

# Dein Raum, mein Raum, unser Raum?

Wie können wir die Zukunft unserer Stadt fair,  
lebenswert und nachhaltig gestalten?

## **Liebe Teilnehmende!**

Willkommen im Begleitheft für den Wahlkreisrat. Hier finden Sie die Informationen zum Thema, über das Sie gemeinsam beraten werden.

Vorneweg: Sie müssen nichts lesen, bevor der Wahlkreisrat beginnt!

# Grundlagen

Einige Begriffe, die an diesem Tag immer wieder eine Rolle spielen werden, kurz erklärt:



## **Besitz:**

Eine Sache, die ich bei mir habe und über die ich so viel Kontrolle habe, wie es mir von dem/der Eigentümer:in erlaubt wird.

## **Boden:**

Fläche im Freien, auf der etwas gebaut werden kann, z. B. ein Haus oder ein Park.

## **Bodenversiegelung:**

Der Boden im Freien ist so durch Häuser oder Straßen abgedeckt, dass kein Regenwasser und keine Luft in den Boden kann.

## **Eigentum:**

Eine Sache, die mir gehört, und über die ich frei entscheiden kann.

## **Artikel 14 im Grundgesetz:**

Der Artikel sagt: Was uns gehört, darf uns niemand wegnehmen. Der Staat schützt das Eigentum.

Der Artikel sagt aber auch:

*Eigentum verpflichtet.*

Eigentum soll so genutzt werden, dass es allen nützt.

Der Staat darf jemandem Eigentum wegnehmen und zahlt dafür Geld als Ersatz. Das geht nur als Ausnahme und wenn es für sehr viele Menschen gut ist.

## **Leerstand:**

Wohnungen oder Häuser, in denen für lange Zeit niemand wohnt oder arbeitet.

## **Mietspiegel/**

## **Mietpreisindex:**

Eine Liste, in der steht, wie hoch die Miete in einem Stadtteil im Durchschnitt ist.

## **Nachhaltigkeit:**

Etwas soll möglichst lange da sein und nicht schlecht für das Klima, die Natur oder Menschen sein.

## **Haushalt**

Menschen in einem Haushalt leben zusammen, z. B. ein Pärchen in einer Wohnung oder eine Familie in einem Haus. Auch eine Person, die alleine wohnt, ist ein Haushalt.

## **Raum:**

Platz, der für eine Person oder für eine Sache zur Verfügung steht.

**öffentlich:** ist für alle zugänglich oder nutzbar.

**privat:** ist nicht für alle zugänglich oder nutzbar.

# 1. Unser Raum: Was macht eine Stadt lebenswert?

## 1.1. In einer Stadt kommen auf begrenztem Raum verschiedene Bedürfnisse und Wünsche vieler Menschen zusammen

### Öffentlicher Raum: Grün- und Wasserflächen

**Orte:** Parks, Gewässer

**Funktionen:** Erholung, Freizeit, Kühlung der Stadt, Verbesserung der Luftqualität

### Gewerbe

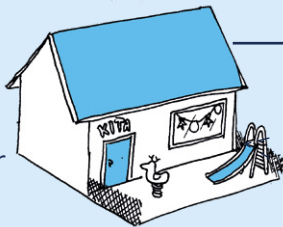
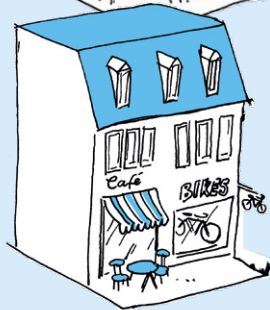
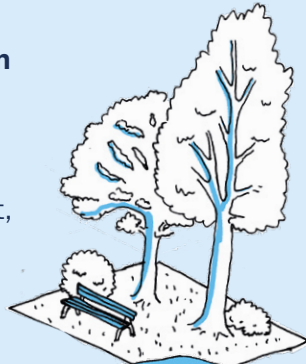
**Orte:** Firmen, Büros, Restaurants, Cafés, Handwerk

**Funktionen:** Arbeitsplätze, Einnahmen, Produktion

### Soziale Einrichtungen und Pflege

**Orte:** Kindergärten, Pflegeheime, Krankenhäuser

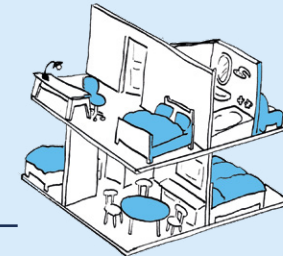
**Funktionen:** Pflege, Betreuung



### Verkehrsinfrastruktur

**Orte:** Straßen, Rad- und Fußwege, Parkplätze

**Funktion:** Transport, Fortbewegung



### Privater Raum: Wohnraum

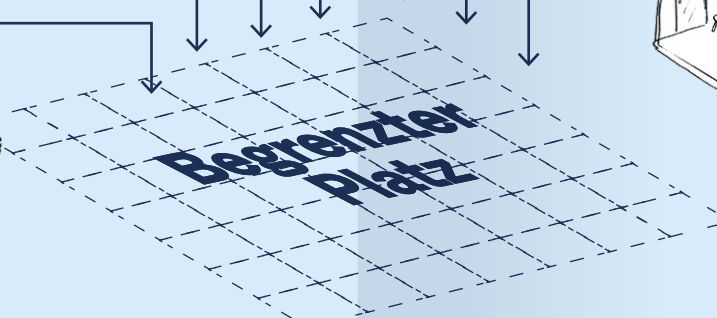
**Ort:** Wohnungen, Häuser  
**Funktionen:** Wohnen, Aufenthalt

### Kultur

**Orte:** Kinos, Museen, Opern, Clubs  
**Funktionen:** Erholung, Weiterbildung, Austausch, Unterhaltung

### Bildung

**Orte:** Schulen, Universitäten, Volkshochschulen  
**Funktionen:** Lernen, Bildung



In der Stadt finden verschiedene Aktivitäten statt: Hier wohnen, arbeiten und erholen sich Menschen auf engem Raum.

Der öffentliche und der private Raum sind begrenzt. Manchmal stehen deshalb die einzelnen Aktivitäten auch zueinander in Konkurrenz: Wo sich ein Büro befindet, kann keine Wohnung sein. Wo ein Gebäude steht, kann kein Park sein. Die richtige Mischung macht eine Stadt lebenswert.

## 2. Wie teilen wir privaten Wohnraum fair auf?

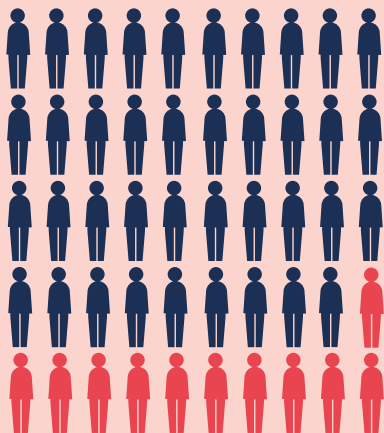
### 2.1. Miete oder Eigentum?

Viele Menschen wohnen zur Miete

In sieben größten Städten



78 %  
Mieter:innen

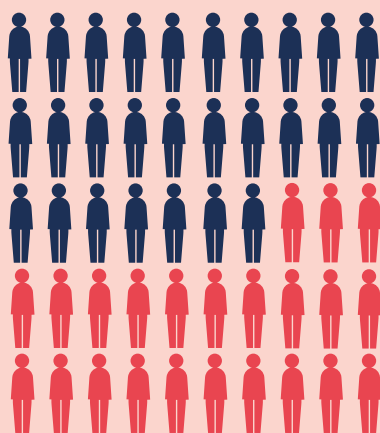


22 %  
Eigentümer:innen

Deutschlandweit



54 %  
Mieter:innen

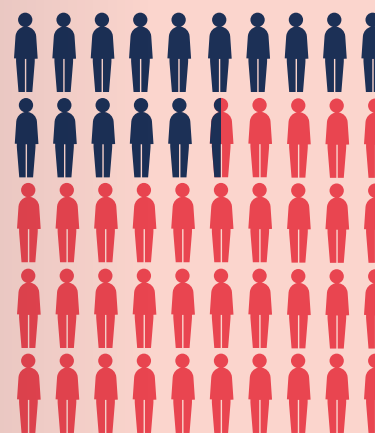


46 %  
Eigentümer:innen

Europaweit



31 %  
Mieter:innen



69 %  
Eigentümer:innen

In **deutschen Städten** wohnten 2018 drei von vier Menschen zur Miete.

**Im gesamten Land** ist das Verhältnis zwischen Mietern (54%) und Eigentümern (46%) fast ausgeglichen.

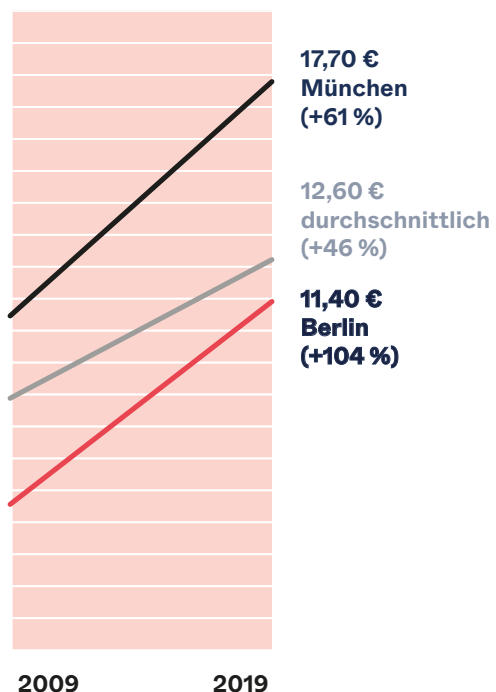
Das ist **im Rest Europas** ganz anders: Hier wohnen die meisten Menschen (69%) in ihren eigenen vier Wänden.

## 2.2. Wie haben sich die Mietpreise entwickelt?

Wohnen in Deutschland ist teurer geworden

### Mietpreis\*-Entwicklung in den sieben größten deutschen Städten\*\* 2009–2019

Die Mietpreise sind seit 2009 gestiegen, teilweise sogar sehr stark (z. B. in Berlin). Die Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich.



### Es wird enger in Berlin



**1,8**  
Menschen wohnen im Durchschnitt pro Wohnung in Berlin



**3,5**  
Menschen sind pro neu gebaute Wohnung in den letzten 10 Jahren nach Berlin gezogen

**1%**  
der Berliner Wohnungen steht leer

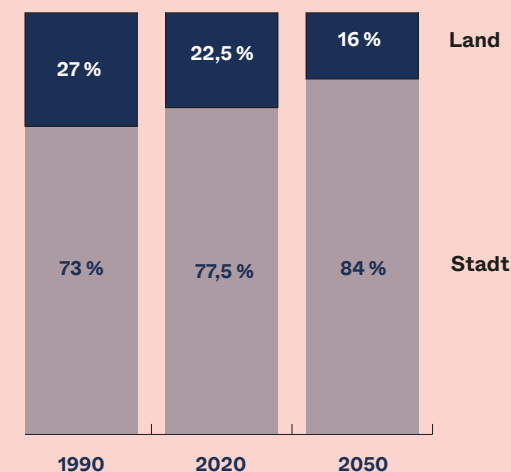
**3%**  
aller Wohnungen in Deutschland stehen leer

Doch auch andere große Städte werden immer größer: Es wohnen immer mehr Menschen in Deutschland. Die Einwohner:innenzahl ist seit 1960 um 10 Mio. gestiegen. Und ein immer größerer Anteil dieser Einwohner:innen lebt in Städten. Das nennt sich Urbanisierung. 1990 waren es 73 %, 2050 werden es vermutlich 84 % sein.

### Bevölkerungsentwicklung Deutschland

1960: **73 Mio.**  
2019: **83 Mio.**

### Immer mehr Menschen werden in der Stadt wohnen

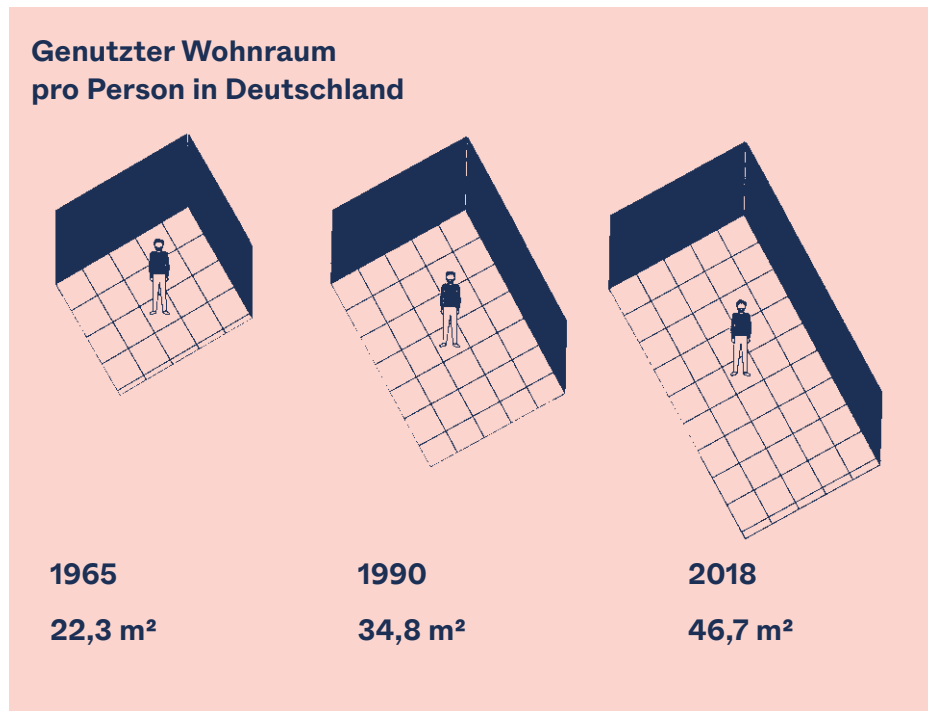


\* Ohne Nebenkosten bei Neuvermietung.

\*\* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

## 2.3. Wie viel Platz haben wir zum Wohnen?

Deutschlandweit steigt das Wohnraumangebot und in den Städten wird es eng



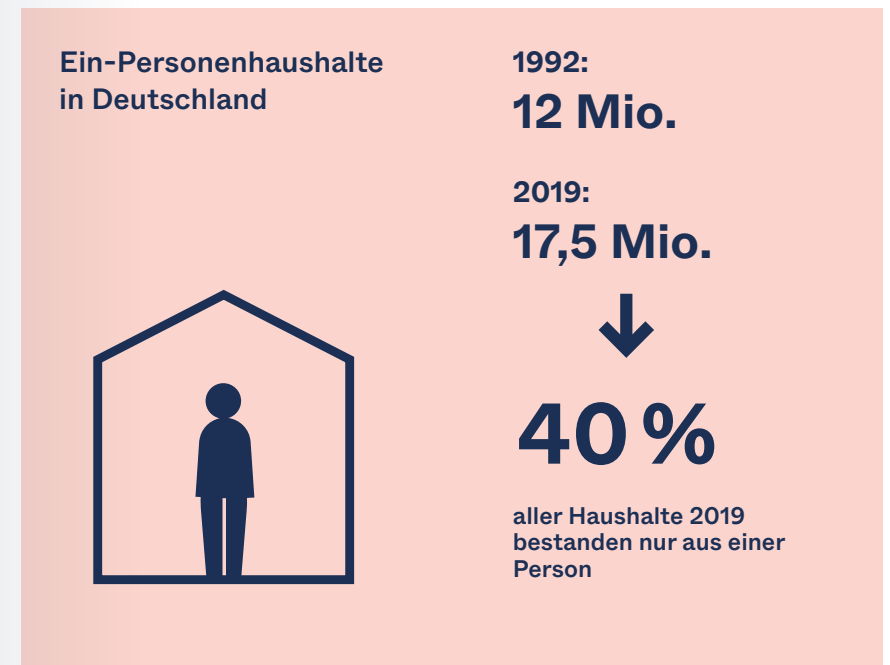
### Wohnfläche deutschlandweit nimmt zu

Die Wohnfläche, die einer einzelnen Person in Deutschland zur Verfügung stehen, ist seit 1965 stark gestiegen. Heute ist sie mehr als doppelt so groß.



### Wohnfläche in den Städten nimmt leicht ab

In den sieben größten deutschen Städten wird der Raum in den letzten Jahren enger: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nahm hier in den letzten 10 Jahren leicht ab.



### Ein-Personenhaushalte deutschlandweit nehmen zu

Immer mehr Menschen in Deutschland wohnen alleine. Wenn z. B. der Sohn einer alleinerziehenden Mutter für die Ausbildung oder das Studium in eine kleine Wohnung zieht, entstehen zwei Ein-Personenhaushalte.



### Ein-Personenhaushalte in den Städten werden leicht weniger

In den sieben größten Städten insgesamt nimmt der Anteil der Menschen, die alleine in einer Wohnung wohnen, leicht ab. Immer mehr Menschen wohnen hier nun zu zweit oder zu dritt.

In Berlin wohnt noch in mehr als jeder zweiten Wohnung nur eine Person. Das ist der größte Anteil in Deutschland.

# Stellschrauben Wohnen und Eigentum

Die Bundesregierung kann Wohnen, Eigentum und eine klimagerechte Stadt steuern, indem sie ...

## ... Unerwünschtes erschwert

z. B. durch Verbote, Abgaben und Steuern

## ... Erwünschtes erleichtert

z. B. durch Förderungen oder Prämien



## Steuern:

Steuern: Der Staat macht das Bauen, Kaufen oder Besitzen von Wohnraum günstiger oder teurer

## BEISPIELE:

### Grundsteuer:

Wer ein Haus oder Grundstück besitzt, muss jedes Jahr diese Steuer zahlen. Sie ist ein Anteil vom Wert des Grundstücks und der Häuser darauf.

### Grunderwerbssteuer:

Wenn sich jemand ein Haus oder ein Grundstück kauft, verlangen Städte und Orte auch etwas Geld von dieser Person.



## Preiseingriffe:

Der Staat setzt Grenzen für die Höhe von Mieten, die Menschen für ihre Wohnung zahlen müssen.

## BEISPIELE:

### Mietpreisbremse:

Ein Gesetz, das die Miete begrenzt, wenn man neu in eine Wohnung einzieht. Die Miete darf dann nicht mehr als 10 % über der Miete im Viertel liegen. Das gilt nur für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden.

### Mietendeckel/ Mietenstopp:

Ein Gesetz, das bestimmt, dass Mieten für einen bestimmten Zeitraum nicht erhöht werden dürfen, oder sogar gesenkt werden müssen. Derzeit gibt es so ein Gesetz nicht in Deutschland.

## Subventionen:

Der Staat gibt Geld, um das Mieten, Kaufen oder Bauen von Wohnraum zu erleichtern

## BEISPIELE:

### Sozialer Wohnungsbau:

Der Staat gibt Firmen Geld für den Bau von Wohnungen. Sie dürfen die Wohnungen nur günstig an Menschen mit wenig Geld vermieten.

### Wohngeld:

Menschen oder Familien mit wenig Geld erhalten vom Staat etwas Geld zu ihrer Miete.

### Baukindergeld:

Familien mit Kindern erhalten etwas Geld, um sich ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen zu können.



# Notizen Wohnen und Eigentum

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

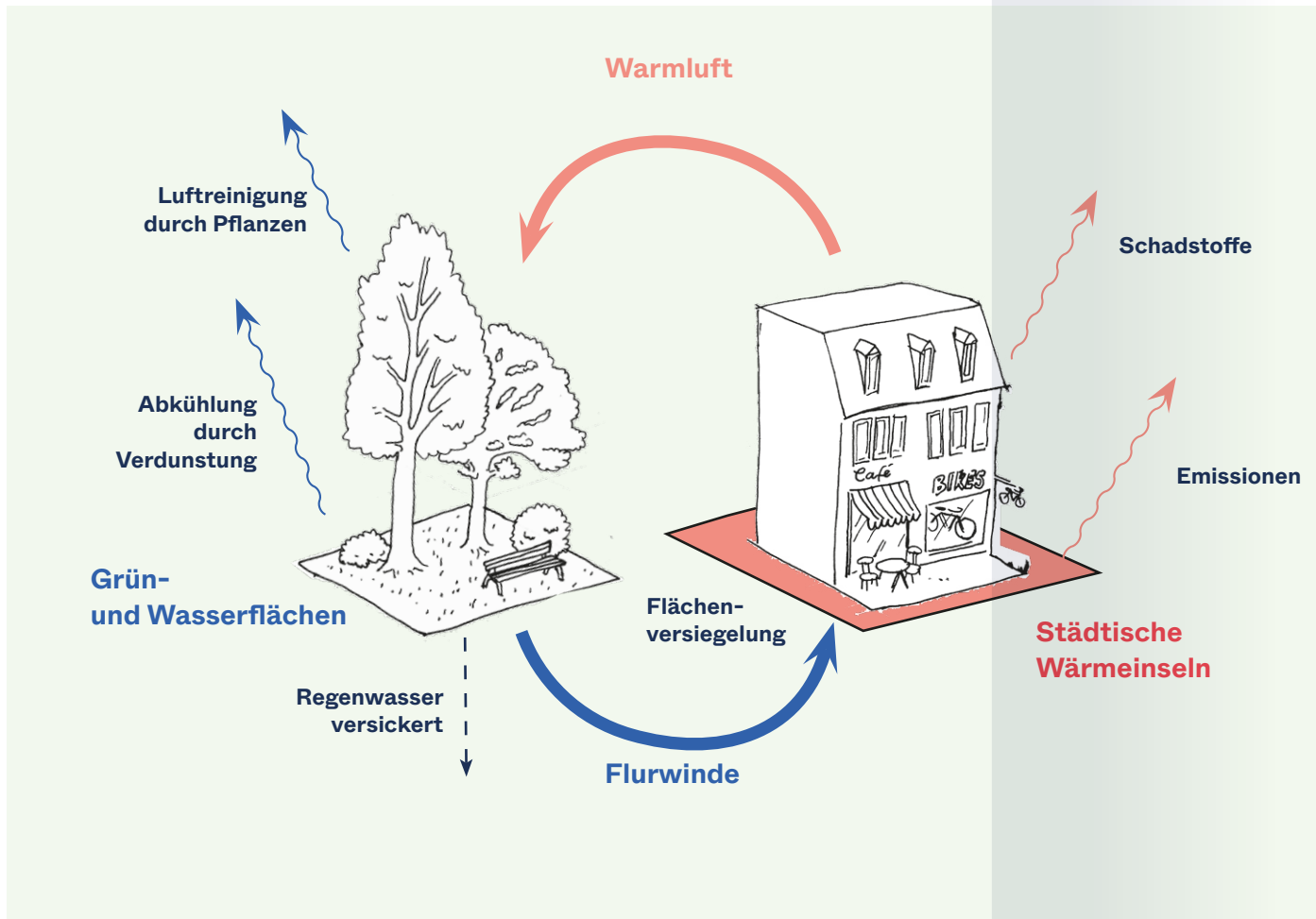
---

---

---

---

### 3. Wie können wir den öffentlichen Raum nachhaltig gestalten?



#### Bodenversiegelung

Der Boden wird luft- und wasserdicht abgedeckt, bspw. durch Gebäude oder Straßen. Das hat verschiedene negative Folgen:

- 1) Regenwasser kann nicht oder nur schwer versickern und füllt so das Grundwasser nicht wieder auf.
- 2) Wenn es stark regnet, muss die Kanalisation alles auffangen. Das Risiko für lokale Überschwemmungen steigt.
- 3) Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten. Deshalb kühlt sich die Luft im Sommer weniger ab.
- 4) Es wachsen keine Pflanzen oder Bäume darauf, die Schatten spenden und die Luft reinigen könnten.

Von den Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland waren 2018 etwa 45 % versiegelt. Um Wohnraum zu schaffen, werden immer mehr Siedlungs- und Verkehrsflächen geschaffen. Das nennt sich Flächenverbrauch. Ein immer größerer Teil dieser Flächen ist versiegelt.

Das Problem ist: Bodenversiegelung ist nur schwer und teuer wieder zu beseitigen. Häufig bleiben Reste von Beton- oder Asphaltbrocken, Kunststoffsplitter oder Schadstoffe im Boden zurück. Es dauert lange, bis der Boden wieder fruchtbar ist.

# Stellschrauben Klimagerechte Stadt / Grünflächen

Die Bundesregierung kann Wohnen, Eigentum und eine klimagerechte Stadt steuern, indem sie ...

## ... Unerwünschtes erschwert

z. B. durch Verbote, Abgaben und Steuern

## ... Erwünschtes erleichtert

z. B. durch Förderungen oder Prämien



## Gesetze:

Der Staat legt Regeln fest, um zu verhindern, dass die Umwelt z. B. beim Bauen geschädigt wird.

## BEISPIELE:

### Raumordnungsgesetz (ROG):

Das Gesetz legt fest, dass der Raum in Deutschland nur nach Regeln verändert werden darf. Die Regeln müssen so gemacht sein, dass die Bedürfnisse von Menschen, Natur und Wirtschaft beachtet werden.

### Städtebaurecht / Baugesetzbuch (BauGB):

Das Baugesetzbuch legt Regeln und Schritte für das Bauen in Deutschland fest. Das Baugesetzbuch legt einen Prozess für die Planung fest, der sicherstellen soll, dass die Natur und das Klima nicht zu sehr beschädigt werden, wenn irgendwo gebaut wird.



## Förderung:

Der Staat gibt Geld aus, damit neue Ideen für umweltfreundliches Bauen und nachhaltige Städte entwickelt und umgesetzt werden können.

## BEISPIELE:

### Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“

Der Staat gab zwischen 2017 und 2019 50 Millionen €, um die Grünflächen in Städten zu pflegen und auszubauen.

### Forschungsprogramm „Grün in der Stadt“

Die Bundesregierung unterstützt Wissenschaftler\*innen, die herausfinden wollen, wie sich Grünflächen auf die Gesundheit von Menschen in der Stadt auswirken.



# 4. Quellen

## Grundlagen

**Besitz:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Besitz>

**Eigentum.** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Eigentum>

**Enteignung:** <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19205/enteignung>  
<https://www.mdr.de/nachrichten-leicht/woerterbuch/glossar-enteignung-100.html>

**Boden:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Boden>

**Bodenversiegelung:** <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung>

**Leerstand:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Leerstand>

**Mietspiegel:** <https://www.mdr.de/nachrichten-leicht/woerterbuch/glossar-mietspiegel-100.html>

**Nachhaltigkeit:** <https://www.mdr.de/nachrichten-leicht/woerterbuch/glossar-nachhaltigkeit-100.html>

**Nachverdichtung:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachverdichtung>

**Raum:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/Raum>

**öffentlich:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/oeffentlich>

**privat:** <https://www.duden.de/rechtschreibung/privat>

**Eigentum verpflichtet:** [https://www.nachrichtenleicht.de/das-grundgesetz-einfach-erklart-artikel-14.3894.de.html?dram:article\\_id=443415](https://www.nachrichtenleicht.de/das-grundgesetz-einfach-erklart-artikel-14.3894.de.html?dram:article_id=443415)

## Stellschrauben

### Wohnen und Eigentum:

Thomsen, Stephan L.; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars (2019). Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. Abgerufen unter: <http://ftp.iza.org/sp97.pdf>

### Klimagerechte Stadt /Grünflächen:

Umweltbundesamt (2020). Planungsebenen, Planungsräume - Stufen der räumlichen Planung. Abgerufen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/planungsinstrumente/planungsebenen-planungsraeume-stufen-der#bundesebene>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Weißbuch Stadtgrün: Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft. Abgerufen unter: [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/weissbuch-stadtgruen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/weissbuch-stadtgruen.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

## Thema 2: Wohnen:

Statista (2020). Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in den größten Städten in Deutschland von 2009 bis 2019. Abgerufen unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/167163/umfrage/mietentwicklung-in-den-deutschen-grossstaedten/>

Rettich, Stefan; Tastel, Sabine (2020). Die Bodenfrage. Klima, Ökonomie, Gemeinwohl Umweltbundesamt (2020). Wohnfläche. Abgerufen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

Bundeszentrale für politische Bildung (2020). Bevölkerungsentwicklung. Abgerufen unter: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung>

Statista (2020). Anzahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland von 1991 bis 2019. Abgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/156951/umfrage/anzahl-der-einpersonenhaushalte-in-deutschland-seit-1991/>

GfK (2021). Pressemitteilung. Anteil der Singlehaushalte in Deutschland nimmt zu. Abgerufen unter: <https://www.gfk.com/de/presse/Anteil-der-Singlehaushalte-in-Deutschland-nimmt-zu>

Statistisches Bundesamt (2019). Pressemitteilung Nr. 12/2019. Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018. Abgerufen unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/pm\\_StBa\\_wohnen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/pm_StBa_wohnen.pdf?__blob=publicationFile)

Statistisches Bundesamt (2019). Pressekonferenz. Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 - 2018. Abgerufen unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/statement\\_StBa\\_Wohnen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/statement_StBa_Wohnen.pdf?__blob=publicationFile)

## Thema 3:

Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung>

# Impressum

Inhalt erstellt von

Es geht LOS

Glogauer Straße 19

10999 Berlin

team@esgehtlos.org

Für die Themenzuspitzung des Formats und die Erarbeitung der Inhalte des Begleithefts wurden zwischen Herbst 2020 und Frühjahr 2021 mehrere Interviews mit Expert\*innen vom Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW), und den Professuren für Urban Design der TU München, sowie für Stadt-erneuerung und Planungstheorie der Universität Kassel geführt. Die Ergebnisse wurden diesen zur Prüfung und Kommentierung noch einmal vorgelegt. Wir danken den Expert\*innen für die wertvolle Unterstützung.

Vielen Dank an das studentische Projekt Bodenfrage der TU München, Professur Urban Design, für ihren grafischen und beraterischen Input.

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier.

# Tagesplan

- 9:30 Die Videokonferenz ist geöffnet.
- 10:00 Beginn**  
Begrüßung und Einstieg  
ins Thema
- 11:00 Beratung in Kleingruppen**  
(kleine Pause zwischendurch)
- 13:00 Mittagspause**
- 14:00 Rückblick auf den Vormittag**
- 14:15 Beratung in Kleingruppen**
- 15:15 Beratung und Präsentation**  
in der großen Runde
- 16:00 Abschluss Diskussion**  
Ihre Abgeordnete nimmt  
Stellung zu den Ergebnissen
- 16:30 Ende**  
wer möchte, bleibt noch zum  
lockeren Austausch bis 17:00