

Dr. Jonas Lage | 8 Mai 2026 | Berlin

# Strategien einer bedarfsgerechten Wohnraumverteilung

Gefördert durch:

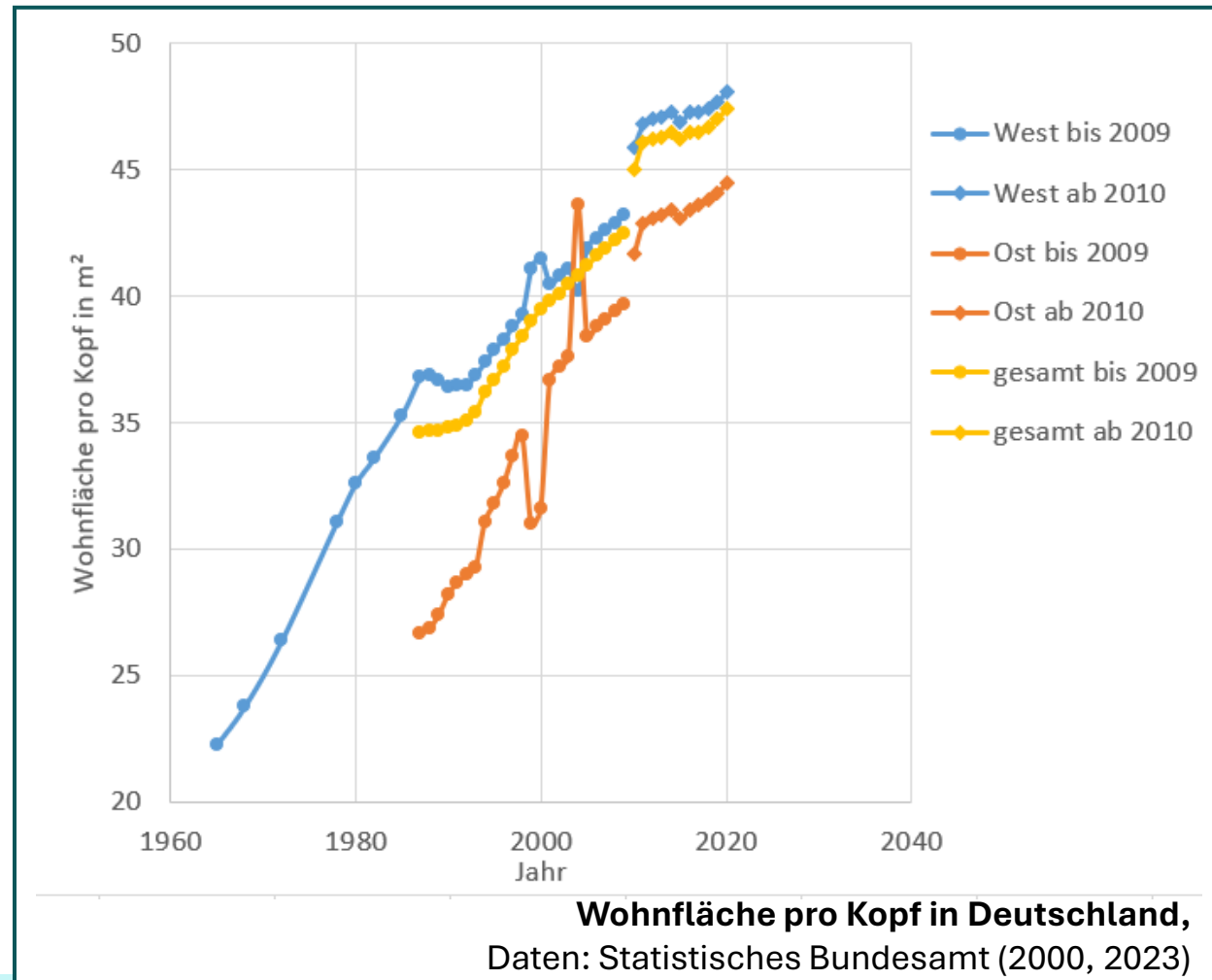


# AGENDA

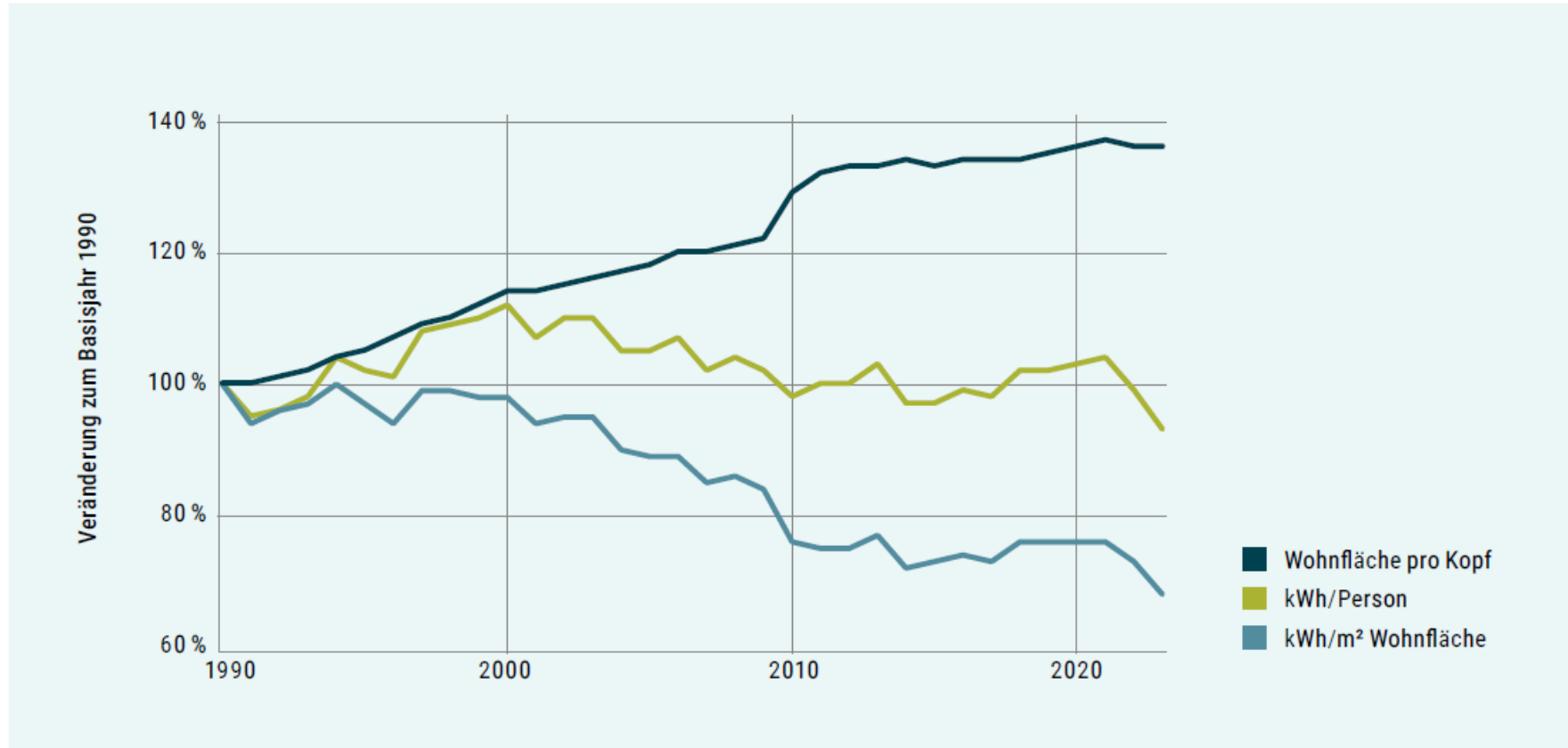
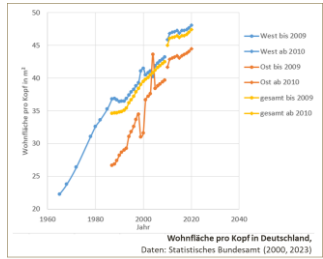
1. Wohnflächenverteilung in Deutschland
2. Umzugs- und Verkleinerungsbereitschaft
3. Ansätze bedarfsgerechter Wohnraumverteilung
  - Im Bestand: Belegungsvorgaben in der Schweiz
  - Durch Neubau: Anpassungsbauten in Deutschland

# 1. Wohnflächenverteilung in Deutschland

# Wohnflächenverteilung in Deutschland

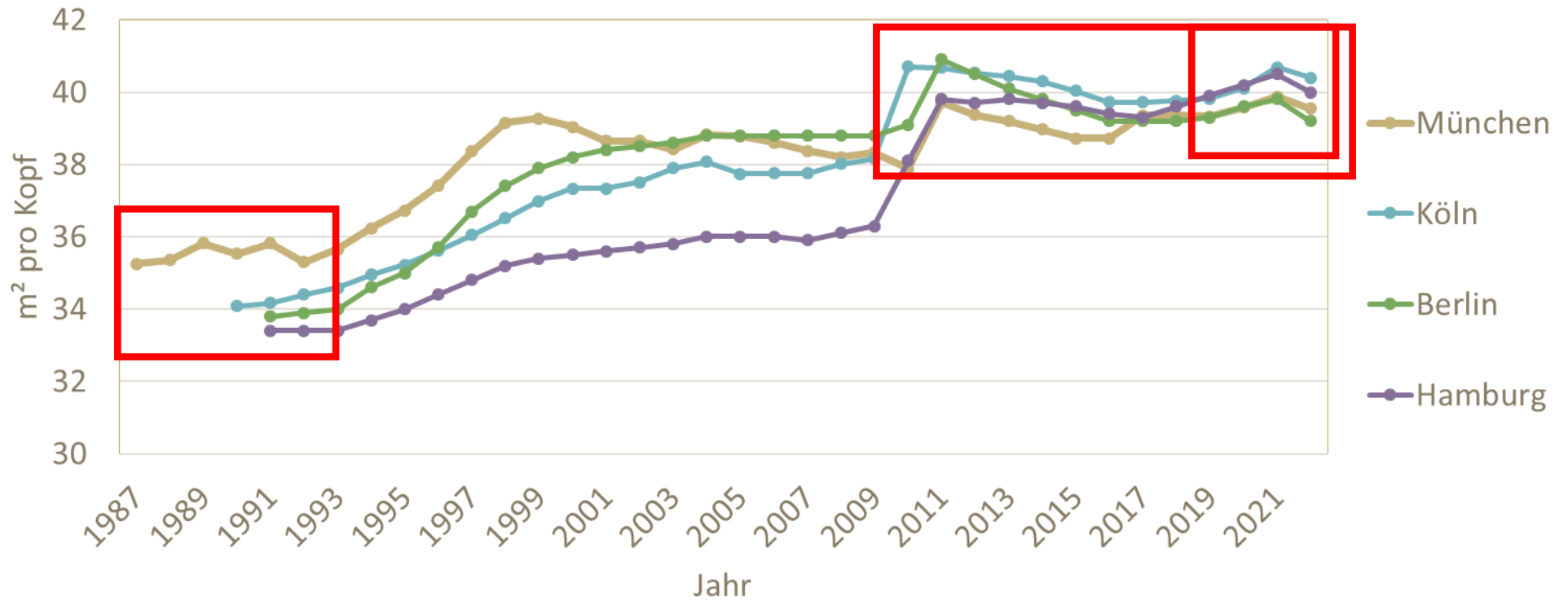
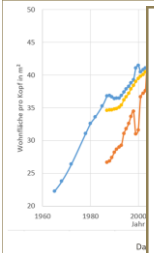


# Wohnflächenverteilung in Deutschland



**Abbildung 1:** Entwicklung des Wärmebedarfs pro Person, der Wohnfläche pro Kopf und des Wärmebedarfs pro Wohnfläche für den Wohnsektor in Deutschland im Vergleich zum Ausgangsjahr 1990. Daten: Statistisches Bundesamt und Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen. Eigene Darstellung, basierend auf [8], [106].

# Wohnflächenverteilung in Deutschland



**Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in Ballungsgebieten**

Eigene Darstellung basierend auf Bayrisches Landesamt für Statistik (2024), Statistisches Landesamt NRW (2024), Statistisches Bundesamt (2024)

# Wohnflächenverteilung in Deutschland

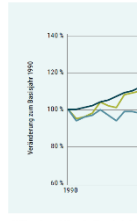
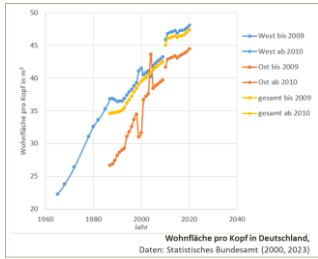
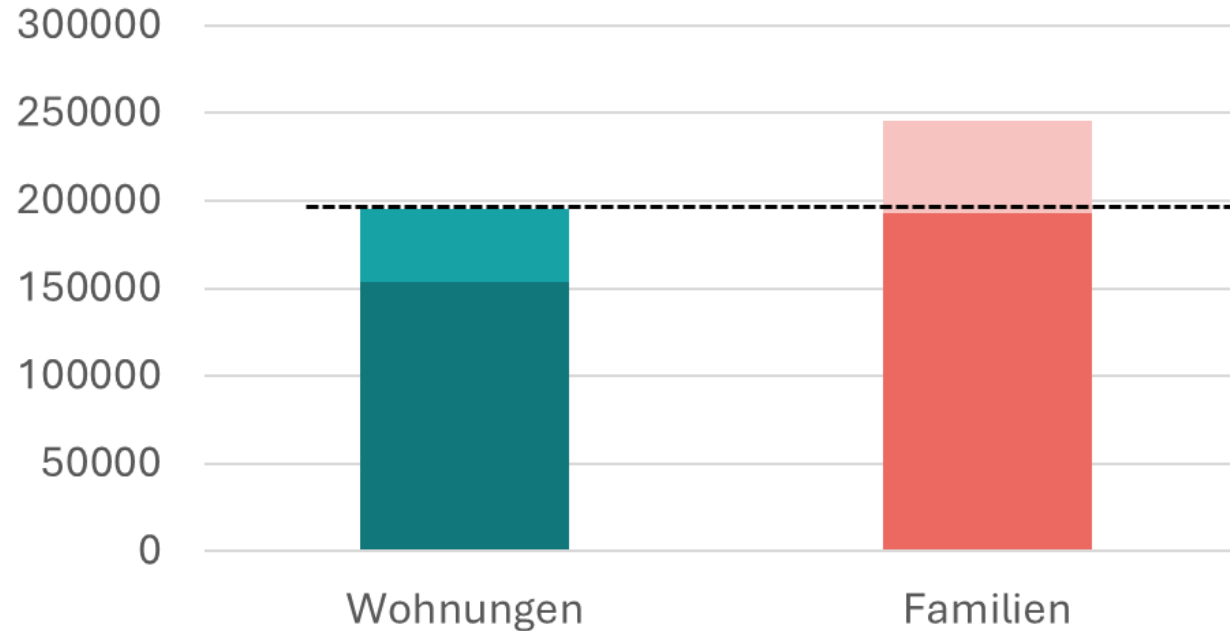


Abbildung 1: Entwicklung des Wärmebedarfs pro Kopf und des Wärmebedarfs pro Wohnfläche in im Vergleich zum Ausgangsjahr 1998. Die Y-Achse zeigt die Veränderung zum Basjahr 1998 in Prozent. Die X-Achse zeigt die Jahre 1998 bis 2023. Die Daten sind von der Arbeitsgemeinschaft Energieexperten (AgE) bereitgestellt.



■ in EFH

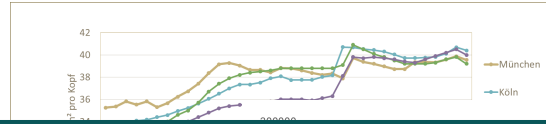
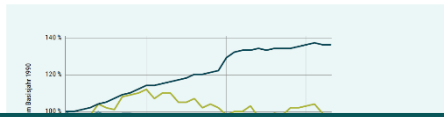
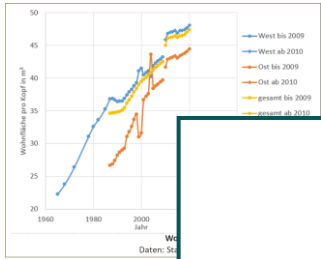
■ in ZFH

■ Familien mit Kind(ern) < 18 ■ Familien ohne Kind(er) < 18

## Ein- und Zweifamilienhäuser und Familien in Hamburg

Daten für 2021; Eigene Darstellung, basierend auf destatis ("Bevölkerung nach Bundesländern" und "Gebäude und Wohnungen – Lange Reihe 1961-2021")

# Wohnflächenverteilung in Deutschland



Durchschnitt  
46 m<sup>2</sup>

Paare mit  
Kind(ern) zur  
Miete  
24 m<sup>2</sup>

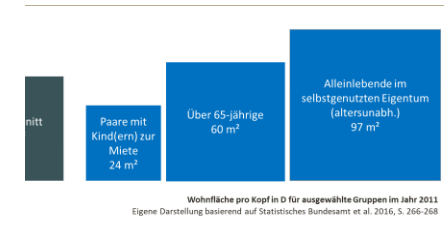
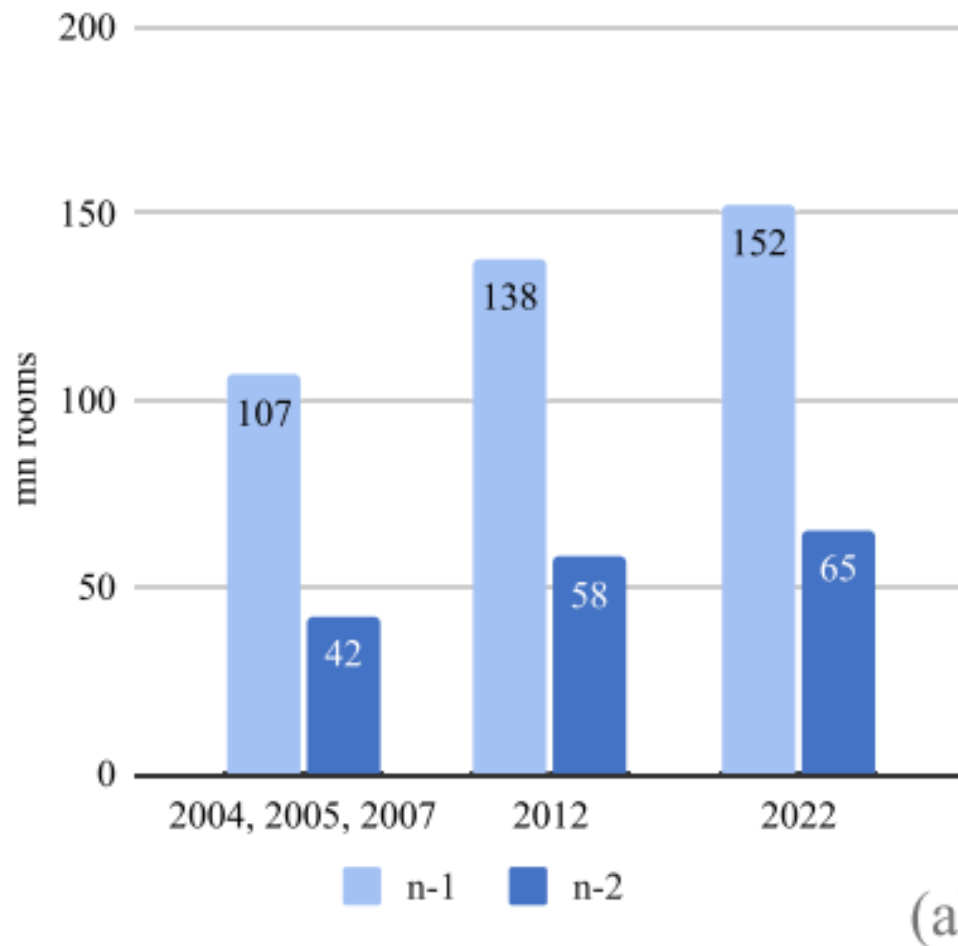
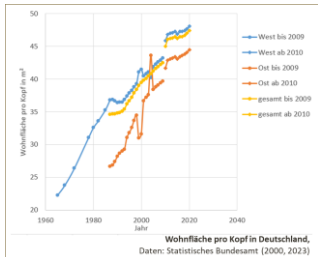
Über 65-jährige  
60 m<sup>2</sup>

Alleinlebende im  
selbstgenutzten Eigentum  
(altersunabh.)  
97 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche pro Kopf in D für ausgewählte Gruppen im Jahr 2011**

Eigene Darstellung basierend auf Statistisches Bundesamt et al. 2016, S. 266-268

# Wohnflächenverteilung in Deutschland



## In EU-27:

- 152 Millionen „unterbelegte“ Zimmer (D: ca. 30 mio)
- Theoretisch genug Platz für 50 Millionen Drei-Zimmer-Wohnungen  
→ Wohnraum für mindestens 100 Millionen Menschen (23% der EU-Bevölkerung) (D: ca. 20 mio)

Lage et al. (2025)

# Wohnflächenverteilung in Deutschland

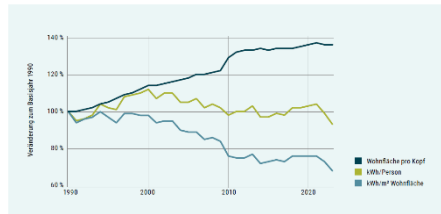
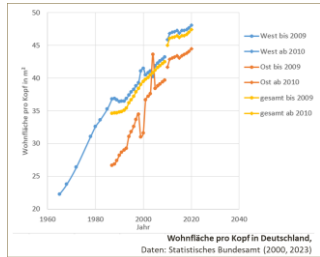
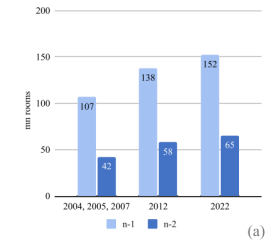
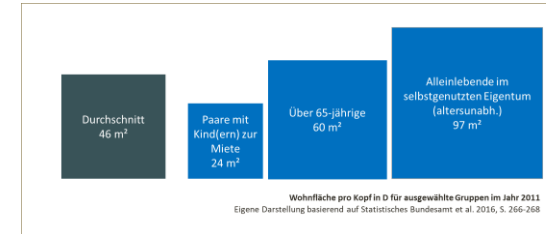
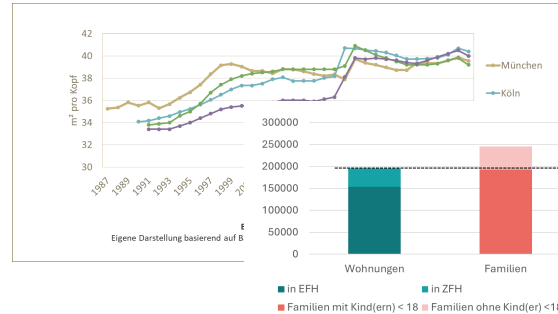


Abbildung 1: Entwicklung des Wärmebedarfs pro Person, der Wohnfläche pro Kopf und des Wärmebedarfs pro Wohnfläche für den Wohnsektor in Deutschland im Vergleich zum Ausgangsjahr 1960. Quelle: Statistisches Bundesamt und Arbeitsgemeinschaft Energieexperten. Eigene Darstellung, basierend auf [8], [9].



Zur Bekämpfung sozial-ökologischer Krisen im Wohnungssektor, bedarf es einerseits **einer Stagnation oder besser Reduktion der Wohnfläche** und andererseits einer **bedarfsgerechten Verteilung der Wohnfläche**.

→ Besonders herausfordernd: **Verkleinerung in der Nachfamilienphase**

## 2. Umzugs- und Verkleinerungsbereitschaft

# Umzugs- und Verkleinerungsbereitschaft

## Meta-Studie “Leeres Nest – Neuer Start?” von Kenkmann et al. (2022):

- **7–64%** der befragten „älteren“ Menschen können sich **vorstellen sich zu verkleinern** (basierend auf 9 Einzelstudien aus unterschiedlichen Städten)

## Studie aus der Schweiz (Lehner et al. 2024):

- **44%** der empty nesters im **selbstgenutzten Eigentum** empfinden ihre Wohnung als **zu groß** (zum Vergleich: 11% der Mieter\*innen)
- **23%** könnten auf die **Kinderzimmer verzichten** → Potenzial für sog. *Schaltzimmer/Jokerzimmer*
- **18%** der empty nesters im selbstgenutzten Eigentum **sind bereit umzuziehen**, aber **nur 1% sucht aktiv**

→ Je **jünger** die empty nesters, desto **höher die Bereitschaft umzuziehen**, je **älter** sie sind, desto größer der **Wunsch sich zu verkleinern** (Lehner et al. 2024; Kenkmann et al. 2023: 16)

**Wohnraumnutzung aus individueller Sicht**  
Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?

ZHAW School of Management and Law

www.eko.de

Öko-Institut e.V.  
Institut für angewandte Ökologie  
Institute for Applied Ecology

gefördert von: stiftung zukunftserbe

Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun Svizra

**Leeres Nest – Neuer Start?**  
Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen

Tanja Kenkmann, Corinna Fischer, Daniela Gargya

Wohnraumangel ist in aller Munde. Gleichzeitig gibt es ein großes, ungenutztes Potenzial: den Einfamilienhausbestand. 68 % der EFH-Eigentümer\*innen leben in 1 bis 2-Personenhaushalten. Dabei haben Einpersonenhaushalte eine durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 101 m<sup>2</sup> und Zweipersonenhaushalte eine von 62 m<sup>2</sup>.

Bei den Bewohner\*innen handelt es sich häufig um Menschen in der Nachfamilienphase. Trotz einer hohen Bindung an das Haus ist die Wohnsituation im Alter oft nicht mehr ideal: Die Gebäude sind nicht barrierearm, oft in schlechtem energetischem Zustand und aufwändig im Unterhalt.

# Bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum in der politischen Debatte

„[Es heißt], man müsse das [den Neubau] nicht machen und es reiche, die Wohnungen neu zu verteilen. Da wünsche ich allen sehr viel Spaß bei der Errichtung entsprechender Planungsbehörden; ich wünsche allen auch viel Spaß dabei, zu erläutern, dass jemand jetzt aus seiner 60-Quadratmeter-Wohnung ausziehen soll, weil 40 Quadratmeter doch reichen oder was weiß ich, wie man sich diese Diskussion vorstellt. Das kann doch nicht funktionieren“

Olaf Scholz, 2024

### 3. Ansätze bedarfsgerechter Wohnraumverteilung

# Mindestbelegungsvorgaben in der Schweiz und in Zürich

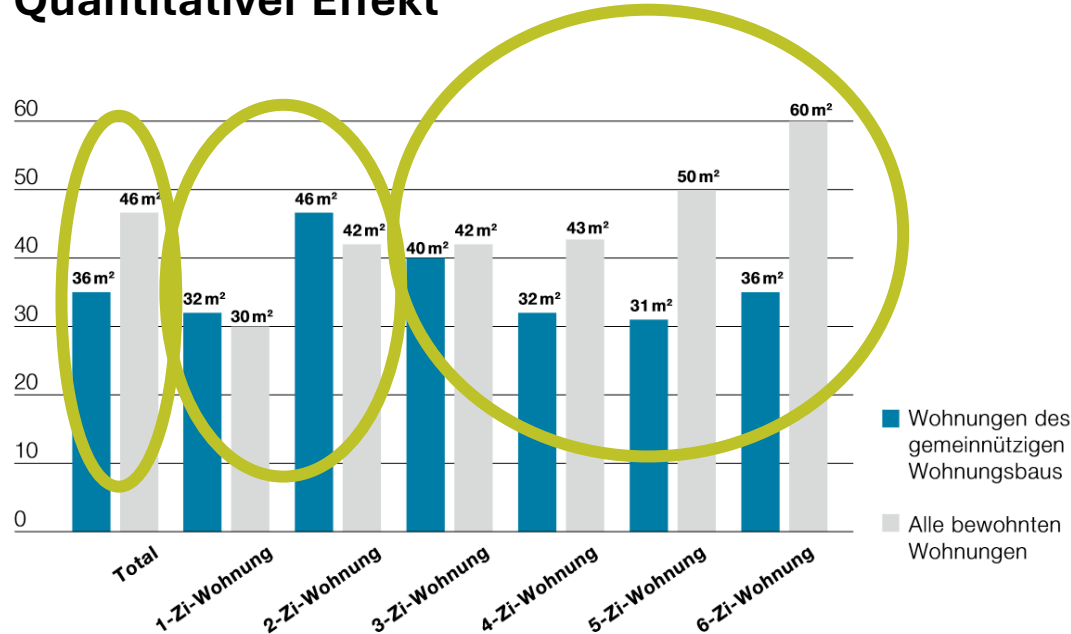
- Mindestbelegung muss **zu jedem Zeitpunkt** der **Zimmeranzahl minus eins** entsprechen
- Im Falle von Unterbelegung: **2-4 Alternativen vom Vermieter** (Genossenschaft oder Gemeinde)
- Vorgaben gelten für
  - **68% aller genossenschaftlichen Wohnungen** in der Schweiz (Blumer 2012)
  - **Alle städtischen Wohnungen in Zürich**
- Vorgaben existieren in Genossenschaften **seit Jahrzehnten**
- Einführung für städtische Wohnungen in Zürich im Jahr 2019 nach **einstimmigem Ratsbeschluss, höchstrichterlich bestätigt**
- Gemeinnütziger Wohnungsbestand in Zürich:
  - 6% kommunal, 19% genossenschaftlich



Genossenschaft Mehr als Wohnen Foto: Ursula Meisser

# Effekte der Mindestbelegungsvorgaben

## Quantitativer Effekt



Living space per capita by number of rooms and ownership in 2019  
Source: WBG 2022

## Kultureller Effekt: Normalisierung der Verkleinerung

- Regelung normalisiert Wohnbiographien und -ideale, die eine Verkleinerung nach dem Auszug der Kinder beinhalten

## Institutioneller Effekt: Verschiebung der Verantwortung für Wohnungssuche

- Verantwortung Alternativwohnungen zu finden, verschiebt sich von Mieter\*innen zu Vermieter\*innen
  - Neu- und Umbau wird starker an den aktuellen Bewohner\*innen und dem Bestand ausgerichtet
- **Verantwortung ist bei den Akteuren angesiedelt, die Einfluss auf Wohnungsangebot nehmen können**

## Diskursiver Effekt: Erfahrbarkeit verschiebt Diskurse

- Weite Verbreitung der Regelung in Genossenschaften prägt wohnungspolitischen Diskurs und erleichtert Skalierung z.B. im Falle von Stadt Zürich

# Gründe für die Einführung

## In Genossenschaften (bottom-up):

- Lebenslange Wohngarantie
- Gemeinschaftssinn (Mit-Eigentum, Selbstverwaltung, Gemeinschaftsaktivitäten etc.)
- Wohnen wird weniger als etwas rein privates betrachtet: Sinn für geteilte Verantwortung für die Wohnsituation von anderen
- Verfügbarkeit von geteilten Räumlichkeiten (Gästewohnung, Veranstaltungsräume etc.)
- Einführung und Durchsetzung setzt auf Dialog und Empathie
- Regelung wird als sinnvoll für eine faire und bedarfsgerechte Wohnraumverteilung wahrgenommen
- Mitwirkungsbereitschaft ist vorhanden

## In der Stadt Zürich (top-down):

- Regelung wird als sinnvoll für eine faire und bedarfsgerechte Wohnraumverteilung wahrgenommen
- Baut auf Jahrzehnten Erfahrungen in Genossenschaften Lage (2025)



Heimgenossenschaft Schweighof, Foto: Alessandro Della Bella

# Mindestbelegungsvorgaben in Deutschland

## FAQ: Wären Mindestbelegungsvorgaben mit dem deutschen Mietrecht vereinbar?

- Kurzstudie im Auftrag der Grünen Liga von Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter (Berlin School of Economics and Law): **Ja, Mindestbelegungsvorgaben in Genossenschaften wären mit dem deutschen Mietrecht vereinbar**
- Erstes Beispiel: Genossenschaft „Grüner Weiler“ (Münster)

Grüner Weiler



GRÜNE LIGA e.V.  
Greifswalder Straße 4  
10405 Berlin

Fachbereich Wirtschaftswissenschaften  
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter  
Professur für Privates Wirtschaftsrecht  
T +49 30 30877-1284  
E arnold.lehmann-richter@hwr-berlin.de

Berlin, 02.01.2026

### Genossenschaftliches Kündigungsrecht bei Unterbelegung

Sehr geehrte Herr Haus,

gerne nehme ich wie telefonisch besprochen aus mietrechtlicher Sicht kurz zu der obigen Problematik Stellung.

#### I. Sachverhalt und Fragestellung

Ausgangspunkt ist die Satzung einer Wohnungsgenossenschaft, die einen Passus enthält, der diesem Beispiel inhaltlich entspricht:

§ 4 Grundsätze

(1) Ziel der Genossenschaft ist, die Wohnungsgröße und die Zahl der Bewohner\*innen in ein angemessenes Verhältnis zueinander zu stellen. Die Mindestbelegung für eine Wohnung berechnet sich aus der Formel „Anzahl an Zimmern minus eins = Anzahl an Personen, die in der Wohnung wohnen sollen“. Übersteigt die Zimmeranzahl der Wohnung die Anzahl der Bewohner um zwei oder mehr, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Es gilt eine Frist von 24 Monaten, innerhalb der eine Unterbelegung aufgehoben sein sollte.

Kann die Genossenschaft nach Ablauf der o.g. Frist den Nutzer\*innen eine kleinere Wohnung zum Tausch anbieten, so sind diese verpflichtet, in diese zu wechseln.

Aus mietrechtlicher Sicht stellt sich hier die Frage, ob die Genossenschaft einen Mietvertrag kündigen kann, wenn ein Mitglied gegen die in der Satzung geregelte Pflicht verstößt, entweder die Unterbelegung zu beseitigen oder die Wohnung zu wechseln.

# Neubau am Bedarf vorbei

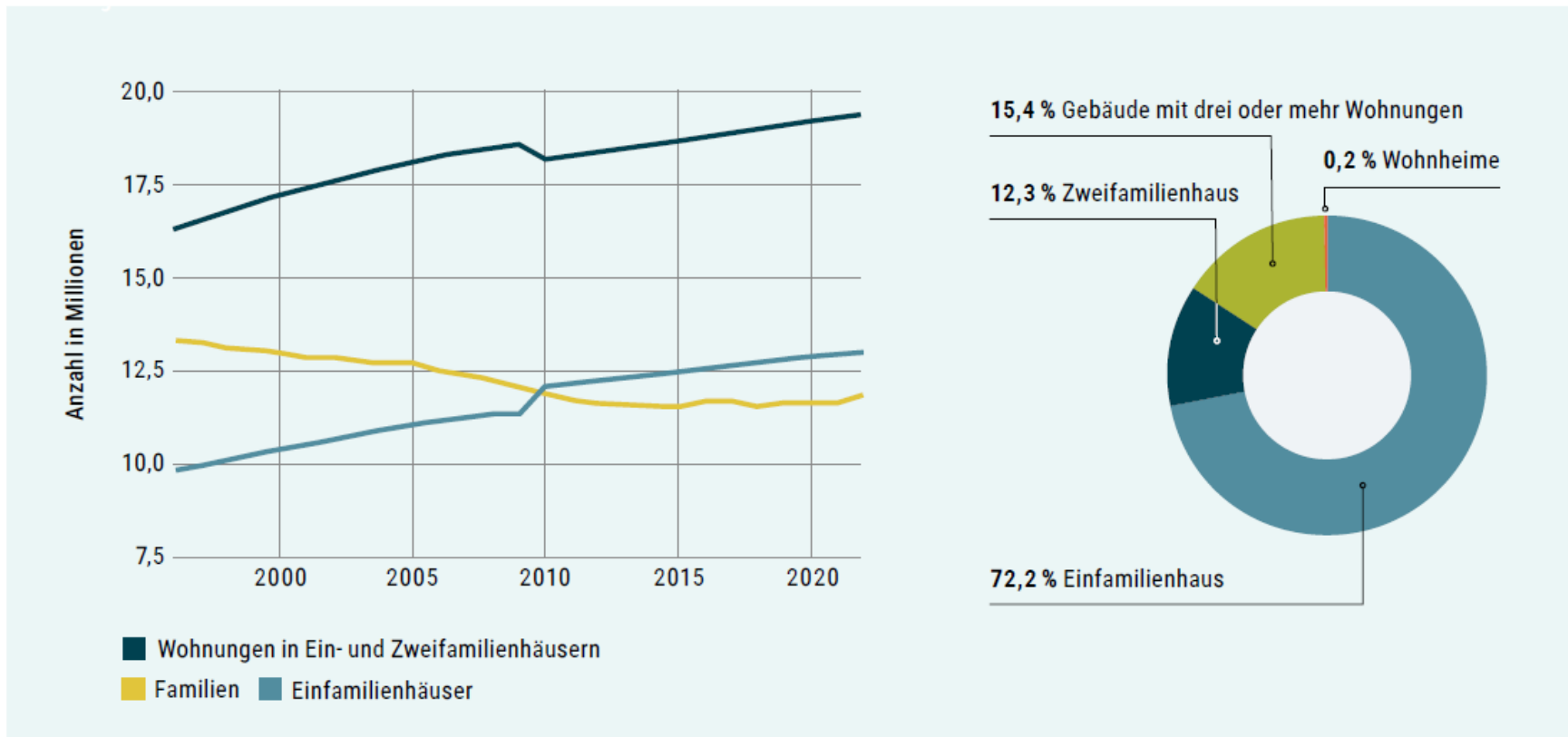


Abbildung 3: Entwicklung von Familien, Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland (links), Baufertigstellungen von Wohngebäuden im Jahr 2023 nach Anzahl der Wohnungen (rechts). Eigene Darstellungen, basierend auf [17], [18], [19].

EnSu (2025: 11)

# Neubau am Bedarf vorbei

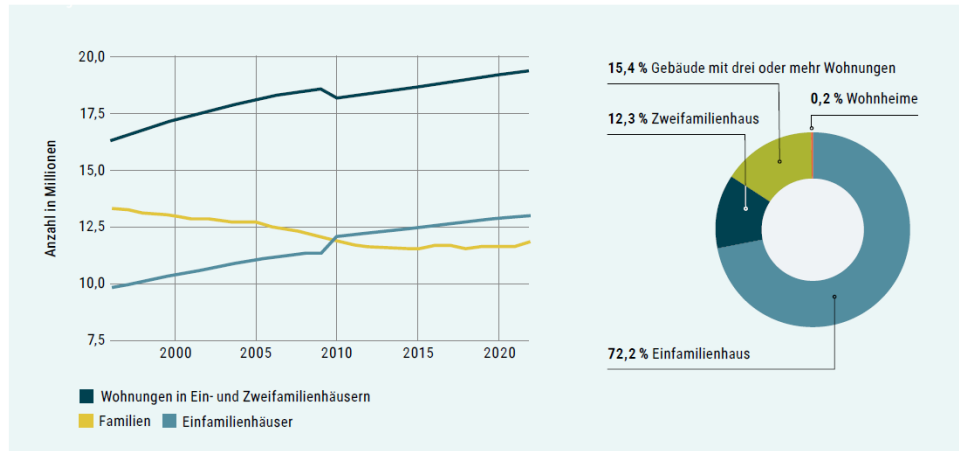


Abbildung 3: Entwicklung von Familien, Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland (links), Baufertigstellungen von Wohngebäuden im Jahr 2023 nach Anzahl der Wohnungen (rechts). Eigene Darstellungen, basierend auf [17], [18], [19].

44% der Flächeninanspruchnahme in Deutschland zwischen 2000 und 2015 fand in schrumpfenden Regionen (NUTS3) statt

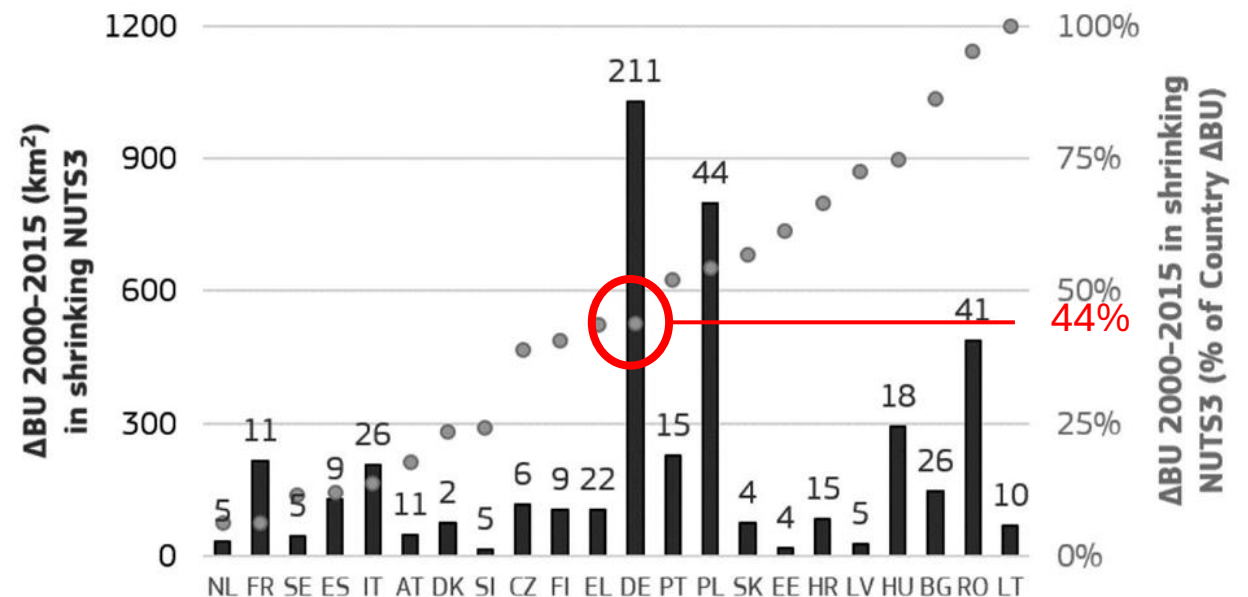


Figure 2. National built-up land expansion in shrinking NUTS3 as absolute area (black bars) and relative to total national expansion (gray dots). Numbers topping bars indicate number of shrinking NUTS3 by country.

Schiavian et al. (2022: 598)

# Anpassungsbauen



Allengerechtes-Wohnquartier, Burgrieden,  
Foto: Bürgerstiftung Burgrieden



Haus der Horizonte, Freiburg a. d. Elbe  
Foto: Dr. Frank J. Maier



Tarzan&Jane, Göttingen  
Foto: Florian Holzherr



Pallauhof, Münsing  
Foto: Vinzenz Duffer



Pfrondorfer Neschtle, Tübingen  
Foto: nestbau AG



Ostermünchen  
Foto: Max von Bredow Baukultur GmbH



Kleiner Wohnen@Land, Redwitz  
Foto: BAULAB, Hochschule Coburg



Quartier am Rotweg, Stuttgart  
Foto: db-arch studio

# Bibliography

- Kenkmann, T., Fischer, C., Gargya, D. (2023): Leeres Nest – Neuer Start?. Freiburg: Öko-Institut.
- Lage, J. (2025): How to reduce? Legitimacy of housing sufficiency policies in the case of occupancy requirements in Switzerland, Sustainability: Science, Practice and Policy, 21:1, 2463190, DOI: 10.1080/15487733.2025.2463190
- Lage, J., Cordroch, L., Thema, J., Vondng, F., Schöpf, D. (2025): Environmental Research Letters 20 014045
- Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2024): Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich? Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2022): Infopool – Wohnfläche und Belegung. Online verfügbar: [https://www.wbg-schweiz.ch/information/infopool/infopool\\_dateien/4/wohnflache\\_und\\_belegung](https://www.wbg-schweiz.ch/information/infopool/infopool_dateien/4/wohnflache_und_belegung)

## Weiteres ZiWoNu-Team

Stephanie Scheu

Mareike Andert

János Sebestyén

Albina Dik

Jan Polivka

Lars-Arvid Brischke

Patrick Zimmermann

Dora Griechisch

Jurga Tallat-Kelpsaie

Katharina Kipp

Lennart Wenning

**Neuenhagen bei Berlin**

**Europa-Universität Flensburg**

**Europa-Universität Flensburg**

**TU-Berlin**

**TU-Berlin**

**ifeu**

**ifeu**

**Deutsche Umwelthilfe**

**Deutsche Umwelthilfe**

**Deutsche Umwelthilfe**

**Deutsche Umwelthilfe**

# Herzlichen Dank!

Dr. Jonas Lage

[jonas.lage@uni-flensburg.de](mailto:jonas.lage@uni-flensburg.de)

[zirkulaere-wohnraumnutzung.de](http://zirkulaere-wohnraumnutzung.de)

Gefördert durch:



**FONA**  
Sozial-ökologische Forschung

**euf** Europa-Universität  
Flensburg  
| Norbert Elias Center (NEC)