



## Fragen und Antworten aus dem Chat „Wohnraumsuffizienz – Wie entwickeln wir die Potenziale im Bestand?“

von Philipp George, 30.12.2024

Hier finden Sie die Fragen, die während der Online-Veranstaltung am 7. Oktober 2024 im Chat aufgetreten sind und während der Publikumsphase nicht thematisiert werden konnten. Die [Aufzeichnung](#) der Veranstaltung finden Sie auf unserem Youtube-Kanal.

### Was gehört alles zum Leerstand? Wird Leerstand tatsächlich realistisch erfasst?

Der Begriff „Leerstand“ ist gesetzlich nicht definiert. Allerdings haben sich drei (Haupt)Deutungsvarianten durchgesetzt, auf die wir im Folgenden eingehen:

#### **(Allgemeiner) Leerstand**

Anzahl der leerstehenden Wohnungen / Gesamtzahl der Wohnungen

Hier werden alle leerstehenden Wohnungen berücksichtigt, auch solche, die nicht unmittelbar bewohnbar sind.

#### **Marktaktiver Leerstand**

Anzahl der leerstehenden marktaktiven Wohnungen/Gesamtzahl der Wohnungen

Marktaktive Wohnungen sind jene, die sofort beziehbar sind bzw. mit kleineren Sanierungsarbeiten in weniger als 3 Monaten in einen bewohnbaren Zustand gebracht werden können. Je nach die Definition kann die Schwelle auch bei 6 Monaten liegen.

#### **Leerstand von angebotenen Wohnungen**

Anzahl der leerstehenden angebotenen Wohnungen/Gesamtzahl der Wohnungen

Hier werden nur Wohnungen berücksichtigt, die auch tatsächlich auf dem Markt verfügbar sind; z.B. durch Angebote auf Online-Plattformen oder in Zeitungsannoncen. Diese Definition findet vor allem in der Schweiz Anwendung.

Neben der Frage wie schnell Wohnungen wieder dem Markt zur Verfügung stehen können, spielt auch die Frage eine Rolle, wie lange Wohnungen bereits leerstehen. Hier wird kurzzeitiger, periodischer Leerstand von langfristig strukturellem Leerstand abgegrenzt. Der kurzfristige Leerstand (bis 3 Monate) wird auch als Fluktuationsreserve bezeichnet und wird für ein flüssiges Marktgeschehen benötigt. Ab einer Dauer von 6 Monaten spricht man von einem dauerhaften Leerstand, der wiederum in einen verfallsbedingten (schlechter Zustand der Wohnung) und strukturellen Leerstand (geringe Nachfrage) unterteilt werden kann.

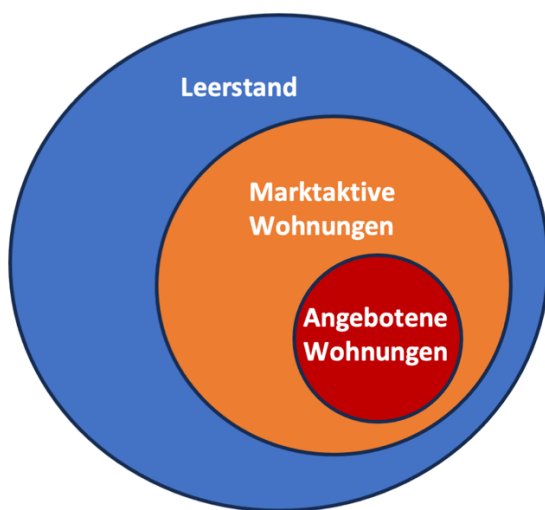
Natürlich stellt sich in diesem Kontext die Frage, wie hoch die Leerstandsquote aus stadtentwicklungstechnischer Sicht idealerweise sein sollte. Es gibt keine einfache bzw. eindeutige Antwort darauf, aber folgende Untersuchungen bieten Anhaltspunkte:

Eine Studie im Auftrag des BBSR aus dem Jahr 2015 definiert eine „angemessene“ (allgemeine) Leerstandsquote von 3-5 %. Auch wenn hier ergänzt werden sollte, dass die meisten Quellen, die sie zitieren von einer optimalen Quote von 2-3% reden ([BBSR, 2015](#), S. 8)

Die Berater\*innen von Empirica erachten eine marktaktive Leerstandsquote von 2-3% als notwendig ([Stadt Mannheim, 2024](#), S. 87).

Wiederum deutlich niedriger ist die Einschätzung von einem Schweizer Beratungsunternehmen mit 1,27% (angebotene Wohnungen) ([Wüest Partner, 2023](#)).

Die Zahlen sind nur bedingt miteinander vergleichbar, weil ihnen differierende Leerstandsdefinitionen (siehe oben) zugrunde liegen.



Auf der Abbildung ist schematisch angedeutet, wie die Mengen zueinander stehen, eigene Darstellung

Aus den oben genannten Indikatoren lässt sich ein weiterer herleiten:  
(Allgemeine) Leerstandsquote – marktaktive Leerstandsquote = Quote der leerstehenden, stark sanierungsbedürftigen Wohnungen.

Gerade in angespannten Wohnungsmärkten muss es das Ziel der kommunalen Verwaltung sein, diese Zahl möglichst gering zu halten, also dafür zu sorgen, dass alle potenziellen Wohnungen durch bauliche Maßnahmen den Mieter\*innen wieder schnell zur Verfügung stehen.

Um das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen, sollten weitere Indikatoren herangezogen werden, z.B. die Zahl der Neubezüge. Obwohl in der Leerwohnungsstatistik für Zürich an dem Stichtag 01.01.2020 nur 339 Wohnungen leerstanden (was einer Leerstandsquote der angebotenen Wohnungen von 0,15% entspricht) war die Zahl der Wohnungsneubezüge mit 28.000 und damit die Wohnungsfluktuation recht hoch. Meist finden die Eigentümer\*innen unmittelbar einen neuen Käufer bzw. Mieterin und die Wohnungen sind damit durchgängig belegt (Stadt [Zürich, 2020](#)).

## Erfassung

Die qualitativ hochwertigste Erfassung der Leerstände erfolgt in Deutschland im Rahmen des Zensus - das aber nur alle 10 Jahre, was bei dieser dynamischen Fragestellung viel zu selten ist. Die Schweiz zeigt mit einer jährlichen „Leerwohnungsstatistik“, dass es besser geht.

Im Rahmen des Zensus erfolgt eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Dabei werden alle Wohnungseigentümer\*innen bzw. -verwalter\*innen angeschrieben (Vollerhebung), die zur Auskunft gesetzlich verpflichtet sind (vgl. [Zensusgesetz 2022](#) in Verbindung mit dem [Bundesstatistikgesetz](#)). Daher können wir von einer Rücklaufquote nahe 100% ausgehen. Das Ergebnis sind regional hoch aufgelöste Daten, die neben dem Leerstand zum Stichtag 15.05.2022 auch beschreiben seit wann der Leerstand besteht und aus welchem Grund.

Betrachtet man nur die deutschlandweite Leerstandsquote (4,2%) resultiert daraus nicht unmittelbar ein Handlungsdruck für die Bundesregierung. Sie wäre nach der obigen Definition im angemessenen Raum. Beim Blick auf die Kreise wird aber sichtbar, dass es einerseits Kommunen mit massivem Leerstand und andererseits Kommunen mit extremem Wohnungsmangel gibt, die bei der Lösung der Probleme sehr wohl Rückendeckung aus Berlin brauchen. Die Spanne reicht von Sandesneben (0,5%) bis zu Hartmannsdorf (Saale-Holzland-Kreis) mit 43,7% Leerstand ([Zensus, 2022](#)).

Ergänzend erheben statistischen Ämter der Länder und das Bundesamt für Statistik jährlich den Mikrozensus. Hier werden 1% der Haushalte zu soziodemografischen Angaben befragt. Aber nur alle 4 Jahre werden Daten zu Wohnungen und damit auch zum Leerstand erhoben. Die Leerstandsdefinition weicht im Vergleich zum Zensus leicht ab: z.B. werden alle unbewohnten Wohnungen zum Leerstand gezählt, z.B. wenn sie zwischen zwei Umzügen leerstehen, obwohl ein Mietvertrag besteht. Die Statistikmitarbeiter\*innen erfassen den Leerstand mitunter nach subjektiven Kriterien: „sieht die Wohnung bewohnt aus?“. Nach mehrfacher erfolgloser Kontaktaufnahme wird die Wohnung als leer eingestuft, obwohl die gescheiterte Kontaktaufnahme vielleicht an einer längeren Abwesenheit durch Krankheit oder Urlaub liegt. Das ist von außen teilweise schwer zu beurteilen. Dies führt im Schnitt zu einer Überschätzung um den Faktor 1,9 ([BBSR, 2014](#), S.11). Diese hohe Abweichung disqualifiziert den Mikrozensus als Überbrückungsmonitoring für den Zensus.

## Maßnahmen gegen Leerstand - Leerstandsmonitoring

Da die Datengüte des Mikrozensus fragwürdig ist und der Zensus nur alle 10 Jahre erhoben wird – und zwischen Erhebung und Veröffentlichung der Daten weitere 2 Jahre liegen, sollten sich Kommunen um ein eigenes Leerstandsmonitoring kümmern. An dieser Stelle sei angemerkt, dass eine vom Bund zentral koordinierte und durch die Länder und Kommunen durchgeführte jährliche Leerstandsstatistik die Ideallösung wäre, um aktuelle und flächendeckende Daten zum Leerstand zu generieren. Zurzeit gibt es seitens der Bundesregierung aber keinerlei Bestrebungen ein solches Verfahren zu etablieren. Deswegen stellen wir hier drei Kommunen vor, die mit unterschiedlichen Erhebungsmethoden ein kontinuierliches Leerstandsmonitoring betreiben.

## Stromminderverbräuche

In der Stadt Hildesheim (bei Hannover) wird der Leerstand mit Hilfe der Stromversorger bestimmt. Die Grundidee dahinter: in leerstehenden Wohnungen wird kaum oder nur sehr wenig Strom verbraucht; plus: die Stromversorger haben mit den Stromzählern den Überblick über alle Wohnungen im Stadtgebiet. Auch entstehen bei der Erhebung der Stromverbräuche keine zusätzlichen Kosten, da die Versorger sie ohnehin erfassen und sie lediglich an die zuständige Behörde übermittelt werden müssen. Als leer gelten alle Wohnungen „mit einem Minderverbrauch von bis zu 18 kWh pro Jahr über einen Zeitraum von mindestens 90 Tagen“ ([Stadt Hildesheim, 2023](#)).

Aus Datenschutzgründen ist eine Verknüpfung mit der genauen Adresse nicht möglich. Jedoch ist die Zuordnung zu den Stadtteilen gegeben. In dem Bericht wird eine kleinräumigere Analyse in Aussicht gestellt ohne auf Details einzugehen.

Im Gegensatz zu stichtagbezogenen Ansätzen, kann Leerstand ab einer gewissen Dauer definiert werden in diesem Fall 3 Monate, um kurzfristigen (unproblematischen) Leerstand herauszufiltern und sich auf den strukturellen ab 3 Monate aufwärts zu fokussieren.

Gewiss gibt es auch hier Nachteile: Über die Gründe für den Leerstand können keine Aussagen gemacht werden, ebenso bietet es keine Grundlage für aufsuchende Beratung, da die genauen Adressen nicht mitgeliefert werden. Dennoch konnte Hildesheim mit dieser Analyse Leerstands-Hotspots ausfindig machen und auf Quartiersebene ein Konzept bzw. eine Initiative zur Reduzierung des Leerstands auf den Weg bringen ([Stadt Hildesheim, 2024](#)).

## Haushaltsgenerierungsverfahren

In Leipzig wird der Leerstand mit einer eigenen Methodik geschätzt. Dafür wird auf Grundlage von Meldedaten mit Hilfe von einem Haushaltsgenerierungsverfahren die Veränderung der Anzahl der Haushalt berechnet und mit Zahlen aus dem Bauamt der Wohnungsbestand fortgeschrieben. Bei beiden Eingangsgrößen werden spezielle Umstände beachtet. Haushalte, die in Heimen bzw. Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden, werden nicht berücksichtigt, weil diese Unterkünfte auch nicht in den Wohnungsbestand zählen. Ebenso wird berücksichtigt, dass einige Wohnungen zu Gewerbezwecken genutzt werden. Auch wenn die Stadt selbstkritisch auf mögliche Ungenauigkeiten der Methode hinweist, sind die Daten aus dem eigenen Monitoring-Bericht 2019/2020 konsistent mit den Daten aus dem Zensus 2022 ([Stadt Leipzig, 2021](#)). Die Kosten für diese Methode sind überschaubar, da die Daten nicht kostspielig über Begehungen bzw. Befragungen erhoben werden müssen, sondern den Ämtern ohnehin vorliegen.

Allerdings kommt dieses Verfahren nicht für alle Kommunen in Betracht, da doch einige informationstechnischen Voraussetzungen erfüllt werden müssen. Das Beispiel von Leipzig zeigt die Relevanz von einem kontinuierlichen Leerstandsmonitoring: Während 2011 noch 12% der Wohnungen leerstanden hat sich dieser Wert innerhalb von acht Jahren drastisch reduziert – auf 4,9% im Jahr 2019 ([LZ, 2015](#); [Stadt Leipzig, 2021](#), S. 4).

## Daten von Dritten

Die Stadt Mannheim kauft sich Informationen zum Leerstand für das Wohnraummanagement als externe Dienstleistung ein ([Stadt Mannheim, 2023](#)). Das Wohnraum-Institut Empirica ist ein solcher Dienstleister und berechnet Leerstandsquoten durch Belegungsinformationen von ca. 915.000 Mietwohnungen in Deutschland ([Empirica, 2023a](#)). Während auf Bundesland-Ebene die Daten kostenlos zur Verfügung stehen, muss für eine gemeindescharfe Auflösung bezahlt werden (etwa 900 Euro + Mehrwertsteuer, Stand Oktober 2024).

Vorteil: Für die Erhebung/Berechnung entsteht bei der Verwaltung kein administrativer Aufwand

Nachteile: Es wird nur der marktaktive Leerstand betrachtet. Das Potenzial, das durch umfangreiche Sanierungen mobilisiert werden kann, bleibt unberücksichtigt. Über Wohnungen in Eigentum, speziell Einfamilienhäuser, stehen keine Informationen bereit. Außerdem dürften die Daten für kleinere Kommunen wenig aussagekräftig/valid sein; insbesondere durch die hohe Eigentumsquote in ländlichen Gebieten. Die verlinkte Karte gibt für alle Kreise zumindest eine grobe Einschätzung ab ([Empirica, 2023b](#)).

## Handlungsansätze - Zweckentfremdungsverbotgesetze

Die meisten Bundesländer haben inzwischen Gesetze verabschiedet, die den Kommunen dabei helfen sollen, effektiv gegen Leerstand vorzugehen. Durch den Föderalismus unterscheiden sich die Gesetze natürlich von Bundesland zu Bundesland und auch auf kommunaler Ebene kommt es zu erheblichen Unterschieden, weil die Kommunen selbst entscheiden, welche Instrumente sie in ihre Satzungen aufnehmen und welche nicht. Die Gesetze ermächtigen die Kommunen Maßnahmen einzuleiten, wenn die Wohnung länger als 4 Monate (ohne Instandsetzungsmaßnahmen) leersteht (Regelung in Hamburg, variiert von Bundesland zu Bundesland) ([Landesrecht Hamburg, 2018](#)). Oder wenn die Wohnung zweckentfremdet wird, sprich als Ferienwohnung auf Airbnb und vergleichbaren Portalen angeboten oder für eine gewerbliche Tätigkeit ohne Erlaubnis genutzt wird (Arztpraxis, Kanzlei, Massage-Studio, etc.).

Auch können nicht alle Kommunen derartige Satzungen verabschieden: das Land bestimmt welche Stadt- bzw. Landkreise „einen angespannten Wohnungsmarkt“ aufweisen. Nur in diesen Gebieten können entsprechende Satzungen verabschiedet werden. In Baden-Württemberg sind das aktuell z.B. Freiburg, Konstanz, Stuttgart und Heidelberg ([SWR, 2023](#)).

Dass diese Gesetze bei konsequenter Anwendung durchaus scharfe Schwerter sein können, zeigt ein Beispiel aus Hamburg. Dort ist ein Wohnungseigentümer wiederholten Aufforderungen seine leerstehenden Wohnungen zu vermieten nicht nachgekommen. Daraufhin hat die Hansestadt eine vorübergehende Enteignung angestoßen und die Vermietung selbst in die Hand genommen. Die Stadt hat die Wohnung auf Kosten des Eigentümers renovieren lassen, die Wohnungen vermietet und sie dann samt Mieter\*innen wieder an den Eigentümer übergeben. Selbst wenn sich dieser Vorgang über Jahre gezogen hat, ist das entscheidende die Signalwirkung, die von diesem harten Durchgreifen ausgeht ([Stern, 2017](#)).

Viel besser ist es natürlich, wenn die Dinge im gegenseitigen Einvernehmen geklärt werden können. Darauf weist auch die Baurechtsbehörde in Stuttgart hin „Besser als förmliche, rechtsmittelfähige und kostenpflichtige Anordnungen zur Wiederaufführung einer Wohnung zum Wohnungsmarkt ist es, wenn das schon nach entsprechender Beratung freiwillig geschieht. Und kein Bußgeldbescheid führt zur Entlastung des Wohnungsmarkts, wohl aber die Wiedervermietung einer leerstehenden Wohnung nach entsprechender Beratung der Eigentümer“ ([Landtag von Baden-Württemberg, 2022](#)).

Was in dem Bericht aber auch deutlich wird: In den meisten Städten fehlt das Personal, um alle leerstehenden Wohnungen aufzusuchen und dann geeignete Maßnahmen einzuleiten, um den Leerstand zu beseitigen.

### **Leerstandslotsen**

Ein vielversprechender Ansatz im Kampf gegen den Leerstand sind Leerstandslotsen – alternativ werden auch die Begriffe Leerstandsmanager\*innen oder Leerstandskümmerer\*innen verwendet.

Leerstandslotsen agieren an der Schnittstelle zwischen den Eigentümer\*innen, den Behörden und den Architekt\*innen. Sie haben vor allem eine beratende Funktion und versuchen mit den Eigentümer\*innen gemeinsam Strategien zu entwickeln, um leerstehende Objekte wiederzubeleben: sei dies durch bauliche Maßnahmen wie einer Modernisierung, einer besseren Vermarktung oder einer Umnutzung.

Gleichzeitig sind die Leerstandslotsen in der Gemeinde gut vernetzt. Sie kennen nicht nur die **Potenziale** also den (absehbaren) Leerstand, sondern auch die **Bedarfe** der Haushalte und Unternehmen aus der Region. Man unterscheidet zwischen „ehrenamtlichen“ und „hauptamtlichen“ Leerstandslotsen.

Gerade in ländlichen Gebieten ist die Verödung des Ortskerns ein häufiges Problem. Um dem entgegenzuwirken wurde von 2012 -2014 unter der Federführung der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz (EA RLP) ein Pilotprojekt mit „ehrenamtlichen“ Leerstandslotsen ins Leben gerufen. Die 100-seitige Broschüre, die zur Schulung der Leerstandslotsen konzipiert wurde, liest sich vielversprechend ([EA RLP, 2013](#)). Gerne hätten wir an dieser Stelle über die Projektergebnisse berichtet, aber unsere Anfragen blieben erfolglos. Leider ist nach Aussage des Innenministeriums Rheinland-Pfalz der Abschlussbericht einem Brand zum Opfer gefallen. Ein digitales Archiv hätte hier wichtige Informationen bewahren können. Leicht ironisch ist an dem Vorfall auch, dass die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz vor allem zu Digitalisierungsfragen berät.

Hauptamtliche Leerstandslotsen arbeiten meist für die lokale Wirtschaftsförderung - dann dem Fokus auf Gewerbeimmobilien, um insbesondere den Leerstand von Ladenlokalen in der Innenstadt zu vermeiden.

Das Leerstandsmanagement für **Wohnraum** wird meist von den Baubehörden übernommen, aber wie weiter oben angedeutet mit sehr verschiedenen Erfassungsmethoden und unterschiedlichem (personellen) Ressourceneinsatz: von „nicht existent“ bis „sehr engagiert“.

In Österreich gibt es derzeit intensivere Bestrebungen, das Konzept der Leerstandslotsen aus der Nische zu holen. Die TU Wien hat ein 68-teiliges Kartenset zusammengestellt, um die Leerstandsotsen bei ihrer Arbeit zu unterstützen ([TU Wien, 2023](#)). Das Projekt „Leerstand mit Aussicht“ richtet sich an Menschen, die sich vorstellen können, diese wichtige Koordinierungsaufgabe in ihrer Heimat zu übernehmen und ist gleichzeitig ein Appell an die Kommunen entsprechende Stellen zu schaffen; gerade kleinere Gemeinde werden ermutigt sich zusammenzutun, um die Kosten für eine solche Stelle zu reduzieren ([TU Wien, n.d.](#)).

In dem Kartenset werden am Ende Personen vorgestellt, die heute schon erfolgreich die Potenziale im Leerstand erkennen und deren Entwicklung fördern. Ein „Leerstandkümmerer“ fast seine Philosophie folgendermaßen zusammen „Du musst schon Druck machen, aber kuscheligen Druck“ ([TU Wien, 2023](#), S. 121).

Ebenfalls aus Österreich stammt die Initiative „Landluft“ die gelungene Beispiele der dörflichen Innenentwicklung in der Öffentlichkeit bekannt macht ([Landluft, n.d.](#)).

### **Ursachen von strukturellem Leerstand bekämpfen**

Es ist wichtig zu verstehen, dass Menschen dorthin ziehen wo es Jobs gibt. Die Stadt Wolfsburg illustriert diesen Zusammenhang gut: sie existiert nur weil Volkswagen dort Fabriken gebaut hat. Die Menschen sind nach Wolfsburg gezogen, um dort zu arbeiten ([Diercke, n.d.](#)). Daher sollte es eine prioritäre Aufgabe der Politik sein, sich in Abwanderungsregionen aktiv für den Erhalt und Aufbau von Arbeitsplätzen einzusetzen. Neue, nachhaltige und hochwertige Jobs sind ein sehr effektives Mittel, um strukturellen Leerstand zu bekämpfen. Daraus folgt, dass die Mittel für Wirtschaftsförderung in Wachstumsregionen stark reduziert und in Abwanderungsregionen stark erhöht werden sollten. Ebenso kann die dezentrale Bioökonomie ein Ansatz sein, um Arbeitsplätze in strukturschwachen Regionen zu fördern. Dabei sollte neben der biogenen Stoffherzeugung von Äckern, Feldern und Wäldern auch die Weiterverarbeitung dezentral erfolgen, um einen möglichst großen Teil der Wertschöpfung im ländlichen Raum zu halten und Transportwege zu verkürzen ([Ländliche Bioökonomie, n.d.](#)).

In der Vergangenheit war der Arbeitsplatz stark an einen physischen Standort gebunden. Im Primärsektor an den Acker, im Sekundärsektor an die Produktionsstätte und im Tertiärsektor an das Büro. Während dieser Zusammenhang in den ersten beiden Sektoren nach wie vor gegeben ist, wird er im Tertiär- also Dienstleistungssektor zunehmend schwächer. Das Internet und verwandte Technologien ermöglichen es immer mehr Tätigkeiten von zu Hause zu erledigen, ein Trend, der sich durch die Pandemiejahre 2020-2022 stark beschleunigt hat. Diese Entwicklung hin zu mehr Home Office ist eine Chance für den ländlichen Raum. Bei Jobs, die zu 100% remote stattfinden, kann der Standort völlig frei gewählt werden. Aber auch bei geringeren Anteilen der Fernarbeit ergeben sich neue Gestaltungsspielräume, weil ein kurzer Arbeitsweg an Bedeutung verliert.

Voraussetzung um dieses Potenzial voll zu nutzen, ist die infrastrukturelle Erschließung der ländlichen Räume. Zurzeit bestehen beim Ausbau von Glasfaser- bzw. Breitbandinternet große Aufholbedarfe abseits der Ballungsräume. Auch der verfassungsgemäße Auftrag gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu schaffen (Artikel 72 Grundgesetz)

sollte die Bundesregierung dazu veranlassen, bislang vernachlässigte Gebiete schnellstmöglich anzuschließen.

Weiterhin ist aus diversen Untersuchungen bekannt, dass die Anbindung an den ÖPNV ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität des Wohnorts ist. In einer Umfrage der Wüstenrotgruppe gaben **80% der Befragten an, dass der Zugang zu Öffentlichen Verkehrsmitteln** entscheidend für die Wahl des Wohnorts sei ([W&W Gruppe, 2019](#)). Seit den 50er Jahren hat Deutschland 15.000 km seines Bahnnetzes verloren, ein Rückgang von 30% ([ifo, 2019](#)). Um den ländlichen Raum besser anzubinden, sollten zunächst **viele stillgelegte Bahnlinien wieder reaktiviert werden**. Ergänzend sind On-Demand-Angebote in weniger dicht besiedelten Gebieten vielversprechend, um die Mobilität zu verbessern ([VdV, n.d.](#)).

Darüber hinaus spielt das **kulturelle Leben** eine entscheidende Rolle. Während Städte oft ein breites Angebot für unterschiedlichste Interessengruppen und Subkulturen bieten, sind solche Angebote in ländlichen Regionen häufig rar. Doch Theater, Konzerte und Ausstellungen sind essenziell, um das Leben in Dörfern lebendig zu halten. Besonders wirkungsvoll sind kulturelle Projekte, wenn sie offen gestaltet sind – das heißt, alle Dorfbewohner\*innen haben die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen. Um solche Initiativen zu fördern, hat die Bundesbeauftragte für Kultur und Medien (BKM), Claudia Roth, das **Bundesförderprogramm „Aller.Land“** ins Leben gerufen. Zwischen 2023 und 2030 stellt der Bund dafür rund 70 Millionen Euro bereit, ergänzt durch zusätzliche 7 Millionen Euro von Landkreisen und Kommunen. Damit wird ein zentrales Versprechen des Koalitionsvertrags umgesetzt, das eine Fortsetzung des erfolgreichen Trafo-Programms vorsieht, welches sich ebenfalls auf die Kulturförderung in strukturschwachen Regionen konzentrierte. Besonderer Wert wird darauf gelegt, auch finanzschwache Kommunen einzubinden: Der Kofinanzierungsanteil liegt bei lediglich 10 %. Die Bundesmittel stammen überwiegend aus dem **Landwirtschaftsministerium**, während das Innenministerium beratend in die Umsetzung des Programms eingebunden ist ([BPA, 2023](#)).

### **Leerstand – Nicht nur ein Problem der Privaten**

Während es besonders verwerflich ist, wenn private Investor\*innen Objekte aus Spekulationszwecken leerstehen lassen (ein Gebäude ohne Mieter\*innen lässt sich teurer verkaufen), ist Leerstand auch bei einer Bundesbehörde, nämlich bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein massives Problem. Vorrangig kümmert sich die BImA, um die Unterbringung von Bundesbeamt\*innen und Angehörigen der Bundeswehr außerhalb von Militärstützpunkten. Diese Aufgabe erledigt die BImA aber mit einem relativ geringen Anteil ihres Gesamtwohnungsbestands von 38.000. Mit den restlichen Wohnungen hat sie den Auftrag die Bevölkerung mit günstigem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Angesichts der angespannten Wohnungssituation in vielen Städten, in denen die BImA vertreten ist, wäre es also wichtig, möglichst viele dieser Wohnungen den Menschen zur Verfügung zu stellen. Genau damit hat die BImA aber große Schwierigkeiten: **13% aller Wohnungen stehen leer** ([VNW, 2022](#)). Der größte Anteil dieser Wohnungen muss zunächst saniert werden, bevor wieder Mieter\*innen einziehen können. Die Behörde schafft es also nicht, ihren Wohnungsbestand in einem guten Zustand zu erhalten. Es könnte auch daran liegen, dass die BImA dem Finanzministerium unterstellt ist und womöglich zu geringe Mittel



für die Instandhaltung eingeplant sind. 13% Leerstand erfordern einen Plan, wie diese schnellst möglich wieder den Mietenden zur Verfügung gestellt werden können. Nach §1 BlmA-Gesetz hat die Anstalt **eine Vorbildfunktion** und soll u.a. den Bund dabei unterstützen, ökologische und stadtentwicklungspolitische Ziele zu erreichen ([BlmAG, 2005](#)). Aktuell wird diese Vorbildfunktion ganz klar nicht erfüllt. Seit der Wohnraumoffensive 2018 hat sich zumindest **eine** positive Entwicklung durchgesetzt: Nachdem die BlmA in den Jahren 2013-2018 noch sehr viele Wohnung veräußert hat (der Bestand ist von 50.000 auf 38.000) gesunken, hat sich der Wohnungsbestand seit 2018 stabilisiert ([Bundestag, 2023](#)).

## **Aufwertung der Wohnung kann Preissteigerungen auslösen, was wiederum zu Verdrängungseffekten/Gentrifizierung führen kann. Wie lässt sich dieser induzierte Effekt auffangen?**

Modernisierungen sind grundsätzlich etwas Positives: Denken wir an die energetische Gebäudesanierung, die dazu beiträgt, dass wir unsere Klimaschutzziele einhalten, der Wohnkomfort steigt und die Heizkosten sinken oder an die nachträgliche Installation von Aufzügen, die für mehr Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden sorgen.

Da Modernisierungen zu besonderen Mietpreissteigerungen berechtigen, gibt es natürlich aber auch Missbrauchspotenzial. Dieses wurde mit dem Mietrechtanpassungsgesetz im Jahr 2019 aber deutlich eingehegt. Zuvor hatten sich Schreckensmeldungen über Modernisierungen als „Brandbeschleuniger der Verdrängung“ gehäuft. Eine Untersuchung im Auftrag des Berliner Mietervereins hatte offengelegt, dass bei 25% der Modernisierungen die Kaltmiete um mehr als drei Euro gestiegen ist. In 14% der Fälle sollen die Modernisierungen sogar zu einer Verdoppelung der Miete geführt haben ([Berliner Mieterverein, 2017](#)). Dass es in diesen extremen Fällen zu Verdrängung kommt, liegt auf der Hand.

Um diesen Auswüchsen einen Riegel vorzuschieben, hat der Gesetzgeber 2019 die Rechte der Mieter\*innen mit dem Mietrechtanpassungsgesetz gestärkt: Es dürfen nur noch 8% der Modernisierungskosten auf die Miete aufgeschlagen werden (davor 11%). Und die Miete darf pro Quadratmeter maximal um 3 Euro steigen. Bei Mieten von weniger als 7 Euro sinkt diese Kappungsgrenze sogar auf 2 Euro ([Haufe, 2019](#)). Unnötige Luxussanierungen werden somit uninteressant für Vermieter\*innen, da diese nicht mehr über die Miete refinanziert werden können.

Vor 2019 wurden Modernisierungsankündigungen teilweise genutzt, um Mieter\*innen mit den erwarteten Mietpreissteigerungen zu verschrecken und zum Auszug zu veranlassen, obwohl keine echte Sanierungsabsicht bestand. Diese Praxis der „Raus-Ankündigung“ wurde genutzt, wenn der\*die Vermieter\*in die Objekte als Eigentumswohnungen verkaufen wollte ([Berliner Mieterverein, 2017](#)). Mit dem Mietrechtanpassungsgesetz wurde dieses Verhalten unter Strafe gestellt. Seitdem geht der Gesetzgeber von einer Missbräuchlichkeit aus, falls die Sanierungsarbeiten nach Ankündigung nicht innerhalb von 12 Monaten starten oder die voraussichtliche Mietpreissteigerung mehr als 100% beträgt. Das Bußgeld kann bis zu 100.000 Euro betragen ([Haufe, 2019](#)).

In der Debatte muss ebenfalls zwischen Instandhaltungen und Modernisierungen unterschieden werden. In der Mietkalkulation wird ein Anteil für Instandhaltungskosten kalkuliert und monatlich in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt. Aus diesen Rücklagen können Ausgaben für die Instandhaltung eines Objekts bezahlt werden. Diese Kosten dürfen grundsätzlich nicht auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Die Mieter\*innen dürfen sich darauf verlassen, dass der Vermieter dafür sorgt, dass die Qualität des Gebäudes erhalten wird.

Davon zu unterscheiden sind Modernisierungen: die Substanz bzw. Leistungsfähigkeit des Gebäudes wird verbessert und somit steigt auch sein Wert. Hier ist es nicht die gute Praxis, dass dafür Rücklagen gebildet werden. Es ist die Regel, dass die Kosten auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Streitpunkt ist die maximale Umlagehöhe. Je höher der Prozentsatz desto schneller hat sich die Investition für den Vermieter gelohnt: bei einer theoretischen Umlage von 20% innerhalb von 5 Jahren, bei 10% innerhalb 10 Jahre und bei dem aktuell gültigen Satz von 8% innerhalb von 12,5 Jahre. Nach dieser Frist macht der Vermieter ein Plus mit der Modernisierung. Es gilt aber zu beachten, dass der Vermieter die Maßnahme finanzieren muss. Die Handwerker\*innen müssen sofort bezahlt werden, das Geld dafür kommt aber erst aber die Jahre durch die erhöhte Miete zurück. Das kann Amortisierungszeitpunkt nach hinten verschieben – insbesondere bei hohen Zinsen. Modernisierungsmaßnahmen enthalten oft aber auch Instandhaltungsarbeiten. Der\*die Vermieter\*in kann diese Kosten entweder als Einzelpositionen aufschlüsseln oder pauschal 30% der Kosten als Instandhaltungskosten bei Modernisierungen abziehen ([Gellert, 2019](#)). Um diesen Betrag verringert sich folglich die Modernisierungsumlage.

Wie hoch ist die optimale Umlagehöhe? Das ist schwierig zu sagen: Eine hohe Umlage liefert einen hohen Anreiz für die Unternehmen zu sanieren, auf der anderen Seite sind die Mieter\*innen dann aber auch mit einer hohen Mietsteigerung konfrontiert. Bei einer niedrigen Umlage sinkt der Anreiz zu sanieren, die Mietsteigerungen fallen dafür aber auch moderat aus. Ein weiterer Ausdruck des Mieter/Vermieter-Dilemmas. Gerade kapitalmarktorientierte Unternehmen sind nur an Maßnahmen interessiert, die sich schnell amortisieren. Allein auf Anreize zu setzen, ist für die Allgemeinheit nicht vorteilhaft, weil damit auch die Abschöpfungsmöglichkeiten der Vermieter\*innen überproportional wachsen. Hier braucht es komplementär den Einsatz von Ordnungsrecht, der ja von der EU mit der Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, kurz: EPBD) vorangetrieben wird. Es geht darum, dass gerade die „worst performing buildings“ auf einen entsprechenden Effizienzstandard gebracht werden müssen ([BAK, n.d.](#)).

Das Verdrängungspotenzial der Methode „Abriss und Neubau“ ist deutlich höher als bei Modernisierungen. Während bei Modernisierungen die Mietverhältnisse fortbestehen und die Mieten mit den oben erwähnten Kappungsgrenzen von 2 bzw. 3 Euro angepasst werden, sorgt die Methode „Abriss und Neubau“ für neue Mietverträge, bei denen die Preisgestaltung nicht reguliert ist.

Als Zwischenfazit können wir festhalten: aus Sicht der Mieter\*innen und im Hinblick auf die Klimaziele ist es keine zielführende Strategie, Modernisierungen zu verzögern oder gar zu verhindern. Es kommt darauf an, den Rechtsrahmen so zu gestalten, dass die notwendigen energetischen Sanierungen und Modernisierungen zügig durchgeführt werden und die Bewohner\*innen dabei nicht übermäßig belastet werden.

Ein Lösungsansatz kommt wie oben erwähnt von der EU-Ebene, die perspektivisch gewisse Effizienzstandards auch im Bestand einfordert. Ein ergänzender Lösungsansatz das sogenannte „Drittelmodell“ wurde 2024 im Auftrag des BUND und des deutschen Mieterbunds (DMB) vom ifeu entwickelt. Das Modell sieht vor, dass sich Staat, Mietende und Vermietende je zu einem Drittel an den Kosten beteiligen. Dafür soll das aktuelle Förderregime, also das Bundesförderprogramm für energieeffiziente Gebäude (BEG) so weiterentwickelt werden, dass einerseits bei den Vermietenden klimazielfunktionale Sanierungsanreize gesetzt werden und andererseits für die Mietenden die Modernisierungen warmmietenneutral sind. Dafür soll die die Modernisierungsumlage auf 3% abgesenkt werden. Damit trotzdem noch saniert wird, sollen die Fördersätze erhöht werden: auf 30% für EH 70 und 40% für EH 50. Der 10%-Zuschlag für die ineffizientesten Gebäude soll beibehalten werden. Weiterhin ist die Streichung des § 559a BGB vorgesehen, der die Vermietenden verpflichtet, Förderzuschüsse an die Mietenden durchzureichen. Diese Streichung erhöht die Motivation, Fördermittel in vollem Umfang zu beantragen. In der Studie wird betont, dass ein verlässliches und langfristiges Förderprogramm für eine hohe Sanierungsaktivität zentral ist ([Mellwig, 2024](#)).

## **Flächenneutralität würde bedeuten, für jedes neue Haus müsste ein altes (i.d.R. in einer anderen Kommune) abgerissen werden. Dafür gibt es derzeit keinerlei Anreiz. Ideen, wie sich das ändern ließe? Z.B. eine Art Flächen-Zertifikate-Handel?**

Die Bundesregierung wollte ursprünglich bis **2020** den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag senken ([Bundestag, 2021](#)). Dieses Ziel wurde krachend verfehlt: wir verbrauchen im Schnitt immer noch über 50 ha pro Tag. Das 30-ha-Ziel wurde auf 2030 verschoben und der Netto-Null-Verbrauch soll im Jahr 2050 erreicht werden ([UBA, 2023](#)).

Der\*die Fragesteller\*in weist daraufhin, dass es aktuell keine Anreize gibt, sich flächensparend zu verhalten. Das ist zutreffend: Kommunen haben aufgrund ihrer Finanzierungsstruktur Anreize, möglichst viele Gewerbe- und Wohngebiete auszuweisen, um solvente Steuerzahler\*innen anzulocken ([Christ, 2022](#)). Es gibt bis 2030 zwar ein Flächenparziel, aber keinerlei Instrumente, um dieses auch sicher zu erreichen.

In der Literatur werden vor allem zwei Konzepte diskutiert, die den Flächenverbrauch begrenzen könnten. Das sogenannte **Flächenmoratorium** sieht vor, dass eine Kommune keine zusätzliche Fläche mehr versiegeln darf. Plant die Kommune also ein Altenheim auf der grünen Wiese, muss sie im Gegenzug Flächen auf der eigenen Gemarkung im selben Umfang entsiegeln. Kommunen mit einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg dürfen - nachdem alle Potenziale im Innenbereich nachweislich ausgeschöpft wurden – zusätzliche Fläche in Höhe des erwarteten Bevölkerungsanstiegs in Anspruch nehmen ([Kopatz, 2015](#)). Dieser Vorschlag ist rein verwaltungstechnisch sehr einfach implementierbar und würde das Dilemma von Vorreiter-Kommunen lösen: Heute führen Selbstverpflichtungen einzelner Kommunen, kein weiteres Bauland auszuweisen, meist nicht dazu, dass unterm Strich weniger Fläche verbraucht wird. Der Verbrauch verlagert sich lediglich. Die Kommunen können das Problem allein also gar nicht lösen. Dafür braucht es allgemeingültige Regeln ([Stetter, 2022](#)).

Ein anderer Ansatz ist der **Flächenzertifikatehandel**. Dabei werden über einen zentralen Mechanismus Flächenzertifikate an die Kommunen verteilt. Eine Bundesbehörde könnte also jeder Kommune ihren Anteil gemäß Einwohnerzahl am 30-ha-Ziel zuteilen. Mit diesen Zertifikaten können dann Bauvorhaben im Außenbereich realisiert werden. Der Innenbereich zählt schon als „verbraucht“. Für dortige Bauprojekte braucht es also keine Zertifikate. Sollte eine Kommune aber Baurechte entziehen, also die Siedlungsfläche verkleinern, erhält sie sogenannte weiße Zertifikate, die wiederum an andere Kommunen, verkauft werden können ([Bizer et al., 2012](#)). Der Vorteil des Instruments liegt auf der Hand: Die Bundesregierung kann über die Anzahl der ausgegebenen Zertifikate genau steuern, wie viel zusätzliche Fläche in Deutschland in Anspruch genommen wird.

Bei der Implementierung sollte darauf geachtet werden, dass nur Kommunen handelsberechtigt sind, damit Spekulationen unterbunden werden. Auch sollten die Zertifikate mit einer Gültigkeitsdauer ausgestattet sein, gerade vor dem Hintergrund, dass die Regierung ab 2050 netto null anstrebt. Der Zertifikatehandel ließe sich nach 2050 so ausgestalten, dass eine absolute Verringerung der Flächeninanspruchnahme realisiert werden könnte. Wenn für die Kreierung eines weißen Zertifikats zwar 1 Flächeneinheit freigestellt werden muss, aber nur noch zum Verbrauch von 0,5 Flächeneinheiten berechtigt, würde die absolute Flächeninanspruchnahme über die Zeit zurückgehen.

Der Zertifikatehandel verteuert die Entwicklung im Außenbereich. Kommunen erhalten also Anreize, den Innenbereich verstärkt zu nutzen ([Henger et al., 2016](#)). Das ist auf der einen Seite gut, weil im Innenbereich oft ungenutzt Potenziale liegen. Gleichzeitig muss gewährleistet werden, dass es nicht zu einer Übernutzung kommt, indem z.B. Grünflächen übermäßig in Anspruch genommen werden. Eine grüne Stadt ist gerade im Sinne der Klimaanpassung und des Katastrophenschutz ein hohes Gut.

Nicht alle Kommunen sind von dem Vorschlag begeistert. Der Gemeindetag Baden-Württemberg sieht die Planungshoheit der Kommunen gefährdet und fürchtete einen hohen administrativen Aufwand. Eine weitere Sorge ist, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten von der Kassenlage der Kommunen abhängen. Eine finanzstarke Kommune kann es sich also eher leisten, zu expandieren. Auch die Grundstückspreise und damit die Mieten könnten steigen ([Gemeindetag Baden-Württemberg, 2023](#)). Dass die Planungshoheit der Kommunen wegfällt, stimmt natürlich nicht. Die unerwünschten Nebeneffekte des Zertifikatehandels müssen aber auf jeden Fall berücksichtigt und ggfs. mit Begleitmaßnahmen aufgelöst oder zumindest abgeschwächt werden. Die Akzeptanz der Kommunen hängt auch ganz stark davon ab, ob die Bundesebene rechtliche Rahmenbedingungen vorgibt, unter denen eine flächensparsame Entwicklung des Innenbereichs ermöglicht wird.

Aktuell gehen die Überlegungen der Bundesregierung aber in die entgegengesetzte Richtung: Mit der anstehenden Baugesetzbuch-Novelle wird der Paragraph 246 e (Bauturbo) eingeführt. Diese geplante Gesetzänderung würde die Umweltprüfungen und Beteiligungen der Öffentlichkeit bei Planungsprozessen stark beschneiden. Letztlich geht es darum, in kürzerer Zeit mehr Neubauprojekte durchzuwinken ([DAB, 2024](#)). Dies zeigt einmal mehr, dass eine ernsthafte Diskussion über die negativen Auswirkungen von Flächenversiegelung notwendig ist, und dass die Potenziale durch Wohnraumsuffizienz und Entwicklung im Bestand deutlich unterschätzt werden.

## Werden wir demnächst vielleicht eine Schwemme an Reihenhäuschen & EFH-Altbestand im Überangebot erleben, sobald die Baby-Boomer zunehmend ins Altenheim umsiedeln?

Im Auftrag des Umweltbundesamts (UBA) wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels auf Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen (EZFH) aus den 1950-1970ern untersucht. Bis 2045 gehen die Autor\*innen ohne weitere Maßnahmen von einer **Leerstandsrate von bis zu 10%** aus ([Blum et al., 2022](#)). Auch wenn die Nachfrage deutlich zurückgehen könnte, gibt es stabilisierende Faktoren für die Nutzung von Einfamilienhäusern:

In Deutschland herrscht nach wie vor eine hohe Pendelbereitschaft. In der Untersuchung im Auftrag des UBA wurden Pendelbereitschaften von bis zu 100 km täglich, einfache Strecke, angegeben. Durch den Trend zu mehr Home Office können Einfamilienhäuser an Attraktivität gewinnen, weil die wöchentlichen Fahrten zur Arbeitsstelle reduziert werden können. Inzwischen wird in 79% der Unternehmen das Arbeiten von Zuhause angeboten ([ifo, 2024](#)). Bei komplett „remote“ arbeitenden Teams (10% der Beschäftigten) entfallen die Fahrten ins Büro gänzlich ([t3n, 2023](#)). Dies führt dazu, dass junge Familien nach wie vor eine Zielgruppe für Häuser in ländlichen Gebieten bleiben. Um die Übergabe zu erleichtern, hat die Bundesregierung das Programm „Jung kauft Alt“ aufgelegt, für das 2024 350 Millionen Euro eingestellt wurden ([BMWSB, 2024](#)). Familien erhalten vergünstigte Darlehen für den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien und können so bis zu 18.000 Euro sparen ([tagesschau, 2024a](#)).

Ein weiterer stabilisierender Faktor ist der ungebrochen starke Wunsch von älteren Menschen, möglichst lange in ihren eigenen 4 Wänden zu bleiben.

Perspektivisch gesehen sollten Einfamilienhaus-Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern ergänzt werden. Diese würde älteren Hausbesitzer\*innen ermöglichen in barrierefreie, kleinere Wohnungen in ihrer gewohnten Umgebung zu ziehen und die Häuser für Familien verfügbar machen. Wie sich dieser Prozess idealerweise gestaltet, können Sie in dem „Best Practice“ aus Schenefeld nachlesen, das am Ende dieses Dokuments erläutert wird. Die Autor\*innen der UBA-Studie weisen darauf hin, dass es eine gute Balance braucht zwischen Erhalt der Einfamilienhäuser und Neubau von komplementären Mehrfamilienhäusern. Ein zu starker Neubau von letzteren könnte den Ressourcenverbrauch übermäßig erhöhen.

Der **optimalen Nutzung der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** kommt daher eine überragende Bedeutung zu. Wie oben erwähnt wollen viele Einfamilienhaus-Eigentümer\*innen möglichst lange in ihrem Haus bleiben. Um diesem Wunsch gerecht zu werden und gleichzeitig eine effiziente Nutzung zu gewährleisten, bieten sich vor allem die folgenden 3 Lösungsstrategien an:

Ein Einfamilienhaus bietet oft das Potenzial in 2 oder sogar mehr Einheiten **unterteilt** zu werden. Ob dies mit einem hohen oder niedrigen Aufwand verbunden und ob die Teilung in erster Linie vertikal oder horizontal realisiert wird, hängt sehr stark von dem individuellen Fall ab. Dies hängt auch sehr stark davon ab, ob bereits bei der Planung eine mögliche Teilung bedacht wurde. Sollten heute noch Einfamilienhäuser gebaut werden, sollte diese Flexibilität auf jeden Fall berücksichtigt werden. Auch wenn es bei den Umbaukosten eine hohe Varianz

gibt, kann man im Schnitt von 50.000 Euro pro Hausteilung ausgehen ([Kenkmann et al., 2019](#), S. 80). Heute bestehen allerdings noch rechtliche Hürden: So kann der Bebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten auf einem Grundstück begrenzen oder aufgrund von Abstandsregelungen kann der Anbau einer Außentreppe (wichtig zur Erschließung der Wohneinheiten) untersagt werden ([Leibfried, 2024](#), S. 19). Auch kann je nach Bundesland durch eine zusätzliche Wohneinheit ein weiterer Kfz-Stellplatz fällig werden ([Fuhrhop, 2023](#), S. 200). Diese juristischen Hürden sollten dringend beseitigt werden. In Österreich wurden vielversprechende Umbaustrategien für Ein- bzw. Zweifamilienunterhäuser systematisch untersucht. Wir empfehlen einen Blick in den gut illustrierten Abschlussbericht ([Lindenthal/Mraz, 2015](#)).

Das Konzept „**Wohnen für Hilfe**“ bringt junge Menschen, die günstigen Wohnraum suchen mit älteren zusammen, die Unterstützung im Alltag brauchen. Die jüngeren Menschen, die ihre Hilfe anbieten, zahlen in der Regel keine Miete. Die Daumenregel für die geleistete Arbeit im Haushalt lautet „1 Stunde Arbeit im Monat pro Quadratmeter“ ([Milz, 2008](#), S. 14). In Großbritannien ist das Modell sehr etabliert und wird von privaten Vermittler\*innen betrieben. Diese verlangen im Schnitt je 140 Euro von „Vermieter\*in“ und „Helfer\*in“ pro Monat. Noch attraktiver wird das Modell, wenn sich eine öffentliche Stelle um die Vermittlung kümmert und die monatliche Betreuungsgebühr wegfällt. Um das volle Potenzial für diese Wohnform zu heben, muss in Deutschland eine Professionalisierung einsetzen. Dazu gehören: ein deutschlandweites Vermittlungsnetzwerk mit einheitlichen und hohen Standards, eine gute personelle Ausstattung, eine langfristig gesicherte Finanzierung der Beratungsstellen und eine geschulte Betreuung der Wohnpaare. Momentan ist „Wohnen für Hilfe“ mit 450 Wohnpaaren pro Jahr in Deutschland eine absolute Randerscheinung. Untersuchungen gehen davon aus, dass jährlich 30.000 Vermittlungen möglich wären ([Fuhrhop, 2023](#), S. 178).

Die Gründung einer **Senioren-WG** im Ein- bzw. Zweifamilienhaus ist ebenfalls eine Option. In diversen Umfragen zeigt sich ein recht hohes Potenzial für diese Wohnform. Je nach Umfrage können sich zwischen 17-38% der älteren Menschen eine Gründung bzw. einen Umzug in eine Senioren-WG vorstellen ([Kenkmann et al., 2023](#), S. 17). In einer Forsa-Umfrage gaben sogar 40% der über 45-Jährigen an, dass sie sich ihren Lebensabend in einer Wohngemeinschaft vorstellen können. Das „Kuratorium Deutsche Altershilfe“ schätzt, dass es in Deutschland aktuell rund 2.000 selbst organisierte Senioren-WGs gibt ([tagesschau, 2024b](#)). Ein wichtiger Faktor ist eine gute Anbindung an den ÖPNV. Falls die Einfamilienhaussiedlung nicht über den regulären Linienverkehr angebunden ist, sollte die Kommune in Erwägung ziehen, einen On-Demand-Dienst einzurichten. Diese Maßnahme trägt maßgeblich zur Attraktivität bei, weil die älteren Bewohner\*innen so auch Arzt-Besuche und andere Termine selbstständig wahrnehmen können.

Der barrierefreie Umbau spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Expert\*innen gehen davon aus, dass der Umbau hin zu mehr Barrierefreiheit im Schnitt 19.100 Euro kostet ([Held et al., 2017](#)). Dabei ist aber ein gut durchdachtes Förderkonzept gefragt: wird der Umbau für ein alleinstehendes Ehepaar stark gefördert, können auch unerwünschte Lock-In-Effekte entstehen. Das Haus wird dann nicht an die nächste Generation weitergegeben, sondern u.U. lange mit einer sehr niedrigen Belegung (1-2 Personen) genutzt. Deshalb ist es ratsam, die Förderhöhe an die Haushaltgröße bzw. weitere Maßnahmen z.B. zur Hausteilung zu knüpfen.

Falls der Pflegebedarf steigt, kommen eher sogenannte „ambulant betreute Wohngruppen“

(Pflege-WGs) in Betracht. Diese werden von professionellen Organisationen (privat oder gemeinnützig) betrieben. Da diese Wohnform über die Pflegeversicherung gefördert wird, ist sie juristisch auch genau definiert: Es dürfen 3-12 Personen im Haushalt leben, mind. 3 davon müssen bereits pflegebedürftig sein, und es muss zudem eine externe Person mit der Verwaltung beauftragt werden. Werden diese Voraussetzungen erfüllt, zahlt die Pflegeversicherung 214 Euro Wohngruppenzuschlag pro Person pro Monat. Bei der Gründung zahlt die Versicherung einen Zuschuss von 2.500 Euro pro Person, maximal jedoch 10.000 Euro pro Wohngruppe ([BMG, 2024](#)). Muss die Wohnung umgebaut werden, gibt es einen weiteren Zuschuss von 4.000 Euro pro Person. Dieser ist jedoch bei 16.000 Euro gedeckelt ([Verbraucherzentrale, 2024](#)). In Deutschland gibt es aktuell 4.463 solcher Wohngruppen ([Meißner, 2024](#)). Wie viele davon in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern realisiert wurden, ist nicht bekannt. Das Beispiel aus Borsfleth zeigt aber, dass dies definitiv möglich ist. In einem kleinen Dorf 60 km nördlich von Hamburg wurde ein Bauernhaus zu einer Wohngruppe umgebaut. Das obere Stockwerk ist über einen Treppenlift erschlossen. Die insgesamt 9 Bewohner\*innen können den Garten mitgestalten und sich mit den Tieren beschäftigen ([Linkohr, 2022](#), S. 18).

In Regionen, die mit großem strukturellen Leerstand zu kämpfen haben, sollte auch die Null-Hypothese in Betracht gezogen werden: abreißen und renaturieren. Abriss ist ähnlich wie Neubau die Ultima Ratio bei der Städteentwicklung. Dementsprechend sollten davor alle anderen Nutzungskonzepte und Vitalisierungsstrategien berücksichtigt werden. Gerade bei Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen sollten abseits der jungen Familien weitere Zielgruppen für den Erwerb und die Nutzung der Häuser in Betracht gezogen werden.

Insbesondere **Kommunen** könnten mit der Unterstützung von Bund und Ländern zu Schlüsselakteurinnen in dieser Fragestellung werden. Die Bereitstellung von barrierearmem und sozialem Wohnraum wird auch im ländlichen Raum zunehmend wichtig. Die Kommune könnte hier mit gutem Beispiel vorangehen, Häuser erwerben und zu kleinen, barrierefreien Wohneinheiten umbauen. Dies hätte den Vorteil, dass gerade die aufwendige Baustellenaufsicht, die sich Menschen ab einem gewissen Alter immer weniger zutrauen, nicht bei diesen hängen bleibt, sondern vom lokalen Bauamt übernommen wird. Ein weiterer Vorteil ist, dass Mietwohnungen geschaffen werden, die einen flexibleren Nutzerübergang aufweisen. Diese Wohnungen könnten ebenfalls als Starterwohnungen für Geflüchtete dienen.

Eine weitere Zielgruppen könnte sich ebenfalls angesprochen fühlen: Junge Single-Haushalte, die kleine Mietwohnungen auf dem Land suchen, gehen heute meist leer aus. Falls man sich kein Einfamilienhaus leisten kann, sind die aktuellen Angebote (Kellerwohnungen, kleine Zimmer unter dem Dachboden) nicht wirklich attraktiv. Natürlich sind die Kassen der Kommunen meist klamm. Deshalb bräuchte es von den Ländern bzw. dem Bund Unterstützung, um Kredite für den Erwerb und Umbau von EZFH aufzunehmen. Auf lange Sicht wäre dieses Engagement für die Kommunen aufkommensneutral, weil die Kredite über die Mieteinnahmen und ggfs. Förderungen des Lands gegenfinanziert werden.

Zur Aufwertung des Quartiers kann die Kommune natürlich auch andere Nutzungsvarianten der EZFH in Betracht ziehen: Gerade das Erdgeschoss bietet sich für Arztpraxen, Physiotherapie oder auch Lebensmittelgeschäfte an ([Lindenthal/Mraz, 2015](#), S. 36). Denn neben der Anziehung von neuen Zielgruppen, ist die **Vermeidung von Abwanderung** eine der Hauptaufgaben für ländliche Kommunen. Zu einer weiteren Attraktivierung kann die

Schaffung von sogenannten Dritten-Orten beitragen. Das sind Orte, in denen sich die verschiedenen Altersgruppen und Milieus zu gemeinsamen Aktivitäten wie Singen, Tanzen, Nähkurse, Kochkurse, Kinderbetreuung, Spielabende, Nachbarschaftshilfe treffen können ([Netzwerk Quartier, n.d.](#)). Der Bund fördert solche Begegnungsräume im Rahmen der **Städtebauförderung**, für die er 2024 790 Millionen Euro zur Verfügung gestellt hat. Die Kosten für die konkrete Projektförderung teilen sich Bund, Land und Kommune zu jeweils einem Drittel ([Bundesregierung, 2023](#)).

Auch die Studierendenwerke kommen als neue Akteure in Betracht. Gerade die Nutzung als Studierenden-WG sorgt einerseits zu einer hohen Auslastung des EZFH und erfordert andererseits minimale bauliche Eingriffe, weil die gemeinschaftliche Benutzung des Hauses vorausgesetzt wird. Der Aktionsradius der Studierendenwerke wäre natürlich primär auf die nähere Umgebung der ca. 300 Städte und Gemeinden mit Hochschule fokussiert ([CHE, n.d.](#)).

Die Anzahl der Kommunen, in denen Ausbildungsbetriebe ansässig sind, ist deutlich größer. Daher rücken auch Handwerkskammern als mögliche Akteurinnen in den Fokus. Sie haben schon gewisse Erfahrungen im Wohnbereich vorzuweisen: Sie unterhalten bei den großen Gewerbeakademien Gästehäuser, in denen die Auszubildenden für die Dauer der Überbetrieblichen Lehrunterweisung (ÜLU) untergebracht sind (vgl. z.B. [HWK Hannover, 2024](#)). Dies deckt aber nur den kürzesten Teil ihrer Ausbildung ab. Günstige Wohnmöglichkeiten bei dem Ausbildungsbetrieb bzw. bei der Berufsschule sind Mangelware und fehlende Wohnungen wurden bei einer Umfrage auch als Grund (8%) genannt, warum Ausbildungsverhältnisse nicht zustande gekommen sind. ([HWK Leipzig, 2023](#)). Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels sollte zumindest eruiert werden, ob Handwerkskammern durch den Erwerb, Umbau und Bereitstellung von Wohnraum in EZFH, die berufliche Ausbildung attraktivieren können.

Neben den klassischen Familien, die Wohnraum auf dem Land suchen, sollte auch der Zusammenschluss von nicht-verwandten Menschen zu Wohnzwecken gefördert werden. Es wäre wünschenswert, dass sich diese Menschen bei der Kommune melden können und durch diese mit anderen Interessent\*innen in Verbindung gebracht werden. Welche Konstellationen und Nutzungsvarianten sich anbieten, kann z.B. über einen Fragebogen in Anlehnung an die Ergebnisse von „ReHABITAT-ImmoCHECK+“ ermittelt werden. ([Weiser/Lindenthal, 2018](#)). Der Erwerb könnte dann auf unterschiedliche Weise gestaltet werden. Denkbar ist eine klassische Wohnungseigentümergeinschaft, die aber voraussetzt, dass durch den Umbau getrennte Wohnungen entstehen. Oder die Gründung eines Vereins (oder andere Rechtsform), der das Haus dann erwirbt. Im Rahmen dieses Konzepts sind die Bewohner\*innen die Vereinsmitglieder und der Mitgliedsbeitrag kann als Mietzahlung interpretiert werden (vgl. beispielsweise [Mietshäusersyndikat](#)). Diese Umsetzungsvariante hat den Vorteil, dass die Nachbesetzung unkomplizierter ist, weil keine Wohnung gekauft oder verkauft werden muss, sondern lediglich die Mitgliedschaft im Verein erlischt bzw. entsteht.

Der demografische Wandel ist in der Tat eine große Herausforderung für viele Einfamilienhaussiedlungen. Wir als Gesellschaft haben aber große Einflussmöglichkeiten, um möglichst viele dieser Häuser auch in Zukunft sinnvoll zu nutzen. Dafür müssen wir uns aber auf neue Nutzungsformen und Zielgruppen einlassen.



## Welche Rolle können völlig andere Typologien, die neu sind aber jetzt leerstehen (z.B. Einkaufszentren/Kaufhäuser) hier spielen?

Die goldenen Zeiten von Galeria Kaufhof Karstadt sind vorbei. Von ehemals 290 Kaufhäusern im Jahr 2004 sind inzwischen nur noch 83 übrig [Stand 01.09.2024] ([Tagesschau, 2024](#); [Manager Magazin, 2024](#)). Da die Kaufhäuser meistens attraktiv in der Innenstadt gelegen sind und häufig eine gute Bausubstanz aufweisen, stellt sich vermehrt die Frage nach tragfähigen Zukunftskonzepten und welches Potenzial für neuen Wohnraum besteht. Junker et al. unterscheiden neben Abriss zwischen 3 Konzepten:

- Öffentliche Nutzung (Verwaltung, Bürgerdienste, Schulen, Kultur)
- Mixed-Use-Ansätze (neben Handel: Dienstleistungen, Arzt-Praxen, Büros, Wohnen, Hotels)
- Neue Formen des Einzelhandels ([Junker et al., 2015](#))

Die Umwidmung eines ganzen Kaufhauses (in Innenstadtlage) in Wohnraum scheint eher unrealistisch. Wer möchte schon im Erdgeschoss in einer belebten Einkaufsstraße wohnen? Deutlich verbreiteter sind Mixed-Use-Ansätze: Dabei sind Geschäfte, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) im Erdgeschoss angesiedelt, während in den höheren Etagen Büros und Wohnungen untergebracht sind.

Empirica hat 114 Kaufhäuser untersucht, die seit den 90er Jahren geschlossen wurden. 20% der Gebäude wurden abgerissen. Von den 90 verbliebenen Kaufhäusern sind 63% in Nutzung oder Umbau, die restlichen 37% stehen leer [Stand Juli 2023]. Die leerstehenden Gebäude sind meist erst nach 2020 geschlossen worden, was ein Hinweis darauf sein könnte, dass sich die Nutzungskonzepte noch in der Ausarbeitungsphase befinden. Genau die Hälfte der nachgenutzten Kaufhäuser wird immer noch ausschließlich zu Handelszwecken betrieben; mit der Ausnahmen von einem Kaufhaus das komplett zu einem Büro umgewandelt wurde (Single-Use). Die andere Hälfte wird nach einem Mixed-Use-Model betrieben: Während in den unteren Geschossen – vor allem im Erdgeschoss – Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen dominieren, werden die oberen Geschosse zu Büros, Wohnraum, Altenheimen und Hotellerie umgebaut. Die Schaffung von Wohnraum ist (noch) nicht der Standard: von den 56 Nachnutzungen beinhalten nur 8 Wohnraumkonzepte ([Empirica, 2023](#), S. 8). Das liegt unter anderem daran, dass Kaufhäuser oft in tiefen Baukörper untergebracht sind, in denen die Ware auch gerne mit künstlichem Licht in Szene gesetzt wird. Für Wohnzwecke gelten aus guten Gründen aber strenge Vorschriften für die ausreichende Versorgung mit Tageslicht ([DAB, 2021](#)). Außerdem befinden sich die ehemaligen Kaufhäuser oft in der Innenstadt, was planungsrechtlich meist dem Kernbereich entspricht. Hier sind im Regelfall nur Gewerbe und keine Wohnungen zugelassen. Abweichende Regelungen lassen sich aber meist aushandeln, vor allem wenn die Kommune mit Wohnungsnot zu kämpfen hat.

Besonders gelungene Beispiele für die Schaffung von Wohnraum sind das MarktQuartier Recklinghausen mit 87 (betreuten) Wohnungen oder das New7 in Mannheim, in dem bis 2025 75 Wohneinheiten entstehen sollen ([Wohnen Im Alter, n.d.](#); [Stadt Recklinghausen, 2021](#); [New7, n.d.](#)). Im Falle von Mannheim bedeutet dies, dass dann 50% des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt würde; deutlich mehr als die üblichen 20-25% bei Mixed-Use-Konzepten ([Empirica, 2023](#), S. 7).

Es gibt keine wissenschaftliche Untersuchung darüber, wie viele zusätzliche Wohneinheiten durch die Umnutzung von Kaufhäusern entstehen könnten. Auf Grundlage der folgenden Daten und Annahmen können wir aber eine (obere) Abschätzung treffen:

Daten:

- Anzahl der aktiven Kaufhäuser in Deutschland: 83
- Anzahl der geschlossenen Kaufhäuser, für die noch kein Nachnutzungsplan erstellt wurde: 34
- Durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 13.000 qm ([BI, 2021](#))

Annahmen:

- 63 der aktiven Filialen müssen langfristig Nachnutzungskonzepte erarbeiten ([Wiwo, 2024](#))
- 50% der geschlossenen Kaufhäuser integrieren Wohnraum in Nachnutzung
- Anteil der Fläche für Wohnzwecke bei Nachnutzungskonzepten: 25%
- Tatsächlicher Wohnraum von Fläche für Wohnzwecke: 60% ([DAB, 2023](#))

Das ergibt in Summe eine Wohnfläche von 94.575 qm. Das entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 qm **1.028 Wohnungen** ([Destatis, 2023](#)). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2, also Platz für 2.056 Menschen ([UBA, 2024](#)).

Shopping-Center (Synonyme: Mall, Einkaufszentrum) sind bauliche Anlagen ab 10.000 qm Bruttogeschossfläche, die eine Vielzahl von Einzelhändlern beherbergen ([EHI, n.d.](#)). Ähnlich wie die Kauf- und Warenhäuser gerät auch diese Einzelhandelsform zunehmend unter Druck. Nach neusten Untersuchungen liegt die durchschnittliche Leerstandsrate bei 12% ([Savills, 2024](#)). Insbesondere Shopping-Center, die auf der „grünen Wiese“ gebaut worden sind, haben getrübbte Zukunftsperspektiven: 51% der Betreiber\*innen meinen, dass Shopping-Center in dieser Lage „eher nicht“ oder „überhaupt nicht zukunftsfähig“ sind ([PwC, 2023](#), S. 17). Ein Beispiel dafür ist das Blautal-Center in Ulm, das 1997 mit einer Fläche 43.500 qm Fläche als eines der größten Shopping-Center Süddeutschlands an den Start gegangen ist ([Schwäbische, 2019](#)). Obwohl 2015 15 Millionen Euro in die Sanierung investiert worden sind, sind die Besucher\*innen ausgeblieben ([SWP, 2015](#)). Diese gingen lieber online shoppen oder in das nur ca. 5 km entfernte neue Shopping-Center „Glacis-Galerie“ in Neu-Ulm. Daraufhin hat das Blautal-Center mit einer Leerstandsquote von 36% zu kämpfen gehabt ([SWR, 2022](#)). Schlussendlich hat sich ein neuer Investor dafür entschieden das Blaucenter zum „Blau.Quartier“ umzubauen. In diesem Zuge sollen u.a. 1000 Wohnungen für 2000 neue Bewohner\*innen entstehen ([SWR, 2023](#)).

Wissenschaftliche Abschätzungen welches Wohnraumvolumen künftig durch Shopping-Center beigesteuert werden können, gibt es bislang nicht. Wir können hier anhand einiger Annahmen aber eine grobe Abschätzung vornehmen:

Daten:

- Anzahl der Shopping Center in Deutschland: 509
- Durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 32.000 qm

Annahmen:

- Anteil der Shopping Center, die in Zukunft Nachnutzungskonzepte mit Wohnraum umsetzen: 40%
- Anteil der Fläche für Wohnzwecke bei Nachnutzungskonzepten: 25%
- Tatsächlicher Wohnraum von Fläche für Wohnzwecke: 60% ([DAB, 2023](#))

In der Summe ergibt das eine Wohnfläche von 977.280 qm, was als obere Abschätzung verstanden werden kann, weil eher günstige Annahmen zugrunde gelegt wurden. Das entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 qm **10.622 Wohnungen**. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2, also Platz für 21.244 Menschen.

Trotz des vergleichsweise kleinen Beitrags zum Wohnraum, den umgewidmete Kaufhäuser und Shopping-Center absolut betrachtet leisten können, ist ihr Umbau ein lohnenswerter Schritt. Nur weil der ursprüngliche Zweck eines Gebäudes weggefallen ist, muss es nicht sofort abgerissen werden. Durch neue Nutzungskonzepte und kluge architektonische Eingriffe kann viel von der Gebäudesubstanz erhalten bleiben, was die Ressourcen schont und CO<sub>2</sub>-Emissionen einspart. Durch die Integration von Arztpraxen, öffentlichen Einrichtungen, Unterhaltung, Gastronomie, Handel, und Wohnungen können alle Vorgänge der Daseinsvorsorge in unmittelbarer Nähe erledigt werden. Eine gelebte Praxis der „Stadt der kurzen Wege“. Dieser ganzheitliche Blick auf die Transformation von Kaufhäusern und Shopping-Centern zeigt auch das Potenzial für andere Bereiche, etwa bei der Umnutzung von Büroflächen. So könnte ein langfristiger Wandel der städtischen Planung in eine ressourcenschonende und umweltbewusste Richtung angestoßen werden.

## **Best Practice „Schenefeld“ – Wie die Kommune mit komplementärem Geschosswohnungsbau lebendig bleibt**

Von Mathias Schmitz (Kommunalpolitiker in Schenefeld)

Der folgende Text stellt ein Praxisbeispiel vor, wie durch komplementären Geschosswohnungsbau die bestehende Struktur umliegender Einfamilienhäuser optimal genutzt werden kann, um das Quartier insgesamt lebendig und lebenswert zu halten.

Die Siedlungsstruktur von Schenefeld bestand Ende der 80er Jahre im Wesentlichen aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau im unteren bis mittleren Preissegment. Viele dieser Gebäude waren im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet worden und die meisten der Wohngebiete entstanden in den 60er bis 80er Jahren.

In den 90er Jahren stellte sich zunehmend die Frage, wie sich die Lebenssituation in diesen Wohngebieten verändert, wenn die Kinder ausziehen und die verbleibenden Bewohner – oft ältere Paare oder Einzelpersonen – mit der Instandhaltung und den Anforderungen größerer Grundstücke konfrontiert sind. Diese Situation führte nicht selten zu Überforderung und Vereinsamung der Bewohner, was sich in den Häusern und Gärten widerspiegelte.

Eine mögliche Lösung bestand darin, älteren Menschen in Schenefeld eine Alternative zu bieten, wenn sie ihre Häuser verkaufen möchten. Viele dieser Personen hatten bereits ein

Vermögen in Form von Immobilien aufgebaut. Die Idee war es, ihnen hochwertige Geschosswohnungen anzubieten, die eine höhere Lebensqualität und weniger Pflegeaufwand bieten. So entstand in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat und einem lokalen Investor ein Projekt mit über 100 neuen Wohnungen, das überwiegend von ehemaligen Hausbesitzern bezogen wurde. Die frei werdenden Häuser wurden wiederum von neuen Familien mit Kindern übernommen.

Dieser Ansatz wurde mehrfach erfolgreich umgesetzt, und auch heute noch werden in Schenefeld überwiegend Geschosswohnungen geplant. Eine Erschließung von neuem Bauland wird nicht mehr angestrebt, und alle Entscheidungen im Stadtrat werden hierzu weitgehend einstimmig getroffen.

Auch auf persönlicher Ebene zeigt sich dieser Trend: Viele Mitglieder des Freundeskreises haben ihre Häuser verkauft und sind in Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen umgezogen, die ihren Erwartungen und Bedürfnissen entsprechen.

Insgesamt zeigt diese Entwicklung, dass gute Stadtplanung nicht nur darauf abzielt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch Lebensräume für alle Bedürfnisse zu gestalten. Die Siedlungsdichte und Wohnstruktur in Städten und Gemeinden sind vielfältig, und es gibt keine universelle Lösung, die für alle passt.

Heute wird in Schenefeld die Schaffung hochwertiger Wohngebiete mit guten Aufenthaltsqualitäten als zentral angesehen. Aktuell wird eine innerstädtische Fläche saniert, um Platz für rund 600 Wohnungen in allen Bedarfslagen zu schaffen. Diese Wohnlage wird insbesondere für ältere Menschen attraktiv sein, da alle städtischen Einrichtungen fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind.

Schenefeld ist eine Kleinstadt im Kreis Pinneberg mit etwa 20.000 Einwohnern und einer hohen Einwohnerdichte von 2.000 Personen pro Quadratkilometer. Rund 40% der Stadtfläche sind für Siedlungs- und Verkehrsflächen reserviert, während die verbleibenden 60% in Landschaftsschutzgebieten liegen. Seit 2012 gibt es einen Ratsbeschluss, der eine Erweiterung des Siedlungsgebiets zulasten der Landschaftsschutzgebiete untersagt. Diese Entscheidung prägt bis heute die Stadtentwicklungspolitik.

Die Stadt hat zudem Baulandpolitische Grundsätze verabschiedet, die Anforderungen an den Geschosswohnungsbau festlegen. Investoren erhalten so klare und faire Bedingungen, und der Geschosswohnungsbau wird nur in Bebauungsplangebietern genehmigt, die durch städtebauliche Verträge geregelt sind.