



Trendstudie

Klimaneutralität bis 2045: Wie werden wir in Zukunft bauen und wohnen?

Chancen und Potenziale für Stadt und Land



IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Redaktion:
Institut für Zukunftspolitik
Schwiebusser Straße 44
10965 Berlin
Telefon: 0049-30-44047805
www.zukunftspolitik.de

Projektleitung:
Dr. Daniel Dettling

Gestaltung:
EINS 64 Grafik-Design, Bonn

re:publik
Institut für Zukunftspolitik

 Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

© Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2022
Alle Rechte vorbehalten.

Fotos Jörg-Andreas Krüger: NABU/Frank Müller; Dr. Christine Lemaitre: DGNB; Markus Müller: Felix Kästle

Inhalt

- 4 Die Ergebnisse der Befragung
- 6 Einleitung
- 7 Erstes Kapitel
Abschied von Öl und Gas: Auf dem Weg in die sichere und nachhaltige Zukunft
- 10 Zweites Kapitel
Über Pflichten und Kosten: Wer zahlt die Bauwende?
- 12 Drittes Kapitel
Zusammenleben: Wohnen in Stadt und Land
- 15 Literaturverzeichnis



Im Rahmen dieser Studie wurden Interviews mit Expert:innen geführt, denen besonderer Dank gilt:



Jörg-Andreas Krüger
Präsident Naturschutz-
bund (NABU)



Dr. Christine Lemaitre
Geschäftsführender
Vorstand der Deutschen
Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen
– DGNB e.V.



Markus Müller
Präsident Architekten-
kammer Baden-
Württemberg (AKBW)



Dietmar Walberg
Geschäftsführer
Arbeitsgemeinschaft für
zeitgemäßes Bauen e.V.

Die acht Ergebnisse der Befragung¹

1. Steigende Energiekosten

Vor allem Ostdeutsche und Bezieher:innen geringer Einkommen machen sich Sorgen.

42 Prozent fürchten sich vor finanziellen Schwierigkeiten aufgrund steigender Energiepreise. Besonders große Sorgen machen sich Ostdeutsche (65 Prozent) und Bezieher:innen niedriger Einkommen (66 Prozent).

2. Sichere Energieversorgung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um Versorgungssicherheit ist das Thema sichere Energieversorgung das überragende Kriterium der Deutschen beim Kauf einer neuen Heizungsanlage.

Fast vier von fünf Hauseigentümer:innen (79 Prozent) finden es sehr wichtig, 20 Prozent wichtig, dass durch eine neue Heizungsanlage eine sichere Energieversorgung gewährleistet ist. 98 Prozent halten eine lange Lebensdauer und Energieersparnis für (sehr) wichtig. Eine staatliche Förderung für den Einbau finden gut zwei Drittel (69 Prozent) wichtig.

3. Heiz- und Stromkosten

Bürger:innen haben geringe Kenntnis über die eigenen Heiz- und Stromkosten.

Weniger als jede:r Dritte (30 Prozent) kennt die eigenen Heiz- und Stromkosten, mehr als zwei Drittel (70 Prozent) kennen die Kosten nicht oder nur ungefähr. Je niedriger das Einkommen, desto besser ist die Kenntnis der Kosten.

4. Energie- und Umweltthemen

Immobilien Eigentümer:innen sind stärker sensibilisiert als Mieter.

Jede:r neunte Mieter:in will sich in nächster Zeit ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen, in der hierfür besonders relevanten Gruppe der 30- bis 44-Jährigen ist es fast jeder Dritte (29 Prozent). Zwei Drittel (65 Prozent) der Mieter mit Plänen für den Hausbau oder -kauf haben sich mit Themen wie Energieeffizienz, Flächenverbrauch und wiederverwertbaren Materialien befasst.

1) Forsa 2022. Befragt wurden 1.006 Personen ab 18 Jahren im Zeitraum 05.-12. April 2022. Ergebnisse aus anderen Befragungen werden in dieser Studie eigens mit Quellenangabe zitiert.

5. Förderprogramme zu Energieeffizienz und -sparen

Große Mehrheit fühlt sich schlecht informiert.

Mehr als zwei Drittel (69 Prozent) fühlen sich schlecht informiert. Nicht einmal jeder Dritte (27 Prozent) fühlt sich gut oder sehr gut informiert. Eigentümer:innen fühlen sich immerhin zu 36 Prozent gut oder sehr gut informiert.

6. Pflicht zur energetischen Sanierung

Das Land ist gespalten. Während 45 Prozent eine Pflicht unterstützen, lehnen sie knapp die Hälfte (49 Prozent) ab; in der hierfür besonders relevanten Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen lehnt eine deutliche Mehrheit (60 Prozent) eine Sanierungspflicht ab. In Westdeutschland ist die Unterstützung deutlich höher (49 Prozent) als in Ostdeutschland (25 Prozent). Befürworter einer Sanierungspflicht fordern eine ausreichende Übergangszeit (84 Prozent) und einen sozialen Ausgleich (81 Prozent).

7. Kosten von Sanierungsmaßnahmen

Mehrheit fordert eine anteilige Übernahme von Eigentümer:innen, Mieter:innen und Staat.

Eine Mehrheit (51 Prozent) ist der Meinung, dass Eigentümer:innen, Mieter:innen und der Staat die durch energetische Sanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten tragen sollen. Nicht einmal jede:r Vierte (24 Prozent) fordert, dass Eigentümer:innen die Kosten allein tragen soll, fast jede:r Fünfte (19 Prozent) fordert, dass die Kosten von Eigentümer:innen und Mieter:innen anteilig getragen werden sollen.

8. Bauen und Wohnen auf dem Land

Große Mehrheit lehnt ein Ende der staatlichen Förderung ab.

Nicht einmal jede:r Fünfte (18 Prozent) findet, dass Bauen und Wohnen auf dem Land nicht mehr finanziell vom Staat gefördert werden sollte, weil das Leben in größeren Städten bzw. Ballungsräumen klima- und umweltfreundlicher als in ländlichen Gebieten sei. Mehr als zwei Drittel (68 Prozent) lehnen dies ab.

Einleitung

40 Prozent des Energiebedarfs in Europa entfallen auf Gebäude. In Deutschland ist der Gebäudesektor für etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Deutschland will das Ziel der Klimaneutralität bereits 2045 erreichen. Zur Schlüsselfrage wird, wie wir in Zukunft bauen und wohnen werden. Bis dahin sind es nur noch 23 Jahre Zeit. In Deutschland gibt es 19,2 Mio. Gebäude mit 42,8 Mio. Wohnungen, von denen der größte Teil vor Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurde. Das Ziel der Klimaneutralität lässt sich nur schaffen, wenn wir das Tempo beschleunigen und dabei zum Beispiel die jährliche Sanierungsquote im Bestand möglichst schnell von heute 1 Prozent auf 3 Prozent steigern. Für Immobilien-eigentümer:innen und Mieter:innen hat die „Bauwende“ – die klimaneutrale Transformation des Gebäudesektors – gravierende Folgen. Neue Vorgaben für Heizung, Sanierung, Fördergelder, CO₂-Abgabe – die Herausforderungen bedeuten ein Umdenken und Umbauen.

Dies gilt auch für den Wohnungsneubau bzw. -ausbau. Zwischen 2 und 2,7 Millionen neue Wohnungen könnten in deutschen Großstädten durch Verdichtung und Aufstockung entstehen (vgl. TU-Darmstadt 2019). Viel Leerstand gibt es im ländlichen Raum. Bei Bestandsbauten lässt sich der Energieverbrauch durch Sanierungen erheblich reduzieren, bei neuen Gebäuden geht es vor allem um nachhaltige Baustoffe, Vernetzung und

intelligente Architektur. Die deutsche Bau- und Wohnungspolitik steht vor der Quadratur des Kreises: Ziel sind schnelle, klimagerechte und bezahlbare Maßnahmen.

Die Bau- und Wohnungswende muss jetzt angegangen werden. In 10 Jahren gehen die geburtenstarken Jahrgänge in Rente. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wird ab diesem Zeitpunkt durch den zunehmenden Druck auf die sozialen Sicherungssysteme immer schwieriger. Die Klimawende gibt es nicht ohne eine Bauwende. Ihre Treiber sind Klimaschutz, Digitalisierung und Demografie. Die Innovationssprünge in vielen Bereichen des Planens und Bauens sind ermutigend. Innerhalb einer Generation ist beides möglich: klimaneutrale Stadtquartiere und ländliche Räume mit einer hohen Lebensqualität. Eine Wohnung, die dann noch viel CO₂ ausstößt, wird nicht mehr viel wert sein.

Die vorliegende Trendstudie skizziert die wesentlichen Entwicklungen und Herausforderungen und Lösungen (Kapitel 1), diskutiert ihre Finanzierung (Kapitel 2) und Folgen für das Verhältnis von Stadt und Land (Kapitel 3) und versteht sich als Impuls für die öffentliche Debatte der nächsten Jahre. Die Ergebnisse der repräsentativen Befragung fließen mit ein und sind wesentlicher Bestandteil dieser Studie.

Erstes Kapitel

Abschied von Öl und Gas: Auf dem Weg in die sichere und nachhaltige Zukunft

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine bedeutet eine Zeitenwende auch für die Energieversorgung in Deutschland und damit für das Wohnen und Bauen der Zukunft. Deutschland will schneller raus aus Öl und Gas, um seine Abhängigkeit von Russland und fossilen Energieträgern zu minimieren.

Sorgen vor steigenden Energiekosten

Steigende Energiekosten machen den Deutschen zunehmend Sorgen. Mehr als 40 Prozent (42 Prozent) fürchten, dass sie aufgrund höherer Energiekosten in finanzielle Schwierigkeiten kommen können. Besonders große Sorgen machen sich Ostdeutsche (65 Prozent) und Bezieher:innen niedriger Einkommen (66 Prozent). Entsprechend gestiegen ist das Thema Versorgungssicherheit bzw. sichere Energieversorgung. Beim Kauf einer neuen Heizungsanlage halten über 99 Prozent es für sehr wichtig bzw. wichtig, dass durch den Kauf einer neuen Heizungsanlage eine sichere Energieversorgung gewährleistet ist. Fast ebenso viele (98 Prozent) halten die Energieersparnis der

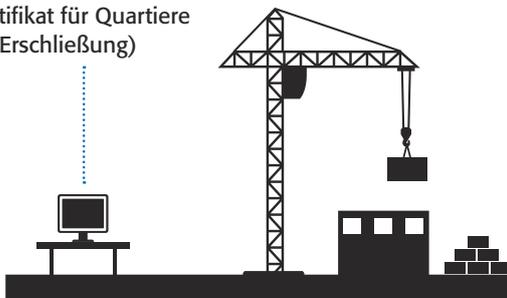
neuen Anlage für sehr wichtig bzw. wichtig. Der Ukraine-Krieg und seine Folgen für die Energieversorgung ist in Deutschland angekommen und spielt bei der Entscheidung der Energiequellen zunehmend die zentrale Rolle. Immer mehr Wohneigentümer:innen setzen auf grüne Heizungen.

Bau- plus Wärmewende: Energieeffizienz und Energiesparen werden überragende Themen

Gebäude, die in ihrer Gesamtbilanz klimaneutral sind, sind nachhaltig. Die Zertifizierungsstelle der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ein System mit 37 Kriterien entwickelt, das Nachhaltigkeit ganzheitlich definiert und Ökologie, Ökonomie und Soziokultur berücksichtigt. Ein Kriterium ist, dass Wohngebäude nicht mehr als 28 Kilogramm CO₂ je Quadratmeter ausstoßen dürfen. Verbaute Hölzer müssen zu mindestens 50 Prozent aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Das System basiert auf drei wesentlichen Säulen: der Betrachtung des Lebenszyklus, der Ganzheitlichkeit und der Gesamtpurpose eines Projektes.

Planung

DGNB Vorzertifikat für Neubauten
DGNB Vorzertifikat für Quartiere
DGNB Zertifikat für Quartiere
(Planung/Erschließung)



Bau

DGNB Zertifikat für Neubauten
DGNB Zertifikat für Innenräume
DGNB Zertifikat für Quartiere

Betrieb

DGNB Zertifikat für
Gebäude im Betrieb



Bestand | Umbau | Sanierung

DGNB Zertifikat für Bestandsgebäude
DGNB Zertifikat für Sanierung
DGNB Zertifikat für Innenräume

Lebensende

DGNB Zertifikat für Rückbau



Lebensende

Nutzungsende/
Recycling



Zu den zentralen Handlungsfeldern gehört das Heizen. In Zukunft soll nach den Plänen der Bundesregierung jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Anreize und Förderprogramme sollen es Immobilieneigentümer:innen erleichtern, ihre zum Teil mehr als 20 Jahre alten Öl- und Gas-Heizungsanlagen auszutauschen. Von den heute 21,3 Millionen Gebäuden in Deutschland werden 13,9 Mio. mit Gas beheizt, 5,3 Mio. mit Öl. Das heißt: Mehr als jede zweite Wohnung wird mit Gas beheizt und jede vierte Wohnung mit Öl.

»Wir stehen vor einer Transformation, die aus vielen Wenden besteht. Klimawandel und demografischer Wandel verbindet eine Wende zu mehr Lebensqualität. Wir stehen nicht nur vor dem Ende des fossilen Zeitalters, sondern auch vor dem Ende des Zeitalters der endlichen Ressourcen.«

Andreas Krüger, NABU

Balance aus Verdichtung, Lebensqualität und Umweltschutz

»Die Transformation hin zum klimaneutralen Bauen ist wie ein Marathon-Lauf, bei dem sich noch zu viele zwischen Start und den ersten Trinkpausen befinden.«

Christine Lemaitre, DGNB

Die Bauwende setzt auf eine Balance aus Innen- und Nachverdichtung und Lebensqualität und Umweltschutz. Insbesondere größere Städte sind aufgrund der steigenden Temperaturen auf Kaltluftschneisen angewiesen. Die Mehrheit der Städte wird in Zukunft heißer werden. Eine Studie der ETH Zürich prognostiziert: Fast 80 Prozent der 520 größten Städte weltweit werden einen extremen Klimawandel erleben (vgl. ETH Zürich 2019). In einem Fünftel der globalen Megastädte werden Temperaturen herrschen, die es bisher in keiner Großstadt gab. Bis 2050 könnten demnach die durch-

schnittlichen Temperaturen in Europas Städten um bis zu vier Grad im Sommer und um fünf Grad im Winter ansteigen. Berlin und Hannover werden zu Toulouse, München zu Mailand und Köln zu San Marino. In der Berliner City sind die Temperaturen durchschnittlich fünf Grad höher als im Umland, im Sommer können es bis zu zehn Grad werden. Berechnungen zufolge wird die Zahl der heißen Tage in Berlin von heute zehn auf bis zu 20 Tage, in Hannover von früher fünf auf 12, in Köln von heute 20 auf bis zu 40 und in Stuttgart von rund 30 auf bis zu 70 Tage bis 2050 steigen. Ähnlich wird die Entwicklung in mittleren und kleinen Städten sein.

Ziel der „Bauwende“ ist es, so schnell wie möglich in Richtung Nullbedarf zu kommen und den verbleibenden Energiebedarf am Gebäude regenerativ zu erzeugen. Dazu braucht es mehr Vertrauen in die Planenden und Freiräume in der Regulatorik und den Prozessen.

»Wir müssen den Bedarf an Baustoffen auch mit nachwachsenden Rohstoffen wie Holz, Schilfgräsern und Faserstoffen wie z.B. Hanf decken.«

Andreas Krüger, NABU

Nachhaltige Baustoffe und Kreislaufwirtschaft

Bei den Baustoffen geht es um den Abschied von fossilen und endlichen Rohstoffen hin zu solchen, die CO₂ speichern, wie Holz und schadstofffrei recyclebaren Gebäuden. Während Beton CO₂ verursacht, bindet Holz schädliche Emissionen. Ein Einfamilienhaus mit Holz spart zwischen 40 und 80 Tonnen CO₂. Alles, was Kohlenstoff speichert, macht Sinn: Holz, Dämmmaterialien oder schnell wachsende Pflanzen. Holz ist ein Baustein, aber nicht die einzige Lösung, um CO₂ zu reduzieren und die Klimaschutzziele im Bauen zu erreichen. Zentrale Hebel sind zum einen die Dekarbonisierung der Primärbaustoffe wie Mauerwerk und Stahlbeton. Klimaneutraler Beton und Stahl werden sich zunehmend

durchsetzen. Zum anderen geht es um die Dämmung und Erzeugung regenerativer Energien am Gebäude, die durch eine staatliche Förderung bezahlbar werden. Dabei geht es darum, die Gebäude besonders in den Blick zu nehmen, die besonders viele CO₂-Emissionen verursachen. Bedingung ist ein regulatorischer Rahmen, der die gesamte Zeitspanne bis zur Klimaneutralität 2045 abdeckt, um Sicherheit für längerfristige Innovationsprozesse zu erreichen.

Bei der Planung neuer Gebäude geht es künftig darum, den gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen. Neben dem Ressourcenverbrauch muss auch die Frage der Recyclingfähigkeit der Baumaterialien stärker beachtet werden. Der Bausektor ist verantwortlich für einen Großteil des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland.

»Die Zukunft ist bereits heute da: In fünf Jahren sind nachhaltige und gute Gebäude das neue Normal. Qualität und zirkuläres Bauen werden zum neuen Standard.«

Christine Lemaitre, DGNB

Lehm: das ideale Baumaterial der Zukunft

Drei Viertel (75 Prozent) der Wohnungsbauten in Deutschland entstehen in Mauerwerkbauweise. Über die Hälfte davon betrifft den sogenannten geringgeschossigen Bereich, das klassische Eigenheim. Ein bislang wenig beachteter Baustoff ist Lehm. Lehm hat eine ausgezeichnete CO₂-Bilanz, kann zu 100 Prozent recycelt und wiederverwertet werden (vgl. BAM). Da Lehm im Unterschied zu Zement nicht gebrannt, sondern lediglich getrocknet wird, verbraucht er zu 85 Prozent weniger Primärenergie. Lehmputze regulieren die Raumfeuchtigkeit, dämmen den Schall, absorbieren Gerüche und sorgen für gesunde und behagliche Raumkultur. Lehm hat darüber hinaus einen weiteren Vorteil: Er ist weltweit reichlich vorhanden.

Mittelständische Bauwirtschaft ist ein zentraler Akteur

Die Bauwirtschaft generiert etwa 300 Mrd. Euro an Investitionen und Bauleistungen im Jahr und gehört damit zu den tragenden Pfeilern der deutschen Industrie. Neben den Themen Bau- und Materialkosten und Lieferkettenproblemen ist es hier von zentraler Bedeutung, den enormen Facharbeitermangel zu bekämpfen. Die deutschen Bauunternehmen sind somit für die anstehende Bauwende entscheidend. Das Thema Präfabrikation im Bauwesen ist inzwischen angekommen. Etliche Fertighaushersteller produzieren mit einer hohen Qualität komplett roboterbasiert, digitalisiert und individualisiert. Die Herstellung von Gebäudeelementen wie zum Beispiel Wänden und Decken bietet individuell anpassbare Lösungen und entspricht der Struktur des mittelständisch geprägten Baugewerbes.

»Wir brauchen beides: leistungsstarke große Unternehmen und die Vielfalt leistungsfähiger mittelständischer Handwerksbetriebe.«

Markus Müller, AKBW

Zweites Kapitel

Über Pflichten und Kosten: Wer zahlt die Bauwende?

80 Prozent der Wohnungsbestände sind in privater Hand. Zwei Drittel der Mietwohnungen werden von insgesamt 3,9 Mio. privaten Kleinvermietern angeboten, davon sind fast 40 Prozent (39 Prozent) Rentner (vgl. Institut der deutschen Wirtschaft 2017). Ohne die privaten Eigentümer:innen und Nutzer:innen und Lösungen, die über das Gebäude hinausgehen, wie kommunale Wärmeplanungen und Quartierssanierungen, wird die Bauwende – die Dekarbonisierung des Gebäudebestands – nicht gelingen. Die Mehrheit der Bürger:innen fordert eine anteilige Kostentragung von Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümer:innen, Mieter:innen und Staat (in Form von finanzieller Förderung). Der neue Stufenplan der Regierungskoalition, der im kommenden Jahr in Kraft treten soll, zielt auf eine gerechtere Lastenteilung zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen. Seine Logik: Je schlechter Eigentümer:innen die Immobilie gedämmt haben oder je ineffizienter die Heizungsanlage arbeitet, desto kleiner wird die Belastung von Mieter:innen. Das neue Verfahren soll Vermieter:innen motivieren, das Gebäude energiesparender in Stand zu halten und Mieter:innen, weniger Energie zu verbrauchen.

»Die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand wird zu sozialen Verwerfungen führen, wenn die dadurch entstehenden Kosten nicht finanziell abgedeckt werden. Über steigende Energiepreise und Slogans wie „Eigentum verpflichtet“ werden wir die Herausforderung nicht lösen, sondern allein über immense öffentliche Förderungen. Je schneller wir dabei sind, desto günstiger ist es.«

Markus Müller, AKBW

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und muss daher auch über staatliche Förderprogramme finanziert werden. Die vielen Förderprogramme zu Energieeffizienz und Energiesparen sind den Deutschen jedoch kaum bekannt. Nur jede:r Vierte (27 Prozent) fühlt sich sehr gut oder gut informiert, mehr als zwei Drittel (69 Prozent) fühlen sich schlecht informiert. Bessere Informationen und Transparenz sind die Voraussetzung für Investitionen in die energetische Qualität von Immobilien. Der geringe Informationsstand hängt wohl auch damit zusammen, dass die meisten Bürger:innen ihre Heiz- und Stromkosten nicht kennen. Mehr als zwei Drittel (70 Prozent) kennen die Kosten nicht oder nur ungefähr.

Sanierungspflicht spaltet die Gesellschaft

Die energetische Sanierung der 19,3 Millionen Wohngebäude würde rund 50 Milliarden Euro jährlich kosten (vgl. ARGE 2022). Um den gesamten Altbaubestand bis 2045 klimafreundlich zu machen, müssten sogar 150 Milliarden investiert werden (vgl. ebda). Bei der Frage nach einer energetischen Sanierungspflicht ist das Land gespalten. Knapp die Hälfte der Deutschen lehnt eine solche Pflicht ab, während sie 45 Prozent unterstützen. In der besonders relevanten mittleren Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen ist die Ablehnung mit 60 Prozent hoch. In Ostdeutschland wird eine Sanierungspflicht nur von jedem Vierten (25 Prozent) unterstützt.

Eine Sanierungspflicht kann nur die Ultima Ratio sein. Die Bereitschaft zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist groß. So planen rund 70 Prozent der Wohneigentümer:innen für die nächsten Jahre solche Maßnahmen. Von ihnen setzen 80 Prozent auf Photovoltaik und Solarthermie. Die Politik muss soziale Verwerfungen vermeiden, die drohen könnten, weil viele ältere Haushalte, die in ihrer Altersvorsorge leben, bei einer pauschalen Sanierungspflicht finanziell überfordert wären.

»Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen kommt es auf den Klimaeffekt an. Wenn der signifikant ist und einen bestimmten Prozentsatz erreicht, sollte entsprechend gefördert werden.«

Andreas Krüger, NABU

Mehrheit fordert anteilige Kostenübernahme von Eigentümer:innen, Mieter:innen und Staat

Die Politik sollte das Potenzial an Investitionen durch private Eigentümer:innen nutzen und stärker fördern. Der Sanierungsdruck auf die Immobilienbesitzer:innen wächst bereits durch den steigenden CO₂-Preis von heute 25 Euro bis 2025 auf 55 Euro pro Tonne. Eine effektive CO₂-Bepreisung ist das entscheidende Lenkungsinstrument. Für einen durchschnittlichen Vier-Personen-Haushalt verteuern sich dadurch die jährlichen Heizungskosten um 300 bis 400 Euro. Entsprechend fordert eine Mehrheit (51 Prozent) der Bürger:innen die anteilige Kostenübernahme von Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümer:innen, Mieter:innen und Staat. Nur eine Minderheit (24 Prozent) fordert, dass Eigentümer:innen die Kosten der Sanierung allein tragen sollen. Die Ansätze in der KfW-Fördersystematik „Komplettsanierung“ und „Einzelmaßnahme“ sind vor dem Hintergrund der finanziellen Belastbarkeit als gleichwertig zu betrachten. Individuell geförderte Sanierungsfahrpläne können helfen, in der Sanierungsstrategie den Erhaltungszustand von Bauteilen zu berücksichtigen und die Investition über einen längeren Zeitraum zu strecken.

»Das Spannungsverhältnis „bezahlbar und klimaneutral“ lässt sich nicht über das Verhältnis Mieter-Vermieter auflösen. Das ist eine staatliche und gesellschaftliche Aufgabe.«

Dietmar Walberg, Arge

Drittes Kapitel

Zusammenleben: Wohnen in Stadt und Land

Klimaneutrales Bauen und gutes Wohnen verbindet ein Ziel: die Steigerung der Lebens- und Umweltqualität. Die Corona-Pandemie hat den Wandel hin zu mehr grüner und sozialer Nachhaltigkeit beschleunigt – in den Städten wie auf dem Land. Beide Räume beziehen sich zunehmend aufeinander, die alte Dichotomie „Stadt oder Land“ löst sich auf. Traditionelle Praktiken dörflichen Lebens verändern auch die Städte: Urban Gardening, Erzeugermärkte und Nachbarschaftsnetzwerke prägen auch in angesagten Stadtvierteln und -quartieren längst den Alltag. Auf der anderen Seite ziehen immer mehr, vor allem junge Familien, ins Umland oder noch weiter raus aufs Land. Wer überwiegend oder zum Teil Remote arbeiten kann, wird eher umziehen. Umfragen während des Lockdowns belegen das Potenzial. Ein Drittel der Großstädter in Deutschland spielte im ersten Pandemie-Jahr mit dem Gedanken, aufs Land zu ziehen (Civey 2020). Davon profitieren insbesondere suburbane Gegenden rund um die Großstädte. Aber auch peripher gelegene ländliche Räume können zu den Gewinnern der Entwicklung gehören, wie der „österreichische „Dorflebenreport 2021“ zeigt. Für die Mehrheit der Österreicher:innen ist der ideale Wohnort im Jahr 2030 die ländliche Region und die Kleinstadt. Fast zwei Drittel (63 Prozent) würden sich für die ländliche Region entscheiden, wenn sie frei wählen könnten. Diesen Trend bestätigt auch eine Befragung jüngerer Menschen zwischen 14 und 19 Jahren in Deutschland. Gefragt, wo sie in Zukunft (mit 30 Jahren) leben wollen, gab nur jede:r Fünfte (21 Prozent) an, dass er oder sie in einer Großstadt leben wolle (Verband der Privaten Bausparkassen 2021). Die Gründe für die neue Landlust: günstigere Wohnkosten, mehr soziale Verbundenheit und ein stärkeres Sicherheitsgefühl. Als attraktive Tourismusorte und Heimat vieler Hidden Champions verbinden viele ländliche Regionen die Vorteile aus beiden Welten: Weltoffenheit und Heimat. Während die Stadt dörflich wird, wird das Land urban.

Städtische Konzepte wie Co-Working und Co-Living sind in vielen ländlichen Regionen im Trend. Klimafreundliches Wohnen jenseits der urbanen Ballungsgebiete bedeutet beispielsweise, dass die nächste Generation von jungen Familien ältere Häuser erwirbt und saniert. Das verbindende Ziel ist weniger Flächenversiegelung und die Ermöglichung des Wunschs vieler Bürger vom eigenen Heim. So ist die Wohneigentumsquote auf dem Land deutlich größer als in der Stadt. In Kleinstädten mit bis zu 20.000 Einwohnern liegt sie bei 58 Prozent, in Großstädten ab 100.000 Einwohnern ist sie mit nur gut 30 Prozent deutlich geringer (Sparda 2020).

»In einer alternden Gesellschaft brauchen wir Formen wie Wohnen im Quartier, die soziale Assistenz über nicht geldbasierte Systeme sicherstellt. Wir brauchen neue und finanzierbare Formen des Zusammenlebens im Alter, die eine hohe Individualität und Nachbarschaftlichkeit und damit soziale Sicherheit gewährleisten. Diese Wohnformen sind kompakter und nachbarschaftsorientierter, wenn sie an Infrastruktur angeschlossen sind.«

Markus Müller, AKBW

»Wir brauchen eine bessere Anbindung und eine Renaissance des Landes: Digitalisierung, Co-Working auch auf dem Land. Die Umstrukturierung der Arbeitswelt wird diese Renaissance ermöglichen.«

Dietmar Walberg, Arge

Die Post-Corona-Stadt wird grüner und sozialer

Die Post-Corona-Stadt wird grüner und sozialer. Mehr Verdichtung und mehr Klimaschutz und Grünflächen sind kein Gegensatz, im Gegenteil: Insbesondere in größeren Städten sind Gemeinschaftsprojekte im Trend mit kleineren Grundrissen und größeren multifunktionalen Räumen. Der Trend geht in Richtung mehr Gemeinflächen. So entsteht Europas größtes Öko-Dorf in Hannover. Im „Ecovillage“ entstehen bis 2026 rund 500 Einheiten für 1000 Bewohner. Sozialwohnungen machen das Projekt aufgrund der staatlichen Förderung nicht nur günstig, sondern auch bunt und inklusiv. Das genossenschaftliche Projekt setzt vor allem auf drei Zielgruppen: „Junge Radikale“, die reduziert leben wollen; Senioren, die Einsamkeit oder Altersarmut vermeiden wollen; und die mittlere Generation, die auf der Suche nach einer neuen Balance von Selbstbestimmung und Gemeinschaft ist. Statt um Verzicht geht es um Genügsamkeit. Das neue urbane Bauen reagiert auf ein Bedürfnis der Stadtbewohner: Besitzen und Teilen. Ihre neuen Organisationsformen sind die alten: Genossenschaften und (Bau-)Gemeinschaften. Die Qualität der geteilten Räume und des Quartiers wird wichtiger als die Anzahl der Quadratmeter.

»Lebensqualität und Wohnumfeld werden zur sozialen Frage. Die Verdichtung der Innenstädte ist eine Chance für alle, wenn es gelingt, attraktiven öffentlichen Wohnraum zu schaffen, etwa durch Umnutzung von Büro- und Handelsflächen.«

Andreas Krüger, NABU

Bauen und Wohnen auf dem Land – Ende der Förderung?

Lebt es sich in den (großen) Städten klimagerechter, ist die städtische Klimabilanz besser als die ländliche? Auf den ersten Blick scheinen Städte klimafreundlicher zu sein, weil auf dem Land mehr Auto gefahren und mehr Fläche für Wohneigentum versiegelt wird. Eine Befragung des Umweltbundesamts (vgl. UBA 2016) kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass sich kaum Unterschiede zwischen Stadt- und Landbewohner:innen feststellen lassen, wenn es um den Energieverbrauch geht. Abgefragt wurden nicht nur Wohnfläche und Autokilometer, sondern auch der Konsum von Fleisch, Bioprodukten und Nahrung. Bewohner:innen von Großstädten verbrauchen sogar vier Prozent mehr Energie. Der Unterschied liegt weniger in „Stadt oder Land“, sondern in „Arm oder Reich“. Wer mehr Einkommen erzielt, hat größere Wohnungen, fliegt öfter in Urlaub, fährt größere Autos und geht öfter ins Restaurant. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Studie aus Finnland. Nicht der Wohnort entscheidet über die Frage des CO₂-Fußabdrucks, sondern die Frage, wie ein Mensch lebt und in welchem Gebäude er wohnt.

Die große Mehrheit der Deutschen lehnt ein Ende der staatlichen Förderung zulasten ländlicher Regionen daher zu Recht ab. Nicht einmal jeder Fünfte (18 Prozent) findet, dass Bauen und Wohnen auf dem Land nicht mehr finanziell vom Staat gefördert werden sollte, weil das Leben in größeren Städten bzw. Ballungsräumen klima- und umweltfreundlicher als in ländlichen Gebieten sei. Mehr als zwei Drittel (68 Prozent) lehnen dies ab.

»Mit der Corona-Pandemie haben wir die Lebensqualität des ländlichen Raums neu entdeckt. Viele können auch im Homeoffice gut arbeiten. Es geht um Anbindungen: Infrastruktur und IT. Das Land hat viele Vorteile, es muss sich nicht alles in den Ballungsgebieten abspielen.«

Christine Lemaitre, DGNB

»Meine Vision: Wir haben wieder ausreichend Sozialwohnungen, schaffen einen sozialen Ausgleich und bauen und schaffen Wohnungen auch im Bestand, die für zukünftige Generationen geeignet und flexibel genug sind. Die sogenannte „last generation“ soll glücklich wohnen können und ausreichend Wohnraum finden, um die „after last generation“ zu produzieren.«

Dietmar Walberg, Arge

Doppelstrategie für Großstädte und ländliche Regionen

Zum wichtigen Haltefaktor im ländlichen Raum wird Wohneigentum. Eine attraktive Alternative zum Neubau sind bessere Nutzungskonzepte für leerstehende Häuser in ländlichen Gebieten. Modelle wie „Jung kauft Alt“ verbinden die Nachfrage nach Wohneigentumsbildung mit der Notwendigkeit der Flächensparnis. Junge Familien werden beim Kauf alter Immobilien finanziell unterstützt. Gefördert werden dabei auch energetische Sanierungen. Bundesweit gibt es aber erst 119 Gemeinden, die auf das Modell setzen (vgl. Empirica 2022). Dabei ist das Potenzial enorm: Der Leerstand wird in vielen Regionen in Zukunft zunehmen. In gut der Hälfte der Landkreise schrumpft die Bevölkerung in den kommenden Jahren (vgl. IW 2021). Das Verfassungsziel „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ lässt sich nur durch eine Doppelstrategie erreichen: Entlastung und Erweiterung der Metropolen und Förderung ländlicher Kommunen, insbesondere solcher mit Zukunftspotenzial.

Literaturverzeichnis

ARGE e.V. (2022): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes

<https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/>

Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM): Nachhaltige Baumaterialien. Lehm: Uralter Baustoff mit ökologischer Zukunft

<https://www.bam.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Umwelt/lehm-oekologischer-baustoff.html>

Civey (2020): Umfrage im Auftrag der ZEIT Stiftung
<https://buceriustlab.de/2020/11/25/ein-drittel-der-grossstaedterinnen-wollen-raus-aufs-land-die-corona-pandemie-verstaerkt-den-trend/>

Dorflebenreport (2021): ADEG in Kooperation mit dem Österreichischen Gemeindebund
<https://www.adeg.at/unternehmen/presse-medien/dorflebenreport>

Empirica (2022): Jung kauft Alt. Studie im Auftrag des Verbands Privater Bausparkassen e.V.

<https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/jung-kauft-alt/>

ETH Zürich (2019): Understanding climate change from a global analysis of city analogues

<https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0217592>

Institut der deutschen Wirtschaft (IW; 2017): Perspektiven für private Kleinvermieter. Pressegespräch vom 13.09.2017

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/360340/Pressekonferenz_Perspektiven_fuer_private_Kleinvermieter.pdf

Institut der deutschen Wirtschaft (IW, 2021): Wohnbedarfsmodell. Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG

<https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grossstaedten.html>

Sparda (2020): Wohnstudie

<https://sparda-verband.de/presse-meldungen/sparda-wohnstudie-2020/>

TU Darmstadt (2019): Deutschland-Studie 2019: „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“

https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsives_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/presse-meldungen/2019_3/Tichelmann_Deutschland-studie_2019.pdf

Umweltbundesamt (2016): Repräsentative Erhebung von Pro-Kopf-Verbräuchen natürlicher Ressourcen in Deutschland (nach Bevölkerungsgruppen)

https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/texte_39_2016_repraesentative_erhebung_von_pro-kopf-verbraeuchen_natuerlicher_ressourcen_korr.pdf

Verband Privater Bausparkassen e.V. (2021): „Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben?“

<https://www.bausparkassen.de/daten-fakten/studien/>

