



● Politische Handlungsempfehlung

## Ungenutzte Potenziale im Wohnungsbestand heben

Private Haushalte machen in Deutschland knapp 30 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs aus. Trotz energieeffizienter Heizungssysteme und Neubauten sowie Fortschritten in der energetischen Sanierung stagniert der Energieverbrauch im Wohnsektor. Grund dafür ist **die gewachsene Pro-Kopf-Wohnfläche**. Zu ihr tragen die Alterung der Bevölkerung, sinkende Haushaltsgößen, steigende Leerstände, Zweitwohnsitze und die Beliebtheit von Einfamilienhäusern mit ihrem hohen Flächenbedarf bei.



Die steigende Wohnfläche pro Person ist ein blinder Fleck in der Debatte zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich.<sup>1</sup>

Es sind daher sozialverträgliche politische **Maßnahmen nötig, die eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands** fördern, um Wohnungsmangel und Klimawandel wirksam zu begegnen. In Frankreich und Deutschland gibt es bereits einige kommunale Ansätze: Wohnungstauschbörsen, Zuschüsse für den Erwerb von Altbauten oder Beratungen zur Umstrukturierung von Wohnraum. Diese ambitionierten, aber noch vereinzelt Initiativen brauchen eine effektivere Unterstützung der nationalen Ebene, um in die Breite wirken zu können.



Plakatwerbung der Freiburger Wohnungstauschbörse

<sup>1</sup> [Wuppertal Institut \(2023\)](#)

## In Kürze

- Die Klimaschutzziele für den Wohnsektor können nur erreicht werden, wenn neben der Sanierung flächeneffizientes und bedarfsgerechtes Wohnen gefördert wird.
- Vereinzelt nutzen Kommunen Förder- und Beratungsinstrumente, um Wohnraum im Bestand zu mobilisieren sowie Umbau und Umzug zu unterstützen. Bund und Länder sollten Kommunen fachlich besser begleiten und stärkere Anreize setzen, zum Beispiel über die Städtebauförderung.
- Wohnraumpolitik in Deutschland sollte grundlegend neu und suffizient gedacht werden. Die Eigentumsförderung sollte auf den Erwerb und Umbau des Bestands ausgerichtet werden.



**+ 67 %**

Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Frankreich zwischen 1984 und 2020.<sup>2</sup>

**22 %**

Anteil der deutschen Bevölkerung, die 2022 in einer unterbelegten Wohnung in deutschen dicht besiedelten Städten lebte.<sup>3</sup>

**+ 60 %**

Zunahme des Immobilien-leerstands in Frankreich in den letzten 30 Jahren.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Zukunftswerk, anhand von Daten aus dem [DataLab](#), 2022, und [Insee](#), 2017

<sup>3</sup> [Statistisches Bundesamt](#), 2024

<sup>4</sup> [Insee](#), 2024

# Unsere Aktionsvorschläge

## Effiziente Wohnraumnutzung auf kommunaler Ebene verankern

Die Förderung flächeneffizienten und bedarfsgerechten Wohnens sollte in Kommunalverwaltungen als Querschnittsthema etabliert werden. Die **Analyse von Wohnraumpotenzialen im Bestand** sollte fester Bestandteil der Stadt- und Quartiersentwicklung und der Wohnungspolitik werden. Bund und Länder sollten dafür Wohnraumeffizienz in der Städtebauförderung voranbringen und als Pflichtbestandteil von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) einfordern. Gleiches gilt für die Förderung quartiersbezogener Ansätze und Strategien. 

Gleichzeitig sollte der Bund das Capacity-Building und die Verbreitung von Good Practices unterstützen, damit Kommunen die effiziente Nutzung des Gebäudebestands in ihre Fachplanungen und **Beratungsangebote** integrieren können. Hierfür bietet sich eine entsprechende thematische Schwerpunktsetzung in den Beratungsangeboten der *Agentur für kommunalen Klimaschutz* an sowie eine eigene Kategorie im Wettbewerb *Klimaaktive Kommune* nach französischem Vorbild des von der Umweltagentur ADEME **ausgelobten Preises für Flächen- und Gebäudesuffizienz**.

 Lesen Sie auch die Handlungsempfehlung [Lokale Strategien für die energetische Sanierung stärken](#).

-  Um die Städte und Gemeinden in Frankreich zu unterstützen, sollte ein nationales Capacity-Building-Programm aufgebaut werden, welches Kommunen bei der Analyse von Suffizienzpotenzialen und der Maßnahmenplanung berät und begleitet.

**Im Juli 2024 startete die französische Umweltagentur ADEME die erste Runde des Preises für Flächen- und Gebäudesuffizienz.** Ziel des Wettbewerbs ist es, kommunale Projekte zu fördern, die eine intensivere Nutzung des Gebäudebestands und bestehender Stadträume begünstigen. Zwar wächst die Zahl der Initiativen mit dieser Zielsetzung, in Form und Umfang sind sie jedoch sehr heterogen. ADEME möchte Good Practices sichtbar machen und verbreiten, um andere Akteure zu inspirieren.

**Göttingen integriert Suffizienz in seine Wohnraumstrategie.** Eine zentrale Maßnahme des **Kommunalen Handlungskonzepts zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum** ist die **Wohnraumagentur**. Sie identifiziert Stadtgebiete mit viel ungenutztem Wohnraum und berät Göttinger:innen zum Umzug in kleinere Wohnungen, zum bedarfsgerechten Umbau ihres Hauses oder zu gemeinschaftlichem Wohnen. Der Aufbau der Agentur wurde begleitet durch das vom Bundesforschungsministerium (BMBF) geförderte Projekt **OptiWohn**.

## Wohneigentum: Bestand aktivieren statt Neubau auf der grünen Wiese

Finanzielle Anreize und Förderungen des Staates im Bereich Wohneigentum sollten in beiden Ländern die Aktivierung und den bedarfsgerechten Umbau von Wohnraum im Bestand priorisieren. Der Bund hat sich in den letzten Jahren verstärkt in die Wohneigentumsförderung eingebracht. Mit neuen Programmen wie ***Jung kauft Alt*** ist ein erster Schritt in Richtung Aktivierung von Leerständen und deren energetischer Ertüchtigung getan. Der Großteil der Förderung fließt jedoch weiterhin in den Erwerb von Neubauten. Neubau auf der grünen Wiese – auch wenn er energieeffizient ist – versiegelt wertvolle Freiflächen und verbraucht graue Energie. Bund und Länder sollten ihre **Wohneigentumsförderung neu strukturieren und konsequent auf Flächen- und Energiesuffizienz ausrichten**. Zudem sollten Programme für den Umbau von Wohnraum die bisherige Beschränkung auf einen barrierefreien Umbau aufheben und gleichberechtigt Haushalte unterstützen, die ihr zu groß gewordenen Haus in mehrere Wohneinheiten unterteilen möchten.

-  Der französischen Regierung empfiehlt das Zukunftswerk, den Spielraum für Kommunen bei der Besteuerung von Leerständen und Zweitwohnungen weiter auszuweiten.

**Hiddenhausen ist Erfinderin von *Jung kauft Alt***. Die Gemeinde bezuschusst seit 2007 Immobiliengutachten sowie den Kauf und die Sanierung von Wohnhäusern, die mindestens 25 Jahre alt sind. Die Förderung wird entsprechend der Anzahl der Kinder im Haushalt gestaffelt. Das Programm ermöglichte den Zuzug junger Menschen ohne den Neubau auf der grünen Wiese anzukurbeln. Von der lokalen Praxis inspiriert hat die Bundesregierung im September 2024 ein bundesweites *Jung kauft Alt*-Programm eingeführt.



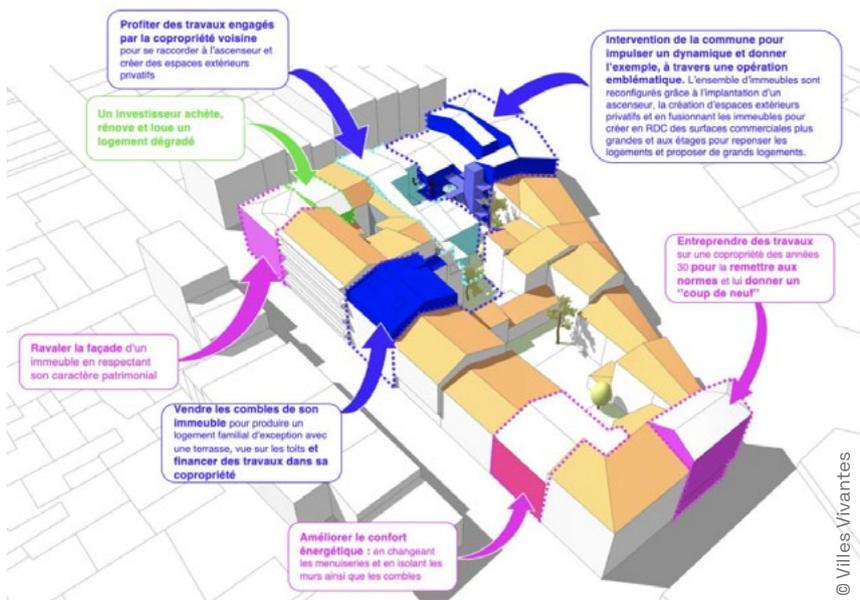
**Muttersholtz besteuert Leerstand und berät zur Sanierung**. Die kleine elsässische Gemeinde führte 2015 eine Steuer auf leerstehenden Wohnraum ein. Kombiniert wurde diese Maßnahme mit der technischen und finanziellen Unterstützung zur energetischen Sanierung der leerstehenden Wohnflächen. Hierdurch ist es der Gemeinde gelungen, innerhalb von fünf Jahren Wohnraum in der Größenordnung einer Neubausiedlung zu reaktivieren.



## Die Suffizienzbrille gehört in die Sanierungs- und Energieberatung

Die Energie- und Sanierungsberatung für und von Kommunen sollte in beiden Ländern systematisch die Suffizienzperspektive integrieren. Denn es gilt: Energetische Sanierungen können nur wirken, wenn sie nicht durch höhere Verbräuche (Rebound-Effekt) zunichte gemacht werden. Sie sollten mit bedarfsgerechter Wohnfläche und ressourcenschonendem Nutzungsverhalten einhergehen. Dabei gilt es, Gelegenheitsfenster zu nutzen: Eine energetische Sanierung ist eine gute Gelegenheit, um über eine Anpassung des Wohnraums an veränderte Bedürfnisse nachzudenken, zum Beispiel durch die Untervermietung eines Zimmers oder eine Teilung des Wohnraums.

Deswegen sollten Potenziale zur suffizienten Umnutzung oder zum Umbau in die Anforderungen für geförderte Sanierungsfahrpläne aufgenommen werden. Hierzu müssen in der Aus- und Weiterbildung für Energieberater:innen die Kenntnisse zu Suffizienzpotenzialen gestärkt werden. Zudem sollte die effiziente Wohnraumnutzung **in den Beratungsauftrag für die bis 2026 kommenden zentralen Anlaufstellen** für energetische Sanierung integriert werden.



Um den Wohnungsbestand klug (um-)zunutzen, braucht es fachliche Begleitung. Einige der in der Grafik vorgeschlagenen Maßnahmen: Fahrstuhlbindung Dachgeschoss, um Wohnraum zu schaffen und Renovierungsarbeiten am Gebäude zu finanzieren. Fassadendämmung, Umstrukturierung eines Gebäudeensembles durch die Kommunalverwaltung.

**Villes Vivantes bietet Know-how für den bedarfsgerechten Umbau.** Mit verschiedenen Standorten in ganz Frankreich und dank kommunaler Finanzmittel bietet das Start-up *Villes Vivantes* Eigentümer:innen, die ihre Wohnung verändern wollen, kostenlose Unterstützung durch Architekt:innen an. Ihr Service ist vielseitig: Mal soll ein leerstehendes Haus vor dem Verkauf umgebaut oder ein Anbau ergänzt werden, um das nächste Kind unterzubringen. Mal muss ein zusätzlicher Eingang her, um einen Teil einer mittlerweile viel zu großen Wohnung untervermieten zu können. Indem *Villes Vivantes* das nötige Know-how zur Verfügung stellt, hilft das Unternehmen, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne neu bauen zu müssen. Es verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand entsprechend der aktuellen Wohnbedürfnisse der darin lebenden Menschen umzugestalten.

## Wussten Sie schon, dass...?

In Deutschland wie in Frankreich gibt es immer mehr un- oder untergenutzte Wohnflächen. Unterbelegung, Leerstand und steigende Pro-Kopf-Wohnflächen konterkarieren die Aufwendungen, die für einen klimaneutralen Gebäudebestand eingesetzt werden.



© istockphoto.com | DGLimages

In Deutschland wie in Frankreich gelingt es Programmen wie *Wohnen für Hilfe*, untergenutzten Wohnraum erfolgreich zu vermitteln.

Die vorliegende Handlungsempfehlung ist das Ergebnis eines deutsch-französischen Dialoges über mehrere Monate. Expert:innen und Praktiker:innen beider Länder haben auf Grundlage lokaler Erfahrungen die Energie- und Wärmewende diskutiert. Alle Handlungsempfehlungen finden Sie unter <https://df-zukunftswerk.eu/handlungsempfehlungen>.

Erfahren Sie mehr über unsere bisherige Arbeit auf:

**df-zukunftswerk.eu**  
info@df-zukunftswerk.eu



Umgesetzt von



GEFÖRDERT VOM

