Klimaschutz im Bundestag e.V. • Alfred-Döblin-Platz 1 • 79100 Freiburg

Klimaschutz im Bundestag e.V.
Das parteiübergreifende Netzwerk zwischen Praktiker*innen & Politik

Berlin, 15.03.2025

An:

Die Vertreter und Vertreterinnen der Arbeitsgruppe 4 „Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen“ im Rahmen der Koalitionsverhandlungen zwischen CDU, SPD und CSU

Regionale Potenzialanalysen für Wohnraum ohne Flächenverbrauch

Sehr geehrte Frau Scharrenbach,
sehr geehrte Frau Geywitz,
sehr geehrter Herr Lange,

hiermit möchten wir Sie bitten in den laufenden Koalitionsverhandlungen im Bereich Bauen und Wohnen folgenden Hinweis zu beachten:

Eine Studie im Auftrag des BBSR geht von einem deutschlandweiten Potenzial von 330.000 Wohneinheiten pro Jahr ohne zusätzlichen Flächenverbrauch aus. Da Deutschland aber keinen monolithischen Wohnungsmarkt besitzt, sondern vielmehr aus kleinteiligen Wohnungsmärkten mit unterschiedlichen Voraussetzungen besteht, **sollte die nächste Bundesregierung** insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten **die regionalen Potenziale für Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch quantifizieren**. Insbesondere in Bezug auf Aufstockung auf Wohngebäuden, Aufstockung auf Nichtwohngebäuden, Aktivierung von Leerstand, Aktivierung von Umzugsketten, Teilung von großen Wohnungen, Umwandlung von Büros, innovativen Formen der Untermiete. Nur in Kenntnis dieser Information können vor Ort die Weichen für eine zukunftsfeste Stadtentwicklung gestellt werden.

Die aktuelle Wohnungspolitik geht vor allem zu Lasten der Landwirt*innen in Deutschland. Der Flächenverbrauch von aktuell 52 ha pro Tag gefährdet die Existenzgrundlage der Landwirt*innen: ihre Ackerfläche. Rein rechnerisch wird jeden Tag ein mittelgroßer landwirtschaftlicher Betrieb verdrängt.

Das Forschungsinstitut empirica hat nachgewiesen, dass 40% des Neubaus gar nicht zur Linderung der Wohnungsnot beiträgt, weil er in übersättigten Gebieten stattfindet. Auch ist es sehr fraglich, ob der aktuelle Fokus auf Neubau zur Minderung von Mietpreisen beiträgt. Die sehr hohen Baukosten müssen natürlich auf die Mieter*innen umgelegt werden. Diese hohen Angebotsmieten sorgen für eine Aufwärtsbewegung des Mietspiegels, was wiederum dafür sorgt, dass das Mietniveau für aller Mieter*innen steigt.

Die gute Nachricht ist, dass unsere Kommunen erkannt haben, dass die aktuellen Herausforderungen nur mit einer systematischen und wissenschaftlich fundierten Herangehensweise gemeistert werden können. In der Handreichung „Nachhaltiges und suffizientes Bauen in den Städten“ wird betont, dass alle Bestandspotenziale erhoben und mit Priorität entwickelt werden sollen, „Neubau [bedarf] einer besonderen Begründung“ (S. 34). Diese Handreichung wurde vom Hauptausschuss des Deutschen Städtetags am 01.07.2021 behandelt und beschlossen.

Bislang gibt es aber noch keine lokalen bzw. regionalen Potenzialanalysen. Die Bundesregierung sollte hier rasch handeln und die Kommunen dabei unterstützen, wissenschaftlich fundierte, standardisierte und damit vergleichbare Potenzialanalysen zu erstellen. Daher fordern wir die Verhandler und Verhandlerinnen auf, einen **Prüfauftrag für regionale Potenzialanalysen mit in den Koalitionsvertrag** aufzunehmen. Die Zeit drängt, weil jeden Tag Entscheidungen getroffen werden, die unsere Klimaziele, Biodiversität und vor allem die Existenzgrundlage unserer Landwirt*innen bedrohen.

Mit freundlichen Grüßen
Craig Morris
Geschäftsführer
Klimaschutz im Bundestag e.V.

Mitunterzeichner:
Dr. Helmut Röscheisen, Bauexperte beim BUND NRW