

Markus Vogt

Nachhaltiges Bauen und Wohnen

Zusammenfassung

Die Herausforderungen des nachhaltigen Bauens und Wohnens sind sozialpolitisch und ökologisch höchst brisant. Sie erfordern komplexe Abwägungen im Spannungsfeld der Ziele von bezahlbarem Wohnraum, Klimaschutz, Ressourcenschonung und Flächensparen. In sektorübergreifenden Modellrechnungen wird dem Gebäudebereich 39% der Treibhausgasemissionen in Deutschland zugerechnet. Durch eine gezielte Wiederverwertung von Baumaterialien kann der Baubereich wesentlich zur Umsetzung einer Kreislaufwirtschaft beitragen (*urban mining*). Der Materialbedarf einer Sanierung ist um rund zwei Drittel geringer als der eines Neubaus. Zudem ist der Neubau im Schatten der Spekulation und der Optimierung von Kapitalrenditen gegenwärtig nicht so ausgerichtet, dass er den Wohnraumangel beseitigt. Um diese Dynamik zu begrenzen, wird eine neue Bodenordnung vorgeschlagen. Auch Wohnflächensuffizienz ist ein unverzichtbarer Hebel auf dem Weg zu einem gerechteren und klimaneutralen Wohnen. Die Stärkung innerstädtischer Grünflächen sowie eine auf funktionale Mischung ausgerichtete Stadt- und Raumplanung bieten weitreichende Chancen für mehr Wohnqualität. Entscheidend ist ein ganzheitliches Verständnis von Baukultur, um die Ziele Lebensqualität und Gesundheit, Klimaschutz und Ressourcenschonung sowie Entlastung kommunaler Haushalte in Einklang zu bringen. Nicht zuletzt ist die „Stadt als Form und Praxis“ (Löw) ein wesentlicher Schlüssel zum Gelingen von Integration und sozialem Zusammenhalt.

Abstract

The challenges of sustainable construction and housing are highly explosive in socio-political and ecological terms. They require complex trade-offs between the goals of affordable housing, climate protection, resource conservation and saving of land. In cross-sectoral model calculations, 39% of greenhouse gas emissions in Germany are attributed to the construction sector. Through the targeted recycling of building materials, the construction sector can make a significant contribution to the implementation of a circular economy (*urban mining*). The material requirements of a refurbishment are approximately two-thirds lower than those of a new building. However, in the shadow of speculation and the optimization of returns on capital, new construction is not currently geared toward eliminating the housing shortage. A new tax structure regarding land is proposed to limit this dynamic. Housing sufficiency is also an indispensable step on the path to more equitable and carbon-neutral housing. Strengthening inner-city green spaces and urban and spatial planning geared to a functional mix also offers far-reaching opportunities for better residential quality. A holistic understanding of building culture is crucial in order to reconcile quality of life and health, climate protection and resource conservation, and relieving the burden on municipal budgets. Last but not least, the “city as form and practice” (Löw) is an essential key to the success of integration and social cohesion.

Die gegenwärtige Form des Wohnens ist zu erheblichen Teilen weder sozial gerecht noch volkswirtschaftlich sinnvoll noch ökologisch tragfähig. Insofern diese drei Problemdimensionen eng miteinander zusammenhängen und nicht isoliert überwunden werden können, ist das Bauen und Wohnen eine strategische Herausforderung für jede Nachhaltigkeitspolitik. Dabei ergeben sich komplexe Abwägungsfragen, die von weitreichender Bedeutung für globale und intergenerationelle Gerechtigkeit sowie für Lebensqualität und gesellschaftliche Partizipation unzähliger Menschen in Deutschland sind. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf sechs Themenfelder: (1) Hinführung: nachhaltiges Wohnen als Querschnittsthema; (2) Akzente der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie für ökosoziales Bauen; (3) Vorrang des Sanierens vor dem Neubau; (4) Wohnraumsuffizienz; (5) Wohnen und Stadtentwicklung; (6) Bodensteuer: ein Schlüssel für mehr Wohngerechtigkeit.

1 Hinführung: nachhaltiges Wohnen als Querschnittsthema

Nachhaltiges Bauen und Wohnen ist ein höchst komplexes Unterfangen, da sehr viele Faktoren eine Rolle spielen, die in Bewegung geraten sind, so dass es kein Zurück zu einfachen Gleichgewichtsmodellen geben kann, sondern ein vieldimensionales Gefüge neu in eine Balance gebracht werden muss (vgl. Stahr 2018, 1 f). Die Herausforderungen von bezahlbarem Wohnraum, steigenden Anforderungen an Klimaschutz, Ressourcenschonung, nachhaltige Mobilität, Flächensparen sowie der soziale und demographische Wandel erfordern das Austarieren multipolarer Spannungsfelder (vgl. Kment 2020, D 11). Das Konzept der Nachhaltigkeit, dessen wichtigste Definition die Gleichzeitigkeit von ökologischer Tragfähigkeit, sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Effizienz ist, löst die Konflikte zwischen diesen Faktoren nicht auf, schafft aber einen Reflexionsrahmen, um Zielkonflikte und mögliche Synergien zu analysieren, zu bewerten und zu gestalten (Vogt 2013, 134–179; Vogt 2021, 482–534). Wichtig ist es dabei, ökologische Ziele wie z. B. energetische Sanierung sozialverträglich umzusetzen und die Dynamik ökonomischer Interessen auf das volkswirtschaftliche Gemeinwohl auszurichten. Oft braucht es kreative Lösungen, veränderte Rahmenbedingungen und stadtplanerische Gesamtansätze, um Dilemmata zu überwinden.

Unsere Art zu bauen und zu wohnen ist für einen erheblichen Teil des Ressourcenverbrauchs verantwortlich, sei es durch Baumaterialien

wie Beton, der erhebliche CO₂-Emissionen verursacht, Heizenergie, Flächenverbrauch oder Müllproduktion. Umweltfreundliche Baustoffe sowie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft finden derzeit erst eine unzureichende Anwendung (vgl. SRU 2018, 5). Unter dem Anspruch einer nachhaltigen Entwicklung muss hier ein rascher und tiefgreifender Kurswechsel eingeleitet werden.

„Das Bauwesen gehört zu den ressourcenintensiven Wirtschaftszweigen. Alleine in Deutschland werden jährlich 517 Millionen Tonnen mineralischer Rohstoffe verbaut. Das entspricht 90 Prozent der gesamten inländischen Entnahme. Auch der jährliche Einsatz an Baustahl (5,5 Millionen Tonnen) und Zement (26,6 Millionen Tonnen) ist erheblich, was in der Summe dazu führt, dass der deutsche Gebäudebestand inzwischen schätzungsweise 15 Milliarden Tonnen Material umfasst (anthropogenes Materiallager für den Hochbau). An Bau- und Abbruchabfällen fließen jährlich 209 Millionen Tonnen aus dem Baubereich ab, was 52 Prozent des deutschen Abfallaufkommens entspricht. Gleichzeitig beinhaltet dieser Rohstoffeinsatz große Einsparpotenziale, weshalb dem Bauwesen eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung von Ressourceneffizienz zukommt.“
(VDI – Zentrum für Ressourceneffizienz 2021, 1)

Der Begriff Ressourceneffizienz bezieht sich sowohl auf den Verbrauch von Rohstoffen wie auf den von Energie. Ca. ein Viertel des deutschen Endenergieverbrauchs wird in privaten Haushalten verbraucht und davon werden zwei Drittel für Heizung und Warmwasserbereitung benötigt (vgl. Umweltbundesamt 2020). Durch Verhaltensänderungen, z. B. niedrigere Raumtemperaturen, können erhebliche Ressourcen gespart werden. Den entscheidenden Anteil an der Ökobilanz hat jedoch die bauliche Gestaltung. Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Gebäuden sind Investitionen in die Wärmedämmung lohnend, jedoch meist kapitalintensiv und daher nicht für alle gleichermaßen leistbar. Insgesamt sind die Umweltbelastungen und -ressourcen beim Wohnen sehr ungleich verteilt.

Eine dauerhaft tragfähige, global und intergenerationell gerechte Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen ist im Wohnen nur zu erreichen, wenn man über einzelne Gebäude hinaus auch die Städte als Brennpunkte von Problemen und Chancen innovativer Siedlungsgestaltung in den Blick nimmt (vgl. Kment 2020, 11–19). Nachhaltigkeit setzt auf urbane Siedlungsstrukturen, die nicht einfach eine strukturlose anonyme Massengesellschaft abbilden,

sondern durch Infrastruktur, soziale Gliederung, attraktive öffentliche Räume, effektive Versorgungssysteme, nachhaltige Mobilität u. a. mehr Lebensqualität für alle fördern (vgl. Löw 2010). Wichtig sind dabei innerstädtische Freiräume, insbesondere Grünräume und Gewässer. Schon diese wenigen Andeutungen zeigen, dass nachhaltiges Wohnen ein normativ anspruchsvolles und hochkomplexes Querschnittsthema ist, dessen Umsetzung nur durch ressort- und fachübergreifendes Handeln gelingen kann.

Bei all dem können die Kirchen als eine der größten Immobilienbesitzerinnen in Deutschland durch eine konsequente Berücksichtigung der Nachhaltigkeit eine weitreichende Wirkung entfalten und eine Vorbildfunktion wahrnehmen (vgl. Erzdiözese München und Freising 2020; sowie den folgenden Beitrag von Martin Schneider).

2 Akzente der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie für ökosoziales Bauen

Hohe Mitverantwortung für Treibhausgasemissionen

Gebäude sind ein wesentlicher Faktor der Klimabilanz: Unmittelbar sind 14 % der Treibhausgas-Emissionen in Deutschland dem Gebäudesektor zuzuordnen. Berücksichtigt man auch die mit Strom und Fernwärme im Gebäudesektor verbundenen Emissionen, liegt der Anteil bei rund 25 %. Darüber hinaus gibt es sogenannte *graue Emissionen*, die durch die Produktion von Baustoffen und Bauteilen anfallen. So ergibt sich bei einem sektorübergreifenden Ansatz unter Einbeziehung aller Emissionsketten ein Anteil des Gebäudebereichs von ca. 39 % an den Treibhausgasemissionen in Deutschland (vgl. Bundesregierung 2020, 30). Vor diesem Hintergrund ist ökologisch verträgliches Bauen ein wichtiges Element der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, das dort unter Einbeziehung sozialer Aspekte zusammen mit Verkehrswende und Stadtentwicklung thematisiert und als exemplarisches Feld langfristiger wirksamer Strukturentscheidungen dargestellt wird:

„Der Bau- und Gebäudebereich deckt mit der Bereitstellung von Wohnraum sowie allen weiteren baulichen Strukturen Grundbedürfnisse der Gesellschaft und Wirtschaft. Er ist ein zentrales Element für starke, gemeinwohlorientierte und resiliente Stadt- und Siedlungsstrukturen. Gebäude und Ingenieurbauwerke

sind langlebige Güter. Die Planungs- und Investitionsentscheidungen im Bau- und Gebäudebereich wirken sich über viele Jahrzehnte hinweg auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt aus. Daher sind im Bau- und Gebäudebereich in besonderer Weise neben aktuellen auch künftige Anforderungen zu berücksichtigen. Diese ergeben sich u. a. aus dem Klimawandel und der Ressourcenverknappung, dem demografischen Wandel sowie den sich ändernden Nutzeranforderungen.“ (Bundesregierung 2020, 29)

Angesichts der Tatsache, dass die Baubranche ein Hauptverursacher für den enormen Ressourcen- und Energieverbrauch in Deutschland ist, haben sich Architekten in der Vereinigung *Architects for Future* zusammengeschlossen und sich auf ein anspruchsvolles Handlungsprogramm verpflichtet, das den Abriss kritisch hinterfragt, gesunde, klimaverträgliche, regenerative Baumaterialien bevorzugt, Gebäuderecycling als Rohstofflager entdeckt, *biodiversen Lebensraum* erhält sowie das Bauen am Ideal der offenen Gesellschaft statt dem der Kapitalmaximierung ausrichtet (vgl. Architects for Future 2020). Nach Einschätzung der *Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen* ist das Klimaschutzprogramm 2030, das die Bundesregierung im September 2019 vorgelegt hat, insbesondere im Baubereich „ein Stückwerk von Einzelmaßnahmen, mit denen die Klimaschutzziele keinesfalls erreicht werden“ (DGNB 2019, 1).

Chancen innovativer Baumaterialien

Die Bundesregierung geht davon aus, dass wesentliche Grundlagen für innovative Bauprodukte und Bauweisen sowie zahlreiche Aus- und Weiterbildungsangebote im Feld des nachhaltigen Bauens bereits zur Verfügung stehen. Dennoch bedürfe es erheblicher Anstrengungen, diese in der Breite umzusetzen. Die Anforderungen im Bau- und Gebäudebereich mit seinen vor- und nachgelagerten Prozessen seien eng mit den Herausforderungen anderer Transformationsfelder verbunden sowie einer komplexen Vielzahl von Zielen unterstellt, die ressort- und sektorübergreifend angegangen werden müssen: Energieeffizienz und Klimaneutralität, Flächensparen zugunsten von Biodiversität, Ressourcenschonung und Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen, nachhaltige Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen einschließlich der Einhaltung von Menschenrechten in den Lieferketten sowie die Sicherung von Gesundheit und Komfort der Nutzer. Bei all dem dürfen Klimaneutralität und

Ressourcenschonung „nicht länger als fakultativer Zusatz zur erforderlichen Erfüllung technischer, funktionaler, gestalterischer, ökonomischer und städtebaulicher Anforderungen behandelt werden“ (Bundesregierung 2020, 30). Vielmehr sollten die Anforderungen des nachhaltigen Bauens sämtliche Planungs- und Investitionsentscheidungen durchdringen, um die Energie- und Stoffströme sowie deren Wirkungen auf die lokale und globale Umwelt gezielt zu erfassen und möglichst umwelt- und gesundheitsverträglich zu gestalten. Es ist nötig, die Strukturen und Gebäude so zu gestalten, dass Modularität und Flexibilität gefördert werden, um spätere Umnutzungen und Umstrukturierungen zu ermöglichen (vgl. SRU 2018, 5).

Urban mining

Teil der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist die gezielte Wiederverwertung von Baumaterialien im Rahmen einer Kreislaufwirtschaft (*urban mining*). Dabei dient der Gebäudebestand als Sekundärrohstofflager und damit als Quelle für neue Bauprodukte und Bauteile, was bereits in der Planung, Herstellung und Dokumentation der stofflichen Zusammensetzung der Baumaterialien durch eine rückbau- und recyclinggerechte Konstruktion berücksichtigt werden muss (Müller 2017). Der Einsatz von Recyclingbeton als Zuschlagsstoff (Recycling-Gesteinskörnung) kann den Bedarf an Primärgestein wie Kies sowie die CO₂-intensive Herstellung von Beton deutlich mindern. Zugleich reduziert die Rückbaufreundlichkeit von Bauteilen die nicht verwertbaren Abfälle ganz erheblich. Um dies systematisch zu fördern, plant die Bundesregierung im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie die Erarbeitung von Indikatoren zur Erfassung und Bewertung der Inanspruchnahme von Ressourcen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese sollen als Grundlage für eine Verbesserung der ökologischen Planungskultur dienen. Best-Practice-Beispiele sollen ausgezeichnet und bekannt gemacht werden. „Städte sind gleichzeitig eine Rohstoffquelle der Zukunft – ihre gebaute Infrastruktur bildet ein Stofflager mit enormen Potentialen für ‚urban mining‘ und die Schaffung nachhaltiger Ressourcenkreisläufe“ (Bundesregierung 2020, 205).

Bewertungssystem nachhaltiges Bauen

Um die Planungskultur im Umgang mit den komplexen ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen und deren Wechselwirkung zu verbessern, soll das *Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen* (BNB) weiterentwickelt und praxistauglich operationalisiert werden (vgl. Bundesregierung 2020, 208). Für diesen Prozess verspricht die Bundesregierung, den *Runden Tisch Nachhaltiges Bauen* als Gesprächsforum mit Vertreterinnen und Vertretern von Industrie, Verbänden, Kommunal- und Landespolitik sowie der Wissenschaft noch stärker zu nutzen. Auch eine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand mit ihren umfangreichen Bauprojekten wird in Aussicht gestellt. Staatlich anerkannte Zertifizierungen und Förderprogramme für nachhaltiges Bauen sollen weiterentwickelt werden. Berechnungs-, Bewertungs- und Nachweisverfahren zur Begrenzung der Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus von Gebäuden inkl. der Erarbeitung von Grenz- und Zielwerten, die sich an den planetaren Grenzen orientieren, sollen entwickelt und eingeführt werden (vgl. Bundesregierung 2020, 31).

Bereits 2018 hat der Sachverständigenrat für Umweltfragen in seinem umfangreichen Gutachten *Wohnungsneubau langfristig denken – Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität* in den Städten die Einführung von Zertifikatssystemen empfohlen:

„Für eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsbewertung von Wohnungsbauvorhaben sollte der Einsatz von Zertifizierungssystemen auch im Sinne der Transparenz ausgeweitet und stärker gefördert werden. Zudem sollte ein digitaler Gebäudepass eingeführt werden, der unter anderem Auskunft über Einsatz und umweltbezogene Qualitäten der Baustoffe und Produkte gibt. Grundsätzlich sollten Nachhaltigkeitskriterien stärker bei der Vergabe berücksichtigt werden.“ (SRU 2018, 5)

Stadtplanerische Zusammenhänge

Die Berücksichtigung stadtplanerischer Gesamtzusammenhänge ist ein unverzichtbarer Faktor des nachhaltigen Bauens und Wohnens. „Urbane Räume sind Zentren menschlichen Energie- und Ressourcenverbrauchs und Entstehungsort hoher Umweltbelastungen. Zugleich bieten sie durch räumliche Dichte und kurze Wege große Chancen, natürliche Ressourcen einzusparen und die Umwelt zu schonen“ (Bundesregierung

2021, 208). Vor diesem Hintergrund soll urbaner Umweltschutz als eine Querschnittsaufgabe vom Umweltbundesamt koordiniert werden. Über die Aufgaben der Errichtung und Sanierung von Gebäuden hinaus setzt die Nachhaltigkeitsstrategie dabei einen besonderen Akzent auf den Schutz von Grünflächen. Denn innerstädtische Freiräume, insbesondere Grünräume und Gewässer, beeinflussen die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner in besonderem Maße und sind wesentlich für die Anpassung an den Klimawandel (vgl. SRU 2018, 5). Vor allem bei kompakten und dichter werdenden Städten ist es essenziell, dass diese Funktionen erhalten bleiben und gefördert werden. Der Spannung zwischen dem Wunsch im Grünen zu wohnen und den damit oft verbundenen negativen Auswirkungen auf Mobilität und Flächenverbrauch wird das Ideal der *Gartenstadt* entgegengestellt, das durch mehr Grünfläche in der Stadt deren Lebensqualität verbessert.

Charta für Holz 2.0

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, dessen vielseitige Qualitäten derzeit neu entdeckt und durch neue Verfahren der Materialbearbeitung innovativ erschlossen werden.

„Für die Herstellung und Entsorgung von Baustoffen aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz ist in der Regel weniger fossile Energie notwendig als für Materialien auf Basis endlicher, mineralischer Rohstoffe. In Holzbauten kann CO₂ dauerhaft gebunden werden. Das Bauen mit Holz trägt somit nachweislich zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei und ist im Rahmen der *Charta für Holz 2.0*, einem Meilenstein im Klimaschutzplan 2050, ein Schwerpunktthema.“ (Bundesregierung 2020, 208)

Hierzu werden im Rahmen des Förderprogramms Nachwachsende Rohstoffe zahlreiche Maßnahmen in den Bereichen Forschung- und Entwicklung, Modell- und Demonstrationsvorhaben sowie der Fach- und Verbraucherinformation versprochen. Diese zielen u. a. darauf ab, rechtliche und administrative Hemmnisse sowie Wissensdefizite zum Stand der Technik abzubauen.

Seit einigen Jahren werden die positiven Eigenschaften des Holzes mittels innovativer Techniken der Materialbearbeitung bioökonomisch neu erschlossen (vgl. Cluster-Initiative Forst und Holz in Bayern 2020). So

kann man beispielsweise aus Holzträgern, für die das Holz mit hohem Druck feucht verformt, gepresst und geleimt wird, weite Räume überspannen, wobei sie an Festigkeit Stahlträgern gleichkommen, jedoch viel eleganter und leichter sind. Der wachsende Holzbedarf in der Bauindustrie führt allerdings auch zu Lieferengpässen mit erheblichen Preisschwankungen.

Die Kunst des richtigen Dämmens

Ein wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Bauens sind die rasanten Entwicklungen bei Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen. Nicht zuletzt hat die technische Entwicklung der Wärmedämmung bei Fenstern große Fortschritte ermöglicht, sei es durch Dreifachverglasung oder durch bessere Abdichtung. Viele Wärme-Dämm-Verbund-Systeme sind in Herstellung und Recycling jedoch ziemlich schlecht und fördern bei extremer *Leistungsfähigkeit* oder unsachgemäßer Installation Schimmelbildung. Um dem entgegenzuwirken, ist darauf zu achten, dass genügend gelüftet und die Luftfeuchtigkeit nicht zu hoch wird – teilweise geschieht dies durch Luftaustausch, bei dem die warme verbrauchte Luft die einströmende Frischluft vorwärmt. Durch all diese Entwicklungen sind nicht nur Niedrig-, sondern sogar Null- und Plusenergie-Häuser möglich, die durch Solarenergie auf dem Dach, große Glasflächen auf der Südseite, Kraft-Wärme-Koppelung und Dämmung weitgehend auf regenerative Energie umstellen und drastische Einsparungen erreichen (vgl. Hegger 2013). Bei all dem muss ökologische Bausanierung besonders auf die Gesundheitsverträglichkeit der Baustoffe sowie auf ein kohärentes Gesamtkonzept der Haustechnik achten (vgl. Stahr 2018, 229–248).

3 Vorrang des Sanierens vor dem Neubau

Neubauten sind mit hohen ökologischen Kosten verbunden. Das beginnt schon mit den Baumaterialien: „Allein die Zementindustrie verursacht etwa acht Prozent der weltweiten Treibhausgase. Obendrein wird der Sand knapp, und für Kies werden Wälder abgeholzt.“ (Fuhrhop 2020, 12) Das Bauen verbraucht viel Energie, um Glas, Stahl und andere Baustoffe herzustellen und zur Baustelle zu bringen. Das gilt auch für vermeintliche Energiesparhäuser. „Im gesamten Lebenszyklus erfordert

bei modernen Häusern inzwischen das Bauen selbst den größten Anteil. Darum bedeutet massiver Neubau massive Klimazerstörung.“ (Fuhrhop 2020, 12) „Der Materialbedarf einer Sanierung ist um zwei Drittel geringer als der eines Neubaus.“ (VDI Zentrum für Ressourceneffizienz 2021) Ein entscheidender Vorteil der Sanierung gegenüber dem Neubau ist die Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie die Tatsache, dass der Anschluss an die Infrastruktur (Straße, Wasser, Strom, Energie etc.) in der Regel bereits vorhanden ist. Daher sollte aus ökologischer Sicht die Sanierung gegenüber dem Neubau nach Möglichkeit bevorzugt werden. Auch die Umnutzung von Brachflächen, Nachverdichtung und Aufstockungen können im Vergleich zu Neubauten auf der grünen Wiese erheblich Ressourcen einsparen. Der Sanierungsbedarf ist erheblich: „Deutschland ist gebaut: Drei Viertel aller Wohngebäude sind über 30 Jahre alt und müssten dringend modernisiert werden.“ (Streck 2018)

Eine engagierte und scharfsinnige Kritik des Bauens hat 2015 der Architekt und Buchautor Daniel Fuhrhop unter dem Titel *Verboten das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß* veröffentlicht (2020). Ausgangspunkt ist die Frage, warum der boomende Neubau – 2018 wurden mit 286.000 Wohnungen fast doppelt so viele gebaut wie 2009 (vgl. Fuhrhop 2020, 7) – nicht das Problem der Knappheit löst.

„Internationale Investoren schieben in politisch wechselhaften Zeiten mehr Geld in das stabile Deutschland und angesichts niedriger Zinsen gern in Immobilien. Doch in den neu gebauten Häusern wohnt oft keiner: Anleger leisten sich Zweit- und Drittwohnungen, und teure Neubauviertel bleiben abends dunkel. An manchen Ecken entwickeln sich Berlin und München wie New York. Dort dienen um die 80.000 Wohnungen nur als Geldanlage und stehen sonst meist leer.“ (Fuhrhop 2020, 7)

Fuhrhop nennt dies *investification*. Die teuren Häuser seien oft nicht primär als Wohnraum ausgelegt, sondern unterliegen der Logik der Optimierung von Kapitalrenditen. Das ist nicht neu: Wohnraum hat seit den 1950er Jahren auch die gesellschaftspolitische Funktion der Eigentumbildung und Altersvorsorge. Die *investification* hat jedoch durch die Internationalisierung der (Finanz-)Märkte in den letzten beiden Jahrzehnten eine dominante Dynamik gewonnen. Im Schatten der Spekulation sei der Neubau so ausgerichtet, dass er den Wohnungsmangel nicht behebe (vgl. Fuhrhop 2020, 11). Als Beleg für diese These

verweist Fuhrhop auf Erfahrungen in Hamburg, wo 2018 etwa 10.000 Wohnungen neu gebaut wurden, was – wenn man davon ausgeht, dass eine Wohnung durchschnittlich etwa zwei Menschen beherbergt – dem Doppelten des Bedarfs entspricht. Ähnlich sähen die Zahlen in vielen Städten Deutschlands aus. Volkswirtschaftlich schade die Bauwut, da nicht allein private Investoren die Kosten tragen, sondern zu wesentlichen Teilen die Allgemeinheit, z. B. in der Form von Erschließungskosten (für die gigantischen Neubaugebiete von Hamburg-Oberbillwerder und Freiburg-Dietenbach beispielsweise ca. 80.000 Euro je Wohnung; vgl. Fuhrhop 2020, 12).

In der öffentlichen Wahrnehmung der Umweltprobleme werden die Bereiche des Bauens und Wohnens deutlich unterschätzt. Man spricht mehr vom Autofahren, Fliegen und Fleischessen als vom Bauen und Wohnen, obwohl dort mehr Wirkung erzielt werden könnte. „Keiner sollte mehr stolz darauf sein, gebaut zu haben – nach der Flugscham brauchen wir eine Bauscham!“ (Fuhrhop 2020, 13) Fuhrhop nennt das Handeln der Bundesregierung im Bereich Klimaschutz und Wohnen „schizophren“ (Fuhrhop 2020, 13), da die milliardenschweren Investitionen im Klimapaket für effizienteres Bauen und Heizen durch das gleichzeitige Anheizen der Baukonjunktur konterkariert werde. Die Bundesregierung gibt ca. zweieinhalb Milliarden Euro allein für Neubau beim Baukindergeld aus (vgl. Fuhrhop 2020, 18), während sie die Sanierung von Altbauten vernachlässigt.

Es gibt bereits juristische Auseinandersetzungen um die Frage der Gemeinwohlverträglichkeit des Bauens. So gab es in Bayern, wo der Flächenverbrauch besonders groß ist, unter dem Titel *Die Betonflut eindämmen* eine Initiative für ein Volksbegehren. Diese wurde zwar 2018 vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof gestoppt, aber lediglich mit dem Hinweis, dass man genauer zeigen müsse, wie die Kommunen das Ziel erreichen sollen. Hierfür haben die Grünen 2019 einen neuen Entwurf vorgelegt, so dass ein zweiter Anlauf durchaus erfolgreich sein könnte. Bereits 2016 empfahl der Sachverständigenrat für Umweltfragen der Bundesregierung den Flächenverbrauch bis 2030 auf Nettonull zu reduzieren. Die Eindämmung des Neubaus zugunsten von Sanierung sowie von Nachverdichtung wäre ein entscheidender Beitrag auf diesem Weg:

„Aus Gründen des Flächenschutzes sollte, wie auch im Baugesetzbuch vorgegeben, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um die Lebensqualität in den Städten im Zuge

einer baulichen Nachverdichtung sicherzustellen bzw. zu verbessern, bedarf es einer vorausschauenden Planung und vielfältiger, innovativer Ansätze. Große Bedeutung kommt flächensparenden Wohnungsbaukonzepten mit multifunktionaler Nutzung und innovativen Wohnformen zu. Eine kleinräumige Nutzungsmischung in den städtischen Quartieren erfüllt zudem diverse positive ökologische und soziale Aufgaben.“ (SRU 2018, 5)

Die Kommunen in Bayern haben im Jahr 2019 täglich 10,8 Hektar in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Treibende Faktoren sind die Nachfrage von Ortsrandlagen – unter anderem seitens von Handel und Gewerbe – sowie der Wunsch nach mehr individueller Wohnfläche. In ländlichen Räumen im Umfeld von attraktiven Städten ist der Flächenverbrauch besonders hoch. Selbst in strukturschwachen Regionen werden teilweise trotz des Bevölkerungsrückgangs zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen mit Straßen und Kanälen und anderen Infrastrukturen gebaut. Das wird künftige Unterhaltskosten weiter erhöhen. Als Gegenmaßnahme wurde 2013 ein bayerisches *Bündnis zum Flächensparen* ins Leben gerufen und beim Landesamt für Umwelt eine Flächenmanagement-Datenbank eingerichtet. Das Bündnis wurde das Vorbild für ähnliche Initiativen in anderen Bundesländern, wie das Aktionsbündnis *Flächen gewinnen* in Baden-Württemberg (2004) und die *Allianz für die Fläche* in Nordrhein-Westfalen (2006). Deutschlandweit hat die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke immerhin von ihrem höchsten Wert von knapp 130 Hektar pro Tag in den 1990er Jahren auf derzeit rund 56 Hektar pro Tag abgenommen. Aber auch das stellt eine hohe Belastung für Biodiversität dar. Aufgrund der ethischen Dinglichkeit des Flächensparens hat sich hierzu auch die Deutsche Bischofskonferenz geäußert: „Bodenflächen, die versiegelt und für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt werden, gehen in der Regel dauerhaft, zumindest aber für lange Zeit funktional verloren.“ (DBK 2016, 20) „Langfristig ist die Netto-Neuversiegelung ganz zu stoppen, wozu auch eine Renaturierung und ein Flächenrecycling beitragen können.“ (DBK 2016, 47)

4 Wohnraumsuffizienz

Aus dem von den Vereinten Nationen 2015 in Paris beschlossenen Ziel, den Klimawandel auf 1,5°C oder zumindest deutlich unter zwei Grad zu begrenzen, ergibt sich auch für Deutschland das Postulat einer

Klimaneutralität, und zwar nicht erst 2050, sondern bereits 2035 (so das Ergebnis einer Studie des Wuppertal Institutes: Kobiela u. a. 2020, 10–20). Dies hat weitreichende Konsequenzen für den emissionslastigen Gebäudesektor. „Neben beispiellosen Anstrengungen bei der energetischen Sanierungsrate, beim Austausch von fossilen Heizungen vor allem gegen Wärmepumpen und beim Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen, muss auch die Frage ‚Wieviel Wohnfläche ist genug?‘ näher betrachtet werden.“ (Stelk/März 2021, 2) Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Betrug sie Anfang der 1960er Jahre noch rund 19 qm, hat sie sich heute mit 47 qm bereits mehr als verdoppelt (vgl. Stelk/März 2021, 2). Die *Energieeffizienzstrategie Gebäude*, das zentrale Dokument der Bundesregierung für den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050, geht von einem weiteren Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche auf 54 qm bis 2050 aus. Dies wäre kaum mit den Klimazielen vereinbar. Die historische Entwicklung zeigt, dass der Wohnflächenanstieg hinsichtlich der energetischen Gesamtbilanz alle Erfolge durch Effizienzverbesserungen zunichtemacht. (vgl. Stelk/März 2021, 2)

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein erheblicher Handlungsbedarf: Wohnflächensuffizienz ist „ein starker Hebel zur Emissionsminderung“ (Kobiela u. a. 2020, 93). Dieser Aspekt wird in fast allen Studien bisher vernachlässigt. Es gibt jedoch bereits heute Ansätze, die Menschen in jeglichen Lebenslagen flächensuffizientes Wohnen ermöglichen. Nicht selten werden dabei zugleich soziale und gesellschaftliche Probleme wie Einsamkeit im Alter gemindert – z. B. durch Mehrgenerationen-Wohnprojekte oder Wohnungstausch. Wenn das Ziel der Klimaneutralität erreicht werden soll, ist Wohnraumsuffizienz ein unverzichtbarer Baustein. Dabei sind es „weniger die technischen Grenzen, die über Erfolg oder Misserfolg entscheiden werden, sondern der entsprechende gesellschaftliche und politische Wille“ (Kobiela 2020, 20). Letztlich geht es bei der Suffizienz um einen vielschichtigen Wertewandel (vgl. Schneidewind/Zahrnt 2013).

„Gegen den sichtbaren Leerstand unternehmen viele Städte mehr, seit es dort an Wohnraum mangelt. Doch es gibt auch ‚unsichtbaren Wohnraum‘ von ungenutzten Zimmern in großen Wohnungen. So wohnen in Deutschland vier Millionen Menschen allein auf über achtzig Quadratmetern. Mancher wohnt allein im Haus, nachdem die Kinder auszogen. Der eine oder andere mag dabei zufrieden sein, doch viele haben das nicht gewollt, die vielen Zimmer belasten

sie, und sie fühlen sich einsam. Um ihnen zu helfen, gibt es verschiedene Möglichkeiten, sehr verschiedene, denn jeder Mensch hat andere Wohnwünsche: Umbau und das Abtrennen von Einliegerwohnungen, Umzug in eine kleinere Wohnung oder in ein Wohnprojekt, Untermieter vermitteln nach dem Modell ‚Wohnen für Hilfe‘.“ (Fuhrhop 2020, 18)

In dem Buch *Einfach anders wohnen* (Fuhrhop 2019) finden sich 66 Vorschläge für mehr Wohnqualität mit weniger Raum. Diese beginnen mit dem Entrümpeln, reichen über flexibel angepasste, nicht zu wuchtige Möbel bis zu Umbauten sowie Modellen des gemeinschaftlichen Wohnens und partiell geteilten Wohnraums. Auch attraktive Wohnangebote für ältere Menschen in Apartments statt in großen Einfamilienhäusern können Elemente eines intelligenten Wohnens sein.

5 Wohnen und Stadtentwicklung

Nachhaltiges Wohnen ist nicht nur eine Frage der individuellen Gestaltung einzelner Gebäude und Apartments, sondern ganz wesentlich eine solche der Stadt- und Raumplanung. Die Städte stehen von vielen Seiten unter Druck: Soziale Fragen wie Miete und Verdrängung oder umweltpolitische Herausforderungen wie CO₂-Emissionen oder Bodenversiegelung zeigen sich in der Stadtentwicklung wie unter einem Brennglas. Städte sind zentrale Akteure und Orte nachhaltiger Entwicklung:

„In Städten werden ca. 75 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verursacht und etwa 75 Prozent aller natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen. Die Herstellung, der Erhalt und der Betrieb von Gebäuden verursachen heute bereits 39 Prozent aller energiebezogenen Treibhausgasemissionen und verbrauchen mehr als ein Drittel der gesamten weltweiten Endenergie.“ (Bundesregierung 2021, 205)

Die Nachhaltigkeitsstrategie verspricht, die Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten (vgl. Bundesregierung 2020, 205–210). Eine nachhaltige, integrierte Stadtentwicklungspolitik trage erheblich zur Erreichung der *Sustainable Development Goals*, die die Vereinten Nationen 2015 in New York beschlossen haben, bei. In diesen werden *Nachhaltige Städte und Gemeinden* als eines der 17 zentralen Handlungsfelder adressiert.

Bereits 2007 hat die Europäische Union die *Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt* verabschiedet. Diese zielt auf eine partizipative Stärkung nachhaltiger, integrierter und inklusiver Stadtentwicklungspolitik. Dabei sollen die jeweiligen regionalen und lokalen Bedingungen der Städte und die unterschiedlichen Anforderungen, Traditionen und Kompetenzen konsequent einbezogen werden. Um die bisherigen Erfahrungen auf dem Weg zu einer gemeinwohlorientierten, partnerschaftlichen und resilienten Stadtentwicklung besser zu nutzen, wurde die Leipzig-Charta überarbeitet. Die neue Leipzig-Charta formuliert drei Zieldimensionen: die grüne Stadt, die gerechte Stadt und die produktive Stadt (vgl. Bundesregierung 2020, 206). Gut gestaltete und sichere öffentliche Räume seien „ein konstituierendes Element der europäischen Stadt, in denen alle Bürger/-innen sich frei von Restriktionen begegnen können“ (Bundesregierung 2020, 206). Entscheidend sei ein ganzheitliches Verständnis von Baukultur, um die Ziele Lebensqualität und Gesundheit, Klimaschutz und Ressourcenschonung sowie Entlastung kommunaler Haushalte in Einklang zu bringen.

Die Nachhaltigkeitsinitiative der Bundesregierung verspricht eine umfassende Wohnungsbauoffensive in der Kooperation vieler unterschiedlicher Akteure:

„In engem Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen wurde für eine umfassende Wohnraumoffensive ein Maßnahmenpaket – bestehend aus investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und Maßnahmen zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung vereinbart.“ (Bunderegierung 2020, 222)

Völlig ausgeblendet werden dabei allerdings die kontraproduktiven Entwicklungen, die sich daraus ergeben, dass der Wohnungsbau zum Spekulationsobjekt geworden ist und der Neubau – wie bereits gezeigt – ohne Maßnahmen, die dies begrenzen, die Knappheitsprobleme nicht lösen kann. Ebenso ausgeblendet werden die hohen ökologischen Belastungen durch den Wohnungsbau. Dies ist ein Beispiel für eine erhebliche Inkonsistenz in den bisherigen Praxen und Entwürfen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.

In Deutschland sind die Städte weitgehend gebaut. Nun gilt es, sie mit ihren Bürger*innen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. In vielen Stadtgesellschaften haben sich Bürger*innen auf den Weg gemacht, ihr Umfeld neu zu gestalten. In gemeinwohlorientierten Initiativen erhalten oder schaffen sie Wohnraum und erproben Energiewenden,

gemeinschaftliches Wohnen oder neue Verkehrskonzepte. Neue Formen von Landwirtschaft wie *vertical farming* und *urban gardening* ziehen in die Städte und relativieren den Gegensatz zwischen urbaner und ländlicher Kultur. So werden auf den Dächern von Wolkenkratzern Gurken, Tomaten und Mangold angebaut und unten in den Supermärkten verkauft (vgl. Rauterberg 2021). Technische und gesellschaftspolitische Entwicklungen wie Digitalisierung, neue Energietechniken, Veränderung der Mobilitätsbedürfnisse oder Migration verändern auch die urbanen Lebensformen und werden von innovativen Kommunen gezielt im Sinne der Nachhaltigkeit gestaltet und für das eigene Image genutzt (vgl. Neumann u. a. 2020). Ein Blick auf die Städte wäre unvollständig, wenn man sie nur als Ansammlung von Problemen sähe. Gleichzeitig sind sie Reallabore für sich verändernde Wohn- und Lebensformen. Sie sind Orte einer hohen Lebensqualität und innovativer sozialer Bewegungen.

Da Wohn- und Verkehrskonzepte eng zusammenhängen, sind auch Autokonzerne in der Stadtplanung aktiv, so beispielsweise Toyota mit dem Projekt *Woven City*. Der geplante Baubeginn für diese *verwobene Stadt*, die für 2000 Einwohner ausgelegt ist, soll schon 2022 sein.

„Ob und wann dieser Prototyp, wie Toyota seine Siedlung nennt, in Serie gehen wird, weiß niemand. Doch stehen die Chancen bestens, dass der Konzern mit seinen Plänen einer neuen, global vermarktbar Urbanität ein breites Echo findet. Überall verbreitet sich gerade die Idee, dass das Leben in einer abgasfreien, feinstaublosen, von den Gefahren der Motorisierung und den Gefährdungen des Klimas befreiten Stadt keine ganz schlechte Idee sein könnte. Wohin man auch schaut, überall werden die Metropolen gerade umgeplant: für eine Zukunft, die (fast) ohne Autos auskommt. Der Einschnitt könnte härter kaum sein. Seit der Moderne verhiessen Städte ein Leben auf der Überholspur, hier standen die geistigen Räume offen, hier sollte sich das Individuum frei von aller Bindung entfalten. Nun hingegen, im Zeichen der Klimakrise, erkennt man überdeutlich die Sackgasse, in die dieses Fortschrittsstreben geraten ist. Deshalb begnügen sich die neuen Leitbilder der Planer auch nicht mit kosmetischer Korrektur, hier ein paar Blumenkästen, dort ein Fahrradstreifen. Vielmehr zielen sie auf Grundsätzliche: auf einen Wandel im Denken.“ (Rauterberg 2021)

Das Modell der Stadt mit getrennten Funktionsbereichen – Bürovierteln, *shopping malls*, Schlafsilos, Fabrikhallen – wird in Frage gestellt. „Diese Segmentierung kommt jetzt, in der Digitalmoderne, an ihr Ende: Die Technik vernetzt die getrennten Lebenssphären. Und so soll auch

das urbane Geflecht, sollen Arbeit und Wohnen, Freizeit und Konsum möglichst dicht verwoben werden“ (Rauterberg 2021). Ein Beispiel für die neue Planung von Funktionsmischungen sind die Markthallen in Rotterdam, in deren Überdachung zugleich zahlreiche Büros und Wohnungen untergebracht sind.

Mit Blick auf ländliche Räume werden Maßnahmen zur Vitalisierung der Ortskerne und zur Reaktivierung von Gebäudeleerständen priorisiert. Normativer Maßstab zur Begründung der besonderen Dringlichkeit dieser Maßnahmen ist das in der Verfassung verbürgte Recht auf gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen Deutschlands. Deshalb wurde eine Kommission *Gleichwertige Lebensverhältnisse* einberufen, die 2019 zahlreiche Vorschläge gesammelt hat, um vernachlässigte Regionen auch unter den Bedingungen des demografischen Wandels nachhaltig attraktiv, wirtschaftlich vital und lebenswert zu gestalten (vgl. Bundesregierung 2020, 128; 167; 180; 198). Die Suche nach einer Neugestaltung der Beziehungen zwischen Stadt und Land hinsichtlich der Stoffströme, Mobilitätsmuster, Lebensformen und Wahrnehmungen ist ein entscheidendes Handlungsfeld für nachhaltiges Wohnen.

Gerade in den Städten sind die Kräfte anonymer, allein von ökonomischen Maximen geprägter Entwicklung stark. Der Soziologe Marc Augé charakterisiert die standardisierte Raumgestaltung in Großstädten als *Nicht-Orte* und analysiert ihre soziale Wirkung unter dem Stichwort „Ethnologie der Einsamkeit“ (Augé 1994). Die infrastrukturelle Gesichtslosigkeit der Städte, z. B. aufgrund der Dominanz global uniformer Geschäfte, führt auch soziokulturell zu einer *Gesichtslosigkeit*. Gerade für Städte ist die kulturelle Vielfalt eine Chance – jedoch zugleich eine nicht zu unterschätzende Integrationsaufgabe. Die Stadt der Zukunft wird ein Schmelztiegel unterschiedlicher Sprachen, Kulturen und Ethnien sein, was zugleich die Attraktivität erkennbarer Unterschiede erhöht. Wohnen ist in der Einwanderungsgesellschaft von grundsätzlicher Bedeutung. Denn Integration braucht ganz konkret Wohnraum. Wohnungs- und Städtebau sind wesentliche Schlüssel zum Gelingen von Integration und sozialem Zusammenhalt. Möglicherweise kann ein Teil der abnehmenden Handlungsfähigkeit von Nationalstaaten in vielen Fragen der Zukunftsplanung durch eine zunehmende Handlungskompetenz der „Stadt als Form und Praxis“ (Löw 2010, 69–75) sowie als zivilgesellschaftlicher und subpolitischer Akteur kompensiert werden. Auch wenn diese soziokulturellen Aspekte in dem hier vorgelegten Essay nicht im Vordergrund stehen, sind sie als konstitutiver Bestandteil von Nachhaltigkeit stets mitzudenken.

6 Bodensteuer: ein Schlüssel für mehr Wohngerechtigkeit

Die rasant steigenden Bodenpreise bringen Eigentümer*innen seit Jahrzehnten enorme Gewinne und sind ein Hauptfaktor für die hohen sozialen Belastungen durch exorbitant steigende Mieten (vgl. Löhr 2020, 5). Die Wertsteigerung beruht im Kern nicht auf Leistungen der Eigentümer*innen, sondern stellt eine Gewinnabschöpfung der Werte dar, die die Gesellschaft durch urbane Infrastruktur und Kultur erbringt. Sie sind unverdient, ungerecht und unsozial. Daher hat Hans-Jochen Vogel, der frühere Bürgermeister von Berlin und davor von München, ein manifestartiges Buch veröffentlicht: „Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar“ (Vogel 2019). Vogel fordert, dass die Städte nach und nach Grundstücke kaufen oder notfalls enteignen, um dort Wohnungen zu bauen.

„Die Mieten steigen. [...] Die Eigentumsbildung wird zum Spekulationsobjekt. [...] eine verschwindend kleine Minderheit wurde durch diese Entwicklung maßlos reich. Wir Normalbürger finanzieren diese Millionengewinne durch Steuern und durch Verzicht auf dringende Einrichtungen der Daseinsvorsorge. [...] Boden wird gehandelt wie Ware in einem Krämerladen.“ (Vogel 2019, 13–14)

Es sei höchste Zeit, das Eigentum an Grund und Boden der im Art. 14 des Grundgesetzes aufgegebenen Sozialbindung zuzuführen. Um die Bodenspekulation einzugrenzen, müsse dem Boden seine privilegierte Funktion als Anlageobjekt mit risikoloser Gewinnchance genommen werden. Bereits 1970 hat der Münchner Stadtrat Werner Veigel festgestellt, dass sich die Grundstückspreise von 1950 bis 1970 um 2.234 % (!) erhöht haben (vgl. Vogel 2019, 9). Diese Entwicklung hat sich in der Folgezeit bis heute kontinuierlich fortgesetzt. In München sind die Baulandpreise seit 1950 um 39.390 % gestiegen (vgl. Kastner 2019). In der bayerischen Metropole macht der Anteil für den Boden heute fast 80 Prozent der Neubaukosten einer Wohnung aus. Der Wert des Bodens wird nicht von einzelnen Grundstückseigentümer*innen gemacht, sondern von der Allgemeinheit (vgl. Vogt 2014). „Vor allem die öffentliche Infrastruktur schafft die Voraussetzungen für Agglomerationen und Urbanität. Der wirtschaftliche Erfolg und die Lebensqualität einer Stadt wie München wären ohne Universitäten, Krankenhäuser, S-Bahnen oder die Fußgängerzone nicht denkbar“ (Löhr 2020, 5). Über die Wertsteigerung des Bodens werden diese öffentlichen Leistungen privatisiert.

Es wäre deshalb sozialetisch angemessen, die Eigentümer*innen des Bodens stärker für die Finanzierung der öffentlichen Leistungen zu Kasse zu bitten und eine Bodensteuer einzuführen. Zugleich würde dies einen Anreiz schaffen, weniger Fläche zu verbrauchen und damit nachhaltiger zu wohnen.

Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz, vergleichbar mit Luft und Wasser. Er ist unvermehrbar und unverzichtbar und sollte daher nicht dem Spiel unregulierter Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden (vgl. Vogel 2019, 48–51). Er sollte den sozialen Regeln des Allgemeinwohls unterstellt werden. Diese Einsicht ist nicht neu. So hat Konrad Adenauer bereits 1920 – er war damals OB von Köln – gesagt: „Die bodenreformerischen Fragen sind nach meiner Überzeugung Fragen der höchsten Sittlichkeit. Es nützt Ihnen alles nichts [...], wenn Sie nicht das Übel an der Wurzel fassen“ (zit. n. Vogel 2019, 77). Die massive Spekulation mit steigenden Grundstückspreisen führt dazu, dass das Bauen der Logik der Kapitaloptimierung unterworfen wird, statt von den Wohnbedürfnissen her gedacht zu werden.

In Deutschland bietet die aktuelle Debatte um eine Neugestaltung der Grundsteuer mögliche Anknüpfungspunkte für eine Bodensteuer. Bisher scheinen die Reformvorschläge dazu allerdings eher von der Immobilienlobby diktiert zu sein als von dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. In Bayern soll eine *Schrottimmoblie* genauso besteuert werden wie eine Villa in bester Lage. Baden-Württemberg hat dagegen ein sozialetisch tragfähiges Modell auf den Weg gebracht:

„Die neue Grundsteuer beschränkt sich – einfach – auf die Besteuerung des Bodenwertes, unter Ausnahme der aufstehenden Gebäude. Die Grundstückseigentümer geben so einen kleinen Teil des Nutzens zurück, den sie aus der Bereitstellung der kommunalen Infrastruktur ziehen und der sich in Bodenwerten niederschlägt. Weil Gebäude ausgenommen sind, wird – anders als in allen anderen Modellen – auch nicht die Schaffung von Wohnraum steuerlich belastet. Davon profitieren in erster Linie die in größeren Städten dominierenden Mehrfamilienhäuser und ihre Mieter.“ (Löhr 2020, 5)

Der entscheidende Konflikt in der Suche nach nachhaltigen Wohnformen besteht darin, die Absolutsetzung einer auf kurzfristige Kapitalgewinne ausgerichteten Logik zu durchbrechen. Eine solche Horizonterweiterung ist auch aus ökonomischen Gründen dringend erforderlich, wenn

man die Ökonomie unter den Anspruch stellt, dem Menschen und dem Gemeinwohl zu dienen, statt sie dem Gewinnstreben weniger zu unterwerfen. Nachhaltiges Wohnen ist ein höchst vielschichtiges Ziel, das nur im Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure und Politikfelder gelingen kann. Es erfordert gleichermaßen radikale rechtliche Reformen wie ein tiefgreifendes kulturelles Umdenken in den Vorstellungen über gutes Wohnen. Das sozialetische Prinzip der Nachhaltigkeit kann hierfür als normativer Referenzrahmen für die vielschichtigen Abwägungsprozesse ein Kompass sein.

Literaturverzeichnis

- Augé, Marc** (1994): Orte und Nicht-Orte. Vorüberlegungen zu einer Ethnologie der Einsamkeit, Frankfurt: Fischer Verlag.
- Architects for Future** (2020): Statement zum nachhaltigen Bauen, online unter <<https://www.architects4future.de/statement>>, abgerufen 25. 02. 2021.
- Bundesregierung** (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2021. Dialogfassung, Berlin, online unter <<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1793018/73d3189a28bef3043c7736d3e1de4df/dns2021-dialogfassung-data.pdf?download=1>>, abgerufen 25. 02. 2021.
- Cluster-Initiative Forst und Holz in Bayern** (2020): Holzbasierte Bioökonomie – Potenziale und aktuelle Entwicklungen, Freising: Zentrum Wald-Forst-Holz Weihenstephan.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)** (2019): Stellungnahme der DGNB zum Klimaschutzprogramm 2030, Stuttgart, online unter <<https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/aktuell/positionspapiere-stellungnahmen/DGNB-Stellungnahme-Klimaschutzprogramm-2030.pdf>>, abgerufen 06. 02. 2021.
- Die deutschen Bischöfe – Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen** (2016): Der bedrohte Boden. Ein Expertentext aus sozialetischer Perspektive zum Schutz des Bodens (Die deutschen Bischöfe 44), Bonn: Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz.
- Erzdiözese München und Freising** (2020): Leitfaden Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl, 2. Auflage München: Erzdiözese München und Freising.
- Fuhrhop, Daniel** (2019): Einfach anders wohnen, München: oekom.
- Fuhrhop, Daniel** (2020): Verbietet das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß, München: oekom.
- Hegger, Manfred; Fafflok, Caroline; Hegger, Johannes; Passig, Isabell** (Hg.) (2013): Aktivhaus. Das Grundlagentext, München: Callwey.
- Kastner, Bernd** (2019): Hans-Jochen Vogel über die Bodenfrage: Preissteigerung um 39 390 Prozent, in SZ vom 22. 09. 2019, online unter <<https://www.sueddeutsche.de/kultur/bodenreform-hans-jochen-vogel-mehr-gerechtigkeit-rezen-sion-1.4685469>>, abgerufen 25. 02. 2021.

- Kment, Martin** (2020): Die nachhaltige Stadt der Zukunft – Welche Neuregelungen empfehlen sich zu Verkehr, Umweltschutz und Wohnen? (Verhandlungen des 73. Deutschen Juristentages – Gutachten D), München: Beck.
- Fischedick, Manfred; Kobiela, Georg; Koska, Thorsten; Kurwan, Jenny; Lechtenböhmer, März, Samadi, Sascha; Schüwer, Dietmar; Steven; Stefan; Tönjes, Annika** (2020): CO₂-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5°C-Grenze. Diskussionsbeitrag für Fridays for Future Deutschland, 2. Auflage Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie.
- Löhr, Dirk** (2020): Bodenlos, in: SZ vom 31.10./1.11. 2020, 5.
- Löw, Martina** (2010): Soziologie der Städte, Frankfurt: suhrkamp.
- Bolland, Til; Keßler, Hermann; Kosmol, Jan; Lehmann, Christian; Müller, Felix** (2017): Urban Mining – Ressourcenschonung im Anthropozän, Berlin: Umweltbundesamt, online unter www.umweltbundesamt.de/publikationen/urban-mining-ressourcenschonung-im-anthropozan, abgerufen 25.12. 2021.
- Neumann, Tim** (2020): Kooperation und Innovation für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Forschung mit innovativen Kommunen, Berlin: Springer.
- Rauterberg, Hanno** (2021): Bürger an die Macht! Hochhäuser aus Holz, Möhrenanbau inmitten der City: Die Zukunft werden die Städte nur gewinnen, wenn sie sich verwandeln – und den Gemeinsinn neu entdecken, online unter <<https://www.zeit.de/2021/01/staedtebau-klimaschutz-woven-city-toyota-architektur-nachhaltigkeit-naturschutz>>, abgerufen 25.02. 2021.
- Schneidewind, Uwe; Zahrt, Angelika** (2013): Damit gutes Leben einfacher wird: Perspektiven einer Suffizienzpolitik, München, oekom.
- SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen** (2018): Wohnungsneubau langfristig denken – Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität in den Städten, Berlin: SRU.
- Stahr, Michael** (2018): Sanierung von baulichen Anlagen: Nachhaltig – Ökologisch – Umweltgerecht, Berlin: Springer.
- Stelk, Ines; März, Steven** (2021): Wohnflächensuffizienz – (K)Ein Thema für 1,5 Grad? Ergebnisse einer Studie des Wuppertal Instituts für Fridays for Future, online unter www.wohnen-optimieren.de/2020/12/21/wohnfl%C3%A4chensuffizienz-k-ein-thema-f%C3%BCr-1-5-grad/, abgerufen 25. 2. 2021.
- Streck, Stefanie** (2018): Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen. Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand, 2. Aufl. Berlin: Springer.
- Umweltbundesamt** (2020): Energieverbrauch privater Haushalte, online unter <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte/>>, abgerufen 25.02. 2021.
- VDI – Zentrum für Ressourceneffizienz** (2021): Ressourceneffizienz im Bauwesen, online unter <<https://www.ressource-deutschland.de/themen/bauwesen/>>, abgerufen 25.02. 2021.
- Vogel, Hans-Jochen** (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg: Herder.
- Vogt, Markus** (2013): Prinzip Nachhaltigkeit. Ein Entwurf aus theologisch-ethischer Perspektive, 3. Aufl. Freiburg.

Vogt, Markus (2014): Wie werden Werte geschaffen? In: Magel, Holger (Hg.), *Ver-spielen wir Grund und Boden? Bestands- und Flächenentwicklung im Praxistest. Werte – Kriterien – Instrumente*, München, 15–24.

Vogt, Markus (2021): *Christliche Umweltethik. Grundlagen und zentrale Herausforderungen*, Freiburg.

Über den Autor

Markus Vogt, Prof. Dr. theol. MA phil, Ordinarius für Christliche Sozial-ethik an der LMU München. Email: M.Vogt@lmu.de.