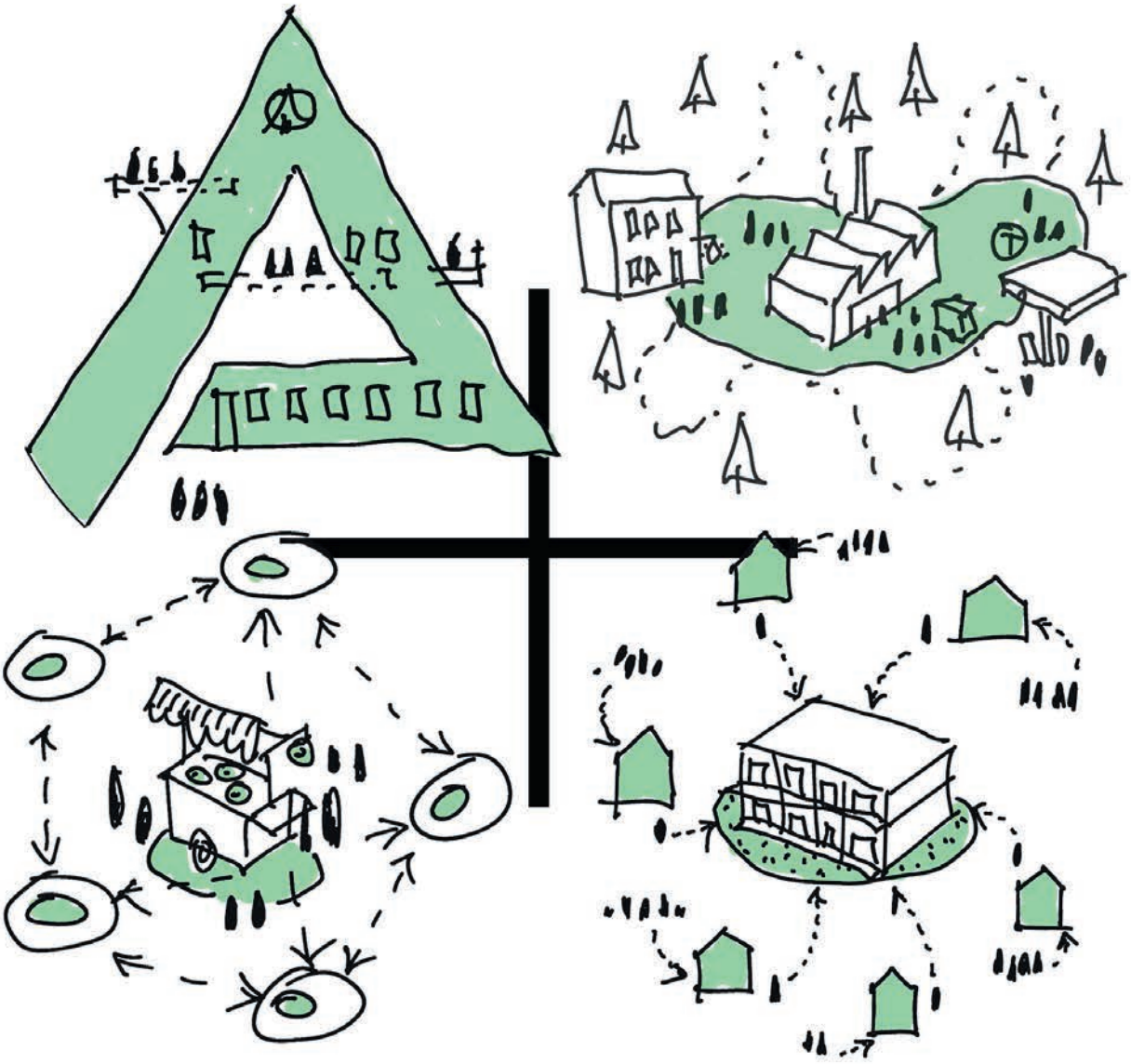
Vom Bestand zur Zukunft: Transformation von Wohnsiedlungen in Kleinstädten

Kurzexpertise



Kleinstadt Akademie

www.kleinstadtakademie.de

Impressum

Herausgeber

Kleinstadt Akademie
Stadt Wittenberge
August-Bebel-Straße 10, 19322 Wittenberge
info@kleinstadtakademie.de
Tel.: 03877 564 682-6

Autor:innen

Saskia Hebert, Sarah Bäcker
subsolar* architektur & stadtforschung
Neckarstraße 19, 12053 Berlin
www.subsolar.net
Tel.: 030 41 99 63 16

Lars-Arvid Brischke, Patrick Zimmermann
ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung
Heidelberg gGmbH
Reinhardtstraße 50, 10117 Berlin
Tel.: 030 28 44 57 816
ifeu-berlin@ifeu.de

Redaktion

Saskia Hebert, Sarah Bäcker
(subsolar* architektur & stadtforschung)
Lars-Arvid Brischke, Patrick Zimmermann
(ifeu - Institut für Energie- und
Umweltforschung Heidelberg)

Redaktionsschluss

25. Februar 2026

Art Direktion

Mirco Fiß
www.studio-fiss.de

Satz und Gestaltung

Andrea Schwedt
www.andreaschwedt.de

Titelbild / Grafiken

subsolar* architektur & stadtforschung

Über die Kurzexpertisen der Kleinstadt Akademie

Mit den Kurzexpertisen möchte die Kleinstadt Akademie anwendungsorientierte Werkzeuge bereitstellen, um Kleinstädte in ihrer täglichen Praxis sowie in Fragen der Stadtentwicklung zu unterstützen. Ziel ist es, vorhandenes Wissen strukturiert aufzubereiten, praxisnahe Erfahrungen zu bündeln und daraus konkrete, umsetzbare Orientierungshilfen für kommunale Entscheiderinnen und Entscheider bereitzustellen.

Die Kurzexpertisen greifen zentrale Herausforderungen und Fragestellungen der Stadtentwicklung in Kleinstädten auf. Sie beleuchten unterschiedliche Themenfelder, zeigen Handlungsmöglichkeiten auf und geben Impulse für die kommunale Praxis. Dabei steht insbesondere die Übertragbarkeit im Fokus.

Die Erstellung der Kurzexpertisen erfolgte im Auftrag der Kleinstadt Akademie durch erfahrene Fachbüros und Forschungseinrichtungen.

Inhaltsverzeichnis

Impressum 2

1 Einleitung 6

2 Aufbau der Kurzexpertise und zentrale Fragestellungen 7

3 Ausgangssituation und Herausforderungen im Wohngebäudebestand 8

4 Aktuelle Rahmenbedingungen mit Relevanz für Wohnbestände und Wohnsiedlungen 10

5 Grundsätzliche Handlungsoptionen für Kleinstädte zur Transformation von Wohnsiedlungen 11

6 Methodik 12

7 Charakteristiken und Referenzprojekte der vier Quadranten 13

8 Erkenntnisse aus den Fallbeispielen 38

9 Exemplarischer Ablauf einer Transformation von Bestandswohnsiedlungen 40

10 Checkliste zur Umsetzung eines integrierten Transformationsprozesses 42

Literaturverzeichnis 46

Einleitung

Kleinstädte verfügen über vielfältige Wohnsiedlungsbestände, die nach Entstehungszeit und baulicher Typologie unterschieden werden können. Das Spektrum reicht von Gründerzeitsiedlungen und den Siedlungen der klassischen Moderne über die Nachkriegsbebauung bis hin zu modernen Einfamilienhaus- und Plattenbausiedlungen. In unterschiedlichen räumlichen Lagen stehen Kleinstädte dabei vor sehr verschiedenen Aufgaben:

- Während es in peripheren Lagen oft um Nutzungskonzepte für Leerstand geht, erfordern zentrale Lagen mit nachgefragtem Wohnungsmarkt Nachverdichtungsstrategien. Gleichzeitig führen demografischer Wandel, Überalterung und sich wandelnde Wohnansprüche dazu, dass etablierte Siedlungstypologien teilweise obsolet werden. Hinzu kommen Anforderungen der energetischen Ertüchtigung und der zukunftsfähigen Sanierung.

Gegenwärtige gesellschaftliche Herausforderungen und Treiber wie der demografische Wandel, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Fehlallokation von Wohnraum treffen auf eine gebaute Welt. Die Anpassung des Gebäudebestandes und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist deshalb das zentrale zukünftige Handlungsfeld, um bei der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum den genannten Herausforderungen Rechnung zu tragen. Dies gilt sowohl für einzelne Gebäude und Bautypen als auch für Quartiere und Nachbarschaften. Dabei ist das Agieren im genannten Spannungsfeld für die beteiligten Akteure nicht einfach: Kleinen Kommunen fehlen Steuerungsmöglichkeiten, Eigentumsrechte und eine ausreichende Personaldecke; privaten Eigentümerinnen häufig die Mittel und das nötige Wissen, um Bestandsgebäude zukunftsfähig zu entwickeln. Das Niveau der Baukosten ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die wachsende Nachfrage an Sanierungs-, Modernisierungs- und Transformationsmaßnahmen im Gebäudebereich trifft auf begrenzte Kapazitäten an Fachkräften in der Baubranche, die kurzfristig nicht in ausreichendem Maße ausgeweitet werden können.

Die bauliche Transformation der Wohnsiedlungen muss daher mit einem Wandel der Wohnkultur zusammen gedacht und entwickelt werden. Das Angebot muss nicht (nur) an heutige, sondern an künftige Bedarfe und Wohnvorstellungen angepasst werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt ab, die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Das Angebot passgenauer Wohneinheiten für diese Haushalte reicht nicht aus.

Durch den demografischen Wandel leben ältere Personen in vielen Fällen in überdurchschnittlich großen, nicht barrierefreien Wohnungen, verbunden mit hohen Energieverbräuchen und Betriebsaufwänden sowie weiten Wegen zu Orten der Begegnung, der sozialen Infrastruktur und der täglichen Versorgung. Gleichzeitig ist der Zugang zu adäquatem Wohnraum für Jüngere und insbesondere junge Familien schwieriger geworden. Demografietyp, baulicher Bestand und regionale Lage können diese Effekte noch verstärken.

Für die anstehende Transformation der Wohnbestandsgebäude und -quartiere gilt somit einerseits, die gewachsenen Strukturen und Gewohnheiten zu respektieren und die notwendigen Veränderungen gesamtgesellschaftlich einzuordnen und zu legitimieren. Gleichzeitig müssen Bürgerinnen und Bürger für notwendige Transformationsprozesse sensibilisiert, informiert und motiviert werden. Im besten Fall sollten sie bei Bedarf staatliche Unterstützung für die Veränderung ihrer Wohnsituation erhalten. Auf der anderen Seite sollten Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Politik den oben genannten Herausforderungen Rechnung tragen.

Die gute Nachricht ist, dass Kleinstädte dank übersichtlicher Verwaltungsstrukturen, kurzer Entscheidungswege und einer häufig guten Vernetzung zwischen Politik und Stadtgesellschaft in diesem Feld besondere Chancen haben, die es zu nutzen gilt.

Aufbau der Kurzexpertise und zentrale Fragestellungen

In der vorliegenden Kurzexpertise werden praxisorientierte Handlungsvorschläge aufgezeigt, die kommunalen Akteuren in Kleinstädten Orientierung bei der Transformation von Wohnsiedlungsbeständen geben sollen. Folgende Fragestellungen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Welche spezifischen Rahmenbedingungen existieren für verschiedene Siedlungstypologien in Kleinstädten in unterschiedlichen räumlichen Lagen?
  - → Für die wesentlichen relevanten Gebäudetypen werden die jeweiligen Herausforderungen systematisch erfasst, aktuelle Rahmenbedingungen und grundsätzliche Handlungsoptionen für Kleinstädte benannt.
- Welche bewährten Lösungsansätze gibt es bereits?
  - → Es wurden Fallbeispiele recherchiert und eine Methodik zur Systematisierung und Einordnung in vier Quadranten erarbeitet.
- Welche Instrumente und Akteurskooperationen haben sich in der Praxis bewährt?
  - → Für jeden der vier Quadranten wird dies jeweils anhand eines Fallbeispiels detailliert erläutert.
- Wie können begrenzte Ressourcen optimal eingesetzt werden?
  - → Mit der Darstellung eines idealtypischen exemplarischen Ablaufs eines Transformationsprozesses wird gezeigt, welche Schritte von der Kommune

umgesetzt werden können, um den langfristigen Prozess der Wohnbestandstransformation gut zu begleiten – und zu gestalten. In einer konkretisierten Checkliste wird anschließend aufgezeigt, welche vorhandenen Ressourcen und Instrumente und welche anstehenden strategischen Aufgaben Kommunen für die Wohnbestandstransformation nutzen bzw. verknüpfen können.

Ausgangssituation und Herausforderungen im Wohngebäudebestand

Kleinstädtisches Wohnen wird in der einschlägigen Fachliteratur nicht als spezifische Kategorie betrachtet: Nicht zuletzt entstand auch die Kleinstadtakademie selbst aus der Erkenntnis, dass Kleinstädte nicht einfach eine Mischform aus großstädtischen und ländlichen Typologien darstellen, mithin weder als Miniatur-Großstädte noch als Riesen-Dörfer gelesen werden können. Dennoch reichen auch kleinstädtische Wohntypologien von Einfamilienhausgebieten bis hin zu Großwohnsiedlungen, stammen aus verschiedenen Bauzeitaltern und enthalten mal mehr, mal weniger soziale Infrastrukturen. Sie können zentral in Innenstadtkernen, am Stadtrand oder in urbanisierten Agglomerationsräumen liegen.

Deutschland verfügt aktuell über rund 20 Millionen Wohngebäude (Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2022) mit rund 43,6 Millionen Wohnungen (Destatis 2023a). Etwa ein Drittel der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern und ca. 15 Prozent in Zweifamilienhäusern (Destatis 2023a), in denen rund 36,9 Millionen Menschen leben (Destatis 2023a). Insbesondere in Kleinstädten ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern groß, was sich auch in einer höheren Quote an selbstgenutztem Wohneigentum niederschlägt (Destatis 2022). Auch hier befinden sich Lebensentwürfe, Familienkonstellation und Wohnformen und damit Haushaltsgrößen im Wandel. So hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 1950 bis 2022 mehr als verdoppelt, die Anzahl der Drei-Generationen-Haushalte geht zurück und es gibt mehr kinderlose Ehepaare (Destatis 2023b). Der Arbeitsort ist nicht mehr nur in Großstädten durch Homeoffice, Digitalisierung und Co-Working-Spaces flexibel gestaltbar, und viele jüngere Menschen wünschen sich eine intensivere Nachbarschaft mit Gemeinschafts- und Sharing-Angebot (Menzl 2022).

Eine Herausforderung für kleine Städte, insbesondere wenn sie nicht über höhere Bildungseinrichtungen verfügen, ist der Wegzug junger Menschen, die z. T. erst in der Familienphase zurückkehren. Entsprechend ist das Wohnraumangebot hier oft geringer ausdifferenziert als in größeren Kommunen.

Soziale und demografische Herausforderungen

Insgesamt fehlt es allerdings im ganzen Land an allen möglichen Arten von Wohnraum. Die Wohnungsbedarfsprognose, die den demografischen Zusatzbedarf, den Ersatzbedarf, den Nachholbedarf und die Nutzbarmachung von Leerstand einbezieht, quantifiziert einen Wohnungsneubaubedarf von jährlich 320.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 (Müther & Waltersbacher 2025). Dabei wird allerdings die Ausschöpfung von Potenzialen des Gebäudebestandes durch Wohnungswechsel, Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Um- und Ausbau und durch Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Reduktion von Unterbelegung durch Vermietung nur unzureichend berücksichtigt: In Zimmermann et al. (2023, S. 42) wird von einem technischen Potenzial zur Schaffung von rund 200.000 neuen Wohneinheiten im Gebäudebestand allein durch Büro-Umnutzung und durch die Teilung von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen. Vor allem letztere tragen maßgeblich dazu bei, dass trotz des Wohnraummangels die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter steigt: Lag diese im Jahr 1991 noch bei 34,9 m² pro Person, hatte er sich bis 2021 um 37 % auf 47,7 m² pro Person erhöht (DESTATIS 2023a). Heute liegt dieser Wert bereits bei 55,7 m² (DESTATIS 2022). Dazu trägt maßgeblich der sogenannte Remanenzeffekt bei, der den Verbleib alleinstehender Personen in der Nachfamilienphase in der ehemaligen Familienwohnung beschreibt.

In einer aktuellen Überblicksstudie zeigen Kenkmann et al. (2023), dass dies zur Unterbelegung von Einfamilienhäusern, aber auch von Eigentums- und Mietwohnungen führt.

In dem anstehenden Generationenwechsel sehen Kenkmann et al. (2023) ein großes, ungenutztes Potenzial gegen Wohnraummangel und zur Verbesserung der Wohnsituation.

In der Gesamtheit erfordern der demografische Wandel und die damit verbundenen Veränderungen von Wohnansprüchen und -konstellationen sowie Haushaltsgrößen, die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen sowie der anstehende Generationenwechsel bei Eigenheimen einen grundlegenden Transformationsprozess bestehender Wohnsiedlungen. Dafür sollten neben baulichen Anpassungen auch Konzepte einer zirkulären Wohnraumnutzung entwickelt werden, die eine lebensphasengerechte Allokation von Haushalten und Wohneinheiten ermöglicht. In diesem Zusammenhang wäre auch ein stärkerer Transfer zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete in Abhängigkeit der Lebensphase sinnvoll, aber auch ein Transfer zwischen Ballungsräumen mit Wohnraumknappheit und Kleinstädten im Umland, die gegen sinkende Einwohnerzahlen sowie Unterbelegung und Leerstand im Wohngebäudebestand kämpfen.

Ende 2025 wurde auf Bundesebene der sog. Bauturbo[1] beschlossen. Diese Änderungen im Baugesetzbuch bieten neben einer Beschleunigung von Neubau auch Chancen, Wohngebäude und -quartiere im Bestand schneller zukunftsfähig um- und weiterzubauen. Kleinstädte, in denen aktuell Transformationsprozesse von Wohnsiedlungen notwendig sind, sollten deshalb prüfen, ob sich durch die Änderungen Möglich-

1 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2025)

keiten für Um- und Ergänzungsbauten eröffnen, die vorher nicht oder nur mit großem Zeit- und Personalaufwand umsetzbar waren.

Ökologische Herausforderungen

Zusätzlich zu den bereits genannten Herausforderungen haben Bauen und Wohnen auch für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele eine sehr hohe Relevanz: Etwa ein Drittel des Endenergieverbrauchs in Deutschland (Dena 2021) und ein Viertel der Treibhausgasemissionen (Thamling et al. 2022) sind dem Gebäudesektor zuzuordnen. Das Bauwesen ist verantwortlich für etwa ein Fünftel der Endnachfrage nach Rohstoffen (UBA 2018) sowie für eine Netto-Neuversiegelung von Flächen in Höhe von 32 Hektar pro Tag durch die Zunahme von bebauten Siedlungsflächen (Destatis 2022). Insbesondere für das Gelingen der Energie- und Ressourcenwende sowie für Klimaschutz und Klimaanpassung ist es von entscheidender Bedeutung, Bestandswohngebäude und -quartiere zu sanieren, zu modernisieren und strukturell weiterzuentwickeln. In Zimmermann et al. (2025) sind kommunale Strategien zur Weiterentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und -quartieren dargestellt.

Das Handlungsfeld Bauen und Wohnen hat darüber hinaus ökologische und soziale Auswirkungen auf andere Felder wie Mobilität und Infrastrukturen, die deshalb bei einer zukunftsfähigen Entwicklung von bestehenden Wohnquartieren integraler Bestandteil der Planungen sein sollten.

Aktuelle Rahmenbedingungen mit Relevanz für Wohnbestände und Wohnsiedlungen

Der übergeordnete rechtliche Rahmen für die Entwicklung hin zu einem klimaneutralen und energieeffizienten Gebäudebestand bis 2050 wird gesetzt durch die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)[2] und die Einführung eines europäischen Emissionshandelssystems für Gebäude (ETS 2)[3] ab 2028. Die nationale Umsetzung der EPBD erfolgt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), dessen Novellierung 2026 ansteht. Das GEG in seiner jetzigen Ausgestaltung ist eng mit der kommunalen Wärmeplanung verknüpft: Das Wärmeplanungsgesetz[4] fordert, dass bis spätestens Mitte 2028 für alle Kommunen systematisch analysiert wird, wie die lokale Wärmeversorgung bis 2045 klimaneutral gestaltet werden kann.

Aus der EPBD und der EU-Effizienzrichtlinie (EED)[5] resultiert für Kommunen die Verpflichtung, bei der Sanierung ihrer eigenen Gebäudebestände eine Vorbildrolle ein-

2 Europäisches Parlament und Europäischer Rat (2024)
3 European Commission (2023a)
4 Bundestag (2023)

zunehmen. Gegenüber privaten Gebäudeeigentümern haben Kommunen keinen unmittelbaren Einfluss auf Sanierungsentscheidungen, können aber durch Informationsangebote sensibilisieren, durch Beratungsangebote motivieren und befähigen sowie den Umsetzungsprozess von Sanierungen unterstützen. Um die Verfügbarkeit dieser Informations- und Beratungsangebote zu gewährleisten, sollen gemäß EPBD (Art. 18) zentrale Anlaufstellen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (sog. »One-Stop-Shops«) flächendeckend vorhanden sein bzw. bei Bedarf neu geschaffen werden. Die inhaltliche Ausrichtung, institutionelle Anbindung und ggf. Modelle der Finanzierung dieser One-Stop-Shops sollen in der GEG-Novelle 2026 festgelegt werden.

Ein seit Jahren bewährtes, zwischenzeitlich ausgesetztes, aber Ende 2025 wieder eingeführtes Instrument zur Unterstützung von Quartierssanierungen ist das KFW-Förderprogramm 432 »Energetische Stadtsanierung«[6], mit dem der Bund Zuschüsse in Höhe von 75 % bis 90 % der förderfähigen Ausgaben für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte, für ein Sanierungsmanagement sowie für Sach- und Personalausgaben von Kommunen zur Verfügung stellt.

Grundsätzliche Handlungsoptionen für Kleinstädte zur Transformation von Wohnsiedlungen

Der Transformationsbedarf bei Wohnbeständen beinhaltet neben der energetischen Ertüchtigung vor allem die Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere die Schaffung von lebensphasengerechtem Wohnraum[7] wie kleine Wohneinheiten, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen sowie die Ertüchtigung bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser für junge Familien. Folgende Ansätze sollten dazu ermöglicht und beschleunigt werden:

- Umbau, Teilung, Dachgeschossausbau oder Aufstockung zur Schaffung weiterer Wohneinheiten in Bestandsgebäuden
- Ergänzungs- und Ersatzneubauten nach dem Prinzip der dreifachen Innenentwicklung, um veränderte Wohnbedarfe zu adressieren, neue Wohnformen zu ermöglichen und Umzugsketten in Gang zu setzen; zusätzlich kann damit auch die Diversität und Nutzungsvielfalt im Quartier verbessert werden
- Nutzbarmachung von Leerstand durch Revitalisierung oder Umnutzung
- Nutzung von bereits versiegelten Flächen wie Konversionsflächen

5 European Commission (2023b)
6 (KfW 2021)
7 Vgl. Bäcker, S., Hebert, S. (2025): Transformative Wohnformen – Innovative Konzepte, Strategien und Instrumente für die Entwicklung gemeinschaftlicher, dauerhaft leistbarer und ressourcenschonender Wohnprojekte. vhw-Schriftenreihe Nr. 49. Berlin.

Kommunen haben bei Gebäuden, Grundstücken und Quartieren nur direkte Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten, wenn diese sich im Eigentum der Kommune befinden. Das ist aber in der Regel nur bei einem geringen Teil der Wohnbestände der Fall. Kleinstädte sind aufgrund des höheren Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern stärker durch Eigentum geprägt als Großstädte. Für eine aktive Boden- und Baupolitik von Kommunen fehlen zumeist die finanziellen Ressourcen, zum Teil auch der politische Wille oder schlicht geeignete Flächen.

Dennoch sind die indirekten Möglichkeiten, die Transformation von Bestandswohnsiedlungen anzuregen, zu unterstützen und zu begleiten, vielfältig. Kleinstädte haben den Vorteil, dass Einzelpersonen in der Verwaltung oft für verschiedene Aufgabengebiete zuständig sind (z. B. Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung) und diese zusammendenken und -entwickeln können.

Ebenso sind in Kleinstädten die Kommunikationswege zu relevanten Akteuren außerhalb der Verwaltung und zu Vertretern zivilgesellschaftlicher Organisationen und Initiativen kurz, was einen niedrigschwelligen Zugang und eine direkte oder informelle Ansprache ermöglichen. Dadurch sind auch die Identifikation und Einbeziehung von Change Makern, Trägern des Wandels wie Beraterinnen und Beratern, Promotern, Multiplikatorinnen und Intermediären in Kleinstädten einfacher. Beispiele für Intermediäre, die den Wandel von Wohnsiedlungen und Wohnkulturen in der Praxis voranbringen können, sind Senioren-Beiräte, Kirchen, soziale Träger, Startups, Siedlergemeinschaften, genossenschaftliche oder private Bauherren sowie Institutionen und Unternehmen, die z. B. Wohnraum für Mitarbeitende schaffen wollen.

Darüber hinaus lassen sich anstehende Pflichtaufgaben der Kommunen wie die kommunale Wärmeplanung, die im besten Fall im Dialog mit Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern erarbeitet wird und eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert, idealerweise mit der Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen verknüpfen. Mit einer detaillierteren Vorstellung über das zukünftige Wohnen in der Kommune können auch zukünftige Wärmebedarfe, die sowohl von der energetischen Qualität der Gebäude als auch von der Anzahl und dem Nutzungsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohnern abhängen, fundierter abgeschätzt werden und durch bessere Passung von Wohneinheiten und Haushaltsgrößen reduziert werden.

Methodik

Diese Studie basiert auf einer Recherche aktueller Best-Practice-Beispiele für die Entwicklung von Bestandswohnsiedlungen in Kleinstädten. Um die unterschiedlichen Randbedingungen, Ansatzpunkte und Strategien zur Transformation von Wohnsiedlungen zu systematisieren, wurde ein Koordinatensystem entwickelt, das in vier Felder unterteilt ist. Auf der X-Achse ist die Bevölkerungsentwicklung der verschiedenen Demografietypen[8] aufgetragen – von Kommunen mit Bevölkerungsverlusten (links) zu Kommunen mit Bevölkerungsgewinnen (rechts). Auf der Y-Achse sind Gebäude- und Siedlungstypen verzeichnet – von kleinteiligen Bauformen (unten) zu

8 https://www.wegweiser-kommune.de/

größeren Gebäuden und Ensembles (oben). So ergeben sich vier Quadranten (Abb. 1) mit charakteristischen Merkmalen, in denen sich exemplarische Umsetzungsbeispiele verorten lassen. Die Quadranten werden im Folgenden mit ihren jeweiligen Herausforderungen kurz vorgestellt.

Anschließend werden kommunale Handlungsoptionen mit Verweisen auf die genannten Umsetzungsbeispiele dargestellt und an je einem ausgewählten Fallbeispiel exemplarisch genauer erläutert.

Das Quadrantensystem dient der Orientierung, der Systematisierung und der Verknüpfung zwischen Ausgangssituation und spezifischen möglichen Handlungsstrategien. Zudem ermöglicht es den Lesenden, sich selbst mit der eigenen Ausgangslage und den eigenen Erkenntnisinteresse in eines oder mehrere Felder einzuordnen und so gezielt nach inspirierenden Projekten oder übertragbaren kommunalen Strategien zu suchen.

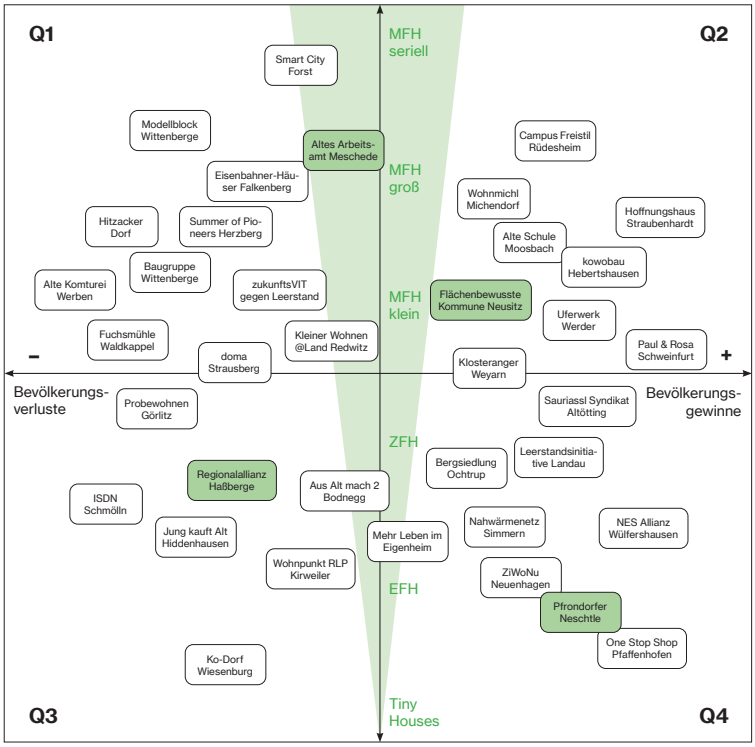


Abbildung 1: Schematische Darstellung des Quadranten-Systems mit Einordnung der Projekte. Grün hervorgehoben sind vier ausgewählte Fallbeispiele, die weiter unten in Form eines Steckbriefes vorgestellt werden.

Charakteristiken und Referenzprojekte der vier Quadranten

Im Folgenden werden die vier Quadranten mit ihren jeweiligen Herausforderungen und Chancen charakterisiert und generelle Handlungsmöglichkeiten beschrieben. Darauf folgt eine Liste mit Projekten, die unter den spezifischen Gegebenheiten von Kleinstädten als good bzw. best-practice-Beispiele angesehen werden können. Für jeden Quadranten wird zudem ein Fallbeispiel ausgewählt und näher beschrieben, das besonders nachahmenswerte Antworten auf eine drängende Problemlage gefunden hat.

Q1

Der erste Quadrant (Q1) umfasst – links von der Y-Achse und oberhalb der X-Achse gelegen – größere Gebäude und Wohnsiedlungen – Mehrfamilienhäuser in Gründerzeitvierteln, Werkssiedlungen oder Plattenbauten – in Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung. **Herausforderungen** liegen hier oft in hohen Leerstandsquoten, fehlenden Mitteln für energetische Sanierung und geringen Mieteinnahmen.

Chancen liegen in den Eigentumsverhältnissen, etwa wenn es sich um den Besitz städtischer Gesellschaften handelt, und in der Veränderbarkeit von Wohnungszuschnitten, etwa in klassischen Altbauten.

Exemplarische Lösungsansätze für Q1:

Fokus: »Shrink to fit« → Bauliche und soziale Infrastrukturen an demografischen Wandel anpassen für resiliente Städte mit kurzen Wegen und dichten, lebendigen Ortskernen

Im Q1 gibt es bereits im Bestand ein Überangebot an Flächen. Grundlage für Entwicklungsstrategien sollte zunächst eine **realistische Analyse des aktuellen und zukünftigen Wohnbedarfs** sein. Nach einer Bestandsaufnahme folgt anschließend die entsprechende Transformation bestehender untergenutzter Wohnungen und Grundrisse für neue Bedarfe und neue Zielgruppen (junges Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Pflegewohnen). Die Schaffung neuer **Strukturen der Daseinsvorsorge** wird angesichts der demografischen Entwicklung dabei immer relevanter.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen geht oft einher mit einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Strukturschwäche. Schrumpfende Kleinstädte sollten daher das **Wohnen mit lokaler wirtschaftlicher Transformation zusammendenken** und prüfen, für welche Zielgruppen, in welchem Umfang und in welcher Qualität Wohnraum benötigt wird (Werkssiedlungen, Kooperation mit Betrieben und Unternehmen).

Durch **temporäre Formate** lässt sich Leerstand als Zwischennutzung aktivieren und wieder in den Blick rücken, um neue soziale und wirtschaftliche Impulse von außen zu erhalten. Langfristig kann die **Reduktion / Umnutzung von untergenutzten Verwaltungs- und Bürogebäuden** insbesondere für Konzepte wie Variowohnen oder Pflegewohnen ein gutes Instrument sein, um die obsolet gewordenen, oft zentral gelegenen Bauten neu zu beleben und mit kompakten, anpassbaren Einheiten den Wohnungsmarkt zu diversifizieren.

Damit erhöhen sich gleichzeitig **Nutzungsdichte und -mischung sowie Milieu- und Generationenvielfalt**, was die Ortsmitten langfristig stärkt. Dichte Ortskerne verhindern dabei eine chronische Unterauslastung der vorhandenen Infrastrukturen.

Durch die **Förderung neuer Wohnformen** können **neue Akteure** gewonnen werden. Das Einladen neuer Akteur:innen (Genossenschaften, Baugruppen, Kollektive) etwa über Konzeptverfahren ist ein bewährter Weg, um mithilfe von Privatpersonen gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsziele umzusetzen.

Aber auch die Kommune selbst kann aktiv in den Wohnungsmarkt eingreifen und **Einfluss auf die Entwicklung und die Sicherung sozial verträglicher Mieten nehmen**. Mehrfamilienhaussiedlungen in Kleinstädten sind dagegen oft bereits in kommunaler Hand (Städtische Wohnungsbaugesellschaften) oder kooperieren eng mit der Kommune (größere Genossenschaften, Wohnungswirtschaft). Insbesondere bei Großsiedlungen können so gleichzeitig auch **vorbildhafte energetische Sanierung** im Zusammenhang mit kommunaler Wärmeplanung (BHKW, Industrie) vorgenommen werden. Zeichnet sich dauerhaft sinkende Bevölkerungszahlen ab kann der **(Teil) Rückbau von Gebäuden** auf ein gesundes, bedarfsgerechtes Maß sinnvoll sein.

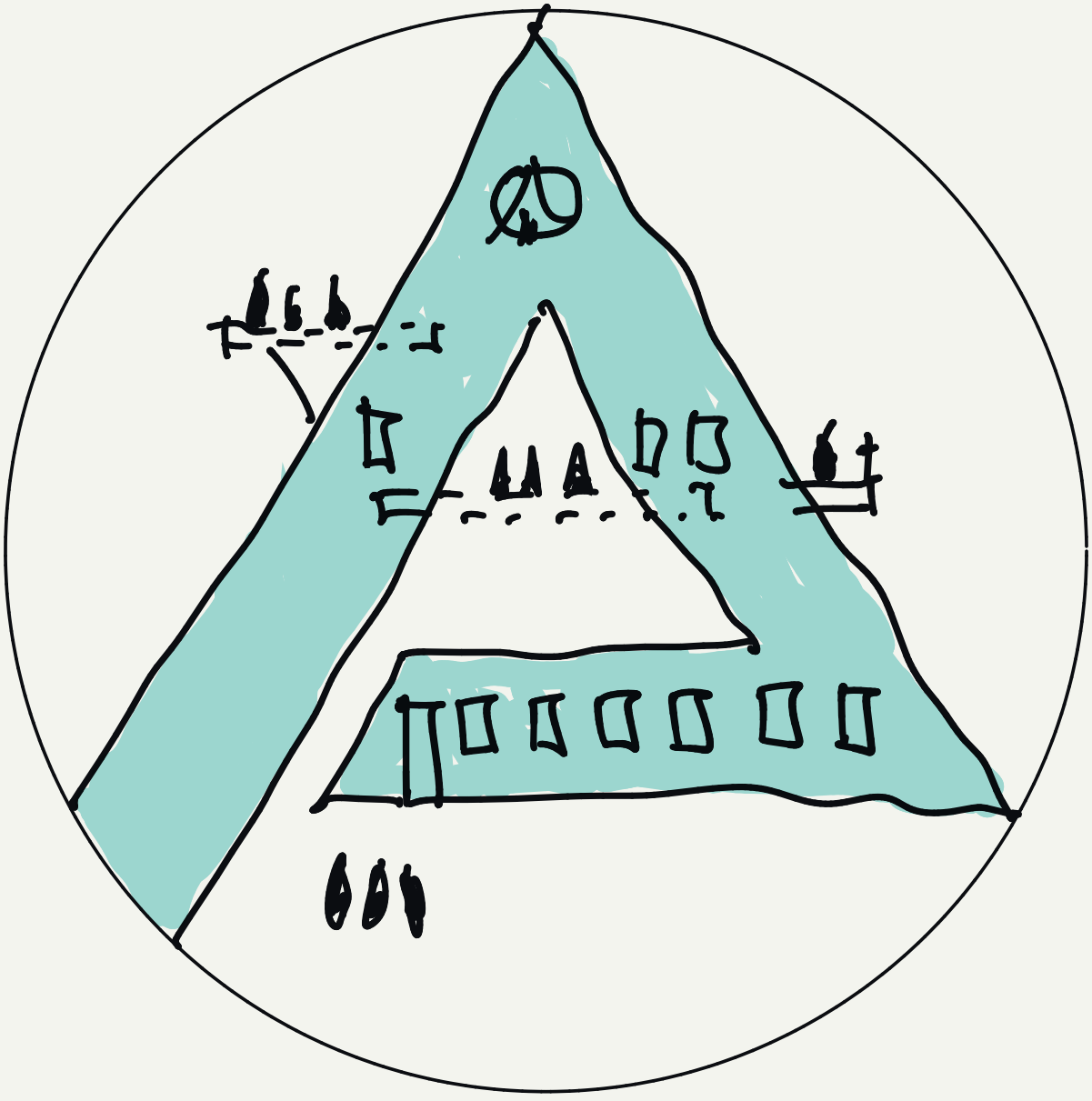
Referenzprojekte aus Q1 mit innovativen Lösungsansätzen

Projekt	Ort	Lösungsansatz	Link
Smart City Forst	Forst (Brandenburg) 17.721 Ew.	Demenzsensible Stadt, Umbau von Wohnblöcken mit Fokus auf die Schaffung neuer Strukturen der Daseinsvorsorge	http://smartcityforst.de/
Hitzacker Dorf	Hitzacker (Niedersachsen) 4.534 Ew.	Erschließung von innenstadtnahem Gewerbegebiet für ein integratives, mehrgenerationales Micro-Quartier	https://hitzacker-dorf.de/index.html
Altes Arbeitsamt (Fallbeispiel 1)	Meschede (Nordrhein-Westfalen) 29.988 Ew.	Umbau eines obsolet gewordenen Arbeitsamtes in adaptierbare Vario Wohnungen	https://www.zukunftbau.de/projekte/modellvorhaben/modellvorhaben-variowohnungen/meschede
ZukunftsVIT	Viechtach (Bayern) 8.544 Ew.	Resilienzkonzept für die Innenstadt, Kommunikation und Beratung, Aktivierung von Leerstand, Verfügungsfonds	https://www.viechtach.de/zukunftsvit
Fuchsmühle	Waldkappel (Hessen) 4.052 Ew.	Leerstandsaktivierung durch Zuzug von urban sozialisierten Menschen, neue Formen des Arbeitens, Lebens und Wirtschaftens	https://fuchsmuehle.org/
Bau Gruppe Wittenberge	Wittenberge (Brandenburg) 16.982 Ew.	Baulückenschließung durch Baugruppe, diversifiziertes Wohnraumangebot	https://baugruppe-wittenberge.de/
doma	Strausberg (Brandenburg) 27.780 Ew.	Revitalisierung von Leerstand in der Innenstadt durch selbstorganisierte Akteure	https://www.syndikat.org/doma/
Alte Komturei	Werben (Sachsen-Anhalt) 899 Ew.	Aktivierung von Leerstand, Umbau von Langstall in barrierefreie, kompakte Wohneinheiten	https://komturei.info/projekt
Summer of pioneers	Herzberg / Elster (Brandenburg) 8.732 Ew.	Format für das Leben und Arbeiten auf Probe als Impuls für die Stadtentwicklung	https://herzberg-pioneers.de/
Modellblock	Wittenberge (Brandenburg) 16.982 Ew.	Sanierung und Neukonfiguration eines Wohnblocks für bedarfsgerechte, diversifizierte Wohnraumangebote	https://graftlab.com/en/projects/modellblock-wittenberge
KoCampus	Herzberg / Elster (Brandenburg) 8.732 Ew.	Konzept für die Umwandlung eines leerstehenden Plattenbaus in ein innovatives Wohnheim für Studierende und Azubis	https://www.herzberg-elster.de/seite/602117/kocampus-studi-exkursionen.html
Eisenbahner Häuser	Falkenberg / Elster (Brandenburg) 6.205 Ew.	Sanierung von Werkssiedlung mit Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für Ältere	https://www.wbg-elsteraue.de/sanierung-der-eisenbahnerhaeuser-in-falkenberg/
Kleiner Wohnen @Land	Redwitz (Bayern) 3.442 Ew.	Nachverdichtung im Ortskern mit ressourcenschonendem, kompaktem Neubau	https://www.redwitz.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/baugebiete/projekt-kleiner-wohnenland-redwitz-adrodach

Tabelle 1: Referenzprojekte aus Q1 mit innovativen Lösungsansätzen

Fallbeispiel Q1:

Altes Arbeitsamt Meschede



Ausgangslage

Die Stadt Meschede steht unter Handlungsdruck. Trotz ihres Profils als Kreis- und Hochschulstadt gehen die Prognosen zur Entwicklung von einem erheblichen Bevölkerungsrückgang aus, bedingt sowohl durch den demografischen Wandel als auch durch die Abwanderung junger Menschen. Sichtbar werden die strukturellen Veränderungen durch Funktionsverluste im Innenstadtbereich vermehrte Leerstände in zentralen Lagen. Insbesondere Nichtwohngebäude sind davon betroffen. Gleichzeitig fehlt es an bezahlbarem und passendem Wohnraum.

Projektansatz

Das ehemalige Arbeitsamt stand nach dem Umzug der Behörde in ein neues Gebäude mehr als 17 Jahre lang leer. Aufgrund eines Überhangs an Büroflächen in der Innenstadt fanden sich trotz seiner prominenten Lage weder Käufer noch Nachnutzungsideen. Ein Abriss des Gebäudes schien unausweichlich. Demgegenüber bestand ein erhöhter Bedarf an bezahlbaren Kleinstwohnungen für Studierende und Auszubildende, deren Bedarfe nicht über das Wohnraumangebot der Stadt abgedeckt wurden.

Ein privater Investor, der auf der Suche nach zentral gelegenen Büroräumen für seine Kanzlei war, wurde auf das Gebäude aufmerksam und entschied sich angesichts des Leerstands im Bestand bewusst gegen einen Neubau am Stadtrand. Da der fünfgeschossige Verwaltungsbau aus den 1970er Jahren allerdings viel zu groß für die ausschließliche Nutzung als Büro war, erweiterte man das Nutzungskonzept um adaptierbaren Wohnraum. Der weitgehende Erhalt der Gebäudesubstanz erwies sich als wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Während der Käufer die oberen Etagen als Bürofläche nutzen wollte, entstanden in den unteren drei Etagen Micro-Apartments und Wohngemeinschaften für Studierende sowie Gemeinschafts- und Coworking-Flächen, die baulich bereits darauf ausgelegt sind, zu einem späteren Zeitpunkt dynamisch an neue Bedarfe angepasst zu werden. So kann das Gebäude ohne große Umbauten als Mehrgenerationenhaus genutzt werden, denn auch für Senioren wird ein langfristig steigender Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum prognostiziert. Mit dem Konzept konnten Fördermittel im Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Vario Wohnungen der Forschungsinitiative Zukunft BAU akquiriert werden. Die Initiative unterstützt nachhaltige Projekte, die mit möglichst geringen Kosten möglichst schnell adaptierbaren Wohnraum schaffen.

Rolle der Kommune und weitere Akteure

Die Stadt verfolgt seit 2010 ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK), in dem ein umfangreiches Maßnahmenpaket festgelegt wurde, um den demografischen Entwicklungen entgegenzuwirken. Im Fokus steht dabei eine fokussierte Innenentwicklung. Zudem konnte die Stadt durch die Teilnahme am Strukturprogramm REGIONALE 2013 Südwestfalen Fördergelder aus verschiedenen Programmen abrufen. Dennoch stellt die Umsetzung der Vielzahl an nötigen Maßnahmen eine schrumpfende Kommune wegen der begrenzten zeitlichen und finanziellen Ressourcen vor große Herausforderungen. Im Falle des leerstehenden Verwaltungsgebäudes war daher die Übernahme durch einen privaten Investor, der das Gebäude ganz im Sinne des Entwicklungs- und Nachhaltigkeitskonzepts der Kommune entwickelt hat, ein »wahrer Glücksfall« von dem sich der Bürgermeister Christoph Weber »weitere Impulse für die Stadtentwicklung in der Stadtmitte Süd und Akzente, um den demografischen Wandel zu gestalten«[9] wünscht. Die Stadt unterstützte den gesamten Prozess und moderierte die Verhandlungen zwischen der Bundesagentur für Arbeit als Gebäudebesitzer und dem Käufer.

Übertragbarkeit und Vorbildcharakter

Das Projekt zeigt anschaulich, wie durch die Aktivierung von obsoleten, innerstädtischen Nichtwohngebäuden neuer Wohnraum geschaffen werden kann, der gleichzeitig über ein bedarfsgerechtes, barrierefreies Angebot den Wohnungsmarkt diversifiziert und entlastet sowie die drohende Verödung der Innenstadt bremst. Neue Raumbedarfe treffen auf freiwerdende

9 Aus dem Artikel: Bundesbauministerium fördert Umbau des Alten Arbeitsamtes in Meschede, Sauerland Kurier, Stand:20.03.2018

Gebäude: Ein proaktiver, planvoller Umgang mit den in absehbarer Zukunft aus dem Gebrauch fallenden Gebäuden birgt Chancen für zivilgesellschaftliches oder kommunales Handeln innerhalb eines nachhaltigen städtischen Transformationsprozesses.

Projektträger	Privater Investor: DS Vario GmbH
Standort	Meschede (im Hochsauerlandkreis) 29.988 Einwohnende, Nordrhein-Westfalen
Projektzeitraum	Oktober 2017 bis Dezember 2019
Gebäudetyp	Sanierung/Umnutzung/Umbau eines Bürogebäudes aus den 1960er Jahren zu barrierefreien Vario Wohnungen
Zielgruppe	Studierende und zu einem späteren Zeitpunkt Senioren
Strategien	Diversifizierung des Wohnungsangebotes, Aktivierung von Leerstand, Transformation von (kommunalen) Nicht-Wohngebäuden in bedarfsgerechten, adaptierbaren, bezahlbaren Wohnraum, Kooperation mit privatem Investor, Modellvorhaben im Rahmen eines Forschungsprojekt (universitäre Anbindung)
Rolle der Kommune	Rahmenbedingungen schaffend und fördernd: Integrierte Stadtentwicklungskonzepte - ISEK), vermittelnd, begleitend: durch aus Meschede stammenden Bundestagsabgeordneten sowie dem amtierenden Bürgermeister
Förderung	Forschungsinitiative Zukunft BAU des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Förderprogramm für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Vario Wohnungen) und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft HSK

Tabelle 2: Steckbrief »Altes Arbeitsamt Meschede«



Abbildung 2: Altes Arbeitsamt Meschede nach dem Umbau (Foto: ZWEISTEIN)
Quelle: https://www.zukunftbau.de/fileadmin/user_upload/03_Variowohnungen/Forschungsberichte/Variowohnungen_MV-Meschede_Kurzbericht.pdf

Q2

Der zweite Quadrant (Q2) – rechts von der Y-Achse und oberhalb der X-Achse gelegen – enthält größere Gebäude und Wohnsiedlungen – Mehrfamilienhäuser in Gründerzeitvierteln, Werkssiedlungen oder Plattenbauten – in Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung. Herausforderungen liegen hier oft in fehlendem Wohnraum, hohen Mieten oder gar einem Lock-In-Effekt, wenn Angebots- und Bestandsmieten zu weit auseinanderklaffen. Chancen liegen auch hier, wie in Q1, in den Eigentumsverhältnissen und in der Veränderbarkeit von Wohnungszuschnitten, aber auch in der Umnutzung von Nichtwohngebäuden und der dreifachen Innenentwicklung (Nachverdichtung im Bestand).

Exemplarische Lösungsansätze für Q2:

Fokus: »Flächenbewusst wachsen« → insbesondere nach dem Prinzip der dreifachen Innenentwicklung

Im zweiten Quadranten übersteigt die Nachfrage das Angebot, der Druck auf den Wohnungsmarkt und die noch verfügbaren Flächen ist groß. Ökologie, Flächenknappheit und fehlende Infrastrukturen stehen der Ausweisung neuer Baugebiete jedoch immer öfter entgegen, zumal auch hier die Ortskerne durch den Wandel der Konsum- und Arbeitsgewohnheiten zu veröden drohen.

Hier empfiehlt sich die Entwicklung eines **starken Leitbildes für die Kommune** (und das Wohnen), das Zielgruppen und Qualitäten definiert, **Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit** berücksichtigt. Das Paradigma der »dreifachen Innenentwicklung« beschreibt, wie **bauliche Verdichtung**, der Ausbau grüner/blauer Infrastruktur und eine nachhaltige Mobilität Hand in Hand gehen. Baulich wird Kompaktheit erzeugt durch die **Priorisierung von Umbau vor Neubau**, der vorrangigen **Nutzung von Brachflächen**, der **Nachverdichtung im Bestand** und **Flächenrecycling** (Dachausbauten, Aufstockungen, An- und Umbauten).

Bei Um-, Anpassungs- oder Ersatzbauten stehen **demografisch passgenaue Wohneinheiten, lebensphasengerechte und flächensparende Wohnformen** im Fokus. Ergänzungsbauten in Wohnquartieren können **veränderte Bedarfe adressieren** und gleichzeitig **soziale Infrastrukturen verbessern**.

Die prioritäre Vergabe von Wohnraum in Ergänzungsbauten an Menschen im bzw. aus dem Quartier, hilft **Umzugsketten zu starten** und **Generationenwechsel zu ermöglichen**. Insbesondere die **Umnutzung von Nichtwohngebäuden** bietet hier Potential der Wohnraumschaffung ohne Neuversieglung. So bleiben Flächen für **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**, was die Stadt langfristig resilienter und lebenswerter macht.

Diese übergeordneten **Planungsziele gilt es gut zu kommunizieren** und eine breite Zustimmung in der Bevölkerung zu erzeugen, damit zivilgesellschaftliche und kommunale Akteure entsprechend handeln.

Dazu sollten **niedrigschwellige Beratungsangebote** für Eigentümer und Eigentümerinnen geschaffen und die **Kooperation mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften** ausgebaut werden. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele sollte eine **aktive Bodenpolitik** betrieben werden und über **geeignete Verfahren** gesteuert werden (Erbpachtmodelle und Konzeptvergaben).

Referenzprojekte aus Q2 mit innovativen Lösungsansätzen

Projekt	Ort	Lösungsansatz	Link
Hoffnungshaus	Straubenhardt (Baden-Württemberg) 11.514 Ew.	Neue Wohnformen: Begegnungszentrum integratives, gemeinschaftliches Wohnen	https://hoffnungstraeger.de/was-wir-machen/hoffnungshaus/
PAUL&ROSA	Schweinfurt (Bayern) 55.067 Ew.	Reallabor für zirkuläres Bauen, Energieeffizienz, soziale Nachhaltigkeit	https://paulundrosa.de/
Uferwerk	Werder (Havel) (Brandenburg) 26.970 Ew.	Konversion von ehemaligem Industrieareal zu Wohnraum, Umbau statt Neubau	https://uferhaus.uferwerk.org/architektur/
Campus Freistil	Rüdesheim am Rhein (Hessen) 9.879 Ew.	Neue Wohnformen mit inklusivem Charakter: Barrierefreies, generationsübergreifendes Wohnen, Eltern-Kind-Wohnen	https://campus-freistil.de/
Alte Schule	Moosbach (Bayern) 2.473 Ew.	Umbau von gemeindeeigener Schule in Wohnraum	https://www.flaechensparoffensive.bayern/praxisbeispiele/projekt/umbau-des-ehemaligen-schulhauses-in-9-wohnungen/
Flächenbewusste Kommune Neusitz (Fallbeispiel 2)	Neusitz (Bayern) 2.100 Ew.	Konversion von Leerstand zur Nachverdichtung der Ortsmitte, Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch	https://neusitz.de/guetesiegel-flaechenbewusste-kommune/
kowobau	Hebertshausen (Bayern) 5.928 Ew.	Kompakter, ressourcenbewusster Neubau durch Kommunales Wohnungsbauunternehmen, Konversion von Industrieflächen	https://www.hebertshausen.de/technik-gewerbe-wirtschaft/kommunalunternehmen/kommunaler-wohnungsbau-hebertshausen/
Wohnmichl	Michendorf (Brandenburg) 13.950 Ew.	Ressourcenschonendes Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit eigenem Nahwärmenetz	https://wohnmichel.org/
Klosteranger Weyarn	Weyarn (Bayern) 3790 Ew.	Nachverdichtung im Ortskern auf Konversionsfläche, Stärkung sozialer Infrastruktur	https://wohnungsbaukonferenz.de/wbk-projekt/gruener-klosteranger-vielfalt-und-lebendigkeit/
Neue soziale Mitte	Schorndorf (Bayern) 3.031 Ew.	Nachverdichtung durch Neubau eines Gemeinschaftszentrums mit sozialem Wohnraumangebot und Tagespflege	https://www.flaechensparoffensive.bayern/praxisbeispiele/projekt/neue-soziale-mitte-auf-der-flaeche-eines-ehemaligen-leerstandes/
SauRiassl Syndikat	Altötting (Bayern)	Umwandlung von leerstehendem Nichtwohngebäude (Gaststätte) in Wohnraum, Netzwerk aus Hausprojekten	https://www.sauriassl.org/projekte/

Tabelle 3: Referenzprojekte aus Q2 mit innovativen Lösungsansätzen

Fallbeispiel Q2:

Flächenbewusste Kommune Neusitz



Ausgangslage

Neusitz wächst langsam, aber stetig – auch durch den Zuzug junger Familien, die sich das Wohnen in den großen Städten nicht mehr leisten können oder wollen. Dort, wo sich eine positive Bevölkerungsentwicklung verbunden mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum abzeichnet, reagieren viele Kommunen meist reflexartig mit der Ausweisung von Neubaugebieten, insbesondere an den Ortsrandlagen. So werden täglich neue Flächen versiegelt. Gleichzeitig stehen vielerorts insbesondere vormals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude leer oder werden in absehbarer Zeit obsolet. Die meist sanierungsbedürftigen Gebäude drohen dabei zu verfallen und wirken sich negativ auf die Attraktivität der Ortszentren aus. Neusitz geht hier seit 20 Jahren einen anderen Weg. Was mit 2006 der Initiative »Dorf vital« begann, die das Ziel verfolgte innerörtliche Leerstände wieder mit jungen Familien zu beleben, hat sich in eine umfangreiche Entwicklungsstrategie entwickelt, die aktive Bodenpolitik und Flächensparen als eine kommunale Zukunftsaufgabe versteht.

Projektansatz

Während der Landkreis Ansbach mit einem täglichen Verbrauch von 6.200 Quadratmetern den höchsten Pro-Kopf-Wert für Flächenneuinanspruchnahme (LfStat:2024)[10] in ganz Bayern aufweist, setzt die dort liegende Gemeinde Neusitz auf eine nachhaltige Ortsentwicklung durch Aktivierung innerörtlicher Flächen nach dem Prinzip »Innen vor Außen«. Konkret bedeutet das: Die Gemeinde verzichtet darauf, Freiflächen zu versiegeln, solange in bereits erschlossenen Gebieten noch Nachverdichtungspotentiale bestehen. Statt Neubau auf der grünen Wiese fördert man lieber den Erhalt und die Reaktivierung bestehender Bausubstanz. Grundlage für das Bodenmanagement ist eine genaue Bestandsaufnahme, über die ausreichend vorhandene Baulücken und Leerstände erfasst wurden, so dass auf die Ausweisung eines Neubaugebiets gänzlich verzichtet werden konnte. Bei der Aktivierung von Bestandsgebäuden geht die Gemeinde selbst mit gutem Beispiel voran und sicherte sich ein leerstehendes Gasthaus in zentraler Lage. Während der angrenzenden Maschinenschuppen zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut wurde, sind im Gasthaus sozial geförderte Mietwohnungen entstanden, um gezielt das soziale Miteinander zu stärken und Wohnraum im Zentrum zu schaffen. Mittlerweile wurden bereits 20 Gebäude aktiviert, saniert oder umgenutzt. Neusitz setzt dabei auch nicht zuletzt auf das Engagement der Bürgerinnen vor Ort. So wurde eine alte Kfz-Prüfstelle zu einem Dorfladen mit Café umgebaut, der, entwickelt und betrieben durch Bürger, die Nahversorgung am Ort sichert und als Treffpunkt für das Gemeinschaftsleben dient. Der nachhaltige Umgang mit dem Gebäudebestand wird mittlerweile durch eine Vielzahl an Maßnahmen ergänzt, die darauf zielen, die Lebensqualität zu erhöhen und selbst gesetzte Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. So wurden an anderer Stelle Flächen entsiegelt, ein Gemeinschaftswald gepflanzt und mit der Bürgerenergiegenossenschaft eine kommunale Wärmeplanung erarbeitet.

Rolle der Kommune und weitere Akteure

Zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie schafft die Gemeinde nicht nur passende Rahmen- und Förderbedingungen, sondern wird auch selbst mit konkreten Projekten aktiv. Ein wichtiger Bestandteil ist zudem die Ansprache und Aktivierung der Zivilgesellschaft. So unterstützt die Kommune mit Mitteln des Amts für Ländliche Entwicklung die kostenlose Beratung für Eigenheimbesitzer. Die vielfältigen Bemühungen Neusitzs wurden unter anderem mit dem Gütesiegel »Flächenbewusste Kommune«[11] ausgezeichnet. Die damit verbundene, auch mediale Aufmerksamkeit nutzt die Gemeinde für die Kommunikation nach außen und lädt regelmäßig zu Besichtigungen und Veranstaltungen ein.

Übertragbarkeit und Vorbildcharakter

Das Fallbeispiel Neusitz zeigt, dass sich bei ambitionierten Projekten zur Ortsentwicklung ein langer Atem auszahlt: Nach 20 Jahren und zwei Generationen

10 Bayerisches Landesamt für Statistik, Flächenneuinanspruchnahme in Bayern, Stand 2024

11 Vergeben seit 2019 vom Bayrischen Landesamt für Umwelt (LfU)

engagierter Bürgermeister ist es der Gemeinde gelungen, leerstehende Immobilien in zentralen Lagen zu erwerben und im Sinne des Gemeinwohls zu entwickeln. Neben der aktiv gestaltenden Gemeinde trägt die breite Beteiligung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger dazu bei, dass der Ort gewachsen ist, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, in deren Besitz sich die meisten Gebäude und Grundstücke befinden, tragen die kommunale Strategie der Stärkung des Bestands und der Fokussierung auf eine lebendige Ortsmitte mit. Im Zusammenwirken von Gemeinde und Zivilgesellschaft entsteht auf diese Weise ein nachhaltiger Umgang mit Flächen und ein Bewusstsein für die eigene Handlungsmacht angesichts lokaler und globaler Herausforderungen. Der Umgang mit dem Bestand kann für andere wachsende, aber auch schrumpfende Kleinstädte ein Ausgangspunkt für eine Diskussion zum Flächenmanagement und zur Ressourcenschonung sein.

Projektträger	Gemeinde Neusitz
Standort	Neusitz (Mittelfranken), Bayern, 2.000 EW
Projektzeitraum	2006 bis heute
Gebäudetyp	Umnutzung diverser Leerstände und Industriebrachen (Konversionsflächen)
Zielgruppe	Immobilienbesitzende
Strategien	Modellvorhaben, Konversion und Revitalisierung von Brachflächen und Leerständen, Innenentwicklung und Ortskernstärkung, Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung und Flächenmanagement, Aktivierung der Bevölkerung, Daseinsvorsorge und Nahversorgung, Diversifizierung des Wohnungsangebotes
Rolle der Kommune	planend, beratend, fördernd, realisierend (als Bauherr)
Förderung	Gefördert aus Mitteln der Wohnraumförderung, der Dorferneuerung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung

Tabelle 4: Steckbrief »Flächenbewusste Kommune Neusitz«



Abbildung 3: Dorfladen mit Café in ehemaliger KFZ-Prüfstelle (Foto: Mathias Neigenfind, © Gemeinde Neusitz)
Quelle: https://www.flz.de/treffpunkte-und-nahversorger-dorflaeden-sind-ein-trend-im-landkreis-ansbach/cnt-id-ps-10eeb42b-ecab-4cca-8eed-0e8c36f14e65

Q3

Im dritten Quadranten (Q3) – links von der Y-Achse und unterhalb der X-Achse gelegen – befinden sich Kommunen desselben Demografietyps wie in Q1, also mit abnehmender, oft auch alternder Bevölkerung, aber hier geht es um Ein- und Zweifamilienhausgebiete und Reihenhaussiedlungen. **Herausforderungen** liegen hier meist in den unsanierten Beständen der Nachkriegszeit und in monofunktionalen Gebieten mit fehlender sozialer Infrastruktur, aber auch in den Eigentumsverhältnissen und in der fehlenden Möglichkeit der Steuerung durch die Kommune. Chancen bieten sich z. T. durch kluge Beratungs- und Förderangebote oder Konzepte der energetischen Quartiersentwicklung.

Exemplarische Quadrantenspezifische Lösungsansätze für Q3:

Fokus: »Vom Donut zum Krapfen« → Ortszentren stärken und regionale Allianzen bilden

Der Bevölkerungsverlust geht in Kommunen mit Siedlungstypen im dritten Quadranten meist mit einem Abbau von Strukturen der Daseinsversorgung, einer lückenhaften Infrastruktur und mangelhaften Mobilitätsangeboten einher. **Integrierte Konzepte**, welche die Themen Wohnen, Wirtschaften und Mobilität zusammendenken, helfen, die Gleichzeitigkeit der Herausforderungen miteinander in Verbindung zu setzten und übergreifende Strategien zu entwickeln. Eine **interkommunale Zusammenarbeit** in Form von Regionalallianzen mit übergreifenden Handlungsansätzen ist dabei hinsichtlich knapper Ressourcen und ähnlicher Problemlagen sinnvoll. Die gezielte **Förderung von zivilgesellschaftlichem Engagement** und die **Kooperation mit Intermediären** kann dazu beitragen, neue Akteure zu gewinnen und damit mehr Energie für Entwicklungsprojekte zu generieren. Über ein **Regionalbudget** können neue Ideen erprobt werden und Projekte unterschiedlicher Akteure umgesetzt werden. Ziel der integrierten Konzepte ist es, weitere Dichteverluste insbesondere in den Ortszentren zu stoppen und die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Demografisch ist vor allem die Gewinnung neuer, möglichst junger Bewohner von Interesse, um den Prozess der Schrumpfung zu bremsen oder sogar umzukehren. Dabei sollte vor der Ausweisung neuer Bauflächen zunächst aktiv vermittelnd und fördernd versucht werden, un- bzw. untergenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser mit neuen Bewohnerinnen zu belegen, um den **Generationenwechsel** zu **fördern**. Die **Ansprache neuer Zielgruppen** (Low-Income-Haushalte, Selberbauer) nutzt dabei das Potential vergleichsweise günstiger Immobilienpreise. Auch bundesweite **Programme** wie »Jung kauft alt« können unterstützend auf die Weiternutzung alter Bestandsgebäude wirken.

Zur **energetischen Sanierung** der in die Jahre gekommenen Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine **niedrigschwellige Ansprache der Eigentümerinnen**, zum Beispiel in Form mobiler, aufsuchender Beratung sinnvoll. Auch hier ist eine interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll.

Für die gezielte Förderung des Zuzugs junger Menschen sollte die **lokale wirtschaftliche Transformation** zusammengedacht werden mit der Frage, wer künftig welchen Wohnraum braucht. Auch temporäres, saisonales Wohnen (Ferien-, Wochenendhäu-

ser, Homeoffice, ggf. Co-Working-Räume) kann Impulse setzen. Zuzügler aus urbanen Zentren bringen ihr Wissen und oft auch ihre eigene oft ortsunabhängige, digitale Arbeit mit. Die **Förderung von Modellen des kollaborativen Wirtschaftens** kann die Attraktivität der Kommune erhöhen und für Zuzügler aus größeren Städten interessant machen. **Temporäre Formate zur Leerstandsaktivierung** wie das Probewohnen können zudem die Schwellen für junge Kreative senken, das kleinstädtische Leben zu testen und neue soziale und wirtschaftliche Impulse in die betreffende Stadt zu tragen. Für die **Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik** können Kommunen bei Veräußerungen von Immobilien oder (Bau)Flächen ein Vorkaufsrecht erwirken, um größere Steuerungsmöglichkeiten zu haben. Mit anschließenden Konzeptvergaben lassen sich gezielt Projekte fördern, die einen gesellschaftlichen Mehrwert erzeugen und die **soziale und kulturelle Infrastruktur stärken**. Strukturell trägt das **Etablieren neuer Eigentumsformen** (EFH-Genossenschaften, Miete) zu einer Diversifizierung des Wohnungsmarktes bei.

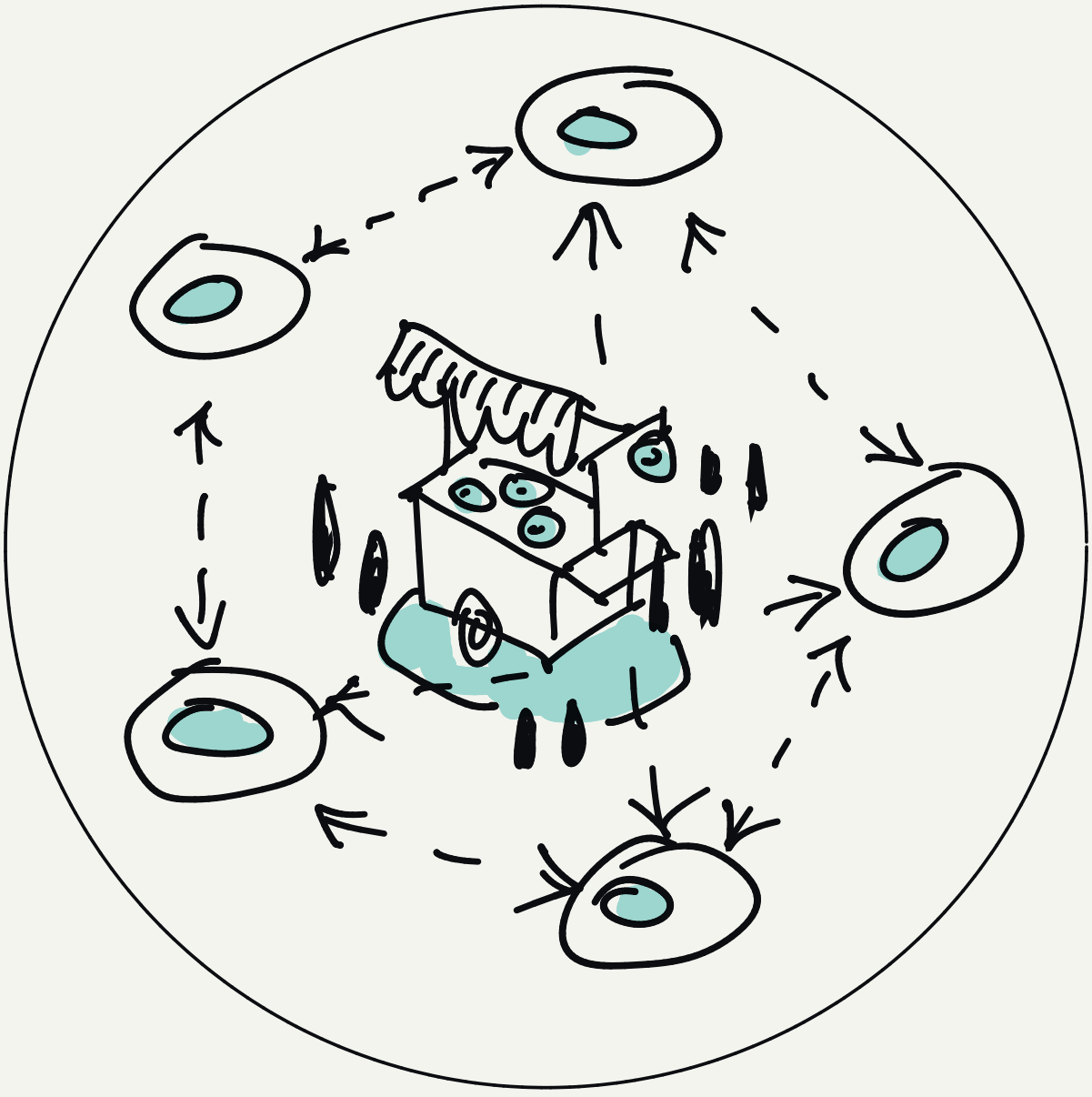
Referenzprojekte aus Q3 mit innovativen Lösungsansätzen

Q3: EFH-Siedlung, schrumpfende Kleinstadt			
Projekt	**Ort**	**Lösungsansatz**	**Link**
Ko-Dorf	Wiesenburg (Brandenburg), 4.182 Ew.	Tiny House Siedlung mit ergänzender Infrastruktur und Gemeinschaftsfläche für neues Leben und Arbeiten auf dem Land	https://www.kodorf-wiesenburg.de/
Wohnpunkt RLP	Kirrweiler (Rheinland-Pfalz), 2.070 Ew.	Fachberatung neuen Formen des Wohnens im Alter wie Pflegewohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen etc.	https://lsjv.rlp.de/themen/sozialraumentwicklung/landesberatungsstelle-neues-wohnen/wohnpunkt-rlp-wohnen-mit-teilhabe
ISDN	Schmölln (Thüringen), 13.607 Ew.	Konzept zur Integration von Fragen der Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit in die Stadtentwicklung	https://www.schmoelln.de/wirtschaft-und-bauen/stadtentwicklung/konzepte-und-projekte/isdn
Regionalallianz Haßberge (Fallbeispiel 3)	Haßfurt (Bayern) 13.867 Ew.	Netzwerk aus Gemeinden, Kommunikations- und Informationskampagne	https://mainundhassberge.de/
Probewohnen	Görlitz (Sachsen), 55.186 Ew.	strategischen Probenutzung von Leerständen durch kreative Akteure	https://stadt-auf-probe.ioer.eu/
Jung kauft Alt	Hiddenhausen (Nordrhein-Westfalen) 19.669 Ew.	Förderprogramm zum Erwerb bestehender Immobilien durch junge Familien	https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/
Aus Alt mach 2	Bodnegg (Baden-Württemberg), 3.235 Ew.	Beratungsprämie zum Umbau und Teilen von Einfamilienhäusern	https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/neue-beratungspraemie-am-1-april-gestartet-1

Tabelle 5: Referenzprojekte aus Q3 mit innovativen Lösungsansätzen

Fallbeispiel Q3:

Allianz Main & Haßberge



Ausgangslage

Die fünf Kommunen der Allianz Main & Haßberge[12] stehen exemplarisch für diesen Quadranten: Demografischer Wandel und Bevölkerungsrückgang führen zu zunehmenden Leerständen vor allem in den Innenstadtlagen, während an den Ortsrändern regelmäßig neue Flächen bebaut wurden (Donut-Effekt). Dies schwächt Ortskerne, erhöht den Flächenverbrauch und belastet die Kommunalhaushalte u. a. aufgrund des Unterhalts der (sozialen) Infrastruktur. In Hinblick auf die Demografie ist zudem absehbar, dass »die Leerstandswelle jetzt erst losrollt« (Borst 2023)[13].

Projektansatz

Ziel des Zusammenschlusses der fünf Kommunen ist die gemeinsame Stärkung der Innenbereiche, die Reaktivierung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude und die Eindämmung der Siedlungsentwicklung nach außen. Die Allianz arbeitet auf Basis eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK). Die Aktivitäten basieren im Wesentlichen auf folgenden vier Säulen und werden u. a. durch ein EU LEADER-Projekt finanziert: Sensibilisierung, gemeinsames Flächenmanagement, Unterstützung bei der Vermarktung von Gebäuden, Förderung von Investitionen in Bestandsgebäude.

Die Bevölkerung soll niedrigschwellig für das Thema Innenentwicklung sensibilisiert werden, die Vorteile sollen sich »positiv besetzt rumsprechen« (Borst 2023). Damit die Kommune bei dem Thema die »Lufthoheit über den Stammtisch« (Borst 2023) behält, wurden vielfältige Formate, wie ein Erklärfilm und der Podcast »Vom Donut zum Krapfen«[14] , veröffentlicht. Die beteiligten Kommunen betreiben ein gemeinsames Flächenmanagement mit laufend aktualisierten Daten zu Innenentwicklungspotenzialen, auf deren Basis strategische Entscheidungen getroffen werden. Ausgangspunkte waren eine Studie der Universität Bamberg und ein »Vitalitätscheck« (Borst 2023). Damit wurden die konkreten Bedarfe vor Ort identifiziert, denn »da gibt es einen gewaltigen Unterschied zwischen gefühltem und tatsächlichem Wohnbedarf« (Borst 2023).

Bei der Vermarktung von Gebäuden und Grundstücken gibt es ebenfalls Unterstützung durch die Allianz für die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Interessierte. Dafür wurden lokale Immobilienbörsen eingerichtet, auf denen leerstehende Gebäude und Baulücken mit Hilfe der Kommunen inseriert werden können.

Schlussendlich gibt es das »Versprechen, dass es nicht teurer wird [ein Bestandsgebäude zu kaufen und sanieren] als auf der grünen Wiese neu zu bauen« (Borst 2023). Dafür gibt es ein allianzweites Förderprogramm mit verschiedenen Bausteinen. Im Zentrum steht ein Zuschuss von 10 % (bis max. 10.000 €, + Kinderbonus) zu Investitionen in die Nutzung vorhandener Bausubstanz (Wohn , Gewerbe , landwirtschaftliche Gebäude). Zudem gibt es Beratungsgutscheine für kostenlose Erstberatungen (z. B. energetische Sanierung, barrierefreier Umbau, Neubau auf Baulücken), finanziert durch die Kommunen; die Beratung kann auch vor Eigentumserwerb in Anspruch genommen werden.

Rolle der Kommune und weitere Akteure

Die Kommunen der Allianz sind zentrale, koordinierende und aktivierende Akteurinnen bei der Transformation des Gebäudebestands in der Region. Die Allianz Main & Haßberge e. V. fungiert als interkommunale Trägerstruktur und ILE Umsetzungsbegleitung, organisiert Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligungsprozesse und bündelt Projektmittel. Auf Landkreisebene unterstützt das Regionalmanagement durch Wissensaufbereitung, digitale Plattformen, Kampagnen und Vernetzung. Weitere Schlüsselfiguren sind Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, externe Fachbüros (Beraterpool) sowie Tourismusakteure (z. B. Beratung für touristische Umnutzungen).

Übertragbarkeit und Vorbildcharakter

Der Ansatz der Allianz zeigt, wie ländliche Kleinstädte den Transformationsaufwand geschickt auf mehrere Schultern verteilen können: Interkommunale Koopera-

12 Allianz Main & Hassberge e. V. (2026)
13 Wolfgang Borst (2023), ehem. Bürgermeister der Stadt Hofheim, im Podcast »Vom Donut zum Krapfen« (Folge 7)
14 Rohrer (2023)

tion und die Nutzung nationaler oder europäischer Fördermittel kann die Innenentwicklung im ländlichen Raum systematisch fördern. Vorbildhaft umgesetzt ist dabei die Verzahnung der verschiedenen Policy-Bausteine entlang der gesamten Projektkette – von der Sensibilisierung über Aktivierung bis zur Investition. Die Stärken des Ansatzes sind zudem die belastbare Datengrundlage, die kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und der Anreizmix, der sowohl Eigentümerinnen von Leerstand als auch Kaufinteressierte adressiert.

Projektträger	Allianz Main & Haßberge e. V. (interkommunaler Zusammenschluss)
Standort	Gädheim, Theres, Wonfurt, Haßfurt, Königsberg in Unterfranken (Bayern)
Projektzeitraum	seit 2014; 1. ILEK 2017 (Fortschreibung 2024/25); Förderprogramm seit 2019
Gebäudetyp	Jegliche Bestandsgebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) im Innenbereich
Zielgruppe	Eigentümer/Erwerber leerstehender, mindergenutzter Bestandsgebäude und Interessierte an Baulückennutzung
Strategien	Innen- vor Außenentwicklung: Gemeinsame Stärkung der Innenbereiche, die Reaktivierung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude und die Eindämmung der Siedlungsentwicklung nach außen
Rolle der Kommune	interkommunale Koordination über die Allianz und das ILEK, Finanzierung/Abwicklung von Beratungsgutscheinen; Ansprechpersonen vor Ort; Unterstützung bei Ver-/Kauf

Tabelle 6: Steckbrief »Allianz Main & Haßberge«



Abbildung 4: Krapfenbäcker-Infomobil (Foto: Jens Weinkauf/ Landratsamt Haßberge)
Quelle: https://www.flaechensparoffensive.bayern/aktuelles/newsdetail/krapfenbaecker-infomobil-eroeffnet/

Q4

Der vierte Quadrant (Q4) – rechts von der Y-Achse und unterhalb der X-Achse gelegen – umfasst Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowie Reihenhaussiedlungen in wachsenden Kommunen. Die **Herausforderung** liegt hier ganz klar in der hohen Nachfrage und dem Erwartungsdruck, neue Wohngebiete auszuweisen, während die Kommunen aufgrund von Klimaschutz- und Flächeneinsparzielen, Flächenknappheit oder anderen Faktoren nicht willens und / oder in der Lage sind, dies zu tun. Hier bietet sich jedoch wie schon im zweiten Quadranten die **Chance** einer mehrfachen Innenentwicklung in den eher kleinteilig strukturierten Bestandswohngebieten, die zugleich Angebote einer sozialen Infrastruktur und Nutzungsmischungen ermöglicht.

Exemplarische Lösungsansätze für Q4:

Fokus: »Zirkuläre Wohnraumnutzung« → Umzugsketten in Gang setzen und Generationswechsel ermöglichen

Der Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Siedlungen aus Q4 befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentumsverhältnisse erschweren die Möglichkeit der Steuerung durch die Kommune. Daher ist die **Aktivierung und Sensibilisierung der Eigenheimbesitzenden** (vgl. Agentur für kommunalen Klimaschutz 2026) für die Transformation des Bestandes von fundamentaler Bedeutung.

Trotz der hohen Nachfrage gibt es zudem auch hier leerstehende oder untergenutzte Gebäude. Die **Erfassung und Aktivierung des »Unsichtbaren Wohnraums«** ist ein wichtiges Werkzeug, um neuen Wohnraum zu erschließen. Oft entsteht Leerstand, weil die Eigentümer und Eigentümerinnen Aufwand für Vermietung, Umbau oder Verkauf scheuen. Unterstützungsangebote und **niedrigschwellige, kostenfreie Beratungen** können hier viel bewirken. Besonders die Umsetzung des Generationenwechsels bei Eigenheimen sollte unterstützt werden.

Baulich sollten Nachverdichtung im Bestand (Teilung von EFH / Schaffung von Einliegerwohnungen) Vorrang vor Neuversiegelungen haben, da hier bereits ein großes Potential einer breiten Versorgung mit **lebensphasengerechtem Wohnraum** besteht. Bei Um-, Anpassungs- oder Ersatzbau ist auf die Schaffung **demografisch passgenauer Wohneinheiten** und flächensparende Wohnformen zu achten, die sich möglichst dynamisch an sich wandelnde Bedürfnisse anpassen lassen. Die **Innenverdichtung** soll Wohnalternativen schaffen, die sich an den **lokalen Wohnbedarfen** orientieren.

In diesem Zuge kann es insbesondere in Einfamilienhausgebieten sinnvoll sein, mit Hilfe von **Ergänzungsbauten** neue, spezifische Wohnangebote im Quartier zu schaffen, wie etwa barrierefreies Pflegewohnen. Die prioritäre Vergabe dieser Wohnangebote an Menschen im Quartier soll dabei unterstützen **Umzugsketten zu starten und Generationenwechsel zu ermöglichen**. Um gezielt zu fördern und zu steuern, sollte die Kommune ein starkes Leitbild erarbeiten, welches Zielgruppen und Qualitäten definiert und **Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit** berücksichtigt. Möchte man die Eigenheimbesitzenden mit in die Pflicht nehmen, über ihr Handeln positiven Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen, ist eine gute Kommunikation der übergeordneten Planungsziele nötig. Dafür sollten diverse **Kommunikationsstrategien** wie mobile Ausstellungen oder aufsuchende Formate entwickelt und öffentlich-

keitswirksam durchgeführt werden. Die soziale Wohntransformation sollte auch bei der Planung der energetischen Sanierung und **kommunalen Wärmeplanung** berücksichtigt werden, damit Prozesse zusammen entwickelt werden und Synergien erzeugt werden können.

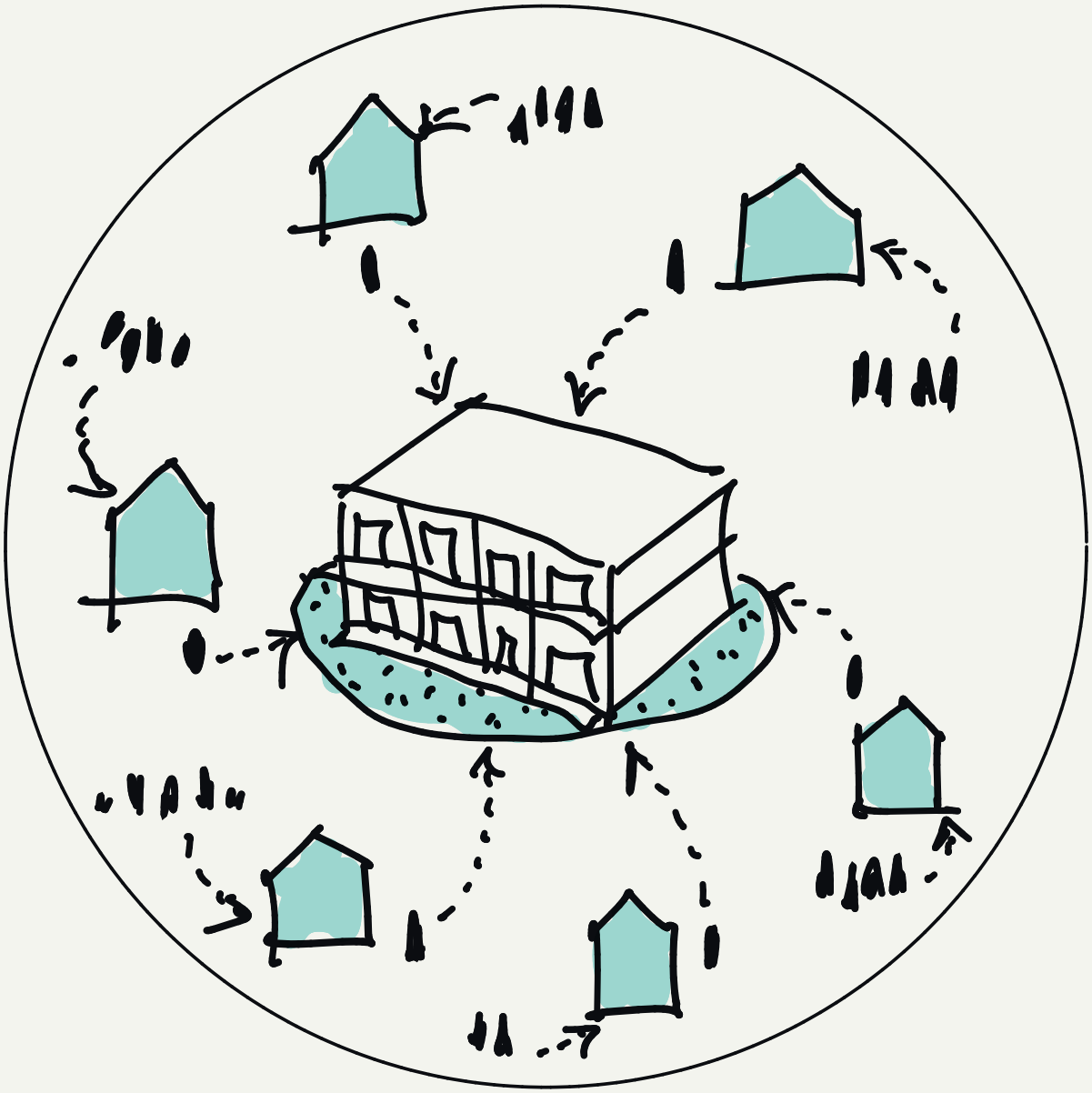
Referenzprojekte aus Q4 mit innovativen Lösungsansätzen

Q4: EFH-Siedlung, wachsende Kleinstadt			
Projekt	**Ort**	**Lösungsansatz**	**Link**
Quartierskonzept Bergsiedlung	Ochtrup (Nordrhein-Westfalen) 20.394 Ew.	integriertes Quartierskonzept zur Aktivierung von EFH-Besitzern für die energetische Ertüchtigung	https://www.ochtrup.de/bauen-umwelt/klimaschutz/quartierskonzept-bergsiedlung/
Prondorfer Neschtle (Fallbeispiel 4)	Pfrondorf (Tübingen, Baden-Württemberg) 3.311 Ew.	Neubau von barrierefreiem Wohnhaus als Anreiz zum Auszug aus zu groß gewordenen EFHs, lebensphasengerechtes Wohnen, Haustausch	https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle
Landauer Leerstandsinitiative	Landau (Rheinland-Pfalz) 48.209 Ew.	Formate zur schnellen Aktivierung von Leerstand, z. B. durch Zwischenwohnen, Leerstands-Shaming, alternative Wohnformen	https://leerstand-landau.de/
Bürgernahwärmenetz	Simmern (Rheinland-Pfalz) 43.166 Ew.	Aufbau eines regenerativen Nahwärmeverbundes	https://www.kv-rhk.de/
One-Stop-Shop	Pfaffenhofen (Bayern) 27.521 Ew.	zentrale Anlaufstelle zur Koordination, Beratung und Begleitung der energetischen Gebäudesanierung	https://pfaffenhofen.de/dokumente/3682/2022_Klimaschutzkonzept_2_PAF_final_komprimiert_yORkXOO.pdf
NES-Allianz	Wülfershausen a.d. Saale (Bayern) 1.533 Ew.	Kostenlose Beratungsgutscheine zur Innenentwicklung durch Eigenheimbesitzer	https://www.nes-allianz.de/projekte/kostenlose-beratungsgutscheine-fuer-architektenstunden.html
Mehr Leben im Eigenheim	Diverse Orte (Baden-Württemberg)	Kommunikationsstrategie zur Ansprache von Eigenheimbesitzern mit Planungshilfen und praktischen Tipps für die Transformation von Einfamilienhäusern	https://mehr-leben-im-eigenheim-bw.de/
ziwonu	Neuenhagen (Brandenburg) 19.143 Ew.	Wohnraummobilisierung im Ein- und Zweifamilienhausbestand durch zirkuläre Wohnraumnutzung	https://www.tu.berlin/stadtplanung/forschung-promotion/forschung-promotion/ziwonu-zirkulaere-wohnraumnutzung

Tabelle 7: Referenzprojekte aus Q4 mit innovativen Lösungsansätzen

Fallbeispiel Q4:

Pfrondorfer Neschtle



Ausgangslage

Der dörflich geprägte Ortsteil Tübingen-Pfrondorf steht mit seinen alternden Einfamilienhaussiedlungen vor ähnlichen Herausforderungen, wie viele EFH-Quartiere in wachsenden Kleinstädten: Einerseits fehlt es den dort überproportional vertretenen Seniorenhaushalten an Strukturen für ein würdiges Altern – Einsamkeit droht, es gibt kaum Durchmischung, das Eigenheim ist ggf. sanierungsbedürftig –, andererseits fehlt es an Alternativen (zum EFH und zum Pflegeheim) in der vertrauten Umgebung. Gleichzeitig suchen junge Familien händeringend nach bezahlbarem Wohnraum.

Projektansatz

Hier setzt *Pfrondorfer Neschtle* als ein modellhaftes Wohnprojekt der nestbau AG an. Es basiert auf der Idee des sozial wirksamen Wohnraumtausches zwischen diesen Bevölkerungsgruppen: Die Seniorinnen und Senioren ziehen selbstbestimmt aus ihren zu groß gewordenen Häusern in barrierefreie, kompakte, quartiersnahe Wohnungen um, und ihre Häuser können anschließend wieder von jungen Familien genutzt werden. Dazu wird am Rand einer Einfamilienhaussiedlung der 1970er Jahre ein Neubau mit acht barrierefreien Appartements, in dem für die Seniorinnen und Senioren vertrauten Umfeld errichtet, das ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen im Alter ermöglicht. Die frei gewordenen Einfamilienhäuser können anschließend energetisch saniert und durch neue Familien bedarfsgerecht genutzt werden.

So wird – anders als bei üblichen Nachverdichtungen im EFH-Quartier wie z. B. der Teilung in mehrere Einheiten oder durch den Anbau einer Wohneinheit –mit nur einem Neubau mehrfach Bestandspotenzial aktiviert: Es findet eine punktuelle Entlastung des lokalen Wohnungsmarktes statt, ohne weiter in unbebaute Flächen zu expandieren.

Das Projekt setzt bewusst auf gemeinschaftliche Räume und soziale Interaktion, um der zunehmenden Alterseinsamkeit entgegenzuwirken. Neben privaten, vollständig ausgestatteten Wohneinheiten enthält der Neubau Gemeinschaftsflächen wie Werkstatt, Atelier, Waschküche und einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Laubengang und Balkone dienen zugleich als Kommunikations- und Begegnungsräume sowie als Witterungs- und Hitzeschutz.

Der Neubau setzt weiterhin auf Nachhaltigkeit durch eine modulare, vorgefertigte Holzbauweise mit regionalem Holz aus dem Schwarzwald, solarthermische Energiegewinnung und intelligente Grundrisse zur Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf.

Rolle der Kommune und weiterer Akteure

Die Kommune, insbesondere in Person des Baubürgermeisters und der Wohnraumbeauftragten, spielte im Kontext des Pfrondorfer Neschtles eine unterstützende und moderierende Rolle. Bereits bei der Flächenbeschaffung unterstützte die Kommune die Initiative. Letztendlich wurde das Grundstück von einer Privatperson gespendet. Die Kommune erlaubte eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, damit das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden konnte. Die Randlage und das angrenzende Gewerbegebiet erleichterten hier die Umsetzung. Durch eine frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft wurde deren Zustimmung gesichert. Das Projekt wurde auch dem Ortschaftsrat vorgestellt und als relevanter Bestandteil der Quartiersentwicklung diskutiert. Projektträgerin ist die nestbau AG, ein gemeinwohlorientierter Bürger Aktiengesellschaft mit Sitz in Tübingen. Sie entwickelt, baut und vermietet sozialen, bezahlbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraum. Ihr Organisationsmodell basiert auf einer solidarischen Finanzierung, bei der Bürgerinnen und Bürger Aktien oder Genussrechte erwerben können.

Übertragbarkeit und Vorbildcharakter

Das *Pfrondorfer Neschtle* kann, auch wenn es selbst nicht in einer Kleinstadt errichtet wurde, als Best Practice Beispiel für wachsende Kleinstädte angesehen werden, weil dieses Modell in typischen alternden Einfamilienhaussiedlungen in großem Maßstab replizierbar ist. Die durch das Neschtle angeregten Umzugsketten adressieren gleichzeitig mehrere Problemlagen wachsender Kleinstädte: die ineffiziente Nutzung von Wohnfläche, den Mangel an barrierefrei-

em Wohnraum, der anhaltend hohe Flächenverbrauch sowie soziale Themen wie Vereinsamung im Alter. Der Lösungsansatz des gemeinschaftlichen Wohnens produziert eine win-win-Situation: Die älteren Bewohnerinnen finden im »Neschtle« eine neue soziale Gemeinschaft statt Einsamkeit, die jungen Familien können die dadurch freiwerdenden Ein-Familien-Häuser ohne großen Aufwand weiter nutzen und energetisch sanieren.

Projektträger	nestbau AG
Standort	Pfrondorf (3.300 EW), Stadtteil von Tübingen 92.000 EW, Baden-Württemberg
Projektzeitraum	2021–2025 (Realisierung)
Gebäudetyp	Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (993 m² BGF) in modularer Holzbauweise
Zielgruppe	Seniorinnen und Senioren in zu groß gewordenen Eigenheimen; indirekt junge Familien durch freiwerdende Häuser
Strategien	Schaffung bezahlbaren Wohnraums, soziale Durchmischung, Wohnraumtausch zur Aktivierung untergenutzter Bestandsimmobilien
Rolle der Kommune	Begleitende, moderierende Rolle

Tabelle 8: Steckbrief »Pfrondorfer Neschtle«



Abbildung 5: Gartenansicht »Pfrondorfer Neschtle« (buero-hauser 2025), Foto: nestbau AG
Quelle: https://buerohauser.com/projekt/wohnprojekt-in-holzbauweise-fuer-senioren/

Erkenntnisse aus den Fallbeispielen

Im Rahmen der Recherche wurden sowohl konkrete Bauprojekte als auch Programme und Prozesse in den Blick genommen. Häufig sind diese auch miteinander verknüpft: Ein starkes Leitbild, wie etwa in Neusitz, führt letztlich auch zu konkreten Umsetzungsbeispielen. Ein ungewöhnlicher Akteur, wie z. B. beim Pfrondorfer Neschtle, wagt Interventionen, die auch Kommunen gut zu Gesicht stünden. Generell ist gerade für kleine Städte Kooperation mit anderen ein entscheidender Erfolgsfaktor – wie beispielsweise in der Regionalallianz Haßberge. Und manchmal ist es auch ein Perspektivwechsel, der die Frage aufwirft, was eigentlich mit einem untergenutzten, aber zentral gelegenen Gebäude geschehen soll, wie in Meschede.

Die Ausgangslagen der Fallbeispiele aus den einzelnen Quadranten waren sehr unterschiedlich, und so haben die Projekte auch jeweils sehr spezifische Antworten gefunden, mit den lokalen Begebenheiten konstruktiv umzugehen und Wandel aktiv zu gestalten. Während Kleinstädte in zentralen Lagen davon profitieren, dass die Mieten in den nahegelegenen Großstädten explodieren, kämpfen Kleinstädte in weniger prosperierenden Lagen um die verbliebenen, meist überdurchschnittlich alten Bewohner und Bewohnerinnen. Was die Projekte eint ist eine spezifische Form des integrierten Denkens und Handelns, das die Herausforderungen und Bedarfe nicht losgelöst voneinander betrachtet und angeht, sondern nach Zusammenhängen und Synergien sucht. Diese können in der intensiven Beteiligung und/oder Zusammenarbeit von Eigentümern und Eigentümerinnen, lokaler Zivilgesellschaft, lokaler Wirtschaft sowie Bewohnern und Bewohnerinnen liegen. Die schlanken Verwaltungsstrukturen von Kleinstädten haben dabei den Vorteil, dass einzelne Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für verschiedene Themen gleichzeitig zuständig sind und sie daher von vornherein zusammendenken.

In Meschede nimmt sich ein privater Investor eines Gebäudes an, dessen Leerstand das Quartier jahrzehntelang prägte. Nun ist das alte Arbeitsamt ein vielbesprochenes Vorzeigeprojekt für den Umgang mit obsolet gewordenen Nichtwohngebäuden, einem Gebäudetyp, der in vielen Kommunen das Innenstadtbild prägt. Umgesetzte Projekte wie dieses machen Mut, sich auch den »großen Brocken« zu widmen und neue Wege für resiliente, anpassbare Quartiere zu gehen.

In Neusitz zeigt sich, wie sich Geduld und Konsistenz in Verbindung mit bürgerlichem Engagement langfristig auszahlen. Die Strategie, die mit kleinen Maßnahmen begann, ist mittlerweile zu einem Erfolgskonzept gereift, das nicht nur Neuversieglung verhindert, sondern aktuell sogar damit beginnt, aktiv zu entsiegeln und umfangreiche Maßnahmen der Klimaanpassung vorzunehmen. Und zwar nicht gegen den Widerstand der Bevölkerung, sondern mit ihr als wichtigem Akteur, der die Ziele mitträgt und engagiert umsetzt. Eine breite Zustimmung und Unterstützung entstehen auch durch die real geschaffenen Verbesserungen der Infrastruktur und der Wahrnehmung der Kommune als für das Gemeinwohl handelnde Kraft.

Auch der Landkreis Haßberge hat erkannt, dass es sich lohnt, sich zu verbünden und das sowohl in einer regionalen Allianz verschiedener Gemeinden als auch mit intermediären lokalen Akteuren aus der Bevölkerung. Was die einzelne Gemeinde allein schon aus Knappheit an personellen und finanziellen Mitteln nicht allein schafft, geht man nun gemeinsam an. Verbündet euch! ist das Motto, unter dem nun regionales Denken gefördert und gepflegt und Kooperationsstrukturen aufgebaut werden.

Auch in Pfrondorf wird der Wandel hin zu einem lebensphasengerechten, durchmischten Quartier nur unter Mitwirkung der lokalen Bevölkerung gelingen. Denn wie in den meisten Einfamilienhausquartieren hat die Kommune aufgrund der Besitzverhältnisse hier wenig direkte Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Neschtle implementiert ein zukunftsweisendes Konzept, das die vielbeschworenen Umzugsketten erst möglich macht und so den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Bedarfsgemeinschaften gerecht wird.

Möchte man die Bevölkerung im Allgemeinen und die Immobilienbesitzenden im Speziellen für seine Ziele gewinnen, so erweist es sich durch alle Projekte hindurch als hilfreich, die Menschen mit zielgruppengerechten Kommunikationsstrategien und Beratungsangeboten zu sensibilisieren und für die Akzeptanz und Umsetzung der strategischen Ziele zu gewinnen. Ob in »One-Stop-Shops«, aufsuchende Beratungen oder durch mobile Veranstaltungsformate: die gemeinsame Verständigung über Ziele und das Aushandeln verschiedener Interessen schaffen eine gute Basis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.

In allen Beispielen erweist sich zudem eine aktive Boden- und Baupolitik als hilfreich. Wo Gebäude oder Flächen veräußert werden, kann wie in Neusitz durch Rekommunalisierung wieder mehr Einfluss auf die Entwicklung gewonnen werden. Hier bieten vor allem nicht mehr genutzte Nichtwohngebäude viel Potential. Fehlen geeignete Flächen oder finanzielle Ressourcen zum Erwerb, bleibt den Kommunen die Möglichkeit, die Transformation von Wohnsiedlungen durch entsprechende Förderung zu begleiten – finanziell oder beratend.

Auch wenn aufgrund der lokalen Besonderheiten keine »Blaupausen« existieren, machen die bereits realisierten oder in Realisierung befindlichen Vorhaben Mut, ermöglichen eine direkte Kontaktaufnahme und die Überlegung, welche Parameter auf die eigene Situation zutreffen. Viele der Strategien sind anpassbar, umsetzbar, skalier- bzw. übertragbar. Sie alle bieten Lösungsansätze für zentrale Herausforderungen des jeweiligen Quadranten – was allerdings wiederum nicht heißt, das ähnliche Maßnahmen in anderen Quadranten nicht funktionieren müssen.

Exemplarischer Ablauf einer Transformation von Bestandswohnsiedlungen

Der folgende exemplarische Ablauf zeigt die Schritte, mit welchen eine Kommune eine Transformation von Bestandswohnsiedlungen angehen kann. Dazu muss der Ablauf anhand der jeweiligen speziellen Bedarfe, Gegebenheiten, Ressourcen und Ziele in der eigenen Kommune angepasst und konkretisiert werden. Es ist nicht zwingend erforderlich, dass alle Punkte vollständig umgesetzt oder erfüllt werden. Vielmehr soll die Darstellung dazu einladen, die Chancen und Möglichkeiten einer Transformation der Wohngebäudebestände systematisch zu erkennen und anzugehen.

Schritt 1: Leitbild Wohnen aufstellen

- Wer soll in den bestehenden Wohnsiedlungen künftig leben?
- Welche Qualitäten müssen sie dafür besitzen?
- Welche Art von Transformationen ist dafür notwendig?

Schritt 2: Datengrundlagen schaffen

- Welche quantitativen und qualitativen Daten und Informationen sind vorhanden, wie können sie ggf. verknüpft werden?
- Wie können fehlende Daten und Informationen erhoben werden?
- Wie wird sich die die Einwohnerzahl und -struktur realistischerweise entwickeln?
- Über welche Wohnbestände und -siedlungen verfügt die Stadt?
- In welchem Zustand sind sie, und passen sie zur sozio-demografischen Entwicklung?

Schritt 3: Handlungsstrategie entwickeln

- Welche Entwicklungsziele leiten sich vom »Leitbild Wohnen« und den Daten für die einzelnen Wohnsiedlungen ab?
- Wer sind Akteure, wer sind Betroffene des Transformationsprozesses?
- Kann die Strategie mit anstehenden Entwicklungsaufgaben verknüpft werden?
- Welche Entwicklungsschritte für Wohnbestände und -siedlungen sind notwendig?
- Welche Maßnahmen sind dazu mit welchem zeitlichen Ablauf notwendig?
- Welche kommunalen Instrumente zur Entwicklung von Flächen, Gebäuden, Siedlungen können angewendet werden?
- Welche Finanzierungsmöglichkeiten können genutzt bzw. einbezogen werden?

Schritt 4: Handlungsstrategie flankieren

- Wer kann – oder soll – mitmachen? Wie kann ein Netzwerk aufgebaut werden?
- Wie kann eine begleitende Kommunikation zur Sensibilisierung, Information und Partizipation aussehen und durchgeführt werden? Wer macht das?
- Wie können kontinuierliche Angebote zur Orientierung für Akteure und Betroffene aussehen?

Schritt 5: Handlungsstrategie umsetzen

- Welche Projekte passen zum Zielbild / zur erarbeiteten Zielsetzung? Wer entscheidet das – und wie werden sie gefördert?
- Wie kann die Kommune selbst aktiv werden – etwa durch bewusste Entwicklung von Bestandsgebäuden im kommunalen Besitz?
- Wie kann sie, wo dies nicht möglich ist, beratend zur Seite stehen? Wie (und durch wen) kann die Entwicklung kontinuierliche beobachtet und evaluiert werden? Wie werden die genutzten Instrumente nachjustiert?
- Wie wird reflektiert, was gut funktioniert hat – und was noch besser werden kann?
- Wem muss man am Ende des Prozesses eine »Geschichte des Gelingens« erzählen?
- Wie können Erfolge gefeiert und wertgeschätzt werden?

Checkliste zur Umsetzung eines integrierten Transformationsprozesses

Im Sinne einer Synthese wird im Folgenden eine idealtypische, quadrantenunabhängige Vorgehensweise zur Bestandstransformation von Wohnsiedlungen vorgestellt, die sich aus der Analyse der Rahmenbedingungen in dieser Studie und den gezeigten Beispielen ergibt.

1. **Strategische Fragen zum Bauen und Wohnen beantworten**

- ☐ Qualitäten und wirtschaftliche Schwerpunkte, die die Stadt prägen
- ☐ Realistische Prognose der Einwohnerzahl und -struktur
- ☐ Ableitung von Wohnbedarfen und -qualitäten
- ☐ Prüfung der Einbindung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in die Transformation von Wohnbeständen
- ☐ Identifikation von Flächen, die die Kommune zum Wohnen entwickeln will und kann

2. **Datengrundlagen schaffen**

- ☐ Bestandsaufnahme: Über welche quantitativen und qualitativen Daten und Informationen zum Wohngebäudebestand und -bedarf verfügt die Stadt?
- ☐ Wie können diese verknüpft werden? Wie können fehlende Daten und Informationen erhoben werden?
- ☐ Realistische Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung (Anzahl, Altersstruktur), wenn möglich auch auf Stadtteil-/Quartiersebene: Prognose der Bevölkerungs- und demografischen Quartiersentwicklung
- ☐ Wohnbestand und -angebot: Art und Anzahl der Wohneinheiten im kommunalen Wohnbestand, Identifikation von aktivierbarem Leerstand in Abhängigkeit des Aufwandes zur Ertüchtigung, Identifikation von Unterbelegung durch Korrelation zwischen Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten und Anzahl Bewohner auf Quartiersebene: Wohn- und Einwohnerstatistik, Leerstandskataster
- ☐ Bewertung der Entwicklungsbedarfe für Wohngebäudebestände und -quartiere: Datenerhebung zur kommunalen Wärmeplanung, Erfassung von kommunalem und privatem Gebäudesanierungsbedarf auf Basis von Gebäudeenergieausweisen, Klimaanpassungsbedarf
- ☐ Ggf. Mieterbefragung in kommunalen Wohnungsunternehmen zu Wohnbedarfen und -wünschen

3. **Handlungsstrategie entwickeln**

- ☐ Aus Datengrundlage Handlungsbedarfe ableiten
- ☐ Entwicklungsbedarfe der unterschiedlichen Handlungsfelder integrieren
- ☐ Entwicklungsziele für die Wohnquartiere formulieren (»Leitbild Wohnen«)
- ☐ Transformationsbedarf ermitteln (Delta zwischen Ist- und Sollzustand)
- ☐ Zielgruppen und ihre Rollen für den Entwicklungsprozess identifizieren
- ☐ Maßnahmen definieren

4. **Verknüpfung mit anstehenden Entwicklungsaufgaben prüfen**

- ☐ Daten zur Wohnraumbelegung und -bedarfsentwicklung im Zuge der kommunalen Wärmeplanung mit erheben und bei dieser berücksichtigen
- ☐ Kommunale Wärmeplanung und energetische und demografische Transformation der EFH-Quartiere zusammen entwickeln
- ☐ Energetische Gebäude- und Quartierssanierung mit Anpassung der Wohnungsgrößen und -zuschnitte verknüpfen
- ☐ Innenverdichtung mit Bestandsaktivierung und Schaffung von Wohnraum zusammen denken und entwickeln: Aktivierung von Stadtzentren durch Ergänzungsbauten, Leerstandsaktivierung und Umnutzung und damit Schaffung von Wohnraum gemäß der Wohnbedarfe und gewünschten Wohnqualitäten der Einwohner
- ☐ Generationswechsel bei Eigenheimen durch Angebot von passgenauem Wohnraum ermöglichen
- ☐ Schaffung von bezahlbarem und passgenauem Wohnraum durch Erleichterung von Wohnungswechseln in kommunalen Mietbeständen
- ☐ Konversion von (öffentlichen) Gebäuden und Flächen mit Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für spezifische Zielgruppen (Jugendliche, Studierende, Senior*innen)
- ☐ Bei Klimaschutz und -anpassung (Wohn-)Flächenmanagement mitdenken
- ☐ Ansiedlung von Unternehmen mit Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte (Werkswohnungen) kombinieren
- ☐ Infoveranstaltungen, Online-Plattformen, Netzwerke

5. **Netzwerk aufbauen und dafür geeignete Protagonistinnen identifizieren**

- ☐ Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- ☐ Genossenschaften
- ☐ Zivilgesellschaftliche, soziale und kirchliche Institutionen und freiwillige Initiativen
- ☐ Lokale Wirtschaftsakteure

- ☐ Kooperation mit Nachbarkommunen
- ☐ Forschungseinrichtungen
- ☐ Beratung und Begleitung organisieren (Agenturen, Planungsbüros, Ehrenamtliche)
- ☐ Kooperation mit Nachbarkommunen z. B. bei kommunaler Wärmeplanung

6. **Begleitende Kommunikation zur Sensibilisierung, Information, Motivation und Partizipation**

- ☐ Kommunikation, Information, Sensibilisierung, um Wohnbestände im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zu entwickeln und neue Wohnformen bekannt zu machen
- ☐ Informations- oder Partizipationsveranstaltungen zu Wohnbedarfen, neuen Wohnformen und zur Quartiersentwicklung
- ☐ Eigentümer-Ansprache bei Leerstand und ggf. bei Unterbelegung
- ☐ Kommunikationsstrategie und Management der energetischen Quartierssanierung
- ☐ Verknüpfung mit Kommunikationsprozess zur kommunalen Wärmeplanung
- ☐ Verknüpfung des Info- und Beratungsangebots von One-Stop-Shops zur energetischen Gebäudesanierung mit der Entwicklung des Wohnens
- ☐ Pressearbeit gemeinsam mit Netzwerkpartner

7. **Kontinuierlich Orientierung bieten: Weiterführende Angebote aufbauen, unterstützen, bündeln, sichtbar machen, verstetigen**

- ☐ Erleichterung des Zugangs zu Beratung, Prozess- und Projektbegleitung für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben, Umbau, Vermietung, Wohnungswechsel und Generationenübergang von Wohneigentum
- ☐ Energieberatungs- und Sanierungsnetzwerk aufbauen und sichtbar machen
- ☐ Wohnraumagentur zur Beratung von Wohnraum-Eigentümerinnen und Eigentümern zu Umbau / Teilung, Vermietung und Wohnalternativen, Beratung von Baugruppen
- ☐ Thematische Integration von lebensphasengerechten Wohngebäuden, Wohneinheiten und Wohnformen in One Stop Shops zur Energiewende im Gebäudebereich
- ☐ Ermöglichung und Unterstützung von Wohnungswechseln in kommunalen Wohnbeständen

8. **Anwendung kommunaler Instrumente zur Gebäude- und Quartiersbestandsentwicklung**

- ☐ Nutzbarkeit der neuen Regelungen im Baugesetzbuch (»Bauturbo«) für die Weiterentwicklung des Bestandes prüfen

- ☐ Konversion kommunaler Gebäude zur Schaffung von Wohnraum nutzen
- ☐ Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
- ☐ Aktive Rolle der Kommune bei der Neudefinition und -Gestaltung von Konversionsflächen
- ☐ Aktive Bodenpolitik (Vorkaufsrechte, Bodenbevorratung etc.)
- ☐ Erbbaurecht und Konzeptvergaben
- ☐ Entwicklung der Wohnbestände bei Investitionen in Klimaanpassung und nachhaltige Quartiers- und Innenentwicklung berücksichtigen
- ☐ Einbeziehung von Förderung seitens EU-, Bundes- und Landes-Ebene

9. **Finanzierungsmöglichkeiten für Transformationsprozesse erschließen**

- ☐ Energetische Quartierssanierung mit dem Programm KfW 432
- ☐ LEADER-Förderung
- ☐ Jung kauft Alt –> Bundesprogramm in Kommune bekannt machen und als Trigger des Generationswechsels nutzen
- ☐ Revolvierender Bodenfonds (Forum Stadt & Land SH 2023)
- ☐ Zusammenarbeit mit Stiftungen
- ☐ Alternative Eigentumsformen mit stärkerer Gemeinwohlorientierung (Fonds, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Syndikate, Genossenschaften) recherchieren und motivieren, diese zu nutzen

Literaturverzeichnis

- Agentur für kommunalen Klimaschutz (2026): Fokuspapier Aktivierung von Immobilieneigentümer*innen. Klimaschutz im Gebäudebereich voranbringen. difu, Berlin (im Erscheinen)
- Allianz Main & Hassberge e. V. (2026): Main und Hassberge. https://mainundhassberge.de/. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- Bäcker, Sarah/Hebert, Saskia (2025): Transformative Wohnformen. Berlin: o. V. (= vhw Schriftenreihe 49).
- Borst, Wolfgang (2023): Altbürgermeister der Stadt Hofheim Wolfgang Borst - Was zeichnet attraktive Orte aus? https://vom-donut-zum-krapfen.podigee.io/7-wolfgang-borst. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- buerohauser (2025): Gemeinschaftsstiftendes Wohnprojekt in Holzbauweise für Senior:innen. https://buerohauser.com/projekt/wohnprojekt-in-holzbauweise-fuer-senioren/. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.
- Dena (2021): DENA- GEBÄUDEREPORT 2022. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-Gebaeudereport_2022.pdf. Letzter Zugriff: 09.09.2022.
- Destatis (2023a): 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html. Letzter Zugriff: 26.03.2024.
- Destatis (2023b): Anteil der Einpersonenhaushalte 2022 mit 41 % mehr als doppelt so hoch wie 1950 - Pressemitteilung Nr. N037 vom 22. Juni 2023. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N037_12_63.html. Letzter Zugriff: 27.03.2024.
- Destatis (2022): Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland - Indikatro 11.1.a Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche. https://sustainable-development-deutschland.github.io/11-1-a/. Letzter Zugriff: 26.04.2024.
- Europäisches Parlament und Europäischer Rat (2024): Richtlinie (EU) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, 2024/1275.
- European Commission (2023a): ETS2 Buildings, road transport and additional sectors. https://climate.ec.europa.eu/eu-action/carbon-markets/ets2-buildings-road-transport-and-additional-sectors_en. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- European Commission (2023b): Energy Efficiency Directive. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficiency-targets-directive-and-rules/energy-efficiency-directive_en?prefLang=de. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- Forum Stadt & Land SH (2023): Kommunale Handlungsmöglichkeiten für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum. Handlungsleitfaden 2 Flächenmobilisierung zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit. Gefördert durch das Land Schleswig-Holstein. Städteverband Schleswig-Holstein, Kiel
- Hebert, Saskia/Lucas-Drogan, Diana/Lucas, Eike/Schneider, Tatjana/Strauß, Anke (2021): Wünschenswerte Wohnzukünfte: Herausforderungen, Chancen und Potentiale zur Erhöhung der strukturellen Resilienz in Elbe Valley. Sonstige Einrichtungen. S. 1–93. https://elbevalley.de/wp-content/uploads/2021/05/Potenzialanalysen_Elbe-Valley.zip.
- Kenkmann, Tanja, Fischer, Corinna & Gargya, Daniela (2023): Leeres Nest – Neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen.
- KfW (2021): Energetische Stadtsanierung – Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier. https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energie-Versorgung-und-Netze/Energetische-Stadtsanierung-(432)/?redirect=791872. Letzter Zugriff: 21.01.2026.

- Menzl, Marcus (2022): Eigentum, Familie und Eigenheim. Vortrag im Rahmen der Konferenz »Jemand daheim?« (Leerstandskonferenz Kolbermoor.). https://leerstandskonferenz.at/konferenzen/jemand-daheim/. Letzter Zugriff: 06.05.2025.
- Müther, Anna Maria & Waltersbacher, Matthias (2025): Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3. Letzter Zugriff: 14.04.2025.
- nestbau AG (2025): Pfrondorfer »Neschtle«. https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- Rohrer, Susanne (2023): Vom Donut zum Krapfen – Erfolgsrezept Innenentwicklung im Landkreis Haßberge. https://regionalmanagement-hassberge.de/donut-krapfen/. Letzter Zugriff: 21.01.2026.
- Schubert, Susanne, Bartke, Stephan, Becken, Katja, Breitmeier, Maresa, Brozowski, Frank, DeTroy, Sarah, Grimski, Detlef, Ilvonen, Outi, Keßler, Hermann, Messner, Dirk, Meilinger, Valentin, von Schlippenbach, Ulrike, Schröder, Alice, Schuberth, Jens, Hillebrandt, Annette, Lerm, Matthias, Lützkendorf, Thomas & Reicher, Christa (2023): Umwelt und Klima schützen - Wohnraum schaffen - Lebensqualität verbessern (No. Februar 2023), Position. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf. Letzter Zugriff: 02.03.2023.
- Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2022): Ergebnisse Zensus 2022. https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html. Letzter Zugriff: 28.03.2025.
- Thamling, Nils, Rau, Dominik & Kemmler, Dr. Andreas (2022): Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebaeudestrategie-klimaneutralitaet-2045.pdf?__blob=publicationFile&v=6. Letzter Zugriff: 05.04.2024.
- UBA (2018): Die Nutzung natürlicher Ressourcen. Bericht für Deutschland 2018. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau. https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/3521/publikationen/deuress18_de_bericht_web_f.pdf. Letzter Zugriff: 21.01.2026
- Zimmermann, Patrick, Brischke, Lars-Arvid, Bierwirth, Anja & Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich (No. 09/2023), BBSR-Online-Publikation. https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/Unterst%C3%BCtzung_von_Suffizienzans%C3%A4tzen_im_Geb%C3%A4udebereich_Online_Publikation_BBSR_09_2023.pdf. Letzter Zugriff: 06.05.2025.
- Zimmermann, Patrick, Brischke, Lars-Arvid, Späte, Eva, Contreras y Duran, Laura-Annabelle, Paar, Angelika (2025): Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. Vhw Schriftenreihe Nr. 52, Berlin. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._52_Einfamilienhaus_quo_vadis.pdf. Letzter Zugriff 27.01.2026

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

BBSR

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.