Wohnraum im Bestand mobilisieren – Eigentümer:innen unterstützen

Nach dem Auszug der Kinder werden große Wohnungen meist von ein bis zwei Personen bewohnt. Das gilt insbesondere für Einfamilienhäuser. Einige genießen den vielen Platz und die Ruhe im Haus, auch weil der Erwerb einer Immobilie oft ein entbehrungsreicher Prozess ist. Gleichzeitig zeigen Studien, dass 20-40% der Hauseigentümer:innen im Alter ihre Wohnsituation verändern wollen und umziehen, Teile des Hauses vermieten oder gemeinschaftlich wohnen möchten[1]. Sei es, weil das Haus bzw. der Garten zu viel Arbeit verursachen, weil eine kleinere, zentraler gelegene Wohnung attraktiver wird oder, um im Alter nicht allein zu wohnen.
Aufgrund der herausfordernden Rahmenbedingungen bleiben tatsächliche Veränderungen jedoch häufig aus. Teils fehlt es am Überblick über die verschiedenen Optionen, teils an Kapital für die notwendigen Investitionen.
Wer die eigene Wohnsituation verändern will und dabei Wohnraum für weitere Personen schaffen möchte, sollte vom Staat unterstützt werden. Ein öffentliches Interesse ist aus mehreren Gründen gegeben.

- Das Wohnraumpotenzial ist enorm. Mit verbesserten Rahmenbedingungen könnten allein durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete deutschlandweit jährlich schätzungsweise 50.000 zusätzliche Wohnungen entstehen[2]. Das sind 17% der 2023 neu gebauten Wohnungen – allerdings mit wesentlich geringerem Ressourceneinsatz.

- Auch aus sozialer Perspektive entsteht ein Gewinn. Umbauten werden häufig mit alters- und klimagerechten Sanierungen verbunden. Eine Stabilisierung oder Erhöhung der Bewohner:innenzahl eines Quartiers sorgt für mehr Lebendigkeit und ist notwendig, um Infrastrukturen wie Kitas, ÖPNV und Geschäfte langfristig aufrechtzuerhalten. Gute Nachbarschaft, insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen, verringern außerdem das Risiko von Einsamkeit.

- Die Mobilisierung von (ungenutztem) Wohnraum im Bestand ist aus ökologischer und ökonomischer Perspektive günstiger als Neubau. Alleine durch Umbauförderung und eine Beratung von Eigentümer:innen könnten jährlich 2,8 TWh Energie und 0,7 Mio. t CO2e Emissionen eingespart werden[3] (wobei der vermiedene Neubau noch nicht einmal eingerechnet ist). Da der Bau- und Gebäudesektor in Deutschland einen wesentlichen Anteil der Ressourcen verbraucht und Emissionen verursacht, können die Klimaziele nur durch ein konsequentes Umlenken auf den Bestand erreicht werden.

1 Tanja Kenkmann, Corinna Fischer, und Daniela Gargya (2023): „Leeres Nest – Neuer Start?“ https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf; Verband Wohneigentum (2024): „Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse der Wohnraumbefragung“, https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640.
2 Daniel Fuhrhop (2023): „Der unsichtbare Wohnraum“, Bielefeld: transcript.
3 Tanja Kenkmann u. a. (2019): „Flächensparend Wohnen“, Umweltbundesamt, https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen.

Die folgenden Maßnahmen sollten dafür auf Bundes- bzw. Länderebene umgesetzt werden. In Zeiten knapper Haushaltskassen und angesichts des ausufernden Flächenverbrauchs in Deutschland empfehlen wir eine Priorisierung der Schaffung von Wohnraum im Bestand vor der Neubauförderung.

Förderung von Beratungsangeboten (Bund, Länder)

Größere Veränderungen der Wohnsituation sind mit komplexen Überlegungen sowie diversen Fachfragen verbunden. Studien zeigen, dass sich gerade ältere Menschen Beratung wünschen - idealerweise als One-Stop-Lösung.
In Göttingen, Tübingen oder Freiburg gibt es bereits erfolgreiche Anlaufstellen. Diese beraten zu den vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens (im Alter), zu Umbauoptionen sowie rechtlichen Fragestellungen (z.B. bei Vermietung) und vermitteln weiterführende Expertise.
Um den Aufbau lokaler Strukturen durch Wissenstransfer und Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen, wären übergeordnete Kompetenzzentren auf Landes- bzw. Bundesebene hilfreich.

Implementation der Maßnahme
Bund und Länder sollten den Aufbau lokaler Beratungsangebote und übergeordneter Kompetenzzentren durch Förderprogramme unterstützen. Als Träger bieten sich sowohl Kommunen/Kreise als auch freie Träger an, die bereits zu energetischer Sanierung oder Barrierereduzierung beraten.
Ergänzend sollten einzelne Beratungsleistungen gefördert werden, die von externen Expert:innen übernommen werden (vgl. Beratungsprämie in Baden-Württemberg[4]).

Förderung von Umbaumaßnahmen (Bund, Länder)

Damit eine Wohnung geteilt oder gemeinschaftlich bewohnt werden kann, sind meistens Umbaumaßnahmen notwendig. Um die Unsicherheiten und Kosten für Eigentümer:innen einzugrenzen, empfehlen wir die Förderung von Umbaumaßnahmen wie die Schaffung eines zweiten Badezimmers oder eines zusätzlichen Eingangs.
Da das Bauordnungsrecht an vielen Stellen nachhaltigen Lösungen im Weg steht, gilt es außerdem „Umbauordnungen" zur Vereinfachung des Bauens im Bestand in allen Bundesländern zu forcieren.

Implementation der Maßnahme
Wir empfehlen die Einführung eines KfW-Kredits für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand sowie verbesserte Förderkonditionen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Dabei bedarf es einer sozialen Fokussierung der Fördermittel, um auch Eigentümer:innen mit niedrigen Einkommen bzw. Rentner:innen Umbauten zu ermöglichen. Neben der Schaffung abgeschlossener Wohnungen sollte auch die Erhöhung der Bewohner:innenzahl als Kriterium eingeführt werden, da ansonsten gemeinschaftliche Wohnformen benachteiligt würden.
Die Anpassung der Bauordnungen ist durch die Länder vorzunehmen.

4 MLWBW (2023): „Neue Beratungsprämie am 1. April gestartet", https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/neue-beratungspraemie-am-1-april-gestartet-1.

Einrichtung einer Koordinierungsstelle für intergenerationelle Wohnpartnerschaften (Bund)

Wer über ungenutzte Zimmer verfügt und sich Gesellschaft und/oder Unterstützung im Alltag wünscht, für den bietet sich eine Wohnpartnerschaft an. So wird nicht nur der intergenerationelle Austausch gefördert, sondern auch Einsamkeit entgegengewirkt und Wohnraum mobilisiert, der andernfalls nicht zur Verfügung stünde (geschätzt wird ein Potenzial von 15.000 Wohnungen pro Jahr[5]). Das bekannteste Modell dieser Art ist "Wohnen für Hilfe". Aufgrund von Vorbehalten und rechtlichen Unsicherheiten, sind solche Wohnpartnerschaften in Deutschland allerdings bisher eine Randerscheinung – anders als in Belgien, Frankreich oder Großbritannien. Professionelle regionale Vermittlungsstellen können Interessierte zusammenbringen, Vertrauen schaffen und Missbrauch verhindern.
Wir empfehlen daher die Einrichtung einer bundesweiten Koordinierungsstelle für intergenerationelle Wohnpartnerschaften, welche Öffentlichkeitsarbeit für entsprechende Konzepte betreibt, die Neugründung von Beratungsstellen begleitet sowie Leitfäden entwickelt, die zur Klärung organisatorischer und rechtlicher Fragen beitragen. Ein Vorbild ist die Tätigkeit der Agentur für kommunalen Klimaschutz.

Implementation der Maßnahme
Der Bund sollte die Finanzierung übernehmen. Denkbar ist eine Kombination mit dem oben genannten Kompetenzzentrum für Wohnberatung auf Bundesebene.

Einführung einer Wiedervermietungsprämie (Länder)

Das Problem des Wohnungsleerstands besteht auch in beliebten Lagen. Das Land Baden-Württemberg zahlt Kommunen deshalb eine Wiedervermietungsprämie, wenn sie nachweisen können, dass durch kommunale Unterstützung der Eigentümer:innen eine neue Vermietung zustande gekommen ist. Im Jahr 2023 konnten so fast 200 Wohnungen "zurückgewonnen" werden, die vorher mindestens sechs Monate leer standen[6]. So wird kommunales Engagement bei der Aktivierung von Wohnraum gefördert.

Implementation der Maßnahme
Einführung von Förderprogrammen auf Ebene der Bundesländer

Stand März 2025

Kontakt

GRÜNE LIGA e.V.
Arthur Haus (Referent für Wohnen)
030 2044745
wohnflaeche@grueneliga.de

Bundesverband Wohneigentum
Verena Örenbas (Geschäftsführerin)
0228 6046820
bund@verband-wohneigentum.de

5 Fuhrhop 2023
6 MLWBW, „Wiedervermietungsprämie weiterhin gut nachgefragt", Baden-Württemberg.de, 11. Januar 2024, https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/wiedervermietungspraemie-weiterhin-gut-nachgefragt.

Mitunterzeichnende Organisationen und Personen

Diakonie Deutschland

BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

wohnbund e.V.

DEN Deutsches Energieberater-Netzwerk e.V.

Deutsche Umwelthilfe

Bundesarbeitsgemeinschaft wohnungsanpassung e.V.

Anja Bierwirth

Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp

Dr. Daniel Fuhrhop

Dr. Lars-Arvid Brischke