

Mai 2026

RaumPlanung

Fachzeitschrift für räumliche Planung und Forschung



Neues Wohnen im Bestand

Weitere Themen:
Die Transformation der Stadt Katowice
Die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Wohnungsleerstände in Zeiten der Wohnungskrise

236 / 2-2026

Neues Wohnen im Bestand

Herausg. © Bechtold-Fralter

RaumPlanung 236 / 2-2026
K 5158



Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

die gebaute Umwelt unterliegt kontinuierlich sich verändernden Rahmenbedingungen. Ob Wegfall von Arbeitsplätzen, neue Arbeitszeitmodelle, die Notwendigkeit klimatischer Anpassung oder der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum – diesen Herausforderungen kann nicht allein durch Neuplanung und Neubau begegnet werden. Ein wesentlicher Baustein, um unsere Städte zukunftsfähig zu machen, ist der Umgang mit dem Bestand. Dabei gilt es, vorhandene planerische Instrumente und Maßnahmen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und resiliente Strukturen zu schaffen.

In diesem Heft erhalten Sie Einblicke in die vielfältigen Möglichkeiten der Bestandsentwicklung – vom Wandel ehemals industriell geprägter Städte über regionale Entwicklungskonzepte, den Umgang mit Wohnungsleerständen und Gemeinschaftswohnprojekten bis hin zur Bauleitplanung.

Gleichzeitig markiert diese Ausgabe auch einen Wechsel im Vorstand des Informationskreises für Raumplanung: Ich möchte mich herzlich bei Annika Klose und Kathrin Gast für die vertrauensvolle und bereichernde Zusammenarbeit in den letzten vier Jahren bedanken und freue mich zugleich, gemeinsam mit Lily Chalupa, Sarah Kirsch und Hanna Seydel den Vorstand in eine neue Phase zu begleiten.

Herzlichst der Vorstand,

mit Clemens Wollscheid, Lily Chalupa, Sarah Kirsch und Hanna Seydel

Neues Wohnen im Bestand

Schwerpunkt

- 6 Stefan Gärtner, Marcus Menzl,
Thomas Krüger:
Neues Wohnen im Bestand
- 8 Bernhard Fallner:
Neubau im Quartier
- 16 Thomas Krüger:
Mobilisierung von Wohnraum im
Mietwohnungsbestand
- 26 Ceren Domeniconi:
Zwischen Neubau und
Bestand
- 33 Nina Schuster,
Marlene Mandlbürger:
Entwicklung gemeinschaftlicher
Wohnprojekte im Bestand
- 40 Michael Prytula:
Clusterwohnungen
- 46 Stefan Gärtner, Timm Sassen:
Vom Gewerbe zur Wohnnutzung
- 51 Ipek Ölcüm, Ulrich Röhlen:
Neues Wohnen im Bestand
bedeutet mehr als energetische
Sanierung

- 57 Susanne Schön, Sebastian
Strehlau, Lena Horlemann:
Die kleine Nische der
Gemeinschaftswohnprojekte

Weitere Themen

- 62 Gert-Jan Hospers, Marcin Spyra:
Die Transformation der Stadt
Katowice
- 68 Jan Moritz Gros, Frank Peter Volk:
Die Anwendung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
- 75 Niklas Körner, Holger Schmidt:
Wohnungsleerstände in Zeiten der
Wohnungskrise

Rubriken

- 3 Editorial
- 81 Notizen
- 83 Campus
- 85 Rezensionen
- 87 IfR Intern
- 92 Termine
- 92 Impressum



33



46



62

Hinweis: Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen im Regelfall die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer alle Geschlechter.

Neues Wohnen im Bestand

Angesichts der weiter steigenden Preise für das Wohnen, insbesondere in den Ballungsräumen, scheint die wohnungspolitische Diskussion auch bei der neuen Bundesregierung vor allem auf die Förderung von Wohnungsneubau und die Regulierung der Mietpreisentwicklung fokussiert zu sein. Dabei gibt es in Deutschland mit einer Wohnfläche pro Kopf von knapp 50 m² bereits reichlich Wohnraum, so dass sich die Frage, wie der vorhandene Wohnraum besser genutzt, verändert oder ergänzt werden kann, eigentlich aufdrängt. Dies umso mehr, da die Ertüchtigung des Bestands nicht nur den Flächenverbrauch, sondern auch die enorm großen CO₂-Emissionen, die bei der Erstellung von Gebäuden und ggf. vorigem Abriss in Anspruch genommen werden, reduziert werden können.

Zugleich verändern sich aufgrund der demografischen Entwicklung und veränderter Lebensformen nicht nur die Haushaltsstrukturen, sondern auch Wohnwünsche, Wohnformen und Wohnbiographien. Während sich also die Nachfrage stärker ausdifferenziert, zielt der vorherrschende Neubau überwiegend auf Standardwohnformen. So stellt sich nicht nur die Herausforderung, den vorhandenen Wohnraum besser aufzuteilen, sondern außerdem auch die kreativen Gestaltungspotentiale im Bestand von Wohn- und gegebenenfalls auch anderen Gebäuden auszuschöpfen und durch Umbau, Erweiterung und Modernisierung passgenaue Angebote für eine sich ausdifferenzierende Nachfrage zu entwickeln.

Der Themenschwerpunkt „Neues Wohnen im Bestand“ nimmt verschiedene Ansätze, Konzepte und Beispiele in den Blick, mit denen versucht wird, der wachsenden und vielfältiger werdenden Wohnungsnachfrage vor allem im Bestand der Gebäude und Quartiere zu begegnen.

Zum Auftakt fokussiert **Bernhard Faller** auf die Ebene des Quartiers und diskutiert die Herausforderungen des

„Nachverdichtungsstädtebaus“ im Zuge einer verstärkten Innenentwicklung. Dieser steht vielerorts zunehmend in der Kritik und die Kommunen versuchen, dieser durch Vereinbarungen mit den Investoren, die zusätzlich zum Wohnungsbau soziale, ökologische oder infrastrukturelle Maßnahmen erfüllen müssen, entgegenzuwirken. Dies führt zu noch höheren Kosten, die am Ende die Mieter und Käufer der neuen Wohnungen tragen müssen. Faller plädiert für eine verbesserte Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Vorhabenträgern, um tragfähige, im Quartier koordinierte Lösungen für Wohnungsneubau in Bestandsquartieren zu entwickeln.

Um Ansätze eines „fairen Wohnungstauschs“ zu entwickeln untersucht **Thomas Krüger** das Umzugsverhalten von Haushalten, vor allem die Gründe, warum insbesondere der Umzug kleiner älterer Haushalte aus großen Wohnungen, trotz hoher Wohnkostenbelastung, kaum erfolgt. Ebenso analysiert wird die Sichtweise der Vermieter. Abgeschätzt wird das Wohnraumpotential, das im Mietwohnungsbestand mobilisiert und zugleich die Wohnsituation der Haushalte durch Wohnungstausch verbessert werden könnte. Vorgeschlagen wird die Einrichtung von Agenturen, die ohne Druck oder Zwang für die jeweiligen Haushalte passenden Wohnungstausch organisieren, ohne die Vermieter, die marktübliche Mieten erhalten, zu belasten.

Ceren Domeniconi skizziert den strategischen Ansatz Berlins, durch eine kombinierte Neubau- und Bestandspolitik die Wohnungsversorgung zu sichern und die Wohnflächensuffizienz zu erhöhen. Dabei haben entsprechend des soziodemografischen Wandels und veränderter Wohnformen die Angebotsdiversifizierung und die Bestandsaktivierung eine zentrale Bedeutung. Als konkrete Handlungsfelder werden unter anderem die Stärkung Gemeinschaftlicher Wohnformen, eine Unterstützung von Wohnungstausch- und Wohnungswechsel im Verbund der landeseigenen

Wohnungsgesellschaften sowie die Unterstützung inkrementelle Ansätze der Aktivierung von Eigentümern zur Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand skizziert.

Die Genese gemeinschaftlicher Wohnformen interpretieren **Nina Schuster** und **Marlene Mandlbürger** vor dem Hintergrund der Hausbesetzungen in den 1980er Jahren, die bereits sozial innovative Ansätze mit ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Ansätzen substantiell verknüpft hätten. Sie zeigen am Beispiel von zwei zeitgenössischen Initiativen für den Erhalt und die Umnutzung von obsoleten Gebäudekomplexen in der Innenstadt Hamburgs den mühsamen Weg auf, den solche Initiativen auch heute noch gehen müssen und plädieren für eine Förderung durch die Kommunen, um deren Innovationspotential für das Wohnen im Bestand zu unterstützen.

Michael Prytylla befasst sich mit der Wohnform der Clusterwohnungen, ein Hybrid zwischen individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen, mit dem der Trend zu kleineren Haushalten und einer Pluralisierung der Lebensformen aufgegriffen wird. Im Vergleich zum Singlewohnen haben Clusterwohnungen eine deutlich höhere Flächeneffizienz und zugleich mehr Nutzungsoptionen. Es sind neue bauliche und soziale Organisationsformen erforderlich, die auch Veränderungen zulassen. Im Neubau sind Clusterwohnungen noch ein Nischenmarkt. Interessant ist das Konzept besonders für die Umnutzung großer Gebäudestrukturen, insbesondere für obsoletere Bürogebäude.

Genau die Umnutzung größerer Gebäude behandeln **Stefan Gärtner** und **Timm Sassen**. Sie zeigen, dass leerstehende Büro- und Einzelhandelsflächen – belegt durch ansteigende Leerstände und ein wachsendes Preisgefälle zu Wohnimmobilien – eine bislang unterschätzte Ressource für bezahlbaren Wohnraum darstellen. Sie fordern daher eine systematische Typologie-Matrix, die aufzeigt welche Gebäudetypen wie nachgenutzt werden können, ein umbaufreundliches Baurecht und lebenszyklusbasierte CO₂-Bewertungen, um den Gebäudebestand als Schlüssel zu klimagerechter, flächensparender und sozial ausgewogener Stadtentwicklung zu nutzen.

Ein zentraler Aspekt bei der Sanierung und Umnutzung im Bestand sind die eingesetzten Baumaterialien, wobei bei den vielfach kleinteiligen Aufgaben noch oft konventionelle Baustoffe eingesetzt werden. **Ipek Ölcüm** und **Ulrich Röhlen** zeigen auf, dass der Baustoff Lehm die Nische längst verlassen hat. Moderne Baumaterialien aus Lehm, die ressourcenschonend hergestellt werden können, sind vielseitig einsetzbar, können einfach verbaut werden und verbessern das Raumklima. Den derzeit noch höheren Kosten gegenüber konventionellen, CO₂-intensiven Baumaterialien stehen erhebliche Vorteile im Nutzungszyklus gegenüber.

Im Beitrag von **Susanne Schön**, **Sebastian Strehlau** und **Lena Horlemann** wird gezeigt, dass Gemeinschaftswohnprojekte

in leerstehenden Bestandsgebäuden – bei hohen Hürden bei der Gruppenfindung, Finanzierung und Sanierung – einen Beitrag zu Klimaschutz, Flächeneffizienz und lebendige Nachbarschaften leisten können. Anhand von Pilotprojekten leiten sie Skalierungsstrategien ab und beschreiben deren Praxisrelevanz. Sie schließen, dass klare Nutzenversprechen, reduzierte Transaktionskosten und geeignete politische Förderungen die kleine Nische in eine zentrale Ressource für eine nachhaltige Stadtentwicklung verwandeln könnten.



Stefan Gärtner, 1970, Prof. Dr., Direktor des Instituts Arbeit und Technik (Gelsenkirchen) und Leiter des Forschungsschwerpunktes Raumkapital, Honorarprofessor an der TU Dortmund



Marcus Menzl, 1969, Prof. Dr. rer. pol., Professor für Soziologie der gebauten Umwelt an der Technischen Hochschule Lübeck, Leiter des Studiengangs Stadtplanung



Thomas Krüger, 1959, Prof. Dr.-Ing., Bauassessor, seit 2000 Professur für Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg