ZiWoNu
Zirkuläre Wohnraumnutzung

Dr. Jonas Lage | 8. Oktober 2026 | Berlin

Suffizienz und Vergesellschaftung

Welchen Einfluss hat Eigentum auf suffiziente Wohnformen?

Gefördert durch:
Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt
FONA Sozial-ökologische Forschung

Europa-Universität Flensburg
Norbert Elias Center (NEC)

Agenda

1. Zum Mythos von fehlendem Neubau
2. Bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum im Bestand
3. Welche Rolle spielt das Eigentum?

Agenda

1. **Zum Mythos von fehlendem Neubau**
2. Bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum im Bestand
3. Welche Rolle spielt das Eigentum?

Zum Mythos von fehlendem Neubau









Fehlt es an Neubau?

- In **374 von 400 Kreisen und kreisfreien Städten** in Deutschland wurde zwischen 2011 und 2022 **genug gebaut**, sodass in diesen Kreisen das Bevölkerungswachstum zu keinem Wohnraummangel hätte führen müssen
- Wäre in diesen Kreisen und kreisfreien Städten jeweils nur so viel gebaut worden, wie zum Ausgleich von Bevölkerungswachstum notwendig gewesen wäre, hätte auf **50% des Gesamtneubaus** in Deutschland zwischen 2011 und 2022 **verzichtet** werden können
- Der **Mehrbedarf** in den 26 Kreisen in Deutschland, in denen das Bevölkerungswachstum nicht vollständig ausgegelichen werden konnte, belief sich auf **2 %**
- **haushaltsorientierten Wohnraumentwicklung**: in 273 Kreisen und kreisfreien Städten ist mehr Wohnfläche hinzugekommen, als notwendig gewesen wäre, um alle neuen Haushalte auf durchschnittlicher Wohnfläche im Neubau unterzubringen
- Insgesamt hätte nach diesen Berechnungen in Deutschland **Wohnfläche für rund 308.000 Wohnungen weniger gebaut werden können**, um alle neuen Haushalte im Neubau unterzubringen (Überschuss von Wohnfläche für 525.000 zu Mangel an Wohnfläche für 217.000 Wohnungen)

→ Es wurde nicht zu wenig, sondern das Falsche gebaut – zu groß, zu teuer und an falscher Stelle!

(Cordroch, Lage et al., in Erarbeitung)

Fehlt es an Neubau in Großstädten?

- Hamburg:
  - trotz Bevölkerungswachstum von 115.000 Menschen größter absoluter Überschuss an Wohnfläche aller Kreise und kreisfreien Städte (2,75 Mio. m^2, 38% des Neubaus in Hamburg)
  - Die 115.000 Menschen hätten im Durchschnitt auf 64m^2 pro Person untergebracht werden können (Durchschnitt Hamburg 2011: 39,8m^2/p)
- Berlin:
  - Es fehlten rund 1 Mio m^2, das entspricht ungefähr 11.000 Wohnungen
  - Bevölkerungswachstum hätte im durchschnitt auf 37,3 m^2/p untergebracht werden können, statt 40,9 m^2/p (Durchschnitt Berlin 2011)

(Cordroch, Lage et al., in Erarbeitung)

Agenda

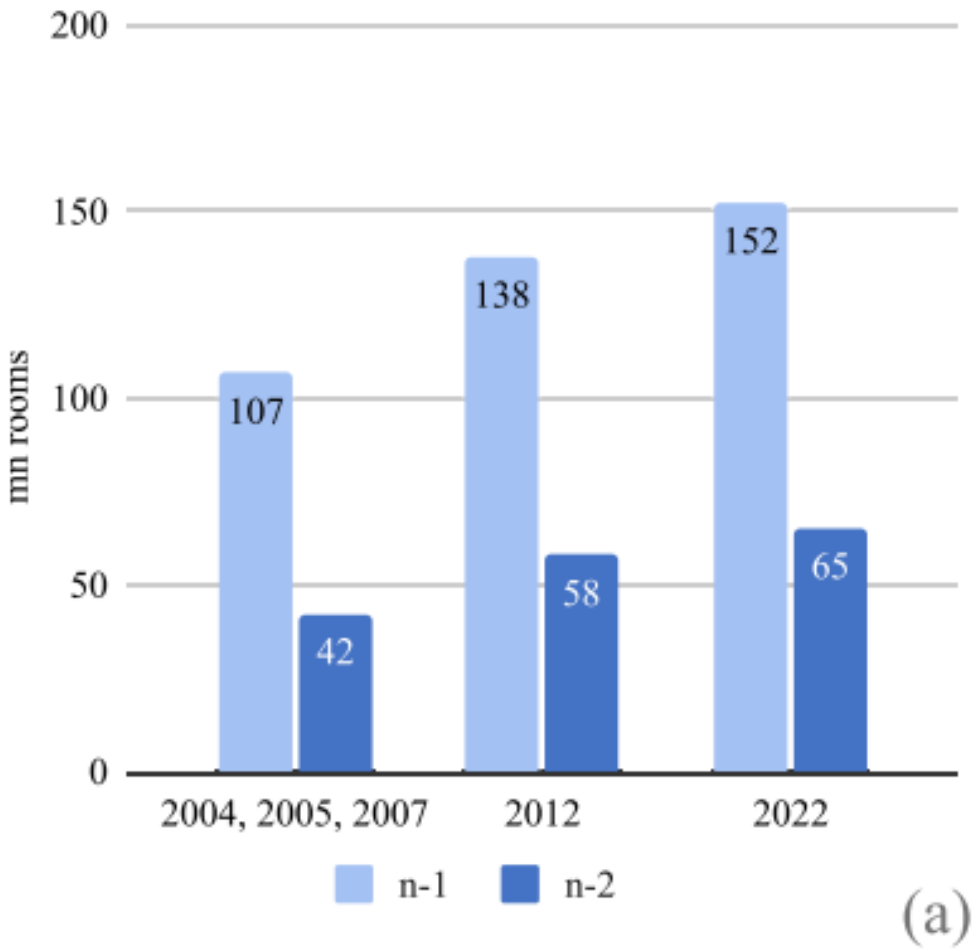
1. Zum Mythos von fehlendem Neubau
2. **Bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum im Bestand**
3. Welche Rolle spielt das Eigentum?

Wohnflächenverteilung in Deutschland



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)

Umzugs- und Verkleinerungsbereitschaft

Meta-Studie “Leeres Nest – Neuer Start?” von Kenkmann et al. (2023):

- **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 emty 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)



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

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
- Baulicher Effekt: Bedarfsgerechte Neu- und Umbauplanung

→ Reglung wird als sinnvoll für eine faire und bedarfsgerechte Wohnraumverteilung wahrgenommen

→ Mitwirkungsbereitschaft ist vorhanden



Lage (2025) Heimgenossenschaft Schweighof, Foto: Alessandro Della Bella

Agenda

1. Zum Mythos von fehlendem Neubau
2. Bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum im Bestand
3. **Welche Rolle spielt das Eigentum?**

Welche Rolle spielt das Eigentum?

Suffizienzbezogene Vorteile von (stärker) vergesellschafteten Eigentumsformen:

- Bedarfe der Bewohnenden nicht der Aktionäre stehen im Fokus → bedarfgerechte Neubauplanung
- Rent-gap zwischen Alt- und Neuverträgen sind deutlich geringer, dadurch führen Verkleinerungen i.d.R. tatsächlich zu Einsparungen
- Lebenslange (bezahlbare) Wohngarantie, kann Angst vor Wohnungswechseln senken
- Kollektive Verwaltung von großen Wohnbeständen erleichtern Umplanung
- Kollektives Bewusstsein bei Wohnungsfragen wird gestärkt

Weiteres ZiWoNu-Team

Stephanie Scheu	**Neuenhagen bei Berlin**
Mareike Andert	**Europa-Universität Flensburg**
János Sebestyén	**Europa-Universität Flensburg**
Albina Dik	**TU-Berlin**
Jan Polívka	**TU-Berlin**
Lars-Arvid Brischke	**ifeu**
Patrick Zimmermann	**ifeu**
Dora Griechisch	**Deutsche Umwelthilfe**
Jurga Tallat-Kelpsaie	**Deutsche Umwelthilfe**
Katharina Kipp	**Deutsche Umwelthilfe**
Lennart Wenning	**Deutsche Umwelthilfe**

Herzlichen Dank!

Dr. Jonas Lage
jonas.lage@uni-flensburg.de

zirkulaere-wohnraumnutzung.de

Gefördert durch:
Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt
FONA Sozial-ökologische Forschung

Europa-Universität Flensburg | Norbert Elias Center (NEC)