



Frankreichs Regierung vollzieht eine bemerkenswerte Wendung in der Wohnungspolitik. Angesichts einer angespannten Lage auf dem Mietmarkt will sie die strengen Vorschriften für energetisch schlechte Wohnungen – die sogenannten „passoires thermiques“ – teilweise lockern. Was als ambitioniertes Klimainstrument gedacht war, gerät zunehmend in Konflikt mit sozialen und ökonomischen Realitäten.

Politische Kurskorrektur unter Druck

Der Vorstoß geht maßgeblich auf den neuen Wohnungsminister Vincent Jeanbrun zurück. Er argumentiert pragmatisch: Eigentümer sollen mehr Zeit erhalten, um energetische Verbesserungen nachzuweisen. Konkret plant die Regierung Fristen von drei Jahren für Einfamilienhäuser und bis zu fünf Jahren für Wohnungen in Mehrparteienhäusern.

Damit wird ein zentraler Pfeiler der bisherigen Klimapolitik im Gebäudesektor relativiert. Seit Anfang 2025 gilt in Frankreich ein Vermietungsverbot für Wohnungen der schlechtesten Energieklasse G, sofern neue Mietverträge abgeschlossen oder bestehende verlängert werden. Ab 2028 sollte dieses Verbot auch auf Klasse F ausgeweitet werden. Diese Regelung zielte darauf ab, den Druck auf Eigentümer zu erhöhen, energetische Sanierungen vorzunehmen.

Die nun geplante Lockerung bedeutet keinen vollständigen Rückzug, wohl aber eine deutliche Verzögerung. Sie ist Ausdruck eines politischen Dilemmas, das sich nicht länger ignorieren lässt.

Die Wohnungsfrage als politischer Sprengstoff

Frankreich befindet sich in einer tiefgreifenden Wohnungskrise. In Ballungsräumen wie Paris, Lyon oder Marseille übersteigt die Nachfrage das Angebot seit Jahren deutlich. Steigende Zinsen, hohe Baukosten und regulatorische Hürden haben den Neubau zusätzlich gebremst.

Vor diesem Hintergrund drohten die energetischen Verbote, hunderttausende Wohnungen vom Markt zu nehmen. Schätzungen zufolge könnten durch die Lockerung bis zu 700.000 Einheiten weiterhin vermietet oder wieder in den Markt integriert werden. Für die Regierung ist dies ein entscheidender Hebel, um kurzfristig Entlastung zu schaffen.

Die Maßnahme richtet sich dabei nicht nur an institutionelle Investoren, sondern vor allem an private Kleinvermieter, die einen Großteil des französischen Mietmarktes ausmachen. Viele von ihnen verfügen nicht über die finanziellen Mittel oder die organisatorische Kapazität,



umfassende Sanierungen kurzfristig umzusetzen.

Die Realität der Sanierung: Ein strukturelles Problem

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands ist in Frankreich besonders komplex. Ein großer Teil der Wohnungen befindet sich in sogenannten „copropriétés“, also Eigentümergeinschaften. Dort müssen Sanierungsmaßnahmen kollektiv beschlossen und finanziert werden – ein Prozess, der sich oft über Jahre hinzieht.

Konflikte zwischen Eigentümern, unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten und bürokratische Hürden führen regelmäßig zu Verzögerungen. Selbst bei politischem Willen bleibt die Umsetzung schwierig. Die nun vorgesehenen Fristen tragen dieser Realität Rechnung, werfen jedoch neue Fragen auf.

Denn die Wirksamkeit der Maßnahme hängt entscheidend davon ab, ob die angekündigten Sanierungen tatsächlich erfolgen. Ohne wirksame Kontrollmechanismen droht das System unterlaufen zu werden.

Klimapolitik im Zielkonflikt

Frankreich hat sich im Rahmen europäischer Vorgaben ehrgeizige Klimaziele gesetzt. Der Gebäudesektor spielt dabei eine Schlüsselrolle: Er ist für rund ein Viertel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die energetische Sanierung gilt daher als unverzichtbares Instrument.

Die bisherigen Verbote sollten einen klaren Anreiz schaffen, ineffiziente Wohnungen zu modernisieren oder vom Markt zu nehmen. Mit der Lockerung verschiebt sich dieser Anreiz. Kritiker sehen darin ein gefährliches Signal: Die Dringlichkeit der Klimapolitik werde relativiert.

Gleichzeitig zeigt die Entwicklung, dass regulatorische Maßnahmen an ihre Grenzen stoßen, wenn sie nicht mit wirtschaftlicher und sozialer Realität kompatibel sind. Die Kosten für energetische Sanierungen können leicht mehrere zehntausend Euro pro Wohnung betragen. Staatliche Förderprogramme existieren, reichen jedoch oft nicht aus, um die Belastung vollständig abzufedern.



Soziale Dimension: Wer trägt die Last?

Besonders brisant ist die soziale Dimension der Debatte. Energetisch schlechte Wohnungen sind häufig günstiger und werden überproportional von einkommensschwachen Haushalten bewohnt. Ein striktes Vermietungsverbot hätte daher paradoxerweise jene getroffen, die ohnehin geringe Auswahlmöglichkeiten haben.

Gleichzeitig leiden genau diese Mieter unter hohen Heizkosten und schlechter Wohnqualität. Kalte, feuchte Wohnungen sind nicht nur ein Komfortproblem, sondern auch ein gesundheitliches Risiko.

Die Lockerung der Regeln verschafft kurzfristig Entlastung auf dem Wohnungsmarkt, verlängert jedoch potenziell die Situation für betroffene Mieter. Die politische Herausforderung besteht darin, beide Ziele – Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit – miteinander zu vereinbaren.

Staatliche Steuerung und Kontrolle als Schlüsselfaktor

Die Regierung versucht, diesen Zielkonflikt durch ein konditioniertes Modell zu lösen. Vermieter sollen weiterhin nur dann vermieten dürfen, wenn sie sich vertraglich zu Sanierungsmaßnahmen verpflichten. Damit wird das Verbot nicht aufgehoben, sondern in ein zeitlich gestrecktes Transformationsmodell überführt.

Entscheidend wird sein, ob diese Verpflichtungen überprüft und durchgesetzt werden. Frankreich hat in der Vergangenheit wiederholt Schwierigkeiten gehabt, komplexe regulatorische Systeme effektiv zu kontrollieren. Ohne klare Sanktionen droht ein Vollzugsdefizit.

Ein funktionierendes System müsste mehrere Elemente vereinen: transparente Fristen, verbindliche Zwischenziele, finanzielle Unterstützung und konsequente Strafen bei Nichteinhaltung. Nur dann kann der Ansatz glaubwürdig bleiben.

Ein europäisches Problem mit nationaler Ausprägung

Der französische Fall ist kein Einzelfall. Viele europäische Länder stehen vor ähnlichen Herausforderungen. Die EU hat mit der „Energy Performance of Buildings Directive“ (EPBD) ambitionierte Vorgaben gemacht, die nationale Regierungen umsetzen müssen.



Doch die Ausgangslagen unterscheiden sich erheblich. Frankreich verfügt über einen vergleichsweise alten Gebäudebestand und einen stark fragmentierten Eigentumsmarkt. Maßnahmen, die in Ländern mit stärker institutionalisierten Immobilienstrukturen funktionieren, stoßen hier schneller an Grenzen.

Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass nationale Anpassungen unvermeidlich sind. Sie verdeutlicht aber auch die Spannungen zwischen europäischer Regulierung und nationaler Umsetzung.

Die französische Regierung bewegt sich auf einem schmalen Grat. Einerseits versucht sie, den Wohnungsmarkt kurzfristig zu stabilisieren und soziale Verwerfungen zu vermeiden. Andererseits darf sie die langfristigen Klimaziele nicht aus dem Blick verlieren. Ob die gewählte Strategie aufgeht, hängt weniger von den Ankündigungen als von der Umsetzung ab. Ohne konsequente Kontrolle könnte aus einer pragmatischen Anpassung eine schleichende Erosion der Klimapolitik werden. Mit strenger Durchsetzung hingegen könnte das Modell zu einem realistischen Pfad zwischen ökologischen Ambitionen und ökonomischen Zwängen werden.

Autor: P. Tiko