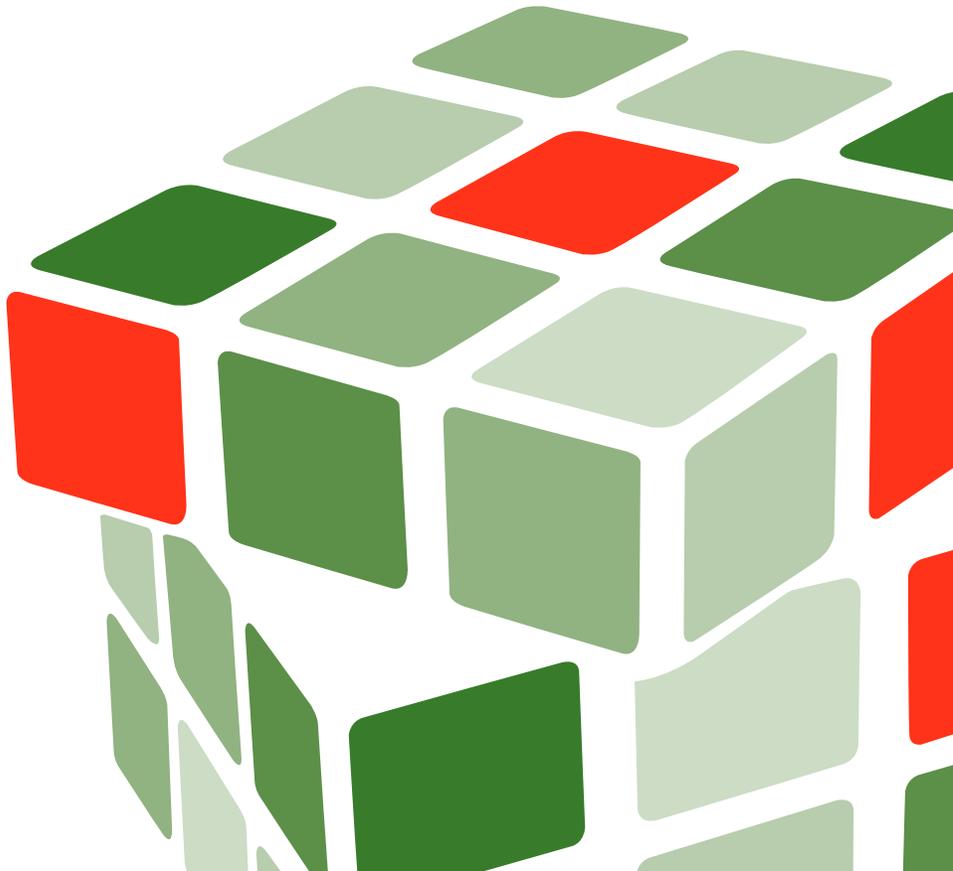


NACHHALTIGKEIT

SANIERUNG OHNE VERDRÄNGUNG

**ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG ZWISCHEN
KLIMAKRISE UND RECHT AUF WOHNEN**

GRETA PALLAVER



INHALT

Einleitung	3
1 Was ist eine energetische Sanierung?	5
2 Warum wir einen sanierten Gebäudebestand brauchen	7
3 Problemfelder in der Umsetzung der Gebäudesanierung	10
Mietrechtliche Grundlage: Paragraf 559 BGB	10
Mieterhöhungen	10
Messungen und Kontrolle	11
Qualifizierte Fachkräfte und Beratung	13
Förderungen	13
4 Negative Folgen energetischer Sanierungen	14
Ökologische Gentrifizierung	14
Sanierung und Energiearmut	15
Wo die Ursachen wirklich liegen: der wohnungspolitische Kontext	16
5 Praxisbeispiele	18
Sanierungsmissbrauch	18
Sozial gerechte Sanierungen sind möglich	19
Gemeinsamkeiten	21
6 Lösungsansätze	23
Systemimmanente Verbesserungen	23
Soziale und ökologische Transformation	26
Literatur	28

Das Thema Gebäudesanierung befindet sich an der Schnittstelle zwischen energiepolitischen und wohnungspolitischen Fragen, zwischen Klimaschutz und Recht auf Wohnen. Der Gebäudebereich ist in Deutschland für ein Drittel der energiebedingten CO₂-Emissionen sowie für rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs¹ (vor allem Raumwärme und Warmwasserbereitung) verantwortlich (DUH 2014). Daher ist der Gebäudebereich eine zentrale Stellschraube für die Reduktion der Treibhausgasemissionen. Zugleich handelt es sich bei zwei Dritteln des Gebäudebestands um private Wohnhäuser. Aus diesem Grund kommt den Wohngebäuden eine besondere Rolle bei der Energieeinsparung zu.

Um der Klimakrise entgegenzuwirken, müssen die Wohngebäude energetisch saniert und muss die Wärmebereitstellung auf erneuerbare Technologien umgerüstet werden. Sehr viele Akteure sind an dieser Aufgabe beteiligt: Mieter*innen, Vermieter*innen und Eigentümer*innen ebenso wie Fachleute aus Architektur, Stadtplanung, Bautechnik, Immobilienbranche und Handwerk sowie Energieexpert*innen, Klimaschützer*innen, Wissenschaftler*innen und Umweltverbände. Sie identifizieren unterschiedliche Herausforderungen, was die Umsetzung der Gebäudesanierung betrifft.

Klimaschützer*innen bemängeln, dass die Sanierungsraten stagnieren und die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Standards und Energieeffizienz der Gebäude nicht ambitioniert genug seien. Wohnungsverbände kritisieren hingegen, dass es bereits zu viele ordnungsrechtliche Vorgaben gäbe. Gebäudeeigen-

tümer*innen führen Wirtschaftlichkeit, komplizierte Bürokratie bei Anträgen und die Komplexität der Baunormen als Probleme an. Wissenschaftler*innen forschen zu Themen wie Kostenverteilung oder sozialen Folgen von Sanierung. Eigenheimbesitzer*innen stehen vor Herausforderungen wie finanzielle Ressourcen, bautechnische Barrieren oder angemessene Beratung. Bei Mieter*innen löst das Thema oft Angst und Ablehnung aus, weil die energetische Sanierung von Gebäuden für sie in vielen Fällen weder sozial verträglich noch sozial gerecht erfolgt. Auch durch den medialen Diskurs zum «Dämmwahn» hat das Thema Sanierung einen schlechten Ruf bekommen. Das alles führt dazu, dass Klimaschutz und der Schutz der Mieter*innen als Gegensätze dargestellt werden.

So klagten beispielsweise Wohnungsunternehmen bei der Ankündigung eines Mietendeckels, mit dem der Berliner Senat die Mieten fünf Jahre lang einfrieren will, durch die fehlenden Einnahmen würde der Klimaschutz leiden, weil nicht mehr in Sanierungsarbeiten investiert würde. Es wurde von einem Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und dem Kampf gegen den Mietenwahnsinn gesprochen, als wären einerseits Investitionen für den Klimaschutz nur durch immer höhere Mieten finanzierbar und als würden andererseits alle Arten von Modernisierungen, selbst zweifelhafte Luxussanierungen, einen wesentlichen Beitrag zum

¹ Beim Energieverbrauch wird zwischen Primär- und Sekundärenergie oder Endenergie unterschieden. Primärenergie ist jene Energie, die in den Energiequellen selbst vorkommt. Die Endenergie ist jene Energie, die aus Primärenergieträgern (z. B. Braunkohle, Wind) umgewandelt wird und von den Verbraucher*innen genutzt werden kann, als Strom oder Heizwärme (Bundesregierung 2019).

Klimaschutz leisten (Bünger/Schönwall 2019).

Ähnlich twitterte ein CDU-Abgeordneter und Parlamentarischer Staatssekretär des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) anlässlich der Demonstrationen gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung, die am 6. April 2019 zeitgleich in mehreren Städten Deutschlands und Europas stattfanden: «Mehr Klimaschutz und CO₂-Reduktion heißt höhere Sanierungsrate und mehr Investitionen in Immobilien. Andererseits braucht Deutschland günstigeres Wohnen und ist gegen Mietsteigerung. Für welche Demo entscheidest Du Dich?» (Bareiß 2019).

Doch wir müssen uns überhaupt nicht für die eine oder andere Seite entscheiden. Der Klimaschutz trägt nicht die «Schuld» an den hohen Wohnungskosten oder der Verdrängung der Menschen aus ihren

Wohnungen. Wohnen muss ein Recht sein, aber Wohnen sollte auch gesund, altersgerecht, barrierefrei, komfortabel und energieeffizient sein – und zwar für alle. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung müssen Umweltschutz und soziale Gerechtigkeit zusammen betrachtet und zum Ausgangspunkt von politischen Entscheidungen und Handlungen genommen werden.

In Deutschland lebt über die Hälfte der Menschen zur Miete, in den Städten ist der Anteil noch höher. Bei Mietwohnungen betrifft das Thema Sanierung direkt das Recht auf Wohnen und die Existenz der Menschen. Aus diesem Grund konzentriert sich dieser Beitrag auf die energetische Sanierung in Mietshäusern. Nichtwohngebäude, die ebenso einen erheblichen Anteil am gebäudebezogenen Endenergieverbrauch haben, werden im Folgenden nicht behandelt.

1 WAS IST EINE ENERGETISCHE SANIERUNG?

Energetische Sanierungen gehören gesetzlich zu Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude. Diese sind nicht auf energetische Maßnahmen begrenzt, sondern bezeichnen laut Paragraph 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) «bauliche Veränderungen, 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt, 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, 5. durch welche die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, 6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach Paragraph 555a sind oder 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.»

Zu den energetischen Modernisierungen gehören zu einer Maßnahme zur Verbesserung der Gebäudehülle und somit der Energieeffizienz wie Dämmung von Dach, Außenwand, Keller, oberste Geschossdecke und Fußboden sowie der Austausch von Fenstern. Zum anderen geht es um die Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf erneuerbare Technologien und Energieträger. Gesetzliche Grundlage hierfür bildet die Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese regelt die Anforderungen des Gebäudebereichs und legt die energetischen Mindestanforderungen für Sanierungsarbeiten im Bestand fest (siehe Infokasten).

Die EnEV trat 2002 in Kraft und wurde seitdem viermal novelliert, zuletzt 2013. Nun soll sie überarbeitet und mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) harmonisiert und in ein neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt werden, welches verschiedene energiepolitische Geset-

KLIMASCHUTZANFORDERUNGEN UND BAUKOSTEN

Vonseiten der Bau- und Immobilienbranche wird behauptet, dass Anforderungen an Gebäude, die von der EnEV vorgeschrieben werden, das Bauen verteuern (vgl. Oberhuber 2016). Das ist jedoch so nicht korrekt, andere große Kostentreiber spielen dabei eine Rolle (Oschatz u. a. 2018): die steigenden Grundstückspreise und die Spekulation mit Boden. Dazu kommen weitere

Faktoren wie höhere Lohnkosten, unter anderem durch den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestlohn sowie Anforderungen an Barrierefreiheit und Qualität im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Holm/Sprenghard 2015). Hier wird die Verantwortung für das Fehlen von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auf andere Bereiche, in diesem Fall den Klimaschutz, verschoben.

ze im Gebäudebereich vereinheitlichen soll. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Analyse wird ein Entwurf noch diskutiert. Kritik gibt es von vielen Seiten wie etwa von der Gebäude-Allianz, einem Zusammenschluss von Verbänden aus Um-

welt-, Mieter- und Verbraucherschutz, sowie aus der Baubranche, welche unter anderem moniert, dass die Anforderungen für den Klimaschutz bei Neubauten nicht erhöht werden (Gebäude-Allianz 2019).

2 WARUM WIR EINEN SANIERTEN GEBÄUDEBESTAND BRAUCHEN

Werden direkte und indirekte Emissionen zusammengenommen, so trägt der Gebäudebereich mit etwa 30 Prozent erheblich zu den in Deutschland freigesetzten Treibhausgasemissionen bei. Das hängt mit dem hohem Energieverbrauch in Gebäuden zusammen: Ein Drittel der gesamten Endenergie – also der Energiemenge, die bei den Nutzer*innen ankommt – entfällt auf den Gebäudebereich. Der Großteil davon wird für Raumwärme genutzt, gefolgt von der Aufbereitung von Warmwasser (dena 2018).

Zwölf von circa 19 Millionen Wohngebäuden in Deutschland wurden vor 1979 und damit vor der Einführung von Wärmeschutzanforderungen gebaut. Dementsprechend haben sie einen sehr hohen Energieverbrauch pro Quadratmeter im Vergleich zu Neubauten. Wegen des hohen Energiebedarfs sowie der großen Energieverluste stellt der Gebäudebereich einen zentralen Sektor für die Minderung der Treibhausgasemissionen dar. Im Klimaschutzplan der Bundesregierung, in dem für jeden Sektor Reduktionsziele festgelegt wurden, gilt als Ziel bis 2050 ein nahezu emissionsfreier Gebäudebestand. Dazu bedarf es einer Reduktion um 80 Prozent des Primärenergiebedarfs (BMU 2016). Primärenergie beschreibt die Energieart und -menge, die direkt aus genutzten natürlichen Energiequellen entnommen wird. Bei Gebäuden bezieht sich das auf die Energie, die für Warmwasser, Heizung und Lüftungssysteme benötigt wird.

Neben der im Klimaschutzplan festgelegten Ziele hat Deutschland europarechtlich verbindliche Klimaschutzverpflichtungen bis zu den Jahren 2020 und 2030:

Die Treibhausgasemissionen aus den Sektoren, die nicht vom EU-Emissionshandel erfasst sind – dazu gehört auch der Gebäudebereich –, müssen bis 2020 um 14 Prozent und bis 2030 um 38 Prozent unter das Niveau von 2005 sinken. Werden diese Ziele nicht erreicht, muss Deutschland überschüssige Emissionsrechte von anderen EU-Staaten dazukaufen. Die Ziele für 2020 werden mit großer Wahrscheinlichkeit verfehlt werden (Deutsch u. a. 2018). Sollte außerdem eine CO₂-Steuer eingeführt werden, wie es zurzeit debattiert wird, werden auch für den Gebäudebereich hohe Abgaben anfallen.

Laut Bundesregierung sind die zwei Säulen der Energiewende die Energieeinsparung und -effizienz sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien. Als weiterer Aspekt wird von umweltpolitischen Verbänden und Aktiven auch die Suffizienz – der Verbrauch weniger Ressourcen und Energien – genannt, was an dieser Stelle aber nicht weiter ausgeführt wird. Alle diese Teilaspekte der Energiewende hängen direkt mit dem Gebäudebereich zusammen. Denn nicht nur der Energieverbrauch kann in Gebäuden verringert und die Effizienz gesteigert werden, sondern auch die Substitution fossiler durch regenerative Energieträger ausgeweitet werden. Neben erneuerbarem Strom ist für den Gebäudereich die Umstellung auf erneuerbare Wärme ausschlaggebend. Der Anteil der erneuerbaren Wärme ist noch sehr gering, er lag im Jahr 2016 lediglich bei 13,1 Prozent (dena 2018).

Zur Erreichung der Zielwerte bis 2050 wäre je nach Berechnung eine Sanierungsrate von zwei bis drei Prozent not-

wendig (BMW i 2015; Purper u. a. 2015). Aktuell stagniert diese bei circa einem Prozent. Durch Sanierungsraten allein lässt sich jedoch keine Aussage zur qualitativen Bewertung der Sanierungsmaßnahmen und der tatsächlichen Einspareffekte treffen.

Die Energiewende und vor allem die Wärmewende sind folglich stark von qualitativen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden abhängig.

Zur Versorgung von Gebäuden mit Warmwasser und Raumwärme werden größtenteils nicht erneuerbare Energieträger genutzt: Im Wohnungsbestand wird zu knapp 50 Prozent mit Gas und zu 26 Prozent mit Öl geheizt (BDEW 2018). Eine Umstellung der Wärmeversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger ist daher ein zentraler Hebel für die Wärmewende. Neben der Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen sind dafür auch der Ausbau der Wärmespeicher sowie eine gute Dämmung bei nicht effizienten Gebäudehüllen notwendig. Während bei Neubauten von vornherein entsprechende Anlagen gebaut werden können, ist dies im Bestand mit baulichen Eingriffen verbunden.

Es gibt durchaus Alternativen zu fossilen Energien im Wärmebereich. Zu den unterschiedlichen Wärmetechnologien gehören etwa Solarthermie, Geothermie oder Biomasse. Ihr Einsatz hängt von Faktoren wie dem Standort und dem Zustand der Gebäude ab, da ihre Nutzung technische Umstellungen und Baumaßnahmen an Gebäuden voraussetzt. So benötigen Heizsysteme, die erneuerbare Wärme nutzen (z. B. Wärmepumpen), ein niedrigeres Temperaturniveau als beim Einsatz fossiler Brennstoffe. Eine Niedertemperaturheizung arbeitet

mit niedrigeren Vorlauftemperaturen – das bezeichnet die Temperatur des Heizwassers, das vom Kessel zu den Heizkörpern fließt. Während beim Einsatz von Gas und Heizöl die Vorlauftemperaturen 60 Grad Celsius betragen, benötigen Niedertemperaturheizungen nur zwischen 30 und 40 Grad Celsius. Somit ist das Beheizen insgesamt effizienter, weil weniger Energie verloren geht.

Die optimale Beheizung der Räume erfolgt durch Flächenheizung in Form von Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung. Die Wärme einer Flächenheizung wird als angenehmer empfunden und trägt zu einem höheren Wohnkomfort bei (energie-experten 2018). Obwohl Fußbodenheizung oft als Luxussanierung wahrgenommen wird, gehört sie zu den technischen Maßnahmen bei einer Umstellung von Heizungssystemen. Es können auch bei niederen Vorlauftemperaturen weiterhin konventionelle Heizkörper genutzt werden, jedoch dauert es dann länger, bis die angestrebte Raumtemperatur erreicht wird; oder sie wird nie erreicht, weil das Wasser in den Heizungsrohren beim Transport durch ein unsaniertes Haus auch an Temperatur verliert.

Um die Palette an verschiedenen, insbesondere auch dezentralen Wärmetechnologieoptionen für erneuerbare Wärme einsetzen zu können, ist eine effiziente Gebäudehülle notwendig (Agora Energiewende u. a. 2018). Beispielsweise ist sie für den effizienten Einsatz einer Wärmepumpe Voraussetzung. Mit erneuerbarem Strom betriebene Wärmepumpen entziehen ihrer Umgebung Wärme (aus Luft, Erdreich oder Grundwasser) und nutzen diese zum Heizen. In nicht sanierten Gebäuden mit Energieverlusten muss die Wärmepumpe mehr arbeiten,

um die notwendige Wärmemenge aufzubringen, damit die gewünschte Raumtemperatur erreicht wird, das heißt die Wärmepumpe muss mehr Energie aufwenden und arbeitet weniger effizient

(Henning/Palzer 2012). Es geht daher bei der Sanierung nicht bloß um «Dämmwahn» (siehe Infokasten) – die Wärmeenergie kann ohne Gebäudesanierungen nicht umgesetzt werden.

«DÄMMWAHN»

Immer wieder tauchen Schlagzeilen zu Deutschlands vermeintlichem Dämmwahn in Zeitungen und Fernsehbeiträgen auf. So titelte 2014 beispielsweise der *Spiegel* «Die Volksverdämmung» und kritisierte eine staatlich verordnete Dämmung, die nicht nur keine Heizkostenersparnis bringe, sondern auch schädlich sei und von der Dämmstofflobby gestützt werde (Becker u. a. 2014). Obwohl die Kritik teilweise berechtigt ist, darf nicht jede Sanierungsmaßnahme in denselben Topf geworfen bzw. als schädliche Dämmung verworfen werden. Außerdem ist eine Gebäudesanierung nicht gleich (nur) Dämmung, sondern umfasst viele verschiedene Maßnahmen, die sich je nach Gebäudeart unterscheiden, wie etwa die Modernisierung oder der Austausch der Heizungsanlage, um sie für erneuerbare Energie umzurüsten. Auch bei einer Dämmung muss differenziert werden. Dass die Wahl in vielen Fällen auf das erdölbasierte Polystyrol fällt, liegt daran, dass es das billigste Material ist. Es gibt jedoch zahlreiche weitere Dämmstoffe mit einer durchaus besseren ökologischen Bilanz: Naturdämmstoffe aus pflanzlichen (Hanf, Holzfaser), tierischen (Schafswolle) und mineralischen

Quellen. Der meistgenutzte Dämmstoff ist Mineralwolle aus anorganischem Material. Das Wissen um einzelne Naturdämmstoffe ist aber noch gering, ebenso sind die Kosten aufgrund geringerer Produktionsmengen und zum Teil teurer Rohstoffe höher als die von umweltbelastenden Werkstoffen (DUH 2016b).

Ein weiterer, oft erhobener Vorwurf ist, dass Dämmung zu Schimmelbildung führe. Tatsächlich sind es im Gegenteil unsanierte Gebäude, die leichter von Schimmel befallen werden. Eine Dämmung hält die Wände warm und verhindert, dass Wasserdampf kondensiert, also sich Feuchtigkeit an undichten Stellen sammelt und Schimmel entsteht. In unsanierten Gebäuden kann Luft an undichten Stellen in der Gebäudehülle oder an den Fenstern entweichen, wo auch die Energieverluste auftreten. Sanierte Wohnungen hingegen sind luftdicht, es geht weniger Energie verloren. Das erfordert angepasstes Lüftungsverhalten. Falls sich doch Schimmel bildet, liegt das entweder an falschem Lüftungsverhalten oder an einem Fehler bei der Planung bzw. falscher Bauausführung (Verbraucherzentrale 2016).

3 PROBLEMFELDER IN DER UMSETZUNG DER GEBÄUDESANIERUNG

Damit die Gebäudesanierung aber nicht nur in eine klimaneutrale, sondern in eine klimagerechte Zukunft führt, muss sie sozial verträglich umgesetzt werden. Sozialwissenschaftler*innen, die sich mit den sozialen Folgen der Energiewende beschäftigen, mahnen, dass Faktoren wie die ungleiche Verteilung von Energiekosten und -lasten, die verstärkten sozialen Ungleichheiten und die wachsende Wohnungsnot vieler Städte dabei nicht vergessen werden dürfen (Großmann u. a. 2014; Schaffrin u. a. 2017). Tatsächlich wird in vielen Fällen die Art, in der die Gebäudesanierung umgesetzt wird, diesem Anspruch nicht gerecht. Die Gründe dafür reichen von mangelhafter Ausführung der Maßnahmen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen bis hin zur Gesetzeslage. Ein zentraler Punkt liegt dabei in der Verteilung der Kosten. Dieser Aspekt wird im nächsten Kapitel ausgeführt.

Mietrechtliche Grundlage: Paragraf 559 BGB

Die Kostenfrage wird oft unter den Schlagwörtern «Vermieter-Mieter-Dilemma» oder «Investor-Nutzer-Dilemma» zusammengefasst. Gesetzliche Grundlage hierfür bildet der Paragraf 559 BGB, wonach Vermieter*innen bzw. Eigentümer*innen jährlich bis zu acht Prozent (11 % bis Dezember 2018) der anfallenden Kosten für Modernisierungen auf die Miete umlegen dürfen. Die daraus resultierende Mieterhöhung ist keiner zeitlichen Begrenzung unterworfen, etwa bis zur Amortisation² der Baukosten, sondern bleibt für immer erhalten.

Die Umlagefähigkeit der Baukosten wurde in den 1970er Jahren eingeführt, als die Zinsen für Baukredite höher waren als heute. Dadurch sollten Anreize für Gebäudeeigentümer*innen geschaffen werden, weil sie darüber die Kapitalbeschaffungskosten refinanzieren konnten. Heute sind die Zinsen sehr niedrig, die Umlage jedoch weiterhin sehr hoch. Das Modell wird durch die Annahme gerechtfertigt, dass Sanierungen dank der sogenannten Warmmietenneutralität die Mieter*innen nicht belasten würden. Und zwar würde die Kaltmiete, die durch die Modernisierungsumlage erhöht wird, durch die geringeren Nebenkosten (Heiz- und Warmwasserkosten) nach einer Sanierung kompensiert werden. Schlussendlich, so das Argument, würden vor allem die Mieter*innen von höherem Wohnkomfort und geringeren Heizkosten profitieren.

Die Rechnung der Warmmietenneutralität geht in den meisten Fällen allerdings nicht auf, vor allem dann nicht, wenn die Umlagemöglichkeit voll ausgeschöpft wird (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages 2018).

Mieterhöhungen

In vielen Fällen stehen die Mieterhöhungen in keinem Verhältnis zu den eingesparten Nebenkosten. In einer Studie von 2014 wurde für Berlin beispielsweise ein Missverhältnis zwischen der durchschnittlichen Mieterhöhung nach Paragraf 559 BGB von 1,55 Euro pro Quadratmeter gegenüber einer

² Die Amortisation bezieht sich auf den Zeitpunkt, ab dem die Kosten der Sanierungsmaßnahmen durch die Einnahmen der Modernisierungsumlage gedeckt sind.

Heizkostensparnis von bis zu 0,50 Euro pro Quadratmeter errechnet (Hentschel/Hopfenmüller 2014). Außerdem wird oft die Instandsetzung, die von den Eigentümer*innen zu finanzieren ist, in einem Zug mit Modernisierungsmaßnahmen umgelegt. Dazu kommt, dass in den ersten Monaten der Modernisierungsarbeiten auch keine Mietminderung aufgrund von Baulärm und anderen Beeinträchtigungen geltend gemacht werden darf.

Es folgen Mietererhöhungen, die besonders in städtischen Ballungsräumen mit angespannten Wohnraumsituationen die Wohnungsnot verschärfen. Viele Menschen können sich die Mieterhöhung nicht leisten und sind gezwungen auszuziehen. Die Wohnungen werden dann teurer neuvermietet, die Durchschnittsmiete und somit der Mietspiegel steigen und der ohnehin schon knappe preiswerte Wohnungsbestand wird weiter reduziert.

Darüber, inwiefern die rechtliche Möglichkeit der Modernisierungsumlage energetische Sanierung überhaupt erst anreizt, gibt es keine repräsentativen Daten, da Sanierungen nicht statistisch erfasst werden (SRU 2016). Auch kann nicht pauschal behauptet werden, dass energetische Modernisierung der (alleinige) Kostentreiber bei Mieterhöhungen ist. Es ist jedoch eindeutig, dass die Gesetzeslage eine Ausnutzung der energetischen Sanierung zur Renditegewinnung zulässt und dies auf Kosten der Mieter*innen geschieht.

Messungen und Kontrolle

Wie ungerechtfertigt die Modernisierungsumlage sowohl mieten- als auch klimapolitisch ist, zeigt sich daran, dass für die Mieterhöhung die tatsächliche

Energieeinsparung von Modernisierungsmaßnahmen keine Rolle spielt. Eine Kontrolle des durchgeführten bzw. eine Beurteilung des abgeschlossenen Umbaus ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Qualität sowie der Nutzen werden nicht geprüft. Die Umlagefähigkeit der Kosten orientiert sich nicht an der eingesparten Energie, sondern lediglich an den Baukosten. Diese miethrechtlichen Rahmenbedingungen eröffnen die Möglichkeit, dass besonders teuer, aber oberflächlich oder schlecht saniert wird. Die finanzielle Last solcher «Scheinsanierungen» fällt aber auf die Mieter*innen zurück.

Außerdem fehlen einheitliche Messungen und Standards. Das beginnt bereits bei der Errechnung des Primärenergiebedarfs, für die es verschiedene Methoden und daher auch abweichende Ergebnisse gibt. Ebenso kommen Studien zu Energieeinsparung und Emissionsreduktion, die durch Sanierungen erreicht werden können, zu unterschiedlichen Ergebnissen. Einige Studien schätzen je nach Gebäudetyp- und -alter in Bezug auf den Heizenergieverbrauch Einsparpotenziale von bis zu 65 Prozent, während hinsichtlich der Wärmedämmung für den gesamten Wärmeenergieverbrauch Einsparungen von 20 bis 30 Prozent angegeben werden (Tappeser/Chichowitz 2017). Allerdings sind allgemeingültige Aussagen kaum möglich, da jedes Gebäude anders ist und bei einer anstehenden Sanierung für sich betrachtet werden muss. Dabei sollte der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick genommen werden, inklusive der grauen Energie (siehe Infokasten S. 12).

Dazu kommt, dass die berechnete oft nicht mit der tatsächlichen Reduktion übereinstimmt. Dafür gibt es unter-

schiedliche Gründe. Für die Kalkulation werden in der Regel berechnete bzw. erwartete, aber nicht tatsächlich gemessene Werte genutzt. Die erwarteten Energieeinsparungen basieren auf Kalkulationen, für die das Nutzerverhalten als konstant festgelegt wird (Wolff/Weber 2017). Dieses kann sich aber ändern oder anpassen, beispielsweise können Nutzer*innen nach einer Sanierung dank gesunkener Nebenkosten auf höhere Temperaturen heizen – somit bleibt der erwartete geringere Energieverbrauch aus. Neben diesem sogenannten Rebound-Effekt (Sorrell/Dimitropoulos 2008) gibt es ebenso den Prebound-Effekt (Sunikka-Blank/Galvin 2012), wenn Nutzer*innen in unsanierten Wohnungen weniger verbrauchen, als in den Kalkulationen berechnet. Auch

dann kann keine tatsächliche Reduktion gemessen werden. Ein weiterer Grund für mangelnde Energieeinsparung kann ebenso sein, dass Maßnahmen qualitativ schlecht oder oberflächlich durchgeführt wurden bzw. nicht die Verringerung der Heizkosten, sondern die Mieterhöhung im Zentrum des Bauvorhabens stand.

Des Weiteren benötigen Gebäude auch nach Abschluss der Sanierung ein Monitoring und eine Betriebsoptimierung, was Anpassungen und Steuerungen im Abgleich mit dem tatsächlichen Nutzerverhalten ermöglicht. Laut einer Studie sind damit noch bis zu 30 Prozent Einsparpotenziale bei den Betriebskosten möglich (Holthuizen u. a. 2018).

Schlussendlich bleibt der Punkt zentral, dass eine Kontrolle der tatsächlichen Einsparungen und der nachgewiesenen Effi-

GRAUE ENERGIE

Die sogenannte graue Energie beschreibt die Primärenergie, welche für Herstellung, Transport, Verarbeitung, Lagerung und Entsorgung von Produkten oder Dienstleistungen aufgewandt wird. Bei der Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden wird die graue Energie der Baustoffe, inklusive deren Produktionsbedingungen, oft zu wenig beachtet, dabei müsste der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet werden. Auch bei der Berechnung der Energieeinsparung von energetischen Sanierungen muss die graue Energie mit einkalkuliert werden. Bei einer Dämmung wird die energetische Amortisationszeit betrachtet – der Zeitpunkt, ab dem durch den Dämmstoff mehr Energie eingespart wird, als für seine

Herstellung verbraucht wurde. Diese fällt je nach Dämmmaterial und -dicke, Ausgangslage des Gebäudes, Energieträger und Heizungstechnik sowie Klima des Standorts sehr unterschiedlich lang aus. Entscheidend dabei ist die Wahl der Dämmstoffe: So erfordert die Produktion von Schaumglas, Polyurethan (PU-Schaum) oder Polystyrol-Extruderschaumstoff (XPS) zehnmal so viel Energie wie die Herstellung von Naturdämmstoffen wie Hanf oder Zellulosefaser (Verbraucherzentrale 2016). Eine Ökobilanzierung verschiedener Dämmstoffe und Heizungssysteme zeigt, dass je nach Gebäudeart, Wahl der Materialien und Sanierungsmaßnahmen die Amortisationszeit recht kurz sein kann (Dunkelberg/Weiß 2016).

zienz ausschlaggebend, im Moment aber nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.³ Sie wäre jedoch Voraussetzung für sinnvolle, nachvollziehbare und sozial gerechte Maßnahmen. Denn das Sanierungsvolumen allein sagt nichts über die Qualität der Sanierung aus, wenn diese nicht geprüft wird.

Qualifizierte Fachkräfte und Beratung

Weitere Probleme, die bei der Gebäudesanierung auftreten können, betreffen den Mangel an Fachkräften im Handwerk und an Expertise zu energetischer Sanierung. Laut Schätzungen sind für eine Steigerung der Sanierungsaktivitäten mindestens 100.000 zusätzliche Fachkräfte notwendig (Kenkmann/Braungardt 2018). Energieberater ist außerdem keine geschützte Berufsbezeichnung, wodurch deren Unabhängigkeit nicht von vornherein garantiert werden kann. Die Beratungsangebote für energetische Sanierungen richten sich hauptsächlich an Eigentümer*innen; Mieter*innen werden nicht zwangsläufig miteinbezogen. Werden Mieter*innen mit den Ankündigungen von energetischen Modernisierungsvorhaben konfrontiert, suchen sie meist die Beratung bei Mietervereinen.

Diese können jedoch nur juristische, keine technische Unterstützung bieten.

Förderungen

Staatliche Förderungen für energetische Sanierungen werden vor allem über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergeben. Diese vergeben Kredite und Zuschüsse an Eigentümer*innen, aber auch an Städte und Quartiere. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer Förderprogramme auf Landes- und Kommunalebene.

Die Antragstellung ist jedoch aufwendig und kompliziert. Werden Förderungen in Anspruch genommen, müssen diese von der Mieterhöhung durch Paragraph 559 BGB abgezogen werden. Außerdem muss die Energieeinsparung nachgewiesen werden. Es lässt sich vermuten, dass der Anreiz, Zuschüsse zu beantragen, angesichts der komplexen bürokratischen Anforderungen einerseits und der rechtlichen Möglichkeit der Mieterhöhung über Paragraph 559 BGB andererseits eher gering ausfällt. Eine Kurzstudie des Berliner Mietervereins weist auch in diese Richtung: Nur in elf von 198 untersuchten Fällen wurde eine Förderung in Anspruch genommen (Wild 2017).

³ Nur wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden, müssen die Energieeinsparungen aufgeschlüsselt und nachgewiesen werden.

4 NEGATIVE FOLGEN ENERGETISCHER SANIERUNGEN

Ökologische Gentrifizierung

Angesichts der vielen Möglichkeiten, die Gebäudesanierung für ganz andere Interessen auszunutzen, ist es nachvollziehbar, dass Mieter*innen als erste Reaktion eine negative Haltung zum gesamten Thema einnehmen. Jedoch ist eine differenzierte Betrachtung notwendig, um zu verstehen, warum ein klimapolitisches Instrument wie die Gebäudesanierung sozialräumliche Folgen nach sich ziehen kann.

Dazu müssen der wohnungspolitische Kontext und das Thema Gentrifizierung untersucht werden. In der Stadtsoziologie ist Gentrifizierung ein vielfach diskutiertes und erforschtes Feld, das je nach Schwerpunktsetzung verschiedene Definitionen aufweist. Auch im öffentlichen Diskurs ist Gentrifizierung zu einem Schlagwort geworden, wenn es um die Aufwertung von Stadtvierteln geht. Gentrifizierung kann als die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in meist innerstädtischen Stadtteilen bezeichnet werden. Zu den Auslösern gehören immobilienwirtschaftliche oder politische Aufwertungsprozesse (Holm 2011: 124). Klima- und umweltpolitische Instrumente, die gewollt oder ungewollt Konsequenzen für die soziale Zusammensetzung von Stadtteilen haben, können als eine Ausprägung von Gentrifizierung gedeutet werden. In der Literatur wird von «ökologischer», «grüner» oder «Low-carbon»-Gentrifizierung gesprochen (Dooling 2009; Checker 2011; Gould/Lewis 2017; Bouzarovski u. a. 2018). Dabei beschäftigen sich Stadtforscher*innen damit, welche sozialräumlichen Folgen durch Policy-Instrumente zur städtischen

Nachhaltigkeit entstehen, zum Beispiel wenn neue Grünflächen angelegt oder Parks aufgeräumt werden. In vielen Fällen führt dies zu einer immobilienwirtschaftlichen Aufwertung von ehemals benachteiligten Stadtvierteln und zu einem Austausch der Bevölkerung.

Bei einer Verdrängung als Folge von Gebäudesanierung wird von einer «energiebedingten» oder «energetischen» Gentrifizierung gesprochen. Obwohl vor allem einkommensschwache Haushalte von Energiearmut betroffen sind, verbrauchen sie im Durchschnitt weniger Energie als Haushalte mit höherem Einkommen (Kopatz 2013). Nach einer Sanierung müssen sie aufgrund der Mieterhöhung meist insgesamt mehr bezahlen, als sie an Energie einsparen. Die höhere Miete können sie sich oft nicht leisten und müssen deshalb in billigere, aber unsanierte Wohnungen ziehen. Proportional werden also einkommensschwache Haushalte benachteiligt, obwohl sie einen niedrigeren Energiekonsum haben. Ein weiteres Problem ist, dass nach (erfolgreicher) Sanierung die Heizkostenvorauszahlungen nicht reduziert werden; oft wird dadurch auch kein Guthaben angelegt. Selbst wenn es Energieeinsparungen nach erfolgter Modernisierung gibt, wird dies oft nicht in den Heizungsnebenkosten sichtbar.

Wenn als Folge einkommensschwächere Haushalte gezwungen sind, in billigere, unsanierte Wohnungen zu ziehen, kann mit der Gebäudesanierung ein sozialer Austausch bzw. eine Verdrängung von Personengruppen stattfinden (Schaffrin u. a. 2017). Der Stadtsoziologe Andrej Holm hat dieses Phänomen als «ökosoziales Paradoxon» definiert (Holm 2011).

Er bezieht sich auf umweltpolitische und vorgeblich «nachhaltige» Maßnahmen, welche durch ihre Einbettung in die kapitalistische Logik des Immobilienmarktes die sozialen Ungleichheiten in der Stadt verstärken. Neben vielen Einzelfällen, die öffentliche Aufmerksamkeit bekommen, ist es schwierig, allgemeingültige Aussagen zu treffen, weil bislang systematische und vergleichende empirische Studien oder Daten zu den betroffenen oder bedrohten Haushalten und zum Ausmaß der sozialräumlichen Effekte fehlen.

Sanierung und Energiearmut

Laut dem European Energy Network (2019) bedeutet Energiearmut, dass Haushalte aus Kostengründen nicht in der Lage sind, die eigene Wohnstätte angemessen zu heizen oder andere Energiedienstleistungen zu nutzen. Energiearmut betrifft also Haushalte, die einen zu hohen Anteil ihres Einkommens für den Bezug von Energie (Wärme, Warmwasser, Licht) ausgeben müssen. Das kann zu sozialer Ausgrenzung sowie zu einer Reihe von gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Krankheiten führen, vor allem in den Wintermonaten. Ungenügend geheizte Wohnungen können physische und psychische Krankheiten auslösen, wie etwa Atemwegserkrankungen, ein höheres Risiko für Herzinfarkte, Depressionen und Schlaganfälle (BPIE 2014).

Energiearmut wird vor allem in Bezug auf steigende Preise für Stromkosten und Stromsperrern diskutiert. Allerdings machen die Heizkosten ebenfalls einen erheblichen Teil der Energiekosten aus: Allein für die Raumwärme müssen private Haushalte ungefähr eine 13. Monatsmiete bezahlen (Michelsen/Ritter 2017). Daher werden Heizkosten auch «zweite

Miete» genannt. Je nach Berechnungen sind in Deutschland zwischen 7,7 und 25,1 Prozent der Haushalte von Energiearmut betroffen (BPIE 2014). 70 Prozent der betroffenen Haushalte leben in Mehrfamilienhäusern, 80 Prozent in Gebäuden, die vor 1980 erbaut wurden und vergleichsweise niedrige Effizienzklassen haben (BPIE/RAP 2018). Mangelnde Energieeffizienz von Gebäuden führt zu steigenden Energieausgaben und ist ein Risikofaktor für Energiearmut. Sanierte Gebäude hingegen können vor steigenden Energiepreisen schützen. Im Moment sind zwar vor allem die Gaspreise sehr niedrig, doch sind sie von geopolitischen Entwicklungen abhängig und Schwankungen ausgesetzt.

Daher wird die Gebäudesanierung durch ihre Einwirkung auf die (End-)Energiekosten von Haushalten als Hebel und Langzeitstrategie zur Bekämpfung von Energiearmut gewertet (Tews 2014). Zugleich kann aber die beschriebene energiebedingte Gentrifizierung die Energiearmut verschärfen, wenn Haushalte aufgrund höherer Mieten gezwungen sind, in unsanierte Wohnungen zu ziehen und einen großen Teil der Kosten für Energie auszugeben. Aktuell nimmt die Gebäudesanierung also eine doppelte, widersprüchliche Rolle ein: Einerseits kann dadurch Energiearmut erst entstehen, wenn die erwähnten Verdrängungsprozesse stattfinden bzw. Mehrkosten für einkommensschwächere Haushalte anfallen. Andererseits stellt sie eigentlich eine Lösung für Energiearmut dar, wenn Menschen in sanierten Wohnungen weniger für Nebenkosten ausgeben müssen und vor steigenden Energiepreisen geschützt sind. Deshalb muss klimagerechtes Wohnen auch sozial gerechtes Wohnen bedeuten.

In diesem Zusammenhang sei kurz auf Modernisierungen für barrierefreies bzw. altersgerechtes Wohnen verwiesen, welche gut mit energetischen Sanierungen verbunden werden können. Neben energetischen Modernisierungen stellen diese Maßnahmen ebenfalls eine Art der Modernisierung da, die nicht unnötig oder profitorientiert ist, sondern ein inklusiveres Wohnen ermöglichen soll.

Wo die Ursachen wirklich liegen: der wohnungspolitische Kontext

Allzu einfach werden – auch vonseiten der Wohnungswirtschaft – soziale Gründe angegeben, um Aspekte der Nachhaltigkeit (etwa ordnungspolitische Auflagen) auszuklammern (Gerth u. a. 2011). Den Klimaschutz vorzuschieben, um soziale Missstände in der Wohnungspolitik zu rechtfertigen, verdeckt jedoch die eigentlichen dahinterliegenden Mechanismen.

Inwieweit energetische Sanierungen einen wesentlichen Anteil an den steigenden Mieten haben, hängt sehr stark vom lokalen Mietmarkt ab, so ein Gutachten (Hentschel/Hopfenmüller 2014). Auf angespannten Wohnungsmärkten kann energetische Sanierung zu Profitgewinnung, Aufwertung und Mietsteigerung beitragen. Anders sieht es in Städten mit genügend Wohnraum aus. Dort sind die Spielräume für Mieterhöhungen durch Modernisierungen gering. Ebenso sind in schrumpfenden Städten oder Quartieren mit hohem Leerstand die Anreize für Sanierungen kaum gegeben. Folglich gibt es dort auch weniger Sanierungen, da die Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Ertragssteigerung fehlen. Dem Gutachten nach ist dieser Tatbestand ebenfalls auf Paragraph 559 BGB zurückzuführen, der energetische Sanierungen in ent-

spannten Wohnungsmärkten eher behindert als fördert.

Inwiefern eine Sanierung gezielt Mieterhöhungen und Verdrängung nach sich zieht, hängt also von unterschiedlichen Faktoren wie der Lage, dem wohnungspolitischen Kontext und den Eigentümer*innen – privat, öffentlich, genossenschaftlich – ab (Schaffrin u. a. 2017). Eine Untersuchung über Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten am Beispiel Berlin ergab, dass am häufigsten private Kleinanbieter*innen und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen verdrängen (Beran/Nuissl 2019). Aufgrund der mietrechtlichen Gesetzeslage bei Modernisierungsmaßnahmen sind Mieter*innen davon abhängig, welche Interessen bei den Wohnungseigentümer*innen im Vordergrund stehen.

Neben energetischen Modernisierungen werden vor allem Neuvermietungen zur Erzielung höherer Mieten genutzt (Holm 2016). Diese als «rental-gentrification» beschriebenen Prozesse erzielen Mietsteigerungen, ohne dass irgendein Eingriff in die Bausubstanz oder eine Verbesserung der Wohnung erfolgt (Crieking 2009). Die Strategie, Bestandsmieter*innen durch (energetische) Modernisierungen und Mieterhöhungen gezielt zum Auszug zu bringen, um teurer neuvermieten zu können, spielt eine zusätzliche Rolle, kann aber nicht quantifiziert werden.

Das zeigt: Auch ohne Sanierungen oder Modernisierungen steigen die Mieten. Der Kern des Problems liegt also nicht in den Sanierungen selbst, der Klimaschutz ist nicht schuld an der Mietenexplosion. Der Verdrängungsmotor ist die Wohnungspolitik und ein System, in dem Wohnraum als Ware gehandelt wird. Instrumente, die eigentlich andere Ziele

verfolgen – etwa den Umweltschutz –, werden innerhalb dieses Systems ausgenutzt. Wo dies geschieht, geht es primär gar nicht um Klimaschutz.

Solange dieses umweltpolitische Instrument durch die mietrechtliche und wirtschaftliche Lage missbraucht werden kann, wird auch kein nachhaltiger Beitrag für den Klimaschutz geleistet. Wenn die Maßnahmen primär zur Renditegewinnung und nicht für die Reduktion der Treibhausgase ergriffen werden, rücken Klimaziele oder die Wärmewende weiter in die Ferne. Zugleich kann der Eindruck entstehen, dass der Klimaschutz für das Wohnungsproblem (mit-)verantwortlich ist, wenn die Kostenverteilung unverhältnismäßig zu Lasten der Mieter*innen geht. Doch es wäre ungerechtfertigt, den Klimaschutz zum Sündenbock zu machen. Das Problem sind unterlasse-

ne Eingriffe, die bezahlbares Wohnen garantieren und verhindern, dass mit Wohnraum spekuliert wird und dieser vor allem der Kapitalanhäufung dient.

Andererseits muss die Frage nach den sozialen Folgen klimapolitischer Maßnahmen gestellt und müssen Lösungen gefunden werden. Sowohl beim Klimaschutz als auch bei der Wohnungsfrage muss die soziale Verantwortung ernst genommen werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass soziale und ökologische Argumente gegeneinander ausgespielt werden. Umwelt- und Mietenbewegungen lassen sich jedoch nicht so leicht spalten. Beim dritten globalen Klimastreik von Fridays for Future im September 2019 beteiligte sich beispielsweise das Berliner Bündnis #Mietenwahnsinn. Sie zeigen, dass Klimaschutz und Mieterschutz zusammengehören.

5 PRAXISBEISPIELE

Sanierungsmissbrauch

Am Berliner Kosmosviertel lässt sich exemplarisch der Missbrauch von energetischen Sanierungen aufzeigen. Das Kosmosviertel ist ein Plattenbau am Berliner Stadtrand in der ehemaligen DDR. Nach der Wende ging ein Drittel des Bestandes an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, welche Ende der 1990er Jahre knapp 1.800 Wohnungen an die Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG, die dem Münchner Investor Helmut Hagemann gehört, verkaufte. Dessen Geschäftsmodell war lange Zeit die Vermietung an Bezieher*innen von Transferleistungen und Menschen aus finanziell schwächeren Haushalten. Ohne Investitionen oder Reparaturen im Wohnbestand durchzuführen, ließ er sich überhöhte Mieten von den Ämtern bezahlen.

Damals standen viele Wohnungen im Viertel leer, heute wohnen dort Leute, die aus der Innenstadt verdrängt wurden. Mit dem Bau des neuen Flughafens, dessen Pläne in die frühen 1990er Jahre zurückreichen, und mit steigendem Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde die Lage des Kosmosviertels attraktiv. 2015 kam es zur ersten Modernisierung eines Häuserblocks, es folgten mehr als zehn weitere Blöcke. Dabei wurde vor allem die Außenhülle der Gebäude repariert. Da 30 Jahren lang keine Erhaltungsmaßnahmen an der Hülle getätigt wurden, handelte es sich eigentlich um eine Instandhaltung, die vom Eigentümer getragen werden muss. Eine Kostentrennung erfolgte aber nicht: Die Arbeiten wurden als energetische Modernisierung dargestellt und entsprechend auf die Miete umgelegt. Bei vielen

kam es zu Mieterhöhungen von 30 Prozent.

Eine Kontrolle der Energieeinsparung, wie es die Mieter*innen vom Bezirksamt forderten, wurde nicht durchgeführt, und einer Anzeige beim Bezirksamt wegen Verstoß gegen die EnEV wurde nicht nachgegangen. Selbst Bauarbeiten, die ohne Baugenehmigung begonnen hatten, wurden rückwirkend genehmigt. Statt einer Heizkostensparnis infolge der Modernisierungen kam es in manchen Wohnblöcken sogar zu einer Steigerung des Primär-Heizwärmeverbrauchs, wie aus den Nebenkostenabrechnungen hervorging. Die Baumaßnahmen wurden außerdem fehlerhaft durchgeführt. Laut Messungen des Bündnisses Mieterprotest Kosmosviertel sowie eines Gutachtens zur energetischen Sanierung betrug die Schichtdicke der Dämmung nur ein Drittel dessen, was bautechnisch für eine Wärmedämmung empfohlen wird (Schmidt 2019).

Außerdem wurden Modernisierungen oftmals nur angekündigt, um die Mieter*innen einzuschüchtern und sie zum Auszug zu bewegen. Sie wurden regelrecht als Verdrängungstaktik genutzt: In einem Block des Viertels wurden innerhalb von zwei Jahren zweimal Modernisierungen angekündigt, jedoch nie ausgeführt.

Das Vorgehen der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG stellt einen Missbrauch der energetischen Sanierung dar, wie er im Handbuch steht. Die Mieter*innen des Viertels ließen sich dies jedoch nicht gefallen und gründeten 2016 das Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel, das durch viel Öffentlichkeitsarbeit und Akti-

onen das mediale Interesse auf sich ziehen konnte und auch den Sonderpreis der Eberhard-Schultz-Stiftung für soziale Menschenrechte und Partizipation verliehen bekam (Mieterprotest Kosmosviertel 2018). Zurzeit laufen Gerichtsverhandlungen zu den energetischen Sanierungen. Zuletzt stand das Kosmosviertel wegen eines anderen Themas in der Öffentlichkeit: Anfang 2019 wurden die Wohnungen vom Land Berlin zurückgekauft. Aktuell werden Diskussionen zum Rückkaufspreis geführt, der mehr als das Dreifache beträgt als der Preis, zu dem der Investor damals gekauft hatte. Es wird kritisiert, dass durch den Rückkauf viel Geld für einen maroden Bestand ausgegeben wurde und der Eigentümer, der nie in die Häuser investiert und trotzdem gut daran verdient hat, nicht zur Rechenschaft gezogen wird (Barthel u. a. 2019). Andererseits hoffen die Bewohner*innen des Viertels, dass durch die Rekommunalisierung die ungerechtfertigten Mieterhöhungen zurückgezogen werden und das Viertel sozial verträglich saniert wird. Somit zeigt dieser Fall exemplarisch, wie stark der Missbrauch energetischer Sanierung mit der Wohnungspolitik zusammenhängt. Wohnraum als Recht und nicht als Ware wird zur Voraussetzung für einen sozial verträglichen Klimaschutz in der Stadt. Die Rückführung von Wohnraum in die öffentliche Hand kann als Möglichkeit in die richtige Richtung gesehen werden.

Sozial gerechte Sanierungen sind möglich

Bei all der negativen Berichterstattung über energetische Sanierungen kann übersehen werden, dass sie durchaus auch gut ausgeführt und im Interesse von Menschen und Umwelt umgesetzt

werden können. Einige Beispiele erfolgreicher und sozial verträglicher Sanierung werden nun vorgestellt. Sie zeigen, dass es möglich ist, hohe Energieeinsparungen bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten zu erzielen. Auch wenn nicht bei allen Gebäuden eine komplette Umstellung auf erneuerbare Wärme erfolgt ist, sind es wegweisende Beispiele, die die Behauptung, es müsse sich zwischen Klimaschutz und Mieterschutz entschieden werden, widerlegen.

Hannover, Hintere und Vordere Schöne worth

Die Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt e. G. in Hannover setzt sich seit den 1980er Jahren für eine sozial verträgliche Stadtsanierung ein. Als die Stadt Hannover den Stadtteil Nordstadt zum Sanierungsgebiet erklärte, wurde die Genossenschaft mit dem Ziel gegründet, eine Alternative zu den traditionellen Trägern von Sanierung und Modernisierung zu werden und preiswerten Wohnraum zu erhalten. Auch heute noch bleibt sie ihrem Anspruch gerecht, wie sich an zwei Modernisierungsvorhaben der letzten Jahre zeigt (Birth 2019).

Die Vordere Schöne worth 11 wurde zwischen 2014 und 2015 saniert und modernisiert. Die alte Gasbrennwertheizung wurde durch eine neue mit voreinstellbaren Thermostatventilen und einem hydraulischen Abgleich ersetzt. Die Fassaden sowie das Dach wurden gedämmt, Abluftanlagen eingebaut und neue Balkone angebracht. Dadurch wurde eine Gaseinsparung von circa 34 Prozent erreicht. Die Heizkosten inklusive Warmwasser-Nebenkosten wurden von insgesamt 3.560 Euro auf 1.771,46 Euro reduziert, pro Quadratmeter werden circa 0,53 Euro je Wohneinheit gespart.

Die Nettokaltmiete betrug durchschnittlich 4,83 Euro pro Quadratmeter und wurde nach der Modernisierung nicht erhöht. Die KfW, das proKlima-Altbauförderprogramm der Stadtwerke Hannover sowie Zuschüsse der Landeshauptstadt Hannover aus dem Programm «Energieeffizienz mit stabilen Mieten» trugen maßgeblich zur Finanzierung bei.

Eine noch bessere Energieeinsparung wurde bei der Hinteren Schöneworth 23, die 2016 fertig saniert wurde, erreicht. Auch hier wurden Fassaden, oberste Geschossdecke und Decke der Durchfahrt zum Außenraum gedämmt. Der alte Konstanttemperaturkessel wurde durch eine neue Gasbrennwertheizung ersetzt. Neben einer Gaseinsparung von circa 52,7 Prozent konnten monatlich 0,74 Euro pro Quadratmeter je Wohnfläche Heizkosten (zzgl. Warmwasserkosten) eingespart werden. Diese Reduktion beruht nicht auf geschätzten, sondern real gemessenen Daten.

Auch hier kamen der Genossenschaft ein Kredit der KfW sowie ein Zuschuss vom proKlima-Altbauförderprogramm zu Hilfe.

Berlin, Schwendyweg

2010 wurden im Berliner Schwendyweg 132 Wohnungen aus den 1950er Jahren saniert. Dabei wurde nicht nur die Gebäudehülle (Dach und Fassade) gedämmt und die Türen und Fenster ausgetauscht, sondern auch die Energieversorgung umgestellt: Wärme und Strom werden nun in einem Brennwertkessel (Erdgas), einem Blockheizkraftwerk und einer Photovoltaikanlage erzeugt. Das Blockheizkraftwerk im Keller deckt 70 Prozent des Wärmebedarfs und 15 Prozent des Stroms durch Kraft-Wärme-Koppelung (KWK). Der Strom

aus KWK und Photovoltaikanlage kann als Kiezstrom zu einem günstigen Tarif bezogen werden. Neben energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden außerdem das Treppenhaus saniert, die Außenanlage mit einem neuen Spielplatz gestaltet und dichte Fenster installiert, die vor Fluglärm schützen. Somit wurde auch in den Wohnkomfort investiert.

Durch die Sanierung wurden 59 Prozent der Endenergie eingespart und der CO₂-Ausstoß des Gebäudes um 60 Prozent, von 400 auf 165 Tonnen, verringert (Franken 2019a).

Eigentümer der Wohnanlage ist die Charlottenburger Baugenossenschaft e. G. Sie verpflichtete sich, die Sanierung warmmietenneutral durchzuführen: Während die Kaltmiete um 0,84 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist, sanken die Heizkosten um rund zwei Drittel auf 0,87 Euro pro Quadratmeter. Die Modernisierungsumlage wurde nicht angewandt. 60 Prozent der Kosten wurden durch Fördermittel gedeckt (Rada 2010).

Gießen, Eichgärtenallee 110

Die kommunale Wohnbau Gießen GmbH sanierte zwischen 2015 und 2018 drei in den 1960er Jahren gebaute Hochhäuser mit 144 Wohnungen nahezu auf Passivhausstandard. Dach, Wand und Kellerdecke wurden gedämmt, Fenster und Türen dreifach verglast. Anlagen zur Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung wurden angebracht, ein hydraulischer Abgleich durchgeführt und eine Solarstromanlage auf das Dach gebaut (Franken 2019b).

Die Endenergie konnte von 254 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr 2006 auf 232 im Jahr 2008 und schließlich auf 24 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr 2017 reduziert werden. Die Heizkos-

ten wurden mindestens halbiert, für einige Mieter*innen verringerten sie sich sogar noch mehr. Eine detaillierte Auswertung wird erfolgen, wenn die erste Heizperiode ausgewertet ist.

Die Mieter*innen wurden durch Absprachen, Abfragen und bei Versammlungen in die Bauarbeiten miteinbezogen. Eine Ombudsstelle wurde eingerichtet zur Vermittlung zwischen Mieter*innen, Bauarbeiter*innen und Wohnbau Gießen GmbH.

Die Kosten wurden zu 5,7 Prozent auf die Miete umgelegt, allerdings wurde die Warmmiete von anfänglichen 6,05 Euro auf 6,30 Euro gedeckelt und blieb somit annähernd warmmietenneutral. Die Heizkosten sind in der Warmmiete enthalten, eine separate Abrechnung wurde abgeschafft. Auch in diesem Fall war die Kostendeckelung möglich durch öffentliche Zuschüsse von der KfW und dem Land Hessen (Gießener Anzeiger 2017).

Gemeinsamkeiten

Den vorgestellten Beispielen liegt keine systematische oder vollständige Erfassung von Sanierungsprojekten zugrunde. Technisch erfolgreiche und gleichzeitig sozial verträglich umgesetzte Sanierungen zu finden ist nicht einfach. Viele Beispiele sind Modellvorhaben oder wurden im Rahmen von größer angelegten Projekten durchgeführt. Allgemeingültige Beurteilungen sind daher schwierig. Vor allem ist die Datenlage schlecht, empirische Untersuchungen fehlen weitgehend. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) und der Deutsche Mieterschutzbund (DMB) versuchen nun, diese Lücke durch das gerade gestartete Projekt «Mieterschutz trifft Klimaschutz» zu schließen. Sie wollen Daten sammeln, Praxisbeispiele recherchieren sowie «In-

formation von Mieter*innen zur energetischen Sanierung ermöglichen, um so Vorurteile abzubauen und die Akzeptanz zu steigern» (DUH 2019).

Bei den hier vorgestellten sozial verträglichen und klimagerechten Modernisierungen lassen sich trotzdem bereits einige Gemeinsamkeiten und Trends feststellen, aus denen erste Hinweise gezogen werden können. Bei allen Beispielen sind die Akteure öffentliche oder genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften. Große, profitorientierte Wohnungsunternehmen, die nicht zum Nachteil der Mieter*innen handeln, konnten im begrenzten Rahmen dieser Analyse nicht gefunden werden. Bei genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen üben die Mieter*innen als Mitglieder eine Kontrollfunktion aus, durch welche die Sozialverträglichkeit und Akzeptanz ein Kriterium im Entscheidungs- und Bauprozess sein kann. Kommunale Wohnungsunternehmen haben den Auftrag, öffentlichen Wohnraum zu schaffen. Obwohl in Deutschland auch diese gewinnorientiert sind und es durchaus auch bei kommunalen Eigentümern Negativbeispiele gibt, sind diese durch die (potenzielle) Steuerung durch die öffentliche Hand eher an soziale Kriterien gebunden. So gibt es Vereinbarungen für kommunale Wohnungsunternehmen, nur einen Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen, in Berlin zum Beispiel nicht mehr als sechs Prozent (Berliner Mieterverein 2018).

Das führt zur nächsten Gemeinsamkeit der genannten Beispiele: dem Verzicht auf die (volle) Modernisierungsumlage nach Paragraph 559 BGB. Dieses mietrechtliche Instrument, welches in dieser Form ungerechtfertigt ist und zu einer

einseitigen Belastung der Mieter*innen führt, wird nicht nur von Initiativen, sondern auch von zahlreichen Verbänden und politischen Vertreter*innen abgelehnt. Dabei finden sich jeweils unterschiedliche Forderungen: eine Streichung, wie es Mieterinitiativen fordern, eine Reduzierung der Umlage (auf bis zu 4% ist das Ziel von DUH und DMB) oder deren Umorientierung an Energieeinsparungen statt an Baukosten.

Statt über höhere Mieteinnahmen finanzieren sich die vorgestellten Projekte über öffentliche Förderungen, über nationale, Landes- oder Kommunalprogramme. Auf diese Weise steht nicht die wirtschaftliche Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern für den Klimaschutz sinnvolle und für die Mieter*innen sozial verträgliche Maßnahmen. Sind hingegen Eigentümer*innen dem Gedanken der sozialen Gerechtigkeit und langfristigen Klimaschutzmaßnahmen nicht verpflichtet, kann ein Projekt

schwerlich sozial verträglich durchgeführt werden.

Ein weiterer Faktor für eine positive Sanierungspraxis ist die Einbeziehung der Betroffenen, etwa durch regelmäßige Informationen, Umfragen und Partizipationsmöglichkeiten. Aus technischer Sicht ist eine professionelle Begleitung von Beginn bis Ende wichtig für eine sachgerechte Durchführung der Baumaßnahmen. Auch nach Abschluss der Modernisierung sollten Nachjustierungen oder ein Monitoring stattfinden.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass öffentliche oder genossenschaftliche Eigentumsstrukturen, der Verzicht auf die Ausübung von Paragraph 559 BGB als Finanzierungsmethode, die Bereitstellung und Nutzung von staatlichen Fördermitteln sowie ein Dialog und die Mitbeziehung von allen Betroffenen es wahrscheinlicher machen, dass Sanierungen dem Klimaschutz dienen und sozial gerecht umgesetzt werden können.⁴

⁴ Mit weiteren Erfolgsfaktoren für eine sozial verträgliche energetische Sanierung beschäftigt sich Gloria Amoroso, die die Berliner Quartiere Märkische Schöll und Märkisches Viertel in ihrer Promotionsforschung «Eine sozialgerechte Energiewende in einer Stadt der Ungleichheiten? Governance der Energiewende in Berlin am Beispiel des Gebäudesektors» vergleicht.

6 LÖSUNGSANSÄTZE

Systemimmanente Verbesserungen

Einige der genannten Kriterien und Maßnahmen nehmen bereits vorweg, welche Lösungs- und Verbesserungsvorschläge für den Bereich Gebäudesanierung von unterschiedlichen Seiten geäußert werden. Eine Übersicht über zentrale For-

derungen von relevanten Verbänden, Initiativen und Parteien ist hier zusammengestellt.

Die Forderungen beinhalten im weitesten Sinne den Ausbau der erneuerbaren Energien und deren Technologien, die Aufstockung von Förderung und Finanzierung, Än-

ÜBERSICHT ÜBER LÖSUNGS- UND VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE FÜR DIE GEBÄUDESANIERUNG

Ordnungsrecht

- verbindliche Sanierungsfahrpläne mit ordnungsrechtlich zu erreichenden Einsparzielen und Standards
- Nutzungspflicht erneuerbarer Energien zur Wärmebereitstellung
- Sanktionen bei Nichterfüllen von Energieeinsparungen

Mietrecht

- § 559 BGB: Senkung bzw. Abschaffung der Umlage
- Mieterhöhung zeitlich begrenzen und kappen
- energetischer Mietspiegel

Beratung

- unabhängige Beratung für Mieter*innen und Eigentümer*innen (geschützte Bezeichnung Energieberater)
- individuelle Sanierungsfahrpläne
- transparente Heizkostenabrechnung

Förderung

- Aufstockung der Fördermittel
- Klimawohngeld, Klimabonus
- Förderung von Forschung zu Naturdämmstoffen

- Stärkung der Kommunen (Quartiersansatz & Quartiersförderung)

Steuern

- CO₂-Steuer
- steuerliche Absetzbarkeit von Gebäudesanierungen
- Steuerbonus für sanierende Eigenheimbesitzer*innen

Kontrolle

- einheitliche Kennwerte, Berechnungsmethoden und Regelungen
- Kontrolle des Vollzugs und der Ergebnisse der Sanierung
- begleitendes Monitoring
- Energieausweis reformieren und vereinheitlichen

Energie

- Dekarbonisierung der Wärmeversorgung
- Mieterstrom ausbauen
- Nah- und Fernwärmenetze ausbauen

Kostenverteilung

- Drittelmodell
 - Warmmietenneutralität
 - Umlage nach Energieeinsparung
-

derungen im Mietrecht, ordnungspolitische Auflagen, Verbesserungen bei der Durchführung und die Stärkung der Kommunen. Als ordnungsrechtliche Maßnahme wird von Klimaschutzseite die Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien im Wärmebereich genannt. Dies erfordert den Ausbau der Wärme- und Speichertechnologien. Des Weiteren wird vorgeschlagen, das Instrument des gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplans stärker zu nutzen, verbindlich zu machen und die darin enthaltenen Einsparziele ordnungsrechtlich bindend festzulegen. Außerdem werden von einigen Seiten Sanktionen bei nicht erfüllten Energieeinsparungen gefordert, um vor Sanierungsmissbrauch zu schützen.

Neben der bereits besprochenen Abschaffung oder Änderung von Paragraph 559 BGB gibt es Forderungen nach einer zeitlichen Begrenzung der Mieterhöhung auf die Dauer der Amortisationszeit der Modernisierungsmaßnahmen, wie es beispielsweise bereits in Wien Realität ist (siehe Infokasten). Außerdem soll der Mietspiegel auch die energetische Beschaffenheit der Gebäude berücksichtigen. Einzelne Kommunen haben dies bereits umgesetzt: Darmstadt hat etwa als zusätzliches Wohnungsmerkmal die wärmetechnische Beschaffenheit eingeführt (Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. 2018). Die Forderung nach mehr Fördermitteln umfasst unterschiedliche Bereiche

WIENER MODELL

Im Fall der Gebäudesanierung lohnt sich ein Blick nach Wien. Die Kosten für die energetische Sanierung sind dort von den Eigentümer*innen zu tragen. Dafür stellt der Wiener Wohnfonds Förderungen zur Verfügung. Wenn sich die Eigentümerin oder der Vermieter die Kosten einer Sanierung nicht leisten können, können sie bei einer Schlichtungsstelle oder einem Gericht eine Mieterhöhung für einen bestimmten Zeitraum beantragen. Diese wird von der zuständigen Stelle untersucht und ermittelt. Nach Paragraph 18 des österreichischen Mietrechtsgesetz darf die Miete nur so lange erhöht werden, bis die Kosten gedeckt sind, danach wird der ursprüngliche Betrag gezahlt (Tirnthal 2019).

Nicht nur die mietrechtlichen Voraussetzungen sind in Wien grundlegend

anders, sondern auch der Wohnungsmarkt. Die österreichische Hauptstadt gilt als Vorzeigestadt, denn anders als andere Großstädte hat sie ihren öffentlichen Wohnungsbestand nicht privatisiert. Nach dem Ersten Weltkrieg startete eine Wohnbauoffensive, mit deren Einnahmen Tausende neue Wohnungen finanziert wurden, die immer noch im Eigentum der Stadt sind: 32 Prozent aller Mietwohnungen sind in öffentlicher Hand, 26 Prozent sind im Besitz gemeinnütziger Immobilienfirmen. Der große Anteil an sozialem Wohnungsbau schützt vor steigenden Mieten und spekulativen Geschäften. Allerdings gingen auch in Wien die Sanierungsraten im Vergleich zu den Jahren 2009/10 zurück. Das könnte unter anderem an den niedrigen Energiepreisen liegen (Der Standard 2018).

und Aspekte. Das betrifft die Zielgruppe sowie den Inhalt der Förderungen. So soll es beispielsweise Förderungen für die Umstellung auf erneuerbare Wärme und deren Ausbau sowie Subventionierungen für genossenschaftlich betriebene Wärmenetze geben. Auch die Forschung zu Naturdämmstoffen soll gefördert werden. Andere sehen eine Aufstockung der Fördermittel für Gebäudeeigentümer*innen als notwendig an, wenn die Modernisierungsumlage wegfallen sollte. Außerdem wird gefordert, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln an Bedingungen geknüpft wird und diese auch überprüft werden.

Mehr Unterstützung sollen Kommunen bekommen, besonders für den Quartiersansatz, der die ganzheitliche Umsetzung verschiedener energiepolitischer Aspekte in den Vordergrund stellt. Gefördert werden sollen aber auch Menschen

mit geringem Einkommen: über das Klimawohngeld, bzw. den Klimabonus. Bei beiden handelt es sich um eine Subjektförderung für Menschen in energetisch sanierten Wohnungen. Das Klimawohngeld, dessen Einführung seit Jahren diskutiert wird, ist ein Klimazuschuss zum Wohngeld. Den Klimabonus – ein Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft – können Transferleistungsempfänger*innen beantragen, wenn diese in energetisch sanierten Wohnungen leben und durch eine höhere Miete infolge einer Modernisierung umziehen müssten.

Instrumente zur besseren Umsetzung und Bewertung von Sanierungsmaßnahmen wie Kontrolle, Monitoring und einheitliche Messmethoden sind bereits erörtert worden. Des Weiteren soll der Energieausweis, der den Energiebedarf bzw. -verbrauch eines Gebäudes darstellt (siehe Infokasten), vereinheitlicht und reformiert werden (DUH 2016a).

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand von Gebäuden. Seit 2007 muss er für jedes Gebäude vorliegen und bei Kauf oder Anmietung sowie bei Immobilienanzeigen und Wohnungsbesichtigungen gezeigt werden. Dadurch sollte beim Kauf eines Gebäudes oder bei einer Wohnungsvermietung neben Lage und Preis auch die Energieeffizienz ein Kriterium sein und somit einen Anreiz zur energetischen Sanierung für Gebäudeeigentümer*innen darstellen.

Allerdings ist der Energieausweis als Instrument in seiner bisherigen Form

mangelhaft: Es gibt zwei verschiedene Arten von Ausweisen mit jeweils anderen Berechnungsmethoden und -werten: den Energiebedarfs- und den Energieverbrauchsausweis. Dies erschwert den Vergleich zwischen Gebäuden und ist für Nicht-Expert*innen schwer zu verstehen. Eine Umfrage der DUH hat ergeben, dass kein Bundesland kontrolliert, ob die im Energieausweis angegebenen Daten korrekt sind, ob er bei Besichtigungen vorgelegt oder bei Immobilienbewerbungen ausgewiesen wird. Die DUH fordert deshalb eine Vereinheitlichung und Reformierung des Energieausweises.

Es herrscht seit Jahren mehrheitlich Konsens über die Notwendigkeit, die steuerliche Absetzbarkeit von Gebäudesanierungen einzuführen bzw. zu erweitern. Ebenso diskutiert wird auf politischer Ebene gerade über eine CO₂-Steuer, welche direkte Auswirkungen auf den Gebäudebereich hätte. Wie eine solche Steuer jedoch sozial verträglich gestaltet werden könnte, ist strittig.

Schafft man die Modernisierungsumlage nach Paragraph 559 BGB ab, müssten andere Finanzierungsmodelle gefunden werden. Beispielsweise könnte sich die Umlage an den Energieeinsparungen statt an den Baukosten orientieren, um Qualität und Sinnhaftigkeit von Modernisierungsmaßnahmen zu garantieren. Solche Modelle wurden auch in Deutschland entwickelt und vorgeschlagen (Kossmann u. a. 2016). In den Niederlande existiert ein solcher Ansatz bereits: Die Höchstmiete wird dort mithilfe eines komplexen Punktesystems für die Wohnungsbewertung festgelegt. Darin ist auch die Energieeffizienz enthalten. Die Miete bzw. die Mieterhöhung nach energetischen Sanierungen hängt ausschließlich von den Auswirkungen der Sanierung und nicht von den Kosten ab (BBSR 2016). Dabei wird der Mietaufschlag an die tatsächlichen Energieeinsparungen angepasst, errechnet aus der Reduktion des Heizenergieverbrauchs sowie der Energiepreise, womit eine Warmmietenneutralität erzielt werden kann.

Ein anderer Vorschlag kommt vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), dem DMB und dem Deutschen Naturschutzring (DNR). Er sieht eine Verteilung der Modernisierungskosten zu je einem Drittel auf Vermieter*innen, Mieter*innen und den Staat vor. Ei-

ne Studie des Instituts für Energie- und Umweltforschung (ifeu) untersucht dessen konkrete Anwendung und schlägt ein Modell vor, in dem die Modernisierungsumlage auf unter zwei Prozent begrenzt wird, staatliche Förderungen ausgebaut sowie Härtefälle ausgeglichen werden sollen (Mellwig/Pehnt 2019).

Es existieren also bereits viele unterschiedliche Vorschläge. Zusammengekommen können sie die Situation im aktuellen System verbessern. Doch um die Gebäudesanierung wirklich im Sinne des Klimaschutzes und der sozialen Gerechtigkeit umzusetzen, braucht es tiefer greifende Transformationsprozesse.

Soziale und ökologische Transformation

Einigkeit besteht darin, dass Paragraph 559 BGB in dieser Form nicht bestehen bleiben kann. Zum ersten Mal wurde beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg eine Musterklage gegen Mieterhöhung eingereicht, die Paragraph 559 BGB als verfassungswidrig kritisiert (Stand März 2019). Eine Abschaffung der Modernisierungsumlage würde zunächst dem Missbrauch von Sanierungen zum Zweck der Profitmaximierung und gezielten Verdrängung einen Riegel vorschieben. Das wäre bereits ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, doch kein ausreichender. Denn auch ohne Modernisierungsumlage steigen die Mieten weiterhin an und ist die Wohnungsfrage nicht gelöst. Zugleich bleibt die Herausforderung bestehen, wie mehr, besser und sozial gerecht saniert und auf erneuerbare Wärme umgestellt werden kann.

Deshalb müssen energetische Sanierungen von immobilienwirtschaftlichen Mechanismen entkoppelt werden. Dann würde es bei Investitionen in den Wohn-

raum nicht um wirtschaftliche Gewinne gehen. Solange Gebäude nicht im Sinne der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit, sondern im Sinne der Gewinnsteigerung optimiert werden, laufen wir Gefahr, dass dabei die Ziele Umweltschutz und soziale Gerechtigkeit auf der Strecke bleiben. Der Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger und die Wärmewende sind dringender denn je, doch zugleich dürfen die Kosten und Lasten der Klimakrise nicht ungleich verteilt werden. Neben Verbesserungen und Änderungen innerhalb des gegenwärtigen Systems, also systemimmanenten Maßnahmen, ist es daher entscheidend, dass die Gebäudesanierung mit einem umfassenden transformativen Prozess einhergeht. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung müssen bei diesen Transformationsprozessen die sozialräumlichen Folgen und die Dimension der sozialen Ungleichheit mitbedacht werden. In diesem Sinne sollen

auch Investitionen in den Wohnungsbestand sowie Maßnahmen für den Klimaschutz nicht nur dann erfolgen, wenn sie mit einer Gewinnerwartung verbunden sind. Es braucht eine Veränderung hin zu einem System, in dem Wohnraum nicht als Ware gehandelt wird. Die Rückführung von Wohnraum in die öffentliche Hand und eine neue Gemeinnützigkeit von Wohnraum, wie sie von vielen Initiativen und Bewegungen gefordert wird, ist somit Voraussetzung für eine sozial gerechte Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Deshalb müssen Klimaschutz und das Recht auf Wohnen zusammen gedacht werden.

Greta Pallaver studierte Politikwissenschaften und Humangeographie in Manchester und London. Sie beschäftigt sich vorrangig mit den Themen Klimaschutz und Energiewende. Zudem engagiert sie sich im Klimaaktivismus und ist Teil verschiedener Initiativen, zum Beispiel dem Berliner Energietisch.

LITERATUR

Agora Energiewende/Institut für Energie- und Umweltforschung/Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik/Consentec (Hrsg.) (2018): Wert der Effizienz im Gebäudesektor in Zeiten der Sektorenkopplung, unter: www.agora-energiewende.de/presse/neuigkeiten-archiv/klimafreundlich-heizen-warum-es-ohne-daemmen-nun-mal-nicht-klappt-2/.

Amoruso, Gloria (im Erscheinen): Eine sozial gerechte Energiewende in einer Stadt der Ungleichheiten? Governance der Energiewende in Berlin am Beispiel des Gebäudesektors, Dissertation, Forschungszentrum für Umweltpolitik, Freie Universität Berlin.

Bareiß, Thomas (2019): Denksport für Sonntag: Mehr #Klimaschutz und CO₂-Reduktion heißt höhere #Sanierungsrate und mehr Investitionen in #Immobilien. Andererseits braucht Deutschland günstigeres #Wohnen und ist gegen #Mietsteigerung. Für welche Demo entscheidest Du Dich?, Twitter, 7.4.2019, unter: https://twitter.com/Thomas_Bareiss/status/1114829443179143168.

Barthel, Ute/Everwien, Andrea/Probst, Gabi (2019): Rekommunalisierung in Berlin-Altglienicke. Experten halten Kaufpreis für Kosmosviertel für unwirtschaftlich, rbb24, 13.3.2019, unter: www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/03/kosmosviertel-berlin-preis-zu-hoch-stadt-und-land.html.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2016): Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/mietrecht-energetische-sanierung-eu-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

BDEW – Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (2018): Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland 2017, unter: www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/beheizungsstruktur-wohnungsbestand-deutschland-2016/.

Becker, Sven/Neubacher, Alexander/Nezik, Ann-Kathrin/Purtul, Güven/Sauga, Michael (2014): Verdämmt in alle Ewigkeit, in: Der Spiegel 49, 1.12.2014, unter: www.spiegel.de/spiegel/print/d-130630577.html.

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg.

Berliner Mieterverein (2018): Info 43: Wohnraumversorgungsgesetz, unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-43-berliner-wohnraumversorgungsgesetz-kooperationsvereinbarung-mit-den-staedtischen-wohnungsbaugesellschaften.htm.

Birth, Friedhelm (2019): Verbrauchsdaten HSW23 und VS11, bauart Architekten, Hannover (internes Dokument).

BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, unter: www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/.

BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2015): Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, unter: [www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiewende-im-Gebaeudebereich/energieeffizienzstrategie-gebäude.html](http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiewende/im-Gebaeudebereich/energieeffizienzstrategie-gebäude.html).

Bouzarovski, Stefan/Frankowski, Jan/Tirado-Herrero, Sergio (2018): Low-carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 3/2018, S. 845–863.

BPIE – Buildings Performance Institute Europe (2014): Alleviating fuel poverty in the EU. Investing in home renovation, a sustainable and inclusive solution, unter: <http://bpie.eu/publication/alleviating-fuel-poverty-in-the-eu/>.

BPIE – Buildings Performance Institute Europe/RAP – Regulatory Assistance Project (2018): Energetische Mindeststandards für eine sozial gerechte Wärmewende. Policy Factsheet, unter: www.bpie.eu/wp-content/uploads/2018/09/Fuel-Poverty-DE_05_Final.pdf.

Bundesregierung (2019): Glossar zu Energie, unter: www.bundesregierung.de/breg-de/themen/glossar-zu-energie-461604.

Bünger, Reinhart/Schönwall, Ralf (2019): Der Mietendeckel gefährdet Berlins Klimaziele, in: *Der Tagesspiegel*, 2.8.2018, unter: www.tagesspiegel.de/politik/weniger-investitionen-in-altbauten-der-mietendeckel-gefahrdet-berlins-klimaziele/24866968.html.

Checker, Melissa (2011): Wiped out by the «greenwave»: environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability, in: *City and Society* 2/2011, S. 210–229.

Criekingen, Mathieu van (2009): Moving In/Out of Brussels' Historical Core in the Early 2000s: Migration and the Effects of Gentrification, in: *Urban Studies* 4/2009, S. 825–848.

dena – Deutsche Energie-Agentur (2018): dena-Gebäudereport Kompakt 2018. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand, unter: www.dena.de/themen-projekte/projekte/gebäude/dena-gebäudereport/.

Der Standard (2018): Gebäudesanierung stagniert in Österreich seit Jahren, in: *Der Standard*, 12.2.2018, unter: <https://derstandard.at/2000074108093/Gebäudesanierung-stagniert-in-Oesterreich-seit-Jahren>.

Deutsch, Matthias/Buck, Matthias/Graichen, Patrick/Vorholz, Fritz (2018): Die Kosten von unterlassenem Klimaschutz für den Bundeshaushalt. Die Klimaschutzverpflichtungen Deutschlands bei Verkehr, Gebäuden und Landwirtschaft nach der EU-Effort-Sharing-Entscheidung und der EU-Climate-Action-Verordnung, Studie, hrsg. von Agora Energiewende/Agora Verkehrswende, unter: www.agora-energiewende.de/veroeffentlichungen/die-kosten-von-unterlassenem-klimaschutz-fuer-den-bundeshaushalt/.

Dooling, Sarah (2009): Ecological gentrification: A research agenda exploring justice in the city, in: International Journal of Urban and Regional Research 3/2009, S. 621–639.

DUH – Deutsche Umwelthilfe (2014): Energetische Gebäudesanierung – Wider die falschen Mythen, unter: www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/Gebaeude/Mythen_Energetische-Gebuedesanierung_201014.pdf.

DUH – Deutsche Umwelthilfe (2016a): Der Energieausweis – wie sein Potential ausgeschöpft werden kann. Positionspapier, unter: www.duh.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/der-energieausweis-gut-gedacht-schlecht-gemacht/.

DUH – Deutsche Umwelthilfe (2016b): Naturdämmstoffe. Wider die falschen Mythen, unter: www.duh.de/uploads/media/Mythen_Naturdaemmstoffe_110216_01.pdf.

DUH – Deutsche Umwelthilfe (2019): Klimaschutz trifft Mieterschutz – Wege zu einer sozialverträglichen Gebäudesanierung, unter: www.duh.de/energie-gebäude/mietklima/.

Dunkelberg, Elisa/Weiß, Julika (2016): Ökologische Bewertung energetischer Sanierungsoptionen, Gebäude-Energie-wende Arbeitspapier 4, hrsg. vom Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, unter: www.ioew.de/publikation/oekologische_bewertung_energetischer_sanierungsoptionen/.

energie-experten (2018): Regelung und Kennzahlen der Vorlauftemperatur in Heizungsanlagen, unter: www.energie-experten.org/heizung/heizungstechnik/heizungskreislauf/vorlauftemperatur.html.

European Energy Network (2019): Position Paper on Energy Poverty in the European Union, Report, unter: www.energypoverty.eu/publication/position-paper-energy-poverty-european-union.

Franken, Marcus (2019a): Schwendyweg: Genossenschaftliche Modernisierung zum Nullpreis, Dossier Klimasozial sanieren, hrsg. von der Heinrich-Böll-Stiftung, unter: www.boell.de/de/2019/03/15/neue-energie-zum-nullpreis?dimension1=division_kpse.

Franken, Marcus (2019b): Wohnbau Gießen: Passiv-Hochhaus mit fairer Miete, Dossier Klimasozial sanieren, hrsg. von der Heinrich-Böll-Stiftung, unter: www.boell.de/de/2019/03/18/giessen-aus-den-sechzigern-die-zukunft?dimension1=division_kpse.

Gebäude-Allianz (2019): Gemeinsame Position der Gebäude-Allianz zum Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes GEG. Energiewende im Gebäudesektor voranbringen, unter: www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/190225_gebaeude-allianz_forderungen_geg.pdf.

Gerth, Michael/Kämpke, Thomas/Radermacher, Franz Josef/Solte, Dirk (2011): Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft. Studie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung, unter: web.gdw.de/uploads/pdf/11_05_17_Studie_Radermacher_FAWn.pdf.

Gießener Anzeiger (2017): Heizkosten sollen deutlich sinken, 20.9.2017, unter: www.giessener-anzeiger.de/lokales/stadt-giessen/nachrichten-giessen/heizkosten-sollen-deutlich-sinken_18193882.

Gould, Kenneth A./Lewis, Tammy L. (2017): Green gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice, London/New York.

Großmann, Katrin/Bierwirth, Anja/Bartke, Stephan/Jensen, Thorben/Kabisch, Sigrun/von Malottki, Christian/Mayer, Ines/Rügamer, Johanna (2014): Energetische Sanierung: Sozialräumliche Strukturen von Städten berücksichtigen, in: GAIA – Ökologische Perspektiven für Wissenschaft und Gesellschaft 4/2014, S. 309–312.

Henning, Martin/Palzer, Andreas (2012): 100 % Erneuerbare Energien für Strom und Wärme in Deutschland, hrsg. vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, unter: www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/studie-100-erneuerbare-energien-fuer-strom-und-waerme-in-deutschland.pdf.

Hentschel, Armin/Hopfenmüller, Julian (2014): Energetisch modernisieren bei fairen Mieten?, Schriftenreihe Ökologie Bd. 37, hrsg. von der Heinrich-Böll-Stiftung, unter: www.boell.de/sites/default/files/endf_energetisch_modernisieren_bei_fairen_mieten-web.pdf.

Holm, Andreas H./Sprengard, Christoph (2015): Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016, Bericht, hrsg. vom Forschungsinstitut für Wärmeschutz e. V., unter:

www.fiw-muenchen.de/media/pdf/fiw_2015_11_08_enev_als_kostentreiber.pdf.

Holm, Andrej (2011): Ein ökosoziales Paradoxon. Stadtumbau und Gentrifizierung, in: politische ökologie 124, S. 45–52.

Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung, in: Einem, Eberhard von (Hrsg.): Wohnen. Stadtforschung aktuell, Wiesbaden, S. 191–231.

Holthuizen, Taco/Kiesewetter, Johanna/Ludwig, Maximilian/Christ, Regina/Kleinow, Alexander (2018): Energiewende. Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen, Studie, hrsg. von der eZeit Ingenieure GmbH im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Kenkmann, Tanja/Braungardt, Sibylle (2018): Das Handwerk als Umsetzer der Energiewende im Gebäudesektor, Policy Paper, hrsg. vom Öko-Institut e. V., unter: www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Handwerker-als-Umsetzer-Policy-Paper.pdf.

Kopatz, Michael (2013): Energiewende. Aber fair! Wie sich die Energiezukunft sozial tragfähig gestalten lässt, München.

Kossmann, Bastian/Wangenheim, Georg von/Gill, Bernhard (2016): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Modernisierung: Einsparabhängige statt kostenabhängige Refinanzierung, unter: www.uni-kassel.de/fb07/fileadmin/datas/fb07/5-Institute/IWR/Deckert/EnWorks_Dateien/Einsparabhaengiger-Mietaufschlag-Langfassung.pdf.

Mellwig, Peter/Pehnt, Martin (2019): Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen. Kurztgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand, hrsg. vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, unter: www.ifeu.de/projekt/sozialer-klimaschutz-in-mietwohnungen/.

Michelsen, Claus/Ritter, Nolan (2017): Wärmemonitor 2016: Die «zweite Miete» sinkt trotz gestiegenem Heizenergiebedarf, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Wochenbericht 38/2017, S. 777–785.

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V. (2018): Neuer Mietspiegel für Darmstadt, unter: www.mieterbund-darmstadt.de/aktuelles/darmstaedter-mietspiegel/.

Mieterprotest Kosmosviertel (2018): Sonderpreis der Eberhard-Schultz-Stiftung für soziale Menschenrechte und Partizipation, unter: <http://mieterprotest-kosmosviertel.de/index.php?id=92>.

Oberhuber, Nadine (2016): Bauen am Bedarf vorbei: Neue Wohnungen zu teuer für die Masse, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 2.6.2016, unter: www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/umweltauflagen-machen-bauen-und-wohnungen-teuer-14257698-p2.html?printPagedArticle=true#pageIndex_1.

Oszchatz, Bert/Hartmann, Thomas/Werdin, Heiko(2018): Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau. Kurztgutachten, Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden im Auftrag des Bundesverband Erneuerbare Energie e. V., unter: www.bee-ev.de/fileadmin/Publikationen/Studien/BEE-Kurztgutachten_Energieeffizienz_und_Kosten_im_Wohnungsbau.pdf.

Purper, Gabriele/Neumann, Werner/Bollmann, Marcus (2015): Energieeffizienz im Wärme- und Strombereich, hrsg. vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V., unter: www.bund.net/service/publikationen/detail/publication/energieeffizienz-im-waerme-und-strombereich/.

Rada, Uwe (2010): Warmmietenneutral gegen Klimawohngeld, Klimaretter.info, 19.11.2010, unter: www.klimaretter.info/politik/hintergrund/7360-warmmietenneutral-gegen-klimawohngeld.

Schaffrin, André/Smigiel, Christian/Großmann, Katrin (2017): Energie und soziale Ungleichheit in Deutschland und Europa – eine Einführung, in: dies. (Hrsg.): Energie und soziale Ungleichheit. Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa, Wiesbaden, S. 2–26.

Schmidt, Peter (2019): Interview mit Greta Pallaver, April 2019.

Sorrell, Steve/Dimitropoulos, John (2008): The rebound effect: Microeconomic definitions, limitations and extensions, in: Ecological Economics 3/2008, S. 636–649.

SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen (Hrsg.) (2016): Umweltgutachten 2016. Impulse für eine integrative Umweltpolitik, unter: www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_2020/2016_Umweltgutachten_HD.html.

Sunikka-Blank, Minna/Galvin, Ray (2012): Introducing the prebound effect: the gap between performance and actual energy consumption, in: Building Research & Information 3/2012, S. 260–273.

Tappeser, Valentin/Chichowitz, Lisa (2017): Wärmeenergieverbrauch und Sanierungsbedarf von Gebäuden. Transformationsfeldanalyse im Rahmen des Projekts Evolution2Green – Transformationspfade zu einer Green Economy, unter: https://evolution2green.de/sites/evolution2green.de/files/documents/2017-01-e2g-energetische_sanierungsmassnahmen_an_gebaeuden-adelphi_0.pdf.

Tews, Kerstin (2014): Energiearmut – vom politischen Schlagwort zur handlungsleitenden Definition, in: GAIA – Ökologische Perspektiven für Wissenschaft und Gesellschaft 1/2014, S. 14–18.

Tirnthal, Johanna (2019): Die Profite mit der Miete, Deutschlandfunk, 19.2.2019, unter: www.deutschlandfunkkultur.de/protest-gegen-hohe-mietpreise-die-profite-mit-der-miete.976.de.html?dram:article_id=441392.

Verbraucherzentrale (2016): Schimmel, Algen, Atemnot: Irrtümer und Vorurteile beim Wärmeschutz, unter: www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/schimmel-algen-atemnot-irrtuemer-und-vorurteile-beim-waermeschutz-11560.

Wild, Reiner (2017): Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, unter: www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2018): Energetische Gebäudesanierung und Warmmietenneutralität, 020/18, unter: www.bundestag.de/resource/blob/551618/1c6039c9cc6028681076321bc292d214/wd-5-020-18-pdf-data.pdf.

Wolff, Anna/Weber, Ines (2017): Case Study: Analyzing the outcome of energetic retrofit from a tenant's point of view – who bears the costs?, Lokale Passung, unter: www.lokale-passung.de/wp-content/uploads/2017/07/WP_retrofit.pdf.

AKTUELLE PUBLIKATIONEN



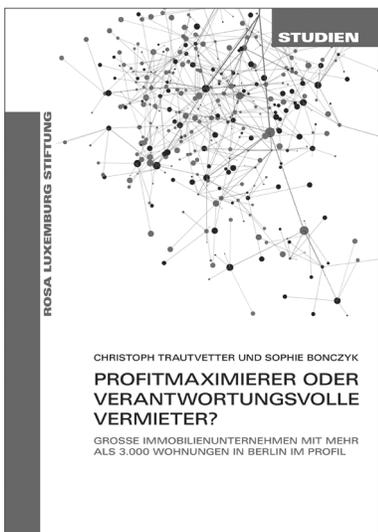
Adrian Garcia-Landa,
Christoph Trautvetter
**WEM ZAHLE ICH
EIGENTLICH MIETE?**
DEN FINANZIALISIERTEN
IMMOBILIENMARKT VERSTEHEN:
EIN RECHERCHEHANDBUCH
FÜR MIETER*INNEN

2. Auflage, 68 Seiten, Broschur
Februar 2019
ISBN 978-3-9818987-8-1



Download und Bestellung:

www.rosalux.de/publikation/id/40038



Sophie Bonczyk, Christoph Trautvetter
**PROFITMAXIMIERER ODER
VERANTWORTUNGSVOLLE
VERMIETER?**
GROSSE IMMOBILIENUNTER-
NEHMEN MIT MEHR ALS 3.000
WOHNUNGEN IN BERLIN IM PROFIL

STUDIEN 3/2019; 3., überarbeitete Auflage
27 Seiten, Broschur
Juni 2019
ISSN 2194-2242



Download und Bestellung:

www.rosalux.de/publikation/id/40502

AKTUELLE PUBLIKATIONEN



Hendrik Sander
STÄDTISCHE UMWELTGERECHTIGKEIT
ZWISCHEN PROGRESSIVER
VERWALTUNGSPRAXIS UND
SOZIAL-ÖKOLOGISCHEN
TRANSFORMATIONSKONFLIKTEN

ANALYSEN Nr. 58, 1. Auflage
44 Seiten, Broschur
September 2019
ISSN 2194-2951

 **Download und Bestellung:**
www.rosalux.de/publikation/id/41021



Andrej Holm
**MUSS WOHNEN IMMER
TEURER WERDEN?**
MYTHEN UND BEHAUPTUNGEN
ÜBER WOHNEN, MIETEN, KAUFEN

luxemburg argumente Nr. 15
3., unveränderte Auflage
48 Seiten, Broschur
Juni 2017
ISSN 2193-5831

 **Download und Bestellung:**
www.rosalux.de/publikation/id/37487

IMPRESSUM

ANALYSEN Nr. 59, 1. Auflage
wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Ulrike Hempel
Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 2194-2951 · Redaktionsschluss: September 2019
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation
Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100% Recycling

Sowohl beim Klimaschutz als auch bei der Wohnungsfrage muss die soziale Verantwortung ernst genommen werden.

Ansonsten besteht die Gefahr, dass soziale und ökologische Argumente gegeneinander ausgespielt werden. Der Diskurs über eine vermeintliche Inkompatibilität zwischen ökologischen und sozialen Zielen lenkt von den eigentlichen Ursachen und Verantwortlichkeiten ab.

