

# Wohnsuffizienz: das vergessene Potenzial der Energiewende?

**Thesen aus dem deutsch-französischen  
Dialog**

---

Autoren

**Thomas Spinrath  
Marion Davenas**

Potsdam  
Februar 2025

**RIFS Discussion Paper**

# Zusammenfassung

In Deutschland und Frankreich nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit Jahrzehnten zu. Das macht einen Großteil der Energieeffizienzgewinne im Wohnsektor zunichte. Gleichzeitig ist der Wohnraum immer ungleicher verteilt, was den Wohnraummangel verschärft. Eine bedarfsgerechtere Nutzung des Wohngebäudebestandes ist eine Antwort auf diese doppelte, sowohl ökologische als auch soziale, Herausforderung. Vielen Kommunen fehlt jedoch das Wissen und die Erfahrung, wie Wohnraum im Bestand stärker aktiviert und Neubauten auf der grünen Wiese vermieden werden können. Aufbauend auf Recherchen in Kommunen und einem binationalen Austausch von Expert:innen entwickelt dieses Diskussionspapier sechs Thesen zu den Potenzialen, die Suffizienz nicht nur für die Energiewende, sondern auch für eine Erhöhung der Lebensqualität, die Wiederbelebung von Ortskernen oder den gesellschaftlichen Zusammenhalt hat.

## Summary

In Germany and France, the average living space per capita has been increasing for decades. This nullifies a large part of the energy efficiency gains in the residential sector. At the same time, the distribution of living space is becoming increasingly unequal. Sufficiency - especially the more efficient use of existing housing stock - has the potential to avoid rebound effects in the building sector. At the same time, it can improve access to affordable housing. However, many local authorities lack the knowledge and experience of how they can make greater use of existing housing stock and avoid building housing on new land. Based on research in municipalities and a binational dialogue among experts, this discussion paper develops six propositions on the potential of sufficiency not only regarding the energy transition, but also in terms of improving quality of life, revitalising town centres and strengthening social cohesion.

## Hinweis

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Deutsch-Französische Zukunftswerk im Rahmen der Strategie „Forschung und Nachhaltigkeit“ (FONA) [www.fona.de](http://www.fona.de) im Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung unter dem Förderkennzeichen 01US2001. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor:innen.



### Danksagung

Die Autor:innen möchten sich zu allererst bei den zahlreichen Teilnehmenden unserer deutsch-französischen Dialogformate bedanken. Ihre Beiträge und Diskussionen sind die Grundlage für dieses Diskussionspapier. Darüber hinaus gebührt Anaïs Picart großer Dank für die wertvolle Unterstützung bei der Recherche sowie Annette Kulzer für das sorgfältige Lektorat.

# Inhalt

---

<b>Intro</b>	<b>4</b>
<b>These 1</b> Die Energiewende braucht einen maßvolleren Verbrauch von Wohnflächen	<b>6</b>
<b>These 2</b> Suffizienz schafft gerechtere Zugänge zu Wohnraum	<b>7</b>
<b>These 3</b> Kommunale Wohnungspolitik benötigt eine Vielfalt an Instrumenten	<b>8</b>
<b>These 4</b> Kommunale Suffizienzansätze bieten klare Co-Benefits	<b>9</b>
<b>These 5</b> Wohnmobilität lässt sich am besten im vertrauten Umfeld fördern	<b>12</b>
<b>These 6</b> Energetische Sanierung eröffnet Gelegenheitsfenster für Wohnraumveränderung	<b>14</b>
<b>Paris und Berlin sind gefragt</b>	<b>16</b>
Dialogverzeichnis	17
Interviewverzeichnis	17
Literatur	18
Autor:innen	21

---

# Intro

KAMPAGNE DER FREIBURGER WOHNUNGSTAUSCHBÖRSE IM JAHR 2021



© designconcepts GmbH

„Zu viel Haus, zu viel Arbeit?“, „Leeres Nest?“ oder „Full House?“ – mit diesen Slogans wirbt die Wohnungstauschbörse der Stadt Freiburg im Breisgau. Die Idee dahinter: Freiburger:innen vernetzen, die sich wohnlich verändern möchten. Einem älteren Paar wird die Wohnung zu groß, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Gleichzeitig sucht eine wachsende Familie oder Wohngemeinschaft eine größere Wohnung. Die einen wollen sich verkleinern, die anderen vergrößern: Kommunale Tauschbörsen wie in Freiburg können hier erfolgreich vermitteln. Durch bedarfsgerechten Tausch kann Wohnraum im Bestand ganz ohne Neubau mobilisiert werden.

In Deutschland und Frankreich sieht der Trend derzeit anders aus: Seit Jahrzehnten steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf (s. Grafik S. 6), gleichzeitig leben immer mehr Menschen in überbelegten Wohnungen (Statistisches Bundesamt, 2024; 2022). Der Wohnraum ist also höchst ungleich verteilt. Das verschärft nicht nur den Mangel an bezahlbarem Wohnraum – vor allem in den Großstädten (BBSR, 2015), sondern führt auch dazu, dass die Energiewende im Wohnsektor ins Stocken zu geraten droht. Denn trotz aller technischen Effizienzfortschritte und energetischen Sanierungsbemühungen stagniert der Energieverbrauch aufgrund der insgesamt steigenden Wohnflächen, die beheizt und klimatisiert werden (MTE, 2020; Wuppertal Institut, 2023). Einige Forschende sprechen daher von der Wohnfläche als „dem größten Einflussfaktor auf den häuslichen Energieverbrauch“ (Ellsworth-Krebs, 2020, S. 20).<sup>1</sup> Bis dato ist die Frage der Wohnfläche jedoch ein „blinder Fleck in der Debatte zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich“ (Wuppertal Institut, 2023, S. 14).

Es ist höchste Zeit, das Konzept Suffizienz im Wohnsektor in den Fokus zu rücken. Es umfasst Strategien zur Ressourceneinsparung durch Organisations- und Verhaltensänderungen. Insbesondere die maßvolle Nutzung und bessere Verteilung von Wohnfläche haben ein großes Potenzial für die Energiewende: Berechnungen im Auftrag des Umweltbundesamtes zeigen, dass durch eine effizientere Nutzung des Wohnraums in Deutschland bis 2030 zwischen 20 und 59 Terrawattstunden Energie pro Jahr eingespart werden könnten. Im Größenvergleich entspricht das etwa der Stromproduktion von zwei bis sechs großen Kohle- oder Atomkraftwerken (Fischer et al., 2020).

Trotz dieses enormen Potenzials fristet Suffizienz als Begriff und Strategie im Wohnsektor vor allem in Deutschland ein Schattendasein (Bohnenberger, 2021; Davenas & Spinrath, 2025; Lehner et al., 2024). Suffizienz wird oft mit individuellem Verzicht assoziiert (Nguyen

<sup>1</sup> Eigene Übersetzung von: „the largest determinant of domestic energy consumption“ (Ellsworth-Krebs, 2020, S. 20).

& Breucker, 2024). Dabei zielt Wohnsuffizienz im Sinne einer ‚Strategie des Genug‘ in erster Linie auf eine gerechtere Verteilung des vorhandenen Wohnraums ab.

Das Deutsch-Französische Zukunftswerk hat zahlreiche Kommunen aus beiden Ländern, die eine gerechtere Nutzung des Wohngebäudebestandes anstoßen wollen, identifiziert und miteinander ins Gespräch gebracht. Im Mittelpunkt der Diskussion stand die Frage: Wie können Kommunen Wohnsuffizienz effektiv fördern? Viele Kommunen verfolgen bereits diverse Ansätze, wie zum Beispiel Wohnungstauschbörsen, Zuschüsse für den Erwerb von Altbauten oder Beratungsangebote bei der Umstrukturierung von Wohnraum. Diese Initiativen erzeugen Co-Benefits in zahlreichen Bereichen, sind aber oft isoliert und nicht flächendeckend etabliert. Sie setzen einen Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik voraus und stoßen auf zahlreiche Hindernisse. Um eine größere Wirkung zu erzielen, bedarf es einer stärkeren Verankerung der Ansätze in den Kommunen sowie förderlicher Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene.

Das Zukunftswerk hat daher in einem binationalen und transdisziplinären Austausch mit Expert:innen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft Handlungsempfehlungen entwickelt. Diese richten sich an Bund und Länder sowie an die französische Regierung. Mit den Handlungsempfehlungen und dem vorliegenden Diskussionspapier möchten wir, das Zukunftswerk, Suffizienzstrategien aus ihrem Schattendasein in der Energiewende im Wohnbereich holen. Die sechs Thesen dieses Papiers sollen die Diskussion über Wohnsuffizienz in beiden Ländern anregen. Wir verdeutlichen anhand konkreter, praktischer Beispiele, welche Potenziale Suffizienz nicht nur für die Energiewende, sondern auch für die Steigerung der Lebensqualität, die Wiederbelebung von Ortskernen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt hat.

### Die Handlungsempfehlung des Zukunftswerks

Konkrete Aktionsvorschläge, wie der Wohnraum im Bestand durch fördernde Rahmenbedingungen besser genutzt werden kann.

→ <https://df-zukunftswerk.eu/ungenutzte-potenziale-im-wohnungsbestand-heben>



### Die Methode des Zukunftswerks

Das Deutsch-Französische Zukunftswerk, verankert im Vertrag von Aachen, hat zum Ziel, die sozial-ökologische Transformation unserer Gesellschaften im deutsch-französischen Dialog zu begleiten und zu unterstützen. Durch kuratierte Online-Dialoge und begleitende Feldforschung untersuchten wir im aktuellen Themenzyklus die Chancen und Herausforderungen deutscher und französischer Kommunen in der Umsetzung von Projekten der klimaneutralen Energiewende. Auf der Basis der so gewonnenen Erkenntnisse erarbeiteten wir in einem achtmonatigen Prozess zusammen mit 60 deutschen und französischen Expert:innen aus Partnerkommunen, Zivilgesellschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft **neun Handlungsempfehlungen** an die jeweiligen Regierungen. Die Online- und Offline-Workshops der Mitglieder des Prozesses bezeichnen wir als Resonanzräume.

Eine Arbeitsgruppe der Resonanzräume diskutierte über Energiesuffizienz als zentrale Säule der Energiewende. Eine der Handlungsempfehlungen fordert die Regierungen auf, Suffizienz im Wohnsektor zu fördern und Potenziale im Wohngebäudebestand besser zu nutzen. Dieses Diskussionspapier vertieft die Handlungsempfehlungen und teilt unsere Beobachtungen im deutsch-französischen Kontext. Hierzu haben wir die Diskussionen und Erkenntnisse aus Online-Peer-Dialogen und Resonanzräumen aufbereitet und durch Hintergrundgespräche und Literaturanalysen ergänzt. Eine Übersicht aller Dialoge und Interviews findet sich auf Seite 17.

Alle neun Handlungsempfehlungen, die das Zukunftswerk 2024 im **Themenzyklus der lokalen Energiewende** veröffentlicht hat, sind hier zu finden:

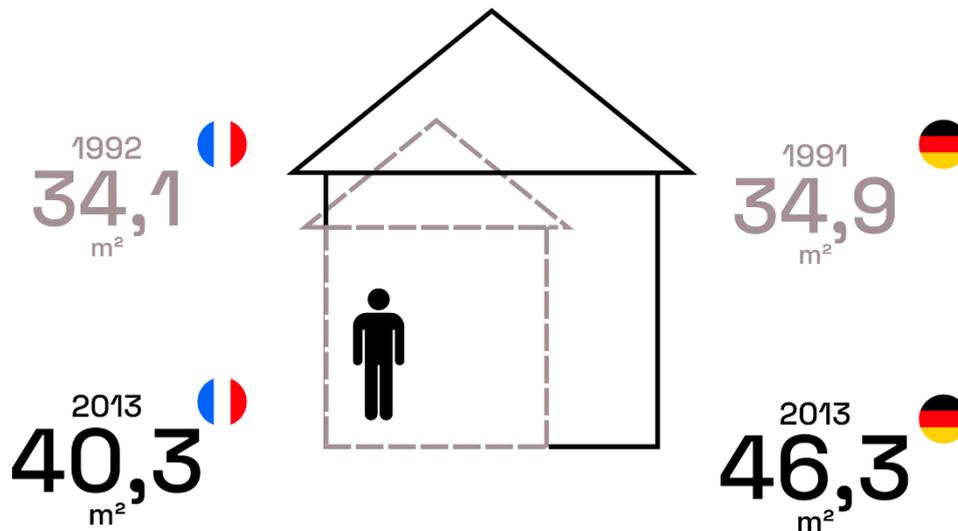
<https://df-zukunftswerk.eu/verlaesslich-und-dynamisch-starke-instrumente-fuer-die-energie-und-waermewende-vor-ort>

# These 1 Die Energiewende braucht einen maßvolleren Verbrauch von Wohnflächen

Im Wohngebäudebestand schlummert ein enormes Potenzial für die Energiewende: Gut ein Viertel des Endenergieverbrauchs in Deutschland entfällt auf den Wohnsektor (UBA, 2024). In Frankreich ist es knapp ein Drittel (MTE, 2022). Beide Länder unternehmen daher große Anstrengungen, um den Energieverbrauch durch eine Verbesserung der Gebäudeeffizienz zu senken: Sie haben ambitionierte Sanierungsziele definiert, ein komplexes System von finanziellen Förderungen und Beratungsangeboten aufgebaut und immer strengere Energiestandards für Neubauten festgelegt. Dank dieser politischen Maßnahmen und des technischen Fortschritts sinkt der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche stetig.<sup>2</sup>

Der Gesamtverbrauch des Wohnsektors selbst stagniert jedoch (MTE, 2020; Wuppertal Institut, 2023). Dies ist im Wesentlichen auf veränderte Lebensstile und die im Durchschnitt kontinuierlich wachsende Wohnfläche pro Kopf zurückzuführen (vgl. Grafik). Die Alterung der Bevölkerung, sinkende Haushaltsgrößen, die steigende Anzahl von Leerständen<sup>3</sup> und Zweitwohnungen<sup>4</sup> sowie die Beliebtheit von Einfamilienhäusern mit ihrem hohen Flächenbedarf tragen zu dieser Entwicklung bei. Der steigende Energiebedarf der zunehmenden Pro-Kopf-Wohnfläche macht einen Großteil der Effizienzgewinne zunichte, die durch energetische Sanierungen und energieeffiziente Neubauten erreicht wurden (Wuppertal Institut, 2023).

## PRO-KOPF-WOHNFLÄCHE IN FRANKREICH UND DEUTSCHLAND<sup>5</sup>



Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamts (2023) und des Instituts Insee (2017).

Neben dem Energieverbrauch ist der Wohnflächenverbrauch auch ein Motor der Flächenversiegelung<sup>6</sup> und des Ressourcenbedarfs an Baumaterialien (Krausmann et al., 2020). Neben den negativen Umweltfolgen verschärft die wachsende Wohnfläche pro Kopf außerdem den Wohnraummangel (BBSR, 2015). Denn die insgesamt steigenden Wohnflächen sind höchst ungleich verteilt. Im Jahr 2023 lebten in Deutschland 11,4 Prozent und in Frankreich 9,9 Prozent der Menschen in einer überbelegten Wohnung (Statistisches Bundesamt, 2024). In Deutschland sind das rund eine Million Menschen mehr als noch im Jahr 2021 (Statistisches Bundesamt, 2022). Vielen Menschen fehlt also derzeit der Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum.

<sup>2</sup> Der Energieverbrauch pro Quadratmeter hat sich seit den 1970er-Jahren fast halbiert (Wuppertal Institut, 2023).

<sup>3</sup> In Frankreich standen 2023 rund 3,1 Millionen Wohnungen leer. Das bedeutet eine Steigerung von 60 Prozent seit 1990 (Insee, 2024). In Deutschland standen 2022 insgesamt 1,9 Millionen Wohnungen leer, was 4,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht (BBSR, & Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022).

<sup>4</sup> In Frankreich gibt es mehr als 3,5 Millionen Zweitwohnsitze, fast dreimal so viele wie vor fünfzig Jahren. Im Jahr 2024 machen sie fast 10 Prozent des Wohnungsbestandes aus, zusätzlich zu den 9,2 Prozent leerstehenden Wohnungen (Guidoum et al., 2024).

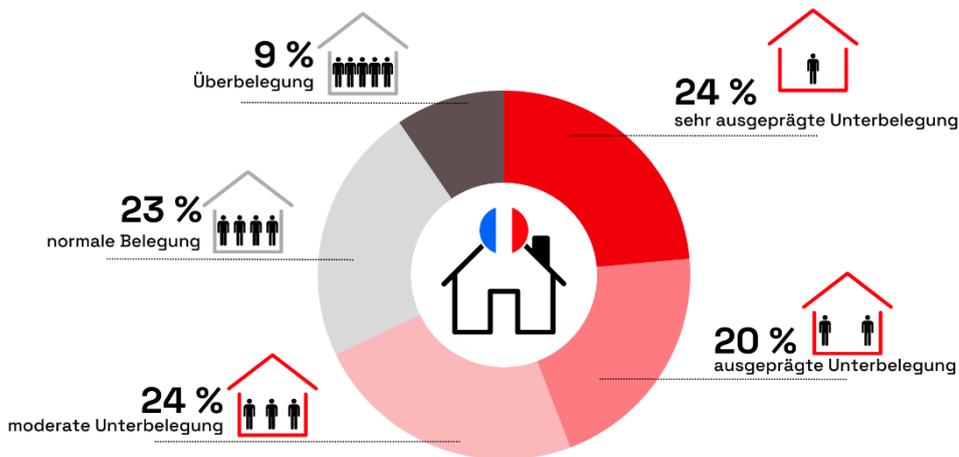
<sup>5</sup> Die Daten basieren auf unterschiedlichen Erhebungsmethoden. Daher sind die damit verbundenen Daten aus Deutschland und Frankreich nicht exakt vergleichbar. Es liegen nicht für beide Länder aktuellere Zahlen als aus dem Jahr 2013 vor.

<sup>6</sup> In Frankreich ist der Wohnsektor für 66 Prozent der Flächenversiegelung verantwortlich (Cerema, 2024). In Deutschland ist der Anteil mit 65 Prozent ähnlich (Osterburg et al., 2023).

## These 2 Suffizienz schafft gerechtere Zugänge zu Wohnraum

Betrachtet man die Entwicklungen der Wohnungs- und Haushaltsgrößen von der anderen Seite, so wird deutlich: Ein wachsender Teil der Bevölkerung lebt auf immer größeren Wohnflächen. Das amtliche französische Statistikinstitut Insee schätzt auf der Grundlage einer landesweiten Erhebung zum Thema Wohnen, dass im Jahr 2013 fast die Hälfte der Hauptwohnungen in Frankreich als ausgeprägt oder sehr ausgeprägt unterbelegt bezeichnet werden könne (Insee, 2013).<sup>7</sup> Unterbelegter Wohnraum ist besonders häufig in ländlichen Gegenden und Kleinstädten zu finden, aber auch in dicht besiedelten Gebieten. Im Großraum Paris beispielsweise, der durch eine hohe Bevölkerungsdichte und einen angespannten Wohnmarkt gekennzeichnet ist, wiesen 28 Prozent der Wohnungen eine ausgeprägte Unterbelegung auf (Insee, 2022). In Deutschland leben rund 21 Prozent der Bevölkerung in dicht besiedelten Städten in unterbelegten Wohnungen (Statista, 2024). Während junge Menschen in der Tendenz eher in überbelegten Wohnungen leben, sind es vor allem ältere Menschen, deren Wohnungen als unterbelegt charakterisiert werden können (Guidoum et al., 2024).

ANTEIL DER HAUSHALTE NACH DEM BELEGUNGSINDEX IHRES HAUPTWOHNSITZES, FRANKREICH 2013



Eigene Darstellung auf Basis der landesweiten Wohnungserhebung in Frankreich aus dem Jahr 2013 (Insee, 2013).

Gerade in der Reduzierung der Unterbelegung, so Bihoux et al. (2022), liege ein noch größeres Potenzial zur Schaffung von Wohnraum als in der Verringerung von Leerständen und Zweitwohnungen. Sie sehen hierin „ein echtes theoretisches Potenzial an Quadratmetern, die umverteilt oder mobilisiert werden könnten – eine völlig CO<sub>2</sub>-freie ‚Schaffung‘ von Wohnraum“<sup>8</sup> (ebd., S. 227). Auch Fuhrhop (2023, S. 226) schätzt, dass durch eine bessere Nutzung des vorhandenen Bestandes in Deutschland ganz ohne Neubau genauso viel Wohnraum geschaffen werden könne wie durch 100 000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr.

Maßnahmen zur Wohnraumaktivierung im Bestand sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Suffizienz. Suffizienzstrategien können in Anlehnung an den Zwischenstaatlichen Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC) verstanden werden als „eine Reihe von Maßnahmen und alltäglichen Praktiken, die eine Nachfrage nach Energie, Materialien, Land und Wasser vermeiden und gleichzeitig menschliches Wohlergehen für alle innerhalb der planetarischen Grenzen ermöglichen“ (2022, S. 33). Bezogen auf den Wohnsektor bedeutet das eine Veränderung von Organisationsformen und Lebensstilen, um den Energie- und Flächenverbrauch, der eng an die Größe der Wohnflächen geknüpft ist, zu senken.

So wie der IPCC das menschliche Wohlergehen aller in den Vordergrund stellt, hat Suffizienz dabei immer eine doppelte Dimension (Davenas & Spinrath, 2025). Die Suffizienzbrille fordert nicht nur eine generelle Reduktion des energieintensiven Flächenverbrauchs (planetare Grenze), sondern auch eine gerechte Verteilung von und

<sup>7</sup> Das nationale Statistikinstitut in Frankreich, Insee, spricht von einer ausgeprägten Unterbelegung, wenn eine Wohnung mindestens drei Zimmer mehr als Bewohnende hat (Insee, 2018).

<sup>8</sup> Eigene Übersetzung von „un vrai potentiel théorique de mètres carrés à redistribuer ou à mobiliser – une ‚production‘ de logements totalement ‚neutre en carbone“ (Bihoux et al., 2022, S. 227).

den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle (soziale Basis). Die Idee, dass ein nachhaltiges Leben zwischen planetaren Grenzen und sozialer Basis möglich ist, illustriert auch Kate Raworth (2017) mit ihrer Theorie des Doughnut.<sup>9</sup> Ein stärkerer Fokus auf Suffizienzstrategien in Ergänzung zu einer gesteigerten Energieeffizienz des Gebäudebestandes bietet somit eine Antwort auf sowohl ökologische als auch soziale Herausforderungen. Denn Suffizienzmaßnahmen zielen darauf ab, allen Menschen den Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen – und gleichzeitig den Ressourcenbedarf zu begrenzen, der mit dem Energieverbrauch von Gebäuden, aber auch mit Neubau und Flächenversiegelung einhergeht (Guidoum et al., 2024). Wie kann das konkret in der Praxis gelingen?

## These 3 Kommunale Wohnungspolitik benötigt eine Vielfalt an Instrumenten

Eine suffiziente Wohnungspolitik „unterscheidet zwischen dem Bedarf an neu gebautem Wohnraum und dem Bedarf an neuem Wohnraum“, so Albane Gaspard von der französischen Umweltagentur ADEME (Dialog vom 06.02.2024).<sup>10,11</sup> In Anlehnung an Visier und Gaspard (2023) lassen sich die Praktiken zur Mobilisierung von ‚neuem‘ Wohnraum ohne Neubau auf der grünen Wiese in drei Kategorien einteilen:

1. **Wohnmobilität:** Umzug, wenn sich die Bedürfnisse ändern, zum Beispiel nach dem Auszug von Kindern oder Mitbewohner:innen
2. **Erhöhung der Nutzungsdauer:** Leerstände reduzieren oder den Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen erhöhen
3. **Gebäude an Bedarfe anpassen:** Teilung von Bestandswohnraum oder Errichtung von flexibel nutzbarem Wohnraum (z. B. Cluster-Wohnungen)

Wohnsuffizienz umfasst also einerseits die bauliche Dimension einer Umstrukturierung und Flexibilisierung des Gebäudebestandes – und andererseits die soziale Dimension einer anderen Wohnkultur und anderer Organisationsformen des Wohnens, die den Bedarf ins Zentrum stellen und die Wohnmobilität erhöhen. Der Architekt Arne Steffen beschreibt es mit den Worten: „Es braucht nicht nur eine neue Hardware, sondern auch eine neue Software des Wohnens“ (Dialog vom 18.06.2024).

Kommunen können eine Schlüsselrolle bei der Förderung von Wohnsuffizienz einnehmen. Die Recherchen und deutsch-französischen Dialoge des Zukunftswerks zeigen eine Vielfalt kommunaler Handlungsmöglichkeiten auf. Durch finanzielle Instrumente Leerstand mobilisieren, durch Tauschbörsen und Prämien zu einem Umzug bei veränderten Bedürfnissen ermutigen oder durch fachliche Beratung Anpassungsmaßnahmen von Wohnungen unterstützen: Die Diversität der kommunalen Strategien spiegelt die Komplexität der zu bewältigenden Herausforderungen wider. Zahlreiche Ansätze sind jedoch in ihrer Ausgestaltung und Reichweite heterogen, viele erscheinen in einer umfassenderen Betrachtung bisher isoliert. So postuliert auch Gaspard, das wirtschaftliche Modell von Suffizienzansätzen sei „noch nicht gefestigt“ und es brauche noch umfassendere Untersuchungen, inwiefern diese Ansätze „eine Wachstumsmöglichkeit für Akteure darstellen könnten, die an den Neubau auf der grünen Wiese gewöhnt sind“ (2024, S. 13).<sup>12</sup>

„Es gibt viele Instrumente, die eine Kommune nutzen könnte, aber der Sinneswandel hat sich vielerorts noch nicht etabliert.“

<sup>9</sup> Ein der Doughnut-Ökonomie sehr ähnliches Konzept sind die u.a. von Antonietta Di Giulio und Doris Fuchs entwickelten Kosumkorridore. Sie verfolgen die Idee, dass nachhaltiger Konsum in einem Korridor zwischen minimalen Standards zur Erfüllung der Grundbedürfnisse heutiger und kommender Generationen sowie maximaler Standards, die sicherstellen, dass Konsum nicht das gute Leben anderer und künftiger Generationen gefährdet, stattfinden kann. Suffizienz als Nachhaltigkeitsstrategie bedeutet in diesem Sinne die Aushandlung und Wahrung der Grenzen des nachhaltigen Korridors (Fuchs et al., 2021).

<sup>10</sup> Eigene Übersetzung von „Il faut distinguer le besoin de logement neuf du besoin de logement nouveau“.

<sup>11</sup> Eine Übersicht aller Dialoge und Interviews findet sich auf Seite 17.

<sup>12</sup> Eigene Übersetzung von: „Leur modèle économique n'est pas stabilisé et la manière dont elles pourraient constituer un relais de croissance pour des acteurs habitués à la construction neuve sur des terrains vierges reste encore largement à investiguer“ (Gaspard, 2024, S. 13).

Die meisten Kommunen sind es gewohnt, mit der Ausweisung von Baugebieten Neubauten als zentrale Lösung für die steigende Wohnungsnachfrage zu fördern. Auf Suffizienz zu setzen bedeutet aber, sich von der einen großen Lösung zu verabschieden. Stattdessen müssen Kommunen viele verschiedene, manchmal kleinteilige lokale Lösungsansätze erproben, um die vorhandenen Potenziale im Bestand besser zu nutzen. Wohnsuffizienz ist also ein Gegenentwurf zur bisherigen Wohnungspolitik und benötigt einen Paradigmenwechsel, der von einer wachsenden Zahl von Akteur:innen unterstützt wird.<sup>13</sup> „Es gibt viele Instrumente, die eine Kommune nutzen könnte, aber der Sinneswandel hat sich vielerorts noch nicht etabliert“, beschreibt Marlene Krippendorf, leitende Stadtplanerin in Siegen, die Situation (Dialog vom 06.02.2024).

Unter den gegenwärtigen Bedingungen des Miet- und Immobilienmarktes scheint eine wohnliche Verkleinerung, sei es durch Umzug oder durch Teilung des Wohnhauses, für viele Menschen nicht attraktiv oder machbar. Häufig bleiben kommunale Initiativen, die die Wohnungsmobilität durch Tauschbörsen, Beratungsangebote oder Umzugsprämien ankurbeln wollen, in ihrer Wirksamkeit begrenzt. „Auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Mietkosten bei einer Neuvermietung – oftmals auch bei Verkleinerung – in der Regel viel höher als die Bestandsmieten. Darauf können wir als Kommune nur sehr begrenzt Einfluss nehmen“, schildert Johanna Kliegel von der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen im binationalen Austausch (Dialog vom 06.02.2024). Zudem, so zeigt die empirische Forschung, stünden kleinere Wohnflächen im Widerspruch zu dem in Westeuropa vorherrschenden Ideal von gutem und erstrebenswertem Wohnen, bei dem die Größe des Wohnraums oft als Symbol für sozialen Erfolg gilt (Lehner et al., 2024; Sandberg, 2018). Umfragen decken aber auch auf, dass in Deutschland und Frankreich rund ein Viertel der Bevölkerung bereit wäre, sich wohnlich zu verkleinern, wenn es ein für sie passendes Angebot gäbe (Gaspard, 2024; WWF Deutschland, 2024). Bei den 60- bis 69-Jährigen, die besonders oft in unterbelegten Wohnungen leben, ist der Anteil noch höher (Gaspard, 2024).

Die Förderung und Erleichterung der Wohnmobilität von Haushalten, die bereit sind, umzuziehen, ist ein zentraler Hebel zur Verringerung der Unterbelegung von Gebäuden. Es müssen also neue politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit die freiwillige Bereitschaft zur Verkleinerung auch tatsächlich in die Tat umgesetzt werden kann – und damit mehr bezahlbarer Wohnraum für diejenigen frei wird, die ihn dringend benötigen. Der Austausch und die Gespräche des Zukunftswerks mit Kommunen in beiden Ländern verdeutlichen, dass ein solches Ziel einen mehrdimensionalen Ansatz erfordert – also eine Reihe kleinerer Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen. Immer mehr Kommunen in Deutschland und Frankreich erkennen aber auch die vielfältigen Vorteile von Ansätzen der Wohnsuffizienz, die weit über den ökologischen Nutzen hinausgehen.

## These 4 Kommunale Suffizienzansätze bieten klare Co-Benefits

Bei aller Unterschiedlichkeit haben die lokalen Ansätze eines gemeinsam: Das Ziel, Energie einzusparen, ist nicht die primäre Motivation für Suffizienzansätze im Wohnbereich. Kommunalpolitiker:innen und Verwaltungen setzen sich in erster Linie aus anderen Gründen für eine bessere Nutzung des Wohnungsbestandes ein. So zum Beispiel die nordrhein-westfälische Kommune Hiddenhausen (→ Kasten), die Mitte der 2000er-Jahre mit einem prognostizierten starken Bevölkerungsrückgang konfrontiert war. Statt wie andere schrumpfende Gemeinden junge Familien mit günstigem Bauland anzulocken, entschied sich die Gemeinde Hiddenhausen für die Förderung von Gutachten, dem Erwerb und der Sanierung von Altbauten. Eine wichtige Motivation war dabei, durch dieses Vorgehen die sechs Ortskerne der Gemeinde nicht aussterben zu lassen. „Durch das Programm ‚Jung kauft Alt‘ haben wir unsere Dorfkerne durch den Zuzug junger Menschen beleben können“, so Alexander Graf, Kämmerer der Gemeinde Hiddenhausen (Interview vom 04.07.2024).

<sup>13</sup> Im Oktober 2023 rief beispielsweise ein Bündnis von 26 Akteuren des Immobiliensektors in einem Gastbeitrag für *Le Monde* dazu auf, die Wohnmobilität zu fördern, die derzeit durch steuerliche, städtebauliche und technische Vorschriften blockiert werde (Cléret et al., 2023).

## „Durch das Programm ‚Jung kauft Alt‘ haben wir unsere Dorfkerne beleben können.“

### Hiddenhausen ist Erfinderin von Jung kauft Alt

Die westdeutsche Gemeinde Hiddenhausen (ca. 20 000 Einwohner:innen) fördert seit 2007 die Begutachtung, den Erwerb und die energetische Sanierung von Wohngebäuden, die mindestens 25 Jahre alt sind. Dazu wurde das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ aufgelegt (Gemeinde Hiddenhausen, 2022). Die Förderbausteine für Altbaugutachten und den Erwerb eines Altbaus sind nach der Anzahl der Kinder, die in das Wohngebäude miteinziehen werden, gestaffelt. So gibt es beispielsweise für ein Altbaugutachten 600 Euro plus 300 Euro pro Kind.

Zusätzlich zum Programm entschied sich die Gemeinde, keine weiteren Neubaugebiete mehr auszuweisen. Seit Beschluss der Förderrichtlinie wurden 84 Gutachten und 822 Käufe gefördert (Stand: Februar 2024). In diesem Zeitraum hatte die Gemeinde, entgegen der Prognose von 2007, keinen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In den durch das Programm geförderten Altbauten leben heute Familien mit insgesamt über 1 000 Kindern (Interview am 04.07.2024). Das Programm inspirierte andere Gemeinden: Über 100 weitere Kommunen, vor allem in Nordrhein-Westfalen und in Niedersachsen, haben inzwischen ein ähnliches Förderprogramm (Fuhrhop, 2023). Auch die Bundesregierung hat im Jahr 2024 das Programm „Jung kauf Alt“ aufgelegt, das den Erwerb von Altbauten mit zinsgünstigen Krediten fördert (BMWSB, 2025).

Auch bei Bevölkerungszuwachs gibt es Anreize für die Kommunen, den Gebäudebestand zu aktivieren, um Zersiedelung zu vermeiden und Ortskerne lebendig zu halten. Das elsässische Muttersholtz (→ Kasten) reagierte 2015 auf den Bevölkerungszuwachs mit einer Besteuerung von Leerstand in Kombination mit Beratungsangeboten und finanziellen Förderanreizen zur energetischen Sanierung leerstehender Gebäude.

### Muttersholtz bekämpft Leerstand durch Besteuerung und Sanierungsberatung

Die kleine elsässische Gemeinde Muttersholtz (ca. 2 200 Einwohner:innen) stand vor einer paradoxen Situation: kein Platz für neue Einwohnende, aber viele leerstehende Wohnungen. Um dem Problem wachsender Flächenausdehnung zu begegnen, setzte die Gemeinde auf ein Maßnahmenpaket aus Anreizen und Verpflichtungen. Im Jahr 2015 führte Muttersholtz eine kommunale Steuer auf leerstehende Immobilien ein – eine in Frankreich selten genutzte Maßnahme. Parallel dazu startete die Gemeinde einen Dialog mit den Eigentümer:innen, um die Gründe für den Leerstand zu verstehen. Die Gespräche zeigten, dass Beratung und Unterstützung benötigt werden, um diese Immobilien wieder bewohnbar zu machen.

Daraufhin initiierte die Gemeinde ein Programm zur energetischen Sanierung mit technischer und finanzieller Unterstützung. Eigentümer:innen, die moderate Mieten und hohe Energiestandards garantierten, erhielten Zuschüsse. Innerhalb von fünf Jahren wurden 30 Wohnungen reaktiviert – ohne Neubauten oder zusätzlichen Flächenverbrauch. Das entspricht in der Gemeinde der Größe einer Wohnsiedlung. Dank des Programms entstand nicht nur erschwinglicher, energieeffizienter Wohnraum, sondern auch ein wiederbelebtes Dorfzentrum. Die Steuer erwies sich dabei als entscheidender Impuls (Interview vom 01.02.2024b).

Die bretonische Stadt Brest wirbt seit 2021 als Reaktion auf die sprunghaft gestiegene Nachfrage nach Wohnraum durch zugezogene Studierende mit einer breit angelegten Kampagne für die Untervermietung von Zimmern. Für Cédric Peinturier, Leiter der Abteilung Wohnen der Metropole Brest, ist dies eine hilfreiche Maßnahme ergänzend zum Bau neuer Wohnheime, mit der schnell und kostengünstig bezahlbarer Wohnraum für Studierende geschaffen werden kann (Interview vom 01.02.2024a). Zudem fördere diese Maßnahme den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die intergenerationelle Solidarität.

**Brest**  
MÉTROPOLE

**UNE CHAMBRE EN TROP ?**  
**LOUEZ-LA**  
à un étudiant ou une étudiante

Renée loue une chambre à Taous depuis septembre 2022 !

Brest.fr

**DEVENEZ BAILLEUR**  
en toute tranquillité

☎ **0805 29 29 79**

adil du Finistère | lebij | atles

© Métropole de Brest, 2021

Diese lokalen Erfahrungen zeigen: Ansätze der Wohnsuffizienz bringen klare Co-Benefits für die Kommunen. Und gerade diese Co-Benefits motivieren sie zu einer Wohnpolitik, die auch suffiziente Lebensweisen fördert. Damit die Bestandsaktivierung auch soziale Vorteile schafft und damit der doppelten Dimension von Suffizienz (vgl. These 2) gerecht wird, muss sie den Zugang der Bevölkerung zu bezahlbarem Wohnraum erleichtern. In Frankreich wurde 2021 das Ziel eines Netto-Null-Flächenverbrauchs im Klima- und Resilienzgesetz verankert.<sup>14</sup> Das Gesetz weckte Befürchtungen, dass sich regionale und soziale Ungleichheiten verschärfen könnten. So warnte der Verband französischer Kleinstädte (*Association des Petites Villes de France*, APVF) im Jahr 2023 vor der Gefahr, dass die Verringerung des Baupotenzials in den Gemeinden zu einer Verknappung des Angebots an verfügbarem Bauland und zu einem beschleunigten Anstieg der Wohnungspreise führen könnte (Nexity, 2023).

Im Gegensatz zu den Stimmen, die Flächensuffizienz als Hindernis darstellen, erinnerten die Autor:innen eines 2024 von den Stiftungen *Fondation Abbé Pierre* und *Fondation pour la Nature et l'Homme* veröffentlichten Berichts daran, dass das derzeitige Siedlungsmodell alles andere als sozial gerecht sei. Neben den negativen Auswirkungen auf die Biodiversität und auf das Klima verstärkte die Zersiedelung beispielsweise die Abhängigkeit vom Auto – was zu steigenden Kosten für die Haushalte führe –, verringere die soziale Durchmischung in den Städten und koste sowohl die Haushalte als auch die Kommunen viel Geld. Eine andere Wohnungspolitik biete dagegen die Chance, zahlreiche soziale Probleme zu lösen, den Zugang zu Wohnraum und Dienstleistungen, aber auch das Lebensumfelds zu verbessern, die soziale Einbindung zu stärken und damit Vereinsamung entgegenzuwirken (Guidoum et al., 2024).

Damit die Mobilisierung von Wohnraum im Bestand im Sinne der Suffizienz auch zur sozialen Gerechtigkeit beiträgt, müssen Kommunen ihre Maßnahmen aktiv in diese Richtung gestalten. Ein Beispiel ist die baden-württembergische Stadt Karlsruhe, die mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ seit 2005 leerstehende Wohnungen für bereits wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen zur Verfügung stellt (→ Kasten). Indem die Stadt Wohnungseigentümer:innen Mietausfallgarantien gewährt, wird neuer Wohnraum für Menschen in Not erschlossen – ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

<sup>14</sup> Frankreich ist das erste Land, das die EU-Bodenstrategie verbindlich auf nationaler Ebene umsetzt. Mehr Informationen zur Umsetzung der *Zéro Artificialisation nette* (ZAN) sind im Factsheet *Netto-Null-Flächenverbrauch* des Zukunftswerks zu finden: <https://df-zukunftswerk.eu/factsheets>

### Karlsruhe vermittelt leerstehenden Wohnraum an Wohnungslose

Die baden-württembergische Stadt Karlsruhe (ca. 310 000 Einwohner:innen) begann 2005 mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“. Die Idee: Die Stadt vermittelt leerstehenden Privatwohnraum an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Als Anreiz bietet die Stadt den Wohnungseigentümer:innen Mietausfallgarantien und einen Renovierungszuschuss von 6 000 Euro. Zudem werden die Mieter:innen von Sozialarbeiter:innen betreut. Die Mietbeträge selbst werden nicht subventioniert. „Viele Eigentümer:innen wollen eine regelmäßige und pünktliche Mietzahlung – nicht unbedingt einen maximalen Ertrag“, erklärt Steffen Schäffer, der bei der Stadt Karlsruhe für das Programm zuständig ist (Dialog vom 13./14.10.2022).

Seit Beginn des Programms wurden 1 391 leerstehende Privatwohnungen vermittelt und damit für insgesamt 3 333 Personen bezahlbarer Wohnraum geschaffen (Stand: Dezember 2024). Es gab keinerlei Anträge auf Kündigungen oder Räumungen. Über 95 Prozent der vermittelten Familien verblieben auch nach Ende der Begleitung in den Wohnungen. Im Jahr 2020 startete Karlsruhe ein weiteres Projekt: In Kooperation mit den neuen Eigentümer:innen wurde eine ehemalige Klinik in 100 Wohnungen umgebaut. Seit Anfang 2022 kommen die Wohneinheiten vielen der im Programm betreuten Familien zugute.

## These 5 Wohnmobilität lässt sich am besten im vertrauten Umfeld fördern

Viele Haushalte entscheiden sich gegen einen Umzug, selbst wenn die Größe ihrer Wohnung nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Wichtige Gründe sind das soziale Netz und die Ortsverbundenheit. Zudem fällt es vielen Menschen mit zunehmendem Alter schwerer, Gewohnheiten zu ändern und sich ein neues Lebensumfeld vorzustellen. Sonja Thüry von der Geschäftsstelle Wohnen der Stadt Ludwigsburg bringt es zugespitzt auf den Punkt: „Verpflanzen Sie mal einen alten Baum! Menschen möchten meist in ihrem Quartier bleiben“ (Dialog vom 06.02.2024). Ein Wohnungswechsel kann durchaus viele Vorteile mit sich bringen, wenn es bedarfsgerechte und bezahlbare Angebote gibt. Eine zu groß gewordene Wohnung bedeutet einen hohen Instandhaltungsaufwand, ist womöglich nicht barrierefrei gestaltet und kann hohe Energiekosten verursachen.

Einige der Kommunen, die an unseren Dialogen teilgenommen haben, versuchen vor diesem Hintergrund, Wohnmobilität auf der Quartiersebene zu erhöhen. Sie können einerseits eine vermittelnde Rolle spielen, da sie die Bedarfe kennen und meistens gut mit den Akteur:innen der Wohnungswirtschaft vernetzt sind. Andererseits haben sie viele Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung von Quartieren, da sie zum Beispiel durch die Bauleitplanung ermöglichen können, dass in einem Einfamilienhausquartier ein barrierearmes Mehrparteienhaus gebaut werden kann. Kommunen beeinflussen mit ihrer Stadtentwicklungspolitik auch die Attraktivität des Quartiers, indem sie für ansprechende Freiräume und erreichbare Mobilitätsangebote sorgen können.

**„Das Weniger an individueller Wohnfläche kann durch ein Mehr an gemeinschaftlichem Wohlstand, wettgemacht werden.“**

Verkleinert sich die Wohnfläche, wächst die Bedeutung des Wohnumfelds im Sinne der Verfügbarkeit von öffentlicher Infrastruktur und attraktiven Freiräume sowie der räumlichen Nähe zu sozialen Kontakten. Das zeigen empirische Forschungsergebnisse zur Bereitschaft von Menschen in der EU, sich wohnlich zu verkleinern (Lehner et al., 2024). Auch Böcker et al. betonen, dass im Quartier „das Weniger an individueller Wohnfläche durch ein Mehr an gemeinschaftlichem Wohlstand, in Form von öffentlichen Erholungsflächen, kurzen Wegen und alltagstauglicher, nachhaltiger Mobilitätsinfrastruktur wettgemacht werden kann“ (2020, S. 53).

Die Wohnraumagentur der niedersächsischen Stadt Göttingen erprobt seit einigen Jahren quartiersbezogene Ansätze zur Förderung der Wohnsuffizienz, unter anderem im Norden der Stadt (→ Kasten). Durch die lokale Verankerung kann die Wohnraumagentur Zielgruppen leichter ansprechen und persönliche Beratungen zu Möglichkeiten des

Umzugs, des Umbaus des Eigenheims oder des gemeinschaftlichen Wohnens gezielter vorbereiten. Grundlage für die Auswahl der Quartiere ist eine Analyse dazu, in welchen Vierteln besonders viel untergenutzter Wohnraum im Bestand vorhanden ist (Stadt Göttingen, 2020).

### Göttingen fördert Wohnmobilität im Quartier

Im Jahr 2024 startete die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen (ca. 120 000 Einwohner:innen) in Weende-Nord eine gezielte Kampagne zur Förderung von bedarfsgerechtem Wohnen unter dem Motto „Kleiner wohnen – besser leben“. Mehr als die Hälfte der Gebäude in dem Reihenhausbereich wird nur von einer oder zwei Personen bewohnt, viele davon im Seniorenalter. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtete in diesem Quartier einen geförderten Neubau mit barrierefreien Wohnungen. Dadurch eröffnete sich ein Möglichkeitsfenster für bedarfsgerechte Umzüge (Interview vom 03.12.2024).

Einzelne Wohnungen des Neubaus konnten für Personen, die ihre Wohnfläche verkleinern wollten, reserviert und über die Wohnraumagentur vermittelt werden. Dieses Verfahren, Wohnungen für die Zielgruppe zu reservieren und über die kommunale Agentur zu vermitteln, wurde erstmals erprobt und wird nun auf ein weiteres, freifinanziertes Wohnprojekt im selben Quartier übertragen (Interview vom 03.12.2024). Die Quartiersarbeit in Göttingen befindet sich also noch in einem Experimentierstadium. Punktuell zeigen sich die Potenziale der quartiersbezogenen Ansprache jedoch dort, wo sich Personen durch einen Umzug oder den Umbau des Hauses tatsächlich verkleinert haben.

Nicht alle Kommunen haben Kapazitäten für ähnliche Ansätze wie in Göttingen: „In den Quartieren Netzwerkarbeit zu leisten und zu moderieren funktioniert in der Regel sehr gut, ist aber gleichzeitig sehr aufwendig. Das Personal, das wir dafür bräuchten, gehört nicht zur Kernausrüstung einer Kommune wie unserer“, äußert beispielsweise Marlene Krippendorf, leitende Stadtplanerin in Siegen (Dialog vom 06.02.2024). Andere Kommunen, die freiwillig Stellen für Wohnraumagenturen geschaffen haben, berichten, dass gerade dieses Personal häufig für Notfallaufgaben abgezogen würde, beispielsweise während der Covid-Pandemie.

Das lenkt den Blick auf andere kommunale Akteur:innen außerhalb der Verwaltung: Kommunale Wohnungsbaugesellschaften verfügen in vielen Städten über einen großen Wohnungsbestand, teilweise in Form ganzer Quartiere. Die Kölner GAG Immobilien AG hat damit begonnen, sich strategisch mit dem Thema Wohnsuffizienz und Wohnungswechsel auseinanderzusetzen. Konkret geht es um ein großes Bestandsquartier im Kölner Westen mit rund 1 400 zum Teil großen Wohneinheiten, in dem die GAG einen Neubau mit 191 Wohneinheiten errichtet. Die Wohnungsbaugesellschaft plant, nach Fertigstellung in einem Pilotversuch gezielt Mieter:innen der Bestandswohnungen ein Angebot für den Wechsel in eine der kleineren, barrierearmen Neubauwohnungen zu machen. Die Voraussetzung für dieses Modell ist, dass die GAG die Kosten für die Umsetzung (Vermittlung, Renovierung) durch die zu erwartenden Mehreinnahmen aus der Neuvermietung des Bestandes weitestgehend kompensieren kann (Interview vom 20.08.2024).

## „Gute Tauschangebote im Quartier sind ein Gewinn an Freiheit.“

Trotz der zahlreichen Co-Benefits, wie zum Beispiel einem verbesserten Zugang zu bezahlbarem und barrierearmen Wohnraum, stoßen Ansätze zur Förderung der Wohnmobilität an sensible Grenzen: Hinter den Statistiken zur Unterbelegung stehen Menschen mit ihrer Lebensgeschichte, ihren sozialen und familiären Beziehungen und ihrer Bindung an Orte. Insgesamt besteht bei den Kommunen in Deutschland und Frankreich ein erheblicher Experimentier- und Lernbedarf, wie wohnortnah ein attraktives und bedürfnisgerechtes Wohnangebot für diejenigen geschaffen werden kann, die sich grundsätzlich gerne verkleinern möchten. Hierin liegt der Schlüssel zur Akzeptanz, damit Wohnsuffizienz nicht als Versuch der Politik missverstanden wird, Bewohner:innen – insbesondere Senior:innen – aus ihrem Wohnraum drängen zu wollen. Denn wenn es im Quartier gute Angebote für einen Tausch in kleinere Wohnungen gebe, dann sei Wohnsuffizienz keine Freiheitseinschränkung, sondern ein Gewinn an Freiheit durch die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Wohnraumveränderung im vertrauten Wohnumfeld, argumentieren Visier und Gaspard (2023).

## These 6 Energetische Sanierung eröffnet Gelegenheitsfenster für Wohnraumveränderung

Der Umzug in eine kleinere Wohnung ist eine sehr wirksame Möglichkeit, die eigenen Wohnverhältnisse an veränderte Bedürfnisse anzupassen – zum Beispiel nach dem Auszug von Kindern – und dadurch Energiekosten zu senken. Nicht alle Eigentümer:innen sind bereit, diesen Schritt zu gehen. Das eigene Haus ist mit vielen Erinnerungen verbunden und bietet oft viel Platz für verschiedene Anlässe: einen eigenen Garten, viel Stauraum und die Möglichkeit, die Familie zu Feiertagen zu empfangen. Eine sanftere Möglichkeit für Eigentümer:innen kann manchmal sein, „im eigenen Haus umzuziehen“ – also die Raumaufteilung des Eigenheimes zu überdenken. Möglichkeiten können zum Beispiel eine Wohnraumteilung sein, um im Erdgeschoss zu wohnen und das Obergeschoss zu vermieten. Für andere wäre es eine Option, durch einen Anbau einen pflegebedürftigen Angehörigen aufnehmen zu können.

In Frankreich arbeiten zahlreiche Kommunen, unter anderem in den Zentralvogesen, mit dem Start-up *Villes Vivantes* zusammen (→ Kasten). Mit verschiedenen Standorten in ganz Frankreich und dank kommunaler Finanzmittel bietet das Unternehmen Eigentümer:innen, die ihre Wohnung verändern wollen, kostenlose Unterstützung durch Architekt:innen an. Die Beratung beginnt mit dem Blick auf die aktuellen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner:innen und versucht, auf dieser Basis Vorschläge zur Umgestaltung des Wohnraumes zu machen, um insbesondere die Wohnungsgrößen besser an die tatsächlichen Bedürfnisse anzupassen. *Villes Vivantes* stellt für die Umbaulösungen das notwendige Know-how zu Fragen der Architektur, der Bauvorschriften, der Finanzierung und des Denkmalschutzes zur Verfügung.

### In den Zentralvogesen begleitet ein Start-up die Umwandlung von Wohnraum

Der Raum Zentralvogesen umfasst 154 ländliche Gemeinden der Region Grand Est. Im Jahr 2014 zeigte eine Überarbeitung des Regionalplans, dass immer mehr Immobilien leer standen, Stadtzentren verödeten und Neubauten am Bedarf vorbeigingen. Der neue Regionalplan setzte ambitionierte Ziele: 80 Prozent der neuen Wohnungen sollten im bestehenden Stadtgefüge entstehen, 30 Prozent durch die Wiederinstandsetzung leerstehender Gebäude.

2017 begann eine Partnerschaft mit dem Start-up *Villes Vivantes*. Das Projekt „BIMBY“ (*Build in my Backyard*) bietet Eigentümer:innen großer Grundstücke kostenlose Beratung, um Bauland abzugeben. Im Folgejahr wurde das Programm um „BUNTI“ (*Beautifully Upgraded Nests Tailored with architectural Intelligence*) erweitert, das die Umstrukturierung von Bestandsgebäuden unterstützt. Ob Renovierung, Anbau oder Umbau zur Untervermietung – alle Projekte erhalten eine individuelle Beratung.

In sieben Jahren Erprobungsphase wurden 1 150 Haushalte begleitet, von denen 260 Haushalte Umbauprojekte ganz ohne Baukostenzuschuss realisiert haben. Der Regionalplan geht davon aus, dass sich die Investitionen in die Beratung durch Einsparungen bei der Infrastruktur und Steuereinnahmen innerhalb von zehn bis fünfzehn Jahren refinanzieren (Interview vom 30.01.2024).

## „Der Wunsch, den Planeten zu retten, ist nur selten der Türöffner.“

Für viele Eigentümer:innen liegt der Gedanke eines Umbaus nicht unmittelbar auf der Hand – auch wenn ein Umbau zahlreiche Co-Benefits bieten kann, wie beispielsweise Mieteinnahmen durch Untervermietung oder geringere Instandhaltungskosten. Es stellt sich die Frage, welche Gelegenheitsfenster Beratungsangebote nutzen können. „Der Wunsch, die eigene Wohnung zu verkleinern oder den Planeten zu retten, ist nur selten der Türöffner“, berichtet Paul Lempérière aus seiner Beratungserfahrung bei *Villes Vivantes* (Dialog vom 06.02.2024).<sup>15</sup> Eine zentrale Frage für Kommunen und ihre Partner ist, zu welchem Zeitpunkt Beratungsangebote und Förderinstrumente am sinnvollsten ansetzen können. Es gilt, den Moment zu finden, an dem die Veränderungsbereitschaft der Menschen besonders groß ist. Meist sind es spezifische Lebensumbrüche, wie

<sup>15</sup> Eigene Übersetzung von: „Le désir de réduire son logement ou de sauver la planète, c'est rarement la porte d'entrée“

beispielsweise der bevorstehende Renteneintritt oder der Auszug der Kinder, in denen Menschen offen dafür sind, über eine Veränderung ihrer Wohnsituation nachzudenken.

Ein weiterer Türöffner ist die Kombination von energetischer Sanierung und der Umstrukturierung des Wohnraums. „Es kann vorteilhaft sein, Wohnungen während der energetischen Renovierungsarbeiten umzustrukturieren und dafür Instrumente und Finanzhilfen zusammenzulegen“, beschreibt Wohnsuffizienzexpertin Albane Gaspard das Potenzial dieser Verknüpfung (Dialog vom 18.06.2024).<sup>16</sup> Wenn beispielsweise ohnehin Dämmungsarbeiten anstehen, kann das eine gute Gelegenheit sein, auch über eine Wohnraumteilung nachzudenken. Hier ergeben sich nicht zuletzt auch finanzielle Vorteile: Wird parallel zur energetischen Ertüchtigung eine Einliegerwohnung geschaffen, kann deren künftige Vermietung die Sanierungskosten refinanzieren. Auch Zuschüsse und zinsgünstige Kredite für energetische Sanierungen werden oftmals pro Wohneinheit vergeben, sodass auch hier ein finanzieller Anreiz für die Aufteilung von Wohnraum entstehen kann.

In vielen Kommunen werden energetische Sanierung und die Förderung von Wohnsuffizienz bislang noch nicht systematisch zusammengedacht. Umgekehrt wird in den wenigen Fällen, in denen übergeordnete politische Ebenen den Kommunen Fördermittel für die Aktivierung von Wohnraum im Bestand zur Verfügung stellen – wie bei der Beratungsprämie des Landes Baden-Württemberg<sup>17</sup> – keine Verknüpfung mit der Sanierungsberatung eingefordert. Expert:innen berichten in unserem deutsch-französischen Austausch, dass Energieberater:innen oftmals die Expertise im Bereich der suffizienten Umbaumöglichkeiten fehle (Dialoge am 18.06.2024 und 30.09.-01.10.2024). Der nordrhein-westfälische Landkreis Steinfurt hat deshalb einen Leitfaden für Energieberater:innen entwickelt, der Fragen des Wohnbedarfs und Möglichkeiten der Umstrukturierung integriert. Damit kann die Beratung eine ganzheitlichere Perspektive einnehmen und sowohl Effizienz- als auch Suffizienzpotenziale erfassen. Der Leitfaden ist öffentlich verfügbar und steht somit auch anderen Kommunen und Berater:innen außerhalb des Landkreises zur Verfügung.<sup>18</sup> Die Erstberatung ersetzt den Bedarf einer qualitativen architektonischen Beratung zwar nicht, kann aber einen wichtigen Anstoß geben, sich bei Interesse weitergehend beraten zu lassen. Hier besteht in vielen Kommunen noch ein großer Spielraum, die Beratungsangebote besser zu verzahnen und damit Synergien zu schaffen.

<sup>16</sup> Eigene Übersetzung von: „ Il peut être avantageux de penser à la reconfiguration des logements lors des rénovations énergétiques et de combiner les outils et les aides financières disponibles“.

<sup>17</sup> Mit der Prämie fördert das Bundesland die Beratung durch Architekt:innen zum Umbau oder zur Teilung von Einfamilienhäusern, wenn sich Bedarfe ändern. Die Prämie ist Teil der Wohnraumoffensive und wird über Kommunen vergeben. Mehr Informationen finden sich unter: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/beratungspraemie>

<sup>18</sup> Der Leitfaden ist abrufbar unter: <https://www.ifeu.de/projekt/lebensraeume-instrumente-zur-beduerfnisorientierten-wohnraumnutzung-in-kommunen>

# Paris und Berlin sind gefragt

Die Vielfalt der kommunalen Erfahrungen zeigt: Kommunen können an vielen Stellen ansetzen, um eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestandes zu fördern. Dabei ergeben sich zahlreiche Co-Benefits wie die Revitalisierung von Ortskernen oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Deutlich wurde für uns auch, dass es motivierte Verwaltungsmitarbeitende und Kommunalpolitiker:innen braucht, um die freiwillige Aufgabe der Förderung der Wohnsuffizienz anzugehen. Dafür braucht es nicht nur Mut, sondern auch Geduld, denn ein Kulturwandel braucht Zeit und die Wirkung ist nicht sofort in der Breite sichtbar.

Die Regierungen von Bund und Ländern in Deutschland sowie in Paris hätten zahlreiche Möglichkeiten, den Kulturwandel in den Kommunen hin zur Wohnsuffizienz voranzutreiben und konkret zu unterstützen. Denn ein Umdenken in Richtung Suffizienz erfordert Anreize und förderliche Rahmenbedingungen. Hier setzt das Zukunftswerk mit seinen Handlungsempfehlungen als Ergebnis des binationalen Dialogs an (siehe S. 5). Wir fordern, konkrete Anreize für Kommunen zu schaffen, um Wohnsuffizienz als Querschnittsaufgabe zu etablieren. Dies kann durch die Integration von Anforderungen der Wohnsuffizienz in die Förderlandschaft beider Länder, beispielsweise in die Städtebauförderung, erreicht werden. Ebenso empfehlen wir, die lokalen Lernerfahrungen, die die Kommunen bei der Erprobung von Suffizienzansätzen gemacht haben, auf nationaler Ebene zu verbreiten. Hier kann sich die deutsche Regierung von Frankreich inspirieren lassen: Im Juli 2024 hat die französische Umweltagentur ADEME zum ersten Mal einen Preis für Flächen- und Gebäudesuffizienz ausgeschrieben. Das Ziel des Wettbewerbs ist es, kommunale Projekte zu unterstützen, die eine intensivere Nutzung des Gebäudebestandes und der bestehenden Stadträume begünstigen.<sup>19</sup>

Neben Anreizen und mehr Sichtbarkeit brauchen lokale Suffizienzansätze auch andere Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene. Viele bestehende kommunale Initiativen, die mit Tauschbörsen, Beratungsangeboten oder Umzugsprämien die Wohnsuffizienz ankurbeln wollen, bleiben in ihrer Wirksamkeit begrenzt. Sie stoßen an Grenzen, die sie selbst nicht beeinflussen können, wie beispielsweise die Dynamik des Miet- und Immobilienmarktes. Auch die Eigentumsförderung war in beiden Ländern lange Zeit fast ausschließlich auf Neubauten ausgerichtet. Nur zaghafte Entwicklungen ab: Das neue bundesweite Programm „Jung kauft Alt“ in Deutschland vergibt zinsgünstige Kredite für Familien, die einen Altbau erwerben wollen. In Frankreich gibt es Überlegungen, mit dem zinslosen Kredit „Prêt à taux zéro“ den Ersterwerb von neu gebautem Eigentum nur noch in Lagen mit angespanntem Wohnungsmarkt zu fördern. Um wirklich starke Rahmenbedingungen für Suffizienz zu schaffen, fordert das Zukunftswerk von den Regierungen eine konsequente Umorientierung der Eigentumsförderung weg vom Neubau auf der grünen Wiese hin zur Aktivierung des Gebäudebestandes.

Wohnsuffizienz muss endlich als zentrale Strategie einer sozial gerechten Energiewende politisch anerkannt werden. Das Umdenken wird am besten durch konkrete politische Maßnahmen gelingen, für die es an Vorschlägen nicht mangelt. Sicherlich werden gesellschaftlichen Debatten, unter anderem über die Vor- und Nachteile kleinerer Wohnflächen, nicht konfliktfrei verlaufen. Um diese Debatten führen zu können, darf Suffizienz nicht als Verzicht, sondern muss als Strategie der Verteilungsgerechtigkeit verstanden werden. Denn es ist vor allem der aktuelle Trend zu immer ungleicher verteilten Wohnflächen, der vielen Menschen den Zugang zu bezahlbarem und angemessen großem Wohnraum verwehrt.

<sup>19</sup> Mehr Informationen über die Auszeichnungen haben wir im Factsheet *Flächen und Gebäude effizienter nutzen* aufbereitet, welches sich hier befindet: <https://df-zukunftswerk.eu/factsheets>

# Dialogverzeichnis

Datum	Deutsch-Französischer Dialog	TN
29.06.2022	Online-Transformationsküche zum Thema <i>Weniger verbrauchen – besser leben?</i>	16
13./14.10.2022	TANDEM-Workshop zum Thema <i>Neue Wege zur Suffizienz in der Stadtplanung</i>	48
29.11.2023	Online-Transformationsküche zum Thema <i>Kollektive Arbeitsweisen und Lebensformen für mehr Suffizienz</i>	23
23.01.2024	Online-Peer-Dialog zum Thema <i>Suffizienz im Kontext der Energiekrise: kommunale Lehren und Erfahrungen</i>	14
06.02.2024	Online-Peer-Dialog zum Thema <i>Flächensparend Wohnen: Kommunale Strategien in Deutschland und Frankreich</i>	18
05.03.2024	Online-Peer-Dialog zum Thema <i>Gebäudesuffizienz: Wie können öffentliche Gebäude effizienter genutzt werden?</i>	14
20/21.03.2024	Resonanzraum in Metz zum Thema <i>Kommunale Suffizienzpolitik</i>	21
26.03.2024	Online-Transformationsküche zum Thema <i>Kann der Staat ressourcenschonendes Verhalten fördern?</i>	32
04.06.2024	Online-Resonanzraum zum Thema <i>Nationale Suffizienzstrategien</i>	12
18.06.2024	Online-Resonanzraum zum Thema <i>Wohnsuffizienz</i>	13
30.09.-01.10.2024	Resonanzraum in Chemnitz zur Erarbeitung konkreter Politikvorschläge	10

# Interviewverzeichnis

Datum	Beschreibung
17.01.2024	Interview zur Wohnungstauschbörse mit dem Referat für bezahlbares Wohnen der Stadt Freiburg
30.01.2024	Interview mit Paul Lempérière, Start-up <i>Villes Vivantes</i>
01.02.2024a	Interview zur Vermietungskampagne mit der Stadt Brest
01.02.2024b	Interview zur Leerstandsbesteuerung mit der Gemeinde Muttersholtz
20.02.2024	Interview zur Beratungsprämie mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
07.05.2024	Interview zur Beratungsprämie mit der Geschäftsstelle Wohnen der Stadt Ludwigsburg
12.06.2024	Interview mit Albane Gaspard, ADEME
04.07.2024	Interview zu <i>Jung kauft Alt</i> mit der Gemeinde Hiddenhausen
20.08.2024	Interview zum Quartiersansatz und Wohnungstausch mit der GAG Köln
03.12.2024	Interview zum Quartiersansatz in Weende-Nord mit der Wohnraumagentur Göttingen

# Literatur

---

**BBSR** [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung]. (2015, Juli). *Wohnungsmarktprognose 2030* (BBSR-Analysen KOMPAKT).

---

**BBSR** [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung], & **Statistische Ämter des Bundes und der Länder**. (2022). *Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung*.

---

**Bihouix, P., Jeantet, S., & De Selva, C.** (2022). *La ville stationnaire : comment mettre fin à l'étalement urbain*. Actes sud.

---

**BMWSB** [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen]. (2025). *Jung kauft Alt*. Abgerufen am 31. Januar 2025, von <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/jung-kauft-alt/jka-topthema-artikel.html>

---

**Böcker, M., Brüggemann, H., Christ, M., Knak, A., Lage, J., & Sommer, B.** (2021). *Wie wird weniger genug?* oekom verlag. <https://doi.org/10.14512/9783962388041>

---

**Bohnenberger, K.** (2021, 18. Juli). Can 'Sufficiency' reconcile social and environmental goals? A Q-methodological analysis of German housing policy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(1), 171–189. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09762-4>

---

**Cerema**. (2024, 14. November). *Artificialisation du sol : un rapport sur les déterminants de la consommation d'espace de 2009 à 2023*. Abgerufen am 02. März, von <https://www.cerema.fr/fr/actualites/artificialisation-du-sol-rapport-determinants-consommation>

---

**Cléret, C., Visier, J.-C., & Eymeri, J.** (2023, 29. Oktober). *Crise du logement : "Le parc existant est en réalité peu occupé"*. Le Monde. Abgerufen am 01. September 2024, von [https://www.lemonde.fr/idees/article/2023/10/29/crise-du-logement-le-parc-existant-est-en-realite-peu-occupe\\_6197155\\_3232.html?random=647924397](https://www.lemonde.fr/idees/article/2023/10/29/crise-du-logement-le-parc-existant-est-en-realite-peu-occupe_6197155_3232.html?random=647924397)

---

**Davenas, M., & Spinrath, T. E.** (2025, Februar). *Wege zum Genug: Sechs Thesen zur Suffizienz aus dem deutsch-französischen Dialog*. RIFS Discussion Paper. <https://doi.org/10.48481/rifs.2025.003>

---

**Ellsworth-Krebs, K.** (2020). Implications of declining household sizes and expectations of home comfort for domestic energy demand. *Nature Energy*, 5, 20-25. <https://doi.org/10.1038/s41560-019-0512-1>

---

**Fischer, C., Cludius, J., Förster, H., Fries, T., Hünecke, K., Keimeyer, F., Kenkmann, T., Postpischil, R., Scherf, C.-S., Schmidt, A., Schumacher, K., Wolff, F., Zell-Ziegler, C., Brischke, L.-A., Leuser, L., & Steiner, V.** (2020). *Möglichkeiten der Instrumentierung von Energieverbrauchsreduktion durch Verhaltensänderung (TEXTE 56/2020) [Abschlussbericht]*. Umweltbundesamt. Abgerufen am 02. Dezember 2024, von [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-05-06\\_texte\\_56-2020\\_energieverbrauchsreduktion.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-05-06_texte_56-2020_energieverbrauchsreduktion.pdf)

---

**Fuchs, D., Sahakian, M., Gumbert, T., Di Giulio, A., Maniates, M., Lorek, S., & Graf, A.** (2021). *Consumption Corridors: Living a Good Life within Sustainable Limits*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780367748746>

---

**Fuhrhop, D.** (2023). *Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit*. transcript.

---

**Gaspard, A.** (2024, 25. April). Le logement au défi de l'accélération de la transition écologique. *Futuribles International*, N° 294.

---

**Gemeinde Hiddenhausen.** (2022). *Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten. Zuletzt geändert durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen vom 05. Mai 2022.* Abgerufen am 05. Juli 2024, von <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauf-Alt/>

---

**Guidoum, R., Olivier, M., & Kraus, S.** (2024, März). *Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible.* Fondation pour la nature et l'homme, & Fondation Abbé Pierre. Abgerufen am 07. Februar 2025, von [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-03/FNH-FAP\\_Rapport%20ZAN-Logement.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-03/FNH-FAP_Rapport%20ZAN-Logement.pdf)

---

**Insee.** (2013). *Enquête nationale sur le logement.* Abgerufen am 29. November 2024, von <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-logement-2022/15-sur--et-sous-peuplement>

---

**Insee.** (2017, 21. Februar). *Les conditions de logement en France - Édition 2017.* Abgerufen am 23. Dezember 2024, von <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586377/LOGFRA17.pdf>

---

**Insee.** (2018). *Sous-occupation très accentuée des résidences principales.* Observatoire des Territoires. Abgerufen am 25. Juli 2024, von <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sous-occupation-tres-accentuee-des-residences-principales>

---

**Insee.** (2022, Januar). *En Île-de-France, la sous-occupation accentuée concerne 28 % des logements.* Insee Dossier Île-de-France. Abgerufen am 07. Februar 2025, von [https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/6043383/if\\_ind\\_07\\_11\\_Obj\\_11.pdf](https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/6043383/if_ind_07_11_Obj_11.pdf)

---

**Insee.** (2024, Januar). *1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique.* (Insee Première N°1979). Abgerufen am 25. Juli 2024, von <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7727384#onglet-1>

---

**IPCC** [Intergovernmental Panel on Climate Change]. (2022, November). Zusammenfassung für die politische Entscheidungsfindung. In: *Klimawandel 2022: Minderung des Klimawandels. Beitrag der Arbeitsgruppe III zum Sechsten Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen.* Deutsche Übersetzung auf Basis der Version vom Juli 2022. Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Bonn; Die Luxemburger Regierung, Luxemburg; Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Wien; Akademie der Naturwissenschaften Schweiz SCNAT, ProClim, Bern. <https://doi.org/10.48585/3mtm-jt91>

---

**Krausmann, F., Wiedenhofer, D., & Haberl, H.** (2020). Growing stocks of buildings, infrastructures and machinery as key challenge for compliance with climate targets. *Global Environmental Change*, 61, Artikel 102034. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2020.102034>

---

**Lehner, M., Richter, J. L., Kreinin, H., Mamut, P., Vadovics, E., Henman, J., Mont, O., Fuchs, D.** (2024). Living smaller: acceptance, effects and structural factors in the EU. *Buildings and Cities*, 5(1), 215–230. <https://doi.org/10.5334/bc.438>

---

**MTE** [Ministère de la transition écologique et solidaire] (2020). *Programmation pluriannuelle de l'énergie.*

---

**MTE** [Ministère de la transition énergétique]. (2022). *Chiffres clés de l'énergie - Édition 2022.* Abgerufen am 11. Februar 2025, von <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-de-lenergie-edition-2022-0>

---

**Nexity.** (2023, 14. Februar). « *La forme actuelle du ZAN risque de creuser les fractures territoriales* ». Envies de ville. Abgerufen am 02. Februar 2025, von <https://www.enviesdeville.fr/penser-la-ville/itw-christophe-bouillon-zan/>

---

**Nguyen, P.-V., & Breucker, F.** (2024, September). *Sufficiency, the year after: From emergency sufficiency to the urgency of sufficiency* [Policy Brief]. Jacques Delors Institute.

---

**Osterburg, B., Ackermann, A., Böhm, J., Bösch, M., Dauber, J., de Witte, T., Elsasser, P., Erasmí, S., Gocht, A., Hansen, H., Heidecke, C., Klimek, S., Krämer, C., Kuhnert, H., Moldovan, A., Nieberg, H., Pahmeyer, C., Plaas, E., Rock, J., ... Zinnbauer, M.** (2023, Oktober). *Flächennutzung und Flächennutzungsansprüche in Deutschland* (Thünen Working Papers 224). Abgerufen am 02. Februar 2025, von [https://literatur.thuenen.de/digbib\\_extern/dn067046.pdf](https://literatur.thuenen.de/digbib_extern/dn067046.pdf)

---

**Raworth, K.** (2017). *Doughnut Economics: Seven Ways to Think Like a 21st-Century-Economist*. Chelsea Green Publishing.

---

**Sandberg, M.** (2018). Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms. *Journal of Macromarketing*, 38(2), 154-167. <https://doi.org/10.1177/0276146717748355>

---

**Stadt Göttingen.** (2020). *Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen: Bericht im Rahmen des Projektes OptiWohn*. Abgerufen am 03. Dezember 2024, von [https://wupperinst.org/fileadmin/redaktion/downloads/projects/OptiWohn\\_Quartiersanalyse\\_Goettingen.pdf](https://wupperinst.org/fileadmin/redaktion/downloads/projects/OptiWohn_Quartiersanalyse_Goettingen.pdf)

---

**Statista.** (2024). *Anteil der Bevölkerung in Deutschland, der in unterbelegten Wohnungen lebt, von 2005 bis 2023 nach Verstädterungsgrad*. Abgerufen am 25. Juli 2024, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1405151/umfrage/anteil-von-personen-in-unterbelegten-wohnungen-in-deutschland-nach-verstaedterungsgrad/>

---

**Statistisches Bundesamt.** (2022, 17. November). *10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen* (Pressemitteilung Nr. N 067). Abgerufen am 10. Dezember 2024, von [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_N067\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html)

---

**Statistisches Bundesamt.** (2023, 29. Juli). *Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt* (Pressemitteilung Nr. N041). Abgerufen am 11. Februar 2025, von [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_N041\\_31.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html)

---

**Statistisches Bundesamt.** (2024). *17 % der EU-Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen*. Abgerufen am 10. Dezember 2024, von <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html>

---

**UBA [Umweltbundesamt].** (2024, 19. März). *Energieverbrauch privater Haushalte*. Abgerufen am 19. August 2024, von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte>

---

**Visier, J.-C., & Gaspard, A.** (2023, 26. Februar). *Sobriété immobilière et solidaire, un défi à relever*. La grande conversation. Abgerufen am 07. Februar 2025, von <https://www.lagrandeconversation.com/debat/ecologie/faut-il-encore-construire/>

---

**Wuppertal Institut.** (2023, September). *Suffizienzpolitik als Booster zum Erreichen der Klimaschutzziele* (Zukunftsimpuls Nr. 27). Abgerufen am 07. Februar 2025, von [https://wupperinst.org/fa/redaktion/downloads/publications/ZI27\\_Suffizienz.pdf](https://wupperinst.org/fa/redaktion/downloads/publications/ZI27_Suffizienz.pdf)

---

**WWF Deutschland.** (2024). *Mietwohnungstausch statt Neubau: gut für Umwelt und Mietmarkt [politisches Impulspapier]*. Abgerufen am 10. Dezember 2024, von <https://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publikationen-PDF/Unternehmen/WWF-Impulspapier-Mietwohnungstausch.pdf>

# Autor:innen

## Thomas Spinrath, M.A.

Thomas Spinrath ist seit 2022 wissenschaftlicher Referent beim Deutsch-Französischen Zukunftswerk. Er begleitet Kommunen beider Länder durch transdisziplinäre Forschung und Dialoggestaltung auf dem Weg der sozial-ökologischen Transformation. Während seines Masters in Transformationsstudien (Europa-Universität Flensburg) erforschte er Suffizienzpolitik in Kommunen, insbesondere im Bereich Mobilität.

## Marion Davenas, M.A.

Marion Davenas ist seit 2021 wissenschaftliche Referentin beim Deutsch-Französischen Zukunftswerk. Sie bringt Kommunen, Praktiker:innen und Expert:innen aus Deutschland und Frankreich in den Dialog und analysiert gemeinsam mit ihnen die Erfolgsfaktoren sowie die Hindernisse, die der sozial-ökologischen Transformation im Weg stehen. Sie hat Politikwissenschaft an der Sciences Po Paris und der Freien Universität Berlin studiert.

Am Forschungsinstitut für Nachhaltigkeit (RIFS) werden Entwicklungspfade für die globale Transformation zu einer nachhaltigen Gesellschaft erforscht, aufgezeigt und unterstützt. Das Institut ist an das GFZ Helmholtz-Zentrum für Geoforschung angebunden und damit Teil der Helmholtz-Gemeinschaft. Der Forschungsansatz ist transdisziplinär, transformativ und ko-kreativ: Das RIFS kooperiert mit Partnern aus Wissenschaft, Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft um die Probleme nachhaltiger Entwicklung zu verstehen, geeignete Lösungen zu finden und diese gemeinsam mit den relevanten Akteuren und betroffenen Bürgerinnen und Bürgern umzusetzen. Zentrale Forschungsthemen sind unter anderem die Energiewende, Klimawandel und soziotechnischer Wandel, aber auch Fragen der nachhaltigen Governance und Partizipation. Ein starkes nationales und internationales Netzwerk verbunden mit einem Fellow-Programm unterstützen das Institut.

## RIFS Discussion Paper

Februar 2025

### Kontakt:

Thomas Spinrath: [thomas.spinrath@rifs-potsdam.de](mailto:thomas.spinrath@rifs-potsdam.de)  
Marion Davenas: [marion.davenas@rifs-potsdam.de](mailto:marion.davenas@rifs-potsdam.de)

### Adresse:

Berliner Straße 130  
14467 Potsdam  
T: +49 (0) 331-28822-340  
[media@rifs-potsdam.de](mailto:media@rifs-potsdam.de)  
[www.rifs-potsdam.de](http://www.rifs-potsdam.de)

### ViSdP:

Prof. Dr. Doris Fuchs,  
Wissenschaftliche Direktorin, Sprecherin

### Wissenschaftliche Projektleitung und Redaktion:

Dr. Julia Plessing

DOI: 10.48481/rifs.2025.006

