

Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende FKZ UM16 43 210 0

Arbeitspaket 3: Auswertung der Workshops, Ergebnisse, Handlungsanweisungen

Handlungsempfehlungen aus dem

Workshop „Deutschland im Wandel - Klimaschutz und Demographie“ (13.03.2018)

Autorinnen: Sarah Rieseberg & Kerstin Gebauer

1 Einleitung

Im Rahmen des Projekts „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende - Synergien und Wechselwirkungen zwischen Klimaschutz- und Energiewendezielen sowie Entwicklungen und Trends in Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft“ werden fünf thematische Workshops organisiert, in denen mögliche Potenziale für die Vernetzung und das Identifizieren von Synergien von gesellschaftlichen Trends mit dem Klimaschutz identifiziert werden. Der vierte Workshop im Rahmen des Projekts fand am 13. März 2018 statt und beschäftigte sich mit den Themen Klimaschutz und Demographie.¹ Während des Workshops wurde der Trend demographischer Wandel in Bezug auf die klimarelevanten Felder *Mobilität* und *Wohnen* diskutiert. Auf Grundlage des Workshops werden im vorliegenden Papier als Teil von Arbeitspaket 3 des Projekts drei Handlungsfelder, die während des Workshops prominent diskutiert wurden, genauer ausgearbeitet. Die ausgewählten Handlungsbereiche sind:

- 1. Ortskerne stärken: Reduktion der Zersiedlung und Verdichtung von schrumpfenden Siedlungsstrukturen**
- 2. Effizientere Wohnraumnutzung: Ansätze zur Reduktion des Flächenverbrauchs**
- 3. Etablierung von dauerhaften Managementstrukturen und Verstetigung von Projektansätzen**

Diese Handlungsbereiche erscheinen geeignet die Umsetzung der Klimaschutzziele zu unterstützen. Das separate Ergebnisprotokoll zum Workshop fasst die Diskussionen und Tendenzen im Workshop zusammen. Hier finden sich auch viele weitere Handlungsempfehlungen, die von den Teilnehmer*innen zusammengetragen wurden.

¹ Im ersten Workshop „Wohnraum- und Flächennutzung im Zeichen von Energiewende und Klimaschutz“ wurden Konzepte zur Steigerung der Flächen- und Energieeffizienz vor dem Hintergrund von Leerstand und Zersiedlung diskutiert. Die vorgelegten Handlungsempfehlungen fokussierten hierbei auf Kommunen, die von Abwanderung betroffen sind.

2 Ortskerne stärken: Reduktion der Zersiedlung und Verdichtung von Siedlungsstrukturen

2.1 Situationsbeschreibung

In vielen ländlichen Räumen in Deutschland ist der sogenannte „Donut-Effekt“ festzustellen. Damit wird eine städtebauliche Entwicklung beschrieben, bei der sich die identitätsprägenden Ortszentren im Zuge des demographischen Wandels entleeren während am Dorf- oder Gemeinderand weiterhin Neubau stattfindet.²

Im gesamten Bundesgebiet wurden in den vergangenen Jahrzehnten Neubaugebiete an Ortskerne angelagert. Der Flächenverbrauch wird vor allem durch die Ausweisung neuer Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebiete angetrieben.³ Eigenheime sind weiterhin ein fester Bestandteil der Neubautätigkeit, obwohl sie vielfältige negative Eigenschaften aufweisen, wie z.B. hohen Flächenverbrauch und negative Auswirkungen auf den Verkehr sowie vorhandene Ortskerne. Außerdem sind die Neubaugebiete häufig städtebaulich schlecht gestaltet und weisen weder Siedlungs- noch Quartierscharakter auf.⁴ In ländlichen Kommunen findet Neubau, im Gegensatz zu Altimmobilien, noch eher Abnehmer*innen. Insbesondere Familien zieht es in die vergleichsweise günstigen Einfamilienhausgebiete. Befördert wird die ungünstige Entwicklung durch das niedrige Zinsniveau der vergangenen Jahre.⁵ Kommunen wollen mit den Neubaugebieten dem Bevölkerungsschwund kurzfristig entgegenwirken.

Der Donut-Effekt und der Leerstand in den Ortskernen gewinnen durch den demographischen Wandel gegenüber der Vergangenheit stark an Geschwindigkeit. Viele Bestandsgebäude in den Ortskernen stehen leer und die Erb*innen finden weder Nutzer*innen noch Käufer*innen.

Der Einzelhandel wandert häufig in die von den Kommunen neu gegründeten Gewerbegebiete ab. Fachmarktzentren außerhalb der Ortskerne führen z.T. zu gemeindeinterner Konkurrenz mit Geschäften in den Ortskernen. Arbeitsplätze, soweit vor Ort vorhanden, finden sich häufig in den Gewerbegebieten und auch die Verwaltung ist häufig in Bürogebäuden außerhalb des Zentrums angesiedelt. Insbesondere in schrumpfenden Regionen fehlt es an lebendigen Dorfkernen mit dem erforderlichen Mix aus Lebensmittelgeschäften, Post- und Bankfilialen sowie gastronomischen Einrichtungen, die für Einheimische und Touristen gleichermaßen wichtig sind.⁶ Die Ausdünnung der zentralen Nutzungen im Ortskern führt zu vermehrtem Leerstand der Erdgeschosszonen oder auch ganzer Gebäude, zur Ausbreitung von Tristesse im Zentrum und läutet oft den Verfall der Bausubstanz ein.

² Deutscher Bundestag (2017)

³ Badische Zeitung (2014)

⁴ Badische Zeitung (2014)

⁵ Die Welt (2017)

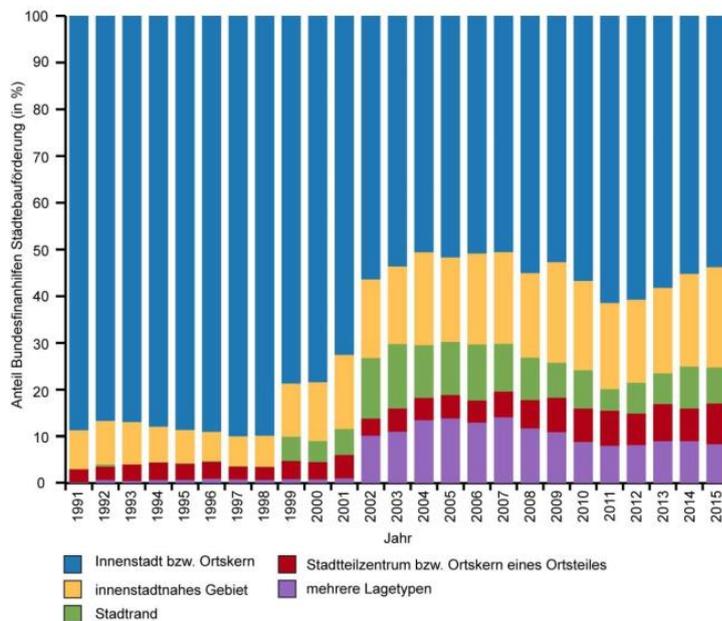
⁶ Badische Zeitung (2014)

2.2 Treiber des Trends

Obwohl die Stärkung von Ortskernen und die Revidierung jahrzehntelanger Zersiedlungspolitik spezieller unterstützender Strategien bedarf, ist vielmehr festzustellen, dass anstatt Ortskerne zu stärken auf allen Ebenen eine Vielzahl von Politikinstrumenten derart angepasst werden, dass sie weitere Zersiedlung fördern.

2017 verabschiedete der Bundestag den neuen § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete am Außenrand von Ortsteilen ermöglicht. Befristet auf drei Jahre (bis zum 31. Dezember 2019) erlaubt § 13 b BauGB die Ausweisung von neuem Bauland in einem vereinfachten Verfahren, bei dem auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, eine Erörterung und die sonst obligatorische Umweltprüfung sowie auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann. Eine Vielzahl von Organisationen sprach sich gerade im Hinblick auf die Zersiedlung fördernde Wirkung einer solchen Änderung gegen den neuen Paragraphen aus.⁷

Abbildung 1: Entwicklung der Städtebauförderung des Bundes nach Lagetypen



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (2017)

Der Baukulturbericht 2017 beschreibt an Hand der geplanten Lockerung des bayrischen Anbindungsgebots,⁸ wie rechtliche Änderungen die Zersiedlung eher befördern als Ortskerne stärken. Die Privilegierung der autobahnnahen Gewerbegebiete habe laut Bericht in der Vergangenheit schon zu erheblichen

⁷ Deutsche Umwelthilfe e.V. (2017) und Süddeutsche Zeitung (2016)

⁸ Mit der Lockerung des Anbindungsgebots neu erschlossener Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete, könnten künftig Gebiete an Autobahnanschlüsse oder auf der grünen Wiese zugelassen werden.

Fehlentwicklungen beigetragen und Landschaftsräume, die aufgrund von § 35 BauGB als Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, oft nachhaltig verbaut.⁹

Die Verteilung der Bundesfinanzhilfen auf innerstädtische Lagetypen von 1991 – 2015 in Abbildung 1 zeigt, dass der Anteil an Mitteln, die für Ortskerne aufgewendet werden, im Vergleich zu den 1990er Jahren stark gesunken ist, während die Ausgaben für den Stadtrand und innenstadtnahe Gebiete stark gewachsen sind.

Nur vereinzelte Programme versuchen der Zersiedlung entgegenzutreten bzw. diese rückgängig zu machen. Hierzu gehören etwa der Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“¹⁰ der Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“ in Rheinland-Pfalz¹¹ oder das Aktionsprogramm „Innenentwicklung in der Dorferneuerung“¹² des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Weitere Beispiele sind kommunale Förderprogramme, wie das Prämienmodell „Jung kauft Alt – kommunales Förderprogramm gegen Leerstand“ der Gemeinde Hiddenhausen (NRW), das Familien beim Kauf von Altbauten im Ortskern finanziell unterstützt und zum Vorbild für viele andere Kommunen geworden ist.¹³

2.3 Bezug der Ortskernstärkung zum Klimaschutz

Die Ausweisung von Neubaugebieten führt zu wachsendem Flächenverbrauch und verödenen Dorfzentren. Die gezielte Stärkung von Ortskernen versucht den Trend wachsenden Flächenverbrauchs umzukehren.

Die Bundesregierung setzte sich in der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahre 2002 das Ziel, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsprojekte bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, für 2015 waren bereits 55 ha pro Tag anvisiert. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag zwischen 2012 und 2015 bei 66 ha (0,66 km²).¹⁴

Die zunehmende Zersiedlung und das Sterben der Nahversorgungsstruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dienstleistungen etc.) führen zu steigenden Fahrdistanzen. Gebiete mit geringer Bevölkerungsdichte können auch nur schlecht vom öffentlichen Nahverkehr und/oder von (Car-)Sharing Infrastrukturen bedient werden. Zum anderen führt der Wertverlust von Immobilien dazu, dass sich Sanierungsmaßnahmen nicht mehr lohnen, wenn die Gebäude zukünftig nicht mehr oder nur zu geringen Preisen veräußerbar sind. Die Erhaltung und Stärkung von Ortskernen im ländlichen Raum wirkt diesen Trends entgegen und dient dabei auch dem Klimaschutz, weil Flächenverbrauch reduziert wird, Individualverkehr mit dem PKW vermieden und klimafreundliche Mobilitätsangebote bereitgestellt werden können. Zudem wird die Werterhaltung von Bestandsimmobilien begünstigt.

⁹ Bundesstiftung Baukultur (2017)

¹⁰ Freistaat Sachsen (o.D.)

¹¹ Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (o.D.)

¹² Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (2016)

¹³ Gemeinde Hiddenhausen (o.D.)

¹⁴ Umweltbundesamt (2017)

2.4 Querschnittsnutzen der Ortskernstärkung

Die Gestaltung und Entwicklung der Ortskerne obliegt den Städten und Gemeinden als Teil der kommunalen Selbstverwaltung.¹⁵ Zu umfangreich ausgewiesenes Bauland führt in der Regel zu innerörtlichem Wohnungsleerstand, zu hohen Erschließungskosten und steigenden Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb von Straßen. Vitale Ortskerne sichern hingegen ein örtliches Gemeinschafts- und Sozialleben. Die Stärkung der Ortskerne ist für die Gemeinden langfristig wesentlich günstiger als die Ausweisung neuer Flächen. Bauliche Konzentration und (Wieder-)Verdichtung senken die Infrastrukturkosten, nur so können sich Kommunen deren Erhalt auch langfristig leisten.¹⁶

Der zunehmende Neubau wirkt sich auch für Investor*innen und Eigentümer*innen negativ aus, denn das Überangebot an Immobilien führt zum Wertverlust des Kapitalstocks. So entstanden laut Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) im Jahr 2014 rund 245.000 neue Wohnungen in Deutschland – doch nur 66.000 davon in Städten mit mehr als 100.000 Einwohner*innen, obwohl gerade hier der Bedarf besteht.¹⁷ Bis 2030 wird laut Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei einem „weiter so“ der Wohnungsüberhang auf 3,3 bis 4,6 Millionen Wohnungen steigen, vor allem in Regionen mit Abwanderung.¹⁸

2.5 Lösungsansätze

Um die durch den demographischen Wandel beschleunigten negativen Effekte auf die Ortskerne ländlicher Kommunen abzumildern, können von Seiten des Bundes eine Reihe von Maßnahmen ergriffen werden.

Handlungsempfehlung 1: Überprüfung der maßgeblichen rechtlichen Vorgaben

Als Lösungsansatz bietet sich zunächst an, die bestehenden rechtlichen Regelungen dahingehend zu überprüfen, inwiefern sie derartig gestaltet werden können, um weitere zukünftige Zersiedlungsschäden zu verhindern und vielmehr Verdichtung und Ortskernbelebung zu befördern. Geregelt ist das räumliche Planungsrecht auf Bundesebene vor allem im Raumordnungsgesetz (ROG) für die Bundes-, Landes- und Regionalplanung sowie im Baugesetzbuch (BauGB) für die kommunale Bauleitplanung. Daneben existieren weitere Gesetze mit speziellen Fachplanungen, die auch räumlichen Bezug haben: zum Beispiel Planungen des Umweltschutzes, wie die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelte Landschaftsplanung oder die Instrumente der Hochwasserschutzplanung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die zahlreichen umweltrelevanten Fachplanungen anderer Sektoren wie Energie, Bergbau und Verkehr. Auch die Länder haben für ihre Bereiche eigene (Landes-)Planungsgesetze geschaffen. Insbesondere das Umweltbundesamt hat einen umfassenden Katalog an Empfehlungen zusammengestellt, welche rechtlichen Schritte notwendig sind, um zukünftige Zersiedlung nicht weiter zu befördern.¹⁹ So empfiehlt das Umweltbundesamt bspw. das

¹⁵ Bundesstiftung Baukultur (2017)

¹⁶ Badische Zeitung (2014)

¹⁷ Badische Zeitung (2014)

¹⁸ Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014)

¹⁹ Prof. Dr. Wolfgang Köck (2007)

Schutzniveau von Landwirtschaftsflächen auf das Schutzniveau von Waldflächen zu erhöhen, indem dem Forstrecht vergleichbare Regelungen zur Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen auch im Landwirtschaftsrecht eingeführt werden.

Handlungsempfehlung 2: Überprüfung der Fördermittelströme des Bundes

Neben dem rechtlichen Instrumentarium fördert der Bund mit den Mitteln der KfW, der Städtebauförderung und Mitteln für Infrastruktur maßgeblich die Siedlungsstrukturen in Deutschland. Auch diese finanziellen Förderungsinstrumente müssen dahingehend untersucht werden, in welchen Siedlungsstrukturen diese Mittel abfließen und welche Ausgestaltungen weiterhin zersiedlungsfördern wirken.

Handlungsempfehlung 3: Einführung eines Flächenzertifikatehandels für Kommunen

Ein weiterer Lösungsansatz ist die Einführung eines Handelssystems für Flächenzertifikate. Die Idee handelbarer Umweltnutzungszertifikate ist nicht neu. Auch deren Anwendung auf den Problembereich Flächeninanspruchnahme wird bereits seit 15 Jahren diskutiert.²⁰ Diesem Instrument liegt der Gedanke zu Grunde auf ökonomischem Weg die Nutzung eines Umweltgutes durch Preispolitik zu steuern. Dazu wird ein Mengenziel an zulässiger Flächennutzung festgelegt und für diese Fläche Zertifikate ausgewiesen, die mit einem entsprechenden Verfahren an die Kommunen verteilt werden. So können Kommunen mit weniger Flächenbedarf Zertifikate an Kommunen mit über die zugeteilte Fläche hinausgehenden Bedarf verkaufen.

Zwischen 2014 und 2016 führte das Umweltbundesamt mit 87 Kommunen einen überregionalen Modellversuch für den Handel mit Flächenzertifikaten durch, um zu testen inwieweit dieses Instrument sinnvoll zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen kann. Für die kostenlose Zuteilung der Zertifikate wurde ein Zuteilungsmodell auf der Basis eines Bevölkerungsschlüssels erarbeitet. (in 1.000 m² Bruttobauland pro Jahr und Zertifikat).²¹

²⁰ Umweltbundesamt 2012, S.4

²¹ Mehr dazu unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten#textpart-2>

3 Effizientere Wohnraumnutzung: zielgruppenadäquate Ansätze zur energetischen Sanierung und Wohnraumreduktion

Ein weiterer Maßnahmenkomplex ist die Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs entweder durch energetische Sanierung oder effizientere Nutzung des Wohnraums. Dieser Maßnahmenkomplex umfasst ein ganzes Kontinuum an Möglichkeiten. Gerade wenn ältere Menschen in eigenen Immobilien wohnen und nicht aus ihrer angestammten Wohnung umziehen möchten, kann die Kombination von energetischer und altersgerechter Sanierung den Energieverbrauch senken und Wohnkomfort steigern. Ein solcher Umbau kann durch Teilung einer bestehenden Wohneinheit in getrennte, kleineren Wohneinheiten auch eine Reduktion des pro Kopf Flächenverbrauchs ermöglichen. Eine weitere Möglichkeit ist der Umzug von Senior*innen aus großen für Familien geeigneten Wohnungen in kleinere, altersgerechte Wohnungen.

3.1 Situationsbeschreibung

In Deutschland leben zunehmend ältere, z.T. alleinstehende Menschen über Jahrzehnte in für Mehrpersonenhaushalte ausgelegten Gebäuden und Wohnungen. Der pro Kopf Flächenverbrauch von Senior*innen beträgt durchschnittlich 60 m² während der bundesweite Durchschnitt bei 45 m²/Person liegt. Zu der überdurchschnittlich großen beheizten Wohnfläche kommt die mangelhafte Qualität der Immobilien problemverschärfend hinzu: Häufig bewohnen gerade ältere Menschen Gebäude, die energetisch ineffizient und nicht altersgerecht ausgestaltet sind.

3.2 Bezug effizienterer Wohnflächennutzung zum Klimaschutz

Die energetische Sanierung von Gebäuden im Besitz von Senior*innen bietet hohes Einsparungspotenzial aus der Kombination aus hohem Flächenverbrauch, bei niedrigem energetischem Standard. Neben der energetischen Sanierung ist die Reduktion des beheizten Wohnflächenverbrauchs pro Kopf eine wichtige Stellschraube zur Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs und damit verbundenen CO₂-Emissionen. Soweit die effizientere Wohnflächennutzung zur Vermeidung von Neubau führt, trägt sie außerdem zur Reduktion des Flächenverbrauchs bei.

3.3 Querschnittsnutzen effizienterer Wohnflächennutzung

Maßnahmen zur Wohnflächenreduktion wie das Teilen von Flächen oder der Wohnungstausch ebenso wie die energetische Sanierung sollten stets so ausgestaltet sein, dass sich die Wohnkosten für die Bewohner*innen reduzieren. Die Reduktion von Miet- bzw. Wohnnebenkosten von Senior*innen hat insbesondere auch eine sozialpolitische Komponente: Die durchschnittliche Rente lag zum Ende 2016 in den alten Bundesländern für Frauen bei 606 Euro und bei Männern bei 1.078 Euro und in den neuen

Bundesländern für Frauen bei 871 Euro und bei Männern bei 1.171 Euro.²² Bereits heute sind 37 % der Senior*innen einkommensschwach bzw. leben in Altersarmut, deshalb hat die Reduktion der Ausgaben für Wohnen und Energie sozialpolitisch einen hohen Stellenwert. Die negativen Auswirkungen von Energiearmut sind besonders für ältere Menschen gravierend, weil sie bspw. ihre Wohnungen nur ungenügend heizen können.

Neben den Vorteilen für Senior*innen, kann Wohnflächenreduktion eine Möglichkeit sein, gerade in Ballungsräumen mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt die angespannte Situation zu entlasten und zur Vermeidung von Neubau beitragen.

3.4 Lösungsansätze

Handlungsempfehlung 1: Aufstockung der Förderung für altersgerechte und energetische Sanierungsmaßnahmen

Mehr als die Hälfte der Hausbesitzer*innen sind 60 Jahre oder älter (vgl. Projekt Sanieren 60plus). Das KfW-Zuschussprogramm 455-B „Altersgerecht Umbauen“ und das Kredit-Programm 159 bietet Unterstützung für die Reduktion von Barrieren und die Verbesserung des Einbruchschutzes. Das KfW-Programm 430 bietet Zuschüsse für die energieeffiziente Sanierung an.

Vielen älteren Menschen fehlt es an den finanziellen Ressourcen eine energetische Sanierung zu finanzieren, gleichzeitig ist über die noch zu erwartende Lebensdauer auch eine Kreditaufnahme nicht mehr möglich. Die aktuell vom Bund durch die KfW angebotenen Fördersätze sind in diesem Kontext nicht ausreichend, um es älteren Hausbesitzer*innen zu ermöglichen eine energetische Sanierung durchzuführen. Der Bund bietet, nachdem die zur Verfügung gestellten Mittel von 75 Mio. Euro ausgeschöpft wurden, seit August 2017 auch keine Zuschüsse mehr für die altersgerechte Sanierung aus dem KfW-Zuschussprogramm 455-B an.²³ Im Kontext der demographischen Wandels mit einer großen Gruppe an altersarmen Senior*innen sollten die zur Verfügung gestellten finanzielle Mittel zur altersgerechten Sanierung in Kombination mit Mitteln für eine energetische Sanierung überprüft und erhöht werden.

Handlungsempfehlung 2: Beratung bei Sanierungsmaßnahmen und Kombination verschiedener Sanierungsarten

Die Diskussion im Workshop verdeutlichte, dass viele Betroffene nicht genau wissen, wie sie altersgerechte Sanierungen umsetzen können, die Diskussionsteilnehmenden unterstrichen den hohen Bedarf an Begleitungs- und Beratungsdienstleistungen gerade für ältere Zielgruppen. Es fehlt auch an einem Überblick über Fördermaßnahmen.

Der Bedarf an altersgerechtem Umbau und gleichzeitig an geeigneten Beratungen eröffnet ein Gelegenheitsfenster, um altersgerechtem Umbau mit energetischen Sanierungen zu verbinden.

²² Deutsche Rentenversicherung (2017)

²³ KfW (2017)

Prinzipiell sollten die KfW-Förderprogramme (159 und 455-B) als Einstieg genutzt werden, um die Investor*innen auch darauf anzusprechen, eine energetische Sanierung durchzuführen. Hierfür sollte überprüft werden, ob die Beratungsangebote der KfW geeignet sind Senior*innen zu motivieren und ausreichend Unterstützung anbieten damit Senior*innen auch Maßnahmen der energetischen Sanierung angehen.

Beratungsangebote zum altersgerechten Umbau und zur energetischen Sanierung sollten gebündelt angeboten werden, das heißt für Angebote wie die Energie-Beratung des BAFA²⁴ sollte überprüft werden, ob diese mit einer Komponente Beratung zum altersgerechten Umbau nicht von mehr Investor*innen in Anspruch genommen werden würden.

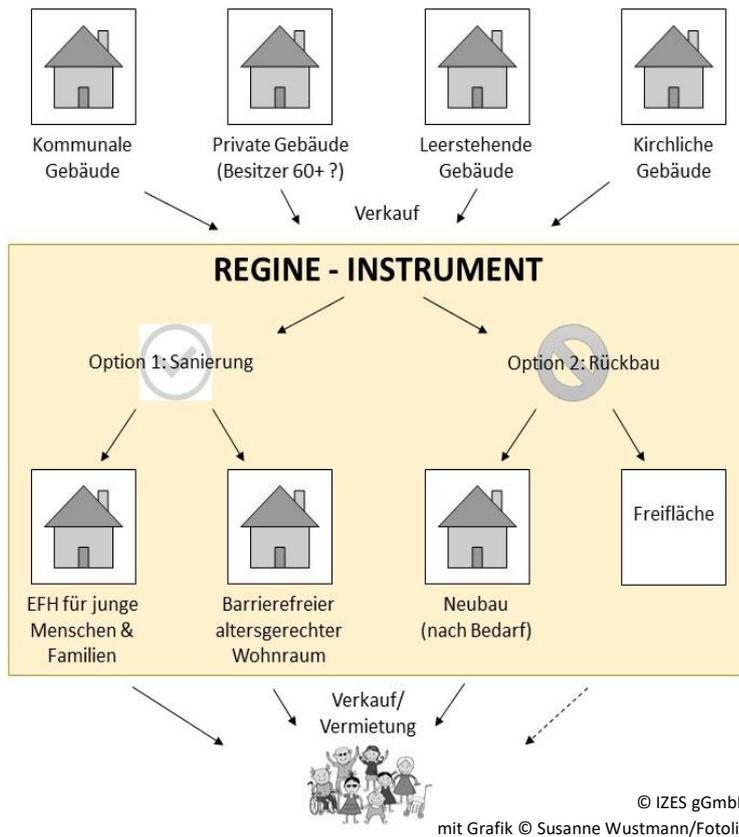
Auch bei den Beratungs- und Begleitungsangeboten der Kommunen und Länder sollten Barrierefreiheit und energetische Sanierung zusammengedacht werden, der Bund kann hierfür wichtige Impulse geben, bspw. durch die Formulierung von Beratungsempfehlungen und Leitlinien.

Handlungsempfehlung 3: Einrichtung eines kommunalen Sanierungsfonds

Viele Senior*innen sind selbst mit Unterstützung nicht in der Lage eine Gebäudesanierung selbstständig durchzuführen bzw. die energetischen Einsparungen sind nicht ausreichend, um die Sanierung über die Lebensdauer finanziell tragbar zu machen. Ein innovativer Ansatzpunkt, wie Kommunen unterstützend bei Sanierungsmaßnahmen tätig werden können, wird im Rahmen des Projekts REGINE in den Regionen Bliesgau und Saarpfalz-Kreis getestet: Eine kommunale Gesellschaft kauft die leerstehenden oder für ältere Bürger*innen zu großen bzw. nicht barrierefrei gestalteten Gebäude an und bietet ihnen dafür alternativen, altersgerechten (Miet-)Wohnraum an. Die Gebäude werden anschließend durch die Immobiliengesellschaft energetisch saniert und veräußert bzw. vermietet (siehe Abbildung 2).

²⁴ BAFA (o.D.)

Abbildung 2: Systematische Darstellung der Funktionsweise des REGINE-Sanierungsansatzes



Quelle: IZES (2018)

Dieses Modell ist aktuell nur in Gebieten möglich, in denen eine Sanierung mit anschließendem Verkauf finanziell darstellbar ist. Hauptgesellschafter der kommunalen Gesellschaft sind die Landkreise, Kommunen, regionale Kreditinstitute und ein Unterstützer-Netzwerk aus Bürger*innen, lokalen Unternehmen, regionalen Entwicklungsgesellschaften und Wirtschaftsförderungsgesellschaften.²⁵ Die kommunale Gesellschaft ist Kümmerer und Koordinator des Sanierungsprozesses und steuert die Regional- und Innenentwicklung. Der Bund kann solche Konzepte durch Eröffnung eines Förderungsfonds in ihrer Umsetzung unterstützen.

Handlungsempfehlung 4: Ermöglichung des Wohnungstauschs

Eine energetische Sanierung bzw. der Verkauf einer Immobilie ist nur den Besitzer*innen möglich, Senior*innen in Mietwohnungen sehen sich dem Dilemma ausgesetzt, dass ihre Wohnung zwar häufig zu groß ist, eine neu angemietete, kleinere Wohnung aber teurer wäre. Ein Lösungsansatz hierfür besteht in der Ermöglichung des Wohnungstauschs.

²⁵ IZES (2018)

Wien praktiziert seit 2014 den Wohnungstausch im Programm „Aktion 65plus“.²⁶ Es existiert eine Online-Datenbank in der Tauschwohnungen inseriert und gesucht werden können.²⁷ Die Tauschenden übernehmen dort nach Einverständnis der Vermieter*innen die Mietverträge der (neuen) Wohnung.²⁸ In der Stadt Wien wurden in 2014 170 Wohnungen getauscht.²⁹ Ein entscheidender Schritt, um dies möglich zu machen, war die Verankerung des Tausches von Wohnungen in Form des Eintritts eines Dritten in den Mietvertrag im österreichischen Mietrechtsgesetz von 1982 (§ 13).³⁰

Einige Kommunen sehen den Wohnungstausch bereits in ihren Klimaschutzkonzepten vor, so beinhaltet der im Masterplan 100 % Klimaschutz der Stadt Heidelberg Wohnungstausch als Klimaschutzmaßnahme.³¹

Einige Genossenschaften bieten den Wohnungstausch innerhalb und zwischen Genossenschaften an. Insgesamt 50 Genossenschaften (Stand 2014) in Deutschland ermöglichen den Wohnungstausch auch zwischen Genossenschaften.³² Dennoch liegt die Tauschrate deutlich unter den Erwartungen.

Innerhalb der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins regelte das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten seit 2012³³ und die darauffolgende Kooperationsvereinbarung aus dem Jahr 2017 den Wohnungstausch. Verkleinert der/die Tauschende seine Wohnfläche durch den Umzug um 10 Prozent garantiert die vermietende Wohnungsbaugesellschaft, dass die Bruttowarmmiete unterhalb der Miete der vorherigen Wohnung liegt. Darüber hinaus wird eine Umzugsprämie von 1.500 – 2.000 Euro gezahlt. Zwischen den Jahren 2014 und 2016 lag für Berlin die Anzahl der Tauschfälle bei über 200 pro Jahr für die 300.000 landeseigenen Wohnungen insgesamt.³⁴

Auf die Vereinbarung folgte dann das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, das im Jahr 2016 für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erlassen wurde.

Regelungen wie die in Berlin adressieren ausschließlich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für private Wohnungsbaugesellschaften gelten diese Regelungen nicht und bleiben damit hinter früheren Regelungen zurück. Bis 1975 war der Wohnungstausch in Westberlin für alle Immobilien verankert: *„Will der Mieter einer Wohnung die Mieträume einem Dritten im Wege des Tausches überlassen, so kann das*

²⁶ ORF (2015)

²⁷ Stadt Wien (o.D.)

²⁸ Voraussetzung für den Wohnungstausch sind unter anderem: zwei Hauptmietverhältnisse, die länger als 5 Jahre bestehen, und dass die Wohnungen im selben Gemeindegebiet liegen; die soziale, gesundheitliche berufliche Begründbarkeit; die Zumutbarkeit des Tausches für die Vermieter*innen (vgl. Göbel 2016).

²⁹ Horvath (2015)

³⁰ Maciejewski (2018)

³¹ Ifeu (2014)

³² Baugenossenschaft Rhein Lahn (o.D.)

³³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012)

³⁴ Baugenossenschaft Rhein Lahn (o.D.)

Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen“.³⁵

Um den Tausch von Wohnungen attraktiver zu machen, ist einerseits eine rechtliche Grundlage notwendig. Der Wohnungstausch sollte durch gesetzliche Regelungen auf Bundesebene auch von privaten Vermieter*innen toleriert werden müssen. Der Bund kann darüber hinaus durch eine Umzugsprämie für sozial schlechter gestellte Senior*innen unterstützend tätig werden.

4 Etablierung von dauerhaften Managementstrukturen und Verstetigung von Projektansätzen

4.1 Situationsbeschreibung

Aktuell gibt es mit den Projektstellen Klimaschutzmanager*in, Quartiersmanager*in, Sanierungsmanager*in und Mobilitätsmanager*in einen bunten Strauß von häufig in ihren Aufgaben überlappenden Stellen. Ähnlich wie vom Bund geförderte Modellprojekte leiden diese auf Zeit geförderten Personalstellen aber an einem Mangel an längerfristiger Verstetigung.

Klimaschutzmanager*innen

Im Rahmen der Kommunalrichtlinie³⁶ werden eine oder mehrere Stellen für die fachlich inhaltliche Unterstützung bei der Umsetzung von Klimaschutzkonzepten sowie den Klimaschutzteilkonzepten gefördert.³⁷ Ein so genannte*r Klimaschutzmanager*in kann max. drei Jahre für die fachlich inhaltliche Unterstützung bei der Umsetzung von Klimaschutzkonzepten und max. zwei Jahre bei Klimaschutzteilkonzepten gefördert werden. Für beide Förderungen kann eine Verlängerung (ein so genanntes Anschlussvorhaben) von jeweils zwei Jahren und einem Jahr beantragt werden.

Die jüngste Evaluation der Nationalen Klimaschutzinitiative (Öko-Institut et al. 2017) stellt fest, dass *„Kommunen vor der schwierigen Herausforderung stehen, eine Verstetigung der aufgebauten Kapazitäten im Bereich Klimaschutzmanagement sicherzustellen [...]. Aufgebaute Netzwerke sind oftmals eng mit der ausführenden Person und mit einem klaren Ansprechpartner in der kommunalen Verwaltung verknüpft, die dann wegfallen. Auch in anderen Förderbereichen (beispielsweise bei den Energiesparmodellen) wurde in den Schlussberichten der befristete Charakter der Stellen kritisch gesehen und bemängelt, dass so entstandene*

³⁵ Berliner Mieterverein (2018). Darüber hinaus existierten Richtlinien für Westberlin, die den Tauschnachweis (1978-1988) und Wohnungstauschrichtlinien für Sozialwohnungen (1980-1990) regeln (Maciejewski, 2018).

³⁶ Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom 22.06.2016

³⁷ „Klimaschutz in eigenen Liegenschaften und Portfoliomanagement“, „Klimafreundliche Mobilität“, „Anpassung an den Klimawandel“ und „Klimaschutz in Industrie- und Gewerbegebieten“.

Materialien und Tools und aufgebaute Organisationsstrukturen nur bedingt nach Wegfall der Stelle weitergeführt werden können.“³⁸

Mobilitätsmanager*innen

Die Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums fördert auch Mobilitätsmanagement, so z.B. in der Region Hannover für die Dauer von zwei Jahren.

Ein kommunales Mobilitätsmanagementkonzept (seltener: kommunaler Mobilitätsplan) bilden die Grundlage für die koordinierten Mobilitätsmanagement -Aktivitäten einer Kommune. Um eine zielführende Umsetzung des Mobilitätsmanagement zu garantieren, sollte frühzeitig ein übergreifender Lenkungsreis eingerichtet werden, dessen Leitung wiederum eine Person in leitender Stellung übernehmen sollte. Dadurch kann der Zugang zu verwaltungsinternen Entscheidungsgremien gewährleistet werden. Die Gesamtkoordination des kommunalen Mobilitätsmanagement obliegt den Mobilitätsmanager*innen (auch kommunale Mobilitätsbeauftragte oder Koordinierungsstelle Mobilitätsmanagement genannt), die sinnvollerweise auf einer höheren Ebene der Verwaltungsstruktur angesiedelt und mit einer Dienstanweisung ausgestattet sind. Diese begleiten den kommunalen Mobilitätsmanagementplan von Einführungsbeschluss und Zieldiskussion bis hin zur Maßnahmenumsetzung und Wirkungskontrolle. Damit wird deutlich, dass das kommunale Mobilitätsmanagement „von oben“ initiiert wird. Für ein erfolgreiches Mobilitätsmanagement sollte das Konzept sowohl mit den einzelnen Fach-Arbeitsgruppen als auch mit den Bürger*innen abgestimmt werden.³⁹

Sanierungsmanager*innen

Im Rahmen der KfW-Förderung Energetische Stadtsanierung (Programm 432) erweitert das KfW-Programm den energetischen Sanierungsprozess vom Einzelgebäude hin zum Quartier. Das BMU stellt hierfür Fördermittel aus dem Energie- und Klimafonds bereit. Die KfW bezuschusst die Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts (Komponente A) und die Kosten für eine*n Sanierungsmanager*in (Komponente B).

Förderfähig sind u.a. die Personal- und Sachkosten für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von in der Regel drei Jahren, maximal für die Dauer von fünf Jahren. Das Sanierungsmanagement hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Konzepts den Prozess der Umsetzung zu planen, einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure zu initiieren, Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren und als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen. Für finanzschwache Kommunen, die nach jeweiligem Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen haben, kann der Eigenanteil auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden.

³⁸ Öko Institut et al (2017)

³⁹ FIS (2014)

Die Begleitforschung zum KfW-Programm 432 äußert sich zum Thema Verstetigung wie folgt: „Insgesamt zeigen die Antworten, dass eine Weiterfinanzierung der Sanierungsmanagementleistungen ohne die KfW-Förderung vielfach nicht möglich sein wird. Einzelne Projekte geben an, dass ein Sanierungsmanagement weiterhin von der Kommune finanziert werden soll – über entsprechende Mittel im städtischen Haushalt bis hin zu kommunalen Klimaschutzprogrammen oder über die Übertragung bestimmter Aufgabenfelder an ein Gebietsmanagement im Rahmen der Städtebauförderung.“⁴⁰

Quartiersmanager*innen

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile.⁴¹ Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung folgender Maßnahmengruppen: Wohn- und Lebensverhältnisse, Wohnumfeld und öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Barrierefreiheit. Die Ziele des Programms „Soziale Stadt“ gehen über rein baulich-investive Maßnahmen hinaus: Innerhalb des zeitlich befristeten Rahmens der hauptsächlich investiven Förderung sollen Bewohner*innen aktiviert und motiviert werden, sich langfristig für ihre Nachbarschaften zu engagieren. Mit Unterstützung des Quartiersmanagements werden bestehende Akteursnetzwerke aufgebaut und gestärkt. Das Quartiersmanagement koordiniert die Maßnahmen, unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort. Das Quartiersmanagement wird häufig auch als Stadtteilmanagement oder Gebietsmanagement bezeichnet.

Verstetigung scheint auch beim Quartiersmanagement ein großes Problem zu sein, so schreibt die Zwischenevaluierung des Programms „Soziale Stadt“: „Die Evaluierung hat gezeigt, dass in vielen benachteiligten Quartieren eine Lösung der Probleme nicht innerhalb eines vergleichsweise kurzen Förderzeitraums zu erzielen ist. Vielmehr bedarf es einer Verstetigung der durch die Förderung angestoßenen Strukturen. Diesem Erfordernis steht jedoch die zeitliche Befristung der Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung entgegen.“⁴²

4.2 Lösungsansätze

Über verschiedene Projekte hinweg hat sich gezeigt, dass die Umsetzung von Sanierungs-, Klimaschutz-, Mobilitäts- und Quartiersentwicklungspläne fester Personalstellen bedarf. Diese Personalstellen werden allerdings nach Auslaufen der Förderung von den Kommunen vielfach nicht geschaffen, Beteiligte geben vielmehr an, dass Konstrukte von Mehrfachförderung aus verschiedenen Fördertöpfen genutzt werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass ohne die Formulierung von Klimaschutz als kommunale Pflichtaufgabe, die Anschubfinanzierung durch Fördermittel ausreicht, um die geschaffenen befristeten Projektstellen dauerhaft

⁴⁰ KfW (o.D.)

⁴¹ BMUB (o.D.)

⁴² BBR (2017)

zu etablieren. Die Aussage des Klimaschutzmanagers der Stadt Hagen in einem Interview beschreibt treffend die Situation des kommunalen Klimaschutzes: „Klimaschutz ist eine Jahrhundertaufgabe. Meiner persönlichen Meinung nach sollte diese Aufgabe daher weltweit zu einer Pflichtaufgabe in den Kommunen werden – mit entsprechender finanzieller Unterstützung seitens der übergeordneten politischen Ebenen.“⁴³

Handlungsempfehlung 1: Formulierung des Klimaschutzes als Pflichtaufgabe

Wie ausführlich in den Handlungsempfehlungen zu Workshop 3: „Alternative kommunale Finanzierungsmodelle für Investitionen in Energieeffizienz und Klimaschutz“ dargelegt wurde, besteht generell eine strukturelle Unterfinanzierung für Klimaschutzmaßnahmen auf kommunaler Ebene. Der Bund sollte Klimaschutz als Pflichtaufgabe für die Kommunen definieren. Dieser kommunalen Aufgabe zur Daseinsvorsorge muss mit entsprechenden Geldmitteln hinterlegt werden.

Handlungsempfehlung 2: Übergangsweise Verlängerung der Maßnahmenförderung

Bis eine grundlegende Verankerung des Klimaschutzes in den kommunalen Aufgaben und Finanzen vollzogen ist, sollte übergangsweise die Förderung von Klimaschutz-, Sanierungs- und Quartiers- und Mobilitätskonzepten und der damit verbundenen Projektstellen auf prinzipiell fünf Jahre erweitert werden, um die Projektdurchführung mindestens so lange zu garantieren.

5 Literatur

Badische Zeitung (2014): Das Land will die Ortskerne stärken, <https://www.badische-zeitung.de/suedwest-1/das-land-will-die-ortskerne-staerken--93135646.html>.

BAFA (o.D.): Energieberatung Wohngebäude, http://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebaeude/energieberatung_wohngebaeude_node.html.

Baugenossenschaft Rhein Lahn (o.D.): Flexibler Wohnungstausch von Genossenschaft zu Genossenschaft, <http://www.baugenossenschaft-lahnstein.de/flexibler-wohnungstausch.html>.

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (2016): Ländliche Entwicklung in Bayern - Innenentwicklung in der Dorferneuerung - Aktionsprogramm Dorf vital, http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/innenentwicklung_in_der_de.pdf.

⁴³ Nationale Klimaschutzinitiative (2017)

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt, http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Aktuelles/Meldungen/2017_11_09_Zwischenevaluierung_Soziale_Stadt_PDF.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Berliner Mieterverein (2018): Wohnungstausch bei den Städtischen - Dürftige Bilanz, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0118/wohnungstausch-bei-den-staedtischen-wohnungsbaugesellschaften-duerftige-bilanz-011806a.htm>.
- BMUB (o.D.): Soziale Stadt, http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html.
- Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/leerstandsentwicklung.html>.
- Bundesstiftung Baukultur (2017): Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17, https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_bkb-2016_17_low_1.pdf.
- Bündnis 90 Die Grünen Bundestagsfraktion (2018): Schöner Baukulturbericht statt zukunftsfähiger Baupolitik, <https://www.gruene-bundestag.de/bauen-wohnen-stadtentwicklung/schoener-baukulturbericht-statt-zukunftsfahiger-baupolitik-30-06-2017.html>.
- Deutsche Rentenversicherung (2017): Rentenversicherung in Zahlen 2017, https://www.deutsche-rentenversicherung.de/Allgemein/de/Inhalt/6_Wir_ueber_uns/03_fakten_und_zahlen/03_statistiken/02_statistikpublikationen/02_rv_in_zahlen_2017.html.
- Deutsche Umwelthilfe e.V. (2017): Baulobby setzt sich gegen Naturschutz durch - Deutsche Umwelthilfe kritisiert beschlossene Änderung im Baugesetzbuch, <https://www.presseportal.de/pm/22521/3581803>.
- Deutscher Bundestag (2017): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016. Drucksache 18/11975.
- Die Welt (2017): Donut-Effekt wird zum Risiko für die deutsche Provinz, https://www.welt.de/print/die_welt/wirtschaft/article165724638/Donut-Effekt-wird-zum-Risiko-fuer-die-deutsche-Provinz.html.
- FIS (2014): Kommunales Mobilitätsmanagement - die Kommune als Hauptakteur, <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/437191/>.
- Freistaat Sachsen (o.D.): Ab in die Mitte, <https://www.abindiemitte-sachsen.de/wettbewerb-2018/>.
- Gemeinde Hiddenhausen (o.D.): Jung kauft Alt, <https://www.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt>.

- Göbel, Jana (2016): Wohnungstausch in Berlin lohnt sich oft nicht, <https://www.rbb24.de/politik/thema/2016/wohnen/beitraege/wohnungstausch-nicht-moeglich-aeltere-menschen-grosse-wohnungen.html>.
- Horvath, Ursula (2015): So funktioniert der Wohnungstausch, <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/so-funktioniert-der-wohnungstausch/113.495.685>.
- ifeu (2014): Konzept für den Masterplan 100 % Klimaschutz für die Stadt Heidelberg, https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-656386139/heidelberg/Objektdatenbank/31/PDF/Energie%20und%20Klimaschutz/31_pdf_Masterplan%20Bericht%20und%20Ma%C3%9Fnahmen.pdf.
- Ifo Institut (2018): Kosten kommunaler Leistungserstellung unter dem Einfluss von demografischem Wandel und Urbanisierung.
- Instituts Arbeit und Technik (2017): Marktbericht 2017 - Wohnen für Ältere in Berlin, https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/marktbericht_wohnen_fuer_aeltere_-_kurzfassung.pdf.
- ISOE / IÖW / Bremer Energie-Konsens / Klimaschutzagentur Region Hannover / co2online gGmbH (o.D.): Sanieren 60plus, <https://www.unser-haus-sanieren.de/ueber-uns/>.
- IZES (2018): Kurzinformation zum Projekt REGINE. Internes Papier.
- Jedamzik, Mirka (2018): Umfrage zu Wohnen im Alter zeigt: Barrierefreiheit für Hausbesitzer wichtigstes Thema, <https://www.unser-haus-sanieren.de/presse/news/news/beitrag/umfrage-zu-wohnen-im-alter-barrierefreiheit-fuer-hausbesitzer-wichtigstes-thema-15351/>.
- KfW (2017): Im Zuschussprogramm "Altersgerecht Umbauen (455)" werden in 2017 nur noch Maßnahmen im Bereich Einbruch-schutz gefördert, https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Newsroom/Aktuelles/News/News-Details_428288.html.
- KfW (o.D.): KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“, http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-25-2017-dl.pdf;jsessionid=8B65A9ADD8AE4457E0CF4F1082B97BBF.live11291?__blob=publicationFile&v=2.
- Leiß, Birgit (2014): Win-Win-Strategie: Wohnungstausch, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0114/011430.htm>.
- Maciejewski, Frank (2018): Rechtsquellen für eine künftige Regelung des Wohnungstausches, <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2014/07/FO-Wohnungstausch-2014.pdf>.
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (o.D.): Mehr Mitte bitte, <https://baukultur.rlp.de/de/auszeichnungen/1-auszeichnungen-des-fm/2017-mehr-mitte-bitte/>.

- Nationale Klimaschutzinitiative (2017): Interview mit Andreas Winterkemper, Klimaschutzmanager der Stadt Hagen, <https://www.klimaschutz.de/projekte/praxisbeispiele/andreas-winterkemper-klimaschutzmanager-der-stadt-hagen> Badische Zeitung (2014): Das Land will die Ortskerne stärken.
- Öko Institut et al (2017): Evaluierung der Nationalen Klimaschutzinitiative, Evaluierungszeitraum 2012-2014; <https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Gesamtbericht%20NKI-Evaluation%202012-2014.pdf>.
- Öko-Institut et al. 2017 : <https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Gesamtbericht%20NKI-Evaluation%202012-2014.pdf>.
- ORF (2015): Geringer Andrang bei Wohnungstausch, <http://wien.orf.at/news/stories/2744778/>.
- Prof. Dr. Wolfgang Köck (2007): Effektivierung des raumbezogenen Planungsrechts zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Erich Schmidt Verlag GmbH. UBA (2003) Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr, <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2587.pdf>.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012): Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten - Broschüre, <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/>.
- Sethmann, Jens (2018): Wohnungstausch bei den Städtischen - Dürftige Bilanz, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0118/wohnungstausch-bei-den-staedtischen-wohnungsgesellschaften-duerftige-bilanz-011806a.htm>.
- Stadt Wien (o.D.): Wohnungstausch, <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/tauschwechsel/wohnungstausch.html>.
- Süddeutsche Zeitung (2016): Vom Acker zum Neubau im Schnellverfahren, <http://www.sueddeutsche.de/politik/baugesetz-vom-acker-zum-neubau-im-schnellverfahren-1.3275281>.
- Umweltbundesamt (2012): Projekt FORUM: Handel mit Flächenzertifikaten. Fachliche Vorbereitung eines überregionalen Modellversuchs, <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/461/publikationen/4388.pdf>
- Umweltbundesamt (2017): Siedlungs- und Verkehrsfläche, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>.