



Fragen aus dem Chat

Wohnraumsuffizienz – Welche Instrumente brauchen wir, um Wohnraum besser zu verteilen?

Falls Sie bei der Online-Veranstaltung nicht dabei sein konnten, schauen Sie gerne auf unserer [Dokumentationsseite](#) vorbei, um zur Aufzeichnung und den Präsentationsfolien zu gelangen. Die folgenden Antworten stammen entweder von dem Team von **Klimaschutz im Bundestag (KiB)** oder **Franziska Mascheck (FM)** und sind dementsprechend gekennzeichnet. [Stand: 02.07.2024]

Allgemeine Fragen, beantwortet vom Team von Klimaschutz im Bundestag

Was ist eine Mindestbelegungsvorgabe?

KiB: Im Wohnungsbereich gibt eine Mindestbelegungsvorgabe an, wie groß ein Haushalt in Relation zur Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer) sein muss. Die geläufigste Regel in diesem Zusammenhang besagt, dass bei einer Zimmeranzahl von N mindestens N - 1 Menschen darin wohnen müssen (siehe beispielsweise [Stadt Zürich](#)).

Das bedeutet, dass z.B. eine 5-Zimmer-Wohnung nur von einem Haushalt mit mindestens 4 Mitgliedern belegt werden darf. Aus der Regel folgt ebenfalls, dass eine alleinstehende Person maximal eine 2-Zimmer-Wohnung mieten kann.

Sobald sich der Haushalt verkleinert, werden den verbleibenden Haushaltsmitgliedern im Regelfall kleinere Alternativangebote gemacht. Verkleinert sich der Haushalt aufgrund eines Todesfalls sind die Übergangsfristen großzügiger. Dies gewährleistet, dass die vorhandenen Wohnungen immer optimal genutzt werden. Das genossenschaftlich verbriefte lebenslange Wohnrecht bleibt davon unberührt.

Diese Mindestbelegungsvorgaben sind kein theoretisches Konstrukt, sondern werden in Schweizer Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen erfolgreich eingesetzt und stoßen dort auf eine hohe Akzeptanz. Für weitere Informationen können Sie sich die [Folien](#) des Vortrags von Jonas Lage (Universität Flensburg) anschauen bzw. im [Video ab 6:13 min.](#)

Besteht in Genossenschaften mit Mindestbelegungsvorgaben ein Recht auf eine größere Wohnung, falls der Haushalt sich z.B. durch Nachwuchs vergrößert?

KiB: Ein Rechtsanspruch auf eine größere Wohnung durch einen vergrößerten Haushalt besteht nicht. In Genossenschaften ist es jedoch üblich, dass langjährige Bewohner*innen bevorzugt werden, wenn eine passende größere Wohnung frei wird.

Bei Genossenschaften mit Mindestbelegungsvorgaben funktioniert dieser Passungsprozess besser, weil große Wohnungen durch diese Vorgaben häufiger frei werden.

Einige Fachleute sagen, 400.000 neue Wohnungen seien mit den Klimazielen nicht vereinbar, und dennoch sehen viele darin die Lösung, das wird aber bisher öffentlich kaum thematisiert. Kann jemand zu diesem Widerspruch Stellung nehmen?

KiB: Klar ist, dass der Gebäudesektor seit Einführung des Klimaschutzgesetz 2019 seine Emissionsminderungsziele konsequent nicht erreicht. So hat der Sektor in den Jahren 2020, 2021, 2022 und 2023 mehr CO₂ ausgestoßen als er eigentlich dürfte ([UBA, 2021](#); [UBA, 2022](#); [UBA, 2023](#); [UBA, 2024](#)). Vor kurzem hat der Expert*innenrat auch für die Jahre bis 2030 ein Überschreitung der Jahresziele prognostiziert. Kumulativ werden bis 2030 auf aktuellem Kurs 35 Mt CO₂ zu viel ausgestoßen ([Expert*innenrat für Klimafragen, 2024](#), S.8)

Laut Immobilienökonom Daniehl Fuhrhop würde die Fertigstellung von 400.000 Wohnungen Emissionen i.H.v. 99 Mt CO₂ verursachen ([Fuhrhop, 2023](#), S.47). Die Hälfte davon während der Bauphase und die andere Hälfte in der Betriebsphase über die Nutzungsdauer von 50 Jahren. Der Anreiz für das Wirtschafts- (BMWK) und Bauministerium (BMWSB), die für die Emissionen im Gebäudebereich verantwortlich sind, auf Neubau zu verzichten ist jedoch geringer, als man annehmen könnte. Die Emissionen die während der Bauphase entstehen, werden zum größten Teil dem Industriesektor und zu einem kleineren Teil dem Verkehrssektor zugerechnet. Hinzu kommt, dass sich Baumaterialien, die aus dem Ausland bezogen werden, gar nicht auf die deutsche Emissionsbilanzierung auswirken, da gemäß internationaler Vorgaben nach dem Territorialprinzip bilanziert wird ([Destatis, n.d.](#)). Der Neubau (auf unversiegelter Fläche) sorgt zudem für Landnutzungsänderungen (LULUCF). Diese sorgen einerseits direkt für Emissionen, andererseits geht bioaktive Landfläche verloren, die CO₂ aus der Atmosphäre aufnehmen kann.

Für die Emissionen im Gebäudebereich ist auch folgender Aspekt relevant: Zwischen Neubau und Bestandssanierung herrscht eine Konkurrenzsituation, da teilweise auf die gleichen Ressourcen zurückgegriffen werden muss: Dämmmaterialien, Personal, Maschinen, Finanzen. Dh. eine gut gemeinte, ambitionierte Neubaupolitik kann dazu führen, dass die Sanierungsquote im Bestand - mithin der wichtigste Indikator für den Fortschritt im Bestand - leidet. Dies ist auch aktuell zu beobachten, mit einem Wert von 0,7% befinden wir uns auf einem historischen Rekordtief ([BuVEG, 2024](#)).

Nach der deutschen Wiedervereinigung wurden in Ostdeutschland zum Teil Werte von bis zu 4% jährlich erreicht ([DIW, 2018](#), Abbildung 7). Mit einer richtigen Priorisierung wäre auch heute eine deutliche Steigerung möglich. Und auch ein Gutachten im Auftrag des BMWK mahnt, dass eine Sanierungsrate von 2% notwendig ist, um die selbstgesteckten Klimaziele einzuhalten ([BMWK, 2023](#)).

Nun könnte man argumentieren, dass es gar nicht so relevant ist, ob der Gebäudesektor seine Ziele einhält, da die Novellierung des Klimaschutzgesetz die Sektorziele de facto abgeschafft hat. Das ist für die nationale Ebene zwar richtig, nach der Europäischen Lastenverteilungverordnung (Effort Sharing Regulation) gilt aber weiterhin, dass für die Sektoren, die nicht dem EU-ETS unterliegen, sektorscharfe Ziele gelten, dazu zählt auch der Gebäudesektor. Nach diesem Prinzip vergibt die EU Zertifikate in Höhe der zulässigen jährlichen Emissionen. Reichen diese nicht aus, müssen sie von anderen Staaten gekauft werden. Aktuell sieht es aber nicht aus, als würden gesamteuropäisch Zertifikate übrig bleiben. In diesem Fall sieht sich Deutschland dann mit einem Vertragsverletzungsverfahren konfrontiert. In beiden Fällen könnten die Mehremissionen zu Kosten in Milliardenhöhe führen ([Focus, 2024](#)).

Vor diesem Hintergrund ist es auf jeden Fall ratsam, jetzt gezielt in die Bestandssanierung zu investieren, als später horrenden Strafzahlungen zu riskieren. Darüber hinaus wäre es an der Zeit die Potenziale von Wohnraumsuffizienz zu evaluieren, um den Menschen eine hohe Wohnqualität zu bieten und gleichzeitig die Klimaschutzziele einzuhalten. Die Politik wäre gut beraten, als höchstes Ziel im Gebäudebereich die 400.000 Wohnungen pro Jahr fallenzulassen und sich mehr darum zu bemühen, den Bestand gerecht zu verteilen und energetisch zu ertüchtigen.

Wie erfolgreich/flächendeckend werden Wohnungstauschbörsen eingesetzt?

KiB: Von den 25 größten Städten Deutschlands bieten nur drei ([Berlin](#), [München](#), [Düsseldorf](#)) eine öffentlich getragene Wohnungstauschbörse an. In Berlin ist die Tauschbörse jedoch auf die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen beschränkt. Zudem wurde in Hamburg eine Stelle eingerichtet, die den Wohnungstausch unterstützt und es gibt in dem Stadtteil Altona einen Beschluss zur Einrichtung einer digitalen Wohnungstauschbörse ([Stadt Hamburg, n.d.](#); [Hinz&Kunzt, 2019](#)). Darüber hinaus gibt es diverse privat organisierte Plattformen, die deutschlandweit tätig sind und Tauschmöglichkeiten in allen Städten anbieten.

Wissen Sie, wie viel Geld insgesamt in die Förderung von Wohneigentum fließt?

KiB: Es gibt verschiedene öffentliche Förderprogramme, die den Kauf oder Neubau von Wohneigentum fördern. Unten sehen Sie eine Auflistung verschiedener bundesweiter Programme und Budgets, die ganz oder teilweise auf die Förderung Wohneigentum

ausgerichtet sind. Die Förderlandschaft ist recht unübersichtlich und sich historisch wie perspektivisch einen Überblick zu verschaffen nicht einfach. Mit dieser vorläufigen Antwort sind wir selbst nicht zufrieden. Deswegen starten wir gerade eine Anfrage an die zuständigen Ministerien und ergänzen hier Informationen, sofern wir verwertbare Antworten erhalten.

Vorläufige Liste mit Bundesförderprogrammen (zusätzlich gibt es Landesförderprogramme):

Name	Was wird gefördert?	Budget	Quelle
Wohneigentum für Familien	Neubau-Förderprogramm für Familien mit geringen und mittleren Einkommen	2023: 350 Millionen € vorgesehen	Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags, 2023
Förderung von Klimafreundlichem Neubau	Bauvorhaben zur Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude (also nicht unbedingt Wohneigentum)	2023: 750 Millionen € vorgesehen	ebenda
Wohnungsbauprämie	Unterstützt Menschen mit niedrigem Einkommen beim Aufkauf von Eigenkapital zu wohnwirtschaftlichen Zwecken	2023: 215 Millionen € vorgesehen	ebenda
Wohnriester/ Eigenheimrente	die staatliche Förderung der Altersvorsorgebeiträge auch zur Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie eingesetzt werden. Ziel ist es, im Alter mietfrei wohnen zu können	Keine Geldmengen öffentlich, in 2023 gab es 1,59 Millionen Verträge	BMAS, 2024
KfW-Wohneigentumsprogramm	Für alle, die Wohnraum kaufen oder bauen und selbst darin wohnen wollen	2022: 3,14 Milliarden €	Statista, 2024
Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"	Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden verbunden mit einer an den BEG-Regeln orientierten Sanierungsaufgabe	2024: 350 Millionen €	BMWSB, n.d.

Fragen an Franziska Mascheck

Wird und ggf. wann wird das Schweizer Modell (Mindestbelegungsvorgaben) und das Wiener Modell (Bau und vor allem Ankauf von Wohnungen, die dauerhaft dem Markt entzogen bleiben) in Deutschland kommen?

FM: In Deutschland sind der Wohnungsbau und die Wohnungsbaupolitik in erster Linie Aufgabe der Länder und Kommunen. Die Zuständigkeit des Bundes für den Bau von Wohnungen ist begrenzt. Der Bund kann trotzdem unterstützend tätig werden, insbesondere durch Förderprogramm und dem setzen rechtlicher Rahmen z.B. im Mietrecht oder Vorgaben im BauGB. Der direkte Bau oder Ankauf von Wohnungen ist verfassungsmäßig nicht vorgesehen. Solche Programme müssten durch die Bundesländer umgesetzt werden. Hier gibt es bereits einige Ansätze. So kauft das Land Berlin alte Wohnungsbestände zurück, um die eigenen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu stärken. Ein weiteres Beispiel ist das Land Hamburg, welches den Wohnungsbau auf Erbbaupachtflächen stärkt. Die Grundstücke bleiben somit in städtischer Hand anstatt privatwirtschaftlichen Interessen untergeordnet zu werden.

In unserer Kampagne "Kleiner wohnen - besser wohnen" ([EARF, n.d.](#)), gefördert von der Stadt Freiburg, beraten Architekt*innen Gebäudeeigentümer*innen, die ihren Wohnraum reduzieren möchten, verbunden mit dem Ziel neuen Wohnraum zu schaffen. Das Angebot kommt sehr gut an, leider hakt es aber häufig an der Umsetzung, aus unserer Sicht v.a. aufgrund von zwei Faktoren: Rechtliche Vorgaben wie Erhaltungssatzungen, Brandschutz etc. sowie die hohen Kosten eines Umbaus. Plant die Bundesregierung hier Unterstützungsleistungen für Gebäudeeigentümer*innen, wie geeignete Förderungen für einen "suffizienten Umbau"?

FM: In der derzeitigen Haushaltslage des Bundes ist eine solche neue Förderung nicht vorgesehen. Möglicherweise können bestehende Förderrichtlinien wie z.B. für die Sanierung und/oder den altersgerechten Umbau von Wohnraum so angepasst werden, dass diese auch für den „suffizienten Umbau“ genutzt werden können. Über die Ausgestaltung solcher Richtlinien entscheiden aber schlussendlich die Ministerien unter Berücksichtigung der Haushaltssituation,

Bei Umbau und Aufstockungsprojekten macht die Stellplatzverordnung oft massive Probleme. Gibt es Bestrebungen der Bundesregierung hier nachzusteuern?

FM: Bund und Länder haben sich im November 2023 auf Maßnahmen für schnelleres Planen und Bauen verständigt. Darunter gehört auch ein Verzicht von zusätzlichen KFZ-Stellplätzen bei Umbauten oder Dachaufstockungen. Dies muss durch die Bundesländer umgesetzt werden. Erste Länder haben entsprechende Regelungen dazu bereits beschlossen. Fehlende Parkplätze dürfen im Fall von Ergänzungen im Wohnungsbestand kein Hinderungsgrund für die Schaffung neuen Wohnraums sein.

Wie wäre es denn, den „sozialen Wohnungsbau“ um einen Baustein zu ergänzen oder zu ersetzen, indem zukünftig Bestandswohnungen, die verkauft werden aus dem Markt herauszukaufen, um die Basis für Wohnungstausch zu schaffen?

FM: Die Zuständigkeit bei der Wohnpolitik liegt überwiegend bei den Bundesländern. Entsprechende Versuche Wohnungsbestände durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zurückzukaufen, gibt es z.B. in Berlin.

Auf Bundesebene könnte der Bund über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aber ebenfalls einen kleinen Beitrag zur Entlastung des Wohnmarktes beitragen. Die BImA stellt und baut für Bundesbedienstete Wohnungen. Hierbei handelt es sich jedoch im Vergleich zu einer fast vernachlässigbaren Anzahl von rund 38.000 Wohneinheiten. In den kommenden Jahren könnten ca. 8.000 weitere Wohnungen dazu kommen.

Allerdings hat die Bundesregierung Ende letzten Jahres ein 14-Punkte Maßnahmenpaket für den beschleunigten Wohnungsbau beschlossen. Hier könnte die BImA Kommunen anderweitig unterstützen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen. Sie schafft damit Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der gestiegenen Baukosten besteht eine weitere Option darin, den Verbilligungsbetrag von bis zu 25.000 Euro pro neu geschaffener Sozialwohnung spürbar um 40 Prozent auf 35.000 Euro pro Sozialwohnung anzuheben und zusätzlich das Verbilligungsvolumen für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen.

Die Bundesregierung prüft zudem, ob es der BImA ermöglicht werden könnte, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen, den jährlichen Erbbauzins auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts als marktüblichen bzw. angemessenen Erbbauzins zu berechnen. Die Entscheidung über diese Möglichkeit sollte im künftigen Haushaltsaufstellungsverfahren getroffen werden und muss auch die erheblichen haushaltspolitischen Herausforderungen des Bundes in den Blick

nehmen, die eine konsequente Überprüfung von Einnahmen und Ausgaben sowie einen verstärkten Blick auf originäre Bundeszuständigkeiten erfordern.

Die Bundesregierung war in der Vergangenheit nicht sehr erfolgreich bei der Einhaltung der Flächensparziele (die Bundesregierung hatte 2018 das 30ha-Ziel für 2020 kurzerhand um 10 Jahre nach hinten verschoben auf 2030). Wie gewährleistet die Bundesregierung, dass die Flächensparziele in Zukunft eingehalten werden, vor allem vor dem Hintergrund, dass Entscheidungen, die zu Flächenversiegelung führen, oft auf kommunaler Ebene getroffen werden?

FM: Die SPD-Bundestagsfraktion findet es sehr wichtig, dass die kommunale Selbstverwaltung fortbesteht und ausgebaut wird. Den Flächenverbrauch wollen wir trotzdem senken, indem Flächen effizienter und mehrfach genutzt werden. Leitbild unserer Wohn- und Baupolitik ist die Stadt der kurzen Wege und somit die prioritäre Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

So wollen wir beispielsweise die Umnutzung und den Umbau von Gebäuden erleichtern, damit neues Leben in alte Gebäude einziehen kann. Dazu streben wir eine Reform des BauGBs an, um möglichst wenig neue Gebäude zu bauen, die den gestiegenen Bedarf an Wohnraum, Anlagen der Erneuerbaren Energien, etc. zu decken. Hierzu müssen aber auch die Länder einen Beitrag in ihren Landesregelungen leisten. Wo nötig, fördert die Bundesregierung schon lange auch den Rückbau von leerstehenden Wohngebäuden. Damit trägt sie schon heute zu einer Entsiegelung bei.

Weiterer Gestaltungsspielraum eröffnet sich durch den Wandel des Einzelhandels. Die SPD unterstützt die Bundesregierung bei ihren Bemühungen leere Innenstädte mit innovativen Konzepten wiederzubeleben und somit Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Erleichterungen bei Gebäudeaufstockungen bringen dringend benötigten neuen Wohnraum und verbrauchen gleichzeitig keine neuen Flächen.

Gleichzeitig wollen wir mit dem neuen Bundeseigentumsförderprogramm „Jung kauft Alt“ Familien beim Kauf von Bestandsgebäuden unterstützen. Die Förderung soll an eine Sanierungsaufgabe gekoppelt werden, weswegen das Programm auch die Emissionen unseres Gebäudesektors senken wird.

Auch die Städtebauförderung des Bundes hat die bessere Nutzung von Flächen in Quartieren zum Ziel. Mit ihrer Hilfe werden Maßnahmen für Klimaanpassung und Umbaumaßnahmen für eine Stadt der kurzen Wege unternommen. Leben und Arbeiten sollen somit enger zusammenrücken und damit weniger Fläche verbrauchen.

Wie soll der CO₂-Ausstoß im Ganzen für Immobilien verringert werden, wenn neu gebaut wird?

FM: Beim Neubau von Immobilien gibt es verschiedene Strategien und Maßnahmen, um den CO₂-Ausstoß zu minimieren. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen die energieeffiziente Gebäudeplanung z.B. durch den Bau von Niedrigenergie- oder Passivhäusern, der Optimierung der Gebäudehülle und der Nutzung von Photovoltaik.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Wahl nachhaltiger Baumaterialien, wie Recyclingmaterialien oder Holz. Als SPD Bundestagsfraktion haben wir in der Vergangenheit bspw. aber auch die TU Dresden besucht und uns über die Entwicklung und Herstellung von Carbon-Beton informiert. Die Stärkung der Bauforschung spielt hier eine wichtige Rolle, weshalb ich mich persönlich für die Schaffung eines Bauforschungszentrums einsetze.

Durch modulares Bauen können Bauzeiten, Ressourcenverwendung und Abfallerzeugung reduziert werden. Eine optimierte Baulogistik führt zu effizienteren Prozessen.

Ebenfalls kann durch die Schaffung klimafreundliche Infrastruktur, wie Gründächern und Fassadenbegrünung für eine bessere CO₂-Bilanz gesorgt werden.

Neben den benannten Möglichkeiten beim Neubau, fördert der Bund auch die Sanierung im Bestand mit der sogenannten Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Was bedeutet „sozial“ im Zusammenhang mit Wohnraum? Das Problem bei Sozialwohnungsbau ist, dass die Wohnungen nach einer gewissen Zeit aus der Sozialbindung fallen und damit auch nicht langfristig zur Lösung beitragen. Wie werden Sie dieses Problem angehen?

FM: Der Sozialwohnungsbau ist einfach gesagt ein Anreizsystem für private Wohnungsbauunternehmen. Der Bund unterstützt Investitionen durch Fördermittel bei der Schaffung von Wohnraum. Im Gegenzug verpflichten sich die Wohnungsbauunternehmen einen Teil der Wohnungen für einen Zeitraum von 15 - 30 Jahren günstig zu vermieten. Darüberhinausgehende Sozialbindungen wurden erst 2019 durch den Bundesgerichtshof für unrechtmäßig erklärt. Langfristig kann das Problem nur durch mehr staatlich kontrollierten Wohnraum gelöst werden. Daher unterstütze ich Programme wie in Berlin den Wohnungsbestand landeseigener Wohnungsbauunternehmen durch Bau und Ankauf zu vergrößern. Leider ist der Bedarf an Wohnraum aktuell so groß und die Haushaltslage von Bund und Ländern so herausfordernd, dass man ohne private Investoren derzeit noch weniger Wohnraum bauen würde.

Abschließend möchte ich noch auf ein gerade in Umsetzung befindliches Projekt verweisen. Die Regierungsparteien haben sich in ihrem Koalitionsvertrag auf die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) verständigt. Mit dem jetzigen Beschluss zum Jahressteuergesetz schafft die Bundesregierung nun die Voraussetzung, dass sich neben dem sozialen Wohnungsbau eine weitere Säule für die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen in Deutschland etablieren kann. Die NWG soll die Struktur der etablierten

Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen. Die NWG setzt ein Zeichen, dass es sich kurz-, mittel und langfristig lohnt, in faire, bezahlbare Mieten zu investieren.

Dass nun auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Reigen der Gemeinnützigkeit aufgenommen wird, zeigt einmal mehr, wie wichtig das bezahlbare Wohnen für unsere Gesellschaft ist. Die NWG wird zu einer Stärkung des sozialen Engagements in unserer Gesellschaft beitragen. Befürworter für die NWG gibt es über breite gesellschaftliche Schichten. So haben sich u. a. die Gewerkschaften, Kirchen oder der Deutsche Mieterbund (DMB) für die NWG ausgesprochen.