

## Common Ground

Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel „Wohnen in der Klimakrise.  
Die Wohnungsfrage als ökologische Frage“

Lukas Häfner

### Debatte

2020, Band 8, Heft 1/2  
Seiten 177-182  
zeitschrift-suburban.de  
10.36900/suburban.v8i1/2.565

Lisa Vollmer, Boris Michel  
„Wohnen in der Klimakrise.  
Die Wohnungsfrage als  
ökologische Frage“

Kommentare von:

Andreas Koch, Lukas Häfner,  
Anton Brokow-Loga, Miriam  
Neßler, Michael Mießner,  
Matthias Naumann, Katrin  
Großmann, Sören Weißermel,  
Rainer Wehrhahn, Klaus  
Geiselhart, Bernhard  
Hohmann, Thomas Höfleher,  
Andrea Jany und Marc Amann

Der im selbstgenutzten Wohneigentum erhöhte Konsum von Fläche führt den vorliegenden Beitrag auf die Spuren einer Verbindung ökologischer und sozialer Fragestellungen. Im ersten Abschnitt wird auf den aktuellen Stand der flächenbezogenen Bodenpolitik eingegangen und das Erfordernis weiterführender Untersuchungen und Politiken dargelegt. Es folgt die Herleitung eines korrelativen Verhältnisses zwischen Eigentum und einer erhöhten ökologischen und sozialen Belastung des Umfeldes. Der dritte Abschnitt wird diese Korrelation in Beziehung zur fortschreitenden Responsibilisierung in der Wohnraumversorgung setzen. Aus den sich daraus ergebenden Anknüpfungspunkten werden konsequente Handlungsansätze formuliert.

Der Diskurs ökologisch orientierter Raum- und Stadtplanungspraxis operiert insbesondere unter dem Leitbild einer kompakten ‚Stadt der kurzen Wege‘, wodurch die Themenkomplexe nachhaltige Mobilität, (Heiz-)Energieverbrauch und Flächeninanspruchnahme einbezogen und in ihrer städtebaulichen Dimension integriert werden (vgl. Beckmann et al. 2011; Difu 2018). So fasst beispielsweise die „Neue Urbane Agenda“ der UN zusammen: „Wir verpflichten uns [...], eine nachhaltige Flächennutzung zu fördern, indem wir Stadterweiterungen mit einer angemessenen Dichte und Kompaktheit verbinden.“ (UN 2016: 26) Die Bundesregierung äußerte sich schon 2002 bei der Formulierung des vielfach rezipierten 30-Hektar-Ziels in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ähnliche Weise. Allerdings wurde der Zeithorizont in der Novellierung der Strategie von 2020 auf 2030 verschoben – und damit wurden statt der ursprünglichen 18 nachträglich nun hypothetisch 28 Jahre zum Erreichen des Ziels veranschlagt (Die Bundesregierung 2002, 2016). Doch weshalb scheint die Reduktion des Flächenverbrauchs so viel schwieriger als zunächst gedacht? Einen ersten Hinweis darauf gibt die Betrachtung des Nachhaltigkeitsbegriffes im Kontext alltäglicher Stadtentwicklungsprojekte. Aus der internationalen Umweltschutzdebatte stammend ist ‚Nachhaltigkeit‘ keine ursprünglich kommunalpolitische Kategorie, vielmehr bestehen auf dieser Ebene kaum Anreize, den Begriff abseits seiner plakativen und argumentativen Wirkung ein- und umzusetzen (Rink 2018: 252). Dementsprechend besteht der Bedarf

nach einer Auseinandersetzung mit den vorherrschenden Wirkmechanismen und einer effektiven Irritation der spezifischen Ebenen und gesellschaftlichen Systeme zur Durchsetzung innovativer und ökologischer Politiken (Schröder et al. 2011: 22).

Dazu ein Einblick in den aktuellen Stand der Bemühungen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme: Für die Zeitspanne von 1992 bis 2018 lässt sich insgesamt eine Zunahme versiegelter Flächen um rund 24 Prozent verzeichnen, beispielsweise im Jahr 2017 um rund 58 Hektar (Umweltbundesamt 2019). Das Umweltbundesamt stuft das Erreichen des 30-Hektar-Ziels dennoch als prinzipiell möglich ein (ebd.). Der Flächenverbrauch konnte im Vergleich zu 1993 um rund die Hälfte gesenkt werden (ebd.), bis 2050 wird jedoch eine deutlich schwieriger zu erreichende Netto-Null angestrebt (Adrian et al. 2016: 27). Trotz der Einführung der „Urbanen Gebiete“<sup>[1]</sup> könnte insbesondere die gleichzeitig durchgesetzte Erleichterung zur Erweiterung von Siedlungen im Außenbereich die gesetzten Ziele konterkarieren (Umweltbundesamt 2019). Ebenso wenig zweckdienlich ist die Eigenheimförderung vonseiten der Bundesregierung. Darunter fallen als jüngstes Beispiel das Baukindergeld von 2018, aber auch die Wohnungsbauprämie und Eigenheimrente (Wohn-Riester<sup>[2]</sup>) auf Bundesebene. Die Eigenheimzulage, mit teilweise über zwölf Milliarden Euro Fördervolumen jährlich ehemals eines der umfassendsten Subventionsprogramme der Bundesregierung, lief Ende 2005 aus (Egner 2014: 18). Die bestehenden Förderstrukturen unterstützen jedoch nach wie vor eine flächen- und materialintensive Bautätigkeit. Dementsprechend wird seitens des Umweltbundesamtes auf eine „konsequente Weiterentwicklung von zielführenden planerischen, rechtlichen und ökonomischen Instrumenten“ (Umweltbundesamt 2019) – und damit implizit auf den Erfolg dieses multiperspektivischen Forschungs- und Praxisfeldes zur Implementierung einer nachhaltigen Flächenpolitik – gehofft.

Die politische Absichtserklärung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird vornehmlich an die kommunale Ebene adressiert, die Implementierung der Ziele in Stadtentwicklungsstrategien proklamiert und die Bauleitplanung als wesentliches Instrument hervorgehoben (vgl. Difu 2018: 22 ff.). Diese Sichtweise lässt folgendes jedoch außer Acht: Die Möglichkeit von Individuen, entgegen einer durch dichte und gemischte Siedlungsformen ermöglichten umweltbewussten und suffizienten Lebensweise, intensive Konsummuster zu pflegen – beispielsweise die kurzen Wege vor Ort mit häufigen Fernreisen zu überkompensieren. Die Klassifizierung der baulichen Form von Siedlungskörpern als ‚notwendig‘, aber nicht ‚hinreichend‘ für eine ökologische Transformation bleibt in Konsequenz nicht aus (vgl. Williams et al. 2010: 211 ff.). Dies wiederum deutet auf den rechtlichen und ökonomischen Rahmen hin, in dem gesellschaftliche Subjekte handeln und der verschiedene Anreize, Optionen und Restriktionen setzt. In diesem Fall sagt die Lokalisierung von Problem und Lösung auf der kommunalen Ebene schlussendlich mehr über das politische und ökonomische System aus, als über den problematisierten Gegenstand selbst (Bauriedl 2014: 169).

Für die Auseinandersetzung mit dieser Frage im Bereich des Wohnens liegt es nahe, sich mit den beiden dominanten Modi der dafür angewandten Inbesitznahme zu beschäftigen: der Anmietung und dem selbstgenutzten

Eigentum von Wohnraum, welche zur Einführung einer bestimmenden ökologischen Komponente in Bezug zum jeweiligen Flächenkonsum gesetzt werden. Allgemein angewandte Indikatoren in diesem Bereich sind der Gebäudetypus und die in Anspruch genommene Fläche pro Person. Wird davon ausgegangen, dass Energieeffizienz vorrangig in dichten Siedlungsstrukturen realisiert werden kann (s. o.), dann sind es vor allem die „aneinander gebauten Einzelgebäude“ (Ahlhelm et al. 2012: 47), in denen sich der Heizbedarf verringern und die Versorgung über Nah- und Fernwärme verbessern lässt. Durch eine höhere Bevölkerungsdichte wird zudem eine rentable Nahversorgung ermöglicht, sodass Transportwege vermieden werden können (ebd.: 43 f.).

Wer im Eigenheim leben will, neigt jedoch dazu, dies in einem freistehenden Haus zu realisieren (81 Prozent), während Mietverhältnisse zu 80 Prozent in Geschosswohnungsbau bestehen. Die pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche spiegelt diese Verhältnisse wieder. Der Unterschied zwischen Einpersonenhaushalten ist signifikant: Im Eigentum werden nahezu hundert, im Mietverhältnis rund sechzig Quadratmeter pro Wohneinheit beansprucht (Held/Waltersbacher 2015: 5).

Die angenommene Kausalität zwischen Besitzverhältnissen und genutzter Fläche wird anhand dieser Datenlage plausibel, sodass zwischen beiden Modi ein ökologisches Gefälle konstatiert werden kann, das mit dem Wohlstand der Bewohner\_innen korreliert. Allerdings muss vor einer pauschalen Einteilung in ökologisch und unökologisch Handelnde explizit gewarnt werden, um eine Fokussierung der Diskussion auf einzelne Subjekte und Gruppen, und damit die Abkehr der Betrachtung von den rahmengebenden Determinanten, zu verhindern. Setzt man die Breitenwirkung in das Zentrum des Interesses zur Entwicklung ökologischer Strategien, scheint es dennoch – oder gerade deswegen – angebracht, ein mögliches Instrumentarium auch dahingehend auszurichten, den Mietwohnungsmarkt zu stärken und die Bildung von Wohneigentum restriktiver zu begleiten.

Die Analyse der Interessen und Instrumente, die in der Wohnraumversorgung wirken, ist seit langem Interessengebiet der Stadtforschung, wodurch bereits Erklärungsmuster zur Betrachtung der Dynamiken des Wohnungsmarktes vorliegen. Die an diesem Punkt interessanten Erkenntnisse beziehen sich auf den fortschreitenden Prozess der Finanzialisierung im Immobiliensektor. Wurden zuerst nur Gewerbeimmobilien davon erfasst, sind seit 2007 auch in Deutschland Wohngebäude potentielle Bestandteile von Fonds und damit des Finanzmarkts (Heeg 2013: 91). In finanzialisierten Mietwohnungsmärkten begünstigen renditeorientierte Vermietungsmodelle in Verbindung mit stagnierenden Löhnen, prekären Arbeitsverhältnissen und niedrigen Zinsen die Attraktivität des Eigentums im Wohnsektor und wie der Wohnraum zur Ware und Wertanlage wird, entwickelt sich die Notwendigkeit der eigenständigen Vorsorge, der eigenen Unternehmung zur Kapitalentwicklung – des Einreihens in den Prozess der *Responsibilisierung* (Heeg 2013: 80). Der eigene Wohnraum wird wieder verstärkt zum Ideal und zur Altersvorsorge der Mittelschicht – und nebenbei zum Anlageobjekt. Dadurch wird Wohnraum nicht nur auf individueller Ebene zunehmend zum ökonomisch „prinzipiell wünschenswert[en]“ (Zehnder 2006: 599) Eigentum, sondern darüber hinaus zu einem Stabilisierungsfaktor der

Gesellschaft – nicht durch eine gerechte Verteilung der Ressourcen, sondern durch die Förderung einer an den bestehenden Verhältnissen interessierten Mehrheit (ebd.: 599 f.). Gegenwärtig sind die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Heeg 2013: 91) und die Entkoppelung des Bevölkerungswachstums von der Wohnflächeninanspruchnahme Realität (Adrian et al. 2016: 25). Zwar wird in Zukunft die Flächennachfrage von Mietwohnungen von 2015 bis 2030 um voraussichtlich rund 5 Prozent zurückgehen, in der gleichen Zeitspanne jedoch erfahren Eigentumshaushalte einen voraussichtlichen Zuwachs von 16,4 Prozent (Held/Waltersbacher 2015: 11). Die durch diesen Prozess unterstützte soziale Segregation in städtischen Räumen entspricht zudem dem geographischen Muster stadträumlicher Vulnerabilität (Bauriedl 2014: 169). Das heißt, dass benachteiligte Bevölkerungsgruppen tendenziell eher in Gebieten wohnen, die von Extremwetterereignissen und langfristigen klimatischen Veränderungen betroffen sind (ebd.). Extensive Wohnformen befördern damit nicht nur die Umweltzerstörung, ähnlich den vorherrschenden globalen Verhältnissen sind deren Bewohner\_innen auch deutlich weniger von den Folgen betroffen. Dadurch wird Klimagerechtigkeit auch im Untersuchungsgebiet Deutschland lokal beobachtbar und erfahrbar.

Eine Zuspitzung dieser Verhältnisse und ein dadurch ausgelöster Wandel sind auch volkswirtschaftlich abzusehen. Folgt man den Ausführungen des französischen Volkswirten und Autoren Thomas Piketty (2016) zum Kapital im 21. Jahrhundert – der Annahme eines überproportionalen Bedeutungsgewinns von Kapitalanlagen – muss ein weiterhin wachsendes Gefälle zwischen Wohlhabenden und Ärmeren der mitteleuropäischen Bevölkerung angenommen werden. Dazu meldet beispielsweise Zeit Online im Januar 2020: „Geldvermögen deutscher Haushalte auf Rekordhoch“ – doch wie zuvor besitzt die Hälfte der Bevölkerung mit 1,3 Prozent des gesamten Privatvermögens relativ wenig, während die Anlagen in Aktien und Investmentfonds innerhalb dreier Monate um zehn Milliarden Euro angewachsen sind (Zeit Online 2020). Neben den inhärenten Risiken des Finanzkapitalismus werden dadurch auch indirekt sozial bedingte Krisen und Umwälzungen befördert. Während Pikettys Ausführungen im Wohnungsmarkt ihre sprichwörtliche Materialisierung in Betongold erfahren, scheint es also wahrscheinlich, dass das Stabilisierungsmoment des Responsibilisierungsprozesses langfristig an sich selbst scheitern wird. Passend dazu formuliert David Harvey in seiner Analyse der Ursachen der Finanzkrise von 2007: „[D]er Anschlag auf die Umwelt und das Wohlergehen der Menschen ist spürbar und findet nicht aus ökonomischen, sondern klassenbezogenen Gründen statt.“ (2012: 36) Damit schafft er eine treffende Verknüpfung der ökologischen mit der sozialen Frage, eine Verortung derselben in der neoliberalisierten Wirtschafts- und Gesellschaftsstruktur und die Betonung des explosiven Charakters dieser Gemengelage.

Die vorhergehend geschilderte Perspektive auf die Zusammenhänge ökologischer Stadtentwicklungspolitik führt zu einem wesentlichen Schluss: Die ökologische Frage im Bereich der Flächen- und Wohnrauminanspruchnahme ist eine eindeutig soziale und erfordert eine sozioökologische Betrachtung der Wirkweisen des Wohnungsmarktes sowie des systemischen Rahmens, in dem sich die handelnden gesellschaftlichen Subjekte bewegen.

Weiterhin wurde aufgezeigt, dass sich die Aushandlungsprozesse um die Übernahme der Lasten ökologischer – sowohl gelenkter, als auch unvorhergesehener – Transformationsprozesse auf ein Konfliktfeld zwischen Besitzenden und Mittellosen hin konzentrieren. Das Delegieren ökologischer Stadtproduktion an die Kommunalpolitik stellt in diesem Zusammenhang einen unzureichenden Ansatz dar, der in seiner Wirksamkeit durch die auf anderer Ebene gestaltete Finanzialisierung des Wohnungsmarktes und Responsibilisierung von Individuen maßgeblich eingeschränkt wird. Um zielführende Maßnahmen durchsetzen zu können, bedarf es einer ebenen- und politikfeldübergreifenden Analyse und Handhabung der Problematik – und einer Abkehr von einer Austeritätspolitik zulasten der Kommunen, von der Neoliberalisierung des Wohnungsmarktes und, als ersten Schritt, von der Förderung flächenintensiver Eigenheime. Folgendes scheint evident: Im Streben nach einem stabilen und vor allem zugänglichen Mietwohnungsmarkt hat neben der sozialen auch die ökologische Dimension an Bedeutung gewonnen – und beide stehen mit ihren Ansprüchen auf der gleichen Seite. Die dargestellte Position lädt dazu ein, die Dichotomie von Miete und Eigentum auch unter ökologischen Aspekten in den Blick zu nehmen, diese unter Umständen zu überwinden und vertretbare alternative Konzepte effektiv an das politische System zu kommunizieren.

*Die Bauhaus-Universität Weimar unterstützt die Publikation dieses Beitrags durch eine institutionelle Vereinbarung zur Finanzierung von Publikationsgebühren.*

## Endnoten

- [1] Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 führt die Bundesregierung neben anderen Flächenkategorien zur Darstellung der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung das ‚Urbane Gebiet‘ ein. Dieses ermöglicht sowohl eine gezielte Verteilung von gewerblichen Nutzungen und Wohnraum innerhalb der im ‚Urbanen Gebiet‘ angesiedelten Gebäude und soll als flexibles Raumordnungsinstrument die Entwicklung dichter und nutzungsgemischter Siedlungsstrukturen ermöglichen (Scholz 2018: 69).
- [2] Die Eigenheimrente beziehungsweise Wohn-Riester erlaubt das Einbringen von Vermögen aus Riester-Verträgen in die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Wenn sie dem gleichen Zweck dienen, wird auch die Deklaration von Tilgungszahlungen als Altersvorsorge ermöglicht. Beide Optionen bedeuten eine steuerliche Förderung des Vorhabens und des investierenden Individuums (vgl. Bundesministerium der Finanzen 2019).

## Autor\_innen

Lukas Häfner ist Urbanist und beschäftigt sich mit den Zusammenhängen von Wohnen, Regierungspraxis und ökologischer Transformation in der Raumentwicklung.  
lukas.haefner@uni-weimar.de

## Literatur

- Adrian, Luise / Bock, Stephanie / Preuß, Thomas (2016): Flächeninanspruchnahme: Ziele und Herausforderungen. In: Nachrichten der ARL 3-4, 24-27.
- Ahlhelm, Inge / Bula, Andreas / Frerichs, Stefan / Groth, Klaus-Martin / Hinzen, Ajo / Kerstan, Susann / Madry, Thomas / Schüle, Ralf / Freund, Tanja / Jansen, Ulrich (2012): Klimaschutz in der Räumlichen Planung. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung. Praxishilfe. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.
- Bauriedl, Sybille (2014): Klimapolitik. In: Bernd Belina / Matthias Naumann / Anke Strüver (Hg.), Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 168-174.
- Beckmann, Klaus / Gies, Jürgen / Thiemann-Linden, Jörg / Thomas, Preuß (2011): Leitkonzept – Stadt und Region der kurzen Wege. Gutachten im Kontext der Biodiversitätsstrategie. Texte. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.
- Bundesministerium der Finanzen (2019): Vorsorgen und Steuern sparen. Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (Hg.) (2018): Klimaschutz in Kommunen. Praxisleitfaden. 3. Auflage. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH.
- Die Bundesregierung (Hg.) (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Berlin.
- Die Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: Wohnen. Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21/2014, 13-24.
- Harvey, David (2012): Kapitalismuskritik. Die urbanen Wurzeln der Finanzkrise. Den antikapitalistischen Übergang organisieren. Hamburg: VSA.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnung als Finanzanlage. Auswirkung von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 1/1, 75-99.
- Held, Tobias / Waltersbacher, Matthias (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Piketty, Thomas (2016): Das Kapital im 21. Jahrhundert. München: C.H.Beck.
- Rink, Dieter (2018): Nachhaltige Stadt. In: Dieter Rink / Annegret Haase (Hg.), Handbuch Stadtkonzepte. Opladen/Toronto: Barbara Budrich, 237-259.
- Scholz, Carola (2018): Welche Dichte? Höhere Dichten erfordern Planungswillen und städtebauliche Qualität! In: Raumplanung 196, 68-71.
- Schröder, Tobias / Huck, Jana / de Haan, Gerhard (2011): Transfer sozialer Innovationen. Eine zukunftsorientierte Fallstudie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Wiesbaden: Springer VS.
- Umweltbundesamt (2019): Siedlungs- und Verkehrsfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche> (letzter Zugriff am 4.1.2020).
- United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Hg.) (2016): Neue Urbane Agenda. Erklärung von Quito zu nachhaltigen Städten und Menschlichen Siedlungen für alle.
- Vollmer, Lisa / Michel, Boris (2020): Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage: Aufruf zur Debatte. In: sub\urban 8/1-2, 163-166.
- Williams, Katie / Dair, Carol / Lindsay, Morag (2010): Neighbourhood Design and Sustainable Lifestyles. In: Mike Jenks / Colin Jones (Hg.), Dimensions of the Sustainable City, Future City. London: Springer, 183-214.
- Zehnder, Andreas (2006): Wohneigentum im Spannungsfeld der Politik. In: Schwäbisch Hall-Stiftung (Hg.), Kultur des Eigentums. Berlin u. a.: Springer, 597-603.
- Zeit Online (2020): Bundesbank: Geldvermögen deutscher Haushalte auf Rekordhoch. In: Zeit Online, 17.1.2020. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-01/geldvermoegen-bundesbank-reichtum-private-haushalte-konjunktur-zinsen> (letzter Zugriff am 21.3.2020).