

acatech IMPULS: So können Kommunen, Bund und Länder bezahlbaren Wohnraum im Bestand schaffen

7.9.2026 - | Deutsche Akademie der Technikwissenschaften

Im urbanen Gebäudebestand schlummern erhebliche Potenziale für mehr bezahlbaren Wohnraum. Studien gehen davon aus, dass allein in gewerblichen Gebieten durch die Aufstockung von Bürogebäuden, Einzelhandelsflächen und Parkhäusern bis zu 1,7 Millionen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden könnten.¹ Weitere 60.000 Wohnungen könnten nach Berechnungen des ifo Instituts entstehen, wenn Büroflächen umgewandelt würden.² Damit diese Potenziale ausgeschöpft werden können, müssen Bund, Länder und Kommunen koordiniert agieren. Die acatech Plattform Bauen & Wohnen richtet sich mit konkreten Handlungsoptionen an Bund und Länder als maßgeblich gesetzgebende und ordnungspolitische Instanzen in Deutschland sowie an den kommunalen Verantwortungsbereich.

Ein zukunftsfähiger Ansatz für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss zentrale Ziele miteinander in Einklang bringen: Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität in der Wohnung sowie Lebensqualität im lokalen Umfeld. Dafür brauchen Kommunen und Wohnungswirtschaft verlässliche Voraussetzungen. Die Expertinnen und Experten der acatech Plattform Bauen & Wohnen haben konkrete Handlungsoptionen zusammengestellt. Diese adressieren den urbanen Gebäudebestand und weisen auf erfolgversprechende Maßnahmen hin, die Umnutzung, Aufstockung und Anbau oder andere Formen der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen erleichtern.

„Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland lässt sich nicht allein durch Neubau beheben. Der Gebäudebestand bietet erhebliches Potenzial, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Ressourcen zu schonen“, betont Ortwin Renn, wissenschaftlicher Projektleiter der Plattform Bauen & Wohnen. „Es mangelt nicht am politischen Willen, vielmehr sind bessere Rahmenbedingungen gefragt, vor allem durch Vereinfachungen im Baurecht, Vorkaufsrechte durch Kommunen und gezieltere Förderbedingungen. Jetzt sind Politik und Verwaltung gefordert, die im Projekt gemeinsam entwickelten Impulse aufzunehmen und in konkrete Maßnahmen zu überführen.“

Bund und Länder sollen den Rechtsrahmen vereinfachen und finanzielle Bedingungen verbessern

Der acatech IMPULS „Mehr bezahlbares Wohnen im Bestand – Handlungsoptionen für Bund und Länder“ fokussiert auf bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen. Das kommunale Vorkaufsrecht sollte gestärkt, Einfaches Bauen erleichtert und das Planungsrecht so angepasst werden, dass Wohnbedürfnisse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt rechtlich als „überragendes öffentliches Interesse“ gelten.

Auch das Bauordnungsrecht sollte vereinfacht werden: Zwar existiert eine Musterbauordnung, daneben gelten jedoch in jedem Bundesland eigene Landesbauordnungen. Eine bundesweite Harmonisierung des Umgangs mit bestehenden Gebäuden und Ausweitung des Bestandsschutzes würde das Bauen im Bestand erleichtern.

Finanzielle Förder- und Anreizinstrumente sollen Investitionen in die Schaffung bezahlbaren Wohnens stärken. Die Empfehlungen fokussieren auf die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung durch Bund und Länder, gerade bei sozial gebundenen Wohnungen. Bei der Förderung energetischer Sanierungen sollte stärker berücksichtigt werden, in welchem Verhältnis die Kosten zur erzielten CO₂-Einsparung stehen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der interdisziplinären Qualifizierung für eine integrierte Stadtplanung und insbesondere das Bauen im Bestand.

Handlungsoptionen für Kommunen und kommunale Einrichtungen

Kommunen haben es häufig mit angespannten Wohnungsmärkten und knappem Wohnraum zu tun. Der acatech IMPULS „Mehr bezahlbares Wohnen im Bestand – Handlungsoptionen für Kommunen und kommunale Einrichtungen“ skizziert Handlungsspielräume für die Stadt- und Quartiersplanung, die Kommunen dabei helfen sollen, Bezahlbarkeit zu sichern. Diese basieren auf Konzepten, die sich bereits in einigen Kommunen bewährt haben, sowie Instrumenten, die neu geordnet, mit anderen Ideen verknüpft und praxisnah weiterentwickelt wurden.

Großes Potenzial sieht die Plattform Bauen & Wohnen darin, das Erbbaurecht als bodenpolitisches Regelinstrument zu etablieren, Konzeptvergaben vermehrt einzusetzen und das Vorkaufsrecht stärker zu nutzen. Weitere Handlungsoptionen konzentrieren sich auf eine digitale katastergestützte Erfassung und Aktivierung von Wohnraumpotenzialen sowie eine optimierte Projektabwicklung im kommunalen Wohnungsbestand.

Entscheidend ist für die Fachleute darüber hinaus ein kooperatives und partnerschaftliches Selbstverständnis der Kommunen: Sie sollten ämterübergreifend und gegebenenfalls auch kommunenübergreifend zusammenzuarbeiten und gleichzeitig Eigentümergruppen und die Bevölkerung in kommunale Wohnprojekte einbinden.

So sind die Handlungsoptionen entstanden

Die Handlungsoptionen der beiden Publikationen haben rund 40 Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft in der Plattform Bauen & Wohnen erarbeitet. Ihr Ziel: tragfähige Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum im städtischen Gebäudebestand. Sie haben Hürden identifiziert, Lösungskonzepte und Umsetzungsstrategien für die Praxis entwickelt und Handlungsoptionen formuliert, die sie in den beiden Ausgaben der Reihe acatech IMPULS vorlegen. Der Fokus lag auf der Gebäude- und der Quartiersebene. Das Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) fördert das Projekt im Rahmen der Strategie Forschung für Nachhaltigkeit (FONA).

Beide Publikationen stehen auf der acatech Website zum kostenlosen Download bereit. Bildmaterial ist unter diesem Link verfügbar.

¹ „Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche“, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) 2025; eigene Berechnung des InWIS nach „Deutschlandstudie 2019“, Technische Universität Darmstadt/Pestel Institut 2019

² „Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial“, ifo Institut Studie, 2024

Weiterführende Informationen

<http://www.plattform-bauen-und-wohnen.de>

<https://www.acatech.de/allgemein/acatech-impuls-so-koennen-kommunen-bund-und-laender-bezahlbaren-wohnraum-im-bestand-schaffen>