

Anne Krins / Axel Markwardt / Manfred Miosga / Stefan Schieren  
Oktober 2025

# Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

*Perspektiven und Lösungsstrategien  
für Kommunen*



**Friedrich  
Ebert**   
**Stiftung**

## Impressum

### Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.  
Godesberger Allee 149  
53175 Bonn  
info@fes.de

### Herausgebende Abteilung

Politische Bildung und Dialog  
Friedrich-Ebert-Stiftung Bayern  
KommunalAkademie Bayern  
Lilienthalstraße 8  
93049 Regensburg

### Inhaltliche Verantwortung

Simone Reperger, Anja Dondl

### Redaktionelle Mitarbeit

David Jung, Larissa Schneider, Qetina Tahirsylaj

### Kontakt

[bayern@fes.de](mailto:bayern@fes.de)

### Lektorat

Christopher Köhler, Leipzig, [www.texteck.de](http://www.texteck.de)

### Illustrationen und Umschlaggestaltung

Petra Bähner

### Layout

Rohtext, Bonn

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfzwecke verwendet werden.

Oktober 2025

© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

ISBN 978-3-98628-787-0

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:

➤ [www.fes.de/publikationen](http://www.fes.de/publikationen)

**Anne Krins / Axel Markwardt / Manfred Miosga / Stefan Schieren**  
Oktober 2025

# **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

*Perspektiven und Lösungsstrategien  
für Kommunen*

# Inhalt

Vorwort .....	3
Einführung von <i>Franziska Baumann und Svenja Bille-Liebner</i> .....	4
Rechtliche Grundlagen des kommunalen Bauens von <i>Prof. Dr. Stefan Schieren</i> .....	5
Nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung von <i>Prof. Dr. Manfred Miosga</i> .....	9
Gemeinschaftliche Wohnprojekte von <i>Anne Krins</i> .....	13
Das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von <i>Axel Markwardt</i> .....	17
Schlusswort von <i>Franziska Baumann und Svenja Bille-Liebner</i> .....	21

# Vorwort

Die Friedrich-Ebert-Stiftung setzt sich seit vielen Jahren für Demokratie, soziale Gerechtigkeit und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Bayern ein. Als politische Stiftung ist es unser Ziel, Menschen zu befähigen, sich einzubringen und Verantwortung zu übernehmen – sei es in Parteien, Gewerkschaften, Initiativen oder in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld. Dabei verstehen wir uns als Partnerin aller, die den gesellschaftlichen Wandel aktiv mitgestalten wollen.

Mit der KommunalAkademie Bayern richten wir uns gezielt an kommunalpolitisch Engagierte. Denn gerade in den Kommunen entscheidet sich ganz konkret, wie ein solidarisches Miteinander gelingt. Hier werden Weichen gestellt, die den Alltag der Menschen unmittelbar prägen – von Fragen der Daseinsvorsorge bis hin zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Deshalb bietet die KommunalAkademie Bayern praxisnahe Qualifizierung und Angebote, die kommunale Akteur\_innen in ihrem Engagement stärken.

Eines der drängendsten Themen, die Kommunen heute bewegen, ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. In den vergangenen 20 Jahren sind die Immobilienpreise in Bayern jährlich um ca. 10 Prozent gestiegen. Die Preise für baureifes Land haben sich verdreifacht. Während die Bevölkerung in den Ballungsräumen wächst, sinkt die Zahl geförderter Mietwohnungen seit Jahren. Wohnen ist damit längst nicht nur eine private Angelegenheit, sondern eine zentrale gesellschaftspolitische Herausforderung. Es geht um Teilhabe,

Chancengerechtigkeit und um die Frage, wie wir das Zusammenleben in unseren Kommunen nachhaltig und gerecht gestalten können.

Die vorliegende Handreichung soll kommunale Akteur\_innen dabei unterstützen, sich dieser Herausforderung zu stellen. Sie zeigt praxisnah, wie Kommunen aktiv werden können, um eine zukunftsfähige und sozial gerechte Wohnungspolitik zu gestalten. Die Publikation begleitet die von Franziska Baumann und Svenja Bille-Liebner entwickelte Webinarreihe zum kommunalen Wohnungsbau und bietet Perspektiven und Lösungsstrategien für die kommunale Praxis.

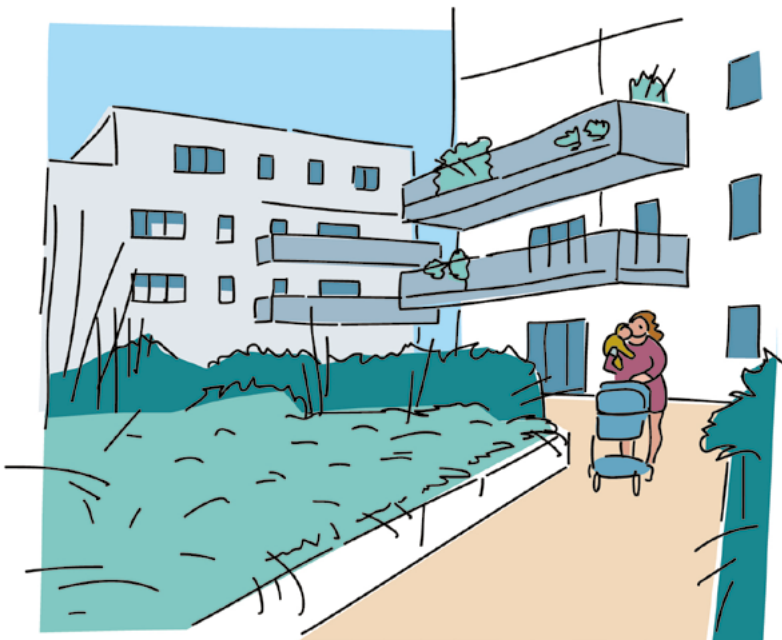
Unser herzlicher Dank gilt den Autor\_innen Anne Krins, Axel Markwardt, Prof. Dr. Manfred Miosga und Prof. Dr. Stefan Schieren, die ihr Wissen und ihre Erfahrungen in diese Handreichung eingebracht haben.

Wir hoffen, dass die folgenden Beiträge Orientierung geben und Mut machen, aktiv zu werden.

Lassen Sie uns gemeinsam an Lösungen arbeiten, sodass alle gut wohnen können!

Wir wünschen eine anregende Lektüre.

Simone Reperger und Anja Dondl,  
Friedrich-Ebert-Stiftung Bayern



# Einführung

Leben und Wohnen in Bayern wird immer teurer. Dieses Problem ist nicht neu, doch aktuelle Krisen verschärfen die Lage. Hohe Bau- und Finanzierungskosten gepaart mit einem Fachkräftemangel hemmen den Neubau, während die Mieten unaufhaltsam steigen. Besonders betroffen sind sozial schwächere Gruppen wie Alleinerziehende, Studierende, junge Familien und Rentner\_innen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die damit verbundene Verdrängung dieser Gruppen aus höherpreisigen Wohngebieten haben gravierende Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die Entwicklung am Wohnungsmarkt verschärft soziale Spannungen. Das zwingt uns, neue Wege zu finden. Kommunen kommt hierbei zweifelsohne eine entscheidende Schlüsselrolle zu.

In dieser Handreichung möchten wir kommunalen Entscheidungsträger\_innen, Politiker\_innen und Bürger\_innen, die sich für bezahlbaren Wohnraum in ihrer Kommune einsetzen, das notwendige Wissen und praktische Ansätze vermitteln, um den kommunalen Wohnungsbau voranzutreiben. Doch ist der Neubau der einzige Weg, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu verringern? Oder gibt es andere Wege, die zur Lösung des Problems beitragen und Kommunen als Hilfestellung dienen können?

Unsere Handreichung bietet nicht nur einen Überblick über rechtliche Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen, sondern auch praxisnahe Einblicke in die Welt des kommunalen Bauens.



Bild: Caroline Floritz

**Franziska Baumann** ist Expertin für kommunalen Wohnungsbau und strategische Kommunikation. Sie hat Politikwissenschaften an der Freien Universität Berlin studiert. Ihre beruflichen Stationen führten sie vom Deutschen Bundestag zur Leitung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, zunächst bei einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und aktuell bei einer sozialen Stiftung.

Eine Einführung ins kommunale Bauen bietet der Text von **Prof. Dr. Stefan Schieren**, Professor für Sozialpolitik und Verwaltungswissenschaften an der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Er stellt die Grundlagen des kommunalen Bauens dar, die für alle Kommunalpolitiker\_innen unerlässlich sind, um kommunalen Wohnungsbau voranzubringen.

Welche Wege Kommunen gehen können, um flächensparend und bedarfsorientiert Wohnraum zu schaffen, beschreibt **Prof. Dr. Manfred Miosga**, Professor für Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bayreuth sowie Gründungsmitglied der Kommunalberatung KlimaKom.

Die Grundzüge einer Genossenschaftsgründung vermittelt der Artikel von **Anne Krins** von der mitbauzentrale münchen. Hier werden Wege und Tipps zur erfolgreichen Umsetzung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten aufgezeigt.

Was das Konzept der „Sozialgerechten Bodennutzung“ bedeutet und wie Kommunen eine sozialverträgliche Flächenentwicklung umsetzen können, zeigt der letzte Beitrag von **Axel Markwardt**, ehemaliger Kommunalreferent der Stadt München.



Bild: privat

**Svenja Bille-Liebner** ist Diplom-Politologin und seit Mai 2014 Landesgeschäftsführerin der Sozialdemokratischen Gemeinschaft für Kommunalpolitik (SGK) Bayern e. V. Sie studierte Politikwissenschaft an der Hochschule für Politik in München. Bei der SGK Bayern leitet sie unter anderem Seminare zur Kommunalpolitik.

# Rechtliche Grundlagen des kommunalen Bauens

Seit vielen Jahren bleibt die Bautätigkeit in Deutschland hinter dem Bedarf zurück. Die Gründe sind vielfältig, und nur auf wenige haben Kommunen unmittelbaren Einfluss. Dennoch sollten sie alles in ihrer Macht stehende unternehmen, um die Bedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Ihr wichtigster Hebel ist das Planungsrecht.

## Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Kommunen besitzen Planungshoheit. Auf Grundlage der Raumordnung, der Landesplanung und der Regionalplanung, die sie beachten müssen (Anpassungsgebot des § 1 BauGB), formuliert die Gemeinde den Flächennutzungsplan (FNP). Dieser muss von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden – bei kreisangehörigen Gemeinden ist dies beispielsweise das Landratsamt. Befolgt der FNP die Vorgaben, kann die Genehmigung nicht verweigert werden (§ 6 BauGB). Der Flächennutzungsplan fungiert als „Scharnier“ zwischen Raumplanung und kommunaler Bauplanung (Herbolsheimer/Krüper 2024: 39, Rn. 27).

## Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt Art (§§ 1–15 BauNVO) und Maß (§§ 16–21a BauNVO) der Nutzung von Grund und Boden im Gemeindegebiet dar. Er enthält Darstellungen, keine Festlegungen, und ist daher rechtlich nicht unmittelbar verbindlich (Becker et al. 2017: 504, Rn. 365; Stürer 2009: 184f.). Der Flächennutzungsplan muss für das gesamte Gemeindegebiet in einer Karte dargestellt werden. Mithilfe von Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung oder Ergänzungssatzung können die Kommunen näher bestimmen, wie Innen- und Außenbereich abgegrenzt werden sollen (Becker et al. 2017: 447, Rn. 100ff.)

Der Gemeinderat ist dafür zuständig, über Änderungen im FNP zu bestimmen, also darüber, ob zusätzliche Flächen überhaupt oder intensiver für den Wohnungsbau genutzt werden können. Der 2013 eingeführte § 6a BauNVO „Urbane Gebiete“ ermöglicht eine Mischung aus Wohnungen, Gewerbe und Einzelhandel in stark verdichteten Gebieten und räumt den Gemeinden damit mehr Flexibilität ein (Stürer 2009: 260).

## Der Bebauungsplan

Die Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Sie müssen nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen, sondern können für Teile aufgestellt werden. Der Gemeinderat legt dabei die Grenzen, also den Umriss des Bebauungsgebiets fest.

Der Gemeinderat muss zum Start eines Bebauungsplanverfahrens keinen eigenen Beschluss fassen (Aufstellungsbeschluss). Verzichtet die Gemeinde darauf, kann sie die Instrumente, die der Sicherung der zukünftigen Planung dienen (§ 14 BauGB „Veränderungssperre“, § 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“), jedoch nicht einsetzen.

Es ist zulässig, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zeitgleich aufzustellen bzw. zu ändern. In diesem Fall muss die höhere Verwaltungsbehörde auch den Bebauungsplan genehmigen.

Der Bebauungsplan legt Art und Umfang der erlaubten Nutzung fest (vgl. Stürer 2009: 196ff.). Im Text des Bebauungsplans können weitere Sachverhalte geregelt werden, zum Beispiel ein Verbot für reflektierende Baumaterialien, Schottergärten oder bestimmte Pflanzen. § 13a BauGB ermöglicht es, Bebauungspläne zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, um Bauland zu mobilisieren. Dabei geht es vor allem um Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung.

Das Aufstellen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen liegt nach herrschender Meinung in der Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 29 GO), sofern nicht ein beschließender Ausschuss zuständig ist (Becker et al. 2017: 465, Rn. 189).

Über die Aufstellung eines Bebauungsplans kann der Gemeinderat Einfluss darauf nehmen, wie viel Wohnraum überhaupt entstehen kann. Diese Möglichkeit besteht besonders ausgeprägt bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets, etwa durch Parzellierung bzw. Regelungen zur Reihenhausbauung, zum Geschosswohnungsbau etc. Dabei sind allerdings die Grenzen des § 17 BauNVO zu beachten. Dort werden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl.



Bestehende Bebauungspläne können daraufhin überprüft werden, ob getroffene Festlegungen die Gewinnung von Wohnraum behindern. Das gilt beispielsweise, wenn der Bebauungsplan eine Höchstzahl der Geschosse festlegt. Ist diese mit den Vollgeschossen erreicht, kann ein Dachgeschoss nicht ausgebaut werden (Stüer 2019: Rn. 415ff.). In solchen Fällen kann im Bebauungsplan eine Ausnahme formuliert werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO), die etwa so lauten könnte: „Dachgeschossausbau: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Geschoss überschritten werden, wenn es im Dachraum errichtet wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Gestaltungsvorschriften eingehalten werden.“ (Stüer 2019: Rn. 420).

Solche oder ähnliche Maßnahmen lassen sich in Gebieten, für die es keinen Bebauungsplan gibt (nicht beplanter Innenbereich), leichter umsetzen, weil in diesem Fall die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB danach beurteilt wird, ob es sich in die Umgebung einfügt. Das heißt, dass es im äußeren Erscheinungsbild nicht herausstechen darf (vgl. Wirth/Schneeweiß 2023: 89f.). Sofern ein Dachausbau daran nichts ändert, ist er prinzipiell durchführbar. Außerdem gelten im nicht beplanten Innenbereich die Beschränkungen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht, sodass maßvolle Überschreitungen der Geschossflächenzahl möglich sind (Becker et al. 2017: 446f., Rn. 98).

Inwieweit eine „Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Anlage“ (§ 34 Abs. 3 a BauGB) davon abweichen kann,

„dass diese sich in die Eigenart der Umgebung einfügt“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), wird in der Literatur unterschiedlich beurteilt (Wirth/Schneeweiß 2023: 90; Koehl 2024: 689f.). Der Erlass eines Bebauungsplans kann hier Klarheit schaffen.

### Die Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung gemäß § 36 Abs. 6 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, Wohnbauvorhaben leichter zuzulassen. Voraussetzung dafür ist, dass bereits „Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden“ (Becker et al. 2017: 463, Rn. 177) ist. Weitere Beschränkungen formuliert § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist kein Bebauungsplan. Vielmehr stellt sie Maßstäbe zur Verfügung, die es der Baugenehmigungsbehörde erleichtern, über die Zulässigkeit eines Vorhabens zu entscheiden.

### Die Zweckentfremdungssatzung

In vielen Städten und Gemeinden Bayerns steht Wohnraum in großem Umfang nicht zur Verfügung, weil er für den Fremdenverkehr gewerblich genutzt wird. Der Gesetzgeber spricht von „Zweckentfremdung“. Um dieser einen Riegel vorzuschieben, haben die Länder Gesetze erlassen (vgl. Eichinger 2023). Das bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) ermächtigt die Kommunen beispielsweise zum Erlass von Satzungen. Darin können sie festlegen, in welchen Gebieten sie die Genehmigung versagen, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu verwenden. Die Genehmigung ist hingegen zu erteilen, wenn „schutzwürdige

private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen“ (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZwEWG). Die Beurteilung orientiert sich an denselben Kriterien, die für die Mietpreisbremse gelten (§ 556d BGB). Darin liegt eine Hürde, die für die Genehmigungsbehörde nicht leicht zu überwinden ist, wie die jüngere Rechtsprechung zeigt (vgl. BVerwG 2022; VGH Mannheim 2022; VGH München 2012, 2021 a/b/c); anders OVG Münster 2020).

## Baugenehmigung und gemeindliches Einvernehmen

„Die Baugenehmigung ist ein begünstigender Verwaltungsakt (Art. 35 Satz 1 VwVfG), mit dem einerseits die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben festgestellt wird, andererseits der Bau und die Nutzung des genehmigten Vorhabens gestattet werden.“ (Koehl 2024: 691). Die Genehmigung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde, also dem Landratsamt, der kreisfreien Stadt oder der Großen Kreisstadt (Art. 53 BO), nicht dem Gemeinderat. Folglich kann der Gemeinderat einen Bauantrag auch nicht ablehnen.

Wenn sich der Gemeinderat oder sein Bauausschuss mit einem Bauantrag befasst, geht es um das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (§ 36 BauGB). Dieses soll sicherstellen, dass die Baugenehmigungsbehörde nicht die Planungsziele der Gemeinde konterkariert. Das heißt, es soll vermieden werden, dass der Planerfüllungsanspruch der Gemeinde gegenüber dem Bauwilligen verletzt wird. Folglich ist eine Baugenehmigung ohne gemeindliches Einvernehmen nicht zulässig.

Will die Baugenehmigungsbehörde, also für die meisten Gemeinden der Landrat, ein Bauvorhaben ohne Einvernehmen der Gemeinde genehmigen, kann sie dieses „ersetzen“. Die Gemeinde ist dann nach § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. „Die in Art 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2

BV verankerte Planungshoheit der Gemeinde wird im Baugenehmigungsverfahren dadurch geschützt, dass [...] die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach den §§ 31 und 33 bis 35 BauGB grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bejaht werden darf. Gegen eine ohne oder gegen ihren Willen erteilte Baugenehmigung kann die Gemeinde deshalb vor Gericht angehen.“ (Koehl 2024: 692 – Hervorhebung im Original; vgl. BayVGH, U. v. 13.3.2002, Az. 2 B 00.3129)

Gemeinden, die die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen (kreisfreie Städte, Große Kreisstädte), erteilen die Baugenehmigung und das gemeindliche Einvernehmen uno actu, also in einem Akt. Dem Stadtrat bzw. dem beschließenden Bauausschuss wird diese Entscheidung folglich nicht mehr zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt. Darum sollte die Geschäftsordnung regeln, dass Bauvorhaben einer bestimmten Größenordnung dem Stadtrat bzw. Bauausschuss zur beschlussmäßigen Befassung vorgelegt werden müssen. Die Formulierung könnte lauten: „Bei Baugesuchen, die die Wertgrenze von XXX.XXX € übersteigen, informiert der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin den Gemeinderat/Ausschuss vor Erteilung der Genehmigung zur nächsten Sitzung über alle planungsrechtlich relevanten Sachverhalte, um ihm zu ermöglichen, durch Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente der §§ 14ff. BauGB auf das konkrete Bauvorhaben zu reagieren.“ (vgl. VGH Mannheim, U. v. 9.3.2012, Az. 1 S 3326/11, Leitsatz 2).

Damit sichert sich der Gemeinderat als Hauptverwaltungsorgan der Gemeinde die Möglichkeit, die Genehmigungspraxis der Verwaltung darauf zu überprüfen, ob sie im Widerspruch zu den im Bebauungsplan formulierten Entwicklungs- und Planungszielen steht. Eine „Verhinderungsplanung“ ist zwar unzulässig, doch der Gemeinderat kann versuchen, planungsrechtlich zu reagieren.



## Gesetze und Verordnungen

BauGB – Baugesetzbuch

BayBO – Bayerische Bauordnung

BeckOK – Beck Onlinekommentar Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

GBestV – Gebietsbestimmungsverordnung Bayern vom 22.9.2022, GVBl. S. 578

GO – Bayerische Gemeindeordnung

LkRO – Bayerische Landkreisordnung

PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I, S. 1802)

VwGO – Bayerische Verwaltungsgerichtsordnung

VerwVfG – Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz

ZwEWG – Zweckentfremdungsgesetz vom 10.12.2007, GVBl., S. 864

## Gerichtsurteile

BVerwG, U. v. 29.4.2022 – 5 CN 2.21

OVG Münster, U. v. 19.11.2020 – Az. 14 A 4304/19

VGH Mannheim, Bechl. v. 9.3.2012 – Az. 1 S 3326/11

VGH Mannheim, Beschl. v. 12.12.2022 – Az. 3 S 1762/22 = BeckRS 2012, 48729

VGH München, Beschl. v. 13.3.2002 – Az. 2 B 00.3129

VGH München, Beschl. v. 20.1.2012 – Az. 12N 20.1706.

VGH München, Beschl. v. 6.7.2014 – Az. 2 B 13.2570

VGH München, Beschl. v. 20.01.2021 (a) – Az. 12 N 20.1706

VGH München, Beschl. v. 24.3.2021 (b) – Az. 12 ZB 19.369

VGH München, Beschl. v. 23.8.2021 (c) – Az. 12 N 21.1996

## Literatur

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (2022): Baugesetzbuch, München.

Becker, Ulrich; Heckmann, Dirk; Kempen, Bernhard; Manssen, Gerrit (2017): Öffentliches Recht in Bayern, München.

Eichinger, Christoph (2023): Die Landesgesetze zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Kontextualisierung eines reaktivierten Rechtsgebiets, Berlin.

Herbolsheimer, Volker; Krüper, Julian (2024): Baurecht. Planen und Bauen im Rechtsstaat, Baden-Baden.

Koehl, Felix (2024): LMU meets BayVGH. Baurecht in der Praxis des BayVGH, in: Bayerische Verwaltungsblätter, 155 (20), S. 689–696.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold (2019): Städtebaurecht. Einführung und Handbuch, Stuttgart.

Stüer, Bernhard (2009): Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis, München.

Wirth, Axel; Schneeweiß, André (2023): Öffentliches Baurecht praxisnah. Basiswissen mit Fallbeispielen, Wiesbaden.



Bild: privat

**Dr. Stefan Schieren** ist Professor für Sozialpolitik und Verwaltungswissenschaften an der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. 1993 bis 1995 war er Referent bei der Bundes-SGK. 2014 bis 2020 war er Mitglied im Stadtrat Eichstätt und im Kreistag Eichstätt.

# Nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

## Ansätze für eine Vereinbarkeit

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die immens steigenden Mieten werden derzeit als eines der drängendsten sozialen Probleme beschrieben, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährden. Entsprechend intensiv ist die Diskussion über schnelle und wirksame Lösungsansätze. Eine häufig diskutierte Lösung lautet: möglichst schnelle Ausweitung des Angebots durch Neubau, also „bauen, bauen, bauen“! Es sollen der „Bau-Turbo“ gezündet, Bauvorschriften gelockert, kommunale Planungskompetenzen dereguliert, Beteiligungsrechte eingeschränkt und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden (vgl. § 246e BauGB als „Bau-Turbo“-Norm).

## Wohnraumversorgung in Zeiten multipler Krisen

Gleichzeitig befinden wir uns mitten in vielfältigen existenzbedrohenden Umweltkrisen, die den Fortbestand der menschlichen Zivilisation so wie wir sie kennen gefährden: die vom Menschen verursachte Erderhitzung, die Zerstörung der Lebensräume zahlreicher Tier- und Pflanzenarten sowie der Eintrag von Schadstoffen und Düngemitteln in die Umwelt gefährden die Integrität der Biosphäre und bedrohen die Funktionsfähigkeit lebenswichtiger Ökosysteme (Rockström et al. 2024). Dabei ist der Bausektor einer der Hauptverursacher: „30 % des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, 40 % des Energieverbrauchs, 50 % des Ressourcenverbrauchs, 60 % des Abfallaufkommens und 70 % der Flächenversiegelung gehen auf den Bausektor zurück. Das Bauen ist so umweltrelevant wie nichts sonst“, so die Bauexpertin Lamia Messari-Becker im März 2023 in der Süddeutschen Zeitung (vgl. Matzing 2024). Die von der Politik geforderten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr würden die Treibhausgasemissionen um ca. 16 Millionen Tonnen jährlich steigern, anstatt zu deren Reduzierung auf null beizutragen (vgl. Samsøe Sattler 2024).

## Flächenkreislaufwirtschaft als Ziel

Dem zunehmenden Druck, neue Wohnbauflächen auszuweisen, stehen zudem die Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategien entgegen. Demnach soll die Neuinanspruchnahme von Flächen im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft auf Netto-Null reduziert werden. Denn freie

Flächen sind notwendig, um ausreichend sauberes Trinkwasser bereitzustellen und Niederschlagswasser zurückzuhalten. Überdies sind sie elementar für die Wiederherstellung einer artenreichen und stabilen Biosphäre, für eine nachhaltige Nahrungsmittelproduktion, als CO<sub>2</sub>-Senke für wirksamen Klimaschutz, für die Produktion und nachhaltige Nutzung nachwachsender Rohstoffe oder für die rasche Umsetzung der Energiewende (WGBU 2020).

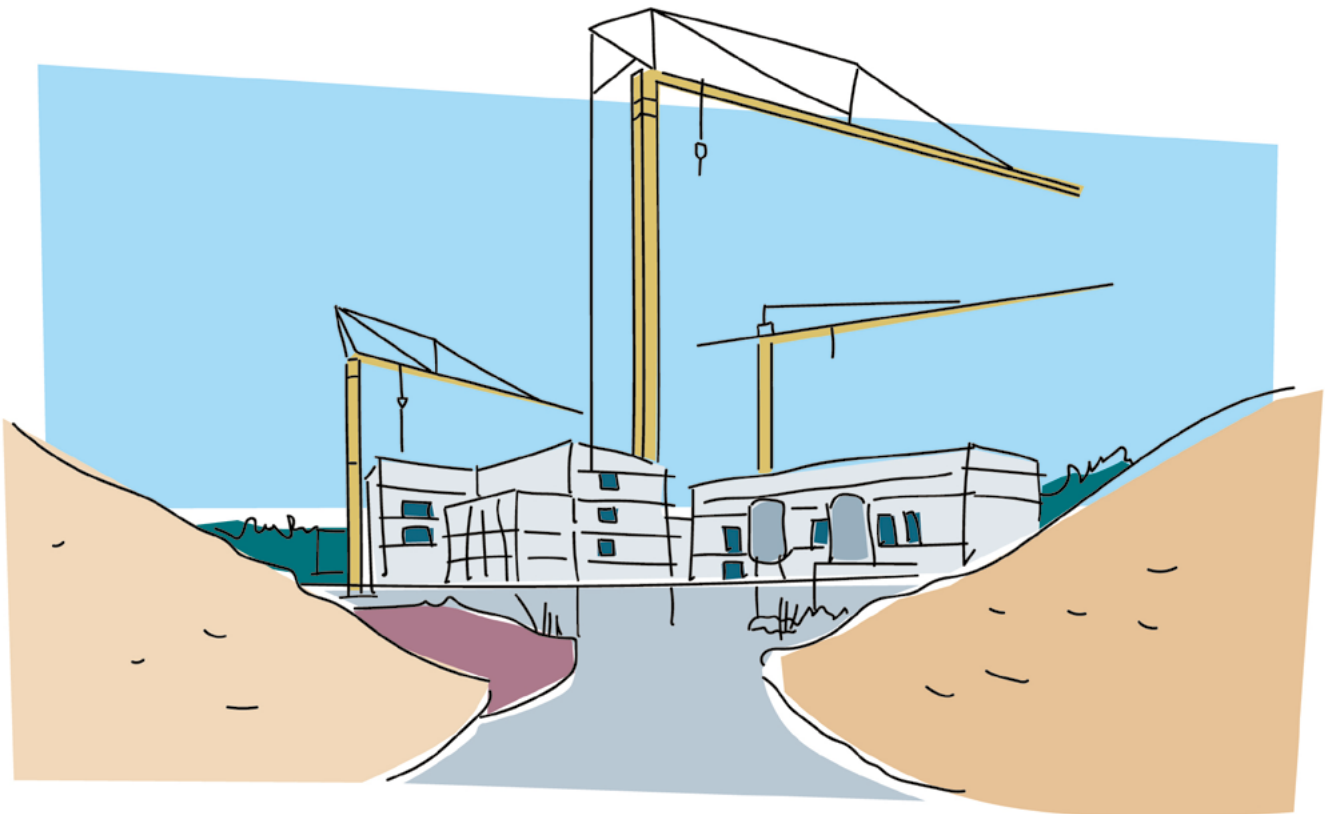
## Flächeneffizienz und soziale Gerechtigkeit

In den letzten Jahrzehnten hat sich eine Baukultur durchgesetzt, die neuen Wohnraum zu einem großen Teil als umfangreiche Flächen in Anspruch nehmende Ein- oder Zweifamilienhäuser bereitstellt. In Bayern werden nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik seit den 1980er-Jahren um die 85 Prozent aller neuen Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, 66 Prozent davon als Einfamilienhäuser. Hingegen werden etwa zwei Drittel aller neuen Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Einheiten bzw. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bereitgestellt.

„Bauen, bauen, bauen“ nach diesem Muster ist folglich in hohem Maße ineffizient hinsichtlich Flächennutzung und Ressourceneinsatz. Zudem ist es sozial unausgewogen, da es nicht den Bedarf nach günstigen Mietwohnungen in den Vordergrund stellt. Ohnehin kann sich eine breite Schicht der Bevölkerung finanziell kein eigenes Einfamilienhaus leisten.

Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den ländlichen und kleineren Kommunen gebaut. Dadurch entstehen zunehmend disperse Siedlungsstrukturen, die mit öffentlichen Verkehrssystemen nicht wirtschaftlich bedient werden können. So wächst die Abhängigkeit vom Automobil. Dies zeigt sich auch in kontinuierlich wachsenden Pendler\_innenzahlen und zunehmenden Distanzen, die Pendler\_innen zurücklegen müssen – mit messbar negativen gesundheitlichen und ökologischen Folgen.

Außerdem bleiben die erwünschten Sockereffekte aus. Denn die durch Umzug ins Eigenheim freiwerdenden Mietwohnungen werden in der Regel mit kräftigen Mieterhöhungen neu vermietet.



## Bedarfsgerechtes und nachhaltiges Bauen und Wohnen in Ballungszentren und auf dem Land

Es stellt sich also die Frage, wie Bauen und Wohnen nachhaltig, also klimapositiv und flächenneutral, sowie bedarfsgerecht gestaltet werden kann? Wie lässt sich der Gebäudebestand effektiver nutzen und sinnvoll erweitern? Wie lassen sich Baulücken schließen und Leerstände beleben? Wie viele neue Wohnungen werden an welchen Orten tatsächlich benötigt?

Unstrittig ist, dass insbesondere in den Ballungszentren ein zunehmender Bedarf an dauerhaft günstigem (Miet-)Wohnraum besteht. Dies ist das eigentliche, zentrale Defizit.

Im ländlichen Raum hingegen kämpfen viele Kommunen mit Leerständen und einer Verödung der Ortskerne. Nicht wenige wollen dadurch Abhilfe schaffen, dass sie auf Expansion setzen. Durch attraktive Baugebiete außerhalb der Kleinstadtzentren und Dorfkerns soll Zuzug generiert werden, von dem sich die Kommunen eine demografische Stabilisierung und eine Revitalisierung der Ortskerne erhoffen. Letzteres gelingt selten: Die neuen Wohngebiete am Ortsrand und die neuen Gewerbegebiete mit Versorgungszentren an den Einfallstraßen verstärken eher den sogenannten „Donut-Effekt“: innen bleibt es leer, während sich Wachstum und Dynamik außen abspielen. In der Summe entsteht trotz Neubau kaum ein nennenswerter Zuzug.

## Wohnungsbauprognosen kritisch betrachten

Der Bedarf muss folglich differenzierter betrachtet und auch auf andere Art und Weise als durch Neubau auf der grünen Wiese gedeckt werden. Ein kritischer Blick auf die marktüblichen Wohnungsbauprognosen offenbart, dass Bedarfe für Neubau und Flächenneuausweisung teilweise überzeichnet werden (vgl. dazu genauer am Beispiel Bayern Miosga et al. 2021). Die Autor\_innen schreiben gesellschaftliche Trends und statistische Grundannahmen fort, die zu hohen Neubaubedarfen führen. Wenn wir weiterhin pauschal davon ausgehen, dass die Wohnflächenversorgung pro Kopf der Bevölkerung weiter steigen wird, brauchen wir mehr Wohnungen. Sogar wenn die Bevölkerungszahl gleich bleibt. Dazu müssen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden und der Flächenverbrauch steigt. Selbst für ländliche Kommunen mit sinkenden Bevölkerungszahlen und einer bereits hohen Wohnflächenversorgung pro Kopf wird dadurch ein Neubaubedarf berechnet.

Eine weitere Annahme, die getroffen wird, ist der sogenannte „demografiebedingte Bedarf“. Rein statistisch haben Menschen, wenn sie älter werden, mehr Wohnraum zu Verfügung. Daraus wird nun für die jeweiligen Jahrgänge der Bevölkerung in den kommenden Jahren ein Zuwachs an Wohnfläche pro Kopf und damit ein zusätzlicher Neubaubedarf errechnet. Hinter der zunehmenden Wohnfläche mit steigendem Alter steht jedoch ein „Remanenzeffekt“: Eltern, deren Kinder ausgezogen sind – die sogenannten „Empty Nesters“, bleiben lange Zeit in den großen Familienwohnungen. Dies führt zu einer Unternutzung von Wohnraum, die unreflektiert einfach weiter fortgeschrieben wird. Werden keine interessanten Umzugsalternativen

angeboten, kann Wohnraum für junge Familien wiederum nur durch Neubau geschaffen werden.

Auch gehen die Studien davon aus, dass insbesondere wohlhabende Menschen auf einem Neubau von großzügigem Wohnraum bestehen und sich nicht mit umgenutzten Altbauten zufriedengeben. Dies wird dann als „qualitative Zusatznachfrage“ berechnet für die zusätzliche Flächen ausgewiesen werden sollten - trotz bestehender Leerstände.

## Potenziale im Bestand mobilisieren

Eine weitere pauschale und undifferenzierte durchschnittliche Steigerung der Wohnfläche pro Kopf ist sozialpolitisch jedoch nicht begründbar und führt insgesamt auch nicht zu einer höheren Wohnzufriedenheit (vgl. Zimmermann et al. 2023; Bierwirth 2024). Zudem ist sie aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes nicht wünschenswert und wirkt sozial selektiv: Mieter\_innen haben in den letzten Jahrzehnten nur langsam ihre Wohnfläche steigern können, von 42,8 m<sup>2</sup> 1993 auf 48 m<sup>2</sup> 2018, Selbstnutzer\_innen hingegen von 52,7 m<sup>2</sup> auf 64 m<sup>2</sup> (LBS 2024). Mehr Wohnfläche bleibt somit vor allem im Teilsegment der einkommensschwächeren Miethaushalte wünschenswert. Dort leben meist mehrere Menschen in einem Haushalt – häufig auch in Mehrfamilienhäusern.

Würde es durch eine aktive Wohnungspolitik nun gelingen, Bewegung in den Bestand zu bringen, dann könnten Wohnbedarfe und ökologische Aspekte besser zur Deckung gebracht werden. So könnten kommunale Wohnungsgesellschaften den alternden Eltern, die alleine in den großen Familienwohnungen leben, attraktive Angebote für altersgerechtes Wohnen machen. Kommunen können Wohnungsagenturen einrichten, die Informationen anbieten, Kontakte vermitteln und Impulse geben. Durch die kleineren Haushalte können Umzugsstarren aufgeweicht werden. Fürhop (2024) bezeichnet ungenutzte Zimmer, wie zum Beispiel ehemalige Kinderzimmer und manchmal ganze Einliegerwohnungen, als „unsichtbaren Wohnraum“. Er schätzt, dass durch Untervermietung, sanften Umbau im Bestand, Wohnungstausch oder gemeinschaftliche Wohnformen im ungenutzten Wohnraum etwa 100.000 Wohnungen jährlich geschaffen werden können. Zusätzlich kann der Bedarf an neu ausgewiesenen Wohnungsbauflächen nochmals deutlich reduziert werden, wenn die Kommunen ihre Innenentwicklungspotenziale erfolgreich mobilisieren. Zimmermann et al. (2023) schätzen das Potenzial im Bestand durch Umnutzung von Bürogebäuden, Leerstandsnutzung, Aufstockung oder Teilung von großen Ein- und Zweifamilienhäusern auf jährlich 330.000 Wohnungen (S. 41f).

## Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen

Besonders wichtig ist in diesem Kontext die Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Cluster-Wohnen. Vor allem ländliche Kommunen beachten diese Wohnformen derzeit noch nicht ausreichend, obwohl sie dazu beitragen könnten, den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohen Flächenbedarfen zurückzufahren.

Überdies zeigen neuere Studien deutlich, dass diese Wohnformen auch an den Bedürfnissen der Menschen ansetzen (Wegener et al. 2024). Demnach geben 12 Prozent der Menschen in Deutschland an, in einer Wohnung mit zu vielen Räumen zu wohnen, vor allem ältere Menschen mit gutem Einkommen in Haushalten mit ein bis zwei Personen. 18 Prozent beklagen einen akuten Mangel an Platz, besonders junge Familien und Alleinerziehende. 35 Prozent der Menschen geben an, sich das Leben in einer gemeinschaftlichen Wohnform vorstellen zu können.

## Fazit

Das gesellschaftliche Potenzial, die Zustimmung und der Bedarf an einer bestandsorientierten, nachhaltigen und aktiven Wohnraumpolitik ist also nachweisbar vorhanden. Die Politik sollte sich darauf konzentrieren, gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften materiell zu fördern, welche dauerhaft preisgebundenen Wohnraum schaffen. Mit Wohnungsagenturen können die Kommunen die nötige Bewegung in den Bestand bringen und unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen. Für den verbleibenden, deutlich geringeren Neubaubedarf sollte nachhaltiges, bestenfalls sogar klimapositives Bauen zur Regel werden. Das Bauen mit Holz, Lehm und Stroh als regionalen und Kohlenstoff speichernden Baumaterialien ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass damit ein erheblicher Teil des verbleibenden Neubaubedarfs gedeckt werden könnte. Bauen kann dann darauf abzielen, durch die verwendeten Materialien das Klima und die Lebensgrundlagen dauerhaft zu schützen.

Die neue Bundesregierung muss den Mut aufbringen, den einfachen Schlachtrufen nach Expansion und Neubau zu widerstehen. Sie muss den Kommunen schärfere Instrumente für eine bestandsorientierte, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumversorgungspolitik zur Verfügung stellen und eine Transformation der Bauwirtschaft hin zu klimapositiven Konzepten vorantreiben.

## Literatur

**Bierwirth**, Anja (2024): Suffizienz im Bauen – Baustein für eine sozial-ökologische Bauwende, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Bauwende. Zukunft Bau Kongress 2023. Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis, (33), Bonn, S. 188–190.

**Fuhrhop**, Daniel (2024): Weniger bauen dank Wohnsuffizienz: Der unsichtbare Wohnraum, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Bauwende. Zukunft Bau Kongress 2023. Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis, (33), Bonn, S. 88–93.

**LBS** (2024): Markt für Wohnimmobilien. Daten, Fakten, Trends, Berlin.

**Matzig**, Gerhard (2024): Bauwende und Gesellschaft: Warum die Zeit reif ist für das Bauhaus 2.0, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Bauwende. Zukunft Bau Kongress 2023. Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis, (33), Bonn, S. 24–27.

**Miosga**, Manfred; Schiffner, Janis; Hafner, Sabine; Braun, Götz; Hehn, Nina (2021): Flächensparen und Wohnraumversorgung – Wie kann das 5 ha Ziel mit der Befriedigung der Wohnraumbedarfe in Übereinstimmung gebracht werden?, Bayreuth/Hummeltal, [https://christian-zwanziger.de/userspace/BY/christian-zwanziger/Dokumente/Archiv\\_18.\\_LP/21-11-12\\_KlimaKom\\_Studie\\_Wohnraum-und-Flaechensparen.pdf](https://christian-zwanziger.de/userspace/BY/christian-zwanziger/Dokumente/Archiv_18._LP/21-11-12_KlimaKom_Studie_Wohnraum-und-Flaechensparen.pdf) (13.7.2025).

**Rockström**, Johan; Donges, Jonathan F.; Fetzer, Ingo; Martin, Maria A.; Wang-Erlandsson, Lan; Richardson, Katherine (2024): Planetary Boundaries guide humanity's future on Earth, in: Nature Reviews Earth & Environment. Heft 5.2024, S. 773–788. Online unter: <https://www.nature.com/articles/s43017-024-00597-z> (13.7.2025).

**Samsøe Sattler**, Amandus (2024): Die neue zirkuläre Produktivität, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Bauwende. Zukunft Bau Kongress 2023. Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis, (33), Bonn, S. 68–73.

**WBGU** – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (2020): Landwende im Anthropozän: Von der Konkurrenz zur Integration, Berlin.

**Wegener**, Bernd; Fedkenheuer, Moritz; Drexler, Hans; Schupp, Laura (2024): Funktionswandel des Wohnens: Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnpraxis mit dem Ziel der Projektion zukünftigen Wohnbedarfs, in: BBSR-Online-Publikation 15. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-15-2024.html> (13.7.2025).

**Zimmermann**, Patrick; Brischke, Lars-Arvid; Bierwirth, Anja; Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich, in: BBSR-Online-Publikation 09/2023. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023.html> (13.7.2025).



Bild: privat

**Prof. Dr. Manfred Miosga** ist promovierter Diplom-Geograf und seit 2008 Professor für Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bayreuth. Er ist Herausgeber mehrerer Fachbücher, darunter „Wandel erfolgreich gestalten“ (2023) und „Regionale Nachhaltigkeitstransformation“ (2015). Durch sein Engagement in verschiedenen Projekten setzt er sich aktiv für regionale Nachhaltigkeitsinitiativen ein.

# Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Immer mehr Menschen in Großstädten, aber auch in Mittel- und Kleinstädten entdecken gemeinschaftliche Wohnprojekte für sich. Auch Kommunen setzen zunehmend auf diese Wohnform, da sie Antworten auf drängende gesellschaftliche Herausforderungen bietet. Denn Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen langfristig bezahlbaren Wohnraum, bieten Lösungsansätze für den demografischen Wandel und bringen neues Leben in Ortskerne. Sie verbinden individuelle Bedürfnisse mit gemeinschaftlichem Engagement und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und sozialen Entwicklung von Städten und Gemeinden.

## Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Mehr als Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von den Wohnenden selbst initiiert. In Selbstorganisation verwirklichen sie ihre Vorstellungen vom Wohnen und Zusammenleben. Sie bündeln Ideen und Ressourcen, um bestimmte Bereiche des Lebens räumlich und zeitlich miteinander zu teilen.

Ein Wohnprojekt umzusetzen, ist ein komplexer Prozess mit vielen Beteiligten. Auf dem Weg von der ersten Idee bis zum Bezug müssen viele Entscheidungen getroffen werden. Ist das Grundstück bzw. die Immobilie gefunden, werden Expert\_innen für das Planen und Bauen des Gebäudes beauftragt. Als Partnerin wird eine finanzierende Bank benötigt. Gegebenenfalls werden Förderungen für sozialen Wohnungsbau oder ökologisches Bauen in Anspruch genommen. Für diese gilt es, Rahmenbedingungen einzuhalten und umzusetzen. Weitere Verpflichtungen können aus dem Erwerb des Grundstückes oder Gebäudes kommen. Dabei gilt es, das ursprüngliche Konzept, das Ziel der Gruppe weiterhin im Auge zu behalten. Da die Bauwilligen selbst das Projekt bewohnen werden, investieren sie gezielt in bauliche Qualitäten und behalten gleichzeitig die Betriebs- und Erhaltungskosten im Blick. So entstehen häufig nachhaltige Architekturen mit innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten.

Auch das spätere Zusammenleben wird von Anfang an mitgedacht: Flexible oder geteilte Räume wie Gemeinschaftsräume, Gärten oder Gästeappartements können bereits in der Planungsphase integriert werden. Ein ausgezeichnetes Beispiel ist das Gebäude „San Riemo“ der Kooperative Grosstadt eG in München Riem. Hier ermöglichen sogenannte „Treppenzimmer“ besonders flexible und anpassbare Grundrisse. Seit der Fertigstellung im

Jahr 2020 hat sich das Konzept bewährt: Mindestens ein Zimmer konnte bereits die Wohnungszugehörigkeit wechseln. Während eine Familie das Zimmer nicht mehr benötigte, konnte der Nachbarhaushalt das zusätzliche Zimmer aufgrund von Nachwuchs gut gebrauchen.

Solche Ansätze zeigen, dass einzelne Bewohner\_innen oft mehr Wohnqualität genießen können, wenn sie zugunsten gemeinschaftlich effektiver Flächennutzungen auf individuelle Wohnfläche verzichten. Das reduziert die Versiegelung, fördert flächensparendes Bauen und schafft bezahlbaren Wohnraum, der gleichzeitig zukunftsfähig und nachhaltig ist.

## Impuls für die Kommune

Durch den intensiven Planungsprozess setzen sich die Beteiligten mit dem Ort an sich auseinander und strahlen positiv in die Nachbarschaft aus. Sie werden zu wichtigen Impulsgeber\_innen für die Entwicklung von Neubaugebieten oder die Revitalisierung von Ortskernen. Denn einheimische Initiativen bringen sich aus Überzeugung in die Ortsentwicklung ein und leisten ihren Beitrag zu einem funktionierenden Miteinander in der Gemeinde. Sie befördern kleinteilige gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen und zeichnen sich durch eine gemischte Bewohner\_innenstruktur aus. Familien, Paare, Senior\_innen und Singles leben unter einem Dach – alle für sich und doch gemeinsam.

In München zeigen Neubaugebiete wie der Prinz-Eugen-Park, der Domagkpark oder der Ackermannbogen, wie lebendige Nachbarschaften entstehen können. Besonders der Prinz-Eugen-Park beeindruckt mit seiner aktiven Gemeinschaft, die von der Quartiersgenossenschaft GeQo eG unterstützt wird. Diese wird von den Bewohner\_innen selbst getragen und stärkt das nachbarschaftliche Leben vor Ort.

Auch im ländlichen Raum gibt es inspirierende Beispiele: Die Sanierung und Erweiterung des denkmalgeschützten „Alten Pfarrhofs“ in Windach durch die MARO eG zeigt, wie historische Bausubstanz modern genutzt werden kann. Ebenso setzt die Baugemeinschaft „Quartier“ in Garmisch Maßstäbe für gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Solche Projekte sind Beispiele dafür, wie Gemeinschaft und Vielfalt eine lebendige Ortsentwicklung ermöglichen.



## Kooperation mit sozialen Trägern

Menschen, die in Wohnprojekten leben, sind erfahrungsgemäß überdurchschnittlich engagiert und an einem gelingenden Miteinander interessiert. Ihnen geht es um zentrale Werte wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie und Solidarität. Auch Menschen mit besonderen Bedarfen können in gemeinschaftlichen Wohnprojekten ein Zuhause finden, sei es in der eigenen Wohnung, einer Senior\_innen-WG oder einer inklusiven Cluster-Wohnung.

Es existieren bereits einige gelungene Kooperationen von Genossenschaften mit sozialen Trägern. Die Genossenschaft MARO aus Ohlstadt engagiert sich für ein „würdiges Leben an Demenz erkrankter Menschen und für selbstbestimmtes Leben pflegebedürftiger Menschen“. Sie baut und begleitet ambulant betreute Demenz- und Pflege-Wohngemeinschaften im Münchner Umland.

In München Stadt kooperieren mehrere Genossenschaften mit verschiedenen sozialen Trägern: Im Haus der Wogeno in der Limmatstraße wohnen 16 Kinder und Jugendliche in zwei Wohngemeinschaften des Vereins heilpädagogisch-psychotherapeutische Kinder- und Jugendhilfe (hpkj). Darüber hinaus gibt es Kooperationen zwischen dem Bürgerbauverein eG und der Pfennigparade, der Kooperative Großstadt eG und dem Frauentherapiezentrum sowie der Wagnis eG und dem Gemeinsam Leben Lernen e. V.

In all diesen Fällen haben Menschen mit besonderen Bedürfnissen eine Wohnung in einem Genossenschaftshaus gefunden – ein wichtiger Schritt hin zu mehr Inklusion und sozialer Teilhabe.

## Organisation eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes

Die Entwicklung eines Wohnprojekts erfordert Transparenz, Vertrauen und klare Strukturen. Zu Beginn der Projektphase ist es entscheidend, eine stabile Vertrauensbasis zu schaffen und Verbindlichkeit herzustellen. Dabei legen die Beteiligten Verantwortlichkeiten, Kommunikationsregeln und Entscheidungsprozesse fest. Diese Strukturen sorgen für Klarheit und schaffen eine solide Grundlage für die Zusammenarbeit.

Die Wahl der Rechtsform ist ein weiterer zentraler Schritt, da diese grundlegende partizipative Elemente und Verantwortlichkeiten definiert. Sie beeinflusst, wie Kompetenzen verteilt, Aufgaben geregelt und Entscheidungen getroffen werden. Wohnprojekte lassen sich in drei unterschiedlichen Rechtsformen realisieren: als Baugemeinschaft im Einzeleigentum, im gemeinschaftlichen Eigentum als Genossenschaft oder Mietshäuser Syndikat und als in einem Verein oder einer GbR organisierten Mietgemeinschaft.

- In einer *Baugemeinschaft* schließen sich Privatleute zusammen, um selbstgenutztes Wohneigentum zu planen und zu bauen. Sie organisieren sich als Planungs- und Bau-GbR, die nach erfolgter Teilung und nach dem Bau in eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) übergeht. Jedes Mitglied finanziert seine eigene Wohneinheit, wie beim Kauf einer Eigentumswohnung. Gemeinschaftsräume werden anteilig mitfinanziert und im Gemeinschaftseigentum verwaltet.
- *Genossenschaften* bauen Wohnraum im Gemeinschaftseigentum für die eigenen Mitglieder, die zugleich

Miteigentümer\_innen und Nutzer\_innen sind. Sie folgen den Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverwaltung durch eigenverantwortliche Mitgestaltung des Wohnalltags. Dies sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat kein Interesse daran, gewinnorientiert zu vermieten oder mit Objekten zu spekulieren. Die Mitglieder erhalten lebenslanges Wohnrecht und zahlen eine Nutzungsgebühr für ihre Wohnungen, die sich an den tatsächlichen Verbindlichkeiten und den Betriebskosten des Gebäudes bemisst. Das Eigenkapital der Genossenschaft generiert sich aus den Eigenanteilen der Mitglieder. Diese bringen durchschnittlich 20 bis 25 Prozent der Neubaukosten ein und bekommen ihren Anteil bei Austritt zum Nennwert wieder ausbezahlt.

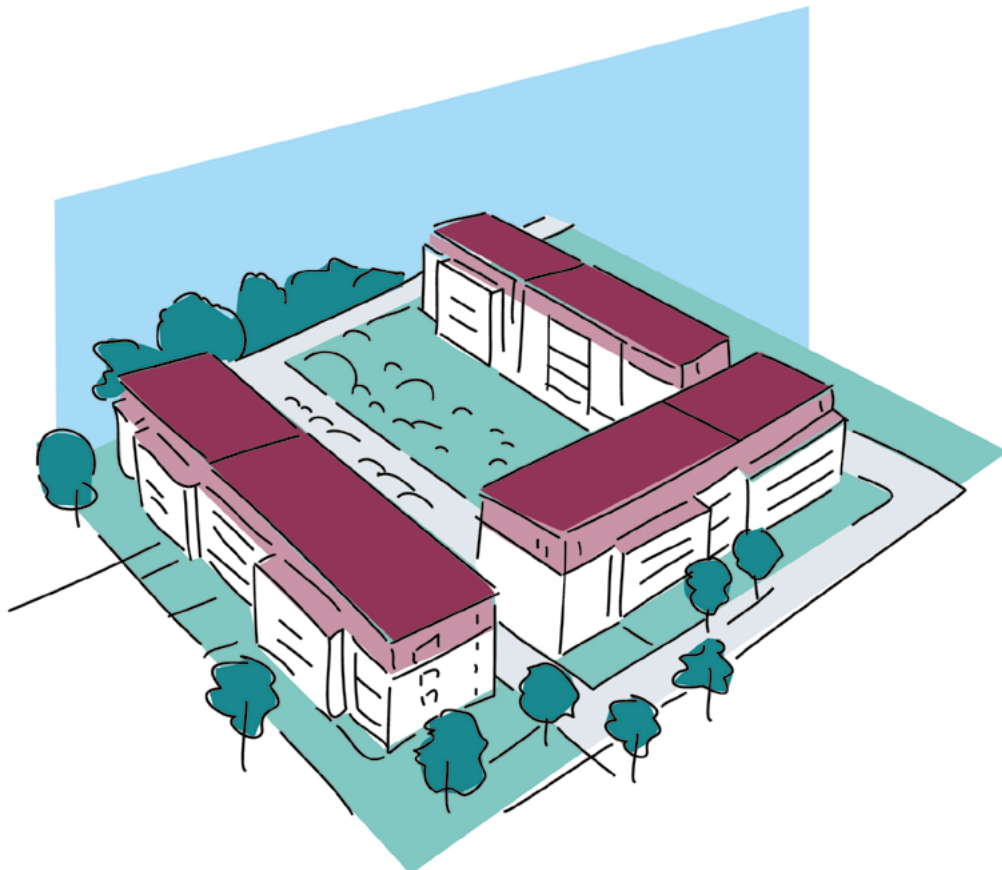
- Das *Mietshäuser Syndikat* ist ein bundesweiter Verbund aus fast 200 dezentral organisierten, selbstverwalteten Hausprojekten. Die einzelnen Projekte sind rechtlich selbstständig als Vereine organisiert und bilden zusammen mit dem Syndikatsverbund jeweils eine GmbH. Die Häuser bleiben in Gemeinschaftseigentum, die Bewohner\_innen sind Mieter\_innen im eigenen Projekt.
- *Mietgemeinschaften* sind Zusammenschlüsse von Menschen, die ohne den Einsatz von Eigenkapital gemeinschaftlich wohnen möchten. Sie leben in abgeschlossenen Einzelwohnungen in einer Wohnanlage zur Miete. Mietgemeinschaften sind auf die Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen angewiesen.

## Der „Social Deal“

Kommunen betrachten gemeinschaftliche Wohnprojekte als wichtige Partnerinnen mit demselben Ziel: bezahlbaren Wohnraum und soziale Mehrwerte für die Gemeinde zu schaffen. Zur Umsetzung ihrer Ziele sind Wohnprojekte meist auf die Kommune als zentrale Partnerin angewiesen.

Dieser „Social Deal“ zwischen Genossenschaften und Kommunen besteht seit rund 150 Jahren. Weil die Bodenpreise auf dem freien Markt bezahlbares Wohnen oft unmöglich machen, sind zivilgesellschaftliche Akteur\_innen auf das Entgegenkommen von Privateigentümer\_innen oder Kommunen angewiesen, die Grundstücke unter Wert verkaufen oder in Erbpacht vergeben. Damit würdigen diese den sozialen Mehrwert der Projekte. Im Gegenzug schaffen die Wohnprojekte dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und leisten einen wertvollen Beitrag zur sozialen und gemeinschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Möchte eine Kommune Wohnprojekte fördern, muss sie sich für einen geeigneten Umgang mit Grund und Boden entscheiden und fruchtbare Rahmenbedingungen schaffen. Kommunen können vielfältige Instrumente nutzen, um Grundstücke zu aktivieren. Mit einer gezielten Vergabe kommunaler Grundstücke können sie Wohnprojekte direkt ansprechen. Dabei sollte nicht der höchste gebotene Preis, sondern das stimmigste Konzept ausschlaggebend für die Vergabe sein. So wird Preiswettbewerb verhindert und



Wohnprojekten eine reelle Chance eingeräumt, mit ihren qualitätvollen Wohnkonzepten zu punkten.

## Vergabe im Konzeptvergabeverfahren

Ein Konzeptvergabeverfahren sichert die Umsetzung der sozialpolitischen Ziele der Kommune. Sie können beispielsweise Quoten für geförderten Wohnungsbau, ökologische Mindestanforderungen oder Gestaltungsvorgaben vorgeben. Die eingereichten Konzepte ergänzen häufig diese Rahmenbedingungen, etwa durch innovative Ansätze zu Ökologie oder Angebote für die Nachbarschaft. Ausgewählt wird anhand des Mehrwerts für die Kommune, etwa in Form von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, nachbarschaftlicher Hilfe oder Integration besonderer Wohnformen.

Festpreis-Ausschreibungen schaffen zudem Freiräume für kreative und nachhaltige Ideen. Wenn sich die Kommune davon einen besonderen Mehrwert verspricht, kann sie den Kreis der Bietenden auf bestimmte Rechtsformen beschränken, etwa auf Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften. Dadurch vermeidet die Kommune, den angespannten Bodenmarkt zu bedienen.

Eine weitere spannende Option für die langfristige Sicherung der Ortsentwicklung sind Erbbaurechtsverträge für kommunale Grundstücke. Diese bieten der Kommune mehr Gestaltungsmöglichkeiten, etwa indem sie längere Belegungsbindungen ermöglichen. Hinzu kommen stärkere Rechte der Kommune bei Verstößen des Erbbaurechtnehmers bis hin zum Heimfall. Auch private Grundstückseigentümer\_innen können Erbbaurechte als Option nutzen, um soziale und nachhaltige Projekte zu ermöglichen.

## Fazit

Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen wertvolle Impulse für modernes und nachhaltiges Wohnen, von dem nicht nur die Bewohner\_innen profitieren, sondern auch die Quartiere und Ortsteile. Der „Social Deal“ – das Zusammenspiel von sozialem Engagement und kommunaler Unterstützung – ist lebendiger und relevanter denn je.

## Literatur

Dürr, Susanne; Heitkötter, Martina; Kuhn, Gerd; Lien, Shih-cheng; Abraham, Nanni (2021): Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen, Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-25-2021.html> (2.10.2024).

Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (2022): Neue Wohnformen – Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen, Hannover, [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_onlinedokumentation\\_a4\\_2022-04-08\\_barrierefrei\\_links.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_onlinedokumentation_a4_2022-04-08_barrierefrei_links.pdf) (2.10.2025).

Novy-Huy, Rolf; Nolte, Beatrice (2024): Rechtsformen für Wohnprojekte, Hattingen: Stiftung trias.

Novy-Huy, Rolf; Schmidt, Birgit; Kiehle, Wolfgang (2019): Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte, Hattingen: Stiftung trias.

Schaller, Natalie (2021): Grundstücksvergabe mit Konzept, Konzeptverfahren als kommunales Steuerungsinstrument, München, [https://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/dateien/20210309\\_GuG\\_Grundstuecksvergabe\\_Konzept.pdf](https://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/dateien/20210309_GuG_Grundstuecksvergabe_Konzept.pdf) (2.10.2025).

stattbau münchen (2023): Konzeptverfahren Holzkirchen in der Maitz, <https://www.stattbau-muenchen.de/projekte/konzeptvergabeverfahren-in-holzkirchen.html> (2.10.2025).



**Anne Krins** ist Architektin und arbeitet bei der stattbau münchen GmbH im Bereich Beratung und Genossenschaftsgründung. Ihr Schwerpunkt ist die mitbauzentrale münchen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte begleitet. Krins ist Mitgründerin der Wohnungsbaugenossenschaft wohntURBAN eG und lebt in einem genossenschaftlichen Wohnprojekt.

# Das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

„Sozialgerechte Bodennutzung“ – ein etwas sperriger Begriff, aber ein wirksames und hilfreiches Instrument der Stadtplanung, um Wohnungsbau zu fördern und eine sozialverträgliche, am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik zu ermöglichen.

Mit diesem Beitrag sollen einige Gedanken und Grundregeln dargestellt werden, mit denen die Sozialgerechte Bodennutzung erfolgreich ein- und umgesetzt werden kann. Selbstredend ist er kein vollständiges Kompendium, das nur eins zu eins übernommen werden müsste, um alle wohnungspolitischen Probleme zu lösen. Jede Gemeinde oder kommunale Körperschaft muss ihren eigenen Weg finden. Die Sozialgerechte Bodennutzung kann aber ein wichtiges Instrument sein, um gemeinsam mit Unternehmer\_innen, Bauträger\_innen und Investor\_innen in einem einvernehmlichen Prozess mehr Wohnungen zum Wohl aller zu bauen.

## Ausgangssituation

Besonders in den Ballungsräumen in Deutschland ist ein Phänomen zu beobachten: Vor und nach Wahlen wird beklagt, dass es zu wenige bezahlbare Wohnungen gibt. Gleichzeitig benennen politische Akteur\_innen, Kandidat\_innen und Verantwortliche Zielzahlen, die zwar beeindruckend sind, aber illusorisch und nicht erreichbar.

Beispielsweise hatte sich die neue Regierung 2021 vorgenommen, in ihrer Legislaturperiode 400.000 neue Wohnungen zu bauen – ein Ziel, das nicht zuletzt wegen der verkürzten Regierungszeit nicht erreicht werden konnte. Die Gründe dafür sind vielfältig und können hier nicht vollständig dargestellt werden. Nur so viel: Der Bund ist nur in wenigen Fällen Wohnungsbauherr. Alle Regeln und Instrumente, die in Berlin erdacht und auf den Weg gebracht werden, müssen die Länder und schließlich die Kommunen umsetzen. Letztere müssen strukturell und finanziell das aufgreifen und politisch umsetzen, was der Bundes- und Landesgesetzgeber ihnen vorgibt. Wenn jedoch eine Gemeinde zum Beispiel keine eigenen Grundstücke hat, ist sie in ihren Möglichkeiten stark eingeschränkt. Oder wenn private Grundstückseigentümer\_innen gar nicht bauwillig oder baufähig sind, zum Beispiel weil ihre Kapitaldecke zu dünn ist, dann ist es sehr schwierig für eine Gemeinde, Wohnungen zu bauen. Vielmehr braucht sie dafür Investor\_innen.

Die folgenden Hinweise sind daher nur als Bausteine einer möglichen Unterstützung, als „Baukasten“ zur Verstärkung wohnungspolitischer Aktivitäten von Gemeinden zu verstehen. Sie fußen im Wesentlichen auf den weitgehend positiven Erfahrungen, die die Landeshauptstadt München seit den 90er-Jahren gemacht hat.

## Grundsatz

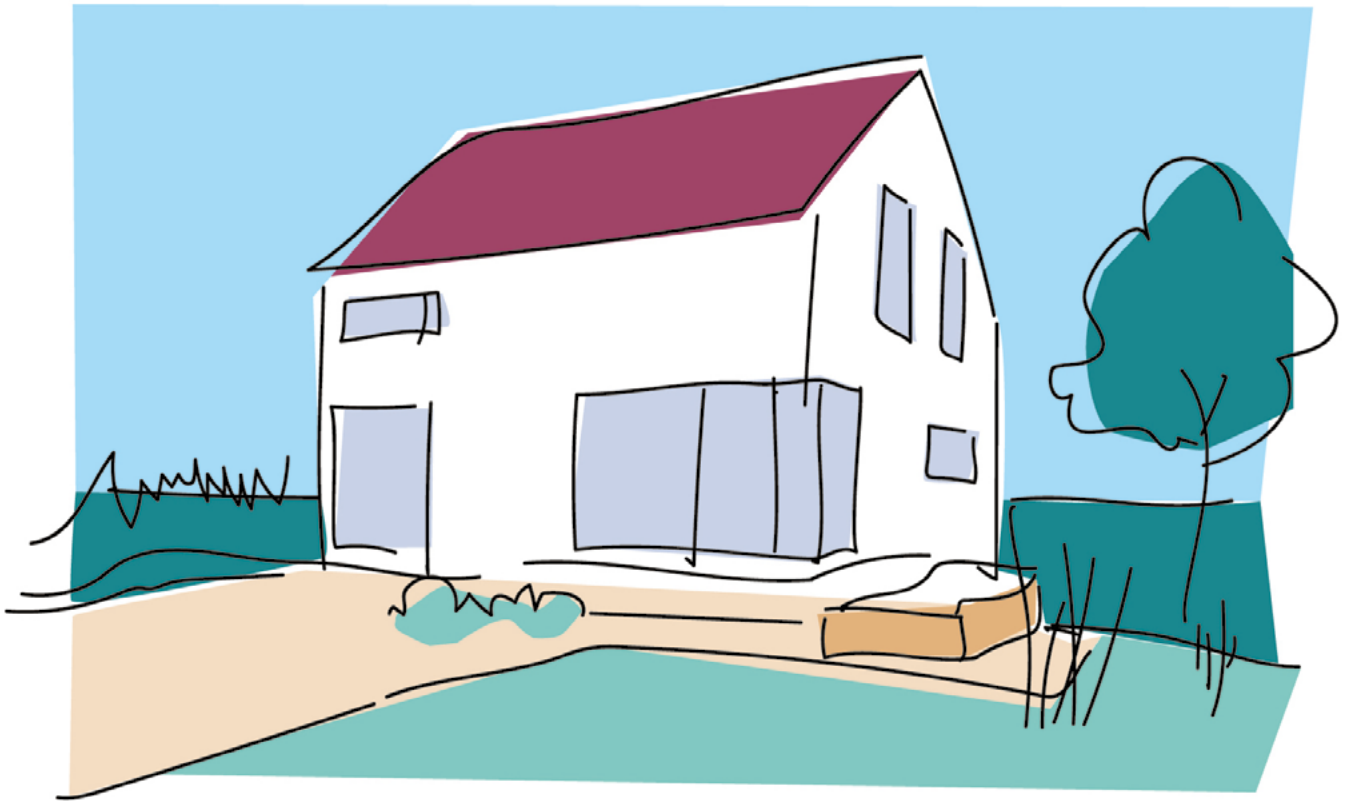
Mit der Sozialgerechten Bodennutzung können Investor\_innen an den Folge- und Infrastrukturkosten beteiligt werden, welche durch Planung und Baumaßnahmen ausgelöst werden. Dies vereinbaren die beteiligten Akteur\_innen einvernehmlich in sogenannten städtebaulichen Verträgen. Ebenso legen sie fest, dass den Investor\_innen ein bestimmter Anteil des Mehrwertes, also des Gewinns, der durch das neue oder zusätzliche Baurecht entsteht, gesichert verbleiben muss.

## Gesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 5 BauGB legt fest: „Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

Art. 106 Abs. 1 und 2 der bayerischen Verfassung beschäftigten sich mit dem Anspruch der Einwohner\_innen Bayerns auf eine angemessene Wohnung sowie mit der Aufgabe des Freistaates, billige „Volkswohnungen“ zu fördern. Die meisten Verfassungen der anderen Bundesländer haben ähnliche Vorschriften.

Die entscheidende gesetzliche Basis der Sozialgerechten Bodennutzung ist § 11 BauGB. Darin sind die rechtlichen Grundlagen für die städtebaulichen Verträge normiert, nach denen die Sozialgerechte Bodennutzung umgesetzt wird.



## Vorüberlegungen zum besseren Verständnis der Sozialgerechten Bodennutzung

Private Eigentümer\_innen von Grundstücken haben in der Regel exorbitante Gewinnerwartungen durch die Schaffung von Baurecht. Wenn die Gemeinde Baurecht realisiert, werden Infrastrukturmaßnahmen notwendig, etwa für Straßenbau, ÖPNV-Anbindung, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsvorsorge und Senior\_innenbetreuung, die zu enormen Folgekosten führen. Sofern es keine Sozialgerechte Bodennutzung in der Gemeinde gibt, trägt die Allgemeinheit diese Folgekosten. Häufig scheitern städtebauliche, insbesondere wohnungspolitische Entwicklungen genau daran.

Daher ist der Kerngedanke der Sozialgerechten Bodennutzung, die Planungsbegünstigten, die durch Schaffung von Baurecht Gewinne generieren können, an den Kosten zu beteiligen. Gleichzeitig kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit bei den Verhandlungen mit Investor\_innen Art und Maß der Wohnraumschaffung festlegen. Das heißt, sie kann mitbestimmen, welche Art von Mietwohnungen geschaffen werden soll, ob besondere Fördermodelle realisiert werden und welchen Anteil an freifinanziertem Wohnungsbau in dem Planungsgebiet realisiert werden kann. Auch die zukünftige Infrastruktur eines Neubaugebietes kann so von der Gemeinde mitbestimmt werden.

## Grundsätze für den Umgang mit privaten Investor\_innen

Um privaten Investor\_innen Vertrauen und Planungssicherheit, aber auch Kalkulationssicherheit zu geben, sollten Gemeinden bei den Verhandlungen über städtebauliche Verträge einige Grundsätze beachten. Zentrale Punkte sind die Gleichbehandlung aller Investor\_innen sowie Transparenz. Alle Investor\_innen müssen kalkulieren können, was auf sie zukommt: Was soll geplant und gebaut werden? Welche finanzielle Belastung ergibt sich aus der Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen?

In diesem Zusammenhang ist es notwendig, dass die Gemeinde in Grundsatzbeschlüssen ihrer Gremien, also in Stadt- oder Gemeinderat, die wesentlichen Eckdaten und Grundsätze ihrer Sozialgerechten Bodennutzung festlegt. Die Erfahrung in München hat gezeigt, dass parteiübergreifende Einstimmigkeit äußerst hilfreich ist, um Akzeptanz bei den verschiedenen Akteur\_innen des Wohnungsbaus, insbesondere bei den Investor\_innen zu erreichen.

## Vorgehen

Neben den Grundlagenbeschlüssen der Gemeinde beginnt in München das Verfahren mit Verhandlungen über eine Grundzustimmung der Investor\_innen. Dabei werden die Eckdaten zukünftiger Regeln fixiert und Klarheit über die Anfangs- und Endwerte der Flächen geschaffen, die baurechtlich aufgewertet werden (Verkehrswerte). Außerdem

wird die Beteiligung an den Kosten für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen festgelegt: Anteile von Gemeinde und Investor\_innen, maximale Belastung etc.

Wenn die Grundzustimmung vereinbart ist, können die Verhandlungen mit den Investor\_innen über die Ausführungsverträge beginnen. Je nach Größe des Planungsgebietes, Art der beabsichtigten Bebauung sowie Anzahl und Details der Infrastrukturmaßnahmen fallen die Ausführungsverträge unterschiedlich aufwendig aus. Auch die Anzahl der beteiligten Investor\_innen, die Größenordnung der Kostenbeteiligung und die Komplexität der Verkehrswertberechnungen spielen eine wichtige Rolle.

### **Besonderes Problem: Anfangs- und Endwerte der Grundstücke**

Um den Mehrwert der Baurechtsschaffung und die zulässige Beteiligung der Investor\_innen an den Infrastrukturkosten zu bestimmen, müssen die Verkehrswerte der Grundstücke sowohl vor als auch nach der Baurechtsschaffung bestimmt und vereinbart werden. Hierzu werden zuverlässige Gutachter\_innen von den Verfahrensbeteiligten beauftragt, vorzugsweise die fachlich unabhängigen Bewertungsämter und Gutachter\_innenausschüsse.

Besonderes Augenmerk muss auf die Inhalte der späteren Bebauung gelegt werden, also darauf, was in den Endwert der Planung einfließen kann und muss. Dazu ist wichtig, dass vor allem die Gemeinde weiß und festlegt, was sie realisieren möchte. Für den Fall, dass später Änderungen der Planung notwendig oder sinnvoll werden, sollten Anpassungsklauseln vereinbart werden. Festlegungen, wie bei Planungsänderungen vorgegangen werden soll, verhindern spätere Auseinandersetzungen, die die Realisierung des Baurechts verzögern.

### **Verpflichtungen der Planungsbegünstigten**

Die Planungsbegünstigten können an den Planungskosten, also den Kosten für das Verfahren, Planer\_innen, Gutachter\_innen, Berater\_innen, Wettbewerb, Öffentlichkeitsarbeit etc., beteiligt werden. Häufig sind Flächenabtretungen oder Tausch von Flächen für Begrünung, Straßen, Gemeinbedarf sowie Ausgleichsflächen etc. erforderlich. Diese müssen festgelegt und auch im Grundbuch gesichert werden.

Bei den Herstellungskosten für Infrastrukturmaßnahmen ist immer genau auf die Ursächlichkeit zu achten. Kosten für von der Gemeinde gewünschte Maßnahmen, die aber nicht von der Planungsmaßnahme bzw. der zugrundeliegenden Baurechtsschaffung ausgelöst werden, können nicht dem Planungsbegünstigten auferlegt werden.

Grundsätzlich sollte die Gemeinde immer auf faire Verhandlungen und Ergebnisse achten. Der Erfolg von Baurechtsschaffungen auf Basis der Sozialgerechten Boden-

nutzung hängt davon ab, dass Investor\_innen sich fair behandelt fühlen. Entwicklungsgebiete, deren Realisierung als erfolgreich empfunden wird, sichern die zukünftige Zusammenarbeit mit Investor\_innen.

### **Weitere Hinweise**

Das ganze Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung sollte als partnerschaftliches Herangehen verstanden werden, das eine Win-win-Situation für alle Beteiligten erzeugt.

Unterschiedliche Anteile von gefördertem und preisgebundenem Mietwohnungsbau (teilweise bis zu 60 Prozent) können vereinbart werden. Dabei spielt auch die Bindungsdauer eine große, politisch wichtige Rolle.

Der Stopp von Mieterhöhungen bei der Erstvermietung ist möglich. Nach Ablauf kann der Verbraucherpreisindex verpflichtend vereinbart werden. Das ist politisch allerdings umstritten.

### **Fazit**

Die Sozialgerechte Bodennutzung stellt ein effizientes und faires Verfahren dar, um im Einvernehmen zwischen Gemeinden und Investor\_innen den Wohnungsbau zu fördern: Die Gemeinden werden nicht mit den Folgekosten für Infrastruktur überfordert. Für Investor\_innen bleibt Wohnungsbau wirtschaftlich interessant.

### **Gesetze und Verordnungen**

BauGB – Baugesetzbuch

BayVv – Bayerische Verfassung

### **Literatur**

Landeshauptstadt München (Hrsg.) (o. D.): Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), <https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html> (29.9.2025).

Landeshauptstadt München, Referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (Hrsg.) (2024): Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung, [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:368922cf-2230-4358-a9a5-2d31c9c182f0/SoBoN\\_Verfahrensgrundsaeetze\\_2024.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:368922cf-2230-4358-a9a5-2d31c9c182f0/SoBoN_Verfahrensgrundsaeetze_2024.pdf) (2.10.2025).

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2024): Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München, [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d51d546-ad5c-483c-814b-c46196344737/LHM\\_SoBoN\\_Broschuere\\_2025.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d51d546-ad5c-483c-814b-c46196344737/LHM_SoBoN_Broschuere_2025.pdf) (29.9.2025).

Merk, Elisabeth; Reiter, Dieter (2021): Neues SoBoN-Baukastenmodell für mehr bezahlbare Wohnungen, in: Rathaus Umschau, 142/2021, <https://ru.muenchen.de/2021/142/Neues-SoBoN-Baukastenmodell-fuer-mehr-bezahlbare-Wohnungen-97181> (29.9.2025).

Stadtrat München (2024): Sitzungsvorlage 20-26 / V 11344 – Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren, <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8026285?dokument=v8671159> (29.9.2025).



Bild: privat

**Axel Markwardt** ist Jurist. Er hat die Stadtverwaltung in München über fast vier Jahrzehnte geprägt: Unter anderem leitete er als Stadtdirektor und berufsmäßiger Stadtrat das Immobilien- und Betriebsreferat (Kommunalreferat). Eine nachhaltige Abfallwirtschaft und viele Aspekte der kommunalen Daseinsvorsorge waren ihm ebenso ein besonderes Anliegen wie das Wohl lokaler Händler\_innen in den städtischen Immobilien und faire Mieten. Er setzte sich besonders für die Vermeidung von Monokulturen in der Münchener Innenstadt sowie für ein nachhaltiges, auf die Zukunft ausgerichtetes Immobilienmanagement ein.

## Schlusswort

Die Herausforderungen im kommunalen Wohnungsbau sind groß, aber die Chancen, die sich daraus ergeben, sind es ebenso. Die in dieser Handreichung vorgestellten Perspektiven und Lösungsstrategien sollen Kommunen und kommunale Akteur\_innen ermutigen, den Wohnungsbau aktiv zu gestalten und dabei innovative und nachhaltige Wege zu beschreiten. Unser Ziel ist es, mit der vorliegenden Handreichung kommunalen Akteur\_innen das Wissen und die Werkzeuge an die Hand zu geben, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

Mit Mut und Entschlossenheit können wir gemeinsam die Hürden überwinden und eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit bewältigen: die Wohnraumversorgung nachhaltig zu sichern und das Leben in unseren Städten und Gemeinden lebenswert zu gestalten.





## Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Perspektiven und Lösungsstrategien für Kommunen

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine der drängendsten Herausforderungen für Bayerns Kommunen. Steigende Mieten, „Wohnungsmangel“ und soziale Ungleichheiten bedrohen den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Diese Handreichung zeigt praxisnahe Wege für Kommunen, wie sie durch nachhaltige, sozial gerechte und gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik aktiv gegensteuern können. Sie bietet einen Überblick über rechtliche Rahmenbedingungen, innovative Ansätze sowie Impulse von Expert\_innen aus Wissenschaft und Praxis. Ein Aufruf zum Handeln für Kommunen, in denen alle gut wohnen können!

Weitere Informationen zum Thema erhalten Sie hier:

➔ [fes.de](https://fes.de)

