

Vom guten Wohnen



Links im Heft

Um Ihnen zu lange URL-Adressen im Heft zu ersparen, benutzen wir den datenschutzkonformen Link-Verkürzer t1p.de der Technischen Hochschule Mittelhessen. Anders als bei anderen Anbietern wird Ihre IP-Adresse hier nicht gespeichert, wenn Sie erzeugte Kurzlinks eingeben wie: www.t1p.de/kommunalforum. Außerdem überprüft der Dienst die Links auf Malware und warnt vor möglichen Risiken.

Liebe Leser:innen,

kennen Sie den Ausspruch »Man kann mit einer Wohnung einen Mensch genauso erschlagen wie mit einer Axt«? Dieser Satz wird Heinrich Zille zugeschrieben, der mit scharfem Wort und spitzer Feder die Verhältnisse in den Mietskasernen und Hinterhöfen des Berlins der 1910er Jahre beschrieb. Tatsächlich gab es vor ziemlich genau 100 Jahren eine breite Diskussion zu Städtebau und Wohnungsreformen, deren Anfänge noch in der Kaiserzeit zu finden sind und die in der Weimarer Republik weitergesponnen wurde – Monika Mattleners Kalenderblatt (→ Seite 18) nimmt Sie hier mit zurück in diese Zeit.

Sicher und offenkundig ist: Die heutigen Verhältnisse sind mit den damaligen in nichts zu vergleichen. Und dennoch ist Wohnen wieder die soziale Frage der Zeit – auf ihre gegenwärtige Art und Weise. Denn nach wie vor ist es so, dass eine schöne und bezahlbare Bleibe in guter Lage mit kurzen Wegen vorteilhaft für die physische und psychische Gesundheit ist, und das Gegenteil eben nicht. Der Chefredakteur dieses Magazins etwa kann sich glücklich schätzen: mit einer hellen und bezahlbaren Wohnung in einem ausgemachten Chemnitzer Familienviertel mit viel Grün, einem Fluss und 15 Gehminuten zu allen wichtigen Dingen des Leben. Mit Blick auf die anderen sächsischen Metropolen ist dies geradezu unbezahlbar wertvoll.

Denn wie disparat die Wohnungsfrage geworden ist – da platzen die Quartiere aus allen Nähten, dort stehen reihenweise Häuser und Wohnungen leer – zeigt Hendrik Laschs großes Panorama ab Seite 10. Wie sich die Kommunen diesen Verzerrungen entgegenstemmen können, beantwortet zum einen Matthias Waltersbacher vom BBSR (→ Seite 28). Zum anderen zeigen wir an einem Beispiel der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft Chemnitz, wie sich trotz aufwendiger Sanierungen die Mieten stabil halten lassen (→ Seite 33).

Und nach dem kleinen Tropfen auf den heißen Stein im letzten Heft lassen wir einen weiteren folgen: Unser Neuautor Max Gorskih legt nach und bringt auf Seite 44 einen weiteren Beitrag zu alternativen Finanzquellen für Kommunen.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Berit Tolke Konrad Hilger
Berit Tolke und Konrad Hilger

PS: Wie gefällt Ihnen »Das Kommunalforum«? Haben Sie Fragen oder Anmerkungen zu einzelnen Beiträgen? Ihre Meinung interessiert uns! Schreiben Sie an: redaktion@das-kommunalforum.de



Das kommunale Chemnitzer Wohnungsunternehmen GGG hat einen Weg gefunden, seinen Bestand mithilfe von Fördermitteln so zu sanieren, dass die Wohnungen anschließend für alle bezahlbar bleiben

Inhalt

6 Meldungen

SCHWERPUNKT

10 Ein geteilter Markt

An der einen Stelle kann nicht schnell genug gebaut werden, und an der anderen wird darum gekämpft, den Leerstand in den Griff zu bekommen. Das Fazit: »Den« Wohnungsmarkt gibt es gar nicht. Zu groß sind die regionalen Unterschiede, zu verschieden die Möglichkeiten und Probleme, vor denen die Kommunen stehen. Ein Panorama von Hendrik Lasch

18 Bauen in der Wir-Form

Aus prekärer Lage geboren und getragen von dem Willen, die eigenen Geschicke selbst in die Hand zu nehmen – Baugenossenschaften und ihr Weg durch die Geschichte werden im Kalenderblatt vorgestellt von Monika Mattlener

20 Planen, bauen, wohnen

Quadratmeterdurchschnitte, Gebäudezahlen, Hauswahltsgrößen, Flächenanteile: Es liegt in der Natur der Sache, dass sich das Themenfeld von Bauen und Wohnen gut in Zahlen ausdrücken lässt. Konrad Hilger hat das getan

22 Gesichter der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung geschieht auf vielen Wegen, die wir vielleicht gar nicht alle im Blick haben. In unserer Fotostrecke zeigt Berit Tolke, wie engagierte Menschen – ob beruflich, im Ehrenamt oder privat – ihre Umgebung verändern und damit beweisen, dass nachhaltige Veränderung oft im Kleinen beginnt.

28 »Der Schlüssel liegt im Bestand«

Siedlungsplanung und Bodenpolitik, Baupreise und Klimaziele, Neubau und Bestandsertüchtigung – die Zahl der Schlagworte ist groß, die Herausforderungen sind es auch. Matthias Waltersbacher vom BBSR wirbt in unserem Interview für eine aktive Rolle der Kommunen

33 **Mit Förderung zur fairen Miete**

Energetisch und klimagerecht sanieren, so dass die Miete dennoch bezahlbar bleibt? Die GGG, das Wohnungsunternehmen der Stadt Chemnitz, stellt sich der Aufgabe und nutzt dafür Fördermittel des Freistaates. Ein Vorbild, nicht nur für Sachsen, findet Pia Siemer

36 **In eigener Sache**

Allein dieses Heft in den Händen zu halten und aufzuschlagen, lässt erahnen: Das KFS hat ein Faible für schöne und praxisnahe Druckwerke. Davon haben wir ein neues im Angebot und auch eine Partnerbuchhandlung gefunden

38 **Kollektiv mit Haken**

Wohnen ist immer ein Spiegel des eigenen Lebensentwurfes. Allein im Tiny-House oder doch lieber gemeinschaftlich mit anderen Menschen nicht nur das Dach teilen? Alisa Sonntag reizte Letzteres. Sie nimmt uns mit auf ihre Erfahrungsreise

AUS DEN KOMMUNEN

44 **Investieren trotz leerer Kassen**

Die allgemeine Finanzkrise der Kommunen setzt sich fort, eine grundlegende Lösung in Form neu geordneter Geldströme im föderalen System steht noch in den Sternen. Max Gorskih hat einige Instrumente zusammengestellt, die dennoch ein wenig mehr Spielraum ermöglichen können



Die Gleichstellungsbeauftragte Alexandra-Kathrin Stanislaw-Kemenah fordert weniger Bürokratie, wenn Schutz gefragt ist



Roman Grabolle und Ulrike Hippe von der »Dezentrale« beraten Sachsens Kommunen zu gemeinschaftlichem Wohnen

48 **Große Worte, wenig Schutz**

Seit 2018 ist sie verbindliches Recht: die Istanbul-Konvention, deren Anspruch und Ziel es ist, geschlechtsspezifische und häusliche Gewalt zu verhindern – auch auf kommunaler Ebene. Wie es in der Praxis um ihre Umsetzung steht, hat sich Karin Großmann angesehen

SERVICE

54 **Von der Fläche zum Plan**

Bevor auch nur ein Spatenstich gemacht werden kann, braucht es ihn als Grundlage: den kommunalen Bebauungsplan. Alles, was in dieser oder jener Form in der Kommune errichtet wird, fußt auf ihm. Achim Grunke hat das Wesentliche zusammengetragen

58 **Wenn Städte Farbe bekennen**

Grün, blau, grau und manchmal auch rot – damit ist kein Malkasten gemeint, sondern ein intuitives System, um eine bildliche Vorstellung vom sonst recht spröden Gewirr der öffentlichen Infrastruktur zu bekommen. Anne Raasch stellt es vor

62 **Notizen**65 **Comic**66 **Kolumne**

Mietpreisbremse verlängert

Wohnen. Basierend auf einem Gesetzesentwurf von CDU/CSU und SPD hat der Bundestag die ursprünglich bis Ende 2025 befristete Mietpreisbremse um vier Jahre verlängert. Nach der Regelung darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Neuvermietungen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Sächsische Verband des Mieterbundes forderte weitergehende Regelungen, beispielsweise eine Verschärfung der Mietpreisbremse. Ein entsprechender Antrag der Linken fand im Bundestag keine Mehrheit.

Windkraft

Sachsen ändert Flächenziel

Beim Ausbau der Windkraftanlagen ist Sachsen im Ländervergleich eines der Schlusslichter. Nun will der Landtag die Ausbauziele für Windkraft herabsetzen: Bis 2027 soll Sachsen doch nur 1,3 Prozent seiner Fläche für Windräder reservieren. Das ursprüngliche Ziel von zwei Prozent, das die Bundesregierung fordert, ist auf 2032 verschoben. Derzeit sind etwa 0,3 Prozent der sächsischen Landesfläche für Windenergie ausgewiesen. Kommunen sollen künftig stärker am Ertrag der Windräder beteiligt werden – mit 0,3 statt 0,2 Cent pro Kilowattstunde. Laut CDU und SPD schaffe das Planungssicherheit für Kommunen und erhöhe die Akzeptanz. Der Fachverband VEE widerspricht: Die Veränderungen machten Windkraft in Sachsen unwirtschaftlich und könnten so den Ausbau deutlich hemmen.



Lohnt sich der Ausbau von Windkraft? Sachsen zweifelt



Wenn es um die Verteilung des Sondervermögens geht, sorgt sich Achim Brötzel um die Demokratie

Kommunalfinanzen

Mehr Umsatzsteuer für Kommunen?

Die schlechte Finanzlage der Kommunen in Deutschland sorgt weiter für politische Diskussionen. Die föderale Finanzarchitektur sei »völlig aus dem Gleichgewicht geraten«, kritisierten Städte- und Landkreistag sowie Städte- und Gemeindebund. Sie fordern Entlastung, vor allem im Bereich Sozialkosten und Verwaltungsaufgaben. Laut dem Leipziger Bürgermeister und Präsidenten des Deutschen Städtetages, Burkhard Jung, ist das Topthema dabei nicht das Bürgergeld. Sprunghaft gestiegen sind vor allem die Kosten der Kinder- und Jugendhilfe, der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung – und der Pflege. Die Eigenanteile für Pflegeheime würden stark steigen – und wenn die Senior:innen nicht zahlen können, übernehmen die Sozialämter.

Zudem befürchten viele Kommunen, dass vom Sondervermögen des Bundes nicht genug bei ihnen ankommen wird. Die Spitzenverbände fordern deshalb einen Anteil an der Umsatzsteuer von sechs statt der aktuellen zwei Prozent. Außerdem wollen sie den Eigenanteil in der Pflege deckeln. Achim Brötzel, Präsident des Landkreistages, betont die Bedeutung funktionierender Kommunalpolitik für die Gesellschaft: Bürger:innen nähmen ihren Staat ganz konkret vor Ort wahr. »Wenn wir dort keine Gestaltungsspielräume mehr haben, sondern nur noch den Mangel verwalten, habe ich wirklich große Sorgen um unsere Demokratie.«

Finanzen

Höhere Kassenkredite für Kommunen

Ein Erlass der Landesregierung dürfte im Sommer für gemischte Gefühle in den Kommunen gesorgt haben. Laut dem Erlass dürfen die Kommunen in ihren aktuellen Haushalten nun deutlich höhere Kassenkredite als bisher aufnehmen, um länger zahlungsfähig zu sein. Das geborgte Geld dürfen sie demnach auch für laufende Kosten wie infrastrukturelle Grundversorgung nutzen sowie damit eigene Einrichtungen unterstützen. Das macht es Kommunen leichter, einen genehmigten Haushalt zu bekommen. Zurückzahlen müssen sie das Geld bis 2037. Aus Sicht mancher Kritiker ist die Maßnahme eher ein Trostpflasterchen als eine echte Hilfe. Das Problem der Kommunalfinanzierung, so der Chef des Sächsischen Städte- und Gemeindetages, Mischa Woitscheck, werde so nicht gelöst.

Gesundheit

Wunder von Wertheim

Die Stadt Wertheim im Norden Baden-Württembergs hat ein bereits geschlossenes Krankenhaus wiedereröffnet. Anfang 2023 hatte die Rotkreuzklinik Insolvenz angemeldet und war schließlich trotz Engagement von vielen Seiten im Juni 2024 geschlossen worden. Im August kaufte die Stadt das Klinikareal, um zu verhindern, dass die Bürger:innen der Stadt bis ins nächste Krankenhaus 40 bis 50 Minuten fahren müssen. Weil die kommunale Trägerschaft ein zu hohes Defizit bedeutet hätte, erstellte die Verwaltung ein neues Nutzungskonzept mit privaten Anbietern, deren Mietzahlungen den Kaufpreis refinanzieren. Grund-, Regel- und Notfallversorgung bleiben erhalten, weitere Fachabteilungen kommen hinzu. Um das Defizit der Notfallversorgung auszugleichen, zahlt die Stadt jährlich 2,75 Millionen Euro. Für die Rettung des Krankenhauses hat sie die Gewerbe-, Grund- und Vergnügungssteuer erhöht. Auch Nachbarkommunen und Landkreis beteiligen sich, außerdem gab es Spenden.



City-Trees helfen im Sommer, Städte zu kühlen

Klima-Bäume im Quadrat

Mikroklima. Zwei sogenannte City-Trees sollen in der Lutherstadt Wittenberg helfen, die Altstadt gegen den Klimawandel zu rüsten. Die Maßnahme ist durch das Programm »Lebendige Zentren« gefördert, die Stadtverwaltung kommt damit dem Klimaanpassungsgesetz des Bundes nach. Bei den City-Trees handelt es sich um über drei Meter hohe Holzelemente mit Mooswänden. Sie reduzieren die Belastung durch Feinstaub und CO₂ und kühlen über Verdunstung stark versiegelte Gebiete ab – laut Hersteller so stark wie 81 neu gepflanzte Bäume.



Wo Erdwärme nutzbar ist, profitieren auch Kommunen

Sichtbare Geothermie

Energiewende. Wärme aus dem Erdinneren steht das ganze Jahr über zuverlässig zur Verfügung, ist aber bisher unzureichend erschlossen. Jetzt zeigt erstmals eine bundesweit einheitliche Geothermie-Karte, wo Erdwärme genutzt werden kann – und wo nicht. Die interaktive Karte wurde im Forschungsprojekt WärmeGut unter anderem vom LIAG Institut für Angewandte Geophysik in Hannover und der Firma geoEnergie Konzept GmbH aus Freiberg entwickelt. Sie ist kostenlos online im Geothermischen Informationssystem GeotIS verfügbar.

➔ t1p.de/geothermie-karte



Wenn alle
an einem Strang
ziehen, lassen sich
schlechte Diagnosen
für Kliniken verhindern

Pirmasens verklagt Landesregierung

Finanzierung. Die Stadt Pirmasens verklagt das Land Rheinland-Pfalz. Hintergrund ist die finanzielle Ausstattung der Kommunen. Der Städtetag kritisierte, das Land übertrage den Kommunen immer mehr Aufgaben, ohne die Finanzierung sicherzustellen. Das Verfassungsgericht Rheinland-Pfalz hatte 2012 und 2020 nach ähnlichen Klagen die landesgesetzliche Grundlage der Kommunalfinanzen für verfassungswidrig erklärt. Laut Städtetag waren die darauf folgenden Maßnahmen des Landes allerdings nicht ausreichend.

Verwaltungsreform

Bewährt vor Ort

Innovation in der Verwaltung – das ist das Ziel von Re:Form. Gegründet von der gemeinnützigen Organisation ProjectTogether und gefördert von der Stiftung Mercator, will sie interessierte »Verwaltungspionier:innen aus Bund, Ländern und Kommunen« unter anderem durch Veranstaltungen und in Arbeitsgruppen zusammenbringen. Ein Projekt ist dabei das Siegel »Bewährt vor Ort«, das lokale Lösungen für Herausforderungen von Kommunalverwaltungen auszeichnet. 2025 mit dabei: Das Modellprojekt »Perspektive Bleiberecht Dresden«. In diesem kooperieren der Sächsische Flüchtlingsrat und die Ausländerbehörde verstärkt, um Langzeitgeduldete auf dem Weg in den gesicherten Aufenthalt zu unterstützen – und so gleichzeitig Arbeitskräfte zu sichern sowie die Verwaltung zu entlasten. Re:Form lobt außerdem einen Preis für Kommunen aus, die Lösungen nachnutzen wollen.

➔ t1p.de/reform-verwaltung



Austausch, der wirkt: Re:Form vernetzt Verwaltungspioniere



Nachfahrverbote für Mähroboter

Umweltschutz. Nachtaktive Kleintiere wie Igel gehen nachts auf Nahrungssuche. Treffen diese unterwegs auf eine Gefahr, fliehen sie nicht, sondern bleiben still sitzen und stellen ihre Stacheln auf. Gegen die Klingen eines Mähroboters können sie damit wenig ausrichten. So werden allein in Leipzig jedes Jahr 400 Igel verletzt, einige davon tödlich. Einige Städte haben deshalb Nachfahrverbote für die Automower verhängt, unter anderem Chemnitz und Leipzig. Wer sich nicht daran hält, riskiert ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Zeitweise Engpässe

Wasserversorgung. Die kommunalen Wasserversorger in Deutschland haben mit den Folgen von Hitze und Trockenheit zu kämpfen. In einer Umfrage des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU) gab etwa ein Viertel der 127 befragten Wasserversorger an, in den vergangenen Jahren zeitweise Engpässe in Infrastruktur oder Ressourcen verzeichnet zu haben. Zwei Drittel erwarten, dass diese Engpässe langfristig zunehmen. Von der Politik wünschen sich die Versorger Unterstützung – beispielsweise, was den Vorrang der öffentlichen Versorgung bei Nutzungskonflikten angeht.

➔ t1p.de/umfrage-wasserversorger

Interaktive Ausbaukarte

Fernwärme. Mit einer interaktiven Karte machen die Stadtwerke Bielefeld transparent, welche Häuser bereits ans Fernwärmenetz angeschlossen werden können und wo künftig ein Ausbau möglich ist. Bürger:innen und Unternehmen können so auf einen Blick sehen, wo Fernwärme eine realistische Option ist und wo eher dezentrale Lösungen sinnvoll sind. Nutzende können außerdem direkt in der Karte unverbindlich ihr Interesse an einem Fernwärmeanschluss hinterlegen. Bielefeld will bis 2040 auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung in der Stadt umstellen.

Schwerpunkt



Die WG Riesa hat seit der Wende rund 1000 ihrer einst 4300 Wohnungen abgerissen. Im Rahmen des Rückbaus wurden neue Grundrisse und große Maisonettewohnungen möglich, die sehr gefragt sind. Doch viele kleinere Wohnungen stehen leer – weil Mieter:innen fehlen

Ein geteilter Markt

Wohnungen sind knapp und teuer, konstatiert die Bundesregierung und gibt die Devise aus: Bauen, bauen, bauen! Doch in Sachsens Großstädten zündet ihr Turbo nicht, und auf dem Land sind die Probleme ganz andere

Text: Hendrik Lasch

Auch im Leben eines Riesaer Vermieters gibt es Glücksmomente. Unlängst hat die Wohnungsgenossenschaft Riesa einen DDR-Plattenbau saniert und dabei die obersten beiden Etagen zu Maisonettewohnungen umgebaut: fünf Zimmer, 120 Quadratmeter, zwei Bäder, zwei Balkone. »Da wohnt man wie im Einfamilienhaus«, sagt Lutz Trept, technischer Vorstand der Genossenschaft. Die Wohnungen gingen weg wie warme Semmeln: »Die haben wir noch in der Bauphase vermieten können.«

Viele andere Wohnungen dagegen preisen Trept und seine Kolleg:innen an wie Sauerbier. »Jetzt noch günstiger!« heißt es auf der Internetseite der Genossenschaft über eine Dreiraumwohnung mit Balkon. Für knapp 60 Quadratmeter wären 353 Euro kalt fällig. Es ist eine von Dutzenden freien Wohnungen, die zurzeit angeboten werden. Potenzielle Mieter:innen hätten eine große Auswahl. Das Problem ist: Es gibt kaum welche. »Das Interesse ist verhalten«, formuliert Trept: »Eine Warteliste brauchen wir jedenfalls nicht.«

Aus Sicht von Wohnungssuchenden in den deutschen Ballungszentren sind das paradiesische Zustände. Dort sind bezahlbare Wohnungen Mangelware, die Mietpreise kennen seit Jahren nur eine Richtung: steil nach oben. Die Politik versucht, darauf zu reagieren. Im Bund hat die aktuelle Koalition aus Union und SPD das Ziel ausgegeben, 400.000 Wohnungen im Jahr neu zu bauen. Dazu sollen das Baurecht vereinfacht und ein sogenannter Bau-Turbo gezündet werden. Eines der im Koalitionsvertrag formulierten Ziele ist, dass »in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 Euro pro Quadratmeter entstehen können«.

Bei der Riesaer Wohnungsgenossenschaft ist man meilenweit weg von solchen Zahlen. »Unser Mieten liegen im Schnitt bei 4,99 Euro«, sagt der kaufmännische Vorstand Sirko Lunkwitz, »bei Neuvermietungen sind es sechs Euro.« Der im Bund propagierte Neubau von Wohnungen ist für das Unternehmen kein Thema – im Gegenteil. Weil die Nachfrage fehlt, hat die Genossenschaft



»Das ist schon verrückt: Bei uns in Riesa gibt es zu viele sanierte, hübsche, aber leere Wohnungen, und in Dresden zu viele Menschen, die genau eine solche nicht zu bezahlbaren Preisen finden«

Lutz Trept und Sirko Lunkwitz,
Wohnungsgenossenschaft Riesa eG

seit 1990 knapp 1000 ihrer einst 4300 Wohnungen abgerissen, und auch von den verbliebenen steht jede zehnte leer. Er sei schon froh, wenn der Leerstand nicht noch weiter steigt, sagt Trept. Das Durchschnittsalter der Mieterschaft liegt bei 64 Jahren, nicht wenige sind über 80 oder gar 90. Nachfolger zu finden, wird schwer.

Wohnraum: ja, Arbeitsplätze: nein

Dabei, sagt Trept, wäre Riesa eigentlich ein guter Ort zum Leben. »Hier gibt es ausreichend Kitaplätze und Supermärkte in Laufentfernung, Kino, Sportplätze und Vereine«, sagt er. Was es nicht zur Genüge gibt, sind Arbeitsplätze. Im Stahl- und Walzwerk, für dessen Beschäftigte in den DDR-Jahren die meisten Wohnungen →

→ der damaligen Arbeiterwohnungsgenossenschaft (AWG) Riesa errichtet wurden, arbeiten nicht mehr 13.000, sondern nur noch knapp 800 Menschen. Ähnlich sieht es im Riesaer Teigwaren- und dem Reifenwerk aus. Das traditionsreiche Seifenwerk wurde unlängst gänzlich geschlossen.

Wo Arbeitsplätze fehlen, ziehen Menschen weg. Die Einwohnerzahl von Riesa sank seit 1990 bereits von 50.000 auf 29.000, Prognosen erwarten einen weiteren Rückgang von bis zu 5000. Auch vom Aufschwung, etwa der Chipindustrie in Dresden, erwarten die beiden Genossenschaftsvorstände keinen positiven Effekt. Zwar ist absehbar, dass der Neu- und Ausbau der dortigen Chipfabriken von TSMC, Infineon oder Bosch massive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt von Dresden und dessen Speckgürtel hat. Im gut 50 Kilometer entfernten Riesa aber wird man davon nichts spüren, fürchtet Trept. Die Fahrzeit beträgt mit Bahn wie Auto über eine Stunde. So viel Lebenszeit wollten viele Menschen nicht opfern: »Eine halbe Stunde nehmen sie in Kauf; wenn es mehr wird, zahlen sie lieber eine höhere Miete.«

Die Frage ist freilich, wie lange sie das etwa in Dresden noch können. In der Landeshauptstadt lagen die Mieten im Jahr 2024 mit durchschnittlich 6,92 Euro pro Quadratmeter zwar noch knapp unter dem bundesweiten Mittelwert.



»Wir haben Bauvorhaben mit 450 Wohnungen vergabereif in der Schublade. Aber ich kann sie nicht beginnen«

Steffen Jäckel, Geschäftsführer,
Wohnen in Dresden

Allerdings steigen sie immer schneller. Betrug der Zuwachs in der gesamten Dekade ab dem Jahr 2000 noch 1,4 Prozent, kletterten die Kosten zuletzt allein binnen zwei Jahren um 3,6 Prozent. Und wer in Sachsens Landeshauptstadt eine neu gebaute Wohnung beziehen möchte, musste vor zehn Jahren noch 9,50 Euro pro Quadratmeter berappen, jetzt sind es 13 Euro.

Die Zahlen belegen, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Dresden eine gänzlich andere ist als 50 Kilometer elbabwärts in Riesa. Während dort Mieterinnen und Mieter fehlen, besteht in Dresden ein zunehmend eklatanter Mangel an Wohnungen. Die Stadt hat derzeit knapp 575.000 Einwohner:innen, fast 100.000 mehr als zur Jahrtausendwende. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl bis zum Jahr 2040 über die Marke von 600.000 gestiegen sein wird. All diese Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf. Weil die Nachfrage nach Wohnungen deutlich höher ist als das Angebot, gilt der Dresdner Markt seit 2013 auch offiziell als angespannt. Das Institut Empirica berechnete bereits 2021, dass bis 2030 mindestens 10.630 Wohnungen neu gebaut werden müssten. Da waren die Großinvestitionen in der Chipbranche, die für verstärkten Zuzug sorgen werden, noch gar nicht absehbar. 2024 bezifferte das Institut Pestel den Bedarf an neuen Wohnungen auf mehr als 4500 neue Wohnungen – pro Jahr.

Ein schwerer Fehler, der bis heute wirkt

Derzeit allerdings wird fast gar nicht gebaut. »Sehen Sie hier vor dem Fenster irgendwo Baukräne?«, fragt Steffen Jäckel in seinem Büro im Stadtzentrum. Er ist Geschäftsführer der Wohnen in Dresden (WID) GmbH & Co. KG, einer Gesellschaft, die 2017 gegründet wurde, um in einem bestimmten Segment für Neubau zu sorgen: bei Sozialwohnungen. Zweck der WID sei die »sichere und sozial verantwortbare« Versorgung von »am Markt benachteiligten Wohnungssuchenden«, heißt es in der Satzung. Es geht um Rentner:innen, Alleinerziehende, Studierende oder Beschäftigte bei Dienstleistern, deren Einkommen oft weit unter denen in den Chipfabriken liegen. Im Jahr 2023 hatten nach Angaben der Verwaltung 66.500 und damit ein Fünftel aller Mieterhaushalte in der Stadt Anspruch auf eine geförderte Sozialwohnung.

Einst bot in Dresden eine städtische Wohnungsgesellschaft viele bezahlbare Wohnungen an. Doch 2006 beschloss der Stadtrat mehrheitlich, die Woba mit ihren 48.000 Wohnungen zu verkaufen, um die Schulden der Stadt zu tilgen. Damals waren preiswerte Wohnungen noch vergleichsweise leicht zu finden; selbst abgerissen →



»Sehen Sie hier irgendwo Baukräne?«, fragt Steffen Jäckel mit dem Blick auf Dresden. Gerade im sozialen Wohnungsbau ruhen derzeit viele Bauprojekte, weil Gelder, Genehmigungen und Zuversicht fehlen

Probewohnen

Drum prüfe, wer zuziehen will

Wiesen, Wälder und WLAN statt Wohnungsnot: Mit diesem Slogan warb das Erzgebirge in diesem Jahr um Großstädter, die vier Wochen das Leben in der ländlichen Region ausprobieren wollten. Im August hieß man schließlich eine dreiköpfige Berliner Familie in Zwönitz willkommen.

Ein solches »Probewohnen« gibt es inzwischen in vielen ostdeutschen Städten: Guben, Wittenberge, Eberswalde, demnächst auch in Bautzen. Erfunden wurde das Konzept 2008 in Görlitz. Dort versuchte man zunächst, Bewohner:innen der Plattenbauten am Stadtrand vom Umzug in eines der vielen verwaisten Gründerzeithäuser im Zentrum zu überzeugen. Später richtete sich die Einladung an Menschen von außerhalb. Görlitz sei »auf Zuzug von außen angewiesen«, wenn die Einwohnerzahl mittelfristig stabil bleiben solle, sagt Robert Knippschild, Professor am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR).

Dem Institut obliegt seit gut einem Jahrzehnt die wissenschaftliche Begleitung des Probewohnens in Görlitz – eines Konzepts, das sich stetig weiterentwickelt hat. Zunächst wurden Interessent:innen für vier Wochen eingeladen; der Aufenthalt hatte »eher den Charakter eines Kurzurlaubs«, sagt Knippschild. Es kamen viele Seniorinnen und Senioren, womit Görlitz an seinen Ruf als »Pensionopolis« für preußische Beamte aus dem vorigen Jahrhundert anknüpfte. Später wurde die Dauer des Aufenthalts schrittweise auf drei Monate verlängert; zudem adressierte man stärker Menschen, die im Berufsleben stehen und durch Engagement etwa in ökologischer Hinsicht das Stadtleben bereichern können. Görlitz und andere Städte, konstatiert der Wissenschaftler, hätten »einen konkreten Bedarf für Zuzug von Fachkräften, Menschen mit innovativen Geschäftsideen und Engagement im Ehrenamt«.

Die aktuelle, im Mai 2025 begonnene Staffel des Probewohnens richtet sich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Deutschen Zentrums für Astrophysik, das im Zuge des Strukturwandels in Görlitz angesiedelt wird und mittelfristig bis zu 1000 Arbeitsplätze schaffen könnte. Für die Stadt wäre es gut, wenn möglichst viele von ihnen nach Görlitz ziehen und nicht pendeln. Durch Befragungen während des Probewohnens will man erforschen, wie die Stadt für derlei hoch ausgebildete Fachkräfte attraktiv werden kann.



»Die Offenheit einer Kommune für Zuzug ist entscheidend für den Erfolg des Konzepts«

Robert Knippschild,
Professor am Leibniz-
Institut für ökologische
Raumentwicklung

Schon bisher hat sich herausgestellt, dass Görlitz nicht nur mit preiswertem Wohnraum punkten kann, sondern für die überwiegend aus Metropolen stammenden »Probewohner:innen« auch durch ein gutes Kultur- und Freizeitangebot, kurze Wege, viel Grün und fehlenden Großstadtlärm attraktiv ist. Auch die Aufgeschlossenheit der Menschen in Görlitz wird gelobt. »Die Offenheit einer Kommune für Zuzug ist entscheidend für den Erfolg des Konzepts«, sagt Knippschild. Zugleich gibt es in Görlitz Defizite, etwa bei autofreier Mobilität. Die Studien zum Probewohnen münden regelmäßig in entsprechende Empfehlungen an die Stadtpolitik.

Die bei der wissenschaftlichen Begleitung gewonnenen Erkenntnisse seien auch für andere Städte relevant, sagt Knippschild. Transformationsprozesse mit Schrumpfung und Leerstand trafen viele kleine und mittelgroße Kommunen; gleichzeitig könnten diese unter passenden Bedingungen eine »Entlastungsstruktur für die zunehmend überlaufenden Großstädte« darstellen. In Görlitz ist das zumindest in einigen Fällen gelungen: Etwa jede:r zehnte Teilnehmer:in sagt Knippschild, zog nach dem Aufenthalt auf Probe dauerhaft in die Stadt. **HLA**

Bundespolitik und
Wohnungsverbände
drängen darauf,
preiswerter zu bauen,
indem Standards
gesenkt werden –
nach dem Konzept
des »Gebäudetyps E«

→ wurde noch. Dennoch stieß der Verkauf an einen US-Finanzinvestor auf breite Kritik. Knapp zwei Jahrzehnte später konstatiert Sozialbürgermeisterin Kris Kaufmann, die Stadtpolitik habe »einen schweren Fehler gemacht«. Man habe diesen aber erkannt und wolle ihn beseitigen, fügt die Linke-Politikerin hinzu: mit der WID und den von ihr errichteten Wohnungen.

Anfangs legte die neue städtische Gesellschaft auch ordentlich Tempo vor. Der erste Neubau sei schon ein Jahr nach Gründung fertiggestellt worden, sagt Jäckel: »Wir hatten gut vorgearbeitet.« Später gab es Jahre, in denen 200 Wohnungen übergeben wurden. Mittlerweile hat die WID knapp 2300 Wohnungen in ihrem Bestand. Ein größerer Teil davon wurde aus ehemaligen Beständen der Woba zurückgekauft; 572 wurden neu errichtet. Im aktuellen Jahr wird aber nur noch eine Handvoll fertiggestellt – und von 2027 bis mindestens 2029 absehbar keine einzige. Zwar lägen Vorhaben mit 450 Wohnungen vergabereif in der Schublade. Aber, sagt Jäckel, »ich kann sie nicht beginnen«.

Hauptgrund dafür sind Baukosten, die sich annähernd verdoppelt haben – wegen der Pandemie und gestörter Lieferketten, später wegen der Energiekrise. Würde zu diesen Kosten gebaut, hätte das horrenden Mieten zur Folge. Bei Sozialwohnungen sind diese jedoch gedeckelt. Die öffentliche Hand kompensiert das durch Förderung. Der Bund stellt in diesem Jahr 3,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit; bis 2028 soll der Posten auf 5,5 Milliarden Euro steigen. Verteilt wird das Geld von den Ländern, die eigene Mittel zuschießen müssen. Allerdings sei in der sächsischen »Förderrichtlinie preisgünstiger Wohnraum« die Förderhöhe nicht an die Preisexplosion angepasst worden, sagt Jäckel. Der Zuschuss müsste um 600 bis 800 Euro je Quadratmeter, rund 20 Prozent, angehoben werden, damit Bauvorhaben wieder finanzierbar seien. Bevor das nicht geschieht, sagt der WID-Chef, wird nicht wieder gebaut.

Die Bundespolitik und auch Wohnungsverbände schlagen einen anderen Weg vor als höhere Förderung. Sie drängen darauf, preiswerter zu bauen, indem Standards gesenkt werden. Verkörpert wird das Konzept vom sogenannten Gebäudetyp E. Dieser würde »reduzierte Komfort- und Ausstattungsstandards« ermöglichen, heißt es beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). Auf diese Weise sei eine Reduzierung der Baukosten von 5000 auf unter 3000 Euro je Quadratmeter »theoretisch erreichbar«. Die Sächsische Bauordnung lasse Abweichungen von DIN-Normen und Richtlinien schon jetzt zu. Allerdings könnten diese später als Mangel geltend gemacht werden, was Planer und Baufirmen einem »unkalkulierbaren

Risiko« aussetze. Die Koalition im Bund will das ändern und »das bislang hemmende Haftungsthema gesetzlich klären«. Geschehe das, könne der Gebäudetyp E nach Ansicht des VSWG zu einem »Erfolgsmodell« werden.

WID-Chef Jäckel glaubt nicht daran. Die Neubauten der kommunalen Gesellschaft seien schon bisher »so kostenbewusst errichtet worden, dass es faktisch dem Typ E entspricht«. Eine wichtige Prämisse ist, so komprimiert wie möglich zu bauen. Schließlich sei »der preiswerteste Quadratmeter einer, den man gar nicht errichtet«, sagt Jäckel. Zudem wird auf die Unterkellerung der Gebäude – wo möglich – verzichtet: »Da spielt finanziell so richtig die Musik.« Auch bei der Elektroinstallation werden Vorgaben der DIN-Norm bereits unterschritten. Es gebe viele weitere kleine Stellschrauben. Das Ergebnis sind bei zwei laufenden Vorhaben der WID Baukosten von 3500 bis 3700 Euro. Das ist weniger als bei vielen anderen Neubauten. Jäckels grundlegendes Problem löst aber auch derlei Spareifer nicht, ebenso wenig wie der »Bau-Turbo«. Er soll unter anderem ermöglichen, dass Baugenehmigungen schneller erteilt werden. »Das Problem«, sagt er und lobt die Stadtverwaltung, »habe ich in Dresden nicht.«

Gefragt: sozialer Wohnungsbau

Abhilfe würde seiner Ansicht nach nur eine deutlich höhere Förderung bringen. Das fordert auch Caren Lay, Wohnungspolitiklerin der Linken im Bundestag. Sie drängt darauf, die »permanente Unterfinanzierung der öffentlichen Wohnraumförderung« zu beenden. 3,5 Milliarden Euro für die gesamte Bundesrepublik sei »nicht viel Geld«, sagt sie; nötig wäre eine drei- bis viermal so hohe Summe. So könne nicht nur der Mangel an bezahlbarem Wohnraum beseitigt, sondern auch der kriselnden Baubranche auf die Beine geholfen werden. Angesichts von deren akuter Krise, sagt Lay, »schlägt jetzt die Stunde des sozialen Wohnungsbaus«.

Der wird sich eher in Ballungsräumen wie Dresden abspielen als in mittelgroßen Städten wie Riesa. Dennoch gäbe es auch dort viel Arbeit für Baufirmen und Handwerker:innen. Selbst in Städten mit hohem Leerstand fehlen oft altersgerechte Wohnungen in ausreichender Zahl. In Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt) etwa steht jede dritte Wohnung leer. Gleichzeitig gebe es bei 24.000 Rentner-Haushalten nur 3500 barrierearme Wohnungen, sagt Jens Zillmann, Chef des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW) in dem Bundesland: »Auf eine von diesen muss man jahrelang warten.«

Auch in anderen Bereichen müsste viel gebaut werden. Bis zum Jahr 2045 habe auch ihre →



In der Landeshauptstadt lagen die Mieten im Jahr 2024 mit durchschnittlich 6,92 Euro pro Quadratmeter zwar noch knapp unter dem bundesweiten Mittelwert. Allerdings steigen sie immer schneller

→ Branche die Auflagen für Klimaneutralität in Deutschland zu erfüllen, sagt Mirjam Philipp, Vorstand des Verbands der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG). Dessen Mitgliedsunternehmen müssten dafür 17 Milliarden Euro ausgeben – noch einmal so viel, wie sie seit 1990 in die Bestände investiert haben. Und schließlich stehe nach deren Ertüchtigung in den Nachwendejahren jetzt eine »zweite Sanierungswelle« an, sagt der Riesaer Genossenschaftsvorstand Trept. Dabei würden Bäder und Türen modernisiert, Schwellen entfernt, Duschwannen abgesenkt, teils Balkone und Fahrstühle ergänzt. Die Kosten beliefen sich auf bis zu 50.000 Euro je Wohnung: »Von fünf Euro Miete kann man das nicht erwirtschaften«, sagt Lunkwitz.

Dieses Problem betrifft faktisch alle sächsischen Vermieter jenseits der Metropolen. Die Kaltmiete liegt im Freistaat außerhalb der Großstädte im Durchschnitt bei 5,62 Euro und damit so niedrig wie in keinem anderen Bundesland. Ziehe man alle laufenden Ausgaben ab, bliebe den Vermietern nur ein Überschuss von zwei Cent je Quadratmeter. »Damit«, sagt Philipp, »fehlt uns Geld für dringend nötige Investitionen.«

Gleichzeitig ist auch der anhaltend hohe Leerstand ein nicht nur städtebauliches, sondern auch finanzielles Problem. In Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt stünden 95.000 Wohnungen leer, erklärten Wohnungsverbände der drei Bundesländer im Frühjahr. Dabei werde es nicht bleiben, warnten sie mit Blick auf die demografische Entwicklung. Vielmehr drohe eine neue »Leerstandswelle«. Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Ostdeutschland bis 2045 um eine Million sinkt. Rechnerisch werde damit eine halbe Million Wohnungen überflüssig. Die finanziellen Folgen wären gravierend. Weil Betriebs- und andere Kosten weiterlaufen, schlage Leerstand mit rund 50 Cent je Quadratmeter zu Buche, sagt Philipp. In Summe seien das in Sachsen schon jetzt 103 Millionen Euro im Jahr.

Manche Verantwortliche bei ländlichen Vermietern schauen angesichts des Missverhältnisses zwischen Einnahmen und Kosten neidvoll auf die Mieten in den Ballungsräumen. Schließlich seien »die Baukosten bei uns ja die gleichen«, sagt Trept. Allerdings sind in Riesa und ähnlichen Städten die Spielräume für Mieterhöhungen begrenzt. Wer Arbeit hat, verdient oft weniger als in den Großstädten oder gar im Westen. Zillmann verweist zudem darauf, dass in absehbarer Zeit mehr als die Hälfte der Menschen in den ländlichen Regionen im Osten im Rentenalter sein werden und die Durchschnittsrente schon jetzt bei nur 1100 Euro liege. »Wir werden weniger, älter und ärmer«, lautete sein Fazit. An der Mietschraube zu drehen, verbietet



»Die Verbände der sozialen Wohnungswirtschaft verstehen sich als Garant für gesellschaftliche Stabilität«

Mirjam Philipp, Vorstand des Verbands der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften

sich angesichts dessen weitgehend. Ohnehin, sagt Philipp, verstünden sich Verbände der sozialen Wohnungswirtschaft als »Garant für gesellschaftliche Stabilität«.

Das könne man aber nur bleiben, wenn auch die spezifischen Probleme der Vermieter außerhalb der Großstädte von der Politik erkannt würden. Die Bundespolitik müsse stärker berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland geteilt sei und die Lage nicht überall die gleiche sei wie in München, Frankfurt oder auch Dresden. »Nur von einem angespannten Markt zu reden, ist eine fatale Verkennung der Tatsachen«, sagt Philipp. Nötig seien auch Fördermaßnahmen, um etwa dem hohen Leerstand in ländlichen Regionen zu begegnen. So würde beispielsweise die Riesaer Genossenschaft gern weiter abreißen, aber »in den nächsten zwei Jahren geht das nicht«, sagt Lunkwitz. Fördergeld vom Bund gibt es derzeit nicht, und »für uns allein wäre das viel zu teuer«.

Eigentlich, sagt Lutz Trept in Riesa, sei die Situation doch verrückt. In seiner Genossenschaft gibt es zu viele sanierte, hübsche, aber leere Wohnungen, in Dresden zu viele Menschen, die genau eine solche nicht zu bezahlbaren Preisen finden. Im Sommer hat er einen Bericht über die Kirche im schwedischen Kiruna gesehen, die aufwändig an einen neuen Ort versetzt wurde. Schade, dass seine Wohnblocks keine wertvollen Sakralbauten sind: »Man kann ja so einen Viergeschossiger nicht auf einen Tieflader packen und dorthin fahren, wo Wohnungen gefragt sind.« Wäre das möglich – für den Riesaer Vermieter wären viele Glücksmomente garantiert. ■

Die Kaltmiete liegt im Freistaat außerhalb der Großstädte im Durchschnitt bei 5,62 Euro pro Quadratmeter – und damit so niedrig wie in keinem anderen Bundesland.

Leerstand schlägt mit rund 50 Cent je Quadratmeter zu Buche. In Summe sind das in Sachsen schon jetzt 103 Millionen Euro im Jahr.

Bauen in der Wir-Form

Wohnungsnot und rasant wachsende Städte prägten das 19. Jahrhundert. In dieser Situation entstand ein Modell, das bis heute Bestand hat: die Baugenossenschaften

Text: Monika Mattlener



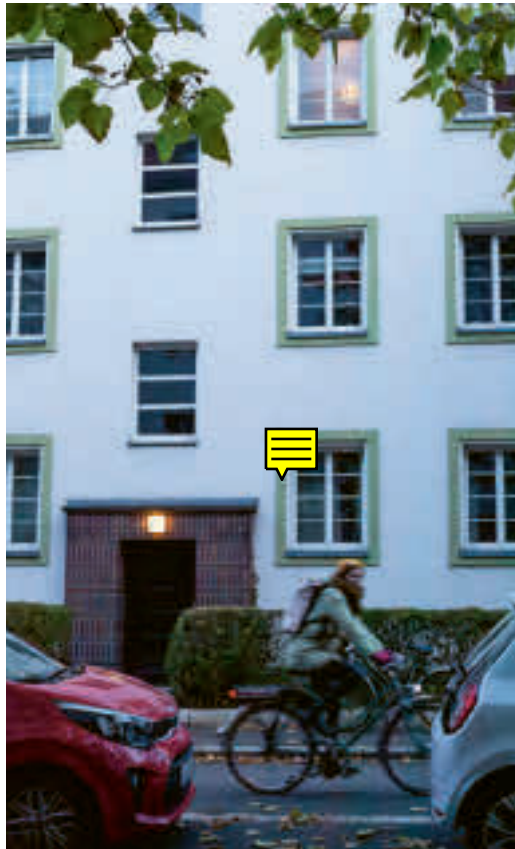
Wenn viele wenig haben, bleibt oft nur der Zusammenhalt. Genau aus diesem Gedanken heraus entstanden im 19. Jahrhundert die ersten Baugenossenschaften. Sie gaben der Idee »Hilfe zur Selbsthilfe« ein festes Fundament – getragen von Solidarität, Eigeninitiative und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum. Mit der industriellen Revolution hatte sich die Wohnungsnot unter der Arbeiterschaft in Deutschland erheblich verschärft. Ein wesentlicher Grund dafür war das rasante Bevölkerungswachstum in den urbanen Zentren, das zu prekären Wohnverhältnissen führte. Als Reaktion darauf entstanden die ersten genossenschaftlichen Zusammen-

Die Baugenossenschaft Leipzig entstand 1898 und ist die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Sachsen

schlüsse mit dem Ziel, dieser Notlage durch gemeinschaftliches Handeln zu begegnen. Diese Kooperationen verfolgten einen klaren Leitgedanken: Hilfe zur Selbsthilfe. Unabhängig von staatlicher Unterstützung oder privater Wohltätigkeit galt es, durch gegenseitige Hilfe eigenständig Wohnraum zu schaffen. Die Mitglieder der Genossenschaften packten selbst an, organisierten den Bau und setzten ihn mit viel persönlichem Engagement um.

Die Wurzeln der Genossenschaften reichen bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. 1862 gründete der Hamburger Kaufmann und Abgeordnete Christoph Anton Balzer die erste Baugenossenschaft – die Häuserbau-Genossen-

Die ersten Wohnungen mit innen liegenden WCs entstanden in diesen Häusern in der heutigen Carpzovstraße



Diese Kooperationen verfolgten einen klaren Leitgedanken: Hilfe zur Selbsthilfe

schaft zu Hamburg. Sein Ziel: dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für Handwerker und Arbeiter schaffen. Inspiriert hatten ihn die Genossenschaftsbewegungen um die Sozialreformer Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, deren Ideen Balzer begeistert aufgriff. Schon 1860 hatte er in Hamburg die erste Volksbank gegründet – ebenfalls aus dem Gedanken der Selbsthilfe heraus.

Als erste rechtlich eingetragene Baugenossenschaft im Deutschen Bund gilt der Ende 1862 gegründete Berliner Bau- und Sparverein, der zum Vorbild für zahlreiche spätere Genossenschaften wurde. Basierend auf einem einfachen, aber wirkungsvollen Prinzip: Die Mitglieder zahlten Anteile ein, mit denen der Bau von Wohnraum finanziert wurde. Im Gegenzug erhielten sie ein lebenslanges Wohnrecht zu fairen, kostendeckenden Mieten. Jedes Mitglied verfügte dabei – unabhängig von der Höhe seiner Einlage – über gleiches Stimmrecht in der Mitgliederversammlung. Das demokratische Mitbestimmungsprinzip wurde so von Anfang an fest verankert.

Selbst organisiert, staatlich unterstützt

Fünf Jahre später wurde der Leipziger Bau- und Sparverein gegründet, 1871 folgte der Bau- und Sparverein zu Köln. Mit der Einführung des

Genossenschaftsgesetzes 1913 erhielten die Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung erstmals einen verbindlichen Rahmen – Grundlagen, die bis heute tragen. Einen regelrechten Gründungsboom erlebte die Genossenschaftsbewegung während der Weimarer Republik. Mit Einführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1920 und Reichswohnungsgesetzes 1924 griff der Staat erstmals gezielt in den Wohnungsbau ein. Weil die Inflation das Bauen erschwerte, sollten staatliche Hilfen vor allem sozial Schwächeren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum eröffnen.

Doch mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten im Jahr 1933 wurden die Genossenschaften gleichgeschaltet, und die ursprünglichen Ideale wichen einer ideologisch motivierten Umgestaltung. Nationalsozialistische Wohnungsgesellschaften wurden unter staatliche Kontrolle gestellt und zunehmend auf die nationalsozialistische Vorstellung einer *Volksgemeinschaft* ausgerichtet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg begann der Wiederaufbau. Genossenschaften wurden reaktiviert, erneut mit starkem Fokus auf den sozialen Wohnungsbau. Vor allem in der damaligen DDR spielte die sogenannte Muskelhypothek – also gemeinschaftliche Eigenleistungen der Mitglieder beim Bau – wieder eine wichtige Rolle.

Heute zeigt sich Selbsthilfe in Baugenossenschaften anders als früher. Eigenleistungen beim Bauen oder Renovieren sind – auch aus Haftungsgründen – selten geworden. Doch das Prinzip der Unterstützung bleibt: Selbsthilfe lebt heute durch Mitbestimmung, Nachbarschaftshilfe oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte.

Seit den 2000er Jahren erlebt die Genossenschaftsidee angesichts steigender Mieten eine Renaissance. Viele Neugründungen entstehen nicht nur aus dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum, sondern auch aus alternativen Lebensentwürfen – von ökologischen Projekten über Mehrgenerationenhäuser bis zu gemeinschaftlichem Wohnen. Entscheidend bleibt das Prinzip des Kollektiveigentums: Wohnraum gehört nicht Einzelnen, sondern der Gemeinschaft. So entstehen stabile, gemischte Nachbarschaften und eine höhere Lebensqualität für alle.

Heute gibt es in Deutschland rund 2000 Wohnungsbaugenossenschaften, die gemeinsam mehr als zehn Prozent des Mietwohnungsbestands bereitstellen. Damit tragen sie entscheidend zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bei – und zeigen, dass gemeinschaftliches Handeln mehr bewirken kann als Einzelinteressen.

Am Ende bleibt die einfache, aber starke Idee, die Baugenossenschaften von Anfang an getragen hat: Wohnen gelingt am besten im Wir. ■

Planen, bauen, wohnen

Wie wohnen die Deutschen – mit wem, in was und wo-rauf? Und wie verändern sich Ansprüche und Vorstellungen vom guten Bauen und Wohnen über den Zeitenlauf?

Text: Konrad Hilger
Illustration: Joan M. Zais

Wohnfläche

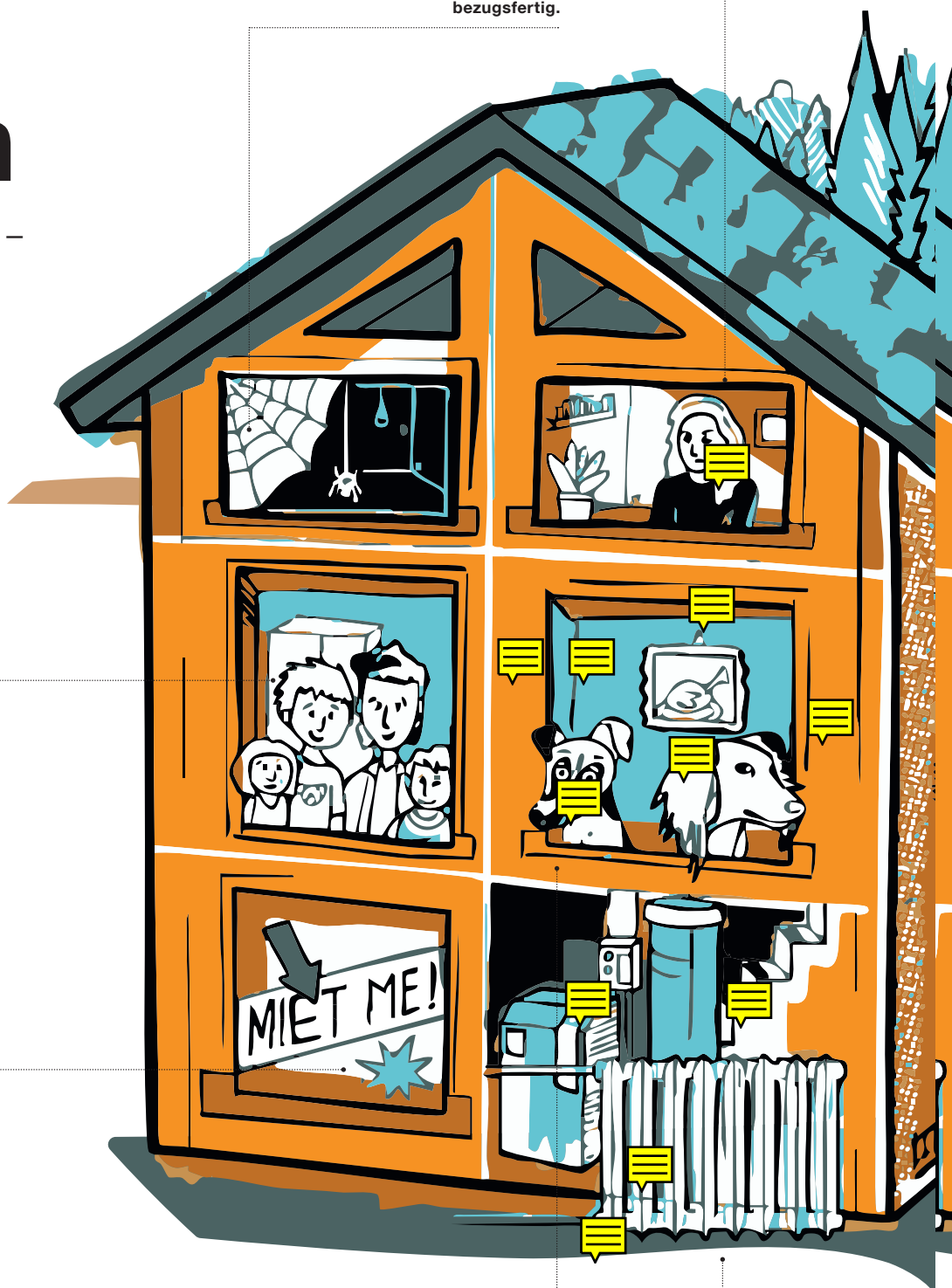
Mit dem gesellschaftlichen Wohlstand sind auch die Ansprüche gestiegen: Im Schnitt haben die Deutschen eine Wohnung von 94 Quadratmetern mit vier Zimmern und belegen pro Kopf eine Wohnfläche von 49,2 Quadratmetern – 1991 waren es noch 34,9.

Miete oder Eigentum

Rund 47 Prozent der Bundesbürger:innen leben im eigenen Wohnraum. Regional sind die Unterschiede groß: In den ostdeutschen Flächenländern und Stadtstaaten liegt die Quote weiter unter dem Schnitt, in Westdeutschland liegt sie darüber.

Leerstand

Rund 1,9 Millionen Wohnungen standen zum Stichtag des Zensus 2022 leer – was damals etwa fünf Prozent des Wohnungsbestandes entsprach. Davon war wiederum nur ein gutes Drittel bezugsfertig.



Tierische Mitbewohner:innen

In fast jedem zweiten Haushalt findet sich wenigstens ein Heimtier, bei Familien ist das bei zwei von dreien der Fall. Am beliebtesten sind nach wie vor Katzen (15,9 Millionen) und Hunde (10,5 Millionen), gefolgt von Kleintieren, Ziervögeln und Aquarien.

Demografischer Wandel

Der Wandel in Lebenswelt und Demografie schlägt sich auch im Wohnen nieder: eine steigende Lebenserwartung, weniger Kinder und veränderte Rollenbilder lassen den Anteil von Klein- und Single-Haushalten immer weiter wachsen – 2025 lag der von Einpersonenhaushalten bei 41 Prozent.

Flächenverbrauch

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland wächst jeden Tag durchschnittlich um 52 Hektar – lediglich das Tempo des Neuverbrauchs nimmt ab. Zusammen machen sie ein Siebtel der Fläche aus, der weitaus größte Teil ist Landwirtschaft und Wäldern vorbehalten.

Bautrend

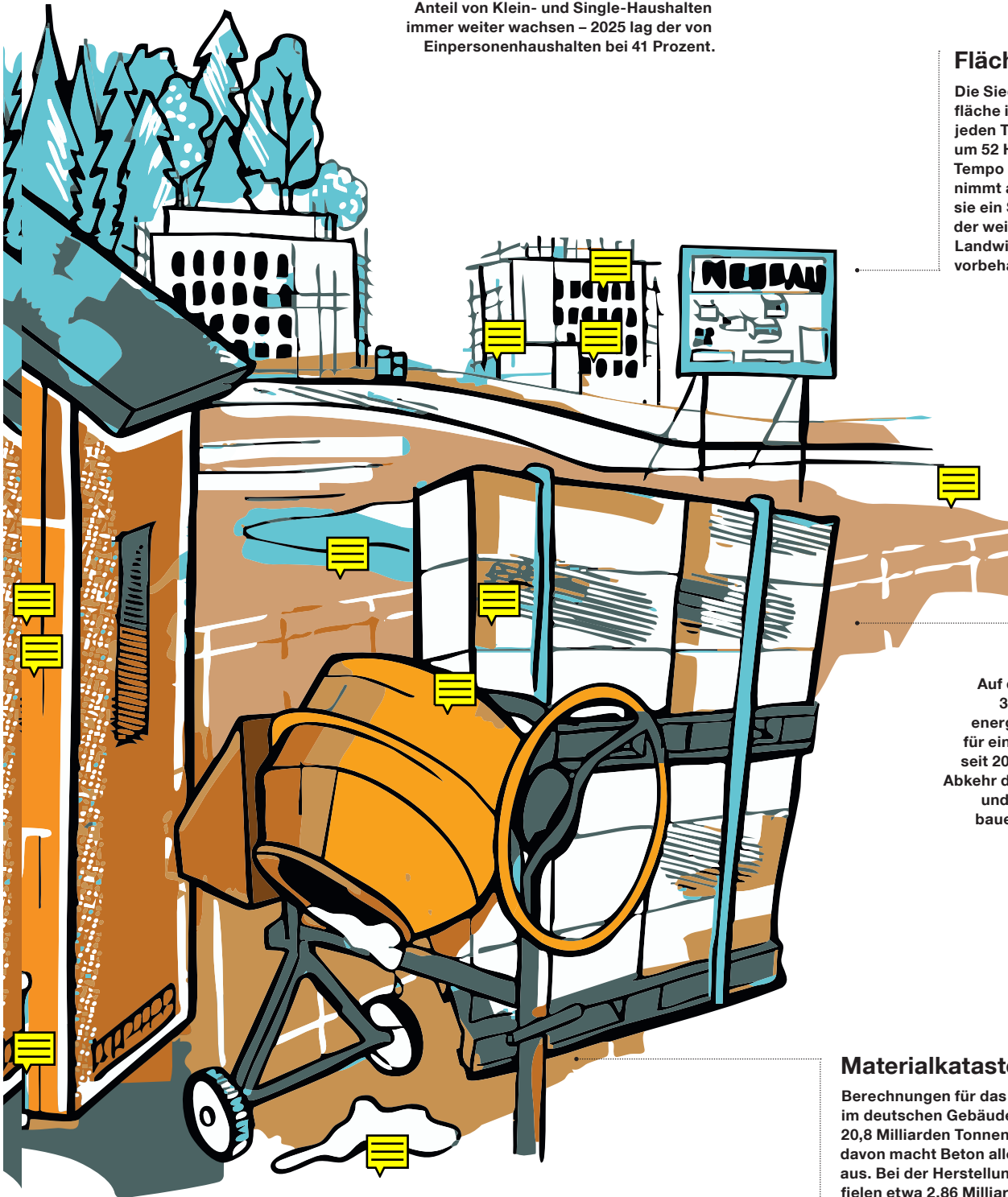
Auf den Gebäudesektor entfallen 30 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs, die Baupreise für einen Quadratmeter haben sich seit 2000 verdoppelt – in bewusster Abkehr davon ressourcenschonender und zugleich kostengünstiger zu bauen, ist das Hauptanliegen des Low-Tech-Ansatzes.

Materialkataster

Berechnungen für das Jahr 2022 zeigen: im deutschen Gebäudebestand stecken 20,8 Milliarden Tonnen an Baustoffen, davon macht Beton allein die Hälfte aus. Bei der Herstellung der Materialien fielen etwa 2,86 Milliarden Tonnen CO₂-Äquivalent an – so viel, wie Deutschland in vier Jahren ausstößt.

Heizungssysteme

Knapp 42,2 Millionen Wohnungen in 19,6 Millionen Wohngebäuden zählte Deutschland im Jahr 2023. Fast drei Viertel davon werden mit Gas oder Öl beheizt. 15 Prozent der Wohnungen sind ans Fernwärmenetz angeschlossen – in Sachsen liegt der Fernwärmeanteil bei fast 30 Prozent. Wärmepumpen waren allerdings in fast 70 Prozent aller Neubauten verbaut.



Gesichter der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung beginnt nicht nur in Amtsstuben, sondern oft auch dort, wo Menschen einfach etwas machen – im eigenen Stadtteil, in Gärten und Vereinen, an Hochschulen oder am Kneipentresen. Unsere Fotostrecke zeigt Menschen, die ihre Stadt oder ihr Dorf auf ganz eigene Weise prägen. Gemeinsam machen sie deutlich, wie viel Wirkung entstehen kann, wenn Menschen Verantwortung für ihren Ort übernehmen

Text: Berit Tolke





Die Biologin

Nicole Rüsing ist Biologin und arbeitet im Chemnitzer Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt im Bereich Ausgleichsflächenmanagement – also daran, die städtische Natur aufzuwerten. Was sie beruflich verfolgt, lebt sie privat weiter: Mit dem Nachhall e. V. und einem Nachbarschaftsgarten engagiert sie sich seit Jahren ehrenamtlich in der Umweltbildung. Mit Kindergruppen legt sie Blühflächen an, baut Gemüse an, erntet und kocht gemeinsam mit ihnen und zeigt so ganz praktisch, wie wichtig das Zusammenspiel von Pflanzen und Insekten ist. Ihre Botschaft: Auch viele kleine Grünflächen machen eine Stadt lebenswerter.



Die Studentin

Wie Kommunen Wohnraum schützen können, ohne den Tourismus auszubremsten – dieser Frage ging Meret Dörner während ihres Geografiestudiums an der TU Dresden nach. Am Lehrstuhl für Stadtgeografie arbeitete sie an einer Studie mit, die Chancen und Grenzen der Regulierung von Kurzzeitvermietungen untersuchte. Sie führte Interviews mit Mitarbeitenden in Bauämtern und anderen Institutionen, verglich Ansätze verschiedener Städte und analysierte, wo Regeln wirken – und wo nicht. Ihr Antrieb: Kommunen stärken, damit Wohnen in der Stadt bezahlbar bleibt.

Der Stadtbezirksbeirat

Alexander Bigga ist Stadtbezirksbeirat für die Grünen in Dresden und seit jeher fasziniert davon, wie Städte sich entwickeln – und wer alles daran beteiligt ist. Sein Ehrenamt versteht er dabei als Brücke zwischen Verwaltung und Nachbarschaft. Im Rahmen seines Mandats erfährt er früh, was im Viertel geplant ist, kennt die richtigen Ansprechpersonen und gibt dieses Wissen über seinen Blog weiter, damit Anwohner:innen mitreden können. Zum Beispiel in puncto Projektförderung: Aufgrund dieses Prinzips können seit 2019 Initiativen und Vereine Mittel beantragen, mit denen sich im Stadtteil unter anderem soziale und kulturelle Vorhaben umsetzen lassen.





Der Kneipenwirt

Seit Jahrzehnten ist Peter Petters eine Institution in Espenhain. Der 82-Jährige – langjähriger Stadtrat, Gartenvorstand und Wirt der Gaststätte »Aspe« – betrieb 34 Jahre lang Stadtentwicklung dort, wo das Leben passiert: am Tresen. Wer bei ihm saß, erzählte, was fehlte. Petters hörte zu und setzte sich ein – als Kommunalpolitiker und Privatmensch: für Jugend- und Vereinsräume, eine bessere ÖPNV-Anbindung, den Erhalt von Geldautomat und Supermarkt und vieles mehr. Auch wenn er den Gasthof inzwischen abgegeben hat, wird sein Einfluss vor Ort noch lange weiterwirken.



Der Kommunenberater

Michael Neuhaus verbindet, was für viele getrennt ist: wissenschaftliche Neugier und kommunalpolitische Praxis. Fünf Jahre lang brachte er als Leipziger Stadtrat Klima- und Energiethemen in der Großstadt voran – heute unterstützt er als Leiter des Teams »Kommunenberatung« im Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende vor allem kleinere Gemeinden. Sein Ansatz: »Wir wollen zeigen, wie sich die Wärmewende als Chance für die Stadtentwicklung nutzen lässt.« Dafür fährt sein Team direkt in die Kommunen, berät sie, entwickelt Planspiele und macht sichtbar, wie Energiefragen Orte verändern können.

»Der Schlüssel liegt im Bestand«

Kostendruck, Flächenmangel und Klimaziele bremsen vielerorts kommunale Bauvorhaben. Was Kommunen tun können, um trotzdem bezahlbar und zukunftsfähig zu planen, darüber sprachen wir mit Matthias Waltersbacher vom BBSR

Text: Berit Tolke und Konrad Hilger

Die Spielräume werden kleiner: Während Mieten und Baukosten steigen, suchen Städte und Gemeinden nach Wegen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und ihren Auftrag, Wohnen für alle zu ermöglichen, zu erfüllen. Viele Projekte geraten ins Wanken – nicht aus Mangel an Ideen, sondern aufgrund fehlender finanzieller Mittel und planerischer Möglichkeiten. Doch zwischen Förderprogrammen, Bodenpolitik und innovativen Bauansätzen entstehen neue Chancen, trotz Krise aktiv zu bleiben. Wie Kommunen diese nutzen und wo dabei die größten Hebel liegen, erklärt Matthias Waltersbacher im Interview.

Unterstützung für Kommunen

Was ist das BBSR? Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und arbeitet im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Es erforscht, wie sich Städte, Gemeinden und Regionen entwickeln – und welche politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Faktoren dabei wirken. Das Institut wertet Daten aus, entwickelt Handlungsempfehlungen und begleitet Modellvorhaben in ganz Deutschland.

Für Kommunen bietet das BBSR praxisnahe Forschungsergebnisse, Publikationen, Leitfäden und Förderinformationen zu Themen wie bezahlbares Wohnen, nachhaltige Stadtentwicklung, Baukultur und Klimaanpassung.

Mehr unter: www.bbsr.bund.de

Herr Waltersbacher, Kommunen stehen beim Thema Bodenpolitik stark unter Druck. Wie gelingt es ihnen, trotzdem vorausschauend und kostensparend zu handeln?

Eine vorausschauende Bodenpolitik bedeutet, dass Kommunen aktiv und strategisch am Bodenmarkt agieren – und zwar angepasst an ihren aktuellen und künftigen Bedarf sowie an ihre finanziellen Möglichkeiten. Das umfasst sowohl den Ankauf und die Entwicklung von Flächen als Bodenvorrat beziehungsweise im Zwischenerwerb sowie deren Weitergabe oder Verkauf. Wichtig ist die Balance: Einerseits der eigene Erwerb, andererseits die hinreichende Schaffung von Baurechten auch auf privaten Flächen, die privaten Eigentümerinnen, Eigentümern und Investoren eine Entwicklung ermöglichen. Mit Ansätzen der kooperativen Baulandentwicklung können Kommunen dabei steuern, ohne unbedingt selbst kaufen und entwickeln zu müssen. Unsere Forschungsprojekte zeigen: Nicht nur Großstädte, auch kleine und mittlere Kommunen nutzen inzwischen eine breite Palette an Instrumenten und setzen diese erfolgreich ein.

Viele Städte setzen inzwischen auf Erbbau-recht oder Vorkaufsrecht. Wie wirksam sind diese Instrumente – und wo stoßen sie an Grenzen?

Das Vorkaufsrecht kann, je nach Situation vor Ort, hilfreich sein, wenn es um konkrete Planungen geht, aber es ersetzt nicht den gezielten freihändigen Ankauf – dieser bleibt das zentrale Element. Besonders wirksam wird der Grunderwerb, wenn er mit Modellen wie der partizipativen Baulandentwicklung verknüpft ist, bei der Eigentümerinnen und Eigentümer Flächen oder Kostenanteile einbringen. Erfolgreiche Beispiele wie Münster zeigen, wie daraus schlüssige →

»Weiternutzung schneidet bei CO₂-Bilanz, Ressourcenverbrauch und Kosten deutlich besser ab als der Neubau«



Matthias Waltersbacher ist Abteilungsleiter Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

→ Gesamtkonzepte entstehen. Beim Erbbau-recht sehen wir eine zunehmende Bedeutung, vor allem in Verbindung mit Konzeptvergaben. Allerdings stoßen Kommunen hier schnell an Grenzen: Die Anforderungen müssen für Nutzerinnen und Nutzer finanzierbar bleiben, und die Reichweite bleibt durch den eher geringen Anteil eigener Flächen eingeschränkt. Die Vorgaben für vorhabenbezogene Bebauungspläne zugunsten der Entwicklung von privaten Flächen und die entsprechenden Verhandlungen sind in der Summe oft wichtiger. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauvorhaben geschieht ohnehin im unbeplanten Innenbereich in den Gebieten nach § 34 BauGB. Dort hat die Gemeinde weniger direkten Einfluss. Durch geschickte Planung im Quartier kann aber auch hier die Entwicklung mit gesteuert werden.

Seit kurzem soll die Grundsteuer C Kommunen mehr Handlungsspielraum geben. Ist sie ein wirksames Mittel gegen Bodenspekulation?

Mit der Grundsteuer C sollen Kommunen Spekulationen mit Bauland wirksam einschränken können. Da das Instrument erst zum 1. Januar 2025 eingeführt wurde, liegen bislang noch nicht genügend Erfahrungen vor, um aussagekräftige Bewertungen vorzunehmen.

Beim Thema Bauen fällt oft das Stichwort »Umbau statt Neubau«. Warum ist der Gebäudebestand aus Ihrer Sicht so entscheidend für die Zukunft des Wohnens?

Der Gebäudebestand ist ein Schlüssel für das Erreichen der Klimaziele. Seine Weiternutzung schneidet bei CO₂-Bilanz, Ressourcenverbrauch und Kosten deutlich besser ab als der Neubau. Hinzu kommt die Bedeutung barrierefreier Umbauten im demografischen Wandel. Gleichzeitig brauchen wir Neubau, um den hohen Wohnungsbedarf zu decken – laut BBSR-Prognose knapp 320.000 Wohneinheiten jährlich bis 2030. Die Fertigstellungszahlen liegen darunter, unter anderem wegen der Zinswende 2022 und stark gestiegener Baukosten. Wir müssen also beide Ansätze parallel verfolgen: Umbau und Sanierung als erste Option, Neubau dort, wo es aufgrund weiterhin hoher Nachfrage unabdingbar ist.

Trotzdem bleibt Kommunen der Spagat zwischen Klimazielen, Kosten und knappen Flächen. Wie lässt sich das alles miteinander vereinbaren?

Es geht darum, klug zu priorisieren. Vereinfachte Standards und Genehmigungsverfahren können Prozesse beschleunigen, ohne die Qualität zu senken – sowohl in der Bestandsentwicklung als auch im Neubau. Zudem zeigen For-



Das Bürogebäude »2226« gilt als ästhetisches und durchdachtes Low-Tech-Beispiel

schungsergebnisse, dass gezielte Sanierungen oft effizienter sind als Vollsanierungen. Das spart CO₂-Kosten – und entlastet Haushalte. Ungeförderter Neubau und umfassende Sanierung hingegen können häufiger zu höheren Mieten führen.

Das Thema Beschleunigung ist derzeit in aller Munde – Stichwort »Bau-Turbo«. Wie können Kommunen tatsächlich schneller und zugleich qualitativ hochwertig bauen?

Ein gutes Maß an Abstimmung zu Beginn spart später Zeit – in der Bauphase wie auch bei Nachtragsprozessen. Beschleunigung ist sinnvoll, aber sie muss gezielt erfolgen. Eine Digitalisierung der Prozesse kann hier enorme Vorteile schaffen, ohne dass Abstimmungsprozesse zu stark reduziert werden.

Was können Städte und Gemeinden tun, um ihr Gebiet nachhaltig zu entwickeln – und gleichzeitig die Mieten bezahlbar zu halten?

Viele Kommunen setzen bereits auf Baulandmodelle mit Sozialquoten oder Konzeptvergaben. Kommunale Wohnungsbestände sind ein wichtiges Instrument für bezahlbare Mieten. Im gesamten Gebäudebestand steckt großes Potenzial: Leerstandsaktivierung, Umnutzung von Wirtschaftsimmobilien, Dachausbauten oder -aufstockungen. Auch wenn nicht alle Potenziale ausgeschöpft werden können, leisten sie einen Beitrag. Ungeförderte Neubauten sind häufig teuer. Durch Umzugsketten können jedoch auch im unteren Preissegment Wohnungen neu vermietet werden.

»Kommunale Wohnungsbestände sind ein wichtiges Instrument für bezahlbare Mieten«

Gerade kleine Kommunen fragen sich, wie sie trotz knapper Ressourcen neuen Wohnraum schaffen können. Welche Wege sehen Sie hier, um schneller und günstiger zum Ziel zu kommen?

Mit dem »Bau-Turbo«, also dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten geschaffen: Kommunen können Bauvorhaben bereits nach kurzer Prüfung zulassen, ohne Bebauungsplan. Das erleichtert Nachverdichtung und Umnutzung. Gleichzeitig bleibt es entscheidend, brachliegende Flächen im Innenbereich frühzeitig zu erkennen und zu entwickeln. Für große Areale – etwa Konversionsflächen – kann es sinnvoll sein, dass Kommunen selbst Flächen erwerben oder über Entwicklungsträger steuern.

Der neue Gebäudetyp E sorgt für Diskussionen. Wie bewerten Sie ihn aus Sicht des BBR: als Reallabor für Innovationen und einen Weg, günstiger zu bauen – oder doch als Risiko minderer Qualität und weniger Verbraucherschutz?

Der Gebäudetyp E eröffnet Spielräume für kostengünstigeres und ressourcenschonenderes Bauen – sowohl im Neubau als auch im Umbau. Auf die Bauqualität wirkt er nicht negativ, solange die Prozesse sorgfältig gestaltet sind. Die anfänglichen Aushandlungen von Bauherren und Firmen sichern zudem den Verbraucherschutz, gleichzeitig gewinnen Bauherren mehr Entscheidungsfreiheit.

Wenn von gut gehegten planerischen Zielen wie Flächenschonung und kompakter Siedlungsstruktur abgesehen werden kann, kommen dann die Donut-Siedlungen zurück?

Nein, die Neuregelungen sind kein Freibrief zur Zersiedelung. Kommunen handeln weiterhin innerhalb eines Bauplanungsrechts und haben selbst kein Interesse an den Nachteilen einer ausfransenden Siedlungsstruktur. Mehr

Flexibilität bedeutet hier: handlungsfähiger sein, ohne die planerische Verantwortung aus der Hand zu geben.

Wenn Bauland ohne Baugebot aufgewertet wird, fürchten manche neue Spekulation. Ist diese Sorge berechtigt?

Wir haben keine Anhaltspunkte, dass dadurch Bodenspekulationen zunehmen werden. Für erste Erkenntnisse ist es allerdings noch zu früh.

Das an sich gut gedachte »Jung kauft alt«-Programm floppte – durch zu enge Maßgaben, die der Realität nicht entsprachen. Das weiter gefasste Förderinstrument »Wohneigentum für Familien« hingegen wird gekürzt. Ist das für die Bürger:innen noch zu verstehen? Was spricht hier für und gegen eine Raffung der Förderkulisse?

Da verweise ich auf den Koalitionsvertrag, in dem es heißt, dass die Förderprogramme der KfW zu zwei zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht werden sollen: ein Programm für den Neubau und eines für die Modernisierung.

Und zuletzt: Welche Verantwortung trägt die öffentliche Hand selbst beim Bauen? Welche Rolle spielt sie als Vorbild für Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz?

Die öffentliche Hand hat eine Vorbildfunktion im Hinblick auf Klimaneutralität, Ressourcenschonung und Lebenszyklusbetrachtungen. Darüber hinaus fördern wir im BBR mit Forschung und Fachveranstaltungen wie dem Lowtech-Symposium den Austausch über einfache, robuste und kostengünstige Bauweisen. Unser Ziel ist ein Bauen, das sich an planetaren Grenzen orientiert – vom Entwurf über die Nutzung bis zum Rückbau. Denn hier sieht sich der Bund klar in der Pflicht, Maßstäbe zu setzen. Seine Bauten gestalten den öffentlichen Raum und stehen häufig im Fokus des öffentlichen Interesses. Der Bundesbau sieht sich in den kommenden Jahren vor große Aufgaben gestellt: Mit der 2024 verabschiedeten Klimaschutz-Novelle hat die Bundesregierung die Klimavorgaben deutlich verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 festgelegt. Bei allen Bauprojekten des Bundes sind Aspekte wie Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Qualität selbstverständlich berücksichtigt. Ebenso fließen Maßnahmen zur Steigerung des regenerativen Anteils an der Primärenergie – etwa durch Photovoltaik, Geothermie und innovative Energie- sowie Fassadenkonzepte – in die Planung ein. Dabei werden der Gebäudelebenszyklus, die Kreislaufwirtschaft, eine Schadstoffvermeidung und nachhaltige Materialgewinnung gezielt einbezogen. ■

Wohnraum oder Wehrfläche?

Konversionsflächen. Die großen Verwerfungen der Geopolitik kommen in der Stadtplanung an: Die Bundeswehr meldet größeren Flächenbedarf an, 200 eigentlich für die zivile Nutzung vorgesehene Liegenschaften sollen zunächst doch dem Militär vorbehalten bleiben. Das wirft manch kommunale Planungsvorhaben über den Haufen; in der Vergangenheit sind auf sogenannten Konversionsflächen ganze neue Quartiere und Viertel entstanden.



Das »Heckert«, eigentlich Wohngebiet »Fritz Heckert«, galt als eines der größten Neubaugebiete der DDR. Zwischen 1974 und Mitte der 1980er entstanden hier rund 37.000 Wohnungen in Plattenbauweise

Mit Förderung zur fairen Miete

Neubauten allein lösen die Wohnungskrise nicht. Auch Gebäude im Bestand müssen modernisiert werden – bezahlbar und klimafreundlich. Chemnitz und Zwickau zeigen, wie das gelingen kann

Text: Pia Siemer

Vom Studenten-Apartment bis zur Vierraumwohnung für Familien – die Nachfrage auf dem Chemnitzer Mietmarkt sei gut, erzählt Simone Kalew, Geschäftsführerin der GGG, dem städtischen Wohnungsunternehmen von Chemnitz. Nur, Mieten wie in Leipzig oder Dresden könne man hier nicht verlangen. Daher konzentrierte die GGG sich in ihrem Bestand nicht auf hochwertige Neubauten. Denn die sind weder für kommunale Bauherren noch für künftige Mieter:innen bezahlbar. Stattdessen setzt das Unternehmen auf die Sanierung seines Bestandes. Doch selbst das wird wegen der enorm gestiegenen Bau- und Nebenkosten zur finanziellen Gratwanderung. »Da müssten wir wirtschaftlich 13 oder 14 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter verlangen«, sagt die Diplom-Ökonomin. »Für Chemnitz eher schwierig.«

Das stellt kommunale Wohnungsgesellschaften wie die GGG vor ein Dilemma, denn bezahlbaren Wohnraum zu sichern, ist eine ihrer zentralen Aufgaben. Zumal gerade der Altbestand, also auch die sogenannten Plattenbauten aus DDR-Zeiten, eine wichtige Rolle in der aktuellen Wohnraumkrise spielen kann. Denn abgesehen davon, dass sie viel Wohnraum auf wenig Platz bieten, sind Plattenbauten auch wegen ihrer robusten Statik gut dafür geeignet, an moderne Wohnbedürfnisse und Grundrisse angepasst zu werden. Anhand eines Objekts im Chemnitzer Süden zeigt die GGG, dass es eben doch möglich ist, klimagerecht und bezahlbar zu sanieren – mithilfe eines durchdachten Fördermodells der Sächsischen Aufbaubank.

In warmem Ocker und Rot ragt der elfgeschossige Block in der Alfred-Neubert-Straße 3 in den Himmel empor, Balkone rahmen den Eingang des Gebäudes nach links und rechts. Es gibt ausreichend Parkplätze, der Weg ins Grüne ist nicht weit. Hier leben Mieter aller Altersgruppen, vornehmlich in Ein- oder Zweiraumwohnungen.

»Die Platte erlebt eine kleine Renaissance«

Simone Kalew

Die Alfred-Neubert-Straße 3 in Chemnitz wird an moderne Wohnbedürfnisse angepasst

Darunter sind auch viele ältere Menschen und solche, deren Einkommen gering ist oder die Sozialleistungen beziehen. Mit ihrer Bauweise und der Mischung an Bewohner:innen ist die Alfred-Neubert-Straße 3 eine klassische Platte im Chemnitzer »Heckert-Gebiet«.

Das »Heckert«, eigentlich Wohngebiet »Fritz Heckert«, galt als eines der größten Neubaugebiete der DDR. Zwischen 1974 und Mitte der 1980er entstanden hier rund 37.000 Wohnungen in Plattenbauweise. Gegenüber der Vorwendezeit biete der Chemnitzer Süden heute einen hohen Wohnkomfort, findet Simone Kalew. »Die Mischung aus Lage, Versorgung und Dienstleistungen vor Ort ist hervorragend«, sagt sie. Auch die Alfred-Neubert-Straße 3 ist dafür ein gutes Beispiel. Neben 127 Wohnungen beherbergt das Objekt eine Begegnungsstätte als Treffpunkt für die Bewohnerschaft sowie eine Podologie- und eine Physiotherapiepraxis. →



Förderrichtlinie preisgünstiger Wohnraum

Träger: Sächsische Aufbaubank (SAB)

Ziel: Klimagerechte und sozialverträgliche Sanierung von Wohngebäuden

Förderhöhe:

- Zuschüsse von 35 bis 60 Prozent
- in Kombination mit KfW-Programmen (z. B. BEG 261) bis zu 80 Prozent Förderquote
- ergänzende Darlehen ermöglichen Finanzierung bis zu 100 Prozent der Kosten

Antragsberechtigte:

- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Private Investoren
- Kommunen

Mietbedingungen:

- Mietobergrenzen zwischen 6,80 Euro und 7,50 Euro/m²
- Einkommensgrenzen für Mieterinnen und Mieter

Geförderte Maßnahmen:

- Energetische Modernisierung (z. B. Effizienzhaus 85 oder Denkmalstandard)
- Barriereabbau und Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit
- Schallschutzmaßnahmen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Weitere Informationen: sab.sachsen.de

→ Der Elfgeschossiger wurde 1983 gebaut und zuletzt in den 2000er Jahren instand gesetzt, eine vollständige Sanierung stand bisher noch aus – denn die GGG hätte die Kosten der Modernisierung zumindest teilweise auf die Mieter:innen umlegen müssen. Jetzt wurde das Vorhaben doch möglich: durch die finanzielle Unterstützung einer Förderung der Sächsischen Aufbaubank. »Ohne diese Förderung hätten wir die Sanierung vermutlich nicht durchführen können«, gibt Simone Kalew zu.

Preiswerter Wohnraum durch Belegungsbindung

Das Besondere an der »Förderrichtlinie preisgünstiger Wohnraum« der Sächsischen Aufbaubank ist, dass sie die Modernisierung von Wohnraum für Mieter:innen mit geringem Einkommen ermöglicht. Dabei sollen die Gebäude gleichzeitig energieeffizienter gestaltet werden können. »Die steigenden Bau- und Sanierungskosten sind tatsächlich eine große Herausforderung, und genau hier setzt unser Förderprogramm an«, erklärt Marco Scherf, Teamleiter Corporate Finance bei der Sächsischen Aufbaubank.

Als Antragsteller für die Förderrichtlinie kommen verschiedene Akteure infrage. Neben Wohnungsgenossenschaften und privaten Investoren können sich kommunale Wohnungsunternehmen wie die GGG bei der Sächsischen Aufbaubank um einen Zuschuss bewerben. Eine wichtige Voraussetzung ist aber: »Die Wohnungen dürfen für den Zeitraum der Belegungsbindung nur zu

Das »Heckert«-Gebiet bietet noch viel Potenzial für die Sanierung von Bestandsgebäuden



»Ohne diese Förderung hätten wir die Sanierung vermutlich nicht durchführen können«

Simone Kalew,
Geschäftsführerin
der GGG Chemnitz



einer Mietobergrenze von maximal 6,80 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden«, so Scherf. Das heißt, dass die Mieten meist 15 Jahre nach Abschluss der Modernisierung nicht angehoben werden dürfen. Die Grenze hängt dabei von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab.

Damit sich der Umbau dennoch rechnet, bezuschusst das Programm die Sanierung von Gebäuden in Höhe von 35 bis 60 Prozent. Dabei ist eine Kombination mit den Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) notwendig. »Dadurch stellen wir sicher, dass Sanierungen nicht nur umfassend, sondern auch nachhaltig und zukunftsfähig umgesetzt werden«, so Teamleiter Scherf. Außerdem könne durch die Darlehen der KfW sogar eine Förderquote von 80 Prozent abgedeckt werden. Darüber hinaus bietet die Sächsische Aufbaubank ein Darlehen zur Ergänzung der Förderung – was eine nahezu vollständige Finanzierung ermöglicht. Im Falle der Alfred-Neubert-Straße 3 in Chemnitz stammt etwa die Hälfte der erforderlichen Mittel aus dem Förderprogramm.

Zu den möglichen Maßnahmen gehören unter anderem der Abbau von Barrieren, die Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit, Schallschutzmaßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Förderfähig sind dabei die Kostenkategorien 300, 400, 500 und 700 gemäß DIN 276 – also auch Baunebenkosten. »Besonders im Fokus stehen energetisch hochwertige Modernisierungen«, sagt Scherf. Auch hierfür ist das Objekt der GGG in Chemnitz ein Beispiel, denn es wird einer energetischen Sanierung nach KfW-85-Standard unterzogen. Gebäude, die nach dieser Maßgabe saniert werden, haben danach einen Energieverbrauch von 85 Prozent im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden. Zusätzlich werden Balkone angebaut, die Aufzüge und die Gebäudetechnik erneuert sowie Brandschutzmaßnahmen durchgesetzt. Und neben der Sanierung der Wohnungen selbst werden auch die Außenanlagen neu gestaltet.

Im Oktober 2026 sollen die Umbaumaßnahmen in der Chemnitzer Alfred-Neubert-Straße 3 abgeschlossen werden. Für Kalew ist das Objekt

ein gutes Beispiel dafür, wie auch Altbestand für den Wohnungsmarkt attraktiv bleiben kann. »Die Platte erlebt eine kleine Renaissance«, ist sich die GGG-Geschäftsführerin sicher. Die Förderrichtlinie komme da aus ihrer Sicht genau richtig. »Ich empfinde das Programm als sehr praxisorientiert«, sagt sie. Wenn man sie fragt, was es denn sonst noch brauchen würde, um der Krise der Bau- und Wohnungsbranche im Jahr 2025 zu begegnen, fällt ihr sofort eines ein: »Entbürokratisierung.« Die vielen Auflagen und Baustandards – sie würden die Branche einfach zu sehr hemmen. »Baugesetze werden zwar auf Landesebene gemacht, aber ich denke doch, dass es einer bundesweiten Abstimmung bedarf, um die Standards zu vereinen und somit auch Kosten zu sparen«, so Kalew. Bis es so weit ist, plant die GGG, erst einmal ein zweites Objekt mithilfe der Förderrichtlinie zu sanieren. ■

Blick nach Zwickau

Salutstraße 10. Ein Beispiel für ein Gebäude, dessen Sanierung mithilfe der »Förderrichtlinie preisgünstiger Wohnraum« bereits abgeschlossen wurde, findet sich in der Salutstraße 10 in Zwickau. Eigentlich müsse man fast von einem Neubau sprechen, meint Steven Simon, Abteilungsleiter bei der zuständigen Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau (GGZ). Auch hier handelt es sich um einen Plattenbau aus DDR-Zeiten. Das Gebäude aus dem Jahr 1985 wurde entkernt, die Grundrisse vollkommen geändert. Gerade die robuste Bauweise der alten Platten sei heute eine gute Voraussetzung für die Umgestaltung, so Simon. So wurden aus 71 Einraumwohnungen 42 Wohnungen mit zwei Räumen und einige Dreiraumwohnungen. Im Erdgeschoss gibt es zudem in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Wohnungen, in denen pflegebedürftige Menschen im Alltag unterstützt und betreut werden können. »Der Mietpreis bleibt durch die Nutzung der Bausubstanz und in diesem Fall durch die Förderung für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar und deutlich unter dem für ein Neubauobjekt«, so Simon.



Das Ergebnis: so gut wie ein Neubau

Kulturgut Druckwerk

Oft totgesagt und immer noch da – das gilt für das Medium Print und den stationären Buchhandel gleichermaßen. Etwas zum Anfassen und Durchblättern hat einen ganz eigenen Reiz, an dem wir festhalten wollen

Ort zum Stöbern und Entdecken

Partnerbuchhandlung. Wir vom KFS mögen Bücher und Zeitschriften – und ebenso am Herzen liegen uns inhabergeführte Buchgeschäfte. Deshalb freuen wir uns sehr, eine weitere passende Partnerin hier in Chemnitz gefunden zu haben. Die »Buchhandlung am Brühl« gibt es schon seit über 30 Jahren, doch erst seit letztem Jahr wird sie von Tina Kniep und Maximilian Gräber betrieben. Die beiden hatten sich kurzerhand entschlossen, den Laden von den Voreigentümern Elke und Günther Ebert zu übernehmen und weiterzuführen. So bleibt der noch amtierenden europäischen Kulturhauptstadt eine



Das KFS hat jetzt eine weitere Partnerbuchhandlung in Chemnitz

inhabergeführte Buchhandlung erhalten. Was sie ausmacht, sind regelmäßige Veranstaltungen und Lesungen, ein liebevoll ausgesuchtes Sortiment an Fachliteratur und Belletristik, Kinder- und Jugendbüchern, ein Regal voller Utopien und Dystopien, eine Auswahl englischsprachiger Literatur, Bücher passend zu Saison und Jahreszeiten – sowie zwei stets zum Plausch aufgelegte Buchhändler:innen. Ein Ort zum Stöbern und Entdecken für alle, die gern Anregungen in gedruckten Worten finden.

Wir freuen uns, dass nun auch unsere eigenen Bücher und Zeitschriften einen Regalplatz in der Chemnitzer Elisenstraße 5 gefunden haben, und laden Sie ein, dort in Ruhe durch unsere Seiten zu blättern (unser neuestes Werk wird soeben druckfrisch in den Handel geliefert, siehe rechts) und nebenbei noch andere gute Bücher zu finden.



Neu im Regal

Buchvorstellung. Kommunalpolitik lebt vom Gespräch. Doch gute Kommunikation entsteht nicht von selbst – sie braucht Wissen, Haltung und ein Gespür für Menschen.

Unser neu erschienener Leitfaden »Öffentlichkeitsarbeit für die Kommunalpolitik« ist ein Kompass für alle Engagierten im Ehrenamt. Er zeigt, wie Ratsmitglieder, Bürgermeister:innen ihre Themen finden, verständlich vermitteln und dabei das Vertrauen der Bürger:innen stärken können. Von den rechtlichen Grundlagen und der eigenen Selbstdarstellung über die Pressearbeit und weitere Kommunikationstools bis hin zum Bürgerdialog vermittelt er das nötige Handwerkszeug für die tägliche politische Praxis – fundiert, anschaulich und praxisnah.

Mit vielen Beispielen, Interviews und Tipps aus dem echten kommunalpolitischen Alltag macht das Buch Mut, Verantwortung zu übernehmen und sichtbar zu werden – offen, ehrlich und auf Augenhöhe mit den Bürgerinnen und Bürgern. Weil Demokratie dort beginnt, wo Menschen miteinander reden.



Beate Erler / Konrad Hilger / Pia Siemer / Christian Wirtz: Öffentlichkeitsarbeit für die Kommunalpolitik, Kommunale Praxis Band 2, ISBN 978-3-945564-26-4, 14,90 Euro, kommunalpolitik.info



**WOCHEN
SCHAU
VERLAG**

... ein Begriff für politische Bildung

DEMOKRATIE GEGEN

MENSCHENFEINDLICHKEIT

Anzeige



hrsg. von Silke Baer, Reiner Becker, Rico Behrens,
Irina Bohn, Sophie G. Einwächter, Beate Küpper,
Timo Reinfrank und Constanze Spieß

Zeitschrift „Demokratie gegen
Menschenfeindlichkeit“ (ZDgM)

Bestell-Nr.: ZDgM2_24, 192 S., € 28,00

PDF: ISBN 978-3-7566-0074-8, € 27,99

Im Abonnement: ISSN 2367-1939,

2 Hefte im Jahr: € 52,90 zzgl. Versandkosten

Kommunale Konfliktbearbeitung

Demokratie gegen
Menschenfeindlichkeit 2/2024

Kommunen sind sozial-politische Mikrokosmen, in denen lokal Gemeinwesen und demokratische Teilhabe gestaltet werden. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe der ZDgM widmet sich daher Fragen der Bearbeitung von Konflikten auf kommunaler Ebene. Die Autor*innen untersuchen, wie sich kommunale Streitthemen konstruktiv bearbeiten lassen und beleuchten die zentralen Akteur*innen sowie die Rolle kommunaler Konfliktbearbeitung für Demokratie, Menschenrechte und den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Die Zeitschrift **Demokratie gegen Menschenfeindlichkeit (ZDgM)** bietet eine Plattform für den gegenseitigen Austausch guter Ansätze aus Wissenschaft und Praxis gegen Gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit, Antisemitismus, Antiziganismus, Rassismus, Rechtsextremismus, gewaltorientierten Islamismus und andere Abwertungs- und Ausgrenzungsphänomene. Lesen Sie von erfolgreichen Modellprojekten, innovativen Konzepten sowie von neuen Erkenntnissen aus der Wissenschaft und profitieren Sie von wertvollen Erfahrungen aus der Praxis.



Best.-Nr.: ZDgM2_25



Best.-Nr.: ZDgM1_25



Best.-Nr.: ZDgM1_24

Jetzt
Gratis-Probeheft
anfordern



www.wochenschau-verlag.de

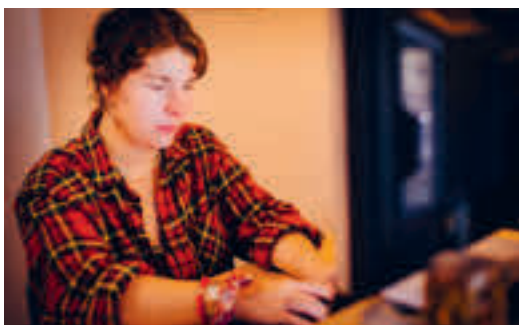
Kollektiv mit Haken

Unsere Autorin träumt von einem Leben in Gemeinschaft. Doch die passenden Wohnmöglichkeiten kosten viel Geduld, Geld und Kompromisse. Vielleicht lohnt sich aber genau das langfristig

Text: Alisa Sonntag

Der Mensch ist nicht dazu gemacht, als Kleinfamilie zusammenzuleben. Davon bin ich überzeugt. Oder zumindest: Ich bin nicht für das Leben in der Kleinfamilie gemacht.

Schon lange möchte ich in einer Gemeinschaft wohnen. In der Realität lebe ich trotzdem mit meinem Partner und unserem Kind zu dritt in einer Wohnung. Und oft ist das richtig schön. Schließlich sind wir alles andere als einsam und haben wunderbare Freund:innen, auch in der Nachbarschaft. Genauso oft ist es aber auch anstrengend.



»13,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter – da muss ich schlucken. Dass wir uns das Wohnen in Gemeinschaft womöglich gar nicht leisten können, hatte ich bisher noch nicht in Betracht gezogen«

Alisa Sonntag

Unnötig anstrengend. Denn Aufgaben wie der Haushalt und Kinderbetreuung wären leichter, wenn sie auf mehr Schultern verteilt wären. Viele Dinge – eine Badewanne zum Beispiel – müssten wir gar nicht für uns alleine besitzen und könnten Platz, Geld und Aufwand sparen. Ganz zu schweigen davon, dass es bereichernd wäre, mal mit jemand anderem am Frühstückstisch über Politik zu diskutieren. Ich wünsche

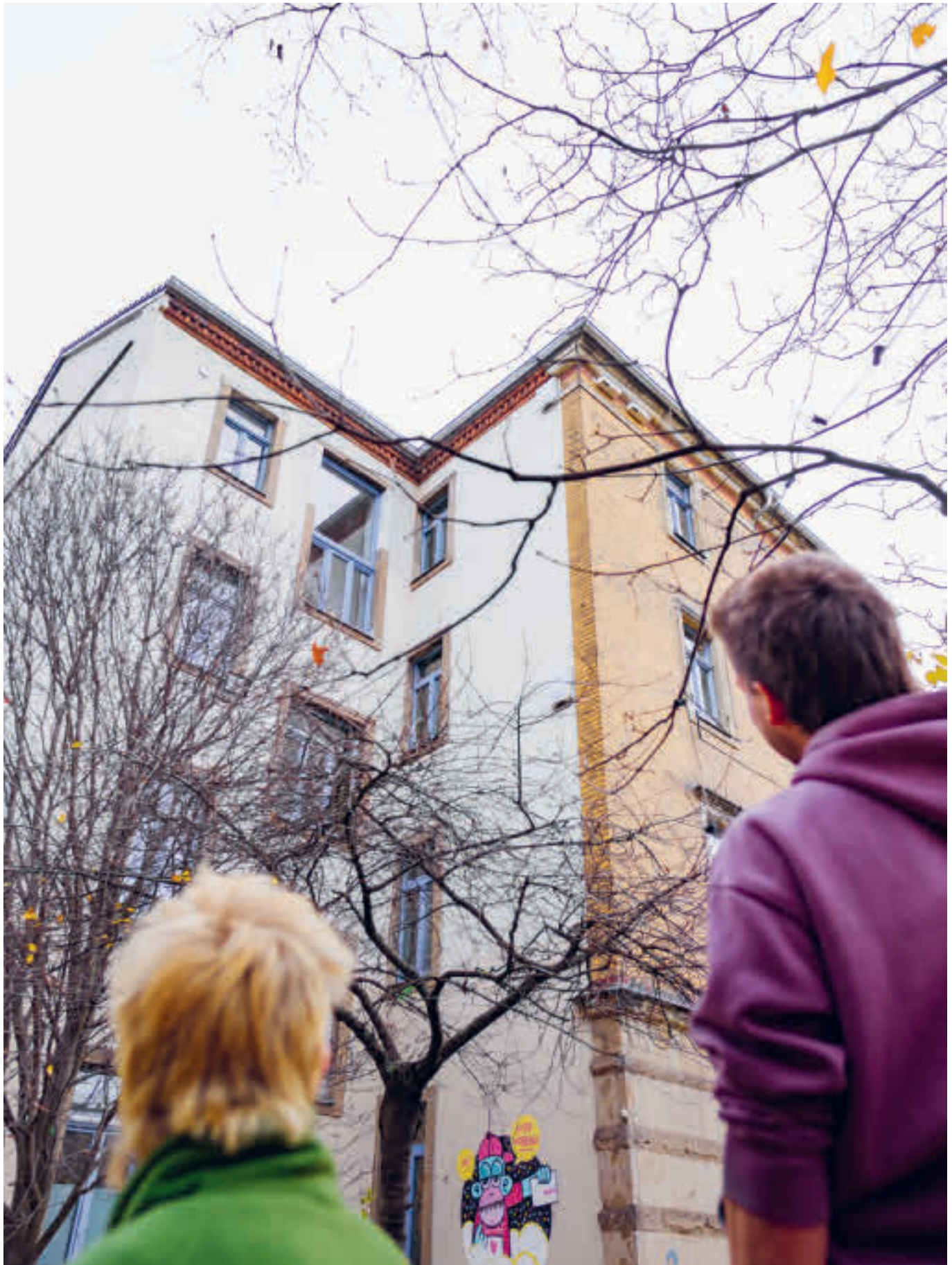
mir für meine Tochter mehr Bezugspersonen als nur uns. Und auch für eine Paarbeziehung stelle ich es mir entlastend vor, mit mehr Menschen zusammenzuwohnen. Nicht wegen der freien Liebe. Sondern damit sich meine Meckereien über die Bahn, wenn ich aus dem überfüllten Zug heimkomme, auch mal jemand anders anhört. Und klar: Falls wir uns doch trennen, müsste niemand den Haushalt alleine führen.

David, Veronika und viele offene Tabs

Mein Freund sieht das zum Glück wie ich. An einem Abend im Spätsommer durchforste ich deswegen das Internet nach Angeboten zu gemeinschaftlichem Wohnen. Ich finde Plattformen wie die der Stiftung trias, des Forum Gemeinschaftliches Wohnen, der »Dezentrale« und des Netzwerks Leipziger Freiheit. Und stelle fest: Es gibt vielerorts spannende Projekte. Die Zahl meiner offenen Tabs wächst und wächst. Am Ende verschicke ich mehrere E-Mails und schlafe mit klopfendem Herzen ein.

Wenige Tage später antwortet mir Veronika. Sie ist verantwortlich für die Außenkommunikation bei einer Gruppe, die sich in Leipzig um eine von der Stadt ausgeschriebene Fläche bewerben will. »Elsa-Knabe-Haus« will die Gemeinschaft das Projekt in der Kulturenstraße nennen – inspiriert von einem Stolperstein auf dem Gehweg davor. Ich schließe mich einem der regelmäßigen Videocalls der Gruppe an. Zwar herrscht motivierte Aufbruchstimmung, aber vieles ist noch offen. Bis zum Ende der Bewerbungsfrist ist noch Zeit.

Und auch David meldet sich bei mir. Er ist Teil des Leipziger Wohnprojektes »be54«, dessen Haus gerade Richtfest gefeiert hat. Als Antwort auf den langen Vorstellungstext, den ich ihm schicke, bekomme ich ein Dokument zum Projekt zurück, das mein Freund und ich abends auf dem Sofa lesen. Immer wieder halten wir inne, um uns gegenseitig Absätze vorzulesen, über die wir uns besonders freuen. →



Ein Beispiel für ein selbstverwaltetes Wohnprojekt ist das »WUMS« in Dresden. Seit seiner Entstehung 1997 hat es mehr als 500 Menschen ein Zuhause geboten – zurzeit leben hier 24 Personen

»Obwohl viele Menschen nicht mehr in der Großstadt wohnen wollen und vom Landleben träumen, passt ein Leben weit draußen auch nicht zu ihrem Alltag und ihrem Arbeitsleben«

Roman Grabolle, »Dezentrale«

→ Nach einigen Seiten klopft mein Herz ein sehr lautes Ja: Genau das will ich! Doch die Freude verlässt meinen Körper, als es in dem Dokument um die Kosten geht. 13,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter – ich muss schlucken. Dass wir uns das Wohnen in Gemeinschaft womöglich gar nicht leisten können, hatte ich nicht in Betracht gezogen.

Schwierige Zeit für Wohnprojekte

Das Thema Geld kommt auch mit Roman Grabolle und Ulrike Hippe von der »Dezentrale« als Erstes zur Sprache. Das »Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen« ist ein kostenfreies Angebot im Auftrag des Landes, das Wohnprojektinitiativen, Eigentümer:innen, Kommunen und Wohnungsgesellschaften zu gemeinschaftlichem Wohnen berät. Die Fachleute sagen: »Es ist eine schwierige Zeit für solche Projekte.« Bauen, Boden, aber auch die Finanzierung seien deutlich teurer geworden als vor fünf oder zehn Jahren. Allerdings erklärt Grabolle auch: »Wenn sich beispielsweise eine wachsende Familie in Dresden oder Leipzig von 75 auf 100 Quadratmeter vergrößern will, wäre das deutlich teurer im Neubau eines Immobilienunternehmens als

im gemeinschaftlichen Eigentum.« Letzteres sei in Relation günstiger – wenn auch trotzdem viel zu teuer für sehr viele Menschen. Und dennoch: »Der Wunsch, gemeinschaftlich zu leben, ist da«, sagt Hippe. Die Beratungsstelle erreichten viele Anfragen. Mit den finanziellen Hürden fielen zwar Zielgruppen weg, aber es kämen auch neue dazu. Grabolle zieht Vergleiche zu München. Dort könnten sich die Menschen ein eigenes Haus nicht leisten und gründeten Genossenschaften, um gemeinsam Wohneigentum zu erwerben oder zu errichten.

Viele der Menschen, die das Team berät, seien in ihren Dreißigern oder Vierzigern und gerade dabei, eine Familie zu gründen oder zu erweitern, erzählt Grabolle. Vor zehn Jahren hätten sie sich wohl ein neues Zuhause in der Großstadt oder an deren Rändern geschaffen. Heute sei das für viele unbezahlbar. In den kommenden Jahren könnten Neubau-Wohnprojekte mit einem Quadratmeterpreis von 16 Euro kalt und mehr rechnen. Ich denke an das Projekt in der Kuhturmstraße und frage: »Was machen die Leute, wenn es in der Stadt nicht klappt? Aufs Land ziehen?«

Warum es auf dem Land nicht leichter ist

Grabolle schüttelt den Kopf. So einfach sei es nicht: »Eigentlich haben wir drei Räume: die Stadt, das Land – und den suburbanen Raum. Den Speckgürtel.« Der beginne an den Rändern der Großstädte und reiche, oft entlang der S-Bahn-Linien, immer weiter nach außen. Und: Er sei besonders stark nachgefragt. Denn obwohl viele Menschen vom Landleben träumten, passe ein Leben weit draußen nicht zu ihrem Alltag. Für Angebote im tatsächlichen ländlichen Raum, beispielsweise im Erzgebirge oder in der Lausitz nördlich der A4, gebe es nur geringe Nachfrage.

Allerdings seien Wohnprojekte im suburbanen oder ländlichen Raum nicht unbedingt günstiger als in der Großstadt. Im Speckgürtel sind die Bodenpreise ähnlich, das Bauen nicht weniger teuer. Je weiter weg man sich aus der Großstadt bewegt, desto schwieriger ist die Finanzierung der Projekte. Aus Sicht der Banken sind Wohnprojekte im ländlichen Raum – mit oft 12 oder 14 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter – nicht nachvermietbar und damit nicht kreditwürdig. »Dazu kommt, dass die meisten so ein Projekt nicht als Privateigentum angehen, sondern beispielsweise als Genossenschaft. Die Banken können also nicht an das private Vermögen, wenn etwas schiefgeht.« Deshalb lägen die Zinsen für Kredite oft besonders hoch, bei etwa vier Prozent.

→

Sinn fürs Teilen

Wohnprojekt Vielleben. Die Genossenschaft Vielleben entwickelt seit 2018 ökologische Wohnprojekte auf dem Land – aktuell sechs in Deutschland und eins in Italien. Ob Tiny-House-Dorf, Clusterwohnungen, Wohnen auf Zeit oder Mehrfamilienhäuser: Im Mittelpunkt stehen Nachhaltigkeit, kleinerer Wohnraum und das Teilen von Ressourcen wie Gästezimmern, Autos oder Werkzeug. Feste Vorgaben für die Gemeinschaft gibt es nicht. Die Kosten liegen bei 11 bis 15 Euro pro Quadratmeter plus Genossenschaftsanteil und sind damit nicht günstiger als in vielen Städten, aber mit einem klaren Mehrwert fürs Zusammenleben.

Mehr Informationen: vielleben.de



Roman Grabolle und
Ulrike Hippe beraten
bei der »Dezentrale« zu
gemeinschaftlichem
Wohnen

Interview

»Die Leute wollen das schöne Leben«

Wohnprojekte können einen Ort verjüngen und beleben. Roman Grabolle und Ulrike Hippe von der »Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen« erklären, wie das geht.

Wie kann man Menschen vom Leben in kleineren Städten überzeugen?

Die Leute wollen das schöne Leben. Den Vorteilen, die sie in der Großstadt aufgeben, muss etwas gegenüberstehen, beispielsweise kulturelle Angebote. Die Kulturangebote einer Kleinstadt werden nie die in Leipzig schlagen. Aber man will mal weggehen können. Oder in die Kneipe – zumindest im nächsten Ort. Das können Kommunen aber nur am Rand beeinflussen.

Was können Kommunen konkret tun?

Was sie beeinflussen können, ist die Offenheit und die Zugänglichkeit. Da geht es zum einen um niedrigschwelligen Zugang zu Immobilien. Wenn beispielsweise eine Kita oder ein Gasthof leerstehen, könnte die Kommune sie nicht an den Meistbietenden verkaufen, sondern per Konzeptverfahren. Gruppen brauchen mehr Zeit

als Investoren, die Finanzierung aufzustellen. Hier könnten die Kommunen Reservierungen anbieten.

Zum anderen geht es um den politischen Willen. Dass die Leute sich an die Bauordnung und den Brandschutz halten müssen, ist klar. Aber wenn ein ungewöhnlicher Bauantrag kommt, muss man den vielleicht nicht sofort ablehnen, sondern kann rückmelden, was geht und was nicht. Eine grundsätzliche Zugewandtheit ist wichtig – auf allen Ebenen.

Warum lohnt sich das für Kommunen?

Das Offensichtliche ist ja: Da kommen junge Leute, die viele Orte dringend brauchen. Menschen, die Steuern zahlen, deren Kinder in die Schule gehen, die oft im Ort etwas schaffen. Die Kommunen haben da manchmal Ängste und denken an Hippies. Aber 99 Prozent der Leute sind mittelständische, bürgerliche Haushalte.

Und es gibt auch weniger offensichtliche Aspekte. Beispielsweise beim Thema Leerstand: Wenn kommunale Immobilien über den Erbbauzins an Gemeinschaften gehen, hat die Kommune weiter einen Fuß drin. Im Ernstfall gehen die Häuser an die Gemeinde zurück.

Können solche Wohnprojekte positiv auf den demografischen Wandel wirken?

Viele Projekte haben den Mehrgenerationengedanken integriert. Aber das ist nicht immer einfach. Manchmal gibt es überzogene Erwartungshaltungen von beiden Seiten: »Ich passe fünfmal auf dein Kind auf, und du pflegst mich später« – das wird nicht funktionieren. Es muss früh klar sein, wo die Grenze ist.

Aber für Kommunen lohnt es sich, hier größer zu denken. In manchen Einfamilienhäusern oder Höfen leben ältere Frauen ganz allein. Wenn die ausziehen würden, könnte eine jüngere Generation einziehen. Aber das geht nur, wenn es für die Frauen passt, wenn sie das nicht selber stemmen müssen. Es wäre Aufgabe der Kommunen, da gute Angebote zu etablieren, vielleicht zusammen mit sozialen Trägern.

Und was können größere Städte tun, um gemeinschaftliches Wohnen zu fördern?

Baugrundstücke per Konzeptverfahren vergeben beispielsweise. Und Mietergemeinschaften unterstützen, die ein Haus kaufen wollen. Vor allem in Klein- und Mittelstädten rollt derzeit eine Welle an Eigentumsübergängen. Meist sind das Häuser, die in den 1990er Jahren von Menschen aus den alten Bundesländern erworben wurden. Deren Kinder haben kein Interesse, in Kolditz oder Riesa ein Mehrfamilienhaus zu besitzen. Das ist eine Chance für die Mieter, ihr Wohnhaus gemeinsam zu erwerben. **ASO**

»Eine grundsätzliche Zugewandtheit ist wichtig – auf allen Ebenen«

Ulrike Hippe,
»Dezentrale«



Das »WUMS« war ursprünglich ein Wohnheim für Studierende, inzwischen hat die Wohngemeinschaft es als Mietshaus gekauft

→ Ulrike Hippe ergänzt: »Wenn man ein Stadthaus umbaut, sind schon Wohnungen da. Wenn man einen Vierseithof kauft, gibt es Wohnraum für anderthalb Parteien – und eine Scheune, die umgebaut werden muss. Das wird oft richtig teuer.« Dazu komme, dass Förderungen wie beispielsweise Förderkredite der Kreditbank für Wiederaufbau an bestimmte Sanierungsstandards gebunden seien. »Was ja total sinnvoll ist«, sagt Hippe, »aber es führt dazu, dass mehr Investitionen nötig sind.« Ein Wohnprojekt müsse für einen Bankkredit mit etwa 20 bis 25 Prozent Eigenanteil rechnen.

Ich seufze. Das Gespräch mit den Expert:innen hatte ich mir erbauender vorgestellt. Leicht verzweifelt frage ich nach einem Geheimitipp. Den hat Grabolle leider nicht für mich. Allerdings sagt er, in kleineren und mittelgroßen Städten gebe es immer wieder gute Angebote von Häusern, die wenig nachgefragt würden. »Manchmal muss man sich vielleicht fragen: Wenn ich ein gutes Leben in der Großstadt hinkriege, geht das vielleicht doch auch in einer kleineren Stadt?« Beim Thema Wohnen spielen

Bilder eine wichtige Rolle – Zuschreibungen, Vorstellungen, Hörensagen. Grabolle sieht es als Teil seiner Aufgabe bei der »Dezentrale«, neue Bilder zu schaffen: »Zu zeigen: Wenn ihr raus wollt, muss es nicht der einzeln stehende Bauernhof sein, vielleicht gibt es auch ein geeignetes Mehrfamilienhaus in Borna.«

Fazit: Traum noch nicht aufgegeben

Nach dem Interview radele ich quer durch Leipzig nach Hause und überlege: Kann ich mir vorstellen, in einer kleineren Stadt zu wohnen? Als mein Freund und ich abends gähmend am Küchentisch sitzen, sage ich: Es kann doch nicht sein, dass wir uns das nicht leisten können – in Gemeinschaft zu wohnen. Gemeinsam rechnen wir noch einmal durch. Und kommen zu dem Ergebnis: Eventuell könnten wir in das »be54«-Haus einziehen, in dem wir so gern wohnen wollen – eigentlich. Denn dann müssten wir beide 40 statt, wie aktuell, 30 Stunden pro Woche arbeiten, und zwar mindestens für die nächsten zehn Jahre. Ein Luxusproblem. Und trotzdem: Ein Opfer, das wir momentan nicht bringen wollen. Unsere Tochter ist nur einmal klein, und wir sind jetzt schon oft sehr, sehr müde.

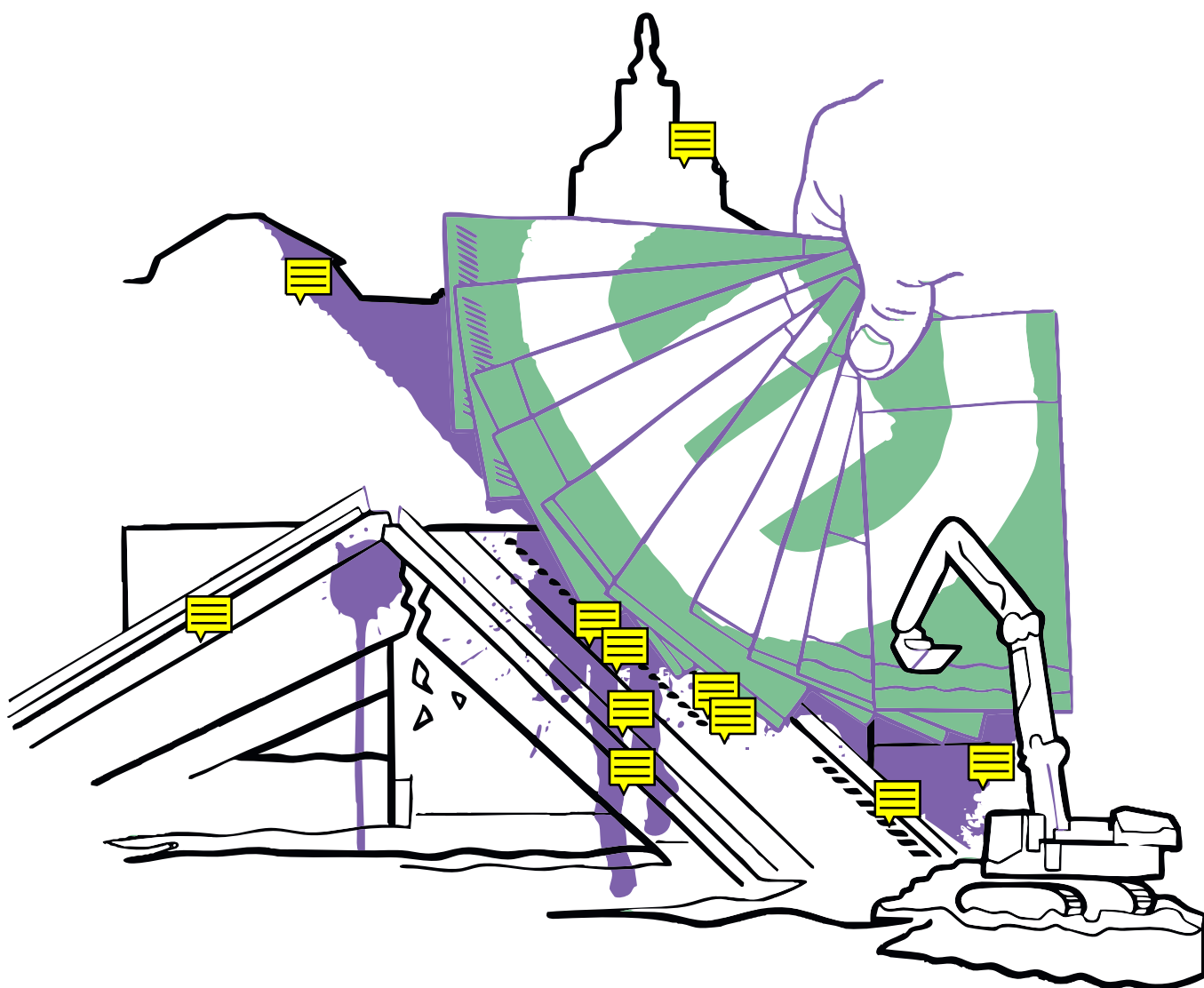
David und Veronika von den Leipziger Wohnprojekten sage ich schweren Herzens ab. Aufgeben will ich den Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen noch nicht. Da ist die eine Freundin, deren Hausgemeinschaft das Haus vom Vermieter abkaufen will. Da ist die Frage, ob man auch ohne Wohnprojekt in Gemeinschaft leben kann. Und da sind viele offene Tabs auf meinem Handy mit Kleinstadthäusern, die wir uns möglicherweise eher leisten können. Da ist aber auch eine Uhr, die mir während all dem in den Ohren tickt. Denn, egal, was wir entscheiden – Wohnen und Bauen wird teurer werden. ■

Zukunft statt Leerstand

Leitfaden für Kommunen. Wie können Kommunen ungenutzte Gebäude nicht nach Höchstpreis, sondern nach dem besten Konzept fürs Gemeinwohl vergeben? Die Dezentrale hat dazu mit Partnern eine Broschüre für Mitarbeitende aus Verwaltung und Kommunalpolitik erstellt. Der praxisnahe Leitfaden zeigt Beispiele und gibt konkrete Tipps für Konzeptverfahren.

Gratis zum Download unter t1p.de/Zukunftsorte

Aus den Kommunen



Investieren trotz leerer Kassen

Die kommunale Ebene in Deutschland fährt seit Jahren auf Verschleiß. Wie Sondervermögen, Kommunalanleihen und Bürgerdarlehen trotzdem Investitionen ermöglichen

Text: Max Gorskih

In der letzten Ausgabe habe ich bereits einige Finanzierungsinstrumente für die Ermöglichung kommunaler Aufgaben – vorrangig für den laufenden Betrieb – vorgestellt. In dieser Fortsetzung möchte ich den Fokus auf die Realisierung von investiven Maßnahmen legen und dabei einen Blick auf die Möglichkeiten und Grenzen verschiedener Finanzierungsinstrumente werfen. Da der Freistaat nun auch einen Haushalt hat und damit auch einen *Sachsenfonds* für zusätzliche Investitionen bereitstellt, soll ein Ausblick darauf mit der kommunalen Brille nicht fehlen.

Sondervermögen Infrastruktur

Mit der Grundgesetzänderung hat der Bund die Dringlichkeit des Investitionsstaus – sichtbar in maroder Infrastruktur und einsturzgefährdeten Brücken – endlich erkannt.

Dafür wurden die Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIKG) und Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen von Ländern und Kommunen (LuKIFG) geschaffen, deren genaue Ausgestaltung noch offen ist. Fest steht: Von den 500 Milliarden Euro des Bundes gehen 100 Milliarden an Länder und Kommu-

Das Sondervermögen Infrastruktur des Bundes wird in vielen Kommunen sehnlichst erwartet

nen, verteilt nach dem Königsteiner Schlüssel. Sachsen erhält so fünf Milliarden Euro für zwölf Jahre, rückwirkend ab dem 1. Januar 2025. Zudem übernimmt der Bund bis 2029 kommunale Steuerausfälle durch Steuererleichterungen für Unternehmen. Als weiteren Ausgleich fließen von 2026 bis 2029 acht Milliarden Euro in Kitas, Bildungsinfrastruktur und Krankenhäuser.

Zur Bewirtschaftung dieser Mittel hat der Sächsische Landtag das Sondervermögen *Sachsenfonds* eingerichtet, das vom Finanzministerium verwaltet wird. Der Freistaat kann darüber strategisch bedeutende investive Vorhaben umsetzen aus den Bereichen Bildungsinfrastruktur, Brand-, Zivil- und Katastrophen-

Der Sachsenfonds soll dazu beitragen, Kosten in den öffentlichen Haushalten zu sparen und die Krisenfestigkeit der Infrastruktur und Daseinsvorsorge im Freistaat zu stärken

schutz, digitale Verwaltung, Sport und Kultur, Krankenhausbau und Pflege-Infrastruktur, klimafreundliche Mobilität, Wohnraumförderung, Verkehrsinfrastruktur, Stärkung des Wirtschafts- und Innovationsstandortes Sachsen und des staatlichen Hochbaus. Dafür muss deren Gesamtinvestitionsvolumen allerdings mindestens 7,5 Millionen Euro betragen. Für die Kommunen gilt dies immerhin für Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von mindestens 250.000 Euro. Vorrangig sollen hier Maßnahmen berücksichtigt werden, die dazu beitragen, mittelfristig Kosten in den öffentlichen Haushalten zu sparen sowie nachhaltig zur Krisenfestigkeit der Infrastruktur oder zur Daseinsvorsorge im Freistaat beizutragen.

Zum jetzigen Stand würden knapp 60 Prozent – circa 2,8 Milliarden Euro – für die Kommunen zur Verfügung stehen, wobei etwa eine Milliarde davon landesseitig in kommunale Investitionsbereiche wie Brücken, Straßen, Schulen, Krankenhäuser und den ÖPNV fließen sollen. Offen ist noch, wie diese Mittel zwischen den Kommunen verteilt werden, wie die konkreten Antragsverfahren ausgestaltet werden sollen und wie die Investitionsvorhaben ausgewählt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Mittel trotzdem nicht für alle nötigen Vorhaben reichen werden und die eine oder andere Kommune viel Aufwand haben wird, ohne am Ende ihr Vorhaben aus dem Sondervermögen finanzieren zu können.

Spielregeln für Kommunal-Kredite

Kreditähnliche Rechtsgeschäfte

Anleihen und Darlehen gelten als kreditähnliche Rechtsgeschäfte. Sie sind gesetzlich nicht genau geregelt, dienen aber als Sammelbegriff für verschiedene Finanzierungsinstrumente. Grundlage ist die Sächsische Gemeindeordnung. Damit eine Kommune ein solches Geschäft abschließen darf, braucht es:

- einen Ratsbeschluss,
- eine feste Verankerung im Haushaltsplan und
- den Nachweis, dass die Aufgabe während der gesamten Laufzeit erfüllt werden kann.

Wichtig ist außerdem:

- Die Zahlungsverpflichtungen müssen zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune passen.
- Kreditbeschränkungen dürfen nicht umgangen werden.
- Ein solches Geschäft ist nur zulässig, wenn auch eine gleich hohe Kreditaufnahme erlaubt wäre.
- Der Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gilt.

Praktisch heißt das: Ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darf nicht teurer sein als ein normaler Kommunalkredit. Die Kommune muss daher immer einen Wirtschaftlichkeitsvergleich vorlegen.

Aus diesem Grund sollen noch zwei andere Instrumente ins Spiel gebracht werden: Kommunale Anleihen und Bürgerdarlehen.

Kommunalanleihen – nicht neu, aber selten genutzt

Die Idee ist alt: Schon 1321 gab Köln die erste Stadtanleihe heraus. Leipzig folgte 1807 und gilt als Pionier der modernen Kommunalanleihen.

Kommunalanleihen sind in der Regel festverzinsliche Wertpapiere mit unterschiedlichen Laufzeiten zwischen 5 und 30 Jahren. Am Ende zahlt die Kommune die Schuld zurück, manchmal auch früher, indem sie die Anleihe zurückkauft. Im Kern bedeutet das: Die Kommune leiht sich Geld für einen festen Aufpreis am in- und ausländischen Kapitalmarkt und zahlt dafür einen festen Zins. →

→ Die Ausgabe einer Anleihe ist allerdings aufwendig. Die Kommune muss transparent darlegen, wofür die Mittel eingesetzt werden, wie Projekte ausgewählt werden und wie die Gelder verwaltet und kontrolliert werden. Außerdem braucht sie ein Rating. Das können in der Regel nur größere Städte mit gut ausgestatteten Kämmergeien leisten.

Kommunalanleihen können sich in der Regel nur größere Städte mit gut ausgestatteten Kämmergeien leisten, aber sie eignen sich insbesondere für nachhaltige Projekte – mit Chancen auf Imagegewinn und neue Investoren

Dennoch bieten sich bestimmte Anwendungsfälle geradezu an, beispielsweise im Bereich der Grünen, der Sozialen oder kombinierter GSS (Green, Social und Sustainable)-Anleihen. Da die Kommunen im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge ohnehin nachhaltig und gewissermaßen für die Ewigkeit haushalten müssen, ließen sich so Investitionsprojekte finanzieren,

Kommunalanleihen sind festverzinsliche Wertpapiere mit unterschiedlichen Laufzeiten



Augen auf bei der Wahl der Partnerbank

Der Fall Greensill. Nach der Sächsischen Gemeindeordnung müssen Kommunen bei Geldanlagen in erster Linie auf Sicherheit achten. Gleichzeitig sollen sie einen angemessenen Ertrag erzielen. Wichtig: Staatliche Stellen und Gebietskörperschaften haben nach § 6 des Einlagensicherungsgesetzes keinen Anspruch auf Entschädigung. Das ignorierten rund 50 Kommunen – und verloren durch die Insolvenz der Privatbank Greensill bis zu 38 Millionen Euro pro Stadt. Insgesamt entstand so ein Schaden von 336 Millionen Euro. Greensill hatte damals mit besseren Konditionen geworben, als andere Banken unter Negativzinsen litten. Die Auswahl der Banken liegt bei der Kämmergei. Doch auch Ratsmitglieder sind gefordert, ihre Kontrollrechte wahrzunehmen, um Verluste zu verhindern. Viele Kommunen mussten ihre Entschädigungsforderungen später mit großen Abschlägen verkaufen, um wenigstens einen Teil zurückzubekommen. Nur wenige konnten nach jahrelangen Gerichtsverfahren ihre Verluste vollständig abwenden.

die auch innerhalb des Rahmens nachhaltiger Anlagen funktionieren. Denkbar wären zum Beispiel konkrete Projekte zur Umsetzung von Wärmeplänen, deren Aufstellung zwar mit dem aktuellen Doppelhaushalt gefördert wird, aber für deren Realisierung nach derzeitigem Stand keine Fördermittel bereitstehen. Bei einer erfolgreichen Realisierung kann die Kommune gleich mehrfach sparen, einerseits durch Effizienzgewinne – zum Beispiel, weil sie die Müllverbrennungsanlage nun an das Fernwärmenetz angeschlossen hat oder die kommunalen Wohnungen energetisch saniert hat und damit große Mengen Erdgas einsparen kann. Andererseits ist die Nachfrage nach nachhaltigen Anleihen höher als bei konventionellen Kommunalanleihen. Mitunter lassen sich sogar finanzielle Vorteile für die Kommune beobachten, da damit eine Überzeichnung einhergehen kann und so die Finanzierungskosten reduziert werden können. Außerdem geht mit einer solchen Emission ein Imagegewinn einher. Die Kommune kann sich damit als Vorreiter im nachhaltigen Wirtschaften positionieren und somit auch durchaus neue Investorenkreise ansprechen.

Das Grundproblem ist allerdings, dass die Käufer der Anleihe selbst die Risiken bewerten müssen. So kann sich beispielsweise über die Laufzeit das Zinsniveau verändern oder eine un-



Bei Bürgerdarlehen entscheidet vor allem die Wahl der Projekte über den Erfolg

erwartet hohe Inflation eintreten, wodurch sich die versprochene Rendite für die Investoren verringert. Zwar gibt es hier bereits Rahmenwerke nach den Prinzipien der International Capital Market Association (ICMA), doch diese muss jede Kommune, die emittieren möchte, für sich selbst aufstellen und in Vollzug und Controlling sowie dem Berichtswesen anwenden. So sind auch die dafür anfallenden Kosten innerhalb der Kämmerei ein zwingender Teil der Betrachtung, ob ein solches Instrument für eine Kommune überhaupt infrage kommt. Solange es noch in einer Nische verharzt, kann die Kommune, die sich für diesen Weg entscheidet, also durchaus profitieren.

Die Stadt Offenbach am Main hat bereits gute Erfahrungen damit gemacht und für die Verwaltung der Anleihen einen Eigenbetrieb gegründet. Sie hat nach eigenen Angaben 85 Prozent institutionelle Anleger wie Versicherungen, Förderbanken und Pensionskassen gewinnen können. Diese wiederum können so ihren Stakeholdern eine nachhaltige Anlagestrategie präsentieren, was ebenfalls mit einem Imagegewinn einhergeht. Wenn Anleihen allerdings zum Mainstream werden, besteht eher das Problem, dass die erhoffte Summe ausbleibt, weil sich nicht genug Käufer finden. Dann stünden Aufwand und Nutzen sicher in einem sehr unausgewogenen Verhältnis.

Bürgerdarlehen – lokale Kredite für die eigene Stadt

Ein anderes Modell sind Bürgerdarlehen. 2009 wurde dieses Instrument in Quickborn eingeführt – zunächst als direktes Darlehen zwischen Stadt und Bürger:innen. Da dies rechtlich als Einlagengeschäft gilt, für das eine Banklizenz nötig wäre, muss heute zwingend eine Bank dazwischengeschaltet werden.

Bürgerdarlehen laufen in der Regel nur wenige Jahre und sind meist verzinst, manchmal auch unverzinst. In Quickborn lag die Mindestanlage bei 5.000 Euro, die Verzinsung etwas unter dem Satz einer Geschäftsbank. Für die Bürger:innen war es damals – bei sehr niedrigen Zinsen – eine Möglichkeit, ihr Geld einigermaßen werterhaltend anzulegen. Die Stadt wiederum konnte sich so günstiger finanzieren.

Für Kommunen bedeutet dieses Modell: Sie können kurzfristig Fremdkapital aufnehmen, müssen es aber nach Ablauf der Frist sicher zurückzahlen. Entscheidend ist zudem, ob es in der Stadtgesellschaft genug Menschen gibt, die bereit und in der Lage sind, ein solches Darlehen zu gewähren.

Quickborn sammelte in mehreren Runden mit Laufzeiten zwischen einem und fünf Jahren insgesamt rund 5 Millionen Euro von 110 Privatpersonen ein. Damit wurden unter anderem eine Schule und ein Feuerwehrhaus saniert. Bezogen auf die Einwohnerzahl von gut 22.500 nutzte aber nur ein kleiner Teil der Bevölkerung diese Möglichkeit.

Auch bei Bürgerdarlehen entscheidet die Wahl der Projekte über den Erfolg. Neben einer möglichen Rendite ist vor allem die Sichtbarkeit vor Ort ein Vorteil: Bürger:innen sehen direkt,

Neben einer möglichen Rendite ist vor allem die Sichtbarkeit ein Vorteil von Bürgerdarlehen: Bürger:innen sehen direkt vor Ort, wofür ihr Geld eingesetzt wird

wofür ihr Geld eingesetzt wird. Das stärkt Teilhabe und Identifikation mit der eigenen Kommune – und kann im besten Fall noch mehr Menschen motivieren, sich zu beteiligen.

Wichtig ist dabei die richtige Ausgestaltung. Niedrigere Mindesteinlagen öffnen das Modell für mehr Bürger:innen, erhöhen aber den Verwaltungsaufwand. Ein Pluspunkt bleibt: Kommunen können nicht insolvent werden. Damit gelten Bürgerdarlehen sogar als sicherer als Einlagen bei einer Bank. ■



Schauspielerin Henriette Hölzel spielt im Stück »Prima Facie« eine Anwältin, die Angeklagte in Fällen sexueller Übergriffe verteidigt

Große Worte, wenig Schutz

Mit der Istanbul-Konvention bekommen Land und Kommunen eine konkrete Handlungsanweisung zum Schutz vor geschlechtsspezifischer Gewalt. Die Umsetzung auf dem Papier ist weit gediehen – in der Praxis fehlt es wie oft am Geld

Text: Karin Großmann

Was für ein aufregender Theaterabend. Henriette Hölzel spielt in Dresden im Stück »Prima Facie« eine knallharte Anwältin. Diese verteidigt Angeklagte in Fällen sexueller Übergriffe. Nach der Vergewaltigung durch einen Kollegen erlebt die Frau die andere Seite: Ausgeliefertsein, Demütigung, Ohnmacht. »Als Frau kenne ich den Sexismus in der Gesellschaft, und ich versuche, aktiv dagegen anzugehen«, sagt Henriette Hölzel. »Wir brauchen eine viel größere Sensibilität, damit Frauen nicht länger Gewalt erleiden, körperliche wie seelische.« Die patriarchalische Gesellschaft müsse sich drastisch ändern. »Es würde schon helfen, den Zustand permanenter Gewalt gegen Frauen überhaupt erst mal wahrzunehmen.«

Fast täglich bestätigen die Nachrichten diese Sicht, werden Frauen bedrängt, bedroht, belästigt. Nicht nur das. Fast täglich stirbt eine Frau durch die Hand ihres Partners oder Ex-Partners. 2023 registrierte das Bundeskriminalamt 360 solche Tötungsdelikte – bei 938 Versuchen. Die häusliche Gewalt stieg bundesweit um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das Landeskriminalamt Sachsen verzeichnet für 2024 rein rechnerisch 28 Fälle von häuslicher Gewalt – pro Tag. »Darüber hinaus brauche es gute Handlungsansätze zur Eindämmung auch außerhäuslicher sexualisierter Gewalt«, sagt die Dresdner Gleichstellungsbeauftragte Dr. Alexandra-Kathrin Stanislaw-Kemenah.

Die meisten Opfer sind Frauen, die Dunkelziffer dürfte weit größer sein. Oft trauen sich Frauen nicht, Hilfe zu suchen. Sie wollen den Familienfrieden wahren. Diese Erfahrung bestätigt auch die Interventionsstelle gegen häusliche Gewalt in Bautzen: »Gerade im ländlichen Raum ist die Scheu groß. Man kennt sich im Dorf, und dann heißt es: Was sollen die Leute denken, wenn ständig die Polizei vor der Tür steht.« Im sorbisch-katholischen Gebiet sei der Pfarrer häufig der erste Ansprechpartner bei Konflikten. Ihm ist die Ehe heilig. Bis dass der Tod euch scheidet. Doch Tötung meint das Gelübde nicht.

Die Istanbul-Konvention – ein Menschenrechtsvertrag

Weil die Not von Frauen und Mädchen tiefere Ursachen hat, haben sich europäische Länder vor Jahren zusammengeschlossen. Daraus entstand die Istanbul-Konvention des Europarats – der bisher umfassendste Menschenrechtsvertrag gegen geschlechtsspezifische Gewalt. In Deutschland gilt er seit dem 1. Februar 2018 als Bundesgesetz und verpflichtet zu Maßnahmen in Prävention, Intervention, Schutz und Strafe. Die Umsetzung liegt bei Ländern und Kommu-

nen – ein langwieriger Prozess. Einklagbar wird das Recht auf Schutz hierzulande erst 2032.

In Sachsen hat sich bereits einiges bewegt. Die Koalitionspartner der neuen Regierung haben die Istanbul-Konvention anerkannt. Linke und Grüne setzten im Doppelhaushalt 2025/26 durch, dass 3,6 Millionen Euro mehr für Gewaltschutz bereitstehen, als die Minderheitsregierung vorgesehen hatte. Wofür das Geld gedacht ist? Dafür gibt es einen Plan, den das Kabinett im Juni 2024 beschlossen hat: 77 Ziele mit 190 Maßnahmen für alle gesellschaftlichen Bereiche. Katja Kulisch, Gleichstellungsbeauftragte in Radebeul, nennt das mit feinem Lächeln »sehr ambitioniert«. Aber es zeige, was alles noch nötig sei – und woran man sich im Alltag orientieren könne.



Linke und Grüne setzten im Doppelhaushalt 2025/26 durch, dass 3,6 Millionen Euro mehr für Gewaltschutz bereitstehen, als die Minderheitsregierung vorgesehen hatte

Die Dresdner Gleichstellungsbeauftragte Alexandra-Kathrin Stanislaw-Kemenah erläutert, wie die Landeshauptstadt die Istanbul-Konvention umsetzt. »Wir haben uns früh auf den Weg gemacht. Schon während der Corona-Zeit arbeiteten wir an einem Strategiepapier.« Der Stadtrat beschloss im Juni 2020 ein lokales Gewaltschutz-Konzept, das 2023 verabschiedet wurde. Es richtet sich an Entscheidungsträger in Verwaltung und Praxis. Eine Rahmenkonzeption vom Februar 2024 beschreibt unter anderem Schnittstellen zwischen unterstützenden Professionen und beteiligten Ämtern. Das Institut für regionale Innovation und Sozialforschung begleitet die Umsetzung wissenschaftlich. »Die Hilfesysteme müssen ausgebaut und zugleich bürokratisch verschlankt werden«, sagt Stanislaw-Kemenah. →

→ Im öffentlichen Bewusstsein ist die Istanbul-Konvention längst nicht angekommen. Seit 2018 wird allerhand Papier beschrieben. Da wird geplant, gewollt, empfohlen, angestrebt, begleitet, unterstützt, verankert, sensibilisiert, koordiniert. Viel gute Absicht. Doch immer dann, wenn es ums Geld geht, werden die Aussagen wolkig. In den Kommunen steht die Istanbul-Konvention meist nicht an erster Stelle der Prioritätenliste. Die Verwaltung verhalte sich oft abwartend, so die Kritik. Man müsse die Ämter fragen, ob man die Ämter aufklären dürfe, heißt es etwa in der Beratungsstelle Radebeul. Dabei sind die Vorgaben klar: Die Konvention verlangt eine »ausreichende Zahl« an Schutzplätzen – ein Familienplatz pro 10.000 Einwohner:innen. Für Sachsen wären das 409 Plätze mit 1023 Betten. Tatsächlich gibt es derzeit nur 168, verteilt auf 23 Standorte. Es fehlt also mehr als die Hälfte.

Wenn der Schutz nicht ausreicht

In Dresden sieht es ähnlich aus. Der Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen gibt die Zahl mit derzeit 18 Familienplätzen an – benötigt würden mindestens 30. »Besonders herausfordernd gestaltet sich die Suche nach geeigneten, bezahlbaren und barrierearmen Immobilien sowie deren Finanzierung.« Trotz knapper Kassen sei es jedoch für die Landeshauptstadt »essenziell«, definierte Hand-

»Die Hilfesysteme müssen ausgebaut und zugleich bürokratisch verschlankt werden«

Alexandra-Kathrin
Stanislaw-Kemenah,
Gleichstellungs-
beauftragte

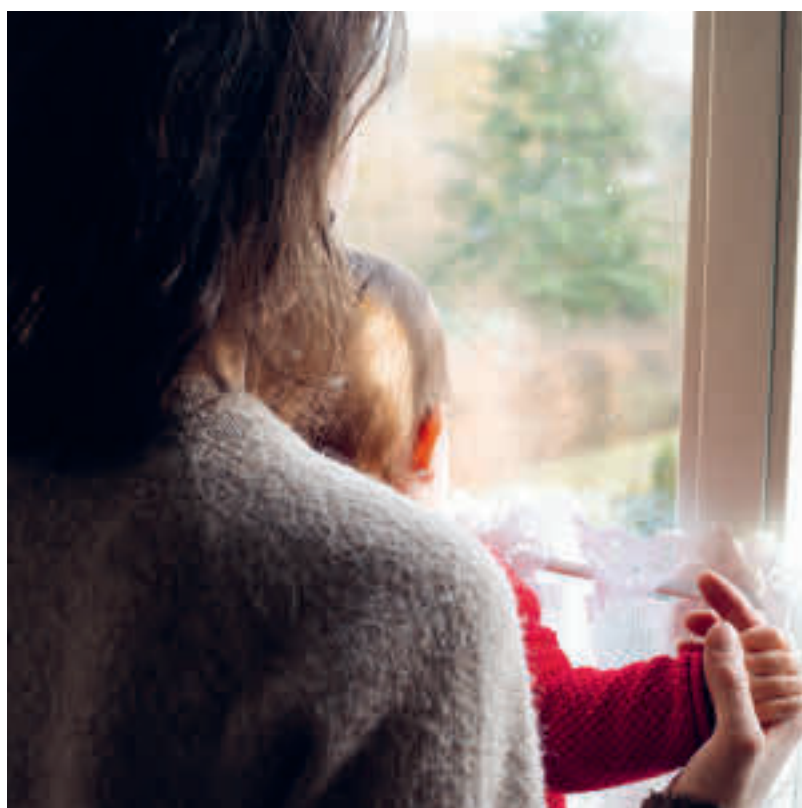


lungsziele und Maßnahmen umzusetzen. Immer wieder müssen Betroffene von Frauen- und Kinderschutzhäusern abgewiesen werden: wegen Überfüllung. Manchmal hilft ein Austausch über Kreisgrenzen hinweg. Gerade dann, wenn sich Frauen und ihre Kinder am Zufluchtsort verfolgt fühlen. In den Beratungsstellen gegen häusliche Gewalt in Bautzen und Radebeul hat man Erfahrung damit. Die Mitarbeiterinnen – die anonym bleiben wollen – beschreiben, wie sich Formen der Gewalt ändern: Partner oder Ex-Partner verfolgen Frauen per GPS, kontrollieren sie per Handy, bestellen Waren auf ihren Namen, räumen das gemeinsame Konto ab, diffamieren sie gegenüber Dritten oder erstellen Fake-Pornos. Von Stalking gar nicht zu reden. »Die ersten Anzeichen von Gewalt werden oft übersehen. Sie schleicht sich in Beziehungen ein. Dann werden immer öfter Grenzen verletzt. Vor Schlägen ist schon ganz viel passiert, was nicht hätte passieren dürfen.« Auf einem Radebeuler Info-Blatt steht: »Nein ist ein ganzer Satz.«

Die Mitarbeiterinnen der Interventionsstellen gegen häusliche und sexualisierte Gewalt fühlen sich häufig als Feuerwehr. Sie werden gerufen, wenn's brennt. Deshalb seien Aufklärung und Prävention wichtig. »Wir könnten viel mehr tun. Wir bräuchten mehr Projekte, um in digitale Räume zu gehen. Aber das kostet Zeit und Geld, das wir nicht haben.« Im Landkreis Meißen beraten drei Frauen vom Sozialdienst katholischer Frauen, Vollzeit arbeitet keine von ihnen.

Drängen um die Fördertöpfe

Seit Jahren wächst die Zahl der Beratungsstellen, wie in vielen anderen Bereichen. Sie erklären Gesetze, und weil sich die untere Ebene nicht an die obere wenden kann, darf oder will, werden Zwischendecken eingezogen. Beispiel: Die Landesarbeitsgemeinschaft »Gewaltfreies Zuhause Sachsen« e.V. vertritt die Interessen aller Frauen- und Kinderschutzhäuser sowie



In Sachsen fehlen mehr als die Hälfte der nötigen Schutzplätze für Familien

aller Beratungsstellen gegen häusliche Gewalt und Stalking in Sachsen. Daneben gibt es Landesarbeitsgemeinschaften gegen sexualisierte Gewalt und für queeres Netzwerk, den Landesfrauenrat, den Kinderschutzbund, die Opferhilfe, den Weißen Ring, das Traumanetz und so fort. Alle drängen sich um die Fördertöpfe. Und da ist noch kein Platz mehr geschaffen für eine vergewaltigte Frau.

Für Außenstehende wirkt die Vielzahl an Stellen unübersichtlich. In der Praxis erfüllt jedoch jede Beratungsstelle eine eigene Aufgabe. Weil Gewalt so komplex ist, braucht es viele Ansprechpartner:innen – für unterschiedliche Bedürfnisse, von Frauen wie auch von Männern, ob Opfer oder Täter. Erst das Netzwerk schafft Beistand und fachlichen Austausch. Die Mitarbeiterinnen in den Beratungsstellen sehen sich dabei als Verbündete und nicht als Konkurrentinnen um die knappen finanziellen Mittel. An der Fortschreibung des Landesaktionsplans gegen häusliche Gewalt arbeiteten über zwei Jahre hinweg mehr als hundert Beteiligte aus Ministerien, Behörden, Kommunen und Vereinen.

Gleichstellungspolitik ist die erste Voraussetzung, um Gewalt zu begegnen. Trotzdem erwägt der sächsische CDU-Innenminister Armin Schuster, kommunale Gleichstellungsbeauftragte abzuschaffen. Das steht ganz oben im »Kommunalen Freistellungsgesetz«, das im Herbst öffentlich werden soll. Die Begründung des Ministers: In den Kommunen seien bereits mehr Frauen als Männer tätig. Als sei ihm nicht bekannt, dass Gleichstellungsbeauftragte nicht nur innerhalb der Ämter wirken, dass sie einen Verfassungsauftrag und mit der Istanbul-Konvention einen ganzen Packen Arbeit hinzubekommen haben.

Der Protest kam prompt und umfassend. Gleichstellungsbeauftragte nennen den Vorschlag des Ministers: »Blödsinn in Tüten.« Er wolle sich eines Themas entledigen, das ohnehin nicht beliebt sei. »Damit macht man sich Freunde in der rechten Ecke«, sagt die Gleichstellungsbeauftragte aus Dresden. Für ihre Kollegin Konstanze Morgenroth vom Landkreis Leipzig ist es der falsche Zeitpunkt, über die Abschaffung ihrer Position nachzudenken: »Mit erstarkendem Rechtspopulismus und zunehmendem Antifeminismus bekommen auch die Gleichstellungsbeauftragten mehr Gegenwind.« Dass sie für mehr Autonomie vor Ort plädieren, steht außer Frage.

Im Dresdner Theater tritt die Schauspielerin Henriette Hölzel am Ende der Aufführung aus ihrer Rolle. Sie wendet sich direkt an das Publikum. Kritisiert Sexismus, Patriarchat, Täter-Opfer-Umkehr. Das Publikum applaudiert heftig. ■

Interview

»Das größte Problem ist der Wohnungsmarkt«

Im Frauenschutzhaus Bautzen finden Opfer häuslicher Gewalt Ruhe, Rat und Sicherheit – aber immer nur für kurze Zeit. Im Interview gibt uns die Leiterin einen Einblick in ihre Arbeit. Sie will aber anonym bleiben. Auch die Adresse bleibt geheim, um Angestellte wie Betroffene vor Anfeindungen und Nachstellungen zu schützen. Wir treffen uns mit unserer Interviewpartnerin in der Interventionsstelle gegen häusliche Gewalt, zuständig für Ostsachsen.

Wie vielen Frauen kann das Haus Schutz bieten?

Wir haben insgesamt zwölf Zimmer in Bautzen und Hoyerswerda. Jede Frau erhält Bettwäsche, Handtücher und einen eigenen Schlüssel. Küche, Badezimmer, Spielzimmer, Garten und ein Aufenthaltsraum mit Fernseher werden gemeinschaftlich genutzt.

Frauenschutzhäuser sind oft überfüllt. Müssen Sie Hilfebedürftige ablehnen?

Die Nachfrage ist mal stärker, mal schwächer. Wenn wir Anfragen ablehnen, hat das meist andere Gründe. Wir haben nicht viel Platz für Frauen mit vielen Kindern. Auch müssen sie in der Lage sein, sich und ihre Kinder selbstständig zu versorgen. Wir bieten ihnen Ruhe, Sicherheit und die Hilfe, Gewalterfahrungen zu verarbeiten. Wir beraten in finanziellen, rechtlichen, gesundheitlichen

und anderen Fragen. Jede Frau bekommt eine eigene Ansprechpartnerin, die sie bei Bedarf zu Ämtern oder zur Polizei begleitet. Wir helfen auch, vorübergehend andere Plätze in Kita oder Schule zu finden, falls das nötig ist.

»Wenn Wohnungsanbieter wählen können, entscheiden sie sich kaum für Sozialhilfeempfängerinnen, Geringverdienerinnen oder für Frauen aus einem Frauenschutzhaus«

Wie wird das Haus finanziert?

Wir bekommen Fördermittel vom Land, vom Landkreis und von der Stadt Bautzen. Von Haushaltssperren waren wir bislang nicht betroffen. Fünf Prozent des Budgets müssen wir selbst aufbringen. Die Eigenmittel generieren wir zum Teil aus dem sogenannten Tagesentgelt. Man mag es kaum glauben, dass man

den Opfern häuslicher Gewalt auch noch Geld abverlangt. In Bautzen sind das sieben Euro pro Person und Tag. Für die Frauen bedeutet das oft eine Mehrbelastung neben ihrer Mietwohnung. Sie müssen sehen, wie sie das bewältigen. Andere Einrichtungen erheben bedeutend höhere Entgelte. Das einzige Bundesland, das Frauenschutzhäuser selbst finanziert, ist Thüringen. →



Schutz für Betroffene kann vor allem eine eigene Wohnung bieten – doch genau daran mangelt es

→ **Was ist für Sie die größte Herausforderung neben den Finanzen?**

Was uns fehlt, ist ein multiprofessionelles Team. Häusliche Gewalt geht oft einher mit Sucht, Schulden, geringem Einkommen. Frauen kommen zu uns aus einer schwierigen Situation. Manche brauchen Unterstützung, um ihren Alltag zu organisieren. Sie haben kein Netzwerk, das sie auffängt. Im Unterschied zu den Tätern sind sie seltener auf dem neuesten Stand der Technik. Auch wir müssen uns darin schulen. Doch die größte Herausforderung ist der Wohnungsmarkt. Eine ziemliche Katastrophe.

Warum?

Zum einen sind die Kommunen kaum in der Lage, weitere Häuser zu erwerben oder zu bauen. Wir haben einige Appartements gemietet für Frauen mit Söhnen über 18 Jahre. Das war schwer genug. Zum anderen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Frauen können bis zu vier Monaten bei uns bleiben. Danach können wir sie an eine städtische Notunterkunft vermitteln. Das versuchen wir zu vermeiden, und mit Kindern kommt das ohnehin nicht infrage. Wir müssen also gemeinsam mit den Ämtern etwas finden – und das in einer Gesellschaft, die Menschen häufig stigmatisiert. Wenn Wohnungsanbieter wählen können, entscheiden sie sich kaum für Sozialhilfeempfängerinnen, Geringverdienerinnen oder für Frauen aus einem Frauenschutzhause. Sie befürchten, dass die Täter vor der Tür stehen und randalieren oder gar mit einziehen. Wir haben erlebt, dass

Frauen die Wohnung wieder gekündigt wurde, weil sich andere Mieter bedroht fühlten und sich beschwerten. Dann droht diesen Frauen die Wohnungslosigkeit. Schlimmstenfalls gehen sie in die gewalttätige Beziehung zurück.

Wie viele Frauen schaffen es, sich dauerhaft daraus zu lösen?

Ich vermute, etwa die Hälfte. Wir erfahren nicht immer, welchen Weg die Frauen gehen, wenn sie unser Haus verlassen. Manche stellen hier die Weichen für ein eigenes Leben und lassen sich doch wieder auf den früheren Partner ein. Das hat verschiedene Gründe. Männer drohen mit Suizid, alte Eltern müssen versorgt werden, und wir Frauen wachsen ja damit auf, dass man andere nicht im Stich lässt. Im Frauenhaus lernen die Betroffenen, dass sie zuallererst für sich selbst verantwortlich sind und für ihre Kinder.

Verbessert sich mit der Istanbul-Konvention Ihre Arbeit?

Wir an der Basis sind sehr dankbar, dass es einen Ausblick auf verbindliche Regelungen gibt. Wir brauchen bundeseinheitliche Standards, die Verknüpfung mit anderen Hilffssystemen, den Ausbau von Schutzräumen entsprechend dem Bedarf. Vieles müsste besser heute als morgen geregelt werden. Wir sind froh, dass wir zu den Planungskonferenzen im Herbst in Sachsen eingeladen wurden, um über unsere Herausforderungen zu sprechen. Es gibt noch viel zu tun. **KGR**

In den 1980er Jahren organisierten sich Frauen außerhalb der offiziellen Strukturen der DDR. Sie wollten etwas verändern, weil ihre Lebenswirklichkeit mit dem offiziellen Leitbild kollidierte. Auch in Bautzen entstand eine engagierte Gruppe. Sie gründete eines der ersten Frauenschutzhäuser in Ostdeutschland. 1992 eröffnet, wird es heute vom Frauenschutzhause Bautzen e.V. getragen.

Service

Von der Fläche zum Plan

Egal, für welchen Zweck – erst muss das nötige Baurecht hergestellt werden. Denn weil Grund und Boden knappes Gut sind, dürfen nicht überall und wahllos Gebäude errichtet werden. Flächennutzungs- und Bebauungsplan geben die Richtung vor

Text: Achim Grunke



Bevor in einer Stadt oder Gemeinde ein Haus gebaut werden kann, braucht es klare Regeln in Form eines Flächennutzungsplans (FNP) und eines Bebauungsplans (B-Plan). Diese beiden Pläne bestimmen, wo was entstehen darf – vom Wohngebiet bis zur Kita, vom Radweg bis zur Grünfläche. Gemeinsam bilden sie die Bauleitplanung, mit der Kommunen Entwicklung steuern und Lebensqualität sichern.

Ein Bebauungsplan (B-Plan) setzt in der Regel einen Flächennutzungsplan (FNP) als Vorstufe voraus. Darin legt die Gemeinde für ihr gesamtes Gebiet in Grundzügen fest, wie

die Flächen entsprechend der künftigen städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen genutzt werden sollen.

Im Unterschied zum kleinteiliger angelegten B-Plan dient der FNP als gesamträumliches Entwicklungskonzept der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gesamten Gemeindegebiet. Dies bedeutet jedoch, dass er sehr viel grobmaschiger strukturiert und darauf angelegt ist, durch die Aufstellung eines B-Planes konkretisiert zu werden. Mit dem FNP werden wesentliche Vorentscheidungen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde getroffen.

Der Flächennutzungsplan legt fest, wie sich ein Gemeindegebiet künftig entwickeln soll – von Wohnflächen über Grünzüge bis zu Verkehrswegen

Als Ausnahme ist es auch zulässig, einen B-Plan ohne FNP aufzustellen. Das ist dann möglich, wenn der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.¹ Ein solches Abweichen von der grundsätzlich vorgegebenen zweistufigen Bauleitplanung kommt allerdings in der Regel nur in kleineren Gemeinden vor.

Ebenso kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist. Das gilt dann, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.²

Der Entwurf für den FNP wird vom zuständigen Fachamt der Gemeindeverwaltung erarbeitet und in den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderats beraten. Die Beschlussfassung ist jedoch dem Gemeinderat als Hauptorgan der Gemeinde vorbehalten. Der FNP ist zwar von der Rechtsnatur her keine Satzung, aber ein wichtiges städtebauliches Planungsinstrument der Gemeinde und kein bloßes verwaltungsinternes Dokument.³

Was steht im Flächennutzungsplan?

Der FNP stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. Die Grundlage dafür bilden die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde. Einzelne Flächen oder Darstellungen können weggelassen werden, wenn dadurch die Grundzüge des Plans nicht beeinträchtigt werden. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde beabsichtigt, diese Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

Unter Beachtung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung können im Flächennutzungsplan unter anderem dargestellt werden:⁴

- die Standortsteuerung für Bauflächen und Baugebiete, Anlagen und Einrichtungen, Verkehrsflächen und Verkehrszüge, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Grünflächen zur Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels;
- Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen – wie Schulen, Kitas und Sportanlagen –, sowie andere Gebäude und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke;
- das Freihalten von Kaltluftentstehungsflächen und Kalt- und Frischluftbahnen durch Grünflächen und Wasserflächen; →

Zweistufige

Bauleitplanung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) läuft die Bauleitplanung in zwei Schritten ab: Zuerst legt der Flächennutzungsplan (FNP) die groben Leitlinien für das gesamte Gemeindegebiet fest. Darauf aufbauend regelt der Bebauungsplan (B-Plan) verbindlich im Detail, was wo gebaut werden darf.

Ablaufschema zum Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen

Einleiten des Verfahrens/
Grundlagenermittlung

Aufstellungsbeschluss und ortsübliche
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)

Ausarbeiten der beabsichtigten Ziele und
Zwecke der Planung (Vorentwurf) durch
Gemeinde oder Planungsbüro

Frühzeitiges
Unterrichten der
Öffentlichkeit,
Erörterung
(§ 3 Abs. 1)

Frühzeitiges
Beteiligen von
Behörden und
Trägern öffentlicher
Belange (§ 4 Abs. 1)

Ausarbeiten eines Planentwurfs mit
Begründung und Umweltbericht durch
die Gemeinde oder ein Planungsbüro

Beschluss zur Auslegung des Entwurfs

Öffentliche
Auslegung
(§ 3 Abs. 2)

Beteiligen der
Behörden und Träger
öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2)

Behandlung und Prüfung der
Stellungnahmen zur Vorbereitung
der Abwägungsentscheidung

Bei Änderungen des Planentwurfs
→ Beschluss zur erneuten Auslegung
(§ 4a Abs. 3)

Flächennutzungsplan:
Beschluss durch
den Gemeinderat

Bebauungsplan:
Beschluss durch
den Gemeinderat
als Satzung

Ortsübliche
Bekanntmachung
zum FNP und Ein-
stellen ins Inter-
net (§ 6a Abs. 2)

Bekanntmachung
und Inkrafttreten
des Bebauungs-
plans (§ 10 Abs. 3)

¹ § 8 Abs. 2 BauGB

² § 8 Abs. 4 BauGB

³ Vgl. Bauplanungsrecht, Verlag Otto Schmidt KG, 9. überarb. Aufl. 2022, S. 61 f.

⁴ § 5 Abs. 2 BauGB

- die bauliche Vorsorge gegenüber Naturgefahren auf besonders gefährdeten Flächen mit Gefährdungspotenzial durch Naturgewalten (Überschwemmungen, Massenbewegungen, Steinschlag);
- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sowie Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes;
- Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Im Flächennutzungsplan *sollen* gekennzeichnet werden:⁵

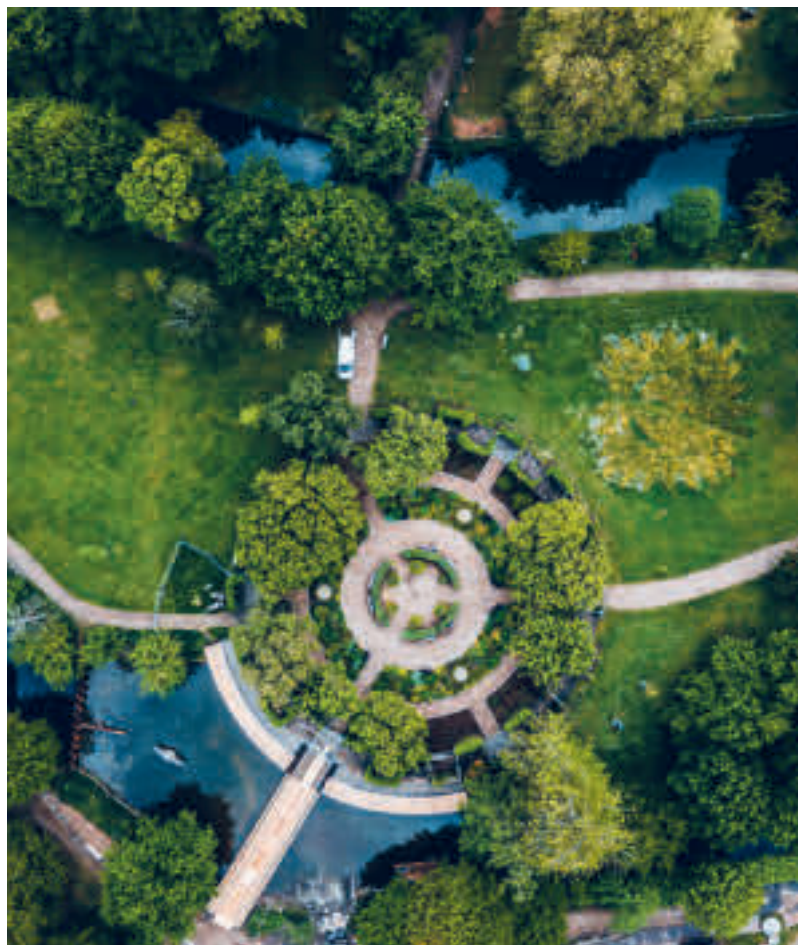
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im FNP sind außerdem festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserentstehungsgebiete zu benennen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Flächen sollen ebenfalls im FNP vermerkt werden.

Der Bebauungsplan

Der B-Plan soll aus dem FNP heraus entwickelt werden. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der Gemeinde. Im Bebauungsplan sind die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs festzulegen, da er im Unterschied zum FNP nicht das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Lediglich in sehr kleinen Gemeinden kann der B-Plan das gesamte Gemeindegebiet umfassen. In der Regel jedoch werden für einzelne Teile des Gemeindegebiets verschiedene B-Pläne aufgestellt.

Für die räumliche Größe eines B-Plans gibt es keine gesetzlichen Von-bis-Angaben. Die flächenmäßige Größe ergibt sich immer aus den konkreten Erfordernissen. Knapp 40 Prozent aller B-Pläne sind nicht größer als 3 Hektar, weitere 33 Prozent liegen zwischen 3 bis 10 Hektar



Im Flächennutzungsplan entscheidet die Kommune auch, wo Natur bleiben darf – und wo sie für alle erlebbar wird

und nur knapp 10 Prozent aller Pläne umfassen eine Fläche von mehr als 25 Hektar.⁶

In der Regel haben wir es mit qualifizierten B-Plänen zu tun. Das ist dann der Fall, wenn ein Bebauungsplan, allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, diese vier Mindestfestsetzungen enthält:⁷

- die Art (z. B. allgemeines oder besonderes Wohngebiet, Gewerbe- oder Industriegebiet, Mischgebiet)
- und das Maß der baulichen Nutzung;
- die überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Fehlt es an einer der Festsetzungen, spricht man stattdessen von einem einfachen B-Plan. Die Mindestanforderung an einen einfachen B-Plan ist, dass sich die Planung in das bestehende Landschaftsbild des Gebiets einfügt, und zwar bezüglich der Kategorie der baulichen Benutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche.

Über die Mindestfestsetzungen hinaus können in einem qualifizierten B-Plan weitere Festsetzungen getroffen werden, die in einem umfassenden Festsetzungskatalog in 26 Punkten abschließend aufgezählt werden.⁸ Diese Festset-

zungen lehnen sich an die Vorgaben des FNP an, lassen sich aber konkreter ausformulieren und haben rechtsverbindlichen Charakter. Wie beim FNP lassen sich auch im B-Plan konkretisierte Festsetzungen bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung treffen:⁹

- die Begrenzung der Verdichtung und Versiegelung des Bodens zur Vermeidung von Überwärmung durch das Maß baulicher Dichte;
- das Freihalten von Luftleitbahnen, Kaltluftentstehungsflächen über durchlüftungsoptimierte Stellung baulicher Anlagen und Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
- Verbesserung des Kleinklimas und Verminderung der Erwärmung durch schatten spendende Elemente im öffentlichen Raum mit Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern;
- Verbesserung beziehungsweise Ermöglichen der Versickerung durch Maßnahmen zum Oberflächenabfluss bei Starkregen sowie Festsetzung von Flächen zur Speicherung von Extremniederschlägen, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser;
- Hochwasserschutz und Regelung des Niederschlagsabflusses durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Festsetzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses.

Im Unterschied zum FNP, der durch einfachen Gemeinderatsbeschluss wirksam wird, muss ein B-Plan als Satzung nach § 4 Sächsische Gemeindeordnung durch den Gemeinderat beschlossen werden.¹⁰

Zum Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen – für FNP sowie für B-Pläne – zielt darauf ab, die planerische Abwägung sachgerecht und umfassend vorzubereiten. Es ist auf eine aktive Mitwirkung der Öffentlichkeit und Behörden ausgelegt. Die Gemeinde muss sich hierbei mit ihrer Planung insbesondere der öffentlichen Diskussion stellen. Dies beinhaltet zugleich, dass sich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung mit den Erkenntnissen, die sich aus dem Aufstellungsverfahren ergeben, ernsthaft und ergebnisoffen auseinandersetzen muss.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines B-Plans kann gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der B-Plan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.¹¹ Bei Änderungen oder Ergänzungen in den Bauleitplänen ist grundsätzlich das Aufstellungsverfahren erneut anzuwenden. Ausnahmen nach einem vereinfachten Verfahren sind möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.¹² ■

Klimawandel und Bauleitplanung

In den Neufassungen des BauGB wurde der Klimaanpassung seit 2011 ein höherer Stellenwert in der Bauleitplanung eingeräumt, indem mit einer neuen Klausel in § 1 Abs. 5 BauGB Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung bei der planungsrechtlichen Abwägung ein zusätzliches rechtliches Gewicht verliehen wurde. Die Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) sollen demnach:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten;
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zum Nachschlagen

- Leitfaden Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Mai 2023, Download unter t1p.de/bauleitplanung
- Klimaschutz in der Bauleitplanung, Deutsches Institut für Urbanistik 2024, Download unter t1p.de/Fokus_Klimaschutz

5 § 5 Abs. 3 BauGB

6 Vgl. Bauplanungsrecht, a.a.O., S. 97

7 § 30 Abs. 1 BauGB

8 9 Abs. 1 BauGB

9 Vgl. www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/anpassung-an-den-klimawandel/werkzeuge-der-anpassung/klimalotse/4-massnahmen-umsetzen/47-wie-integrieren-sie-anpassung-in-kommunale

10 § 4 SächsGemO

11 § 8 Abs. 3 BauGB

12 § 13 BauGB



Wenn Städte Farbe bekennen

Stadtplanung ist kein Verwaltungsakt, sondern Politik fürs Leben. Farbcodes helfen dabei, sie für alle verständlich zu gestalten

Text: Anne Raasch

Beim Thema Stadtplanung denken die meisten Menschen an dicke Aktenordner, Ausschusssitzungen und sehr viele Paragraphen. Doch in Wahrheit geht es um etwas sehr Konkretes: Wie wir zusammenleben. Ob eine Stadt Schatten spendet oder zur Hitzefalle wird. Ob Kinder draußen spielen können und ältere Menschen Orte finden, an denen sie dazugehören. Ob es Wege gibt, die man gern zu Fuß oder mit dem Rad nutzt. Ob Regenwasser schnell weggespült wird – oder als kühlendes

Element erhalten bleibt. Kurz: Stadtplanung entscheidet mit darüber, wie lebenswert ein Ort ist.

Um diese Fragen greifbarer zu machen, gibt es ein Konzept, dass Stadtplaner:innen die Arbeit vereinfachen kann: Stadtplanung in Symbolfarben zu strukturieren. Grün für Natur, Blau für Wasser, Rot für soziale Orte und Grau für Technik und Beton. Diese Farbpalette hilft, die komplizierte Fachsprache zu übersetzen – und sichtbar zu machen, wie vielfältig Stadtentwicklung eigentlich ist.

**Wo Grün, Grau, Blau
und Rot zusammen
gedacht werden, gelten
Städte als besonders
lebenswert**

Die Farbpalette für Stadtentwicklung

Grün heißt Leben. Parks, Bäume, Wiesen oder begrünte Dächer machen eine Stadt lebenswert. Für viele Kinder ist eine kleine Wiese in der Nähe oft der einzige Freiraum außerhalb der Schule. Doch grüne Infrastruktur bedeutet weit mehr als nur »nette Bepflanzung«: Sie sorgt für Klimaanpassung, Begegnungsorte und Lebensqualität zugleich. In der Stadtplanung steht sie für alle natürlichen oder naturnah gestalteten Elemente im öffentlichen Raum: Parks, Grünzüge, Bäume, Wiesen, Dach- und Fassadenbegrünungen. All diese Elemente verbessern das Mikroklima, fördern die Artenvielfalt, schaffen Aufenthaltsqualität und wirken kühlend auf die Stadt. Doch damit das funktioniert, brauchen die Grünanlagen auch Wasser – also in diesem Kontext die blaue Infrastruktur.

Blau symbolisiert das Wasser. Nicht als etwas, das man schnell wieder loswerden will, wenn es regnet. Sondern als Gestaltungselement und wertvolle Ressource, die dringend benötigt wird. Wasser kühlt Städte ab, sorgt für bessere Luft und macht Räume attraktiver – gerade dort, wo Menschen bei Hitze besonders leiden. In der Stadtplanung steht die blaue Infrastruktur für den Umgang mit Regenwasser, Gewässern und Grundwasser – also Teiche, Gräben, Mulden, Retentionsflächen oder wasserdurchlässige Beläge für Wege und Straßen. Ziel guter Planung ist es, Regenwasser nicht als »Abfallprodukt« zu behandeln, sondern im öffentlichen Raum sichtbar und erlebbar zu machen. Blaue Infrastruktur stellt deshalb auch eine politische Frage: Wie viel Raum geben wir dem Wasser? Und wie gerecht verteilen wir diese Ressource in der Stadt?

Rot bedeutet Miteinander. Hinter dieser Farbe steckt die gesamte soziale Infrastruktur: Kitas, Jugendhäuser, Seniorenzentren, Kulturorte. Orte, die Begegnung ermöglichen, den Zusammenhalt stärken und verhindern, dass Menschen aus dem öffentlichen Leben ausgeschlossen werden. Doch genau diese Orte fallen oft als Erstes den Sparrunden zum Opfer. Wer die rote Infrastruktur vernachlässigt, riskiert, dass bestimmte Gruppen – vor allem Frauen, Kinder, ältere Menschen – aus der Stadtgesellschaft ausgeschlossen werden. Ohne sie gibt es keine Teilhabe und keinen sozialen Kitt, der alles zusammenhält.

Grau bildet die Grundlage. Die graue Infrastruktur besteht aus Stahl und Beton, der uns trägt, mit all seinen Straßen, Leitungen, Gebäuden. Graue Infrastruktur ist notwendig, aber oft starr und wenig flexibel. Dabei steckt gerade hier eine große Chance: Grau kann bunt werden, wenn wir soziale und ökologische Aspekte integrieren und den Raum für neue Nutzungen öffnen.

Alte Flächen lassen sich entsiegeln, Gebäude begrünen, Räume multifunktional gestalten. So wird das Notwendige zur Ressource für Neues. So wird graue Infrastruktur zu einer Einladung, Stadtplanung kreativer zu denken.

Praxisbeispiel: Oschatz

Oschatz, eine Kleinstadt mit rund 14.000 Einwohner:innen, zeigt, wie aus dem abstrakten Farbkonzept etwas Konkretes werden kann. Gemeinsam mit der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig (HTWK) hat die Stadt mit dem Projekt »Oschatz Blau-Grün« ihren Generalentwässerungsplan überarbeitet. Hier werden Regenwasser und Grünflächen zur Grundlage für ein klimaresilientes Quartier – genauer gesagt für »Oschatz-West«, ein typisches Neubaugebiet aus DDR-Zeiten mit Plattenbauten der 1960er und 1970er Jahre.

Warum das nötig ist? Weil der Klimawandel längst Antworten einfordert. Immer längere Trockenperioden wechseln sich mit Starkregen ab. Versiegelte Flächen lassen kaum Wasser durch, Böden trocknen aus. Regnet es dann, kommt die Kanalisation schnell an ihre Grenzen. Im Fall von Oschatz bedeutet das: überforderte Siele, eine überflutete Döllnitz und ein Boden, der kaum noch Wasser speichern kann.

Die Lösung klingt einfach, ist aber politisch klug. Sie setzt auf Entsiegeln, Speichern, Ge-

Wer die rote Infrastruktur vernachlässigt, riskiert, dass bestimmte Gruppen – aus der Stadtgesellschaft ausgeschlossen werden



stalten. Statt anfallendes Regenwasser von den Dächern über Regenrinnen unterirdisch durch das öffentliche Siele zu entwässern, kann es oberirdisch beispielsweise auf Grünflächen geführt werden und dort versickern. Das freut nicht nur die Pflanzen, sondern trägt langfristig auch zur Neubildung des Grundwassers bei. Stark vereinfacht bedeutet das: Asphalt raus, Wasser rein, Grün drauf. Das Ziel ist eine natürlichere Wasserbilanz – also möglichst viel Regenwasser dort halten, wo es anfällt: speichern statt →

→ ableiten, bewässern statt wegsplügen. Und das alles nicht als technische Übung auf dem Papier – sondern sichtbar und erlebbar für die Menschen vor Ort.

Mit gerade einmal 150.000 Euro Förderung vom Freistaat – unter anderem über das Programm »Simul+Kreativ« – und einem Anteil von Eigenmitteln konnte die Stadt das Projekt anstoßen. Gemeinsam mit der HTWK Leipzig wurden geeignete Flächen identifiziert, die entsiegelt und neu gestaltet werden können. Die Planungsphase läuft, Ende 2025 soll sie abgeschlossen sein – dann wird gebaut. Ganz konkret. Ganz sichtbar. Und Oschatz lädt dazu ein, selbst hinzuschauen: Am 25. Juni 2026 werden die Ergebnisse auf der Netzwerkkonferenz »Oschatz Blau-Grün« und der 4. Kleinen Gartenschau vorgestellt – mit Plänen, Beteiligung und echten Gesprächen vor Ort.

Oschatz zeigt: Stadtplanung muss nicht großspurig sein, um Wirkung zu entfalten. Oft reicht schon der Mut, Dinge anders zu denken. Weniger Beton, mehr Idee. Weniger Grau, mehr Leben. Und: Stadtentwicklung, die nicht nur klimatechnisch clever ist, sondern auch sozial. Blau und Grün als Grundlage, der Mensch im Mittelpunkt. So geht Transformation – auch jenseits der Metropolen. Dass dieser Ansatz auch in größeren Maßstäben funktioniert, beweist ein Blick nach Dänemark.

Die Stadt Roskilde, bekannt für ihr Musikfestival, hat mit dem Rabalder Park ein ganz anderes Highlight geschaffen: einen öffentlichen Raum, der technische Infrastruktur mit

Blau symbolisiert das Wasser – als Gestaltungselement und wertvolle Ressource zum Kühlen der Städte



»Flächenentsiegelungen sind sinnvoll und nachhaltig, aber als eigenes Bauvorhaben teuer. Viel mehr lohnt es sich hinzuschauen, welche Bautätigkeiten in Außenanlagen ohnehin anstehen«

Tilo Sahlbach, HTWK Leipzig

Freizeitwert verbindet. Eigentlich sollte hier nur ein Regenwassersystem entstehen, das die Stadt vor Überschwemmungen schützt. Doch anstatt einen grauen Entwässerungskanal zu bauen, entschieden sich die Planer:innen, den funktionalen Raum in einen lebendigen Stadtpark zu verwandeln.

Heute fließt hier Regenwasser durch eine 110 Meter lange Betonrinne, die in Trockenperioden gleichzeitig als Skatefläche genutzt wird. Rundherum gibt es Trampoline, Fitnessgeräte, Hängematten und Grillplätze. Ein Ort, der Sicherheit bietet und zugleich Begegnung schafft. Aus grauer Pflicht wurde hier ein bunter Treffpunkt.

Der Park wurde mit dem renommierten Index-Design-Preis ausgezeichnet und zeigt eindrucksvoll, wie aus »notwendiger Technik« ein Mehrwert für alle entstehen kann: ein Schutz vor Klimafolgen, der gleichzeitig Lebensqualität erhöht. Roskilde macht damit sichtbar, dass graue Infrastruktur nicht der Endpunkt sein muss – sondern Ausgangspunkt für etwas Neues sein kann.

Warum das politisch relevant ist

Kommunalpolitik hat keinen leichten Job. Sie ist selten laut, fast nie glamourös – und doch entscheidet sich in ihr genau das, worüber am meisten gestritten wird: Lebensqualität. Ob das Licht vor dem Supermarkt brennt, ob der Radweg sicher ist oder plötzlich endet, ob es Orte gibt, an denen sich Menschen treffen können. Und nicht zuletzt: Wer darf hier eigentlich mitreden – und in welcher Sprache?

Grüne Infrastruktur bedeutet weit mehr als nur »nette Bepflanzung«: Sie sorgt auch für Klimaanpassung und schafft Begegnungsorte

Genau hier entfaltet das Farbmodell seine Wirkung. Stadtentwicklung über Farben begreifbar zu machen, mag auf den ersten Blick fast spielerisch wirken. Doch genau das ist die Stärke des Modells: Farben übersetzen Fachsprache, machen Stadtpolitik für alle greifbar und Diskussionen anschlussfähig. Sie ersetzen keine Entscheidungen, aber sie helfen dabei, sie auszuhandeln. Grün, Blau, Rot, Grau – das ist mehr als ein Gestaltungsprinzip. Es ist ein Code für Menschen, die ihre Stadt mitgestalten wollen. Und für Kommunen, die mehr sein wollen als die Verwalter von Engpässen.

Die Beispiele aus Oschatz und Roskilde zeigen: Kluge Planung und gute Unterstützung sind nicht nur möglich, sondern wirksam. Natürlich bleibt das Budget eine Herausforderung. Aber wer genau hinschaut, merkt: Viele Antworten der Zukunft liegen bereits in der Gegenwart, man muss sie nur mitdenken. Tilo Sahlbach vom Institut für Wasserbau und Siedlungswasserwirtschaft an der HTWK Leipzig, der das Projekt »Oschatz Blau-Grün« wissenschaftlich begleitet hat, erklärt dazu: »Flächenentsiegelungen sind sinnvoll und nachhaltig, aber als eigenes Bauvorhaben teuer. Viel mehr lohnt es sich hinzuschauen, welche Bautätigkeiten in Außenanlagen ohnehin anstehen. Wenn bei der Glasfaserverlegung ein Gehweg geöffnet wird oder eine Straßensanierung ansteht – warum nicht gleich das Gefälle so anpassen, dass Regenwasser beispielsweise auf eine Grünfläche abfließen kann, anstatt direkt in die Kanalisation einzuleiten.«



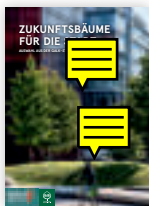
Fazit: Mehr Farbe, mehr Mut, mehr Menschlichkeit

Städte sind keine Maschinen, sie sind soziale, ökologische und kulturelle Räume. Wer das erkennt, hört auf, Stadtplanung als technisches Problem zu sehen, und fängt an, sie als Chance zu begreifen. Wenn wir weiterhin Grau denken, verschwenden wir nicht nur Ressourcen, sondern auch Lebensqualität. Wer grün, blau und rot denkt, hat verstanden, dass Stadtentwicklung radikal inklusiv und nachhaltig sein muss – und das ist keine Hexerei, sondern eine Haltung.

Denn am Ende geht es um nichts weniger als um die Frage: Für wen bauen wir eigentlich unsere Städte? ■

Infrastrukturfaben in der kommunalpolitischen Praxis

Farbe	Bedeutung	Beispiele	Zuständigkeiten	Typische kommunalpolitische Maßnahmen
Rot	Soziale/kulturelle Infrastruktur	Schulen, Kitas, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Bibliotheken, Sporthallen, Jugendzentren	Schulamt, Kulturstadtamt, Gesundheitsamt, Sozialreferat	<ul style="list-style-type: none"> · Ausbau von Kitas und Ganztagschulen · Sanierung von Schulen · Förderung von Sportstätten · Einrichtung neuer Jugendtreffs
Grün	Natürliche/ökologische Infrastruktur	Parks, Wälder, Grünflächen, urbane Gärten, Dachbegrünung, Alleen	Umweltamt, Grünflächenamt, Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none"> · Entwicklung von Grünflächen · Pflege städtischer Parks · Baumschutzsatzungen · Begrünung von Innenhöfen
Blau	Wasser-bezogene Infrastruktur	Flüsse, Seen, Regenwassermanagement, Renaturierung, Wasserspielplätze	Umweltamt, Wasserwirtschaftsamt, Tiefbauamt	<ul style="list-style-type: none"> · Hochwasserschutzmaßnahmen · Anlage von Retentionsflächen · Renaturierung von Bächen · Trinkwasserprojekte
Grau	Technisch-bauliche Infrastruktur	Straßen, Brücken, ÖPNV, Kanalisation, Strom- und Gasleitungen, Wohnbebauung	Bauamt, Tiefbauamt, Verkehrsplanung, Stadtwerke	<ul style="list-style-type: none"> · Straßensanierungen · Ausbau des Radwegenetzes · Wohnungsbauprojekte · Modernisierung von Abwassersystemen



Zukunftsbäume für die Stadt

Klimaanpassung. Ein Blick aus dem Fenster im Sommer zeigt vielerorts: Bäume und Sträucher in der Stadt leiden unter der zunehmenden Trockenheit. Künftig liegen aber nicht nur mehr Hitze, sondern auch steigende Wasserknappheit vor uns – sowie weitere Herausforderungen für Bäume. Ein Lösungsansatz kann deshalb sein, auf spezielle Baumarten zu setzen, die diesen Herausforderungen gewachsen sind. Konkrete Unterstützung bieten dabei zwei aktuelle Broschüren des Bund deutscher Baumschulen. Für Kommunen besonders empfehlenswert ist die Broschüre »Zukunftsbäume für die Stadt«, für Eigenheim- oder Gartenbesitzer die Schwesterbroschüre »Zukunftsbäume für den Garten«. Die Veröffentlichungen stellen jeweils 60 bis 65 Baumarten im Detail vor.

Kostenlos zum Download unter: t1p.de/zukunftsbaeume

Mehr Leben in die Innenstadt

Projektpool. Erfolgreiche Maßnahmen zur Belebung von Ortszentren sind an die Gegebenheiten vor Ort angepasst. Der Kern einer guten Idee funktioniert aber oft für viele. Inspiration dazu können Kommunen und andere Akteur:innen in einer Datenbank finden, die unter anderem vom Städte- und Gemeindebund initiiert wurde. Der Projektpool zeigt 139 erfolgreich umgesetzte und von einer Fachjury zertifizierte Projekte aus deutschen Orten. Interessierte können nach Themen filtern und Schlagworte suchen. Der Datenbestand wird regelmäßig durch neue Beispiele ergänzt, Kommunen können sich auch mit eigenen Projekten bewerben. Neben dem Pool bietet die Initiative auch regelmäßige Online-Veranstaltungen, in denen einzelne Ideen kurz vorgestellt werden.

Zum Projektpool: t1p.de/innenstadt-beleben



Eine Datenbank sammelt Ideen für lebendige Städte



Die Initiative bietet 30 Reformvorschläge in Bereichen wie Digitalisierung und Bildung

Staatsreform

Wie wird ein Staat handlungsfähig?

Staatliche Strukturen in Deutschland zukunftsfähig machen – das ist das erklärte Ziel der Initiative für einen handlungsfähigen Staat. Gegründet haben diese Peer Steinbrück, Thomas de Maizière, Medienmanagerin Julia Jäkel und der ehemalige Präsident des Verfassungsgerichts, Andreas Voßkuhle. Nach den Informationen einer beteiligten Stiftung führten sie dabei Gespräche mit 50 Expert:innen aus Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft in sieben thematischen Arbeitsgruppen. Im Sommer legte die Initiative mit Unterstützung von Wissenschaftler:innen ihren Abschlussbericht vor. Darin zu finden sind 30 Reformvorschläge in Bereichen wie Digitalisierung und Bildung. In Bezug auf die Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Kommunen schlägt die Initiative beispielsweise eine Bund-Länder-Initiative zur Erarbeitung neuer Vorschläge vor. Ebenso sei die Zahl der Gemeinschaftsaufgaben von Bund und Ländern zu begrenzen.

Die Rückmeldungen zum Abschlussbericht waren gemischt. So schreibt etwa der Städte- und Gemeindebund, die Vorschläge seien »grundsätzlich einleuchtend und gut«, allerdings nicht neu. In der Vergangenheit sei es nicht gelungen, sie umzusetzen. Auch der ehemalige Oberbürgermeister Mannheims, Peter Kurz, plädiert dafür, Kommunen grundlegend in Reformen und Gesetzgebung einzubinden.

Alle Vorschläge der Initiative hier: t1p.de/abschlussbericht-initiative

Kommunen in Not

Steigende Pflegekosten. Alt sein ist teuer. Die Kosten für Bewohnende von Pflegeheimen sind in den letzten Jahren drastisch gestiegen und werden das wahrscheinlich auch weiterhin tun. 2020 lag der Eigenanteil für einen Pflegeheimplatz im Bundesschnitt noch bei etwa 2068 Euro. Anfang 2025 waren es bereits 2984 Euro. Gründe dafür sind die höheren Kosten für Personal, Energie und Lebensmittel. Für viele Senior:innen und ihre Angehörigen ist diese Entwicklung kaum zu stemmen. Dasselbe gilt auch für die Kommunen. Denn sie sind diejenigen, die die Kosten übernehmen, wenn die Betroffenen es selbst nicht können.

Besonders hart trifft es Ostdeutschland. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt hier laut einer AOK-Analyse besonders schnell. Das liegt auch am demografischen Wandel: Während die Bevölkerung immer älter wird, fehlen junge Menschen, die sich um ihre pflegebedürftigen Angehörigen kümmern können. Hinzu kommt der Fachkräftemangel. Bundesweit werden laut einer Prognose der Ortskrankenkassen bis 2030 130.000 zusätzliche Pflegekräfte in der Langzeitpflege gebraucht.



Wenn Frauen fehlen

Studie. In kaum einem anderen Bundesland sind so wenige Frauen in der Kommunalpolitik vertreten wie in Sachsen. In der vergangenen Wahlperiode waren etwa 20 Prozent der Kommunalpolitiker:innen im Land Frauen – der bundesweite Schnitt liegt bei etwa 30 Prozent. Eine qualitative empirische Studie der gemeinnützigen Organisation Europäische Akademie für Frauen in Politik und Wirtschaft (EAF) erforscht die Gründe dafür und gibt Handlungsempfehlungen für Staatsregierung, Spitzenverbände, Kommunen, Parteien und Zivilgesellschaft.

➔ t1p.de/frauen-kommunalpolitik



Jugendliche aus Wurzen erhielten für ihre Forschung zu NS-Verbrechen in der Region den »Margot Friedländer Preis«

Unsere Kommunen Bericht aus Wurzen

Angefangen hat alles mit Tonbandaufnahmen eines jüdischen Kaufhausbesitzers auf der Flucht vor den Nazis. Das war 2019. Seitdem haben Jugendliche im Alter von 15 bis 20 Jahren im Projekt »GrenzGeschichten« der Evangelischen Jugendarbeit in Wurzen in drei Projekten die Lebensgeschichten von NS-Opfern in der Region nachgezeichnet und NS-Verbrechen aufgedeckt. Aus den Tonaufnahmen wurde ein Film. Auf ihn folgte eine zweijährige Recherche zu 40 verstorbenen polnischen Zwangsarbeiter:innen, unter ihnen auch Jugendliche. In den vergangenen zwei Jahren haben die jungen Leute aus Wurzen nun mit Unterstützung zweier Lektorinnen und des Diakons das Buch »The Nine« übersetzt, das 2021 in den USA erschienenen ist. Darin berichten neun Französisinnen von ihrer Zeit als Zwangsarbeiterinnen in Leipzig und einem Todesmarsch, der durch Wurzen führte. »Die Frauen sind fast vor meiner Tür langgelaufen«, sagte eine der Jugendlichen dem MDR. Zuvor war das Buch in 16 Sprachen übersetzt worden, allerdings nicht ins Deutsche. Seit April 2025 ist es nun auch unter dem Titel »Sie waren neun« verfügbar. Für ihr Engagement haben die am Projekt beteiligten im September 2025 den Margot Friedländer Preis bekommen, dotiert mit 10.000 Euro. Von dem Geld wollen die Jugendlichen weiter die regionale Geschichte aufarbeiten, möglicherweise in Form eines Audiowalks durch Wurzen.



Die Lektorinnen Ina Adler (l.) und Katharina Löffler

Die Idee für das Projekt stammte von Ina Adler, 67, Gemeinderatsmitglied in Bennewitz. Sie hatte von »The Nine« gehört und sich gedacht, dass es dies auch auf Deutsch geben muss. Adler, die mittlerweile Rentnerin ist, hatte ursprünglich als Übersetzerin für Englisch, Arabisch und Deutsch gearbeitet. Etwa 500 Arbeitsstunden hat sie gemeinsam mit einer Kollegin in das Buchprojekt gesteckt, etwa so viel wie auch die Jugendlichen.



Deutschlands Kommunen verzeichneten 2024 das größte Defizit der Geschichte

Statistik

Kommunaler Finanzreport 2025

Der Kommunale Finanzreport der Bertelsmann-Stiftung erscheint seit 2008 alle zwei Jahre. Er basiert auf den jeweils aktuellen öffentlichen Finanzstatistiken, soll die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen aufzeigen und Reformbedarf diskutieren. Laut Bericht verzeichneten die Kommunen 2024 das größte Defizit der Geschichte in Höhe von 24,8 Milliarden Euro. Trotz leicht gestiegener Einnahmen kann demnach der Anstieg der Ausgaben nicht aufgefangen werden. Weil viele Kommunen selbst Pflichtaufgaben kaum bewältigen könnten, gebe es einen großen Investitionsrückstand. Im zweiten Teil des Berichts stellen die Forschenden Konzepte vor, mit denen der Rückstand angegangen werden könnte – nötig sei aber vor allem eine grundsätzliche Reform der Finanzverfassung zwischen Bund, Ländern und Kommunen.

Der sächsische Städte- und Gemeindetag nannte den Bericht das »Protokoll einer Vernachlässigung der sächsischen Kommunen«. Von allen Ost-Bundesländern hatten sächsische Kommunen 2024 das höchste Haushaltsdefizit. Die Zuweisungen von Bund und Land sind in Sachsen seit 2014 nur um knapp 63 Prozent gestiegen. In den Flächenländern waren es sonst durchschnittlich 85,5 Prozent. Nur in Baden-Württemberg seien Kassenkredite seit 2014 stärker gestiegen als hierzulande.

Der ganze Bericht hier: t1p.de/finanzreport-kommunen

Prämie für Wiedervermietung

Wohnen. Leerstand ist nicht nur ein Symptom des demografischen Wandels, sondern treibt ihn auch an. Studien zeigen, dass leerstehende Gebäude Orte unattraktiv machen und das Gefühl des Abgehängtseins der Bewohnenden verstärkt. Baden-Württemberg belohnt mit einer Wiedervermietungsprämie Kommunen, wenn sie leerstehende Wohnungen belegen. Pro Wohnung, die zuvor mindestens sechs Monate leer stand, zahlt das Land auf Antrag zwei Netto-Monatskaltmieten an die Kommune. Seit 2020 konnten mit dieser Prämie 603 Wohnungen in 111 Kommunen aktiviert werden.

Die 15-Minuten-Stadt

Studie. In nicht mehr als 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad die wichtigsten Alltagsorte wie Supermarkt, Kita oder Hausarzt erreichen – das ist ein Idealkonzept der Stadtplanung. Es soll Bewohnenden den Alltag erleichtern und ihre Gesundheit unterstützen, Nachbarschaften stärken sowie Klimaschutz und lokale Unternehmen fördern. Eine aktuelle Studie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt nun: Vielerorts in Deutschland ist diese Vision schon Realität. Durchschnittlich erreichen Menschen in der Bundesrepublik demnach drei Viertel der einbezogenen Einrichtungen schnell genug. Eine weitere Erkenntnis der Studie: Kurze Wege ermöglichen nicht nur Großstädte, sondern unter anderem auch Gartenstädte und große Wohnsiedlungen. Und: Gute Erreichbarkeit führt nicht automatisch zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, es profitieren Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft.

Die Studie liefert Kommunen praxisnahe Hinweise und ist hier einsehbar: t1p.de/15-minuten-stadt



Wenn alles schnell erreichbar ist, wird der Alltag leichter

#10



FETA » LEER«

AN DER ALTEN KAUFHALLE ...

HEY, IHR DA,
WARUM HÄNGT
IHR HIER SO
'RUM?



UNS IST LANGWEILIG!
WIR HABEN KEINEN
BESSEREN ORT
HIER IN DER CITY.
IS' ALLES ZU
TEUER...

ES GIBT EINFACH
KEINE RÄUME FÜR
UNS. DAS
IST VOLL
DOOF.



...
AUF DER
ANDEREN
SEITE
STEHEN
EINKAUF-
ZENTREN
SCHON
EWIG
LEER.

VÖLLIG
ABSURD!



DA MUSS
MAN DOCH
ETWAS
TUN
KÖNNEN



SIE
MÜSSEN
EINFACH
ZUSTIMMEN
!!!



GESCHAFFT
!!!

Dann lieber mieten!

In Sachen Wohneigentum ist Deutschland so ziemlich das Schlusslicht in der EU. Patrick Pritscha findet: Dafür gibt es gute Gründe



Der Herausgeber des »Kommunalforums« lebt und arbeitet in Chemnitz. Der gelernte Buchhändler und studierte Historiker ist Geschäftsführer des KFS und war selbst jahrelang Stadtrat

In der DDR gab es mal eine Parole, die lautete: »So, wie wir heute arbeiten, werden wir morgen leben!« Aber meistens wollen Menschen sofort leben und nicht erst später. Damit verknüpft stellt sich auch die Frage, wo dieses Leben stattfinden soll, sobald der Auszug aus dem Elternhaus ansteht. In Bezug auf die Wohnungsfrage gibt es in Deutschland ein knappes Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen Mietwohnung und Eigenheim. Mit einer Eigenheimquote von rund 47 Prozent liegt unser Land so ziemlich am Ende der Vergleichsskala in der EU, während das Wohneigentum in anderen Ländern bis zu 90 Prozent ausmacht. In der Folge zieht hierzulande der Nachwuchs bedeutend eher bei den Eltern aus, weil er nicht erst das nötige Kapital für Wohneigentum erarbeiten muss. Und abgesehen davon, hat das Wohnen zur Miete noch ganz andere Vorteile, die sich jedoch erst in der Praxis herausstellen.

Obwohl Deutschland ein Mieterland ist, gibt es auch hier eine starke Lobby für das Eigenheim. Die Verführung reicht von »schaffe, schaffe, Häusle baue« über verschiedene Angebote der Baufinanzierung bis hin zu den Eigenheimsiedlungen am Stadtrand, die als sichere Altersvorsorge vermarktet werden. Und dann ist da noch die eigene Fantasie. Damit diese nicht mit einem durchgeht, hilft ein Praxistest. Für uns als Familie war das der Kauf eines Wochenendhauses:

typisch Osten, bezahlbar, in einer kleinen Siedlung. Drinnen alles Nötige – Wohnküche, Bad, Schlafzimmer. Draußen Terrasse, Bootssteg mit Angelkahn und ein Garten mit Wein, Erdbeeren und Obstbäumen. Dazu ein Strandkorb, eine Hängematte, abends ein Feuer, morgens Vogelgezwitscher. Klar, erst muss man einiges herrichten – aber dann wartet ein kleines Paradies.

Doch ein Problem hatten wir unterschätzt: Im Paradies kümmert sich der Allmächtige um alles, auf Erden muss man es selber machen. Also haben wir erst renoviert und ausgebaut, dann den Hang gesichert, verrottete Bäume gefällt und einen Kanal für die Kläranlage gegraben. Kaum war alles erledigt, gab's den ersten Wasserrohrbruch – der Klempner musste her. Später verabschiedete sich dann der Boiler, zum Glück lag die Nummer noch parat. Die idyllische Lage am Waldrand bescherte uns außerdem nächtliche Mitbewohner: Siebenschläfer. Niedlich, aber laut wie eine Bowlingbahn. Und dann der Garten! Alles wächst wunderbar – was bedeutet: Hecke schneiden, Rasen mähen (englisch bleibt er trotzdem nicht), Weinstöcke pflegen und noch vieles mehr. Das Fazit meiner Frau: »Ein Eigenheim kommt für mich erst infrage, wenn wir uns auch einen Gärtner leisten können.« Passend dazu hat sie das Buch »Der antiautoritäre Garten« gekauft.

Trotz allem mögen wir unser Wochenendhaus sehr – nur nicht jedes Wochenende, eher sechs bis zehn Mal im Jahr. Gut, dass auch unsere Tochter es liebt: Für sie und ihre Freund:innen ist es der perfekte Rückzugsort zum Abhängen, über den See schippen und Pen-&-Paper-Spielen. Ein gepflegter Rasen oder Blumen sind ihr völlig egal, und niemand würde sie dafür schief ansehen.

Ich hingegen schaue aus dem Küchenfenster meiner preiswerten Mietwohnung hier in Chemnitz und bin froh, mich nicht auch hier noch um alles Mögliche selbst kümmern zu müssen. Der Garten am Haus kam schon immer ohne Erziehung klar, die Hausmeisterin kümmert sich fabelhaft um alle großen und kleinen Malaisen, und wenn jetzt der erste Schnee gemeldet wird, werde ich sicher eines Tages vom Klang der Schneeschieber geweckt, wohligh ausgestreckt unter meiner warmen Decke. Und werde froh sein, dass ich vermutlich nie einen Gärtner bezahlen kann. ■

Ein Problem haben wir allerdings erkannt: Im Paradies kümmert sich der Allmächtige um alles, auf Erden muss man es selber machen