

Dr. Michael Stöhr im Interview mit der Hochschule für Philosophie München - Ein ökologisch-soziales Wohnprojekt: Vorbild für die Transformation des Wohnens in Deutschland?

Das Interview wurde am 16.4.24 geführt und erscheint Anfang Mai 2024 auf der Dialogplattform DigiLog der Hochschule für Philosophie München:

<https://hfph.de/forschung/wissenschaftliche-einrichtungen/globalefragen/projekte/digilog>

Dr. Michael Stöhr ist Senior Consultant bei der B.A.U.M. Consult GmbH in München; er arbeitet in europäischen Forschungs- und Entwicklungsprojekten zu erneuerbaren Energien und bei der Erstellung von Klimabilanzen von und Transformationsplänen für Unternehmen und Kommunen. Michael Stöhr studierte Physik in Bonn, Toulouse und Grenoble und promovierte in experimenteller Halbleiterphysik. Ehrenamtlich engagiert er sich seit 30 Jahren für die ökologisch-soziale Transformation., u.a. durch die Mitarbeit bei der Vorbereitung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), die Initiierung, Realisierung und Geschäftsführung von Photovoltaik-Bürger:innenbeteiligungsgesellschaften und die Realisierung eines Gemeinschaftswohnprojekts der Wohnungsbaugenossenschaft WOGENO e.G. Sein Haushalt ist seit 2001 bilanziell zu Hundert Prozent mit erneuerbaren Energien versorgt. Dafür wurde seine Familie 2006 Deutscher Energiesparmeister in der Kategorie "Mieter". Dr. Stöhr ist Gründungsmitglied von Scientists for Future München und Vorsitzender der Bundesprogrammkommission der Ökologisch-Demokratischen Partei (ÖDP), die für eine konsequente ökologisch-soziale Transformation eintritt. Er kandidiert für die ÖDP bei der Europawahl am 9. Juni 2024 auf Listenplatz 2 und hat gute Chancen, seine Erfahrungen direkt in die europäische Gesetzgebung einfließen zu lassen.

HFPH: Lieber Herr Stöhr, Sie sind Mitbegründer des mehrfach ausgezeichneten ökologisch-sozialen Wohnprojekts der WOGENO e.G. und ihr eigener Haushalt ist seit 2001 komplett mit regenerativer Energie versorgt. Der soziale Wohnungsbau hat in Deutschland eine lange Tradition, aber wie schwierig war es damals, ein sozial-ökologisches Wohnprojekt auf den Weg zu bringen?

M. Stöhr: Richtig, der soziale Wohnungsbau hat in Deutschland eine lange Tradition. Gleiches gilt für die Unterstützung des Baus von Einfamilienhäusern. Und beides gilt für Westdeutschland nach dem zweiten Weltkrieg. Im Osten wurden nur Staatswohnungen gebaut und in beiden Teilen Deutschlands vergessen wurde viele Jahrzehnte lang eine andere Tradition: die der Wohnungsbaugenossenschaften. Wer in Westdeutschland dafür plädierte, wurde darauf verwiesen, dass „er ja nach drüben gehen könne, wenn es ihm hier nicht gefällt“. Heißt: Wer sich in Westdeutschland für Wohnungsbaugenossenschaften aussprach, wurde als Kommunist verdächtigt und erhielt die Empfehlung zur Übersiedlung in die DDR.

Diese Situation änderte sich in Deutschland erst mit der Überwindung der deutschen Teilung und seit den 1990er Jahren kommt es wieder zu Neugründung von Wohnungsbaugenossenschaften. Sie sind nämlich kein Kommunismus im Kleinen, sondern so etwas wie der Dritte Weg zwischen Kapitalismus und Kommunismus, wenn man in diesen Kategorien denken möchte. Für mich sind sie eine Möglichkeit der Umsetzung von Christlicher Gesellschaftslehre und ihrer Prinzipien Solidarität, Gemeinwohl und Subsidiarität.

Die WOGENO e.G. wurde in München im Jahr 1993 nach dem Vorbild der Wogeno Zürich gegründet, um in der Großstadt Immobilien der Spekulation zu entziehen und dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen. Sie wurde dabei von der Stadt München in mehrfacher

Hinsicht unterstützt, aber dennoch waren bei jedem Projekt einige Herausforderungen zu lösen.

Das Ziel ist immer, eine gute Mischung von Bewohner:innen zu erreichen hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse, aber auch der Altersstruktur, gesundheitlicher Einschränkungen und der Herkunft. Bei dem Projekt, bei dem meine Familie als künftige Bewohner:innen beteiligt waren, lag der Schwerpunkt auf ökologischen Zielen, bei einem zeitgleich realisierten anderen auf der Integration von Menschen mit Einschränkungen.

Bei unserem Projekt sollte nur etwa ein Viertel der Wohnungen Sozialwohnungen sein, etwa die Hälfte nach zwei Varianten des sogenannten München Modells gefördert werden und etwa ein Viertel freifinanziert sein. Das gesamte Haus musste in den Kostengrenzen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden, obwohl nur etwa ein Viertel der Wohnungen als Sozialwohnungen gefördert wurde und etwa die Hälfte nach dem München Modell. Das mit weiteren sozialen und ökologischen Zielen zu vereinbaren, war ein Knobelspiel.

Eine weitere Herausforderung ergab sich aus dem Anspruch, die künftigen Bewohner:innen bereits in der Planungsphase mitbestimmen zu lassen und in der Bauphase mit Eigenleistungen zu beteiligen. Es wurden viele Sonderwünsche der künftigen Bewohner:innen für die jeweils eigene Wohnung berücksichtigt, was Planung und Bau erschwerte. Bei folgenden Bauvorhaben ist die WOGENO zu einer stärkeren Standardisierung und weniger Auswahlmöglichkeiten für die einzelnen Haushalte übergegangen.

HFPH: Gab es damals Befürchtungen, dass soziale und ökologische Kriterien schwer miteinander vereinbar sind? Welche nationalen, kommunalen und zivilgesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, dass dieses innovative Wohnprojekt realisiert werden konnte?

M. Stöhr: Ein soziales Element des Wohnprojekts besteht in der Ausstattung des Hauses mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen, die allen Bewohner:innen gleichermaßen zur Verfügung stehen:

- ein Gemeinschaftsraum mit vollständig ausgestatteter Küche, wo bis zu 30 Personen feiern können,
- eine gut ausgestattete Gemeinschaftswerkstatt, die einzelnen Haushalten erspart, jedes Werkzeug selbst anzuschaffen,
- ein Gartengeräteschuppen mit gemeinschaftlichem Gartengerät,
- ein Raum zum Spielen und Feiern im Keller,
- gemeinsam genutzte Dachterrassen und Gartenflächen,
- ein gemeinsames Gästeapartment, das viele einzelne Gästezimmer in den einzelnen Wohnungen ersetzt,
- ein längerer Gang, der als Kunstgalerie fungiert, wo in wechselnden Ausstellungen Bewohner:innen eigene Kunstwerke aushängen sowie
- andere Stellen an denen ebenfalls Kunstwerke von Bewohner:innen von allen betrachtet werden können.

Die größte Herausforderung bei den letzten beiden Punkt ist regelmäßig die Einhaltung der Brandschutzvorschriften. Die Feuerwehr sieht das Aufhängen von Bildern in Gängen nämlich kritisch und fände kahle Betonwände ideal.

Im Gegenzug zu den vielen Gemeinschaftsflächen sind die Wohnungen eher klein, die Fläche pro Person lag anfangs bei etwa der Hälfte des deutschen Durchschnittswerts. Bedingt durch Auszüge erwachsen gewordener Kinder ist sie nun etwas höher, aber

immer noch deutlich unterdurchschnittlich. Das ist nur dank der vielen Gemeinschaftsflächen möglich: Beim Verlassen der Wohnung steht man noch nicht direkt in der Öffentlichkeit, sondern ist noch weitgehend zuhause. Dass die eigene Wohnung eher klein ist, spürt man nicht in der gleichen Weise wie z. B. in einem sonstigen großen Wohnblock.

Das ist ein soziales Element, hat aber eine direkte ökologische Konsequenz: Es muss pro Person nur etwas über die Hälfte der üblichen Wohnfläche beheizt werden. Gegenüber einem gleich großen Haus mit gleichem Dämmstandard wird ohne Komfortverlust nur etwas über die Hälfte der Heizenergie benötigt. Verglichen mit mehreren Einfamilienhäusern mit gleichem Dämmstandard und gleicher Anzahl von Bewohner:innen wird sogar mehr als die Hälfte der Heizenergie eingespart, da ein Mehrfamilienhaus ein deutlich besseres Oberfläche-Volumen-Verhältnis aufweist als mehrere Einfamilienhäuser und weniger Wärme pro Wohnfläche entweichen kann.

Das Problem der Vereinbarkeit weiterer sozialer und ökologischer Ziele war im Wesentlichen finanzieller Natur. Um möglichst viele Wohnungen für Rollstuhlfahrende zugänglich zu machen, wurde ein Aufzug eingebaut, was vergleichsweise teuer ist. Dann konnten aber viele andere Dinge nicht mehr in den Kostengrenzen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Für die Photovoltaikanlage gründete ich u. a. aus diesem Grund eine Gemeinschaft Bürgerlichen Rechts (GbR), d. h. ein Unternehmen, an der sich Bewohner:innen je nach finanzieller Situation mit Anteilen ab 250 € beteiligen konnten. Der erzeugte Strom wurde komplett an die Stadtwerke München verkauft und nach EEG vergütet. Die Anlage wurde vor einem Jahr an eine Energiegenossenschaft verkauft, die sie erweiterte und nun damit Mieterstrom im Haus anbietet.

Es haben viele Rahmenbedingungen dazu beigetragen, dass das Projekt verwirklicht werden konnte. Wichtig war die Planung des Stadtteils Messestadt-Riem durch die Stadt München als nachhaltiges Stadtviertel in kompakter Bauweise mit guten U-Bahn- und Busanbindungen, mit vielen Grünanlagen und mit einer Wärmeversorgung aus Tiefengeothermie. Wohnprojekte, die darauf abzielten, die sozialen und ökologischen Mindestanforderungen zu übertreffen, wurden von der Stadt München unterstützt. Es gibt eine Carsharing-Organisation, die Autos 50 m vom Haus entfernt in einer Tiefgarage stationiert hat. Unser Haus wurde von der Vorgabe der Bayerischen Stellplatzverordnung befreit, pro Wohnung einen Autostellplatz nachzuweisen. Nur sechs Stellplätze wurden für die 28 Wohnungen errichtet. Die Mehrheit der Bewohner:innen hat kein eigenes Auto und fährt öffentlich oder bucht ein Carsharing-Auto.

Voraussetzung dafür, dass wir bilanziell einen nennenswerten Anteil des im Haus benötigten Stroms mit der PV-Anlage auf dem Dach erzeugen konnten, war das Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 1. April 2000, das ich in einer Arbeitsgruppe der Bayerischen Solarinitiativen zuvor mit vorbereitet hatte.

Fazit: Dass mein Haushalt 2006 Deutscher Energiesparmeister in der Kategorie „Mieter“ wurde, verdanken wir in erster Linie all diesen Rahmenbedingungen, die wir nutzten, und nur zu einem kleinen Teil eigenen Anstrengungen. Das untermauert, was auf den Klimademonstrationen immer wieder betont wird: Eigene Anstrengungen sind wichtig, entscheidend sind aber die Weichenstellungen in der Politik auf allen Ebenen.

HFPH: In Deutschland werden aktuell viel zu wenige neue Wohnungen gebaut, aber auch die energetische Ertüchtigung bestehender Haushalte verläuft langsamer als notwendig. Was sind Ihrer Erfahrung nach die Hauptgründe für dieses Problem?

M. Stöhr: Das Problem liegt meiner Ansicht nach tiefer und ist in einem unzulänglichen Verständnis von gutem Wohnen begründet. Dieses hängt wiederum mit einem

unzulänglichen Verständnis von gutem Leben überhaupt zusammen. Erlauben Sie mir darum zunächst ein paar Worte dazu zu sagen. Gutes Leben bedeutet für mich mehr als materieller Konsum:

- Dauerhafte und erfüllende Beziehungen,
- vielfältige zwischenmenschliche Kontakte,
- die Erfahrung gegenseitiger Anerkennung und Wertschätzung,
- wirtschaftliche, öffentliche und äußere Sicherheit,
- die Möglichkeit eine intakte Natur zu erleben,
- Zugang zu Kultur und Bildung,
- Zeit zum Nachdenken und mit sich selbst ins Gespräch kommen sowie
- Zeit und Raum, um dem Bedürfnis nach Transzendenz nachzugehen, dem Bedürfnis nach etwas, was über all das Genannte noch hinausgeht.

Das Wohnprojekt, das ich Ihnen beschrieben habe, ist ein Beispiel, wie mehrere dieser Aspekte guten Lebens unabhängig von der individuellen Situation, Einkommen, Vermögen, Gesundheit, u.a. durch die Gestaltung der Wohnsituation ein Stück weit für viele verwirklicht werden können.

Dem steht nun ein anderes Leitbild guten Wohnens gegenüber, das Jahrzehnte westdeutscher und dann gesamtdeutscher Wohnungspolitik dominiert hat: Das Eigenhaus im Grünen für möglichst viele und dicht zusammengepackte Sozialwohnungen in großen Häuserblöcken für die anderen. Dieses Leitbild ist eine wesentliche Ursache für die Zersiedelung unserer Städte und Flächenversiegelung, für die Verödung von Innenstädten und soziale Brennpunkte in einigen Vierteln sowie für das gigantische Anwachsen des motorisierten Individualverkehrs.

Da viele Häuser Eigentum sind und die viel zu wenigen Sozialwohnungen nur unter bestimmten wirtschaftlichen Voraussetzungen bezogen werden dürfen, was jedoch nur einmal beim Einzug kontrolliert wird, ist nun der Wechsel in eine andere Wohnung i.d.R. zu kompliziert oder mit Nachteilen verbunden. Vor allem viele alte Menschen leben in Deutschland in völlig überdimensionierten Einfamilienhäusern und zu großen Wohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Was sie bräuchten, ist eine passende kleinere Wohnung im gewohnten sozialen Umfeld und die Möglichkeit unkompliziert Möbel und anderes Inventar zu verkaufen oder zu verschenken. Umgekehrt leben Familien mit mehreren Kindern oft in zu beengten Verhältnissen.

All das ist auf Dauer nicht durch mehr Wohnungsbau zu lösen, sondern durch eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik überhaupt. Meine Genossenschaft hat bereits Erfahrungen mit Lösungen gesammelt, welche die Richtung anzeigen, in der auch politisch umgesteuert werden könnte. Zum einen gibt es innerhalb der Genossenschaft eine Wohnungstauschbörse, die erlaubt, bei Änderung des Bedarfs in eine kleinere oder größere Wohnung zu wechseln.

Weiterhin gründete die WOGENO e. G. die Genossenschaftliche Immobilienagentur München (GIMA) e. G., ein Zusammenschluss von derzeit 37 sozial orientierten Wohnungsunternehmen in München, welche verkaufsinteressierte Eigentümer:innen und Wohnungsgesellschaften, die am Erwerb interessiert sind, zusammenbringt. Dadurch werden Häuser nach und nach von Privatbesitz in Genossenschaftseigentum überführt und langfristig bezahlbarer Wohnraum für Mieter:innen geschaffen. Meist werden Häuser mit vermieteten Wohnungen in Genossenschaftseigentum überführt. Wohnen aktuelle Besitzer:innen in einer der Wohnungen, erhalten sie ein lebenslanges Wohnrecht. Sie können aber auch in eine andere Genossenschaftswohnung umziehen, wo sie per se ein Dauerwohnrecht genießen.

Zu der erforderlichen Wende in der Wohnungspolitik gehört meiner Meinung nach nun weniger die Förderung des Wohnungsneubaus, wodurch wieder neue Flächen versiegelt und Ressourcen verbraucht werden, sondern die Förderung der Übertragung von privatem Wohnraum in Genossenschaftseigentum. Wenn dadurch private Wohnungsbesitzer aus völlig überdimensionierten Häusern oder Wohnungen aus- und in Wohnungen geringerer Größe einziehen, und in die von ihnen verkauften Häusern oder Wohnungen eine größere Zahl an Menschen einzieht, wird für mehr Menschen Wohnraum geschaffen, ohne das neu gebaut werden muss.

Dabei ziehen üblicherweise ältere Menschen aus zu großen privaten Häusern und Wohnungen aus. Ihr Immobilienvermögen wird in Geldvermögen umgewandelt. Das erleichtert auch die Vererbung des Vermögens – und die Besteuerung des Erbes. Der Bericht „Earth for All“ des Club of Rome von 2022 hat eindringlich darauf hingewiesen, dass die erforderliche ökologische Transformation eng mit einer Verringerung der Schere zwischen Arm und Reich einhergehen muss. Ein Mittel dafür ist die Besteuerung von großen Erbschaften. Bei Immobilien kann dies kompliziert sein. Die Option der Überführung der Immobilien in Genossenschaftseigentum eröffnet hier neue Spielräume.

Die Themen Krankheit und Tod, Älterwerden, Loslassen, Ab- und Weitergeben werden in unserer Gesellschaft stark verdrängt. Sie stehen der Ideologie des ewigen Wachstums entgegen und verhindern u. a. über die Verkleinerung des individuellen Wohnraums im Alter, den Umbau von Städten und Gemeinden, und über die Weitergabe des eigenen Besitzes überhaupt nachzudenken. Die notwendige Transformation setzt hier einen Bewusstseinswandel voraus, aber erst konkrete Schritte zur Transformation schaffen diesen Bewusstseinswandel.

Energetische Sanierung findet bei der WOGENO e. G. üblicherweise genau dann statt, wenn neue Häuser erworben werden. Ihr Umfang ist eine Gratwanderung zwischen Energieeinsparung und Finanzierbarkeit, wie ich in meiner Zeit als Aufsichtsrat immer wieder erleben musste. Und in meinen Forschungsprojekten zur Transformation von Kommunen und Regionen wurde deutlich, dass die energetische Sanierung des Gebäudebestands zwar ein gewaltiges Potenzial zur Energieeinsparung birgt, aber nur langsam erschlossen werden kann. In den erfolgreichsten Regionen wird eine Sanierung von drei Prozent des Gebäudebestands pro Jahr bei einer Verringerung des Energieverbrauchs der sanierten Gebäude um die Hälfte erreicht.

Die energetische Versorgung des Gebäudebestands muss jedoch deutlich schneller reduziert und auf erneuerbare Quellen umgestellt werden. Der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien kann auch erheblich schneller erfolgen als die Sanierung von Gebäuden. Damit beides gut verzahnt, die örtlichen Gegebenheiten gut berücksichtigt und Bürger:innen einbezogen werden, bedarf es guter kommunaler Energiekonzepte.

HFPH: Sie sind in der Europapolitik aktiv. Welche anderen Länder sehen Sie in einer Vorreiterrolle im Ausbau der Versorgung durch erneuerbare Energien für Haushalte, Gebäude, Städte und Länder? Was können wir konkret von ihnen lernen?

M. Stöhr: Traditionell haben verschiedene europäische Länder auf verschiedenen Gebieten der Nutzung erneuerbarer Energien jeweils ihre eigenen Stärken. Die architektonische Integration von Solarpanelen gelingt Südeuropäern besonders gut. Österreich und Skandinavien sind führend bei der Nutzung der Bioenergie, Dänemark bei der Nutzung der Windkraft. Bei Wärmepumpen und Solarthermie sind ausgerechnet die skandinavischen Länder führend, obwohl die klimatischen Bedingungen dort besonders ungünstig sind. Der Grund liegt in der weiten Verbreitung von Wärmenetzen in Kommunen, welche selbst unter ungünstigen Bedingungen die Nutzung von

Umgebungswärme mittels Wärmepumpen und von Solarwärme mittels Solarkollektoren ermöglichen.

Gerade auf diesem Feld sollten wir in Deutschland von ihnen lernen, denn in den meisten Fällen ist ein Wärmenetz zur Versorgung eines Stadtviertels oder einer kleinen Kommune die beste Option. Die damit verbundenen sehr günstigen Wärmespeicher können zudem als indirekte Stromspeicher genutzt werden, z. B. indem Wärmepumpen dann laufen, wenn Solar- und Windstrom gerade in größerem Umfang zur Verfügung stehen. Wärmenetze sind darum ein wesentliches Element der Sektorintegration von Strom, Wärme/Kälte, Mobilität und der Erzeugung chemischer Grundstoffe, welche bei einer Energieversorgung aus überwiegend fluktuierenden Quellen das Problem der Energiespeicherung zu einem großen Teil erübrigt.

Ein Weiteres ist eng damit verknüpft: Energiegemeinschaften. EU-Recht schreibt seit mehreren Jahren vor, dass Mitgliedsstaaten die Gründung von Energiegemeinschaften zulassen müssen, welche nicht nur Energie gemeinsam erzeugen und in ein Netz einspeisen, sondern auch ohne bürokratischen Aufwand ganz oder teilweise selbst verbrauchen und untereinander teilen. Dafür dürfen sie von Steuern und Abgaben befreit werden, was die Gründung von Energiegemeinschaften finanziell attraktiv macht. Es reduziert aber auch Energieverluste bei der überregionalen Übertragung. Weiterhin führt es zu einer stärkeren Beteiligung von Bürger:innen an Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zum breit gestreuten Aufbau von Vermögen, beziehungsweise ermöglicht überhaupt erst die Finanzierung vieler Anlagen.

Im EU-Alpenraumprojekt Alpgrids habe ich erlebt, wie in anderen europäischen Ländern dieses EU-Recht vorbildlich umgesetzt wurde, während Deutschland hier ein Schlusslicht ist. Bei mir im Haus kann Mieterstrom aus der im letzten Jahr deutlich erweiterten Photovoltaikanlage nur im Haus selbst angeboten werden, nicht aber den Bewohner:innen der Nachbarhäuser. Aber das ist kein Versagen europäischer Politik, sondern der fehlenden Umsetzung von EU-Recht in Deutschland.

HFPH: Vielen Dank für Ihre Zeit und die Einblicke in Ihre Arbeit!