

## **GRÜNER Wohnen**

Energetische Sanierung mietneutral gestalten | mehr mietpreisgebundener Wohnungsbau | soziale Wohnprojekte unterstützen

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen, dass Menschen frei darüber entscheiden können, wie sie leben. Eine unabdingbare Voraussetzung für Wahl- und Entscheidungsfreiheit ist Chancengleichheit. Wir treten deshalb für soziale Gerechtigkeit, für Klima- und Umweltschutz und für nachhaltiges Wirtschaften ein. Sie müssen auch im Bereich Bauen und Wohnen umgesetzt werden.**

Wie wir wohnen, beeinflusst unsere Lebensqualität maßgeblich. Deshalb gebrauchen wir die Begriffe "Leben" und "Wohnen" vielfach synonym. Die Frage, welche Wohnform die jeweils passende ist, beantwortet jeder Mensch anders. Abhängig von Alter und Lebensform verändert sich zudem die Antwort im Lauf des Lebens. Für junge Menschen beispielsweise ist die erste eigene Wohnung ein Meilenstein, der für Unabhängigkeit und Freiheit, aber auch Selbstverantwortung und Selbstorganisation steht.

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen deshalb eine Wohnungspolitik, die die Vielfalt menschlicher Bedürfnisse und Lebensformen berücksichtigt.**

Menschen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende und Menschen, die jenseits traditioneller Familienformen leben, begegnen am Wohnungsmarkt immer wieder Diskriminierung. Zugleich werden alteingesessene Mieterinnen und Mieter zunehmend durch explodierende Mieten aus ihren angestammten Wohnumfeldern vertrieben. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN werden das nicht einfach hinnehmen: **Wir treten für Chancengleichheit beim Zugang zu Wohnraum ein.**

Zum Wohnen gehören nicht nur vier Wände. Das gebaute und natürliche Wohnumfeld hat neben sozialen Faktoren einen großen Einfluss darauf, welchen Wohnort wir wählen und wie wohl wir uns dort fühlen. Wie wir wohnen wirkt sich aber zugleich auch auf unsere Umwelt und das Klima aus. **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setzen sich dafür ein, dass Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes im Bereich Bauen und Wohnen stärker als bisher berücksichtigt werden. Umweltfreundliches Bauen und Wohnen darf nicht zu Lasten der sozialen Gerechtigkeit gehen.**

## **Energetisch modernes und günstiges Wohnen für alle bezahlbar**

### Energetische Sanierungen vorantreiben

Die energetische Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ist notwendig. Nicht allein aus klima- und energiepolitischen Gründen, sondern insbesondere zur Verbesserung der Versorgungssicherheit und des Verbraucherschutzes.

Über 30% unseres Endenergiebedarfs und mehr als 20% der Treibhausemissionen werden durch Gebäude verursacht. Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt bis 2050 die CO<sup>2</sup> Emissionen um 80% gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Dafür ist es unerlässlich, dass wir mehrheitlich einen Passivhausstandard erreichen, d.h. einen Raumwärmebedarf von <15 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Momentan liegt der deutsche Durchschnitt bei mehr als dem 10fachen!

Daneben spielt der Wärmebereich auch als Kostentreiber eine immer bedeutendere Rolle. Die steigenden Kosten machen immer mehr Menschen "energiearm". d.h. sie müssen mehr als 1/10 ihres Einkommens für Wohnenergie aufwenden. Besonders die Heizölpreise sind in den letzten 10 Jahren dramatisch (+140%) gestiegen. Die Löhne wuchsen im gleichen Zeitraum nur um 17%.

Für Neubauten gelten das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das u.a. die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Deckung des Wärmebedarfs vorschreibt, und die Energieeinsparverordnung (EnEV). Für den Altbestand ist die Einführung gesetzlicher Vorgaben hingegen offen. Dabei müssen die unterschiedlichen Wärme- und Energiebedarfe von Wohn- und Nichtwohngebäuden, sowie Einfamilienhäusern, bzw. Doppelhäusern beachtet werden.

**Deshalb fordern wir von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein Klimaschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, in dem die energetischen Anforderungen an Gebäude nach dem Vorbild des Berliner Stufenmodells nach Nutzungs- und Gebäudeart differenziert werden.**

#### Bezahlbar für die Mieter\_innen

Energetische Sanierungen sind bei Mietern zum Teil gefürchtet, weil die zulässige Kaltmieterhöhung in den meisten Fällen die Einsparungen im Nebenkostenbereich übertrifft. Die energetische Sanierung soll für die Mieter\_innen kostenneutral sein. Wir fordern eine Abkehr von der pauschalen 11% Umlegung der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete. Sie belohnt allein die Investitionskosten, ohne den tatsächlichen Nutzen zu betrachten. Die Erhöhung der Kaltmiete liegt weit über den zu erzielenden Einsparungen bei den Nebenkosten. Momentan führt die energetische Sanierung von Wohnungen dadurch im Durchschnitt zur Warmmieterhöhung von 0,90€ pro Quadratmeter.

**Wir fordern eine Begrenzung der Kaltmieterhöhung auf den Wert der Absenkung der Nebenkosten, so dass die Modernisierung warmmietenneutral ist. Solange dies nicht gegeben ist, fordern wir von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Mecklenburg-Vorpommern die Einführung eines höheren Wohngeldsatzes für Mieter\_innen in energetisch sanierten Wohnungen.** Damit soll verhindert werden, dass Mieter\_innen aus Angst vor den Kosten den notwendigen Sanierungen widersprechen.

Besonders im unteren Mietkostenbereich gibt es einen hohen Bestand an energetisch unsanierten Wohngebäuden. Die starren Grenzen für die zulässigen Kaltmieten "treiben" Menschen im SGB II Bezug in diese unsanierte Wohnungen. Die Bewohner\_innen befürchten zu Recht, dass sie nach einer entsprechenden Sanierung nicht länger in ihren Wohnungen bleiben dürfen und widersprechen so häufiger den Maßnahmen. Hierdurch wird langfristig die energetische Sanierung gerade im sozialen Wohnen behindert. Energetische Sanierungen sollen weder Mittel um Mieter zu vertreiben, noch der Grund für Leerstand sein. Gleichzeitig sollen Vermieter\_innen nicht fürchten müssen, ihre Wohnungen nicht wieder vermietet zu bekommen.

**Wir fordern daher einen „Klimazuschuss“ als Bonus auf die Kaltmietgrenzen für Menschen im SGB II Bezug für energetisch sanierte Wohnungen.**

## Gemeinsam leben – keine Segregation und Gentrifizierung

In Deutschland geben wir durchschnittlich 20% unseres Einkommens für Wohnen aus. Dieser Wert ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, überproportional für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen. Kostentreiber sind hier besonders die Nebenkosten. Der Anstieg der Stromkosten ist vielbeachtet, der eigentliche Kostentreiber rückt indes erst langsam ins Bewusstsein der Menschen – die Heizkosten. Wärme und Elektrizität sind in unserer Gesellschaft Teil der Grundversorgung, auf die jeder Mensch ein Anrecht hat. Auch die energetischen Sanierungen können diese Kosten nur zum Teil eindämmen und auch das persönliche Verbrauchsverhalten hat Grenzen beim Sparen. Die auch in Zukunft weiter steigenden Rohstoff- und damit Heizkosten dürfen Menschen nicht aus ihren angestammten Wohnumfeldern vertreiben und so zur Gentrifizierung beitragen.

Die Wohnungsneubautätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern spielt sich mehrheitlich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Gleichzeitig fand in den letzten Jahren ein erheblicher Rückbau an Wohnraum statt. Zudem stagnierte die Bautätigkeit der Wohnungsbauunternehmen zwischen 2000 und 2013. In diesem Jahr ist wieder eine steigende Tendenz in den Bautätigkeiten der Wohnungsbauunternehmen sichtbar, oft jedoch eher in mittleren bis hohen Preislagen. Den derzeitigen Trend zur Lückenbebauung in den Stadtkernen begrüßen wir als BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Kommunale Wohnungsunternehmen müssen Garanten für Versorgungssicherheit bei sozial verantwortlichem Wohnungsbau sein. Daher ist es wichtig, dass sie weiterhin in öffentlicher Hand bleiben.**

### Wohnungsbau für alle Ansprüche und bezahlbar

Die großen Mietsprünge in den großen Städten und Touristenzentren des Landes entstehen insbesondere bei den Wiedervermietungen. Dort wo die Nachfrage das Angebot weit übersteigt und Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit geringeren Einkommen benachteiligt und vertreibt, braucht es eine Mietpreisbremse.

**Wir fordern, dass bei einer Neuvermietung die Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 nicht um mehr als 10 Prozent übersteigt.** Dies soll verhindern, dass bei Wiedervermietungen Mietsprünge von z.T. 30 – 40% über den ortsüblichen Mieten erfolgen.

**Gleichzeitig fordern wir, dass bei Neuprojekten kommunaler Wohnungsbauunternehmen mindestens 30% der entstehenden Wohnfläche mietspreisgebunden, entsprechend dem vor Ort gültigen Mietspiegel ist. Die Wohnungsbauunternehmen werden zudem aufgefordert, 30% ihrer Bauaktivitäten im sozialen Wohnungsbau anzusiedeln.**

Nicht allein steigende Kosten stellen ein Problem für Mieter\_innen dar. Familien mit Kindern, ältere Menschen, Alleinerziehende, Menschen in alternativen Lebensformen haben unabhängig vom Einkommen Schwierigkeiten passenden Wohnraum zu finden. Der angebotene Wohnraum passt oftmals nicht zu den Anforderungen.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Mecklenburg-Vorpommern fordern die Kommunen auf, dahingehend Einfluss zu nehmen auf ihre Wohnungsbauunternehmen, dass **bei jedem Wohnbauprojekt und in jeder Lage ein höherer Anteil an Wohnungen mit mehr als 3 Wohnräumen vorgehalten wird.** Die Hälfte davon sollte sich im mietspreisgebundenen Kontingent wiederfinden.

## Gemeinschaftswohnprojekte und -quartiere fördern und stärken – selbstbestimmtes Wohnen und Leben für alle ermöglichen

Im Bereich generationsübergreifendes und barrierefreies Wohnen sowie Wohnen im Alter wurde in den letzten Jahren verstärkt auf Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens gesetzt.

Gemeinschaftswohnprojekte sind jedoch nicht nur ein geeignetes Mittel um Menschen im Alter selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen, sondern bieten Möglichkeiten für Menschen das Wohnen gemeinsam ihren persönlichen An- und Herausforderungen anzupassen. Wir GRÜNE begrüßen diese Projekte ausdrücklich und fordern eine bessere Unterstützung solcher Initiativen durch Kommunen, Land und Bund. **Hierfür sollen die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), wie auch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI) Bürgschaftsprogramme auflegen und zinsgünstige Kredite für natürliche und juristische Personen (Vereine, Genossenschaften, etc.) anbieten.**

Wir fordern außerdem, beim Verkauf von kommunalen Grundstücken Gemeinschaftswohnprojekten bei der Bewertung der Kaufangebote eine Höherbewertung zukommen zu lassen. Gemeinsames Wohnen hilft die Diversität in den Stadtvierteln zu erhalten und bietet Menschen vor Ort Anknüpfungspunkte. Kommunale Wohnungsbauunternehmen sollen sich ebenfalls verstärkt in diesem Bereich engagieren. Hierbei soll der Blick nicht allein auf die Bedürfnisse älterer Menschen gerichtet sein, sondern verstärkt auf junge Familien und Alleinerziehende.

Gemeinschaftswohnprojekte sollen sich nicht allein auf Einzelwohnobjekte beziehen, sondern möglichst Quartiercharakter haben. Projekte nach dem Vorbild des Bielefelder Modells<sup>1</sup> werden von uns ausdrücklich begrüßt. Wohnprojekte dieser Form bieten Anknüpfungspunkte für Menschen in der Nachbarschaft mit ihren offenen Angeboten, wie z.B. Begegnungsräumen, Cafés, Betreuungsangeboten, und mehr.

## Gemeinnützige Träger von Lehrlings- und Studentenwohnheimen stärken

---

<sup>1</sup> Bielefelder Modell (<http://www.bgw-bielefeld.de/start-news.html>)

Die Besonderheit des "Bielefelder Modells" ist ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Einbezogen in bestehende Wohnquartiere und in guter infrastruktureller Anbindung bietet die BGW älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung komfortable und barrierefreie Wohnungen. Kombiniert ist dieses Angebot mit einem Wohncafé als Treffpunkt und Ort der Kommunikation, der allen Menschen in der Nachbarschaft offen steht. Gleichzeitig ist ein sozialer Dienstleister mit einem Servicestützpunkt und einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Alle Mieter können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote zurückgreifen, müssen diese aber nur im tatsächlichen Bedarfsfall bezahlen.

Ziel der BGW ist es, mit ihrem "Bielefelder Modell" flächendeckend in allen Bielefelder Stadtteilen vertreten zu sein. Das "Bielefelder Modell" basiert auf folgenden Säulen:

1. Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale
2. Sicherheit durch Dauermietvertrag
3. Barrierefreie Wohnungen
4. Wohncafé auch als Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten
5. Gästezimmer
6. Servicestützpunkt
7. Versorgungssicherheit rund um die Uhr
8. Behandlungspflege im Bereich der ärztlich verordneten Anwendungen
9. Begleitung von Aktivitäten, Hobbys, Kultur und Freizeit
10. Eingliederungshilfe für jüngere Menschen (Frührentner)
11. Familienverhinderungspflege
12. Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten
13. Begegnungen der Generationen
14. Vermittlung von Hauswirtschafts- und Pflegediensten
15. Förderung der Dienstleistungsvielfalt

Für junge Menschen ist die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens kein neuer Gedanke, sondern bereits Jahrhunderte alt. Studentenwerke leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation von jungen Menschen. Ihre Aufgabe ist es, besonders für Student\_innen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die anderweitig Schwierigkeiten haben, eine Wohnung am regulären Wohnungsmarkt zu finden bzw. zu bezahlen. Student\_innen haben im Normalfall keinen Anspruch auf Wohngeld, ihre finanzielle Situation ist häufig prekär. Hiervon sind besonders Studierende mit Kindern, mit Handicaps, sowie Studenten aus anderen Ländern betroffen.

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Mecklenburg-Vorpommern fordern deshalb von der Landesregierung die Auflegung eines besonderen Wohnungsbauförderprogramms für gemeinnützige Träger von Studenten- und Lehrlingswohnheimen.**

**Wohnen mit geringer Klimabelastung und hoher Lebensqualität darf kein Privileg der Besserverdienenden sein. Im Interesse des Klimaschutzes und eines sicheren und friedlichen Zusammenlebens wollen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN jedem und jeder ermöglichen, in einem stärkenden sozialen Umfeld nach seinen Vorstellungen zu wohnen und zu leben.**