

# 21. Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement

## BEZAHLBARES WOHNEN

---

auf dem Land  
und in der Stadt





**21. Münchner Tage für  
Nachhaltiges Landmanagement**

# **BEZAHLBARES WOHNEN**

---

**auf dem Land  
und in der Stadt**





# Inhalt

04

**Erfordernis, Rahmenbedingungen,  
Wege zu und Folgen aus dem Wohnen –  
auf dem Land und in der Stadt**

Marco Hölzel

06

**Tagungsprogramm**

09

**Bezahlbares Wohnen –  
auf dem Land und in  
der Stadt**

10

**Grußwort**

Wolfgang Ewald

13

**Einführung 21. Münchner Tage  
und Perspektive des Lehrstuhls**

Prof. Dr. Walter de Vries

16

**Grußwort des Bayerischen Staatsministers  
für Wirtschaft, Landesentwicklung und  
Energie**

StM Hubert Aiwanger

18

**Grußwort der Präsidentin  
der Bayerischen Architektenkammer**

Christine Degenhart

21

**Kosten und Preis  
des Wohnens**

22

**Bezahlbarkeit von Wohnraum**

Claudia Spiegel

26

**Der Preis des Wohnens**

Dr. Ulrike Kirchhoff

29

**Bezahlbares Wohnen – Kosten des Wohnens**

Monika Schmid-Balzert

30

**Wohnen – attraktiv,  
marktgängig, disparat**

31

**Schwarmverhalten und Schwarmstädte**

Prof. Dr. Harald Simons, Magdalena Suttner

41

**Ein Kompass zu einer sozialen Bodenpolitik**

Prof. Dr. Bernd Belina

44

**Kommunen und  
der Wohnungsmarkt**

45

**Bezahlbares Wohnen in der Metropole**

Ulrike Klar



## **48 Instrumente, Maßnahmen, Projekte für das Wohnen**

**49  
Bezahlbars Wohnen auf dem Land –  
eine LEADER-Strategie in Sachsen**  
Ansgar Kaup

**53  
Bezahlbares Wohnen für Junge Familien –  
Flächensparend, genossenschaftlich**  
Beatrix Drago

**55  
„Anders Wohnen“ durch Baugemein-  
schaften... auch (oder erst recht) auf  
dem Land**  
Nadja Häupl, Stefanie Seeholzer

**59  
Geschichte und Wesen des betrieblichen  
Wohnungsbaus**  
Gero Suhner

**65  
Werkwohnungen: Gelebte Praxis  
des sozial gerechten Wohnungsbaus**  
Dr. Ernst Böhm

## **67 Folgen aus / Chancen für das Wohnen**

**68  
Erbbaurechte: Mehrwert für bezahlbaren  
Wohnraum**  
Prof. Dr. Dirk Löhr

**71  
Wohnen, Arbeiten, Mobilität –  
Raumnutzung differenziert sich aus**  
Prof. Dr. Alain Thierstein

**73  
ASTUS – Intensivere Wohnraumnutzung**  
Dr. Stephan Schott

**75  
Cohaus Kloster Schlehdorf**  
Horst Haffner, Martin Schnitzer

**78  
Genossenschaftliches Engagement  
für attraktives Wohnen**  
Erika Henger

**82  
Trends in Erkenntnissen aus Deutschland  
und praktische Empfehlungen**  
Prof. Dr. Walter de Vries

**89  
Autorenverzeichnis**

**90  
Bisher erschienene Hefte**

**94  
Impressum**

# Erfordernis, Rahmenbedingungen, Wege zu und Folgen aus dem Wohnen – auf dem Land und in der Stadt

Marco Hölzel

Explodierende Bodenpreise in Ballungsräumen machen das Leben in diesen Regionen für große Teile der Bevölkerung kaum noch erschwinglich. In ländlichen Regionen, jenseits von S-Bahnanschlüssen und pendelbaren Distanzen sind die Bodenpreise noch relativ günstig, die Bebauung erfolgt hier jedoch oft in Form von Einfamilienhäusern mit entsprechend hohem Flächenverbrauch, Erschließungsaufwand und Verkehrsaufkommen.

Arbeitswelten, Wirtschaftsstrukturen, Erwerbsbiographien, Lebensmodelle, Familienstrukturen, Einzelhandelsanforderungen, Mobilitäts- und Freizeitverhalten aber auch Investitionsstrategien verändern sich zunehmend. Auf lange Lebensdauer angelegte Wohn-, Siedlungs-, Bebauungs- und Infrastrukturen geraten unter Druck, müssen sich den o.g. Veränderungen anpassen und wachsen oder schrumpfen.

Soweit die Ausgangslage und Anlass dafür dass die 21. Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement sich unter dem Titel „Bezahlbares Wohnen auf dem Land und in der Stadt“ mit Folgen o.g. Prozesse und deren Wirkung auf das Grundbedürfnis nach Wohnraum, dessen Veränderung bzw. Ausgestaltung, sowie den hierauf wirkenden Marktmechanismen befassen.

**Mit nachfolgenden Fragen haben sich 28 Referierende und rund 140 Teilnehmende am 20. und 21. März 2019 im Oskar von Miller Forum befasst:**

- » Wie, warum und in welchen Bereichen wirken sich o.g. Veränderungen auf das Wohnen aus?
- » Was ist bezahlbarer und was angemessener Wohnraum?
- » Wie verändern sich die Verhältnisse von Boden-, Bau- und Mietkosten?
- » Welche Siedlungsstruktur und Bauformen bieten neue Chancen auf dem Land?
- » Welche Wechselwirkungen entstehen zwischen Land und Stadt?
- » Wie verändert sich die Beziehung von Wohn- und Mobilitätskosten?
- » Wie verändern Telearbeit und Co-Working die Land-Stadt-Beziehung?
- » Wie verändern sich Dorf und Landschaftsbild?

**LITERATUR**

Sakowski, Bodennutzung in der New Economic Geography, in Schöler (Hrsg.) Potsdamer Schriften zur Raumwirtschaft | 7, 2018

Simons / Weiden, Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland, empirica / GdW, 2015

Stiller, Kröhnert, Ragnitz, Röhl, Lenk, Grüttner, Schrumpfende Regionen – Probleme und Chancen, Wirtschaftsdienst 91. Jahrgang, 2011, Heft 4, S. 227-243, 2011

Namhafte Referierende haben die Perspektiven von Wissenschaft und Praxis, Politik und Verwaltung sowie aus der Bau- und Immobilienwirtschaft mit Impulsreferaten beleuchtet sowie untereinander und mit dem Publikum diskutiert. Hierbei wurden Zusammenhänge aufgezeigt, Hintergründe aufgearbeitet und Strategien, oft anhand von konkreten Beispielen, diskutiert.

Grundbedürfnisse, insbesondere auch von Menschen in prekären Lebenssituationen (Spiegel) wurden hierbei ebenso diskutiert, wie Mechanismen des internationalen Finanzmarktes (Belina), Unternehmensstrategien aus der Immobilienwirtschaft (Lehner, Böhm), die Aktivierung von Immobilien in ruralen Räumen (Kaup, Förster), räumliche Disparitäten und Paradoxien (Schönig, Förster, Simons), effektive Wohnraumnutzung (Schott), das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und die diese Partner verbindende Mobilität (Thierstein). Genossenschaftliche bzw. gemeinschaftliche Modelle des Wohnens – auch jenseits von reinem Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung (Henger, Drago, Häupl, Birner), Wohnungsbau als Arbeitgeber (Böhm, Suhner), kommunale Instrumente zur Bereitstellung preiswerten Baulands und Wohnraums (Brandl, Klar, Reinhold, Stupka), sowie die Perspektiven von Mietern und Eigentümern (Kirchhoff, Schmid-Balzert).

Die sehr unterschiedlichen Dynamiken wachsender Metropolregionen und Universitätsstandorte, wie München, Regensburg, Nürnberg-Erlangen u.a., auf der einen Seite, und peripheren, ruralen und vielfach eher kontrahierenden Räumen auf der anderen Seite, erscheinen auf den ersten Blick wenig gemein zu haben, insbesondere im Hinblick auf Wohnungsnachfrage und Wohnungsmarkt. Moderne Arbeitswelten mit weit ausdifferenzierter Spezialisierung und dynamischen und z.T. multilokalen Erwerbsbiographien nehmen jedoch wenig Rücksicht auf die unterschiedlichen räumlichen und damit strukturellen Rahmenbedingungen. Menschen versuchen für sich zumeist einen (Wohn-) Ort zu finden, an welchem Erwerbstätigkeit möglich ist, kulturelle und soziale Angebote ihre Bedürfnisse befriedigen, Freizeit entsprechend ihren Vorlieben und Ressourcen gestaltet werden kann und Wohnraum im Verhältnis zum Zeit- und Kostenaufwand für den Weg zum Arbeitsort bezahlbar bleibt.

Die hohen Investitionen und die lange Haltbarkeit von Infrastrukturen und gebauter Umwelt erfordern eine vorausschauende Planung, die auf einer breiten – idealerweise wissenschaftlichen – Analyse beruht, um Chancen und Risiken mit Bedacht und Sorgfalt abwägen zu können. Dies trifft insbesondere auch für den Wohnungsbestand in Deutschland zu, der rund 41 Mio. Wohnungen umfasst, bei einer Leerstandsquote von rund 4,5 % (BBSR 2015) im gesamten Bundesgebiet. Bei insgesamt und langfristig weiter

zurück gehenden Einwohnerzahlen, wird sich dieses Überangebot noch weiter ausbauen. Allerdings entspricht die räumliche Verteilung dieses Angebotes nicht der Nachfragesituation. So wird der hohe Nachfragedruck in „Schwarmstädten“ (Simons / Weiden, 2015) voraussichtlich weiter steigen und die Anzahl leerstehender Wohneinheiten in ländlichen, abgelegenen Regionen ebenfalls weiterhin zunehmen (Stiller et al. 2011; Sakowski 2018). Somit wird die Thematik der 21. Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement – Bezahlbares Wohnen auf dem Land und in der Stadt auch zukünftig eine Aufgabe bleiben, mit welcher sich Forschung, Planung, Verwaltung und Politik beschäftigen müssen.



Marco Hölzel

## TAGUNGSPROGRAMM

Moderation: Birgit Frank, BR2

### → MITTWOCH | 20. MÄRZ 2019

08:30	Anmeldung und Begrüßungskaffee	
09:00	Begrüßung und Einführung	<p>Thomas Schmid   Vorsitzender Förderkreis Bodenordnung und Landentwicklung e.V.</p> <p>Wolfgang Ewald   Vorsitzender AK I – Grundsatzangelegenheiten – der ArgeLandentwicklung</p> <p>Prof. Dr. Walter de Vries   Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, TU München</p> <p>StM Hubert Aiwanger   Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie</p> <p>Christine Degenhart   Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer</p>

### → KOSTEN UND PREIS DES WOHNENS

10:00	Bezahlbarkeit von Wohnraum	Claudia Spiegel   Sozialverband VdK Bayern
	Preis des Wohnens	Dr. Ulrike Kirchhoff   Haus und Grund Bayern
	Kosten des Wohnens	Monika Schmid-Balzert   Deutscher Mieterbund Bayern
	Bezahlbares Wohnen – Determinanten für die Mietpreisbildung	Christian Stupka   Stadtbau GmbH
	Wie und wo wird Wohnraum geschaffen	Dr. Claus Lehner   Dawonia (bis Jan. 2019 GBW Gruppe)
	Diskussion	
12:00	Mittagessen	

### → WOHNEN – ATTRAKTIV, MARKTGÄNGIG, DISPARAT

13:30	Von der Attraktivität – Land oder Stadt	Prof. Dr. Harald Simons   empirica ag
	Die Urbanisierung des Kapitals – 10 Jahre nach Lehman	Prof. Dr. Bernd Belina   Goethe-Universität Frankfurt a.M., Institut für Humangeographie
	Von Abriss bis Wohnungsmangel – Die Paradoxien lokaler Wohnraumversorgung in kleineren Städten jenseits der Wachstumsräume	Prof. Dr. Barbara Schöning   Bauhaus-Universität Weimar, Professur Stadtplanung
	Diskussion	
15:30	Kaffeepause	



## ➔ KOMMUNEN UND DER WOHNUNGSMARKT

16:00	<b>Bezahlbares Wohnen auf dem Land</b>	Dr. Uwe Brandl   Präsident bayerischer Gemeindetag, Präsident deutscher Städte- und Gemeindebund
	<b>Bezahlbares Wohnen in der Metropole</b>	Ulrike Klar   Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnungsbauförderung
	<b>Wie bleibt Wohnraum bezahlbar?</b>	Moritz Reinhold   Stadtbaumeister Dachau
	<b>Diskussion</b>	
17:00	<b>Zusammenfassung des Tages</b>	
18:30	<b>Abendessen zum Kennenlernen und Vernetzen</b>	

## ➔ DONNERSTAG | 21. MÄRZ 2019

09:00	<b>Anmeldung und Begrüßungskaffee</b>
09:20	<b>Einführung</b>

## ➔ INSTRUMENTE, MASSNAHMEN, PROJEKTE FÜR DAS WOHNEN

09:30	<b>Bezahlbares Wohnen auf dem Land – eine LEADER-Strategie in Sachsen</b>	Ansgar Kaup   Richter + Kaup für LEADER-Gebiet Östliche Oberlausitz
	<b>Bezahlbares Wohnen für Junge Familien – Flächensparend, genossenschaftlich</b>	Beatrix Drago   Amt für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben, Sachgebietsleiterin Dorferneuerung/Integrierte Ländliche Entwicklung Nadja Häupl   Technische Universität München, Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, wissenschaftliche Mitarbeiterin, Ortegestalten GbR
	<b>Wohnungsbau auf dem Land</b>	Hans-Jörg Birner   Bürgermeister Kirchanschöring
	<b>Geschichte und Wesen des betrieblichen Wohnungsbaus</b>	Gero Suhner   Technische Universität München, Akademischer Rat, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
	<b>Werkwohnungen: Gelebte Praxis des sozial gerechten Wohnungsbaus</b>	Dr. Ernst Böhm   B&O Gruppe
12:00	<b>Mittagessen</b>	

## ➔ FOLGEN AUS / CHANCEN FÜR DAS WOHNEN

<b>13:00</b>	<b>Mehr Bauland für bezahlbares Wohnen – Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Baulandmodelle</b>	Prof. Dr. Theo Kötter   Universität Bonn, Professur Städtebau und Bodenordnung, Institut für Geodäsie und Geoinformation
	<b>Erbbaurechte: Mehrwert für bezahlbaren Wohnraum</b>	Prof. Dr. Dirk Löhr   Hochschule Trier, Umweltcampus Birkenfeld, FB Umweltwirtschaft/-recht, FR Umweltwirtschaft
	<b>WAM – Wohnen, Arbeiten, Mobilität</b>	Prof. Dr. Alain Thierstein   Technische Universität München, Lehrstuhl für Raumentwicklung
<b>14:20</b>	<b>Kaffeepause</b>	
<b>14:50</b>	<b>Mehrwert des Wohnens: Gemeinschaftsbauer und Standortwandler</b>	Prof. Dr. Agnes Förster   RWTH Aachen, Professorin für Planungstheorie und Stadtentwicklung, Fakultät für Architektur
	<b>ASTUS – Intensivere Wohnraumnutzung</b>	Dr. Stephan Schott   Landeshauptstadt München, Stadtentwicklungsplanung Regionales
	<b>Cohaus Kloster Schlehdorf</b>	Horst Haffner   DWB Bayern Martin Schnitzer   DWB Bayern
	<b>Genossenschaftliches Engagement für attraktives Wohnen</b>	Erika Henger   Genossenschaftsverband Bayern e.V.
	<b>Diskussion</b>	
<b>16:30</b>	<b>Zusammenfassung der Veranstaltung und Ausblick</b>	Prof. Dr. Walter de Vries   Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, TU München

# Bezahlbares Wohnen – auf dem Land und in der Stadt

10

**Grußwort**

Wolfgang Ewald

13

**Einführung 21. Münchner Tage  
und Perspektive des Lehrstuhls**

Prof. Dr. Walter de Vries

16

**Grußwort des Bayerischen Staatsministers  
für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**

StM Hubert Aiwanger

18

**Grußwort der Präsidentin  
der Bayerischen Architektenkammer**

Christine Degenhart

# Grußwort

Wolfgang Ewald

Sehr geehrter Herr Staatsminister Aiwanger, sehr geehrte Frau Präsidentin Degenhart, meine sehr geehrten Damen und Herren,

gestatten Sie mir, dass ich aus Sicht der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (ArgeLandentwicklung) als einer der Kooperationspartner dieser Veranstaltung ein paar Worte an Sie richte. Ich tue das in Vertretung des terminlich verhinderten Vorsitzenden Dr. Wallbaum aus Sachsen-Anhalt. Unter dem Oberbegriff Landentwicklung fassen wir so bekannte Instrumente wie Dorfentwicklung, Flurneuordnung, Integrierte Ländliche Entwicklung und Leader zusammen.

Das Thema „BEZAHLBARES WOHNEN – auf dem Land und in der Stadt“ spricht direkt die Landentwicklung an:

- » Das Wohnen im ländlichen Raum ist zu einem zentralen Handlungsfeld der Landentwicklung geworden. Und dies unabhängig davon, ob wir im Umfeld von Metropolregionen oder in peripheren ländlichen Räumen tätig sind.
- » Allerdings sind die zu lösenden Herausforderungen sehr unterschiedlich! Sie werden ja im Laufe der Veranstaltung die verschiedenen Facetten noch kennenlernen. Sie reichen vom Umgang mit massivem Siedlungsdruck bis hin zu „Bezahlbar ja, aber wer investiert bei Nullrendite?“.
- » Es gibt jedoch in allen ländlichen Räumen zwei zentrale Bedingungen: Die jeweilige Region muss einerseits attraktiv und vital sein und darf andererseits ihr Gesicht nicht verlieren. In beiden Fällen ist es notwendig, zusammen mit den Gemeinden und ihren Bürgerinnen und Bürgern Leitvorstellungen zu erarbeiten und diese auch in kommunales Handeln zu verankern.



Wolfgang Ewald

- » Wir müssen dabei auf eine eigenständige Entwicklung unserer ländlichen Räume setzen. Nur zu sagen „Ab aufs Land“ wird daher nicht funktionieren! Genau so wenig auch die vor einigen Jahren von Experten vorgeschlagene Anbindestrategie, d.h. die ländlichen Räume als reine Wohnstandorte zu entwickeln, die mit schnellen Auto- und Zugverbindungen an die großen Zentren des Landes angebunden sind („Megapendlerstrategie“).
- » Was wir brauchen sind übergeordnete Rahmenbedingungen. Dazu zähle ich – neben der ausreichenden Finanzausstattung der Kommunen – insbesondere attraktive und zukunftsfeste Arbeitsplätze, z.B. durch Dezentralisierung bzw. Neugründungen und eine Dezentralisierung der Hochschullandschaft. Unabdingbare Voraussetzung ist immer die Verfügbarkeit von schnellem Internet („bis zur letzten Milchkanne“).
- » Die Landentwicklungsverwaltungen der Länder sind aufgerufen, diese Rahmenbedingungen dann gemeinsam mit den Gemeinden zur Sicherstellung der Vitalität und Attraktivität weiter zu verdichten. Die notwendige fachliche Vorarbeit haben wir auf Bund-Länder-Ebene geleistet bzw. sind aktuell daran.
- » Ich möchte hier insbesondere die Weiterentwicklung der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstrukturverbesserung und Küstenschutz (GAK) ansprechen, zu der eine Änderung des Grundgesetzes notwendig ist. Der Bundesrat hat sich einstimmig dafür ausgesprochen.
- » Der Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag hat diese Frage aktuell an die Kommission für Gleichwertige Lebensverhältnisse abgegeben. Dort wird derzeit eine Ergänzung diskutiert, die auf eine Verbesserung der ländlichen Versorgungseinrichtungen hinauslaufen würde.
- » Versorgung natürlich mit den notwendigen Einrichtungen zur Grund- und Nahversorgung sowie im sozialen und kulturellen Bereich, aber eben auch von Wohnraum. Womit wir wieder beim Thema dieser Veranstaltung sind.
- » Der Bund hat in seinem Sonderrahmenplan Ländliche Entwicklung 2019 150 Mio. € und für die nächsten beiden Jahre jeweils 200 Mio. € Bundesmittel bereitgestellt. Dieses Geld gilt es jetzt mit den notwendigen Landesmitteln von 40 % kofinanzieren und es vor allem in die bauliche und soziale Dorfentwicklung zu investieren. Das bedeutet eben auch in Umnutzungen und dorfgerechte Neubauten und damit auch in das Wohnen in den ländlichen Räumen.
- » Vorbildliche Projekte der Landentwicklung gibt es dazu in allen Ländern. Beispielhaft stehen dafür die Projekte der Kollegen aus Sachsen in der Ausstellung „Ländliches Bauen in Sachsen“, die in den Foyerbereichen aufgestellt ist.
- » Die Landentwicklung hat sich bundesweit auf diese Aufgaben strategisch eingestellt. Egal ob es um die Stärkung der regionalen Identität und Wertschöpfung, die Unterstützung der interkommunalen Zusammenarbeit und Gemeindeentwicklung oder die Innenentwicklung der Dörfer geht. Mit Dorfentwicklung, Integrierter Ländlicher Entwicklung (ILE) und Leader haben wir die geeigneten Instrumente. Wir haben uns in Strategiepapieren wie z.B. zum Zusammenwirken mit der Städtebauförderung auch Gedanken zu deren abgestimmten Einsatz gemacht.
- » Strategiepapiere, Instrumente und gute Beispiele alleine reichen aber noch nicht. Wir müssen immer individuelle Antworten vor Ort finden und dabei die Bürgerinnen und Bürger gewinnen und mitnehmen. Dazu braucht es natürlich Ressourcen, aber auch das notwendige „know how“ solche Entwicklungsprozesse zu begleiten.
- » Die Fähigkeit solche breit getragenen Veränderungsprozesse zu gestalten, sind eine große Stärke gerade der Landentwicklungsverwaltungen und eine Voraussetzung individuelle Antworten in den ländlichen Räumen auch für das Thema Wohnen zu finden, die sich von Lösungen in der Stadt unterscheiden. Ich kann Ihnen versichern, das „know how“ hierfür haben wir!

- » Notwendig ist aber die Ausstattung der Landentwicklungsverwaltungen der Länder mit den notwendigen Ressourcen. Das sind nicht nur die finanziellen, sondern gerade auch die personellen Ressourcen.
- » Gerade für die flächensparende Innenentwicklung oder flächensparende Umsetzung von Großinfrastrukturmaßnahmen fällt den Landentwicklungsverwaltungen eine zentrale Rolle zu. Diese waren aber in den letzten Jahren bundesweit großen Reformen unterzogen. Daher geht der Wunsch an die Politik nach einer Trendwende hin zu einem zahlenmäßig zumindest spürbaren Personalaufwuchs in den Landentwicklungsverwaltungen. Wir brauchen neue zusätzliche Experten um die anspruchsvollen Aufgaben konsequent angehen zu können.
- » Notwendig sind aber nicht nur personelle Ressourcen, sondern immer auch neue fachliche Inputs von außen. Daher gratuliere ich abschließend aus Sicht der ArgeLandentwicklung dem Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der TU München zu diesem wirklich spannenden Programm und mit hervorragenden Referenten. Ich wünsche der Veranstaltung ein guten und für Sie alle interessanten und bereichernden Verlauf!



# Bezahlbares Wohnen – auf dem Land und in der Stadt

## Einführung 21. Münchner Tage und Perspektive des Lehrstuhls

W.T. de Vries

Die 21. Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement fanden in einem neuen Umfeld und mit einer etwas anderen Organisationsstruktur statt. Das Hauptziel war jedoch, ähnlich wie bei allen früheren Münchner Tagen, sich über ein wichtiges Thema, welches das gesamte Landmanagement betrifft, aus verschiedenen Perspektiven auszutauschen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Praxis, Politik, Regierung, Verwaltung und Theorie miteinander verbunden sind. Ich für meinen Teil als Wissenschaftler bin froh, dass dieses Jahr so viele Wissenschaftler anwesend und beteiligt waren. Wir haben alle unsere eigenen Einsichten, aber dieses Thema "Wohnen"

und "Erschwinglichkeit" kann tatsächlich aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden. Es verbindet also verschiedene Wissenschaften. Darüber hinaus arbeiten viele Fachleute und Regierungsbeamte Tag für Tag mit diesem Thema. Ihre Erfahrungen müssen geteilt und diskutiert und mit den Theorien und Rahmenbedingungen verglichen werden. Das Programm der 21. Münchner Tage hat diesen Dialog und die Vielfalt der Erkenntnisse deutlich gemacht.

Das Thema Wohnen ist in wissenschaftlichen Diskursen oft nur mit städtischen Gebieten verbunden. Eines der Hauptziele dieser Münchener Tage war es, diesen vorherrschenden Diskurs zu erweitern, indem die ländliche Komponente Wohnen und Erschwinglichkeit gezielt hinzugefügt wurden. In hohem Maße handelt es sich auch um eine Wertediskussion. Einige würden argumentieren, dass nur monetäre Werte wichtig sind, aber Erschwinglichkeit impliziert auch das Anbieten von Wohnraum für alle, unabhängig von oder trotz ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Wie bereits in früheren Münchener Tagen erwähnt, sind auch soziale Werte von Bedeutung, wie eine gleichmäßige und räumlich gerechte Verteilung von Wohlstand und Chancen. Der offensichtlichste Zusammenhang zwischen Wohnraum und Erschwinglichkeit ist daher in den Diskussionen um die Land-Stadt-Migration



W.T. de Vries

zu finden. Diese Migration erhöht die Nachfrage nach städtischem Land und städtischem Eigentum und macht das Leben in städtischen Gebieten infolgedessen weniger erschwinglich. Im Gegensatz dazu sollte es das Leben in ländlichen Gebieten erschwinglicher machen. Aber dieses Bild ist offensichtlich zu vereinfacht. Bis zu einem gewissen Grad sind Finanzen und ein verantwortungsbewusster Zugang zu Finanzmitteln wichtig, um Wohnraum bezahlbar zu machen. Die Abwanderung und die steigende Nachfrage nach Wohnraum führen jedoch auch zu erheblichen Veränderungen in der Art des auf dem Markt befindlichen Wohnraums und in der gewünschten und angenommenen Lebensqualität. Daher sind die Begriffe Wohnen und Erschwinglichkeit mit einem viel umfassenderen Diskurs verbunden als nur einem finanziellen oder wirtschaftlichen. Es beinhaltet eine Diskussion über Boden- und Eigentumsrechte, soziale und demographische Präferenzen und Verhaltensweisen sowie die Notwendigkeit, angemessene Statistiken zu führen.

Diese Münchener Tage werfen einen Blick auf die theoretische und praktische Seite der Erschwinglichkeit des Umgangs in städtischen und ländlichen Gebieten. Der erste Aspekt ist in der Tat der Kostenaspekt. Es ist wichtig zu ermitteln, wieviel Wohnraum tatsächlich kostet und welche Aspekte dabei wichtig sind. Zweitens gibt es die Unterscheidung zwischen den Kosten für den Besitz (oder Kauf) und den Kosten für die Miete. Beide Aspekte können einen ersten Einblick in eine sinnvolle Methode zur Messung und Formulierung einer Schwelle für das Erschwinglichkeitskonzept geben. Drittens hängt die Erschwinglichkeit von der Attraktivität einer Stadt oder eines Dorfes ab. Preise und Schwellenwerte hängen eng damit zusammen, wo Menschen leben wollen und wo Menschen leben können. Die Attraktivität wird hingegen nur zum Teil von wirtschaftlichen Faktoren bestimmt. Es kann sich auch um immaterielle Faktoren handeln. Viertens spielt die Regierungsführung eine entscheidende Rolle, d. h. Wie können Kommunen und Kommunalverwaltungen die Erschwinglichkeit von Wohnraum beeinflussen und / oder regulieren? Dies hängt im Wesentlichen davon ab, wie solche Kommunalverwaltungen zusammenarbeiten. Dies ist zum einen wichtig, um große Unterschiede zwischen Städten und ländlichen Gebieten zu vermeiden.

Andererseits ist es wichtig, Standards für den Zugang zu einem Grundrecht auf Leben und Wohnen festzulegen.

Theoretisch wird der Begriff Erschwinglichkeit und bezahlbarer Wohnraum unterschiedlich definiert und erläutert (Bentzen, 2015). In vielen wissenschaftlichen und beruflichen Diskursen wurde der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ als Alternative zu Begriffen wie „öffentlicher“, „sozialer“ oder „kostengünstiger“ Wohnraum verwendet. Es ist nicht schwer zu erkennen, warum dies geschehen ist. Erstens ist der Begriff möglicherweise etwas neutral und wird als eine angemessenere Beschreibung der Realitäten der zeitgenössischen Wohnungspolitik angesehen (Van Suntum et al., 2016). Zweitens beschreibt es die Notwendigkeit einer Tätigkeit, bei der private und öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen. Sollte die Finanzierung für bezahlbaren Wohnraum ausschließlich aus öffentlichen Haushalten stammen, und sollte es sich lediglich um eine kollektive Verantwortung handeln oder gibt es eine individuelle oder gemeinschaftliche Verantwortung oder Möglichkeit? Die Schaffung von Wohnraum durch Genossenschaften könnte auch eine Alternative sein (Fuks, 2018; Henseling et al., 2018). Drittens gibt es politische Diskurse, die normativer und ideologischer sind. In diesen Diskursen ist Erschwinglichkeit mit Gleichheit, Gerechtigkeit und Menschenrechten verbunden. Schließlich gibt es diejenigen, die einen Unterschied zwischen absoluten und relativen Erschwinglichkeitsindikatoren machen. Die Erschwinglichkeit ist offensichtlich zeitlich und räumlich unterschiedlich und kann daher nicht in einem standardisierten Indikator für alle Einkommensgruppen und alle demografischen Sorten erfasst werden.

In der Praxis ist bezahlbarer Wohnraum ein Problem für verschiedene Arten von Fachleuten. Architekten und Bauingenieure sind nicht allein dafür verantwortlich, angemessene und erschwingliche Gebäude zu errichten. Landmanager und Raumplaner tragen auch eine große Verantwortung dafür, dass der Wohnraum ordnungsgemäß und verantwortungsbewusst aufgeteilt, zugeteilt und reguliert wird. Es kann nicht die Lösung sein, dass ländliche Räume oder Grünflächen in Städten einfach für die Schaffung billiger Häuser aufgegeben werden. Andererseits sollte





es auch so sein, dass jeder das gleiche Recht hat, zu entscheiden, wo er lebt und wo er arbeitet. Dieses Dilemma bleibt eine zentrale Herausforderung in dieser interdisziplinären Arbeit, die in enger Zusammenarbeit mit nationalen und lokalen Politikern erfolgen muss.

Der zweite Teil der 21. Münchener Tage befasst sich daher mit Instrumenten zur Erschwinglichkeit von Wohnraum und Methoden zur Bewertung der Folgen und Auswirkungen dieser Methoden. Wenn die Erschwinglichkeit selbst bereits ein komplexes Konzept ist, d. h. aus vielen Dimensionen und möglicherweise widersprüchlichen Merkmalen besteht, können sowohl die Methoden zum Erreichen der Erschwinglichkeit als auch die Messmethoden komplex sein. Diese Komplexität erschwert es auch den Bürgern zu verstehen, warum die Unterschiede in der Erschwinglichkeit bestehen und warum die Bewältigung der negativen Auswirkungen mit den derzeitigen Instrumenten möglicherweise nicht immer richtig angegangen werden kann. Aus diesem Grund ist es nach wie vor wichtig, die aktuellen Erfahrungen und deren Auswirkungen im Auge zu behalten und genau zu messen, welche Dynamik sich auf dem Land- und Immobilienmarkt einerseits und in der Gesellschaft und in der gesellschaftlichen

Akzeptanz andererseits entwickelt. Die Münchener Tage sind nach wie vor eine hervorragende Plattform, um diese Erfahrungen auszutauschen und neue Erkenntnisse und Instrumente zu entwickeln.

#### LITERATUR

Bentzien, V. (2015). *Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland*: Springer-Verlag.

Fuks, A. (2018). *Genossenschaften als Instrumente der Wohnraumpolitik*.

Henseling, C., Krauß, N., Wieland, S., Specht, A., Jänicke, C., Behrendt, S., & von Bodelschwingh, A. (2018). *Soziale, ökonomische und ökologische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen*: Berlin.

Van Suntum, U., Gedaschko, A., Voigtländer, M., Schrooten, M., & Theurl, T. (2016). Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? *Wirtschaftsdienst*, 96(5), 307-325.

# Grußwort des Bayerischen Staatsministers für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

StM Hubert Aiwanger



StM Hubert Aiwanger

In Bayern lässt es sich gut leben und arbeiten. Deshalb ziehen viele Menschen aus dem In- und Ausland in den Freistaat. Die Mehrpersonenhaushalte werden kleiner, die Zahl der Singlehaushalte wächst. Wir alle haben höhere Anforderungen an die Größe des individuellen Wohnraums. Seit der Finanzmarktkrise werden Immobilien als Vermögensobjekte immer beliebter und Anleger bevorzugen kleine Wohneinheiten.

All das treibt die Preise für Wohneigentum und Mieten in die Höhe. Betroffen sind vor allem die Ballungsräume. Noch ist Bauen und Wohnen in ländlichen Regionen vergleichsweise günstig. Der Wunsch nach einer Eindämmung des Flächenverbrauchs setzt auch hier Grenzen. Das alles zeigt: Es ist gut, dass sich im Rahmen der Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement Fachleute und Betroffene im Dialog Gedanken über neue Wege zu bezahlbarem Wohnraum machen. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen!

Diese Aufgabe darf der Staat nicht allein dem Markt überlassen. Ungeeignet ist die ideologisch verstaubte Forderung nach Enteignung. Wir müssen Investitionen unterstützen, nicht Investoren vergraulen. Es sind schon einige Versuche gescheitert, mit Zwang zu arbeiten. Die Erfahrungen mit der Mietpreisbremse zeigen: Erfolg kann nur bringen, was neuen Wohnraum schafft und ein bezahlbares Angebot vergrößert. Einschränkungen sorgen nur für verwalteten Mangel.

Die Bayerische Staatsregierung setzt deshalb auf Anreize: Auf die bayerische Eigenheimzulage mit einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro und auf das bayerische Baukindergeld Plus, das das Bundes-Baukindergeld um 300 Euro auf 1.500 Euro pro Jahr und Kind aufstockt. Außerdem haben wir die Wohnungsbau-Gesellschaft BayernHeim neu gegründet, die 2019 die Errichtung von bis zu 2.500 Wohnungen vorantreiben wird.

Vom Bund fordern wir gleichermaßen Unterstützung und Erleichterung. Es geht uns darum, die Wohnungsbauprämie zu modernisieren und den im Koalitionsvertrag auf Bundesebene vereinbarten Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum umzusetzen. Wir wollen die Aufstockung bestehender Gebäude stärker fördern, weil wir so flächensparend zusätzlichen Wohnraum schaffen können. Wir plädieren für verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsbau. Bei der Reform der Grundsteuer setzen wir uns für eine Lösung ein, die nicht zusätzlich die Wohnkosten nach oben treibt.

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse in allen Regionen sind unser vornehmstes Anliegen. Das steht in der Verfassung und ist als Leitziel der Landesentwicklung im Landesentwicklungsprogramm verankert. Dazu gehören: Tägliche Nahversorgung, (Hoch-)Schulen, Gesundheitsversorgung, Verkehrsanbindung und ÖPNV, aber auch – speziell aus der Zuständigkeit meines Ministeriums – bedarfsgerechter Mobilfunk, Regional- und Tourismusförderung einschließlich des neuen Gaststättenmodernisierungsprogramms. Dann ist allen geholfen: Das Leben und Arbeiten auf dem Land wird attraktiver, die Situation in den Ballungsräumen entspannt sich!



# Grußwort der Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer

Christine Degenhart

Bezahlbarer Wohnungsbau ist Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplanern ein besonderes Anliegen. Seit Jahren übersteigt besonders in den Ballungsräumen die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das Angebot. Bei der Schaffung von Wohnraum gilt es, eine nachvollziehbare Abwägung zwischen pragmatischen Lösungen, die der Not der Stunde gehorchen, und der Wahrung wohlbegründeter Standards zu treffen. Hier sind das Fachwissen und der Erfahrungsschatz von Architekten, Innen-, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern besonders gefragt.

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist unter mehreren Aspekten eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Dabei geht es vor allem auch um die unterschiedlichen Lebenssituationen, denen Wohnraum gerecht werden muss, denn die Lebensformen orientieren sich nicht mehr an vorgegebenen Mustern. Die Individualisierungsprozesse haben dazu geführt, dass die Wohnfläche pro Einwohner von 19 m<sup>2</sup> im Jahr 1960 auf 47,7 m<sup>2</sup> im Jahr 2014 gestiegen ist; gleichzeitig nimmt die Anzahl der Personen je Haushalt immer weiter ab: Waren es 1950 noch 3 Personen, so waren es 2014 nur noch 2,03 Personen. Vor allem die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ist beständig angestiegen. Dies ist auch eine Auswirkung des demografischen Wandels; immer mehr ältere Menschen leben allein.

Neben der älter werdenden Bevölkerung sind viele ländliche Gebiete und Gemeinden von einem Bevölkerungsrückgang betroffen, der sich in nicht mehr beanspruchtem Wohnraum und damit in Leerständen widerspiegelt. Die Leerstandsquote lag in den sensiblen Gegenden Nordostbayerns im Jahr 2014 bei mehr als 10 % – im Gegensatz dazu herrscht in den Ballungsräumen bekanntermaßen ein eklatanter Mangel an Wohnraum.



Christine Degenhart

Durch den fortwährenden Rückgang der Altersgruppe, die einen Haushalt gründet, nimmt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den ländlichen Gebieten kontinuierlich ab. Um andererseits den Wohnungsmarkt in Gegenden mit hohem Siedlungs- und Bevölkerungsdruck zu entlasten, müssen wir der „Schiefelage“ in der Raumentwicklung zwischen ländlichem Raum und Ballungsgebieten entgegenwirken.

Bayern verfügt über einen Wohnungsbestand von ca. 6,2 Mio. Wohnungen. Doch Bayern bräuchte – angesichts der Migrationsverläufe und der aktuellen Zuwanderungsquote insbesondere in den Ballungsräumen – jährlich mehr als 70.000 zusätzliche Wohnungen, um den Bedarf zu decken.

Inzwischen wissen wir aber: Allein auf den Neubau zu setzen, greift etwas zu kurz. Damit wir dem Mangel an zukunftsfähigen, d.h. generationengerechten Wohnungen begegnen, müssen wir vor allem Veränderungspotentiale im Gebäudebestand sowohl in Ballungsgebieten als auch im ländlichen Raum aktivieren.

Konkret bedeutet dies, unsere Bestandsgebäude hinsichtlich energetischer und funktionaler Anforderungen zu verbessern, zu große Flächen kreativ zu nutzen und Angebote zu schaffen, die Menschen dazu motivieren, an ihrem Heimatort zu bleiben, also eben nicht in die Metropolen abzuwandern. Dazu bedarf es zunächst einer Offenheit aller Verantwortlichen gegenüber regionalen Besonderheiten und gegenüber innovati-

Abb. 1: Altes Garmisch neu gelebt – Markt, Garmisch-Partenkirchen  
Architektur: Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg  
Foto: Stefan Müller-Naumann, München



ven Ideen – denn die sind dringend notwendig. Gerade im ländlichen Raum müssen abseits des Einfamilienhauses kreative Ansätze für lebendige Quartiere, funktionierende Nachbarschaften und zeitgemäße Wohnformen weiterentwickelt werden. Geschosswohnungsbau in ländlichen Ortsmitten kann gut funktionieren. Positivbeispiele gibt es bereits. Entsprechende Kubaturen, die für zukunftsfähige Umnutzungen herangezogen werden können, sind vor allem bei im Ortskern und gelegentlich auch bei außerhalb der Ortschaft gelegenen Hofstellen anzutreffen und können sensibel und ortsbezogen entwickelt werden. Nach dem aktuellen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ist vieles noch nicht optimal lösbar, aber es lohnt sich, daran zu arbeiten.

Bleiben diese Wohnraumangebote im ländlichen Raum aus, dann werden gerade die geburtenstarken Jahrgänge, die es gewohnt sind, mehrmals im Leben umzuziehen, sich genau die Orte suchen, die ihnen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Die Abwanderung aus den ländlichen Regionen in die Stadt ist damit vorprogrammiert.

Städte bieten viele Vorteile gerade für ältere Menschen: gute baulich-räumliche Strukturen und Infrastrukturausstattungen, vielfältige Verkehrs- und Transportwege, unterschiedliche Wohnmöglichkeiten. Dazu kommt die Angebotsvielfalt in Handel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Betreuung, Gesundheit, und Wellness. Auch ermöglichen urbane Lebensformen durch ihre Vielfalt die Selbstbestimmtheit sozialer Kontaktmöglichkeiten. Angesichts dieser Vorteile sind Abwanderungsprozesse vom Land in die Stadt eigentlich vorprogrammiert.

Dass hier der Handlungsdruck besonders hoch ist, wissen wir alle. Deshalb ist es richtig und wichtig, gemeinsam darüber zu diskutieren, wie gute und bezahlbare Lebensräume geschaffen werden. Die Antwort auf diese Frage kann nicht nur sein, neue Gebäude und Wohnungen zu errichten. Vielmehr müssen sich Konzepte etablieren, die eine ganzheitliche Betrachtungsweise auszeichnet, in denen das Morgen bereits heute mitgedacht wird.

Als politischen Rahmen braucht Bayern für seine räumliche Entwicklung ein starkes Landesentwicklungsprogramm. Zugleich müssen alle Akteure immer wieder gestärkt werden: Die einzelnen Städte und Gemeinden. Nachbarkommunen müssen angeregt werden, ihren prognostizierten Wohnflächenbedarf und ihr angestrebtes Wohnflächenangebot abzustimmen und untereinander auszugleichen. Bei der Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen hat sich das Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit bereits bestens bewährt. Warum sollte dies nicht auch beim Wohnungsbau gelingen? Ein entscheidender Schritt dorthin ist auch die Stärkung der Regionalen Planungsverbände. Über deren Befugnisse, personelle und wohl auch finanzielle Ausstattung muss gesprochen werden.

Wir alle – Architekten, Bauherren, Bauträger, Investoren, und selbstverständlich auch die Politiker – stehen hier gemeinsam in der Verantwortung. Dass wir hier auch Zielkonflikte aushalten müssen und nicht alles auf einmal erreichen können, versteht sich von selbst.

# Kosten und Preis des Wohnens

**22**

**Bezahlbarkeit von Wohnraum**

Claudia Spiegel

**26**

**Der Preis des Wohnens**

Dr. Ulrike Kirchhoff

**29**

**Bezahlbares Wohnen – Kosten des Wohnens**

Monika Schmid-Balzert

# Bezahlbarkeit von Wohnraum

Claudia Spiegel

Wohnungsnot und steigende Mietpreise sind drängende soziale Fragen unserer Zeit. Wohnen ist ein existentielles Bedürfnis. Besonders für ältere Menschen ist das Wohnen zentraler Bestandteil eines selbstbestimmten Lebens. Die eigene Wohnung und das dazugehörige lokale und soziale Umfeld bestimmen maßgeblich die Qualität des Lebens im Alter mit. Ältere brauchen Wohnungen, die sie finanzieren können, und die zu ihren Bedürfnissen passen.

Bei der Betrachtung der Sachlage sind aus Sicht des Sozialverbands VdK unterschiedliche

Gesichtspunkte zu berücksichtigen und miteinander in Einklang zu bringen:

- » Die demografische Entwicklung
- » Steigende Mieten und Immobilienpreise
- » Das Einkommen von Älteren
- » Die Barrierefreiheit von Wohnraum

## Die demografische Entwicklung

2015 lebten in Bayern rund 12,84 Mio. Menschen. Seit 2000 ist die Bevölkerung mit rund fünf Prozent so stark gewachsen wie in keinem anderen Bundesland. Nach einer Prognose im vierten bayerischen Sozialbericht<sup>1</sup> wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich bis 2035 auf rund 13,53 Mio. Einwohner ansteigen. Innerhalb der Einwohnerzahl wird die Zahl der Menschen im erwerbstätigen Alter voraussichtlich bis Anfang der 2020er Jahre auf ihr Maximum steigen und dann stetig sinken. Dagegen wird die Zahl der 65-Jährigen und Älteren bis 2035 deutlich zunehmen. 2015 waren es rund 2,57 Mio. 65-Jährige und Ältere, bis 2035 wird die Zahl um eine Million auf 3,57 Millionen Ältere steigen. Das entspricht dann etwa einem Drittel der Bevölkerung. Korrespondierend damit liegt Bayern bei der Lebenserwartung im



Claudia Spiegel



Vergleich mit anderen Bundesländern bei den Männern mit 78,9 Jahren und bei den Frauen mit 83,5 Jahren an zweiter bzw. dritter Stelle (Jahre 2013/2015). Mit einer steigenden Zahl Äterer und damit einer steigenden Wohnungsnachfrage von Älteren sowie von auf die Bedürfnisse von Älteren angepasstem Wohnraum ist in Bayern in absehbarer Zeit zu rechnen.

## Steigende Mieten und Immobilienpreise

In den vergangenen Jahren sind die Miet- und Immobilienpreise in ganz Deutschland, vor allem aber in den Großstädten rapide gestiegen. München führt die Rangliste an. Von 2005 bis 2017 sind die Mieten dort um etwa 50 Prozent angestiegen. Exemplarisch zur Miet- und Preisentwicklung führt der Monatsbericht Februar 2019 der Deutschen Bundesbank aus, dass sich Wohnimmobilien in Deutschland 2018 abermals kräftig verteuert haben, aber außerdem eine Entwicklung zu beobachten ist, dass Immobilienpreise als auch Wohnungsmieten nun auch außerhalb der städtischen Gebiete deutlich stärker steigen als in den Vorjahren.<sup>2</sup>

Besorgnis erregend ist, dass mehrere Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass korrespondierend zu den steigenden Preisen auch der Anteil der Miete und der Nebenkosten am Einkommen der Bevölkerung steigt. Ein Anteil der Wohnkosten von etwa 30 Prozent am Nettoeinkommen gilt unter Experten, gerade für Mieter mit kleinen Einkommen, als Belastungsgrenze, weil sonst zu wenig Geld für die Ausgaben des täglichen Lebens bleibt. Bezogen auf alle Miethaushalte wendet die Hälfte der Miethaushalte in Deutschland mindestens 29 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Bei Geringverdienern mit weniger als 1.300 Euro Haushaltseinkommen liegt der Anteil bei 46 Prozent.<sup>3</sup> Besonders hoch ist die Mietbelastung in Großstädten. So müssen 5,6 Millionen Großstadthaushalte, in denen 8,6 Millionen Menschen leben, mittlerweile mindestens 30 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Zudem fehlen in den Großstädten rund 1,9 Millionen günstige Wohnungen. Besonders groß ist die Ver-

sorgungslücke bei Alleinlebenden an oder unter der Armutsgrenze von 60 Prozent des mittleren (Median-)Einkommens, die maximal eine Nettokaltmiete von 5 Euro pro Quadratmeter bezahlen können.<sup>4</sup>

Von dieser Versorgungslücke sind ebenfalls ärmere ältere Menschen betroffen. Der überwiegende Teil der älteren Menschen mit Niedrigeinkommen wohnt zur Miete (also nicht im Eigentum) (82,1 %; ohne Armutsrisiko: 34,5 %). Dadurch unterscheiden sie sich deutlich vom Durchschnitt der Gruppe ab 65 Jahre in Deutschland.<sup>5</sup>

## Das Einkommen von Älteren

Entscheidend für die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist zwangsläufig das verfügbare Einkommen im Alter. Dabei ist festzustellen, dass die Leistungen aus Alterssicherungssystemen, also z.B. aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der betrieblichen Altersversorgung, der Beamtenversorgung oder der Alterssicherung der Landwirte, den ganz überwiegenden Anteil der Einkommen der 65-Jährigen und Älteren ausmachen.<sup>6</sup> Weitere Einkünfte wie beispielsweise Miet- und Vermögenseinkünfte treten dahinter weit zurück.

Daher lohnt ein Blick auf die durchschnittlichen Rentenhöhen: 2017 haben Bestandsrentner in Bayern durchschnittlich 1.141 Euro an Altersrente von der gesetzlichen Rentenversicherung ausbezahlt erhalten, Bestandsrentnerinnen 654 Euro.<sup>7</sup> Ein Blick auf diese Rentenhöhen zeigt, dass sie mit den steigenden Ausgaben und insbesondere den steigenden Wohnkosten kaum Schritt halten. Eine aktuelle Studie hat diesbezüglich errechnet, dass die Hälfte der heute 55- bis 64-jährigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Ruhestand nicht genug gesetzliche Rente und Betriebsrente erhalten werden, um ihre aktuellen Konsumausgaben und Wohnkosten zu finanzieren. Durchschnittlich werden den Betroffenen 700 Euro im Monat fehlen. Besonders betroffen werden Selbstständige ohne Mitarbeiter und Frauen sein. Die Forscher haben auch nachgewiesen, dass es ein Trugschluss ist, zu glauben,

dass die Kosten im Ruhestand sinken, weil etwa die Ausgaben für den Arbeitsweg wegfallen. Stattdessen steigen die Ausgaben für Krankheit und Pflege.<sup>8</sup>

Nachdem die Rente ein Spiegel des Erwerbslebens ist, werden wir künftig nicht nur mit mehr, sondern auch mit mehr armen Rentnern rechnen müssen: 20 Prozent der Beschäftigten arbeiten aktuell im Niedriglohnbereich, hinzu kommt atypische Beschäftigung wie Teilzeitarbeit, Leiharbeit und befristete Arbeit.

## Die Barrierefreiheit von Wohnraum

Ältere wohnen im Gegensatz zum Verhältnis in der Gesamtbevölkerung überwiegend im Eigentum. Bei einer Erhebung wurde festgestellt, dass von den etwa 11 Mio. Haushalten mit einem Haupteinkommensbezieher im Alter von 65 Jahren und mehr knapp 6 Mio. in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen. Etwas weniger als 4,8 Mio. bewohnten ihre Wohnung als Hauptmie-

ter und 156.000 wohnten zur Untermiete. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in älterer Bausubstanz. Bei den Eigentümerhaushalten wohnten nur 5,3 Prozent, bei den Mieterhaushalten lediglich 7,8 Prozent in Gebäuden, die erst 1991 oder später errichtet wurden. Viele der Gebäude sind deshalb weder barrierefrei noch barrierearm. Sie weisen zahlreiche Hindernisse zur und in der Wohnung auf. Gerade in den Bädern wären altersgerechte Maßnahmen notwendig, um Stürze und Unfälle zu vermeiden.

In barrierearmen Wohnungen leben bisher lediglich 0,57 Mio. der rund 11 Mio. Haushalte der Altersgruppe 65plus, d.h. nur gut 5 Prozent. Für Bayern wird diesbezüglich ein Bedarf von rund 354.000 barrierearmen Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. 2013 wurde das dafür benötigte Investitionsvolumen auf 5.520 Mio. Euro<sup>9</sup> geschätzt. Nicht nur die Mieten, auch den altersgerechten Umbau werden sich die meisten Rentner nicht leisten können. Im Schnitt kostet es 16.000 Euro, um eine Wohnung barrierearm umzugestalten. Zahlt der Vermieter, kann er die Kosten als Modernisierung auf die Miete umlegen. Niedrige Alterseinkommen und steigende



Wohnkosten kombiniert mit fehlender Barrierefreiheit werden im Ergebnis zu einer steigenden Umzugsnotwendigkeit bei älteren Menschen führen. Selbst wenn Bereitschaft der älteren Bürgerinnen und Bürger zum Umzug besteht, wird in den Großstädten kaum bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum am Markt zu finden sein. Für Eigentümer im ländlichen Bereich wird es dagegen schwierig, ihr Haus zu veräußern und in eine altersgerechte Immobilie umzuziehen. Im ländlichen Bereich stellen sich zudem die Infrastrukturfrage und das Problem der Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Lebens, der Gesundheits- und der Pflegeversorgung.

## Schlussfolgerungen

Notwendig ist

- » eine drastische Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau verbunden mit Auflagen zum Um- und Neubau von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum sowie eine dauerhaft gültige Bindung von Sozialwohnungen
- » der Neubau barrierefreier und altersgerechter Wohnung als auch die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 48 BayBO)
- » eine bessere Regulierung des Wohnungsmarkts und die Begrenzung von Mietsteigerungen: die Regelungen müssen flächendeckend und unbefristet eingeführt und Verstöße der Vermieter gegen die Vorschriften mit Bußgeldern geahndet werden
- » die Verbesserung des Sicherungsniveaus in der gesetzlichen Rentenversicherung sowie in der gesamten Altersversorgung

---

1  
Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, Vierter Bericht der Bayerischen Staatsregierung zur sozialen Lage in Bayern, Februar 2017

2  
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2019

3  
Junker, Stephan, Wohnverhältnisse in Deutschland, Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut, 2018

4  
Holm, Andrej, Junker, Stephan, Neitzel, Kevin: Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 93, September 2018.

5  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte, 2015

6  
Alterssicherungsbericht 2016

7  
Quelle: Deutsche Rentenversicherung

8  
Grabka, Markus M., Bönke, Timm, Göbler, Konstantin, Tiefensee, Anita, Rentennahe Jahrgänge haben große Lücke in der Sicherung des Lebensstandards, DIW Wochenbericht 37/2018

9  
Pestel Institut, Wohnen der Altersgruppe 65plus, Hannover 2013

# Der Preis des Wohnens

Dr. Ulrike Kirchhoff

## Der kalkulatorische Preis des Wohnens

Der Preis des Wohnens aus Mietersicht setzt sich aus Miete, Betriebskosten und eigenen Kosten des Wohnens, wie Strom, Versicherungen und Ähnlichem zusammen. Aus Vermietersicht sieht es etwas anders aus: Der Preis des Wohnens ergibt sich im Wesentlichen aus den Kosten für die Errichtung des Gebäudes, den laufenden Bewirtschaftungskosten und Risikozuschlägen.

Die Kosten der Errichtung des Gebäudes setzen sich aus Grundstückskosten, Kosten des Rohbaus und der Innenausstattung, Planungskosten, Kosten der Außenanlagen und vielem mehr zusammen. Die Kosten des Gebäudes fließen in die Kalkulation der Miete über die Abschreibung ein. Für die Grundstückskosten kann ein kalkulatorischer Ansatz einbezogen werden, anderenfalls müssen die Grundstückskosten über die Rendite erwirtschaftet werden.

Doch die Kosten für Grundstück und Gebäude sind nur ein Bestandteil des Preises des Wohnens. Auch die laufenden Bewirtschaftungskosten müssen berücksichtigt werden. Dazu zählen die regelmäßigen Verwaltungskosten, Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes, Kosten für Versicherungen, Steuern und vieles mehr. An einem Teil der laufenden Kosten, etwa der Grundsteuer oder verschiedenen Versicherungen, werden Mieter über die Betriebskostenumlage beteiligt. Alles andere fließt in die Kalkulation der Miete ein, die der Vermieter erwirtschaften muss, um seine Kosten zu decken. Berücksichtigt werden muss auch ein Zuschlag für Risiken, die sich aus der Vermietung ergeben, etwa dass Mieten nicht gezahlt werden, dass vorzeitige Instandsetzungen der Wohnungen notwendig werden oder Wohnungen zeitweilig nicht vermietet werden können und der Vermieter einen Mietausfall zu



Dr. Ulrike Kirchhoff



tragen hat. Schließlich muss jeder Vermieter eine Rendite einkalkulieren, damit er auch künftig in der Lage ist, zu investieren.

### **Einflussfaktoren auf die kalkulierte Miete**

Ein Blick auf die Kostenbestandteile zeigt deutlich, dass der Preis des Wohnens, letztlich die Miete, entscheidend von den Errichtungskosten der Immobilie beeinflusst wird. Soll die Miete – insbesondere die Neubaumiete – reduziert werden, müssen die Errichtungskosten sinken. Doch durch die Knappheit des verfügbaren Baugrunds, lange Baugenehmigungszeiten – auch bei Nachverdichtungen – sind gerade in Ballungsgebieten kaum sinkende Errichtungskosten zu erwarten. Die Baukosten hängen in hohem Maße von der Ausstattung der Gebäude und von Bauvorschriften ab. Die Gebäudeausstattung wiederum kann vom Bauherrn beeinflusst werden, doch zeigt sich in der Praxis, dass Mieter eine qualitativ gute Ausstattung voraussetzen, selbst bei einem niedrigen oder mittleren Mietniveau. Wichtig wäre es, die Bauvorschriften zu überprüfen und das Anforderungsniveau nicht immer höher zu schrauben. Denn jede zusätzliche Anforderung – z.B. in Bezug auf die Energieeffizienz – führt zu höheren Kosten.

### **Die Miete in der Praxis**

In der Praxis wird die Miete insbesondere bei Erstvermietungen von Neubauten exakt kalkuliert, allerdings wird die Miete im Wesentlichen durch die gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Im Zentrum steht die ortsübliche Vergleichsmiete, die in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, bei Neuvermietungen Orientierungspunkt ist, da sie nur um 10 % überschritten werden darf. In allen Mietverhältnissen ist die ortsübliche Vergleichsmiete die Höchstgrenze bei regelmäßigen Mieterhöhungen. Daher orientieren sich gerade private Vermieter wesentlich an dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie ergibt sich aus den Mietspiegeln vor Ort – sofern sie existieren – Vergleichsmieten oder aus einem Gutachten, wobei Gutachten aufgrund der hohen Kosten nur in besonderen Fällen beauftragt werden.

Für Vermieter bedeuten die Beschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht nur, dass er in der freien Festsetzung der Miete eingeschränkt ist. Es heißt vielmehr, dass eine zu niedrig kalkulierte Miete nur schwer und langsam korrigiert werden kann. Denn auch Erhöhungen bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete unterliegen der Vorschrift, dass die Miete maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren steigen darf, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur um 15 %. Zudem

muss die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmbar sein. Das gleiche trifft Vermieter, die die Miete über viele Jahre unverändert lassen, obwohl sie aufgrund der Mietentwicklung am örtlichen Wohnungsmarkt Anpassungsmöglichkeiten hätten. Auch ihnen stehen lediglich die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten zu.

Erschwerend kommt hinzu, dass Finanzämter vielfach dazu übergehen, die Mieteinnahmen höher anzusetzen, da eine höhere Miete als die tatsächliche hätte erzielt werden können. Ähnlich wird auch bei der Bewertung der Immobilie im Rahmen der Erbschaftsteuer ein höherer Ertragswert angesetzt, als er sich aus den tatsächlichen Mieteinnahmen ergibt. Letztlich fehlen aber künftig auch Finanzmittel für Investitionen etwa in energetische Sanierungen.

## Ein Risikozuschlag in der Miete

Gerade private Vermieter verzichten immer wieder darauf, einen Zuschlag zu kalkulieren für alle Risiken, die in einem Mietverhältnis bestehen können. Dazu gehört etwa das Risiko des Mietausfalls aufgrund von Wohnungsleerstand. Der Leerstand während einer Übergangsfrist von ein oder zwei Monaten bei einem Mieterwechsel gilt als „normal“, heißt aber doch, dass in dieser Zeit keine Mieteinnahmen fließen. Zudem besteht stets das Risiko, dass Mieter ihre Miete aus welchen Gründen auch immer nicht zahlen. Dieser Ausfall kann gerade für private Vermieter erhebliche Probleme nach sich ziehen. Trotz in diesen Fällen existierender Kündigungsmöglichkeiten dauert es teilweise sehr lange, bis die Wohnung wieder zur Vermietung zur Verfügung steht. Nicht vernachlässigt werden dürfen aber auch Risiken, die aus anderen Problemen im Mietverhältnis entstehen, die Zeit, Aufwand und letztlich Geld kosten, etwa bei Lärmbelästigungen, Problemen innerhalb der Mieterschaft und ähnlichem.

Letztlich trägt in vielen dieser Bereiche das Mietrecht zu einer Verteuerung des Wohnens bei.

# Bezahlbares Wohnen – Kosten des Wohnens

Monika Schmid-Balzert

Im Verhältnis zu den anderen Lebenshaltungskosten steigen die Kosten des Wohnens exorbitant.

Mietervereine vor Ort berichten von Mietbelastungen von zum Teil mehr als 60 % der Haushaltsnettoeinkommen. Davon sind vor allem Rentner/Innen betroffen. In München beträgt die Mietbelastungsquote vielfach mehr als 45 % des Haushaltsnettoeinkommens, zum Beispiel ausgehend von einem Einkommen von 2000.- € netto und 900 € Warmmiete für einen Krankenpfleger.

Diese Situation findet man aber nicht nur in München, sondern in vielen bayerischen Ballungsräumen: In Nürnberg bezahlen rund 23 % der Mieter mehr als 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete, in Regensburg 19 %, in Ingolstadt rund 20 %, in Würzburg sind 18,7% der Mieter und in Augsburg 16,4 % der Mieter betroffen.

Zu den Kosten des Wohnens aus Sicht der Mieter gehören vor allem die Betriebskosten und die Nettomiete.

**Die Betriebskosten** bestimmen sich nach § 2 BetrKV und betragen 2016 im Durchschnitt 2,10 € pro m<sup>2</sup> pro Monat. Diese werden daher nicht ohne Grund als „Zweite Miete“ bezeichnet. Sieht man sich die Mieten im Jahr 2016 an, beträgt die durchschnittliche Netto-Miete in exemplarisch ausgewählten Gemeinden Bayerns 9,20 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Rund 1/5 davon betragen die Betriebskosten. Diese kommen noch zur Nettomiete dazu! Der bayerische Mieter musste im Jahr 2016 also rund 11,30 €/m<sup>2</sup> alleine fürs Wohnen aufbringen.

Wenn man sich überlegt, dass der Mindestlohn damals 8,50 € (jetzt 9,19 €) betrug, fragt man sich, wie manche Menschen überhaupt noch wohnen können. Der „Trend“ geht also zum „Zweit-“ oder gar „Dritt“-Job, auch bzw. vor allem bei Rentnern!



Monika Schmid-Balzert

Und jede Vergleichsmietenerhöhung nach Mietspiegel um 15 % alle drei Jahre kann dann existenzbedrohend werden – von Modernisierungserhöhungen, die zum Teil mehr als 200 € pro Monat betragen, gar nicht zu sprechen.

Auch die **Entwicklung der Netto-Miete** kennt nur eine Richtung: nach oben durch Vergleichsmietenerhöhungen oder Modernisierungsumlagen.

#### **Ursachen für die steigenden Mieten sind vor allem:**

- » wenig Neubau bei hohem Zuzug und
- » wo Arbeit ist, fehlen Wohnungen und wo Wohnungen sind, fehlt Arbeit

Hier ist also Regional- und Landesplanung gefragt!

Die Krux hinter allem ist, dass Immobilien – wie der Name schon sagt – „unbeweglicher Besitz“ sind und daher auch ein knappes Gut mit dem entsprechenden vom Markt diktierten hohen Preis.

#### **Regulierungsmöglichkeiten:**

Eine Maßnahme alleine genügt nicht, um die Kosten des Wohnens in den Griff zu bekommen, vielmehr braucht es die gezielte Anwendung eines Maßnahmenpakets, bestehend aus:

- » wirksamer Mietpreislöscher
- » gemeinsame Kappungsgrenze für alle Mieterhöhungsmöglichkeiten (Vergleichsmietenerhöhung und Modernisierung) zusammen
- » kostenneutrale Modernisierung: durch die Modernisierungsmaßnahmen müssen die Betriebskosten so gesenkt werden, dass die Einsparung mindestens in Höhe der Modernisierungsumlage erfolgt
- » Bodenpreisdeckel: die Kosten für Neubau sind vor allem wegen der hohen Bodenpreise so hoch. Die Kosten für Grund und Boden betragen zum Teil 70 % der Gestehungskosten. Die Bodenpreise müssen also gedeckelt werden.
- » Erhaltungssatzungen
- » Vergesellschaftung
- » Bürgerfonds
- » Mietspiegel = Mieterhöhungsspiegel

- » enthält nur die in den letzten 4 Jahren veränderten Mieten
- » zu bevorzugen: Indexmieten, mehr Bestandsmieten in den Mietspiegel aufnehmen, Zeitraum auf 10 Jahre verlängern

Hinsichtlich des Wohnungsneubaus ist zu beachten, dass die Kosten nicht davon galoppieren, nicht übermäßig viel Fläche verbraucht wird (Nachverdichtung, Wiederbelebung von Innenstädten), dass für Infrastruktur, vor allem hinsichtlich der Mobilität gesorgt ist.

Bund, Land und Kommunen müssen eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, beispielsweise durch Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM).

Es ist nötig, über die kommunalen Grenzen hinweg zu planen und regional zusammenzuarbeiten.

Eine Senkung der Betriebskosten könnte durch die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter erfolgen, da die Grundsteuer am Eigentum klebt. Zumindest ist eine Bodenwertsteuer zu bevorzugen.

Steuerlich intensive und vor allem langfristige Förderung des Wohnungsneubaus sowie Erhöhung der Wohnraumfördermittel auf das Zehnfache des jetzigen Betrags ist unabdingbar.

Zu guter Letzt: Wirtschaftspolitik muss immer Wohnungsmarktpolitik mitdenken! Hier ist unter anderem an Werkwohnungsbaue zu denken.



# Wohnen

–

attraktiv,  
marktgängig,  
disparat

32

**Schwarmverhalten und Schwarmstädte**

Prof. Dr. Harald Simons | Magdalena Suttner

41

**Ein Kompass zu einer sozialen Bodenpolitik**

Prof. Dr. Bernd Belina

# Schwarmverhalten und Schwarmstädte

Prof. Dr. Harald Simons

Zusammenfassung: Magdalena Suttner

Um die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte zu verstehen, ist eine kurze Beleuchtung der Verschiebung auf den Wohnungsmärkten in den letzten Jahren nötig. Noch vor zehn bis fünfzehn Jahren waren viele Experten, einschließlich Prof. Dr. Simons selbst, der Meinung, die Wohnungsfrage sei geklärt, Deutschland sei gebaut. Es wurden sogar massive Leerstände in den Altbauten der Innenstädte befürchtet (siehe Zitate rechts).



Prof. Dr. Harald Simons

Berlin: „Im Ergebnis ... ist inzwischen ein Wohnungsüberhang und eine gleichzeitig schleppende Nachfrage entstanden. Unter Fortschreibung der aktuellen Trends bis zum Jahr 2010 kann nur allmählich mit einer Belebung der Nachfrage ... gerechnet werden.“  
(Peter Strieder, Senator für Stadtentwicklung, IBB-Wohnungsmarktbericht 2003)

Berlin: „Besonders betroffen sind ... innerstädtische Altbauquartiere, wo inzwischen überdurchschnittliche Leerstandsanteile entstanden sind.“  
(Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung; IBB-Wohnungsmarktbericht 2004)

Deutschland: „Die seit geraumer Zeit zu beobachtende Entspannung auf den deutschen Wohnungsmärkten setzte sich auch in den vergangenen vier Jahren weiter fort.“  
(Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung, 2007)

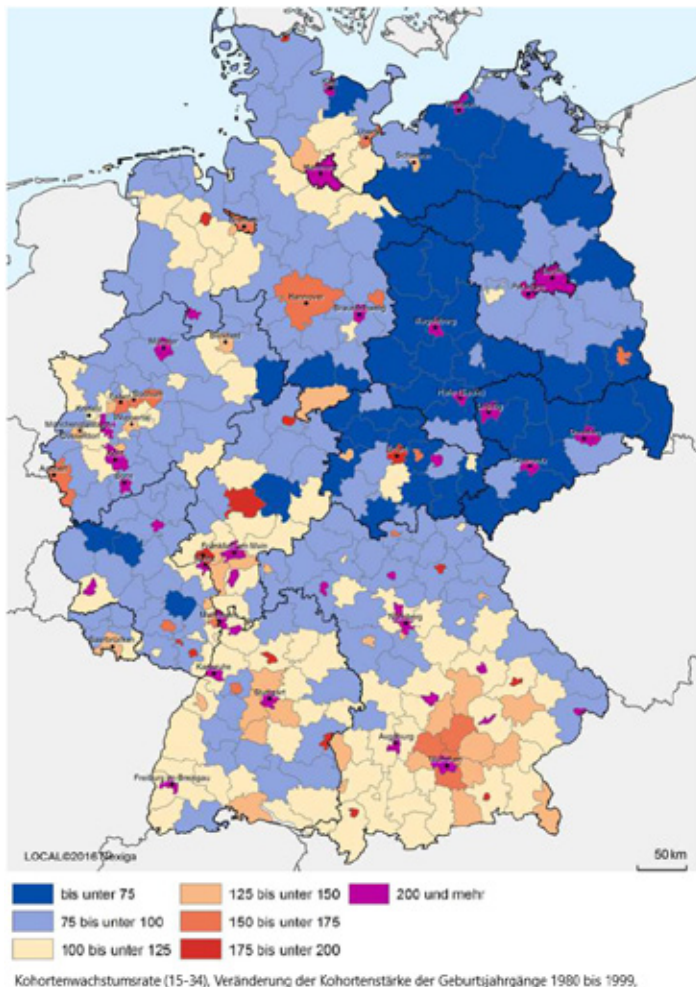


Abb. 1 Ausbildungs- und Berufseinstiegswanderung  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

## Was ist passiert?

Es stellt sich daher die Frage, woher die Diskrepanz zwischen den Prognosen und der aktuellen Lage herrührt. Ein Blick auf die Bevölkerungsprognosen jener Zeit zeigt, dass sich diese ungefähr bewahrheitet haben. Auch die erwartete Wohnungsnachfrage hat im Mittel zugetroffen. Auf bundesdeutscher Ebene lag der Anstieg der Wohnungsnachfrage im Rahmen der Erwartungen. Ein überraschender Bevölkerungszuwachs ist demnach nicht die Ursache der angespannten Wohnungsmärkte.

Der Punkt, an dem die Prognosen versagt haben, ist jedoch die lokale Ebene. Die Entwicklung einzelner Städte gestaltete sich anders als erwartet. Was wir heute sehen, ist ein selektives Wachstum einzelner ausgewählter Städte in Deutschland. Diese Städte werden als Schwarmstädte bezeichnet. Mit diesem Begriff soll die Umverteilung, die innerhalb Deutschlands stattfindet, verdeutlicht werden. Dabei bilden sich aus kleinen Dörfern oder Städtchen oder unattraktiveren größeren Städten Schwärme, die in ganz bestimmten Städten „einfallen“. Bei genauerem Hinsehen erkennt man, es sind nicht nur bestimmte Städte, sondern eigentlich bestimmte Stadtteile. Die Menschen zieht es nicht nach Berlin, sondern speziell nach Kreuzberg, nicht nach Hamburg, sondern Eppendorf und nicht generell nach München, sondern am besten ins Glockenbach-Viertel. Es bilden sich in diesen Städten „Hotspots“, an denen es sehr voll wird.

## Wie ist es dazu gekommen?

Der Trend wirft die Frage auf, wie es zu diesem Verhalten kommt. Für die Feststellung der Bevölkerungsverschiebungen ist vor allem die Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen interessant. Das plötzliche Wachstum der Städte könnte also auf die Ausbildungswanderung zurückzuführen sein. Der Rückschluss wäre, Hochschulstädte sind Zuwanderungsstädte. Dies ist jedoch nur ein Teil der Erklärung. In München oder Tübingen oder den anderen Schwarmstädten sind es mitnichten die zusätzlichen Studenten, die den Zuwachs ausmachen. Der Hochschulausbau wurde ja im Wesentlichen durch Hochschulen „in der Provinz“ (wie z.B. Biberach oder Mittweida) getragen.

Der Punkt ist, dass nach dem Studium weitergezogen wird. Dies bezeichnet die Berufsanfängerwanderung. Abbildung 1 zeigt die Kohortenwachstumsrate der 15- bis 34-Jährigen. Es wird hier deutlich, dass nach dem Studium nicht unbedingt zurück in die Fläche gezogen wird, sondern bestimmte Städte im Fokus stehen. Eine Analyse ergibt eine Liste von 30 Städten, den Schwarmstädten (siehe Abbildung 2). Die Kohortenwachstumsrate zeigt dabei den Zuwachs in

diesen Jahrgängen. Eine Rate von 479 in Leipzig im Jahr 2015 bedeutet, dass zu jedem einheimischen Menschen in diesem Jahrgang, knapp vier weitere hinzugekommen sind. Es sind die Städte auf dieser Liste, die mit einem akuten Wohnraumproblem kämpfen.

Dabei sind nicht alle Großstädte hier aufgelistet. Es sind durchaus Städte unterschiedlicher Größe,

sie alle haben aber eine Gemeinsamkeit: Es handelt sich um Städte, die einen gewissen Klang haben, einen Ruf. Sie alle stehen für etwas, sind nicht gleich, aber alle interessant. Sie sind lebendig und urban, attraktiv.

Abbildung 3 verdeutlicht die „Zusammenrottung“ bestimmter Jahrgänge in diesen Städten. Die orange Linie folgt den Jahrgängen 86 bis 90, von

Abb. 2: Junge Schwarmstädte in Deutschland | Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

SCHWARMSTÄDTE 2013	Kohorten-Wachstumsrate 15–34								Veränderung 2013–2015
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Leipzig	176	185	200	231	277	325	388	479	+154
Frankfurt a.M.	260	269	272	298	307	325	342	374	+49
München	307	312	322	329	331	336	363	366	+30
Trier	191	191	208	207	199	203	226	343	+141
Darmstadt	195	200	212	234	258	287	297	336	+50
Regensburg	247	247	253	246	265	277	300	331	+54
Heidelberg	211	224	229	245	260	287	311	329	+42
Dresden	180	192	201	219	251	271	284	321	+50
Karlsruhe	221	227	242	260	269	271	251	292	+21
Stuttgart	213	210	214	230	241	247	262	291	+44
Jena	139	160	172	196	217	231	241	282	+52
Münster	179	180	186	204	222	241	244	279	+37
Düsseldorf	230	230	226	231	234	242	254	276	+35
Freiburg	189	196	198	214	231	258	250	276	+18
Landshut	158	160	165	174	181	206	231	272	+66
Mainz	239	234	230	221	219	235	258	270	+35
Halle (Saale)	115	117	130	152	180	205	217	266	+61
Mannheim	170	180	186	199	215	213	227	264	+51
Offenbach a.M.	148	146	160	195	215	232	243	259	+27
Köln	214	208	209	213	221	236	248	258	+22
Augsburg	170	170	174	182	191	205	230	257	+52
Kiel	225	216	211	221	224	231	235	253	+22
Nürnberg	195	189	184	193	204	211	220	252	+41
Berlin	152	159	167	182	204	223	236	251	+28
Rostock	155	150	158	176	193	207	218	250	+43
Koblenz	150	157	159	170	188	206	219	246	+40
Braunschweig	174	169	181	193	206	218	217	245	+27
Erlangen	193	206	203	208	214	209	205	238	+30
Hamburg	195	189	191	193	199	209	217	234	+25
Bonn	177	182	191	203	208	210	214	225	+15
Deutschland	104	103	104	107	112	118	125	142	+24

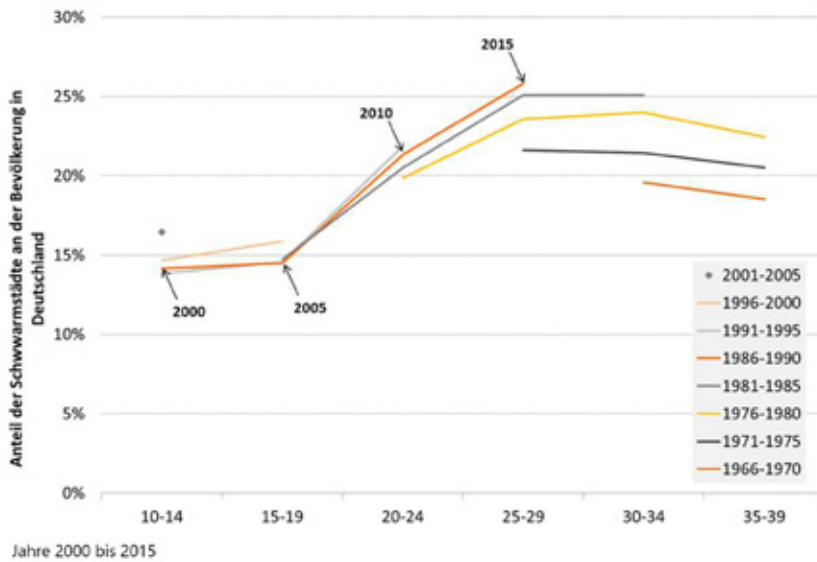


Abb. 3: Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

welchen im Jahr 2015 schon mehr als jeder Vierte in einer Schwarmstadt wohnt. Es zeigt sich auch, dass sich dieses Phänomen in Zukunft weiter zuspitzen wird, da der Nachwuchs dieser jungen Leute schon in einer Schwarmstadt geboren wird und somit gar nicht mehr schwärmen muss. Der Umkehrschluss ist jedoch, all die jungen Menschen, die in Schwarmstädte ziehen, sind woanders nicht mehr. Der Gewinn der Schwarmstädte ist der Verlust der ländlichen Regionen, wie z.B. des Bayerischen Waldes.

### Was führt zu dieser „Zusammenrottung“?

Erster Gedanke bei der Suche nach den Gründen dieses Schwarmverhaltens ist eine mögliche gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland. Diese hat zwar zugenommen, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um eine Erklärung zu bieten (siehe Abbildung 4). Auch die Annahme, junge Leute ziehen dahin, wo sie Arbeitsplätze finden, stimmt so nicht mehr ganz. Abbildung 5 zeigt den Zusammenhang zwischen Wohn- und Arbeitsort. Wenn jeder Mensch an dem Ort arbeiten würde, an dem er wohnt, würde sich eine 45°-Achse bilden. Bis zum Jahr 2009 ist eine Verdichtung in der Umgebung dieser Achse ersichtlich. In den Folgejahren zeigt sich jedoch eine größere Auflösung dieses Zusammenhangs. Es wird deutlich, dass die Menschen nicht zwingend dorthin ziehen, wo Arbeitsplätze entstehen.

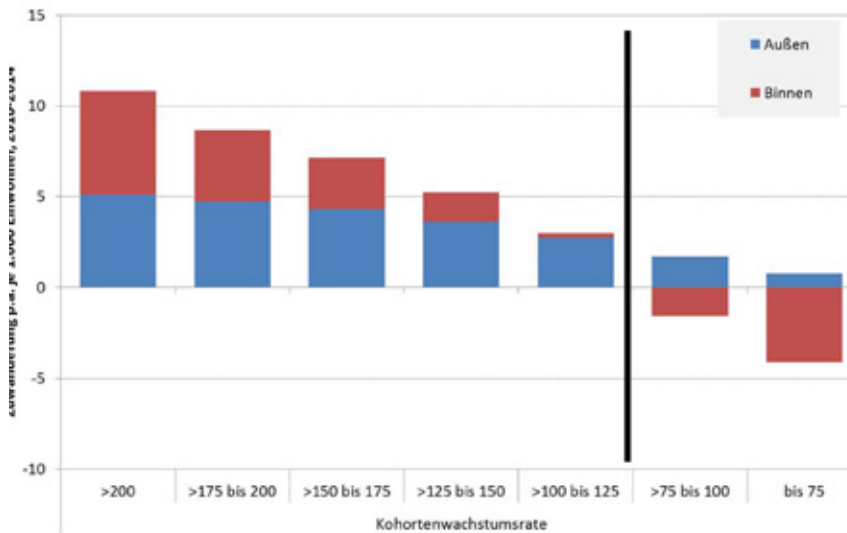


Abb. 4: Ursache Auslandszuwanderung 2010 bis 2014  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

Wir sehen ein Auseinanderfallen von Jobwachstum und Bevölkerungswachstum (siehe Abbildung 6). Die Folge davon ist ein geändertes Pendel-Verhalten. Es geht nicht mehr nur wie bisher morgens in die



Abb. 5: Beschäftigungszahlen an Wohn- und Arbeitsort  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

Stadt rein und abends zurück in die suburbanen Gebiete. Zu diesem Strom kommt ein zweiter, der gegenläufig ist: die Auspendler aus den Schwarmstädten.

Ein Beispiel hierfür bietet Leipzig und das ca. 20 km westlich gelegene Merseburg. Merseburg liegt im Chemiedreieck und bietet eine Vielzahl hochqualifizierter Jobs, verliert jedoch an Einwohnern. Ein junger Mensch, der einen Arbeitsplatz in Merseburg bekommt, denkt oft gar nicht daran, hierhin ziehen zu können. Er schaut auf die Karte: Wo könnte ich denn hinziehen? Und zieht nach Leipzig. Bevor er nach Merseburg zieht, zieht er lieber nach Leipzig und pendelt aus. Dieses Verhalten zeigt sich in vielen Städten. Junge Leute wollen hier nicht wohnen, nicht mal „tot über'm Zaun hängen“.

Die Nachfrage bei Studenten nach deren Zukunftsplänen zeigt: Ein guter Job ist wichtig und gutes Geld auch, aber am wichtigsten ist ein Wohnort in einer guten Stadt. Die jungen Menschen wollen nicht mehr irgendwohin ziehen, sondern an bestimmte Punkte. Sie wollen da sein, wo am Abend und am Wochenende „was los ist“.

## Welches Einzugsgebiet hat eine Schwarmstadt?

Abbildung 7 zeigt die Einzugsgebiete von Darmstadt, einer klassischen Schwarmstadt. Neben einem Verlust an andere Schwarmstädte wie München oder Hamburg, ist ein ganz klarer Gewinn aus einem weit abgegrenzten Umland erkennbar. Dieses „Hinterland“ geht weit über die üblichen Suburbanisierungsgebiete hinaus, d.h. es sind nicht die Kinder der Suburbanisierer vergangener Dekaden, die nun zurück in ihre Stadt wollen. Die Wanderungen sind aber auch keine großräumigen Verschiebungen, sondern eine Mitteldistanzwanderung in einer Isochrone von ca. 2-Stunden.

Es zeigt sich eine ganz andere Wanderungsart, als noch vor 15 Jahren. Damals gab es ganz klare Ost-West- und Nord-Süd-Wanderungen. Also flächendeckend aus Ostdeutschland in die Fläche nach Westdeutschland. Damals gewann somit auch der ländliche Raum im Westen. Diese Verschiebung ist völlig zusammengebrochen. In Abbildung 8 wird das Ende der großräumigen Wanderung deutlich. Man bleibt weitestgehend in der 2-Stunden-Distanz zur Heimat und zieht in

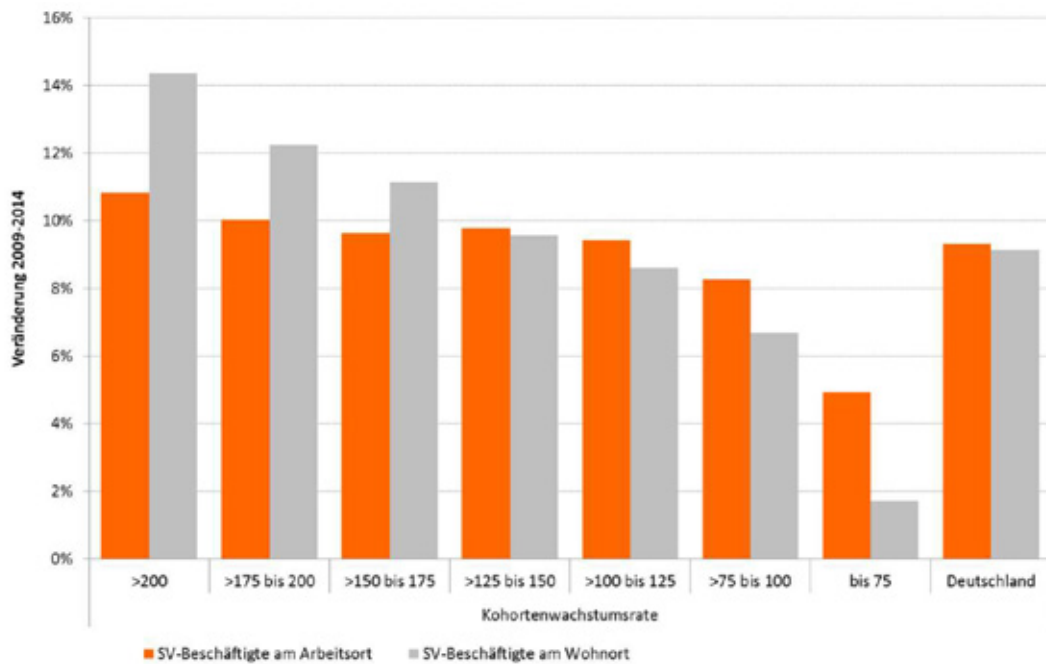


Abb. 6: Schwarmverhalten und Arbeitsplätze  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

ausgewählte Städte, nicht in jede Großstadt. Wir sehen Schrumpfung und Wachstum in sehr enger räumlicher Beziehung.

## Was ist die Ursache des Schwarmverhaltens?

Eine Frage bei der Suche nach einer Ursache des zunehmenden Schwärmens ist: Wer hat angefangen, welche Generation war die erste, die ein anderes Verhalten zeigt? Das sind die Geburtsjahrgänge Ende der 70er Jahre. Die Hypothese ist: Dies ist kein Zufall, sondern eine Folge des Pillenknicks. Mitte der 70er wurden ca. 40% weniger Menschen geboren als 10 Jahre zuvor. Vereinfacht ausgedrückt könnte man sagen: Die nachwachsende Generation ist eine Minderheit und verhält sich so, wie es alle Minderheiten tun: Sie rotten sich zusammen.

Das ist im Grunde ein hochrationales Verhalten. Wer hätte schon Lust, sich mit 25 Jahren irgendwo hinzusetzen, wo das Durchschnittsalter weit über dem eigenen liegt und wo man keinen hat, bei dem man „andocken“ kann. Dahingegen finden sich in den Schwarmstädten für jedes noch so obscure Hobby Gleichgesinnte. Der Gedanke

ist: „Ich will nicht der letzte an der Bushaltestelle sein.“ Arbeitsplätze gibt es außerdem überall! Die Auswirkungen dieses Verhaltens zeigt Abbildung 9: Eine rapide Abnahme der 20- bis 35-Jährigen in der Fläche und eine Konzentration auf einzelne Städte.

## Wie sieht die Zukunft aus?

Der Kernpunkt ist: Man zieht dahin, wo die anderen Gleichaltrigen sind. Mit jedem Umzug verstärkt sich dieses Phänomen. Je mehr junge Leute aus den ländlichen Gebieten wegziehen, desto weniger junge Leute sind dort, desto mehr zieht es auch diese in die Schwarmstädte. Der Nachwuchs dieser Generation ist dann schon in der Schwarmstadt und muss nicht weiter schwärmen. Es folgt somit eine Spirale des Schwarmverhaltens.

Gegen diese Theorie stehen jedoch die relativen Preise. Die Schwarmstädte werden teurer. Junge Leute sehen sich zunehmend nach Alternativen zu den Top 7 der Schwarmstädte um. Man zieht nicht mehr unbedingt nach München, wo man sich keine Wohnung im Glockenbach-Viertel leisten kann, sondern z.B. nach Regensburg. In den

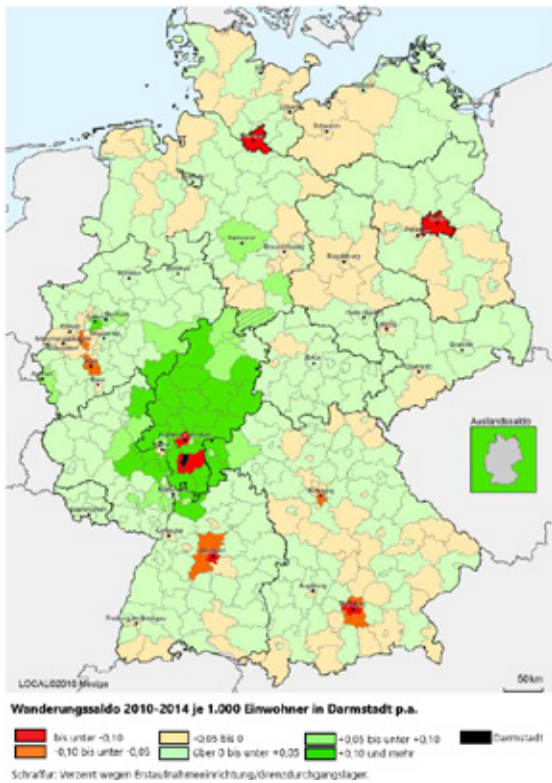


Abb. 7: Quell- und Abflussgebiete Darmstadt  
 Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

letzten zwei Jahren verzeichneten die Top 7 einen Knick im Wanderungssaldo (Beispiel Berlin, Abbildung 10). Der Verlust der Top 7 ist der Gewinn der anderen Schwarmstädte.

Das Schwarmverhalten bringt zweierlei Probleme: Wohnungsknappheit und Mangel an Schulen, ÖPNV etc. einerseits und Wohnungsleerstände andererseits. So unliebsam die Wachstumschmerzen auf der einen Seite sind, die Schrumpfungsschmerzen auf der anderen Seite sind um ein vielfaches qualvoller. Das Lebensgefühl in den betroffenen Schrumpfungregionen kann nur als katastrophal beschrieben werden.

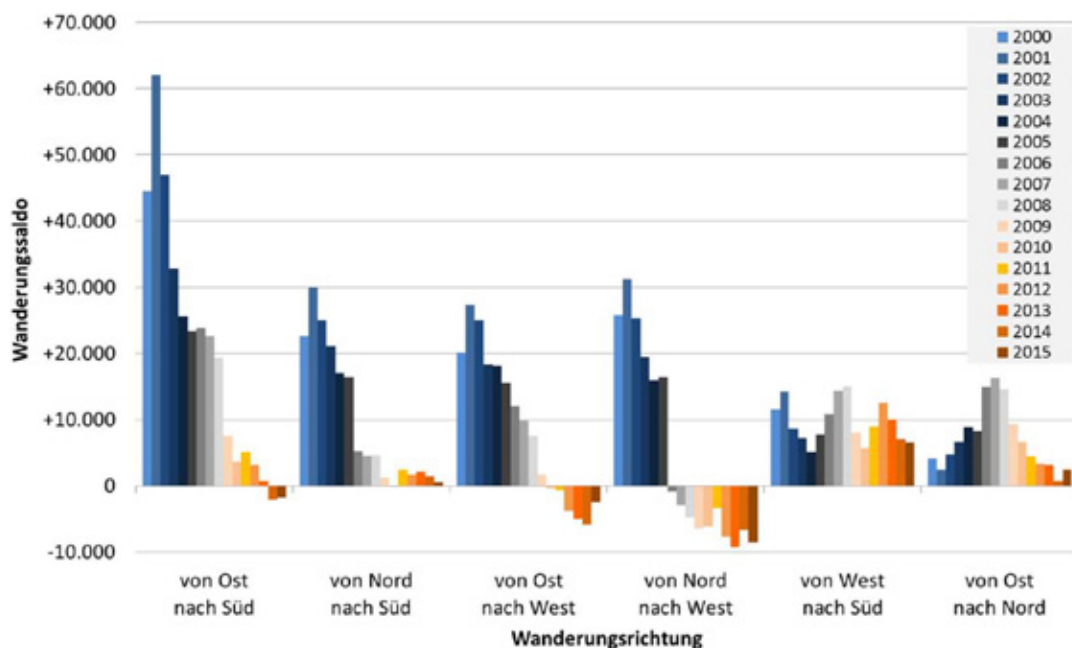


Abb. 8: Ende der grossräumlichen Wanderung  
 Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica



## Wie sollten wir reagieren?

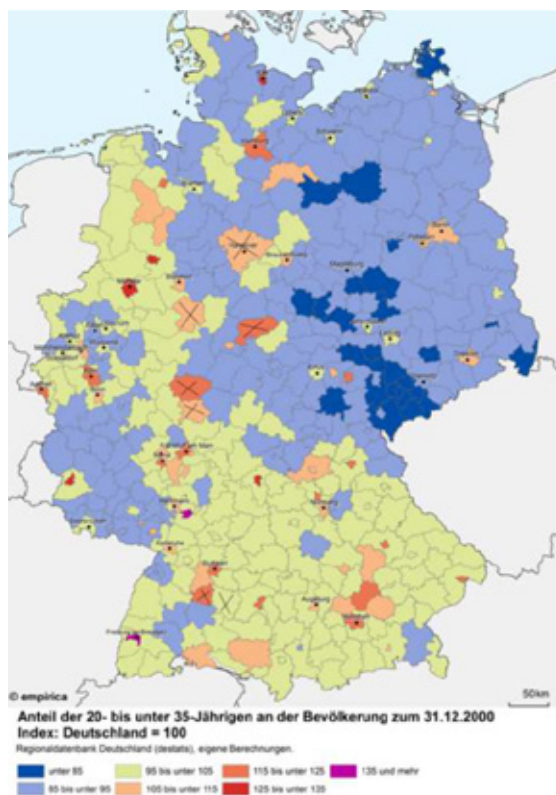
Die Entwicklung wird durch die derzeitige Politik gefördert. Es stellt sich die Frage, ob Bund und Länder tatsächlich Geld dafür geben sollten, dass in München mehr Wohnungen gebaut werden können. Ist es Aufgabe der Bundes- und Landespolitik diese Entwicklung zu forcieren? Simons Antwort darauf ist ein klares Nein. Man sollte versuchen, gegen diese Konzentration anzugehen. Die hohen Preise in München sind gut, da hierdurch andere Städte gewinnen. Eine Mietpreislöscher wäre dagegen der falsche Ansatz, die lockt noch mehr junge Menschen in die Schwarmstädte.

Gefördert werden müssten vielmehr Mittelstädte, die als sogenannte Ankerstädte die jungen Menschen zumindest in der Region halten können (z.B. Neuruppin). Die entscheidende politische

Strategie sollte die Unterstützung lebendiger mittlerer Städte im ländlichen Raum sein. Wichtigster Haltungsfaktor ist hierbei die Lebensqualität in der Wohnung, vor allem aber in der Stadt drum herum. „Hart facts“ wie eine Hochschule, sind hilfreich, reichen aber nicht aus, um junge Leute langfristig zu halten. Wohnungspolitik muss als Lebensqualitätspolitik verstanden werden. Die Stadtzentren müssen belebt werden, Nutzungen müssen in der Mitte konzentriert werden. Fachmarktzentren an Stadträndern sind beispielsweise das genaue Gegenteil. Sie senken die Lebensqualität in der Innenstadt, die zunehmend verödet.

Negativbeispiel für fehlgeleitete Förderprogramme ist z.B. die Spaßbadwelle, die meist im Windhundverfahren durchgeführt wurde. Die Gemeinden, die am schnellsten waren, bekamen den Zuschlag. Die Gemeinden waren schnell,

2000



2014

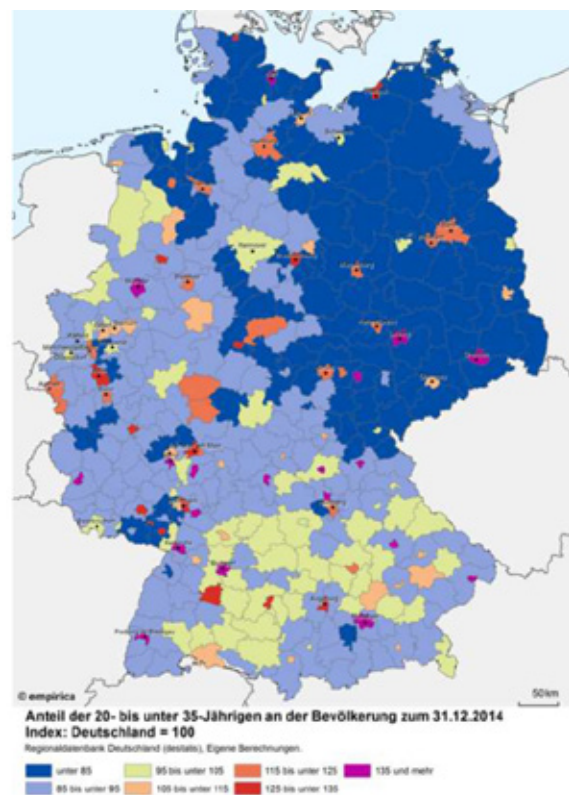
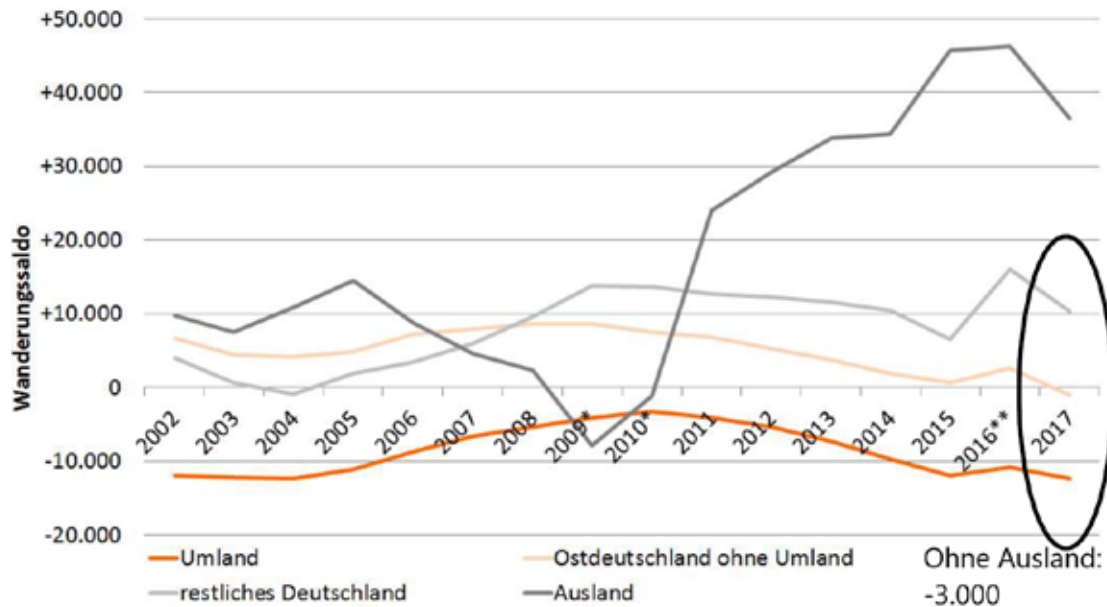


Abb. 9: Anteile der 20 bis unter 35 Jährigen an der Bevölkerung  
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica



\* Verzerrung des Auswanderungssaldos in 2009 und 2010 durch eine Registerbereinigung  
 \*\* u.a. methodischer Änderungen - nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar

Abb. 10: Wanderungssaldo Berlin  
 Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen empirica

die bereits Grundstücke besaßen. In der Regel Grundstücke am Gemeinderand. Die Folge dieses Verfahrens ist eine Innenstadt, die „toter“ ist als vorher.

Grundstücke in attraktiven Lagen müssen „flott“ gemacht werden! Das geht, wenn das Halten von Bauland teuer wird. Dabei ist es nebensächlich, ob dies aus Spekulations- oder Nostalgiegründen geschieht. Solange wenig zentrales Bauland auf dem Markt ist, geht es immer nur an den Rand.

Die Vitalität der Innenstädte muss gefördert werden. Das schließt z.B. auch die Öffnungszeiten am Wochenende mit ein. Gerade dann, wenn die Leute Zeit haben um einzukaufen, sich zu treffen und Erledigungen nachzugehen, muss die Möglichkeit dazu gegeben werden. Das erfordert natürlich viel Überzeugungs- und Koordinationsarbeit. Ämter, Ärzte, Banken, Cafés – alle müssen mitziehen! Dabei müssen es nicht mehr Öffnungszeiten sein, sondern die Zeitpunkte der Öffnung

müssen besser gelegt werden. Wichtig ist, dass samstags die Innenstadt voll ist, ob jeder Laden am Montagvormittag geöffnet ist, ist dabei egal. Lebendige, attraktive Ortskerne müssen das Ziel sein. Eine Stadt kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich zersplittert sein.

Ein härteres Denken muss einsetzen. Mehr Wohnungen in den Ballungsgebieten zu bauen, ist ein reines Arbeiten an den Symptomen und verschärft das Problem. Denn die wirklichen Verlierer dieser Entwicklung sind nicht die Münchner, sondern die Menschen im Bayerischen Wald.

# Ein Kompass zu einer sozialen Bodenpolitik

Prof. Dr. Bernd Belina

Die Bodenpreise in vielen deutschen Groß- und Universitätsstädten sind seit etwa 2010 förmlich explodiert, viele kleinere und Mittelstädte sehen zunehmend ähnliche Entwicklungen. Abbildung 1 zeigt, wie unterschiedlich teuer Bauland in Deutschland je nach Lage ist, und Abbildung 2 verdeutlicht, dass dies auch für die jüngere Bodenpreisentwicklung zutrifft. Mit den Bodenpreisen steigen Miet- und Immobilienpreise und damit die Gefahr der Verdrängung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen. Zugleich steigen Spekulationsgewinne und Profite bei Produktion, Handel und Vermietung von Wohnraum. Viele leiden, wenige profitieren. Die Bodenfrage ist Teil der sozialen Frage.<sup>1</sup>

Nach Jahrzehnten der Privatisierung, Deregulierung und Finanzialisierung des Bodens mehren sich angesichts dieser Entwicklung die Stimmen aus Kommunen, Wissenschaft und sozialen Bewegungen, die eine andere, sozialere Bodenpolitik einfordern.<sup>2</sup> Sie plädieren für ein verbessertes kommunales Vorkaufsrecht, kommunale oder regionale Bodenfonds, die Vergabe öffentlichen Bodens nur in Konzeptvergaben und Erbpacht (insbesondere an öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften), die Abschöpfung planungsinduzierter Bodenpreissteigerungen, die Besteuerung von Spekulationsgewinnen, kommunale Vorgaben an Private (etwa in Wohnbaulandstrategien bzw. nach dem Vorbild des „Münchner Modells der sozialgerechten Bodennutzung“), die Stärkung der Stadtplanung in „34er-Gebieten“, die Einrichtung von Bodenräten u.v.a.m. Die Umsetzung dieser oft detaillierten und präzise formulierten Vorschläge mag nicht in allen lokalen Kontexten immer gleichermaßen dringend oder sogar sinnvoll sein. Vielleicht erscheinen sie in manchen Schrumpfungsräumen sogar als kontraproduktiv. Gleichwohl geben sie zusammengefasst die Richtung vor, in der die Bodenpolitik gehen muss, um die katastrophalen sozialen Folgen der Entwicklungen der letzten Jahre zumindest einzudämmen.



Prof. Dr. Bernd Belina

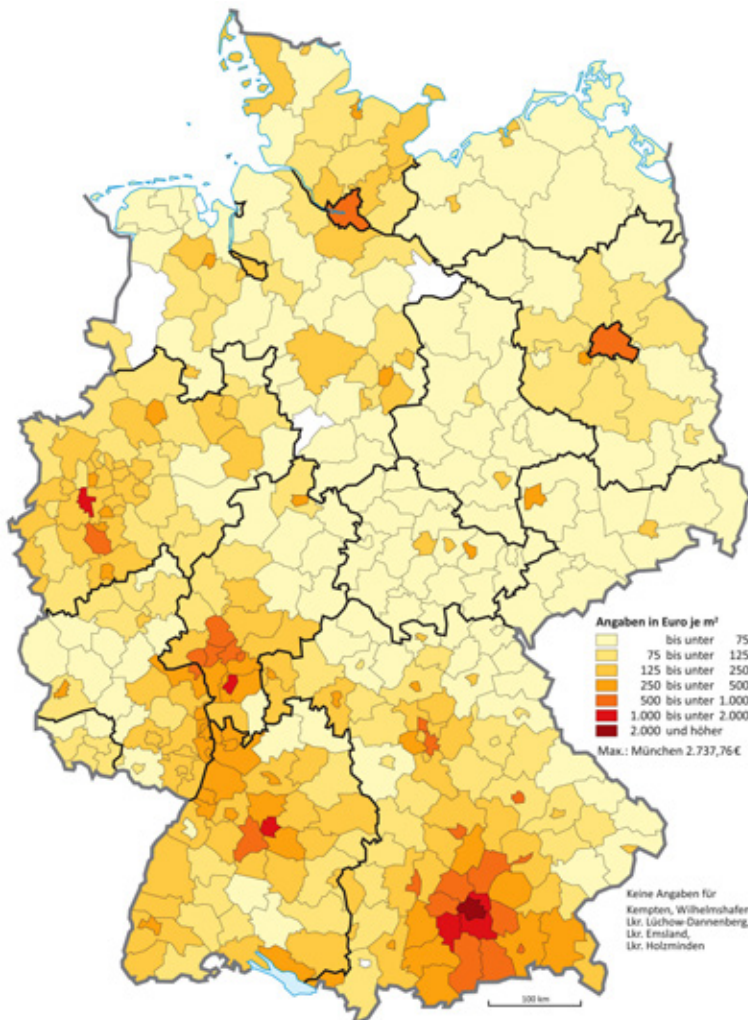


Abb 1: Die Kaufpreise für baureifen Boden in kreisfreien Städten und Landkreisen in 2017

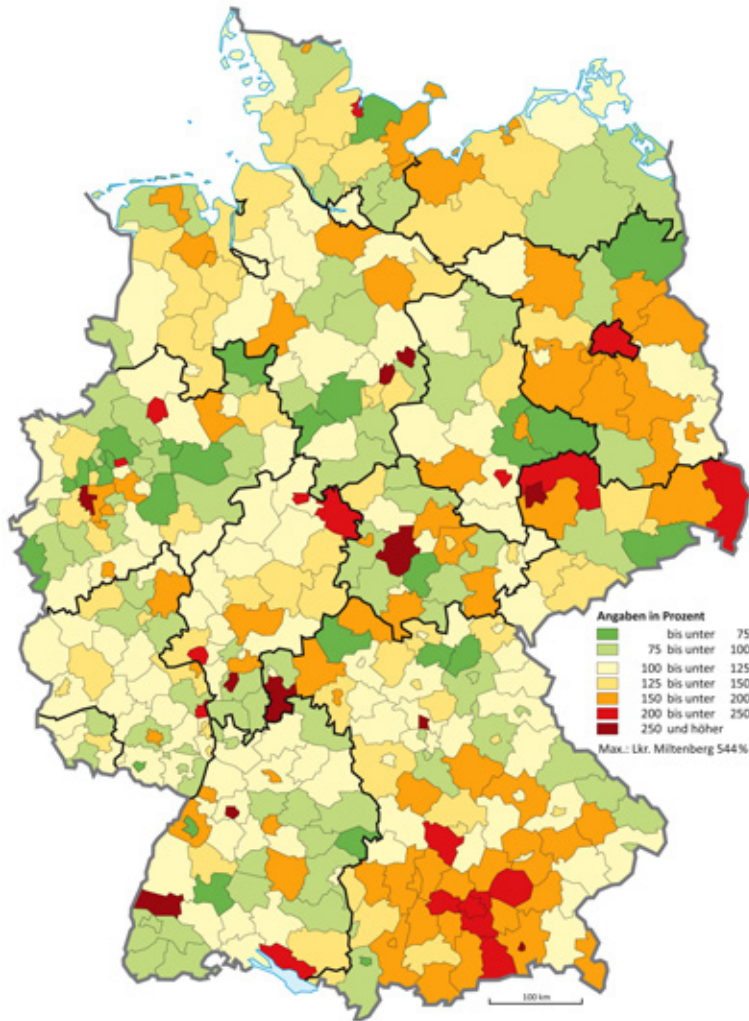
Um Veränderungen der Bodenpolitik zu erreichen, sind breite Bündnisse vonnöten. Dafür ist es zentral, die generelle Richtung einer sozialen Bodenpolitik stets vor Augen zu haben um sich an ihr orientieren zu können, wenn konkrete Auseinandersetzungen und Entscheidungen anstehen. In seinem Buch *Reale Utopien*<sup>3</sup> benutzt der Soziologe Erik Olin Wright für diesen Blick auf eine sozial gerechte Politik die Metapher des Kompasses, die er jener der Straßenkarte entgegengesetzt. Während letztere den genauen Weg angibt, zeigt der Kompass nur die Richtung an. Das mag ungenauer sein, ist für die Orientierung an den zahlreichen Kreuzungen und Wegegabelungen aber zentral. Für eine soziale Bodenpolitik kann die generelle Richtung mit den Begriffen *Dekommodifizierung*, *Demokratisierung* und *Government* gefasst werden.<sup>4</sup>

*Dekommodifizierung* meint die Herauslösung des Gutes Boden aus der Warenform, also marktferne Lösungen, insbesondere öffentliche, genossenschaftliche oder privatrechtlich organisierte (wie bei gemeinnützigen Stiftungen oder dem Mietshäuser Syndikat<sup>5</sup>). Nur, wenn mit Boden keine (Spekulations-) Gewinne erzielt werden

sollen bzw. können, bleibt er für soziale Nutzungen bezahlbar. Die aktuelle Diskussion um die Nutzung des Art. 15 Grundgesetz, demzufolge „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel [...] zum Zwecke der Vergesellschaftung [...] in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden [können]“, weist hier die richtige Richtung.<sup>6</sup>

Mit *Demokratisierung* ist angesprochen, dass die Politik in den vergangenen Jahrzehnten von Einzelinteressen großer Investoren geprägt und in vielen Fällen vor sich hergetrieben wurde. Um dem entgegenzuwirken, gilt es die Stimmen der Nutzerinnen und Nutzer des Bodens, also der Bewohnerinnen und Bewohner, starke Mitspracherechte bei Entscheidungen über den Umgang mit öffentlichem Boden sowie der Nutzung privaten Bodens einzuräumen, wie sie inzwischen auch in Deutschland diskutiert werden.<sup>7</sup>

*Government* schließlich ist der Gegenbegriff zu Governance, womit die Tendenz bezeichnet wird, politische Entscheidungen in Netzwerken und demokratisch nicht legitimierten Institutionen zu fällen. Stattdessen müssen auch und gerade



beim Thema Boden klare, in gewählten Gremien unter Einbeziehung vieler Positionen erarbeitete und möglichst gesetzlich fixierte Vorgaben an die Stelle von Absprachen, Einzelfallentscheidungen und Absichtserklärungen treten, wie sie bei Städtebaulichen Verträgen oder Kommunalen Wohnbaulandstrategien leider noch viel zu häufig die Realität darstellen.

Mit *Dekommodifizierung*, *Demokratisierung* und *Government* ist die Richtung einer sozialen Bodenpolitik beschrieben, mittels derer die katastrophalen sozialen Folgen der aktuellen Bodenpreisentwicklung zumindest einzudämmen und möglicherweise auch umzukehren sind. Auch wenn nicht alle darunter fallenden Reformvorschläge überall gleichermaßen dringend erscheinen, sollten sich breite politische Bündnisse, die sich diesem Ziel verschrieben haben, an diesem Kompass orientieren – und sich nicht in unnötigen Debatten über die lokale Passgenauigkeit jedes einzelnen Vorschlages aufreiben. Wenn sie sich an diesem Kompass orientiert, ist eine soziale Bodenpolitik möglich!

Abb 2: Die Veränderung der Kaufpreise für Boden (insgesamt) in kreisfreien Städten und Landkreisen zwischen 2013 und 2017  
Kartographie: Dipl.-Kart. Elke Alban  
Datenquelle: Regionaldatenbank Deutschland, unter: [www.regionalstatistik.de/genesis/online;jsessionid=38AC34673C1C8671FF54D2B17F9F5DC9.reg1?sequenz=statistikTabellen&selectionname=61511](http://www.regionalstatistik.de/genesis/online;jsessionid=38AC34673C1C8671FF54D2B17F9F5DC9.reg1?sequenz=statistikTabellen&selectionname=61511)

- 1  
Werner Heinz/Bernd Belina (2019): Die kommunale Bodenfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien (= Rosa Luxemburg Studien). Berlin; [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_2-19\\_Bodenpolitik.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_2-19_Bodenpolitik.pdf).
- 2  
Vgl. Deutscher Städtetag (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Berlin/Köln; [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/positionspapier\\_neuausrichtung\\_wohnungs-\\_und\\_baulandpolitik\\_verlinkt.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/positionspapier_neuausrichtung_wohnungs-_und_baulandpolitik_verlinkt.pdf); Deutsches Institut für Urbanistik/Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Berlin; <https://difu.de/en/publikationen/2017/bodenpolitische-agenda-2020-2030.html>; Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht (Hg.)(2018): Kommunalen Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. München; [http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner\\_Ratsschlag\\_Bodenrecht\\_Ergebnispapier.pdf](http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner_Ratsschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf); kommunal & selbstverwaltet Wohnen (2018): Mieter\*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung. Berlin; [https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/kuswo\\_broschuere.pdf](https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/kuswo_broschuere.pdf).
- 3  
Erik Olin Wright (2017): Reale Utopien. Berlin.
- 4  
Vgl. Heinz/Belina (2019): Die kommunale Bodenfrage, S. 30f.
- 5  
Vgl. <https://www.syndikat.org/de>
- 6  
Vgl. <https://www.dwenteignen.de>
- 7  
Vgl. <https://upstall.de/daten/mitbestimmung>

# Kommunen und der Wohnungsmarkt

# Bezahlbares Wohnen in der Metropole

Ulrike Klar

Wirtschaftliche Prosperität und die Attraktivität Münchens sorgen seit Jahren für Zuzug und Wachstum. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Somit benötigen eine wachsende Anzahl von Menschen Wohnraum, den sie sich leisten können. Die Münchner Mischung – eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung aus verschiedenen Einkommensgruppen in allen Quartieren – bleibt unser Ziel. (Abbildung 1)

Zwischen 1990 und 2018 wurden in München rund 150.000 Wohnungen neu gebaut. Wesentliche Zielzahl von „Wohnen in München VI“,

dem größten kommunalen wohnungspolitischen Handlungsprogramm Deutschlands, ist der Neubau von 8.500 Wohnungen pro Jahr, davon 2.000 geförderte Wohnungen. Diese große Menge Wohnungen und deren Bewohner und Bewohnerinnen benötigen Grund und Boden, wo sie in Häusern zu Gemeinschaften zusammenwachsen können.

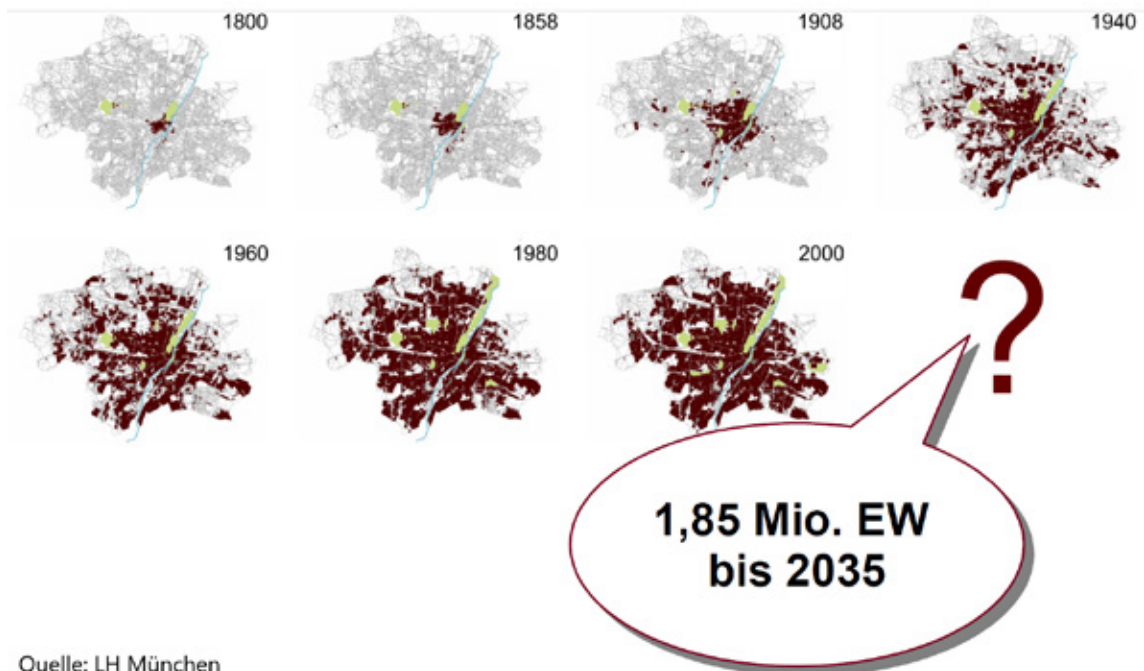
Eine Hälfte des Wohnungsneubaues erfolgt in der Regel in Bestandsgebieten durch Nutzungsintensivierung, für die zweite Hälfte wird neues Baurecht geschaffen. Nachdem ehemalige Kasernen und Bahnflächen weitgehend entwickelt sind und die LH München nicht über größere Flächenbevorzugungen – ausgenommen Freiham – verfügt, kommen innerhalb des Stadtgebietes weitgehend nur noch Flächen im privaten Eigentum für größere Siedlungsentwicklungen in Frage.

Auf privaten Flächen wird durch die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung – kurz SoBoN – rund 30 %, auf städtischen Flächen rund 50 %, geförderter Wohnungsbau realisiert. Seit 2017 werden zusätzlich 10 % preisgedämpfter Mietwohnraum errichtet.

(Abbildung 2)



Ulrike Klar



Quelle: LH München

Abb. 1: Siedlungswachstum München 1800 bis 2000

Rund 50-60 % der Münchner Haushalte hätten Anspruch auf eine geförderte Wohnung. In den letzten Jahren wurden Fördermittel für rund 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr bewilligt.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GEWOFAG und GWG) verfügen zusammen über rund 8 % der Wohnungen in München. Alleine im Jahr 2018 haben die beiden Gesellschaften rund 1.025 Wohnungen neu fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellung soll in den nächsten Jahren weiter steigen.

München ist die am dichtesten besiedelte Stadt Deutschlands mit rund 4.954 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. Das Stadtgebiet ist eine unveränderliche Größe. Umso wichtiger sind die aktive Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden und eine Kooperation in der Europäischen Metropolregion München, z. B. im Rahmen des „Regionalen Bündnisses für Wohnen und Infrastruktur“. (Abbildung 3)

Die Landeshauptstadt München nutzt alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente, wie die bereits erläuterte SoBoN, die Münchner Mietpreisbremse bei ihren städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das Besondere Städtebaurecht, Erhaltungssatzungen (rund 20 % des Wohnungsbestandes sind von Erhaltungssatzungen erfasst), Konzeptausschreibungen u.v.m. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt München auf allen Ebenen aktiv, um weitere Instrumente zu erschließen und nutzbar zu machen.



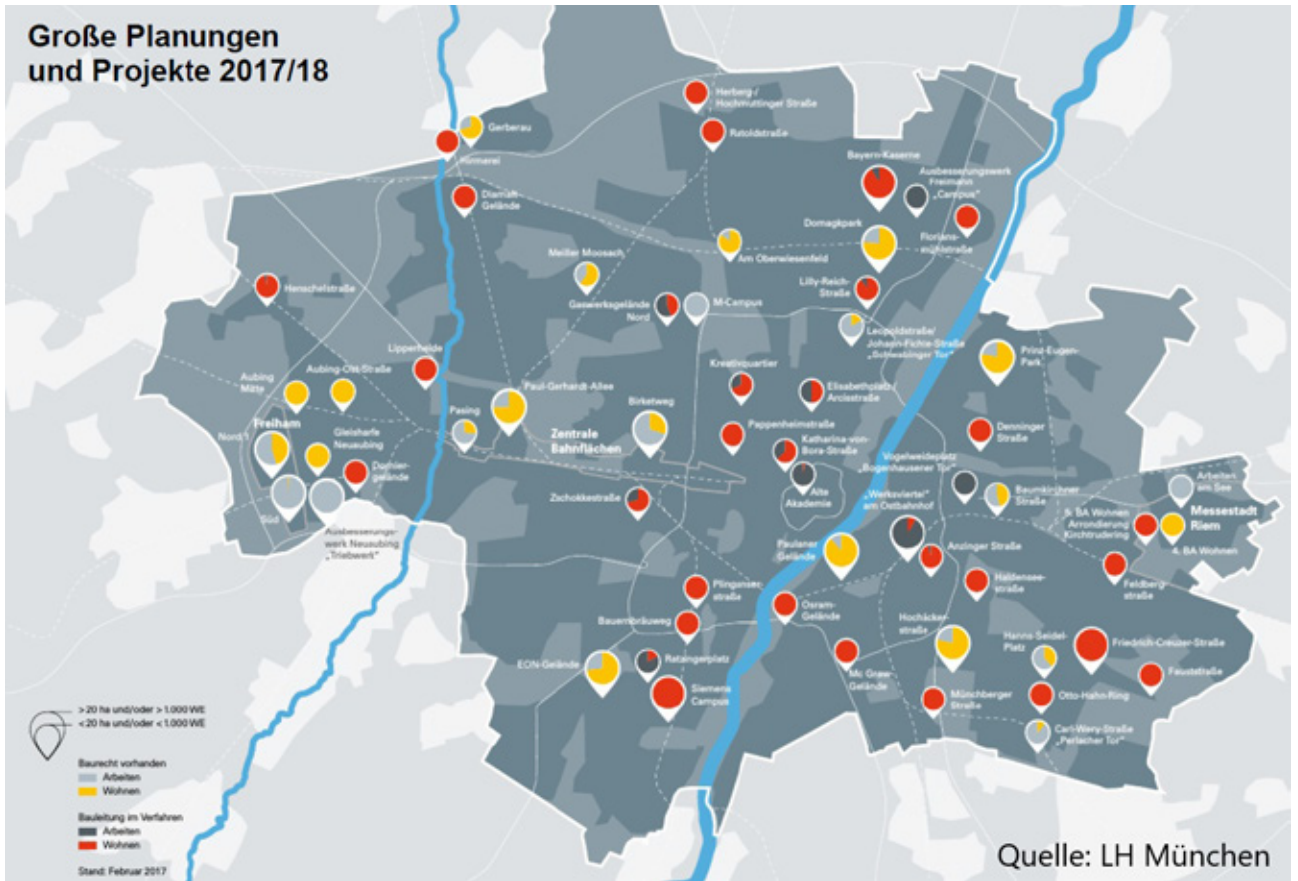


Abb. 2: Wohnungspolitik in München, Neubauaktivitäten und Planungen



Abb. 3: Metropolregion München

Quelle: [www.metropolregion-muenchen.eu](http://www.metropolregion-muenchen.eu)

# Instrumente, Maßnahmen, Projekte für das Wohnen

49

**Bezahlbars Wohnen auf dem Land –  
eine LEADER-Strategie in Sachsen**  
Ansgar Kaup

53

**Bezahlbares Wohnen für Junge Familien –  
Flächensparend, genossenschaftlich**  
Beatrix Drago

55

**„Anders Wohnen“ durch Baugemeinschaften...  
auch (oder erst recht) auf dem Land**  
Nadja Häupl | Stefanie Seeholzer

59

**Geschichte und Wesen  
des betrieblichen Wohnungsbaus**  
Gero Suhner

65

**Werkwohnungen:  
Gelebte Praxis des sozial gerechten Wohnungsbaus**  
Dr. Ernst Böhm

# Bezahlbares Wohnen auf dem Land – eine LEADER-Strategie in Sachsen

Ansgar Kaup

Sachsen hat LEADER zur Mainstream-Förderung gemacht. LEADER, als methodischer Ansatz der Regionalentwicklung, ermöglicht es Menschen vor Ort, ihre regionalen Prozesse zu gestalten. Dabei liegt der Fokus auf Vernetzung und Kooperation. In einem abgegrenzten Gebiet ist eine Lokale Aktionsgruppe (LAG) für die Umsetzung einer selbst aufgestellten Strategie verantwortlich. LEADER mobilisiert so die Menschen.

Sachsen besitzt 30 LAG, die den LEADER-Prozess in ihrer Region steuern. Themenschwerpunkt aller LEADER-Strategien bilden die Bereiche demografischer Wandel/Sicherung der Nah- und

Grundversorgung, Wohnen, Mobilität/Verkehrsanbindung ländlicher Gebiete sowie Tourismusentwicklung.

In Sachsen stehen für die Förderperiode 2014–2020 insgesamt 427 Millionen Euro Fördermittel zur Verfügung. 70 % der bisher bewilligten und ausgezahlten Fördermittel gehen in den privaten, unternehmerischen und zivilgesellschaftlichen Sektor. Die Steuerung übernimmt ein Entscheidungsgremium, welches von einem versierten Regionalmanagement unterstützt wird.

Die LEADER-Region Östliche Oberlausitz ist mit 23 Gemeinden und ca. 115.000 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 1.000 km<sup>2</sup> eine der größten LEADER-Regionen des Freistaates Sachsen. Die Ziele der Region sind die Verbesserung der Lebensqualität, der demografiegerechte Dorfbau, die Entwicklung der regionalen Identität und die Vernetzung.

Dabei bietet die Östliche Oberlausitz viel Raum zum Gestalten – alte vorhandene Bausubstanz kann mit Hilfe von LEADER wiederaufgebaut und erhalten werden, ob als Wohnhaus, Gewerbebetrieb, soziokulturelle Einrichtung oder für den Tourismus. Das bürgerschaftliche Engagement wird unterstützt, das Wohnumfeld verbessert.



Ansgar Kaup

Unter den LEADER-Projektanträgen gilt der Wettbewerbsgedanke: Projekte werden qualifiziert und anschließend in einem Ranking bewertet. Eine hohe Punktzahl im Ranking, steht für eine große Ausstrahlung und hohe Qualität des Projektes. Die Bewertungsmatrix erlaubt einen Vergleich unterschiedlicher Projekte in den einzelnen Maßnahmenfeldern, welche die Entwicklung der Östlichen Oberlausitz fördert.

Neben den klassischen Um- und Wiedernutzungen von leerstehenden Gebäuden zum Wohnen und Gewerbe unterstützt die Östliche Oberlausitz auch Dorfentwicklungskonzepte sowie die soziale und kommunale Infrastruktur (z.B. Kinderspielplätze, Treffpunkte und Begegnungsräume, Schulen, Kindertagesstätten) und stärkt die regionale Identität (z.B. durch Museen, Ausstellungen, Innungsfahnen, Sanierung von Denkmälern). Mit LEADER können Projekte umgesetzt werden, für die es bisher keine Möglichkeiten gab. LEADER in der Östlichen Oberlausitz steht für eine ausgewogene sektorenübergreifende Entwicklung. Mit LEADER wird die Peripherie gestärkt und die Zentren entlastet.



Abb. 1: Die LEADER Region  
Östliche Oberlausitz



Abb. 2.1: Wohnstallhaus in Spree –  
während der Sanierung  
Quelle: Malischke

Abb. 2.2–2.6: Wohnstallhaus in Spree – nach der Sanierung | Quelle: Malischke





Abb. 3.1: Herrenhaus in Särchen – vor der Sanierung

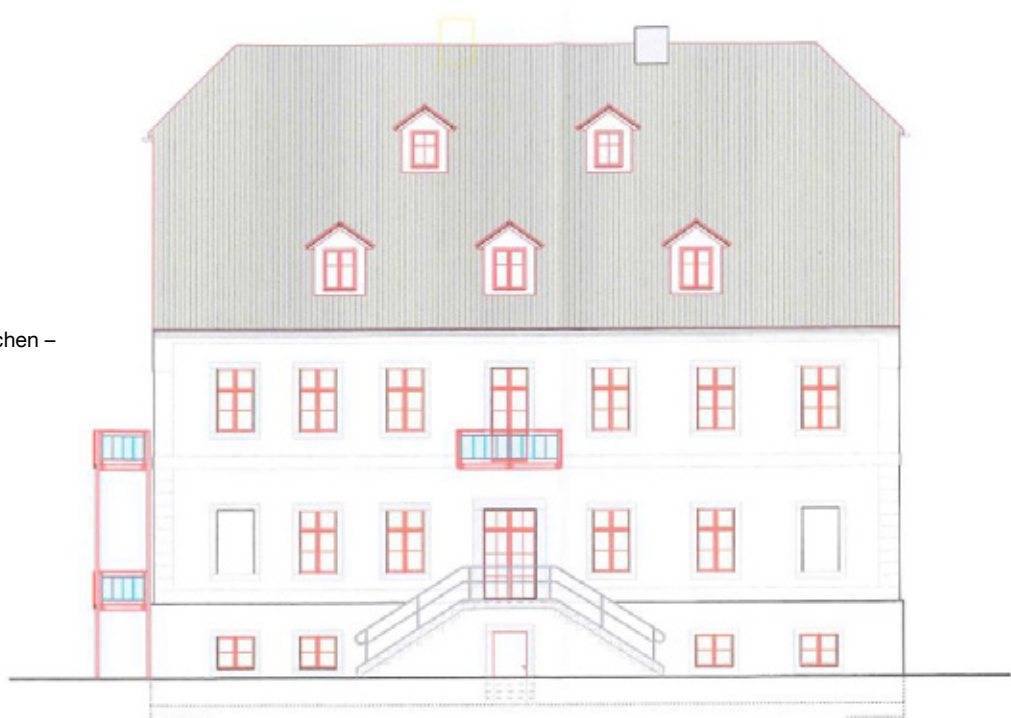


Abb. 3.2: Herrenhaus in Särchen – Planzeichnung

# Bezahlbares Wohnen für Junge Familien – Flächensparend, genossenschaftlich

Beatrix Drago

**„Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen, Flächenverbrauch für neue Wohnbau- und Gewerbegebiete reduzieren, Flächenversiegelung der ertragreichen Böden vermeiden und dabei interkommunal denken“.**

Diese Erklärung war eine der zentralen Zielsetzungen, die die sieben Gemeinden der ILE Waginger See – Rupertiwinkel im Landkreis Traunstein für ihr gemeinsames integriertes und interkommunales Entwicklungskonzept 2015 formulierten. Dabei galt es dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt in der Region durch die Nähe zu Salzburg ständig steigt und gesellschaftliche Verände-

rungsprozesse die Etablierung alternativer Wohnformen auch in dieser noch ländlich geprägten Region notwendig machen.

Die Gemeinde Kirchanschöring beschloss als erste der beteiligten Kommunen den Nachfragedruck nicht länger mit flächenverbrauchenden Ausweisungen von Neubaugebieten für Einfamilienhäuser zu befriedigen und damit wertvollen Flächen der Kulturlandschaft zu verbrauchen, sondern die zahlreichen nicht bebauten, erschlossenen Baugrundstücke für neue, den demographischen Gegebenheiten angepasste Wohnformen zu aktivieren.

Die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, die die ILE-Gemeinden bereits seit längerem in ihren Bemühungen um nachhaltige Entwicklungsprozesse mit ihren Instrumenten unterstützt, sah in der Unterstützung der ambitionierten Bestrebungen in Kirchanschöring die Möglichkeit, für die Verwaltung für Ländliche Entwicklung wichtige Erkenntnisgewinne zu generieren, die nicht nur den anderen Gemeinden der ILE Waginger See-Rupertiwinkel als Vorbild dienen können.

Seit Sommer 2017 wird das Projekt „Anders Wohnen in der ILE Waginger-See – Räumliche Ideen für ein nachhaltiges innerörtliches Wachsen mit alternativen Wohnkonzepten in Kirchanschö-



Beatrix Drago

ring“ mit Unterstützung der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung vom Münchner Planungsbüro „Ortegestalten“ durchgeführt. In Kirchanschöring werden vorhandene innerörtliche Potenzialflächen dahingehend untersucht, welche Wohnformen jenseits der gängigen Einfamilienhausbebauung samt möglicher Kubaturen und daraus resultierender Wohnflächen mit „passgenauen“ und auf die räumliche Situation abgestimmten Projektideen umgesetzt werden können. Ein besonderer Erkenntnisgewinn soll in diesem Zusammenhang generiert werden, wie die Bildung von Betreiber- und Bauherrengruppen aus dem Ort oder wie die Gemeinde selbst als Anbieter von neuen gemeinschaftlichen Wohnmodellen im Ortskern Innenentwicklungsbemühungen unterstützen kann.

Im Rahmen des Pilotprojekts sollen konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet werden, wie die Ländliche Entwicklung in Bayern alternative Wohnkonzepte im Rahmen von Strategien zur Innenentwicklung in ihren Projekten und mit ihren Instrumenten gezielt und umfassend unterstützen und fördern kann. Die Ergebnisse sollen eingesetzt werden, um die konkrete Umsetzung des Themas „bauliche, funktionale und soziale Innenentwicklung“, das in zahlreichen Prozessen der gemeindlichen und interkommunalen Entwicklung als Schwerpunktthema formuliert wird, künftig noch gezielter zu unterstützen. Darüber hinaus sollen die Ergebnisse zukunftsweisende Anschauungsprojekte liefern, die nicht nur den anderen Gemeinden der ILE Waginger Seerupertiwinkel als Vorbild dienen.



Abb. 1: Neue Ortsmitte Hipflham



# „Anders Wohnen“ durch Baugemeinschaften... auch (oder erst recht) auf dem Land

Nadja Häupl | Stefanie Seeholzer

Neue Lebensmodelle und damit einhergehend eine vielfältige Nachfrage an Wohnraum, ein nachhaltiger Umgang mit allen Ressourcen, der demographische Wandel, aber auch die vielerorts massiv steigenden Kosten beim Grundstückserwerb und Bau bedingen neue Antworten bei der Entwicklung von Wohnraum. Hier sind insbesondere im ländlichen Raum zukunftsweisende Strategien zur Verbesserung des Angebots jenseits monostruktureller Neubausiedlungen mit Einfamilienhäusern unabdingbar.

## Eigentum im Ensemble – Südtirol bietet ein bereits lang erprobtes Modell

Die verbleibende Kulturlandschaft und insbesondere ortsnahe Entwicklungsflächen sind auch in Südtirol schon längst zu wertvoll, um diese weiterhin mit Einfamilienhäusern zu zersiedeln. Mit dem fortdauernden Ziel der Landesregierung, vielen Südtiroler Familien Wohnraum in Eigentum zu ermöglichen, wird über Vorgaben der Raumplanung in Südtirol eine kompakte Siedlungsentwicklung forciert.

Wird Grünland in Bauland umgewidmet, müssen mindestens 60% der Fläche dem sozialen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Für diesen Teil bekommt der Eigentümer nur die Hälfte des Marktpreises bezahlt. Das führt zu mind. 30% Gewinnabschöpfung für das Gemeinwohl. Die Gemeinde wird zum Vermittler dieser Flächen oder investiert selbst. Auf den anderen 40% muss der Eigentümer wiederum die Hälfte unter sozialen Auflagen entwickeln und nur die verbleibende Hälfte, also 20% der gesamten Fläche, verbleibt für den freien Immobilienmarkt. Die vorgeschriebenen Bebauungsdichten auf den Flächen für den sozialen Wohnbau erlauben keine freistehenden Einfamilienhäuser. Einige Gemein-



Nadja Häupl

den Südtirols genehmigen grundsätzlich keine Einfamilienhäuser mehr auf neu erschlossenem Bauland.

Gruppen von Bauwilligen finden sich nun in kleinen „Genossenschaften“ zusammen (ab drei Parteien) und bewerben sich gemeinsam für ein Baufeld auf den für den gemeinnützigen Wohnbau geschaffenen Flächen. Ab einer Fläche von 5000 m<sup>2</sup> sind Wettbewerbe oder Gutachterverfahren für solche Ortserweiterungen bzw. neuen Überbauungen vorgeschrieben, darunter empfohlen. So können, in Modellen veranschaulicht, relativ hohe Dichten fallspezifisch in mehreren räumlichen Lösungen diskutiert und fixiert werden.

Gemeinnützige Vereine, wie die Arche im KVV (Katholischer Verein der Werk tätigen) betreuen professionell die Prozesse der gemeinschaftlichen Wohnraumschaffung. Dies beginnt mit der Zusammenführung der Interessenten in einer Gruppe, der Gründung der Wohnbau-Genossenschaft, der Unterstützung beim Ansuchen um gefördertes Bauland und um Landesförderung, der Genossenschaftsverwaltung, der Bauprojektleitung beim Bau und nach Fertigstellung die Überführung in eine Eigentümergemeinschaft. (vgl. [www.kvv.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/](http://www.kvv.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/))

Während in deutschen Ballungsräumen zahlreiche Projekte von Baugruppen umgesetzt wurden, ist dieses Modell im ländlichen Raum Bayerns noch nicht etabliert. Anregungen bieten daher eher die europäischen Nachbarregionen – aber mitunter sind diese im wörtlichen wie übertragenen Wortsinn noch zu weit weg. Dass das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Bauen eigentlich eine originär ländliche Bauform ist, wird langsam wieder bewusst und beflügelt die Chance, die notwendigen Alternativen zum Einfamilienhaus als Gruppe selbst in die Hand zu nehmen – egal, ob zur heutigen oder eventuell erst zukünftigen Nutzung, als Investition für die eigenen Kinder oder einfach nur in den eigenen Ort.

## Übertrag auf Bayern – Das Modellvorhaben „Anders Wohnen in der ILE Waginger See“

Kirchanschörling mit rund 3600 Einwohnern bietet sich in besonderer Weise als Modellgemeinde an. Dank eines sehr engagierten Bürgermeisters und Gemeinderats und einer langen Tradition an Bürgerbeteiligung hat die Gemeinde bei der Einführung neuer Themen gute Erfahrungen gemacht und ist in vielerlei Hinsicht zur einer Vorreiterin für eine innovative und selbst bestimmte Entwicklung geworden: vom Engagement für eine Ökomodellregion, Gemeinwohlökonomie, kommunalen Wohnungsbau in Holzbauweise bis hin zur Errichtung einer dorfeigenen Pflegewohngruppe im „Haus der Begegnung“.

Landschaftlich schön gelegen in der Kulturlandschaft des Rupertiwinkels und mit direktem Bahnanschluss im Stundentakt nach Salzburg und München, verspürt der Ort trotz der Ferne zu den Zentren einen moderaten und sogar wachsenden Entwicklungsdruck. Mit der Frage, wie die Alternative zu Wachstum in Einfamilienhaus-siedlungen aussehen und wie diese umgesetzt werden kann, holte sich die Gemeinde über die Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern passende Expertise in den Ort. Mit dem Planungsbüro „Ortegestalten“ werden im Rahmen einer nachhaltigen Ortsentwicklungsstrategie die Initiierung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch Private aus dem Ort und der Region getestet.

In Form von Testplanungen werden zu ausgesuchten innerörtlichen Potenzialflächen konkrete Projektideen in anschaulichen Visualisierungen für lokale Baugemeinschaften entwickelt – quasi als gemeinnützige Projektstarthilfe. Die Gemeinde bemüht sich um die entsprechenden Grundstücke, auch indem sie Vorkaufsrechte anmeldet. Begleitet werden die Planungen von Bürgerworkshops zur Bildung von Baugruppen und intensiven Bauberatungen. Auch eine Internetplattform unter dem Motto: Suchst du noch oder wohnst du schon? wird in Kürze in Erfahrungsberichten, neuen Projektaufrufen und Anzeigen von noch

freien Einheiten in bereits bestehenden Konzepten die Gruppenfindung für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte unterstützen.

Ein erstes Referenzprojekt in der Planungsphase ist ein Gebäudeensemble aus Mehrparteienhäusern in Holzbauweise als neue Ortsmitte Hipflham, einem Ortsteil der Gemeinde Kirchschoring. Projektentwickler ist hier die Gemeinde im Zwischenerwerb für zwei private Baugemeinschaften. Ein drittes Gebäude komplettiert das Ensemble und wird als kommunaler Wohnungsbau errichtet. In jedem Haus werden vier bis sechs Wohneinheiten unterschiedlichster Größen und für die drei Häuser zusammen ein Gemeinschaftsraum als Tages-Café Platz finden. Die kräftigen Gebäude formen den Dorfplatz und bespielen ihn zugleich.

Der gelebte Grad der Gemeinschaft kann innerhalb der Ensemble variieren: von klassischen Mehrparteienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen, über Wohnprojekte aus Baugemeinschaften bis hin zu Wohngemeinschaften für Jung und Alt. „Unter einem Dach“ kann auf sehr viele Bedarfe reagiert werden: vom Wunsch nach dem Wohnen für eine begrenzte Zeit für z.B. Auszubildende oder Pendler, zu langfristigem Wohnen für jedes Alter und Formen des betreuten Wohnens. Selbst die Wünsche nach den Qualitäten eines Einfamilienhauses oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten können als eine Art „Haus im Haus“ umgesetzt werden. Wird die Hausgemeinschaft gefördert, z.B. durch gemeinschaftlich genutzte Höfe, Gärten, Werkstätten und Gemeinschaftsräume, entsteht von Beginn an ein generationenübergreifendes Netz der gegenseitigen Unterstützung.

Ziehen „Best-Ager“ in diese skizzierten Alternativen um, werden oft Einfamilienhäuser frei, die wiederum von jungen Familien, und sei es von den eigenen Kindern bezogen werden können, ohne dass diese „neu bauen“ müssen. Ziel jeder Ortsentwicklung sollte sein, den Bestand an Einfamilienhäusern in Rotation auf dem heutigen Stand zu halten.

Und noch ein Effekt: mit der Reduzierung der Investitionskosten (kleinere Grundstücksfläche, gemeinsame Erschließungen, kleinere Wohn-

einheiten) werden auch Zielgruppen erreicht, welchen es bislang nicht möglich war, Eigentum – auch jenseits von Einheimischenmodellen – zu erwerben. Das Projekt in Hipflham steht schon jetzt für eine erfreuliche Mischung in jeder Hinsicht!

## Vier Schritte auf dem Weg zu gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen im Dorf – Eine Anleitung

### 1. BESONDERE BAUFELDER IN DER ORTSENTWICKLUNG ERKENNEN

- » ... im Ort, mit Bestand, mit besonderen Identitäten
- » Alle strategisch wichtigen Leerstände und Lücken sowie die Schnittstellen zur Landschaft im Siedlungsgefüge erfassen.

### 2. MOBILISIERUNG INNERÖRTLICHER POTENZIALFLÄCHEN

- » Bestenfalls startet die Gemeinde die Initiative...
- » mit viel Überzeugungsarbeit bei der direkten Eigentümeransprache.
- » Gemeinde kauft selbst (Vorkaufsrechte) ...
- » oder regt Eigentümer zum Mitmachen beim Projekt als Anteilseigner an.

### 3. TESTENTWÜRFE DURCH ARCHITEKTINNEN

- » Welche Kubaturen sind dort passend?
- » Welche Wohntypen lassen sich gut unterbringen? Was ist möglich im Bestand?
- » Abgleich mit Baugesetz und Bauleitplanung (Kreisbaumeister und Bauberatung)
- » ggf. höheres Baurecht für wünschenswerte Nutzungen, besondere Gestaltung, nachhaltige Bauweisen
- » Grobe Abschätzung der Wohnflächen für die Suche der entsprechenden Anzahl an Parteien
- » Erste Visualisierungen für das Baufeld  
Größtes Problem: Wer geht in Vorleistung für diese Architektenleistungen?  
Gemeinde, Verein, InitiatorInnen der Gruppe, bisherige EigentümerInnen, ... oder

- » öffentlich gefördert im Rahmen von Modellvorhaben.

#### 4. GRUPPENFINDUNG

- » Vorstellung des Projektes auf passenden Internetplattformen und Info-Abenden, um die Wohnraumsuchenden (Eigentum / Anteile) vor Ort und in der Region anzuregen und zusammenzuführen
- » Fragebögen zur Abklärung von Wohntypen, Lage- und Größenwünschen
- » ArchitektInnen prüfen im Rahmen der LP2 (Vorentwurf) die Erfüllung gewünschter Wohneinheiten in Kombination mit anderen innerhalb einer Kubatur als Matchmaking (Verteilung) in Varianten.
- » Verbindliche Zusagen der einzelnen Parteien (z.B. per Einzahlung einer Grundgebühr)
- » Vorentwurf der einzelnen Wohnungsgrundrisse.
- » Klärung Finanzierung (über eine Bank), wichtig: Banken wählen mit Baugruppen-Erfahrung: z.B. Genossenschaftsbanken, Raiffeisenbanken, Sparkassen, ...
- » Landesbanken können „Anders Wohnen“ in Baugemeinschaften attraktiv machen (vgl. z.B. Sächsische Aufbaubank). Kriterien wie innerörtlich, Konversion, Kinder, ... führen zu attraktiven, da steuerlich geförderten Kreditkonditionen.
- » Gründung der Gruppe als GbR: ab jetzt ist die Gruppe die Auftraggeberin für Planung und später Bau.



Hans-Jörg Birner,  
Bürgermeister Kirchanschöring

# Geschichte und Wesen des betrieblichen Wohnungsbaus

Gero Suhner

Bezahlbares Wohnen lautet nicht nur der Titel der 21. Münchner Tage für Nachhaltiges Landmanagement 2019, bezahlbares Wohnen ist vielmehr eine der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen, denen wir uns als Planerinnen und Planer, Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler zu stellen haben.

Wie jedoch ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum letztendlich geschaffen werden kann, erscheint anhand der zunehmend steigenden Preise in den Ballungsräumen, den Metropolregionen und nun auch spürbar in den ländlichen Kommunen zunehmend als eine Trial-and-Error Methodik.

Der hohe Nachfragedruck zwingt zu Lösungen, um mehr Wohnraum bereitzustellen. Wohnraum zu schaffen, bedeutet in dieser Konsequenz letztlich auch mehr zu bauen. Mehr Angebot zu erzeugen, um der gestiegenen Nachfrage zu begegnen. Unvorstellbar was passierte, würden Städte und Regionen in den nachfragestarken Gebieten keine weitere Bautätigkeit befürworten: Preise stiegen nochmals aufgrund der künstlich provozierten Knappheit, bezahlbares Wohnen verkäme zunehmend zu einer Utopie. Doch stellt sich anhand der dennoch und weiterhin steigenden Mietpreise, z.B. hier in München, nicht bereits die Frage, ob bezahlbares Wohnen nicht schon längst zu einer Utopie geworden ist?

Einen aktiven und verantwortungsvollen Angebotsbeitrag zur qualifizierten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten, stellt eine ganzheitliche Gesellschaftsaufgabe dar, der sich vor allem die Wirtschaft nicht entziehen darf. Zu groß wären die gesellschaftlichen Klüfte und Zielkonflikte ohne eine gemeinschaftliche Strategie für resiliente, klimagerechte sowie bezahlbare Städte und Regionen. Flächensparen, Innenverdichtung und nachhaltige Mobilität sind vor dem Hintergrund des unaufhörlich voranschreitenden Klimawandels mehr als nur aktuelle Leitbilder der räumlichen Planung. Interpretiert man also nachhaltige Entwicklung kurz als die Übernahme



Gero Suhner

von Verantwortung, künftigen Generationen eine lebenswerte Zukunft zu ermöglichen, so ist gerade das Unternehmertum gefordert hier maßgebliche Zeichen zu setzen.

Betrieblicher Wohnungsbau kann deshalb als ein Beitrag zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung gesehen werden. Aus der historischen Betrachtung ist dieser Beitrag zu bezahlbarem Wohnen auch nichts gänzlich Neues. Zur Blütezeit der Industrialisierung hatte der betriebliche Wohnungsbau, oder auch Synonym als Werkwohnungsbau bezeichnet, einen hohen Stellenwert.

Im Rahmen dieses Aufsatzes folgen zunächst eine Definition des Begriffs, seiner geschichtlichen Entwicklung Anhand von Beispielen, die heutigen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie ein neuzeitliches Beispiel.

## Definition betrieblicher Wohnungsbau

Im Kontext dieser Arbeit bezeichnet der Begriff betrieblicher Wohnungsbau die von Unternehmen finanzierten, für ihre MitarbeiterInnen gebauten und betriebenen Wohnungen.

Betriebswohnungsbau lässt sich daher auch als Ausdruck verantwortungsvollen Unternehmertums interpretieren. Der Duden definiert den Ausdruck „Ethos“ als „vom Bewusstsein sittlicher Werte geprägte Gesinnung, Gesamthaltung; ethisches Bewusstsein;“ (Dudenredaktion o. J.). Demnach stellt betrieblicher Wohnungsbau, stellen Werkwohnungen den Ausdruck eines unternehmerischen Ethos dar. Diese unter dem Begriff Corporate Social Responsibility subsumierte unternehmerische Verhaltensweise (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon o.J.) stellt folglich einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung dar.

## Historischer Überblick

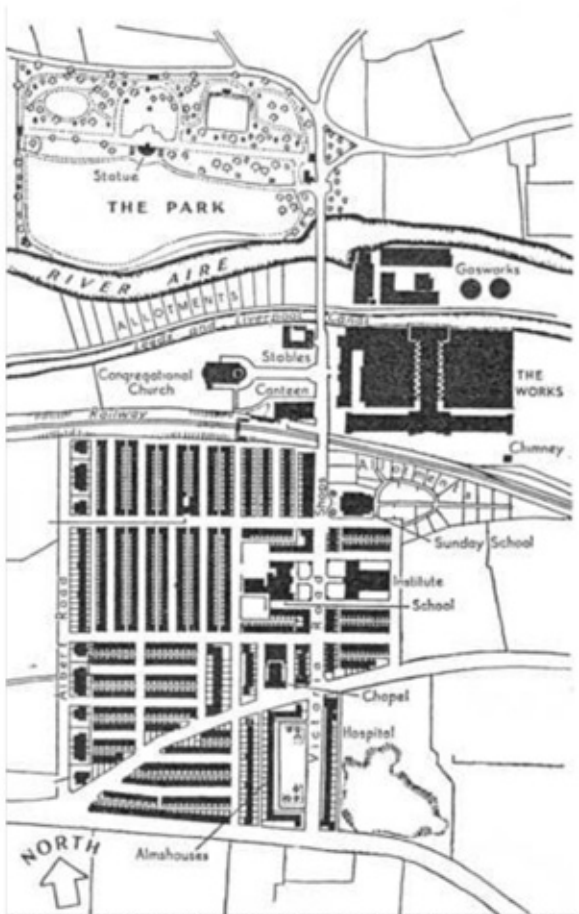
Eine historische Analyse zeigt, dass betrieblicher Wohnungsbau nicht nur in Deutschland eine lange Tradition aufweist. So entstanden in Großbritannien seit dem Ende des 18. Jahrhunderts durch Unternehmer erbaute kollektive Wohngebäude in Nähe größerer Fabrikanlagen für Arbeiter und ihre Familien. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts entwickelten sich große Arbeitersiedlungen oder Industriedörfer in räumlicher Nachbarschaft zu Fabriken mit zum Teil mehreren tausend Einwohnern (vgl. Krämer 2010).

Ein bekanntes Beispiel stellt die Siedlung Saltaire dar. Ein komplettes und gut erhaltenes Industriedorf aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, das nach dem Textilfabrikanten Titus Salt benannt wurde (vgl. Krämer 2010, Reinborn 1996, Posener 1968).

Ab 1851 ließ er seine Fabrik und das angegliederte Arbeiterdorf mit über 4.000 Einwohnern in der Nähe der Stadt Bradford in West-Yorkshire errichten.

Aufgrund seiner hohen städtebaulichen Qualität wurde das Beispiel eines philanthropischen Paternalismus 2001 zum UNESCO Weltkulturerbe erklärt (WHC Nomination Documentation, 2001). Der kompakte Stadtgrundriss weist bereits eine Trennung in die vier städtebaulichen Funktionen Arbeit, Wohnen, Erholung und Verkehr auf, wie sie für das Leitbild der deutlich später formulierten Charta von Athen typisch ist.

Nicht nur in Deutschland stellte sich die Lebenssituation zur Zeit der Industrialisierung als schlecht dar. Lebensbedingungen waren geprägt durch Armut und Leid. Überbelegte Wohnungen mit deutlich über 20 Personen waren keine Seltenheit (vgl. Krämer 2010). Die als Pauperismus bezeichnete Massenverelendung wurde in vielen Gemälden und Grafiken der Zeit thematisiert, so in dieser von Theodor Hosemann von 1840 mit dem Titel „Armut im Vormärz“. Die Grafik (Abb. 4) zeigt auf sehr eindrückliche Weise die Lebenssituation in einer überbelegten Wohnung der damaligen Zeit.



**Abb. 1: Siedlung Saltaire, Grundriss des Gesamtquartiers, 1851.**  
 Quelle: [www.kunstgeschichte-ejournal.net/99/1/Kr%C3%A4mer\\_Deutsche\\_Unternehmer\\_und\\_ihre\\_Arbeiterkolonien.pdf](http://www.kunstgeschichte-ejournal.net/99/1/Kr%C3%A4mer_Deutsche_Unternehmer_und_ihre_Arbeiterkolonien.pdf)



**Abb. 2. / Abb. 3: Siedlung Saltaire, Illustrationen (oben / unten)**  
 Quelle: <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1028.pdf>



Gleichsam schufen wachsende Industriebetriebe und Fabriken zahlreiche Arbeitsplätze, die Arbeiterinnen und Arbeiter aus den ländlichen Gebieten anlockten. Wohnungsmangel und häufige Ortswechsel benötigter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter motivierten Unternehmer wie Alfred Krupp im paternalistischen Sinne Arbeitersiedlungen unweit seiner Fabriken zu errichten. Die Bindung an das Unternehmen und auch die Vermeidung von Arbeiteraufständen waren letztlich Triebfeder dieses Schaffens. (vgl. Krämer 2010, Kastorff-Viehmann 1981, Kieß 1991, Schlandt 1970, Warnke 1970)

Die von 1872 bis 1874 durch das persönliche Engagement Alfred Krupps erbaute Kolonie Cronenberg ist ein städtebauliches Musterbeispiel für erfolgreichen betrieblichen Wohnungsbau im 19. Jahrhundert.

Die mit einem zentralen Marktplatz, Konsumeinrichtungen, Schulen und einem Park ausgestattete Siedlung im strengen Zeilenbau weist Analogien zu einer Kleinstadt auf. Sie bot Wohnraum für rund 8000 Personen. (vgl. Kastorff-Viehmann 1981, Kieß 1991, Schlandt 1970, Warnke 1970)

In München wurde von 1918 bis 1929 durch die „Gemeinnützige Baugesellschaft Alte Heide“ nach den Entwürfen von Theodor Fischer die Arbeitersiedlung Alte Heide errichtet. (vgl. Nerding 1988)

Die „Gemeinnützige Baugesellschaft“ wurde zuvor durch mehrere Münchner Unternehmen gegründet, darunter die BMW AG, die Löwenbräu AG, Lokomotivfabrik Maffei und die Bayerischen Geschützwerke München Krupp.



Abb. 4: Theodor Hosemann, Armut im Vormärz, 1840 (Quelle: Wikimedia commons)

Ziel war die Schaffung von Wohnungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Unternehmen und so wurde diese Siedlung als „erste Werksiedlung der Münchner Industrie“ bekannt. Sie stellte Wohnungen für 4000 Personen zur Verfügung. (vgl. Krämer 2010, Reinborn 1996, Nerding 1988)

## Betrieblicher Wohnungsbau nach 1945

Nach 1945 entwickelte sich in den beiden deutschen Staaten der Werkswohnungsbau sehr unterschiedlich.

Während in der DDR der Wohnungsbau in der Hand von Staat und Genossenschaften war, der Werkswohnungsbau praktisch nicht existierte, wurden in Westdeutschland bis in die 1970er

Jahre betriebliche Wohnungen neu errichtet (vgl. Bodelschwingh 2016, Wieland o.J.).

Ende der 1970er Jahre betrug der Werkswohnungsbestand rund 450.000 Wohneinheiten (Bodelschwingh 2016).

Im Zuge einer Umstellung der Unternehmenspolitiken und der Konzentration auf das Kerngeschäft wurde der Werkswohnungsbau ab etwa den 1980er Jahren nicht mehr betrieben und viele Bestände ab den 1990er Jahren en-bloc verkauft. Zum Beispiel verkaufte Krupp im Jahr 2004 48.000 ehemalige Werkswohnungen an Finanzinvestoren. (vgl. Bodelschwingh 2016) Aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels sind attraktive und bezahlbare Wohnungen zum Standortfaktor für Unternehmen geworden. Eine leichte Renaissance des betrieblichen Wohnungsbaus ist zu erkennen, vor allem in wachsenden Städten und Regionen mit einem angebotsreichen



Arbeitsmarkt. Betrieblicher Wohnungsbau findet dennoch in deutlich kleinerem Ausmaß statt, als noch zur Blütezeit der Industrialisierung. (vgl. Bodelschwingh 2016, Wieland o.J.)

Als Beispiel für aktiven neuzeitlichen Betriebswohnungsbau können die Stadtwerke München GmbH (SWM) dienen.

Derzeit sind rund 550 Wohnungen ausschließlich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermietet. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive (WBO) sollen etwa 500 zusätzliche Mitarbeiterwohnungen fertiggestellt werden. (vgl. Bodelschwingh 2016, Wieland o.J.)

## Rahmenbedingungen und Hemmnisse

Trotz der rücklaufenden Zahlen ist Werkwohnungsbaubau heutzutage nach wie vor realisierbar. Für den Bau und Betrieb betrieblicher Wohnungen wären beispielsweise folgende Betreibermodelle denkbar:

- » Bau/Betrieb durch unternehmensinterne Struktur
- » Bau/Betrieb durch externe Dienstleistung
- » Anmietung größerer Bestände auf dem Wohnungsmarkt
- » Erwerb von Belegungsrechten

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Mietrecht auch bei betrieblichen Wohnungen anzuwenden ist. Hier regeln im Bürgerlichen Gesetzbuch im Speziellen die §§576 – 576b BGB und schaffen zugunsten der Vermieter zusätzliche Kündigungsgründe und –fristen. Hieraus geht auch hervor, dass Vermieter nicht zwangsläufig Arbeitgeber zu sein haben, jedoch in einer rechtlichen Beziehung zum Arbeitgeber stehen sollen. Dies ist z.B. bei einem bestandshaltenden Tochterunternehmen des Arbeitgebers anzunehmen.

Als regelnde Instrumente bestehen bei einem Werkmietvertrag immer zwei Verträge: Der Arbeitsvertrag und der Mietvertrag. Beide Verträge sind unabhängig voneinander kündbar. Grundlegend ist jedoch im Vorfeld zu unterschei-

den, ob es sich um eine Werkmietwohnung (§576 BGB) oder um eine Werkdienstwohnung (§576b BGB) handelt.

Eine im Rahmen eines Dienstverhältnisses gem. §576b BGB mietfrei überlassene sogenannte Werkdienstwohnung ist, sofern sie möbliert ist, nach Beendigung des Dienstverhältnisses zurückzugeben. Sofern jedoch überwiegend eigene Möblierung oder ein Haushalt mit PartnerIn/Familie vorliegt, gilt auch hier allgemeines Mietrecht für Wohnraum nach Beendigung des Dienstverhältnisses.

Liegt ein „echter“ Werkmietvertrag gem. §576 BGB vor, so ist bei einem begründeten Anlass eine Kündigung des Mietvertrags ohne Kündigung des Arbeitsvertrags möglich. Gegebenenfalls ist eine Zustimmung des Betriebsrats erforderlich. Nach Beendigung des Dienstverhältnisses ist abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB grundsätzlich eine Kündigung durch den Vermieter möglich, sofern Wohnraum für andere Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter benötigt wird.

Unterscheidet sich der Preis für die betriebliche Mietwohnung von der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist von einem geldwerten Vorteil auszugehen. Dieser geldwerte Vorteil unterliegt gem. §8 EStG dem Lohnsteuerabzug, wenn er die Freigrenze von monatlich 44 EUR übersteigt. Deutschlandweit liegt die Nettokaltmiete für eine 3–4 Zimmer Wohnung zwischen 81m<sup>2</sup> und 105m<sup>2</sup> im Mittel bei 670 EUR/Monat (Nier 2017). Im Verhältnis hierzu bedeuten 44 EUR/Monat rund 6,6% Abweichung. Das bedeutet, dass bereits eine nur geringfügige Differenz zur Durchschnittsmiete ausreichend ist, zur Einkommensbesteuerung herangezogen zu werden. Nier (2017) gibt für München einen Durchschnittspreis von 1500 EUR/Monat an. Hier wären es knapp 3% Abweichung die zur Steuerlast führen können.

## Fazit und Ausblick

Betrieblicher Wohnungsbau hat in Deutschland eine lange Tradition, wurde jedoch in den letzten Jahrzehnten nicht mehr im Umfang wie zur Blütezeit der Industrialisierung betrieben.

In der jüngeren Vergangenheit erlebte der Werkswohnungsbau aufgrund des Wohnungsdrucks und des Fachkräftemangels insbesondere in den Ballungsräumen eine leichte Renaissance.

Heute wie damals war Wachstumsdruck eine maßgebliche Triebfeder, wobei der betriebliche Wohnungsbau einen wesentlichen Angebotsbeitrag zu mehr bezahlbarem Wohnen leisten konnte und kann. Dieser ist jedoch unmittelbar von der quantitativen Umsetzung durch Unternehmen im Rahmen ihrer Corporate Social Responsibility abhängig.

Hier hängt es maßgeblich von den Unternehmen ab, ob dieses Instrument verstärkt eingesetzt wird.

Insbesondere in den heute dafür prädestinierten Wachstumsräumen stellt jedoch die Besteuerung des geldwerten Vorteils ein Hemmnis dar, da bereits ab geringen Abweichungen von den Durchschnittsmieten mit einer Erhöhung der persönlichen Steuerbelastung zu rechnen ist. Hier ist die Legislative gefordert entsprechende Änderungen zeitnah herbeizuführen.

## LITERATUR

Bodenschwingh, Arndt von et al. (2016): *Wirtschaft macht Wohnen – Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen*. RegioKontext: Berlin

Dudenredaktion (o. J.): „Ethos“ auf Duden online. URL: [www.duden.de/rechtschreibung/Ethos](http://www.duden.de/rechtschreibung/Ethos) (Abrufdatum: 17.03.2019)

Gabler Wirtschaftslexikon (o.J.): Stichwort: „Corporate Social Responsibility“. URL: [www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/corporate-social-responsibility-51589/version-274750](http://www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/corporate-social-responsibility-51589/version-274750) (Abrufdatum: 17.03.2019)

Kastorff-Viehmann, Renate (1981): *Wohnungsbau für Arbeiter. Das Beispiel Ruhrgebiet bis 1914*. Klenkes Verlag: Aachen

Krämer, Steffen (2010) *Deutsche Unternehmer und ihre Arbeiterkolonien im 19. und frühen 20. Jahrhundert*. In: *Kunstgeschichte*. Open Peer Reviewed Journal, 2010 (urn:nbn:de:0009-23-26477). online unter: [www.kunstgeschichte-ejournal.net/99/1/Kraemer\\_Deutsche\\_Unternehmer\\_und\\_ihreArbeiterkolonien.pdf](http://www.kunstgeschichte-ejournal.net/99/1/Kraemer_Deutsche_Unternehmer_und_ihreArbeiterkolonien.pdf) (Abrufdatum 17.03.2019)

Kieß, Walter (1991): *Urbanismus im Industriezeitalter. Von der klassizistischen Stadt zur Garden City*. Ernst, Wilhelm und Sohn Verlag: Berlin

Nerdinger, Winfried (1988): *Theodor Fischer - Architekt und Städtebauer, Ausstellungskatalog der Architektursammlung der Technischen Universität München u. Münchner Stadtmuseum in Verbindung mit dem Württembergischen Kunstverein*. Ernst Verlag: Berlin 1988.

Nier, Hedda (2017): *Was die Traumwohnung kostet* [online]. Verfügbar auf: <https://de.statista.com/infografik/10743/was-die-traumwohnung-kostet/> (Abrufdatum: 17.03.2019)

Posener, Julius [Hrsg.] (1968): *Ebenezer Howard. Gartenstädte von morgen. Das Buch und seine Geschichte*. Birkhäuser: Berlin/Frankfurt a.M./Wien

Reinborn, Dietmar (1996): *Städtebau im 19. und 20. Jahrhundert*. Kohlhammer: Stuttgart/Berlin/Köln

Schlandt, Joachim (1970): *Die Krupp-siedlungen – Wohnungsbau im Interesse eines Industrie-konzerns*, in: Helms, Hans u. Janssen, Jörn [Hrsg.]: *Kapitalistischer Städtebau*. Luchterhand Verlag: Neuwied/Berlin

Warnke, Martin [Hrsg.] (1970): *Das Kunstwerk zwischen Wissenschaft und Weltanschauung*, Bertelsmann Kunstverlag: Gütersloh

WHC Nomination Documentation (2001) *Nomination Of Saltaire Village For Inclusion In The World Heritage List*, UNESCO World Heritage Committee, online unter: <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1028.pdf> (Abrufdatum 17.03.2019)

Wieland, Simon et al. (o.J.): *MITARBEITERWOHNEN - Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik*. RegioKontext: Berlin

# Werkswohnungen: Gelebte Praxis des sozial gerechten Wohnungsbaus

Dr. Ernst Böhm

Urbanisierung und Migration üben derzeit starken Druck auf die Deutschen Wohnungsmärkte aus; insbesondere in Großstädten wie Berlin oder München. Erschwerend hinzu kommt die stärker werdende Tendenz hin zum Individualismus – so verdoppelte sich in München die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner nahezu, von 21 Quadratmeter in 1972 auf 42 Quadratmeter im Jahr 2017. Die niedrigen Zinsen als Reaktion auf die weltweite Finanz- und Immobilien-Krise sowie hohe Standards – beispielsweise bei Brand- und Schallschutz oder bezüglich der Verfügbarkeit von Kfz-Stellplätzen – tun ihr Übriges, um die Mietpreise zusätzlich zu erhöhen.



Dr. Ernst Böhm

Dieser heute fast dramatischen Lage könnte unter anderem mithilfe des altbewährten Konzepts der Werkswohnungen Abhilfe beschafft werden. Allerdings ist deren Bestand deutschlandweit seit Ende der 1970er Jahre (die Werkwohnungsbestände von Gewerkschaften, privaten Unternehmen, Kommunen, Bahn, Post und Elektrizitätswirtschaft zusammengerechnet) von knapp 900.000 auf heute lediglich rund 100.000 Wohnungen zusammengeschumpft.

Entgegen dieses bedenklichen Trends setzen vereinzelte Unternehmen, wie die B&O Gruppe, wieder auf Werkswohnungen, um Mitarbeiter zu finden und zu binden. Ein Schwerpunkt liegt auf dem rund 70 Hektar großen Parkgelände im Oberbayerischen Bad Aibling, das B&O von einer stillgelegten Kaserne zum modernen Arbeits- und Wohnquartier umfunktioniert hat.

Das Null-Emissions-Quartier in Mietraching gilt nicht zuletzt dank der vorzugsweisen Verwendung des ökologisch nachhaltigen Baustoffes Holz als Vorzeigequartier. Werkswohnungen für die B&O-Mitarbeiter stehen hier neben einem Tagungshotel, mehreren Schulen und Kindergärten sowie diversen Gewerbeeinheiten. Dabei wohnen die B&O-Mitarbeiter nicht ausschließlich zur Miete, sondern können auch Wohneigentum erwerben. Die Motivation zur Schaffung



Abb. 1: Werkswohnungen der B&O Gruppe, Parkgelände im oberbayerischen Bad Aibling

dieses gemischt genutzten Quartiers liegt auf der Hand: Mitarbeiterbindung, gepaart mit einer Prise Idealismus und viel Forschungsdrang. Auf diese Weise ist es der B&O Gruppe gelungen, sich ein unternehmerisches Zuhause zu errichten, in dem darüber hinaus ein gesunder Funktionsmix aus Arbeiten, Wohnen und Familie praktiziert wird. Und das zu einem Mietzins von fünf bis neun Euro pro Quadratmeter.



Abb. 2: Werkswohnungen der B&O Gruppe, München Schwabing

Bei den B&O-Werkswohnungen in der Gertrud-Grunow-Straße in München Schwabing kommt noch eine weitere Komponente hinzu: der gemäß den innenstädtischen Verhältnissen unschlagbare Quadratmeterpreis von nur 12 Euro soll B&O einen Vorteil im War for Talents verschaffen. Vor diesem Hintergrund entstand mitten im beliebten Münchener Stadtteil Schwabing ein Blickfang mit etwa 2.000 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt auf 20 Wohnungen und zwei Clusterwohnungen, welche 12 Apartments mit je eigenen Bädern beinhalten und zudem mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet sind.



Abb. 3: Werkswohnungen der B&O Gruppe, München Schwabing, Grundriss

# Folgen aus / Chancen für das Wohnen

68

**Erbbaurechte: Mehrwert  
für bezahlbaren Wohnraum**

Prof. Dr. Dirk Löhr

71

**Wohnen, Arbeiten, Mobilität –  
Raumnutzung differenziert sich aus**

Prof. Dr. Alain Thierstein

73

**ASTUS – Intensivere Wohnraumnutzung**

Dr. Stephan Schott

75

**Cohaus Kloster Schlehdorf**

Horst Haffner, Martin Schnitzer

78

**Genossenschaftliches Engagement  
für attraktives Wohnen**

Erika Henger

82

**Trends in Erkenntnissen aus Deutschland  
und praktische Empfehlungen**

Prof. Dr. Walter de Vries

# Erbbaurechte: Mehrwert für bezahlbaren Wohnraum

Prof. Dr. Dirk Löhr

## Können kommunale Erbbaurechte ein Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums darstellen?

Damit Erbbaurechte sich auch wirklich gegenüber Volleigentum durchsetzen können, müssen sie marktgerecht ausgestaltet sein. „Marktgerecht“ bedeutet, dass die Akteure das Erbbaurecht nicht nur deswegen wählen, weil sie faktisch dazu gezwungen werden, sondern weil sie es als mindestens gleichwertig gegenüber dem Volleigentum an einer Immobilie erachten. Gleichwertig – in Bezug auf was? Bei Anlage-

entscheidungen geht es niemals nur alleine um die Rendite, sondern auch um das Risiko. Mehr Rendite ist i.d.R. nur zu haben, wenn man zur Übernahme eines entsprechend höheren Risikos bereit ist. Erbbaurechte können dabei als Kontrakte zur Umverteilung der auf Immobilien lastenden Risiken interpretiert werden: Der Erbbaurechtgeber gibt Risiken an den Erbbaurechtnehmer ab und erhält im Rahmen der üblichen vertraglichen Arrangements (zwangsversteigerungsfeste Erbbauzinsen) einen hochgradig sicheren Zahlungsstrom. Der Erbbaurechtnehmer übernimmt einen entsprechenden Teil des Risikos: Er muss die Erbbauzinsen bezahlen, egal, wie sich seine wirtschaftliche Situation darstellt. Daher ist es gerechtfertigt, wenn sich der Erbbaurechtgeber mit einer entsprechend geringeren Renditeforderung zufriedengibt, die unterhalb derjenigen eines Volleigentümers liegt (i.d.R. der Liegenschaftszinssatz). Umgekehrt ist für den Erbbaurechtnehmer eine Renditeforderung angemessen, die höher als der Liegenschaftszinssatz bei Volleigentum ist. Das nachfolgende, vereinfachende Ausgangsbeispiel (mit unendlicher Nutzungsdauer des Gebäudes und Erbbaurechtes) zeigt die Renditeforderung einer Immobilie im Volleigentum. Hieran muss sich das Erbbaurecht orientieren. Es soll sich im Beispiel um ein Mehrfamilienhaus mit sieben gleich großen Wohnungen handeln. (Tab. 1)



Prof. Dr. Dirk Löhr

Nachfolgend wird angenommen, dass im Zuge des Erbbaurechtskontraktes 50 % der Risiken auf den Erbbaurechtnehmer verlagert werden. Dementsprechend wäre auch die Renditeforderung des Erbbaurechtgebers von 4,00 % auf nunmehr 2,00 % zu reduzieren, soll sie marktgerecht sein. Für den Erbbaurechtnehmer müsste die Renditeforderung umgekehrt entsprechend höher ausfallen (s. Tabelle 2 unten). Eine Orientierung der Renditeforderungen der Partner am Liegenschaftszinssatz (hier: 4,00 %) wäre hingegen nicht marktgerecht. Dies gilt auch für die gängige Praxis, zur Bemessung des Erbbauzinses Liegenschaftszinssätze auf den Bodenwert anzulegen (hier: 4,00 % x 300.000 € = 12.000 €/J.). Der Erbbaurechtgeber erhält mit Blick auf sein Risiko dann „zu viel“ Rendite, der Erbbaurechtnehmer „zu wenig“. Letzterer würde sich aus freien Stücken nicht für ein Erbbaurecht entscheiden.

Im Vergleich zu Volleigentum erhält man nur dann marktgerechte Renditeforderungen, wenn der Erbbaurechtgeber den Erbbaurechtnehmer für die übernommenen Risiken kompensiert. Sofern eine solche Kompensation überhaupt stattfindet, geschieht sie heutzutage i.d.R. über eine Reduk-

tion des Erbbauzinses („Reduktionsmodell“). Dies illustriert Tabelle 2 (Annahme: 50 % Risikoverlagerung). (Tab. 2)

Die Renditen sind zwar im Reduktionsmodell nun marktgerecht; für bezahlbares Wohnen ist jedoch wenig gewonnen: Die Mieter haben nach wie vor in ihrer Miete den Reinertrag von 40.000 €/J. aufzubringen. Daran ändert sich nur etwas, wenn das bezahlbare Wohnen „von außen“ subventioniert wird, z.B. durch die Bemessung der Erbbauzinsen auf Grundlage eines Bodenwertes, der unterhalb des Verkehrswertes liegt (zu Lasten der Kommune). Allerdings ergibt sich wie generell beim Erbbaurecht auch beim Reduktionsmodell der Vorteil, dass – anders als bei Volleigentum – Sozialbindungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts vereinbart werden können.

Die Effektivität des Erbbaurechts in Bezug auf bezahlbares Wohnen kann jedoch durch eine einfache Modifikation wesentlich erhöht werden: Die Kompensationszahlung an den Erbbaurechtnehmer darf nicht laufend erfolgen (als Reduktion des Erbbauzinses), sondern in Gestalt einer Einmalzahlung (die Erbbauzinsen schöpfen dabei

Tabelle 1: Volleigentum	Reinertrag	Investition (Wert)	Rendite (= Liegenschaftszinssatz)
Gebäude	28.000 €/J.	700.000 €	4,00 %
Boden	12.000 €/J.	300.000 €	4,00 %
Gesamt	40.000 €/J.	1.000.000 €	4,00 %

Tabelle 2: Reduktionsmodell	Reinertrag vor Komp.	Kompensation (Versicherung)	Reinertrag nach Komp.	Investition (Wert)	Rendite
Gebäude/EBR	28.000 €/J.	+ 6.000 €/J.	34.000 €/J.	700.000 €	4,86 %
Boden/EBR	12.000 €/J.	- 6.000 €/J.	6.000 €/J.	300.000 €	2,00 %
Gesamt/EBR	40.000 €/J.	0 €/J.	40.000 €/J.	1.000.000 €	4,00 %

Tabelle 3: Prämienmodell	Reinertrag vor Komp.	Investition vor Kompensation	Kompensation (Versicherung)	Investition nach Komp.	Rendite
Gebäude/EBR	<b>19.429 €/J.</b>	700.000 €	- 300.000 €	400.000 €	4,86 %
Boden/EBR	12.000 €/J.	300.000 €	+ 300.000 €	600.000 €	2,00 %
Gesamt/EBR	<b>31.429 €/J.</b>	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	4,00 %

die Bodenerträge ab). Dieses „Prämienmodell“ illustriert Tabelle 3.

Obwohl Erbbaurechtgeber und Erbbaurechtnehmer dieselbe – marktkonforme – Rendite wie im Reduktionsmodell erzielen, können die hierzu erforderlichen Reinerträge von 40.000 €/J. (Reduktionsmodell) auf nunmehr 31.429 €/J. (Prämienmodell) reduziert werden, also um ca. 21 %. Beispielsweise könnte man bei insgesamt sieben Wohnungen im Haus vier Wohnungen ohne Mietbindungen mit einem Reinertrag von jeweils 5.714 €/J. und drei Wohnungen mit Sozialbindung für jeweils 2.857 €/J. anbieten – also zur Hälfte des ohne Sozialbindung erforderlichen Reinertrags!

Besonders interessant: Es lässt sich zeigen, dass der beschriebene Effekt umso ausgeprägter ist, je länger der Erbbaurechtskontrakt läuft, je mehr Risiken auf den Erbbaurechtnehmer verlagert werden und: je höher das Bodenpreisniveau ist! M.a.W.: Gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen Bodenwerten ergeben sich besonders hohe Potenziale, und zwar gänzlich ohne „externe“ Subventionen zu Lasten der kommunalen Haushalte! Dies gilt allerdings nur für Mehrfamilienhäuser; bei Einfamilienhäusern (für die heutzutage Erbbaurechte vor allem vergeben werden) spielen die genannten Risikoüberlegungen hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Genauso lässt sich darstellen, dass sich eine Kommune als Erbbaurechtgeber auf lange Sicht auch liquiditätsmäßig besserstellt als beim Reduktionsmodell: Hier verzichtet sie beispielsweise über eine Vertragslaufzeit von 99 Jahren auf 6.000 Euro pro Jahr, was insgesamt 594.000 Euro entspricht. Im Prämienmodell beträgt die einmalige Zuzahlung an den Erbbaurechtnehmer für die Übernahme der Risiken hingegen nur 300.000 Euro.

Die Verteilungsmasse, die zugunsten bezahlbaren Wohnens verwendet werden kann, ist zudem umso größer, je „liberaler“ die Erbbaurechte gestaltet werden. Dies bedeutet den Verzicht auf unnötige Gängelungen des Erbbaurechtnemers durch Verfügungsbeschränkungen, wie sie in den üblichen Erbbaurechtsverträgen Gang und Gäbe sind. Derartige „liberal“ gestaltete Erbbaurechte erhöhen im Übrigen auch den Beleihungswert, was die Kreditkonditionen für die Erbbaurechtnehmer verbessert.

Schließlich lässt sich das Prämienmodell auch hervorragend mit Konzeptvergaben kombinieren: Die ökonomischen Daten werden im Zuge einer Ausschreibung vorgegeben; bei der Ausschreibung geht es lediglich um das beste Konzept. „Geborene Partner“ für die Kommune als Erbbaurechtgeber sind dabei „Renditesatisfizierer“ wie Genossenschaften, freigemeinnützige Akteure oder Stiftungen.

Die gängige Philosophie bei der Anwendung von Erbbaurechten Zwecks Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist es, den „Boden dem Markt zu entziehen“. Hier gilt es umzudenken: Es ist wesentlich Erfolg versprechender, sich als Kommune nicht gegen die Marktkräfte zu stemmen, sondern sich diese zur Erreichung des Ziels „bezahlbares Wohnen“ zu Nutzen zu machen.



# Wohnen, Arbeiten, Mobilität – Raumnutzung differenziert sich aus

Prof. Dr. Alain Thierstein

Die Studie ‚Wohnen, Arbeiten und Mobilität in der Metropolregion München‘ (Thierstein, Wulfhorst et al. 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass der Wettbewerb um die knappe Ressource Raum ein Umdenken bei Verkehrsplanung und Standortentwicklung notwendig macht. Woran liegt es, dass es heute so ein großes Ungleichgewicht in der Region rund um München gibt? Was können die regionalen Akteure tun, um dies zu ändern? Wo wird Wohnraum am dringendsten benötigt? Wie werden Einkaufsmöglichkeiten im Wohn- und Arbeitsumfeld wahrgenommen? Durch die Antworten von mehr als 7.300 Befragten können Kommunen, Unternehmen und Mobilitätsdienst-

leister Rückschlüsse ziehen, worauf von den Bürgerinnen und Bürgern bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Verkehrsmittel am meisten Wert gelegt wird.

## Nahversorgung fördert Lebensqualität

Zentrale Lage mit guter Anbindung wird immer wichtiger – auch wenn die Wohnung dann aufgrund der höheren Miete kleiner ist. Viele Menschen präferieren ein vielfältiges, qualitativ hochwertiges Wohnangebot in dichten, gemischt genutzten Quartieren rund um Verkehrsknoten des öffentlichen Netzes. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass eine optimale Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für viele ohne Alternative ist – ebenso wie die kurzen Wege zwischen Arbeit, Wohnen, Einkauf und Freizeit.

## Konzentration, Dekonzentration, Dispersion

Der Blick auf die Siedlungsstruktur zeigt drei gleichzeitig stattfindende Entwicklungen: Während sich zum einen Bevölkerung und Arbeits-



Prof. Dr. Alain Thierstein

plätze in den größeren Zentren verdichten, oder Standorte an gut erreichbaren Verkehrsknoten in der Metropolregion entwickelt werden, gibt es auch eine flächenhafte Ausbreitung in die schlecht erschlossenen Räume zwischen den Verkehrsachsen. Konzentration, Dekonzentration und Dispersion finden also gleichzeitig statt. Das Wachstum in der Metropolregion bündelt sich insbesondere in der Landeshauptstadt München, den benachbarten Landkreisen und in geringem Maße in und um Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim.

## Mehr Vielfalt bei den Wohnformen

Die Schaffung von bezahlbarem, zentral gelegenem Wohnraum mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist und bleibt für die Politik und Verwaltung eine zentrale Herausforderung. Es geht darum, eine Vielfalt an Wohnformen – Miete wie Eigentum, Einfamilienhaus wie Etagenwohnung – anzubieten, ohne erstklassig erschlossenes Bauland durch geringe Dichte zu verschwenden. Es gilt, die begrenzten Flächen der Zentren intensiver und dichter als zuvor zu nutzen. Mit urbanen Zentren für die Nahversorgung sind qualitätsvolle Quartiere rund um Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs zu entwickeln. Bisher nicht optimal angebundene, dezentrale Gebiete mit guter Infrastruktur und urbaner Nahversorgung sollten besser verknüpft werden.

## Netzwerk urbaner Zentren

Städte wie Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim können durch eine gezielte Innenentwicklung ein Teil des Münchener Wachstums auffangen. Orte mit großer Entfernung zu den Wachstums-kernen der Region, gilt es durch lokale Maßnahmen weiterzuentwickeln. Größtes Potential steckt für die peripheren Standorte in den landschaftlichen Qualitäten, die für Erholung und Gesundheit eine wichtige Ressource darstellen. Regionale Stadtbusnetze reduzieren langfristig die Abhängigkeit vom Automobil und halten Mitarbeiter von kleinen und mittleren Betrieben am Standort – auch jenen aus dem wissensintensiven Fertigungs-gewerbe. Komplementär zur Metropolregion München sollte in kleineren, regionalen Verbänden Siedlungsstruktur, Flächenausweisung und der Ausbau der Verkehrsangebote konsequent koordiniert werden.

### LITERATUR

[http://www.re.ar.tum.de/forschung/forschung-beitrag-einzelansicht/?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=39&cHash=714f4f9da5b53ee63dfce551c72eca9f](http://www.re.ar.tum.de/forschung/forschung-beitrag-einzelansicht/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=39&cHash=714f4f9da5b53ee63dfce551c72eca9f)

# ASTUS – Intensivere Wohnraumnutzung

Dr. Stephan Schott

Das Projekt ASTUS (Alpine Smart Transport and Urbanism Strategies) strebt eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch eine nachhaltige Verkehrs- und Siedlungsplanung an. Es geht dabei neben dem Erfahrungsaustausch auch um die Erprobung und Umsetzung von Strategien. Die Ergebnisse sind sowohl auf urbane als auch auf ländliche Gebiete anwendbar.

Aus der Region München sind neben der Landeshauptstadt München der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) sowie die TU München Projektpartner. Die Landeshauptstadt München konzentriert sich darauf, angesichts des ungebremsten Zuzugs für Wohnformen zu begeistern,

die auf eine intensivere Nutzung des vorhandenen Wohnraums abzielen. Dadurch soll CO<sub>2</sub>-verursachender Neubau teilweise vermieden werden. Auch sind bereits vorhandene Siedlungsflächen meist besser durch den öffentlichen Nahverkehr versorgt und liegen näher zu den benötigten Infrastruktureinrichtungen.

Wohnentscheidungen sind außerordentlich emotional. Starke rationale oder finanzielle Argumente erzeugen vor Veränderungen viel Gegenwehr. Wohnung oder Haus, einst Sinnbild eines erfolgreichen und guten Lebens, sind im Alter oft eine emotionale oder finanzielle Belastung. Viele Wohnungen und Häuser werden zu groß und nicht mehr intensiv genutzt, wenn die Kinder ausgezogen sind.

Angemessene Nutzung von Wohnraum bedeutet Lebensqualität, sei es durch den Erhalt von Angeboten oder durch den sozialen Kontakt. Aber wie können Menschen dazu bewegt werden, Platz zu schaffen für diejenigen, die mehr Raum benötigen? ASTUS handelt nach dem Motto „Ein glückliches Leben im selbstbestimmten Wandel“.

Unterstützt von einem Verhaltenspsychologen wurden lokale Befragungen in den Gemeinden Haar und Neubiberg durchgeführt. Die Ergebnisse helfen herauszufinden, wie leichter zu Woh-



Dr. Stephan Schott

nungstausch, Untervermietung oder Umbau zu groß gewordener Wohnungen oder Häuser motiviert werden kann.

Die Befragungen haben bestätigt, dass es wirksamer für Verhaltensänderungen ist, wenn die Informationen dazu über Verwandte, Freunde oder Nachbarn vermittelt werden. Eine direkte Ansprache wird von den Betroffenen häufig als belehrend empfunden und deshalb sofort abgelehnt.

Die Studie „Älterwerden in München“ ergab, dass sich mehr als ein Viertel der älteren Menschen in München eine Veränderung der Wohnsituation vorstellen kann bzw. sogar wünscht. Es gibt also ein großes Potenzial für Wohnungstausch, Untermiete und Umbau von Häusern, auch im privaten Bereich. Dieser ist schwierig zu erreichen, soll aber mittelfristig auch aktiviert werden. Derzeit sind die städtischen Wohnbaugesellschaften GWG und GEWOFAG als Umsetzer für Wohnungstausch und Mitwohnen dabei. Ein Videobeispiel eines gelungenen Umzugs innerhalb der GWG soll zusätzlich zur stärkeren Nutzung dieser Option animieren.

Verhaltensänderungen hinsichtlich der Wohnsituation, also Mitwohnen und Wohnungstausch, sollten nach den Befragungen in Haar und Neubiberg möglichst bis zum 60. Lebensjahr eingeleitet werden, wenn sich die Menschen noch fit und souverän fühlen. Ältere lassen sich nur noch selten auf neue Situationen ein, was auch Wohnen gegen Hilfe betrifft. Wurde hingegen rechtzeitig eine neue Wohnsituation ausprobiert, dann kann diese meist auch in höherem Alter weitergeführt werden.

ASTUS arbeitet insbesondere mit Videos, die gelungene Beispiele der intensiveren Wohnraumnutzung zeigen. Eine Informationsplattform ([www.muenchen.de/astus](http://www.muenchen.de/astus)) versucht die Veränderungshindernisse zu verringern. Es zeigt sich nämlich, dass Wohnungen und Häuser, auch Keller und Dachböden, im Laufe der Zeit meist recht voll geworden sind. Sich um den Verbleib dieser Besitztümer kümmern zu müssen, scheint oft eine unüberwindliche Hürde. Der Schritt in Richtung intensivere Wohnraumnutzung, insbesondere Untervermietung, lässt sich durch ein

umfangreiches Informationsangebot zur Entsorgung etwas erleichtern. Es wird eine große Auswahl an Möglichkeiten aufgeführt, Kleider, Bücher oder Möbel für einen wohltätigen Zweck zu spenden oder sonst wie los zu werden.

Eine weitere Beteiligungshürde für Untervermieten ist die Angst, unpassende Mieterinnen und Mieter nicht mehr los zu werden. Die Informationsplattform wird deshalb mit entsprechenden Mustermietverträgen samt eventuell notwendiger Musterkündigungsschreiben ergänzt.

Informationen über Fördermöglichkeiten von Sanierungsarbeiten zielen ebenfalls auf ein erleichtertes Mitmachen bei intensiverer Wohnraumnutzung.

Das EU-Projekt ASTUS ermöglicht neue Wege zur intensiveren Wohnraumnutzung zu erproben. Wir sollten uns nicht weiter mit den Misserfolgen der Vergangenheit aufhalten, sondern für eine Beteiligung werben und selber mitmachen, soweit möglich und sinnvoll.

# Cohaus Kloster Schlehdorf

Horst Haffner | Martin Schnitzer

Kloster Schlehdorf, etwa eine Fahrstunde südlich von München im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen gelegen, ist im Jahr 1780 am oberbayerischen Kochelsee auf einer kleinen trockenen Anhöhe oberhalb der Moore entstanden. Schon damals wusste man die Vorzüge und Schönheiten dieses Ortes und seiner Landschaft zu schätzen. Heute gehört er zur Boomregion Münchner Oberland, wo die Kosten fürs Leben, vor allem aber für das Wohnen, in etwa jenen der bayerischen Landeshauptstadt entsprechen.

Bei einer SZ-Umfrage im Mai 2017 unter 6100 Personen bezeichneten 80 % der ansässigen Bevölkerung die Miet- und Kaufpreise für Woh-

nungen für zu hoch, besonders Bezieher niedriger Einkommen und Familien mit Kindern hätten das Nachsehen. Dass diese Problematik allerdings mit der Entfernung von München abnimmt, zeigt sich u.a. darin, dass der am Gebirgsrand liegende Landkreis Garmisch-Partenkirchen teilweise unter ähnlichen Auszehrungen in seinen Dörfern leidet, wie man das z.B. aus Nordbayern kennt.

Eine andere Art von „Bewohner-Schwund“ müssen derzeit viele Klöster in Bayern erleben, so auch das Kloster Schlehdorf. Hundert Jahre lang war es ein vitaler Wirtschaftsbetrieb mit Gärtnerei, Metzgerei, Schusterei und 50 Hektar Ackerland, mit Schule, Seminar- und Tagungsgebäude sowie Gäste- und Pensionsbetrieb. Aber seit längerem schon ist erkennbar, dass die Zahl der Missions-Dominikanerinnen abnimmt, von ursprünglich 100 auf nunmehr 30. Es fehlt der Nachwuchs. Deshalb haben sich die Klosterschwester in ein kleines modernes Anwesen zurückgezogen und ein tragbares Zukunftskonzept für das Hauptgebäude entwickelt. Angebote für die Übernahme des Klosters gab es zur Genüge von Investoren, die gerne eine luxuriöse Eigentums-Wohnanlage errichtet hätten. Doch die Klosterschwester entschieden sich für das Cohaus-Konzept der Wogeno, einer bekannten Münchner Wohnungsgenossenschaft, weil es ihren Vorstellungen von



Horst Haffner, Martin Schnitzer

einer gemeinwohlorientierten Nutzung am meisten entsprach.

Nun besteht die Möglichkeit für Genossenschaftsmitglieder, die sonnigen Seminarräume und Gästezimmer für unterschiedlichste Aktivitäten zu nutzen. Grundgedanke ist, so drückt es die Wogeno aus, die Verbindung von Wohn- und Arbeitswelten, die Unterstützung von Eigeninitiative und solidarischem Handeln sowie das gemeinschaftliche Miteinander in einer Atmosphäre aus Natur und Kultur, Vergangenheit und Zukunft, Ruhe und Kreativität. Das bedeutet zum Beispiel, dass man in den ehemaligen Räumen der Klosterschwester nicht nur Wohnen, sondern auch ein Studio nutzen, in Werkstätten und auf dem Land arbeiten, an Seminaren, Kursen und Veranstaltungen teilnehmen oder sich einfach zurückziehen kann.

Die Umnutzung eines 240 Jahre alten Klosters genehmigt zu bekommen, ist alles andere als einfach. Zwar ist es von gewissem Vorteil, dass schon die Dominikanerinnen einen vielseitigen zeitgemäßen Betrieb unterhielten. Doch erfordern die heutigen Anforderungen im Bau- und Planungsrecht, vom Brandschutz über die Statik bis hin zur Flächennutzung, von allen Beteiligten ein hohes Maß an Kreativität. Erfreulicherweise ist diese bei der Genehmigungsbehörde im Landratsamt vorhanden, zumal auch der amtierende Landrat Josef Niedermaier sich persönlich bemüht, dem Projekt zum Erfolg zu verhelfen.

Beabsichtigt ist nun, die Nutzungen in dem freigeordneten Gebäudeflügel auf der Ostseite (im westlichen bleibt die Schule, in der Mitte befindet sich die Kirche) geschossweise aufzuteilen: Der Veranstaltungsbereich mit Festsaal, Seminarräumen und Werkstätten bleibt im Erdgeschoss, das erste Obergeschoss wird zur Arbeitsebene mit Ateliers und Studios und das Geschoss darüber ist dem Wohnen in Wohngruppen („Cluster“) vorbehalten, in denen sich Gemeinschaftsleben leichter als sonst üblich entfalten kann. Dabei haben die Bewohnerinnen und Bewohner jeweils ihren eigenen Wohn- und Schlafräum mit Bad. Die Küchen- und Essbereiche werden gemeinsam genutzt.

Dass in kürzester Zeit die Nachfrage nach dem Wohnen und Arbeiten im Cohaus Schlehdorf das Angebot übertraf, hängt sicherlich mit der relativ preisgünstigen Genossenschafts-Konzeption zusammen. Doch spielt hierfür auch die landschaftliche und kulturelle Attraktivität des Ortes und seiner Umgebung eine wesentliche Rolle. Der Deutsche Werkbund Bayern konnte mit seinen „Schlehdorfer Impulsen“, die zum ersten Mal Ende Oktober 2018 stattfanden, nicht nur den 100 Personen fassenden Festsaal problemlos füllen. In den anregenden Diskussionen zwischen den sechs Impulsvorträgen und danach wurde auch deutlich, wie sehr die Menschen sich nach kultureller Identität und Qualität sehnen: Man sucht heutzutage eben nicht nur einen Ort zum Wohnen, man sucht auch ein Umfeld zum Leben. Diesen Anspruch erfüllt das Projekt „Cohaus Kloster Schlehdorf“ in vorbildlicher Weise zu humanen Bedingungen. Der Deutsche Werkbund, von zwölf Kreativen und zwölf Unternehmern gegründet, hat in seiner 110-jährigen Geschichte nicht nur Wesentliches zum Wohnungsbau sondern auch zur Umweltdebatte beigetragen. Dieser Tatsache ist er weiterhin verpflichtet. Heute sieht er seine Aufgabe aber im Besonderen auch darin, zukunftsweisende Projekte wie das Cohaus Kloster Schlehdorf zu unterstützen und zu fördern.



Abb. 1 (oben): Kloster Schlehendorf,  
Abb. 2 (u. l.): Schlehendorfer Impulse, Okt. 2018 – Diskussion,  
Abb. 3 (u. r.): Schlehendorfer Impulse, Okt. 2018 – Impression,  
Quelle: Edward Beierle

# Genossenschaftliches Engagement für attraktives Wohnen

Erika Henger

## Die Genossenschaft hat Tradition und sie ist modern

Der Genossenschaftsverband Bayern e.V. (GVB) vertritt seit mehr als 125 Jahren die Interessen bayerischer Genossenschaften. Zu seinen 1.242 Mitgliedern zählen 236 Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie mehr als 1.000 Unternehmen aus vielfältigen Branchen wie Landwirtschaft, Energie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen. Sie bilden mit rund 50.000 Beschäftigten und 2,9 Millionen Anteilseignern eine der größten mittelständischen Wirtschaftsorganisationen im

Freistaat. Wohnungsbaugenossenschaften selbst zählen nicht zu den Mitgliedern im Genossenschaftsverband Bayern e. V.

Die Genossenschaft hat Tradition – und sie ist modern: Ihre Geschichte in Deutschland reicht bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. In Zeiten großer Armut von Arbeitern, Bauern und kleinen Handwerksbetrieben setzte Friedrich Wilhelm Raiffeisen auf Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und gründete in dieser Zeit die ersten genossenschaftlichen Unternehmen nach dem Motto: „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“.

Heute ist unsere Gesellschaft von verschiedenen sozioökonomischen Entwicklungen und Trends geprägt. Dazu zählen u. a. die Digitalisierung, die Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung, der Social-Entrepreneurship-Ansatz, die Sharing-Mentalität sowie der Wunsch der Bürger nach Partizipation.

Gerade vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist die Genossenschaft nach wie vor aktuell. Als kooperative Unternehmensform bietet sie allen Akteuren in einer Region wie z. B. Bürgern, Unternehmen und Vereinen, aber auch der Kommune die Möglichkeit, sich als Mitglieder zu beteiligen und somit die Entwicklungen



Erika Henger



vor Ort aktiv mitzugestalten. Genossenschaften lassen sich einfach gründen. Das macht sie als Rechtsform für viele Gründer attraktiv. Außerdem zeichnet sich die Genossenschaft durch transparente Strukturen, Beteiligung und gleichberechtigte Mitbestimmung der Mitglieder aus. Dabei stehen die Mitglieder und deren Nutzen im Mittelpunkt – nicht die Gewinnmaximierung. Die Mitarbeit der Mitglieder in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat ist mit unternehmerischer Verantwortung verbunden und wird häufig ehrenamtlich geleistet, d. h. die Genossenschaft lebt vom Engagement ihrer Mitglieder.

## Was macht Wohnen attraktiv?

Es gibt vielfältige Faktoren, die das Wohnen an einem bestimmten Ort vor allem in ländlichen Regionen attraktiv machen. Dazu zählen u. a. die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie die medizinische Versorgung, Angebote in den Bereichen Kultur und Soziales, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch Kinder- und Pflegebetreuung wie auch eine leistungsfähige Infrastruktur mit schnellem Internet, regionaler Energieversorgung und Mobilitätsangeboten. Zahlreiche Gründungen belegen, dass genossenschaftliche Strukturen für viele Menschen geeignet sind, um ihr Lebens- und Wohnumfeld eigenverantwortlich zu gestalten.

Genossenschaftliche Best-Practice-Beispiele gibt es in den verschiedenen Bereichen sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum. Die GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation in München vermittelt und erbringt verschiedene Dienstleistungen im Quartier Prinz-Eugen-Park beispielsweise im Bereich Mobilität oder bei der Verwaltung von Gemeinschaftsräumen, Gästeappartements und Co-Working-Spaces. Ziel ist u. a. das bürgerschaftliche Engagement zu fördern und Netzwerke zur gegenseitigen Unterstützung aufzubauen.

Ausschließlich dem Thema Co-Working widmet sich die Ammersee Denkerhaus eG im ländlich geprägten Dießen am Ammersee. Die Genossenschaft stellt Privatpersonen (Homeworkern) und Unternehmern (Freiberuflern) Büroräume,

Arbeitsplätze in Büroräumen, Kommunikationsplätze und Bürodienstleistungen für eigenständiges Arbeiten zur Verfügung.

In der Familiengenossenschaft Monheim eG haben sich regionale Unternehmen zusammengeschlossen. Sie unterstützt die MitarbeiterInnen der Mitglieder bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, in dem sie Betreuungsmöglichkeiten für Kinder anbietet.

Nicht nur für Kinder, sondern auch für Senioren gibt es genossenschaftlich organisierte Projekte. Ein Beispiel dafür ist die SENIOREN-WOHNEN eG in Neukirchen b. Hl. Blut (knapp 4.000 Einwohner), die älteren und pflegebedürftigen Personen ein weitestgehend selbständiges Wohnen ermöglicht mit einer Rundumversorgung von hauswirtschaftlicher Betreuung und ambulanter Pflege.

Im ländlichen Saulgrub-Altenau haben sich in der Ein Dorf wird Wirt eG Bürger aus dem Ort zusammengeschlossen, um ein altes Gasthaus zu erhalten. Gemeinsam bewirtschaften sie den Dorfsaal, damit er von den Mitgliedern und für Feierlichkeiten der Dorfgemeinschaft, für Veranstaltungen der Vereine und Jugendarbeit genutzt werden kann. Das Gasthaus dient der Förderung des sozialen und kulturellen Zusammenlebens in der Dorfgemeinschaft Altenau.

Die Regional Versorgt – Energie- und Nahversorgung in Bürgerhand eG mit Sitz in Ippesheim (gut 1.000 Einwohner) ist in verschiedenen Bereichen der Versorgung aktiv. Das Spektrum reicht von Energie, Nahversorgung, Kultur und Bildung bis hin zu Mobilität und dem sozialen Bereich.



Moderation: 1 Birgit Frank | Weitere Referenten: 2 Dr. Uwe Brandl, 3 Prof. Dr. Agnes Förster, 4 Prof. Dr. Theo Kötter, 5 Dr. Claus Lehner, 6 Moritz Reinhold, 7 Thomas Schmid, 8 Prof. Dr. Barbara Schöning, 9 Christian Stupka



Eindrücke aus den Diskussionen

# Trends in Erkenntnissen aus Deutschland und praktische Empfehlungen

Prof. Dr. Walter de Vries



Die 21. Münchener Tage haben eine Vielzahl von theoretischen und praktischen Erkenntnissen gesammelt, sowohl zur Gestaltung alternativer Bauweisen als auch zum Verständnis von Faktoren, die Erschwinglichkeit, Attraktivität, öffentliche und private Kosten, Entscheidungsfindung sowie die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum sowohl in Städten als auch in ländlichen Gebieten beeinflussen. Diese Erkenntnisse lassen sich durch Synthese und Interpretation von Präsentationen in Verbindung mit Literaturvorschlägen gewinnen.

## **Trends und Einblicke in die Kosten und Preise von Wohnraum**

Es gibt eine Reihe von entscheidenden Fragen in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, insbesondere aus Sicht der älteren Menschen. Das umfasst: Barrierefreiheit und Zugänglichkeit des Hauses, eine steigende Zahl älterer Menschen, und in der Folge, auch eine steigende Nachfrage nach angepassten Häusern. Steigende Mieten sind unter anderem auch eine bedeutende Herausforderung für die Altersgruppe 65plus. Im Hinblick auf den allmählichen Anstieg des Anteils älterer Menschen über 65 Jahre (derzeit mehr als 3,5 Millionen in Bayern) dürfte sich auch der künftige Bedarf an Wohnraum erhöhen. Angesichts der Tatsache, dass Wohnungsmieten schneller steigen als Renten, steht die Erschwinglichkeit auf dem Spiel. Infolgedessen nimmt die Armut unter älteren Menschen zu. Grob geschätzt leben nur fünf Prozent der älteren Menschen in barrierefreien Wohnungen. Bayern wird in den nächsten Jahren voraussichtlich rund 354.000 barrierefreie Wohnungen benötigen, wofür rund 5520 Millionen Euro benötigt werden. Diese Situation ist alarmierend und erfordert eine drastische Erhöhung der Subventionen für Sozialwohnungen in Verbindung mit den Bedingungen für den Bau von barrierefreien und erschwinglichen Wohnungen. Darüber hinaus würden ältere Menschen in hohem Maße von einer besseren Regulierung des Wohnungsmarktes und einer Begrenzung der Mieterhöhungen profitieren.

Insgesamt lag der Anteil der Wohnkosten privater Haushalte in Deutschland am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen im Jahr 2015 bei 27,3 Prozent (Statista, 2019). Die Wohnkosten umfassen die Aufwendungen für Wohnen, Energie und Instandhaltung. In dichtbesiedelten Gebieten Deutschlands können sich immer weniger Menschen ihre monatliche Miete leisten. Die Zahl der Menschen, die Mieten von mehr als 40% ihres Einkommens zahlen müssen, steigt. In Städten wie Nürnberg sind dies bereits mehr als 20%, in Regensburg, Ingolstadt und Würzburg knapp 20% (Schmid-Balzert, 2019). Der Deutsche Mieterbund fordert daher eine gemeinsame und integrierte Wirtschafts- und Wohnungspolitik. Hinzu kommt, dass die Grundstückspreise in verschiedenen Landesteilen, insbesondere im Großraum München, sehr unterschiedlich sind. Es bleibt jedoch die Frage, wie diese Preise kontrolliert werden können und gleichzeitig ausreichend erschwingliche Häuser zur Verfügung stehen. Zu den Möglichkeiten, die weiter untersucht werden könnten, zählen die Schaffung steuerlicher Anreize für die Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen (insbesondere in ländlichen Gebieten), die Schaffung von Anreizsystemen für Investitionen in den Neubau von Wohnungen und die Weiterentwicklung des Mietrechts, sodass Investitionen gesichert und Mieten stabilisiert werden.

## Trends und Erkenntnisse zu Attraktivität und Transparenz aus empirischen Datenbeobachtungen

Während der 19. Münchener Tage haben wir diskutiert und bewertet, inwieweit ländliche Regionen sowohl attraktiv als auch lukrativ sein können (de Vries, 2017). Zu den wichtigsten Schlussfolgerungen dieser Tage gehörte, dass dies möglich ist, jedoch nicht von alleine. Es erfordert viel Anregung, Aktivierung und Engagement. Lokale Bürgermeister spielen eine entscheidende Rolle bei der Aufnahme einer Inspirations- und Aspirationsrolle. Bürgerinnen und Bürger sollten sich auch stärker engagieren und stolz auf ihre Region und ihre eigene Identität sein. Dies erfordert sowohl eine 'hard' (durch Regulierungen und Steuerungen) als auch eine 'soft' (durch Kommunikation und Mobilisation) Governance. Während dieser 21. Münchener Tage wurde das Thema Attraktivität und Ertragskraft aus der spezifischen Perspektive von Städten und Dörfern beleuchtet. Prof. Simons diskutierte zum Beispiel, wie die Attraktivität empirisch bewertet werden kann. Die Kernfrage ist, warum bestimmte Orte trotz großer Ähnlichkeit in Bezug auf Größe, Geschichte und Anzahl der Menschen vergleichsweise attraktiver sind als andere. Eine der wichtigsten Erkenntnisse dabei ist, dass lebenswerte und belebte Zentren eine entscheidende Rolle für die Attraktivität spielen. Mit anderen Worten, wo sich Menschen gerne versammeln, kommen auch andere Menschen, um sich zu versammeln. Dies gilt insbesondere für jüngere Menschen, die bestimmte Orte daher beschäftigter und attraktiver machen als andere. Wo sich junge Menschen versammeln, versammeln sich auch Kinder, und es werden automatisch zusätzliche Dienste für verschiedene Altersgruppen angezogen. Die Demografie ist mit anderen Worten ein entscheidender Einflussfaktor, aber nicht der einzige. Es muss 'cool' sein, an einem Ort zu leben. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Gebäude, Straßen und Einrichtungen auch attraktiv und von relevanter Qualität sind. Man muss aber ein richtiges Gleichgewicht finden.

Ein zentrales Problem hierbei ist jedoch der Einfluss von Kapitalinvestitionen. In Deutschland fließt seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 viel Kapital in die Bebauung und das Land (Belina, 2011). Das Ergebnis davon ist die Akkumulation von Gewinnen ohne angemessene Anreize oder Vorschriften, die Verdrängung von Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen und die zunehmende Verschuldung von Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Heinz und Belina (2019) argumentieren daher, dass globale Investitionen, Kredite und spekulative Gewinne besser reguliert werden müssen. Dies könnte durch die Verfassung des Freistaates Bayern effektiv möglich sein. Art. 161 Abs. 2 besagt, dass "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen [sind]".



## Instrumente und Akteure, die bezahlbaren Wohnraum ermöglichen können

Unabhängig von der Größe der Stadt ist der Bedarf an Wohnraum durchaus universell. Dies impliziert, dass Häuser überall benötigt werden, jedoch nicht überall auf die gleiche Art und Weise und nicht überall in der gleichen Menge (Schönig, 2017). In kleineren Dörfern ist es vielleicht besser, die Qualität der Häuser zu verbessern, um eine großflächige Abwanderung zu vermeiden. In größeren Städten gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Bedürfnisse an den Möglichkeiten auszurichten. Die Erhöhung der Dichte als Teil der inneren Entwicklung wird seit einigen Jahren an mehreren Orten durchgeführt. Darüber hinaus kann man bestimmte Gebiete umstrukturieren, die Landnutzung umwandeln und Siedlungen am Stadtrand errichten. Die Logik dabei ist, dass ein größeres Angebot auch den Anstieg der Mietpreise effektiv einschränkt. Hierbei stellt sich allerdings die Schwierigkeit, dass dies auf Kosten des öffentlichen Raums gehen kann und die lokale Regierung nicht immer Eigentümer des Grundstücks ist. Es gibt mehrere Modelle, um diese Dilemmata zu überwinden. Eine Möglichkeit besteht darin, ein sozial gerechtes Landnutzungsmodell anzuwenden, bei dem ein Teil des gesamten neugeschaffenen Wohngebiets mit „sozialen“ Wohnhäusern bezuschusst werden muss. Gleichzeitig müssen Maßnahmen ergriffen werden, die den Anstieg der Nachfrage begrenzen. Dies kann nur realisiert werden, wenn die lokale Bevölkerung einen wirksamen Einfluss auf die Entscheidungen über die Landzuteilung hat und dieser Einfluss in kommunale ganzheitliche Raumstrategien einfließt.

Kirchanschöring ist eines der kommunalen Beispiele für die Entwicklung einer ganzheitlichen Strategie. Es umfasst alternative Wohn- und Lebenskonzepte, kombiniert mit Möglichkeiten für barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften, Pflegedienste und gemeinsame Treffpunkte. Das Beispiel zeigt, dass kleinere Dörfer überdenken müssen, wie sie neue Formen von Wohnräumen und damit verbundenen Dienstleistungen errichten. Zu den hiermit günstigen Bedingungen gehören: Verwendung ressourcenschonender Materialien für den Neubau, gemeinsame und kompakte Räume, multifunktionale Raumnutzung und aktive Beteiligung der Bürger. Hierbei sollte auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, Gemeinschaften zu bilden, in denen sich die Bürger zusammenschließen, um Gebiete selbst zu planen und zu bauen. Innerhalb von Baugemeinschaften können die Immobilienpreise nach den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Mitwirkenden differenziert werden, und es können spezialisierte und maßgeschneiderte Dienstleistungen, beispielsweise für die Finanzierung bestimmter Häuser, angeboten werden. Es kann auch Möglichkeiten für neue Formen des Zusammenlebens und des Austauschs und Teilens von Raum geben. Solche neuen Formen des Planens, Bauens und Wohnens rücken das Konzept der Erschwinglichkeit in ein neues Licht. Nicht nur Regierungen oder große Baufirmen können bezahlbare Häuser bauen, sondern auch Bürgergemeinschaften. Die Bürger übernehmen dabei die Verantwortung. Diese neue Alternative kann mit einer älteren kombiniert werden. Ein Konzept, das wiederbelebt werden könnte, ist das Konzept des Corporate Housing. Wenn Unternehmen neue Mitarbeiter anwerben, sollten sie auch ihre soziale Verantwortung wahrnehmen und erschwingliche Wohnkonzepte schaffen und / oder dazu beitragen. Dies bedeutet nicht unbedingt mehr Gebäude in den Städten, sondern auch eine sozialräumliche Verantwortung für den Standort der großen Unternehmen.

**LITERATUR**

Belina, B. 2011. Kapitalistische Raumproduktionen und ökonomische Krise. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 55(1-2): 239-252.

de Vries, W. T. (Ed.). 2017. Attraktiv und lukrativ? Ideelle und finanzielle Wertschätzungen Ländlicher Räume. 19. Münchener Tage für Nachhaltiges Landmanagement München: Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Technische Universität München.

de Vries, W. T., & Chigbu, U. E. 2017. Responsible land management - Concept and application in a territorial rural context. *pub. Flächenmanagement und Bodenordnung*, 79(2 - April): 65-73.

Heinz, W., & Belina, B. 2019. Die kommunale Bodenfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Schmid-Balzert, M. 2019. Bezahlbares Wohnen - auf dem Land und in der Stadt - Kosten des Wohnens, 21. Münchener Tage für Nachhaltiges Landmanagement. Bezahlbares Wohnen - auf dem Land und in der Stadt. München.

Schönig, B. 2017. Sechs Thesen zur wieder mal >neuen< Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In B. Schönig, J. Kadi, & S. Schipper (Eds.), *Wohnraum für alle?!*: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur: transcript Verlag.

Statista. 2019. Statistiken zum Wohnen in Deutschland.

**Empfehlungen**

Es ist klar, dass bezahlbarer Wohnraum nicht nur dazu dient, Gebäude für die Ärmsten zu schaffen. Die Idee, eine „soziale Stadt“ zu schaffen, muss eng mit der sozioökonomischen und räumlichen Entwicklung insgesamt und der Verteilung der Entwicklungsmöglichkeiten in allen Räumen verbunden sein. Die zunehmende oder abnehmende Nachfrage nach Wohnraum korreliert mit der sozioökonomischen Entwicklung und den systematischen Kapazitäten von Land- und Wohnungsverwaltungssystemen zur Deckung der Nachfrage. Daher sollten Strategien und Interventionen von „sozialen Städten“ unter anderem auch in „soziale ländliche Gebiete“ und in die Gleichstellung der Generationen einbezogen werden. Es hat sich gezeigt, dass dringend geprüft werden muss, wie die Nachfrage nach Wohnraum für ältere Menschen organisiert werden kann. Die Gesellschaft sollte sich bemühen, die zunehmende Armut älterer Menschen zu vermeiden, die sowohl in städtischen als auch in ländlichen Regionen auftritt. Diese demografischen Veränderungen gehen jedoch einher mit steigenden Immobilien- und Grundstückspreisen, die sowohl auf allgemeine Preiserhöhungen als auch auf zusätzliche Kosten zurückzuführen sind, welche nötig sind, um Häuser an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen. Die Wohnungspolitik sollte daher besser in die Wirtschaftspolitik integriert werden.

Ein weiteres Thema ist die Attraktivität. Um einen Ort attraktiv zu machen reicht es nicht, sehr „schicke“ Gebäude zu bauen. Man macht auch keinen Ort erschwinglich, indem man nur billige Gebäude baut. Es muss ein ausgewogenes Verhältnis geben. Orte mit lebhaften Zentren und mit öffentlichen Räumen, in denen sich Menschen treffen oder gesehen werden können, sind wichtige Merkmale eines lebenswerten und attraktiven Ortes. Dies bedeutet nicht, dass überall solche Orte geschaffen werden, denn dann besteht die Gefahr, spekulative Siedlungsgebiete zu schaffen, die das Verhalten und die Interessen der Menschen nicht widerspiegeln. Es besteht die Notwendigkeit, den öffentlichen Raum zu schützen und / oder zu schaffen. Dieser muss gerecht aufgeteilt werden und dem öffentlichen Interesse dienen. Darüber hinaus ist es erforderlich, den Wohnraum an den tatsächlichen Wohnraumbedarf anzupassen.

Es besteht auch ein Bedarf an mehr öffentlicher Wertschöpfung ('public value capture'). Dies kann durch Anwendung der Verfassung des Freistaates Bayern geschehen. Art. 161 Abs. 2 sollte häufiger Anwendung finden. Die Erhöhung des Grundstückwertes sollte nicht notwendigerweise begrenzt oder geregelt sein, sondern für ein öffentliches Interesse genutzt werden. Dies beinhaltet die Schaffung von mehr Möglichkeiten für Gemeinschaftsräume und multifunktionale Räume sowie die Entwicklung neuer Formen von Wohnquartieren. Die Rolle der Bürger und die Art und Weise der aktiven Beteiligung, beispielsweise über Bausparkassen, sollten hierbei als neue Formen der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ernst genommen werden.

Das oben Gesagte fordert eine umfassendere Entwicklung des 8R-Rahmens, der im Rahmen eines verantwortungsvollen Landmanagements formuliert wurde (de Vries & Chigbu, 2017). Dieser Rahmen verdeutlicht, dass Verantwortung ein weit gefasster Begriff ist, der nicht nur die rechtliche Rechenschaftspflicht der Akteure, sondern auch die ethische Verpflichtung zur angemessenen Pflege der Nachbarschaft festlegt. Infolgedessen ist der verantwortungsvolle Umgang mit Land der Schlüssel zur kommunalen Entwicklung und zu erschwinglichem Wohnraum.





# Appendix

**AUTORENVERZEICHNIS****Aiwanger, Hubert, StM**

Staatsministerium für Wirtschaft,  
Landesentwicklung und Energie

**Belina, Bernd, Prof. Dr.**

Goethe Universität Frankfurt a.M.,  
Institut für Humangeographie

**Birner, Hans-Jörg**

Bürgermeister Kirchanschöring

**Böhm, Ernst, Dr.**

B&O Gruppe

**de Vries, Walter, Prof. Dr.**

Technische Universität München,  
Lehrstuhl für Bodenordnung und  
Landentwicklung

**Degenhart, Christine**

Präsidentin Bayerische  
Architektenkammer

**Drago, Beatrix**

Amt für Ländliche Entwicklung, Bereich  
Zentrale Aufgaben, Sachgebietsleiterin  
Dorferneuerung/Integrierte Ländliche  
Entwicklung

**Ewald, Wolfgang-Günther**

Vorsitzender AK I –  
Grundsatzangelegenheiten –  
der ArgeLandentwicklung

**Haffner, Horst**

DWB Bayern

**Häupl, Nadja**

Technische Universität München,  
Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung  
von Stadt und Land, wissenschaftliche  
Mitarbeiterin, Ortegestalten GbR

**Henger, Erika**

Genossenschaftsverband Bayern e.V.

**Hölzel, Marco**

Technische Universität München,  
Lehrstuhl für Bodenordnung und Landent-  
wicklung, wissenschaftlicher Mitarbeiter,  
Stadtplaner

**Kaup Ansgar**

Richter+Kaup für LEADER –  
Gebiet Östliche Oberlausitz

**Kirchhoff, Ulrike, Dr.**

Haus und Grund Bayern

**Klar, Ulrike**

Landeshauptstadt München,  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,  
Wohnungsbauförderung

**Löhr, Dirk, Prof. Dr.**

Hochschule Trier, Umweltcampus  
Birkenfeld, FB Umweltwirtschaft/-recht,  
FR Umweltwirtschaft

**Schmid-Balzert, Monika**

Deutscher Mieterbund Bayern

**Schnitzer, Martin**

DWB Bayern

**Schott, Stephan, Dr.**

Landeshauptstadt München,  
Stadtentwicklungsplanung Regionales

**Seeholzer, Stefanie**

Technische Universität München,  
Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung  
von Stadt und Land, wissenschaftliche  
Mitarbeiterin, Ortegestalten GbR

**Simons, Harald, Prof. Dr**

empirica ag

**Spiegel, Caudia**

Sozialverband VdK Bayern

**Suhner, Gero**

Technische Universität München,  
Akademischer Rat, Lehrstuhl für Boden-  
ordnung und Landentwicklung

**Suttner, Magdalena**

Technische Universität München,  
Studentische Hilfskraft

**Thierstein, Alain, Prof. Dr.**

Technische Universität München,  
Lehrstuhl für Raumentwicklung

**BISHER ERSCHIENENE HEFTE****Heft 1 | 1977**

Dorferneuerung in der Flurbereinigung  
Fortbildungsseminar des DVW vom 18.–22. April 1977 in München

**Heft 2 | 1977**

Erstes Kontaktstudium Flurbereinigung für die Bayerische Flurbereinigungsverwaltung im Wintersemester 1975/76 | zugleich erschienen als Heft 29/1977 der »Berichte aus der Flurbereinigung«

**Heft 3 | 1980**

Dorferneuerung in der Flurbereinigung  
12. und 13. DVW-Seminar vom 23.–27. Oktober 1978 und vom 26.–30. März 1979

**Heft 4 | 1980**

Zweites Kontaktstudium Flurbereinigung im Wintersemester 1977/78 | zugleich erschienen als Heft 33/1980 der »Berichte aus der Flurbereinigung«

**Heft 5 | 1981**

M. Stumpf – Lösungsansätze zur Verbesserung des Öffentlichkeitsbezuges im Flurbereinigungsverfahren (Dissertation)

**Heft 6 | 1982**

Drittes Kontaktstudium Flurbereinigung im Wintersemester 1979/80

**Heft 7 | 1983**

A. Heinzlmeir – Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und Bodenpreis – Ein Beitrag zur Klärung des Einflusses der Flurbereinigung (Dissertation)

**Heft 8 | 1987**

R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn; G. Zöllner – Landschaftsästhetik in der Flurbereinigung – Empirische Grundlagen zum Erlebnis der Agrarlandschaft | zugleich erschienen als Heft 11 der »Materialien zur Flurbereinigung«

**Heft 9 | 1988**

H. Karmann – Ökonometrische Bestimmung der Einflußgrößen auf Bodenpreis und Bodenmarkt landwirtschaftlich genutzter Flächen in der bayerischen Flurbereinigung (Dissertation)

**Heft 10 | 1989**

A. Heinzlmeir – Das Eigentum am landwirtschaftlichen Boden – eine rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Einführung in die Entwicklung Altbayerns

**Heft 11 | 1989**

H. Stützer – Computerunterstützte Bearbeitung der Bodenordnung in der Flurbereinigung unter besonderer Berücksichtigung der Datenverwaltung (Dissertation)

**Heft 12 | 1989**

G. Zöllner – Landschaftsästhetische Planungsgrundsätze für die Flurbereinigung und ihre Vereinbarkeit mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen (Dissertation)

**Heft 13 | 1989**

R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn; G. Zöllner – Verfahren zur landschaftsästhetischen Vorbilanz – Abschlußbericht eines Forschungsvorhabens | zugleich erschienen als Heft 17 der »Materialien zur Ländlichen Neuordnung«

**Heft 14 | 1991**

R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn-Löffler – Verprobung des Verfahrens zur landschaftsästhetischen Vorbilanz | zugleich erschienen als Heft 27 der »Materialien zur Ländlichen Neuordnung«

**Heft 15 | 1992**

F.-J. Meuser – Europäische Fachtagung Flurbereinigung 1988 – Analyse der Ergebnisse (Diplomarbeit)

**Heft 16 | 1994**

R. Hoisl; K. Nadolski – Computerunterstützte Bearbeitung der Bodenordnung in Verfahren der Ländlichen Entwicklung – Zwei Forschungsberichte

**Heft 17 | 1996**

Die Zukunft des ländlichen Raumes und der Ländlichen Entwicklung. Workshop an der TU München

**Heft 18 | 1997**

Bodenordnung und Landentwicklung. Festschrift für Richard Hoisl zum 65. Geburtstag

**Heft 19 | 1997**

R. Hoisl; W. Nohl; P. Engelhardt – Naturbezogene Erholung und Landschaftsbild – Eine Zukunftsaufgabe der Ländlichen Entwicklung – Schlußbericht | zugleich erschienen in »Ländliche Entwicklung in Bayern« Berichte 73/1997

**Heft 20 | 1998**

Umstrukturierung ländlicher Gebiete in Polen zur Anpassung an EU-Standards  
Polnisch-deutsches wissenschaftliches Symposium in Olsztyn

**Heft 21 | 1999**

F. Schlosser – Ländliche Entwicklung im Wandel der Zeit – Zielsetzungen und Wirkungen (Dissertation) zugleich erschienen als Heft 36 der »Materialien zur Ländlichen Entwicklung«

**Heft 22 | 1999**

Neuntes Kontaktstudium »Regionale Landentwicklung in Theorie und Praxis« vom 19.-21. April 1999 in Ansbach

**Heft 23 | 1999**

Gegenwarts- und Zukunftsaspekte der Bodenordnung und Landentwicklung  
25 Jahre Lehre und Forschung in Bodenordnung und Landentwicklung an der Technischen Universität München

**Heft 24 | 2000**

Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen  
2. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 10./11. April 2000

**Heft 25 | 2001**

Haushälterisches Bodenmanagement –  
Herausforderungen an eine nachhaltige Stadt- und Landentwicklung  
3. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 19./20. März 2001

**Heft 26 | 2002**

Chr. Thurmaier – Einsatz von GIS-Technologien in der Landentwicklung –  
Effizienz- und Qualitätspotentiale vor dem Hintergrund von Verwaltungsreformen  
(Dissertation)

**Heft 27 | 2002**

Vom Biotop- zum ganzheitlichen Ressourcenschutz –  
Neue Herausforderungen an die Landentwicklung in Deutschland | 4. Münchner Tage der  
Bodenordnung und Landentwicklung am 18./19. März 2002

**Heft 28 | 2003**

Vom ungebremsten Flächenverbrauch zur nachhaltigen Landnutzung  
im ländlichen Raum – Dorf- und Flurwicklung im Zeichen von Bodenverbrauch und  
Ressourcengefährdung – 5. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung  
am 17./18. März 2003

**Heft 29/2003**

M. Klaus – Nachhaltigkeit durch Landentwicklung – Stand und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung (Dissertation)

**Heft 30/2004**

Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land. Festschrift zum 60. Geburtstag von Holger Magel

**Heft 31/2004**

M. Markstein – Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz – ein methodischer Vergleich mit Entwicklungsvorschlägen für das Instrumentarium zur Baulandentwicklung in Deutschland (Dissertation)

**Heft 32/2004**

Nachhaltige Entwicklung und (Boden-)Ordnung in Stadt und Land  
6. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung, Festkolloquium am 3. Mai 2004

**Heft 33/2005**

W. Heigl – Integrative Nachhaltigkeit –  
Erweitertes Orientierungswissen für nachhaltige Entwicklung  
am Beispiel der Lokalen Agenda 21 (Dissertation)

**Heft 34/2005**

„Ärmer, älter, bunter“ – Zur Zukunft ländlicher Kommunen  
und zu den (neuen) Möglichkeiten der Integrierten Ländlichen Entwicklung  
7. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 14./15. März 2005

**Heft 35/2005**

F. Obreque – Import von Landentwicklungsinstrumenten  
am Beispiel der Übertragung der bayerischen Dorferneuerung auf Chile (Dissertation)

**Heft 36/2006**

Ländliche Kommunen unter Druck – Wie kann der Partner Ländliche Entwicklung helfen?  
8. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 27./28. März 2006

**Heft 37/2007**

Von Konkurrenz und Konfrontation zu Kommunikation und Kooperation –  
Ländliche Räume neu entdeckt?  
9. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 12./13. März 2007

**Heft 38/2008**

Ländliche Räume – Stiefkinder in einer Republik von Stadtregionen?  
10. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 10./11. März 2008

**Heft 39/2009**

Gebot der Stunde: (Neue) Wertschöpfung im ländlichen Raum –  
Zweckoptimismus oder reale Chance?  
11. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 16./17. März 2009

**Heft 40/2009**

Für eine gerechtere Welt.  
Festkolloquium am 4. Mai 2009

**Heft 41/2010**

F. Masum – Actors and Processes Behind Urban Fringe Development:  
Mechanism to Guide Urban Land Management. Study on Dhaka, Bangladesch  
(Dissertation)

**Heft 42/2010**

Neue Anforderungen an zukunftsfähige Infrastrukturen  
Landesentwicklung und Politiken für den ländlichen Raum auf dem Prüfstand  
12. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 15./16. März 2010

**Heft 43/2011**

Schrumpfung als Herausforderung für ländliche Räume  
Lösungswege, Strategien und Instrumente  
13. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 14./15. März 2011

**Heft 44/2012**

Bürgerschaftliches Engagement in ländlichen Kommunen  
Zwischen Wunsch und Wirklichkeit  
14. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 12./13. März 2012

**Heft 45/2013**

Kommunale Energiewende  
Strategien, Umsetzung und Begleitung  
15. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2013 am 11./12. März 2013

**Heft 46/2014**

Verspielen wir Grund und Boden?  
Bestands- und Flächenentwicklung im Praxistest  
Werte – Kriterien – Instrumente  
16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2014  
am 26. / 27. März 2014

**Heft 47/2015**

40 Jahre Lehre & Forschung über Nachhaltige Landnutzung  
sowie gerechte Grund- und Bodenverteilung –  
Symposium anlässlich des 40 jährigen Bestehens des Lehrstuhls Bodenordnung  
und Landentwicklung an der TU München am 02. Oktober 2015

**Heft 48/2016**

Menschen kommen. Menschen gehen. Wie bleiben Kommunen im Gleichgewicht?  
18. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2016

**Heft 49/2017**

Attraktiv und Lukrativ? Ideelle und Finanzielle Wertschätzungen Ländlicher Räume  
19. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2017

**Heft 50/2018**

Von wegen nur dagegen?! Bürgerbeteiligung in veränderter Gesellschaft  
20. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2018

## IMPRESSUM

### Redaktion

Marco Hölzel, Magdalena Suttner  
Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung  
TU München

### Layout und Satz

Scarlett Krausgrill Kommunikationsdesign

### Bezugsnachweis

Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung  
Technische Universität München  
Arcisstr. 21 | 80333 München  
[www.bole.bgu.tum.de](http://www.bole.bgu.tum.de)

Eventuelle Überschüsse aus der Tagung gehen an den gemeinnützigen Förderkreis Bodenordnung und Landentwicklung München e.V.. Dadurch wird es insbesondere jungen Hoffnungsträgern aus Entwicklungs- und Schwellenländern ermöglicht, hier in Deutschland am kostenpflichtigen internationalen Masterstudiengang Land Management and Land Tenure teilzunehmen.

### © 2019

Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung  
Ingenieur fakultät Bau Geo Umwelt  
Technische Universität München

ISBN 978-3-935049-51-1

### Bildnachweis

Folgende Bilder stammen aus der kostenlosen Bilddatenbank [www.pixabay.de](http://www.pixabay.de):  
Titelbild: key-2323278.jpg  
Seite 1: architecture-1929118.jpg,  
germany-183432.jpg  
Seite 16: munich-1480740.jpg  
Seite 17: house-1407562.jpg  
Seite 24: place-1445645.jpg  
Seite 27: coins-948603.jpg  
Seite 84: city-3378773.jpg

Alle weiteren Fotos von der Tagung:  
IMAGINphoto, Gérard Pleyner

In Kooperation mit:

---

**ARGE NACHHALTIGE  
LANDENTWICKLUNG**  
BUND-LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT

Mit Unterstützung von:

---



BBV  
LandSiedlung

**VHV** ///  
VERSICHERUNGEN





