

WOHNEN, KLIMAGERECHT!

FÜNF ARGUMENTE
WARUM DAS NUR MIT EINER
GEMEINWIRTSCHAFTLICHEN
WOHNRAUMVERSORGUNG
ZU SCHAFFEN IST



/// DEUTSCHE
WOHNEN & CO
ENTEIGNEN

WOHNEN, KLIMAGERECHT!

FÜNF ARGUMENTE
WARUM DAS NUR MIT EINER
GEMEINWIRTSCHAFTLICHEN
WOHNRAUMVERSORGUNG
ZU SCHAFFEN IST



ZUSAMMENFASSUNG

Eine gemeinwirtschaftliche statt profitorientierte Wohnungswirtschaft würde zur Lösung ökologischer und sozialer Probleme beitragen. Derzeit werden soziale und ökologische Fragen durch die Gesetzgebung gegeneinander ausgespielt. Das muss nicht sein, wenn Wohnungen Gemeineigentum sind. Nur so kann die Wohnungswirtschaft verlässlich, effektiv und effizient zu Klimaschutz und Klimagerechtigkeit beitragen.

Wir als Initiative **Deutsche Wohnen & Co enteignen** halten daher fest:

- 1.** Die flächendeckende **energetische Modernisierung** des Wohnungsbestandes ist dringend notwendig, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und Mieter:innen vor explodierenden Nebenkosten zu schützen. Die Kosten dafür dürfen aber nicht die Mieter:innen tragen, sondern die Immobilienwirtschaft muss mit ihren Milliardengewinnen an den Kosten beteiligt werden. Eine gemeinwirtschaftlich organisierte Wohnraumversorgung kann von öffentlichen Gesellschaftern und Mieter:innen darauf verpflichtet werden, ohne Warmmietensteigerung ihre Bestände möglichst schnell zu sanieren.
- 2.** Um die **Energieversorgung** zu sichern, muss schnell von Gas und Öl auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Profitorientierte Wohnungsunternehmen haben daran kein Eigeninteresse. Sie müssen dazu gezwungen, statt wie bisher nur gefördert werden. Eine gemeinwirtschaftliche Wohnwirtschaft hat ein Eigeninteresse an der Umstellung und ist deshalb bei der Vergabe von Fördermitteln vorzuziehen.

3. Um den **Wohnflächenverbrauch** insgesamt zu verringern, brauchen Mieter:innen Preissicherheit. In einer gemeinwirtschaftlichen Organisation der Wohnraumversorgung können warmmietenneutrale Umzüge gewährleistet werden, weil dann kein Interesse an höheren Mieteinnahmen durch Neuvermietung besteht.

4. **Neubau** stellt ein Dilemma dar: Aus ökologischer Sicht ist er ein Problem, denn Ressourcenverbrauch und Neuversiegelung sollten möglichst vermieden werden. Aber in wachsenden Regionen mit mangelnder Wohnraumversorgung müssen trotzdem neue, bezahlbare Wohnungen entstehen. Dem ist durch eine angepasste Stadtentwicklungspolitik zu begegnen: (Warmmietenneutrale) Modernisierung im Bestand sollte Vorrang haben. Wo Neubau notwendig ist, kann er bezahlbar und ökologisch vernünftig nur durch gemeinwirtschaftliche Unternehmen realisiert werden.

5. **Klimafolgenanpassung** ist für profitorientierte Wohnungsunternehmen unwichtig, da sie lediglich ein Kostenfaktor ist, der sich nicht in Form höherer Mieten rechnet. Klimafolgenanpassung muss zudem (mindestens) auf Quartiersebene gedacht werden. Profitorientierte Wohnungsunternehmen sind darauf nicht ausgerichtet.

EINLEITUNG

Die Klimakrise und alle anderen globalen ökologischen Krisen haben ihre Ursache in einer ausbeuterischen Wirtschaftsweise, die unsere Lebensgrundlagen zerstört. Um ein gutes Leben für alle innerhalb der ökologischen Grenzen zu ermöglichen, fordern Wissenschaft und Klimabewegung einen tiefgreifenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umbau. Insbesondere im Bereich Wohnen besteht großer Handlungsbedarf, der durch die soziale Krise des Wohnens - unbezahlbare Mieten, Verdrängung und zunehmende Wohnungslosigkeit - noch verstärkt wird. Als Initiative **Deutsche Wohnen & Co enteignen** wollen wir im Folgenden darlegen, warum eine gemeinwirtschaftliche Organisation der Wohnraumversorgung die beste Antwort auf die soziale, aber auch ökologische Wohnungsfrage ist.

Der Gebäudesektor ist für das Erreichen der Klimaziele von enormer Bedeutung. Die CO₂-Emissionen aus Bau und Nutzung von Gebäuden machen etwa 30 Prozent aller Emissionen in Deutschland aus.¹ Das betrifft den ressourcen- und emissionsintensiven Neubau. Noch stärker ins Gewicht fällt aber die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser im laufenden Gebäudebetrieb. Hier stellt sich vor allem die Frage, wie geheizt wird. Bislang wird in Deutschland vor allem mit Gas (52,1%) und Öl (23,5%) geheizt, die Klimabilanz ist entsprechend verheerend. Jährlich werden rund 150 Millionen Tonnen CO₂ durch das Heizen von Wohngebäuden verursacht.² Wärmepumpen sind selten. Ebenso wenig wird großflächig Solarenergie eingesetzt. Viel Energie geht zudem durch schlechte Gebäudeisolierung verloren. Wenn diese Energie eingespart werden könnte, wäre

¹ Hesse et al. 2016: Sektorale Emissionspfade in Deutschland bis 2050 – Gebäudesektor und Stromverbrauch Privathaushalte.

² Statistisches Bundesamt 2021: Zahl der Woche.

das sowohl positiv für die Klimabilanz als auch für den Geldbeutel der Mieter:innen durch sinkende Nebenkosten.³

Aus Sicht der Initiative **Deutsche Wohnen & Co enteignen** geschieht in diesem Bereich viel zu wenig. Das liegt vor allem daran, dass die meisten Wohnungen im Eigentum profitorientierter Unternehmen oder sogenannter Kleinvermieter:innen sind. Weil Mieter:innen die Kosten für ineffiziente Heizanlagen und schlecht gedämmte Häuser alleine tragen, haben solche Vermietende kein Eigeninteresse daran, ihre Gebäude zu dämmen oder auf alternative, klimaneutrale Heizungsarten umzustellen. Tun sie es doch, dann selten mit der Absicht, Emissionen und Mieten zu senken. Ihnen geht es um den Profit und dieser lässt sich durch eine Doppelstrategie am besten steigern: Einerseits wird möglichst wenig in die Instandhaltung des Gebäudebestands investiert, um die Ausgaben niedrig zu halten. Denn Instandhaltungen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.⁴ Andererseits wird auf Modernisierungen gesetzt. Denn hier können die Kosten auf die Mieter:innen umgelegt und die Mieten dadurch dauerhaft erhöht werden.

Auch deshalb halten die großen profitorientierten Wohnungsunternehmen von einer Mitbestimmung der Mieter:innen nichts. Dabei kennen diese ihre Wohnungen und Häuser am besten. Sie wissen, wo eine zusätzliche Dämmung große Einsparpotentiale birgt, Synergieeffekte erzielt oder neue Heizungsarten gut eingebaut werden können. Ergänzt

³ [Schuhmacher et al. 2023: Mehrfamilienhäuser – Der blinde Fleck der Energiewende.](#)

⁴ Die Studie [Bernt/Holm 2023: Vergesellschaftung senkt die Miete](#); die Studie zeigt, dass die Enteignungskandidaten in Berlin deutlich weniger für Instandhaltung ausgeben als die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.

durch das Wissen von Expert:innen kann die Perspektive der Mieter:innen den Tunnelblick von Hausverwaltung, Stadtplanung und Politik korrigieren, da oftmals die sozialen Auswirkungen der Modernisierung ausgeblendet oder als Nebensache abgetan werden. Die großen Wohnungsunternehmen machen von dem Wissen und der Perspektive der Mieter:innen bewusst keinen Gebrauch. Denn das würde die Einführung von echten Mitbestimmungsformaten bei Sanierungsvorhaben bedeuten, woran sie kein Interesse haben.

Eine soziale und klimaneutrale Wohnraumversorgung ist nur durch gemeinwirtschaftliche Eigentümer:innenschaft zu erreichen, bei der sich die öffentliche Hand, Genossenschaften oder andere kollektive Eigentumsformen wie das Miethäuser Syndikat⁵ in demokratischen Prozessen sowohl sozialen als auch ökologischen Zielen verpflichten. Unter gemeinwirtschaftlicher Eigentümer:innenschaft kann Klimaneutralität schnellstmöglich und möglichst warmmietenneutral angestrebt werden. Statt die Mieten zu erhöhen, ist hier das Ziel, tatsächlich Energie und CO₂ einzusparen. Gemeinwirtschaftlich Vermietende stehen diesem Ziel näher als Profitorientierte, sofern es gesellschaftlich und politisch vereinbart ist und sie sich dem verpflichten, während profitorientierte Unternehmen in solchen Vereinbarungen ein Hindernis für ihre Gewinne sehen. Außerdem spielt bei den Gemeinwohlorientierten das Interesse der Mieter:innen, weniger für Heizenergie bezahlen zu müssen, eine größere bzw. überhaupt eine Rolle. Selbstverständlich unterscheiden sich unterschiedliche gemeinwirtschaftliche Eigentumsformen voneinander. Werden privatrechtlich verfasste⁶ kommunale

⁵ Homepage des [Miethäuser Syndikat](#).

⁶ Die meisten öffentlichen Wohnungsunternehmen sind GmbHs oder Aktiengesellschaften.

Wohnungsunternehmen etwa zur Gewinnabführung an den städtischen Haushalt verpflichtet, treten auch sie unter Renditedruck und soziale und ökologische Ziele in den Hintergrund.

Wir, die Initiative **Deutsche Wohnen & Co enteignen** schlagen daher vor, einen wirklich gemeinwohlorientierten öffentlichen Wohnungsbestand in Berlin aufzubauen, indem für die vergesellschafteten Wohnungen eine Anstalt öffentlichen Rechts gegründet wird. Diese soll mit den Mieten keinen Gewinn machen und sich bei der Bewirtschaftung der Gebäude neben dem Grundsatz der Mieter:innenmitbestimmung⁷ auch dem Grundsatz der Klimagerechtigkeit verpflichten.¹ Bei der zu bezahlenden Entschädigungssumme für die Vergesellschaftung sollte der Sanierungsstand der Gebäude berücksichtigt werden. Für schlecht instandgehaltene und energetisch⁸ ineffiziente Häuser würde dann weniger bezahlt werden.² Zusätzlich ist das von uns vorgeschlagene Modell einer von Mieter:innenräten demokratisch geleiteten AöR den bislang existierenden GmbHs und AGs der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins auch in den Bereichen der Klimagerechtigkeit und der Mieter:innenmitbestimmung vorzuziehen. Denn der Umbau

⁷ Deutsche Wohnen & Co enteignen 2023: Gemeingut Wohnen – Eine Anstalt öffentlichen Rechts für Berlins vergesellschaftete Wohnungsbestände. Zu den Klimapolitischen Aufgaben der AöR insbes. S. 22-25. Vgl. dazu auch den Abschnitt ‚Gemeinwirtschaft und Energiewende‘ in Deutsche Wohnen & Co enteignen 2020: Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft – Lösungen für die Berliner Wohnungskrise, S. 18-19.

⁸ Vgl. den Vorschlag der Initiative für ein Vergesellschaftungsgesetz, Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG), in: Deutsche Wohnen & Co Enteignen 2023: Wie Vergesellschaftung gelingt – Zum Stand der Debatte, S. 175-198, zur Entschädigung insbes. 177.

unserer Häuser in Richtung Klimaneutralität gelingt nur auf soziale, transparente und inklusive Weise durch die demokratische Teilhabe derjenigen, die sie bewohnen. Das Ziel der Klimagerechtigkeit können wir nur gemeinsam erreichen. In dauerhaften Sanierungsbeiräten können Mieter:innen nicht nur ihr Wissen einbringen, sondern auch die Klimagerechtigkeitsperspektive stärker in die Mieter:innenschaft tragen.

Im Folgenden wollen wir in fünf Bereichen zeigen, warum das gemeinwirtschaftliche Eigentum in der Wohnraumversorgung nicht nur die Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten, sondern auch für eine klimafreundliche Wohnraumversorgung ist. Und das nicht nur im Fall der Vergesellschaftung in Berlin, sondern deutschlandweit.

1. ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

28 Prozent der Energie wird in Deutschland von privaten Haushalten verbraucht – überwiegend für das Heizen.⁹ Mieter:innen haben aber keinen Einfluss auf die Art und Effizienz ihrer Heizung oder auf den Dämmzustand des Gebäudes, in dem sie leben.¹⁰ Die steigenden Kosten für schlecht gedämmte Häuser und teure Heizmittel tragen sie trotzdem alleine. Weil das so ist, haben Vermietende kein direktes ökonomisches Eigeninteresse¹¹, ineffiziente oder mit fossilen Energieträgern betriebene Heizungen auszutauschen oder ihre Gebäude besser gegen Wärmeverluste zu schützen. Sie haben häufig nur dann ein Interesse an energetischen Modernisierungsmaßnahmen, wenn sie dadurch die Miete erhöhen können. Das fehlende Eigeninteresse der privaten Immobilienwirtschaft am Austausch von Heizungen oder der Dämmung von Gebäuden zeigt sich in den extrem niedrigen Sanierungsraten. Aktuell wird jährlich nur ca. 1 Prozent des Gebäudebestandes energetisch modernisiert. So lassen sich CO₂-Einsparziele nicht erreichen; dafür wäre eine Sanierungsrate von mindestens 4 Prozent pro Jahr nötig.¹² Energetisch modernisiert wird dort, wo Mietsteigerungspotenziale realisiert werden können und nicht dort, wo die Energieeffizienz am schlechtesten ist. In den Geschäftsberichten großer, börsennotierter

⁹ Umweltbundesamt 2023: [Energieverbrauch privater Haushalte](#).

¹⁰ [Schuhmacher et al. 2023: Mehrfamilienhäuser – Der blinde Fleck der Energiewende](#).

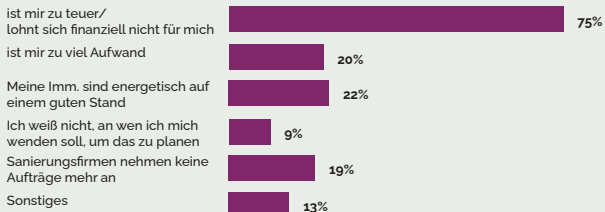
¹¹ Studien zeigen, dass Energieeffizienz bisher bei der Wohnungssuche kaum eine Rolle gespielt hat (zum Beispiel [Weiß et al. 2018: Entscheidungskontexte bei der energetischen Sanierung](#), S.21). Das könnte sich mit steigenden Nebenkosten ändern. Allerdings ist das Interesse von Vermietenden dann unmittelbar mit dem Interesse an einer höherpreisigen Vermietung verknüpft.

¹² [Wuppertal Institut 2020: Zero2035](#).

Immobilienunternehmen wird dies sogar offen als Strategie zur Gewinnsteigerung benannt.¹³

Energetische Sanierung für viele zu teuer

warum kommt eine energetische Sanierung für Sie nicht infrage?



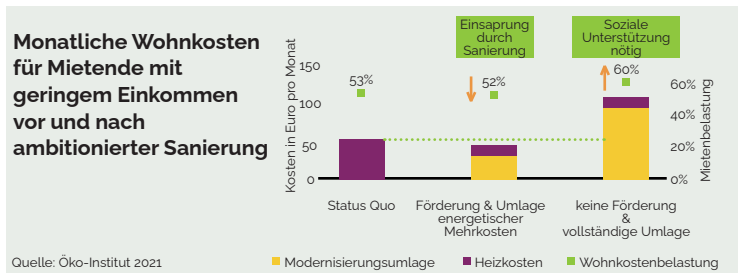
Quelle: Umfrage von ImmoScout24 unter 1204 privaten Vermieter:innen in Deutschland im Januar 2023

Statt private Vermietende einfach zu verpflichten, setzt die Bundesregierung auf ein Anreizsystem. Wer energetisch modernisiert, darf die Investitionskosten dafür auf die Miete umlegen – und zwar dauerhaft, selbst wenn die Kosten abbezahlt sind und ohne nachweisen zu müssen, ob die Sanierung tatsächlich Energie spart. Eine willkommene Gelegenheit für profitorientierte Vermietende, unter dem Deckmantel der ökologischen Aufwertung ihrer Häuser ansonsten geltende Beschränkungen von Mietsteigerung legal zu umgehen. Es gibt zwar Fördergelder, aber weil diese die Umlagemöglichkeit auf die Miete verringern, werden sie von den Vermietenden kaum in Anspruch genommen.¹⁴ Darüber hinaus ist die Förderung nicht an die Verwendung ökologischer Baustoffe gebunden.

¹³ Bonczyk/Trautvetter 2019: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohneinheiten in Berlin im Profil.

¹⁴ Diefenbach et al. 2018: Monitoring der KfW-Programme ‚Energieeffizient Sanieren‘ und ‚Energieeffizient Bauen‘ 2016. Selbstnutzende Eigentümer:innen können dagegen Förderung beantragen, anstatt diejenigen ausreichend zu fördern, die sich die Umrüstung nicht leisten können.

Die politische Regulierung der energetischen Modernisierung erreicht die ökologischen Ziele nicht, da die tatsächliche Energieeinsparung einerseits viel zu gering ist und andererseits sozial nicht verträglich. Denn dort, wo energetisch modernisiert wird, schießen die Mieten in die Höhe. So werden Mieter:innen gegen die energetische Modernisierung aufgebracht. Auch ökologisch funktioniert das Anreizsystem nicht, wie die niedrigen Sanierungsraten zeigen. Zudem ist es so angelegt, dass möglichst teure energetische Sanierungen attraktiv sind und nicht die möglichst energieeffizienten. Die gemeinwirtschaftliche Eigentümer:innenschaft hingegen wäre in der Lage, ökologische und soziale Ziele zu vereinen. Erstens wären energetische Modernisierungen viel einfacher umsetzbar, da es keine finanziellen Anreize bräuchte, sondern einfach den Beschluss der Gesellschafter:innen.¹⁵



Zweitens haben gemeinwirtschaftliche Eigentümer:innen ein Interesse daran, Fördermittel zu nutzen, da ihr Ziel nicht die Mietsteigerung, sondern eine möglichst sozial-verträgliche und

¹⁵ Kommunales Eigentum führt nicht automatisch dazu, dass energetisch saniert wird oder dass dies besonders sozialverträglich geschieht. Aber die Stadtgesellschaft kann sich dafür entscheiden: Mieter:innen können leichter Druck dafür machen und Parlamente können ihre Gesellschafterrolle nutzen, um es durchzusetzen.

energetisch effiziente Sanierung ist. Darüber hinaus können ihnen leichter Vorgaben, etwa über die Verwendung bestimmter Baumaterialien, gemacht werden.

Drittens ermöglicht eine gemeinwirtschaftliche Eigentümer:innenschaft eine verstärkte Mitbestimmung der Mieter:innen. Sie sind es, die wissen, ob ihre Heizung effizient arbeitet und wo Kälte durch Ritzen kriecht. Sie wissen, wie am effizientesten gedämmt werden kann. Die Einbeziehung der Mieter:innen ist also nicht nur möglich, sondern liegt in der Gemeinwirtschaft auch nahe, da so die Ergebnisse der Sanierung verbessert werden. Über Sanierungsbeiräte können sie von der Planung bis zur Umsetzung in den Sanierungsprozess einbezogen werden. So können auch unnötige Härten während der Bauzeit vermieden werden.

In unserem Vorschlag für die Anstalt des öffentlichen Rechts in Berlin können die Kosten für energetische Modernisierungen nicht auf die einzelnen Mieter:innen umgelegt werden. Damit haben die Mieter:innen einen Anreiz, sich für die energetische Modernisierung einzusetzen, um so Heizkosten zu sparen.

Auch die energetische Sanierung eines gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestandes ist mit sehr hohen Kosten verbunden und es ist fraglich, ob diese Kosten alleine aus den Rücklagen der Unternehmen getragen werden können. Es ist deshalb notwendig, die energetische Modernisierung als gesamtgesellschaftliche Aufgabe mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren. Es liegt nahe, dass öffentliche Investitionen dem Gemeinwohl und nicht privaten, profitorientierten Unternehmen zugutekommen sollten.

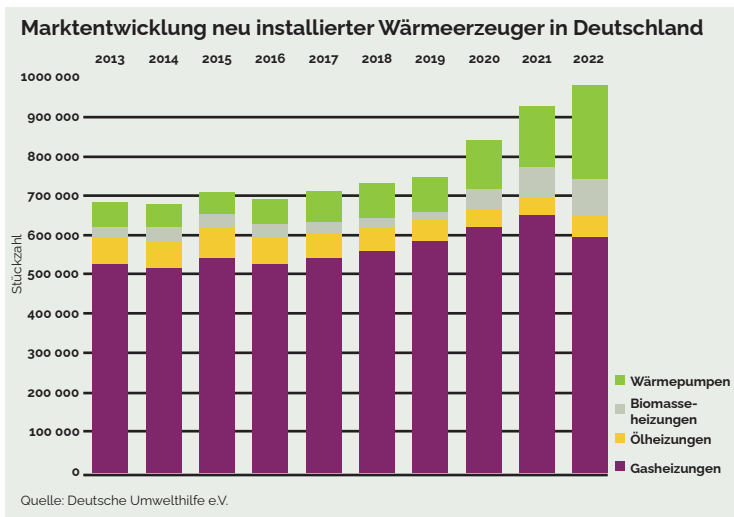
2. ENERGIEVERSORGUNG

Auch auf die Art der Heizung haben Mieter:innen keinen Einfluss, müssen aber die Kosten für explodierende Gas- und Ölpreise zahlen. Private Vermietende haben auch hier kein Eigeninteresse an der Umstellung auf erneuerbare Energien – sie können die Kosten für fossile Energie komplett weitergeben, wenn diese nicht ohnehin von den Mieter:innen direkt an die Energieunternehmen gezahlt werden. Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz sind Eigentümer:innen nunmehr dazu verpflichtet, beim Heizungstausch eine Heizung einzubauen, die zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist wird. Das ist das Ende der Gas- und Ölheizungen. Abgesehen davon, dass durch den Umstieg nur bei ohnehin anstehendem Austausch der Heizungsanlage der CO₂-Ausstoß nicht schnell genug sinkt, ist bisher keinerlei soziale Flankierung der Maßnahme für Mieter:innen vorgesehen, im Gegenteil, die Kosten des Umbaus dürfen mit bis zu zehn Prozent auf die Miete umgelegt werden.¹⁶ Dadurch werden Mieter:innen diese Kosten letztlich allein tragen müssen. Der dringend notwendige Heizungsaustausch wird von der privaten Immobilienwirtschaft außerdem durch Scheindebatten behindert, etwa durch die Behauptung, Wasserstoff könne einfach das vorhandene Gas in den Leitungen ersetzen. Expert:innen sind sich einig, dass auf absehbare Zeit nicht ausreichend Wasserstoff erzeugt werden kann bzw. der Energieaufwand dafür viel zu hoch ist, um den Wohnraum in Deutschland damit zu beheizen.¹⁷

¹⁶ Für eine Kritik des Gesetzesentwurfs vom Juli 2023: [Architects for Future 2013: Offener Brief. Geplantes GEG aus sozialer und ökologischer Sicht unzureichend.](#)

¹⁷ Zum Beispiel [Rosenow 2022: Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review.](#)

Ähnlich wie bei der energetischen Modernisierung kann auch die Umstellung der Energieversorgung unter gemeinwirtschaftliche Eigentümer:innenschaft schneller und sozial gerecht umgesetzt werden. Ohne den Zwang, möglichst hohe Gewinne aus dem bewirtschafteten Wohnungsbestand ziehen zu müssen, kann die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energieträger optimal in die kommunale Wärmeplanung integriert werden. Werden die Kosten nicht auf die einzelnen Mieter:innen umgelegt, können diese von günstigeren Warmmieten durch effizientere Heiztechnologien profitieren und sind in Zukunft nicht mehr den zu erwartenden Preissteigerungen für fossile Energieträger durch weitere Krisen oder steigende CO2-Preise ausgesetzt. Auch im Bereich der Energieversorgung werden hohe öffentliche Investitionen notwendig sein. Unter gemeinwirtschaftlicher Eigentümer:innenschaft kommen diese Investitionen dem Gemeinwohl zugute.



3. WOHNFLÄCHENVERBRAUCH

Ähnlich wie bei der energetischen Modernisierung kann auch die Umstellung der Energieversorgung unter gemeinwirtschaftlicher Eigentümer:innenschaft schneller und sozial gerecht umgesetzt werden. Ohne den Zwang, möglichst hohe Gewinne aus dem bewirtschafteten Wohnungsbestand ziehen zu müssen, kann die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energieträger optimal in die kommunale Wärmeplanung integriert werden. Werden die Kosten nicht auf die einzelnen Mieter:innen umgelegt, können diese von günstigeren Warmmieten durch effizientere Heiztechnologien profitieren und sind in Zukunft nicht mehr den zu erwartenden Preissteigerungen für fossile Energieträger durch weitere Krisen oder steigende CO₂-Preise ausgesetzt. Auch im Bereich der Energieversorgung werden hohe öffentliche Investitionen notwendig sein. Unter gemeinwirtschaftlicher Eigentümer:innenschaft kommen diese Investitionen dem Gemeinwohl zugute.

Ein weiterer wichtiger Schritt für das Gelingen der Wärmewende ist eine angemessenere Nutzung des Wohnraums. In der Fachdebatte wird das als Wohnflächensuffizienz bezeichnet. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in Deutschland seit 1995 von 38 m² auf knapp 50 m² gestiegen.¹⁸ In ländlichen Regionen steigt der Wohnflächenverbrauch immer stärker an. In Städten wie Berlin ist der Wohnraum bei gleichbleibenden Durchschnittswerten immer ungleicher verteilt.¹⁹ Der Anstieg hat bauliche und demografische Gründe: Die durchschnittliche Wohnfläche neu gebauter Wohnungen ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltgröße ist stetig gesunken und wer allein lebt, nutzt

¹⁸ [Umweltbundesamt 2022: Wohnfläche.](#)

¹⁹ [Statistisches Bundesamt 2023: Wohnfläche pro Einwohner in Berlin.](#)

mehr Fläche. Die bisherigen Effizienzgewinne durch energetische Sanierungen im Bestand wurden durch diesen Anstieg der Wohnfläche pro Person fast vollständig aufgehoben.²⁰

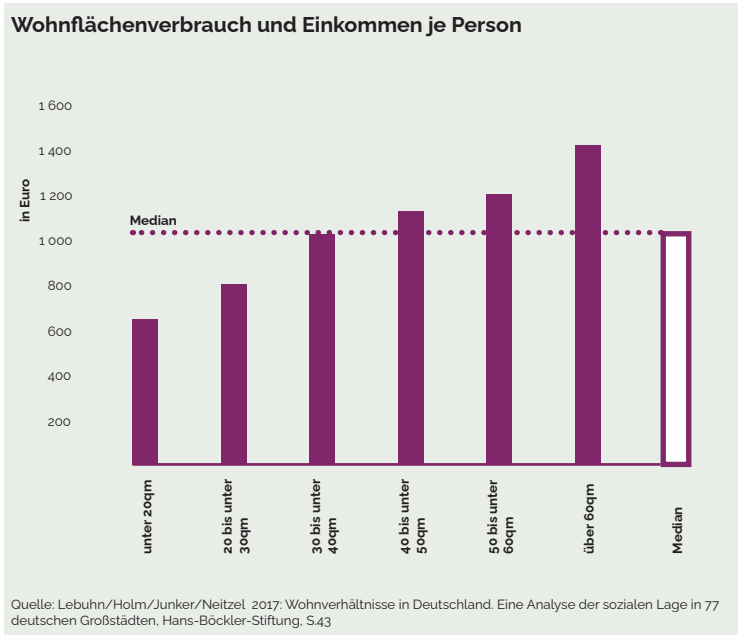
Es gibt viele Ideen zur besseren Nutzung von Wohnraum im Mietsektor.²¹ Manche Menschen wollen z.B. nach einer Trennung oder nach dem Auszug der Kinder in eine kleinere Wohnung umziehen. Oft ist dies aufgrund des angespannten Mietmarktes zu ähnlichen Quadratmeterpreisen im eigenen räumlichen Umfeld nicht möglich. Hier könnten Angebote zum Wohnungstausch helfen. Der Wohnflächenverbrauch kann auch durch eine verstärkte gemeinschaftliche Nutzung von Flächen verringert werden. Beispiele dafür sind gemeinsam genutzte Dachterrassen, Waschküchen, Gemeinschaftsküchen, Lager- und Stauräume, Freizeit- und Hobbyräume oder Werkstätten. Platz kann aber auch gespart werden, wenn bestimmte Räume wie Gäste- oder Arbeitszimmer nur bei Bedarf vorübergehend angemietet werden können. So kann insgesamt Wohnfläche eingespart und gleichzeitig die Wohnqualität für alle erhöht werden, da der tatsächlich nutzbare Raum durch viele dieser Maßnahmen deutlich vergrößert wird.

Derzeit gibt es keine gezielten politischen Maßnahmen zur Verringerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person. Bei renditeorientierten Unternehmen stehen die ökonomischen Anreize einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und der Wohnraumsuffizienz entgegen. So ist zum Beispiel ein mietenneutraler Wohnungstausch etwa zwischen Senior:innen in

²⁰ [Umweltbundesamt 2023: Endenergieverbrauch und -intensität für Raumwärme – private Haushalte.](#)

²¹ Der größte Treiber des Wohnflächenverbrauchs ist das Eigenheim, trotzdem ist auch eine Suffizienzsteigerung im Mietsektor dringend nötig.

zu großen Wohnungen und jungen Familien in zu kleinen Wohnungen für Wohnungsunternehmen unattraktiv, weil bei Neuvermietung die Miete erhöht werden kann. Selbstverständlich wollen Mieter:innen oft in ihrer Nachbarschaft bleiben. Ein großes gemeinwirtschaftliches Segment, innerhalb dessen getauscht werden kann, ermöglicht das. Die von Deutsche Wohnen & Co enteigneten entworfene Anstalt öffentlichen Rechts schafft mit der Vergesellschaftung einen großen, zusammenhängenden Bestand und sieht das Recht auf Wohnungstausch vor, um die Wohnflächensuffizienz zu steigern. Die Finanzierung warmmietenneutraler Umzüge erleichtert den Mieter:innen die Entscheidung. Eine Mietsteigerung bei Neuvermietung ist auszuschließen.



Viele der genannten Modelle zur besseren Nutzung von Wohnraum existieren bereits bei öffentlichen oder gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie bei Genossenschaften im In- und Ausland.²² Einige dieser Organisationen unterstützen z.B. den Wohnungstausch bzw. Umzug innerhalb des eigenen Bestandes bei veränderter Bedarfssituation. Oder sie erreichen Wohnraumsuffizienz durch Regelungen oder Anreize, dass nur ein Zimmer mehr gemietet werden kann, als Personen im Haushalt leben. Insbesondere in der Schweiz gibt es bereits eine Reihe von Erfahrungen mit gemeinwohlorientierten Initiativen, die Wohnraumsuffizienz mit einer Steigerung der Lebensqualität durch Gemeinschaftsflächen und Ähnliches verbinden.²³ Aber auch hierzulande werden gemeinschaftliche Raumnutzungskonzepte in kollektiven Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Hausprojekten bereits seit 50 Jahren erfolgreich praktiziert. Wohnraum in gemeinwirtschaftlichem Eigentum bietet die Chance, sowohl bekannte Modelle bedarfsgerechten, gemeinschaftsorientierten und partizipativen Wohnens jenseits ausbeuterischer Renditeerwartungen umzusetzen, als auch kreative Experimentierräume für nachhaltige Wohnformen von morgen zu eröffnen.

²² Für Beispiele: [Konzeptwerk Neue Ökonomie 2022: Dossier gerechte Wohnraumverteilung](#).

²³ [Neustart Schweiz 2015: Nachbarschaften entwickeln](#).

4. NEUBAU

Einige politische Parteien und die Bau- und Immobilienwirtschaft suchen die Lösung für knappen und teuren Wohnraum einzig im Neubau. So hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Auch viele Kommunen setzen sich solche Neubauziele. Oft ohne zu unterscheiden, wer baut und zu welchem Quadratmeterpreis der Wohnraum geschaffen wird. Mangels verfügbarer Flächen und angesichts extrem gestiegener Baukosten sowie Engpässen in der Bauwirtschaft und neuerdings auch aufgrund von steigenden Zinsen werden diese Ziele regelmäßig verfehlt. Bezahlbarer Wohnraum entsteht ohnehin nur in den seltensten Fällen. Angesichts von Klimakrise und Ressourcenknappheit können wir uns eine solche Politik nicht länger leisten.

Unversiegelter Boden dient als Spielwiese für private Wohnungsmarktakteur:innen und der Verkauf von Boden als schnelle Finanzspritze für Länder und Kommunen. Auf diesen Grundstücken entstehen dann aber oft Luxuswohnungen, die für die meisten Menschen unerschwinglich sind. Aufgrund der hohen Boden- und Baupreise ist es im Neubau in der Regel ohne Förderung nicht möglich, für untere Einkommensschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Neubauten sind zudem von der Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietpreisbremse ausgenommen. Gleichzeitig fließen ihre hohen Mieten in die Berechnung des Mietspiegels ein und ziehen diesen auch für Wohnungen im Bestand nach oben.

Neubauten führen in der Regel zur Versiegelung von Bodenflächen. Durch bebaute, asphaltierte oder anderweitig versiegelte Flächen gehen viele Bodenfunktionen verloren. Regenwasser kann nicht in das Grundwasser versickern,

wodurch die Speicher nicht ausreichend aufgefüllt werden und so die Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen steigt. Gerade in Städten sind unversiegelte Flächen wichtig für die Kühlung bei Hitze und tragen zu einem besseren Mikroklima bei. Die anhaltende Flächenexpansion durch den Bau von Einfamilienhäusern in weniger dicht besiedelten Gebieten ist mit hohen Erschließungs- und Infrastrukturkosten für Kommunen und Steuerzahler:innen verbunden. Die demografische Entwicklung legt nahe, dass statt weiterer Einfamilienhäuser vermehrt attraktive und bezahlbare Wohnungen in gut erschlossenen Gebieten benötigt werden. Dies kann häufig durch Aufstockung oder Umnutzung bestehender Gebäude erreicht werden.

Der Bausektor ist weltweit für die Hälfte des Verbrauchs aller geförderten Rohstoffe verantwortlich und auch in Deutschland mit 321 Millionen Tonnen pro Jahr der größte Ressourcenverbraucher. Gleichzeitig sind Gebäudeabrisse für mehr als 200 Mio. Tonnen Abfall pro Jahr verantwortlich und somit für die Hälfte des jährlichen gesamten Abfallaufkommens. Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 125.000 neue Gebäude errichtet und laut offizieller Statistik rund 14.090 Gebäude abgerissen.²⁵ Deshalb sollte bereits bei der Planung eines Neubaus an die Lebensdauer gedacht werden und dort, wo ein Rückbau unumgänglich ist, auf eine möglichst weitgehende Rückführung der Baumaterialien in den Ressourcenkreislauf geachtet werden.

Dazu trägt auch der Einsatz regenerativer, ökologischer Bauweisen und Baustoffe bei. Allein die weltweite

²⁵ Statistisches Bundesamt 2021: *Bautätigkeit und Wohnungen*. Fachserie 5 Reihe 1. Rund die Hälfte der abgerissenen Gebäude (7.668) stammen aus der Nachkriegszeit (1949-1986).

Zementindustrie emittiert jährlich 2,8 Milliarden Tonnen CO₂. Auch die Umwandlung von Eisenerz zu Stahl und von Bauxit zu Aluminium verursacht 10 Prozent der weltweiten Industrieemissionen. Holz, Lehm, Stroh oder andere nachwachsende Baustoffe sind langlebig und können umweltverträglich recycelt und wiederverwendet werden. Zudem sind sie lokal verfügbar und benötigen keinen hohen Energieaufwand für die aufwändige Bereitstellung oder Herstellung.

Lässt sich also die Wohnungsfrage sozialverträglich und zugleich ökologisch lösen, ohne zwangsläufig zu bauen?

Wohnraum ist deutschlandweit ausreichend vorhanden. Er ist nur räumlich falsch und ungleich verteilt. Der zunehmenden Verstädterung und Landflucht könnte durch eine Stärkung der Daseinsvorsorge und regionalen Entwicklung im ländlichen Raum begegnet werden, um mittelfristig die Nachfrage in den Städten nicht weiter ansteigen zu lassen. Hier setzt auch die Diskussion um einen gut funktionierenden und für alle Einkommensschichten bezahlbaren ÖPNV und Regionalverkehr an, der die Menschen schnell, sicher, umweltfreundlich und komfortabel von ihren Wohnorten in die urbanen Zentren bringt. Ähnliches gilt für den Ausbau der soziokulturellen Infrastruktur im Umland der Städte und im ländlichen Raum. Zudem muss die vorhandene Wohnfläche gerechter und den jeweiligen Lebenssituationen entsprechend genutzt werden (siehe unter 3. zum Wohnflächenverbrauch). Wir sollten unsere gesellschaftlichen Ressourcen, von den öffentlichen Fördergeldern bis zu den knappen Handwerker:innen, hauptsächlich auf die großflächige und sozialverträgliche

Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes konzentrieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch Abriss und anschließender Neubau vermieden werden kann.

In wachsenden Regionen mit Wohnraumknappheit wie Berlin, wo trotzdem neu gebaut werden muss, sollte das durch gemeinwirtschaftliche Akteur:innen geschehen. Denn profitorientierte Wohnungsmarktakteur:innen generieren Wohnraum nur dann, wenn sie Gewinn erzielen können. Von ihnen ist daher kein Beitrag zu einer bezahlbaren und zugleich klimafreundlichen Wohnraumversorgung zu erwarten. Gemeinwirtschaftliche Akteur:innen müssen keinen Profit erwirtschaften und können schon deshalb auch im Neubau niedrigere Mieten anbieten. Für den Neubau bezahlbarer Wohnungen für untere Einkommensschichten benötigen sie bei den derzeitigen Grundstückspreisen und Baukosten allerdings Fördermittel. Auch unter dem Aspekt der Klimagerechtigkeit ist der Neubau durch gemeinwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vorteilhaft. Sie können leichter auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien verpflichtet werden, sei es durch ihre Gesellschafter:innen oder durch das Engagement ihrer (Genossenschafts-)Mitglieder. Langfristig garantiert die gemeinschaftliche Bewirtschaftung eine bessere Instandhaltung und Anpassung an energetische Erfordernisse. Die demokratische Mitbestimmung der Mieter:innen in diesen gemeinwirtschaftlichen Neubauten führt zu mehr Einsatz für den Erhalt der Gebäude oder die Anpassung an Klimawandelfolgen im Wohnumfeld.

5. KLIMAFOLGENANPASSUNG

Auch die Folgen des Klimawandels sind eine Herausforderung für Bausubstanz und Wohnkomfort. Von Jahr zu Jahr werden wir mehr Hitzewellen, Dürreperioden, Starkregen und Extremwetterereignisse erleben. Insbesondere für ältere und vulnerable Gruppen, wie etwa Menschen mit Erkrankungen, kann dies große Herausforderungen und lebensbedrohliche Folgen mit sich bringen. Ein gut gebautes und den Bedürfnissen der Bewohnenden orientiertes Umfeld ist wichtig für den Schutz vor diesen Risiken, wohingegen ein schlechtes die Gefahren und Risiken unnötig erhöht. Das Robert-Koch-Institut meldete bereits von 2018 bis 2020 deutschlandweit 20.000 Hitzetote.²⁷ Um solche Todesfälle in Zukunft zu vermeiden, stehen wir vor der Herausforderung, unsere Wohnungen und unser Wohnumfeld anzupassen.

Dach- und Wohnumfeldbegrünung, Windschneisen, Naherholungsgebiete, gut isolierte Gebäude und weitere Maßnahmen sind Teil der notwendigen Anpassung an das Leben auf einem heißeren Planeten. In vielen Fällen können solche Maßnahmen auch soziale Vorteile mit sich bringen, beispielsweise, wenn Nachbar:innen sich gemeinsam um einen Hofgarten oder andere Begrünungen kümmern. Bei vermietetem Wohnraum im Privatbesitz werden diese Möglichkeiten jedoch meist vernachlässigt. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kann Vermietenden die Lebensqualität der Mieter:innen im Grunde egal sein. Auch eine Wohnung, die sich im Sommer regelmäßig auf über 30° erhitzt, lässt sich in solchen Gegenden profitabel vermieten.

Vergesellschafteter und gemeinwirtschaftlicher Wohnraum hingegen bietet die Chance, die vielfältigen Bedürfnisse der Bewohnenden zu einem zentralen Gestaltungsfaktor des Wohnens und der Nachbarschaft zu machen. Mieter:innen können Probleme melden, gemeinsam Lösungsansätze besprechen und für die Umsetzung geeigneter Lösungen sorgen, die über geeignete Mitbestimmungsstrukturen mit den hausverwaltenden Instanzen besprochen und in die Verwaltungspraxis einfließen können. Darüber hinaus ergibt sich insbesondere bei einer breit angelegten Vergesellschaftung von Wohnraum der Vorteil, dass auch die Quartiersebene für Klimafolgeanpassungen mitgedacht werden kann. Zersplitterte Eigentumsverhältnisse im privatisierten Wohnungsmarkt mit vielen Eigentümer:innen mit kleinen und großen Beständen machen einen sinnvollen und effizienten Umbau ganzer Quartiere hin zu klimaangepassten Nachbarschaften schwierig bis unmöglich. Große, zusammenhängende Bestände der öffentlichen Daseinsvorsorge ermöglichen es, über einzelne Gebäude hinaus zu denken und ganze Quartiere in den Blick zu nehmen.

KLIMAGERECHTES WOHNEN DURCH GEMEINWIRTSCHAFT

Es hat sich gezeigt, dass die profitorientierte Wohnungswirtschaft nicht nur einer sozialen, sondern auch einer ökologischen Wohnraumversorgung im Wege steht. Die Dringlichkeit wachsender sozialer Ungleichheit und die Klimakrise erfordern eine grundlegend andere, gemeinwirtschaftliche Wohnraumversorgung. Nur mit einer gemeinwirtschaftlichen Wohnraumversorgung, in der sich eine Bewirtschaftung der Häuser ohne Renditedruck mit echter Mieter:innenmitbestimmung ergänzen, können energetische Modernisierungen durchgeführt und die Energieversorgung nachhaltig organisiert werden, ohne dass Mieter:innen um ihr Zuhause fürchten müssen. Eine gemeinwirtschaftliche Wohnungswirtschaft bietet auch bessere Möglichkeiten, dem steigenden Wohnflächenverbrauch entgegenzuwirken und ermöglicht einen ökologisch nachhaltigeren Neubau dort, wo er notwendig ist. Große gemeinwirtschaftliche Wohnungsbestände ermöglichen eine bessere Anpassung an die bereits heute spürbaren Folgen des Klimawandels. Der sozial-ökologische Umbau der Wohnungswirtschaft ist eine enorme Aufgabe, die mit hohen Investitionen verbunden ist. Stellen wir uns dieser Aufgabe und sorgen wir dafür, dass diese öffentlichen Investitionen nicht in die Taschen einer profitorientierten Immobilienwirtschaft fließen, sondern in die Verbesserung der Lebensqualität aller.

Die Initiative **Deutsche Wohnen & Co enteignen** freut sich über Mitarbeit, Anregungen und Vernetzung mit weiteren Initiativen. Kontaktiert uns per E-Mail: klimagerecht@dwenteignen.de. Für mehr Information: <https://dwenteignen.de/>

IMPRESSUM

Verfasst und herausgegeben von der Initiative
Deutsche Wohnen & Co enteignen

Erste Auflage: Januar 2023

V.i.s.d.P.: Niklas Stoll
c/o Mietenvolksentscheid
Warschauer Straße 23
10243 Berlin

Cover & Layout: Firdes Firat

