

# **TRANSFORMATION**

## **WORKING PAPER SERIES**

### **Vergesellschaftung aus Postwachstumsperspektive – Sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor und ihre potenzielle Bearbeitung durch Vergesellschaftung und Postwachstumsansätze**

Philipp Lichte



**Europa-Universität  
Flensburg**

| Norbert Elias Center (NEC)

**2025**

**Working Paper #6**



#### Zitiervorschlag

Philipp Lichte (2025), Vergesellschaftung aus Postwachstumsperspektive – Sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor und ihre potenzielle Bearbeitung durch Vergesellschaftung und Postwachstumsansätze, *Transformation Working Paper Series*, No. 6. Norbert Elias Center for Transformation Design & Research, Europa-Universität Flensburg, <https://doi.org/10.18716/ojs/twps/2025.11941>

#### Impressum

**Copyright für diesen Text:** Philipp Lichte

**Redaktion:** Matthias Schmelzer und Maike Böcker

**Satz:** Max Wagner

Alle Working Paper sind frei erhältlich unter  
[www.uni-flensburg.de/nec/working-papers](http://www.uni-flensburg.de/nec/working-papers)

Norbert Elias Center for Transformation Design & Research (NEC)  
Europa-Universität Flensburg  
Auf dem Campus 1  
24943 Flensburg  
Germany  
Tel.: +49 461 805 2871  
[www.uni-flensburg.de/nec](http://www.uni-flensburg.de/nec)

ISSN 3052-2234 (online)



Europa-Universität  
Flensburg

| Norbert Elias Center (NEC)

## **Vergesellschaftung aus Postwachstumperspektive – Sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor und ihre potenzielle Bearbeitung durch Vergesellschaftung und Postwachstumsansätze**

Diese Arbeit untersucht die sozial-ökologischen Krisen im deutschen Wohnsektor und analysiert deren mögliche Bearbeitung durch eine Verbindung von Vergesellschaftungsstrategien und Postwachstumsansätzen. Ausgangspunkt ist die Analyse, dass aktuelle politische Maßnahmen, wie beispielsweise der Neubau, die Mietpreisbremse und energetische Modernisierungen, weder die soziale Wohnraumkrise effektiv entschärfen noch ökologische Zielsetzungen ausreichend voranbringen. Vielmehr verschärfen sie institutionalisierte Zielkonflikte, indem sie soziale und ökologische Probleme auf Kosten der jeweils anderen zu lösen versuchen. Hierzu werden zunächst die sozialen und ökologischen Dynamiken des Wohnsektors sowie deren wechselseitige Verstärkungen herausgearbeitet.

Als zentral für diese Dynamiken wird die kapitalistisch warenförmige Organisationsform von Wohnraum mit ihrer profitorientierten Verwertungslogik und Eigentumsverhältnissen herausgearbeitet. Hierfür wird vor dem theoretischen Hintergrund der Politischen Ökonomie des Wohnens der Einfluss der Finanzialisierung im Wohnsektor auf soziale und ökologische Krisen analysiert. Dem gegenübergestellt werden Formen dekommodifizierter Wohnraumversorgung und ihre Auswirkungen auf soziale und ökologische Krisen.

Anschließend werden Analysen zu strukturellen Wachstumszwängen und Strategien aus den Postwachstumsansätzen diskutiert, um die sozial-ökologischen Krisen im Wohnsektor zu bearbeiten. Dazu gehören Umverteilung, die Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche, Bauen im Bestand, Energiesuffizienz, kollektive Wohnformen und Demokratisierung.

Darauf aufbauend wird die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) als Fallbeispiel untersucht. Das Konzept von DWE wird auf die Potenziale einer Kombination mit Postwachstumsansätzen hin analysiert und die möglichen Auswirkungen dieser Zusammenführung auf sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor überprüft.

Die Arbeit kommt zu dem Schluss, dass die Ergänzung des Vergesellschaftungskonzepts von DWE durch Postwachstumsansätze ein komplementäres Transformationspotenzial entfalten könnte. Auf diese Weise könnten sowohl soziale als auch ökologische Aspekte der aktuellen Krisen vielversprechend bearbeitet werden. Gleichzeitig zeigt die Arbeit, dass dies kein Automatismus wäre, da die demokratischen Entscheidungsstrukturen im Vergesellschaftungskonzept die Ergebnisse der demokratischen Prozesse nicht voraussagen lassen und zudem im Punkt Neubau bisher unterschiedliche Positionen bei DWE und in Postwachstumsansätzen bestehen.

**Author(s):** Philipp Lichte

**Keywords:** Deutsche Wohnen & Co. enteignen, Vergesellschaftung, Degrowth, Sozial-ökologische Krisen, Wohnen, Mieten, Wohnsektor, Suffizienz, Finanzialisierung, Enteignung

## **Socialization from a degrowth perspective – Social-ecological crises in the housing sector and their potential resolution through socialization and degrowth approaches**

This paper examines the socio-ecological crises in the German housing sector and analyzes their potential resolution through a combination of socialization strategies and degrowth approaches. The starting point is the observation that current political measures, such as new construction, the so called Mietpreisbremse, and energy-efficient modernization, neither effectively alleviate the housing crisis nor sufficiently advance ecological goals. Instead, they exacerbate institutionalized goal conflicts by attempting to solve social and ecological problems at the expense of one another. To address this, the paper first elaborates on the social and ecological dynamics of the housing sector and their mutual reinforcement.

Central to these dynamics is the commodified, profit-oriented organization of housing under capitalist property relations. Against the theoretical backdrop of the political economy of housing, the paper analyzes the influence of financialization in the housing sector on social and ecological crises. This is contrasted with forms of decommodified housing provision and their impacts on these crises.

The paper then discusses structural growth imperatives and strategies from degrowth approaches that aim to address socio-ecological crises in the housing sector. These include redistribution, the reduction of per-capita living space, building within existing structures, energy sufficiency, collective housing models, and democratization.

Building on this, the initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) is examined as a case study. The DWE concept is analyzed in terms of its potential for combination with degrowth strategies and the possible effects of this synthesis on socio-ecological crises in the housing sector.

The paper concludes that complementing the socialization concept of DWE with degrowth approaches could unfold a complementary transformative potential. In this way, both social and ecological aspects of the current crises could be addressed more effectively. At the same time, the paper emphasizes that such outcomes are not automatic, since the democratic decision-making structures inherent in the socialization concept do not allow for results of democratic processes to be predicted, and moreover there are currently differing positions on the need for new construction between DWE and degrowth approaches.

**Author(s):** Philipp Lichte

**Keywords:** Deutsche Wohnen & Co. enteignen, socialization, degrowth, socio-ecological crises, housing, rents, housing sector, sufficiency, financialization, expropriation

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	7
1. Einleitung .....	8
2. Soziale, ökologische – sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor .....	11
2.1 Soziale Krisen im Wohnsektor .....	11
2.1.1 Aktuell genutzte Instrumente gegen soziale Krisen im Wohnsektor.....	18
2.2 Ökologische Krisen im Wohnsektor .....	23
2.2.1 Energetische Modernisierungen .....	26
2.2.2 Pro-Kopf-Wohnfläche / Unterbelegung .....	32
2.3 Der Einfluss von Eigentumsformen auf sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor.....	37
2.3.1 Politische Ökonomie des Wohnens .....	37
2.3.2 Historische Entwicklung.....	39
2.3.3 Finanzialisierung im Wohnsektor und ihr Einfluss auf soziale und ökologische Krisen .....	40
2.3.4 Auswirkungen dekommodifizierter Wohnungsversorgung auf sozial-ökologische Krisen .....	46
3. Postwachstumsansätze im Bereich Wohnen .....	51
3.1 Postwachstum – Eine Einführung.....	51
3.2 Wohnen/Stadt und Postwachstum.....	55
3.2.1 Reduktion Pro-Kopf-Wohnfläche.....	57
3.2.2 Bauen im Bestand.....	63
3.2.3 Energiesuffizienz .....	65
3.2.4 Energetische Modernisierungen & Erneuerbare Energie .....	67
3.2.5 Soziale Aspekte der Postwachstumsstrategien .....	69
4. Deutsche Wohnen & Co enteignen – Ein Schritt zu sozial-ökologischem Wohnraum?.....	72
4.1 Vergesellschaftung nach DWE .....	73
4.2 Soziale Dimension der Vergesellschaftung .....	78

4.3 Ökologische Dimension der Vergesellschaftung .....	84
5. Fazit.....	95
Literaturverzeichnis.....	100

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
DWE	Deutsche Wohnen & Co enteignen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhaus
GG	Grundgesetz
LWU	Landeseigene Wohnungsunternehmen
Mio.	Millionen
Mt	Megatonnen
NHW	Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WBS	Wohnberechtigungsschein

## 1. Einleitung

Über vier Millionen Haushalte leben in Wohnungen, die für sie zu teuer sind<sup>1</sup> (Holm, Regnault et al., 2021, S. 144). Und dieser Wert bezieht sich nur auf deutsche Großstädte (Holm, Regnault et al., 2021, S. 144). Als Strategie gegen dieses zu geringe Angebot an leistbarem Wohnraum setzen viele Kommunen, Länder und der Bund auf verstärkten Neubau (Arendt et al., 2023, S. 123). Dabei werden neu gebaute Wohnungen häufig für über 10 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete angeboten und sind somit für Menschen mit niedrigen und auch mittleren Einkommen kaum bezahlbar (Waltersbach, 2022, S. 214). So stiegen die Preise bei Neuvermietungen zwischen 2017 und 2021 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner\*innen um 5,5 % jährlich (Waltersbach, 2022, S. 216). Dabei verdoppelte sich die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten landesweit im letzten Jahrzehnt nahezu auf etwas über 300.000 (Waltersbach, 2022, S. 214).

Durch den Neubau dieser Wohnungen werden mehrere Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht (Fuhrhop, 2023, S. 45–46). Allein das politische Ziel, den Neubau auf 400.000 Wohneinheiten pro Jahr zu steigern, würde zusätzlich mindestens so viele CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen, wie die Bundesregierung sich als Ziel gesetzt hat, im Gebäudesektor pro Jahr einzusparen (Fuhrhop, 2023, S. 45–46). Einsparungen im Gebäudesektor sind dringend notwendig, um die Klimakrise einzudämmen, da er mit ca. 30 % einen hohen Anteil an den CO<sub>2</sub>-Emissionen hat (Arendt et al., 2023, S. 118). Diese Emissionen werden vor allem durch Wärmeenergie im Gebäudesektor verursacht, die mindestens 35 % des bundesweiten Energiebedarfs ausmachen (Arendt et al., 2023, S. 118). Dem versuchten die letzten Bundesregierungen vor allem durch energetische Modernisierungen von Gebäuden zu begegnen und konnten so den Endenergiebedarf für Raumwärme pro Quadratmeter zwischen 2008 und 2023 bei witterungsbereinigter Berechnung um 20 % senken (Umweltbundesamt, 2025a). Dennoch lag der absolute Endenergieverbrauch von Haushalten 2023 bei einem ähnlichen Wert wie 1990 (Umweltbundesamt, 2025a).

Gleichzeitig führen energetische Modernisierungen aktuell häufig zu Mietsteigerungen und Verdrängung (Arendt et al., 2023, S. 120). Das liegt an deren gesetzlicher Ausgestaltung, die es erlaubt, einen Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen (Arendt et al., 2023, S. 120). Ein weiterer Grund ist, dass Wohnen in Deutschland kapitalistisch und warenförmig organisiert ist und so Eigentümer\*innen von Wohnraum über die Miete Gewinn erwirtschaften können (Pallaver, 2019, S. 16). So gibt es im Wohnsektor Akteur\*innen, für die Wohnraum nur ein Mittel zum Zweck der Gewinnmaximierung ist und energetische Sanierungen ein Instrument, um diese Maximierung zu erreichen (Heeg, 2022, S. 201–202).

Diese Beispiele machen bereits deutlich, dass zwischen den sozialen und ökologischen Krisen im Wohnsektor und den derzeitigen Strategien zu ihrer Bearbeitung Zusammenhänge und Wechselwirkungen

---

<sup>1</sup> Als zu teuer werden hier Wohnungen betrachtet, für deren Warmmiete die Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens zahlen müssen.



bestehen (Vollmer & Michel, 2020, S. 163). Diese aufzuzeigen und eine sozial-ökologische Transformationsperspektive für die Wohnraumversorgung zu entwickeln, ist vor dem Hintergrund der Klimakrise und der sich zuspitzenden sozialen Krisen dringend notwendig (Arendt et al., 2023, S. 132). Aus der Postwachstumsbewegung heraus kommen Vorschläge für eine solche sozial-ökologische Transformation des Wohnsektors und Analysen, die das Zusammenspiel sozialer und ökologischer Krisen darin betrachten (Bohnenberger, 2021, S. 172–173). Postwachstum zeigt Zusammenhänge zwischen dem kapitalistischen Wachstumszwang und ökologischen sowie sozialen Krisen auf (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 162). Ein Beispiel aus dem Wohnsektor ist die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche durch Neubau, die modernisierungsbedingte Effizienzgewinne durch Mehrkonsum ausgleicht und gleichzeitig zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führt (Bohnenberger, 2021, S. 172–173). Vorschläge aus dem Postwachstum, die versuchen soziale Bedürfnisse unter Einhaltung einer langfristig stabilen ökologischen Sphäre zu befriedigen, finden zur Bearbeitung der sozial-ökologischen Krisen im Wohnsektor bisher aber kaum Anwendung (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 143). Da die Postwachstumsbewegung grundlegende Kritik daran übt, dass gesellschaftliches Handeln und damit auch Wohnraumbewirtschaftung an Wachstum ausgerichtet ist, bräuchte es zuerst eine Gegenhegemonie gegen die aktuell dominierende Markt- und Wachstumsorientierung, um Postwachstumsideen in größerem Maß umsetzen zu können (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 108).

Der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) ist es gelungen, in einem Volksentscheid eine Mehrheit gegen wachstums- und profitorientierte Wohnungsbewirtschaftung zu erzielen (Hoffrogge, 2022, S. 11). Sie fordert die Vergesellschaftung von Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, die einen Bestand von 3.000 oder mehr Wohnungen in Berlin besitzen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 31–32). Die vergesellschafteten Wohnungen sollen unter gemeinwirtschaftlichen Kriterien bewirtschaftet werden, was soziale und ökologische Kriterien einschließt (DWE, 2023a, S. 6). Dadurch, dass die Wohnungen der Wachstums- und Profitlogik entzogen und in eine gemeinwirtschaftliche Form übertragen werden sollen, bietet sich ein Rahmen, der in seiner Ausrichtung gut zu Postwachstumsprinzipien passen könnte. Damit könnte sich die Gelegenheit ergeben, eine konsequente sozial-ökologische Transformationsperspektive, wie sie von Postwachstumsvertreter\*innen eingenommen wird, in die Praxis zu tragen. Wie weit ein Zusammenbringen der Vergesellschaftungsperspektive von DWE und Postwachstumsansätzen fruchtbar sein könnte oder wo Konfliktpotenzial bestünde und welche Auswirkungen dadurch auf die sozialen und ökologischen Krisen im Wohnsektor erreicht werden könnte, steht noch zur Debatte. Damit soll sich diese Arbeit unter folgender Fragestellung befassen:

Inwiefern können soziale und ökologische Krisen im Wohnsektor und ihre Ursachen mithilfe von Postwachstumsansätzen im Rahmen der Vergesellschaftungsstrategie von DWE bearbeitet werden?

Für die Postwachstumsdebatten, deren Beiträge bisher nur wenig Anwendung finden, kann die Beantwortung dieser Frage hilfreich sein, um mögliche Ansatzpunkte für Synergien oder kontroverse Auseinandersetzungen mit DWE zu identifizieren. Für die Gestaltung einer gemeinwirtschaftlichen Wohnraumversorgung sind konstruktive Beiträge zur nicht nur sozialen sondern auch ökologischen Ausrichtung relevant, zumal DWE eher in sozialpolitischen Mietenbewegungen wurzelt. Wie der vergesellschaftete Wohnungsbestand ökologisch gestaltet werden könnte, war bis vor kurzem eine von DWE nur wenig beleuchtete Frage. Deshalb sollte der Fokus dieser Arbeit vor allem auf einer möglichen Ergänzung des DWE-Konzeptes durch Postwachstumsansätze liegen. Während der Erstellung dieser Arbeit veröffentlichte DWE eine Broschüre, die sich explizit mit klimagerechtem Wohnen beschäftigt (DWE, 2023c). Daraufhin wurde der Fokus dieser Arbeit darum ergänzt, die von DWE erbrachten Vorschläge auf ihre Wirkung und Vereinbarkeit mit Postwachstumsprinzipien hin zu beleuchten. Die Methode der Arbeit ist keine Berechnung von quantifizierten Auswirkungen, sondern eine literaturbasierte theoretische Analyse.

Dafür werden im zweiten Kapitel zunächst soziale Krisen im Wohnsektor und die bisher meist angewandten politischen Strategien zu ihrer Eindämmung sowie deren Problematiken beschrieben. Hier werden erste Bezüge zu ökologischen Krisen sichtbar, die im Folgenden aufgezeigt werden. Auch hier werden einige der aktuellen Bearbeitungsstrategien und deren Folgen benannt. Dadurch wird aufgezeigt, dass es sich um sozial-ökologische Krisen statt um unabhängige soziale und ökologische Krisen handelt. Im Anschluss wird der Einfluss von Eigentum auf diese sozial-ökologischen Krisen dargestellt. Dafür wird eine kurze historische Hinleitung zu den aktuellen Eigentumsstrukturen rund um finanzialisierte Wohnungsunternehmen erbracht. Deren strukturell begründeter Einfluss auf sozial-ökologische Krisen wird darauffolgend dargelegt. Dieser Fokus ist begründet durch ihre Relevanz für besonders angespannte Wohnsektoren und ihre Adressierung durch DWE. Ihnen gegenübergestellt werden die Auswirkungen kollektiver Eigentumsformen. Innerhalb dieses zweiten Kapitels wird immer wieder ein spezifischer Blick auf die Situation in Berlin geworfen, weil diese für die Vergesellschaftung und das vierte Kapitel besonders relevant ist. Im dritten Kapitel werden Postwachstumskonzepte für eine sozial-ökologische Gestaltung des Wohnsektors ausgeführt. Nach einer kurzen allgemeinen Postwachstumseinführung werden die zentralen Postwachstumsaspekte für den Wohnsektor und deren potenzielle Auswirkungen vorgestellt. Das vierte Kapitel beginnt mit einem Überblick über die Kampagne von DWE und ihre grundlegende Forderung. Danach folgen in Parallelität zum zweiten Kapitel die soziale und ökologische Dimension der Vorschläge von DWE. In diesen Abschnitten werden jeweils entsprechende zentrale Ideen für die Gestaltung des vergesellschafteten Wohnungsbestandes von DWE aufgezeigt. Aus Postwachstumsperspektive werden ihre potenziellen Auswirkungen auf sozial-ökologische Krisen analysiert und darauf befragt, ob sie postwachstumskompatibel sind. Die zusammengefassten Ergebnisse der Arbeit und die Beantwortung der Forschungsfrage sind im Fazit zu finden.

## 2. Soziale, ökologische – sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor

Im folgenden Kapitel werden zunächst die sozialen Krisen im Wohnsektor und aktuelle Strategien zu ihrer Bearbeitung dargelegt. Daraufhin folgen die ökologischen Krisen im Wohnsektor und die entsprechenden Strategien ihrer Bearbeitung. In beiden Unterkapiteln werden Verbindungen gezogen, die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Krisen aufzeigen. Daran anschließend wird in einem dritten Abschnitt die Rolle von Eigentum und der Warenform von Wohnen in diesen sozial-ökologischen Krisen thematisiert. Dafür werden die Auswirkungen finanziialisierter und kollektiver Eigentumsformen miteinander kontrastiert.

### 2.1 Soziale Krisen im Wohnsektor

Wohnen wird in den letzten Jahren sowohl unter Wissenschaftler\*innen immer wieder als „die Soziale Frage in Deutschland schlechthin“ (Butterwegge, 2021, S. 205) oder „die soziale Frage unserer Zeit“ (Ahlert et al., 2018, S. 214) beschrieben, als auch in der Öffentlichkeit, den Medien und der Politik als ein Thema wahrgenommen, dem eine zunehmende Brisanz zugeschrieben wird (Waltersbach, 2022, S. 213). Als dringliche Aspekte der Wohnungsfrage werden vor allem steigende Preise von Immobilien sowie von Mietkosten, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die regionalen Unterschiede dieser Entwicklungen und damit einhergehender Perspektiven und die Entwicklung der Wohnungswirtschaft thematisiert (Waltersbach, 2022, S. 213).

Als Indikator für eine sich ent- oder anspannende Situation im Wohnsektor führt Matthias Waltersbach (2022, S. 216) die Differenz der Angebotsmieten, also derer, die bei einer Neu- oder Wiedervermietung veranschlagt werden, von den Bestandsmieten an. Eine hohe Differenz spreche dafür, dass Mietende Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden, wodurch Vermietende höhere Mietpreise bei Neu- und Wiedervermietungen verlangen könnten. Er schlussfolgert daher, dass die Abweichung der Vermietungsmieten umso höher ist, je größer der jeweilige Wohnsektor unter Druck steht (Waltersbach, 2022, S. 216). Im Jahr 2021 lag die Durchschnittliche Nettokaltmiete von Mietwohnungen in Deutschland bei 7 €/m<sup>2</sup>, während die Neu- und Wiedervermietungsmieten im Durchschnitt bei 9,16 €/m<sup>2</sup> lagen (Waltersbach, 2022, S. 215). Die Differenz dieser Werte lag im Jahr 2006, vor der globalen Finanz- und Immobilienkrise, pro Quadratmeter bei 1,18 €, sank dann bis 2010, nach dem Höhepunkt dieser Krise, auf einen Wert von 0,97 € und stieg seitdem auf Werte von 2,11 € im Jahr 2018 und 2,16 € im Jahr 2021 (Waltersbach, 2022, S. 216). Bei der Betrachtung dieser Werte sollte bedacht werden, dass Bestandsmieten in Wohnsektoren unter Druck ebenfalls steigen, wodurch die Differenz der Bestands- und Vermietungsmieten beeinflusst werden und diese Differenz keine Aussage über die generelle Preissteigerung trifft (Waltersbach, 2022, S. 216). Dennoch zeigt die Entwicklung selbst im nationalen Durchschnitt eine deutliche Anspannung des Wohnsektors. In diesen nationalen Durchschnittswerten werden jedoch regional sehr unterschiedliche Werte zusammengefasst. So stehen besonders Großstädte mit Differenzen zwischen Bestands- und Vermietungsmieten pro Quadratmeter von beispielsweise 6,04 € in



München, 4,29 € in Frankfurt oder 3,69 € in Berlin einem Groß an Regionen gegenüber, in denen der Differenzwert zwischen 1 und 2 € liegt (Waltersbach, 2022, S. 216).

Regionale Unterschiede in Bezug auf Preissteigerungen und die Anspannung des Wohnsektors werden auch in der alleinigen Betrachtung der Neu- und Wiedervermietungsmieten der letzten Jahre deutlich (Waltersbach, 2022, S. 216). Die Steigerung der Vermietungsmieten in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnenden lag zwischen 2017 und 2021, und damit vor der aktuell erhöhten Inflation, bei 5,5 % pro Jahr und überstieg die Steigerung in anderen Regionen Deutschlands, die zwischen 2 und 3 % lag, deutlich (Waltersbach, 2022, S. 215–216). Unter anderem, weil Mietpreise nicht jährlich flächendeckend, sondern nur alle 4 Jahre im Mikrozensus erhoben werden, werden zur Mietpreisbetrachtung auch leichter zugängliche Angebotsmieten betrachtet, die zwar nicht gleichbedeutend mit realisierten Vermietungsmieten sind, an denen sich aber Tendenzen beobachten lassen. In Berlin beispielsweise erhöhten sich die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2019 um ca. 100 %. Sie verdoppelten sich also innerhalb von 10 Jahren (Tügel & Arps, 2022, S. 2). Auch im Vergleich der Bestandsmieten werden Unterschiede zwischen den urbanen und ländlichen Räumen sichtbar. So zahlten im Jahr 2019 37 % der Haushalte in kreisfreien Großstädten (> 100.000 Einwohnende) Nettokaltmieten von 8 €/m<sup>2</sup> oder mehr, während es in städtischen Kreisen 24 % und in zwei ländlichen Landkreisen 13 bzw. 11 % der Haushalte waren (Waltersbach, 2022, S. 215). Bei niedrigeren Nettokaltmieten von unter 5 €/m<sup>2</sup> dreht sich dieses Bild um: In kreisfreien Großstädten zahlen nur 14 % und in ländlichen Kreisen fast 40 % der Haushalte solche Mietpreise (Waltersbach, 2022, S. 215).

Steigende Preise innerhalb von Großstädten wirken sich, in abgeschwächter Form, zwar auch auf das Umland aus, wie es beispielsweise Felix Kolb (2023, S. 19–20) für das Leipziger Umland festgestellt hat. Dennoch werden die Wohnungsfrage und die Schwierigkeit der Versorgung mit angemessenem Wohnraum häufig als Themen der großen Städte betrachtet und in Zusammenhang mit dem Zuzug dorthin gesetzt (Kronauer, 2022, S. 189). Auch Waltersbach (2022, S. 214) nennt das Bevölkerungswachstum der kreisfreien Städte, das zwischen 2010 und 2019 bei über 7 % lag, als Auslöser für dortigen Wohnungsmangel und ein Wohnungsüberangebot in ländlichen Räumen. Auch das Netzwerk Ressourcenwende benennt diesen Zusammenhang, und führt als Ursachen dafür Faktoren in ländlichen Regionen, wie Arbeitsplatzmangel, vernachlässigte Infrastruktur und eine unzureichende Versorgung mit Alltagsgütern an (Netzwerk Ressourcenwende, 2022, S. 5).

Unabhängig der Argumentation für mögliche Ursachen, lassen sich für viele deutsche Großstädte steigende Preise, nicht nur bei den Mieten, sondern auch bei den Immobilien, feststellen. Besonders ausgeprägt sind die steigenden Immobilienpreise in den drei größten deutschen Städten Berlin, Hamburg und München, wo sie sich zwischen 2010 und 2020 um 90 % erhöht haben (Baldenius et al., 2020, S. 203). Dass diese Steigerung extrem hoch ist, wird unter anderem im internationalen Vergleich deutlich: Lediglich in Oslo, Sydney, Busan und in einigen Städten der Türkei sind die Immobilienpreise in diesem

Zeitraum schneller gestiegen (Baldenius et al., 2020, S. 203). Der Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2021, S. 331) stellt fest, dass die Immobilienpreise in den TOP-7-Großstädten<sup>2</sup> am stärksten steigen. Dabei wird für den Zeitraum von 2015 und 2020 zwischen Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert. Preise für Eigentumswohnungen stiegen in dieser Zeit mit 59 % noch etwas stärker als die für Ein- und Zweifamilienhäusern mit 55 % (Bundesregierung, 2021, S. 331).

Positive Auswirkungen haben diese Preissteigerungen vor allem für Eigentümer\*innen von Immobilien, während Mieter\*innen und Menschen, die eine Immobilie erwerben möchten, auf negative Weisen davon betroffen sind (Baldenius et al., 2020, S. 215). So betrugen beispielsweise die Kapitalgewinne von Eigentümer\*innen 2018 insgesamt 530 Milliarden Euro (Baldenius et al., 2020, S. 210). In Deutschland lag die Eigentumsquote<sup>3</sup> 2022 allerdings auf einem europäischen Niedrigwert von 42 %, was auf eine starke Vermögenskonzentration hinweist und die Konzentration der genannten Gewinne in oberen Einkommensgruppen anzeigt (Butterwegge, 2021, S. 206; Statistisches Bundesamt, 2023b). Haushalte in der unteren Hälfte der Vermögensverteilung profitierten kaum von diesen Kapitalgewinnen, da die Eigentumsquote in dieser Gruppe so gering ist (Baldenius et al., 2020, S. 212). Durch die steigenden Immobilienpreise haben Haushalte, die bisher kein Wohneigentum besitzen, sinkende Möglichkeiten, diese Situation zu verändern und sich aktiv zu entscheiden, ob sie in Eigentum oder zur Miete wohnen möchten (Heeg, 2021, S. 98).

Wie an der Eigentumsquote abzulesen, wohnen aktuell bereits über die Hälfte der ca. 40 Millionen Haushalte in Deutschland zur Miete (Schumacher et al., 2023, S. 7). Auch diese Zahlen variieren regional teils sehr stark. In Großstädten ist der Anteil der mietenden Haushalte deutlich höher als im Schnitt und findet in Leipzig und Berlin mit ca. 85 % eine nationale Spitze, die auch im europäischen Vergleich nur von Zürich überboten wird (Gerrard et al., 2023, S. 14). Die Wohnverhältnisse sind dabei stark durch das Einkommen geprägt (Schumacher et al., 2023, S. 12). Im untersten Einkommenszehntel wohnen fast 90 % der Haushalte zur Miete (Schumacher et al., 2023, S. 7). In diesem Einkommenszehntel wohnen außerdem 81 % der Haushalte in Mehrfamilienhäusern, und nur 15 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern, während im obersten Einkommenszehntel 34 % in Mehrfamilienhäusern und 65 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben (Schumacher et al., 2023, S. 12). In der Summe wohnen etwa 21,7 Millionen Haushalte in Mehrfamilienhäusern, was ca. 53 % der gesamten Haushalte bedeutet (Schumacher et al., 2023, S. 12). Mehr als 82 % von ihnen wohnen zur Miete (Schumacher et al., 2023, S. 12). Und etwa 50 % aller Haushalte in Mehrfamilienhäusern finden sich im unteren Einkommensdrittel, wovon 85 % zu Miete wohnen (Schumacher et al., 2023, S. 12). Die Haushalte arbeitsloser Menschen, von denen es

<sup>2</sup> Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf

<sup>3</sup> „Die Eigentumsquote bezieht sich auf die Haushaltsebene. Sie bezeichnet den Anteil der Eigentümerhaushalte in selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden an allen Haushalten in bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.“ (Statistisches Bundesamt, 2023b)

insgesamt 1,7 Millionen gibt, wohnen zu 80 % in Mehrfamilienhäusern und von ihnen 97 % zur Miete (Schumacher et al., 2023, S. 14). Holm, Regnault et al. (2021, S. 13) stellten bei einer Untersuchung der Wohnverhältnisse in deutschen Großstädten zudem fest, dass dort der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund, die zur Miete wohnen, zehn Prozentpunkte höher ist als in der Gruppe ohne Migrationshintergrund.

Zudem leben diese Haushalte mit Migrationshintergrund zu einem geringeren Anteil in Neubauten (Holm, Regnault et al., 2021, S. 13) und generell in Wohnraum von eher geringerer Qualität (Bundesregierung, 2021, S. 334). Auch Haushalte mit wenig Einkommen leben häufiger in älteren Mehrfamilienhäusern, während Haushalte mit einem Einkommen über 140 % des Medians zu über 50 %, in hochwertigem Neubau wohnen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 13; Schumacher et al., 2023, S. 12). Dass intersektionale Kategorien hinsichtlich der Abwertung und Diskriminierung von Bevölkerungsgruppen auch im Wohnungsmarkt wirken, zeigt sich neben den genannten Aspekten auch darin, dass Frauen aufgrund zeitlich und finanziell begrenzter Ressourcen ebenfalls besonders von der Wohnungskrise betroffen sind (Rupp, 2021, S. 35). Vor diesem Hintergrund konstatiert Susanne Heeg (2021, S. 98), dass die Wohnungskrise nicht allgemein gilt, sondern spezifische Bevölkerungsgruppen deutlich stärker trifft. Vor allem sind innerhalb der Gruppe der Mietenden diejenigen betroffen, die durch Faktoren wie geringes Einkommen besonders benachteiligt sind. Besonders der Umstand, dass arme Menschen schon aktuell in qualitativ schlechten Wohnungen leben, sei aber laut Ahlert et al. (2018, S. 209) in der Öffentlichkeit und Debatten häufig nicht präsent.

Baldenius et al. (2020, S. 215) zeigen, dass untere Einkommensgruppen von steigenden Mieten besonders betroffen sind. Darüber führen sie aus, dass Mieten zwischen 2007 und 2017 in den Stadtgebieten überproportional gestiegen sind, in denen zu Beginn niedrige Mietpreise und Einkommensgruppen zu finden waren. Auch dieser Effekt des Aufholens ehemals günstigerer Stadtviertel tritt stärker in Großstädten und in besonderem Maß in Berlin, Hamburg und München auf (Baldenius et al., 2020, S. 215). Neben der lokal unterschiedlichen Preissteigerung spielt hierbei auch eine Rolle, dass die durchschnittlichen Realeinkommen zwar gestiegen sind, die Einkommensungleichheit aber ebenfalls gestiegen ist, stärker als die Mietungleichheit variiert und von dieser Entwicklung besonders einkommensschwache Gruppen weniger profitieren (Bundesregierung, 2021, S. 327; Waltersbach, 2022, S. 213). Für die 20 % der Haushalte mit dem niedrigsten Einkommen stieg die Mietbelastung<sup>4</sup> somit zwischen 1993 und 2013 um 30 %, während sie für das oberste Zehntel sogar sank (Baldenius et al., 2020, S. 216).

Mietbelastungen bis zu einem Wert von 30 % gelten als leistbare Mieten und der Wohnsektor als umso angespannter, je mehr Haushalte diesen Wert überschreiten (Dietrich, 2022, S. 95–96). Holm, Regnault et al. (2021, S. 12) stellen in ihrer Studie fest, dass in Großstädten 49,2 % der Mieter\*innenhaushalte

---

<sup>4</sup> „Das Verhältnis der Mietausgaben zum Haushaltsnettoeinkommen wird als Mietbelastung bezeichnet.“ (Waltersbach 2022, S. 215)



und damit mehr als 4,1 Millionen Haushalte mehr als diese 30 % ihres Einkommens für ihre Miete zahlen. 26 %, also ca. 2,2 Millionen, der Mieter\*innenaushalte in Großstädten, zahlen für ihre Warmmiete sogar über 40 % ihres Einkommens und 11,9 % und damit 1 Million Haushalte zahlt mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Warmmiete (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12). Auch in dieser Betrachtungsweise betrifft die angespannte Situation im Wohnsektor vor allem Haushalte mit geringem Einkommen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12). Bei einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle<sup>5</sup> sind 91,6 % der Haushalte von einer Mietbelastung von mehr als 30 % betroffen, was bedeutet, dass nur knapp 10 % dieser Gruppe zu angemessen bezahlbaren Mieten wohnt (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12). Unter den etwa drei Millionen Haushalten mit den höchsten Einkommen haben hingegen nur 11,8 % eine Mietbelastung von über 30 % (Holm, Regnault et al., 2021, S. 15). Ihre durchschnittliche Mietbelastung beträgt 19,6 %, während die zwei Millionen Haushalte unter der Armutsschwelle in den letzten Jahren im Durchschnitt 46,2 % bei steigender Tendenz des Einkommens für ihre Miete gezahlt haben (Baldenius et al., 2020, S. 216; Holm, Regnault et al., 2021, S. 14). Matthias Kronauer (2022, S. 190) stellt fest, dass die Ungleichheit der Mietbelastung zwischen den oberen und unteren Einkommenskategorien zu Ungunsten letzterer zunimmt. Zu bedenken ist dabei, dass durch soziale Leistungen des Staates die Zahl der Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30 % reduziert wird und sonst noch höher läge (Bundesregierung, 2021, S. 328). Bei etwa 77 % der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von 30 % handelt es sich um Alleinerziehende und Alleinwohnende, die damit als besonders vulnerabel erscheinen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12).

In den Entwicklungen der Mietbelastungsquoten ist sichtbar, dass die steigenden Mieten zu einem Anstieg der Lebenshaltungskosten geführt haben (Baldenius et al., 2020, S. 216). Ahlert et al. (2018, S. 208) schreiben daher, dass Wohnen in manchen Regionen und Städten zum Armutsrisiko geworden sei. In ihrer Studie zu Großstädten in Deutschland betonen Holm, Regnault et al. (2021, S. 14) den Einfluss den der Wohnsektor und die durch ihn steigenden Mietkosten und -belastungen auf die Lage der Betroffenen haben und sprechen dabei von mietzahlungsbedingter Armut. So bliebe für mehr als eine Millionen Haushalte, was ca. 12,9 % der Mieter\*innenhaushalte sind, mit über zwei Millionen Bewohnenden, nach der Mietzahlung weniger Einkommen, als der Regelbedarf an Sozialleistungen vorsieht (Holm, Regnault et al., 2021, S. 14). Da auf Wohnen nicht verzichtet werden und an der Miete daher nur begrenzt gespart werden kann, müssen Haushalte mit geringem Einkommen in anderen Bereichen Einsparungen vornehmen, die ihre Lebensqualität reduzieren und zukünftige Chancen durch z. B. Bildung negativ beeinflussen können (Kronauer, 2022, S. 190).

Eine weitere Auswirkung dieser hohen Mieten und Mietbelastungsquoten ist, dass Menschen auf zu kleinem Wohnraum wohnen (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 3). Sagner und Voigtländer (2023, S. 1) argumentieren, dass durch die Betrachtung der unter anderem auf diese Art entstehenden Überbelegung

---

<sup>5</sup> Als Armutsschwelle wird ein Einkommen unterhalb von 60 % des Medianeinkommens betrachtet. (Holm, Regnault et al. 2021, S. 12)

von Wohnraum besser Aussagen über die Angespanntheit im Wohnsektor treffen könne. Die Mietkostenbelastung könne von Haushalten dadurch niedrig gehalten werden, dass diese nicht in räumlich passenden Wohnraum umziehen, weil sie ihn sich nicht leisten können und somit nur in der Überbelegungsquote vorkommen (Sagner & Voigtländer, 2023, S. 1). Laut statistischem Bundesamt (2023a) lebten 2022 11 % der Bevölkerung und damit 2,8 Millionen Menschen mehr als 2019 in überbelegtem Wohnraum (Statistisches Bundesamt, 2020). Auch an der Überbelegung lässt sich zeigen, dass die Wohnungsfrage vor allem eine Frage der großen Städte ist, denn die Überbelegungsquote ist dort am höchsten und steigt weiter (Statistisches Bundesamt, 2023a).

Auch von Überbelegung sind überproportional viele Haushalte mit geringem Einkommen betroffen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 126). Ihre Situation scheint sich zudem zuzuspitzen, stieg in Berlin beispielsweise zwischen 2010 und 2018 der Anteil der Wohnungen mit Überbelegung im untersten Einkommenszehntel zwischen 2010 und 2018 von 20 auf 28 Prozent an (Arendt et al., 2023, S. 123). Besonders hoch sind die Überbelegungsquoten zudem unter den Haushalten mit fünf oder mehr Personen und unter den Haushalten mit Migrationshintergrund (Holm, Regnault et al., 2021, S. 120; Sagner & Voigtländer, 2023, S. 1). Auch Haushalte mit Erwachsenen Personen zwischen 40 und 55 Jahren wohnen prozentual häufiger in überbelegten Wohnungen, was darauf hindeuten könnte, dass Familien mit älteren Kindern vermehrt beengt wohnen (Sagner & Voigtländer, 2023, S. 1).

Dass eine Überbelegung von Wohnraum unter den aktuellen Bedingungen nicht ausreichend vor hoher Mietbelastung schützt, zeigt sich darin, dass in den Großstädten ca. 37 % der Haushalte in überbelegtem Wohnraum trotzdem eine Mietbelastung von über 30 % aufweisen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12–13). Holm, Regnault et al. (2021, S. 13) berechnen aus der Kombination von Mietbelastung und Überbelegung eine Versorgungslücke, die sie auf 4,4 Millionen Haushalte beziffern, welche nicht in angemessenem<sup>6</sup> und leistbarem Wohnraum leben (Holm, Regnault et al., 2021, S. 13). Die meisten nach diesen Kriterien unterversorgten Haushalte leben mit 700.000 (> 50 % aller Mieter\*innenhaushalte) in Berlin, wobei 650.000 Haushalte zu teuren und 65.000 zu engen Wohnraum bewohnen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 137). Den größten Teil dieser Versorgungslücke machen mit 82,5 % Haushalte mit einem Einkommen unterhalb des Medianeinkommens aus (Holm, Regnault et al., 2021, S. 15). Von den Haushalten, deren Einkommen unterhalb der Armutsgrenze liegt, wohnen nur 5 % in leistbarem und angemessenem Wohnraum (Holm, Regnault et al., 2021, S. 15). Neben dem Einkommen ist die Zahl der Personen im Haushalt ein besonders prägender Faktor für diese Versorgungslücke (Holm, Regnault et

---

<sup>6</sup> „Die angemessenen Wohnflächenbedarfe orientieren sich an den Grenzwerten für Wohnungsgrößen im Sozialrecht und den Wohnraumförderungsbestimmungen und definieren die Intervalle der dort angegebenen Grenzwerte als Optimalgröße der Wohnversorgung. Werden die Grenzwerte der Wohnungsgröße unterschritten (z. B. zwei Personen auf weniger als 45 Quadratmeter oder drei Personen auf weniger als 60 Quadratmeter Wohnfläche), gilt die Wohnung als „zu klein.““ (Holm, Regnault et al., 2021, S. 12)

al., 2021, S. 15). In 82 % der unterversorgten Haushalte leben eine oder zwei Personen und ca. 63 % der Alleinwohnenden leben in unterversorgten Haushalten (Holm, Regnault et al., 2021, S. 15).

Die bisher beschriebene angespannte Situation für viele Mietende und besonders in den Großstädten könnte sich nach Gerrard et al. (2023, S. 6) aufgrund mehrerer Faktoren weiter verschärfen. So hatten die prozentual stark gestiegenen Immobilienpreise in Berlin bis 2020 zum Teil noch nicht 50 % der absoluten Quadratmeterpreise von Paris erreicht, was auf weiteres Steigerungspotenzial hindeuten könnte (Baldenius et al., 2020, S. 204). Die im Zuge des Klimaschutzes steigenden CO<sub>2</sub>-Preise könnten ohne soziale Abfederung die Mietenbelastung erhöhen und belasten Mietende relativ stärker als Besitzende sowie Haushalte mit niedrigem Einkommen ebenfalls relativ stärker als Haushalte mit höherem Einkommen (Bundesregierung, 2021, S. 343). Ein weiterer Faktor könnte der Zuzug in die Großstädte sein, der eine erhöhte Nachfrage und steigende Preise bedeuten und somit die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen weiter verschärfen könnte, sollten die Einkommen nicht in ähnlichem Maß steigen (Kronauer, 2022, S. 188).

Eine der Konsequenzen der bisher geschilderten Umstände kann ein ungewünschter Umzug, also eine Verdrängung von Haushalten sein, die laut Beran und Nuissl (2019, S. 204) in Berlin am häufigsten durch eine Erhöhung der Bestandsmiete ausgelöst wird. In ihrer Untersuchung galt für 22,5 % der Umzüge innerhalb Berlins, dass es sich um Verdrängungen handelte (Beran & Nuissl, 2019, S. 123). Betroffen sind auch hiervon wieder vermehrt Menschen mit geringem Einkommen, aber auch geringem Bildungsstand und Alleinerziehende (Beran & Nuissl, 2019, S. 151). Dabei versuchen von Verdrängung bedrohte Personen viel, um in ihrem Quartier bleiben zu können und nehmen zum Beispiel schlechtere Wohnbedingungen in Kauf (Kronauer, 2022, S. 192). Kommt es zur Verdrängung, wird diese als sehr belastend beschrieben, weil es den Verlust sozialer Netze, von Unterstützung und emotionaler Sicherheit bedeutet (Kronauer, 2022, S. 192). Zudem kann Verdrängung zu einer Verlängerung des Arbeitsweges, damit verbundenem erhöhtem Zeitaufwand oder gar Verlust des Zugang zu lukrativen Arbeitsvierteln einhergehen (Gerrard et al., 2023, S. 6).

Die Verdrängungseffekte fördern eine sozialräumliche Spaltung, die einhergeht mit einem auseinanderdriften von Lebensverhältnissen und einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, welche zu sozialen Spannungen und gesellschaftlicher Spaltung führen und sich in den letzten Jahren besonders innerhalb der Städte verstärken (Ahlert et al., 2018, S. 205; Gerrard et al., 2023, S. 6; Kronauer, 2022, S. 189). Holm, Regnault et al. (2021, S. 18) schreiben in diesem Zusammenhang, „dass die Wohnverhältnisse sowohl Ursache als auch Effekt von sozialen Ungleichheiten sind“.

Kommt es durch die beschriebenen Effekte zu einer sozialräumlichen Spaltung, die die Konzentration von sozialen Gruppen in einigen Quartieren zur Folge hat, wird von Segregation gesprochen (Großmann, 2020, S. 200). Butterwegge (2021, S. 205) weist darauf hin, dass in 36 von 74 untersuchten Städten Quartiere zu finden waren, in denen über 50 % der Kinder in Haushalten lebten, die Sozialgeld



beziehen und damit Segregation in Deutschland vielerorts schon Realität ist. Mögliche Folgen dieser Segregation können die Verringerung von Lebenschancen der Bewohnenden und besonders der Kinder in diesen benachteiligten Quartieren und des gesellschaftlichen Zusammenhalts sein (Großmann, 2020, S. 200). Ahlert et al. (2018, S. 207) stellen mit Verweis auf soziologische Forschung fest, dass Segregation und soziale Spaltung in deutschen Städten zunehmen. Damit verbunden sind wachsende Verteilungskämpfe und daraus resultierende rechte Tendenzen inklusive Ablehnung und Aggression gegen migrantisierte Menschen (Ahlert et al., 2018, S. 208). Ihnen zufolge existiert ein enger Zusammenhang zwischen sozialem Zusammenhalt in Städten und öffentlichen Eingriffen in den Wohnsektor (Ahlert et al., 2018, S. 208). Im Folgenden werden einige der Instrumente beleuchtet, die aktuell als politische Reaktionen auf die sozialen Krisen im Wohnsektor eingesetzt werden.

### **2.1.1 Aktuell genutzte Instrumente gegen soziale Krisen im Wohnsektor**

2015 wurde auf Bundesebene die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt, die 2020 für weitere fünf Jahre verlängert wurde und als eine Maßnahme gegen stark steigende Mietpreise gedacht ist. Mit dieser Maßnahme können Bundesländer Gebiete ausweisen, in denen der Wohnsektor als angespannt gilt. In diesen Gebieten dürfen Mieten bei Neuvermietungen auf maximal 10 % über ortsübliche vergleichbare Mieten, die im Mietspiegel dokumentiert werden, angesetzt werden (Ahlert et al., 2018, S. 209–210). Eine Untersuchung der Mietangebote in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München ergab allerdings, dass sich Vermietende zu einem Großteil, in Berlin zu 85 %, in Frankfurt zu 93 %, nicht an die Vorgaben der Mietpreisbremse halten (Ahlert et al., 2018, S. 209–210). Gerade Neuvermietungen werden von Vermietenden genutzt, um die Mietpreise deutlich zu erhöhen (Heeg, 2021, S. 109). Des Weiteren wird kritisiert, dass der Mietspiegel als Orientierung nur bedingt geeignet ist, da er durch die generell steigenden Mieten und auch durch Mieterhöhungen im Rahmen der Mietpreisbremse selber steigt und somit für die nächsten Neuvermietungen als Anhaltspunkt für höhere Neumieten dienen kann (Heeg, 2021, S. 110). Zudem gilt die Mietpreisbremse nur bei Neuvermietungen des bereits bestehenden Wohnraums, während Neubauten und die Neuvermietung nach einer grundlegenden Modernisierung von ihr ausgenommen sind (Grossmann, 2019, S. 151). Deshalb wird das Instrument der Mietpreisbremse vielfach als nicht ausreichend beurteilt (Ahlert et al., 2018, S. 209–210).

Ein Instrument das weniger strukturell in den Wohnsektor eingreift, sondern als Subjektförderung beschrieben wird, ist die Sozialleistung des Wohngeldes (Heeg, 2021, S. 101). Der Gedanke hinter dem Wohngeld ist, dass bedürftige Haushalte mit geringem Einkommen gezielt unterstützt werden können, um sich passenden Wohnraum zu leisten, ohne, dass strukturelle Eingriffe in den Wohnsektor notwendig würden (Heeg, 2021, S. 101). Susanne Heeg (2021, S. 101) kritisiert an diesem Ansatz, dass er die angespannte Situation im Wohnsektor als ein von den Subjekten abhängendes, regelmäßig zu prüfendes individuelles Problem sieht, anstatt eines strukturellen Problems, das auf der Grundlage kapitalistischer

Dynamiken beruht (Heeg, 2021, S. 101). Zwar stellt der Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2021, S. 328) fest, dass die Quote der Haushalte, die durch ihre Mietzahlungen überlastet sind, ohne Wohngeld noch höher läge. Die dort ebenfalls beschriebene Überlastung von über 40 % der Haushalte unter den niedrigsten 20 % der Einkommen zeigt allerdings, dass das Wohngeld in seiner aktuellen Form nur begrenzt Wirkung zeigt (Bundesregierung, 2021, S. 328). Beran und Nuissl (2019, S. 204) kritisieren am Wohngeld zudem, dass es die Finanzkraft der Mietenden künstlich erhöhe und damit z. B. über den Mietspiegel vermittelt die Mietpreise anheben könnte, was vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen knapp oberhalb der Bezugsberechtigung negative Auswirkungen haben würde. Die so erzeugte erhöhte Kaufkraft wirkt außerdem wie eine Art Subvention für Vermieter\*innen, die von diesen über die hohen Mietpreise abgeschöpft werden kann, was die beiden vor dem Hintergrund der Vermögensungleichheit kritisieren (Beran & Nuissl, 2019, S. 204). Die Ausgaben des Bundes für diese Subjektförderungen haben sich von 2005 bis 2017 auf ca. 18 Milliarden Euro mehr als verdoppelt, sodass Ahlert et al. (2018, S. 206–207) konstatieren, dass der Bund die steigenden Mieten und damit steigende Einnahmen von Eigentümer\*innen zahlt.

Ein Instrument, dass von Baldenius et al. (2020, S. 219) als dem Wohngeld aktuell vorzuziehen bewertet wird, ist der soziale Wohnungsbau. Beim sozialen Wohnungsbau verpflichten sich private oder öffentliche Wohnbauunternehmen Neubauten auf Zeit, meist 25-30 Jahre, als Sozialwohnungen<sup>7</sup> zu vermieten und erhalten dafür günstigere Kredite (Ahlert et al., 2018, S. 213). Wohnungen, die durch sozialen Wohnungsbau entstehen, haben dadurch eine Miete, die im Durchschnitt deutlich unterhalb des freifinanzierten Wohnungsbaus liegt (Franke et al., 2021, S. 40). Baldenius et al. (2020, S. 219) argumentieren, dass sich durch den sozialen Wohnungsbau, anders als beim Wohngeld oder der Mietpreismbremse, die Anzahl bezahlbarer Wohnungen erhöhen lässt, was in der aktuell angespannten Situation von Vorteil sei. Allerdings ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland zwischen 2000 und 2019 von über 2,5 Millionen auf 1,14 Millionen gesunken (Butterwegge, 2021, S. 206). Denn nach Ablauf der 25-30 jährigen Verpflichtung fallen die Wohnungen aus der Sozialbindung und können von den Eigentümer\*innen am Mietspiegel orientiert frei vermietet werden (Ahlert et al., 2018, S. 213). Da der öffentlichen Hand durch dieses Verfahren trotzdem nicht geringe Kosten entstehen, wird auch für sozialen Wohnungsbau der Vorwurf einer ineffektiven Subvention erhoben, die im Tausch gegen eine „soziale Zwischennutzung“ (Holm, 2022, S. 244) gezahlt werde (Ahlert et al., 2018, S. 213; Butterwegge, 2021, S. 207–208).

Doch auch wenn von dieser Kritik an der Finanzierung abgesehen wird, ist der soziale Wohnungsbau im Moment davon entfernt, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu vergrößern, weil trotz einer aktuellen Zunahme des geförderten Wohnungsbaus jährlich weniger Wohnungen in eine Bindung gelangen als aufgrund zeitlicher Befristung herausfallen (Heeg, 2021, S. 112). Die bis zum Krieg gegen

---

<sup>7</sup> Sozialwohnungen sind mit der Verpflichtung verbunden, die Wohnungen nur an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025)

die Ukraine niedrigen Zinsen verringerten die Attraktivität der öffentlichen niedrig verzinsten Kredite, wenn im Gegenzug Wohneinheiten gebaut werden können, für die gerade in den großen Städten eine so hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, dass Wohnungsbauunternehmen sich ihre Zielgruppe und Preisklasse nahezu aussuchen und deutlich profitablere Wohnungen als Sozialwohnungen bauen können (Ahlert et al., 2018, S. 213; Heeg, 2021, S. 103). Susanne Heeg (2021, S. 103) stellt fest, dass unter diesen Bedingungen kein sozialer Wohnungsbau stattfinden würde, wenn nicht Kommunen bei der Vergabe von Bauprojekten einen Anteil an Sozialwohnungen auferlegen oder verhandeln würden.

Berlin bemüht sich, wie einige andere Städte, in den letzten Jahren vermehrt, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum mit mehr kommunalem und sozial gefördertem Wohnungsbau zu begegnen (Bernt & Holm, 2023, S. 14). Bei der Umsetzung dieses Vorhabens tritt jedoch eine Verstärkung der bereits thematisierten sozialräumlichen Spaltung auf, wie sie als Folge sozialen Wohnungsbaus immer wieder kritisiert wird, wenn er räumlich konzentriert stattfindet (Bernt & Holm, 2023, S. 14; Großmann, 2020, S. 200). So findet sich im Bezirk Lichtenberg die zehnfache Menge an Sozialwohnungen im Vergleich zu Steglitz-Zehlendorf und auch der Neubau geförderter Wohnungen findet im gleichen Verhältnis statt (Bernt & Holm, 2023, S. 14).

Trotz dieser Bemühungen konnten in Berlin im Jahr 2021 45.608 Wohnungssuchende, die einen WBS besaßen, keine passende Wohnung finden (Bernt & Holm, 2023, S. 13). Vor dem Hintergrund solcher Zahlen und der oben beschriebenen abnehmenden Menge gebundener Wohnungen fordern Ahlert et al. (2018, S. 213), dass die Bindung dauerhaft gelten solle, um die zweifellos vorhandenen positiven Effekte der Sozialwohnungen langfristig zu sichern.

Sowohl Bund als auch viele Kommunen setzen vor allem auf eine Strategie des „bauen, bauen, bauen“ (Arendt et al., 2023, S. 123). Arendt et al. (2023, S. 124) schreiben, es habe den Anschein, Anreize für Wohnungsneubau zu setzen sei für manche Kommunen gar die einzige Antwort auf die bisher beschriebene mangelhafte Wohnraumversorgung vor allem unterer Einkommensschichten. Grundlage dieser Strategie sei die weit verbreitete Ansicht, die aktuelle Situation sei vor allem darin begründet, dass zu wenig leistbarer Wohnraum neu gebaut werde (Gerrard et al., 2023, S. 6). In den angespannten Gebieten bestehe ein zu geringes Angebot an Wohnungen, weshalb es in einem Zusammenspiel mit hoher Nachfrage nach Wohnraum zu Preissteigerungen komme, wogegen eine Erweiterung des Angebots durch Neubau die Situation entspanne (Tügel & Arps, 2022, S. 2). Aus dieser Logik heraus hat sich auch die Bundesregierung das Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohneinheiten fertigzustellen, die besonders in Wachstumsregionen liegen sollen (Zimmermann et al., 2023, S. 11).

Dieses Ziel wurde zwar bisher nicht erreicht, im Jahr 2021 wurden aber beispielsweise 293.393 Wohneinheiten fertig gestellt, wovon ca. zwei Drittel in Mehrfamilien- und ein Drittel in Einfamilienhäusern lagen (Zimmermann et al., 2023, S. 21). Diese fertiggestellten Wohneinheiten bieten jedoch nicht den Wohnraum, der wie schon aufgezeigt, vor allem in Städten benötigt wird, nämlich bezahlbaren



und für kleine Haushalte ausgelegten (Christ & Lage, 2020, S. 192; Gerrard et al., 2023, S. 7). Da sich Wohnungsbau an Gewinnperspektiven und somit den zahlungskräftigsten Kund\*innen orientiert und zudem Material- und Baukosten drastisch gestiegen sind, wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch Neubau bisher nicht gedeckt und zeigt für dieses Segment eine stockende Entwicklung (Gerrard et al., 2023, S. 6; Heeg, 2021, S. 103). Stattdessen wird bei neu gebauten Wohnungen häufig eine Miete von über 10 €/m<sup>2</sup> verlangt, die somit für untere und selbst mittlere Einkommen kaum leistbar sind (Waltersbach, 2022, S. 214). Zum Vergleich: Der Durchschnitt aller Haushalte lag 2018 bei 6,90 €/m<sup>2</sup> als Nettokaltmiete (Waltersbach, 2022, S. 215).

Dass freifinanzierter Neubau dennoch als Strategie gegen einen Mangel an günstigem Wohnraum genutzt wird, wird oft mit der Filtering-Theorie begründet (Heeg, 2021, S. 100). Als Pendant zum Trickle-Down-Effekt überträgt sie die Sickereffekte auf den Wohnsektor (Claus & Sommer, 2021, S. 105–106). Laut dieser Theorie würden durch Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt, durch die letztendlich auch in unteren Preissegmenten Wohnraum frei werden würde (Arendt et al., 2023, S. 124). Teurer qualitativ hochwertiger Wohnraum würde von zahlungskräftigen Personen bezogen, die sich an der Qualität des Wohnraums orientieren, woraufhin sie ihren Wohnraum freigeben würden und Menschen aus unteren Segmenten diese beziehen könnten, die wiederum ihren Wohnraum freigeben, bis auch untere Einkommensgruppen von dieser Dynamik profitierten (Heeg, 2021, S. 100). An verschiedenen Stellen wird allerdings darauf hingewiesen, dass mehrere empirische Studien diese Theorie nicht nur nicht bestätigen, sondern ihr widersprechen (Ahlert et al., 2018, S. 206; Göbel & Janik, 2023, S. 15). Kritisiert wird, dass in der Filtering-Theorie nicht mitgedacht werde, dass in angespannten Wohnlagen freiwerdender Wohnraum in der Regel teurer wiedervermietet und somit für niedrigere Einkommensschichten nicht ohne Flächen- oder Qualitätsreduzierung zu ihrem bisherigen Wohnraum beziehbar ist (Göbel & Janik, 2023, S. 15). Die Kombination aus hohen Mieten bei Neubauten und Mietsteigerungen bei Neuvermietungen lässt zudem den Mietspiegel steigen und kann dadurch zu einer weiteren Erhöhung des Mietniveaus führen (Tügel & Arps, 2022, S. 5–6). So wurde in einer Studie in 80 deutschen Städten festgestellt, dass die durchschnittlichen Mieten bei erhöhtem Neubau eher steigen (Ahlert et al., 2018, S. 206).

Gerrard et al. (2023, S. 7) argumentieren, dass durch den Neubau ein Überangebot, also hoher Leerstand, entstehen müsste, um durch diesen sinkende Mietkosten für untere Einkommensschichten zu ermöglichen. Wenn die Nachfrage nach Wohnraum so hoch und der Wohnsektor so angespannt ist, wie in vielen Großstädten aktuell, führt die Filtering-Theorie für untere Einkommensgruppen nicht zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung (Gerrard et al., 2023, S. 7). Da der Neubau in Städten zudem prozentual am gesamten Wohnungsbestand nur wenig Veränderung in kurzer Zeit bewirken kann, sollten sich Maßnahmen für eine bessere Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auf den Bestand konzentrieren (Soehlke, 2022, S. 110).

Die Filtering-Theorie kann statt positiver aber negative Auswirkungen auf die unteren Einkommensgruppen haben, wenn durch sie beispielsweise freifinanzierter Neubau anderen Instrumenten, wie Maßnahmen im Bestand oder der Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus, vorgezogen wird, die einen größeren positiven Effekt für ihre Wohnraumversorgung haben könnten (Claus & Sommer, 2021, S. 111). Mit der Filtering-Theorie werden der Bau und die Förderung hochpreisiger Wohnungen und Eigenheime legitimiert, von denen dann obere Einkommensgruppen bis in die Mittelschicht profitieren, während die Bedürfnisse von Haushalten mit niedrigen Einkommen kaum Beachtung finden (Claus & Sommer, 2021, S. 111; Heeg, 2021, S. 100). Es wird versucht, mit dem kapitalistischen Wachstumsparadigma eine soziale Sicherung im Wohnsektor zu erreichen, die, wie aufgezeigt, mit der Strategie „bauen, bauen, bauen“ alleine nicht erreicht werden kann (Arendt et al., 2023, S. 125; Tügel & Arps, 2022, S. 6). Stattdessen verstärkt der Fokus auf Neubau zusätzlich die negativen Auswirkungen des Wohnsektors auf ökologische Krisen (Arendt et al., 2023, S. 131).

In diesem Unterkapitel wurde dargelegt, dass der Wohnsektor sich in einer zunehmend angespannten Situation befindet, wobei große regionale Unterschiede existieren und besonders Großstädte und von Zuzug betroffene Regionen unter Druck stehen. Negative Auswirkungen dieser Situation sind vor allem für Mietende festzustellen. Darunter fallen unter anderem hohe Mietbelastungen und Überbelegungen von Wohnraum, wovon besonders untere Einkommenschichten, Menschen mit Migrationshintergrund, Frauen, Alleinerziehende und Alleinstehende betroffen sind. Es fehlt an für diesen Gruppen bezahlbaren und diskriminierungsfrei zugänglichen Wohnungen, die von der Größe vor allem für kleine Haushalte angemessen sind. Wenn dieser Wohnraum geschaffen wird, sollte bei seiner räumlichen Verteilung darauf geachtet werden, Segregation zu vermeiden. Die in den letzten Jahren vorrangig genutzten Maßnahmen der öffentlichen Hand gegen die angespannte Situation im Wohnsektor sind trotz einzelner positiver Effekte bei weitem nicht ausreichend und stehen jeweils aufgrund verschiedener damit zusammenhängender Problematiken in der Kritik. Gerade die Strategie, hauptsächlich auf Neubau zu setzen, hat weder die positiven Auswirkungen, mit denen sie begründet wird, noch kurzfristig das Potenzial, für eine Entspannung im Wohnsektor zu sorgen. Aus diesem Grund sollte der Fokus auf den Bestand gerichtet werden. Zudem verstärkt der Neubau die negativen Auswirkungen des Wohn- und Gebäudesektors auf ökologische Krisen. Dieser Zusammenhang zwischen Wohn- und Gebäudesektor und ökologischen Krisen wird im Folgenden Unterkapitel beleuchtet.

## 2.2 Ökologische Krisen im Wohnsektor

Die ökologischen Krisen erscheinen von Jahr zu Jahr dringlicher. Mit dem Pariser Klimaabkommen wurde sich international auf das Ziel geeinigt, die Klimaerwärmung möglichst auf 1,5 C° zu begrenzen, um die Auswirkungen der Klimakrise und die Wahrscheinlichkeit unumkehrbarer Kipppunkte zu reduzieren (Wuppertal Institut, 2020, S. 10). Auf Grundlage des 1,5 Grad Ziels hat die Bundesregierung sich 2021 das Ziel gesetzt, bis 2045 Treibhausgasneutralität und auf dem Weg dahin Zwischenziele zu erreichen (Zimmermann et al., 2023, S. 10). Gegenüber 1990 als Referenzwert sollen, in dieser Zielsetzung, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 % sinken (Zimmermann et al., 2023, S. 10). Eine Studie des Wuppertal Instituts (2020) errechnet, dass weder diese Zielsetzung noch das bisherige Reduktions-tempo für die Einhaltung des Pariser Klimaabkommens ausreicht. Die bisherigen Einsparungen von durchschnittlich 8 Mt CO<sub>2</sub> der letzten Jahre müssten möglichst schnell auf 60 bis 70 Mt CO<sub>2</sub> pro Jahr gesteigert werden, sodass sich die Emissionen, von 2020 aus gesehen, in den kommenden 5-6 Jahren halbierten und Deutschland 2035 klimaneutral<sup>8</sup> werden würde, um seinen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 Grad zu leisten (Wuppertal Institut, 2020, S. 10). Aus heutiger Perspektive mit Betrachtung der bisherigen Emissionseinsparungen und der schon auftretenden Klimakrise samt Auswirkungen wirken beide Zielsetzungen zwar ambitioniert, ihre schnellstmögliche Umsetzung aber notwendig und laut Wuppertal Institut (2020, S. 10) möglich.

Für den Gebäudesektor, der hier den Wohnsektor beinhaltet, bedeuten diese Zielsetzungen ebenfalls weitreichende Emissionseinsparungen. Die Sektorziele der Bundesregierung von 2021, die kürzlich wieder infrage gestellt wurden, beinhalten eine Reduktion der Emissionen im Gebäudesektor um 68 % im Vergleich zu 1990 (Zimmermann et al., 2023, S. 10). Das Szenario des Wuppertal Instituts (2020, S. 10) sieht Klimaneutralität in diesem Bereich bis 2035 vor. Gerade Städte rücken damit in den Fokus der Bemühungen, da in ihnen 70 % der globalen Treibhausgasemissionen verursacht werden (Bauriedl, 2018, S. 264). Zudem liegt laut Böcker et al. (2020, S. 6) ein großer Teil der Umsetzung dieser formulierten Ziele in der Verantwortung der Kommunen, die sie beispielsweise zu großen Teilen Strategien bei der Wärmeversorgung oder Verminderung der Flächenversiegelung praktisch anwenden müssen. Sybille Bauriedl (2018, S. 264) sieht in dem komplexen Zusammenspiel aus Stadtentwicklung und Klimawandel drei Dimensionen: 1. Indirekte Folgen lokaler Anpassungen an den Klimawandel und von Klimaschutzstrategien, 2. Vulnerabilität gegenüber dem Klimawandel und 3. der direkte Einfluss lokalen Konsums und Mobilität auf die Klimakrise.

Vollmer und Michel (2020, S. 163) stellen jedoch fest, dass Forschungen, die sich mit stadtökologischen Fragen beschäftigen nicht nur wenig zu finden sind, sondern sich dann in den seltensten Fällen ebenfalls

---

<sup>8</sup> Klimaneutral bedeutet, dass sich die Menge an Treibhausgasen in der Atmosphäre durch einen Prozess oder ein Produkt nicht erhöht. (Deutsche Umwelthilfe e.V., 2018)

auf soziale Fragen generell und speziell die Wohnungsfrage beziehen. Der Versuch soll in diesem Kapitel unternommen werden. Dabei werden vor allem zwei der drei von Bauriedl benannten Dimensionen betrachtet: die direkten Auswirkungen des Wohnkonsums auf die Klimaerwärmung und die Vulnerabilität der Stadtbewohner\*innen in Bezug auf Folgen der Klimakrise. Dementsprechend fokussiert sich dieses Kapitel auch soweit möglich auf Wohngebäude.

Katharina Bohnenberger (2021, S. 171) sieht für drei ökologische Parameter einen negative Einfluss durch den Gebäudesektor: die Landnutzung durch Neubau, inklusive der darauffolgenden Emissionen und Energienutzung der zukünftigen Bewohnenden; den Material- und Energiebedarf durch Neubau; und zuletzt die Emission von Treibhausgasen durch die Nutzung der Gebäude. In Deutschland ist der gesamte Gebäudesektor, inklusive Wärme- und Stromversorgung, für etwa 30 %, bei Einbezug des Neubaus laut manchen Quellen bis zu 50 % (Fuhrhop, 2023, S. 15), der Treibhausgasemissionen verantwortlich und verursacht fast 40 % des Energieverbrauchs und 60 % des Abfallaufkommens (Architects for Future, 2020, S. 3). Wobei gerade beim Energieverbrauch und den dadurch verursachten Emissionen der Großteil durch geheizte Wohngebäude entsteht (Zimmermann et al., 2023, S. 13–14). In etwa 60–70 % der Flächenversiegelung ist auf den Gebäudebestand, inklusive Nichtwohngebäude, zurückzuführen (Umweltbundesamt, 2022, S. 594).

Diese Zahlen zeigen, dass der Gebäudesektor von akuter Relevanz bei der Eindämmung ökologischer Krisen ist. Zwar wurden seine Emissionen zwischen 1990 und 2014 um 40 % gesenkt, doch reicht dies einerseits nicht aus, selbst die zu wenig ambitionierten Ziele der Bundesregierung wurden in den letzten Jahren nicht erreicht, und darüber hinaus wird diese Senkung zu einem Großteil externen Faktoren wie milden Wintern, statt politischen Instrumenten zugeschrieben (Arendt et al., 2023, S. 118–120; Schumacher et al., 2023, S. 7).

Einen gewichtigen Anteil daran, dass die Klimaschutzbestrebungen im Gebäudesektor nicht schnell genug vorankommen hat der Neubau (Fuhrhop, 2023, S. 45–46). Wohnungsneubau verbrauchte 2018 über 50 Mio. Tonnen Rohstoffe und trägt damit dazu bei, dass Bautätigkeiten der Sektor mit dem größten Ressourcenverbrauch im Jahr ist (Fuhrhop, 2023, S. 48; Jacobs, 2022, S. 83). Dieser hohe Ressourcenverbrauch und dessen Gewinnung stehen in Zusammenhang mit ökologischen Problemen wie dem Verlust biologischer Vielfalt, der Verschlechterung der Wasserversorgung, Landschaftsumwandlung, Entwaldung und der beim Abbau entstehenden Treibhausgasemissionen (Fuhrhop, 2023, S. 48; Jacobs, 2022, S. 82). Um auf ein zukunftsfähiges Niveau zu gelangen, müsste der gesamte gesellschaftliche Ressourcenverbrauch um mehr als drei Viertel reduziert werden (Jacobs, 2022, S. 82).

Der Wohnungsneubau wurde in Deutschland zwischen 2010 und 2020 allerdings von 160.000 Wohneinheiten auf knapp über 300.000 fast verdoppelt (Waltersbach, 2022, S. 214). Durch die, im vorherigen Unterkapitel erläuterte, Strategie des Bundes und vieler Kommunen, durch Neubau dem angespannten Wohnsektor zu begegnen, soll sich die Fertigstellung von Wohnungen in den kommenden Jahren um



ca. ein Drittel auf 400.000. Wohneinheiten erhöhen (Fuhrhop, 2023, S. 45–46). Unter der Voraussetzung, dass sich im Herstellungsprozess keine gravierenden Veränderungen durchsetzen, würde dies auch einen Anstieg des Ressourcenverbrauchs und der Emissionen in einer ähnlichen Größenordnung bedeuten (Fuhrhop, 2023, S. 45–46). Daniel Fuhrhop (2023, S. 45–46) berechnet, dass dieser Anstieg auf die aktuellen Wohnungsbauziele der Bundesregierung jährlich mit zusätzlich mindestens 5-10 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> die Menge an neuen Emissionen verursacht, die die Regierung in ihren Klimazielen im Gebäude- und Industriesektor einsparen will. Die Einsparungsanstrengungen müssten damit also selbst bei den nicht für das 1,5 °C-Ziel ausreichenden Zielen verdoppelt werden. Dies liegt auch daran, dass im Wohnungsbau noch immer sehr energie- und emissionsintensive Materialien wie Beton und Stahl dominieren (Arendt et al., 2023, S. 118). Als Teil einer Bauwende wird von verschiedenen Akteur\*innen gefordert, im Bau auf Materialien zu setzen, die weniger Energie in der Herstellung benötigen, wie z. B. Holz (Fuhrhop, 2023, S. 16).

Auch die Flächenversiegelung wird durch steigenden Neubau in seiner aktuellen Form weiter vorangetrieben (Arendt et al., 2023, S. 118). Die Fertigstellungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau hat einen großen Anteil an den steigenden Zahlen im Wohnungsneubau, der mittlerweile einen Anteil von über 60 % ausmacht (Waltersbach, 2022, S. 214). Dies bedeutet aber auch, dass über ein Drittel der Neubauten nach wie vor Ein- oder Zweifamilienhäuser darstellen und zu den Ende 2020 existierenden 16 Mio. Ein- oder Zweifamilienhäusern (EZFH), welche über 70 % der Wohngebäude ausmachen, jedes Jahr neue Baugebiete, besonders in suburbanen und ländlichen Räumen, für diese Wohnform ausgewiesen werden (Arendt et al., 2023, S. 123; Waltersbach, 2022, S. 214).

In diese EZFH-Neubauten ziehen klassischerweise Angehörige der gehobenen Mittelschicht, die für Kommunen als Steuerzahler\*innen attraktiv und teils notwendig sind, weshalb selbst schrumpfende Kommunen in ihrer Konkurrenz um diese Personen zum Teil Neubaugebiete ausschreiben (Arendt et al., 2023, S. 123; Heeg, 2017, S. 56). Die so entstehenden neuen Siedlungen am Rand von Kommunen ziehen ein steigendes Verkehrsaufkommen mit sich, das hier nicht mitbetrachtet wird, weil es in den Sektor Mobilität fällt (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 148). Unterstützt wird dieser flächen- und ressourcenintensive Wohnstil durch Steuererleichterungen und Subventionen wie die Pendlerpauschale, die Eigenheimzulage oder das Baukindergeld (Böcker et al., 2020, S. 14). Dabei sind EZFH ein wichtiger Faktor bei der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche, auf die später detaillierter eingegangen wird (Böcker et al., 2020, S. 23). Jonas Lage und Leon Leuser (2019, S. 366) sprechen in diesem Zusammenhang vom Einfamilienhaus als Luxusgut, das „paradoxe Weise eine exklusive und zugleich gesellschaftlich normalisierte Wohnform dar[stellt]“. Der Anstieg des Geschosswohnungsbaus ist vor allem auf den steigenden Neubau in Städten mit angespanntem Wohnsektor zurückzuführen, da hier vorrangig Mehrfamilienhäuser errichtet werden (Heeg, 2021, S. 104).

Im Vergleich zum Neubau von EZFH schneiden die Mehrfamilienhäuser, vor allem was Flächenversiegelung angeht, verhältnismäßig besser ab, tragen aber trotzdem zur weiteren Versiegelung bei (Waltersbach, 2022, S. 214). Folgen dieser steigenden Flächenversiegelung sind beispielsweise Störungen der Wasseraufnahme des Bodens und Zuführung ins Grundwasser, Zerschneidung von Populationsräumen, Abnahme von Biodiversität, Verhinderung von innerstädtischen kühlenden Luftströmungen und Naherholungsgrünflächen (Fuhrhop, 2023, S. 47). Daher hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, die Flächenversiegelung bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen und ab 2050 eine netto-null-Neuversiegelung zu erreichen (Zimmermann et al., 2023, S. 10–11). Zwar konnte die Neuversiegelung pro Jahr zwischen Ende der 1990er und 2020 ungefähr halbiert werden, doch befindet sie sich aktuell mit über 50 Hektar am Tag weiterhin auf einem hohen Niveau, zu dem auch der Wohnungsneubau einen erheblichen Teil beiträgt (Umweltbundesamt, 2025b). Der Neubau von Wohnraum trägt also erheblich zur Klimakrise und einigen weiteren ökologischen Krisen bei (Jacobs, 2022, S. 83). Statt mehr Wohnraum neu zu bauen, müsste aus dieser Perspektive der Wohnungsneubau drastisch reduziert werden (Fuhrhop, 2023, S. 45; Jacobs, 2022, S. 83).

### 2.2.1 Energetische Modernisierungen

Der Einfluss des Neubaus auf die ökologischen Krisen hat anteilig am gesamten Gebäudesektor in den letzten Jahren zugenommen und in mancher Hinsicht auf negative Weise zum Betrieb der Wohngebäude aufgeschlossen (Fuhrhop, 2023, S. 15). Bei fast allen Wohneinheiten, außer z. B. bei Passivhäusern, wird der Großteil der für das Wohnen verwendeten Energie durch Heizwärme erforderlich (Henseling et al., 2018, S. 38). Private Haushalte verbrauchen in Deutschland 28 % des gesamten Energiebedarfs (DWE, 2023c, S. 8). Rund zwei Drittel dieser Energie werden für Heizwärme aufgewendet und etwa ein Fünftel für Strom, hier spielen Prozesswärme und –kälte durch Waschen, Kochen, Kühlen etc. gefolgt von der Warmwasserversorgung eine große Rolle (Umweltbundesamt, 2025a).

Aus klimapolitischer Sicht ist neben der Frage nach der Energiemenge besonders die Form der Energiegewinnung problematisch. In Deutschland wird Wärmeenergie im Wohnen zu etwa 76 % aus fossilen Energieträgern gewonnen (Schumacher et al., 2023, S. 19). Etwa 52 % der Wohneinheiten werden mit Gas und etwa 23 % mit Öl geheizt, während erneuerbare Energien nur etwa 15 % der Haushaltswärmeversorgung abdecken (Zimmermann et al., 2023, S. 22). Zu den erneuerbaren Energieträgern, die als Alternativen bereitstehen gehören unter anderem Solarthermie, Geothermie und Biomasse, die zum Beispiel über Wärmepumpen funktionieren können (Pallaver, 2019, S. 8). Um diese Formen der Wärmeenergie möglichst effizient und energiesparend zu nutzen, sollten sie auf niedrigerer Vorlauftemperatur laufen, als bisherige fossil betriebene Heizungen: 30 bis 40 Grad im Gegensatz zu ca. 60 Grad (Pallaver, 2019, S. 8). Um mit dieser Vorlauftemperatur und ohne kompensierendes Mehr an Heizen, eine passende Innenraumtemperatur zu erreichen, müssen Gebäude eine effiziente Gebäudehülle besitzen (Pal-

laver, 2019, S. 8–9). Über die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland wurden aber vor der ersten Wärmeschutzverordnung und damit einhergehenden Energieeffizienzanforderungen errichtet (Architects for Future, 2020, S. 3). Diese abzureißen und durch Neubau zu ersetzen, kann vor dem Hintergrund der beschriebenen Auswirkungen von Neubau aber keine Option sein (Architects for Future, 2020, S. 3). Notwendig für die sogenannte Wärmewende mit einem Umstieg der Energieträger auf erneuerbare Energien ist also die energetische Sanierung eines großen Anteils der Wohngebäude (Pallaver, 2019, S. 9).

Als energetische Modernisierungen werden Baumaßnahmen beschrieben, durch die der Energieverbrauch eines Gebäudes auf Dauer gesenkt wird oder die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird, wie der Einbau von Wärmepumpen (Göbel & Janik, 2023, S. 41). Da etwa 50-60 % der Heizwärme über die Außenfläche von Wohngebäuden verloren geht, sind Dämmungen der Gebäudehülle oder der Ersatz von Fenstern gängige energetische Modernisierungen (Wolff et al., 2017, S. 618). Da der aktuelle Umgang mit Bestandsgebäuden nicht ausreicht, um die Klimaziele zu erreichen, sind energetische Modernisierungen der bestehenden Wohngebäude ein wichtiger Ansatzpunkt für die Eindämmung der Klimakrise (Architects for Future, 2020, S. 3). Die Strategie der energetischen Sanierung wird dabei teils auch als win-win-Situation beschrieben, in der neben reduziertem Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen auch die Heizkosten der Haushalte sinken und gleichzeitig Arbeitsplätze in der Baubranche entstehen (Grossmann, 2019, S. 148). So hat auch die Bundesregierung energetische Sanierungen als klimapolitische Strategie ausgerufen und sich schon 2010 als Ziel gesetzt jährlich 2 % des Wohnbestandes zu sanieren (Arendt et al., 2023, S. 120). Sie verfehlt dieses Ziel allerdings seit Jahren, sodass die Modernisierungsquote lediglich bei einem Prozent liegt (Zimmermann et al., 2023, S. 22). Die Studie des Wuppertal Instituts (2020, S. 19) sieht für eine Einhaltung des CO<sub>2</sub>-Budgets im Sinne des 1,5-Grad Ziels aber sogar eine Sanierungsquote von jährlich 4 % bis 2035 als notwendig an. Zudem empfiehlt die Studie, bei den Sanierungen den Passivhaus- oder KfW-Effizienzhaus 55-Standard, also sehr weitreichende Sanierungen, als Ziel zu setzen (Wuppertal Institut, 2020, S. 19). Greta Pallaver (2019, S. 9) gibt zudem zu bedenken, dass auch bei der Sanierung auf ökologisch weniger schädliche Materialien zum Beispiel bei der Dämmung zurückgegriffen werden sollte, die gegenüber erdölbasierten Dämmstoffen aber aktuell Preisnachteile haben.

Aus verschiedenen möglichen Strategien, wie auch einer ordnungsrechtlichen Vorschrift oder Regulierung, haben sich die bisherigen Bundesregierungen für ein Anreizsystem entschieden, um die Sanierungsrate zu erhöhen (Arendt et al., 2023, S. 120). Genutzt wird dafür bei Mietwohnungen eine Regelung, die schon seit 1974 ermöglicht, 11 % der Modernisierungskosten auf die jährliche Miete umzulegen (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 6). War diese Regelung ursprünglich dafür gedacht, Mietwohnungen nicht verfallen zu lassen, wurde sie 2013 auf energetische Modernisierungen ausgeweitet (Grossmann, 2019, S. 151). Mit dem Versuch, die Attraktivität der Sanierungen für Eigentümer\*innen zu steigern, wurden Mieter\*innenrecht beschnitten (Grossmann, 2019, S. 151). So müssen während der Bauarbeiten

keine Mietminderungen mehr gewährt werden und Mietsteigerungen durch energetische Modernisierungen sind nicht von der Mietpreisbremse betroffen (Grossmann, 2019, S. 151). Den größten Effekt hatte aber die Aufnahme der energetischen Modernisierungen in die Liste der Maßnahmen, für die Vermieter\*innen einen Anteil der Kosten auf die Miete umlegen können (Grossmann, 2019, S. 151). Da die negativen Auswirkungen auf die Mietpreise und Mieter\*innen zum Teil sehr deutlich wurden, führte die Regierung in der Zwischenzeit die Kappungsgrenze ein, mit der die Mieterhöhung durch die Modernisierungsumlage auf maximal 3 €/m<sup>2</sup> begrenzt wurde (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 6). Zudem wurde die Modernisierungsumlage 2019 auf 8 % beschränkt, an der grundlegenden Idee der damit ermöglichten Mieterhöhung als Anreiz für Eigentümer\*innen hat sich aber nichts verändert (Grossmann, 2019, S. 153).

Hier entsteht ein Interessenkonflikt zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen (Göbel & Janik, 2023, S. 42). Dieser wird dadurch verschärft, dass bei Mietwohnungen die Vermieter\*innen für energetische Sanierungen verantwortlich sind (Arendt et al., 2023, S. 120). Sollten Mieter\*innen eine energetische Modernisierung wünschen, zum Beispiel weil sie auf geringere Energieverbräuche und Nebenkosten hoffen oder auch aus ideellen Gründen, sind sie von den Vermietenden abhängig (Göbel & Janik, 2023, S. 42). Deren Interesse liegt wiederum meist vor allem in der Wertsteigerung ihrer Immobilie oder in der Profiterhöhung durch gestiegene Mieten (Göbel & Janik, 2023, S. 42). Interessenverbände von privaten Wohnungsunternehmen, wie Haus & Grund, lobbyieren erfolgreich dafür, dass den Eigentümer\*innen Investitionsanreize entgegengebracht werden müssten, da sie sonst einseitig die Kosten tragen würden (Grossmann, 2019, S. 151). Sie erreichten eine Ausgestaltung der Modernisierungsumlage, die eine Mieterhöhung ermöglicht, die nicht an das Abbezahlen der Modernisierungskosten gebunden ist, sondern dauerhaft gilt und somit eine Möglichkeit der Mieterhöhung im Bestand und Renditestigerung schafft (Arendt et al., 2023, S. 120).

Als weiteres Instrument zur Erhöhung der Modernisierungsrate hat die Bundesregierung ein Förderprogramm aufgestellt, mit dem ein Anteil der Sanierungskosten erstattet werden kann (Arendt et al., 2023, S. 120–121). Über 80 % dieser Fördermittel werden von Eigentümer\*innen in Anspruch genommen, die ihren Wohnraum selbst nutzen (Arendt et al., 2023, S. 121). Da es sich bei den Eigentümer\*innen, wie in Kapitel 2.1 dargelegt, meist um Angehörige der höheren Einkommensschichten handelt, wird tendenziell wohlhabenderen Menschen so ermöglicht, den Wert ihrer Immobilie mit Steuergeldern zu erhöhen und sich gleichzeitig vor steigenden Energiekosten zu schützen (Arendt et al., 2023, S. 121). Dass nur 20 % der Fördergelder für Mietwohnungen verwendet werden, obwohl etwa 50 % der Wohneinheiten vermietet werden, ist auffällig (Arendt et al., 2023, S. 121). In Berlin, einem besonders angespanntem Wohnsektor mit über 80 % Mieter\*innen, wurden in einer Studie des Mietervereins von 2017 in nicht einmal 6 % der Sanierungen öffentliche Förderungen in Anspruch genommen (Wild, 2017, S. 9). Sinn ergibt diese niedrige Förderquote bei Mietwohnungen für Vermieter\*innen möglicherweise, weil die Fördersumme nicht zu den Sanierungskosten zählt, die auf die Miete umgelegt werden können



(Arendt et al., 2023, S. 120–121). Da die Modernisierungskosten aus Vermieter\*innenperspektive auf beiden Wegen von anderen Parteien, entweder anteilig von der öffentlichen Hand oder vollständig durch die Mieter\*innen gezahlt werden, ergibt es für sie rein finanziell langfristig mehr Sinn, die gesamten Kosten auf die Miete umzulegen und als dauerhafte Mieterhöhung zu nutzen (Arendt et al., 2023, S. 120).

Hinzu kommt, dass die Modernisierungsumlage und Förderung ungenaue und aus energetischer Sicht ineffiziente Instrumente sind, da sie keine ausreichenden Anreize für hohe Effizienzstandards und keine Prüfung der durchgeführten Sanierung beinhalten (Arendt et al., 2023, S. 121). So belegt die Modernisierung auf den, vom Wuppertal Institut als notwendiger Sanierungsstandard angesehenen, KfW-Effizienzhaus 55-Standard in der KfW-Förderung mit weniger als 14 % den letzten Platz hinter ineffizienteren Standards (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 7). Durch die Modernisierungsumlage werden stattdessen Baumaßnahmen attraktiver und auch durchgeführt, die hohe Kosten verursachen, obwohl diese nicht zwangsläufig die besten Effizienzgewinne erzielen (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 23).

Außerdem werden energetische Sanierungen von Mietwohnungen vermehrt in Stadtteilen durchgeführt, die eine verhältnismäßig schlechte Wohnqualität und geringe Mieten aufweisen (Großmann, 2020, S. 206). Dort lässt sich, neben großen Effizienzgewinnen, durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen eine attraktive Profitsteigerung realisieren (Großmann, 2020, S. 206). Dort treffen die Modernisierungen auf untere Einkommensschichten, die sich größere Mieterhöhungen nicht leisten können, weshalb es zu Verdrängung und der Neubelegung durch Haushalte mit höheren Einkommen kommen kann (Kofner & Jochimsen, 2017, S. 134). Im Englischen wird dieser Prozess z. B. mit *renoviction* oder *low-carbon gentrification*, im Deutschen mit energiebedingter oder grüner, teils auch ökologischer Gentrifizierung<sup>9</sup> benannt (Großmann, 2020, S. 203; Weißermel & Wehrhahn, 2020, S. 214). Zwar ist die Datenlage zu dieser Form der Verdrängung nicht umfangreich, zwei Untersuchungen im Berliner Wohnsektor kommen aber zu dem Schluss, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bis zu 40 % der Fälle von Verdrängung ausmachen (Beran & Nuissl, 2019, S. 204; Großmann, 2020, S. 203). Energieeffizienzklassen haben zudem mittlerweile eine feststellbare Auswirkung auf die Mietpreise, die sich in angespannten Wohnsektoren am stärksten zeigt (Großmann, 2020, S. 202). Höhere Energieeffizienz geht mit leicht erhöhten Mieten einher, während niedrigere Effizienzklassen den gegenteiligen Effekt haben (Großmann, 2020, S. 202). Diese Preisunterschiede könnten auch dadurch beeinflusst werden, dass die Energieeffizienzklasse bei der Wohnungssuche mittlerweile eine größere Rolle spielt (Großmann, 2020, S. 202). Auf diese Weise trägt die Modernisierungsumlage und durch sie die Sanierung von Gebäuden auf verschiedenen Wegen zu Segregationsprozessen bei, wie sie im vorangegangenen Unterkapitel beschrieben wurden (Großmann, 2020, S. 206).

<sup>9</sup> „Gentrifizierung kann als die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in meist innerstädtischen Stadtteilen bezeichnet werden.“ (Pallaver 2019, S. 14)

Arendt et al. (2023, S. 119) sehen zudem die Gefahr, dass es zu Gentrifizierung von Quartieren kommt, die gegenüber den Folgen der Klimakrise besonders resilient sind. Dies würde mit einer Verstärkung der Vulnerabilität entlang von Vermögen und Einkommen einhergehen, die heute schon existiert (Bundesregierung, 2021, S. 342). Sybille Bauriedl (2018, S. 264) stellt hierzu fest, dass die Klimakrise, die wiederholt unpräzise als „Menschheitsbedrohung“ beschrieben wird, Ungerechtigkeiten durch soziale Segregation aufzeigt und verschärft. Diese ungleiche Belastung durch Umwelteinflüsse existiert sowohl auf globaler Ebene zwischen verschiedenen Staaten, als auch in Staaten und auf noch kleinteiligerer Ebene innerhalb von Städten (Christ & Lage, 2020, S. 194). Dabei sind Städte, besonders dicht bebaute Städte mit wenig Durchlüftung, in extremer Form von der Klimaerwärmung und deren Folgen betroffen, wird für sie schließlich eine Erwärmung um bis zu 7 Grad im Jahr 2100 prognostiziert (Bauriedl, 2018, S. 266). Hier tritt die Klimakrise durch Hitze, Lärm, Schadstoffbelastung, Starkregenfolgen und fehlenden Naherholungsmöglichkeiten durch Grünflächenzugang besonders in Erscheinung (Netzwerk Ressourcenwende, 2022, S. 4–5). Gesundheitliche Folgen dieser Effekte können erhöhte Krankheitsraten und Sterblichkeitswahrscheinlichkeit sein, von denen besonders chronisch kranke oder ältere Menschen betroffen sind, wobei es sich vermehrt um von Armut betroffene Personen handelt (Christ & Lage, 2020, S. 193). Diese besonders vulnerablen Menschen in unteren Einkommensklassen leben zudem vermehrt in Quartieren, die von den benannten Umweltbelastungen stärker betroffen sind (Netzwerk Ressourcenwende, 2022, S. 4–5). Das Land Berlin bestätigte für dessen Stadtgebiet in einer Untersuchung, dass umweltbedingt Gesundheitsrisiken verstärkt in den Bezirken auftreten, in denen vermehrt untere Einkommensklassen wohnen (Bundesregierung, 2021, S. 342). Das bedeutet, dass die Personengruppen, die von der Wohnungskrise besonders betroffen sind auch von den ökologischen Auswirkungen des Wohnsektors durch unsozialen Neubau oder mangelnde Modernisierung besonders betroffen sind (Arendt et al., 2023, S. 119).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Ausgestaltung energetischer Modernisierungen wird aus Mieter\*innenperspektive wiederholt eine Abschaffung oder Reform der Modernisierungumlage gefordert und mit Vorsicht auf die Forderung reagiert, die Modernisierungsquote deutlich zu erhöhen (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 1; Mellwig & Pehnt, 2019, S. 4). Dies wird sowohl mit den finanziellen Belastungen und Verdrängungseffekten, als auch mit den ineffizienten Modernisierungen und nicht ausreichenden Dämmeffekten begründet (Weißermel & Wehrhahn, 2020, S. 213–214).

Neben den über die Klimakrise vermittelten Auswirkungen mangelnder Gebäudedämmung hat diese auch mittelbare Folgen für Mieter\*innen. So zahlen Mieter\*innen für Heizwärme durchschnittlich 17–20 €/m², während Eigentümer\*innen nur ca. 12 €/m² zahlen (Arendt et al., 2023, S. 120). Die im Kapitel 2.1 beschriebene Verteilung von Einkommensschichten auf verschiedene Gebäudeklassen und –alter legt nahe, dass auch innerhalb der Gruppe der Mieter\*innen Unterschiede zu Ungunsten der unteren Einkommensschichten bestehen (Schumacher et al., 2023, S. 25). Schlechte Energieeffizienz und fossile Energieträger sorgen zudem für erhöhte Vulnerabilität gegenüber steigenden Energie- und CO<sub>2</sub>-Preisen,

wie in der aktuellen Situation zu beobachten ist (Schumacher et al., 2023, S. 21). So gaben die 10 % der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen 2021 schon 4,6 % ihres Einkommens für Wärmeenergie aus und erlebten 2022 eine erhebliche Steigerung auf sogar 7,9 % (Schumacher et al., 2023, S. 21). Auch hiervon sind, wie bei den Mietpreisen, besonders Alleinerziehende, Erwerbslose und Rentner\*innen verstärkt betroffen (Schumacher et al., 2023, S. 27). Diese Situation versetzt Mieter\*innen in das Dilemma, dass sie bezüglich energetischer Modernisierungen von Vermieter\*innen abhängig sind und mit steigenden Kaltmieten rechnen müssen oder steigende Energiekosten bewältigen müssen, auf die sie nur über das eigene Nutzungsverhalten Einfluss nehmen können (Arendt et al., 2023, S. 122; Bundesregierung, 2021, S. 343).

Bei Haushalten, die einen relativ großen Anteil ihres Einkommens für Energiekosten ausgeben müssen, besteht die Gefahr, dass sie ihren Energiebedarf an Heizwärme oder Strom aus Kostengründen nicht vollständig decken können (Pallaver, 2019, S. 15). In diesen Fällen wird von Energiearmut gesprochen (Pallaver, 2019, S. 15). Unterschiedliche Berechnungen ergeben, dass zwischen 7,7 % und 25,1 % der Haushalte in Deutschland von Energiearmut betroffen sind, von denen 70 % in Mehrfamilienhäusern und 80 % in Häusern mit einem Baujahr vor 1980 leben (Pallaver, 2019, S. 15). Energie als Ressource ist sowohl für die Grundversorgung mit Raum- und Körperwärme sowie Nahrung als auch für gesellschaftliche Teilhabe über z. B. Digitalisierung und Mobilität elementar (Schaffrin et al., 2017, S. 4). Energiearmut erhöht daher gesundheitliche Risiken für physische und psychische Erkrankungen, Unterkühlungen bis hin zu Kältetoden, gesellschaftlicher Ausgrenzung und führt zu genereller Beschränkung der Lebensqualität (Großmann, 2020, S. 200; Pallaver, 2019, S. 15).

Als Instrument gegen Energiearmut wurde in internationalen Arbeiten in der Vergangenheit mehrfach die energetische Sanierung von Wohngebäuden gefordert (Großmann, 2020, S. 199). Die Hoffnung dahinter ist, dass die dadurch erreichten Energieeinsparungen die Mietbelastung senken können (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 6). In Deutschland müssten aufgrund der Modernisierungsumlage die Energieeinsparungen so hoch sein, dass die Steigerung der Kaltmiete durch die Umlage mindestens ausgeglichen wird und somit keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Mietenden entstehen (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 6). Gelingt es, das nach der Sanierung die Warmmiete nicht gestiegen ist, wird von Warmmietenneutralität gesprochen (Göbel & Janik, 2023, S. 43). Da der Anteil der Energiekosten an der Miete aber verhältnismäßig gering ist, übersteigt die Modernisierungsumlage die Einsparungen in den allermeisten Fällen und Warmmietenneutralität wird sehr selten erreicht (Mellwig & Pehnt, 2019, S. 11). An mehreren Positivbeispielen wird aber sichtbar, dass es durchaus möglich ist, Warmmietenneutralität zu erreichen (Großmann, 2020, S. 206). Notwendig hierfür ist, dass die Modernisierungsumlage nicht vollständig ausgereizt wird, weil erhöhte Fördermittel zur Verfügung gestellt und in Anspruch genommen werden und die Eigentümer\*innen nicht auf die Maximierung ihres Profits beharren (Göbel & Janik, 2023, S. 52). Unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen ist dies aber nur selten und wenn dann oft in Modellprojekten der Fall, die wenige Menschen erreichen (Großmann, 2020, S. 206). Dies

bedeutet auch, dass ohne eine sozialverträgliche Veränderung der Sanierungsstrategie die energetischen Modernisierungen die Energiearmut nicht eindämmen, dafür aber zu Segregation und einer Verknappung des bezahlbaren Wohnungsbestands beitragen können (Großmann, 2020, S. 200).

Es lässt sich also festhalten, dass es die politischen Rahmenbedingungen und ökonomischen Interessen sind, die im Fall energetischer Modernisierungen das ökologische Ziel der Energieeinsparung mit sozialen Zielen der bezahlbaren Mieten und sozialen Durchmischung in Konkurrenz setzen (Arendt et al., 2023, S. 122). Dadurch wird gerade unter Mieter\*innen ein Akzeptanzproblem für energetische Modernisierungen verursacht (Weißermel & Wehrhahn, 2020, S. 213). Arendt et al. (2023, S. 119) sprechen aufgrund der politischen Ursache von einem institutionalisierten Zielkonflikt. Dieser Form von Konflikt sprechen sie zu, dass sie in der Öffentlichkeit entweder als unauflösbar oder gegenteilig als imaginiert wahrgenommen werden, wobei sie mit der Analyse der politischen Konstituierung dieser Zielkonflikte beiden Sichtweisen widersprechen (Arendt et al., 2023, S. 119). Sie sehen es als notwendigen Schritt an, diese institutionalisierten sozial-ökologischen Zielkonflikte als solche zu benennen, ihre Wirkungsweisen offenzulegen, um die politischen Entscheidungen dahinter kritisierbar zu machen und so einen Schritt hin zu gemeinsamer Bearbeitung sozialer und ökologischer Belange und hin zu sozial-ökologischen Allianzen zu gehen (Arendt et al., 2023, S. 126). Einzelne dieser Allianzen wurden in den letzten Jahren im Wohnsektor gebildet, beispielsweise zwischen der Deutschen Umwelthilfe und dem Deutschen Mieterbund (2022). Von verschiedenen Forschenden wird jedoch betont, dass die Betrachtung sozialer und ökologischer Krisen im Wohnsektor als gemeinsame Krise bisher zu selten stattfindet (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 183; Vollmer & Michel, 2020, S. 163).

### 2.2.2 Pro-Kopf-Wohnfläche / Unterbelegung

Obwohl die Sanierungsquote bisher nur 1 % pro Jahr beträgt und es die beschriebenen Konflikte rund um Sanierungen gibt, konnte der Endenergieverbrauch<sup>10</sup> pro Quadratmeter in Bezug auf Raumwärme bei witterungsbereinigter Berechnung seit 2008 um ca. 20 % reduziert werden (Umweltbundesamt, 2025a). Neben energetischen Sanierungen sind hierfür auch steigende Effizienzanforderungen im Neubau verantwortlich (Bierwirth & Buschka, 2022, S. 112). Lässt diese Betrachtung zunächst einen Erfolg bei der Eindämmung der Klimakrise vermuten, relativiert sich diese Sichtweise in Hinblick auf die im gleichen Zeitraum kaum veränderte absolut genutzte Energie (Zimmermann et al., 2023, S. 22). Zwischen 1990 und 2021 stieg der absolute Endenergieverbrauch, inklusive anderer Energienutzung, sogar um 2,3 % und lag 2023 nur etwa 3,5 % unter dem Wert von 1990 (Umweltbundesamt, 2025a). Hauptfaktor hierfür ist, dass neben der Effizienz der Energienutzung die Größe der bewohnten und damit vor allem beheizten Wohnfläche für den Energiebedarf entscheidend ist (Henseling et al., 2018, S. 38). Laut Katherine Ellsworth-Krebs (2020) ist die Wohnfläche der größte Einflussfaktor auf den Energiebedarf

<sup>10</sup> Die Betrachtung der Endenergie bezieht nicht mit ein, welche Veränderung es in der Bereitstellung dieser Energie, zum Beispiel Menge oder Art der Primärenergie, gegeben hat.



von Haushalten. Je größer die beheizte Wohnfläche ist, desto höher ist tendenziell der Energiebedarf und in Deutschland wächst durch den vorangetriebenen Neubau die Wohnfläche (Henseling et al., 2018, S. 38).

Gemessen wird diese Entwicklung vorrangig am Indikator der Pro-Kopf-Wohnfläche, weil dieser bereits die Bevölkerungsentwicklung einbezieht. In Deutschland ist die Pro-Kopf-Wohnfläche über die letzten Jahrzehnte nahezu durchgängig gewachsen und lag laut statistischem Bundesamt 2022 bei 55,5 m<sup>2</sup> (Statistisches Bundesamt, 2023c). Zimmermann et al. (2023, S. 15) setzen dem aktuellen Wert den von 1979, dem Jahr der ersten Klimakonferenz, entgegen, als er noch bei 32 m<sup>2</sup> pro Person lag. Auch der Vergleich mit dem Jahr 2020, als er bei ca. 47 m<sup>2</sup> pro Person lag, zeigt, dass weiterhin stark steigt (Arendt et al., 2023, S. 122). Eine Ursache hierfür ist der politische Umgang mit dem angespannten Wohnsektor, der auf Neubau und damit auf Wachstum setzt (Arendt et al., 2023, S. 123). Für die EU wurde berechnet, dass die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 1990 und 2018 zu einer Steigerung der Emissionen im Gebäudesektor um 32 % geführt hat (Zimmermann et al., 2023, S. 22).

Die Ursachen für den Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche werden als komplex beschrieben (Arendt et al., 2023, S. 123). Ein förderlicher Aspekt ist, dass ein Mehr an Wohnraum häufig als ein Gewinn an Wohnqualität betrachtet wird (Bohnenberger, 2021, S. 171). So bewertet auch der Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung die ansteigende durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche als eine Verbesserung der Qualität der Wohnraumversorgung (Bundesregierung, 2021, S. 326). Zimmermann et al. (2023, S. 15) setzen dem jedoch entgegen, dass die Wohnzufriedenheit in den letzten 40 Jahren trotz des starken Anstiegs der Pro-Kopf-Wohnfläche kaum verändert hat.

Eine gewichtige Rolle bei der Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche spielt die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten, die besonders mit zwei Entwicklungen in Verbindung gebracht wird (Arendt et al., 2023, S. 123). Zum einen verändern sich die Lebensstile und die Dominanz der Kleinfamilie scheint abzunehmen, sodass Haushalten weniger Mitglieder angehören (Kronauer, 2022, S. 188). Zum anderen spielt der Remanenz-Effekt eine große Rolle, mit dem der Verbleib von Elternteilen nach dem Auszug von Kindern in dem Wohnraum, der für Kleinfamilien ausgelegt ist, beschrieben wird (Henseling et al., 2018, S. 25). Durch die Steigerung der Lebenserwartung verstärkt sich die Auswirkung des Remanenz-Effekts, weil ältere Menschen immer länger in diesem großen Wohnraum leben (Kronauer, 2022, S. 188). Zwar mag diese Entwicklung häufig als „normale“ Wohnbiographie wahrgenommen werden, sie stellt in Kombination mit der demographischen Entwicklung aber eine große Herausforderung dar (Fuhrhop, 2023, S. 18). Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre tragen aktuell zu den Auswirkungen des Remanenz-Effekts bei und kommen in den nächsten Jahren in ein Alter, das Fuhrhop (2023, S. 18) als „immobile[s] Alter“ benennt, weil Menschen darin seltener umziehen und damit ihre großen Wohnflächen auch seltener eintauschen und reduzieren. Dabei sind Senior\*innen im Vergleich mit anderen Altersgruppen schon heute die Gruppe mit dem höchsten Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch

(Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 184–185). Als ein sozialer Effekt dieser ökologisch problematischen Entwicklung hin zu Ein-Personen-Haushalten wird von Böcker et al. (2020, S. 52) eine Zunahme von Einsamkeit in der Gesellschaft benannt. Hilfreich für diese Tendenz könnte senior\*innengerechter Wohnraum sein, der gemeinschaftliche Wohnformen ermöglicht, in denen auch der zunehmende Bedarf an Pflege durch gegenseitige Unterstützung zu einem Teil gedeckt werden könnte (Holm, 2022, S. 243–244).

Doch sowohl für größere gemeinschaftliche Wohnformen, als auch für Ein-Personen-Haushalte fehlt es an passgerechtem Wohnraum (Holm, 2022, S. 243–244). Sowohl die Ein- und Zweifamilienhäuser, die weite Teile der kleinstädtischen und ländlichen Gebiete prägen, als auch ein Großteil der städtischen Wohnungen, orientiert sich bei der Haushaltsgröße an Kernfamilien und nicht an Ein-Personen-Haushalten (Holm, 2022, S. 243). Besonders stark zeichnet sich der Trend zur Individualisierung und kleineren Haushalten in Großstädten ab (Beran & Nuissl, 2019, S. 33). In Berlin nahm beispielsweise die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren stärker zu als die Einwohner\*innenzahl und könnte eine größere Rolle bei der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum spielen, weil es eher die einzelnen Haushalte, als die einzelnen Einwohner\*innen sind, die eine Wohnung suchen (Beran & Nuissl, 2019, S. 33). In Großstädten handelt es sich bei etwa 46 % der Haushalte um Ein-Personen-Haushalte, in Berlin sind es sogar etwas über 50 % (Beran & Nuissl, 2019, S. 33; Holm, 2022, S. 243). Diese Haushalte treffen auf einen großstädtischen Wohnungsbestand, in dem nur 14 % der Wohnungen eine Fläche von 45 m<sup>2</sup> oder weniger besitzen (Holm, 2022, S. 243). Ein Großteil der Ein-Personen-Haushalte muss also schon aus strukturellen Gründen in Wohnungen leben, in denen ihr Wohnflächenverbrauch als nicht ressourcenschonend gilt (Holm, Regnault et al., 2021, S. 119). Unter anderem deshalb treffen in Großstädten auf die weiter oben beschriebenen 5-6 % Haushalte in überbelegtem Wohnraum ca. 71 % und damit über 6 Millionen, Haushalte, die nicht auf ressourcenschonender Wohnfläche leben (Holm, Regnault et al., 2021, S. 119). Dieses Missmatch kann auch einen Einfluss auf die Mietbelastung haben, wenn eigentlich zu großer und nicht leistbarer Wohnraum aus Mangel an Alternativen bezogen werden muss (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Zudem hat es einen Einfluss darauf, dass Ein-Personen-Haushalte im Durchschnitt die größte Pro-Kopf-Wohnfläche besitzen, unter Mieter\*innen lag sie 2019 deutschlandweit bei 59 m<sup>2</sup> (Beran & Nuissl, 2019, S. 33). Zudem hat die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte durch den vermehrten Bedarf an großen Haushaltsgeräten, wie Waschmaschine und Küchenausstattung, die sonst gemeinsam genutzt werden könnten, auf verschiedene Arten negative Einflüsse auf den Ressourcen- und Flächenverbrauch (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 187).

Vollmer und Michel (2020, S. 164) weisen darauf hin, dass der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche häufig auf die Verhaltensweisen der Bürger\*innen reduziert werde und zu selten strukturelle Bedingungen wie soziale Ungleichheiten beleuchtet werden. Auch Brokow-Loga und Neßler (2020) bekräftigen, dass die ökologischen Auswirkungen des Wohnflächenverbrauchs stark mit sozialen Fragen verknüpft sind.

Denn die Wohnfläche und wie oben beschrieben die Wohnform hängen stark mit dem Einkommen zusammen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 13). Haushalte, die pro Person weniger als 20 m<sup>2</sup> bewohnen, haben ein Pro-Kopf-Einkommen von ca. 650 €, während Haushalte, die pro Person mehr als 60 m<sup>2</sup> bewohnen über ein Pro-Kopf-Einkommen von ca. 1500 € verfügen (Lebuhn et al., 2017, S. 44). Haushalte in Ein- oder Zweifamilienhäusern verfügen mit 48 m<sup>2</sup> pro Person über deutlich mehr Wohnraum, als Haushalte in Mehrfamilienhäusern mit 35 m<sup>2</sup> pro Person (Zimmermann et al., 2023, S. 25). Und auch die Höhe des Bildungsgrades beeinflusst die Pro-Kopf-Wohnfläche (Zimmermann et al., 2023, S. 25). Zimmermann et al. (2023, S. 25) weisen zudem darauf hin, dass in Deutschland 1,3 Mio. Personen Ferienhäuser besitzen und deutschlandweit etwa 4 % der Wohnungen leer stehen, während die beschriebenen Überbelegungen ein Problem darstellen und über 400.000 Menschen keine Wohnung haben. Der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist vor allem auf Eigentümer\*innen zurückzuführen, deren Pro-Kopf-Wohnfläche deutlich steigt (Waltersbach, 2022, S. 218). Unter Mieter\*innen stagniert die Pro-Kopf-Wohnfläche über das letzte Jahrzehnt und nimmt in Großstädten sogar leicht ab (Arendt et al., 2023, S. 123). Arendt et al. (2023; S. 123) führen diesen Umstand auf die steigenden Mieten zurück. Neben den unteren Einkommensschichten sind in Großstädten Menschen mit Migrationshintergrund und Alleinerziehende, diejenigen, die im Vergleich mit anderen Gruppen deutlich kleinere Pro-Kopf-Wohnflächen bewohnen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 13; Schumacher et al., 2023, S. 33). In dieser Arbeit nicht explizit weiter verfolgt wird die extreme globale Ungleichheit bei der Wohnflächennutzung und damit zusammenhängenden Umweltbelastung, auf die Brokow-Loga und Neßler (2020, S. 184) hinweisen.<sup>11</sup>

In Großstädten sind die Pro-Kopf-Wohnflächen deutlich niedriger als in ländlichen Regionen (Waltersbach, 2022, S. 220). Hier kommen die Faktoren des Einkommens und der Siedlungsstruktur zusammen, wenn Menschen mit hohem Einkommen ca. doppelt so viel Wohnraum bewohnen wie Menschen mit niedrigerem Einkommen, häufiger Wohneigentum besitzen und häufiger in flächenintensiven Ein- und Zweifamilienhäusern leben (Christ & Lage, 2020, S. 191). Dass die Siedlungsstruktur einer Stadt relevant für den Wohnflächenkonsum ist, haben Lebuhn et al. (2017) in einem Vergleich deutscher Großstädte herausgearbeitet. Sie führen die Unterschiede in der Pro-Kopf-Wohnfläche auch auf die Größe der Wohnungsgrundrisse zurück und betonen, dass Städte mit durchschnittlich kleineren Wohnungsgrundrissen und mehr Plattenbau kleinere Pro-Kopf-Wohnflächen aufweisen (Lebuhn et al., 2017, S. 45).

Waltersbach (2022, S. 214) geht davon aus, dass sich die Zahl der Haushalte in den kommenden Jahren erhöhen wird und damit unter aktuellen Bedingungen die Nachfrage nach Wohneinheiten erhöht. Wie damit umgegangen wird, ist eine politische Frage. Sollten diese sozialen Fragen weiterhin vor allem mit

---

<sup>11</sup> Mitgedacht werden muss bei einer sozial-ökologischen Transformation aber die historisch besonders große Verantwortung der Klimakrise durch früh industrialisierte Staaten, wie es im Konzept der Umweltgerechtigkeit geschieht.

Neubau beantwortet werden, würde dadurch die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter steigen und dadurch mögliche Effizienzgewinne wie bisher mindestens reduziert (Zimmermann et al. 2023). Mit der energetischen Modernisierung, der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche und dem Umgang mit sozialen Spannungen im Wohnsektor wurden bis hierher mehrere Problemstellungen aufgezeigt, in denen die bisherigen politischen Strategien soziale und ökologische Probleme auf Kosten der jeweils anderen zu lösen versuchen. Bei der Ausgestaltung dieser Strategien profitieren zudem wiederholt privatwirtschaftliche Akteur\*innen, die z. B. durch die Modernisierungsumlage oder freifinanzierten Neubau Gewinne aus dem Ausspielen der sozialen und ökologischen Fragen ziehen können und diese scheinbaren Konflikte durch Lobbying weiter anheizen (Weißermel & Wehrhahn, 2020, S. 215). Arendt et al. (2023) sprechen daher von institutionalisierten Zielkonflikten, die durch andere politische Strategien vermindert oder gar aufgelöst werden könnten. Im Fall der Pro-Kopf-Wohnfläche hieße das, diese zu reduzieren, statt sie weiter zu steigern. (Arendt et al., 2023, S. 122). Denn sonst würden, wie bisher, die Klimaziele, sowohl die der Bundesregierung als auch das 1,5 C°-Ziel, weit verfehlt (Zimmermann et al., 2023, S. 23). Unter der aktuell an soziale Faktoren wie Einkommen statt Wohnbedürfnisse geknüpften Vergabe von Wohnraum würden von einer Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche aber vor allem jene negativ beeinflusst werden, die sich jetzt schon in prekären Wohnsituationen befinden und gleichzeitig relativ wenig negativen Einfluss sowohl auf soziale als auch ökologische Krisen im Wohnsektor haben (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 185). Gleichzeitig sind diese Gruppen gegenüber der Klimakrise am vulnerabelsten und somit vielfältig von sozial-ökologischen Krisen betroffen (Bauriedl, 2018, S. 267). Vor diesem Hintergrund wird von einigen Forschenden ein gesellschaftlicher Diskurs über die optimale Nutzung und gegebenenfalls Verteilung bestehenden Wohnraums als notwendig betrachtet, um sozial-ökologische Krisen des Wohnsektors erfolgreich zu begegnen (Fuhrhop, 2023, S. 18; Zimmermann et al., 2023, S. 11). Dieser Ansatz wird im dritten Kapitel detaillierter betrachtet. Gegen diesen Ansatz stehen viele Interessen von Akteur\*innen im Wohnsektor, die beispielsweise mit Mietsteigerungen, sowohl durch energetische Sanierungen, eine Verknappung des Angebots oder mit Neubau viel Geld verdienen und daran weiterhin interessiert sind (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 3). Diese Profitorientierung wird im nächsten Kapitel genauer betrachtet.



## 2.3 Der Einfluss von Eigentumsformen auf sozial-ökologische Krisen im Wohnsektor

Da im Wohnsektor die Wohnungsunternehmen, die besonders eng mit dem Finanzmarkt verzahnt sind, als Akteur\*innen beschrieben werden, die sowohl besonders großes, als auch strukturell begründetes Interesse an Steigerungsdynamiken haben (u. a. Gerrard et al. 2023), wird im diesem Kapitel der Fokus auf ihnen liegen. Dafür werden die strukturellen Gründe für ihr Handeln, als auch ihre sozialen und ökologischen Auswirkungen im Wohnsektor beleuchtet. Ihnen gegenübergestellt werden die sozialen und ökologischen Effekte von öffentlichen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und anderen kollektiven Wohneigentumsformen, die wiederholt als positives Gegenbeispiel herangezogen werden (u. a. Ahlert et al. 2018; Pallaver 2019). Zuvor wird die historische Entwicklung des Wohnsektors in der Bundesrepublik dargelegt, um die Entwicklung hin zu den heutigen Gegebenheiten nachvollziehen zu können. Zuerst wird ein kurzer Einblick in die Politische Ökonomie des Wohnens folgen, die grundlegende Sichtweisen enthält, die das folgende Kapitel beeinflussen.

### 2.3.1 Politische Ökonomie des Wohnens

Laut Sarbo und Wolf (2021, S. 94) handelt es sich bei der Politischen Ökonomie des Wohnens nicht um eine Methode, sondern um eine Perspektive auf den Wohnsektor. Diese Perspektive fokussiert die Bedingungen, unter denen das Wohnen organisiert wird (Heeg, 2021, S. 99). Dabei handelt es sich vor allem um Produktion, Vermarktung und Verwertung von Wohnraum und deren politische Strukturierung (Heeg, 2021, S. 99). Die Organisation des Wohnsektors verläuft in Deutschland, bis auf gemeinwirtschaftliche Ausnahmen, über Marktmechanismen, was vereinfacht ein Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage über Preise aushandeln soll (Berfelde & Möller, 2023, S. 569). Susanne Heeg (2021, S. 113) stellt fest, dass diese Marktorientierung, ebenso wie eine Ausrichtung auf Eigenheime, politisch gewollt ist. Unter diesen kapitalistischen Marktbedingungen hat Wohnraum sowohl einen Tauschwert, als auch einen Gebrauchswert (Berfelde & Möller, 2023, S. 563). Dadurch entsteht, vor allem bei Mietwohnraum, ein Widerspruch zwischen den Verwertungsinteressen des Tauscherts durch die Eigentümer\*innen und dem Interesse der Bewohnenden am unverzichtbaren Gebrauchswert (Berfelde & Möller, 2023, S. 563). Strukturiert wird dieser Widerspruch und das Verhältnis zwischen den Beteiligten durch den Besitz, der ein Machtgefälle darstellt, wie bei energetischen Modernisierungen bereits beschrieben (Sarbo & Wolf, 2021, S. 90). Holm (2022, S. 244) benennt diesen Widerspruch und die Warenform von Wohnraum als systemische Ursache für die Dauerhaftigkeit der Wohnungsfrage. Als dritte Interessenpartei bringt er das Gemeinwohl ein, für das der Wohnraum im sozialen und ökologischen Sinn relevant ist (Holm, 2022, S. 244).

Die Ware Mietwohnung wird über die meiste Zeit nicht verkauft, sondern gegen Bezahlung zur Nutzung überlassen, weshalb sie in der politischen Ökonomie als zinstragendes Kapital bezeichnet wird, bei dem die Anlegenden, also Besitzenden, eine lohnende Verzinsung durch Mietzahlungen erhoffen (Sarbo &

Wolf, 2021, S. 87). Durch die oft lange Dauer ihres Bestehens wird der Wert der Ware Wohnraum nicht mit ihrer Produktion abschließend bestimmt, sondern kann durch Nutzung abnehmen oder durch Steigerung der Bodenpreise und Nachfrage an Wert zulegen (Sarbo & Wolf, 2021, S. 87). Steigert sich der Wert von Wohnraum bzw. des Bodens, auf dem er steht, nur durch den Faktor Zeit, wird von einer Grundrente gesprochen (Sarbo & Wolf, 2021, S. 86). Dabei sind die Preise von Wohnraum und Boden von ihrem Umfeld abhängig und sinken teils in schrumpfenden Städten, während sie in angespannten Wohnsektoren auch ohne Investitionen steigen können (Sarbo & Wolf, 2021, S. 88). Anleger\*innen sind also auf eine hohe Nachfrage angewiesen, um von steigenden Preisen, dem Mehrwert, einen Profit zu generieren (Sarbo & Wolf, 2021, S. 88). Claus und Sommer (2021, S. 103) verweisen darauf, dass der Wohnungsmarkt zudem kein einheitlicher, sondern ein durch regionale Teilmärkte zusammengesetzter Markt ist, dem zudem unter anderem der Finanz- und Bodenmarkt vorgelagert sind, wobei zwischen all diesen Märkten ein Abhängigkeitsverhältnis besteht.

Sie kritisieren zudem das Neoklassische Marktmodell, das von einem Wohnungsmarkt ausgehe, in dem sich Angebot und Nachfrage auf Dauer angleichen und einen passenden Preis bilden würden (Claus & Sommer, 2021, S. 108). Diese Perspektive beziehe jedoch nicht ausreichend mit ein, dass Boden und Wohnraum nicht mobil sind und sich dadurch weniger flexibel als andere Waren an Nachfrage anpassen können (Claus & Sommer, 2021, S. 102). Zudem sind Boden, und aus ökologischer Sicht auch Wohnraum selber, nicht (beliebig) vermehrbar, um auf Nachfrage zu reagieren (Claus & Sommer, 2021, S. 102). Weil Wohnraum als Ware außerdem nicht durch andere Waren ersetzbar ist, da jede Person Wohnraum benötigt, könne es sich auf dem Wohnungsmarkt nur um unvollkommenen Wettbewerb handeln (Klien et al., 2023, S. 121). Dadurch ist es den anbietenden Vermieter\*innen möglich, in angespannten Wohnsektoren mit hoher Nachfrage, Mieten anzusetzen, die sowohl Kostenmieten deutlich übersteigen, als auch ein Ausschlusskriterium bilden (Claus & Sommer, 2021, S. 112; Klien et al., 2023, S. 121). Denn da Wohnraum über Preise vergeben wird, bekommen Menschen, die diese Preise nicht aufrufen können, regional keinen Zugang und müssen entweder auf andere Angebote und Regionen ausweichen oder ihnen wird teils sogar das Grundrecht auf Wohnen verwehrt (Berfelde & Möller, 2023, S. 563). Auf Grundlage seiner Verwertungslogik erzeugt der Wohnungsmarkt so also räumliche Ungleichheiten (Claus & Sommer, 2021, S. 112). Zum Faktor Preis, der bei der Vergabe von Wohnraum entscheidend ist kommen soziale Beziehungen zwischen Vermietenden und potenziellen Mietenden und persönliche Präferenzen hinzu, die ebenfalls eine Rolle bei der Frage spielen, wem Vermietende den Wohnraum überlassen (Claus & Sommer, 2021, S. 103–104). Durch diese Kombination aus Preis und persönlichen Präferenzen entstehen strukturelle Diskriminierungen von zum Beispiel Menschen, die von Rassismus betroffen sind oder Sozialleistungen empfangen (Sarbo & Wolf, 2021, S. 90). Auf diese Weise werden räumliche Ungleichheiten verstärkt (Sarbo & Wolf, 2021, S. 90). Der Wohnungsmarkt wird deshalb auch als sozial blind bezeichnet (Claus & Sommer, 2021, S. 103–104).

### 2.3.2 Historische Entwicklung

Die Ausrichtung des Wohnsektors hat sich über die letzten Jahrzehnte verstärkt an der Marktlogik und denen ausgerichtet, die von ihr profitieren und sie beeinflussen können (Kronauer, 2022, S. 189–190). Dieses Kapitel soll die Entwicklung knapp nachzeichnen, um zu verstehen, welche Entscheidungen die heutige Situation im Wohnsektor prägen und welche Alternativen zu kapitalistisch organisiertem und verwertetem Wohnraum in der Bundesrepublik bereits existierten.

In der Zeit direkt nach dem zweiten Weltkrieg stand Wohnraum als Gebrauchswert im Fokus des politischen Handelns, da aufgrund der existierenden Knappheit die soziale Reproduktion der Gesellschaft gefährdet war (Berfelde & Möller, 2023, S. 564–565). Aus diesem Grund griff der Staat deutlich stärker als heute in den Wohnungsmarkt ein, stieß massiven öffentlichen Wohnungsbau an und regulierte die Wohnraumverteilung durch Mietschutzgesetze und eine Wohnungszwangsbewirtschaftung (Heeg, 2022, S. 198). Mit diesen Mechanismen wurden Mietpreise und damit Gewinnerwirtschaftung stark reguliert und den Eigentümer\*innen die Verfügung über ihren Wohnraum entzogen, weil der Staat beispielsweise die Vergabe frei werdender Wohnungen übernahm (Baldenius et al., 2020, S. 197; Mayer & Mayeres, 2021, S. 17). Zentral war der öffentliche Wohnungsbau als Strategie gegen den Mangel an Wohnraum und gleichzeitige Förderung der Wirtschaft (Heeg, 2022, S. 198). Die Schaffung von privatem Wohneigentum wurde zwar als langfristiges Ziel erklärt, z. B. im Zweiten Wohnungsbaugesetz formuliert, sowie finanziell unterstützt und auch die grundlegend kapitalistische Organisation des Wohnsektors blieb bestehen (Berfelde & Möller, 2023, S. 564–565; Heeg, 2022, S. 198). Doch wichtiger war lange der geförderte Bau von Mietwohnungen durch öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau (Heeg, 2022, S. 198). Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde nach dem Krieg eingeführt und garantierte Unternehmen die Befreiung von Steuern plus Förderungen, wenn diese ihre Wohnungen zu einer preislichen Bindung vermieteten und ihre Gewinne nicht vollständig ausschütteten, sondern z. B. in Neubau reinvestierten (Gerrard et al., 2023, S. 11). Auf diese Weise wurden bis 1989 4,2 Mio. Wohnungen durch gemeinnützige Unternehmen errichtet, wovon ca. 1,1 Mio. in Genossenschaften und 3,1 Mio. in formal als GmbHs oder Aktiengesellschaften (AG) konstituierten Unternehmen organisiert waren (Holm, 2022, S. 247). Auf diese Weise konnten die Bundesregierungen bis in die 1970er Jahre mit massivem Neubau von teils über 600.000 pro Jahr den Wohnungsmangel beseitigen (Baldenius et al., 2020, S. 197).

Dieses System des geförderten Wohnungsbaus, der Preisbindung von Mietwohnungen und des starken Eingriffs des Staates wurde in den 70er und 80er Jahren von verschiedenen Seiten angegriffen (Heeg, 2022, S. 198). Privatwirtschaftliche Unternehmen argumentierten gegen eine angeblich marktverzerrende Konkurrenz des geförderten Wohnungsbaus, Teile der Träger\*innen von gemeinnützigen Wohnungen erhofften sich durch einen Wegfall der Preisbindung hohe Gewinnpotenziale und die Rolle des Staates wurde als den freien Markt hemmend und öffentliche Wohnungsunternehmen als ineffizient geframet (Heeg, 2022, S. 198). Als Folge dieser Kritik wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit 1989/90

unter Helmut Kohl abgeschafft, womit es keine Möglichkeit mehr gab, Wohnungen preislich dauerhaft zu binden und gleichzeitig über 3 Mio. Wohnungen auf einmal ihre Preisbindung verloren aber frei handelbar waren (Holm, 2022, S. 247). Susanne Heeg (2022, S. 198) nennt diese Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit einen Startschuss für die grundlegend neue Organisation des Wohnsektors. In den folgenden Jahren wurden viele gesetzliche Regulierungen und Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes aufgehoben oder abgeschwächt, weil sie als investitionshemmend bezeichnet wurden (Claus & Sommer, 2021, S. 115). Diese Liberalisierungen, die parallel zu Deregulierungen in anderen Wirtschaftsbereichen zu gleichen Zeit verliefen, bezogen sich vor allem auf den Kapitalmarkt und ermöglichten und förderten schrittweise mehr Investitionen durch Kapitalanlagegesellschaften auch im Wohnsektor (Heeg, 2022, S. 199).

Nahezu parallel dazu wurden große Teile des ehemals gemeinnützigen und des öffentlichen Wohnungsbestandes verkauft (Heeg, 2022, S. 198–199). Bei den öffentlichen Wohnungsbeständen wurde neben der angesprochenen angeblichen Ineffizienz vor allem das Argument der Haushaltskonsolidierung von Kommunen und Ländern angeführt (Baldenius et al., 2020, S. 197). In Kombination mit ehemals gemeinnützigen Unternehmen wurden so über eine Millionen Wohnungen verkauft und alleine in Berlin sank die Zahl der Wohnungen in öffentlichem Besitz um über 200.000 (Beran & Nuissl, 2021, S. 37; Heeg, 2021, S. 101). Staatliche Strukturen übergaben dadurch, im Einklang mit dem neoliberalen Zeitgeist, Entscheidungen über Wohnraumversorgung an den Markt und verringerten damit den politischen Einfluss auf den Wohnsektor (Hurlin, 2019, S. 234). Auch öffentliche Wohnungsunternehmen wurden unter dem Sparzwang der öffentlichen Haushalte dazu gedrängt, bei der Bewirtschaftung ihrer Bestände Gewinne zu erwirtschaften und den Fokus weniger auf Sozialwohnungen zu legen (Ahlert et al., 2018, S. 207). Da zudem die neuen Eigentümer\*innen der veräußerten Wohnungen vor allem an deren profitabler Verwertung interessiert waren, nahm der Anteil von günstigem Wohnraum in dieser Zeit stark ab (Heeg, 2021, S. 101). Dies war der Beginn eines Prozesses, der als Finanzialisierung bezeichnet wird und bis heute den Wohnsektor prägt (Claus & Sommer, 2021, S. 115). Der Prozess der Finanzialisierung und seine Auswirkungen auf sozial-ökologische Krisen werden im nachfolgenden Kapitel näher erläutert.

### **2.3.3 Finanzialisierung im Wohnsektor und ihr Einfluss auf soziale und ökologische Krisen**

Die Finanzialisierung bezeichnet den Prozess, in dem der Gebrauchswert von Wohnraum zu Gunsten des Tauscherts an Bedeutung verliert, weil Wohnraum als Finanzgut an den Finanzmärkten gehandelt wird und damit die Verwertungslogik in den Vordergrund tritt (Claus & Sommer, 2021, S. 115; Heeg, 2022, S. 203). Claus und Sommer (2021, S. 114) beschreiben diesen Prozess als eine Wechselwirkung unterschiedlicher Märkte. Da die veräußerten ehemals öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbestände in großen Blöcken verkauft wurden, konnten nur finanzkräftige Käufer\*innen diese kaufen, was

dank der Deregulierungen von Kapital- und Wohnungsmarkt große Finanzmarkttakteur\*innen waren (Gerrard et al., 2023, S. 11–12). Die durch die Förderung ermöglichten bisher niedrigen Mieten konnten mittelfristig in Richtung vergleichbarer Marktmieten erhöht werden und so eine Deregulierungsrente eingestrichen werden (Heeg, 2022, S. 199). Da die Privatisierungsverkäufe zudem meist zu sehr niedrigen Preisen getätigt wurden, spekulierten gerade zu Beginn der Finanzialisierung viele Akteur\*innen erfolgreich auf einen schnellen Weiterverkauf zu gestiegenen Preisen, um Profit einzustreichen, aber die Wohnungen als Wohnraum kaum zu bewirtschaften (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Dies hatte durch geringe Instandhaltung, wechselnde schwer erreichbare Eigentümer\*innen und steigende Mieten negative Effekte für die Mietenden (Gerrard et al., 2023, S. 32). Diese Akteur\*innen, bei denen es sich meist um verschiedene Formen von Fonds handelte, waren nicht darauf ausgelegt, die Wohnungen langfristig zu halten und ihr Geschäftsmodell brach mit der Finanzkrise 2008 zusammen, weshalb sie ihre Bestände in deren Folge entweder verkauften oder in Aktiengesellschaften umlagerten (Gerrard et al., 2023, S. 12).

Diese Finanzkrise war Auslöser eines Prozesses, der als Finanzialisierung 2.0 (Bernt & Holm, 2023, S. 7) oder 2. Welle der Finanzialisierung (Heeg, 2022, S. 202) bezeichnet wird. Vor allem diese 2. Welle der Finanzialisierung wird hier im Fokus stehen. Als Antwort auf die Krise wurde das Zinsniveau auf ein historisches Tief gesenkt, um Investitionen anzutreiben und dafür Kapital leichter verfügbar zu machen (Heeg, 2022, S. 200). Da gleichzeitig Sparen oder Anleihen durch die niedrigen Zinsen kaum Ertrag erbrachten, suchte das nur verfügbare viele Kapital nach krisensicheren rentablen Investitionsmöglichkeiten und fand sie unter anderem im Wohnsektor, der einen großen Zufluss von Kapitalströmen erlebte (Gerrard et al., 2023, S. 12; Heeg, 2022, S. 200). So entstanden Anfang der 2010er Jahre neue börsennotierte Wohnungsunternehmen, die eine Anlagemöglichkeit unter anderem für große Institutionelle Anleger\*innen wie Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds, Vermögensverwaltungen und weitere darstellten (Gerrard et al., 2023, S. 12). Parallel dazu verläuft ein Prozess, der als Responsibilisierung bezeichnet wird (Claus & Sommer, 2021, S. 116). Hierbei wird die Verantwortung für die eigene Altersvorsorge stärker den Individuen übertragen, anstatt sie beim Sozialstaat zu sehen (Heeg, 2017, S. 52). Bürger\*innen werden dazu angehalten, zum Beispiel ihre Wohnsituation im Alter durch den Erwerb von Eigentum abzusichern oder durch wirtschaftliche Logik und Investments eine ausreichende Vermögensbildung zu erzielen (Heeg, 2017, S. 52). Dies führt einerseits zu mehr Nachfrage nach Wohneigentum und gleichzeitig zu einer erhöhten Aktivität am Finanzmarkt als Vorsorgestrategie, die über große Kapitalsammelstellen zum Teil im Wohnsektor angelegt werden (Heeg, 2021, S. 105).

Für die börsennotierten Wohnungsunternehmen bedeutete diese Situation, dass sie von der Finanzierung durch solche Kapitalsammelstellen wie Vermögensverwaltungen abhängig sind, für die allein die Rendite durch steigende Kurse und hohe Dividendenausschüttungen relevant sind (Gerrard et al., 2023, S. 9). Gerrard et al. (2023, S. 20) sprechen deshalb von börsennotierten Wohnungsunternehmen als Mittelsmännern zwischen den konkreten Wohnräumen und den Kapitalsammelstellen, welche das Interesse



an hoher Rendite bedienen müssen. Kusiak (2022, S. 70) schreibt dazu, die finanzialisierten Wohnungsunternehmen würden zwar als Vermieter\*innen auf dem Wohnungsmarkt auftreten, jedoch sei der Finanzmarkt ihr primäres Handlungsfeld und der Wohnsektor nur ein Mittel, um Profite zu erwirtschaften. Dementsprechend seien sie mehr ihren Anleger\*innen verpflichtet als ihren Mieter\*innen (Tügel & Arps, 2022, S. 4). Für die Anleger\*innen müssten sie Wege finden, ihre Profite immer weiter zu erhöhen (Kusiak, 2022, S. 70).

Laut Susanne Heeg (2021, S. 99) bestehen für diese Profitsteigerung zwei verknüpfte Bedingungen. Zum einen kann über Neubauprojekte und deren Verwertung Profit erwirtschaftet werden, zum anderen über Miet- und Kaufpreise (2021, S. 99). Je stärker diese Preise steigen, desto höher sind die Gewinnerwartungen für Wohnraum (2021, S. 99). Dass Neubau aus Verwertungsinteressen hohe Neumieten hervorruft, darauf wurde in Kapitel 2.1 schon hingewiesen. Da zudem die großen finanzialisierten Wohnungsunternehmen in Berlin, die im 4. Kapitel zu Vergesellschaftung noch eine größere Rolle spielen werden, kaum zum Neubau beitragen, wird die Neubauoption hier weniger detailliert betrachtet (Tügel & Arps, 2022, S. 4). Denn die börsennotierten Wohnungsunternehmen konzentrieren sich in dieser zweiten Welle der Finanzialisierung auf das Management und die Entwicklung von Immobilien anstatt auf das Bauen und halten länger als in der ersten Phase an diesen fest (Gerrard et al., 2023, S. 20).

Anstatt über Neubau können Wohnungsunternehmen auch über Ankäufe versuchen ihren Bestand zu vergrößern und damit ihren Wert zu steigern, wie es bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen in besonderem Ausmaß zu sehen war (Gerrard et al., 2023, S. 23). Denn Wertsteigerungen der Unternehmen lassen ihre Aktienkurse steigen und erfüllen neben damit verbundenen Ausschüttungen den Sinn, die Werte der Anleger\*innen zu erhöhen (Baldenius et al., 2020, S. 208). Doch bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen trägt vor allem ein Bilanzierungsverfahren zu einer höheren Bewertung und damit zu scheinbar höheren Gewinnen bei (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Die Rede ist von sogenannten Bewertungsgewinnen, bei denen den schon im Bestand der Unternehmen befindlichen Wohnungen ein höherer Wert zugeschrieben wird (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Dies kann zum Beispiel durch höhere potenzielle Verkaufspreise, wegen am Markt gestiegener Preise, begründet werden (Gerrard et al., 2023, S. 29). Diese Gewinne existieren allerdings nur auf dem Papier, es liegt keine reale Zahlung vor (Gerrard et al., 2023, S. 29). Dieser potenziell höhere Marktwert wird aber trotzdem als Sicherheit für die Aufnahme neuer Kredite genutzt, um weiter zu wachsen (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Ein Beispiel für diese Dynamik ist das Unternehmen Vonovia, dessen Bilanzwert sich um das 9,5-Fache erhöhte, während der Wohnungsbestand in der Zeit nur um das 3,5-Fache wuchs (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Ein Ergebnis dieser Bewertungen ist, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt insgesamt steigen (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Eine Untersuchung der Europäischen Zentralbank stellte fest, dass Immobilienpreise in Regionen schneller steigen, in denen institutionelle Investor\*innen eine höhere Präsenz haben, wie beispielsweise in Berlin (Bandoni et al., 2023, S. 34). Sie stellen außerdem fest, dass gleichzeitig der sonst

vorhandene positive Link zwischen Lohnniveaus und Immobilienpreisen abnimmt, was die finanzielle Vulnerabilität der Bevölkerung erhöhen kann (Bandoni et al., 2023, S. 34).

Für die angesprochenen Bilanzerhöhungen sind niedrige Zinsen wichtig, die wie erklärt, die Anlage im Wohnsektor verhältnismäßig rentabel machen und damit die Nachfrage und Immobilienpreise steigen lassen (Gerrard et al., 2023, S. 29). Aus diesem Grund brachte das Jahr 2022 mit steigender Inflation, darauf folgenden steigenden Zinsen und sinkenden Immobilienpreisen eine problematische Situation für die finanzialisierten Wohnungsunternehmen (Gerrard et al., 2023, S. 22). Die Bewertungsgewinne und darauf basierenden Dividenden an die Aktionär\*innen waren nicht mehr auf die gleiche Weise umsetzbar wie bisher (Gerrard et al., 2023, S. 22). Zudem wurden einerseits durch die steigenden Zinsen und andererseits durch die Abwertung ihres Immobilienvermögens und damit einer Verschlechterung ihrer Kreditkonditionen die Kosten für die Refinanzierung der für ihr Wachstum aufgenommenen Schulden größer (Gerrard et al., 2023, S. 36). Ohne die hohe Verschuldung wäre die aktuelle Situation weniger problematisch für die börsennotierten Wohnungsunternehmen, die so aber unter Druck stehen und die Gewinnausschüttung nach 2021 einstellen mussten (Gerrard et al., 2023, S. 36). Für Mieter\*innen sind dies allerdings auch schlechte Nachrichten, da diese Unternehmen nun noch stärker versuchen, ihre Gewinne über das Reduzieren der Ausgaben und das Maximieren der Einnahmen, sprich der Mieten, zu erhöhen, was neben den Bewertungsgewinnen schon bisher ein zentraler Pfeiler in ihrem Geschäftsmodell war (Gerrard et al., 2023, S. 23).

Denn für die Bewertungsgewinne der finanzialisierten Wohnungsunternehmen spielen steigende Mieten eine wichtige Rolle, wie aus mehreren Geschäftsberichten hervorgeht (Gerrard et al., 2023, S. 28). Dies ist wirtschaftlich damit erklärt, dass je höher die Einnahmenseite im Verhältnis zur Ausgabenseite steht, desto höher sind die Gewinnaussichten (Gerrard et al., 2023, S. 24). Im Wohnsektor gilt zudem, dass möglichst schnell steigende Mieten früher die Kosten einer Investition decken und damit den Zeitpunkt vorziehen, ab dem Gewinne erwirtschaftet werden können und sie so die Gewinnmöglichkeiten und wieder den Wert der Immobilie erhöhen (Heeg, 2021, S. 111). Deshalb setzen die finanzialisierten Wohnungsunternehmen darauf, dauerhaft neue „Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial“, wie es in einem Geschäftsbericht heißt, zu finden und umzusetzen (Kusiak, 2022, S. 70). Dies funktioniert besonders gut bei bisher eher niedrigpreisigen Wohnungen in angespannten Wohnsektoren, worauf sich einige der Unternehmen konzentrieren (Gerrard et al., 2023, S. 33).

Diese Dynamik zeigt, dass es schlussendlich die Mieter\*innen sind, die die steigenden Preise, und damit auch potenziellen Gewinne der Unternehmen und Anleger\*innen, zahlen müssen (Heeg, 2021, S. 109). Gerrard et al. (2023) berechneten hierfür die Abschöpfungsquote von börsennotierten Wohnungsunternehmen, also den Anteil an Mietzahlungen, der über die Ausschüttung von Gewinnen an Aktionär\*innen gezahlt wird. Bei den von ihnen betrachteten Unternehmen lag diese Quote 2021 bei durchschnittlich 41 % und war über die vorherigen Jahre angestiegen (Gerrard et al., 2023, S. 21–22). Diese Quote drückt

aus, dass ein erheblicher Anteil der Miete und damit der Einkommen der Bewohner\*innen umverteilt wird an die Aktionär\*innen der Wohnungsunternehmen, die es sich leisten können, ihr Kapital zu investieren (Gerrard et al., 2023, S. 22).

Als Konsequenz der offensiven Mietsteigerungspraxis erhöhen sich sowohl die Bestandmieten als auch die Neuvermietungsmieten von börsennotierten Unternehmen in Berlin deutlich stärker als die Vergleichsmieten und die Mieten der landeseigenen Unternehmen (Bernt & Holm, 2023, S. 9). Die Mietpreisbremse wird von den Unternehmen offensichtlich nicht eingehalten (Bernt & Holm, 2023, S. 9–11). Sie erhöhen, durch ihren Einfluss auf den durch sie stärker steigenden Mietspiegel, zudem die insgesamt steigende Preisdynamik, was mit Blick auf die Bewertungsgewinne positive Auswirkungen auf ihre Geschäftspraxis hat (Gerrard et al., 2023, S. 35). Diese Auswirkungen sind besonders hoch in Regionen, in denen ihr Marktanteil hoch ist, was besonders auf Großstädte, aber vermehrt auch auf kleinere Städte mit angespanntem Wohnsektor, zutrifft (Heeg, 2021, S. 107). In Berlin beispielsweise sind geschätzt 16,5 % der Wohnungen finanzialisiert (Gerrard et al., 2023, S. 16). Es ist festzuhalten, dass die börsennotierten Unternehmen zu Preissteigerungen von Mieten und Immobilien beitragen (Butterwegge, 2021, S. 207).

Um die Mieten in ihrem Portfolio möglichst stark zu steigern, nutzen diese Unternehmen systematisch umlegbare Modernisierungen, da diese eine der wenigen Optionen darstellen, um Mieten im Bestand deutlich zu erhöhen (Göbel & Janik, 2023, S. 43). Zudem steigern sie damit den Bilanzwert der modernisierten Immobilien (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Der Anteil der Ausgaben für den Bestand, den diese Unternehmen für Modernisierungen aufwenden, gerade im Vergleich zu Instandhaltungen, ist vergleichsweise sehr hoch und macht den Großteil dieser Ausgaben aus (Bernt & Holm, 2023, S. 8).

Das liegt auch daran, dass zum Zweck der Ausgabenminimierung die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und damit verbundenen Leistungen sehr gering gehalten werden (Heeg, 2022, S. 199). Sie liegen, was diese Leistungen angeht, im Vergleich aller Vermieter\*innengruppen auf dem letzten Platz (Gerrard et al., 2023, S. 25). Zudem werden Verwaltungsleistungen auf Effizienz hin optimiert, digitalisiert, Erreichbarkeit reduziert und Reparaturen zum Teil unterlassen (Bernt & Holm, 2023, S. 7). Zudem werden einige Dienstleistungen rund um Immobilien von Tochterunternehmen übernommen, in denen meist keine Tarifbindung gilt, Betriebsräte oft verhindert werden und so der Profit weiter gesteigert wird (Bernt & Holm, 2023, S. 7; Dietrich, 2022, S. 96). Die Minimierung von Instandhaltungen liegt auch daran, dass diese als Leistung der Vermietenden von der Miete abgedeckt sein soll und anders als z. B. energetische Modernisierungen nicht auf die Miete umgelegt und somit nicht zur Mietsteigerung genutzt werden können (Gerrard et al., 2023, S. 25). Beobachtet wurden allerdings falsch abgerechnete Instandhaltungen, die aus Effizienzgründen gleichzeitig mit Modernisierungen vollzogen und dann teilweise ebenfalls auf die Mieten umgelegt wurden, um die Profite zu erhöhen, was für Mietende nur schwer nachvollzieh- und nachweisbar ist (Göbel & Janik, 2023, S. 43). Das Profitinteresse der

finanzialisierten Wohnungsunternehmen spricht zudem dagegen, öffentliche Förderung in Anspruch zu nehmen, die nicht umgelegt werden kann (Göbel & Janik, 2023, S. 43). All diese Dynamiken führen einerseits zu häufigeren Konflikten zwischen den Unternehmen und den Betroffenen von Modernisierungen und helfen gleichzeitig nicht dabei unter Mieter\*innen Akzeptanz für notwendige energetische Modernisierungen zu fördern (Gerrard et al., 2023, S. 35). Sollte jemand die aktive Modernisierungsstrategie der Unternehmen als besonders positiv für das Klima auslegen wollen, so widersprechen die Unternehmen dem teils selber, wenn in ihren Geschäftsberichten erklärt wird, sie würden dort modernisieren, wo die Mietsteigerungspotenziale und nicht die Effizienzgewinne am höchsten sind (DWE, 2023c, S. 8–9). Stattdessen nutzen finanzialisierte Wohnungsunternehmen Modernisierungsankündigungen, wie auch andere Strategien, um Mieter\*innenwechsel herbeizuführen und so die große Ertragslücke zu erschließen, die zwischen Bestands- und Neuvermietungen besteht (Ahler et al., 2018, S. 210). Dadurch verknappt diese Strategie das ohnehin zu geringe Angebot günstiger Mietwohnungen, vor allem in Großstädten, und führt zu Verdrängung und potenziell zu Segregation (Kronauer, 2022, S. 193). Außerdem verstärken die Unternehmen auf diese Weise den Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche durch den Remanenz-Effekt, siehe Kapitel 2.2 (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 3). Wenn die Mieten und vor allem die Neuvermietungsieten stark steigen, ist es für Haushalte schwierig, in kleinere Wohnungen umzuziehen, da sie eine Mehrbelastung durch höhere Mieten fürchten müssen (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 3). Dies trägt sowohl aus ökologischer, als auch aus sozialer Perspektive zur Verschärfung von Krisen bei (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 3).

In der aktuellen Lage mit steigenden Zinsen, Inflation und damit auch Baukosten reduzieren die börsennotierten Unternehmen die energetischen Sanierungen wieder, da sie aktuell oft keinen gesteigerten Profit versprechen und tragen damit noch weniger als zuvor zur Bewältigung der Klimakrise bei (Gerrard et al., 2023, S. 37). Sie folgen damit einer Logik, die Josefa Kny (2023) branchenübergreifend für große profitorientierte Unternehmen festgestellt hat. Deren gemeinwohlorientiertes Engagement beschränkte sich auf Handlungen, die entweder geboten oder wirtschaftlich vorteilhaft waren (Kny, 2023, S. 107). Auch Andrej Holm argumentiert, dass soziale, ökologische und funktionale Fragen des Wohnens unter dessen marktförmiger Organisation nur solange bearbeitet werden, wie dadurch ein Gewinn erzielt werden kann (Holm, 2022, S. 244). Er bringt als Alternative die Dekommodifizierung und Demokratisierung des Wohnsektors ins Spiel, um das Wohnen besser am Gemeinwohl orientieren zu können (Holm, 2022, S. 244). Aus diesem Grund wird im anschließenden Kapitel ein Blick auf die sozialen und ökologischen Auswirkungen kollektiven Eigentums geworfen.

### 2.3.4 Auswirkungen dekommodifizierter Wohnungsversorgung auf sozial-ökologische Krisen

Laut Felix Kolb (2023, S. 14) ist der Vorschlag der Dekommodifizierung von Wohnraum in der kritischen Stadtsoziologie und -geographie weit verbreitet und soll in den Vorschlägen häufig über eine (Re-)Kommunalisierung von Wohnraum angestrebt werden. Als bereits bestehender dekommodifizierter Wohnraum wird, neben kommunalen oder anderen öffentlichen Wohnungsunternehmen, auch genossenschaftlich organisierter Wohnraum betrachtet (Holm, 2022, S. 246). Zudem existieren viele kleinere kollektive Wohnformen, wie Hausprojekte, Mietshäuser Syndikat oder ähnliches, die ihren Wohnraum nicht als Privateigentum organisieren und versuchen, ihn langfristig dem Markt zu entziehen (vgl. Hurlin, 2019; id22: Institute for Creative Sustainability, 2022). Dieser Abschnitt gibt einen kurzen Einblick in den Forschungsstand der sozial-ökologischen Auswirkungen dieser Wohnformen.

Beran und Nuissl (2019) stellen in ihrer Untersuchung zu Verdrängung von Mietenden in Berlin fest, dass die Form der Wohnungseigentümer\*innen einen signifikanten Einfluss auf das Risiko aus den Wohnungen verdrängt zu werden hat. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sank das Risiko verdrängt zu werden deutlich im Vergleich zu privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümer\*innen (Beran & Nuissl, 2019, S. 151). Zudem sind die Mieter\*innen öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungen signifikant zufriedener mit ihrem Wohnraum (Beran & Nuissl, 2019, S. 206). Dies könnte damit zusammenhängen, dass in Berlin die landeseigenen Unternehmen deutlich stärker in die Instandhaltung des Wohnraums investieren und circa das Dreifache dessen, was sie für Modernisierungen ausgeben, in die Instandhaltung investieren (Gerrard et al., 2023, S. 26). Hiermit verhalten sie sich in etwa gegensätzlich zu den finanzialisierten Unternehmen (Bernt & Holm, 2023, S. 9). Auch was die Neuvermietungen angeht, verhalten sich die Berliner landeseigenen Unternehmen deutlich weniger profitmaximierend und halten sich beispielsweise weitgehend an die Mietpreisbremse (Hentschel & Hopfenmüller, 2016, S. 11). Zwar erhöhen öffentliche Wohnungsunternehmen ihre Bestandsmieten ebenfalls (Kofner & Jochimsen, 2017, S. 134). Zumindest im Berliner Wohnsektor lagen sie aber zwischen 2009 und 2019 ca. ein Drittel hinter der Steigerungsrate des gesamten Mietspiegels und wirken damit deutlich weniger preistreibend als finanzialisierte Unternehmen (AG Sozialisierung, 2021, S. 12). Zudem lagen ihre Bestandskaltmieten 2021 50 Cent/m<sup>2</sup> unterhalb der Vergleichsmieten und 1,34 €/m<sup>2</sup> unterhalb der sechs größten börsennotierten Unternehmen Berlins ohne Landesbeteiligung (Bernt & Holm, 2023, S. 10). Gesteuert werden diese Miethöhen durch eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin, in dem neben der Miethöhe auch die Vergabe und der Neubau von Wohnungen sowie die Beteiligung der Mieter\*innen geregelt sind (Bernt & Holm, 2023, S. 6). Diese Vereinbarungen sind ein Beispiel dafür, wie hier das Land Berlin, bzw. der Senat, und in anderen Fällen kommunaler Wohnungsunternehmen die jeweiligen Kommunen, die Möglichkeit haben, politische Prioritäten über die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in die Praxis zu tragen und sie gemeinwohlorientiert auszurichten (Pallaver, 2019, S. 21). Die politischen Interessen an diesen Unternehmen



beziehen sich jedoch nicht nur auf eine günstige, qualitativ hochwertige und klimagerechte Wohnraumversorgung, sondern auch an der Möglichkeit, Gewinne zu erwirtschaften und dem Landeshaushalt oder kommunalen Haushalten zuzuführen, wie es in Berlin seit den 1990er Jahren geschieht (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 35). Mit diesem Gewinninteresse geht eine Profitlogik einher, die zwar durch die Kooperationsvereinbarungen beschränkt wird, aber trotzdem Auswirkungen wie zum Beispiel durch Outsourcing von Dienstleistungen und Einsparungen bei Lohnkosten hat (Dietrich, 2022, S. 97). Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin als AGs oder GmbHs konstituiert sind (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 33). Da die LWU zudem durch eine hohe Zahl an Zwangsräumungen auffielen und die Mitbestimmung von Mieter\*innen als nicht ausreichend beurteilt wurde, standen die Berliner LWU in den letzten Jahren immer wieder in der Kritik mietenpolitischer Bewegungen (Vollmer, 2022, S. 181). Der Druck zur Wirtschaftlichkeit scheint auch der Grund zu sein, weshalb die Berliner LWU die Zielsetzung von 50% gefördertem Wohnraum in ihrem Neubau bis 2021 knapp verfehlt hatten (AG Sozialisierung, 2021, S. 10). Über den Neubau werden kommunale Wohnungsunternehmen als Instrument in angespannten Wohnsektoren von politischen Entscheidungsträger\*innen genutzt, der eher als freifinanzierter Neubau für günstigen Wohnraum sorgen kann, allerdings mit den beschriebenen negativen ökologischen Folgen (Pallaver, 2019, S. 21).

Um die politischen Ziele der Bereitstellung günstigen Wohnraums und der energetischen Modernisierungen zu vereinbaren, legen sich verschiedene öffentliche Wohnungsunternehmen, so auch die Berliner LWU oder die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW), die sich im Besitz des Landes Hessen und hessischer Kommunen befindet, strengere Grenzwerte bei der Modernisierungsumlage (Pallaver, 2019, S. 21). Sowohl die Berliner LWU als auch die NHW wollen nicht mehr als 6 % der Kosten umlegen, wobei die NHW im Schnitt nur 3 % umlegt (Göbel & Janik, 2023, S. 46). Zu bedenken ist, dass zumindest die NHW für dieses Ziel vom Land Hessen zusätzlich gefördert wird und weniger Dividende auszahlen muss (Göbel & Janik, 2023, S. 46). Dass kommunale Wohnungsunternehmen ihre Spielräume für Mieterhöhungen durch Modernisierungen, gerade in Härtefällen, nicht vollständig Ausnutzen, scheint ein verbreitetes Phänomen zu sein (Kofner & Jochimsen, 2017, S. 134). Hier zeigt sich, dass es einerseits den politischen Willen benötigt, dieser dann aber sehr direkten Einfluss nehmen kann (Göbel & Janik, 2023, S. 50–51). Die vom Wuppertal Institut errechneten Sanierungsquoten erreichen die Unternehmen allerdings nicht (Göbel & Janik, 2023, S. 46–47). Und trotz der reduzierten Modernisierungsumlage kommt es zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und Mieter\*innen zu Konflikten, da Modernisierungen trotzdem nur selten warmmietenneutral umgesetzt werden (Göbel & Janik, 2023, S. 49).

Da Wohnungsbaugenossenschaften nur ihren Mitgliedern, also den Bewohnenden, gegenüber verpflichtet sind, Gewinne bei ihnen nicht nach außen sondern nur zurück in die Gebäude fließen und sie prinzipiell demokratisch organisiert sind, haben sie gute Voraussetzungen, für sozial-ökologischen Wohnraum zu sorgen (Tügel & Arps, 2022, S. 36). Positiv hervorzuheben ist außerdem, dass die Verdrängung

der Mietenden durch Genossenschaften, wie oben schon gezeigt wurde, kaum zu erwarten ist. Darüber hinaus lagen ihre Mietpreise 2020 in Berlin mehr als 50 Cent unter den LWU (AG Sozialisierung, 2021, S. 7). Die günstigen Mieten von Genossenschaften, mit ihren positiven Effekten wie sozialer Durchmischung von Quartieren, sind auch in anderen Orten, wie Zürich zu beobachten (Sinning, 2021, S. 150). Klien et al. (2023, S. 122) stellen zudem fest, dass ein hoher Anteil kommunalen und gemeinnützigen Wohnraums eine bremsende Auswirkung auf die Mietpreisdynamik im restlichen Wohnsektor haben kann. Kritisiert wird an dem Konzept der Genossenschaften allerdings, dass Genossenschaften zu einem exklusiven Club werden können, von dem nur die Mitglieder profitieren (Novy-Huy, 2022, S. 24). Um dem entgegen zu treten, wird in einigen Fällen ein Solidarbeitrag in die Miete einbezogen, der für die Erweiterung des Bestands, z. B. beim Mietshäuser Syndikat oder zur Förderung der Nachhaltigkeit (bspw. in Zürich) genutzt wird (Sinning, 2021, S. 150).

Bei einer wissenschaftlichen Untersuchung der energetischen Sanierung eines genossenschaftlichen Quartiers in München wurden Vorher-Nachher-Preisvergleiche der Warm- und Kaltmieten mit qualitativen Interviews verbunden (Wolff et al., 2017, S. 630). Die Sanierungsmaßnahmen wurden vorher partizipativ durch die Bewohnenden entschieden, was zu einer moderaten Sanierung und nur geringfügigen Kaltmietensteigerungen von ca. 0,5-1,2 €/m<sup>2</sup> führte (Großmann, 2020, S. 205). Trotzdem stellte diese Mietsteigerung gerade für Haushalte mit wenig Einkommen eine erhebliche Mehrbelastung dar und über die Hälfte der betroffenen Haushalte zahlten nach der Sanierung eine höhere Warmmiete (Wolff et al., 2017, S. 630). Besonders die Haushalte mit geringem Einkommen, die sparsam im Energieverbrauch waren, konnten die gestiegene Kaltmiete nicht über die Energieeinsparungen ausgleichen (Wolff et al., 2017, S. 630). In ihrer Untersuchung zu sozialverträglichen Modernisierungen konnte Greta Pallaver (2019) trotzdem einzelne Projekte finden, denen es gelungen war, warmmietenneutral oder nahezu warmmietenneutral zu sanieren. In allen Fällen, die Pallaver fand, war der Wohnraum im Besitz öffentlicher oder genossenschaftlicher Wohnungsgesellschaften (Pallaver, 2019, S. 21). Allerdings wurden in jedem Fall auch zusätzliche öffentliche Fördergelder gewährt (Pallaver, 2019, S. 22). Als weitere positive Faktoren für sozialverträgliche klimagerechte Sanierungen nennt sie den Verzicht auf die Modernisierungsumlage und das Einbeziehen der betroffenen Mietenden (Pallaver, 2019, S. 22).

Eine weitere und widerkehrende Antwort auf soziale Krisen im Wohnsektor sind kleinere gemeinschaftliche Wohn(bau)projekte, die oft in kollektivem Besitz und den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet sind und dabei in der Planung und Umsetzung oft partizipativ gestaltet werden (Holm, 2022, S. 245). Henseling et al. (2018) haben einige solcher Projekte auf ihre sozial-ökologischen Auswirkungen untersucht. Sie haben festgestellt, dass die Mieten im Durchschnitt 10,5 % unter dem Vergleichsniveau lagen, einige Projekte ihre gesteckten Ziele der sozialen Offenheit für alle Einkommensgruppen aus finanziellen Gründen aber nicht realisieren konnten (Henseling et al., 2018, S. 23). Als Gründe für die niedrigen Mieten werden öffentliche Fördergelder, fehlender Profitdruck und der hohe Einsatz an Zeit und Arbeit der Mitglieder genannt (Henseling et al., 2018, S. 23). Der hohe Anspruch, sich zeitlich einzubringen

kann dabei ein Ausschlusskriterium sein (Henseling et al., 2018, S. 23). Bezüglich des Arbeits- und Ressourcenaufwands sowie der Lernnotwendigkeit halten die Autor\*innen es deshalb für vorteilhaft, wenn solche Projekte unter einer Dach-Organisation umgesetzt werden, die bereits besteht (Henseling et al., 2018, S. 17). Die meisten Projekte hielten auch nach auslaufenden bindenden Förderbedingungen die Miete niedrig (Henseling et al., 2018, S. 23). Die zwei Projekte, die keine kollektive Besitzstruktur sondern einzeln erworbene Wohneinheiten beinhalteten, erleben teilweise ein Profitstreben durch teure Vermietung oder gewinnbringende Weiterverkäufe (Henseling et al., 2018, S. 23). Durch das gemeinschaftliche Wohnen berichten Bewohnende, erleben sie aktive, vielfältige soziale Beziehungen, was gegen die weiter oben diagnostizierte Tendenz zu Einsamkeit wirken kann (Henseling et al., 2018, 12). Doch auch gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen wird die Kritik erhoben, teils exklusiv zu werden (Hagbert, 2019, S. 62).

Ein in der Theorie häufig angeführter Vorteil gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen wie Gemeinschaftsräumen, Küchen, Bädern oder ähnlichen (Holm, 2022, S. 245). Hierdurch könnte sich die Pro-Kopf-Wohnfläche und die Anzahl benötigter Geräte verringern, was aus Perspektive der Klimaziele positiv wäre (Holm, 2022, S. 245). Henseling et al. (2018, S. 34) stellen aber fest, dass die ökologischen Effekte gemeinschaftlichen Wohnens bisher nur vereinzelt untersucht wurden und keine verallgemeinerbaren Aussagen getroffen werden könnten. Die Mehrheit der von ihnen untersuchten Projekte nutzte weniger Pro-Kopf-Wärme, Warmwasser und Wohnfläche als die regionalen Referenzen und der Bundesschnitt und nutzte häufig regenerative Energieträger (Henseling et al., 2018, S. 37–39). Aufgrund der Wahrscheinlichkeit, dass die geringe Pro-Kopf-Wohnfläche auf den hohen Familienanteil zurückzuführen ist, könnte der Remanenz-Effekt eintreten. Hierfür versuchen einige der Projekte Lösungen zu finden und haben sich Regeln zur Wohnraumnutzung auferlegt (Henseling et al., 2018, S. 25). Das id22: Institute for Creative Sustainability (2022), stellt in einer Veröffentlichung fest, dass viele untersuchte Wohnprojekte erhöhten Wert auf ökologische Faktoren legen, es aber auch vorkommt, dass ökologische und soziale Ziele in demokratisch organisierten Projekten gegeneinander ausgespielt werden.

Laut Böcker et al. (2020, S. 53) sind gemeinschaftliche, besonders generationenübergreifende, Wohnprojekte förderlich dafür, Wohnraum zu verändern, zu tauschen, umzunutzen oder anderweitig auf sich ändernde individuelle Wohnbedürfnisse der Bewohnenden zu reagieren (Böcker et al., 2020, S. 53). Positiv hierfür ist zudem die potenzielle räumliche Nähe der neuen Wohnung, was teils innerhalb von Genossenschaften und öffentlichen Wohnungsunternehmen gut umsetzbar ist (Fuhrhop, 2023, S. 190). Je größer der Bestand eines Projektes ist, desto größer ist das Potenzial, innerhalb der Struktur eine Wohnung tauschen zu können (Henseling et al., 2018, S. 25). Einige öffentliche Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften bieten bereits unterstützten Wohnungstausch an (Zimmermann et al., 2023, S. 97). Und einige Schweizer Genossenschaften haben Belegungsquoten eingeführt und damit den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch niedrig gestalten können, beispielsweise etwa 32 m<sup>2</sup> im Hunziker-Areal

in Zürich (Sinning, 2021, S. 145). Sinning (2021, S. 150) resümiert deshalb, dass Genossenschaften über ihre günstigen Mieten zu einer sozial durchmischten Stadtbevölkerung beitragen und nachhaltiges Handeln fördern. König (2022, S. 20) begründet dies über das Wohlergehen der Mitglieder als Ziel von Genossenschaften, das gerade in Städten auch durch Umwelteinwirkungen beeinflusst wird. Im Hunziker-Areal wird zwar deutlich, dass diese Verknüpfung nicht auch automatisch zu individuellen nachhaltigeren Lebensstilen führt, die vorgegebenen Strukturen aber einen positiven ökologischen Einfluss haben (Sinning, 2021, S. 150). Aufgrund ihrer beschriebenen sozialen und ökologischen Zielsetzungen und des strukturellen Einflusses auf die Bevölkerung sehen Wohlgemuth und Pütz (2020, S. 153) gemeinnützige Organisationsformen, wie Genossenschaften, im Wohnsektor als geeignete Partner\*innen für eine an Postwachstum orientierte Wohnraumversorgung. Welche Ideen aus den Postwachstumsansätzen eingebracht werden, um Wohnraum möglichst sozial und klimagerecht zu organisieren, wird im anschließenden Kapitel beleuchtet.

Resümierend lässt sich festhalten, dass die finanzialisierten Wohnungsunternehmen, aufgrund ihrer Konstituierung in Abhängigkeit von Kapitalgebenden und allein mit dem Ziel, steigende Profite zu erwirtschaften, angelegt sind. Dafür notwendig ist wirtschaftliches Wachstum durch Expansion oder steigende Bewertung des Bestandes. Daraus resultierend wirken finanzialisierte Wohnungsunternehmen im Wohnsektor preistreibend sowohl für die Mieten als auch für die Immobilien- und Grundstückspreise. Die Mietsteigerungsraten in ihren Beständen sind besonders hoch und werden unter anderem durch die Modernisierungsumlage erzielt. Sie kommunizieren offen, dass Modernisierungen primär nach ihrem Mietsteigerungspotenzial umgesetzt werden, nicht aufgrund von Effizienzüberlegungen. Auswirkungen dieses Handelns sind die Verknappung von günstigem Wohnraum, Verdrängung und Segregation. Zudem entstehen Konflikte rund um energetische Sanierungen, durch die die Legitimation von Modernisierungen auch über die Kreise ihres Bestandes in Frage gestellt werden und die gleichzeitig bei weitem nicht die notwendigen Schritte erzielen, um das 1,5-Grad Ziel zu erreichen. Vielmehr zeigt sich, dass Klimaschutzmaßnahmen von ihnen nur bei erwartbarem Profit umgesetzt werden. Dem gegenüber stehen öffentliche, genossenschaftliche oder andere dekommodifizierte Wohnformen in kollektivem Besitz, die zwar, im Fall der öffentlichen Wohnungsbauunternehmen, teilweise auch gewinnorientiert arbeiten, darüber hinaus aber sozialen und ökologischen Zielen einen deutlich höheren Stellenwert einräumen. Ein sehr großer Teil dieser Wohnformen bietet Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten an und ist deutlich weniger für Verdrängung verantwortlich. Dennoch gibt es aus der mietenpolitischen Bewegung gerade an den öffentlichen Wohnungsbauunternehmen auch Kritik bezüglich der Gewinnorientierung und fehlender demokratischer Mitbestimmung von Mietenden. Diese ist bei Genossenschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten deutlich weniger zu beobachten. Vielmehr werden z. B. bei energetischen Modernisierungen vermehrt positive Beispiele der partizipativen Planung aus diesen Wohnformen geschildert. Zwar hat die Datenlage bezüglich ökologischer Auswir-

kungen dieser Wohnformen noch Nachholbedarf, trotzdem ist zu erkennen, dass beispielsweise energetische Sanierungen nicht mit dem Ziel der Profitsteigerung umgesetzt werden. Außerdem ermöglichen einige dieser Träger\*innen den Tausch von Wohnungen, um Wohnraum effizient auszunutzen oder führen sogar Regeln für die Auslastung des Wohnraums ein. Hiermit haben sie tendenziell positiven Einfluss auf die Senkung des Ressourcenverbrauchs im Wohnsektor. Die Schwierigkeit, die auch diese weniger nach Gewinn strebenden Organisationsformen haben, energetische Sanierungen warmmietenneutral durchzuführen, zeigt einen Bedarf an verstärkter öffentlicher Förderung auf. Der Versuch, dies umzusetzen und dabei auf Mietsteigerungspotenziale zu verzichten, bringt den Kontrast zu finanzialisierten Wohnungsunternehmen auf den Punkt. Deshalb wird sowohl aus der kritischen Forschung als auch der Mietenbewegung die Forderung erhoben, Wohnraum zu dekommodifizieren.

### 3. Postwachstumsansätze im Bereich Wohnen

Im Verlauf dieser Arbeit wurde gezeigt, dass im Bereich des Wohnens die Notwendigkeit einer schnellen Reduktion von Ressourcenverbrauch und Treibhausgasemissionen auf regional angespannte Wohnsektoren, vor allem in großen Städten, trifft, die die Nachfrage nach bezahlbaren und vor allem kleineren Wohneinheiten nicht abdecken. Die politische Strategie des Neubaus und damit des Wachstums kann bisher die sozialen Probleme nicht lösen. Sie verursacht zudem große Mengen an Treibhausgasemissionen und steigert die Pro-Kopf-Wohnfläche, wodurch die aktuellen Effizienzgewinne durch Sanierungen im negativen Sinn ausgeglichen werden. Die notwendigen Sanierungen gehen auch deshalb nicht zügig und weit genug, weil sie mit der Modernisierungsumlage einer Marktlogik unterworfen sind, von der die Besitzenden profitieren, was Konflikte mit Mietenden auslöst. Zugespitzt wird dieses scheinbare Dilemma unter anderem durch Wachstums- und Profitsteigerungszwänge von finanzialisierten Wohnungsunternehmen. In diesem Kapitel wird mit Postwachstum ein Konzept vorgestellt, das die bisher aufgezeigten Wachstumszwänge und –strategien kritisiert und in ihnen einen zentralen Treiber von sozial-ökologischen Krisen sieht. Dafür werden zunächst die Grundlagen der Postwachstumsansätze überblicksartig vorgestellt. Darauf folgt dann eine ausführlichere Darstellung von Ideen und Ansätzen aus dem Postwachstumskonzept, die sich auf den Wohnsektor beziehen. Hierbei sollen konkrete Strategien vorgestellt werden, die als Antworten auf die bisher geschilderten sozial-ökologischen Krisen im Wohnsektor erdacht wurden.

#### 3.1 Postwachstum – Eine Einführung

„Degrowth<sup>12</sup> bedeutet zuallererst Wachstumskritik“, schreiben Kallis et al. (2016, S. 20) in „Degrowth. Handbuch für eine neue Ära“ und bedeute damit auch Kritik am Kapitalismus als Gesellschaftsordnung, die Wirtschaftswachstum benötigt und anstrebt (Kallis et al., 2016, S. 21). Wirtschaftswachstum wird

<sup>12</sup> Degrowth und Postwachstum sind dabei nahezu Synonyme und werden hier gleichbedeutend verwendet.



in kapitalistischen Gesellschaften als Mittel gesehen, um Verteilungskonflikte zu verhindern und soziale Teilhabe zu ermöglichen. Es wird für wirtschaftliche Stabilität benötigt und führt dabei zu der dynamischen Stabilisierung eines Systems voller Ausbeutung (Böcker et al., 2020, S. 21; Schmelzer & Vetter, 2019, S. 163). Durch diese zentrale Rolle wird die Steigerung des Wirtschaftswachstums, ausgedrückt im BIP, zum obersten gesellschaftspolitischen Ziel (Adler, 2016, S. 11). Die Bedeutung von Wirtschaftswachstum und Ausrichtung an dessen Erreichen haben dazu geführt, dass wirtschaftliche Werte, Sprache und Logik sich auf viele gesellschaftliche Bereiche übertragen haben (Hurlin, 2019, S. 242). Vertreter\*innen des Postwachstumsansatzes sehen eine Dekolonisierung von diesen ökonomischen Denk- und Sprachmustern sowie eine Abkehr vom Wirtschaftswachstum als gesellschaftlichem Ziel als notwendig an (Kallis et al., 2016, S. 20). Ein Kritikpunkt an der Ausrichtung am BIP ist, dass es die Zufriedenheit und das Glück der Bevölkerung nicht widerspiegelt (Kallis et al., 2016, S. 23). Trotz eines Anstiegs des BIP in vielen frühindustrialisierten Ländern stagnieren dort andere Indices, die versuchen, den Wohlstand oder das Glück einer Gesellschaft adäquater abzubilden (Kallis et al., 2016, S. 23). Kallis et al. (2016, S. 23–24) verweisen darauf, dass sobald die Grundbedürfnisse in einer Gesellschaft gedeckt sind, steigender Konsum vor allem Statusgütern gilt, die relativen Wohlstand versprechen. Mit Blick auf die Gesamtgesellschaft wurde aber festgestellt, dass ab einem gewissen Niveau mehr Gleichheit statt Wachstum für soziales Wohlergehen sorgt (Kallis et al., 2016, S. 23–24).

Dass Kritik am Wirtschaftswachstum und sogar die Reduktion des Wirtschaftsproduktes zentrale Elemente von Postwachstum sind, hat zu einem großen Teil mit den sozial-ökologischen Auswirkungen dieses Wachstums zu tun (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 162). Denn mit steigendem Wirtschaftswachstum gehen ein erhöhter Ressourcenverbrauch und Treibhausgasausstoß einher. Die daraus resultierenden Folgen wie globaler Temperaturanstieg, das Überschreiten planetarer Grenzen und die somit verursachte Klimakrise sind verheerend, weshalb auch auf politischer Ebene ihre Eindämmung angestrebt wird, wie es z. B. im Pariser Klimaabkommen festgehalten wurde (Böcker et al., 2020, S. 21). Politisches Handeln setzt dabei bisher allerdings auf technische Strategien, vor allem der Effizienzsteigerung, mit denen grünes Wachstum trotzdem weiterhin und dauerhaft möglich sein soll (Böcker et al., 2020, S. 21). Postwachstumsvertreter\*innen kritisieren diese Idee des grünen Wachstums bzw. nachhaltiger Entwicklung mithilfe von Forschung, die nahelegt, dass nur eine relative, aber keine absolute Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Treibhausgasemissionen möglich ist (Parrique et al., 2019). Somit würde jegliches Wirtschaftswachstum in weiteren Emissionen und damit einem Vorantreiben der Klimakrise münden (Kallis et al., 2016, S. 29). Die empirische Erkenntnis, dass Effizienzgewinne zu einem höheren Ressourcenverbrauch führen, ist als Jevons-Paradoxon schon eine Weile bekannt (Kallis et al., 2016, S. 25). Dieser Zusammenhang wird auch als Rebound-Effekt bezeichnet und beschreibt verstärkte oder veränderte Nutzung von Gütern aufgrund von Effizienzeinsparungen (Böcker et al., 2020, S. 10). Diese gesteigerte Nachfrage wird beispielsweise durch monetäre Einsparungen stimuliert, aber auch durch psychologische Effekte, wie der erhöhten Nutzung von angeblich klimafreundlichen Produkten

(Paech, 2012). Im Wohnbereich wird beispielsweise im Vergleich zu schlecht isolierten Altbauten eine erhöhte Raumtemperatur in effizienten Neubauten gemessen, was mit erhöhtem Heizenergieverbrauch einhergehen kann und von Zimmermann et al. (2023, S. 22) als Rebound-Effekt gedeutet wird. Auch der schon beschriebene Zusammenhang zwischen steigendem Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch und den dadurch im negativen Sinne ausgeglichenen Energieeffizienz-Einsparungen von Gebäuden wird als Rebound-Effekt bezeichnet (Arendt et al., 2023, S. 122). Vor diesem Hintergrund lehnt die Postwachstumsbewegung eine rein technische und dadurch entpolitisierte vermeintliche Bewältigung der Klimakrise im Sinne eines grünen Wachstums oder nachhaltiger Entwicklung ab.

Die Postwachstumsbewegung übt aber nicht nur Kritik an Bestehendem, sondern entwirft auch alternative Konzepte und Umsetzungsstrategien für Gesellschaften, die anders organisiert und dadurch sozial gerechter sind sowie weniger ökologische Schäden verursachen (Kallis et al., 2016, S. 20–28). Ein wichtiger Baustein hierfür ist kollektive Selbstbestimmung, die an kollektives Lernen geknüpft ist (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 17). Notwendig hierfür ist eine Demokratisierung hin zu einem herrschaftsarmen Miteinander, dessen genaue Ausgestaltung laut Schmelzer und Vetter (2019, S. 168) jedoch bisher wenig konkret ist. Grundlage sollten aber basisdemokratische Prozesse in Kommunen oder Stadtteilen sein, die es ermöglichen, im direkten Austausch mit einem Gegenüber zu sein (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 185–186). Die Demokratisierung auf verschiedenen Ebenen ist notwendig für eine Wirtschaft, die an den Bedürfnissen der Menschen und dem Gemeinwohl orientiert ist, wie es zentral für Postwachstumsgesellschaften ist (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 187). Die Wirtschaftsweise, die diese Bedürfnisse erfüllen soll, soll kleinräumig sein, ohne sich abzuschotten, auf anderen Wohlstandsverständnissen basieren, die zum Beispiel zwischenmenschlichen Beziehungen eine höhere Priorität einräumen und Commons stärker in den Fokus rücken (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 101). Schmelzer und Vetter (2019, S. 176) gehen aufgrund der Forschungslage davon aus, dass eine solche Ökonomie, ohne Wachstum und mit den genannten Grundsätzen, stabil und annähernd möglich ist. Dass Postwachstumsgesellschaften als wünschenswert angesehen werden, liegt nicht nur an der Vermeidung ökologischer Auswirkungen von Wachstum, sondern auch an der angestrebten Überwindung tradierter Machtstrukturen und Ausbeutung von Menschen (Schneider, 2019, S. 14–15). Dass diese so fest bestehen bleiben, liegt nach der Analyse der Postwachstumsansätze auch daran, dass von den Gewinnen jene profitieren, die schon privilegiert oder gar in machtvollen Positionen sind, während die Ausbeutung und Kosten des Systems zulasten der Marginalisierten gehen (Kallis et al., 2016, S. 24). Diese Analyse versucht eine Perspektive zu vermitteln, die die Produktionsverhältnisse und Auswirkungen der Produktion von alltäglichen Gegenständen und Infrastrukturen, wie den Gebäuden, in denen wir leben, hinterfragt (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 103). Das Wissen um globale Ausbeutungsverhältnisse und die Verantwortung des Globalen Nordens für die Klimakrise ist in den Postwachstumsansätzen sehr präsent (Kallis et al., 2016, S. 23). Mit dem Bewusstsein für die Folgen der Entwicklung reicher frühindustrialisierter Staaten

geht die Einsicht einher, dass eine kopierende nachholende Entwicklung der Länder des Globalen Südens kein anzustrebendes Ziel sein sollte (Kallis et al., 2016, S. 23). Vielmehr soll durch die Abkehr vom Wachstum im Globalen Norden Spielraum für den Globalen Süden geschaffen werden, eigene Prinzipien für ein gutes Leben zu entwickeln und zu verfolgen (Kallis et al., 2016, S. 22). Daran wird deutlich, dass im Postwachstum ein starker Fokus auf soziale Gerechtigkeit gelegt wird (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 165).

Für den Weg hin zu Postwachstumsgesellschaften braucht es verschiedene, komplementäre Ansatzpunkte und Strategien, um Narrative zu überwinden, nach denen Wirtschaft und Gesellschaft ohne Wachstum als nicht praktikabel und wünschenswert angesehen werden (Schneider, 2019, S. 15). Einer dieser Ansätze ist die Verteidigung und Ausweitung von bereits existierenden Formen wachstumskritischer und solidarischer Wirtschaftsweisen und Miteinander (Burkhart et al., 2017; Schmelzer & Vetter, 2019, S. 188). Gleichzeitig werden starke soziale Bewegungen benötigt, die Gegenhegemonien erkämpfen und den Rahmen des Denk- und Sagbaren so verschieben, dass grundlegende Reformen in Institutionen und Infrastrukturen im Sinne von Postwachstum möglich werden (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 106–107). Um Mehrheiten zu erreichen und Gegenhegemonien zu etablieren, ist es notwendig, dass die zu erstreitende Vision ein besseres Leben ermöglicht und keine Verlustangst hervorruft, wie es bei einer Fokussierung auf ökologisch begründete Verzichtsapelle an Individuen der Fall sein kann (Adler, 2016, S. 4). Vetter und Schmelzer (2020, S. 104–106) sehen deshalb die strategische Notwendigkeit, ökologische und soziale Krisen zusammenzudenken und von einer sozialökologischen Transformation zu sprechen. Sozialpolitische Forderungen werden im Postwachstum daher mit ökologischen Perspektiven verknüpft. Dabei wird versucht, in konkreten Aushandlungsfällen den vorherrschenden Fokus um die jeweils andere Perspektive zu ergänzen und diese mit zu verhandeln (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 108). Adler (2016, S. 4) sieht suffizienzfreundliche Infrastrukturen, zum Beispiel im Wohnen, als eine Möglichkeit, soziale und ökologische Fragen zusammenzubringen und damit einen Schritt in Richtung Postwachstum zu gehen und dessen Akzeptanz in der Bevölkerung zu stärken.

Diesem Ansatz liegt das Konzept der Suffizienz zugrunde, wobei Brischke et al. (2016, S. 5) feststellen, dass es sehr unterschiedliche Verständnisse von Suffizienz gibt, beispielsweise bezüglich der Adressat\*innen. Zimmermann et al. (2023, S. 10) verorten Suffizienz an der Schnittstelle zwischen sozialer und ökologischer Sphäre und sehen darin ein Konzept, das menschliche Bedürfnisse ausreichend befriedigen soll und gleichzeitig langfristig intakte Ökosystem aufrecht erhält, um damit eine stabile Lebensgrundlage zu garantieren. Vor dem Hintergrund der Unmöglichkeit absoluter Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Emissionen stellt Suffizienz die Frage, wie viel genug ist - wie viel Wohnfläche, Mobilität oder Energieverbrauch nachhaltig organisierbar sind - und setzt damit hauptsächlich bei der Nachfrage an (Böcker et al., 2020, S. 6; Zimmermann et al., 2023, S. 11). Mit Suffizienz geht also auch eine Anerkennung absoluter Grenzen des Konsums und Ressourcenverbrauchs einher (Christ & Lage,

2020, S. 187). Dadurch stellt sich die Frage nach gerechter Verteilung des Vorhandenen und des potenziell nachhaltig Nutzbaren (Böcker et al., 2020, S. 12). Denn wenn die Befriedung sozialer Ungleichheit nicht mehr durch weiteres Wachstum organisiert werden kann, stellt sich die Frage nach dem Zugang und der Verfügung über das bereits Existierende (Böcker et al., 2020, S. 12). Suffizienz stellt also die Möglichkeit und den Zwang des ständigen Wachstums und damit die Grundlage kapitalistischer Gesellschaften infrage (Böcker et al., 2020, S. 8). Vor diesem Hintergrund überrascht es wenig, dass Suffizienz-Strategien bisher kaum umgesetzt werden (Zimmermann et al., 2023, S. 26). Doch Appelle an die Individuen werden in der Breite keinen ausreichenden Effekt haben, da sie unter den aktuellen Umständen mit einer Abkehr vom Mainstream und damit einhergehenden persönlichen Risiken wie geringerem Ansehen oder schlechteren Arbeitsmöglichkeiten einhergehen (Böcker et al., 2020, S. 7; Kallis, 2016, S. 139). Deshalb werden Suffizienzpolitiken benötigt, welche suffizientes Verhalten unterstützen und fördern (Böcker et al., 2020, S. 7). Diese zielen auf infrastrukturelle und institutionelle Rahmenbedingungen ab, durch die kollektive Verhaltensänderungen in Folge veränderter sozialer Praktiken ermöglicht werden sollen (Christ & Lage, 2020, S. 195). Damit setzen sich Suffizienzmaßnahmen in ihrer Wirkungsweise von den beiden anderen Nachhaltigkeitsstrategien Konsistenz und Effizienz ab, sollen diese aber nicht vollständig verdrängen, sondern mit ihnen kombiniert werden, um die Klimaziele zu erreichen (Christ & Lage, 2020, S. 195; Zimmermann et al., 2023, S. 47–48).

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass Postwachstumsansätze aufgrund der unwahrscheinlichen absoluten Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Emissionen davon ausgehen, dass unendliches Wirtschaftswachstum in ökologisch nachhaltigen Grenzen nicht erreicht werden kann. Unter anderem deshalb lehnen sie Wirtschaftswachstum als Ziel politischen Handelns ab. Stattdessen stellen sie die Frage nach absoluten Grenzen von Konsum und Emissionen und sehen die Notwendigkeit, diese Frage mit einer sozial gerechten und machtsensiblen Umverteilung von Ressourcen zu verknüpfen. Dieser Ansatz, soziale und ökologische Aspekte zusammenzudenken, ist zum einen Grundlage für eine Befriedigung der Bedürfnisse aller Menschen innerhalb langfristig ökologisch tragfähiger Grenzen. Zum anderen ist er eine notwendige Strategie, um Akzeptanz für tiefgreifende strukturelle Veränderungen zu erreichen und Gegenhegemonien zu erkämpfen. Wie diese Prinzipien und Perspektiven auf den Wohnsektor übertragen werden, wird im folgenden Kapitel thematisiert.

### 3.2 Wohnen/Stadt und Postwachstum

Zunächst ist festzustellen, dass der Wohnsektor und Postwachstumsansätze lange Zeit nur sehr wenig zusammengedacht wurden (Ferreri, 2019, S. 109–110; Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 143). In der deutschsprachigen Debatte wurde die Verknüpfung von Postwachstum und Wohnen sowie Stadtentwicklung u. a. unter dem Begriff „Postwachstumsstadt“ (Brokow-Loga & Eckardt, 2020) erst in den

letzten Jahren vermehrt diskutiert. Im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung finden sich Postwachstumsstrategien in politischen Maßnahmen allerdings bisher kaum wieder (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 143). Nach Eckardt und Brokow-Loga (2020, S. 19) müsste eine Stadtgestaltung im Sinne des Postwachstums fragen, weshalb das Wirtschaftswachstum der letzten Jahre gleichzeitig mit sich verschärfenden sozialen Ungleichheiten in Städten auftreten kann (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 19). Zudem müsste eine Postwachstumsperspektive die Dilemmata rund um die Bewältigung ökologischer und sozialer Krisen im Wohnen in den Fokus nehmen, die aktuell Interessenskonflikte erzeugen und Klassenunterschiede verstärken (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 18). In diesem Sinne können die Analysen aus den vorhergehenden Kapiteln dieser Arbeit bereits als Teil einer Postwachstumsperspektive auf Wohnen und Stadtentwicklung betrachtet werden. Laut Eckardt und Brokow-Loga (2020, S. 20) muss eine Postwachstumsstadt die Entstehung der benannten Dilemmata vermeiden. Das kann nur durch eine gemeinsame Betrachtung und Bearbeitung der verschiedenen Krisen und Konflikte gelingen, sowie durch die Einbeziehung marginalisierter Interessen und Perspektiven und einen Wandel dessen, was als eine gute Stadtgestaltung angesehen wird (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 20). Dazu gehört sowohl die Dekonstruktion von Erzählungen einer dauerhaft wachsenden Stadt sowie der Selbstverständlichkeit und angeblichen Verallgemeinerbarkeit von Privilegien wie Auto- und Hausbesitz, als auch die Implementierung von Alternativen (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 20). Dafür ist es notwendig, darauf hinzuweisen, dass die Klimakrise und ihre sozial ungleich verteilten Folgen keine zufälligen unerwünschten Nebeneffekte, sondern diesen Narrativen inhärent sind (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 15). Erste wichtige Schritte hierbei bestehen darin, sichtbar zu machen, dass es eine Vielfalt an Vorstellungen gibt, wie eine wünschenswerte Zukunft in Städten aussehen kann und die solidarischen Räume und Praktiken, die schon jetzt existieren, zu stärken und sichtbar zu machen (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 23). Mit diesen Schritten soll eine Repolitisierung dessen stattfinden, was heute mit dem Begriff der Stadtentwicklung als technisch rationaler Prozess betrachtet wird (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 21). Postwachstum steht dabei auf der Seite der Marginalisierten und sollte sie bei der Artikulation ihrer Interessen unterstützen (Eckardt & Brokow-Loga, 2020, S. 22).

Aufgrund der Prinzipien der Wachstumskritik und Anerkennung absoluter Grenzen des Konsums kann eine Postwachstumspolitik des Wohnens keine neue alternative Wohninfrastruktur aufbauen, in der die Postwachstumsansätze umgesetzt werden können, sondern muss sich auf den Bestand fokussieren (Ferreri, 2019, S. 110). Hierbei spielt Suffizienz wieder eine entscheidende Rolle, weil sie die Frage nach den absoluten Grenzen des mit Wohnen verbundenen Konsums damit verknüpft, dass bestehender Wohnraum gerechter verteilt, anstatt durch Wachstum erweitert wird (Böcker et al., 2020, S. 52). Zimmermann et al. (2023, S. 14) haben vor diesem Hintergrund fünf Schwerpunkte für Suffizienzstrategien im Wohn- und Gebäudesektor formuliert: Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche, Entwicklung im Bestand vor Neubau, Anpassbarkeit von Gebäudenutzung, energie- und ressourcensparendes Nutzungsverhalten sowie Lowtech bei Umbau, Material und Wartung. Ergänzt durch Maßnahmen zur Umstellung



der Energieversorgung auf erneuerbare Energien und Effizienzmaßnahmen im Gebäudebestand soll eine absolute Verringerung des Energieverbrauchs im Wohnsektor erreicht werden, die möglichst mit dem 1,5-Grad-Ziel kompatibel ist (Wuppertal Institut, 2020). Da in den Postwachstumsperspektiven die soziale Gerechtigkeit die beschriebene zentrale Rolle einnimmt, sollte nicht Klimaneutralität, sondern Klimagerechtigkeit angestrebt werden. Fragen nach dem guten Leben für alle und damit auch der Wohnungsgerechtigkeit werden deshalb mitgedacht (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 143). Da viele dieser Schritte, wie bereits gezeigt, gegen die Interessen der rein profitgetriebenen Wohnungsunternehmen gehen, stellt Lina Hurlin (2019, S. 242) fest, dass für eine Degrowth-Utopie mit einem guten Leben für alle der profitgesteuerte Anteil des Wohnungssektors im besten Fall bis zu seinem Verschwinden zurückgedrängt werden muss.

Im Folgenden werden einige der genannten zentralen Aspekte der Postwachstumsperspektiven auf das Wohnen detaillierter betrachtet. Dazu gehören unter anderem die Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche, das Bauen im Bestand, damit zusammenhängende Energiesuffizienz und nötige Effizienzmaßnahmen sowie deren Wechselwirkung mit sozialen Aspekten wie bezahlbarem Wohnraum.

### 3.2.1 Reduktion Pro-Kopf-Wohnfläche

Der in Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. beschriebene Zusammenhang zwischen steigender Pro-Kopf-Wohnfläche und dem damit erhöhten Energiebedarf sowie den erhöhten Emissionen erfordert eine andere Verwendung des vorhandenen Wohnraums (Fuhrhop, 2023, S. 16). Da der alleinige Fokus auf Modernisierungen und Effizienzstandards im Neubau nicht zur Einhaltung der Klimaziele ausreicht, müssen die Belegung und Nutzung des Bestands adressiert werden (Zimmermann et al., 2023, S. 48). Bohnenberger (2021, S. 172) sieht die Verringerung der Wohnflächennutzung und damit des benötigten Neubaus als Schlüsselement der Suffizienz im Wohnsektor. Grundannahme der Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche ist, dass im Globalen Norden und damit auch in Deutschland bereits ausreichend Wohnfläche vorhanden ist (Lage & Leuser, 2019, S. 366; Schneider, 2019, S. 18). Postwachstumsansätze zielen aber nicht auf eine marktgesteuerte Umverteilung zu Lasten der finanziell Benachteiligten und damit auf eine Intensivierung der Überbelegungsproblematik ab (Fuhrhop, 2023, S. 76). Vielmehr wird die Reduktion der Flächennutzung mit einer gerechten Verteilung des Wohnraums zusammengedacht (Zimmermann et al., 2023, S. 13). Mit diesem Anspruch der sozial gerechten Verteilung von Wohnraum stellt sich die Frage, welcher Wohnraum für angemessen erachtet wird (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 10). Kuhnenn und Vollmer (2022, S. 10) schlagen eine Orientierung an den Werten des sozialen Wohnungsbaus vor, wie sie ähnlich auch zuvor von Holm, Regnault et al. (2021, S. 12) geschildert wurden. Zimmermann et al. (2023, S. 16) arbeiten mit Werten, die an das Schweizer Ziel einer 2000-Watt-Gesellschaft angelehnt sind und bezeichnen Flächengebrauch von bis zu 35 m<sup>2</sup> pro Person als suffizient und bis zu 45 m<sup>2</sup> pro Person als teilweise suffizient. Bei einer Nutzung von mehr als 45 m<sup>2</sup> pro Person kann das 2000-Watt-Ziel kaum noch erreicht werden.

Für eine erfolgreiche Verringerung der Pro-Kopf-Wohnfläche werden mehrere Strategien thematisiert, wie Umzüge in kleinere Wohnungen, Aufnahme weiterer Personen in Haushalte, Aufteilung von Wohneinheiten oder Neugestaltung von Wohnformen und Wohnungsgrundrissen (Zimmermann et al., 2023, S. 15). Maßnahmen, die keine baulichen Eingriffe benötigen, sind sowohl ökologisch als auch ökonomisch die sparsamsten (Zimmermann et al., 2023, S. 43). Daniel Fuhrhop (2023) fokussiert beispielsweise auf den von ihm als unsichtbarer Wohnraum bezeichneten subjektiven Überkonsum von Menschen, die über mehr Wohnfläche verfügen, als sie selbst nutzen und bewohnen. Dabei handelt es sich häufig um Personen in Eigentumshäusern, bei denen der Remanenz-Effekt zu beobachten ist und die bereit sind, zum Beispiel im Rahmen des Programm „Wohnen für Hilfe“, weitere Menschen bei sich einziehen zu lassen (Fuhrhop, 2023, S. 61–63). Wird auf diese Weise Wohnraum verfügbar bzw. neu verteilt, tritt kaum vermehrte Umweltbelastung auf (Fuhrhop, 2023, S. 39).

Beruhet diese Option der Umverteilung von Wohnraum vor allem auf Freiwilligkeit, existieren auch Ideen und sogar Praktiken, bei denen es sich um Vorschriften handelt (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 148). Eine davon stellen Belegungsvorschriften dar, die festlegen, wie viele Personen in einer Wohneinheit mindestens leben sollen (Böcker et al., 2020, S. 61). Diese Praxis findet in einigen Schweizer Genossenschaften und bei von Kommunen gefördertem Wohnraum bereits Anwendung. Dort wird häufig die Zimmerzahl minus eins als Mindestzahl der Bewohner\*innen festgesetzt (Böcker et al., 2020, S. 61). Doch es können auch ganze Immobilien, wie bei einigen Leipziger Hausprojekten, oder Quadratmeterangaben an eine Mindestzahl an Bewohnenden geknüpft sein (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 7). Werden diese Belegungsvorschriften nicht erfüllt, wird in einigen Fällen eine Gebühr erhoben und in anderen ein Auszug in eine Wohnung gefordert, die als angemessen für die Personenzahl des Haushaltes erachtet wird (Fuhrhop, 2023, S. 219; Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 7). Für den Umzug wird eine entsprechende freie Ersatzwohnung innerhalb der Organisationsstruktur angeboten (Fuhrhop, 2023, S. 191). Die Einbettung in eine gemeinnützige Struktur, wie eine Genossenschaft oder öffentliche Wohnungsgesellschaft, und das Angebot einer bezahlbaren Alternative sind dafür zentral. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass dieser Ansatz der Belegungsvorschrift zu einem unsozialen Instrument der Verdrängung und Mietsteigerung wird (Fuhrhop, 2023, S. 63–64). So könnten beispielsweise finanzialisierte Wohnungsunternehmen solch eine Vorschrift nutzen, um Mieter\*innenwechsel zu forcieren und bei Neuvermietungen die Miete anzuheben (Fuhrhop, 2023, S. 63–64). Ist sie jedoch in einen gemeinnützigen Rahmen eingebunden, kann die Belegungsvorschrift zu Umzügen führen, die Dynamiken wie dem Remanenz-Effekt entgegenwirken und eine Verringerung der Pro-Kopf-Wohnfläche zur Folge haben (Fuhrhop, 2023, S. 191).

Neben der Belegungsvorschrift werden auch Maßnahmen getestet, die freiwillige Umzüge in kleinere Wohneinheiten befördern (Fuhrhop, 2023, S. 74–75). So gibt es in Deutschland bereits einige Kommunen, die Umzugsprämien anbieten (Schumacher et al., 2023, S. 45). Diese Umzugsprämien an suffizi-

ente Wohnraumnutzung zu knüpfen, ist eine der Ideen (Fuhrhop, 2023, S. 79). Die finanzielle Motivation als Instrument speist sich unter anderem aus Erfahrungen mit kommunalen Tauschbörsen ohne weitere Unterstützung, die nur wenig verkleinernde Umzüge zur Folge hatten (Brischke et al., 2016, S. 88). Bei einer Untersuchung konnten sich jedoch 15 - 47 % der Befragten vorstellen, durch persönliche Angebote, Zuschüsse oder praktische Umzugshilfen zu einem verkleinernden Umzug motiviert zu werden (Brischke et al., 2016, S. 88). Je größer der Bestand an Wohneinheiten innerhalb einer alternativen Institution ist, desto flexibler und eher können diese einen Wohnungstausch oder andere Reaktionen auf Veränderungen im Wohnflächenbedarf umsetzen (Henseling et al., 2018, S. 25). Wohneigentum hingegen wirkt hemmend bei dem Versuch, die Pro-Kopf-Wohnfläche flexibel an Bedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen anzupassen (Bohnenberger, 2021, S. 184). Gründe dafür sind unter anderem die schwankenden Preise und höheren Kosten bei einem Umzug und Ver- bzw. Neukauf (Bohnenberger, 2021, S. 184). Aufgrund der preislichen Unwägbarkeiten orientieren sich Menschen beim Erwerb von Wohneigentum häufig an ihrem höchsten Flächenbedarf, der sich zum Beispiel durch Kinder oder anderen Familienmitgliedern im Laufe der Zeit verändern kann und letztlich zu einem insgesamt hohen Flächenverbrauch führt (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 6). Würden andere Praktiken und Umgangsweisen mit Wohnraum etabliert, könnte ein flexibler und häufiger auftretender Wohnraumwechsel mit weniger Sorge betrachtet werden (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 6). Bohnenberger (2021, S. 184) sieht darin einen weiteren Grund, die öffentliche Förderung von Eigentumsbildung abzuschaffen und verstärkt auf öffentliche Wohnungsversorgung zu fokussieren. Denn diese könnte für ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen sorgen, welche für viele Menschen Bedingung für einen verkleinernden Umzug sind (Leuser et al., 2016, S. 22). Es wird also wieder deutlich, dass ein erweitertes Angebot an bezahlbaren, kleinen Wohneinheiten gebraucht wird, welche bestenfalls senior\*innengerecht und barrierefrei sind, um ältere Menschen in großem Wohnraum zum Umzug zu motivieren (Brischke et al., 2016, S. 88; Netzwerk Ressourcenwende, 2022, S. 6). Wichtig ist für viele der oben genannten befragten Personen zudem, dass die neue Wohnung in der Nähe ihrer alten liegt, damit sie ihr erweitertes Wohnumfeld nicht verlassen müssen (Leuser et al., 2016, S. 22).

Um das Potenzial von Umzügen, baulichen Teilungen, neuen Mitbewohnenden und ähnlichen Maßnahmen zur Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche besser auszuschöpfen, wird vielfach die Einrichtung von kommunalen Stellen zur Wohnraumberatung gefordert (Kuhnenn & Vollmer, 2022, S. 8). Hier sollten Tauschangebote, Mitbewohner\*innenvermittlung, Umzugsberatung und -förderung, Energieberatung, Sanierungsoptionen und Öffentlichkeitsarbeit für diese Möglichkeiten gebündelt werden (Brischke et al., 2016, S. 87; Kenkmann et al., 2019, S. 17). Besonders geeignete Anlässe für diese Wohnraumberatung und auch andere Politikinstrumente sind biographische Wendepunkte wie Auszüge von Kindern, Trennungen oder Todesfälle, wobei die Beratung besonders in diesen Fällen sensibel stattfinden sollte (Brischke et al., 2016, S. 86).

Geht es bei den bisher genannten Maßnahmen vor allem um eine reine Reduktion, kann sich die Pro-Kopf-Wohnfläche auch durch Substitution verringern (Zimmermann et al., 2023, S. 12). Ein Beispiel für diesen Ansatz ist die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen (Zimmermann et al., 2023, S. 12). Dabei kann es sich um freizeitliche Gemeinschaftsräume, Gäste- oder Arbeitszimmer, Küche, Bad, Trockenräume und vieles mehr handeln (Leuser et al., 2018, S. 61; Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 148). Auch hierbei handelt es sich um Suffizienzmaßnahmen (Böcker et al., 2020, S. 8). Zu den geteilten Räumlichkeiten können zudem noch gemeinsam genutzte Geräte wie Wasch- und Spülmaschinen hinzukommen, die einerseits nicht für jeden Haushalt produziert werden müssen und auch nicht in jedem Haushalt Wohnfläche besetzen (Henseling et al., 2018, S. 31). Wohnformen, in denen diese gemeinschaftlichen Nutzungsformen vermehrt umgesetzt werden oder werden könnten sind Wohngemeinschaften, Hausprojekte, Cluster-Wohnungen oder auch einfache Mehrfamilienhäuser (Böcker et al., 2020, S. 84). Zwar garantieren diese Wohnformen, wie in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** bereits geschildert, keine geringe Pro-Kopf-Wohnfläche (Kenkmann et al., 2019, S. 60–61), doch es gibt einige Positivbeispiele, wie die Immobilien des Miethäuser Syndikats, deren Bewohner\*innen 2016 im Durchschnitt nur 32 Quadratmeter nutzten (Fuhrhop, 2023, S. 214).

Diese gemeinschaftliche Nutzung, auch unter dem Begriff „Sharing“ verhandelt, kann helfen, mögliche Einschnitte im Wohnkomfort, die durch eine niedrige Pro-Kopf-Wohnfläche empfunden werden könnten, zu verringern (Sinning, 2021, S. 150). Positiv gedacht kann sie sogar zu mehr Wohnqualität führen, wenn Gemeinschaften Möglichkeiten bieten, die einzelne Haushalte sich nicht leisten könnten. Dabei besteht allerdings die Gefahr von Rebound-Effekten (Henseling et al., 2018, S. 11). Doch neben materiellen Vorteilen durch Gemeinschaftsräume könnten die Bewohnenden auch von dem sozialen Netz profitieren, das durch diese Wohnformen entsteht, und ihr soziales Kapital stärken (Henseling et al., 2018, S. 12). Hagbert (2019, S. 64) äußert aus feministischer Perspektive die Hoffnung, dass neue Wohnformen auch alte Haushalts- und Geschlechterrollen aufbrechen könnten und somit die Möglichkeit bieten, soziale Beziehungen und Carearbeit neu zu denken und zu verteilen. Wenn Henseling et al. (2018, S. 13) die potenziellen Vorteile für ältere Bewohnende in der Unterstützung aus der Nachbarschaft sehen, liegt darin aber auch gegenteiliges Potenzial, falls hierdurch Frauen vermehrt unbezahlte Carearbeit übernehmen. Holm, Kraverts et al. (2021, S. 239) schreiben gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnformen das Potenzial zu, Alternativen zur Profit- und Steigerungslogik im Wohnen zu etablieren und nach außen sichtbar zu machen. Um diese Vorbildwirkung zu erhöhen, könnten Kommunen gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen und sich als Ziel setzen, ihre Anzahl zu erhöhen (Brischke et al., 2016, S. 89).

Kommunen stehen jedoch vor dem weiter oben bereits erwähnten Dilemma, dass sie finanziell nicht gut ausgestattet und auf gut verdienende Einwohner\*innen angewiesen sind. Deshalb fokussieren sie sich auf deren vermuteten Wohnwunsch der EZFH und heben damit die Pro-Kopf-Wohnfläche an (Böcker et al., 2020, S. 27). Durch die prekären Finanzen mangelt es oft auch an gutem ÖPNV und genereller

Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Böcker et al., 2020, S. 29). Dies wird als Treiber regionaler Ungleichheit und des starken Zuzugs der letzten Jahre in mittelgroße und große Städte angesehen (Arendt et al., 2023, S. 124). So kommt es zu einem regionalen Ungleichgewicht, bei dem in einigen Regionen Leerstand und Schrumpfung und in anderen angespannte Wohnraumversorgung zu beobachten sind (Waltersbach, 2022, S. 215). Auch deshalb kann eher von einem Verteilungsproblem statt von Wohnraumangel gesprochen werden (Waltersbach, 2022, S. 214–215). Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, müssten Kommunen aber finanziell besser ausgestattet werden (Brischke et al., 2016, S. IV).

Die Potenziale, die mit einer Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche einhergehen, sind sehr hoch, wie Zimmermann et al. (2023, S. 43) in einer hypothetischen Rechnung zeigen. Würde jede Person in Deutschland einen Quadratmeter Wohnfläche abgeben, wäre hypothetisch Raum für eine Million Wohnungen zu 80 m<sup>2</sup> frei (Zimmermann et al., 2023, S. 43). Auch realistischere Szenarien zeigen, dass durch die Umnutzung großer Wohnflächen Wohnraum für mehrere Millionen Menschen verfügbar werden könnte (Fuhrhop, 2023, S. 20). Umfragen zeigen zudem, dass etwa ein Drittel der Bevölkerung unter Umständen bereit wäre, in eine kleinere Wohnung zu ziehen und für einige, die ihren Wohnraum als zu groß empfinden, dies sogar eine Erleichterung sein könnte (Brischke et al., 2016, S. 41, S. 87–88). Unter den 40- bis 59-Jährigen besteht zudem ein relevantes Maß an Offenheit gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen, wobei dem Zusammenwohnen mit Menschen außerhalb der Familie gegenüber Vorbehalte bestehen (Leuser et al., 2016, S. 24). Dies deckt sich mit der Wahrnehmung Berliner und Wiener Wohnungsbaugesellschaften, die die Nachfrage nach Senior\*innen-WGs als sehr gering einschätzen (Kenkmann et al., 2019, S. 61). Während Kenkmann et al. (2019, S. 62) zu dem Schluss kommen, dass gemeinschaftliche Wohnformen wenig zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche beitragen werden, schließen Leuser et al. (2016, S. 24) dass es eine verstärkte Unterstützung für diese benötigt, um dadurch Wohngewohnheiten langsam zu verändern.

Holm, Regnault et al. (2021) haben für die Großstädte Deutschlands nicht nur die Realverteilung von Wohnraum untersucht, sondern auch die Idealverteilungen, wobei das theoretische Potenzial der Verteilung von Haushalten auf die für sie angemessenen Wohnungsgrößen berechnet wurde. Wenn Wohnraum nur nach passender Größe verteilt werden würde, könnten von den ca. 443.000 Haushalten, die aktuell in Großstädten auf zu kleinen Wohnflächen leben, ca. 401.000 mit angemessenem Wohnraum versorgt werden (Holm, Regnault et al., 2021, S. 123). Es könnten also 91 % der Überbelegungen in Großstädten durch eine optimale Verteilung des Wohnraums aufgelöst werden (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Dies bedeutet aber auch, dass für ca. 42.000 Haushalte kein angemessen großer Wohnraum zur Verfügung stünde, wobei es sich zu einem großen Teil um 2-Personen-Haushalte handeln würde (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Gleichzeitig würde sich die Zahl der Haushalte in zu großem Wohnraum von 5,9 Mio. auf 3,5 Mio. reduzieren (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). In Berlin könnten durch eine solche Idealverteilung 99,9 % der Haushalte mit ausreichend großem Wohnraum



versorgt werden und für lediglich etwa 1.400 Haushalte würde es keinen angemessenen großen Wohnraum geben. Etwa 40 % der Haushalte würden weiterhin in Wohnraum leben, der über die Optimalgröße hinaus geht (Holm, Regnault et al., 2021, S. 215). Bei den Haushalten in zu großen Wohneinheiten handelt es sich zu einem Großteil um Einpersonenhaushalte (Holm, Regnault et al., 2021, S. 194). Das bedeutet, dass für eine suffiziente Wohnraumversorgung in den Großstädten bei der aktuellen Haushaltszusammensetzung strukturelle Grenzen existieren, die von den Wohnungsschnitten und -größen abhängen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Deshalb sehen Holm, Regnault et al. (2021, S. 122) die Notwendigkeit, entweder die Wohnungsstrukturen so zu verändern, dass mehr kleine Wohnungen verfügbar sind, oder den Anteil gemeinschaftlicher Wohnformen zu erhöhen. Werden in diese Idealverteilung die Faktoren Einkommen und Mietpreise mit einbezogen, sind allerdings für 1,5 Mio. Haushalte in allen Großstädten und für 220.000 davon in Berlin die ihnen zugewiesenen angemessenen Wohnungsgrößen nicht leistbar (Holm, Regnault et al., 2021, S. 139, S. 145). Hieran zeigt sich, dass eine deutlich suffizientere Nutzung vorhandenen Wohnraums in Großstädten möglich ist und Neubau stark eingeschränkt werden könnte. Für eine reale Umverteilung des Wohnraums stellen die hohen Mietpreise aber eine große Hürde dar und nicht alle Haushalte können mit der aktuellen Preisstruktur bezahlbaren Wohnraum finden (Holm, Regnault et al., 2021, S. 145). Hiervon betroffen sind überproportional viele Haushalte mit niedrigen Einkommen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 128).

Diese Erkenntnisse von Holm, Regnault et al. (2021) sind unter anderem deshalb hilfreich und wichtig, weil sie der Aussage widersprechen, es gebe nicht genügend Wohnraum, und gleichzeitig eine egalitäre Verteilungsperspektive einnehmen, in der Wohnraum nicht nach Marktbedingungen, sondern nach Bedürfnissen verteilt wird, die an den Haushaltsgrößen orientiert sind. Damit wird eine Umverteilungsmöglichkeit aufgezeigt, die sensibel für Fragen nach Klasse ist, wie sie z.B. bei einer allgemeinen Forderung nach Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche an alle Menschen auftreten würden (Hurlin, 2019, S. 242). Denn die Gefahr, unter Marktbedingungen Wohnstandards für untere Einkommensgruppen mit angeblichen Lösungen wie Tiny Houses oder Mikroappartements weiter zu senken, muss bei dem Versuch, die Pro-Kopf-Wohnfläche zu reduzieren, mitgedacht werden (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 187). Lina Hurlin (2019, S. 242) wirft zudem ein, dass es eine Reproduktion hegemonialer Machtverhältnisse wäre, wenn Menschen mit Wohneigentum freiwillig ihre Pro-Kopf-Wohnfläche reduzieren könnten, während jene in öffentlichen und Sozialwohnungen Wohnende von politischen Reduktionsmaßnahmen betroffen wären. Diese Beispiele zeigen nochmal, dass es notwendig ist, soziale und ökologische Aspekte zusammen zu denken.

Dass diese beschriebenen und vielleicht weitere Maßnahmen zur Senkung der Pro-Kopf-Wohnfläche notwendig sind, um die Treibhausgasemissionen erheblich zu senken, zeigen die Analysen verschiedener Studien (Kenkmann et al. 2019; Zimmermann et al., 2023). Wie wichtig diese Senkung ist, verdeutlicht eine Studie des Umweltbundesamtes, in der von verschiedenen Szenarien nur in einem das deutsche Treibhausgasbudget für das 1,5-Grad-Ziel nicht überschritten wird. (Zimmermann et al., 2023, S. 36).

Dieses Szenario geht unter anderem von einer Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche auf 41,2 m<sup>2</sup> bis 2050 aus (Zimmermann et al., 2023, S. 36). Es wird also deutlich, dass die aus Postwachstumsperspektive vertretene Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche dringend und sozialverträglich verfolgt werden sollte.

### 3.2.2 Bauen im Bestand

Zimmermann et al. (2023, S. 37) argumentieren, dass mit den steigenden Effizienzvorgaben für die Nutzung von Gebäuden und der Dekarbonisierung der Energieversorgung der Fokus verstärkt auf den Herstellungs- und Rückbauprozess der Gebäude gelegt werden sollte. Hier sehen sie ökologisch klare Vorteile für ein flächensparsames und nur im Bedarfsfall anwendbares Bauen im Bestand gegenüber dem Neubau (Zimmermann et al., 2023, S. 65). Um keinen weiteren Neubau zu stimulieren, sollte zudem der Abriss von Gebäuden deutlich reduziert und nur noch in gut begründeten Fällen erlaubt werden (Zimmermann et al., 2023, S. 92). Damit argumentieren sie sehr ähnlich wie die Architects for Future (2020, S. 3), die einen veränderten Umgang mit den Bestandsbauten als notwendig für das Erreichen der Klimaziele erachten. Laut Zimmermann et al. (2023, S. 24) hat es nicht nur ökologische, sondern auch finanzielle Vorteile, Aufstockungen oder Umnutzungen anstelle von Neubauten umzusetzen. Damit stehen ihre Einschätzungen konträr zu denen vieler Bauherr\*innen, wie die Architects for Future (2020) in einer Umfrage unter Architekt\*innen herausgefunden haben. Hierbei erfragten sie die größten Hemmnisse für das Bauen im Bestand und erhielten verschiedene finanzielle Einwände der Auftraggebenden als ihre drei häufigsten Ergebnisse (Architects for Future, 2020, S. 7). Zudem liegen drei weitere der Top 10 Hemmnisse in den Unsicherheiten der Auftraggebenden oder Planenden begründet: Zwei weitere liegen im Bereich Brandschutz und Baurecht und zwei beim Informationsstand der Auftraggebenden oder Planenden (Architects for Future, 2020, S. 8). Aus ihren Ergebnissen leiten sie ab, dass Abriss und Neubau auch aufgrund der Genehmigungsfreiheit des Abrisses und der geringen Entsorgungskosten oft günstiger sind als Bauen im Bestand (Architects for Future, 2020, S. 8). Als größte Kostenfaktoren für Bauen im Bestand führen sie Brandschutz, energetische Anforderungen und Schallschutz an (Architects for Future, 2020, S. 7). Daher brauche es laut Zimmermann et al. (2023, S. 96–97) eine erhöhte Förderung des Bauens und Umbauens im Bestand anstelle des Neubaus und eine Vereinheitlichung und Vereinfachung rechtlicher Rahmenbedingungen und deren transparente und leicht verständliche Kommunikation.

Um einen suffizienten Gebrauch des Bestandes zu ermöglichen, sollte dieser anpassbar und damit flexibel nutzbar sein (Zimmermann et al., 2023, S. 16). Das bedeutet, dass neben der aktuellen oder ursprünglich angedachten Nutzung durch minimale Veränderungen wie Umbauten auch andere Nutzungsarten oder Haushaltsformen leicht realisierbar sind (Zimmermann et al., 2023, S. 16). Damit kann Wohnraum flexibel an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer\*innen angepasst werden und die Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche durch teilweisen Leerstand wird verhindert (Zimmermann et al., 2023, S. 16).

Umgesetzt werden kann diese Anpassbarkeit zum Beispiel durch Räume, die flexibel verschiedenen Wohneinheiten zugeteilt werden können und zum Beispiel unter dem Begriff Jokerzimmer bekannt sind (Fuhrhop, 2023, S. 219). Sie können z. B. an einem Flur liegen und zugemietet werden oder je nach Bedarf einer von zwei anliegenden Wohneinheiten zugeteilt werden (Fuhrhop, 2023, S. 220). Mit diesen Anpassungsoptionen kann auf die Veränderung von Haushaltsgrößen, z.B. durch Auszüge, reagiert werden (Zimmermann et al., 2023, S. 16). Finden sie in Kombination mit Belegungsvorschriften Anwendung, könnte die Abgabe einzelner Räume auch die Notwendigkeit von Umzügen verhindern, weil stattdessen Wohnraum veränderbar ist (Leuser et al., 2016, S. 38). Zudem können durch Umbaumaßnahmen im Bestand flexibel anpassbare Wohnformen geschaffen werden, die eine gemeinschaftliche Nutzung fördern (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 4).

Sollte die Förderung von Bauen im Bestand ausgebaut werden, bestünde die Möglichkeit, diese an Kriterien zu knüpfen und damit suffiziente Flächennutzung und bestehende Wohninfrastruktur zu erweitern (Brischke et al., 2016, S. 89). So könnten flexibel nutzbare Zuschnitte, die gemeinschaftliche Nutzung fördern und anzustrebende maximale Pro-Kopf-Wohnflächen als Grundlage für Förderungen angelegt werden (Brischke et al., 2016, S. 88). Auch könnte die bauliche Teilung von Einfamilienhäusern gefördert werden, um einige Umzugshemmnisse wie das Verlassen des bekannten Wohnviertels, die Kosten oder das Fehlen von passendem Alternativ-Wohnraum zu umgehen und mehr Wohneinheiten zu schaffen (Kenkmann et al., 2019, S. 17). Hierbei stellt sich die Frage, ob und wie es vermieden werden kann, dass durch solche Subventionsmaßnahmen bereits wohlhabende Eigentümer\*innen begünstigt werden.

Unter die Strategie Bauen im Bestand fällt auch die Mehrfach- oder Umnutzung von bisher nicht als Wohngebäude genutzten Bauten wie Büros (Zimmermann et al., 2023, S. 14). Auch wenn die Datenlage hierzu bisher nicht umfangreich ist, stecken in dieser Option Suffizienzpotenziale (Zimmermann et al., 2023, S. 14). Da durch die Corona-Pandemie die Nutzung von Büros zu Gunsten des Homeoffice zurückgegangen ist und einige Büros damit auch weniger profitabel verwertbar geworden sind, bietet sich aktuell ein günstiges Fenster für deren Umnutzung (Zimmermann et al., 2023, S. 41). Zimmermann et al. (2023, S. 41) beschreiben die Potenziale der Umnutzung von Büros damit, dass jedes Prozent der Bürofläche in Deutschland, das umgenutzt wird, 50.000 Wohneinheiten zu je 70 m<sup>2</sup> ermöglichen könnte. In Anbetracht der bisher geschilderten Bedarfe wäre es jedoch sinnvoll, verstärkt Wohneinheiten bereitzustellen, die entweder für Einpersonenhaushalte oder eine flexible Nutzung geeignet und in jedem Fall senior\*innenfreundlich sind (Fuhrhop, 2023, S. 193). Zimmermann et al. (2023, S. 37) beziffern die möglichen Emissionseinsparungen durch die Umnutzung leerstehender Büros auf 9,2 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. Zudem sehen sie in angespannten Wohnlagen das Potenzial, durch Aufstockungen auf Wohngebäuden, Parkhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Einzelhandel mehr als 2 Mio. Wohneinheiten zu schaffen. Diese Strategie hängt allerdings auch davon ab, ob im Baurecht entsprechende Anpassungen angenommen werden (Zimmermann et al., 2023, S. 41). Sowohl Fuhrhop (2023, S. 231–232) als auch Zimmermann et al. (2023, S. 42) kommen zu dem Ergebnis, dass auch ohne Neubau auf freier

Fläche pro Jahr mindestens 300.000 neue Wohneinheiten entstehen könnten. Dies ist sowohl mit Blick auf die bei Neubau anfallende Ressourcennutzung und entsprechende Emissionen, als auch auf das Ziel der Reduktion der Flächenversiegelung notwendig (Zimmermann et al., 2023, S. 65). Bei dieser Aufstockung und damit Nachverdichtung sollte im Blick behalten werden, an welchen Standorten dies geschieht, um die schon jetzt ungleiche Belastung von Quartieren durch die Bebauungsdichte nicht noch zu verschärfen (Vollmer & Michel, 2020, S. 165).

Durch die sozial-ökologischen Folgen des Neubaus, die zuvor benannte Annahme, es gebe genug Wohnraum, die Verteilung sei zentral und die Potenziale, die bisher für eine Umnutzung, Teilung und Aufstockung des Bestands aufgezeigt wurden, stehen die Postwachstumsansätze Neubau sehr skeptisch bis ablehnend gegenüber (Schneider, 2019, S. 16–18). Schmelzer und Vetter (2019, S. 183) berichten von Forderungen eines Moratoriums und Schneider (2019, S. 16–18) spricht aus Postwachstumsperspektive von Neubau als letztem Mittel. Auch Zimmermann et al. (2023, S. 86) sehen Neubau nur noch punktuell gerechtfertigt, z. B. als sozialen Wohnungsbau oder als den Bestand ergänzend, um verkleinernde Umnütze zu ermöglichen. Sie sprechen sich zudem dafür aus, die Förderung von Neubau komplett zurückzufahren (Zimmermann et al., 2023, S. 86). Dadurch könnten Finanzmittel und Fachkräfte frei werden, die dann dem Bau am Bestand zugutekommen könnten. (Zimmermann et al., 2023, S. 86).

An dieser Stelle soll kurz das Prinzip der Stadt der kurzen Wege aufgegriffen werden, da es mit der Umnutzung von Gebäuden, dem Bauen im Bestand und einer Verdichtung der städtischen Räume in Verbindung steht (Böcker et al., 2020, S. 84). Dieses Leitbild der Stadt der kurzen Wege ist ein zentraler Aspekt bei einer an Postwachstum ausgerichteten Stadtplanung (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 150). Dabei sollen nutzungsgemischte und sozial diverse Quartiere entstehen, die durch wenig Flächenverbrauch und geringe Verkehrserzeugung einerseits ressourcenschonende Wirkung haben und gleichzeitig lebendig und lebenswert gestaltet sind (Böcker et al., 2020, S. 84). Da der Fokus dieser Arbeit aber auf der Organisation des Wohnens liegt und nicht auf der erweiterten Stadtplanung, wird dieses Konzept hier nicht weiter vertieft.

### 3.2.3 Energiesuffizienz

Da der Energiebedarf während der Nutzung von Wohnräumen, wie in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargelegt, einen Großteil der Emissionen des Gebäudesektors verursacht, gehört Energiesuffizienz zu einem der zentralen Ansatzpunkte für Postwachstum im Wohnsektor. Relevant sind dabei sowohl das Nutzungsverhalten in Wohnräumen als auch deren Ausstattung (Zimmermann et al., 2023, S. 38). Eng verbunden mit der Energiesuffizienz ist die Pro-Kopf-Wohnfläche, da sie einen großen Einfluss auf den Energiebedarf von Personen und Haushalten hat (Brischke et al., 2016, S. 78). Zudem hat die Reichweite von Energiesuffizienzstrategien einen Effekt auf den Bedarf des Ausbaus von Anlagen zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien und deren Auswirkungen auf die Umwelt (Zimmermann et al., 2023, S. 11). Brischke et al. (2016, S. 16) sehen mit der

Reduktion, der Substitution und der Anpassung drei Funktionsweisen von Energiesuffizienz. Diese können laut Zimmermann et al. (2023, S. 16–17) auf zwei Ebenen ansetzen: Einerseits bei der Anschaffung, also der grundlegenden Konsumententscheidung und andererseits beim Umfang der Nutzung von Produkten oder Ressourcen. Reduktion kann also weniger intensive Nutzung von Geräten und Ressourcen oder den Konsum kleinerer Geräte oder Wohnflächen bedeuten (Brischke et al., 2016, S. 16). Bei der Substitution werden Alternativen zu bisherigen Praktiken gewählt, wie das Lufttrocknen statt der Nutzung eines Wäschetrockners (Brischke et al., 2016, S. 16). Bei der Anpassung geht es darum, Überdimensionierung oder Übermaß präventiv zu verhindern oder abzubauen (Brischke et al., 2016, S. 17). Diese Funktionsweisen der Energiesuffizienz sollen jedoch nicht dazu führen, dass Bedürfnisse und Wünsche heruntergeschraubt und die Lebensqualität reduziert wird. Dies wäre nicht im Sinn einer bedürfnisorientierten Postwachstumsstrategie (Brischke et al., 2016, S. 68). Stattdessen bedarf Energiesuffizienz einer Sensibilisierung dafür, welche Bedürfnisse durch die Konsumwünsche erfüllt werden sollen, und ob es dafür weniger energieintensive Alternativen gibt (Brischke et al., 2016, S. 68). Grundlage für diese Überlegung zu alternativen Möglichkeiten der Bedürfniserfüllung ist eine weitere Sensibilisierung für den Energiebedarf der eigenen Praktiken und Alltagsroutinen (Zimmermann et al., 2023, S. 17). Diese Sensibilisierung kann durch Öffentlichkeitskampagnen oder Preissignale erreicht werden, wobei Zimmermann et al. (2023, S. 17) individuelle, zeitnahe Rückmeldungen über die Veränderung des Energieverbrauches, z. B. durch monatliche Heizinformationen, als die wirksamste Variante betrachten. Dass es Bedarf an Informationen und Beratungsangeboten für die Unterstützung suffizienzorientierter Energienutzung gibt, haben Brischke et al. (2016, S. 81) in ihrer Forschung festgestellt. Sie schlagen daher individuelle Beratungsangebote durch geschultes Personal vor, die sensibel gegenüber finanzieller Vulnerabilität und den Bedürfnissen der zu Beratenden sind und mit den zuvor genannten Wohnraumbberatungen kombiniert werden könnten (Brischke et al., 2016, S. 81). Für diese suffizienzorientierte Beratung wären Themen wie das Heizverhalten in Abhängigkeit von Nutzungsart und Nutzungszeit verschiedener Räume oder das Lüftungsverhalten angepasst an die jeweiligen Strukturen wie Gebäude- und Heizungsart relevant (Zimmermann et al., 2023, S. 17). Auch die suffiziente Nutzung von Warmwasser durch sparsame Duschköpfe oder Einsparungen bei der Art sich zu waschen, Duschdauer, -temperatur und -häufigkeit könnten in diesen Beratungen angesprochen werden (Zimmermann et al., 2023, S. 17).

Gegenüber einer Bepreisung von CO<sub>2</sub> als suffizienzfördernder Maßnahme werfen Zimmermann et al. (2023, S. 27) ein, dass diese zwar jegliche Treibhausgasreduktion begünstigt, dass über deren spezifische Unterstützung von Suffizienzmaßnahmen aber noch keine Erkenntnisse vorliegen. Diese gilt auch für eine Neustrukturierung der CO<sub>2</sub>-Kosten zu Ungunsten der Vermieter\*innen von emissionsintensiven Gebäuden mit dem Ziel, diese zur Modernisierung zu bewegen, wobei gleichzeitig der finanzielle Anreiz, Energie zu sparen, für Mieter\*innen geringer werde (Zimmermann et al., 2023, S. 27). Die bisherige Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten für Heizenergie und Warmwasser wird aus einer sozial-ökologischen Allianz zwischen Umwelthilfe und Mieterbund (2022, S. 1) heraus scharf kritisiert. Das Mieter\*innen



diese Kosten alleine tragen müssten, sei vor dem Hintergrund ihrer Abhängigkeit von den Vermieter\*innen bezüglich Sanierungsstand und Form der Heizenergie ein schwerer Fehler (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 1). Deshalb plädieren sie für ein Stufenmodell in Abhängigkeit vom Sanierungsstand der Gebäude, in dem Mieter\*innen in den am schlechtesten sanierten Gebäuden von den CO<sub>2</sub>-Kosten befreit werden sollen (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 1).

Dass Energiesuffizienz ein wirksamer Hebel zur Senkung der Emissionen ist, zeigen die folgenden Berechnungen: Das Umweltbundesamt sieht ein Einsparungspotenzial von 7,5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr durch die Absenkung der Raumtemperatur um zwei Grad in allen Gebäuden (Zimmermann et al., 2023, S. 38). Für jedes Grad Reduktion kann mit etwa sechs Prozent Energieeinsparung gerechnet werden (Zimmermann et al., 2023, S. 38). Allein das Potenzial durch Nutzung von sparsamen Duschköpfen in allen Haushalten wird auf 2,8 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr geschätzt (Zimmermann et al., 2023, S. 38). Es zeigt sich also, dass in der Strategie der Energiesuffizienz große Einsparpotenziale liegen, die bei einer konsequenten Bemühung um die Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels und des Erreichens eines guten Lebens für alle mit einbezogen werden sollten. Um energiesuffiziente Entscheidungen zu unterstützen, werden individualisierte Beratungsangebote und Feedback zur eigenen Energienutzung benötigt.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass auch Suffizienzmaßnahmen Rebound-Effekte hervorrufen können, weil durch die Einsparungen z. B. finanzielle Mittel frei werden, die anderweitig für Konsum genutzt werden können (Zimmermann, 2018, S. 151). Die Ausmaße potenzieller Suffizienz-Rebound-Effekte sind allerdings bisher nicht detailliert erforscht (Zimmermann, 2018, S. 151). Michaela Christ und Jonas Lage (2020, S. 189) sehen Suffizienz aber als besonders geeignet an, Rebound-Effekte zu minimieren, da sie in vielen Fällen mit einer Sensibilisierung und achtsamen Ressourcennutzung der Verbraucher\*innen einhergeht (Christ & Lage, 2020, S. 189). Dieses Bewusstsein könnte sich auf den gesamten Lebensstil beziehen und somit durch ein grundlegend suffizientes Verhalten Rebound-Effekte minimieren (Christ & Lage, 2020, S. 190). Die potenziellen Rebound-Effekte von Suffizienzmaßnahmen stellen jedoch einen Forschungsgegenstand dar, der weiter erforscht werden sollte.

### 3.2.4 Energetische Modernisierungen & Erneuerbare Energie

Da Suffizienzmaßnahmen alleine die Einhaltung der Klimaziele nicht ermöglichen, sind auch in einer an Postwachstum orientierten Gestaltung des Wohnsektors Strategien notwendig, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien beitragen (Zimmermann et al., 2023, S. 47). Als Orientierung kann hier die Studie des Wuppertal Instituts (2020) zum Erreichen des 1,5-Grad-Ziels mit einer jährlichen Sanierungsquote von 4 % genutzt werden. Diese effizienzfördernden Sanierungen sind, wie in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** beschrieben, notwendig um zeitnah eine elektrifizierte Wärmeversorgung von 60 - 80 % durch Wärmepumpen zu erreichen (Architects for Future, 2020, S. 12). Zudem sollte die Nah- und Fernwärme

vor allem in urbanen Gebieten möglichst bald auf erneuerbare Energie umgestellt werden (Architects for Future, 2020, S. 12). Um diese Umstellung zu unterstützen und zu beschleunigen, gibt es Forderungen, den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen zeitnah zu verbieten (Netzwerk Ressourcenwende, 2022, S. 4). Der Einwand, Wasserstoff könne Gas in den vorhandenen Systemen ersetzen, ist deshalb nicht stichhaltig, weil die günstige und ausreichende Bereitstellung des Wasserstoffs in naher Zukunft nicht realistisch erscheint (DWE, 2023c, S. 12). Eine Umstellung auf Wärmepumpen könnte unter der Annahme weiter steigender Kosten für fossile Energien und einer ebenfalls steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung auch finanzielle Vorteile mit sich bringen und für eine stärkere Unabhängigkeit von Preisschwankungen und den Lieferant\*innen fossiler Energieträger sorgen (Bergmann et al., 2021, S. 50). Um Mieter\*innen stärker in die Energieproduktion einzubeziehen und ihnen finanzielle Vorteile dadurch zu ermöglichen, fordern Umwelt- und Mieter\*innenverbände zudem, Hemmnisse für sogenannten Mieterstrom aus Solarenergie abzubauen (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 2).

Die angestrebten Sanierungen sollten einen möglichst hohen Effizienzstandard, auch Sanierungstiefe genannt, erreichen (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 1). Aus Suffizienzperspektive sollten sie aber möglichst „Lowtech“ durchgeführt werden. Dies bezieht sich sowohl auf die genutzten Materialien, als auch den dadurch hervorgerufenen Aufwand eventueller Wartungen (Zimmermann et al., 2023, S. 16). Wichtig bei den Sanierungen ist die schon ausführlich thematisierte Vermeidung finanzieller Belastung der Mietenden, weshalb die Abschaffung oder Reform der Modernisierungumlage gefordert wird (Kuhnhenh & Vollmer, 2022, S. 5). Für alternative Finanzierungsmodelle gibt es Positivbeispiele durch erhöhte Förderung oder Konzepte für eine gerechtere Aufteilung der Kosten im sogenannten Drittelmodell (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 1; Pallaver, 2019). Um die Sanierungsquote zu erreichen, könnten zudem Sanierungspflichten durch Mindesteffizienzstandards in Kombination mit Fristen eingeführt werden (Kuhnhenh & Vollmer, 2022, S. 5). Dass diese Verpflichtungen und Veränderungen der Modernisierungsfinanzierung notwendig werden, hängt auch mit der Form des Privateigentums zusammen, weshalb Kuhnhenh und Vollmer (2022, S. 5) fordern, das öffentliche und kollektive Eigentum auszubauen, um von den direkten Steuerungsmöglichkeiten zu profitieren. Dadurch könnten zum Beispiel die Sanierungstiefe und die notwendige Priorisierung energetisch besonders ineffizienter Gebäude unmittelbar adressiert werden (Deutsche Umwelthilfe e.V. & Deutscher Mieterbund e.V., 2022, S. 2). Pallaver (2019, S. 16) verweist zudem darauf, dass energetische Modernisierungen gut mit Baumaßnahmen verbunden werden können, die Wohnraum möglichst barrierearm und senior\*innengerecht gestalten und damit verkleinernde Umzüge anregen könnten. Dass energetische Sanierungen aus ökologischer Perspektive Ersatzneubauten vorzuziehen sind, haben mehrere Studien dargelegt (Zimmermann et al., 2023, S. 37).

Festzuhalten ist also, dass ein schnelleres Tempo, eine weitreichende Sanierungstiefe und eine an ökologischen Kriterien ausgerichtete Material- und Maßnahmenwahl bei energetischen Modernisierungen notwendig sind. In Kombination mit Suffizienzmaßnahmen liegen hohe energetische Einsparpotenziale

vor, die dem Ersatzneubau überlegen sind. Für eine klimagerechte Umsetzung der Sanierungen muss die Kostenverteilung zu Gunsten der Mieter\*innen reformiert werden, damit sie von den erreichten Energieeinsparungen positive Effekte erfahren. Zudem liegen in der Kombination von energetischen Modernisierungen mit anderen Umbaumaßnahmen weitere Potenziale für ressourcenschonendes Wohnen.

### 3.2.5 Soziale Aspekte der Postwachstumsstrategien

Die bisher vorgestellten Vorschläge für ein gutes Leben für alle aus den Postwachstumsansätzen bezogen sich größtenteils auf Maßnahmen zur Einhaltung des ökologischen Rahmens, innerhalb dessen ein gutes Leben gestaltbar ist. In vielen Punkten wurden dabei Auswirkungen auf soziale Aspekte der Wohnversorgung der Bevölkerung mitbenannt. In diesem Kapitel sollen diese sozialen Aspekte in den Fokus gerückt, gesammelt und explizit gemacht werden. Dabei ist zu bedenken, dass aus Postwachstumsperspektive ein gutes Leben auch durch Formen von Wohlstand geprägt wird, die nicht in wirtschaftlichen Betrachtungsweisen auftauchen (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 144). Dazu gehören grundlegende menschliche Bedürfnisse wie Zugang zu sauberem Wasser, Essen und einem angemessenen Wohnraum, aber auch eine intakte Umwelt und eine Umgebung, die der Gesundheit zuträglich ist (Stefánsdóttir & Xue, 2019, S. 172). Einzelne Bedürfnisse wie die Frage, wann eine gute Wohnqualität erreicht ist oder ab wann potenzielle Suffizienzmaßnahmen das Wohlbefinden beschneiden, sind subjektiv und können sich über die Zeit und mit gesellschaftlichen Veränderungen wandeln (Stefánsdóttir & Xue, 2019, S. 172).

Eine zentrale Komponente dieses Strebens nach einem guten Leben für alle ist die Umverteilung von Einkommen, Vermögen und auf das Wohnen bezogen auch von Wohnfläche, weil sich die bisher unerfüllten Bedürfnisse nicht durch Wachstum befriedigen lassen (Adler, 2016, S. 5). Um eine Postwachstumsgesellschaft zu erreichen, in der deutlich weniger Ungleichheit existiert, ist deshalb eine radikale Umverteilung notwendig (Adler, 2016, S. 8). Soziale Ungleichheiten und Konflikte werden durch absolute Grenzen des Konsums also verstärkt zu Verteilungsfragen und damit auch politisiert, weil der Fokus darauf gerichtet wird, durch wen und weshalb zu viel konsumiert wird, was sowohl lokal als auch global gedacht werden muss (Bohnenberger, 2021, S. 175). Das Ziel muss dabei sein, Wohnen so zu organisieren, dass es selbstbestimmt ist und die jeweiligen Wohnbedürfnisse befriedigt, ohne auf Kosten anderer zu gehen (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 189).

Um einen gemeinsamen Aushandlungsprozess über Wohnbedürfnisse zu ermöglichen, werden demokratische Strukturen von Nutzen sein (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 4). Wenn demokratische Mitbestimmung auch bei Modernisierungen umgesetzt wird, ist es möglich, die Akzeptanz und Sozialverträglichkeit der Maßnahmen zu erhöhen und sie mit weiteren hilfreichen Modernisierungen zu verknüpfen. Dadurch können bessere Modernisierungsergebnisse und an Bedürfnisse angepasster, flexibel nutzbarer Wohnraum erzielt werden (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 142). Wird diese Form der Beteiligung mit

der aktuellen Organisation von Wohnraum zusammengedacht, so wird deutlich, dass eine an Zahlungskraft orientierte Vergabe von Wohnraum und dessen Organisation in Privateigentum hinderlich für diese Vorschläge sind (Bohnenberger, 2021, S. 176).

Der Ansatz des Postwachstums, Entscheidungskompetenzen stärker auf die lokale Ebene zu verlagern, ruft innerhalb der Bewegung aber auch Skepsis hervor (Xue, 2019). Xue (2019, S. 189) argumentiert, dass durch die Dezentralisierung demokratischer Prozesse und Verschiebung auf die lokale Ebene nicht automatisch Entscheidungen getroffen werden, die im Sinne von Postwachstum sind. Xue (2019, S. 191) warnt davor, davon auszugehen, dass auf lokaler Ebene automatisch bessere demokratische Entscheidungen getroffen werden und plädiert dafür, einerseits nicht die Notwendigkeit auch anderer Ebenen zu leugnen und gleichzeitig auf Diversität, Transparenz und eine demokratische Debattenkultur auf der lokalen Ebene zu achten (Xue, 2019, S. 191). Diese Argumente gilt es bei der Umsetzung von Postwachstumsstrategien mitzudenken. Kuhnhehn und Vollmer (2022, S. 10) sind optimistischer was die Selbstbegrenzungspotenziale demokratischer Entscheidungen betrifft und beziehen sich auf bereits eingeführte Regeln in Genossenschaften und Umfragen zur Bereitschaft für Wohnraumverkleinerungen.

Grundlegendes Bedürfnis in Bezug auf Wohnraum, das von einer Postwachstumsgesellschaft erfüllt werden müsste, ist die Bezahlbarkeit des Wohnens (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 152–153). Könnte eine Postwachstumsgesellschaft von Grund auf neu konzipiert werden, würde sie wohl ohne das privatwirtschaftliche Gewinnstreben im Wohnsektor und damit auch dessen negative Auswirkungen auf Miet- und Immobilienpreise geplant werden (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 142). Vielleicht würde die Versorgung mit Wohnraum in einer solchen Gesellschaft auch zu einem bedingungslosen Grundeinkommen dazugehören (Schneider, 2019, S. 21). Doch auch unter aktuellen Bedingungen hätten Suffizienzpolitiken, die die Wohnfläche betreffen, wahrscheinlich positive Auswirkungen auf die Verfügbarkeit, Bezahlbarkeit und Angemessenheit von Wohnraum (Bohnenberger, 2021, S. 173). So könnte eine Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche die Nachfrage am Markt sinken lassen und damit eine preissenkende Wirkung haben (Bohnenberger, 2021, S. 173). Die Neuverteilung von Wohnraum könnte außerdem zu einer geringeren Mietbelastung führen, wenn Haushalte in passenden Wohnraum ziehen könnten, statt aufgrund der Marktbedingungen in zu großem Wohnraum wohnen zu bleiben (Bohnenberger, 2021, S. 175). Dass hierfür auch in Großstädten hohes Potenzial besteht, wurde bereits aufgezeigt (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Zudem könnte durch die Kombination mit Energiesuffizienz- und Effizienzmaßnahmen das Risiko für Energiearmut gesenkt werden (Schumacher et al., 2023, S. 27). Sowohl in einer theoretisch idealen Wohnraumverteilung als auch durch ambitionierte Modernisierungsvorhaben würden unter den aktuellen, privatwirtschaftlich und gewinnorientiert geprägten Bedingungen jedoch weiterhin Mieter\*innen mit zu großer Mietbelastung rechnen müssen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122). Gegen diesen Umstand könnte letztendlich die Forderung aus dem Postwachstumsspektrum entgegenwirken, verstärkt auf öffentlichen und kollektiven Wohnraum zu setzen (Holm, Regnault et al., 2021, S. 122).

Dass Vorschläge, die auf die Reduktion von Emissionen durch angemessene Wohnflächennutzung setzen, bei weitem nicht immer sozialverträglich sind bzw. mit bezahlbaren Mieten einhergehen, zeigen zwei Vorschläge aus den Wirtschaftswissenschaften (Gmünder et al., 2016; Kühling et al., 2021). In diesen Vorschlägen soll die Verknappung der Ware Wohnraum durch eine Anhebung der Bestandsmieten auf die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten bzw. die Abschaffung der Preisbindung in gefördertem Wohnen erreicht werden (Gmünder, 2016, S. 39–40; Kühling et al., 2021). Die Autor\*innen argumentieren, dass es damit keinen Anreiz gebe, in zu großem Wohnraum zu verbleiben, weil ein Umzug die Mietkosten senken würde. Mit dieser Argumentation stellen die beiden Texte einen starken Kontrast zur sozial-ökologischen Betrachtung aus Postwachstumsperspektive dar.

Durch die postwachstumsorientierte Umverteilung von Wohnfläche, die damit zusammenhängende Steigerung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum und die Stärkung öffentlicher Wohnungsgesellschaften könnte zudem das Recht auf Wohnen, wie es innerhalb der Postwachstumsbewegung vertreten wird, besser in der Praxis umgesetzt werden (Schneider, 2019, S. 21). Aus den Postwachstumsansätzen heraus kämpfen viele Akteur\*innen gegen Dynamiken wie Verdrängungen, Gentrifizierung und Zwangsräumungen, welche unter den benannten Umständen sowie gedämpften Preisdynamiken und größerem Einfluss gemeinnütziger Wohnträger reduziert werden könnten (Schneider, 2019, S. 21).

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum und das Vermeiden von Überbelegung können zudem positiven Einfluss auf die Gesundheit haben, weil negative Auswirkungen von Siedlungsdichte wie Lärm und fehlende Erholungsmöglichkeiten dadurch reduziert werden können (Stefánsdóttir & Xue, 2019, S. 174). Auch andere gesundheitliche Risiken wie das in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannte Frieren oder vermehrte Schimmelbildung und dessen Folgen können somit eingedämmt werden (Pallaver, 2019, S. 9). Durch das Vermeiden von Neubauten können innerstädtische Freiflächen und Luftschneisen erhalten bleiben, die sowohl als Naherholungsgebiete als auch zur Abschwächung der Folgen der Klimakrise wie starker Hitze und damit einhergehenden gesundheitlichen Auswirkungen fungieren (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 151). Und auch die gesundheitlichen Effekte von erhöhtem Verkehrsaufkommen könnten vermieden werden, wenn keine Neubaugebiete ausgewiesen werden (Stefánsdóttir & Xue, 2019, S. 174).

Sowohl die Förderung gemeinschaftlicher Nutzungs- und Wohnformen als auch die Reduktion von Verdrängungsprozessen können dazu führen, dass längerfristig und vermehrt sozialer Austausch, aktives Miteinander und ein engeres Netz an sozialen Beziehungen entstehen, deren Fehlen Menschen in Städten heute als belastend empfinden (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 149). Vermehrte Begegnungen und längerer Verbleib in Quartieren können einen Nachbarschaftssinn entstehen lassen, der sozialen Zusammenhalt stärkt (Ahlert et al., 2018, S. 214). Und gerade in gemeinschaftlichem Wohnen können mit sozialer Verbundenheit und gegenseitiger Fürsorge neue Formen von Wohlstand und Werten verstärkt



gelebt und eingeübt werden, die gegen die heutige Tendenz zur Einsamkeit wirken (Brischke et al., 2022, S. 52).

Somit wird sichtbar, dass die Maßnahmen, die aus den Postwachstumsansätzen heraus formuliert werden, Auswirkungen haben, die soziale und ökologische Verbesserungen verbinden. Damit fügen sie sich ein in ein Konzept, dessen Anspruch es ist, ein gutes Leben für alle innerhalb langfristig stabiler ökologischer Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Erkenntnis, dass eine absolute Entkopplung von Wachstum und Emissionen kaum möglich sein wird, führt zu der Notwendigkeit absoluter Grenzen für den gesellschaftlichen Ressourcenverbrauch. Um diese einzuhalten, werden aus den Postwachstumsansätzen wirkungsvolle Strategien entwickelt, wie die Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche, die Konzentration auf Bauen im Bestand mit Flexibilisierung dessen Nutzung und Energiesuffizienz. Durch den Fokus auf soziale und ökologische Aspekte kann eine postwachstumsorientierte Rahmung dieser Maßnahmen durch verschiedene soziale Faktoren, wie das Recht auf Wohnen, engere soziale Beziehungen, bezahlbarer Wohnraum und verbesserte Gesundheit, auch zu einer gesteigerten Lebensqualität führen. Dafür ist es wichtig zu betonen, dass Postwachstum durch Suffizienzmaßnahmen den Hauptfokus nicht auf individuelle Verzichtsapelle legt, sondern die strukturellen Bedingungen von Ressourcenverbrauch in den Blick nimmt. Dadurch rücken Eigentums- und Machtverhältnisse in das Blickfeld (Brokow-Loga & Neßler, 2020, S. 187). Denn eine Gesellschaft, die nicht auf Wachstum zur Befriedung sozialer Spannungen setzen kann, muss die Verteilung von Wohlstand repolitisieren und neu organisieren. Diese Repolitisierung gesellschaftlicher Ungleichheit könnte neue Allianzen für Suffizienzstrategien ermöglichen (Bohnenberger, 2021, S. 183). Diese Allianzen sind notwendig, um Gegenhegemonien zu erkämpfen, denn „Warum [...] sollten Eliten in einem friedlich-demokratischen Umbruch freiwillig verzichten?“ (Adler, 2016, S. 5). Eine Antwort darauf könnte sein, dass sie es nicht freiwillig tun werden. Deshalb braucht es Strategien, die eine sozial-ökologische Umverteilung auch ohne die Kooperation der Eliten ermöglichen. Eine solche Strategie könnte das rechtliche Mittel der Enteignung sein, wie es die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen anstrebt. Diese steht im folgenden Kapitel im Fokus.

#### **4. Deutsche Wohnen & Co enteignen – Ein Schritt zu sozial-ökologischem Wohnraum?**

In den bisherigen Kapiteln wurden soziale und ökologische Krisen beschrieben, die den Wohnsektor betreffen und von ihm beeinflusst werden, sowie ihr Zusammenwirken als sozial-ökologische Krisen erklärt. Es wurde deutlich gemacht, dass die bisherigen politischen Antworten auf diese Krisen nicht geeignet sind, die einzelnen Krisen zu lösen und gleichzeitig die sozial-ökologische Perspektive vermissen lassen. So wird das Bearbeiten sozialer und ökologischer Krisen zu institutionalisierten Zielkonflikten (Arendt et al., 2023, S. 125). Es wurde aufgezeigt, dass dieser Prozess eng verknüpft ist mit der Kommodifizierung des Wohnens und dem Streben nach Profit, das durch die Finanzialisierung auf die

Spitze getrieben wird, indem der Tauschwert von Wohnraum gegenüber dem Gebrauchswert an Bedeutung gewonnen hat. Somit liegt die Priorität von privatwirtschaftlichen und vor allem finanzialisierten Eigentümer\*innen meist auf der Gewinnabsicht und nicht auf Fragen nach sozialer und umweltgerechter Gestaltung von Wohnraum. Diese Ökonomisierung des Wohnens und dessen Ausrichtung auf wirtschaftliches Wachstum wird aus Postwachstumsperspektive abgelehnt und grundlegend kritisiert. Die Vorschläge, die aus der Postwachstumsbewegung heraus für den Wohnsektor formuliert werden, zielen darauf ab, ein gutes Leben für alle zu ermöglichen, was die Einhaltung absoluter ökologischer Grenzen beinhaltet. Damit ist ein unendliches Streben nach Wirtschaftswachstum ebenso wie dauerhaftes räumliches Wachstum durch Neubau nicht vereinbar. Ebenso sind die praktischen Vorschläge aus dem Postwachstum nicht innerhalb von Strukturen umsetzbar, die Gewinnerwirtschaftung und Wachstum als primäres Ziel formulieren. Deshalb wird innerhalb der Postwachstumsbewegung für eine Dekommodifizierung von Wohnraum und damit eine Umverteilung von Macht und Ressourcen argumentiert. Diese Forderung wird auch von mietenpolitischen Gruppen seit mehreren Jahren erhoben (Hoffrogge, 2022, S. 9–10). Aus diesen Gruppen heraus hat sich die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen entwickelt, die innerhalb Berlins eine weitreichende Vergesellschaftung von Wohnraum fordert. Ihre diskursiven Erfolge, mediale Präsenz und Umfang der geforderten Vergesellschaftung machen sie sowohl in Berlin, als auch darüber hinaus zu einer relevanten Akteurin in der Debatte um die sozial-ökologische Gestaltung von Wohnraum. Der Ansatz der Initiative, für die Dekommodifizierung nicht die bestehenden LWU zu nutzen, sondern eine neue Struktur aufzubauen, könnte zudem Möglichkeiten bieten, Ansätze umzusetzen, die bisher wenig Wahrnehmung und Anwendung erfahren. Mit Postwachstum und den daraus entstandenen Vorschlägen wurde bereits eine Denkrichtung vorgestellt, die für eine sozial-ökologischen Ausgestaltung dekommodifizierten Wohnraums hilfreich sein könnte und bisher wenig öffentlichkeitswirksam umgesetzt wird. Deshalb werden in diesem Kapitel Postwachstumsansätze mit den Vorschlägen von DWE zusammengedacht. Dafür werden das Vorgehen von DWE und ihre Konzepte für die sozial-ökologische Gestaltung von Wohnraum dargelegt. Die Vorschläge von DWE werden einerseits daraufhin beleuchtet, welche Auswirkungen sie auf soziale und ökologische Krisen im Wohnsektor, vor allem Berlins, hätten. Und andererseits werden sie aus Postwachstumsperspektive beleuchtet und aufgezeigt, wo die beiden Bewegungen Gemeinsamkeiten haben, welche Widersprüche bestehen und durch welche Postwachstumsimpulse DWE erweitert werden könnte.

## 4.1 Vergesellschaftung nach DWE

Die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen trat 2018 das erste Mal an die Öffentlichkeit und kündigt eine Kampagne zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin an (DWE, 2022a, S. 24). Ihre zentrale Forderung ist die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände von Wohnungsunternehmen mit 3.000 oder mehr Wohnungen in Berlin (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 31). Davon wären schätzungsweise um die 250.000 Wohnungen betroffen (Trautvetter & Bonczyk, 2019, S. 8). Um ihre Forderung

umzusetzen, wählte die Initiative das direktdemokratische Mittel des Volksentscheids (Berfelde & Möller, 2023, S. 566). Der Prozess zum Volksentscheid beinhaltet in Berlin Phasen, in denen Initiativen durch Unterschriften die Unterstützung der Bevölkerung für ihr Anliegen nachweisen müssen (Hoffrogge, 2022, S. 11). Die erforderlichen Unterschriften erreichte DWE in beiden Sammelphasen deutlich und hatte am Ende fast 350.000 Unterschriften für ihre Forderung sammeln können (Hoffrogge, 2022, S. 11). Erreicht wurde dieses Ziel auch aufgrund der guten Organisation der Kampagne und des Organizings, das zwischenzeitlich über 2.000 Menschen für die Kampagne aktivieren konnte (Tügel & Arps, 2022, S. U2). Trotz Widerstands aus dem Senat und dessen Verwaltung, inklusive Verzögerungstaktiken, erreichte DWE somit eine Abstimmung über ihre Forderung in Form eines Volksentscheids im September 2021 (Hoffrogge, 2022, S. 13). Bei diesem Entscheid votierten 59,1 % der gültigen Stimmen, und damit über eine Millionen Berliner\*innen, dafür, ein Gesetz zu erarbeiten, mit dem die von DWE geforderte Vergesellschaftung umgesetzt werden würde (Hoffrogge, 2022, S. 11). Das Ergebnis dieser Form von Volksentscheid ist in Berlin allerdings nicht bindend, sodass es den Politiker\*innen des Senats und Abgeordnetenhauses obliegt, wie sie damit umgehen (Stoll, 2022, S. 632). Der nächste Schritt hin zur Umsetzung der Forderung von DWE wäre, jeweils ein Vergesellschaftungsgesetz und ein Gesetz über die zu bildende Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), in die die vergesellschafteten Immobilien überführt werden sollen, zu erlassen (Rothemann, 2022, S. 107). Da sich der Senat in den letzten beiden Zusammensetzungen nicht bereit gezeigt hat, diese Schritte zu gehen, hat die Initiative nun angekündigt, einen Gesetzesvolksentscheid anzustreben, in dem sie selber ein Vergesellschaftungsgesetz vorlegen und zur Abstimmung bringen möchte (DWE, 2023b). Der politische Kampf um die Ausgestaltung des Wohnsektors geht damit in die nächste Runde.

Dass sie bisherigen Runden so überzeugend gewinnen konnte, begründet die Kampagne unter anderem mit der Anknüpfung an konkrete Kämpfe schon bestehender Gruppen in Berlin (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 39). Kotti & Co. forderte 2016 zum ersten Mal die Enteignung von Deutsche Wohnen, in deren Wohnungen die Mitglieder der Gruppe lebten (Hoffrogge, 2022, S. 9–10). Die Forderung war eine Konsequenz aus den Auswirkungen der sich zuspitzenden Krise im Berliner Wohnsektor, die viele Mieter\*innen zu spüren bekamen (Hoffrogge, 2022, S. 9–10). DWE verbindet diese Lebensrealität vieler Mieter\*innen mit der Analyse der Finanzialisierung des Berliner Wohnsektors und des Renditedrucks als übergreifende Ursachen (Hoffrogge, 2022, S. 10; Kusiak, 2022, S. 69). Zudem argumentieren sie, dass nach dem Scheitern des Mietendeckels dem Land Berlin keine wirksamen Mittel mehr zur Verfügung stehen, um für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen (Stoll, 2022, S. 644). Die Vergesellschaftung von über 200.000 Wohnungen hätte eine andere Qualität als kleinteilige kommunale Rückkäufe und würde die Einflussmöglichkeiten deutlich erhöhen (DWE, 2022b, S. 49). Sie verweisen auf die Analysen, die bereits in Kapitel 2 aufgegriffen wurden und begründen damit, dass die Wohnungskrise nur mit einer Entkopplung von den Finanzmärkten und einer Stärkung des öffentlichen Sektors gelöst werden könne (Kusiak, 2022, S. 71). DWE zeigte einen Weg für radikale Umverteilung auf und

konnte dabei auf die Unterstützung bereits bestehender städtischer sozialer Bewegungen bauen, die für den Erfolg beim Volksentscheid wichtig waren (Berfelde & Möller, 2023, S. 566–567). Auch wenn die praktische Umsetzung der Vergesellschaftung noch nicht realisiert wurde, so lässt sich doch argumentieren, dass DWE eine regionale Gegenhegemonie gegen einen an der Wirtschaft und deren Profitsteigerung orientierten Status quo erkämpfen könnten, wie ihn Vetter und Schmelzer (2020, S. 106–107) für eine Postwachstumsgesellschaft als notwendig benennen. Gleichzeitig haben sie mit dem Begriff der Enteignung die Grenze dessen, was im politischen Prozess sagbar ist und möglich scheint, verschieben können. Sie haben aufgezeigt, dass die Frage nach der Gestaltung von Städten und Wohnen sich innerhalb eines sozialen Interessenkonflikts befindet und dabei klar Partei für die bisher Benachteiligten ergreifen, wie Eckardt und Brokow-Loga (2020, S. 21) es auch für eine Postwachstumsstadt fordern. Damit hat DWE eine aus Postwachstumssicht vielversprechende Grundlage für weitere Schritte geschaffen.

Obwohl der Begriff der Enteignung sich im Namen der Initiative findet, handelt es sich bei der Forderung von DWE nicht um eine Enteignung, die sich auf Art 14 GG beziehen würde, sondern eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG<sup>13</sup> (Schneider, 2022, S. 200). Zudem werden nicht die Unternehmen selber vergesellschaftet, sondern deren Wohnimmobilienbestände im Land Berlin (Schneider, 2022, S. 200). Eine Vergesellschaftung unterscheidet sich laut Kusiak (2022, S. 68) in drei Punkten von einer Enteignung: 1. Können die infrage kommenden Grund, Boden Naturschätze und Produktionsmittel von Großeigentümer\*innen entzogen werden, wenn diese ihre Größe und damit verbundene Macht zum Schaden der Allgemeinheit nutzen. Um die Vergesellschaftung zu rechtfertigen, muss sie so weitreichend sein, dass durch sie die Dynamik des betroffenen Sektors beeinflusst werden kann. 2. Müssen die vergesellschafteten Güter von einer öffentlichen Institution verwaltet werden und 3. Muss diese Institution demokratisch kontrolliert sein. Entsprechend dieser Punkte bedeutet für DWE die Vergesellschaftung eine Überführung des privaten in öffentliches Eigentum, dessen gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung und eine demokratische Verwaltung der vergesellschafteten Bestände (DWE, 2022b, S. 46). Um diese aktuelle Macht der Wohnungsunternehmen nicht erneut entstehen zu lassen, soll die Vergesellschaftung alle drei Jahre für entsprechende Unternehmen neu angewandt werden (Schneider, 2022, S. 203). Da es außerdem um Akteur\*innen geht, die einen negativen Einfluss auf den Wohnsektor haben, zielt DWE auf Unternehmen mit „Gewinnerzielungsabsicht“, wovon Genossenschaften und die LWU nicht betroffen sein sollen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 32). Sie argumentieren, dass durch Artikel 15 GG eine Umwandlung in Gemeingut oder eine andere Form der Gemeinwirtschaft geschehen

<sup>13</sup> Artikel 15 des Grundgesetzes lautet: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“ (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist)

soll, sowohl Genossenschaften als auch LWU aber bereits Formen der Gemeinwirtschaft sind und damit nicht vergesellschaftet werden müssen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 32).

Dass die von DWE vorgeschlagene Vergesellschaftung rechtssicher umsetzbar ist, wurde und wird immer wieder in Zweifel gezogen und die Frage um die Rechtmäßigkeit wurde auch durch diverse Gutachten zu einem Teil der politischen Auseinandersetzung rund um DWE (Tügel & Arps, 2022, S. 17). Auch der Berliner Senat sah rechtliche Fragen, zu deren Beurteilung er eine Kommission mit Expert\*innen einsetzte. Diese entschied mehrheitlich, dass die Vergesellschaftung mit dem Grundgesetz vereinbar und auch die Vorschläge von DWE zur Ausgestaltung des Prozesses rechtmäßig umsetzbar seien (Expertenkommission, 2023, S. 14). Grundlage dafür ist, dass die vergesellschafteten Bestände zur Erfüllung öffentlicher Zwecke, also der Bereitstellung und Instandhaltung bezahlbaren Wohnraums, der energetischen Modernisierung zur Eindämmung der Klimakrise und zur Anpassung an diese, der weiteren Schaffung bezahlbaren Wohnraums, der diskriminierungsfreien Verteilung von Wohnraum, der Förderung einer gemeinwohldienlichen Stadtentwicklung und der Bekämpfung der Obdachlosigkeit, genutzt werden (Expertenkommission, 2023, S. 33–34). Zudem muss die Zielsetzung des öffentlichen Trägers, diese öffentlichen Zwecke zu erfüllen, gesetzlich festgeschrieben und damit langfristig gesichert werden (Expertenkommission, 2023, S. 34). DWE strebt an, diese Ziele im AöR-Gesetz zur Ausgestaltung der zu schaffenden Anstalt öffentlichen Rechts festzuschreiben (DWE, 2022b, S. 61). Da die Gewinnerzielungsabsicht bzw. Finanzialisierung als Treiber der Wohnungskrise identifiziert wurden, sollen der AöR sachfremde Geschäftstätigkeiten, z. B. auf den Finanzmärkten, die nicht in direktem Zusammenhang mit den Wohnungsbeständen stehen, verboten werden (DWE, 2022b, S. 61). Zudem soll es der AöR nicht erlaubt sein, Erträge aus der Bewirtschaftung an den Landeshaushalt oder andere auszuschütten, sondern sie soll diese nur zur Erfüllung ihrer gesetzlich auferlegten gemeinwirtschaftlichen Ziele nutzen können (DWE, 2023a, S. 11). Dies wird auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit den LWU festgelegt, die durch Gewinnausschüttung an den Landeshaushalt unter Renditedruck gerieten und weniger auf ihre sozial-ökologischen Ziele fokussieren konnten (DWE, 2023c, S. 5–6). Dass die AöR nicht zur Gewinnerwirtschaftung genutzt werden darf, weil damit die gemeinnützige Bewirtschaftung nicht mehr erfüllt würde, stellt auch die Expertenkommission fest (2023, S. 33). Um die gemeinwirtschaftlichen Zwecke langfristig erfüllen zu können, soll die AöR nach der Vorstellung von DWE einem gesetzlichen, im Optimalfall per Verfassung festgeschriebenen, Privatisierungsverbot unterliegen (DWE, 2023a, S. 11). Einzelne Verkäufe sollen zu Gemeinwohlzwecken erlaubt sein, es soll aber ein Vetorecht im Verwaltungsrat der AöR geben, das ab 25 % der Mitglieder erreicht ist (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 36).

Tim Wihl (2022, S. 210) zieht eine Parallele zwischen dieser Form der Gemeinwirtschaft und den Commons und beschreibt sie als einen eigenen Sektor abseits von Markt und Staat, auch wenn sie durch die staatliche Demokratie erst erschaffen wird. Da die Gemeinwirtschaft so abseits des Marktes agiert, braucht es laut Andrej Holm (2022, S. 249) eine Überwindung von Eigentums- und Marktideologien,



die bisher das Wohnen prägen, um sie möglich zu machen. An ihre Stelle würde durch DWE eine kollektive soziale Infrastruktur treten, die eine Alternative zu individuellem Wohlstand darstellen würde (Berfelde & Möller, 2023, S. 574). Nach Sabine Nuss (2022, S. 13) würde es sich um einen Prozess handeln, in dem sichtbar wird, dass die Abkehr von Privateigentum statt eines Verlustes bedeutet, allen Menschen ein Stück Kontrolle über einen Bereich zu geben, der bisher sie kontrolliert hat. Somit könnte die durch DWE erkämpfte gemeinwirtschaftliche Organisation von Wohnraum ein Möglichkeitsraum für die Veränderung von Wohlstandskonzepten und Vorstellungen eines guten Lebens sein, wie sie für eine Postwachstumsgesellschaft notwendig sind (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 173–174).

Damit die AöR ihre gemeinwirtschaftlichen Ziele erfüllen kann, ist das Ausmaß der Last einer zu zahlenden Entschädigung ein entscheidender Faktor (Junker, 2022, S. 221). Die Fragen rund um die Höhe und Form der Entschädigung sind ähnlich wie die Frage der Rechtmäßigkeit eine Arena der politischen Kämpfe und eine Möglichkeit für die Gegner\*innen des Vorhabens, es zu delegitimieren, sodass sehr verschiedenen Entschädigungshöhen eingebracht werden (Junker, 2022, S. 218). DWE selbst schlägt eine Variante vor, die sie das „Faire-Mieten-Modell“ nennen (DWE, 2023a, S. 21–22). Darin argumentieren sie, dass die AöR gemäß ihres gemeinwirtschaftlichen Charakters in der Lage sein muss, langfristig bezahlbare, instandgehaltene, nachhaltige Wohnungen für alle Schichten in Berlin zur Verfügung zu stellen, was bedeutet, dass auch Menschen an der Armutsschwelle sich die Miete leisten können müssen (DWE, 2023a, S. 21–22). Daher will DWE ausgehend von einer akzeptablen Mietbelastung von ca. 30 % des Einkommens von Menschen an der Armutsschwelle eine Kaltmiete berechnen und davon Kosten für Instandhaltung, Verwaltung usw. abziehen (DWE, 2023a, S. 21–22). Die so entstehende Miete sollen die bisherigen Eigentümer\*innen 40 Jahre lang über Schuldverschreibungen für ihre Bestände als Entschädigung erhalten (DWE, 2023a, S. 21–22). Eine Entschädigung nach diesem Prinzip hält auch eine Mehrheit der Expertenkommission für eine mögliche Entschädigungsvariante (Expertenkommission, 2023, S. 15). Eine Entschädigung zum Marktwert oder stark daran orientiert, wie sie von einigen gefordert wird, würde die Vergesellschaftungsziele verunmöglichen (Gerhardt & Holm, 2022, S. 223). Letztendlich bleibt die Frage der Entschädigung aber eine politische Entscheidung, bei der die Interessen der bisherigen Eigentümer\*innen mit dem Interesse der Allgemeinheit abgewogen werden müssen (Junker, 2022, S. 221). Die Entschädigungshöhe spielt auch eine Rolle bei der Frage nach dem Grad der Umverteilung, der mit DWE erreicht werden kann (AG Sozialisierung, 2021, S. 4). Sollten die betroffenen Unternehmen nahe des Marktwerts entschädigt werden, würden sie für ihr unsoziales und spekulatives Handeln der letzten Jahre belohnt (AG Sozialisierung, 2021, S. 4). DWE und der Kommissionsbericht zeigen jedoch, dass mit der Vergesellschaftung eine Umverteilung von privatwirtschaftlichem Vermögen und damit zusammenhängender Macht sowie die Eindämmung gewinn- und wachstumsorientierten Wirtschaftens möglich sind. Damit können sie ein Vorbild oder sogar Vehikel sein für Postwachstumsideen, die ebenfalls darauf abzielen oder diese Schritte benötigen.

## 4.2 Soziale Dimension der Vergesellschaftung

In diesem Abschnitt werden einige der Ideen zu Ausgestaltung der Vergesellschaftung von DWE daraufhin betrachtet, welche Auswirkungen sie auf soziale Aspekte des Wohnsektors und der Bewohner\*innen haben könnten. Es wird sich dabei größtenteils auf die Vorschläge bezogen, die aus der Initiative selber kommen.

Die Forderung von DWE, die vergesellschafteten Wohnungen und Grundstücke in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen, begründen sie damit, dass eine AöR sehr frei in ihrer Gestaltung ist und in einem Gesetz zu ihrer Konstituierung viel Einfluss auf die Form der Verwaltung genommen werden kann (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 33). DWE strebt eine Ausgestaltung an, die der Selbstverwaltung unterliegt und somit nicht hauptsächlich durch das Land Berlin gesteuert wird (DWE, 2023a, S. 10). Die Selbstverwaltung soll durch die Mieter\*innen gestaltet und getragen werden und in einer mehrstufigen Rätestruktur gestaltet sein (DWE, 2023a, S. 44). Als Basis fungieren Siedlungsräte, die direkt gewählt werden, bis zu 2.000 Mieter\*innen vertreten und lokale Fragen wie Instandhaltung und Modernisierungen oder Gewerbeansiedlungen behandeln (Berfelde & Möller, 2023, S. 570–571). Darunter können sich auf Wunsch Hausgemeinschaften in Selbstverwaltung konstituieren und dabei von der AöR unterstützt werden (DWE, 2022b, S. 63–64). Eine Stufe über den Siedlungsräten sollen Gebietsräte für z. B. Zehlendorf oder Friedrichshain direkt gewählt werden (DWE, 2023a, S. 44). Aus diesen Gebietsräten sollen Delegierte in einen Gesamtrat aller Mieter\*innen gesendet werden (DWE, 2023a, S. 44). Mit dem Delegiertenprinzip soll eine Rechenschaftspflicht und damit Anbindung an die unteren Ebenen sichergestellt werden (DWE, 2023a, S. 36). Der Gesamtrat soll zentrales Mitspracherecht bei Rahmentscheidungen zu Vermietung, und Bestandsverwaltung haben (DWE, 2022b, S. 61). Aus dem Gesamtrat wiederum werden die Mieter\*innenvertreter\*innen des Verwaltungsrates, des höchsten Gremiums der AöR entsendet (DWE, 2023a, S. 44). Für jede dieser Ebenen soll eine hauptamtliche Verwaltung geschaffen werden, die die Beschlüsse umsetzt und von den Räten kontrolliert wird (DWE, 2023a, S. 44). Der Verwaltungsrat soll nur Entscheidungen treffen, die die gesamte AöR oder Stadtgesellschaft betreffen, wie die Umsetzung der Ziele der Gemeinwirtschaft (DWE, 2022b, S. 59). DWE schlägt vor, den Verwaltungsrat durch folgende Gruppen in den jeweiligen Anteilen zu bilden: Vertreter\*innen der Mieter\*innen: 5, Vertreter\*innen der AöR-Beschäftigten: 4, Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft: 4, und jeweils ein\*e Vertreter\*in der Senatsverwaltung für Finanzen und Stadtentwicklung/Wohnen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 34). Die Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft sollen von allen in Berlin wohnenden Personen gewählt und als direktdemokratisches Instrument der öffentlichen Kontrolle einer höheren Anzahl an Senatsvertreter\*innen vorgezogen werden (Berfelde & Möller, 2023, S. 572; DWE, 2022b, S. 60). Ihre Repräsentation wie die der Beschäftigten ist wichtig, weil es zwischen ihren Interessen und denen der Mieter\*innen zu Konflikten kommen kann, die AöR aber einem öffentlichen Interesse und nicht alleine dem der Mieter\*innen dienen soll (Berfelde & Möller, 2023, S. 572; Hoffrogge & Junker, 2022, S. 36).

Ein Ziel von DWE ist es, alle Gruppen von Mieter\*innen in der Selbstverwaltung repräsentiert zu sehen (DWE, 2023a, S. 40). Dafür soll eine Partizipations- und Antidiskriminierungsstelle eingerichtet werden, die diversitätsfördernd agieren soll und als Beschwerdestelle für von Diskriminierung Betroffene fungiert (DWE, 2023a, S. 40). Außerdem soll die Demokratie durch aufsuchende Arbeit von Organizer\*innen gefördert werden, die mehrsprachig über die Selbstverwaltung informieren und z. B. in Schulungen möglichst unterschiedliche Gruppen innerhalb der AöR für die Demokratieprozesse werben (DWE, 2023a, S. 41–42). So sollen mindestens 50 % der Ratsplätze durch Frauen besetzt werden und auch die Gruppe der Menschen mit Migrationsgeschichte soll mindestens gemäß ihres Anteils in der Berliner Bevölkerung repräsentiert sein (DWE, 2023a, S. 42–43). Um die Diversität in den Räten zu fördern, sollen zudem je nach Stufe finanzielle Entschädigungen geleistet werden (DWE, 2023a, S. 43). Außerdem sollen in den Kiezen Räumlichkeiten für z. B. die Räte und weitergehendes Engagement bereitgehalten werden, um die Demokratieprozesse zu ermöglichen (DWE, 2023a, S. 20–21). DWE hat damit ein sehr weit ausgearbeitetes Selbstverwaltungskonzept erarbeitet, für das es in Deutschland keine praktischen Vorbilder gäbe, aus denen sich Lehren ableiten lassen (Wild, 2022, S. 92). Aus dem Berliner Mieterverein kommen aufgrund eigener Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen Warnungen vor zu hohen Erwartungen (Wild, 2022, S. 92). Und auch in der Initiative selber wurde angemerkt, dass Vertreter\*innen aus lokalen Initiativen sich bisher kaum in den Schlüsselstrukturen der Kampagne eingebracht haben (Kunkel, 2022, S. 227). Sollte die Demokratisierung aber so umgesetzt werden, hat sie das Potenzial, soziale Strukturen in den Kiezen zu schaffen und zu stärken, Systeme der gemeinsamen Sorge für Häuser und Hausgemeinschaften zu entwickeln und demokratische Prozesse einzuüben und zu stärken (Vollmer, 2022, S. 183). Zudem würde die AöR eine demokratische Organisation von der lokalen Ebene ausgehend aufbauen, die weitergehende gesellschaftliche Demokratisierungsprozesse anstoßen könnte, wie es in den Postwachstumsansätzen angedacht wird (Schmelzer & Vetter, 2019, S. 185–186). Die gemeinsame Verantwortung für die Häuser und das Sorgen um sie könnte ein neues Verständnis von Gemeinwohl und damit von einer Wohlstandsform sein, die sich vom individualisierten Statuskonsum, den die Postwachstumsansätze problematisieren, absetzt (Vollmer, 2022, S. 183). Durch die Gemeinschaftsräume für Demokratieprozesse und weiteres Engagement könnten Begegnungen und soziale Verbundenheit entstehen, die aus Erfahrung bisheriger Hausprojekte über die eigenen Bewohner\*innen hinausgehen könnten und der aktuellen Tendenz zu Individualisierung und Einsamkeit entgegenwirken (Brischke et al., 2022, S. 52; Henseling et al., 2018, S. 18). Damit könnte eine Basis geschaffen werden, um der diskursiven Fragmentierung entgegenzuwirken, die Eckardt und Brokow-Loga (2020, S. 17) diagnostizieren und die überwunden werden müsste, um kollektive Lern- und Handlungsprozesse zur Bearbeitung sozial-ökologischer Krisen zu ermöglichen. Gleichzeitig könnte das Demokratiekonzept von DWE durch die Postwachstumsbewegung profitieren. Ein zentraler Punkt für viele Postwachstumsansätze ist eine deutliche Arbeitszeitverkürzung, mit der mehr Zeitwohlstand und damit Raum für Demokratieprozesse und soziale Beziehungen zum Beispiel in Wohnquartieren einhergehen (Schneider,

2019, S. 26). Dies wäre für die Ausgestaltung der AöR nach DWE-Vorschlägen sehr wahrscheinlich vorteilhaft.

Mit der Demokratisierung von Wohnraum ist auch die Hoffnung verbunden, dass die Bewohner\*innen sich aktiv in Klimaschutzmaßnahmen einbringen und diese anstoßen (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 6). Dass dies möglich ist, zeigen Befragungen zur Bereitschaft ökologisch vorteilhafte Veränderungen an der eigenen Wohnsituation einzugehen (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 10). Gleichzeitig zeigen Prozesse in kollektiven Wohnprojekten, dass auch dort soziale und ökologische Prozesse gegeneinander ausgespielt werden (Lynen et al., 2022, S. 66). Bei diesen demokratischen Entscheidungen treffen individuelle Bedürfnisse auf kollektive Bedürfnisse, die zum Teil durch unterschiedliche Entscheidungen befriedigt werden würden (Berfelde & Möller, 2023, S. 573). Welche dieser Bedürfnisse dann als angemessen und zu erfüllen beurteilt werden, ist im Vorhinein nicht einschätzbar und wird in den Strukturen ausgehandelt werden (Berfelde & Möller, 2023, S. 573). Dieser Gedanke wird im Abschnitt zur ökologischen Dimension der Vergesellschaftung wieder relevant.

Damit die Wohnraumversorgung bedürfnisorientiert verläuft, hat DWE bereits einen Vorschlag für ein Vergabeverfahren der Wohneinheiten formuliert (DWE, 2023a, S. 16). Dabei soll es sich größtenteils um ein gewichtetes Losverfahren handeln, bei dem Aspekte wie Personenzahl und benötigte Zimmer, gewünschte Wohnungslage, maximal leistbare Miete und mögliche besondere Bedarfe wie Barrierefreiheit berücksichtigt werden sollen (DWE, 2023a, S. 16). Zentrales Kriterium soll aber die bisher nicht ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, besonders von unteren Einkommensgruppen, sein, weshalb 75 % der zu verlosenden Wohneinheiten an WBS-Berechtigte verteilt werden sollen (DWE, 2023a, S. 18). Die Gewichtung im Losverfahren wird dadurch erreicht, dass Gruppen zusätzliche Lose bekommen, die im privatwirtschaftlichen Sektor unterversorgt sind, wie Betroffene rassistischer Diskriminierung, in Überbelegung Wohnende, oder Menschen mit besonders geringem Einkommen (DWE, 2023a, S. 16). Zudem soll ein Teil der Wohneinheiten für Härtefälle bestimmt sein, die nicht über das Losverfahren sondern nach Dringlichkeit Wohnraum bekommen sollen (DWE, 2023a, S. 19). Ebenfalls angeregt wird von DWE die Kooperation der AöR mit dem Housing first-Projekt, durch das Obdachlosen Wohnraum vermittelt wird (DWE, 2022b, S. 53). Um selbst keine Obdachlosigkeit hervorzurufen soll die AöR bei der Mieteintreibung auf Zwangsräumungen verzichten (DWE, 2023a, S. 22). Um auch die migrantischen Gemeinschaften Berlins zu erreichen, soll es für sie Ansprechpartner\*innen in der AöR geben, die ihre Erstsprache sprechen (DWE, 2023a, S. 17). Mit diesen Maßnahmen zielt DWE auf eine Versorgung der Gruppen mit Wohnraum ab, die in Kapitel 2 als diejenigen identifiziert wurden, die besonders von der Anspannung im Wohnsektor betroffen sind. Auch wenn sie es von ihrer Größe her nicht umsetzen können, so sind ihre Maßnahmen doch ein Schritt hin zu einem Recht auf Wohnen, wie es aus der Postwachstumsbewegung gefordert wird. Zudem kann die Entlastung der angesprochenen Personen dazu führen, dass sich einerseits ihre Wohnqualität erhöht und gleichzei-

tig die in Kapitel 2 beschriebenen negativen gesundheitlichen und Teilhabe-Effekte, die durch ihre vorher mangelhafte Wohnsituation hervorgerufen werden, vermindert werden. Somit sind diese von DWE benannten Kriterien für eine bedürfnisorientierte Wohnraumvergabe aus sozialer Perspektive ein Schritt hin zu einem guten Leben für alle.

Den Kern der sozialen Aufträge an die AöR bilden die leistbaren Mieten (DWE, 2023a, S. 22). Die Initiative selber schlägt durch das genannte Faire-Mieten-Modell eine Warmmiete vor, die durchschnittlich bei 30 % der Einkommen an der Armutsgrenze liegen soll (Berfelde & Möller, 2023, S. 569–570). Ob diese Orientierung umgesetzt werden würde und wie die Miete tatsächlich gestaltet wird, ist aber nicht abzusehen und soll nach DWE in der Kompetenz der AöR liegen (DWE, 2022b, S. 64). Bernt und Holm (2023) haben in einer Kurzstudie die potenziellen Auswirkungen der Vergesellschaftung untersucht und dabei zwei Szenarien für die Mietgestaltung einbezogen. Hierbei handelt es sich um das Mietsenkungsmodell, bei dem die Mieten nach der Vergesellschaftung auf das Niveau der LWU gesenkt werden würden und das Mietenstoppmodell, bei dem die Mieten auf dem aktuellen Niveau eingefroren werden würden, bis das Mietniveau der LWU sie erreicht hat (Bernt & Holm, 2023, S. 11). Sie denken auch über kombinierte Modelle nach, wie z. B. die Mieten insgesamt einzufrieren und nur für Haushalte mit geringem Einkommen zu senken, da in den Wohnungen mit hohen Mieten zum Teil Haushalte leben, die sich diese Mieten leisten können und trotzdem von einer Mietsenkung profitieren würden (Bernt & Holm, 2023, S. 11). Für das Mietsenkungsmodell berechnen sie eine durchschnittliche Mietsenkung der Nettokaltmiete um 16 %, was im gewichteten Durchschnitt 936,20 € pro Jahr und Haushalt und damit eine deutliche Entlastung der Mieter\*innen bedeuten würde (Bernt & Holm, 2023, S. 12). Für das Mietenstoppmodell schlagen sie vor, frei werdende Wohnungen zu ortsüblichen Vergleichsmietpreisen neu zu vermieten, wodurch diese Wohnungen langfristig günstiger werden könnten und durch das Einfrieren auch eine insgesamt preisdämpfende Wirkung erzielt werden könnte (Bernt & Holm, 2023, S. 13). Sie kommen zu dem Ergebnis, dass in jeder der von ihnen untersuchten Varianten die Bewohnenden der zu vergesellschaftenden Bestände mindestens mittelfristig finanziell entlastet werden würden (Bernt & Holm, 2023, S. 13). Diese Entlastungen würden, im Gegensatz beispielsweise zum sozialen Wohnungsbau, dauerhaft erhalten bleiben (Bernt & Holm, 2023, S. 13).

Zudem würde sich die Vergesellschaftung über den Mietspiegel auch außerhalb ihrer Bestände dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirken (Bernt & Holm, 2023, S. 13). Zum einen würden die großen finanzialisierten Wohnungsunternehmen als preistreibend wegfallen, was auch eine Veränderung der in Kapitel 2 beschriebenen Steigerungsdynamik über den Mietspiegel zu Folge hätte (Tügel & Arps, 2022, S. 12). Zudem würden die vergesellschafteten Bestände selber, vor allem bei einer Mietsenkung, einen dämpfenden Effekt auf den Mietspiegel haben, der auch anderen Berliner\*innen zugutekommen würde (Bernt & Holm, 2023, S. 13). Die vergesellschafteten Bestände kämen mit denen der LWU und der Genossenschaften, je nach Schätzung, auf 740.000-855.00 Wohneinheiten in Berlin, die sich an gemeinwirtschaftlichen Kriterien statt Gewinnmaximierung orientieren würden (Expertenkommission,



2023, S. 85). Damit wäre eine Größenordnung erreicht, die auch laut Untersuchungen im österreichischen Wohnsektor eine mietpreisdämpfende Wirkung für Wohneinheiten außerhalb dieser Bestände erzielen würde (Klien et al., 2023, S. 124). Dass DWE darauf abzielt, dass die AöR im Sinne der gesamten Stadtgesellschaft gestaltet wird, wurde bei der Rätezusammensetzung schon deutlich und wird auch in ihren Zielen zur Wohnraumversorgung und der Argumentation zur preisdämpfenden Wirkung über den Mietspiegel sichtbar (DWE, 2023a, S. 22). Diesbezüglich formulieren sie auch das Vorhaben, den Bestand der AöR nach der Vergesellschaftung zu erweitern, um den Anteil des gemeinwirtschaftlichen Wohnraums in der Stadt zu erhöhen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 35–36). Unter anderem wollen sie verhindern, dass die AöR zu einer geschlossenen Gruppe derer wird, die von der Vergesellschaftung profitieren, einem Club der „lucky few“, wie es in Kapitel 2 manchen Genossenschaften vorgeworfen wurde (DWE, 2022b, S. 58). Die von Holm, Regnault et al. (2021, S. 137) für Berlin diagnostizierten 650.000 Haushalte in zu teurem Wohnraum könnten somit statistisch zu mehr als einem Drittel durch DWE versorgt werden und über den Streueffekt auch darüber hinaus verbesserte Bedingungen vorfinden. Damit könnte die Vergesellschaftung nach DWE zumindest regional einen großen Teil dazu beitragen, dass die Postwachstumsforderung nach bezahlbarem Wohnraum für alle ein Stück näher rückt (Wohlgemuth & Pütz, 2020, S. 142).

Durch die Verteilung der zu vergesellschaftenden Bestände innerhalb Berlins würde das Angebot günstiger Wohnungen in Bezirken erhöht, in denen der Anteil öffentlicher und damit günstiger Wohneinheiten bisher besonders gering ist (Bernt & Holm, 2023, S. 15). Damit könnte die schon bestehende Segregation reduziert werden, die z. B. durch den sozialen Wohnungsbau, wie in Kapitel 2 beschrieben, eher gefördert wird (Bernt & Holm, 2023, S. 15–16). Und auch gegen die gentrifizierungsbedingte Verdrängung und damit fortschreitende Segregation gerade in inneren Bezirken könnte die Vergesellschaftung hilfreich sein (Bernt & Holm, 2023, S. 15). Denn in einigen dieser Bezirke, in denen die Mieten von einem eher geringen Niveau aus gerade stark steigen und damit besondere Verdrängungsgefahr besteht, haben einige der finanzialisierten Unternehmen, die besonders hohe Mieten ansetzen, relativ große Bestände (Bernt & Holm, 2023, S. 15). Durch die Vergesellschaftung könnte somit eine soziale Durchmischung im Bestand erreicht werden, die gleichzeitig den Gentrifizierungsdruck in einigen Bezirken deutlich reduzieren würde (Bernt & Holm, 2023, S. 15–16). Dadurch, dass DWE beabsichtigt, die 75 % Wohnungen für WBS-Berechtigte nicht dauerhaft an die gleichen Wohnungen und räumliche Konzentration zu knüpfen, sondern aus dem Pool freier Wohnungen diejenigen für WBS-Berechtigte auslost, wird zudem die Chance sozialer Durchmischung erhöht (DWE, 2023a, S. 18). Insgesamt ist zu erwarten, dass die Vergesellschaftung der Segregation in Berlin entgegenwirken würde (Bernt & Holm, 2023, S. 18). Das bedeutet, dass auch die möglichen negativen Folgen von Segregation, wie sie z. B. mit der Zunahme rechter Tendenzen in der Gesellschaft und schlechterer Bildungschancen für Mitglieder geringverdienender Haushalte in Kapitel 2 benannt wurden, durch die Vergesellschaftung verringert werden könnten. Aus einer emanzipatorischen Postwachstumsperspektive ist dies aus mindestens zwei

Gründen wünschenswert, einerseits aufgrund sich angleichender Lebenschancen innerhalb Deutschlands und andererseits mit Blick auf die globale Gerechtigkeitsperspektive, die unter anderem offene Grenzen für Menschen fordert und dies gegen rechte Tendenzen erarbeiten muss (Vetter & Schmelzer, 2020, S. 101–102).

Gegen die soziale Spaltung in Berlin könnte auch die Anhebung von niedrigen Gehältern helfen, wie sie DWE für die zu vergesellschaftenden Bestände fordert (DWE, 2022b, S. 56). Die AöR soll die Grundsätze guter Arbeit, wie Tarifbindung, Festanstellungen im Unternehmen, keine sachgrundlosen Befristungen und Mitbestimmung durch Personalrat und Verwaltungsrat umsetzen (Hoffrogge & Junker, 2022, S. 35). Die so geschaffenen guten Arbeitsplätze sollen möglichst divers besetzt werden und damit verschiedenen Gruppen zugutekommen (DWE, 2023a, S. 44). So würde sich die AöR von den finanzialisierten Unternehmen und auch den LWU absetzen (DWE, 2022b, S. 56). Unter anderem mit diesen Forderungen konnte DWE ver.di davon überzeugen, die Vergesellschaftung zu unterstützen (Dietrich, 2022). Für Berlin sieht DWE den Vorteil, dass die Bewirtschaftung der Wohnungen so der lokalen Bevölkerung und Wirtschaftskreisläufen statt den bisherigen Kapitaleigner\*innen zugutekommt (DWE, 2022b, S. 56). Gleiches argumentiert DWE auch für Sozialleistungen, die der Mietzahlung dienen, die nach der Vergesellschaftung einer gemeinwirtschaftlichen Bewirtschaftung statt der Gewinnsteigerung dienen könnten (Kusiak, 2022, S. 73). Durch höhere Gehälter der bisher unteren Einkommensgruppen könnten zudem deren hohe Mietbelastung reduziert werden, selbst wenn sie nicht in den AöR-Beständen leben (Kronauer, 2022, S. 190).

Es zeigt sich insgesamt, dass die Vergesellschaftung nach dem Konzept von DWE auf vielfältige Weise das Potenzial hat, den Wohnsektor in Berlin sozialer zu gestalten. Durch die niedrigen und bezahlbaren Mieten in der AöR würden die Bewohnenden der über 200.000 Wohnungen direkt profitieren. Über den Mietspiegel und den dann deutlich erhöhten Anteil gemeinwirtschaftlicher Wohnungsbestände könnte aber auch eine preisdämpfende Wirkung für die AöR-Bestände hinaus erzielt werden, von der deutlich mehr Menschen profitieren. Somit könnte mindestens ein Drittel der Haushalte, die aktuell in zu teurem Wohnraum leben, potenziell innerhalb der AöR versorgt werden und vielleicht weitere darüber hinaus. Die räumliche Verteilung der AöR-Bestände hätte zudem eine bremsende Wirkung auf die aktuell fortschreitende Segregation innerhalb Berlins. Dieser Effekt würde dadurch verstärkt, dass die finanzialisierten Unternehmen nicht mehr als Treiber der Segregation wirken würden. Eine Eindämmung der Segregation könnte mit mehr sozialem Zusammenhalt und weniger rechten Tendenzen sowie besseren Bildungs- und Lebenschancen der sonst davon Betroffenen einhergehen. Die Demokratisierung der Bewirtschaftung bietet die Möglichkeit, Demokratie neu zu erleben und auszuweiten. In diesem Zusammenhang besteht das Potenzial für mehr sozialen Austausch und Zusammenhalt gegen die aktuell diagnostizierte Vereinzelung und Einsamkeit und für das Einüben gemeinsamer Fürsorge. Sollten diese Prozesse als positive Erfahrungen empfunden werden, könnten sie sich über die AöR hinaus verbreiten. Es

besteht aber auch die realistische Option von Interessenkonflikten zwischen individuellen und kollektiven Bedürfnissen. Die Umverteilung von Vermögen hin zu gemeinwirtschaftlicher Organisation bietet neben den materiellen und auf Macht bezogenen strukturellen Effekten eine Chance, neue Wohlstandsverständnisse zu etablieren. Dies könnte ein Fokus auf kollektiven Wohlstand und das Gemeinwohl statt auf individuellen (Status-)Konsum sein. Durch die Sensibilisierung von DWE für bisher diskriminierte und marginalisierte Gruppen bietet sich die Möglichkeit, diversere Gruppen an kollektiven Prozessen und dem gemeinsamen Wohlstand teilhaben zu lassen. Zudem geht das Vergesellschaftungskonzept mit der Aufmerksamkeit für diese Diskriminierungen im Wohnsektor und der darauf angepassten Wohnungsvergabe einen Schritt in Richtung eines regionalen Rechts auf Wohnen. All die erwähnten Prozesse und Veränderungen wären im Sinne der in Kapitel 3 geschilderten Postwachstumsvorschläge zur Gestaltung eines sozialen Wohnsektors. Besonders die Zurückdrängung wachstumsorientierter Unternehmen und die Zuwendung zu bedürfnisorientierter Wohnraumversorgung ist eine starke Gemeinsamkeit zwischen der Vergesellschaftungs- und Postwachstumsbewegung. DWE ist es gelungen, eine regionale Gegenhegemonie zu erkämpfen, mit der diese Schritte demokratisch möglich sein könnten. Die Initiative bricht damit die dominante Wachstumslogik und Ökonomisierung der Wohnraumversorgung auf, die aus Postwachstumsperspektive einer sozialen und ökologischen Gestaltung dieser Versorgung im Weg stehen. Die gemeinsamen Vorstellungen von einem guten Leben für alle scheinen eine gute Ausgangslage für fruchtbaren Austausch darüber, wie Synergien entstehen könnten. Die Postwachstumsidee der Arbeitszeitverkürzung und deren mögliche positive Auswirkung auf Partizipation an demokratischen Prozessen einer Vergesellschaftung wäre ein möglicher Ansatzpunkt.

### 4.3 Ökologische Dimension der Vergesellschaftung

In diesem Abschnitt sollen die Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf die ökologische Ausgestaltung des Wohnsektors hin untersucht werden. Bezugspunkte sind hierbei einerseits die Vorschläge von DWE und andererseits die Konzepte aus der Postwachstumsbewegung. Dabei soll herausgearbeitet werden, welche Positionen von DWE sich mit den Postwachstumsansätzen überschneiden, welche mit ihnen schwierig vereinbar sind und an welchen Punkten das Konzept von DWE um Postwachstumsansätze ergänzt werden könnte, um einer ökologischeren Gestaltung des Wohnsektors zuträglich zu sein.

Zunächst ist auffällig, dass in den früheren Veröffentlichungen von DWE Fragen der ökologischen Gestaltung der zu vergesellschaftenden Bestände wenig präsent sind. Diese Beobachtung deckt sich mit den Schilderungen von zwei Mitgliedern der aktuell aktiven Klima-Taskforce innerhalb DWEs, die Mitte 2023 im DWE-Podcast über ihre Arbeit berichten (DWE Podcast, 2023). Eines der Mitglieder schildert, dass es im Sommer 2021, als die Kampagne schon in ihrer zweiten Sammelphase und kurz vor dem Volksentscheid stand, keine eigene Gruppe oder AG zur Klimapolitik gegeben habe (DWE Podcast, 2023). Mittlerweile existiert mit der Klima-Taskforce eine solche Gruppe, die laut eigener Auskunft der beiden Mitglieder aber Mitte 2023 noch eine kleine Gruppe war und die eigene Position in der

Kampagne als sehr schwach wahrnimmt (DWE Podcast, 2023). Deshalb versucht die Taskforce innerhalb der Kampagne mit Workshops und anderen Angeboten eine Sensibilisierung für die Verknüpfung mit ökologischen Themen zu erreichen (DWE Podcast, 2023). Sie berichten, dabei aber auf viel Widerstand und Skepsis zu stoßen (DWE Podcast, 2023). Die Ursprünge der Kampagne in der mietenpolitischen Bewegung und deren Kampf gegen die Auswirkungen der institutionalisierten Zielkonflikte, z. B. in Bezug auf energetische Sanierungen, zeigen sich hier noch wirkmächtig (DWE Podcast, 2023). Dennoch hat sich die Initiative mittlerweile mehrfach zum Klimaschutz positioniert und beispielsweise in der Veröffentlichung ihres Konzeptes für die AöR festgelegt, dass diese die Klimaziele achtet und aufgrund ihrer Größe einen relevanten Beitrag für Energiewende und Klimaschutz leisten kann (DWE, 2023a, S. 23). Die mit Abstand ausführlichste Positionierung zu ökologischen Themen erfolgte vor kurzem, als DWE Anfang Dezember 2024 eine wohl schon im Januar erarbeitete Broschüre mit dem Titel „Wohnen, Klimagerecht!“ veröffentlichte (DWE, 2023c). Hierin wird unter anderem geschrieben, dass die AöR sich dem Grundsatz der Klimagerechtigkeit verpflichten soll (DWE, 2023c).

Einer der fünf übergeordneten Punkte in dieser Broschüre ist der Wohnflächenverbrauch (DWE, 2023c). DWE sieht eine angemessene Wohnraumnutzung aufgrund der Rebound-Effekt, die sie so nicht benennen, aber beschreiben, als notwendig für das Gelingen der Wärmewende an (DWE, 2023c, S. 14). Zudem benennen sie diese angemessene Nutzung als Wohnflächensuffizienz, die es auch im Mietsektor zu steigern gelte (DWE, 2023c, S. 14–15). Als eine der Optionen nennt DWE gemeinschaftliche und nachhaltige experimentelle Wohnformen, die in gemeinwirtschaftlichem Wohnraum bessere Möglichkeiten haben, ausprobiert zu werden (DWE, 2023c, S. 17). Was auffällt ist, dass hier von einer Chance durch Gemeinwirtschaft geschrieben wird. Das ist im Vergleich zu anderen Veröffentlichungen von DWE, wo häufiger z. B. das Wort „sollen“ oder gar Sprache genutzt wird, die eine feststehende Zukunft beschreibt, eine eher weiche Formulierung (DWE, 2023c, S. 17). Allerdings hatte DWE in einer vorherigen Veröffentlichung schon die Unterstützung von Hausgemeinschaften durch die AöR gefordert, was eine Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen darstellt (DWE, 2022b, S. 63–64). Sollte diese Möglichkeit häufiger genutzt werden, könnte die AöR als Dachorganisation Wissen und Fähigkeiten sammeln, die gemeinsam mit den finanziellen Ressourcen der AöR für neue Projekte sehr vorteilhaft wären und deren positiven Einfluss auf den Wohnflächenverbrauch unterstützen könnten (Henseling et al. 2018, S. 17). So könnten die in Kapitel 3 beschriebenen Effekte einer flexiblen Reaktion auf sich ändernde Wohnbedürfnisse oder der sinkende Bedarf an Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte dadurch verstärkt werden.

Auch die Vergabep Praxis von Wohnungen durch die AöR hätte einen großen Einfluss auf die Wohnflächennutzung und soll sich nach den Bedürfnissen der Bewerber\*innen richten (DWE, 2023a, S. 16). In der aktuellsten Broschüre werden auch Belegungsvorschriften von Genossenschaften als bereits existierende Praxis vorgestellt, eine Forderung dieser findet sich in der Broschüre aber nicht (DWE, 2023c,

S. 17). Die Veröffentlichung zur Ausgestaltung der AöR fordert, dass es einen Schlüssel für die Zuteilung von Zimmern/Quadratmetern an eine Personenzahl geben soll, um die Vergabe von großen Wohnungen an kleine Haushalte zu vermeiden (DWE, 2023a, S. 16). Je nach Ausgestaltung dieses Schlüssels bietet dies Potenzial für eine suffiziente Wohnflächennutzung und wäre geeigneter als eine an Zahlungskraft gebundene Vergabe wie aktuell im privaten Sektor. Wie dieser Schlüssel aussehen soll, darüber macht DWE keine Angaben. Entgegen der vorgestellten Belegungsquoten mancher Genossenschaften und öffentlicher Träger scheint DWE diese Quote aber nur bei der Vergabe und nicht über die gesamte Wohnzeit umsetzen. So fordern sie, dass ein Mietvertrag erst endet, wenn die letzte Person daraus ausscheidet und bringen sonst nirgendwo ein Szenario für verpflichtende verkleinernde Umzüge bei einer Haushaltsverkleinerung ein (DWE, 2023a, S. 19). Damit besteht das Risiko, dass eine während der Verteilung suffizient gedachte Nutzung von Fläche mit der Zeit diesem Anspruch nicht mehr gerecht wird. Diesen Effekt erkennen DWE in einem angespannten Wohnsektor, in dem Mietpreise einen Umzug unmöglich machen (DWE, 2023c, S. 15). Deshalb soll die AöR verkleinernde Umzüge innerhalb ihres Bestands fördern, indem diese warmmietenneutral umgesetzt werden können (DWE, 2023c, S. 16). Die Übernahme von Umzugskosten soll als Option geprüft werden (DWE, 2023a, S. 20). Zudem soll eine digitale Plattform das Finden von Wohnungstauschpartner\*innen in der AöR erleichtern (DWE, 2023a, S. 20). Durch die Größe des AöR-Bestandes sieht DWE die Möglichkeit, Umzüge innerhalb von Nachbar\*innenschaften zu ermöglichen, was für viele Menschen eine Bedingung für einen Umzug ist (siehe Kapitel 3) (DWE, 2023c, S. 16). Vor dem Hintergrund der Siedlungsstrukturen in der AöR und den positiven Effekten eines langen Verbleibs in der Nachbar\*innenschaft für den sozialen Zusammenhalt ist diese Möglichkeit positiv zu bewerten (Ahlert et al., 2018, S. 214). Zudem würde der warmmietenneutrale Wohnungstausch die Erfolgsaussichten der Tauschbörse im Vergleich zu Existierenden erhöhen, weil diese laut Kuhnhehn und Vollmer (2022, S. 6) oft an mangelndem ähnlichem Preisniveau scheitern. Durch die Größe der Bestände der AöR könnte ein Kompromiss für Umzüge gefunden werden, die aufgrund einer konsequenteren Belegungsquote notwendig würden. DWE spricht schon von der Möglichkeit, Umzüge innerhalb der Nachbar\*innenschaft umsetzen zu können. So könnte ein Umzug beispielsweise nur dann gefordert sein, wenn in einem zu bestimmenden Umkreis eine passende freie Wohnung zur Verfügung gestellt wird. Damit würden sich die möglichen negativen sozialen Konsequenzen eingrenzen lassen und ein Teil der Suffizienzpotenziale trotzdem realisiert werden.

Da die AöR die bestehenden Mietverträge übernehmen soll, stellt sich die Frage nach der ersten Umverteilung von Wohnraum nach der Vergesellschaftung (Schneider, 2022, S. 203). Kuhnhehn und Vollmer (2022, S. 4) regen eine freiwillige Variante mit finanziellem Anreiz für geringe m<sup>2</sup>-Verbrauche an. Aus der Initiative kommen einzelne Gedanken dazu, dass eine Umverteilung von Wohnraum innerhalb der AöR langfristig denkbar sein könnte (Berfelde & Möller, 2023, S. 573). Doch welcher Umgang zum



Beispiel mit wohlhabenden kleinen Haushalten auf viel Wohnfläche, die nicht auf die finanziellen Anreize eines warmmietenneutralen Umzugs angewiesen sind, nach der Vergesellschaftung gefunden werden soll, dazu gibt es bisher keine Positionierung.

DWE scheint für die Reduktion des Flächenverbrauchs auf demokratisch auszuhandelnde Einzugsbestimmungen und freiwillige Umzüge innerhalb der AöR zu setzen. Damit entsteht die Möglichkeit, sich in demokratischen Prozessen über Wohnbedürfnisse auszutauschen und über deren Erfüllung zu verhandeln (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 4). Dies ist aus Postwachstumsperspektive ein wichtiger Schritt hin zu bedürfnisorientierter suffizienter Wohnraumnutzung. Um Suffizienz zu erreichen benötigt es aber auch Umverteilung weg von jenen, die auf zu großer Fläche wohnen und in diesem Sinne privilegiert sind (Christ & Lage, 2020, S. 196). Da es sich bei einem Großteil der AöR-Bewohner\*innen, zumindest im nationalen Kontext, kaum um finanziell Privilegierte handelt, könnte aus macht- und klassismussensibler Perspektive gefragt werden, ob sie der richtige erste Ansatzpunkt hierfür wären (Hurlin, 2019, S. 242). Aus einer gemeinwirtschaftlichen Perspektive, die über die AöR hinaus geht, könnte jedoch angebracht werden, dass eine dauerhaft suffiziente Wohnraumnutzung innerhalb der AöR die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum in Berlin erhöhen würde und vielleicht sogar durch eine damit sinkende Nachfrage die Mietsteigerungsdynamik weiter dämpfen würde. In beiden Fällen würde die AöR ihre Ziele auch außerhalb der eigenen Bestände in einem größeren Maß erfüllen können. Zudem könnte diese höhere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum den Drang von Einzelpersonen reduzieren, durch Wohneigentum finanziell stabile Wohnverhältnisse zu schaffen (Bohnenberger, 2021, S. 184). Damit könnte stadtdgesellschaftlich gesehen der Remanenz-Effekt reduziert werden (Bohnenberger, 2021, S. 184). Letztendlich würden bei einer Vergesellschaftung nach DWE wahrscheinlich die Räte innerhalb der AöR über diese hier angedachten Punkte entscheiden. Durch diese demokratischen Prozesse, an denen die Bewohner\*innen zentral beteiligt wären, könnten die Bedenken von Hurlin möglicherweise abgeschwächt werden. Denn die Bewohner\*innen wären hier aktiv einbezogen und Teil der Entscheidung, anstatt eine Entscheidung von oben, wie z. B. in Sozialwohnungen, hinnehmen zu müssen. Dabei stellt sich die Frage, wo ihre Entscheidung zwischen dem kollektiven Bedürfnis einer flächensuffizienten Nutzung, z. B. durch harte Belegungsquoten, und individuellen Bedürfnissen, z. B. bei einer Haushaltsverkleinerung nicht umziehen zu müssen, liegen wird. Zentral wird auch die Frage danach, welche Pro-Kopf-Wohnfläche als suffizient angesehen und zum Beispiel für den Vergabeschlüssel genutzt werden würde (Kuhnhehn & Vollmer, 2022, S. 10). Nach der Einordnung von Zimmermann et al. (2023, S. 16), die bis zu 35 m<sup>2</sup> pro Kopf als suffizient ansehen, müsste sich die Pro-Kopf-Wohnfläche in Berlin von 39,6 m<sup>2</sup> noch reduzieren (Zimmermann et al., 2023, S. 25). Ob DWE diese Position auch vertritt, kann angezweifelt werden, da sie formulieren, dass Wohnraum in Deutschland zwar ausreichend vorhanden aber räumlich falsch verteilt sei und daher für Neubau plädieren, dazu später mehr (DWE, 2023c, S. 20). Ob die von DWE angestrebten zukünftigen Bewohner\*innengruppen der AöR aktuell

mehr Fläche Bewohnen als die Bevölkerung im Durchschnitt, kann aufgrund ihrer Einkommensstruktur bezweifelt werden, Schätzungen dazu wurden in der Recherche aber nicht gefunden.

Bezüglich des Wohnflächenverbrauchs lässt sich feststellen, dass DWE dieses Thema mittlerweile präsent hat und an Lösungen dazu arbeitet. Dies ist aus Postwachstumsperspektive ebenso positiv zu bewerten, wie die Bezugnahme auf das Suffizienz-Konzept. Die strukturelle und finanzielle Unterstützung bei verkleinernden Umzügen und das Vorhaben, die Wohnraumvergabe an die Haushaltsgröße zu knüpfen, sind Vorschläge, die auch aus dem Postwachstumsspektrum kommen. Vor dem Hintergrund der absoluten ökologischen Grenzen und der Notwendigkeit von Umverteilung und Suffizienz, würde aus Postwachstumsperspektive einiges für konsequentere Belegungsquoten über den gesamten Wohnzeitraum sprechen. Allerdings ist es genauso im Sinne der Suffizienz, die Wohnbedürfnisse in einem demokratischen Prozess auszuhandeln, was in der AöR passieren wird. Hier würde sich für die Postwachstumsbewegung eine gute Gelegenheit ergeben, durch das Einbringen in die Diskussionen, für mehr Sensibilisierung zu sorgen. Die Chance, ca. 250.000 Wohneinheiten nach Suffizienzkriterien zu organisieren, wäre, auch wenn genaue Daten über die Auswirkungen fehlen, ein großes Möglichkeitsfenster mit Vorbildpotenzial.

Eine Möglichkeit, Wohnflächen flexibel zu verändern und damit Umzüge auch bei Belegungsquoten zu vermeiden, ist die Anpassbarkeit von Wohneinheiten, die ebenfalls aus dem Postwachstum stark gemacht wird (Zimmermann et al., 2023, S. 16). Diese Strategie wird auch von DWE in ihrer neuen Broschüre aufgegriffen (DWE, 2023c, S. 15). Sie benennen die vorübergehende Anmietung von z. B. Gäste- oder Arbeitszimmern, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von z. B. Freizeiträumen, Werkstätten, Lagerräumen, Waschküchen und weiteren als Mittel, um die Wohnqualität zu steigern und gleichzeitig Wohnfläche zu reduzieren (DWE, 2023c, S. 15). Allerdings fallen auch hier die Formulierungen auf, da es sich eher um eine Vorstellung von potenziellen Strategien handelt. Es wird nicht gefordert, dass diese umgesetzt werden.

Ähnlich verhält es sich mit dem Bauen im Bestand als Postwachstumsstrategie, falls neuer Wohnraum benötigt wird. In der aktuellen Broschüre von DWE werden die ökologischen Auswirkungen des Neubaus problematisiert und der Umbau oder das Aufstocken bestehender Gebäude als eine Option für neuen Wohnraum beschrieben (DWE, 2023c, S. 19). Doch auch hier handelt es sich eher um die Benennung eines Potenzials, nicht um eine Absichtserklärung oder Forderung. Ähnliches gilt für die Broschüre der AöR (DWE, 2023a, S. 25). Dass Umbaumaßnahmen, die mehr senior\*innengerechten Wohnraum oder Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte zur Folge haben, sinnvoll sein könnten, weil für diese der größte Bedarf besteht und dadurch verkleinernde Umzüge ausgelöst werden könnten, fordert die Initiative bisher nicht. Hier könnte aus den Postwachstumsansätzen fruchtbare Ideen eingebracht werden, die sich auch auf die von DWE formulierten Ziele einer sozialen und klimagerechten Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums positiv auswirken würden. Zudem könnte eine Sensibilisierung für das Bauen im

Bestand in einer potenziellen AöR dafür sorgen, dass es auf einen Schlag einen großen Träger gäbe, bei dem viele der vorgestellten Hemmnisse für Bauen im Bestand wegfallen könnten (Architects for Future, 2020, S. 7).

Ein kontroverses Thema zwischen Postwachstumsbewegung und DWE, vielleicht auch innerhalb von DWE, wäre das Thema Neubau. In der neuen Broschüre von DWE drückt sich ein Problembewusstsein für dessen Ressourcenintensität, Emissionen und Flächenverbrauch aus (DWE, 2023c, S. 18–20). Auch die Folgen der Versiegelung in der Klimakrise werden von DWE erwähnt und sollen durch Entsiegelung gemindert werden, dazu später mehr (DWE, 2023a, S. 25). DWE lehnt die alleinige Strategie des Neubaus gegen knappen teuren Wohnraum ab (DWE, 2023c, S. 18). Dies ist allerdings wenig verwunderlich, weil sie die Vergesellschaftung als wirksamste Methode ins Feld führen. Aus der sozialpolitischen Perspektive DWEs ließe sich mit der Tatsache, dass die Folgen des Klimawandels die Menschen mit geringsten Einkommen am stärksten treffen, weitreichender Klimaschutz mit zum Beispiel dem weitgehenden Verzicht auf Neubau begründen. So formuliert DWE in der neuen Broschüre auch, dass Modernisierungen im Bestand Vorrang haben sollen (DWE, 2023c, S. 2). Neubau solle da, wo er notwendig ist, ökologisch geschehen (DWE, 2023c, S. 2). DWE stellt aber auch direkt klar, dass aus ihrer Perspektive in wachsenden Regionen mit Wohnungsknappheit, wie Berlin eine sei, neuer Wohnraum gebaut werden muss (DWE, 2023c, S. 21). Aus Klimagerechtigkeitsperspektive sei Neubau unter gemeinwirtschaftlichen Bedingungen vorteilhaft, weil er darin möglichst nachhaltig gestaltet werden könne (DWE, 2023c, S. 21). Gerade mit dem Verweis auf Bauen im Bestand und den Vorrang von Modernisierungen sind die Formulierungen zum Neubau schon sensibler gegenüber ökologischen Aspekten geworden. In vorherigen Veröffentlichungen hieß es, vielleicht auch durch die öffentliche Debatte beeinflusst, DWE wolle Neubau nicht verhindern, sondern ermöglichen (DWE, 2022b, S. 49–50). Neubau solle nicht nur zu Boom-Zeiten sondern dauerhaft als Aufgabe für die AöR formuliert werden (DWE, 2022b, S. 56). Und auch der Vorschlag, ein neues gemeinwirtschaftliches Wohnungsbauunternehmen zu gründen, wurde von DWE eingebracht (DWE, 2022b, S. 57). Damit soll es der AöR möglich sein, gemeinwirtschaftliche Bestände unabhängig von der privatwirtschaftlichen Baubranche zu erweitern (DWE, 2022b, S. 57). Wenn demgegenüber in der aktuellen Broschüre gefordert wird, die verfügbaren Fördergelder und knappen handwerklichen Ressourcen auf die sozialverträgliche Sanierung des Bestandes zu konzentrieren, um Abriss und Neubau zu vermeiden, könnte vermutet werden, dass innerhalb der Initiative die Auseinandersetzung mit ökologischen Themen zu einem Wandel führt (DWE, 2023c, S. 20–21). Der Status quo ist allerdings weiterhin, dass die Initiative in Berlin Neubau fordert (DWE, 2023c, S. 21).

Dabei schätzt der BUND Berlin in einer Untersuchung, dass auch bei einer Einwohner\*innenzahl von knapp unter 4 Millionen das Potenzial für Umverteilung, Umbau und Ausbau im Bestand so groß ist, dass zumindest kein Neubau auf Grünflächen notwendig werden würde (Heuser, 2021). Und die Berechnung zu Idealversorgung mit Wohnraum in Berlin durch Holm, Regnault et al. (2021) zeigt, dass durch eine Umverteilung, selbst ohne Einbezug von Umbau und Aufbau von neuem Wohnraum, fast

alle Menschen in Berlin angemessen mit Wohnraum versorgt werden konnten, was eine Reaktion auf den Zuzug und die Zunahme der Haushalte in Zukunft nicht obsolet macht. Zudem schätzen Bernt und Holm (2023, S. 14), dass auch die aktuelle Zielsetzung des Senats von 5.000 neuen bezahlbaren Wohneinheiten pro Jahr durch die Vergesellschaftung und Fluktuation in der AöR nahezu komplett abgedeckt werden könnte. Wenn dann noch die Berechnung von Zimmermann et al. (2023, S. 25) einbezogen werden, dass eine Pro-Kopf-Wohnfläche von bis zu 35 m<sup>2</sup> als suffizient einzustufen ist und Berlin bereits darüber liegt, würde aus Postwachstumsperspektive ein weiter geforderter und vorangetriebener Neubau wohl kaum unterstützt werden können. Stattdessen müsste eine Umverteilung und suffiziente Nutzung des Wohnraums stärker in den Fokus genommen werden. Die Ansatzpunkte dafür innerhalb der AöR wurden bereits angesprochen. Doch für eine suffiziente Wohnraumversorgung in ganz Berlin wären auch Schritte außerhalb der AöR notwendig, auf die DWE oder die AöR nur mittelbar Einfluss haben. DWE selbst führt zum Beispiel die Urbanisierung und den Zuzug nach Berlin als einen Grund für die angespannte Situation an und nennt die Stärkung ländlicher Daseinsvorsorge und Infrastruktur als Möglichkeiten, dem zu begegnen (DWE, 2023c, S. 20). Diese Analyse teilen die Postwachstumsansätze, sodass hier Synergieeffekte, zum Beispiel in gemeinsamer politischer Arbeit zur Veränderung dieser Bedingungen möglich wären. Auch hat DWE wenig Einfluss auf die selbstnutzenden Eigentümer\*innen, von denen es in Berlin zwar weniger als im Bundesdurchschnitt gibt, die aber für eine stadtweite suffiziente Flächenverteilung adressiert werden müssten, weil gerade ältere Eigentümer\*innen verhältnismäßig viel Fläche nutzen (Fuhrhop, 2023, S. 21). Arendt et al. (2023, S. 131) haben bereits angemerkt, dass für diese Gruppe eigene Forderungen formuliert werden müssten und bringen politische Regulierungen zum individuellen Flächenverbrauch, alternative Lebensentwürfe oder sicheren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum an. Dass mit letzterem der Drang zum Eigentum geringer werden könnte und DWE somit doch einen Einfluss auf die Flächennutzung dieser Gruppe hätte, wurde bereits angemerkt (Bohnenberger, 2021, S. 184). Allerdings haben diese eher wohlhabenden Menschen durch die Wohnungsvergabe von DWE geringe Chancen, innerhalb der AöR Wohnraum zu erhalten. Das heißt, die Preiseffekte auch außerhalb dieser Bestände müssten groß genug sein, um diese Menschen zu beeinflussen. Alternativ könnten auch hier politische Synergien zwischen Vergesellschaftungs- und Postwachstumsbewegung entstehen, wenn sie die sozial-ökologischen Auswirkungen der Eigentumsverhältnisse weitergehend problematisieren und in der Breite anschlussfähige Forderungen formulieren. Ob und wie dies, gerade bei der hohen Anzahl von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern über das Bundesgebiet betrachtet, gelingen kann, ist noch offen. Innerhalb Berlins würde DWE von einer weitgehenden Umverteilung hin zu einer suffizienten Nutzung ebenfalls profitieren können, wenn dadurch kein Neubau mehr notwendig wäre. Dadurch könnten sie die Kosten und Arbeitskraft in energetische Modernisierungen stecken oder sogar die Mieten weiter senken.

Nur kurz angerissen werden soll hier das Potenzial, das durch die bedürfnisorientierte Vergabe von Gewerbeflächen innerhalb des Bestands durch die Siedlungsrate besteht (Berfelde & Möller, 2023,

S. 570–571). So können die Anwohnenden entscheiden, ob sie eine Bäckerei, eine Kita, einen Nahversorger oder ein Kleingewerbe ansiedeln möchten (Berfelde & Möller, 2023, S. 570–571). Diese Orientierung der Gewerbevergabe an den Bedürfnissen der Menschen in ihrem Umfeld könnte einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege erbringen.

Der Begriff der Energiesuffizienz oder Vorschläge passend zum Konzept konnten nicht in der Kommunikation von DWE gefunden werden. Die unter anderem von Zimmermann et al. (2023, S. 81) vorgeschlagene Energieberatung mit anderen Angeboten zu kombinieren, wäre in der AöR aber durchaus möglich. Ansatzpunkte könnten hier die Siedlungsräte als Kommunikationsmedium sein. Es könnte neben der Wohnungstauschbörse ein mehrsprachiges Onlineportal eingerichtet oder ein eigenes Angebot geschaffen werden, das in den eingeplanten Räumlichkeiten für demokratische Prozesse und Engagement zu finden wäre. Auch ein aufsuchender Ansatz, wie der der Organizer\*innen zur Demokratieförderung wäre denkbar. Aus den Vorschlägen der Postwachstumsansätze lässt sich ableiten, dass eine individuelle Beratung in direktem Kontakt zwischen Menschen vorzuziehen wäre. Hier bestünde noch viel Potenzial zum Austausch von Ideen zwischen Vergesellschaftungs- und Postwachstumsbewegung. Bei einer quantitativen Betrachtung der Einsparpotenziale sollte bedacht werden, dass die Mehrheit der zukünftigen AöR-Bewohnenden ein geringes Einkommen hat. Das bedeutet, dass bei ihnen bisher die Gefahr der Energiearmut und damit verbundenen unfreiwilligen geringen Energienutzung höher als in anderen Gruppen ist. Die Mieteinsparungen durch die Vergesellschaftung könnten hier zunächst zu einem Mehrverbrauch führen. Die Modernisierungseinsparungen sind bei Geringverbraucher\*innen deutlich niedriger, als im Schnitt für Modernisierungen berechnet wird (Weber & Wolff, 2018). Beide Aspekte sollten sowohl bei der Potenzialabschätzung von Energieeinsparung durch Vergesellschaftung als auch auf sensible Weise in einer Energieberatung mitgedacht werden.

Anders als Energiesuffizienz sind energetische Modernisierungen in der Öffentlichkeitsarbeit von DWE deutlich wahrnehmbar. In der Broschüre „Wohnen, Klimagerecht!“ wird die Modernisierungsrate von 4 % pro Jahr als notwendig zur Einhaltung der Klimaziele angegeben (DWE, 2023c, S. 8). Eine konkrete Forderung für die AöR ergibt sich daraus in der Broschüre aber nicht. In dem Dokument zur Ausgestaltung der AöR ist die Rede von einer schnellstmöglichen energetischen Ertüchtigung, die notwendig sei (DWE, 2023a, S. 22–23). Die Formulierung setzt aber ebenfalls kein Ziel für die AöR. Ob dies in der Skepsis gegenüber ambitionierten Zielsetzungen begründet ist oder die demokratischen Entscheidungen innerhalb der AöR nicht vorweggenommen werden sollen, kann von außen nicht beurteilt werden. Die Klimataskforce sieht bezüglich des energetischen Standards der zu vergesellschaftenden Bestände großen Handlungsbedarf (DWE Podcast, 2023). DWE sieht die gemeinwirtschaftliche AöR in der Lage, energetische Modernisierungen einfacher umzusetzen als profitorientierte Unternehmen, weil sie keinen Gewinnanreiz, sondern nur einen demokratischen Beschluss benötigen würde (DWE, 2023c, S. 10). Durch die gemeinwirtschaftliche AöR wäre es zudem möglich, die Modernisierungen sozialverträglich und ökologisch sinnvoll umzusetzen, weil sie einerseits Fördergelder in Anspruch nehmen würde und



weil ihr leichter Vorgaben über zu verwendende ökologische Baumaterialien gemacht werden könnten (DWE, 2023c, S. 10–11). Zudem schlägt DWE drei Prinzipien für energetische Sanierungen in der AöR vor (DWE, 2023a, S. 23). Erstens sollen Modernisierungen durch die gesamte AöR getragen werden, um Mieterhöhungen für einzelne Mietende zu verhindern (DWE, 2023a, S. 23). Dadurch könnten die einzelnen Mieter\*innen vielleicht sogar von günstigeren Warmmieten profitieren (DWE, 2023c, S. 13). Zweitens soll die AöR mit den Modernisierungen keinen Gewinn erzielen (DWE, 2023a, S. 23). Und drittens sollen nur Modernisierungen durchgeführt werden, durch die die Ökobilanz der Gebäude verbessert wird (DWE, 2023a, S. 23). An diesen Prinzipien lassen sich die Auswirkungen der bisher institutionalisierten Zielkonflikte und der Versuch, deren negative Folgen für Mieter\*innen zu vermeiden erkennen. Durch diese Prinzipien kann die Akzeptanz der Energiewende erhöht werden (DWE, 2023a, S. 24). Zudem sollen die Mieter\*innen, wenn möglich und sinnvoll, bei diesen Maßnahmen einbezogen werden (DWE, 2023a, S. 26). Damit sollen sie die Modernisierungen mitgestalten, statt „Opfer“ der Maßnahmen von oben zu werden (DWE, 2023a, S. 24). Diese Strategie entspricht bisher erarbeiteten Kriterien einer positiven Sanierungspraxis (Pallaver, 2019). Zudem bietet der partizipative Ansatz, wie in Kapitel 3 benannt, die Möglichkeit, verschiedene Modernisierungen, wie eine Umsetzung von Barrierefreiheit, gleichzeitig mit der energetischen umzusetzen.

Bei der Energiegewinnung möchte DWE den Bewohnenden ebenfalls mehr Gestaltungsspielraum ermöglichen (DWE, 2023a, S. 24). Dafür soll zum Beispiel das Mieterstrom-Modell unterstützt werden, mit dem auf und an den Gebäuden Solarstrom gewonnen und günstig für die Mieter\*innen zur Verfügung gestellt wird (DWE, 2023a, S. 24). Bei den Modernisierungen, die die Form der Energieversorgung betreffen, fordert DWE für die AöR eine ambitionierte Umstellung weg von fossilen Energieträgern (DWE, 2023a, S. 24). Zielquoten für diese Umstellung soll sich die AöR selbst auferlegen (DWE, 2023a, S. 24). Sie sehen bei diesen Modernisierungen ähnliche strukturelle Vorteile für gemeinwirtschaftlicher Wohnungsversorgung, wie oben benannt (DWE, 2023c, S. 13).

DWE weist aber darauf hin, dass für eine flächendeckende sozialverträgliche Modernisierung, sowohl durch Effizienzsteigerung als auch den Wechsel der Energieversorgung, mehr öffentliche Förderungen zur Verfügung gestellt werden müsste (DWE, 2023c, S. 11). Die Klimakrise sei eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die deshalb mehr staatliche Finanzmittel benötige (DWE, 2023a, S. 23). Da die gemeinwirtschaftlichen Bestände in besonderem Maß der gesamten Gesellschaft zugutekommen, sollen sie bei der Förderung vorgezogen werden (DWE, 2023c, S. 1). Eine Finanzierung über privatwirtschaftliche Kredite würde die AöR in Abhängigkeit bringen und zur Zinstilgung eine Gewinnerzielung anstreben lassen, die mit den sozialen Aufgaben der Wohnversorgung in Konflikt geraten könnte (Berfelde & Möller, 2023, S. 569). Den profitorientierten Wohnungsunternehmen spricht DWE ein Eigeninteresse an energetischen Modernisierungen ab und fordert deshalb eine gesetzliche Verpflichtung für diese Unternehmen (DWE, 2023c, S. 1). Sowohl in diesem Punkt der geforderten Verpflichtung zur energetischen Sanierung als auch in der für notwendig erachteten ausgebauten Förderung liegt DWE auf einer

Linie mit einigen Forderungen aus dem Postwachstumsspektrum. Die Entwicklung gemeinsamer Strategien, um die Forderungen wirksam gemeinsam zu vertreten, könnte hier ebenfalls nützlich sein.

Zuletzt soll noch der Aspekt der Klimafolgenanpassung thematisiert werden. Diese wird von DWE bei profitorientierten Wohnungsunternehmen nur als Kostenpunkt gesehen, weshalb diese Unternehmen keinen Beitrag dazu leisten würden (DWE, 2023c, S. 2). DWE benennt die verschiedenen Vulnerabilitäten und potenziell tödlichen Folgen der Klimakrise in Städten für besonders vulnerable Gruppen, wovon ein lokal gut angepasstes Umfeld zu einem Teil schützen kann (DWE, 2023c, S. 22). Dafür braucht es eine Klimafolgenanpassung mindestens auf Quartiersebene (DWE, 2023c, S. 2). Bei einer umfassenden Vergesellschaftung könnte die AöR diese Ebene in den Blick nehmen (DWE, 2023c, S. 23). Sie soll zudem nach DWE die Entsiegelung und Begrünung ihrer Grundstücke und Gebäude vorantreiben, um die Bewohnenden vor den Folgen der Klimakrise besser zu schützen (DWE, 2023a, S. 25). Die quartiersbezogene Perspektive mit der Möglichkeit, Windschneisen und Naherholungsgebiete mitzudenken, wird in der neuen Broschüre allerdings wieder als Möglichkeit, nicht als Forderung an die AöR in den Raum gestellt (DWE, 2023c, S. 22). Dennoch scheint in diesem Aspekt eine sozial-ökologische Perspektive innerhalb DWEs vorhanden zu sein, die sozial bedingte Vulnerabilitäten mit ökologischen Krisen und deren Folgen und Abschwächung der Folgen zusammendenkt.

Bezogen auf ökologische Krisen im Wohnsektor lässt sich vor dem Hintergrund der Postwachstumsansätze sagen, dass das Vergesellschaftungskonzept von DWE viel Potenzial bietet, notwendige Maßnahmen zu ihrer Eindämmung zu treffen. Schon die Ausweitung kollektiver Eigentumsformen im Wohnsektor durch die Zurückdrängung von profitorientierten Eigentumsformen kann als Schritt in Richtung Suffizienzpolitik bezeichnet werden (Zimmermann et al., 2023, S. 18). Denn damit wird Wohnraum einer Wirtschaftslogik entzogen, die einer sozial-ökologischen Gestaltung des Wohnsektors entgegenwirkt (Jacobs, 2022, S. 88). Das konkrete Vergesellschaftungskonzept von DWE sieht unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs, aufgrund der damit verbundenen Rebound-Effekte, das Konzept der Wohnflächensuffizienz als Orientierung an. Um einer suffizienten Wohnraumnutzung nah zu kommen, soll die Wohnraumvergabe das Verhältnis von Wohnungsgröße und Haushaltsgröße als ein Kriterium für die Bedürfnisorientierung beinhalten. Zudem sollen verkleinernde Umzüge innerhalb der AöR warmmietenneutral ermöglicht, strukturell durch ein Tauschportal unterstützt und eventuell finanziell gefördert werden. All diese Maßnahmen sind aus Postwachstumsperspektive begrüßenswert, um die notwendige suffiziente Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche zu erreichen. Hiermit ließe sich unter anderem der Energiebedarf pro Kopf reduzieren. Allerdings sieht der Belegungsschlüssel zum Einzug keine dauerhafte Wirkung vor, die verkleinernde Umzüge erfordern würde, wenn sich die Haushaltsgröße ändert. Dadurch können auch innerhalb der AöR Menschen langfristig auf nicht-suffizienten Wohnflächen leben, was problematisch wäre. Zudem ist noch unklar, welchen Belegungsschlüssel die AöR als suffizient ansehen und festlegen wird. Hierbei könnten kollektive Interessen der suffizienten Wohnraumvergabe den individuellen Interessen der Bewohner\*innen entgegenstehen. Dass diese Frage überhaupt

Gegenstand eines demokratischen Entscheidungsprozesses ist, ist aus Postwachstumsperspektive ein wichtiger Schritt. Hier besteht für die Postwachstumsansätze ein Möglichkeitsfenster, sich einzubringen und für die Notwendigkeit und Vorteile einer Wohnflächensuffizienz zu sensibilisieren. Einer der Vorteile einer Wohnflächensuffizienz, die im Optimalfall über die AöR hinaus umgesetzt werden sollte, wäre die Umverteilung von Wohnraum. Dadurch könnte innerhalb Berlins der Bedarf an neuem Wohnraum auf ein Minimum reduziert werden. Bei diesem Aspekt des Neubaus ist der Vorschlag von DWE aus Postwachstumsperspektive wohl noch am weitesten von der Vision eines klimaneutralen Wohnsektors entfernt. Denn DWE fordert für Berlin weiterhin Neubau und scheint die Verteilungspotenziale durch Suffizienz nicht für ausreichend zu halten oder nicht präsent genug zu haben. Diese Forderung ist aus Postwachstumsperspektive kaum zu unterstützen und mit langfristig stabilen ökologischen Rahmenbedingungen für ein gutes Leben nicht vereinbar. Für die AöR könnte es auch in der Hinsicht sinnvoll sein, dass Wohnflächensuffizienz konsequent umgesetzt wird, dass die mit Neubau verbundenen Kosten eingespart und für die soziale Gestaltung der Wohnraumversorgung eingesetzt werden könnten. Sollte doch, möglichst gering zu haltende, neue Wohnfläche geschaffen werden müssen, wäre die AöR durch ihren großen Bestand und die Gemeinwirtschaft eine gute Option für die Erschaffung kleiner und bezahlbarer Wohneinheiten im Bestand.

Sowohl DWE als auch die Postwachstumsbewegung problematisieren die abnehmende Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen, durch die die Urbanisierung und regional ungleiche Anspannung von Wohnsektoren verstärkt werden. Diese Dynamik bringt negative Folgen sowohl für soziale als auch für ökologische Aspekte mit sich. Hier könnte eine gemeinsame politische Arbeit der Bewegungen überregionale positive Auswirkungen haben. Ebenfalls von beiden Bewegungen wird die kritische Perspektive auf Wohneigentum geteilt. Wohneigentum erschwert die flächendeckende energetische Modernisierung und suffiziente Wohnraumverteilung. Der Umgang mit Wohneigentum würde durch die Vergesellschaftung nach bisherigen Ideen kaum beeinflusst. Aus der Forderung nach politischer Regulierung des Wohneigentums könnten Synergieeffekte zwischen Vergesellschaftungs- und Postwachstumsbewegung entstehen. In Anbetracht der Zahl an Haushalten in Wohneigentum benötigt es neuer Strategien und Forderungen, um diesen Teil des Wohnsektors sozial-ökologisch zu gestalten. In ihrer Einstellung zur energetischen Modernisierung wäre das Konzept von DWE aus Postwachstumsperspektive ein guter Schritt hin zu Klimagerechtigkeit. Zwar fehlen konkrete Zielquoten, Die Umsetzungen sollen aber demokratisch ausgehandelt werden, was aus Postwachstumsperspektive für die Akzeptanz und Wirksamkeit der Maßnahmen wünschenswert ist. Die geforderte Ausweitung der staatlichen Förderung würde die Modernisierungsquote auch über die AöR hinaus anheben können. Hier benötigt es politische Arbeit, um diese Forderungen durchzusetzen. Die Konsument\*innenseite wird in Bezug auf Energie bei DWE allerdings ausgespart. Hier fehlt ein Konzept zur suffizienten Nutzung von Energie in den Beständen der AöR. Dies ist in Anbetracht des großen Anteils an den Emissionen aus diesem Sektor, der auf Ener-

gienutzung zurückgeht, eine problematische Lücke. Positiv gesprochen könnten die Postwachstumsansätze hier das Konzept von DWE noch anreichern. Wie groß das Einsparpotenzial wäre ist, schwierig abschätzbar. Die von DWE vorgesehene Vergabe von Wohnraum würde vor allem diejenigen einziehen lassen, deren finanzielle Situation die Wahrscheinlichkeit steigen lässt, dass sie aus Sparsamkeitszwängen aktuell relativ gesehen wenig Energie verbrauchen. Es könnte hier also auch zu Rebound-Effekten kommen. Dies spricht allerdings nicht gegen die Relevanz der Sensibilisierung für suffiziente Energienutzung.

Sollte sich die AöR die Forderungen von DWE zu Eigen machen und beispielsweise tatsächlich eine flächensuffiziente Wohnraumnutzung anstreben, wäre dies aus Postwachstumsperspektive ein bedeutender Schritt. Denn dies würde eine selbstgewählte Reduzierung individuellen Konsums für eine Steigerung des Gemeinwohls bedeuten. Sollte sich diese Ausgestaltung der Vergesellschaftung dann für die Bewohnenden als ein positives Wohnumfeld darstellen, könnte damit eine wünschenswerte konkrete Utopie etabliert werden, die Postwachstumsprinzipien beinhaltet. Die Vergesellschaftung würde damit zu einem positiven Anschauungsbeispiel für sozial-ökologische Transformation, das Vorbildcharakter haben und über die konkreten Wohnungsbestände hinaus Wirkung entfalten könnte. Ob diese Option tatsächlich eintritt, hängt aber einerseits von den Sensibilisierungsprozessen innerhalb von DWE für ökologische Perspektiven ab, die aktuell voranzuschreiten scheint. Andererseits hängt es davon ab, wer welchen Einfluss auf die Vergesellschaftungs- und AöR-Gesetze nehmen kann. Zuletzt, und hauptsächlich, hängt es von den demokratischen Prozessen und den Abwägungen von Interessen innerhalb der AöR ab. In all diesen Prozessen sollte sich die Postwachstumsbewegung einbringen, um die aufgezeigten Chancen, die sich mit der Vergesellschaftung bieten würden, zu nutzen. Eine Vergesellschaftung nach dem Konzept von DWE würde also auf regionaler Ebene einen vielversprechenden Rahmen mit potenziell auch über die eigenen Bestände hinaus wirksamen Ansätzen bieten. Dass bei weitem nicht alle sozial-ökologischen Krisen im Wohnsektor durch diese Vergesellschaftung gelöst werden können, sollte dabei klar sein. Aber schon die Zurückdrängung der von Renditedruck geprägter Bewirtschaftung und von Wachstumsdynamiken aus dem Wohnsektor wäre ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer sozial-ökologischen Ausgestaltung des gesamten Berliner Wohnsektors. Die Erweiterung des Konzepts durch Vorschläge aus der Postwachstumsbewegung könnte das DWE-Konzept diesem Ziel noch näher bringen.

## 5. Fazit

Diese Arbeit konnte aufzeigen, dass sowohl soziale als auch ökologische Krisen aufgrund von institutionalisierten Zielkonflikten jeweils schwieriger bearbeitet werden können und gleichzeitig verstärkt werden. Dies liegt an politischen Entscheidungen und Priorisierung von vermeintlichen Lösungsstrategien. Neubau als Strategie für eine Entspannung des Wohnsektors verstärkt die ökologischen Krisen und funktioniert auch für die eigentliche Zielsetzung, günstigen Wohnraum zu schaffen, nicht. Energetische

Modernisierungen verknappen aufgrund ihrer Ausgestaltung das Angebot an bezahlbarem Wohnraum und werden gleichzeitig nicht schnell und konsequent genug umgesetzt. Es wurde dargestellt, dass neben den politischen Entscheidungen darüber, welche Strategien angewandt werden, die Warenförmigkeit von Wohnraum ein Grund für die sich gegenseitig verstärkenden Krisen ist. Dadurch, dass Wohnraum als Ware gehandelt wird, wird er profitorientiert bewirtschaftet. Im Vordergrund steht für Vermieter\*innen der Tauschwert ihrer Immobilien, nicht die sozial-ökologische Gestaltung der Wohnraumversorgung. Dadurch entfalten Instrumente wie die Modernisierungsumlage ihre negativen Auswirkungen. Es wurde zudem gezeigt, dass finanzialisierte Wohnungsunternehmen diese Logik auf die Spitze treiben. Für sie ist Wohnraum nur das Mittel zum Zweck der Gewinnmaximierung. Die Auswirkungen dessen sind besonders stark steigende Mieten, Verdrängung und Segregation. Zudem werden ökologisch notwendige Modernisierungen zur Profitsteigerung statt zur optimalen Effizienzsteigerung genutzt. Dadurch verliert die Energiewende gerade unter Mieter\*innen an Akzeptanz. Dass die Eigentumsform hier einen entscheidenden Unterschied macht, wurde durch die Kontrastierung zu kollektiven Eigentumsformen herausgearbeitet, die am Gemeinwohl der Gesellschaft oder der Mitglieder ihres Kollektivs ausgerichtet sind. Zwar besteht hier eine Forschungslücke was die Quantifizierung ihrer ökologischen Auswirkungen betrifft, es wird aber deutlich, dass sie sich stärker an einer sozial-ökologischen Bewirtschaftung orientieren.

Durch die Postwachstumsperspektive wurde die Frage nach strukturellen Wachstumszwängen in den Blick genommen. Es wurde aufgezeigt, dass eine absolute Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Emissionen kaum möglich sein wird. Dadurch wurde deutlich, dass Unternehmen, die einer Wachstumslogik unterliegen, strukturell nicht-nachhaltig sind. Auch der Neubau kann damit als Strategie für eine sozial-ökologische Wohnraumversorgung nicht mehr in großem Maß eingesetzt werden. Zudem wurde hier gezeigt, dass Effizienzstrategien alleine, vor allem aufgrund von Rebound-Effekten, nicht ausreichen, um die ökologisch bedingten Aspekte sozial-ökologischer Krisen einzudämmen. Als Konsequenz wurde der Blick auf Suffizienzstrategien gerichtet. Mit ihrer Anerkennung absoluter ökologischer Grenzen machen sie deutlich, dass eine Umverteilung von Ressourcen und deren suffiziente Nutzung notwendig sind. Bezogen auf den Wohnsektor wird eine Umverteilung von Wohnfläche notwendig und es stellen sich Fragen danach, wie viel Flächen- und Energienutzung als genug angesehen werden. Es rückt also eine bedürfnisorientierte und demokratische Aushandlung über die Nutzung und Verteilung einer begrenzten Menge an Ressourcen in den Fokus. Durch die Betrachtung der Potenziale von Suffizienzpolitiken und dazu existierender Forschung wurde deutlich, dass ambitionierte Suffizienzmaßnahmen in Kombination mit anderen Strategien die wirksamste Eindämmung der Klimakrise wären. Dazu braucht es aus Postwachstumsperspektive eine Dekommodifizierung des Wohnens, die gegen Profitinteressen erkämpft werden müsste.

Deutsche Wohnen & Co enteignen ist es gelungen, zumindest eine demokratische Mehrheit für dieses Vorhaben zu gewinnen. Ihre Vergesellschaftungsforderung beseitigt schon durch die Zurückdrängung



des Profit- und Wachstumsstrebens strukturelle Gründe für die sozial-ökologischen Krisen im Wohnsektor. Zudem erfordert eine Überführung der Bestände in die Gemeinwirtschaft sogar ein Handeln nach sozial-ökologischen Kriterien. Der Blick auf die Forderungen und Strategien für eine soziale Wohnraumversorgung von DWE haben hier großes Potenzial erkennen lassen. Die regionale Wohnraumversorgung könnte durch die Vergesellschaftung gerade für Menschen mit geringem Einkommen deutlich verbessert werden. Grund hierfür ist vor allem die Zunahme günstiger Wohnungen durch die vergesellschafteten Bestände. Durch die Größe und in Kombination mit LWU und Genossenschaften könnte die Vergesellschaftung auch über die eigenen Bestände hinaus preisdämpfende Wirkung entfalten. Die Segregationsdynamik in der Stadt könnte sich abschwächen und die soziale Durchmischung in einigen Bezirken sogar erhöhen. Die bedürfnisorientierte Wohnungsvergabe, die DWE vorschlägt würde jenen besonders zugutekommen, die unter den aktuellen Krisen besonders leiden. Aus Postwachstumsperspektive ist das Potenzial zu erwähnen, durch die Gemeinwirtschaft einen neuen, kollektiven Wohlstandsbegriff etablieren zu können. Sollte dieser durch die Vergesellschaftung positiver besetzt werden, bestünde das Potenzial, über diesen Prozess hinaus einen Wertewandel und vielleicht weitere Umverteilungen zu ermöglichen. Diese sich ausweitende Wirkung könnte auch für die neu einzuübenden demokratischen Prozesse in der Anstalt öffentlichen Rechts erhofft werden. Sollten sie als positives Beispiel fungieren, könnten sie weitere Demokratisierungsprozesse nach sich ziehen. Durch diese Form der Wohnraumverwaltung können die Mietenden als aktiv Gestaltende auftreten, statt primär in einem Abhängigkeitsverhältnis zu Vermietenden zu stehen. Bezüglich der Demokratisierung könnte die Vergesellschaftung vom Postwachstumskonzept der Arbeitszeitverkürzung profitieren.

Einschränkend muss angemerkt werden, dass die Größe der Vergesellschaftung nicht ausreichen würde, den Bedarf an günstigem Wohnraum für Berlin zu decken. So kann die Vergesellschaftung in ihrer 2021 abgestimmten Form nicht alle sozialen Krisen des Berliner Wohnsektors lösen. Zudem ist klar, dass die Vergesellschaftung nach DWE nur regional konkrete Folgen hätte. Über Berlin hinaus könnte sie höchstens Vorbildcharakter haben, wie bereits gegründete Vergesellschaftungsinitiativen in andern Städten zeigen. Zusätzlich dazu hängen viele der hier benannten Potenziale von der politischen Entscheidung über die Entschädigungshöhe ab. Nur wenn diese so gewählt wird, dass gemeinwirtschaftliche Zwecke erfüllt werden können, sind die genannten Wirkungen auf diese Art zu erwarten. Die Auswertungen basieren außerdem auf den Vorschlägen von DWE. Die Ausgestaltung der möglichen Vergesellschaftung hängt aber auch von politischen Entscheidungen und den demokratischen Prozessen in der AöR ab. Da diese nicht abzusehen sind, handelt es sich hier nur um potenzielle Effekte. Diese Einwände gelten auch für die folgenden potenziellen ökologischen Auswirkungen. Gerade die demokratischen Prozesse in der AöR könnten hier ein noch größerer Unsicherheitsfaktor sein. Denn in einigen dieser Entscheidungen könnten die individuellen Bedürfnisse der Bewohner\*innen noch stärker gegen kollektive Bedürfnisse stehen.

Auch für die Bearbeitung ökologischer Krisen beinhalten die Vorschläge von DWE einige vielversprechende Ansätze. Aus Postwachstumsperspektive hervorzuheben ist die Orientierung an Wohnflächensuffizienz. Durch die Belegungsschlüssel bei Einzügen und Förderung von verkleinernden Umzügen könnte die Pro-Kopf-Wohnfläche gering gehalten werden. Damit würde der Energiebedarf pro Kopf durch die geringe zu heizende Flächen niedrig gehalten werden. Auch der scheinbare Neubaubedarf für Berlin könnte durch Wohnflächensuffizienz innerhalb der AöR reduziert werden. Dieser Neubaubedarf, den DWE für Berlin als gesetzt sieht, ist der wohl kritischste Punkt aus Postwachstumsperspektive. Denn diese Positionierung ist kaum mit den Vorschlägen und Ansichten aus der Postwachstumsbewegung vereinbar. Mit Postwachstum gedacht wäre es eher notwendig, sich stärker für weitere umverteilende Suffizienzmaßnahmen auch außerhalb der vergesellschafteten Bestände einzusetzen. Denn die verfügbare Wohnfläche in Berlin könnte durch Umverteilung und Umgestaltung annähernd alle Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen. Hierfür könnte die Postwachstumsbewegung in den demokratischen Prozessen rund um die Vergesellschaftung versuchen, eine Sensibilisierung zu erhöhen, um gemeinsame politische Forderungen nach Umverteilung zu stellen. Die Vergesellschaftung alleine kann eine berlinweite suffiziente Wohnraumnutzung aufgrund ihrer begrenzten Bestände nicht leisten. Sie könnte aber ein positives Vorbild sein und die demokratische Selbstbegrenzung für das Gemeinwohl als Option über die AöR-Bestände hinaus attraktiv machen. Für die benötigten veränderten Wohnungsgrößen und Wohnformen, um die steigende Zahl kleiner Haushalte zu versorgen, könnte die AöR Pionierin für das Bauen im Bestand und flexibel nutzbare Wohnraumgestaltung werden. Dadurch könnte die suffiziente Wohnraumversorgung unterstützt und zum Teil Umzüge vermieden werden.

Für die notwendige Energiewende könnten die vergesellschafteten Bestände ebenfalls eine führende Rolle einnehmen. Denn die gemeinwirtschaftliche Ausrichtung ermöglicht es, warmmietenneutrale Modernisierungen anzustreben und sich selbst ambitionierte Modernisierungsziele zu setzen. Dies fordert auch DWE. Da die Modernisierungskosten schwierig warmmietenneutral zu decken wären, sieht DWE, ebenso wie Stimmen aus der Postwachstumsbewegung, eine Ausweitung der öffentlichen Förderung als notwendig an. Sollte diese tatsächlich umgesetzt werden, könnten auch Bestände außerhalb der AöR profitieren. Wenn die Vergesellschaftung in ihrem Bestand warmmietenneutrale Modernisierungen ermöglicht, könnte dies die Akzeptanz der Wärmewende unter Mieter\*innen erhöhen. Bezüglich der Nutzung der Energie besteht in den Vorschlägen von DWE noch eine Lücke. Die Postwachstumsbewegung macht hier das Konzept der Energiesuffizienz stark. Dessen potenzielle Auswirkungen bei einer Vergesellschaftung sind schwierig abzuschätzen. Das Einsparpotenzial hängt auch vom bisherigen Verbrauch der neuen Mieter\*innen ab. Dennoch wäre es aus Postwachstumsperspektive sinnvoll, das Energiesuffizienzkonzept in die Vergesellschaftungsbewegung hineinzutragen.

In der Gesamtübersicht lässt sich festhalten, dass die Vorschläge von DWE im regionalen Kontext deutliche positive Effekte auf die sozial-ökologischen Krisen im Berliner Wohnsektor haben könnten. Viele von ihnen sind sehr gut mit Postwachstumsprinzipien zu vereinen oder können durch diese angereichert

werden. Der größte Dissens und Bedarf für Austausch besteht beim Thema Neubau. Einschränkend lässt sich noch sagen, dass die Auswirkungen auf Wohneigentum und auf nicht von der Vergesellschaftung betroffene Vermieter\*innen bezüglich der ökologischen Aspekte wahrscheinlich nur gering sind. Lediglich über den sinkenden Mietspiegel könnten hier Verteilungseffekte durch Umzüge auftreten. Ansonsten besteht Bedarf, für den privatwirtschaftlichen Wohnsektor außerhalb der zu vergesellschaftenden Unternehmen neue politische Forderungen zu erarbeiten. Für diesen Prozess besteht zwischen Postwachstums- und Vergesellschaftungsbewegung viel Potenzial für Kooperation.

## Literaturverzeichnis

- Adler, Frank (2016), *Transformation zur Postwachstumsgesellschaft - ja, aber wie und wer?*
- AG Sozialisierung (2021), *Fachliche und politische Beurteilung des Vorhabens zur Sozialisierung größerer Wohnungsbestände*, Berlin.
- Ahlert, Moritz/Veit Bachmann/Andrej Holm/Stephan Lessenich/Lisa Vollmer/ et al. (2018), Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler\_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung, *Suburban*, 6, 2-3, S. 205–222.
- Architects for Future (2020), *Umfrage der Architects for Future an planende Kolleg\*innen zu den Hindernissen beim Bauen im Bestand*, Architects for Future (Hg.), Bremen.
- Arendt, Rosalie/Tobias Gralke/Lisa Vollmer (2023), Bezahlbar und klimagerecht wohnen?, *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 53, 210, S. 117–135.
- Baldenius, Till/Sebastian Kohl/Moritz Schularick (2020), Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, *Leviathan*, 48, 2, S. 195–236.
- Bandoni, Emil/ Margherita Giuzio/Giorgia de Nora/ Ellen Ryan/Manuela Storz (2023), Institutional investors and house price growth, in: European Central Bank (Hg.), *Financial Stability Review. May 2023*, Frankfurt am Main, S. 33–35.
- Bauriedl, Sybille (2018), Klimapolitik, in: Bernd Belina/Matthias Naumann/Anke Strüver (Hg.), *Handbuch Kritische Stadtgeographie*, 3. korrigierte und erweiterte Auflage, Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 263–268.
- Beran, Fabian/Henning Nuissl (2019), *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin*, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Berfelde, Rabea/Philipp Möller (2023), Radikaldemokratische Planung der Wohnraumversorgung?, *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 53, 212, S. 561–577.
- Bergmann, Janis/Elisa Dunkelberg /Steven Salecki/Julika Weiß (2021), *Energetische Sanierungen in Berlin*, IÖW –Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (Hg.), Berlin.
- Bernt, Matthias/Andrej Holm (2023), *Vergesellschaftung senkt die Miete*, Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.), Berlin.
- Bierwirth, Anja/Michael Buschka (2022), Wohnflächeneffizienz und Wohnraumsuffizienz: Wieviel Wohnung braucht der Mensch? Nachhaltige Nutzungs- und Organisationskonzepte in der Gemeinschaft, in: id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS, S. 112–114.
- Böcker, Maike/Henning Brüggemann/Michaela Christ/Alexandra Knak/Jonas Lage/Bernd Sommer (2020), *Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung*, München: oekom verlag.
- Bohnenberger, Katharina (2021), Can ‘Sufficiency’ reconcile social and environmental goals? A Q-methodological analysis of German housing policy, *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 1, S. 171–189.

- Brischke, Lars-Arvid/ Michaela Bonan/Jutta Deffner/Miriam Dingeldey/Marcel Hunecke/Tilmann Hüppauff/Moritz Niermann/Immanuel Stieß(2022), *Lebensqualität, Teilhabe und Ressourcenschonung durch soziale Diffusion von Suffizienzpraktiken in Stadtquartiere (SuPraStadt)*, ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH (Hg.).
- Brischke, Lars-Arvid/Carolin Baedeker/Martin Beeh/Markus Duscha/Felix Ekardt/Michael Kopatz/Miriam Lahusen/Leon Leuser/Meike Spitzner/Johannes Thema/Stefan Thomas (2016), *Energiesuffizienz. Strategien und Instrumente für eine technische, systemische und kulturelle Transformation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen/Wohnen Endbericht*, Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie.
- Brokow-Loga, Anton/Frank Eckardt (Hg.) (2020), *Postwachstumsstadt. Konturen einer solidarischen Stadtpolitik*, München: oekom.
- Brokow-Loga, Anton/Miriam Neßler (2020), Eine Frage der Flächengerechtigkeit! Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“, *Suburban*, 8, 1/2, S. 183–192.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025), *Sozialer Wohnungsbau - Häufig gestellte Fragen*, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/buerger-kom/SWB/SWB-FAQ-Artikel.html>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Bundesregierung (2021), *Lebenslagen in Deutschland*, Bundesregierung (Hg.), Berlin.
- Burkhart, Corinna/Matthias Schmelzer/Nina Treu (Hg.) (2017), *Degrowth in Bewegung(en). 32 alternative Wege zur sozial-ökologischen Transformation*, München: oekom.
- Butterwegge, Christoph (2021), Wohnungsgleichheit in Deutschland. Erscheinungsformen, Hintergründe und Gegenmaßnahmen, *Sozial extra*, 45, 3, S. 205–209.
- Christ, Michaela/Jonas Lage (2020), Umkämpfte Räume. Suffizienzpolitik als Lösung für sozial-ökologische Probleme in der Stadt?, in: Anton Brokow-Loga/Frank Eckardt (Hg.), *Postwachstumsstadt. Konturen einer solidarischen Stadtpolitik*, München: oekom, S. 184–203.
- Claus, Leon/Tim Sommer (2021), Wohnungsmarkt, in: Andrej Holm (Hg.), *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, Hamburg: VSA Verlag, S. 97–122.
- Deutsche Umwelthilfe e.V. (2018), *Klimaneutral - was bedeutet das eigentlich?*, <https://www.duh.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/klimaneutral-was-bedeutet-das-eigentlich/>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Deutsche Umwelthilfe e.V./Deutscher Mieterbund e.V. (2022), *Sofortprogramm für Klimaschutz und bezahlbares Wohnen*, Deutsche Umwelthilfe e.V. (Hg.), Berlin.
- Dietrich, Carla (2022), Warum ver.di den Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co enteignen unterstützt, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 95–99.
- DWE (2022a), Chronik, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, 23–25.
- DWE (2022b), Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft - Lösungen für die Berliner Wohnungskrise, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 46–65.



- DWE (2023a), *Gemeingut Wohnen - eine Anstalt öffentlichen Rechts*, Deutsche Wohnen & Co enteignen (Hg.), Berlin.
- DWE (2023b), *Initiative kündigt Gesetzesvolksentscheid an*, <https://dwenteignen.de/aktuelles/neuigkeiten/initiative-kuendigt-gesetzesvolksentscheid-an>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- DWE (2023c), *Wohnen, Klimagerecht*, Deutsche Wohnen & Co enteignen (Hg.), Berlin.
- DWE Podcast (2023), *Gespräch mit Lukas und Firdes von der Klima-Taskforce von DWE*, <https://dwenteignen.de/aktuelles/neuigkeiten/klimagerecht-enteignen>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Eckardt, Frank/Anton Brokow-Loga (2020), Einleitung: Der sozial-ökologische Wandel der Stadtgesellschaft, in: Anton Brokow-Loga/Frank Eckardt (Hg.), *Postwachstumsstadt. Konturen einer solidarischen Stadtpolitik*, München: oekom, S. 14–27.
- Ellsworth-Krebs, Katherine (2020), Implications of declining household sizes and expectations of home comfort for domestic energy demand, *Nature Energy*, 5, 1, S. 20–25.
- Expertenkommission (2023), *Abschlussbericht*, Expertenkommission zum Volksentscheid "Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen" (Hg.), Berlin.
- Ferreri, Mara (2019), Refurbishment vs demolition? Social housing campaigning for degrowth, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 109–119.
- Franke, Jonathan/Karin Lorenz-Hennig/Bianca Hohn/Frederic Ostermann (2021), *Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Bonn.
- Fuhrhop, Daniel (2023), *Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit*, Bielefeld: Transcript.
- Gerhardt, Sebastian/Andrej Holm (2022), Soziale Wohnungspolitik gibt's nicht umsonst, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 222–224.
- Gerrard, Jorim/Michael Peters/Uwe Zöllner (2023), *Rendite mit der Miete*, Finanzwende Recherche (Hg.), Berlin.
- Gmünder, Markus/Nils Braun-Dubler/Manuela Merki/Josef Perrez (2016), *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums*, IWSB - Institut für Wirtschaftsstudien Basel (Hg.), Basel.
- Göbel, Anne/Florian Janik (2023), *Schöner wohnen in Hessen?*, Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.).
- Grossmann, Katrin (2019), Using conflicts to uncover injustices in energy transitions: The case of social impacts of energy efficiency policies in the housing sector in Germany, *Global Transitions*, 1, 3, S. 148–156.
- Großmann, Katrin (2020), Gebäude-Energieeffizienz als Katalysator residentieller Segregation. Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“, *Sub\urban*, 8, 1/2, S. 199–210.
- Hagbert, Pernilla (2019), Rethinking home as a node for transition, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 57–67.

- Heeg, Susanne (2017), Finanzialisierung und Responsibilisierung - zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung, in: Barbara Schönig/Justin Kadi/Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle?!*, Bielefeld: transcript Verlag, S. 47–59.
- Heeg, Susanne (2021), Ökonomie des Wohnens, in: Frank Eckardt/Sabine Meier (Hg.), *Handbuch Wohnsoziologie*, Wiesbaden/Heidelberg: Springer VS, S. 97–116.
- Heeg, Susanne (2022), Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt, *WSI-Mitteilungen*, 75, 3, S. 197–204.
- Henseling, Chrstine/Siegfried Behrendt/Arnt von Bodelschwingh/Clemens Jänicke/Norbert Krauß/Alexandra Specht/Simon Wieland (2018), *Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen*, Berlin.
- Hentschel, Armin/Julian Hopfenmüller (2016), *Mietpreisbremse Berlin- Zwischenbilanz 2016*, Berlin.
- Heuser, Tilmann (2021), *Wieviel Neubau braucht Berlin bis 2030?*, Bund für Umwelt und Naturschutz Berlin e.V. (Hg.), Berlin.
- Hoffrogge, Ralf (2022), Der Weg zur Vergesellschaftung - eine Einleitung, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 9–22.
- Hoffrogge, Ralf/Stephan Junker (2022), Vergesellschaftung von Wohnraum - vom Schlagwort zur Umsetzung, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 28–39.
- Holm, Andrej (2022), Projekte, Instrumente und Konzepte einer alternativen Wohnungspolitik, *WSI-Mitteilungen*, 75, 3, S. 243–250.
- Holm, Andrej/Anna Kravets/Christoph Laimer/Jana Steinfeld (2021a), Bausteine für ein Neues soziales Wohnen, in: Andrej Holm/Christoph Laimer (Hg.), *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien: TU Wien Academic Press, S. 229–244.
- Holm, Andrej/Valentin Regnault/Maximilian Sprengholz/Meret Stephan (2021b), *Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten*, Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Hurlin, Lina (2019), Mietshäuser Syndikat. Collective ownership, the "housing question" and degrowth, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 233–243.
- id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.) (2022), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS.
- Jacobs, Benedikt (2022), Warum Neubau als erstes politisches Instrument für mehr bezahlbaren Wohnraum gefährlich ist und die Wohnungskrise nicht löst, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 82–89.
- Junker, Stephan (2022), Vergesellschaftung als Gewinn - Einleitung zur Entschädigungsfrage, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 218–221.
- Kallis, Giorgos (2016), Grenzen des Wachstums, Soziale, in: Giacomo D'Alisa/Federico Demaria/Giorgos Kallis (Hg.), *Degrowth. Handbuch für eine neue Ära*, München: oekom verlag, S. 137–141.
- Kallis, Giorgos/Giacomo D'Alisa/Federico Demaria (2016), Degrowth, in: Giacomo D'Alisa/Federico Demaria/Giorgos Kallis (Hg.), *Degrowth. Handbuch für eine neue Ära*, München: oekom verlag, S. 17–38.

- Kenkmann, Tanja/Lars-Arvid Brischke/Johanna Cludius/Corinna Fischer/Tilman Fries/Friedhelm Keimeyer/Leon Leuser/Katja Schumacher (2019), *Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld "Wohnfläche" Teilbericht*, Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.
- Klien, Michael/Peter Huber/ Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald/Gerald Kössl/Peter Reschenhofer (2023), *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.), Wien.
- Kny, Josefa (2023), Too big to do good? Einblicke in die Forschungsergebnisse zur Gemeinwohlorientierung von Großunternehmen, in: Cornelia Kühn (Hg.), *Gemeinwohlorientiert, ökologisch, sozial*, Bd. 8, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, S. 91–113.
- Kofner, Stefan/Kerstin Jochimsen (2017), *Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.), Bonn.
- Kolb, Felix (2023), *Property matters*, Institut für Strukturwandel und Nachhaltigkeit der Martin-Luther-Universität (Hg.), Halle (Saale).
- König, Barbara (2022), Genossenschaft: eine nachhaltige Idee, in: id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS, S. 17–21.
- Kronauer, Martin (2022), Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage, *WSI-Mitteilungen*, 75, 3, S. 188–196.
- Kühling, Jürgen/Steffen Sebastian/Sebastian Siegloch (2021), Neue Wege für die Wohnungspolitik von morgen. Angespannter Markt, *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/wie-die-wohnungspolitik-von-morgen-gestaltet-werden-kann-17585024.html> (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Kuhnhehn, Kai/Lisa Vollmer (2022), *Gerechte Wohnraumverteilung*, Konzeptwerk Neue Ökonomie (Hg.), Leipzig.
- Kunkel, Kalle (2022), Was hat „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ zu dem gemacht, was es ist? Eine Auswertung von Licht und Schatten einer breiten gesellschaftlichen Kampagne, *Sub\urban*, 10, 1, S. 221–236.
- Kusiak, Joanna (2022), Vergesellschaftung: gesetzmäßig, günstig, gut. Initiativen wie Deutsche Wohnen & Co enteignen in Berlin stehen in bester demokratischer Rechtstradition, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 67–76.
- Lage, Jonas/Leon Leuser (2019), Fläche unter Druck: Sozial-ökologische Dimensionen der Flächennutzung in deutschen Wachstumsregionen, *GAIA - Ecological Perspectives for Science and Society*, 28, 4, S. 365–373.
- Lebuhn, Henrik/Andrej Holm/Stephan Junker/Kevin Neitzel (2017), *Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten*, Hans-Böckler-Stiftung (Hg.), Berlin/Düsseldorf.
- Leuser, Leon/Markus Duscha/Franziska Lehmann/Meike Spitzner/Johannes Thema (2016), *Akzeptanz von Energiesuffizienzpraktiken im Haushalt*, ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH (Hg.), Heidelberg.

- Lynen, Leona/Kim Gundlach/Andrea Hofmann (2022), Experimentierhäuser Haus der Statistik, in: id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS, S. 62–67.
- Mayer, Jan Niklas/Elena Mayeres (2021), Historische Genese der Wohnungsfrage, in: Andrej Holm (Hg.), *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, Hamburg: VSA Verlag, S. 14–29.
- Mellwig, Peter/Martin Pehnt (2019), *Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen. Kurzgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand*, Berlin: BUND.
- Netzwerk Ressourcenwende (2022), *Policy Briefing: Wir brauchen eine sozial-ökologische Wohn- und Bauwende*, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (Hg.).
- Novy-Huy, Rolf (2022), Gemeinschaft: ein kritischer Exkurs, in: id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS, S. 22–25.
- Nuss, Sabine (2022), Meins! Eigentum gilt als die Bedingung für Freiheit – warum ist das so?, in: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.), *Luxemburg. Gesellschaftsanalysen und inke Praxis. Besitz ergreifen*, Berlin, S. 6–13.
- Paech, Niko (2012), *Befreiung vom Überfluss. Auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie*, München: oekom verlag.
- Pallaver, Greta (2019), *Sanierung ohne Verdrängung*, Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.), Berlin.
- Parrique, Timothée/Jonathan Barth/François Briens/Christian Kerschner/Anna Kuokkanen/Alejo Kraus-Polk/Joachim H. Spangenberg (2019), *Decoupling debunked*, European Environmental Bureau (Hg.).
- Rothemann, Armin (2022), Einleitung, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 104–107.
- Rupp, Levi Noah (2021), Soziologische Perspektiven auf die Wohnungsfrage, in: Andrej Holm (Hg.), *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, Hamburg: VSA Verlag, S. 30–48.
- Sagner, Pekka/Michael Voigtländer (2023), *Mismatch im Wohnungsmarkt*, Institut der deutschen Wirtschaft (Hg.).
- Sarbo, Bafta/Lukas Wolf (2021), Politische Ökonomie des Wohnens, in: Andrej Holm (Hg.), *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*, Hamburg: VSA Verlag, S. 83–96.
- Schaffrin, André/Katrin Großmann/Christian Smigiel (2017), Energie und soziale Ungleichheit in Deutschland und Europa - eine Einführung, in: Katrin Großmann/André Schaffrin/Christian Smigiel (Hg.), *Energie und soziale Ungleichheit. Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa*, Wiesbaden: Springer VS, S. 1–26.
- Schmelzer, Matthias/Andrea Vetter (2019), *Degrowth/Postwachstum zur Einführung*, Hamburg: Junius.
- Schneider, François (2019), Housing for degrowth narratives, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 14–29.

- Schneider, Sebastian (2022), Vom Beschlusstext zum Gesetzesentwurf - das Vergesellschaftungsgesetz der Initiative, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 199–203.
- Schumacher, Katja/Johanna Cludius/Tanja Kenkmann/Victoria Liste/Christian Nissen/Viktoria Noka (2023), *Mehrfamilienhäuser: Der blinde Fleck der sozialen Wärmewende*, Öko-Institut (Hg.), Berlin.
- Sinning, Heidi (2021), Akteure und ihre Beiträge zur großen Transformation in ausgewählten Handlungsfeldern. Wohnungsgenossenschaften als Pioniere nachhaltiger Transformation im Bereich Wohnen und Siedlungsentwicklung Beispiel Hunziker Areal in Zürich, in: Sabine Hofmeister/Zora Ott/Barbara Warner (Hg.), *Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation. Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung*, Hannover: ARL, Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, S. 141–152.
- Soehlke, Cord (2022), Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive, in: id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.), *Social-Ecological Cooperative Housing. Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*, 1. Auflage, Berlin: JOVIS, S. 108–111.
- Statistisches Bundesamt (2020), *6,4 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2019 in überbelegten Wohnungen*, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20\\_N079\\_634.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N079_634.html), (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Statistisches Bundesamt (2023a), *17 % der EU-Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen*, <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Statistisches Bundesamt (2023b), *Wohnen. Eigentumsquote*, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Statistisches Bundesamt (2023c), *Wohnen. Wohnfläche*, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo4-wohnflaeche.html>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Stefánsdóttir, Harpa/Jin Xue (2019), The quality of small dwellings in a neighbourhood context, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 171–182.
- Stoll, Niklas (2022), Vergesellschaftung als Transformationsstrategie, *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 52, 209, S. 631–648.
- Trautvetter, Christoph/Sophie Bonczyk (2019), *Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter?*, Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.), Berlin.
- Tügel, Nelli/Jan Ole Arps (2022), *"Enteignung schafft keine einzige Wohnung". Mythen und Fakten zur Vergesellschaftung von Wohnraum*, Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Umweltbundesamt (2022), *Berichterstattung unter der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen und dem Kyoto-Protokoll 2022*, Umweltbundesamt (Hg.), Dessau-Roßlau.
- Umweltbundesamt (2025a), *Energieverbrauch privater Haushalte*, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte>, (letzter Zugriff am 28.09.2025).



- Umweltbundesamt (2025b), *Siedlungs- und Verkehrsfläche*, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->, (letzter Zugriff am 28.09.2025).
- Vetter, Andrea/Matthias Schmelzer (2020), Das emanzipatorische Projekt »Postwachstumsökonomien«, in: Bastian Lange/Martina Hülz/Benedikt Schmid et al. (Hg.), *Postwachstumsgeographien. Raumbezüge diverser und alternativer Ökonomien*, Bielefeld: transcript Verlag, S. 101–108.
- Vollmer, Lisa (2022), Sozial und demokratisch? Kampf um Mietermitbestimmung bei landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin, *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, 4, S. 181–184.
- Vollmer, Lisa/Boris Michel (2020), Wohnen in der Klimakrise, *Sub\urban*, 8, 1/2, S. 163–166.
- Waltersbach, Matthias (2022), Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland, *WSI-Mitteilungen*, 75, 3, S. 213–222.
- Weber, Ines/Anna Wolff (2018), Energy efficiency retrofits in the residential sector – analysing tenants’ cost burden in a German field study, *Energy Policy*, 122, S. 680–688.
- Weißermel, Sören/Rainer Wehrhahn (2020), Klimagerechtes Wohnen? Energetische Gebäudesanierung in einkommensschwachen Quartieren. Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“, *Sub\urban Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 8, 1/2, S. 211–218.
- Wihl, Tim (2022), Zur Rechtmäßigkeit eines Vergesellschaftungsgesetzes in der Berliner Wohnungskrise, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 205–214.
- Wild, Reiner (2017), *Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung*, Berliner Mieterverein e.V. (Hg.), Berlin.
- Wild, Reiner (2022), Der Standpunkt des Berliner Mietervereins, in: DWE (Hg.), *Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte*, Berlin: Parthas Verlag, S. 90–94.
- Wohlgemuth, Olivia/Marco Pütz (2020), Kriterien für eine postwachstumsorientierte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Stadt Zürich, in: Bastian Lange/Martina Hülz/Benedikt Schmid et al. (Hg.), *Postwachstumsgeographien. Raumbezüge diverser und alternativer Ökonomien*, Bielefeld: transcript Verlag, S. 139–158.
- Wolff, Anna/Bernhard Gill/Johannes Schubert (2017), Risiko energetische Sanierung? Untersuchungen zur Differenz von Energiebedarf und -verbrauch sowie deren Auswirkungen auf einkommensschwache Haushalte, in: Katrin Großmann/André Schaffrin/Christian Smigiel (Hg.), *Energie und soziale Ungleichheit. Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa*, Wiesbaden: Springer VS, S. 611–634.
- Wuppertal Institut (2020), *CO2-neutral bis 2035 Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C-Grenze*, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH (Hg.), Wuppertal.
- Xue, Jin (2019), Housing for degrowth. Space, planning and distribution, in: Anitra Nelson/François Schneider (Hg.), *Housing for Degrowth*, London: Routledge, S. 185–195.
- Zimmermann, Patrick (2018), *Bewertbarkeit und ökobilanzieller Einfluss von Suffizienz im Gebäudebereich. Entwicklung einer Suffizienz-Bewertungsmethodik und Bestimmung des Einflusses von Suffizienz auf die Ökobilanz von Wohngebäuden*. Masterarbeit, München.

Zimmermann, Patrick/Anja Bierwirth/Lars-Arvid Brischke/Michael Buschka (2023), *Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.), Bonn.