

Gebäude-Energieeffizienz als Katalysator residentieller Segregation

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

Katrin Großmann

Debatte

2020, Band 8, Heft 1/2

Seiten 199-210

zeitschrift-suburban.de

10.36900/suburban.v8i1/2.570

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 Höflechner,
Andrea Jany und Marc Amann

Die Förderung der Energieeffizienz im Gebäudesektor ist aus den Klimaschutzstrategien Europas nicht mehr wegzudenken.[1] Das Mantra der Schlüsselrolle des Gebäudesektors zur Reduktion der CO₂-Emissionen ist omnipräsent, nicht nur in Energie- und Klimaschutzkonzepten; selbst im Mietenbericht wird sie wiederholt (Deutscher Bundestag 2017). In Deutschland ist energetische Sanierung in den vergangenen Jahren in die Kritik gekommen als Preistreiber und als Instrument zur Verdrängung einkommensarmer Haushalte aus attraktiven innerstädtischen Lagen. Gottseidank, denn es hält sich beharrlich der Mythos, dass Energieeffizienz im Wohnbereich eine Win-win-Strategie sei, dass Haushalte von sinkenden Energiekosten profitierten, während das Klima entlastet wird. So ist der Mainstream-Diskurs in Deutschland lange gewesen, so ist der Grundtenor der EU-Energiepolitik. Mit der Absenkung der Modernisierungspauschale von elf auf nun acht oder nur sechs Prozent scheint auch in Deutschland wieder Ruhe in die Debatte einzukehren, als sei damit das Problem vom Tisch.

Der Mythos der Win-win-Strategie wird auch aus einer anwaltlich sozialen Sicht mitgetragen. Energetische Sanierung gilt in internationalen Arbeiten zu Energiearmut als die Lösung schlechthin, um auch einkommensarme Haushalte mit bezahlbarer Wärme zu versorgen (Bajomi 2016: 169; Pye et al. 2015: 65 f.). Seit den Anfängen der sozialen Bewegung für bezahlbare Wärme (*affordable warmth*) rufen die Protagonist_innen dieser Forderung dazu auf, mehr Geld in Energieeffizienz zu investieren. „Fighting energy poverty is about capital investment“, war noch im März 2018 die Hauptbotschaft eines Vortrags von Brenda Boardman, der Grand Dame der Energiearmutforschung, in einer Keynote auf einem internationalen Workshop zu Energiearmut in Europa (Boardman 2018: 2). Damit meint sie, dass schöne Worte nicht reichen, sondern auch Geld investiert werden muss. Und genau hier liegt das Problem, denn Investitionen sind gleichzeitig als Haupttreiber von Aufwertung, Verdrängung und – auf gesamtstädtischer Ebene – Segregationsprozessen bekannt. Zur *Sustainable Energy Week* im Juni 2019 in Brüssel resümierte ein Vertreter von Urban Europe, der europäischen Vereinigung der Bürgermeister der Städte, dass

gerade die energetische Sanierung das Handlungsfeld zur Bekämpfung von Energiearmut sei, auf das Städte Einfluss hätten. Mit energetischer Sanierung könne man hier die Haushalte entlasten; auf die generelle soziale Ungleichheit in der Gesellschaft sowie die Entwicklung der Energiepreise habe man dagegen lokal keinen Einfluss.

Ich meine, es besteht wenig Anlass zur Hoffnung, dass energetisch aufgewerteter Wohnraum langfristig tatsächlich den einkommensarmen Haushalten zugutekommt. Solange sich die Praxis der energetischen Sanierung und die entsprechenden Förderprogramme nicht intensiv mit den bekannten Mechanismen residentieller Segregation auseinandersetzen und diesen entgegensteuern, bleiben die energiearmen Haushalte energiearm und die energetische Sanierung wird zum Katalysator für Segregationsprozesse. Residentielle Segregation ist der Dauerbrenner der Stadtsoziologie schlechthin, auch aus sozialpolitischer Motivation. Mit Segregation, also der ungleichen Verteilung sozialer Gruppen im Stadtraum beziehungsweise der Konzentration sozialer Gruppen in bestimmten Quartieren, verbindet die Forschung die Sorge um den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft insgesamt sowie die Beeinträchtigung von Lebenschancen der Bewohner_innen von benachteiligten Quartieren, auch Quartierseffekte genannt. Die Energiearmutforschung verbindet damit zudem, dass einkommensarme Haushalte sich mit energetisch schlechterem Wohnraum zufriedengeben müssen, der am Markt preiswerter zu mieten oder zu kaufen ist. Dafür haben die Haushalte dann entweder sehr hohe Heizkosten oder können ihre Wohnung nicht angemessen heizen. Die bekannten Folgen sind erhöhte Wintermortalität durch Erfrieren oder Erkrankung mit Todesfolge (u. a. Rudge/Gilchrist 2005) beziehungsweise schwerwiegende Einschnitte in die Lebensqualität („heat or eat“, vgl. u. a. Bhattacharya et al. 2003).

Segregation entsteht im Zusammenspiel verschiedener Treiber (ausführlich in Großmann 2019, basierend auf u. a. Marcuse/van Kempen 2002). Zu diesen Treibern gehören das Wohnungsangebot und seine Preisstrukturen am Ort, die Wohnungsmarktakteure, die dieses Angebot in den Logiken des Marktes und seinen Machtstrukturen hervorbringen, sowie die Belegungspraktiken von Vermieter_innen, privaten wie öffentlichen. Der öffentliche Sektor hat zum Ziel, diejenigen mit Wohnraum zu versorgen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können. Der öffentliche Sektor wurde europaweit immer wieder als Motor für die Segregation von Städten angeprangert, wenn sozialer Wohnungsbau räumlich konzentriert erfolgte (ebd.; Maloutas/Fujita 2012). Für die Wirkungen von energetischer Sanierung ist wichtig zu erwähnen, dass die großen, als gescheitert geltenden Projekte des sozialen Wohnungsbaus weniger aufgrund der Baustrukturen und der Belegungsbindung zu einer Entmischung führten, sondern dass vor allem die Vernachlässigung und fehlende Investitionen in den Bestand verantwortlich waren (u. a. Olsson/Loerakker 2013). Die Heterogenität des Wohnraumangebots entscheidet sich also nicht nur im Bau, sondern vor allem in der Pflege und Modernisierung vorhandener Bestände. Die größten sozial-räumlichen Dynamiken entfachen sich bekanntermaßen bei langer Desinvestition in einem Quartier und entsprechend starker Aufwertung bei Sanierung, bekannt als spekulative Investition, die die sogenannte Rent-Gap oder Value-Gap ausnutzt und zu flächenhafter Verdrängung führt. Letztlich entsteht die ungleiche

Verteilung sozialer Gruppen im Prinzip als kumulativer Effekt individueller Wohnstandortentscheidungen. Bei der Wohnungssuche spielen dann Wohnpräferenzen und die verfügbaren Ressourcen der Haushalte zusammen (u. a. Clark/Dieleman 1996; Aragonés et al. 2002). Diskriminierungen, zum Beispiel gegenüber Haushalten mit einem ‚Migrationsvordergrund‘, festgemacht am Namen, schränken die Zugangschancen weiter ein (u. a. Ahmed/Hammarstedt 2008). Einkommensstärkere Haushalte können also gewöhnlich aus einer viel größeren Bandbreite von Wohnstandorten wählen, was zu Konzentrationen von einkommensarmen Haushalten führt.

Inwieweit ist also energetische Sanierung eine Praxis, die Einfluss auf diese Mechanismen hat, die letztlich zu einer sozial-räumlichen Ungleichheit im Stadtraum führen? Im Folgenden diskutiere ich die Effekte energetischer Sanierung mit Blick auf genau diese Treiber und Mechanismen residentieller Segregation.

1. Energieeffizientes Wohnen ist teurer

Wie hängen energetische Qualität von Wohngebäuden und Marktpreise zusammen? Während in Deutschland immer wieder die Unwirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen für die Vermieter_innen angeprangert wird, kommt die internationale immobilienökonomische Literatur weitestgehend einhellig zu dem Ergebnis, dass Energieeffizienz aus einer immobilienökonomischen Sicht profitabel ist, dass sie einen ‚*price premium*‘ generiert. Bereits Ende der 1980er Jahre stellten Dinan und Miranovski (1989: 66) für die USA fest, dass die Verkaufspreise von Wohnungen statistisch gesehen steigen, wenn deren Energiebedarf sinkt. Ein Review verschiedener Studien aus Westeuropa, Australien, China oder Japan resümiert, dass sich Investitionen in Energieeffizienz aus ökonomischer Sicht auszahlen (Hyland 2013). Der ‚*price premium*‘ ist beim Verkauf besonders hoch und bei der Vermietung etwas niedriger (ebd.: 945), was die eigenen Arbeiten zu Irland noch einmal bestätigen: „Wir stellen fest, dass das Ausmaß des Effekts auf dem Mietmarkt zwar geringer ist, aber immer noch ein positiver Zusammenhang zwischen Energiebewertung und Mietpreisen besteht.“ (Hyland et al. 2013: 948, Übers. d. A.) Wenn ein Beispielhaus mit D-Rating in Irland 300.000 Euro kostet, würde laut dieser Studie ein vergleichbares Haus mit A-Rating 327.900 Euro kosten, und ein Haus mit F-Rating 268.200 Euro, was eine Differenz von rund 60.000 Euro darstellt. Die durchschnittlichen Heizkosten einer Familie in einem Haus mit drei Schlafzimmern betragen 817,69 Euro pro Jahr. Damit liegt der Preiseffekt deutlich höher als die Summe dessen, was ein Haushalt an Energiekosten einsparen kann (ebd.).

Für Deutschland berechneten Steininger et al. (2018) den Preiseffekt der Energieeffizienzklasse (A+ bis H) auf Mietwohnungen anhand von Wohnungsmarktdaten aus NRW. Sie kommen zu folgendem Ergebnis: „Für energetisch effiziente (A+ bis C) Mietwohnungen stellen sich Preisauzuschläge von 1,5 bis 7,1 Prozent ein. Für energetisch wenig effiziente (E bis H) Mietwohnungen sind hingegen geringe Preisabschläge von -0,6 bis -2,2 Prozent nachweisbar.“ (Steininger et al. 2018: 42) Die nun aus Sicht der deutschen Diskussion entscheidende Frage, ob die zusätzlichen Kosten durch Energieeinsparungen aufgefangen werden, beantworten die

Berechnungen ambivalent. Im Energieeffizienzstandard A+ und C sollen die Einsparungen höher sein als die Mietpreissteigerung, im Standard A und B dagegen steigen die Mietpreise über die Einsparungen hinaus. Durch die Vorlagepflicht des Energieausweises seit 2015 habe sich der Preiseffekt weiter erhöht (Steininger et al. 2018). Auch zeigen sie, dass diese Effekte von der Situation des lokalen Wohnungsmarktes abhängen und die Preiseffekte in angespannten Märkten am stärksten sind, wie dies international auch Hyland et al. (2013) herausgearbeitet hatten.

2. Energetische Standards werden zu Kriterien der Wohnstandortwahl

Betrachtet man erzielte Verkaufs- und Vermietungspreise als Zeichen für Zahlungsbereitschaft, dann ist indirekt bereits auch klar, dass Energieeffizienzstandards die Nachfrage beeinflussen. Inzwischen haben mehrere Studien eine erhöhte Aufmerksamkeit auf Energieeffizienzkriterien bei der Wohnungsnachfrage nachgewiesen. In einer Studie, die ich mit Kolleg_innen 2012 innerhalb des Projekts ‚Energieeffiziente Stadt Delitzsch‘ zu Umzügen innerhalb der Kleinstadt Delitzsch durchgeführt habe (Großmann et al. 2014)[2], war schon damals die Bedeutung energiebezogener Kriterien höher als erwartet. Bei der Entscheidung für die aktuelle Wohnung war eine moderne, effiziente Heizung der viertwichtigste Faktor nach Preis (1), Bauzustand (2) und Licht (3). Niedrige Heizkosten folgten auf Platz fünf und eine gute Wärmedämmung auf Platz sechs. Auch für beabsichtigte zukünftige Umzüge waren energetische Kriterien auf den vorderen Plätzen der Kriterien dafür zu finden, warum man umziehen möchte: etwa wegen schlechter Wärmedämmung als zweitwichtigstem Push-Faktor, den Heizkosten auf Platz vier und einer veralteten Heizung auf Platz sechs. Eine Wanderungsbefragung in Leipzig ergab ebenfalls, dass eine schlechte Wärmedämmung unter den Top sechs der Push-Faktoren für einen aktuellen Umzug liegt (Welz/Großmann 2017). Lichtblick, ein Ökostrom-Anbieter in Deutschland, hat 2014 eine eigene Immobilienumfrage veröffentlicht[3], die ebenfalls bestätigt, dass Energieeffizienz, insbesondere Wärmedämmung, für Mieter_innen und Käufer_innen gegenüber einer Umfrage aus 2012 wichtiger geworden ist.

Auch wenn Präferenzen noch nichts über Segregationsdynamiken aussagen, so ist doch klar, dass Energieeffizienz ein überraschend wichtiger Faktor bei der Wohnstandortwahl geworden ist. Bedenkt man, dass einkommensarme Haushalte ihren Wohnstandort nur innerhalb bestimmter Preisgrenzen frei wählen können, ist anzunehmen, dass einkommensstarke Haushalte sich teure, effiziente Wohnungen leisten können, während einkommensarme Haushalte mit dem Effizienzlevel leben müssen, das sie noch bezahlen können.

3. „Renoviction“: Energiepolitische Maßnahmen machen Rent-Gaps attraktiv

Die Spezifika des deutschen Wohnungsmarkts (hoher Anteil von Mietwohnungen und große Rolle privater Wohnungsunternehmen) illustrieren im

internationalen Vergleich sehr gut, welche ambivalente Rolle die staatliche Wohnungspolitik als mitspielender Faktor in der Gemengelage der sozialen Wirkungen energetischer Sanierung spielt. Ein Instrument aus den 1970er Jahren, das ursprünglich dazu dienen sollte, Sanierung im Bestand zu stimulieren, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen (Bohne 2013), nämlich die Modernisierungumlage, machte auf den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte die energetische Sanierung zum Feigenblatt von Verdrängungspraktiken, nachdem sie 2013 in die Liste der umlagefähigen Maßnahmen aufgenommen wurde. Damit ist diese Praxis ein Fall von *renoviction*, der Verdrängung durch Sanierung (Baeten u. a. 2017).

Dokumentiert ist (energetische) *renoviction* vor allem über Einzelfälle; systematische Untersuchungen gibt es dazu wenige.[4] In Berlin, wo die Mietpreise sich zwischen 2009 und 2017 nahezu verdoppelt haben (Möbert 2018), sind einige Fälle dokumentiert, die zeigen, wie eng Wohnungspolitik, die Praxis energetischer Sanierung und Verdrängung verknüpft sind. Besonders gut dokumentiert ist beispielsweise der Fall Kopenhagener Straße 46 in Berlin-Pankow: Hier wurde in einem unsanierten Mietshaus der Gründerzeit nach einem Wechsel des Eigentümers eine umfassende Sanierung angekündigt; damit verbunden waren Mietsteigerungen um mehrere hundert Prozent. Energetische Maßnahmen wie ein neues Heißwasser-System, Fassadendämmung, Dach- und Kellerdämmung, dreifach verglaste Fenster, ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmetauscher et cetera waren für einen Großteil der angekündigten Mieterhöhung verantwortlich. Dank des Widerstands der Mieter_innen wurde dieser Fall immer wieder medial begleitet, insbesondere die Erfahrungen einer Familie, die ihre Rechte letztlich vor Gericht vertrat.[5] Ihre Miete sollte sich von ehemals 1.044,10 Euro warm auf 2.927,66 Euro erhöhen, der Preisanstieg durch Energieeffizienz-Maßnahmen betrug dabei 1.436,93 Euro (Sensevy 2017). Die Familie erlebte das bekannte Repertoire an Verdrängungsstrategien vom Abdrehen des Wassers, des Stroms, dem Einleiten von Baumaßnahmen, die die Wohnung unbewohnbar machten, teilweise lebensbedrohlich waren. Auch in den nationalen Medien gab es zwischenzeitlich Berichte über solche Fälle, auch aus anderen Großstädten, in denen die angekündigten Mieterhöhungen die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner_innen bei weitem übersteigen, meist Rentner_innen, Alleinerziehende oder einkommensarme Familien.

Aus Polen ist ein Fall dokumentiert, wo der Staat der dominierende Akteur der Verdrängung von Bewohner_innen durch Aufwertung eines Wohngebiets war (Bouzarovski/Frankowski/Tirado-Herrero 2018). Hier wurden EU-Strukturfond-Fördermittel zur Senkung des CO₂-Ausstoßes von Städten in einem Quartier eingesetzt, das stetigen Verfall und Desinvestitionen erfahren hatte. Die Fördermittel unterstützten Sanierung und Neubau mit besonderem Augenmerk auf Energieeffizienz. Über Expert_inneninterviews fand man heraus, dass etwa die Hälfte der früheren Bewohner_innen nicht ins Quartier zurückgekehrt sei und sich die soziale Zusammensetzung der Bewohner_innen verändert habe (ebd.: 860). Lokale Revitalisierungsstrategien hätten sich mit der Klimaschutz-Agenda der EU vereint und zu *state-led* beziehungsweise *low carbon gentrification* geführt. Die staatlichen Regularien haben eine durch jahrzehntelange Vernachlässigung entstandene Rent-Gap für Investitionen attraktiv und zugänglich gemacht (ebd.).

In beiden Fällen suchen private Investor_innen legale Nischen für spekulative Investitionen, was durch wohlfahrtsstaatliche Regularien nicht verhindert, sondern sogar begünstigt wird. Die Durchsetzung der Klimaziele erfolgt auf Kosten einkommensarmer Haushalte in profitablen Lagen. Im polnischen Fall ist der Staat sogar direkt involviert in die Verdrängung, da hier die Programme innerstädtische Lagen explizit priorisieren.

4. Quartiersebene und Gesamtstadt: wenig Anlass zu Optimismus

In einer explorativen Studie zu Folgen energetischer Sanierung auf Quartiersebene haben Sandra Huning (TU Dortmund) und ich 2015 mit Studierenden in Erfurt und in Dortmund je ein innerstädtisches Quartier und eines in Randlage untersucht (Großmann/Huning 2016). Zu diesem Zeitpunkt stiegen die Mieten in beiden Städten moderat. Im Ergebnis wurde deutlich, dass letztlich die Interessen und Strategien der Eigentümer_innen ausschlaggebend sind für die Ergebnisse. Die nationalen gesetzlichen Vorgaben zu Mietpreisen und Mieterschutz haben negative Effekte wie Kostenanstieg, Verdrängung und Quartierswandel nicht verhindert, wenn genau das die Intention der Eigentümer_innen war. In beiden innerstädtischen Quartieren fielen Bestände der Deutschen Annington (später Deutsche Wohnen, heute Vonovia) auf, in denen extensive Sanierungsarbeiten gerade angekündigt waren oder bereits stattgefunden hatten. In Erfurt hatten sich die zumeist älteren Bewohner_innen einer ehemaligen Eisenbahnersiedlung bereits an die Zeitung gewendet und berichteten von erfundenen Maßnahmen, die Kostensteigerungen verursachen würden. So sollten Außentreppen saniert werden, die es gar nicht gab, über Tricks wurden die Altmietverträge aus der DDR ausgehebelt. In Dortmund wurde von hohen Wegzugsraten berichtet, viele seien aufgrund der gestiegenen Preise ausgezogen, zuallererst Studierende. Etwas anders sah das Bild in den Quartieren in Stadtrandlage aus, die jeweils der kommunalen Wohnungsgesellschaft gehörten. Auch hier gab es Wegzüge, jedoch deutlich seltener. Die Preise stiegen dennoch, auch weil energetische Sanierung hier in eine umfassende Erneuerung des Wohnumfelds eingebettet war.

Die einzige mir bekannte Studie auf gesamtstädtischer Ebene ist eine Modellierung von Mietsteigerungen durch energetische Sanierung für Göteborg (Mangold et al. 2016). Basierend auf tatsächlichen Preissteigerungen in sechs Modellprojekten in den *millenium homes* der Nachkriegszeit berechneten die Autor_innen die erwartbaren Preisanstiege, wenn alle Gebäude saniert würden, die bis 2026 50 Jahre und älter wären, und setzten diese in Bezug zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Bestandsmieter_innen der Quartiere. Im Ergebnis würden gerade in den Quartieren mit den niedrigsten Durchschnittseinkommen die Preise am deutlichsten steigen, nämlich um 40 Prozent oder mehr. Die Autor_innen resümieren:

„In these apartments there are 30.600 inhabitants who earn less than 60 percent of median income and will be further economically disadvantaged by rent increases. These parameters of social equity should be included in sustainability analyzes of coming renovation and energy retrofitting projects.“ (ebd.: 48)

Mit Blick auf die Segregation der Stadt sind verschiedene Szenarien für die Zukunft denkbar (vgl. auch Großmann 2019: 88). Am wahrscheinlichsten finden auch die Autor_innen selbst, dass die Sanierung nur sukzessive vollzogen werden könnte. In jedem Fall würde sich das Angebot an preiswertem Wohnraum in der Stadt verknappen, während das mittel- und hochpreisige Angebot wüchse. Wenn in Teilen der noch preiswerten Lagen die Preise um etwa die Hälfte stiegen, dürften einkommensschwächere Haushalte in unsanierte, preiswerte Lagen weiter an den Stadtrand verdrängt werden und die Segregationsmuster würden sich verstärken.

5. Energetische Sanierung ohne Preisanstieg?

Ist energetische Sanierung auch ohne steigende Wohnkosten denkbar? Aus meiner Kenntnis ist das bislang nur in Modellprojekten realisiert, und selbst dort gibt es regressive Effekte, sprich: Haushalte mit den geringsten Einkommen werden am stärksten belastet.

Für Deutschland gibt es eine aufschlussreiche Studie aus München, dokumentiert in Wolff/Schubert/Gill (2017) und Weber/Wolff (2018). Hier wurde die energetische Sanierung eines genossenschaftlich bewirtschafteten Quartiers begleitet. Die Maßnahmen wurden partizipativ mit den Bewohner_innen festgelegt; die Bewohner_innen hatten für einen moderaten Sanierungsumfang gestimmt. Es wurden sowohl zu Kosten als auch zum Energieverbrauch Vorher-Nachher-Daten erhoben und Interviews mit den Bewohner_innen geführt. In der Summe zeigte sich, dass der Energieverbrauch insgesamt um 69 Prozent sank. Die Kaltmiete stieg um lediglich 6 bis 13,20 Euro pro Quadratmeter und Jahr, also unter einem Euro im Monat, doch die teilweise sehr sparsamen Haushalte konnten das nicht im Energieverbrauch ausgleichen. Für mehr als die Hälfte der Haushalte stiegen die Gesamtkosten für Wohnen und Heizen, und zwar vor allem bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen. Selbst in einem solchen sozial sehr verantwortlichen Prozess resümieren die Autorinnen, dass 56 von 109 Haushalten „finanziell schlechter gestellt sind, während sie gleichzeitig weniger Heizenergie verbrauchen als es anhand der Gebäudestrukturen vorausgerechnet wurde“ (Weber/Wolff 2018: 686, Übers. d. A.).

Preisanstiege lassen sich – zumindest kurzfristig – durch den Einsatz von (umfangreichen) Fördermitteln verhindern. Eine Stadtteilbürgermeisterin der grünen Partei in der Großwohnsiedlung Nový Lískovec in Brünn (CZ) nutzte EU-Fördermittel aus einem Modellprojekt (UrbAct) um die Wohngebäude auf Niedrigenergie-Niveau zu sanieren. In einem Interview im Mai 2008 erklärte sie mir, dass sie auf die einkommensarmen Haushalte mit einem größeren Anteil an Roma geachtet habe, ohne dass es zu Verdrängung kam. Dies war jedoch nur durch die Fördermittel möglich. Ob die soziale Stabilität der Bewohner_innen auch langfristig erhalten blieb, ist mir nicht bekannt. In anderen EU Staaten, beispielsweise in Lettland oder Griechenland, werden nationale Fördermittel für energetische Sanierung gestaffelt nach den Einkommen der Bewohner_innen gefördert, in Griechenland bis zu 66 Prozent, in Lettland bis zu 100 Prozent (European Commission 2020). Über langfristige Effekte energetischer Sanierung auf das sozial-räumliche Gefüge der Städte ist nichts bekannt. Die deutschen nationalen Förderprogramme,

etwa über die KfW-Kredite, sind vergleichsweise niedrig in der Förderhöhe (häufig nur zinsverbilligte Kredite) und werden entsprechend nur wenig nachgefragt (Schneller/Schmidt-De Caluwe/Kahlenborn 2018). Auch sind sie nur nach ökologischen, nicht aber nach sozialen Kriterien gestaffelt; kommunale Förderprogramme sind teilweise sozial engagierter.

6. Fazit

Wie in Großmann (2019) ausführlicher dargestellt, kann man also von den Best-Practice Beispielen lernen, dass Kosten der energetischen Sanierung immer zu Lasten der Haushalte gehen, es sei denn, sie werden durch Dritte übernommen, etwa in Modellprojekten oder über Fördermittel, die tatsächliche Zuschüsse sind. Modellprojekte erreichen jedoch nur eine kleine Zahl der Haushalte und ersetzen nicht eine sozial *und* ökologisch engagierte Wohnungspolitik, staatliche Investitionen und Maßnahmen zur langfristigen Verhinderung von Preissteigerungen und schleichender Verdrängung. Die deutschen nationalen Förderprogramme leisten dies derzeit nicht einmal ansatzweise. Andererseits triggern die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Deutschland (Modernisierungsumlage, Ausnahmen vom Mieterschutz bei energetischen Maßnahmen) Investitionen privater Eigentümer_innen zu Lasten der Mieter_innen, gerade in attraktiven Lagen.

Die Konsequenzen für die privaten Haushalte entsprechen denen bekannter Aufwertungsprozesse: Preisanstiege, Entfremdung vom vertrauten Quartier, gegebenenfalls Wegzug – und wenn der Umzug erneut in unsanierte Bestände erfolgt, dann steigen beim nächsten Preisanstieg für Öl, Gas oder Strom erneut die Heizkosten. Energetische Sanierung adressiert aber besonders die Stadtteile, in denen die Wohnqualität zwar schlecht, die Wohnkosten aber noch vergleichsweise niedrig sind. Bouzarovski/Frankowski/Tirado-Herrero (2018) beschreiben daher treffend, dass sich hier eine Rent-Gap öffnet, die von den energiepolitischen Instrumenten noch attraktiver gemacht wird. Der schmale Pfad zwischen Revitalisierung und *state lead gentrification* (u. a. Davidson 2008; Lees 2008) bräuchte eine umso sensiblere Mieter_innenpolitik. Doch die ist in Deutschland und in weiten Teilen Europas nicht vorhanden.

Aus der Perspektive der residentuellen Segregation sinkt durch energetische Sanierung unter Marktbedingungen der Anteil preiswerter Wohnungen in einer Stadt, während das höherpreisige Segment wächst. Langfristig wird die Logik des Marktes auf den Wohnungsmärkten der Städte immer wieder dazu führen, dass einkommensstärkere Haushalte in qualitativ hochwertigeren Beständen wohnen. Energetische Sanierung ist also ein Treiber von Segregation unter anderen. Neue Armutskonzentrationen könnten in den unsanierten Beständen in Randlagen entstehen, während der vorne beschriebene positive Effekt (*price premium*) der energetischen Sanierung auf Immobilienpreise und Mieten sozial selektiv wirkt. Die Investitionen des privaten Marktes werden dort stattfinden, wo Haushalte bereit und in der Lage sind, diesen Preisaufschlag zu zahlen. Der private Wohnungsmarkt wird sich nicht um energiearme Haushalte kümmern. Die anfangs zitierte Brenda Boardman (2010) bemerkt also richtig, dass hier der Staat gefragt ist. So schlägt jüngst auch das Institut für Energie

und Umweltforschung (IFEU) deutlich engagiertere Förderprogramme, etwa als Drittfinanzierung zwischen Mieter_innen, Vermieter_innen und Staat, vor (Mellwig/Pehnt 2019). Allerdings muss nicht nur deutlich engagierter verhindert werden, dass der schwarze Peter an die Mieter_innen weitergegeben wird. Auch die langfristigen Effekte der Wohnungsmärkte sind zu berücksichtigen, indem etwa Selbstnutzer_innen und gemeinnützige Vermieter_innen begünstigt werden. Zudem ist eine Kontrolle der sozialen – und übrigens auch der ökologischen – Effekte dringend nötig.

Die Publikation dieses Beitrags wurde durch den Open-Access-Fonds der FH Erfurt gefördert.

Endnoten

- [1] Dieser Beitrag basiert auf einem längeren englischsprachigen Artikel der Autorin in *Sociologia Urbana e Rurale* (Großmann 2019).
- [2] Stadtweite repräsentative Studie mit N=1010.
- [3] <https://www.lichtblick.de/presse/news/2014/02/17/immobilien-umfrage-energieeffizienz-für-mieter-und-käufer-wieder-wichtiger/> (letzter Zugriff am 26.02.2020)
- [4] Erwähnenswert sind hier studentische Arbeiten der HU Berlin. In einer Bachelorarbeit wird über die Verdrängung von 107 von insg. 250 Haushalten durch energetische Sanierung in Berlin-Pankow berichtet (Schiebe 2015: 7, zit. n. Hussels/Wolfram/Moss 2018: 82).
- [5] Siehe Blog von Nathalie Sensevy: <https://kopenhagener.wordpress.com>

Autor_innen

Katrin Großmann ist Stadtsoziologin und beschäftigt sich mit sozial-ökologischer Gerechtigkeit und Fragen des sozialen Zusammenhalts in Städten.
katrin.grossmann@fh-erfurt.de

Literatur

- Ahmed, Ali M. / Hammarstedt, Mats (2008): Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet. In: *Journal of Urban Economics* 64/2, 362-372.
- Aragonés, Juan / Francescato, Guido / Gärling, Tommy (Hg.) (2002): *Residential Environments: Choice, Satisfaction and Behavior*. Westport: Bergin and Garvey.
- Bajomi, Anna (2016): How to tackle energy poverty – good practices at a local level. In: Katalin Csiba / Anna Bajomi / Ákos Gosztony (Hg.), *Energy Poverty Handbook*. Brussels: The European Union, 169-181.
- Baeten, Guy / Westin, Sara / Pull, Emil / Molina, Irene (2017): Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. In: *Environment and Planning A* 49/3, 631-651.
- Bhattacharya, Jayanta / DeLeire, Thomas / Haider, Steven / Currie, Janet (2003): Heat or Eat? Cold Weather Shocks and Nutrition in Poor American Families. In: *American Journal of Public Health* 93/7, 1149-1154.
- Boardman, Brenda (2010): *Fixing Fuel Poverty: Challenges and Solutions*. London: Earthscan.
- Boardman, Brenda (2018): Practical energy poverty policies. http://www.engager-energy.net/wp-content/uploads/2018/06/PracticalPolicies_BrendaBoardan.pdf (letzter Zugriff am 31.01.2020).
- Bohne, Rainer (2013): Gedanken zum Mietrecht. In: *Planerin* 4/13, 5-8.

- 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* 42, 845-863.
- Clark, William A. V. / Dieleman, Frans (1996): *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
- Davidson, Mark (2008): Spoiled Mixture: Where Does State-led ‚Positive‘ Gentrification End? In: *Urban Studies* 45, 2385-2405.
- Deutscher Bundestag (2017): *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016*. Drucksache 18/13120 vom 07.07.2017.
- Dinan, Terry M. / Miranowski, John A. (1989): Estimating the implicit price of energy efficiency improvements in the residential housing market: A hedonic approach. In: *Journal of Urban Economics* 25, 52-67.
- European Commission (Hg.) (2020a): *EU Energy Poverty Observatory. Energy efficiency program Latvia*. <https://www.energypoverty.eu/measure-policy/energy-efficiency-program> (letzter Zugriff am 31.01.2020).
- European Commission (Hg.) (2020b): *EU Energy Poverty Observatory. Energy Efficiency at Household Buildings Programme Greece*. <https://www.energypoverty.eu/measure-policy/energy-efficiency-household-buildings-programme> (letzter Zugriff am 31.01.2020).
- Giffinger, Rudolf (1998): Segregation in Vienna: Impacts of market barriers and rent regulations. In: *Urban Studies* 35/10, 1791-1812.
- Großmann, Katrin (2019): Energy efficiency for whom? A conceptual view on retrofitting, residential segregation, and the housing market. In: *Sociologia Urbana e Rurale* 119, 78-95.
- Großmann, Katrin / Buchholz, Johann / Buchmann, Carsten / Hedtke, Christoph / Höhnke, Carolin / Schwarz, Nina (2014): Energy costs, residential mobility, and segregation in a shrinking city. In: *Open House International* 39, 14-24.
- Großmann, Katrin / Huning, Sandra (2016): Displacement through energy-efficient retrofitting? Impacts, actors and policies. Paper presented at the Conference on „Contested cities“, Madrid 2016, stream 3, „New regimes of expulsion – Shedding light on the violence of displacement“. https://www.researchgate.net/publication/288436499_Energy-efficient_retrofitting_and_affordable_housing_Open_questions_for_urban_research_and_practice (letzter Zugriff am 11.02.2019).
- Hussels, Jonathan / Wolfram, Pia / Moss, Timothy (Hg.) (2018): *Energiewenden in Berlin: eine Perspektiverweiterung durch studentische Arbeiten*. THESys Discussion Paper No. 2018-1. Humboldt-Universität zu Berlin. Berlin. <https://edoc.hu-berlin.de/bitstream/handle/18452/19872/THESysDP-2018-1-Energiewenden%20in%20Berlin.pdf> (letzter Zugriff am 26.06.2019).
- Hyland, Marie / Lyons, Ronan C. / Lyons, Seán (2013): The value of domestic building energy efficiency – evidence from Ireland. In: *Energy Economics* 40/C, 943-952.
- Lees, Loretta (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? In: *Urban Studies* 45, 2449-2470.
- Maloutas, Thomas / Fujita, Kuniko (2012): *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity*. Farnham: Ashgate.
- Mangold, Mikael / Österbring, Magnus / Wallbaum, Holger / Thuvander, Liane / Femenias, Paula (2016): Socio-economic impact of renovation and energy retrofitting of the Gothenburg building stock. In: *Energy and Buildings* 123, 41-49.
- Marcuse, Peter / van Kempen, Ronald (Hg.) (2002): *Of states and cities: The partitioning of urban space*. Oxford: Blackwell.
- Mellwig, Peter / Pehnt, Martin (2019): *Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen. Kurzugachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischen Modernisierung im Wohnungsbestand*. Heidelberg: ifeu. https://www.ifeu.de/wp-content/uploads/Kurzstudie_BUND_ifeu_2019_Sozialer-Klimaschutz-in-Mietwohnungen.pdf (letzter Zugriff am 31.01.2020).
- Möbert, Jochen (2018): *Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018*. Frankfurt am Main: Deutsche Bank Research.
- Olsson, Lea / Loerakker, Jan (2013): Revisioning Amsterdam Bijlmermeer. A critical review of the range of design initiatives that were projected on Amsterdam Bijlmermeer since its problematic realization. In: *Architected Stuff*. <https://failedarchitecture.com/the-story-behind-the-failure-revisioning-amsterdam-bijlmermeer/> (letzter Zugriff am 26.3.2020).

- Pye, Steve / Dobbins, Audrey / Baffert, Claire / Brajkovic, Jurica / De Miglio, Rocco / Deane, Paul (2015): Energy poverty and vulnerable consumers in the energy sector across the EU: analysis of policies and measures. Brussels: Insight_E Observatory.
- Rudge, Janet / Gilchrist, Robert (2005): Excess winter morbidity among older people at risk of cold homes: A population-based study in a London borough. In: *Journal of Public Health* 27/4, 353-358.
- Schneller, Andreas / Schmidt-De Caluwe, Reimund / Kahlenborn, Walter (2018): Klimaschutz – Eine Frage des Geldbeutels? Drei Handlungsfelder für die sozialverträgliche Ausgestaltung von Klimaschutz im Rahmen der Energiewende. Berlin: adelphi.
- Sensevy, Nathalie (2017): Niemand ist so ein übler Mensch,... <https://kopenhagener.wordpress.com/2017/03/10/niemand-ist-so-ein-ubler-mensch/> (letzter Zugriff am 31.01.2020).
- Schiebe, Christoph (2015): Verdrängung durch energetische Modernisierung in Berlin. Executive Summary. Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin.
- Steininger, Bertram I. / Nadler, Claudia / Franke, Melanie / Pommeranz, Carolin (2018): Wahrnehmung des Energieausweises in hypothetischen und realen Mietentscheidungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 4, 29-48.
- 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.
- Weber, Ines / Wolff, Anna (2018): Energy efficiency retrofits in the residential sector – analysing tenants' cost burdens in a German field study. In: *Energy Policy* 122, 680-688.
- Welz, Juliane / Großmann, Katrin (2017): Energiekosten und Wohnstandortentscheidungen: neue Treiber für sozialräumliche Segregationsprozesse? In: Katrin Großmann / André Schaffrin / Christian Smigiel (Hg.), *Energie und soziale Ungleichheit: Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa*. Wiesbaden: Springer, 521-550.
- Wolff, Anna / Schubert, Johannes / Gill, Bernhard (2017): Risiko energetische Sanierung? Untersuchungen zur Differenz von Energiebedarf und -verbrauch und ihre Auswirkungen auf einkommensschwache Haushalte. In: Katrin Großmann / André Schaffrin / Christian Smigiel (Hg.), *Energie und soziale Ungleichheit: Zur gesellschaftlichen Dimension der Energiewende in Deutschland und Europa*. Wiesbaden: Springer, 611-634.

