stadtentwicklungspolitik, die die Bildung von sozialen Brennpunkten zu vermeiden versuchte, grundlegend in Frage.

Einkommensschwächere MieterInnen werden zunehmend aus boomenden Stadtteilen verdrängt. Diesem Prozess der Gentrifizierung und Segregation muss Einhalt geboten werden, denn menschliches Zusammenleben braucht die gesunde Mischung von Einkommensklassen, Bildungsniveaus, Kulturen und vor allem von Altersgruppen. Nur so kommt unsere Gesellschaft voran und kann alle Potentiale nutzen.

Die Bundesregierung versagt beim Umgang mit den wohnungs- und mietpolitischen Herausforderungen komplett: Die Mittel für die Städtebauförderung und für das Programm

Soziale Stadt hat sie dramatisch gekürzt und gefährdet damit die integrierte Stadtentwicklung.

Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes macht sie noch nicht einmal mit halber Kraft – mit enormen Folgen für die Entwicklung der Wohnkosten in der Zukunft. Fehlende langfristige CO₂-Sparziele im Bereich Wohnen lassen MieterInnen und EigentümerInnen darüber im Unklaren, welche Investitionen es zu stemmen gilt und verhindern Investitionen in Energieeinsparung. Mit der geplanten Beschneidung von Mieterrechten durch die bevorstehende Mietrechtsnovelle wird zudem die Akzeptanz der energetischen Sanierung gefährdet.

Dringend notwendige Gelder für die energetische Sanierung wie beim KfW-Programm und der Städtebauförderung wurden bzw. werden drastisch gekürzt und bleiben hinter den Forderungen breiter fachlicher Bündnisse zurück. Im Bereich des altersgerechten Umbaus werden sie sogar ganz gestrichen. Das KfW-Gebäudesanierungsprogramm wird aus dem Bundeshaushalt in den wackeligen und überzeichneten Energie- und Klimafonds ausgegliedert. Insgesamt werden so nicht nur Städte und Gemeinden in finanzschwachen Zeiten mit den Herausforderungen des Klimawandels und auch des demografischen Wandels allein gelassen, sondern darüber hinaus wird so auch die regionale Wirtschaftskraft geschwächt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze verhindert.

Mit der Föderalismusreform I erhielten die Länder die alleinige Gesetzgebungskompetenz zur sozialen Wohnraumförderung und den sozialen Wohnungsbau. Deshalb müssen die Landesregierungen jetzt auch mehr tun für eine verlässliche Entwicklung der Städte und Gemeinden für die Zukunft. Wenn sich etwa der Regierende Bürgermeister von Berlin, Klaus Wowereit, einfach nur über steigende Mieten freut, ohne die Wohnsituation ärmerer Menschen zu beachten, handelt er sozial unverantwortlich.

Auch die Flächenländer müssen für die regionale Entwicklung klare Impulse setzen. Die Städte als Zentren der Gesellschaft müssen eine Vorreiterrolle spielen bei der Integration von Arm und Reich sowie Alt und Jung. Förderprogramme dürfen dabei nicht nur auf Gebiete konzentriert sein, die wachsen. Gerade in den Flächenländern muss eine ausgeglichene regionale Entwicklung auch den Umbaubedarf z.B. durch Rückbau und Entdichtung in den schrumpfenden Regionen im Blick haben. Hinzu kommt, dass gerade in Ballungszentren, insbesondere in Innenstädten bezahlbarer Wohnraum knapp wird und somit Menschen mit geringen Einkommen verdrängt werden. Dieser sozialen Entmischung muss Einhalt geboten werden.

Um den weltweiten Klimawandel zu stoppen, muss der Energiebedarf und damit der CO₂-Ausstoß auch im Bereich Wohnen bis 2050 drastisch gesenkt werden. Steigende Energiepreise schlagen sich immer stärker in höheren Nebenkosten nieder und werden zum sozialen Problem; zunehmende extreme Witterungsbedingungen senken zudem die Lebensqualität in ungedämmten Wohnungen. Die energetische Sanierung von Wohnraum ist

deshalb nicht nur ein Schritt zur Begrenzung des weltweiten Temperaturanstiegs, sondern auch im direkten Interesse der BewohnerInnen dringend geboten.

Zum anderen muss der Wohnungsmarkt dem demographischen Wandel angepasst werden. Aufgrund der steigenden Alterserwartung werden zunehmend mehr altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen benötigt; entstehende neue Formen generationenübergreifenden Wohnens brauchen politische Unterstützung und Förderung.

Auf Bundes- und Landesebene müssen jetzt die gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, z. B. durch soziale und ökologische Wohnraumförderprogramme geschaffen bzw. genutzt werden, um diese Herausforderungen zielgerichtet und sozial gerecht anzugehen.

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen neu ausrichten

Klimaschutzgesetzgebung/CO₂-Sparziele

Der Verunsicherung von BewohnerInnen, VermieterInnen bzw. der Wohnungswirtschaft insgesamt muss durch langfristige, verlässliche Förderprogramme, sowie durch Transparenz über ordnungspolitische Standards wie beispielsweise durch das Landes-Wärmegesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) für den Gebäudebestand entgegengearbeitet werden. Dafür bedarf es klarer gesetzlicher Rahmenbedingungen: Auf Bundes- und Landesebene müssen die CO₂-Einsparziele bis 2050 im Bereich Wohnen gesetzlich verankert werden. Notwendig ist zudem eine Gesetzgebung, die die energetische Sanierung zielgerichtet klimaverträglich, sozial gerecht und technologieoffen ermöglicht. Zugleich müssen konkrete Maßnahmenpakete bzw. Modelle zur Erreichung dieses Ziels entwickelt werden. Eine Orientierung bietet dafür der Gesetzentwurf für ein Klimaschutzgesetz in NRW oder das von den Berliner Landesverbänden von Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Mieterverein (BMV) und Industrie- und Handelskammer (IHK) vorgelegte Stufenmodell. Dieses Modell ist ein Angebot der Stadtgesellschaft an Parlament und Regierung – nicht nur des Landes Berlin – und bietet einen geeigneten Rahmen und Fahrplan für zukunftsfähiges Wohnen in Städten. Entscheidend ist hierbei, dass alle Akteure in den Umbauprozess aktiv eingebunden werden, um die Akzeptanz zu erhöhen und Konflikte transparent zu lösen.

Mietrecht

Durch Änderungen im Mietrecht wollen wir energetische und altersgerechte bzw. barrierefreie Sanierungen befördern. Bei der Modernisierungsumlage soll der Katalog der umlegbaren Maßnahmen auf diese Themen verengt werden. Wir wollen sie außerdem absenken und statt wie bisher 11 nur 9 Prozent der Kosten von Modernisierungen auf die Jahresmiete umlegbar machen. Energetische Sanierungsmaßnahmen sollen bei den

Duldungsbestimmungen privilegiert werden. Zugleich soll ein Mietminderungsrecht bei nicht EnEV-konformer Modernisierung von Wohnraum eingeführt werden. Zudem wollen wir prüfen, wie Contracting rechtlich erleichtert werden kann. Bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete wollen wir die energetische Gebäudebeschaffenheit aufnehmen, wie z. B. durch die Erstellung eines qualitativen ökologischen Mietspiegels. Auch bei Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU) sollen energetische Merkmale Berücksichtigung finden.

Um den Anstieg der Mieten zu dämpfen und damit der sozialen Entmischung entgegenzuwirken, bedarf es weiterer gesetzlicher Änderungen: Wir wollen die Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent absenken, sowie die Länder ermächtigen, für Kommunen und Teilgebiete von Kommunen zeitlich befristet die Wiedervermietungsrenten zu begrenzen. Sprunghaft steigende Neuvermietungsrenten sollen auch durch die Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes – durch Berücksichtigung bezirks- und quartierspezifischer Entwicklungen der Kommunen und die Senkung der Wesentlichkeitsgrenze – abgebremst werden.

Städtebaurecht

Die Instrumente des Städtebaurechtes müssen daraufhin überprüft werden, ob sie den Zielen eines guten Zusammenlebens von Menschen verschiedener Einkommenschichten Genüge tun. Gerade auch dort, wo mit Fördermitteln und Steuervorteilen saniert wird, etwa in Sanierungsgebieten, muss auch für BewohnerInnen mit wenig Geld die Chance bestehen, wohnen zu bleiben. Um ortsansässige Bevölkerung vor Verdrängung anlässlich von starken Aufwertungen zu schützen, wollen wir innerhalb von Sanierungsgebieten und Erhaltungsgebieten wieder die Festlegung von Mietobergrenzen ermöglichen und einen Nachweis über die Sozialverträglichkeit baulicher Maßnahmen zur Grundvoraussetzung werden lassen.

Für die große Aufgabe, den bestehenden Wohnungsbestand energetisch zu sanieren, wollen wir den Kommunen ein weiteres Instrument zur Verfügung stellen: Wir wollen der Städtebauförderung aus einem grünen Energiesparfonds ein Programm für energetische Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB zur Seite stellen.

2. Finanzielle Mittel bereitstellen – soziale Entmischung verhindern

Die Kosten der Anpassung an Klimawandel und demographischen Wandel müssen gerecht verteilt werden auf Mieter- und Vermieterseite, sowie den Staat. Insbesondere für finanziell Schwächere muss die Belastung abgefedert werden. Für die notwendige Erhöhung der Sanierungsquote von derzeit 1 auf 3 Prozent bedarf es neben gesetzlicher Rahmenbedingungen auch verstärkt finanzieller Unterstützung durch Bundes- und Landesebene.

Um der sozialen Spaltung entgegenzuwirken, dürfen die Mittel der Städtebauförderung wie die Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau“ nicht gekürzt, sondern müssen auf die Höhe des tatsächlichen Bedarfs von 700 Mio. Euro jährlich aufgestockt und fortgeführt werden. Bund und Länder sollen zudem ggf. revolvingenergiesparfonds einrichten, die dazu beitragen können, den Strom- und Wärmebedarf zu senken.

Die bewährten KfW-Förderprogramme für die energetische Modernisierung müssen jährlich auf mindestens 2 Milliarden Euro verstetigt werden. Angesichts der rasanten Entwicklung des demographischen Wandels muss auch das KfW-Programm „altersgerecht umbauen“ über das Jahr 2011 angeboten und verstetigt werden.

Aus einem neuen grünen Energiesparfonds wollen wir energetische Stadtsanierung in Wohngebieten mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte, Stromeffizienzmaßnahmen, Energiesparberatung, die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude sowie das Klimawohngeld finanzieren.

Auch die seit 2009 von der europäischen Ebene zur Verfügung gestellten Mittel zur Förderung der Gebäudesanierung – bis zu 4 Prozent der EFRE-Mittel – müssen umfassend genutzt werden. In den Landeshaushalten müssen hierfür entsprechende Mittel zur Gegenfinanzierung bereitgestellt werden.

Barrierefreiheit bzw. altersgerechter Umbau soll an die soziale Wohnraumförderung durch die Länder geknüpft werden. Im Sinne einer effektiven Sozialraumplanung sollen damit auch Maßnahmen zum Ausbau generationenübergreifender Wohnprojekte im Bestand oder bei Neubauten insbesondere durch Genossenschaften oder Baugruppen unterstützt werden.

Bündnis 90/Die Grünen verfolgen mit ihrer Wohnungs- und Mietenpolitik das Ziel, der Entwicklung einzelner Länder, Regionen oder auch Städte in Wachstumsbereiche und schrumpfende Regionen mit wachsenden Problemen entgegenzuarbeiten. Wir wollen die gesetzlichen und finanziellen Möglichkeiten des Bundes und der Länder dafür nutzen, gemeinsam mit der Bevölkerung die Herausforderungen der sozialen Entwicklung, des demographischen Wandels und der drohenden Klimakatastrophe zu meistern.