

Wohnraum im Bestand mobilisieren

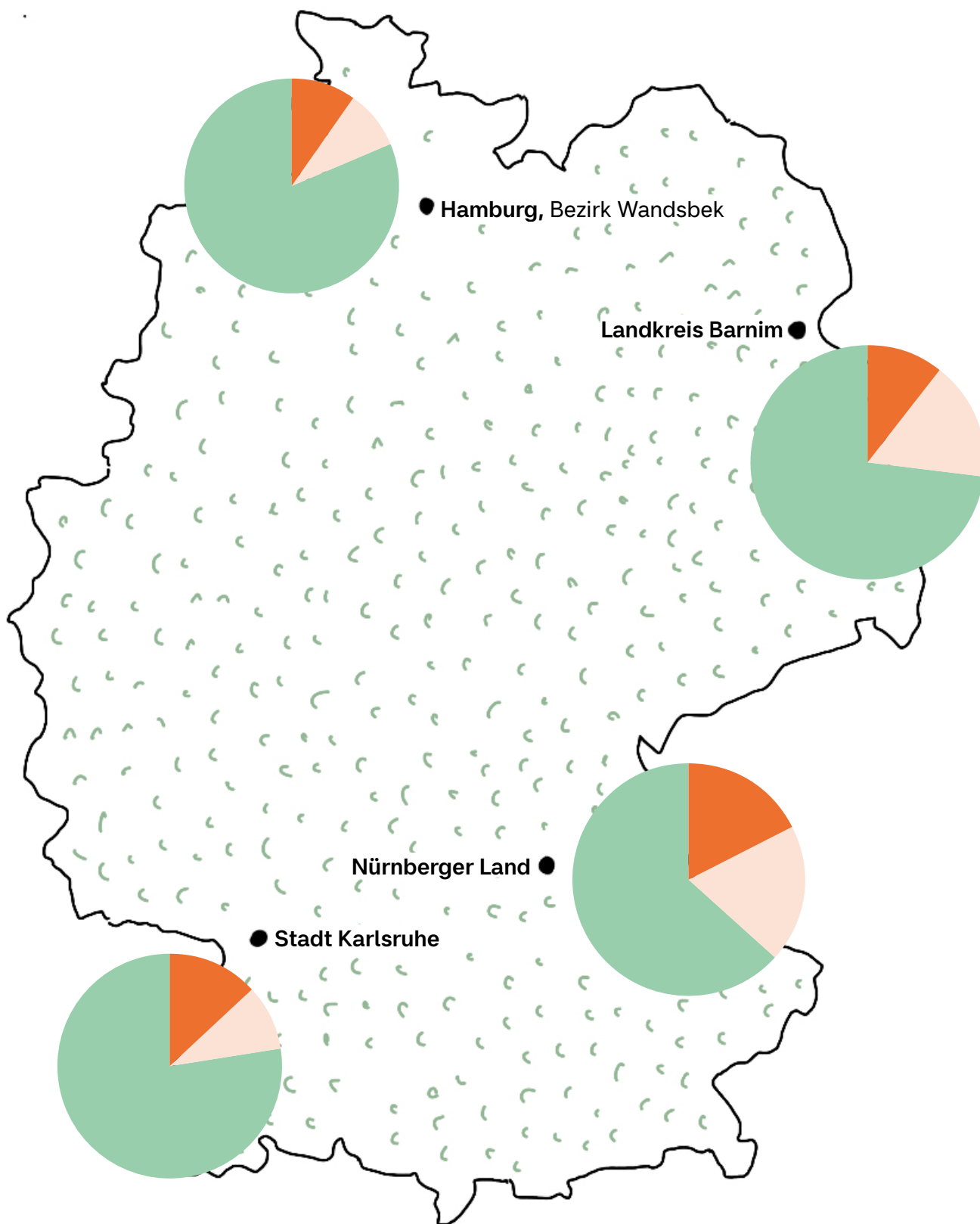
Leitfaden für Kommunen





Inhalt

Inhalt	1
Warum Wohnraummobilisierung?	3
Erste Schritte in der Kommune	4
Sensibilisierung und Information	5
Planung und Konzeptvergabe	8
Partizipative (informelle) Planung — 8	
Konzeptvergabe — 10	
Beratung und Vermittlung	12
Vermittlung von Generationen-WGs — 12	
Soziale Wohnraumakquise — 14	
Lokaler Wohnungstausch — 16	
Wohnungswechsel — 18	
Orientierungsberatung — 20	
Förderung von Veränderung	22
Architektonische Erstberatung — 22	
Verkleinerungs- und Umzugsprämien — 24	
Fazit	26
Über uns	27



Anteil kleiner Haushalte (nach Personenzahl), die große Wohnungen (nach m²) bewohnen:

1-Personen-Haushalte > 80m² 2-Personen-Haushalte > 100m² alle anderen Haushalte

Eigene Darstellung auf Grundlage des Zensus 2022

Warum Wohnraummobilisierung?

Wohnraum gilt vielerorts als Mangelware. Gleichzeitig wohnen (ältere) Menschen oft in Wohnungen oder Häusern, deren Zimmer sie nicht vollständig ausnutzen. Das Phänomen ist im ländlichen Raum und in Einfamilienhaus-Gebieten besonders ausgeprägt. Es ist aber auch in innerstädtischen Quartieren anzutreffen.

Dieser Leitfaden zeigt Möglichkeiten auf, wie Kommunen „ungenutzten Wohnraum“ im Bestand aktivieren können. Es geht also nicht um Brachflächen oder die Umnutzung von Gewerbeimmobilien, sondern um Wohnraum, der bereits heute existiert oder durch Umbauten besser ausgenutzt werden kann.

Ein aktiver Umgang mit dem Bestand ist aus diversen Gründen sinnvoll:

1. Meistens entsteht im Bestand vergleichsweise günstiger Wohnraum. Das gilt sowohl für die Herstellungskosten als auch für die Mietpreise.
2. Wohnraum im Bestand zu mobilisieren, ist mit weniger CO₂-Ausstoß und Flächenversiegelung verbunden.
3. Entsprechende Maßnahmen bzw. Vorhaben regen dazu an sich frühzeitig mit Fragen des Wohnens im Alter wie Barrierefreiheit oder Einsamkeit und notwendigen Veränderungen auseinanderzusetzen.
4. Mehr Bewohner:innen beleben die Nachbarschaft und ermöglichen den Betrieb von Kitas, Geschäften und ÖPNV.

Dieser Leitfaden zeigt zunächst den analytischen Einstieg in das Thema für Kommunen auf und gibt Hinweise zur Sensibilisierung der Zielgruppe. Anschließend folgen Steckbriefe zu verschiedenen suffizienzfördernden Maßnahmen. Sie sind stets von inspirierenden Beispielen flankiert, deren Verlinkung zur vertieften Recherche einlädt.

Die Ansatzpunkte sind so vielfältig wie die Wohnwünsche und Bedürfnisse. In der Kombination entfalten sie ihre größte Wirkung. Aber auch allein zeigen sie einen Effekt, wenn sie gut in die sonstigen kommunalen Abläufe integriert sind.

Die GRÜNE LIGA wünscht eine anregende Lektüre.

Erste Schritte in der Kommune

Zu Beginn empfiehlt sich eine **Analyse** der Ausgangslage. Das dient nicht nur dazu Räume mit besonderem Handlungsbedarf zu identifizieren. Die Daten liefern auch eine Argumentationsgrundlage für die Notwendigkeit, im Bereich der Wohnraummobilisierung aktiv(er) zu werden.

Einfach zugänglich, bietet der Zensusatlas eindrucksvolle Einblicke. Dieser kann z.B. den Wohnflächenkonsum pro Kopf in 100x100m Rastern darstellen. Weitere Zensusdaten, auf denen auch die obige Darstellung basiert, sind in der Zensusdatenbank abrufbar¹.

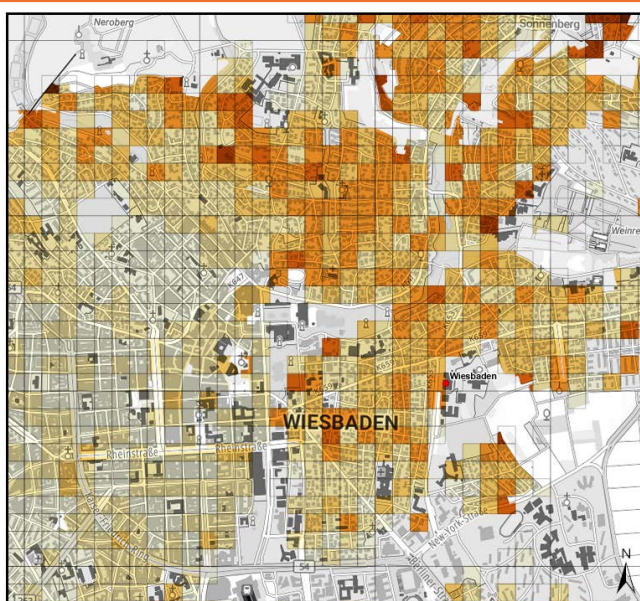
Wer genauere Daten wünscht, kann z.B. mithilfe des Einwohnermeldewesens Häuser identifizieren, in denen höchstens zwei Personen wohnen. Der Zensus liefert in der Regel jedoch bereits aussagekräftige Ergebnisse.

Anschließend empfiehlt es sich, in einem **kollektiven Prozess** mit relevanten Stakeholder:innen aus Politik, Verwaltung und

Zivilgesellschaft, **Handlungsfelder und Maßnahmen** festzulegen.

Dies kann bereits in zwei mehrstündigen Workshops erreicht werden. Die GRÜNE LIGA unterstützt dabei gern mit Moderation und Expertise (Beispiel Lüneburg). Auch wenn der kommunale Haushalt keine zusätzlichen Ausgaben zulässt, ist ein entsprechender Prozess sinnvoll, da sich einige Maßnahmen kostenneutral realisieren lassen. Mitunter können für die Umsetzung der Maßnahmen auch Fördermittel akquiriert werden.

Detaillierte Hinweise zu Analyseschritten und dem Aufbau eines **lokalen Netzwerks** liefert die Handreichung „Wohnraummobilisierung“ (S. 11 - 17) vom Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu), dem Öko-Institut und dem Institut für sozial-ökologische Forschung (isoe). Hilfreiche Einblicke in das Themenfeld bieten darüber hinaus die regelmäßig von der GRÜNEN LIGA organisierten Online-Vorträge zu Instrumenten und Fragen der Wohnraummobilisierung.



Legende

Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner:in in m² am 15.05.2022 im 100m-Gitter

bis 50
größer 50 bis 65
größer 65 bis 80
größer 80 bis 110
größer 110 bis 140
größer 140 bis 200
größer 200

0 0,4 0,8km

Maßstab 1:18.056

Fachdaten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hintergrund: EuroGeographics
Weitere Kartenebenen: GeoBasis-DE/BKG
Link: <https://atlas.zensus2022.de>

© - Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Wohnfläche je Bewohner:in in Wiesbaden, Screenshot aus Zensusatlas 2022

Sensibilisierung und Information

Grundsätzlich fehlt es im deutschsprachigen Raum an einem gesellschaftlichen Dialog über das Wohnen nach dem Auszug von Kindern bzw. über das Wohnen im Alter. Studien zeigen, dass die Wohnmobilität mit dem Alter kontinuierlich abnimmt, obwohl sich die Bedürfnisse meist stark verändern. Folglich bedarf es einer **Sensibilisierung der Zielgruppe** für das Thema.

Weitere Studien belegen, dass Personen mit ungenutztem Wohnraum kaum über die diversen Möglichkeiten von Vermietung über Umbau bis Umzug informiert sind. Es ist daher von entscheidender Bedeutung (unterstüt-

zende) **Angebote bekannt zu machen**. Damit eine Maßnahme wie z.B. eine Umbauberatung wirkt, braucht es Bürger:innen, die die Sinnhaftigkeit der Maßnahme verstehen und sie in Anspruch nehmen. Entsprechende Öffentlichkeitsarbeit wirkt auch präventiv gegen den Protest von Eigentümer:innen, die sich in ihrer Gestaltungsfreiheit teilweise schon durch freiwillige Angebote beeinträchtigt fühlen.

Die bereits genannte Handreichung „Wohnraummobilisierung“ vom ifeu, Öko-Institut und isoe liefert gute Ideen und Hinweise zum Vorgehen. Diese werden folgend durch inspirierende Beispiele ergänzt.

Handreichung und Datenbank der GRÜNEN LIGA



Die Handreichung „Wie geht es weiter?“ der GRÜNEN LIGA sensibilisiert für Fragen des Wohnens im Alter und informiert zu bedürfnisorientierten Handlungsmöglichkeiten. Dabei wird stets die Schaffung von Wohnraum für Dritte mitgedacht.

Die Handreichung kann kostenlos auf der Webseite der GRÜNEN LIGA heruntergeladen werden. Hier findet sich auch eine Datenbank, die deutschlandweit Förder-, Beratungs- und Vermittlungsangebote zum nachhaltigen bzw. suffizienten Wohnen versammelt.



am pechhölzl 7

energetische sanierung aufstockung anbau

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

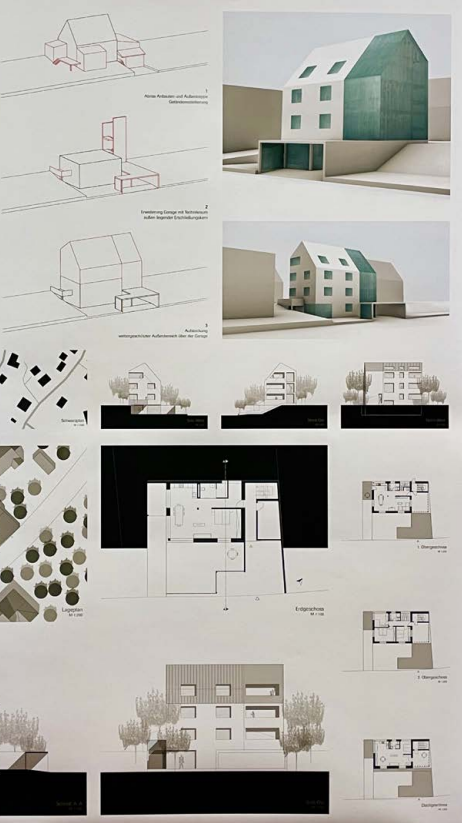
Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.

Das Projekt ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit der Möglichkeit für einen Anbau und die Erweiterung der Fläche.



Projektarbeit „Raum genug“, Technische Hochschule Rosenheim 2023²

Inspirierende Beispiele

Dass andere Menschen in vergleichbaren Lebenslagen ihre Wohnsituation erfolgreich an die aktuellen Bedürfnisse angepasst haben – und dabei Wohnraum für Dritte entstanden ist – kann motivierend für andere wirken. Es empfiehlt sich diese Beispiele auf kommunaler Ebene medial aufzubereiten und bei Veranstaltungen zu präsentieren.

Beispiele wirken stärker, wenn sie sich in räumlicher Nähe befinden. Dann ist der persönliche Bezug für die Zielgruppe größer. Außerdem lassen sich die Geschichten so auch der Lokalpresse anbieten. Beispiele für eine gelungene Online-Präsentation finden sich auf den **Webseiten** „Mehr Leben im Eigenheim“ aus Baden-Württemberg oder des Schweizer Projekts MetamorphHouse.

Es muss aber auch keine aufwändige Webseite

sein. Schon ein **kurzes Video** einer gelungenen Transformationsgeschichte ist hilfreich und kann vielfach verwendet werden (Beispiel altbau plus, Aachen).

Wo eine **Hochschule** mit Architektur-Studiengang in der Nähe ist, bietet sich eine Kooperation an. Im Rahmen eines Seminars können Studierende grundsätzliche Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und **Umbauentwürfe** für interessierte Hauseigentümer:innen entwickeln. Das kann ein unverbindlicher Einstieg in das Thema sein. Idealerweise werden die Ergebnisse im Zuge einer Ausstellung mit Rahmenprogramm für die weiterführende Öffentlichkeitsarbeit verwendet. Ein Vorzeigebispiel hierfür ist das Projekt „Raum genug“ der TU Rosenheim. Die Hochschule Biberach hat das vergleichbare Projekt „Zimmer frei“ in einem Göttinger Stadtteil durchgeführt.

Flyer zu lokalen Angeboten

Flyer sind ein niedrighschwelliges Informationsmedium, z.B. bei Veranstaltungen, aber auch als Posteinwurf in zuvor identifizierten Quartieren mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Rahmen des Projekts LebensRäume wurden Flyer zu einzelnen Handlungsoptionen wie Umzug, Vermietung oder Wohnungsteilung entwickelt. Auf der Projektwebseite sind diese sowohl als PDF als auch als anpassbare Textdokumente abrufbar.

Ein Flyer der Wohnraumagentur Göttingen thematisiert Vorteile, Fragen und Unterstützungsangebote zu verkleinernden Umzügen. Auf der Webseite der Agentur finden sich weitere, empfehlenswerte Veröffentlichungen, u.a. zu diversen Veranstaltungsformaten.



Quartiersbezogene Öffentlichkeitskampagne

Angebote für eine breite Öffentlichkeit werden besser angenommen, wenn sie einen Bezug zum **direkten Umfeld** (Quartier, Viertel, Ortsteil) haben. Eine entsprechende Kampagne kann auch mit anderen Vorhaben kombiniert werden wie z.B. Beteiligungsverfahren im Rahmen von kommunaler Wärmeplanung oder Bauleitplanung [s. nächstes Kapitel].

Die Wohnraumagentur Göttingen hat beispielsweise im Quartier Weende Nord innerhalb eines halben Jahres Veranstaltungen zu

diversen Themen des Wohnens organisiert und durch Posteinwürfe die weiterführenden (Beratungs-)Angebote gezielt beworben. Dazu zählt auch, dass in einem Neubau des kommunalen Wohnungsunternehmens am Rand des Quartiers, Wohnungen für Personen reserviert wurden, die sich verkleinern wollten.

Planung und Konzeptvergabe

Partizipative (informelle) Planung

Zielgruppe

Bewohner:innen sowie zentrale Stakeholder:innen eines klar abgegrenzten Quartiers, Bezirks oder auch der gesamten Kommune (je nach Konzept)

Träger:in

Kommune, evtl. Beauftragung eines Planungs- und Beteiligungsbüros

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Personalkapazitäten für die fachliche Begleitung
- ggf. finanzielle Ressourcen für die Beauftragung eines Planungs- bzw. Beteiligungsbüros
- Organisation von Veranstaltungen

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Als Ergebnis eines Beteiligungsprozesses legen entsprechende Konzepte oder Pläne die Entwicklung eines Gebiets fest. Oft werden in diesen partizipativen Prozessen die lokalen Bedarfe erst sichtbar. Eventuelle Nutzungskonflikte können frühzeitig erkannt und Kompromisse ausgehandelt werden; nachträgliche Proteste werden so unwahrscheinlicher. Zum anderen sorgt der Prozess für eine öffentliche und breite Thematisierung und Verhandlung der Vorhaben. Das ist insbesondere hilfreich, wenn Aktivitäten bestimmter Bewohner:innen oder externer Akteur:innen zukünftig gewünscht oder (im Fall von Bauvorhaben) zwingend notwendig sind, um die Ziele der Planung zu erreichen.

Wie funktioniert es?

1. Festlegung der Ziele der Planung

2. Identifizierung von Gebieten mit Handlungsbedarf, z.B. aufgrund von niedriger Dichte, hoher Quadratmeterfläche pro Person, hohem Durchschnittsalter der Bewohner:innen oder auch hohem Entwicklungsdruck (erkennbar durch viele Bauvorhaben oder Verkäufe)

3. Festlegung der Art der Planung bzw. des Konzepts und des Interventionsgebiets

4. Festlegung des Umfangs und der Qualität der Beteiligung (Werden Stakeholder:innen lediglich konsultiert oder stellenweise auch in Entscheidungsprozesse eingebunden?)

5. ggf. Bewerbung um Fördermittel

6. Durchführung der Beteiligungsformate

7. Übertragung der Ergebnisse in ein Konzept bzw. Plan (z.B. Innen- oder Quartiersentwicklungskonzept, städtebauliche Rahmenplanung, Bebauungsplan)

8. idealerweise Rückkopplung von Zwischenergebnissen mit der Zielgruppe

9. Verabschiedung der finalen Ergebnisse durch zuständiges politisches Gremium

Inspirierende Beispiele

In dem Schweizer Ort **Villars-sur-Glâne** fand 2017 ein umfassender Beteiligungsprozess in einem älteren Einfamilienhaus-Quartier statt. Der Ort verfügt über keinerlei Flächenreserven mehr, weshalb es darum ging, Baureserven (sprich nicht ausgenutzte Potenziale innerhalb des bestehenden Planungsrechts) und ungenutzten Wohnraum im Bestand zu mobilisieren. Dazu wurden zuerst öffentliche Informationsveranstaltungen organisiert, in deren Rahmen verschiedene Szenarien der Innenentwicklung vorgestellt wurden. Anschließend wurden den Bewohner:innen individuelle Beratungsgespräche und weitere Vorträge zu rechtlichen und Finanzierungsfragen angeboten. Nach einem halben Jahr unternahmen die ersten sieben Haushalte konkrete Schritte zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit.

Ein ähnliches Verfahren führte die Stadt **Überlingen** für ein Quartier durch, welches ehemals von Einfamilienhäusern dominiert war. Dabei ging es auch um eine Steuerung des fortlaufenden Baugeschehens, um den Charakter des Viertels zu bewahren und ausufernde Investorenprojekte einzuhegen. Zuerst wurde ein Rahmenplan und anschließend ein Bebauungsplan erarbeitet.



Partizipationsprozess Überlingen 2025⁴

Konzeptvergabe

Zielgruppe

Unternehmen oder Gruppen, die altersgerechten oder gemeinschaftlichen Wohnraum schaffen

Träger:in

Kommune

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Verfügbarkeit kommunaler Flächen oder Gebäude
- Aufstellung von (optionalen und verbindlichen) Anforderungen an die Entwicklung der Liegenschaft
- Bewerbung des Konzeptverfahrens (auch in überregionalen Netzwerken)

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Um Umzüge zu ermöglichen und Lock-in-Effekte⁵ aufzubrechen, bedarf es eines vielfältigen Wohnungsangebots. Altersgerechte und gemeinschaftliche Wohnformen sind insbesondere in ländlichen Gegenden Mangelware. In Konzeptverfahren können entsprechende Vorgaben für die Entwicklung von Grundstücken bzw. Immobilien gemacht werden.

Viele der folgenden Fotos wurden von Luisa Fiedler im Rahmen ihrer Masterarbeit „Und hinter tausend Hecken... Eine neue Welt!“ aufgenommen.

Diese wurde 2025 an der TU Berlin eingereicht. Seit 2026 forscht Luisa Fiedler zum Thema Wohnen im ländlichen Raum an der TH Lübeck.

Luisa Fiedler



© Luisa Fiedler

Wie funktioniert es?

Anstatt nach dem höchsten Angebot zu gehen, sollte das zentrale Kriterium der Vergabe das passendste Konzept sein. Der Preis kann trotzdem Teil des Kriterienkatalogs sein. So können stadt- bzw. wohnungspolitische Ziele verfolgt werden und die Realisierung von Vorhaben gemeinwohlorientierter Akteur:innen wird wahrscheinlicher. Eine Kombination mit Vergabe im **Erbbaurecht** statt Veräußerung bietet sich an. So behält die Kommune langfristig Steuerungsmöglichkeiten bei der Nutzung des Grundstücks.

Besonders wirksam für die Mobilisierung ungenutzten Wohnraums sind Projekte, die sich in direkter Nähe zu Einfamilienhaus-Quartieren befinden und eine altersgerechte Alternative schaffen.

Inspirierende Beispiele

Die Publikation „Zukunft statt Leerstand“, vom Netzwerk Zukunftsorte u.a. erarbeitet, behandelt die Konzeptvergabe von Gebäuden in kleineren Kommunen mit vielen Beispielen und Tipps.

So ist beispielsweise in **Frankfurt am Main** das inklusive Wohnprojekt :Uliba in Kooperation mit der Wohnbaugenossenschaft (WBG) entstanden. Die WBG wurde Eigentümerin und Bauherrin der Gebäude. Eine Zusammenarbeit mit Genossenschaften oder Stiftungen ist generell ein guter Weg, um komplexe Vorhaben auch in Zeiten hoher Baupreise umsetzen zu können.



Modell des Wohnprojekts :Uliba, Doppelpunkt Unterliederbach e.V.

Beratung und Vermittlung

Vermittlung von Generationen-WGs

Zielgruppe

Bewohner:innen großer Wohnungen und Personen mit Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen

Träger:in

Kommune, Studierendenwerk oder sozialer Träger

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Personalressourcen für Öffentlichkeitsarbeit und Vermittlungstätigkeit
- evtl. Aufbau einer digitalen Plattform

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Neben der Aktivierung von ungenutztem Wohnraum führen Generationen-WGs zu **intergenerationellem Austausch und gegenseitiger Unterstützung**. Sie wirken damit Einsamkeit entgegen und können einen längeren Verbleib im vertrauten Zuhause ermöglichen.

Diverse Studien⁶ belegen, dass die (Unter-)Vermietung von Teilen der eigenen Wohnung oft nicht am mangelnden Platz scheitert. Häufiger steht die Befürchtung im Vordergrund, dass das Zusammenleben nicht so läuft wie gewünscht oder gar „Mietnomad:innen“ einziehen könnten. Eine Vermittlungsstelle schafft Vertrauen und unterstützt bei Schwierigkeiten.

Zustandekommen von Generationen-WGs maßgeblich. Eine Studie von Daniel Fuhrhop zeigt, dass der Erfolg von Vermittlungsstellen eindrucksvoll wächst, je mehr Personal zur Verfügung steht.

Ob bzw. in welchem Umfang Vereinbarungen zur Unterstützung im Alltag getroffen werden, wird individuell verhandelt, wobei die Vermittlungsstelle beratend zur Seite steht. Wenn eine Vereinbarung dienstleistungsähnliche Züge annimmt, sollte eine Anstellung im vereinfachten Haushaltsscheck-Verfahren erfolgen.

Wie funktioniert es?

Der zentrale Ansatzpunkt ist eine Vermittlungsstelle, die (ältere) Personen mit ungenutztem Wohnraum und (jüngere) potenzielle Mitbewohner:innen zusammenbringt. Die Stelle berät außerdem zu Fragen der rechtlichen und praktischen Gestaltung des Zusammenlebens. Musterverträge, Kennenlernetreffen und eine Vermittlungsstelle, die auch zu späteren Zeitpunkten bei Schwierigkeiten unterstützt, erhöhen die Wahrscheinlichkeit für das

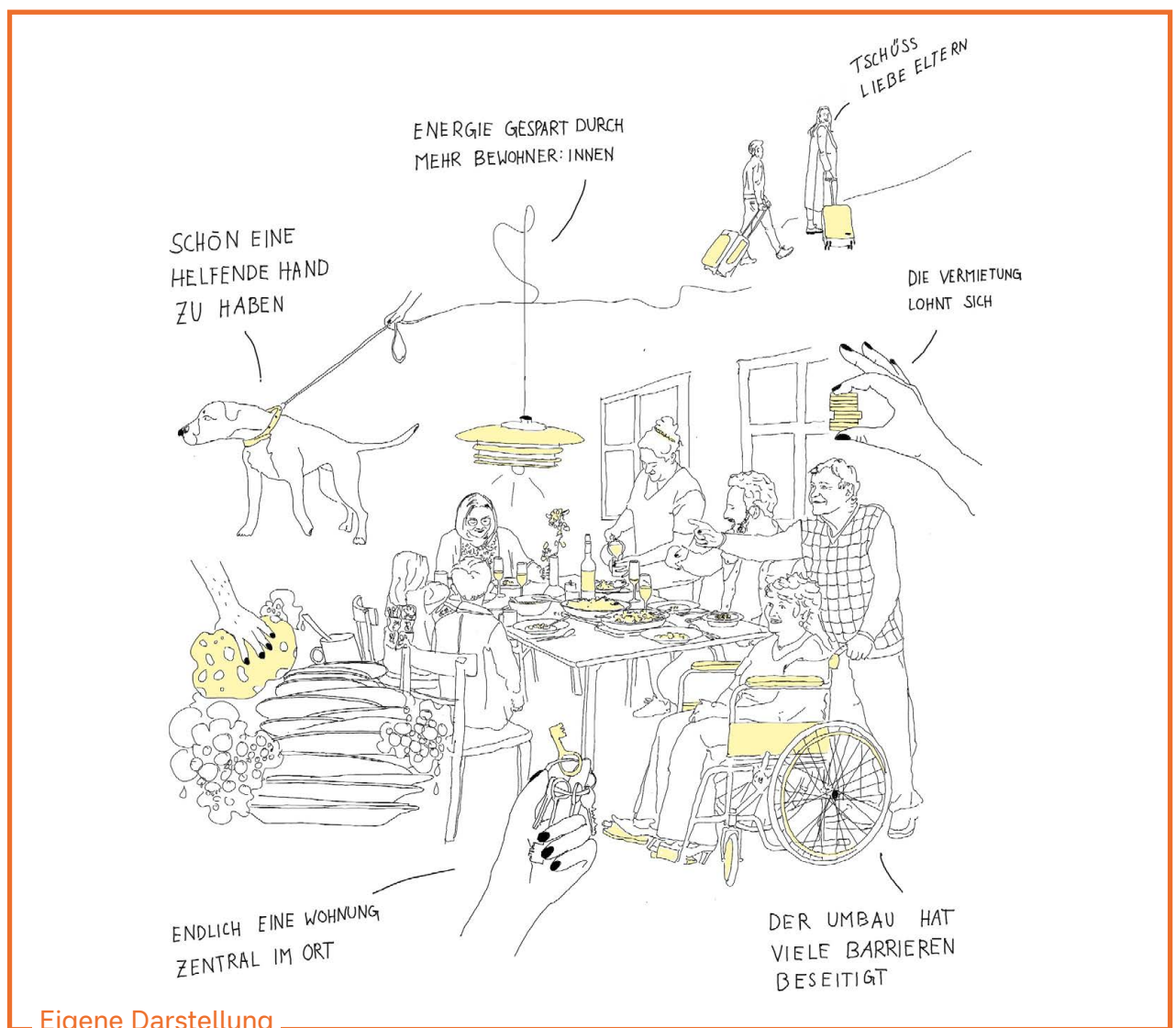
Inspirierende Beispiele

In **Belgien** vermittelt die Organisation 1Toit-2Ages mittlerweile über 700 Generationen-WGs pro Jahr. Beide Seiten zahlen einen monatlichen Beitrag für die Arbeit der Vermittlungsstelle. Eine Voraussetzung für das Zustandekommen einer WG ist dabei, dass die neuen Mitbewohner:innen bereit sind, einen Teil des Alltags gemeinsam zu verbringen. Wenn darüber hinaus größere Aufgaben im Haushalt übernommen werden, reduziert sich die Miete. Es besteht auch die Möglichkeit bei Familien mit Kindern einzuziehen.

Das Programm „Wohnen für Hilfe“ der Universität **Köln** vermittelt ausschließlich Studierende. Bevor Personen Wohnraum anbieten können, führt die Vermittlungsstelle einen Hausbesuch und ein Informationsgespräch durch. Der Service ist kostenlos. Die Studierenden zahlen lediglich eine Nebenkostenpauschale. Zwischen den Wohnpartner:innen wird ein Wohnraumüberlassungsvertrag geschlossen, in dem Unterstützungsleistungen vereinbart und die Höhe der Nebenkosten festgelegt werden.

2025 wurden 110 Vermittlungen initiiert, die zu 68 WGs führten.

Die Webseite ingemeinschaft.org vermittelt Generationen-WGs bundesweit und bietet Kooperationen mit Kommunen an. Durch die Abgabe gewisser Aufgaben (von Öffentlichkeitsarbeit, über Vermittlung bis hin zu lokalen Ansprechpartner:innen) können der Aufwand und die Kosten eines Vermittlungsprogramms für die Kommunen stark reduziert werden.



Soziale Wohnraumakquise

Zielgruppe

private Vermieter:innen

Träger:in

Kommune oder freier Träger

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Ressourcen für Öffentlichkeitsarbeit
- Personal für die Akquise von Wohnungen
- Personal für die Auswahl und Betreuung der Mieter:innen
- evtl. Ressourcen für Sanierungszuschuss

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Manche Wohnungen stehen leer. Es kann verschiedene Gründe haben, warum private Eigentümer:innen nicht vermieten: mangelnde Zeit oder Muße, sich um die Vermietung zu kümmern, Angst vor Problemen mit Mieter:innen oder der schlechte Zustand der Wohnung. Soziale Wohnraumakquise setzt genau hier an. Außerdem können langfristig **Kosten** bei der Unterbringung von Wohnungslosen **gespart** werden und gleichzeitig **bessere Wohnverhältnisse** geschaffen werden.

bzw. einen Träger ab. Diese können die Wohnung dann an Personen vergeben, die sich auf dem freien Markt nicht versorgen können. Dabei handelt es sich meist um Wohnungslose oder Menschen mit Fluchthintergrund, für deren Unterbringung die Kommune in der Regel teure Unterkünfte unterhalten muss. Durch die Vermittlung in eine reguläre Wohnung kann Geld gespart werden und die neuen Mieter:innen finden (endlich) wieder ein richtiges Zuhause.

Wie funktioniert es?

Die Kommune oder ein sozialer Träger bieten:

- die Vermittlung vertrauenswürdiger Mieter:innen (+ evtl. eine vorherige Beratung),
- eine Mietausfallgarantie (z.B. wenn das Jobcenter zu spät überweist),
- eine Begleitung des Mietverhältnisses und Moderation bei Konflikten,
- evtl. eine Förderung für sanierungsbedürftige Wohnungen.

Im Gegenzug geben Vermieter:innen das **Belegrecht** für ihre Wohnung für einen bestimmten Zeitraum, zu einem festgelegten, meist reduzierten Mietpreis an die Kommune

Inspirierende Beispiele

Die Stadt **Karlsruhe** verfügt mittlerweile über Belegungsrechte für über 1.000 private Wohnungen. Jährlich werden dabei ca. 60 Wohnungen aktiviert, die zuvor leer standen.

Auch **Schwäbisch Gmünd** wendet das Konzept unter dem Namen Gmünder Wohnraumoffensive seit Jahren erfolgreich an.

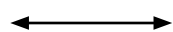
Die GRÜNE LIGA organisiert zu sozialer Wohnraumakquise eine öffentliche Vernetzungsrunde – mehr [Infos online](#).



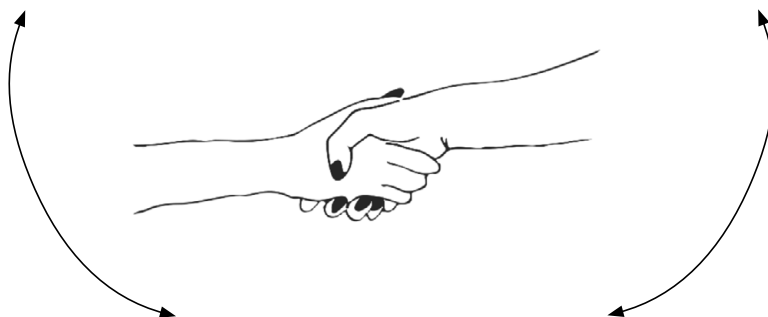
© Luisa Fiedler

Soziale Wohnraumvermittlung

Eigentümer:innen mit Respekt
vor Vermietung



Personen mit Schwierigkeiten
auf dem Wohnungsmarkt



Gemeinde oder Träger
vermittelt, garantiert Miete und kümmert sich ggf. um Komplikationen +
Förderung von Sanierung

Eigene Darstellung

Lokaler Wohnungstausch

Zielgruppe

Mieter:innen der kommunalen Wohnungsgesellschaft (+ ggf. Genossenschaften)

Träger:in

Kommune oder kommunales Unternehmen

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- kommunaler Beschluss zur Ermöglichung von Wohnungstausch
- Einigung auf Tauschbedingungen und evtl. Fördermaßnahmen
- Einräumung von Personalressourcen für Öffentlichkeitsarbeit und Begleitung der Tauschprozesse
- evtl. Aufbau einer digitalen Plattform

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Durch Wohnungstausch kann eine **passende, bezahlbare Wohnung** gefunden werden, was auf dem freien Markt aktuell oft schwierig ist.

Wie funktioniert es?

Über eine digitale Plattform können Mieter:innen ihre Wohnung zum Tausch anbieten und andere Anbieter:innen kontaktieren. Bereits heute existieren in Deutschland mehrere Vermittlungsplattformen. Hierüber erfolgen jährlich tausende Tausche. Allerdings sind Tausche von der Zustimmung der Vermieter:innen abhängig. Kommunen können ihren eigenen Wohnungsunternehmen die grundsätzliche Unterstützung von Wohnungstauschen vorschreiben und den Prozess aktiv fördern. Dies geschieht vor allem durch attraktive Konditionen für Personen, die aus einer großen Wohnung ausziehen (z.B. Reduktion der Miete der neuen Wohnung bis hin zur Mitnahme des Quadratmeterpreises oder Unterstützung beim Umzug). Die Wahrscheinlichkeit erfolgreicher Tauschvorgänge steigt weiter, wenn auch Ringtausche zwischen mehreren Parteien ermöglicht werden. Hilfreich sind außerdem temporäre Umsetzwohnungen.

Mehrere Städte haben die Erfahrung gemacht, dass **Verkleinerungs- oder Umzugsprämien** [siehe S. 24] zwar hilfreich sein können, um

ein Angebot zu bewerben. Es entstand jedoch stets der Eindruck, dass die Prämien nicht ausschlaggebend für die Durchführung von Tauschen waren.

Idealerweise werden weitere (gemeinwohl-orientierte) Wohnungsgesellschaften für das Vorhaben gewonnen. Tausche zwischen verschiedenen Unternehmen sind in der Regel kompliziert. Zumindest kann jedoch die Infrastruktur der Online-Plattform und das Material für Öffentlichkeitsarbeit geteilt werden.

Inspirierende Beispiele

...finden sich z.B. in **Freiburg** oder **München**. In der bayrischen Landeshauptstadt wird über die entsprechende Plattform auch das Annoncieren von Untermietangeboten ermöglicht.

Auch zu Wohnungstausch organisiert die GRÜNE LIGA eine Vernetzungsrunde und bietet regelmäßig Vorträge zu dem Thema an – mehr [Infos online](#).



© Luisa Fiedler

Wohnungswechsel

Zielgruppe

kleine Haushalte mit großen Wohnungen

Träger:in

Kommune oder Wohnungsunternehmen

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- bei kommunalen Unternehmen: Beschluss zur Einführung eines Wechselprogramms (inkl. personeller Ressourcen)
- und/oder Kooperation mit Wohnungsunternehmen mit altersgerechtem Wohnungsbestand; alternativ kann dieser durch Konzeptvergabe [siehe S. 10] oder städtebauliche Verträge gefördert bzw. gefordert werden
- Bewerbung der Maßnahme

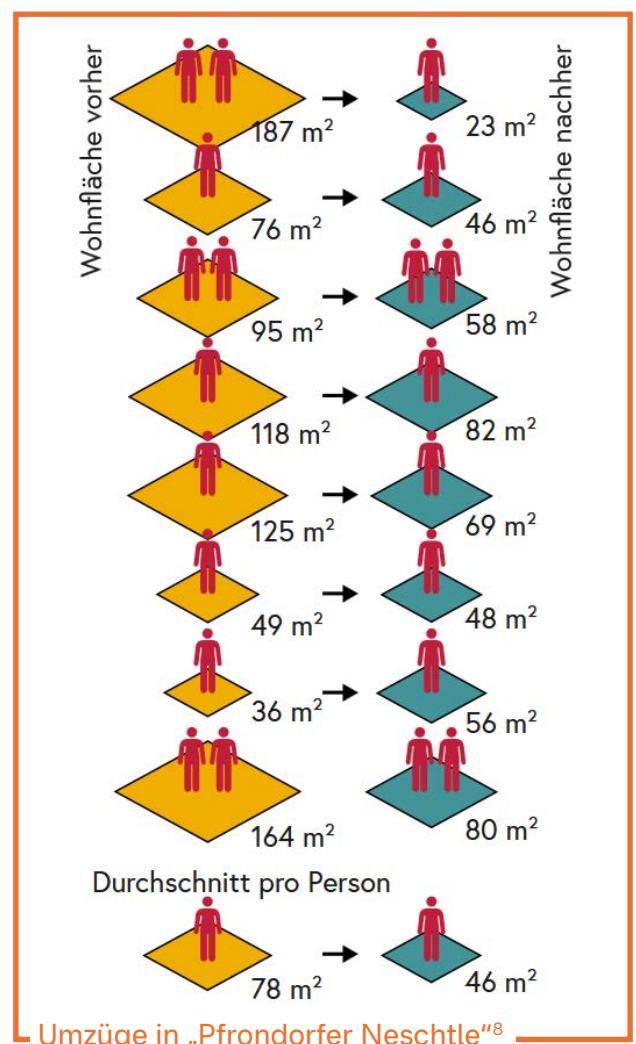
Worauf zählt die Maßnahme ein?

Während beim Wohnungstausch [siehe S. 16] zwei Mietparteien ihre Wohnung tauschen, wird bei einem Wohnungswechsel schlicht eine freie Wohnung der gleichen Wohnungsgesellschaft bezogen. Umfragen zur Bereitschaft von Personen über 50 Jahren, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, schwanken zwischen 7 und 64%⁷. Der größte Hinderungsgrund ist das mangelhafte Angebot an bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen. Um hier nachzuhelfen und das **Umzugsgeschehen anzukurbeln**, sollten Wohnungsunternehmen kleinere und altersgerechte Wohnungen schaffen und auch den Bestand prioritär an Haushalte vergeben, die sich verkleinern möchten. So werden **große Wohnungen und Häuser wieder für größere Haushalte frei**.

Wie funktioniert es?

Wohnungsunternehmen sollten ihren Mieter:innen beim Unterschreiten bestimmter Schwellen (Zimmeranzahl, Pro-Kopf-Wohnfläche) ein permanentes Angebot zum verkleinernden Wohnungswechsel machen. Die angebotenen Wohnungen sollten sich idealerweise in räumlicher Nähe befinden. Das bedeutet auch, dass der Um- oder Neubau entsprechender Wohnungen vor allem in Quartieren mit hohem Altersdurchschnitt und großen Wohnungen

bzw. Häusern erfolgen sollte. Selbstverständlich muss das Angebot aktiv beworben werden.



Umzüge in „Pfrondorfer Neschle“⁸



© Luisa Fiedler

Inspirierende Beispiele

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins unterbreiten Mieter:innen, die sich um mindestens 10m² verkleinern wollen, innerhalb von drei Monaten bis zu drei Wohnungsangebote.

In **München** bekommen Personen mit großen Wohnungen, die sich auf der Wohnungstauschplattform registriert haben, nach sechs Monaten erfolgloser Suche nach Möglichkeit ein Angebot der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft für eine kleinere Wohnung.

Die VEBOWAG, das kommunale Wohnungsbau-unternehmen der Stadt **Bonn**, errichtete 2023 in einem Neubau 30 freifinanzierte, barrierefreie Wohnungen. Das Angebot wurde über diverse Medien und Netzwerktreffen beworben. Neben der Reduktion der Wohnfläche bzw.

Zimmerzahl war ein weiteres Vergabekriterium, dass die neuen Mieter:innen Interesse an gemeinschaftlichem Miteinander haben. Dazu gründete sich später auch ein Hausverein. In der Bilanz haben sich die Mieter:innen des Neubaus durch die Umzüge um 724m² bzw. 19 Zimmer verkleinert. Entsprechend ist durch den bedarfsorientierten Neubau mehr Wohnraum entstanden als gebaut wurde.

Ein ähnliches Vorhaben setzte die gemeinnützige Nestbau AG bei **Tübingen** mit dem Projekt Pfrondorfer Neschtle um.

Die von der GRÜNEN LIGA organisierten Vorträge und Vernetzungsrunden zu Wohnungstausch schließen auch Wohnungswechsel mit ein – mehr Infos online.

Orientierungsberatung

Zielgruppe

kleine Haushalte mit großen Wohnungen

Träger:in

Kommune oder Landkreis

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Personalressourcen für Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

Worauf zählt die Maßnahme ein?

Veränderungen der Wohnsituation sind meist große Schritte, die lange überlegt werden und mit einigen Unsicherheiten einhergehen. Oft scheitern Vorhaben an fehlendem Wissen, falschen Vorurteilen oder unrealistischen Erwartungen, denen mit einem Beratungsangebot begegnet werden kann. Inhaltlich wird meist zu Umbau, Umzug, Untervermietung und gemeinschaftlichem Wohnen beraten. Das kostenlose Angebot ermöglicht **das niedrighschwellige Einholen von Expertise**, was insbesondere für Personen reizvoll ist, die noch nicht genau wissen, welches Angebot ihren Bedürfnissen am besten entspricht.

Wie funktioniert es?

Eine Beratungsstelle kann:

- Wissen zu den verschiedenen Wohnmöglichkeiten vermitteln,
- eine Einschätzung zur individuellen Machbarkeit geben,
- Leitfäden für (Unter-)Vermietung oder gemeinschaftliches Wohnen anbieten,
- auf erfolgreiche lokale Beispiele und weiterführende Beratungs-, Vermittlungs- und Förderangebote verweisen.

Es empfiehlt sich, die langfristigen Effekte der Beratungen gut zu dokumentieren, auch wenn eine Nachverfolgung aufgrund der langen Entscheidungszeiträume oft schwierig ist.



© Luisa Fiedler



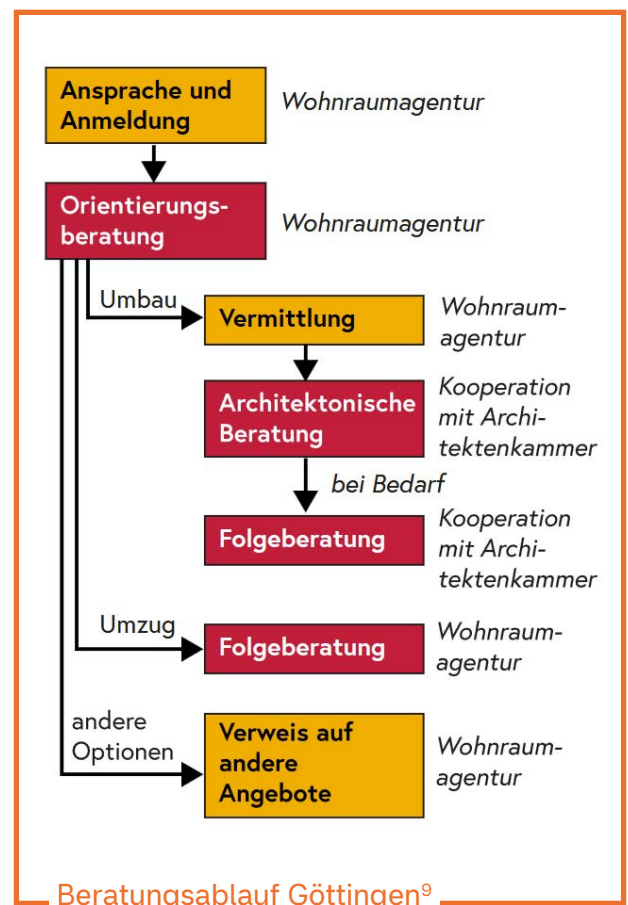
© Luisa Fiedler

Inspirierende Beispiele

Die Wohnraumagentur **Göttingen** bietet unter dem Namen FreiRaum ebensolche Beratungen kostenlos an. Realisierte Vorhaben, die von der Wohnraumagentur unterstützt wurden, können außerdem oft dafür gewonnen werden, ihre Geschichten bei öffentlichen Veranstaltungen oder gegenüber Medien als Inspiration weiterzugeben. Die Expertise der Wohnraumagentur wird außerdem bei stadtplanerischen Entscheidungen eingebunden, was eine umfassende, suffiziente Stadtentwicklung ermöglicht.

Das Projekt LebensRäume im Kreis **Steinfurt**, wo ebenfalls Beratungen durchgeführt wurden, hat einen Leitfaden für Orientierungsberatungen sowie Thesenkarten und eine Checkliste entwickelt. Das Material steht kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Die GRÜNE LIGA bietet auch zu Beratungsangeboten regelmäßig Vorträge und eine Vernetzungsrunde an – mehr Infos online.



9 - Beratungsablauf der Wohnraumagentur Göttingen. Darstellung von Linus Weilbacher (2025): „Ungenutzter Wohnraum im Einfamilienhaus“.

Förderung von Veränderung

Architektonische Erstberatung

Zielgruppe

Eigentümer:innen mit großen Wohnungen

Träger:in

Kommune oder freier Träger, in Kooperation mit Architekt:innen

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Personalressourcen zur Verwaltung der Anträge und für Öffentlichkeitsarbeit
- Haushaltsmittel zur Finanzierung der Beratungsleistungen (je nach Umfang 400 bis 1.000 Euro pro Beratung)
- Aufbau eines Kooperationsnetzwerks mit Architekt:innen

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Diversen Studien¹⁰ zufolge steigt die Bereitschaft älterer Eigentümer:innen, das eigene Haus mit weiteren Bewohner:innen zu teilen im Schnitt auf 22%, wenn zuvor ein Umbau stattfand. Umbauten sind jedoch meist große Schritte, die lange überlegt werden und gleichzeitig mit einigen Unsicherheiten einhergehen – selbst wenn der bauliche Eingriff überschaubar ist. Oft scheitern Vorhaben an **fehlendem Wissen** zu rechtlichen oder architektonischen Möglichkeiten, denen mit einem Beratungsangebot begegnet werden kann. Ein geförder-tes Angebot ermöglicht das niedragschwellige Einholen von Expertise.

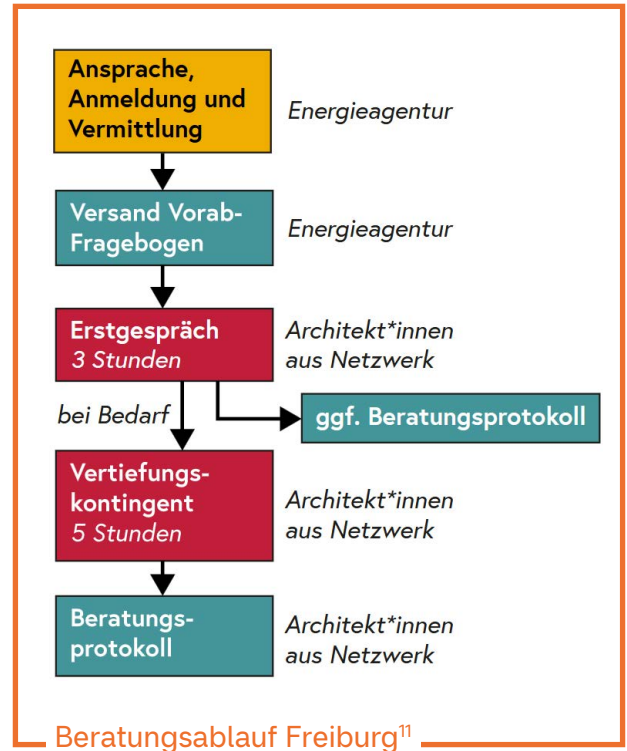
Wie funktioniert es?

Zuerst legt die Kommune Kriterien für die Förderung einer architektonischen Beratung fest. Die Verwaltung der Anträge kann auch durch einen externen Träger erfolgen wie in Freiburg z.B. durch die lokale Energieagentur.

Die Erfahrungen bestehender Beratungsstellen zeigen, dass Umbauentscheidungen oft erst nach einem mehrjährigen Reflexionsprozess umgesetzt werden. Es ist daher förderlich, das Angebot zweistufig zu gestalten. Eine **Erstberatung** (drei bis fünf Stunden) dient als Impulsgeber. Einige Beratungsstellen bieten **Folgeberatungen** an (fünf bis zwölf Stunden, inkl. Zeit für Recherche etc.). Hier können konkrete Umbauvorhaben oder eventuelle Zweifel und Nachfragen besprochen werden, die oft erst nach dem ersten Beratungstermin aufkommen. Die Beratungen sind üblicherweise mit einer Begehung des Hauses verbunden.

Inspirierende Beispiele

Für das Programm „Aus Alt mach 2 und mehr“ haben sich vier Gemeinden aus dem **Bodenseekreis**, mit jeweils 3.000 bis 4.000 Einwohnenden, zusammengeschlossen. Innerhalb von zwei Jahren wurden 72 Beratungen durchgeführt. Acht Umbauten wurden noch im Projektzeitraum umgesetzt, neun weitere sollen zeitnah und 17 weitere „in Zukunft“ folgen. „Aus Alt mach 2 und mehr“ war Vorbild für ein Programm, das mittlerweile auf Landesebene gefördert wird.



© Luisa Fiedler

Verkleinerungs- und Umzugsprämien

Zielgruppe

kleine Haushalte mit großen Wohnungen

Träger:in

Wohnungsunternehmen oder Kommune

Notwendige Ressourcen / Maßnahmen

- Einstellung von Haushaltsmitteln für die Prämie
- Personalressourcen für die Betreuung der Anfragen und die Bewerbung der Maßnahme

Worauf zahlt die Maßnahme ein?

Prämien für Verkleinerungen oder Umzüge dienen vor allem dazu, **Öffentlichkeit für die Maßnahme** zu schaffen. Die Zielgruppe wird auf das Thema aufmerksam oder wird durch die Prämie angestoßen, bereits länger verfolgte Pläne in die Tat umzusetzen. Selten wird der finanzielle Gewinn an erster Stelle stehen – zumindest solange die Prämien keine substanzielle Höhe erreichen.

Wie funktioniert es?

Voraussetzung für den Erhalt einer Prämie ist in der Regel eine Reduktion der Quadratmeterzahl von mindestens 15m² oder mindestens einem Zimmer. Die Höhe der Prämie kann mit dem Ausmaß der Reduktion steigen. Um eine Fehlallokation zu vermeiden, bietet sich

- der Ausschluss von Umzügen in Eigentumswohnungen an sowie
- die Vorgabe, dass die alte Wohnung vor dem Umzug mehr als ein halbes Jahr bewohnt war und
- die neue Wohnung mit einem unbefristeten Vertrag gemietet wird.

Inspirierende Beispiele

Das Land **Baden-Württemberg** zahlt seit 2025 einen Wohnflächenbonus an Kommunen, die nachweisen, dass durch kommunale Aktivität ein verkleinernder Umzug stattgefunden hat. Der Bonus kann an Privatpersonen weitergegeben werden oder zur Finanzierung von eigenen Beratungs- oder Förderprogrammen genutzt werden.

So fördert die Stadt **Mannheim** mit der Wohnraumtauschprämie verkleinernde Umzüge zwischen freifinanzierten Mietwohnungen. Voraussetzung ist, dass mindestens 15m² oder ein Zimmer reduziert werden. Dann werden pauschal 1.500 Euro und zusätzlich weitere 500 Euro für jedes weitere reduzierte Zimmer gezahlt.



© Luisa Fiedler

Fazit

Um ungenutzten Wohnraum im Bestand zu mobilisieren, gibt es nicht den einen Ansatz. So divers wie die Bedürfnisse der Bewohner:innen sollten auch die Maßnahmen bzw. Angebote sein. Das heißt jedoch nicht, dass es direkt einen ganzen Blumenstrauß an Maßnahmen braucht, um erste Erfolge zu erzielen. Gerade durch Beratung und Information lässt sich oft schon viel erreichen. Denn viele Bewohner:innen großer Wohnungen können Veränderungen auch ohne zusätzliche Unterstützung der Kommune umsetzen.

Gleichzeitig gibt es Hürden, auf die die Kommunen keinen oder nur geringfügigen Einfluss haben. Hierzu zählen die Kreditwürdigkeit von Hauseigentümer:innen, die Banken mit zunehmendem Alter immer geringer einstufen oder das fehlende, bundesweit verbindliche Recht auf Wohnungstausch. Hier bedarf es Reformen auf Bundesebene, welche die GRÜNE LIGA

gemeinsam mit dem Verband Wohneigentum und Architects4Future in einem Positionspapier adressiert hat.

Die Beispiele dieses Leitfadens zeigen, dass es sich lohnt, die bestehenden Handlungsspielräume auszunutzen. Dabei gilt es die Maßnahmen mit ausreichend Ressourcen auszustatten, damit sie sichtbar und aktionsfähig werden. Die Erfahrung eingestellter Programme zeigt, dass ein zögerliches Handeln keine zufriedenstellenden Ergebnisse bringt.

In Zeiten knapper finanzieller Mittel empfiehlt sich eine Reevaluierung der Prioritäten, denn in einer alternden Gesellschaft braucht es nur noch gezielten Neubau. Vorrangig sollte der Bestand an die aktuellen Bedarfe angepasst werden. Langfristig lassen sich so enorme Kosten in den Kommunen einsparen.



© Luisa Fiedler

Über uns

Die GRÜNE LIGA versteht sich als Netzwerk ökologischer Bewegungen. Der Bundesverband vereint ca. 70 Mitgliedsgruppen und unterstützt sie dabei, mit ihren Themen über-regional sichtbar und wirksam zu sein. Darüber hinaus arbeitet der Bundesverband direkt zu ausgewählten Themen von bundes- und europaweiter Bedeutung.

Ein Schwerpunktthema der GRÜNEN LIGA bildet der Rohstoffabbau. Hier zeigen sich deutlich die Klima- und Umweltauswirkungen des Bau- und Wohnsektors. Ein schonender Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen ist im Interesse von Mensch und Umwelt. Deswegen beschäftigt sich die GRÜNE LIGA intensiver mit den Potentialen, die ungenutzter Wohnraum bietet.

Impressum

Herausgeber

GRÜNE LIGA e.V.
Netzwerk ökologischer Bewegungen
Greifswalder Straße 4
10405 Berlin

Autor

Arthur Haus

Grafiken und Layout

Anne Kiefer – annekieber.de

Fotos auf Titel- und Rückseite

Luisa Fiedler

Die Texte sowie die selbst erstellten Grafiken können unter Angabe von Autor und Lizenz genutzt werden.

Dieses Projekt wurde gefördert durch das Umweltbundesamt und das Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Die Mittelbereitstellung erfolgt auf Beschluss des Deutschen Bundestages. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.

September 2026



Bundesministerium
für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz
und nukleare Sicherheit

Umwelt 
Bundesamt

