



Montana Schulze

# **SOZIALGERECHTE BESTANDS- ENTWICKLUNG**

# **TRANSFORMATION STATT VERDRÄNGUNG**

## ABSTRACT

The buildings sector is with approximately 35 percent of energy consumption and 30 percent of CO<sub>2</sub> emissions a key contributor to climate change. Additionally, an average of 52 hectares of land per day are newly dedicated to settlements and transport infrastructure. These figures are in direct contradiction to Germany's set climate protection goals, namely to reach a nearly climate-neutral building stock by 2050 and to reduce new land use to net zero by 2050. Retrofitting and redensification measures play a crucial role in achieving these climate protection goals. However, in reality many of these measures can have negative consequences in terms of social justice, such as the displacement of tenants. The aim of this thesis was therefore to examine the potential negative impacts of retrofitting and redensification measures and to develop solutions in the form of a process to counteract these negative effects and answering the question „*How can the implementation of retrofitting and redensification measures in the housing stock be carried out in a socially just manner?*“ To answer this research question, a four-step approach was employed. First, ten arguments are presented that explain the potential reasons for negative impacts on social justice due to retrofitting and redensification measures, focussing on combining and linking different disciplinary perspectives.

The study also shows that negative effects are not inevitable but often result from the decisions of individual stakeholders and the established conditions underlying the retrofitting and redensification measures. In a following step, solutions for these underlying conditions are proposed. Through interviews and case studies, a process design was developed, which outlines a socially just and even transformative implementation of retrofitting and redensification measures in six phases. This process design is then applied to a specific case study. Overall, the developed process design demonstrates how the socially just implementation of retrofitting and redensification measures can be realized. Given the negative impacts highlighted in this thesis, such an approach is not just possible, but necessary. The process design serves as a tool to support the planning and reflection of these processes. It aims to share experiences and insights and to encourage the understanding of retrofitting and redensification processes as dynamic and complex endeavors that affect the lives of tenants. These processes come with challenges and resistance, but bear at the same time a transformative potential.

## ZUSAMMENFASSUNG

Auf den Betrieb von Gebäuden entfallen circa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und circa 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen; pro Tag werden durchschnittlich 52 Hektar für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Diese Daten stehen diametral zu den gesetzten Klimaschutzzielen: den Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 in einen nahezu klimaneutralen Zustand zu überführen und die Flächenneuanspruchnahme auf Netto-Null zu reduzieren. Zur Erreichung dieser Ziele stellen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen einen entscheidenden Baustein dar, indem der Energieverbrauch im Betrieb der Gebäude reduziert und das Potenzial der Wohnungsversorgung durch Nachverdichtung genutzt wird. Die Realität zeigt jedoch, dass viele dieser Maßnahmen negative Folgen auf die soziale Gerechtigkeit haben können, wie zum Beispiel die Verdrängung von Menschen, die in diesen Gebäuden zur Miete wohnen. Ziel dieser Arbeit war aus diesem Grund die Auseinandersetzung mit den möglichen negativen Auswirkungen von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie die Entwicklung von Lösungsansätzen in der Form eines Prozessentwurfs, um diesen negativen Folgen entgegenzuwirken. Zur Beantwortung der Forschungsfrage *„Wie kann die Umsetzung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand sozialgerecht stattfinden?“* wurde eine Erarbeitung in vier Schritten durchgeführt. Zunächst liefern Zehn Argumente mögliche Gründe für

negative Auswirkungen auf die soziale Gerechtigkeit durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen. Hierbei stehen die Zusammenführung und Verknüpfung unterschiedlicher Fachperspektiven im Mittelpunkt. Die Untersuchung zeigt zudem, dass negative Auswirkungen nicht zwangsläufig entstehen müssen, sondern oft eine Folge der Entscheidungen einzelner Beteiligten sowie der gesetzten Rahmenbedingungen sind. Für diese Rahmenbedingungen werden Lösungsansätze vorgestellt. Mithilfe von Interviews und Praxisbeispielen wurde ein Prozessentwurf entwickelt, der in sechs Phasen eine sozialgerechte bis transformative Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen darstellt. Dieser Prozessentwurf wird abschließend auf ein Fallbeispiel angewendet. Insgesamt zeigt der erarbeitete Prozessentwurf, wie die sozialgerechte Umsetzung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen stattfinden kann. Angesichts der in dieser Arbeit aufgezeigten negativen Auswirkungen ist dies auch notwendig. Der Prozessentwurf versteht sich dabei als ein Instrument, das bei der Konzeption und Reflexion dieser Prozesse unterstützen kann. Er bietet die Möglichkeit, Erfahrungen und Erkenntnisse weiterzugeben und dazu anzuregen, Modernisierungs- und Umbauprozesse als dynamische und komplexe Vorgänge zu begreifen, welche die Lebenswelten von Mietenden betreffen. Diese Prozesse sind mit Herausforderungen und Widerständen, aber auch mit transformativen Potenzialen verbunden.



# INHALT

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Abstract</b> . . . . .  | <b>III</b>  |
| <b>Zusammenfassung.</b> . . . . .                                | <b>IV</b>   |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> . . . . .                              | <b>VI</b>   |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> . . . . .                           | <b>VIII</b> |
| <b>Tabellenverzeichnis</b> . . . . .                             | <b>IX</b>   |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .                           | <b>IX</b>   |
| <b>I. Einleitung</b> . . . . .                                   | <b>1</b>    |
| 1. Problemstellung und Anlass . . . . .                          | 1           |
| 2. Ziel und Zweck der Arbeit . . . . .                           | 3           |
| 3. Methodik und Aufbau . . . . .                                 | 4           |
| 4. Einschränkungen und Grundannahmen . . . . .                   | 8           |
| <b>II. Auswirkungen von Modernisierung und Umbau.</b> . . . . .  | <b>9</b>    |
| 1. Rahmenbedingungen . . . . .                                   | .11         |
| 2. Zehn Argumente . . . . .                                      | .29         |
| 3. Akteurskonstellation . . . . .                                | .47         |
| 4. Ergebnisse und Schlussfolgerungen. . . . .                    | .53         |
| <b>III. Lösungsansätze</b> . . . . .                             | <b>.59</b>  |
| 1. Rahmenbedingungen - Lösungsansätze . . . . .                  | .65         |
| 2. Praxisbeispiele und Prozessgestaltung . . . . .               | .77         |
| 3. Sozialgerechte Umsetzung von Modernisierung & Umbau . . . . . | .104        |
| <b>IV. Fallbeispiel Modernisierung und Umbau</b> . . . . .       | <b>119</b>  |
| 1. Methodischer Hintergrund und Vorgehen . . . . .               | 121         |
| 2. Städtebauliche Analyse . . . . .                              | 127         |
| 3. Prozess und Beteiligte . . . . .                              | 137         |
| 4. Auswertung Befragung und Interview . . . . .                  | 144         |
| 5. Gegenüberstellung . . . . .                                   | 153         |

|   |            |
|---|------------|
| <b>V. Anwendung des Prozessentwurfs</b> . . . . .           | <b>157</b> |
| 1. Anwendung auf das Fallbeispiel . . . . .                 | 159        |
| 2. Überprüfung des Prozessentwurfs. . . . .                 | 164        |
| 3. Fazit: Der Prozessentwurf als Instrument . . . . .       | 169        |
| <b>VI. Fazit und Reflexion</b> . . . . .                    | <b>171</b> |
| 1. Fazit . . . . .  | 173        |
| 2. Ausblick . . . . .                                       | 176        |
| 3. Reflexion . . . . .                                      | 177        |
| <b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .                       | <b>179</b> |
| <b>Glossar</b> . . . . .                                    | <b>189</b> |
| <b>Anhang</b> . . . . .                                     |            |
| 1. Daniel Zimmermann Interview (Transkript) . . . . .       |            |
| 2. Renée Tribble Interview (Transkript) . . . . .           |            |
| 3. GAG Interview (schriftliche Antworten) . . . . .         |            |
| 4. Alexander Rychter (VdW) Interview (Transkript) . . . . . |            |
| 5. Oliver Schreiber Interview (Transkript) . . . . .        |            |
| 6. Peter Heine (WSG) Interview (Transkript) . . . . .       |            |
| 7. Interviewleitfäden . . . . .                             |            |
| 8. Befragung (Gesprächsnotizen) . . . . .                   |            |
| 9. Gesprächsleitfaden Befragung . . . . .                   |            |
| 10. Tabellarische Auswertung der Befragung . . . . .        |            |
| 11. ASW Interview (Transkript) . . . . .                    |            |
| 12. Interviewleitfaden ASW . . . . .                        |            |

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

VIII

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 1: Gebäudekomplex (Foto: @selucaa, Farben geändert) . . . . .   | 9   |
| Abbildung 2: Hausbesetzung (Foto: Jutta Matthes, vgl. Plaga 2015, Farben geändert) . . . . .  | 12  |
| Abbildung 3: Wohngebäude: Baujahre 1949-79 haben höchsten Energieverbrauch (vgl. BMWK o. D., Farben geändert) . . . . .   | 14  |
| Abbildung 4: Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor 1990 bis 2021. Schätzung für 2022 und jährliche Sektorziele 2020 bis 2030 (vgl. Agora Energiewende 2023: 14, Farben geändert). . . . . | 14  |
| Abbildung 5: Potenzial durch Aufstockung (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2023: 69, Farben geändert) . . . . .  | 16  |
| Abbildung 6: Beispiel Investitionszuschuss zur Modernisierung der Gebäudehülle (15 Prozent) (eigene Darstellung). . . . .   | 18  |
| Abbildung 7: Beispiel Investitionszuschuss für Solarthermische Anlagen (30 Prozent) (eigene Darstellung) . . . . .  | 18  |
| Abbildung 8: Beispiel Modernisierungskosten (eigene Darstellung) . . . . .  | 20  |
| Abbildung 9: Drei Ebenen der Auswirkungen (eigene Darstellung) . . . . .  | 24  |
| Abbildung 10: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen (vgl. BBSR 2023, Farben geändert) . . . . .   | 39  |
| Abbildung 11: Vorgelagerte Märkte und Aufspaltung in Teilmärkte (vgl. Holm et al. 2021: 103, Farben geändert). . . . .  | 39  |
| Abbildung 12: Akteursnetz (eigene Darstellung) . . . . .  | 47  |
| Abbildung 13: Charakterisierung der zentralen Beteiligten (eigene Darstellung) . . . . .  | 51  |
| Abbildung 14: CommUnity (Künstler: Charlie Smith / Ben White, Farben geändert) . . . . .  | 59  |
| Abbildung 15: Verbindung der Abschnitte (eigene Darstellung) . . . . .  | 63  |
| Abbildung 16: Beispiel Modernisierungskosten (eigene Darstellung). . . . .  | 72  |
| Abbildung 17: Veränderungen in der Modernisierungsumlage (eigene Darstellung). . . . .  | 73  |
| Abbildung 18: Riederwald (Foto: HHS Planer + Architekten AG / Constantin Meyer, Farben angepasst) . . . . .   | 78  |
| Abbildung 19: Berghäuschensweg (vgl. WSG o. D., Farben angepasst) . . . . .   | 80  |
| Abbildung 20: Zeitungsartikel HAZ 1988 (vgl. Netzwerk Immobilien e.V. o. D., Farben angepasst) . . . . .  | 82  |
| Abbildung 21: Sredzkistrasse (vgl. SelbstBau e.G. o. D., Farben angepasst) . . . . .  | 84  |
| Abbildung 22: Gartenstadt Lichterfelde Süd (Foto: Stephan Röhl, vgl. Franken / Drewes 2019, Farben angepasst) . . . . .   | 86  |
| Abbildung 23: Schwendyweg (Foto: Stephan Röhl, vgl. Franken 2019a, Farben angepasst). . . . .   | 87  |
| Abbildung 24: Mariengrün (Foto: Stephan Röhl, vgl. Franken 2019c, Farben angepasst). . . . .  | 88  |
| Abbildung 25: Eichgärtenallee (Foto: Stephan Röhl, vgl. Franken 2019b, Farben angepasst) . . . . .  | 90  |
| Abbildung 26: Hardhöhe (Foto: WBG Fürth, vgl. Deutsche Umwelthilfe e.V. 2022: 23, Farben angepasst) . . . . .   | 92  |
| Abbildung 27: Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .   | 105 |
| Abbildung 28: Gegenüberstellung der Praxisbeispiele im Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .  | 115 |
| Abbildung 29: Kissinger Straße (eigene Darstellung). . . . .  | 119 |
| Abbildung 30: Verortung (eigene Darstellung). . . . .   | 127 |
| Abbildung 31: Vergleich Düsseldorf - Deutschland (eigene Darstellung) . . . . .   | 128 |
| Abbildung 32: Verortung Eller (eigene Darstellung) . . . . .  | 129 |
| Abbildung 33: Verortung Kissinger Straße in Eller (eigene Darstellung) . . . . .  | 130 |
| Abbildung 34: Lageplan Kissinger Straße (eigene Darstellung) . . . . .  | 131 |
| Abbildung 35: Isometrie Siedlung vor und nach der Modernisierung (eigene Darstellung) . . . . .   | 133 |
| Abbildung 36: Isometrie Gebäude vor und nach der Modernisierung (eigene Darstellung). . . . .   | 135 |
| Abbildung 37: Zeitstrahl (eigene Darstellung) . . . . .   | 137 |
| Abbildung 38: Gebäude vor der Modernisierung (Foto: Marc Ingel, vgl. Ingel 2019, Farben angepasst) . . . . .  | 138 |
| Abbildung 39: Akteursnetz spezifisch (eigene Darstellung) . . . . .   | 143 |
| Abbildung 40: Gegenüberstellung (eigene Darstellung). . . . .   | 153 |
| Abbildung 41: Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .   | 157 |
| Abbildung 42: Übersicht Untersuchung Fallbeispiel im Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .  | 159 |
| Abbildung 43: Untersuchung Fallbeispiel im Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .  | 161 |
| Abbildung 44: Verbesserungen im Prozessentwurf (eigene Darstellung) . . . . .   | 164 |
| Abbildung 45: Einschränkungen im Prozessentwurf (eigene Darstellung). . . . .   | 167 |
| Abbildung 46: Fazit (eigene Darstellung) . . . . .  | 171 |
| Umschlag: eigene Darstellung (Inspiration: Ahra Kwon Illustration)  |     |

## TABELLENVERZEICHNIS

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| Tabelle 1: | Beispielrechnung eines Forschungsvorhabens zur Steigerung der notwendigen Investitionskosten pro Quadratmeter Wohnfläche zur Erreichung der Effizienzhaus-Standards (vgl. Neitzel/ Dylewski/Pelz 2011: 46) | ..... 72      |
| Tabelle 2: | Vergleich der Praxisbeispiele  | ..... 93 - 95 |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|              |   |
|--------------|---|
| <b>BauGB</b> | Baugesetzbuch   |
| <b>BGB</b>   | Bürgerliches Gesetzbuch   |
| <b>DMB</b>   | Deutscher Mieterbund  |
| <b>GdW</b>   | Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.        |
| <b>RAV</b>   | Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.                    |
| <b>VdW</b>   | Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. |