

Bausteine für Klimagerechtigkeit

# Gerechte Wohnraum- Verteilung

Transformativ.

Solidarisch.

Machbar.

Vergesellschaftung als Basis einer gerechten und ökologischen  
Wohnraumverteilung

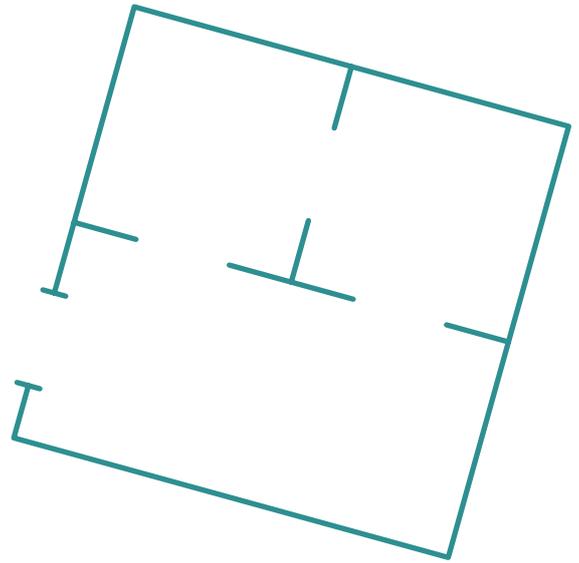
Der Wohnraum pro Kopf nimmt in Deutschland zu, wodurch auch der Energiebedarf steigt. Gleichzeitig ist Wohnraum ungleich und ungerecht verteilt. Auf einem profitorientierten Wohnungsmarkt besteht allerdings kein Interesse daran, Wohnraum sozial und umweltgerecht zu verteilen. Mit der Vergesellschaftung von Wohnraum kann die Umsetzung dieser Ziele ermöglicht bzw. maßgeblich beschleunigt werden.

# Inhalt

---

Auf einen Blick	1
Wohnraum: Ungerecht verteilt und Treiber für Energieverbrauch	2
Vergesellschaftung als Basis einer (umwelt)gerechteren Wohnraumverteilung	4
(Umwelt)Gerechte Wohnraumverteilung für eine effektive Wärmewende	5
(Umwelt)Gerechte Wohnraumverteilung für eine sozial-ökologische Transformation	6
Wo es schon anders läuft	7
Wie kommen wir dahin?	8
Mythen & Missverständnisse	9
Ergänzungen & Verweise	10
Über das Projekt	12
Danksagung	12
Impressum	13

---



## Auf einen Blick

- Die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland nimmt kontinuierlich zu, dadurch werden Energieeinsparungen durch bessere energetische Standards zunichte gemacht.
- Es gibt einen Trend zu einer immer ungleicheren Verteilung von Wohnfläche in Deutschland.
- Es gibt derzeit keine wirkungsvollen politischen Maßnahmen, die zu einer Verringerung des Wohnraumbedarfs pro Kopf führen.
- Die Profitinteressen von Immobiliengesellschaften und Finanzwirtschaft stehen einer geringeren Wohnfläche und einer gleicheren Wohnraumverteilung entgegen.
- Bei entsprechender Ausgestaltung kann Wohnraum durch eine Vergesellschaftung dem Profitinteresse entzogen werden. Maßnahmen zur Reduzierung von Wohnfläche pro Kopf können dann gemeinsam bedürfnisgerecht umgesetzt werden.
- Hierfür gibt es Vorbilder: Eine gerechtere Wohnraumbewirtschaftung gelingt in kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

## Wohnraum:

# Ungerecht verteilt und Treiber für Energieverbrauch

Wohnen ist in Deutschland verantwortlich für etwa 31% der nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>1</sup> Wohnungsneubau ist mit großem Ressourcenverbrauch und Flächenversiegelung verbunden. Um den Wohnungssektor kompatibel mit einem 1,5-Grad-Pfad zu machen und insgesamt ökologisch auszurichten, ist es daher wichtig, nicht nur energetisch zu sanieren, sondern auch die Wohnfläche pro Kopf zu verringern. Gleichzeitig ist angemessener Wohnraum ein Menschenrecht – Wohnraum sollte also bedürfnisgerecht<sup>2</sup> verteilt werden.

Beides gelingt in Deutschland bisher nicht. Einerseits steigen Wohnfläche und Flächenversiegelung pro Kopf – insbesondere auf dem Land – kontinuierlich an<sup>3</sup>, andererseits wird die Verteilung vor allem in Städten immer ungerechter<sup>4</sup>.

Die Politik setzt auf Neubau als zentrale Lösungsstrategie drängender sozialer Wohnungsfragen. Der Ansatz ist stets: „Bauen, bauen, bauen“. Wohnraum soll in wachsenden Städten vorrangig durch neue Mehrfamilienhäuser für untere Einkommenschichten mit geringer individueller Wohnfläche geschaffen werden. Alternativ soll er über eine Steigerung des Angebots an hochpreisigem Wohnraum durch Umzugsketten frei werden<sup>5</sup>. Die Option vorhandenen Wohnraum besser zu verteilen wird von der Politik weitestgehend ausgeblendet. Sie ignoriert damit die Gründe für die genannten Trends und belastet mit Neubau die Umwelt.

Wohnfläche pro Kopf in m<sup>2</sup>

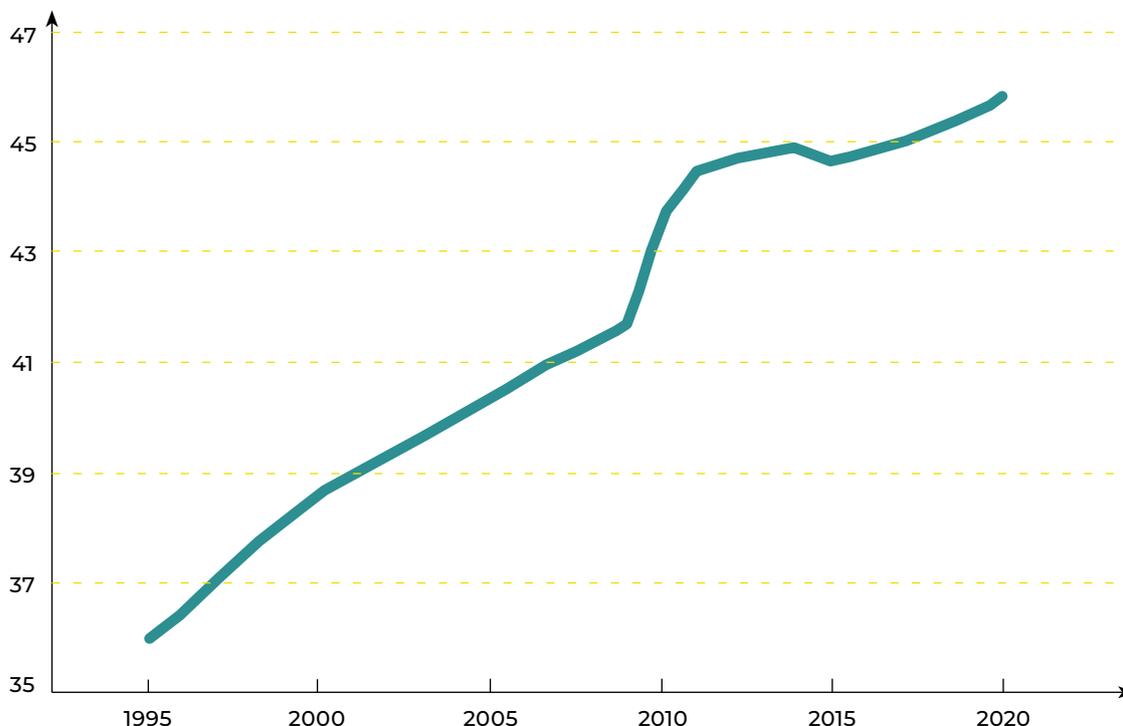


Abbildung 1: Wohnflächenverbrauch in Deutschland pro Kopf seit 1995.

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des statistischen Bundesamtes

Diese Gründe sind vielfältig. Zentral hierbei ist aber das Interesse der Wohnungskonzerne, Bodenspekulant\*innen und Investoren (Banken, Investmentfonds, Rentenfonds...) an möglichst hohen Renditen.<sup>6</sup> Es führt einerseits dazu, dass nicht genug kleine Wohnungen bzw. Flächen für gemeinschaftliches Wohnen bereitgestellt werden. Andererseits hat es zu einem starken Anstieg der Immobilienpreise und Mieten geführt.

Beides hat Folgen:

- Wohnraum ist so teuer, dass Menschen mit geringem Einkommen in zu kleinen Wohnungen wohnen.
- Für Menschen in großen Wohnungen gibt es keine Möglichkeit umzuziehen, wenn sich ihre Bedarfssituation ändert (etwa durch Auszug der Kinder, Trennungen, etc.), da kein preisgünstiger, räumlich nahe gelegener Wohnraum zur Verfügung steht. Manchmal reicht selbst der Verkaufserlös eines Hauses nicht für eine kleinere Eigentumswohnung. Dies führt zu einer Verstärkung der Wohnungsknappheit.
- Der Mangel an Alternativwohnraum führt dazu, dass eine Besteuerung von (übermäßig großem) Wohnraum als unfair wahrgenommen wird, entweder weil die Bewohner\*innen gar keine erschwingliche Alternative haben oder aus ihrer gewohnten Umgebung vertrieben werden.
- Tausch- und Beratungsprogramme scheitern ebenfalls am Fehlen von Alternativwohnraum mit ähnlichem Quadratmeterpreis, am unzureichenden Mietrecht und fehlenden Umzugsunterstützungsprogrammen<sup>7</sup>. Und selbst wenn diese Umstände gegeben sind, erschweren Immobilienunternehmen den Tausch, weil sie vor allem Interesse an Auszug und Neuvermietung am Markt haben (inklusive Anhebung der Miete).

# Vergesellschaftung als Basis einer (umwelt)gerechteren

## Wohnraumverteilung

Wie kann also Wohnraum (umwelt)gerecht verteilt werden? Ein wichtiger Schritt kann sein, Wohnraum nicht weiter wie eine Ware oder ein Spekulationsobjekt zu behandeln, sondern auf demokratische Weise bedürfnisgerecht und sparsam zu verteilen.<sup>8</sup> Immobiliengesellschaften, die selber im Wettbewerb stehen, haben weder Interesse noch Anreize eine bedürfnisgerechte Verteilung zu verwirklichen. Daher ist die Vergesellschaftung von Wohnraum eine vielversprechende Strategie. Das heißt: Immobilien aus den Händen von privaten Unternehmen in kommunale Wohnungsunternehmen<sup>9</sup>, Genossenschaften<sup>10</sup> oder – wie von *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen (DWE)* vorgeschlagen – in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu übertragen<sup>11</sup>. Bei dieser Vergesellschaftung geht es nicht um Wohnungen in privatem und/oder selbst bewohntem Einzelbesitz, sondern um große Immobilienunternehmen, die vor allem in den großen Städten einen hohen Anteil der Mietwohnungen besitzen.<sup>12</sup>

Eine Vergesellschaftung von Wohnraum eröffnet viele Möglichkeiten, günstigen Wohnraum zu schaffen, diesen bedürfnisorientiert umzuverteilen und damit die durchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf zu verringern<sup>13 14</sup>:



- Statt den Neu- und Umbau am Profit zu orientieren, würde er sich an den Bedürfnissen der Bewohner\*innen orientieren. Hierzu gehört auch die Möglichkeit gemeinschaftlichen Wohnraum zu schaffen.
- Bei ausreichender Menge an Wohnungen können Mieter\*innen bei Bedarf in eine kleinere/größere Wohnung mit gleichem/ähnlichem Quadratmeter-Preis wechseln, ohne ihre Nachbarschaft verlassen zu müssen.
- Demokratische Strukturen können als Austauschraum über (neue) Wohnraumbedürfnisse genutzt werden.<sup>15</sup>
- In vergesellschaftetem Wohnraum können Mieter\*innen Lösungen finden, um die Wohnfläche pro Person auf ein ausreichendes Maß zu begrenzen, aber eben auch solidarisch umzuverteilen, sodass niemand zu wenig hat. Möglich sind etwa gemeinschaftlich ausgehandelte Begrenzungen der Menge der Räume oder Quadratmeter pro Person bei Neueinzug. Auch die erste Umverteilung nach einer Vergesellschaftung kann z.B. über Miet-Rabatte für Personen mit geringem qm-Verbrauch sozial gerecht und ohne Zwang erfolgen.
- In vergesellschaftetem Wohnraum können Umbaumaßnahmen durchgesetzt werden, die eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen. Hierzu gehören sowohl die Schaffung von gemeinschaftlichem Wohnraum (Küchen, Waschräume, Werkstätten,...) als auch die Bereitstellung von individuell genutzten Zimmern, Wohnungen und privaten Rückzugsräumen verschiedener Größen.

Potenzialanalysen für den Beitrag zum Klimaschutz einer (umwelt)gerechten – das heißt den Bedürfnissen angepassten – Verteilung von Wohnraum durch Vergesellschaftung liegen noch nicht vor. Hierfür müssten Annahmen über die Geschwindigkeit und das Ausmaß der Vergesellschaftung sowie über die Entwicklung der Wohnraumverteilung in vergesellschafteten Organisationen getroffen werden.

Es gibt allerdings Berechnungen, die zeigen, wie wirksam eine Umkehr des Trends von mehr Wohnraum pro Person wäre. So kommt das Öko-Institut zu dem Ergebnis<sup>16</sup>, dass bei einer durchschnittlichen Verringerung des Wohnraums um 3% pro Jahr bei Zielgruppen mit überdurchschnittlichem Wohnraumverbrauch<sup>17</sup> im Jahr 2030 etwa 60GWh (Endenergie) oder 14 Mio. t CO<sub>2</sub> eingespart werden könnten. Dies entspricht etwa 6% der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bedarfsfelds Wohnen<sup>18</sup>. Hinzu kommen die Einsparungen, die sich durch eine beschleunigte, auf ökologische Wirksamkeit ausgelegte energetische Sanierung (siehe Box) und weniger Neubau erreichen lassen.

### Energetische Sanierung von Wohnraum

Die energetische Sanierung von Wohnraum ist eine Schlüsselmaßnahme zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors. Sie lohnt sich – theoretisch – in den meisten Fällen finanziell für die Bewohner\*innen, vor allem bei steigenden Energiepreisen. Leider kommen in der Praxis die Einsparungen häufig nicht bei den Bewohner\*innen an, ihre Warmmiete kann sogar nach der energetischen Modernisierung steigen<sup>19</sup>. Die derzeitige gesetzliche Regelung sieht die Umlage der energetischen Sanierungskosten auf die Miete vor. Staatliche Fördermittel müssen davon abgezogen werden. In der Praxis werden Mehrkosten, die durch die energetischen Verbesserungen entstehen, und die Kosten für die reine Instandhaltung der Wohnungen (die über die Kaltmiete abgedeckt sind und deshalb nicht noch einmal umgelegt werden dürfen) allerdings häufig nicht sauber getrennt<sup>20</sup>. Außerdem nehmen weniger als 10% der Vermietenden Fördermittel in Anspruch<sup>21</sup> und verzichten damit auf eine Möglichkeit, die Kosten für die Mietenden zu senken. So kommt es teils zu massiven Mieterhöhungen (auch über die Tilgung der Investition hinaus). Außerdem werden falsche Anreize gesetzt – statt mög-

lichst Energie einsparend zu sanieren, lohnt es sich, möglichst teuer zu sanieren. Eine Abschaffung oder zumindest eine Reform der Modernisierungsumlage ist daher dringend erforderlich. Es liegen bereits konkrete Vorschläge dazu vor<sup>22</sup>. Darüber hinaus ist eine schnelle Einführung von gesetzlichen Sanierungspflichten notwendig, wie sie aktuell bereits auf europäischer Ebene diskutiert werden (sogenannte Mindesteffizienzstandards, mit denen Fristen vorgegeben werden, bis wann welche Gebäude welchen energetischen Zustand erreicht haben müssen, angefangen bei den ineffizientesten Gebäuden). Weiterhin sollte auf öffentliches oder kollektives Eigentum gesetzt werden, da hier die direkten Steuerungsmöglichkeiten viel größer sind.<sup>23</sup> Viele Genossenschaften und städtische Wohnbaugenossenschaften machen dies schon vor. Hier werden die Kosten durch Gewinne getragen und nur teilweise auf die Mieter\*innen umgelegt.<sup>24</sup> Schließlich liegt der Fokus auf besonders wirksamen Maßnahmen und es werden ökologische Materialien genutzt.<sup>25</sup> Die Vergesellschaftung von Wohnraum ist eine Möglichkeit, öffentliches Eigentum zu erlangen und ebensolche Maßnahmen umzusetzen.

# (Umwelt)Gerechte Wohnraumverteilung für eine sozial-ökologische Transformation

Neben den direkten ökologischen Effekten ist eine Vergesellschaftung von Wohnraum auch aus anderen Gründen ein wichtiger Baustein einer sozial-ökologischen Transformation:

- Aus Angst vor steigenden Preisen und den Umständen eines Umzugs orientieren sich viele Menschen beim Kauf einer Immobilie an dem Zeitraum, in dem die Familie am größten ist. Diese Ängste könnten den Menschen durch einen anderen Umgang mit Wohnraum genommen werden, sodass sie zunächst in kleineren Immobilien wohnen und bei Veränderungen der Familiengröße umziehen.
- Vergesellschafteter Wohnraum erlaubt ein anderes Miteinander. Dies entsteht z.B. durch gemeinschaftlichen Wohnraum, aber auch dadurch, dass anstelle der oftmals antagonistischen Beziehung zwischen Mieter\*in und Vermieter\*in ein Miteinander von Menschen tritt, die in demokratischen Strukturen gleichzeitig Mieter\*innen wie auch Vermieter\*innen sind.
- Eine Demokratisierung der (Ver)Mietung von Wohnraum kann Menschen die Möglichkeit geben, sich für Klimaschutz und eine Energiewende von unten einzusetzen, anstatt den tatsächlichen oder ausbleibenden Sanierungsplänen der Vermieter\*innen ausgeliefert zu sein.



## Wo es schon anders läuft

Vergesellschafteter Wohnraum ist keine neue Idee. Im Gegenteil, die Privatisierung des Gebäudesektors ist ein Prozess neoliberaler Politik, der Ende der 1970er Jahre an Geschwindigkeit zugenommen hat. Trotzdem gibt es noch viele Beispiele für eine andere Art der Wohnraumversorgung:

- In einigen europäischen Ländern wie Österreich, Dänemark oder Schweden gibt es noch einen großen Anteil von Wohnraum, der durch kommunale oder anderweitig nicht-profitorientierte Wohnungsbaugesellschaften verwaltet wird.
- Die Stadt Wien ist seit den 1920er Jahren durch einen umfangreichen Gemeindebau – das sind Wohnblöcke des kommunalen sozialen Wohnungsbaus – geprägt. Auch heute leben noch 31 % der Wiener\*innen im Gemeindebau. Die Mieten sind günstiger als in vergleichbaren Städten.<sup>26</sup>
- Die Genossenschaften *Mehr als Wohnen*, *Kalkbreite* und viele weitere Schweizer Genossenschaften haben als Regel, dass bei Neuvermietung die Anzahl der Zimmer die Anzahl der Bewohner\*innen nur um 1 überschreiten darf. Bei einer Unterbelegung nach Auszug muss ein Unterbelegungsbeitrag bezahlt werden.<sup>27</sup>
- In der Schweiz wird auch schon vorgemacht, wie vergesellschafteter Wohnraum effizient genutzt werden kann. Vorzeigebispiel ist hierfür das sogenannte Clusterwohnen, durch das auch Einzelpersonen dank ausreichender Gemeinschaftsflächen auf relativ geringem Wohnraum gut leben können.<sup>28</sup>
- Die *Solidarische Wohnungsgenossenschaft Leipzig* kauft zusammen mit Hausprojekten Immobilien und setzt Nutzungsverträge auf, die eine Mindest-Bewohner\*innen-Zahl pro Haus fest schreibt.
- Das *Mietshäuser Syndikat* unterstützt Hausgemeinschaften beim Kauf ihrer Immobilie und stellt sicher, dass die Häuser langfristig dem Markt entzogen sind.<sup>29</sup>

## Wie kommen wir dahin?

Für die Vergesellschaftung von Wohnraum braucht es vor allen Dingen eine Verschiebung der Machtverhältnisse durch Protest, Öffentlichkeitsarbeit und Einfluss auf politische Entscheidungsträger\*innen. Wenn Vergesellschaftung mit einer ökologischen Perspektive wie einer Wärmewende zusammen gedacht wird, können hierfür starke Allianzen entstehen. Zum Beispiel zwischen *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen (DWE)*, Mieter\*innen-Organisationen, Sozialverbänden, Umweltverbänden und Klimagerechtigkeitsaktivist\*innen. Dafür ist es notwendig, noch stärker zu betonen, dass ein profitorientierter Immobilienmarkt nicht nur sozialen, sondern auch ökologischen Zielen entgegensteht.

Die Situation in Berlin könnte hierfür eine Grundlage bilden. Hier hat *DWE* mit dem gewonnenen Referendum zur Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne schon einen großen Schritt getan. Dabei konnte sich die Initiative auf Artikel 15 des Grundgesetzes berufen, der zwar noch nie angewandt wurde, aber eine juristische Grundlage für Vergesellschaftungen bildet.<sup>30</sup>

Wie groß die politischen Widerstände sind, zeigt sich aber daran, dass die Vergesellschaftung in Berlin trotzdem noch lange nicht beschlossene Sache ist. Dies ist nicht erstaunlich, denn weder die Wohnungsunternehmen noch die Finanz- und Bauwirtschaft haben Interesse daran und nutzen ihren Einfluss auf Politiker\*innen. Das Beispiel *DWE* hat zusätzlich gezeigt, dass es wichtig ist, auf Widerstand und Bedenken von anderen Seiten, z.B. vieler Berliner Genossenschaften, vorbereitet zu sein, um angemessen reagieren zu können. Diese hatten sich größtenteils gegen die Vergesellschaftung ausgesprochen, obwohl sie davon explizit ausgenommen werden sollen.

Daneben gibt es auch kulturelle Barrieren. So muss die Erzählung von Eigentum als Quelle für persönliche Absicherung und Sicherheit im Leben (z.B. im Alter) durch eine neue Erzählung abgelöst werden: Sicherheit durch Vergesellschaftung!

Und auch die Vorstellung, mit dem entsprechenden Einkommen automatisch Anspruch auf übermäßig großen Wohnraum zu haben, muss hinterfragt und zur Diskussion gestellt werden.

Hierfür braucht es vor allem Alternativen, die eine sozial und umweltgerechte Verteilung von Wohnraum ausprobieren und vorleben, ihre Erfahrungen festhalten und teilen (siehe Kapitel "Wo es schon anders läuft"). Genossenschaftsmitglieder können dabei eine besondere Rolle spielen, denn sie können ihre Genossenschaft zu ökologischem und sozialem Handeln verpflichten.

Schließlich bleibt die Frage, ob es einen gesetzlichen Rahmen braucht, der eine gerechte Verteilung von (vergesellschaftetem) Wohnraum anstößt. Die genannten Beispiele aus der Praxis zeigen, dass viele Genossenschaften auch ohne solche Vorgaben Regelungen einführen, aber natürlich gibt es auch Gegenbeispiele. Um diese zu einer Veränderung ihrer Praxis zu bewegen, kommen verschiedene Maßnahmen in Betracht:

- Vorgaben zur Verringerung der Bodenversiegelung und Begrenzung der Ausschreibung von neuen Bauflächen, u.a. mit dem Ziel, die Gesamtmenge an Wohnraum zu begrenzen<sup>31</sup>
- Besteuerung von übermäßig großem Wohnraum z.B. durch eine progressive Wohnflächensteuer<sup>32</sup> – wobei sichergestellt werden muss, dass alternativer, erschwinglicher Wohnraum in der Nachbarschaft vorhanden ist
- Einrichtung von kommunalen Aktionsstellen, die z.B. Umzugsberatung und -unterstützung sowie Wohnbörsen anbieten<sup>33</sup>
- Förderung baulicher Maßnahmen, die das Leben auf kleiner Wohnfläche erlauben (z.B. Teilung von Wohnraum, flexible Grundrisse)

# Mythen & Missverständnisse



Als Argument gegen eine (umwelt)gerechte Verteilung von Wohnraum und die verstärkte gemeinschaftliche Nutzung wird gern angeführt, dass die Mehrheit der Bevölkerung dies nicht wolle. Laut bisheriger Umfragen ist das Bild aber deutlich komplexer.



Zwar herrscht besonders bei Menschen, die in ihrem Haus oder ihrer Wohnung leben, eine starke emotionale Bindung an den eigenen Wohnraum vor. Jedoch können sich vor allem ältere Menschen den Umzug in gemeinschaftliche Wohnmodelle gut vorstellen.<sup>34</sup> Schließlich gibt es Hinweise, dass die Bereitschaft, im Alter in kleineren Wohnraum zu ziehen, bei den jüngeren Generationen wächst.<sup>35</sup>



Neben Argumenten gegen eine Umverteilung von Wohnraum gibt es viele Argumente gegen eine Vergesellschaftung von Wohnraum, die in einer Broschüre der *Rosa Luxemburg Stiftung* diskutiert werden<sup>36</sup>. Zentral ist dabei immer wieder der Einwand, die Kommunen könnten sich die Enteignung nicht leisten. Hierzu ist zu sagen, dass die Kosten für Entschädigungen nicht aus dem Haushalt bezahlt werden sollen, sondern durch Kredite, die durch die Mieten getilgt werden. Knackpunkt ist dabei die Höhe der Entschädigung, für die verschiedene Vorschläge im Raum stehen und die zu verschiedenen Miethöhen führt. Hierbei hat die Kommune großen politischen Spielraum. Das Grundgesetz legt nur fest, dass die Höhe der Entschädigung „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten“ bestimmt werden soll. *DWE* hat dazu zahlreiche Informationen zusammengestellt.<sup>37</sup>

# Ergänzungen & Verweise

1 Beinhaltet direkte und indirekte Emissionen des Jahres 2018, UBA (12.09.2022) Kohlendioxid-Emissionen im Bedarfsfeld „Wohnen“

2 Statt von „Bedürfnis“ wird im Bereich Wohnen auch oft von „Bedarf“ gesprochen, was ein Mindestmaß darstellt, während „Bedürfnis“ individuell unterschiedlich und z.B. auch durch Werbung erzeugt werden kann. Wir nutzen in diesem Factsheet trotzdem den Begriff „Bedürfnis“, da es a) auch gerechtfertigte Bedürfnisse gibt und b) wir damit darauf hinweisen wollen, dass es für eine sozial gerechte Wohnraumverteilung einen solidarischen, offenen Austausch darüber braucht, welche Bedürfnisse das sind.

3 Insgesamt ist in Deutschland der Wohnflächenverbrauch pro Person seit 1995 um 10qm gestiegen (eigene Berechnung nach Daten des statistischen Bundesamtes).

4 Siehe z.B. Christoph Butterwegge (20.04.2021) Wohnungleichheit in Deutschland und zum Anstieg der Überbelegungsquote seit 2014: Eurostat (14.09.2022) Überbelegungsquote nach Altersgruppe - EU-SILC Erhebung

5 Diese Annahme beruht auf der Filtering-Theorie, deren empirische Validität bisher noch nie belegt wurde, siehe suburban (28.11.2018) Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik

6 Hierbei ist zu sagen, dass sich Immobilienkonzerne und Finanzakteure im Wettbewerb befinden und nur bedingt anders handeln können, ohne verdrängt oder z.B. von Aktionären verklagt zu werden.

7 Die mäßige Bilanz der Wohnungstauschbörse in Berlin wird im folgenden Artikel belichtet: Süddeutsche Zeitung (17.01.2020) Verkehrte Verhältnisse

8 Dies gilt vor allem für Städte, in denen Mietwohnen vorherrscht. Aber auch auf dem Land hat die Spekulation mit Wohnraum Folgen. Dort besitzen die meisten Senior\*innen Wohneigentum und suchen nicht nach kleineren

Mietwohnungen, sondern nach erschwinglichen kleineren Eigentumswohnungen bzw. Gemeinschaftswohnprojekten. Auch hier führen steigende Immobilienpreise zu einem mangelnden Angebot.

9 Dies geschieht in verschiedenen Kommunen in Deutschland durch den Ankauf von Wohnraum.

10 Natürlich gibt es auch viele Genossenschaften, die sich ähnlich wie privatwirtschaftliche Akteure verhalten, aber die Rechtsform der Genossenschaft bietet zumindest die Chance einer anderen Wohnraumbewirtschaftung. Hierfür braucht es den Druck der Genossenschaftsmitglieder und eine entsprechende politische Rahmensetzung.

11 Im Gegensatz zu anderen Lösungen wären die vergesellschafteten Wohnungen damit dem Gemeinwohl im Allgemeinen verpflichtet, während bspw. Genossenschaften stärker den Belangen ihrer Mitglieder verpflichtet sind.

12 2019 besaßen die 25 größten Wohnungseigentümer\*innen zusammen fast 2 Mio. Wohnungen. Siehe Matti Schenk (20.03.2019) Die größten Wohnungseigentümer Deutschlands

13 Natürlich müssten die Mitglieder der Genossenschaften und der Anstalt öffentlichen Rechts sich auch für solche Maßnahmen entscheiden. Umfragen zeigen aber, dass Menschen durchaus bereit sind, auf Wohnraum zu verzichten (siehe Mythen & Missverständnisse).

14 Eine zentrale Frage wird dabei sein, welche Menge an Wohnraum wir im Durchschnitt, aber auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen angemessen finden. Die Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau können einen Eindruck vermitteln: Sie variieren zwischen den Ländern und Städten, liegen aber etwa bei 40-50qm/Person bei Singlewohnungen und bis zu etwa 20qm/Person in 5-Personen-Haushalten.

15 Im Rahmen des von DWE angestrebten Modells bieten sich hierfür die Siedlungsrate an.

16 Umweltbundesamt (09.2019) Flächensparend Wohnen, Tabelle 14

17 Die Wohnfläche pro Person würde dadurch im Jahr 2030 zwischen 52-57qm liegen statt bei 84-92qm in der Referenzentwicklung.

18 Das Bedarfsfeld Wohnen beinhaltet direkte und indirekte Emissionen des Jahres 2018, Umweltbundesamt (12.09.2022) Kohlendioxid-Emissionen im Bedarfsfeld „Wohnen“

19 Ecornet Berlin (Dezember 2021) Empfehlungen für eine sozialverträgliche Wärmewende in Berlin

20 Der Vorschlag des „funktionalen Kostensplittings“ erläutert die aktuellen fehlerhaften Berechnungen und steuert dieser Praxis entgegen: fKs Hintergrund

21 Siehe Frondel et al. (28.4.2022) Report: So wird geheizt – Ergebnisse des Wärme- und Wohnen-Panels 2021

22 ifeu (2019) Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen

23 Die massiven Unterschiede in den entstandenen und auf die Mieter\*innen umgelegten Kosten für energetische Sanierung innerhalb einer Siedlung in teils privater, teils kommunaler Eigentümerschaft zeigt dieser Artikel: Birgit Leiß (27.9.2017) Die Wut ist groß

24 Sabine Drewes, Heinrich Böll Stiftung (01.04.2019) Sozialverträglich und klimafreundlich modernisieren, Abschnitt „Best practice sozial: Verzicht auf die volle Modernisierungsumlage“

25 Gelungene Beispiele von energetischer Sanierung durch Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften finden sich in Heinrich Böll Stiftung (2019) Klimasozial sanieren

26 Wikipedia Stadt Wien – Wiener Wohnen

27 Statuten der Baugenossenschaft mehr als wohnen, Art. 4

28 Siehe z.B. Clusterwohnungen

29 Mietshäuser Syndikat

30 Zur juristischen Einschätzung siehe Franziska Drohsel et al., *Rosa Luxemburg Stiftung* (02.02.2022) Was kann Artikel 15 Grundgesetz?, Artikel 15 im Wortlaut: „Grund und Boden... können zum Zweck der Vergesellschaftung ... in Gemeineigentum überführt werden“.

31 Es gibt hierzu auch verschiedene Vorschläge für ökonomische Instrumente, die darauf hinauslaufen, „den Bodenerwerb in Neuerschließungsgebieten zu verteuern und den Erwerb von Bestandsimmobilien durch geringere oder keine Besteuerung zu begünstigen und damit die Innenentwicklung zu fördern.“  
Siehe Juliane Jörissen und Reinhard Coenen (03.08.2021) Sparsame und schonende Flächennutzung, Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs.

32 Dabei geht es um die Erhebung einer Steuer auf den verfügbaren Wohnraum. Siehe *Umweltbundesamt* (April 2016) Konzept zur absoluten Verminderung des Energiebedarfs

33 *Umweltbundesamt* (September 2019) Flächensparend Wohnen

34 Siehe Georg Sunderer et al. (10.04.2018) Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung und Lena-Katharina Peter et al. (Juli 2021) Wohnsituation & Wohnqualität – Ergebnisse einer Online-Umfrage

35 Pantera (2020) Pantera-Studie Neues Wohnen 2020 – Silver Society –

36 Nelli Tügel und Jan Ole Arps, *Rosa Luxemburg Stiftung* (Juli 2022)

«Enteignung schafft keine einzige Wohnung» Mythen und Fakten zur Vergesellschaftung von Wohnraum, weitere Informationen: DWE Vergesellschaftung ist ein guter Deal und Warum enteignen?

37 DWE Was Vergesellschaftung Kostet – Zahlen und Mythen

*Letzter Zugriff auf alle Links: am 28. September 2022*

## Über das Projekt

Dieses Dossier ist im Rahmen unseres Projektes

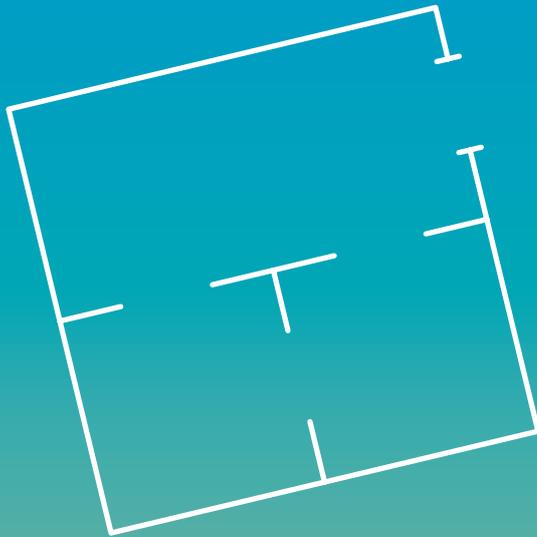
→ Bausteine für Klimagerechtigkeit –  
Solidarisch. Transformativ. Machbar.  
entstanden.

Mit dem Projekt entwickeln wir klimapolitisch wirksame Maßnahmen für den sozial-ökologischen Umbau in den nächsten 5-10 Jahren. Die Maßnahmen zielen auf strukturelle Veränderungen unseres wachstumbasierten, profitorientierten und globalisierten Wirtschaftssystems. Sie fokussieren auf gesellschaftliche statt technische Innovationen, für die Maßnahmen gibt es eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz und damit eine realistische Umsetzungsperspektive. Im Sinne einer revolutionären Realpolitik sind dies erste Schritte, auf die weitere folgen müssen, um eine gute Zukunft für Alle zu ermöglichen. Wie diese Zukunft aussehen könnte, haben wir bereits formuliert:

→ Utopie für das Jahr 2048

## Danksagung

Wir bedanken uns für kollegiale Beratung, Unterstützung und Feedback bei Peter Pichler und Rosalie (Deutsche Wohnen und Co enteignen), Anastasia Blinzov (Rosa-Luxemburg-Stiftung), Lars Arvid Brischke (Institut für Energie- und Umweltforschung), Irmela Colaço (BUND), Corinna Fischer (Öko-Institut) und Maximilian Hellriegel (Sowo Leipzig eG).



## Impressum

**Herausgegeben vom**  
Konzeptwerk Neue Ökonomie  
Klingenstr. 22, 04229 Leipzig

[www.konzeptwerk-neue-oekonomie.org](http://www.konzeptwerk-neue-oekonomie.org)

Oktober 2022

**Autor\*innen**  
Kai Kuhnhenh (Konzeptwerk Neue Ökonomie)  
Dr. Lisa Vollmer (Bauhaus-Universität Weimar)

**Lektorat**  
Eva Mahnke

**Mitarbeit und Unterstützung**  
Carolina Achilles, Ruth Krohn,  
Matthias Schmelzer, Lasse Thiele, Nina Treu

**Gestaltung**  
Diana Neumerkel + Studio Oase

**Illustration**  
Henriette Baur, [123comics.net](http://123comics.net)

Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 Lizenz (BY-NC-ND). Weitere Informationen: [creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0)



**konzeptwerk**  
neue ökonomie

Wir arbeiten kritisch, konstruktiv & konsequent  
für ein gutes Leben für Alle.

Euch gefällt, was wir machen?  
Dann fördert unsere Arbeit:  
[www.knoe.org/foerdern](http://www.knoe.org/foerdern)

Dieses Dossier wird unterstützt durch:



/// **DEUTSCHE  
WOHNEN & CO  
ENTEIGNEN**

