

Wohnraumsuffizienz

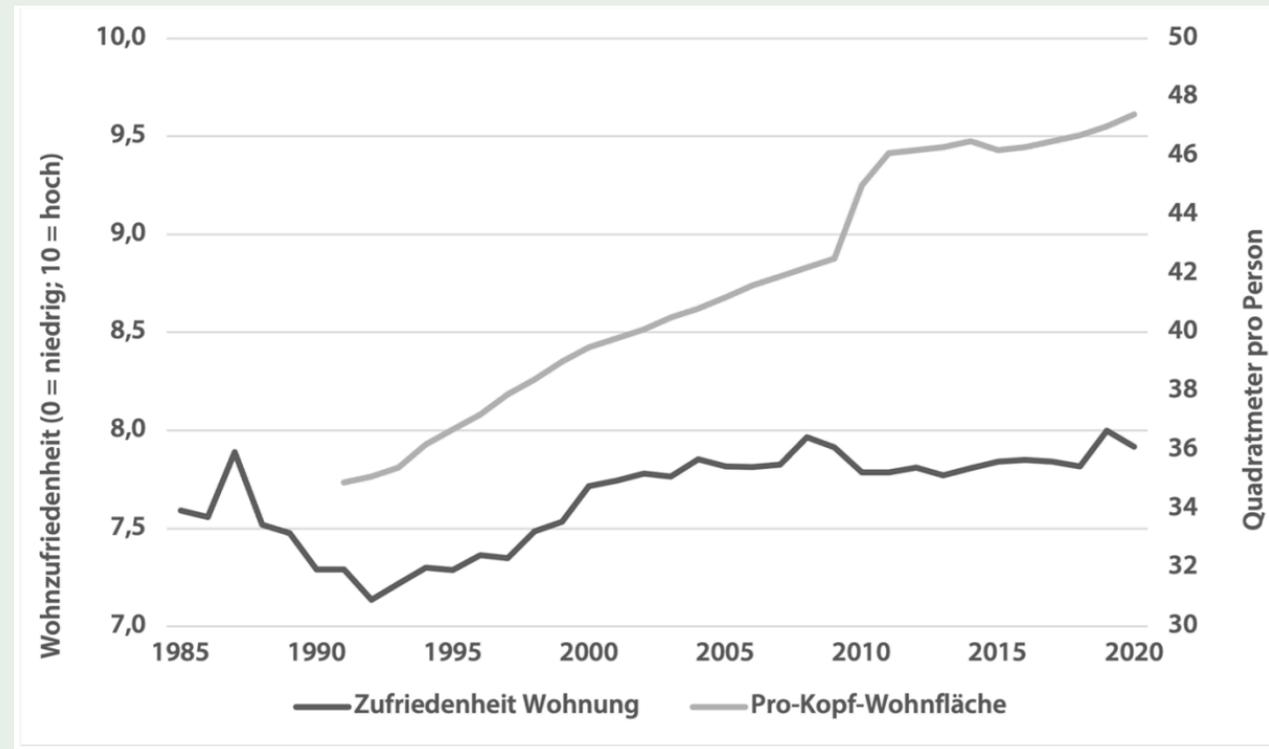
Wie entwickeln wir die Potenziale im Bestand?

Vortrag, 16.11.2024

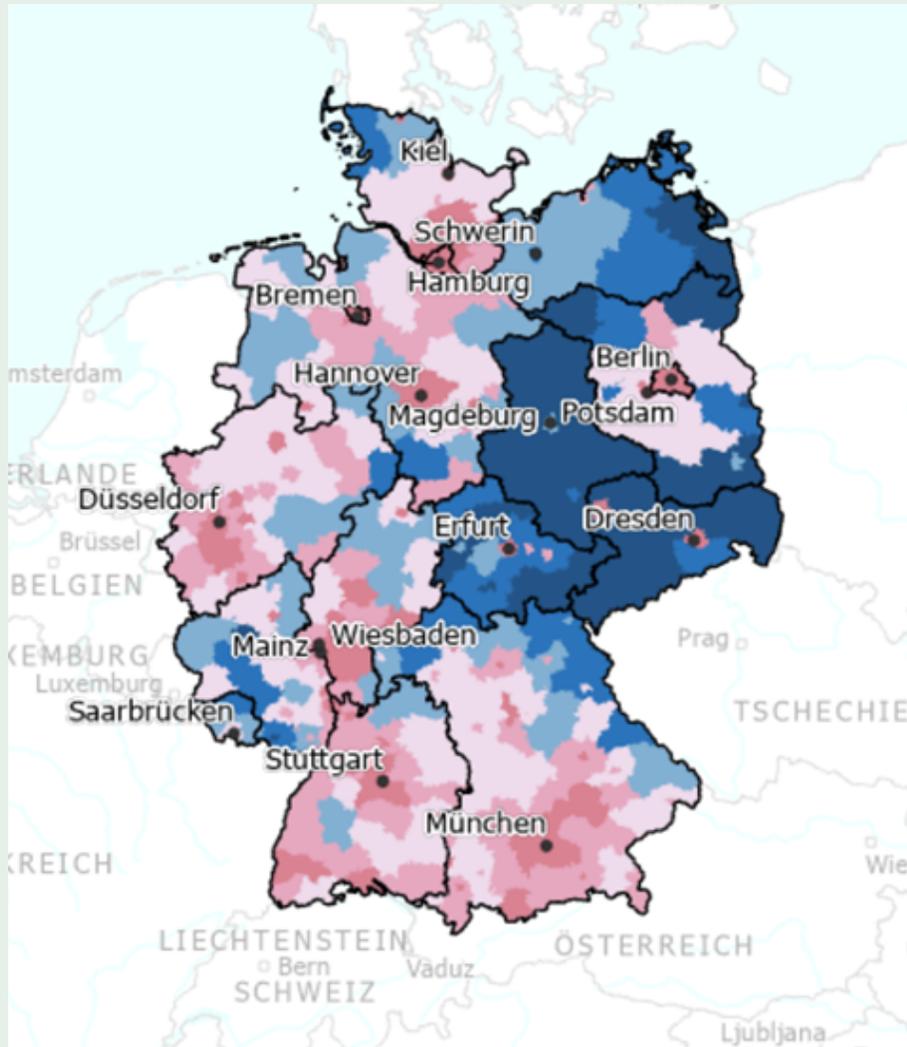
Philipp George

Wohnraumsuffizienz ist ein Konzept, das die Wohnraumzufriedenheit unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale für alle steigert.

- ▶ Ressourcenverbrauch steigt, Wohnzufriedenheit stagniert
- ▶ Interdisziplinär
- ▶ Zusammenspiel von vielen Maßnahmen
- ▶ Nischenthema
- ▶ Wohnraumsuffizienz \neq Neubauverbot



Quelle: [BBSR, 2023](#), S. 25



Deutschlandatlas 2018

Wohnungsmangel und Überangebot koexistieren in Deutschland

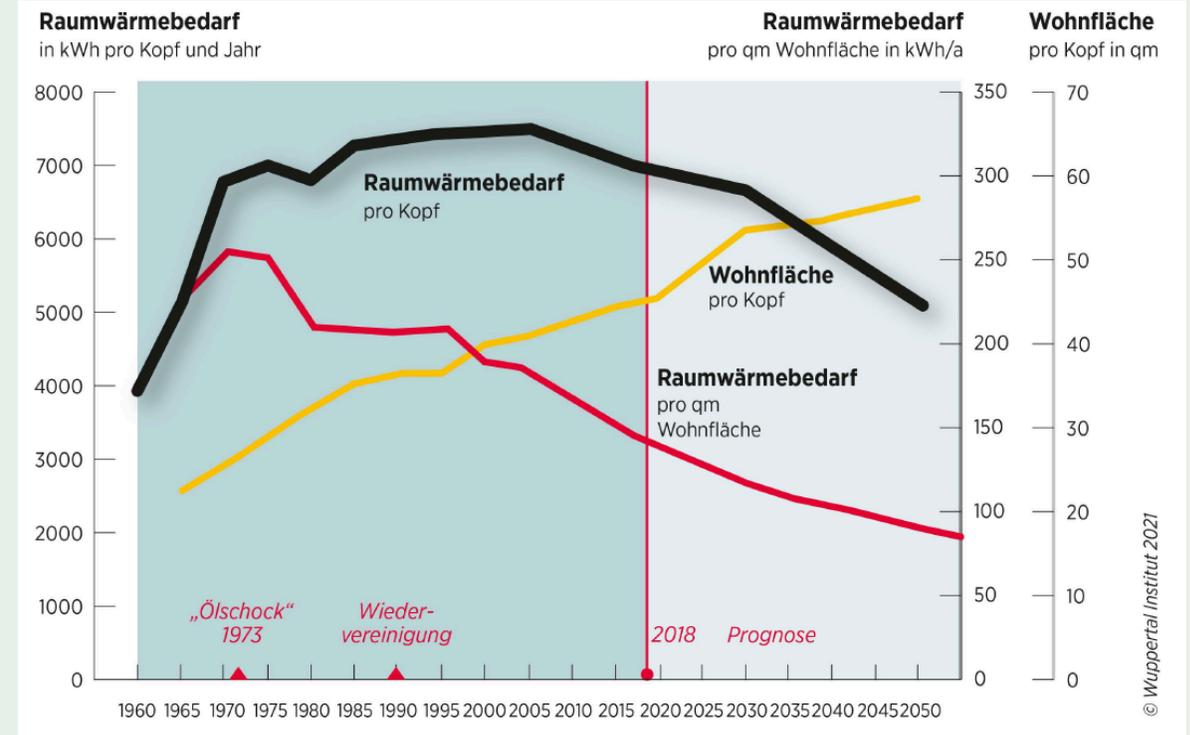
Anzahl der Kreise mit Wohnungsmangel
(Leerstand < 2%): **77**

Anzahl der Kreise mit Überangebot
(Leerstand > 6%): **135**

als angemessen gelten 3 - 5% Leerstand



- ▶ Der Gebäudesektor wird bis 2030 **33 Millionen Tonnen CO2 zu viel** emittieren ([Expertenrat für Klimafragen, 2024](#), S.50)
- ▶ 400.000 Wohnungen pro Jahr verursachen 74 Millionen Tonnen CO2 ([Fuhrhop, 2023](#), S.44)
- ▶ Flächenverbrauch aktuell bei **52 ha pro Tag**. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Katastrophenschutz und Biodiversität ([BMUV, 2024](#))
- ▶ Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche kann **14 Millionen Tonnen CO2** pro Jahr einsparen ([UBA, 2019](#), S. 46)



Quelle: [BBSR, 2023](#), S. 23

- ➔ **Rebound-Effekt** gefährdet Fortschritte. Effizienz und Suffizienz müssen sich ergänzen.
- ➔ Klimaziele nur mit Wohnraumsuffizienz erreichbar

Der Bau von **400.000 neuen Wohnungen** verursacht volkswirtschaftliche Kosten

- ▶ 50,32 Milliarden Euro durch Ausstoß von 74 Mt Treibhausgasemissionen (THG)*
- ▶ 5,01 Milliarden Euro durch Flächenversiegelung**

Die Absenkung der Pro-Kopf-Wohnfläche durch Wohnraumsuffizienz kann 14 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr sparen, daraus ergibt sich ein volkswirtschaftlicher Nutzen von **9,52 Milliarden Euro**

*Annahmen: 74 Millionen Tonnen CO₂, 680 Euro pro Tonne (Methodenkonvention 3.1., [UBA, 2020](#))

**Annahmen: 50 Euro Kosten pro qm, Vermeidung von 27,5 ha Versiegelung pro Tag ([TU Wien, 2006](#))



50
Mrd.
Euro

Kosten durch THG-Emissionen



5
Mrd.
Euro

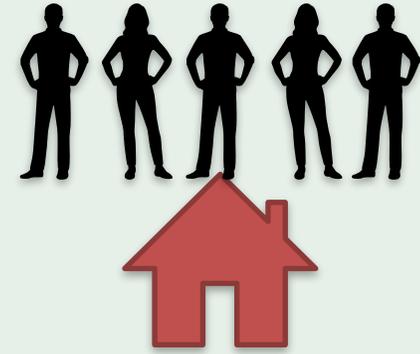
Kosten durch Versiegelung



10
Mrd.
Euro

Nutzen durch vermiedene THG-Emissionen

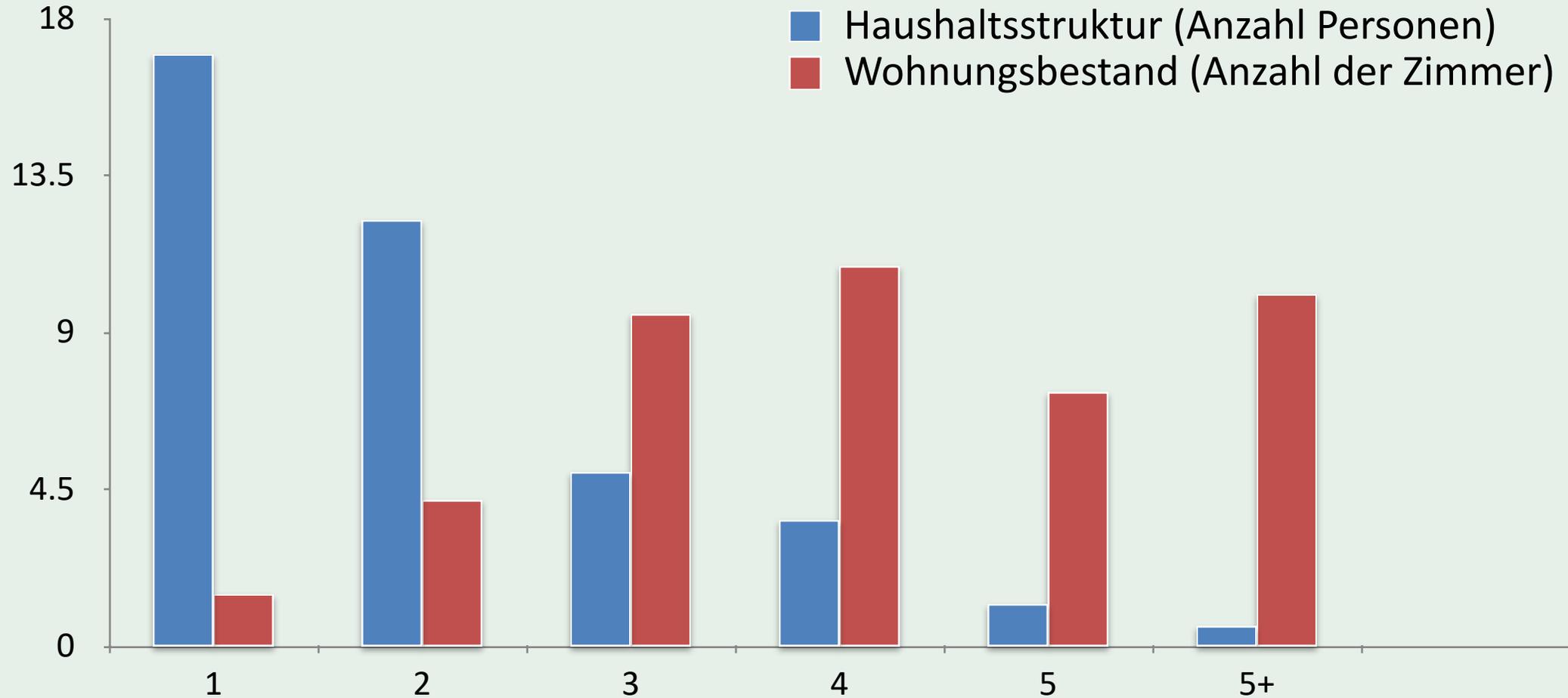
- ▶ **11,4%** der Wohnungen sind **überbelegt** (falls es mehr Personen als Zimmer in einem Haushalt gibt) ([Eurostat, 2024a](#))
- ▶ **17,6%** der Wohnungen gelten als **unterbelegt** (Zimmeranzahl um mind. 3 größer als Personenanzahl) ([Eurostat, 2024b](#))
- ▶ 5,8 Millionen Haushalte sind durch Miete **überlastet** (> 40% des Nettoeinkommens) ([ZDF, 2024](#))
- ▶ **Vereinsamung** weit verbreitetes Phänomen in der Gesellschaft und wird durch demographischen Wandel weiter zunehmen ([Tagesschau, 2024](#))



11,4% der Wohnungen sind überbelegt

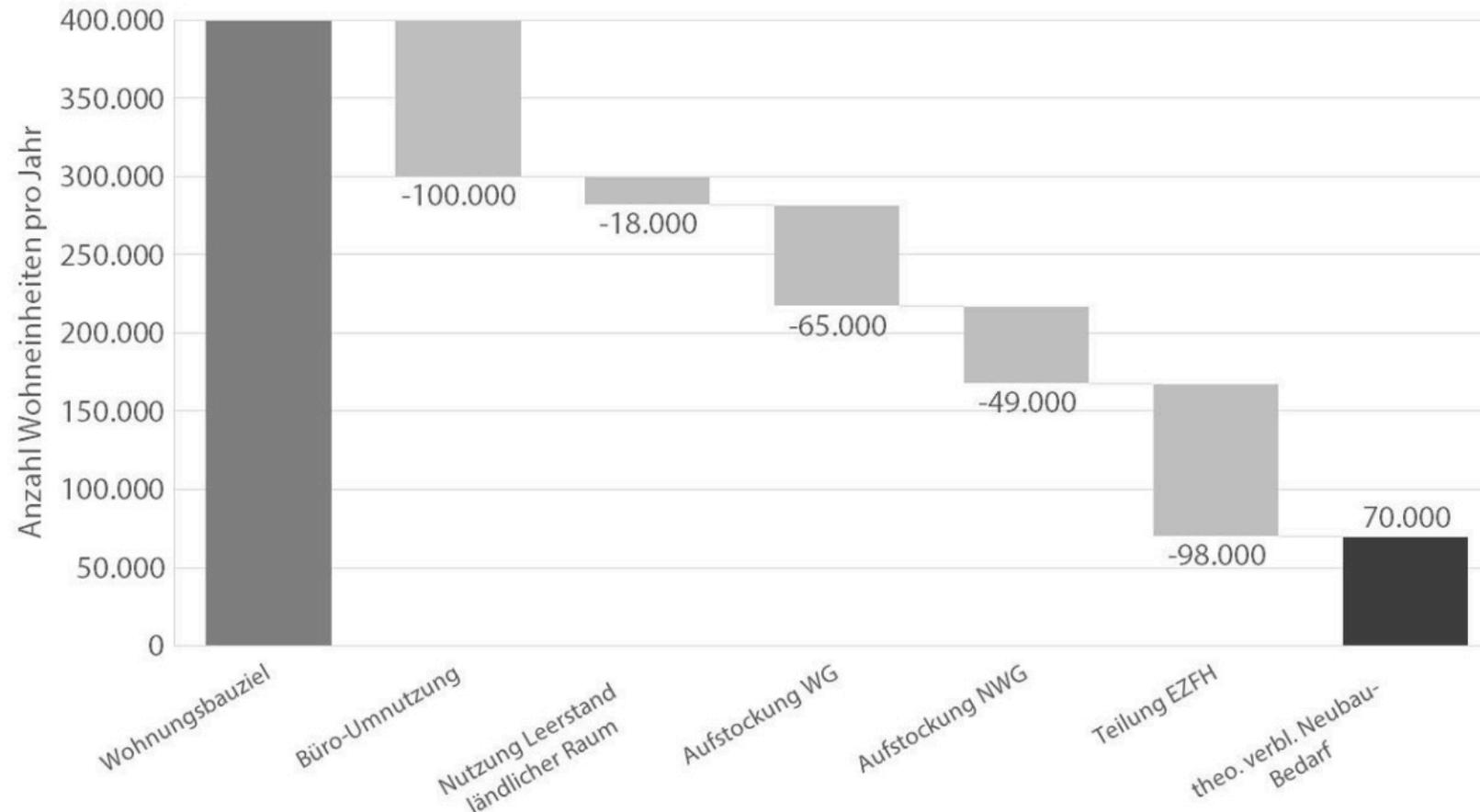


17,6% der Wohnungen sind unterbelegt



Quelle: [Zensus, 2024](#); [Destatis, 2023](#)

Technische Potenziale im Bestand zur Erfüllung des nationalen Wohnungsbauziels



Quelle: [BBSR, 2023](#)

Online-Veranstaltung
mit einer Autorin der
Studie (07.10.2024)



Klimaschutz im Bundestag

LIVE Online-Diskussion:
Wissenschaft und Politik im Dialog

Wohnraumsuffizienz
Wie entwickeln wir die Potenziale im Bestand?

Anja Bierwirth
Leiterin "StadtWandel",
Wuppertal Institut

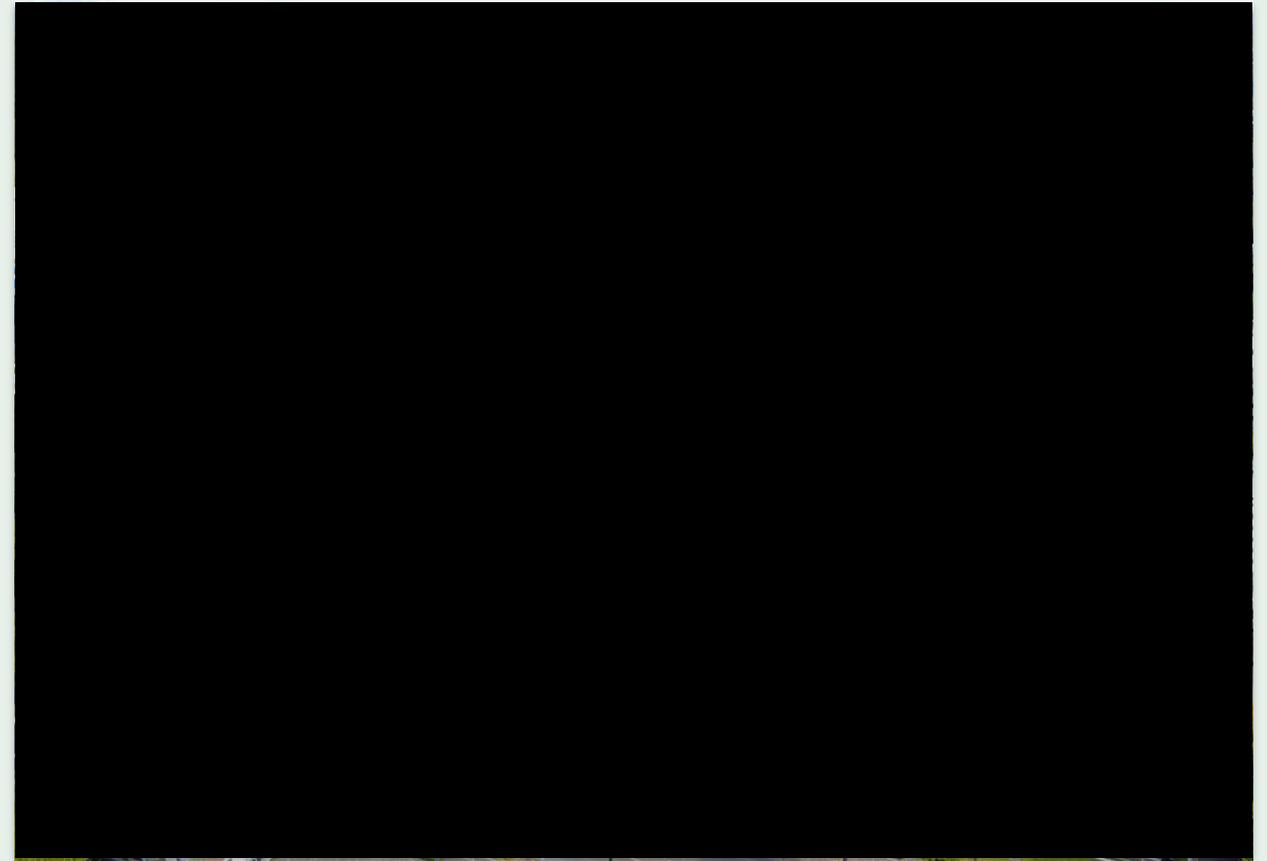
Hanna Steinmüller
MdB, Berichterstatterin für
Wohnen und Bauen

7. Oktober 2024, 17:00 - 18:30 Uhr
Anmeldung auf
[klimaschutz-im-bundestag.de/events/](https://www.klimaschutz-im-bundestag.de/events/)

www.klimaschutz-im-bundestag.de @klimaschutzimb

Mehr Informationen auf
unserer Webseite:
www.klimaschutz-im-bundestag.de

- ▶ Selbst in Wachstumsregionen **recht hoher Büroleerstand** (Düsseldorf und Frankfurt > 10 %) ([BNP Paribas, 2024](#))
- ▶ Bis 2026 kommen rund 5 Millionen qm hinzu ([JLL, 2024](#))
- ▶ Nachfrage reduziert sich durch Home-Office um **12% - 40%** ([ifo, 2024](#); [Abraham et al., 2021](#))
- ▶ **100.000 WE** pro Jahr = theoretisches Potenzial falls jedes Jahr 2% umgewandelt werden ([BBSR, 2023](#), S. 41)
- ▶ Gelungenes Beispiel: **Living Circle Essen** (2015-2017)



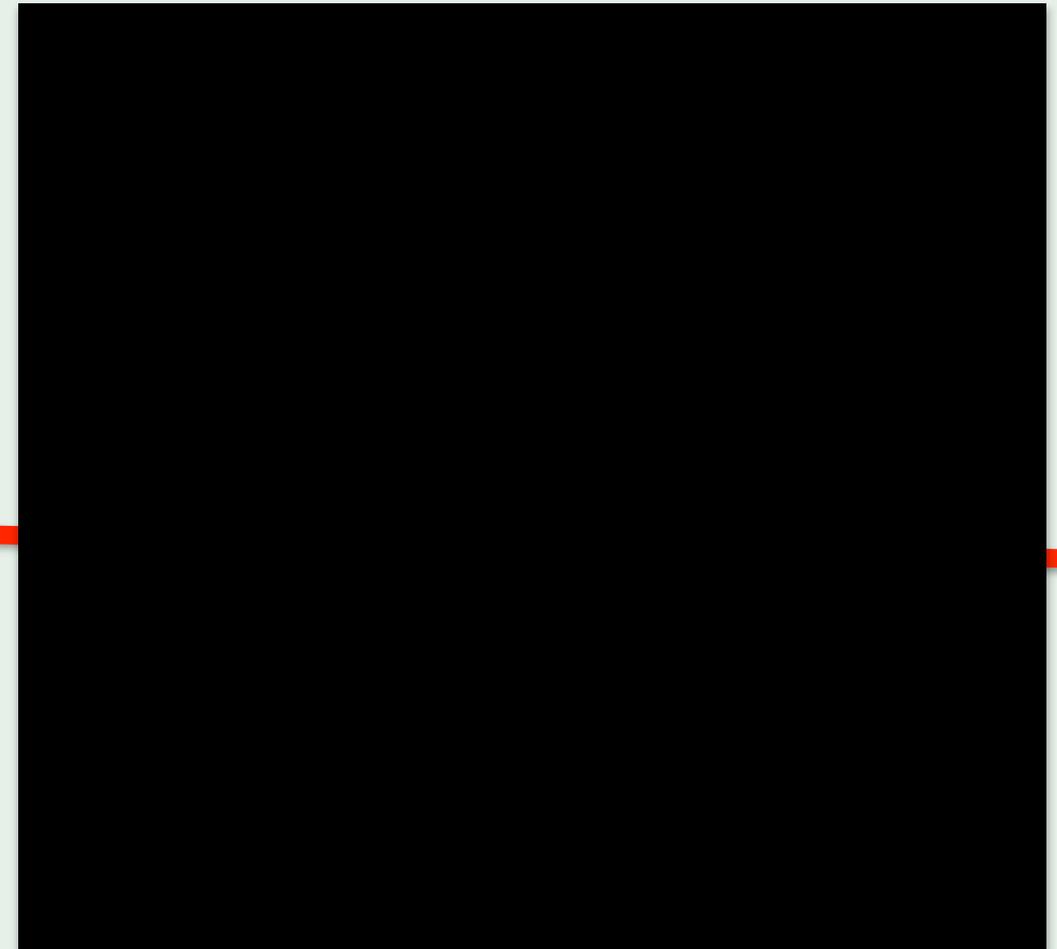
Quelle: [Hörmann, n.d.](#)

Früher Hauptsitz von Thyssen

343 Wohnungen + Kita

Hohe Geschossflächenzahl

- ▶ Es gibt mehr Einfamilienhäuser als Familien (13 Millionen vs. 12 Millionen) ([Destatis, 2023a](#); [Destatis, 2023b](#))
- ▶ Der Bestand wächst: 2023 wurden 69.900 Einfamilienhäuser fertiggestellt ([Destatis, 2024](#)). Das entspricht 26,8% aller neuen Wohnungen
- ▶ 68% der Einfamilienhäuser werden von 1-2 Personen bewohnt ([Kenkmann et al., 2023](#))
- ▶ **20% der älteren Hauseigentümer*innen** können sich eine Veränderung ihrer Wohnsituation vorstellen (Umbau, Vergrößerung des Haushalts, Umzug) (ebenda)
- ▶ Kosten für die Hausteilung betragen im Schnitt 50.000 Euro ([Kenkmann et al., 2019](#), S. 80)
- ▶ Das Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten liegt bei **98.000 pro Jahr** ([BBSR, 2023](#), S.41)



Quelle: [MMT Inox, n.d.](#)

0,7% des Bestands

Leerstands- erhebung

- ▶ Zensus 2022 beste Datengrundlage, wird aber nur alle 10 Jahre erhoben
- ▶ Verschiedene Methoden (Haushaltsgenerierungsverfahren, Stormversorger, Befragung)

Zweckent- fremdungsverbot

- ▶ Ziel: AirBnB unterbinden, Spekulation verhindern, überfällige Sanierungen erwirken
- ▶ Bauämter zuständig, aber personell unterbesetzt
- ▶ Beispiel Hamburg: Zeitweilige Enteignung von 6 Wohnungen ([Stern, 2017](#)).

Leerstand reduzieren

Leerstands- lotsen

- ▶ Vermittler*innen zwischen Behörden, Eigentümer*innen und Architekt*innen
- ▶ Beratung statt Zwang ([EA RLP, 2013](#))
- ▶ Leerstand erkennen bevor er entsteht

Struktur- förderung

- ▶ Menschen ziehen dorthin, wo es Jobs gibt
- ▶ Gute infrastrukturelle Anbindung (ÖPNV, Internet)
- ▶ Förderung von Kultur, Bildung, Vereinen in ländlichen Gebieten

- ▶ Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) besitzt **38.000 Wohnungen** in ganz Deutschland
- ▶ Es gibt Beschwerden, dass die BImA ihren Aufgaben nicht nachkommt ([GA, 2021](#))
- ▶ Forderung, dass BImA Immobilien an die Kommunen abtritt (oder zumindest die Verwaltung)
- ▶ Von den 38.000 Wohnungen stehen 4.977 leer, das entspricht einer **Leerstandsquote von 13%** ([NDR, 2022](#))
- ▶ Leerstands ist vor allem auf einen Sanierungsstau zurückzuführen
- ▶ Seit 2013 hat die BImA **12.200 Wohnungen veräußert**; seit Ausrufung der Wohnraumoffensive 2018 aber deutlich weniger ([Bundestag, 2023](#))



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Unter der
Rechtsaufsicht des BMF

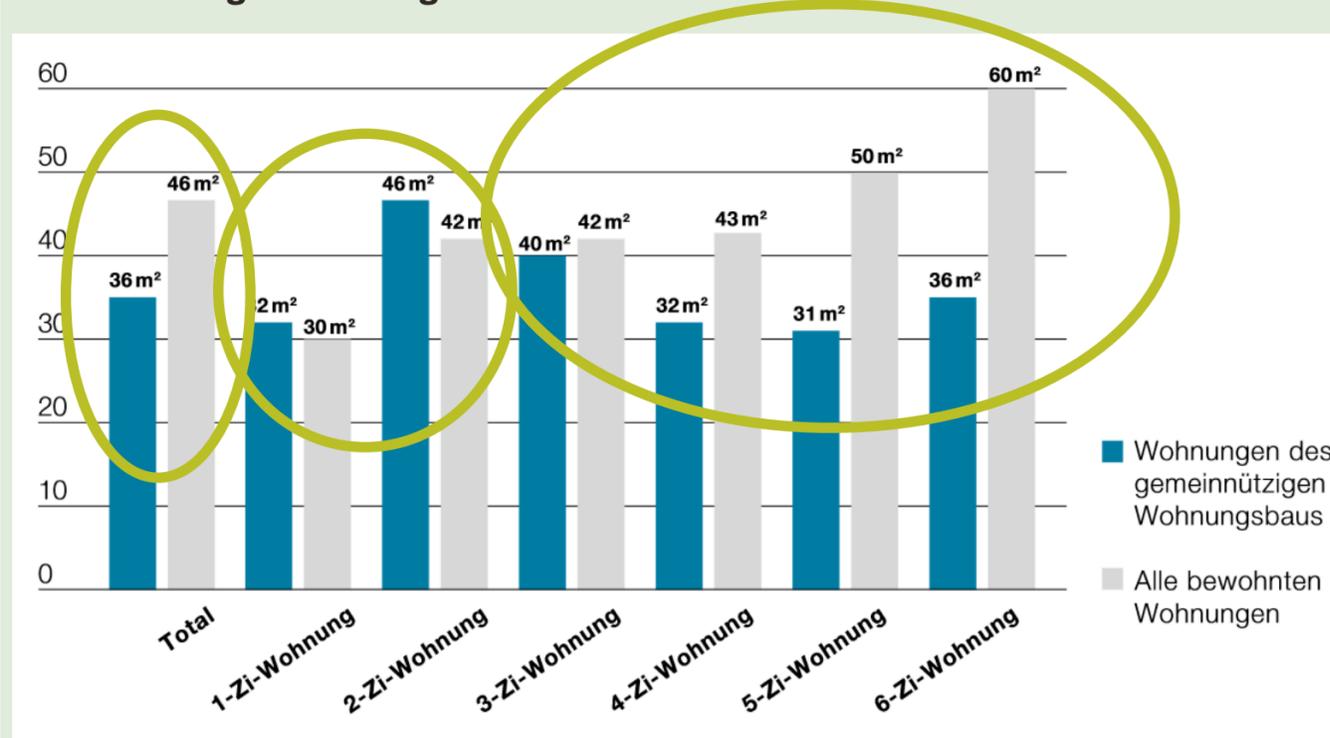
13% der Wohnungen
stehen leer

- ▶ **N + 1-Regel:** N = Zahl der Haushaltsmitglieder
N + 1 = maximale Zimmeranzahl
- ▶ Beispiel ein 4-köpfige Familie kann maximal eine Wohnung mit 5 Zimmern mieten
- ▶ Gelebte Praxis in der Schweiz bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen
- ▶ **Hohe Akzeptanz**

Große Wohnungen
effizient genutzt

Rechtmäßigkeit der Regelung vom Schweizer
Bundesgericht jüngst bestätigt

Gemeinnützige Wohnungen in der Schweiz:



Quelle: [Lage, 2024](#)

Quelle: [SRF, 2024](#)

Online-Veranstaltung
mit dem Forscher
Jonas Lage (06.06.2024)



Klimaschutz im Bundestag

LIVE Online-Diskussion:
Wissenschaft und Politik im Dialog

Wohnraumsuffizienz
Welche Instrumente brauchen wir, um
Wohnraum besser zu verteilen?

Jonas Lage
Uni Flensburg
© Karsten Bannan

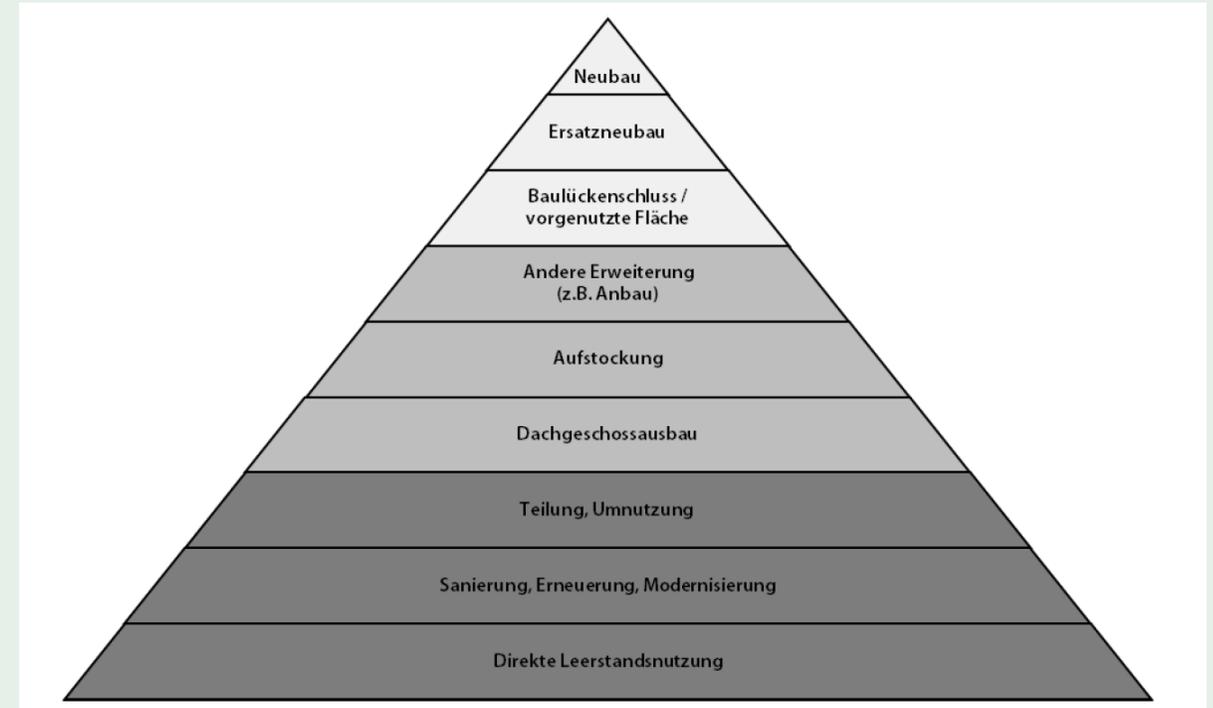
Franziska Mascheck
SPD
© Maurice Weiss

06. Juni 2024, 17 Uhr
Anmeldung auf
[klimaschutz-im-bundestag.de/events/](https://www.klimaschutz-im-bundestag.de/events/)

www.klimaschutz-im-bundestag.de

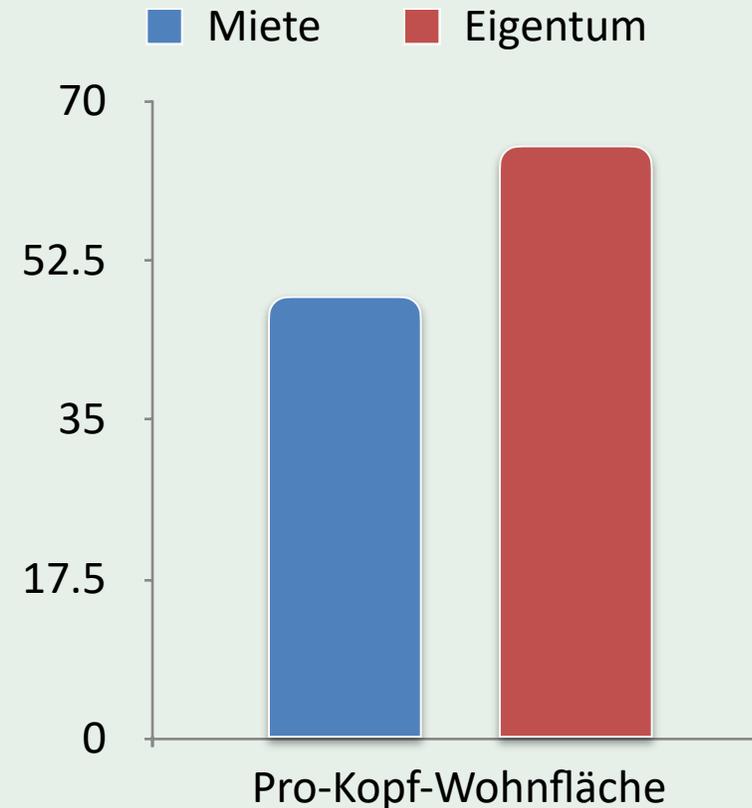
Mehr Informationen auf
unserer Webseite:
www.klimaschutz-im-bundestag.de

- ▶ Neubau sollte die letzte Option sein
- ▶ Potenziale im Bestand sollten **erst komplett erfasst** und ausgereizt werden
- ▶ Bei der Entscheidung Sanierung und oder Neubau sollten **alle Faktoren** erfasst werden
 - ▶ Graue Energie / CO2-Emissionen mit angemessenem Kostenfaktor
 - ▶ Flächenversiegelung
 - ▶ Lokale Handwerksbetriebe vs. Großunternehmen
- ▶ Wenn gebaut wird, dann in jedem Fall **komplementär**
- ▶ Beispiel Schenefeld (in der Nähe von Hamburg)
 - ▶ Einfamilienhäuser dominieren die Siedlungsstruktur
 - ▶ **Mehrgeschossbau mit barrierearmen Wohnungen**
 - ▶ Ermöglicht **Verjüngung und Durchmischung der Siedlung**
 - ▶ Gemeinderat hat die Ausweisung weiterer Wohngebiete untersagt



Quelle: [BBSR, 2023](#), S. 15

- ▶ Pro-Kopf-Wohnfläche bei **Wohnungseigentum** deutlich höher (+ 35%) ([Destatis, 2024](#))
- ▶ **Transaktionskosten** im Fall von Wohnungswechsel in Eigentum höher als bei Miete (u.A. Grunderwerbssteuer)
- ▶ Erwerb von Wohneigentum über den Wohnzweck hinaus, zur **Altersvorsorge** ([Niewöhner, 2024](#))
- ▶ Private Wohnungsunternehmen haben unterschiedliche Strategien
 - ▶ Abschöpfung
 - ▶ Modernisierung ([Finanzwende, 2023](#))
- ▶ Kommunale Wohnungen günstiger / besserer energetischer Zustand ([BBB, 2021](#))
- ▶ “Deutsche Wohnen und Co enteignen” will 243.000 Mietwohnungen in Berlin enteignen ([Tagesspiegel, 2022](#))
- ▶ Gute Voraussetzungen für Wohnraumsuffizienz: Genossenschaften, kommunale Wohnungen, Gebäude, die sich selbst gehören

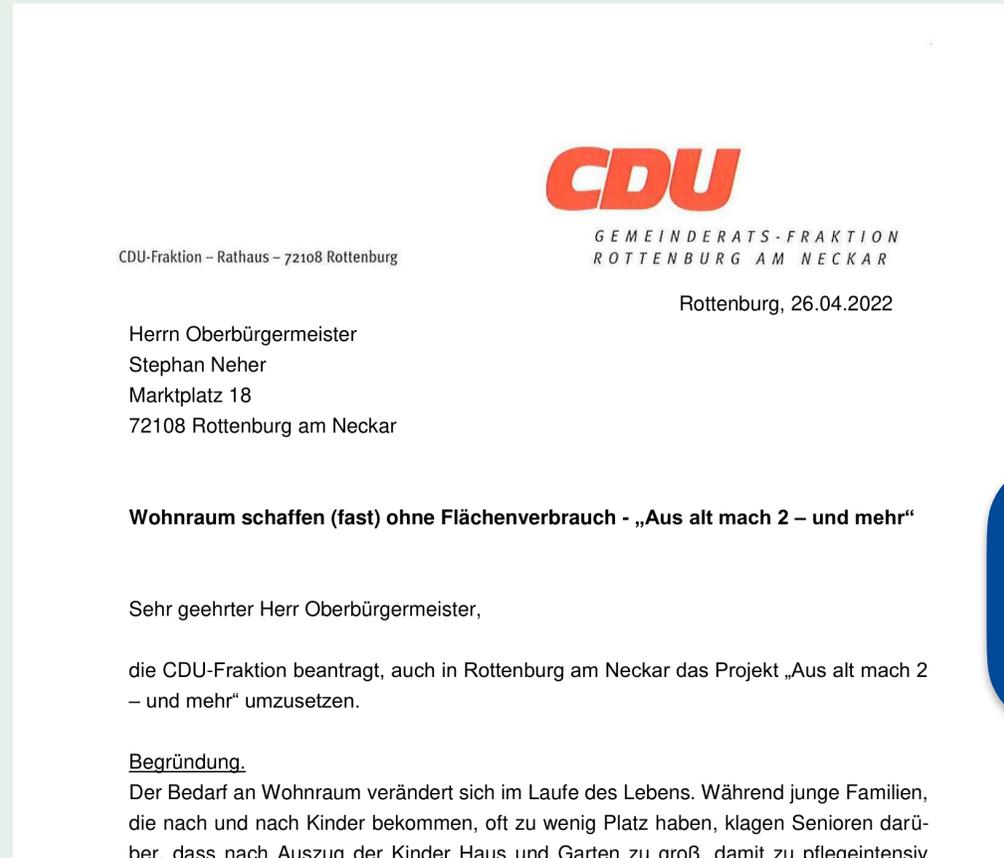


Quelle: [Destatis, 2024](#)

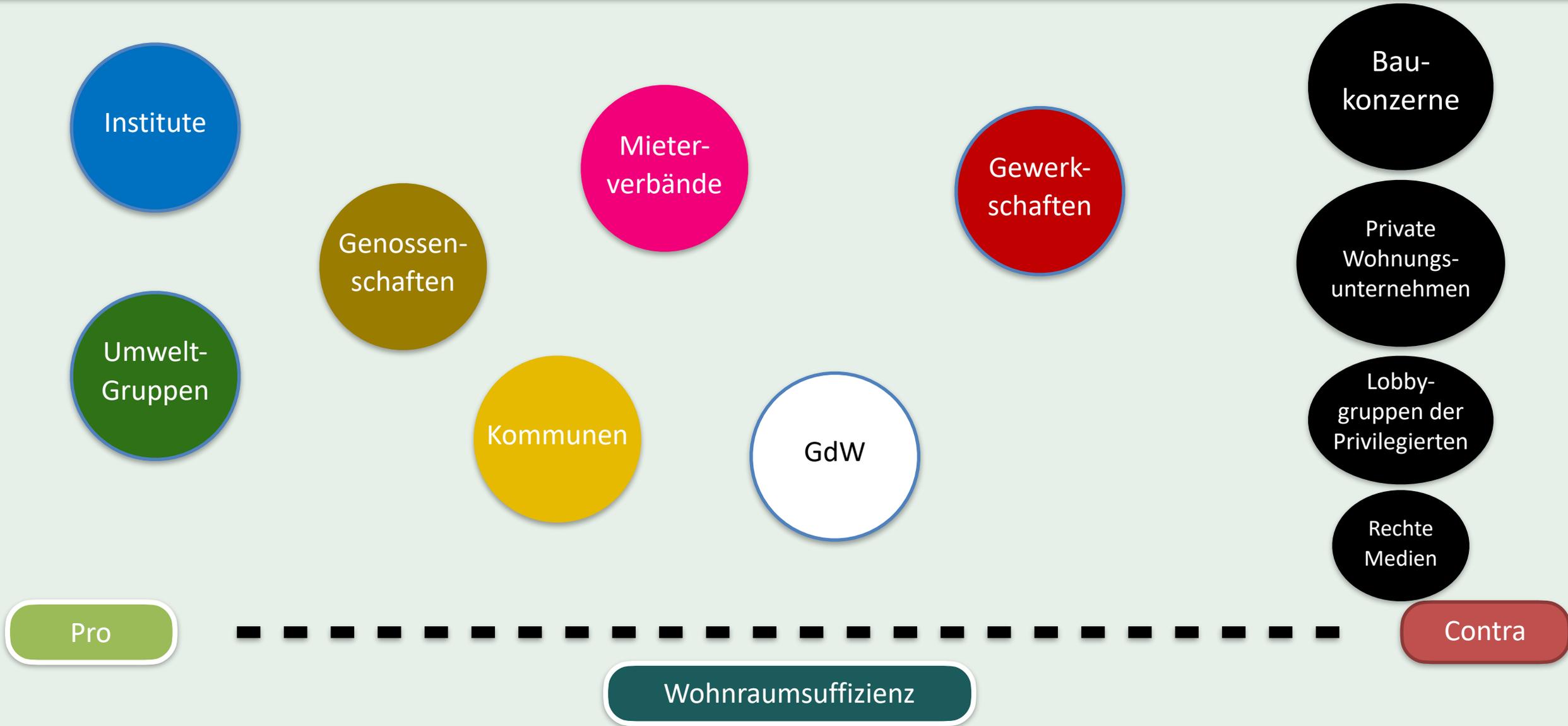
- ▶ Einführung der Mindestbelegungsregeln für kommunale Wohnungen in Zürich mit **einstimmigem Ratsbeschluss**

- ▶ CDU Rottenburg für Förderprogramm zur **Teilung von Einfamilienhäusern**, Aufforderung an den CDU-OB, 2022 ([CDU Rottenburg, 2022](#))

- ▶ Gemeinderat Schenefeld: einstimmiger Beschluss zum komplementären Bauen und Verzicht auf weitere Neubaugebiete



Konservative Politiker*innen
auf Bundesebene haben
Berührungängste



- ▶ KfW-Programm für **“Altersgerechtes Umbauen”** wurde gestrichen
 - ▶ sehr beliebtes Programm
 - ▶ damit wurden auch Maßnahmen zur Wohnraumverkleinerung unterstützt+
 - ▶ 2024 noch mit 150 Millionen Euro
- ▶ **Baugesetzbuch-Novelle** wurde vom Kabinett verabschiedet, muss aber noch durch das Parlament ([BMWBSB, 2024](#))
 - ▶ Potenzial nicht genutzt, kaum Verbesserungen für den Umbau/ Bestand
 - ▶ Baturbo § 246e BauGB, beschleunigtes Verfahren, zulasten der Umweltprüfungen und der öffentlichen Beteiligung
 - ▶ Nachverdichtung zulasten der Klimaanpassung/Grünflächen
- ▶ Niedersachsen hat 2024 neue Landesbauordnung verabschiedet
 - ▶ wird auch **“UMbauordnung”** genannt ([Architekturblatt, 2024](#))
 - ▶ könnte über Bauminister*innen-Konferenz / Musterbauordnung positive Impulse setzen

 Merkur

Bundesregierung stampft Förderung für barrierefreien Umbau ein

Die Förderung für Barrierefrei-Maßnahmen wird erst halbiert, dann komplett abgeschafft. Sogar die Bundesregierung gesteht ein,...

vor 1 Woche

 Handelsblatt

Gastkommentar – Homo Oeconomicus: Der Baturbo könnte Bausünden wie in den Siebzigern hervorbringen

Der Grundsteuerrabatt für Leerstände gehört gestrichen. Wenn Wohnungen nicht vermietet sind, wird die Grundsteuer bis zur Hälfte erlassen,.

26.02.2024

 Immobilien Zeitung

„Die neue Niedersächsische Bauordnung ist ein großer Wurf“

Der Niedersächsische Landtag hat die Novellierung der Niedersächsischen Landesbauordnung beschlossen. Sie tritt zum 1.

20.06.2024

- ▶ **Datengrundlage für Kommunen verbessern** (sonstige Stakeholder*innen verbessern)
 - ▶ “Worst first”, Kommunen wissen aber nicht wo sie ansetzen sollen
 - ▶ Belegung der Wohnungen wird beim Zensus nicht erfasst
 - ▶ Zensus nicht EU-Rechts-konform
- ▶ **Förderprogramm für den Umbau des Bestands**
 - ▶ gezielt, nicht mit der Gießkanne; berücksichtigen, dass durch Hausteilung Einnahmen entstehen
 - ▶ Schwerpunkt Hausteilungen; 50k Kosten pro Teilung; 98.000 pro Jahr, Förderquote 30%, Gesamtkosten: 443 Millionen Euro pro Jahr ([Kenkmann et al., 2019](#), S. 80)
- ▶ **Kommunale Agenturen zur Wohnraumberatung/ -verkleinerung**
 - ▶ 60 Millionen Euro pro Jahr (300 Agenturen) ([Kenkmann et al., 2019](#), S. 81)
 - ▶ Aufsuchende Beratung
 - ▶ Ersatzweise/Ergänzend: Aspekte der Wohnraumsuffizienz bei Energieberatung (und ähnlichem) einflechten
- ▶ **Kommunikationsoffensive**
 - ▶ Glaubenssatz “Mehr Quadratmeter = Höhere Wohnqualität” hinterfragen
 - ▶ Positive Narrative entwickeln -> Kulturwandel

- ▶ **Mindestbelegungsvorgaben** in den bundeseigenen Wohnungen der BlmA
- ▶ **Belegungsrechte statt Neubau für Sozialwohnungen** ([GdW, 2022](#), S. 82)
- ▶ Flächenmoratorium
 - ▶ Flächenverbrauch grundsätzlich untersagen
 - ▶ Ausnahmen für Wachstumsgebiete
- ▶ **Strukturförderung für ländlichen Raum**
 - ▶ Wirtschaftsförderung in Regionen mit hohem Leerstand intensivieren
 - ▶ ÖPNV/Bahn-Anbindung
 - ▶ Förderung von Kultur, Sport, Vereinen und Schaffung von “Dritten Orten”
- ▶ Recht auf Wohnungstausch
 - ▶ Merkmale des alten Mietvertrags übernehmen
- ▶ **Förderprogramm für Kommunen zum Wohnungserwerb**
 - ▶ **Aufnahme von Krediten erleichtern**
 - ▶ Diese absichern und vergünstigen über die KfW

Effektiv nur im **Zusammenspiel** von
Nutzungskonzepten und baulichen
Veränderungen

- ▶ Wohnraumsuffizienz
 - ▶ **Wohnraumbroschüre (November)**
 - ▶ Online-Veranstaltung “Wohnraumsuffizienz und (Re)Kommunalisierung”
- ▶ Gebäudewende
 - ▶ Kommunale sektor- und spartenübergreifende Energieleitplanung (KSSE)
 - ▶ Klimahandwerk: Attraktive Arbeitsbedingungen (u.a. Teilzeitmodelle)
- ▶ **Wählbar25**
 - ▶ Wahlprüfsteine für die Bundestagswahl
- ▶ Die nächsten Online-Veranstaltungen
 - ▶ 19.11. “Klimaschutz braucht eine neue Wirtschaft”
 - ▶ 26.11. “Herbstgespräch 2024”
 - ▶ 02.12. “Klimaschutz und Gesundheit”

Spenden

Mitglied werden

Newsletter abonnieren

Alle Infos auf: www.klimaschutz-im-bundestag.de