



Leerstand
jetzt
WOHNEN

leben
bauen
bewegen



Liebe Leserinnen und Leser,

in vielen Städten und Gemeinden des ländlichen Raums sind leerstehende Gebäude deutlich wahrnehmbar – häufig in zentraler Lage, gut erschlossen und mit solider Bausubstanz. Gleichzeitig fehlt es vielerorts an bezahlbarem Wohnraum.

Hier setzt das Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“ an. Es unterstützt Kommunen dabei, neue Wege zu gehen, und rückt die Umnutzung bestehender Gebäude in den Mittelpunkt. Die Besonderheit liegt in der Kombination aus dem Experimentellen Wohnungsbau und der Städtebauförderung: Ehemalige Geschäfte, Rathäuser, Büros oder Gewerbeflächen werden nicht aufgegeben, sondern zu Wohnraum weitergedacht.

Gleichzeitig ist das Modellvorhaben ein Reallabor für einfaches Bauen im Bestand. Jedes Projekt liefert wichtige Erkenntnisse darüber, wie leerstehende Gebäude ortsverträglich, wirtschaftlich tragfähig und zugleich qualitativ in Wohnraum umgebaut werden können. Dieses Wissen kommt nicht nur den beteiligten Kommunen zugute, sondern dient vielen weiteren Städten und Gemeinden als Orientierung. So leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Stärkung lebendiger Ortskerne und einer funktionierenden sozialen Infrastruktur.

Ich lade Sie herzlich ein, diesen Weg gemeinsam mit uns zu gehen und die Chancen im Bestand aktiv zu nutzen. Denn wo neuer Wohnraum entsteht, kehrt Leben zurück – und mit ihm die Zukunftsfähigkeit unserer ländlichen Gebiete.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Bernreiter'.

Christian Bernreiter, MdL

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

INHALT

In fünf Schritten zur Umsetzung	
So funktionieren die Modellprojekte	S. 04
Reischach: Das alte Rathaus wird zum ersten Zuhause	
Junge Menschen im Ortskern halten	S. 06
Marktbreit: Im alten Schlecker entsteht ein Wohnhaus mit Herz	
Wohnen, Gemeinschaft und Begegnung für Jung und Alt	S. 08
Bad Kötzting: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	
Neue Räume für Gründer und Gemeinschaft	S. 10
Weitere Projekte auf dem Weg	
Niederwerrn und Marktredwitz im Kurzporträt	S. 12
Kostensparend umbauen	
Erkenntnisse aus den ersten Pilotprojekten	S. 14
Impressum	S. 16

JETZT MITMACHEN

So können Städte und Gemeinden teilnehmen

Unkompliziert und ohne formelle Bewerbung

Für die Aufnahme genügt eine kurze Interessensbekundung bei der zuständigen Regierung, bei den Sachgebieten 34 – Städtebau oder 35 – Wohnungswesen. Ihre jeweiligen Ansprechpartner finden Sie am Ende dieser Broschüre.

Diese Angaben reichen aus:

- Lage des Gebäudes
- Eigentumsverhältnisse
- bisherige Nutzung
- erste Idee zur künftigen Nutzung
- optional: Fotos oder Lageplan

Es folgt ein Austausch zwischen Regierung und Staatsministerium. Auf dieser Grundlage wird eine gemeinsame fachliche Entscheidung getroffen.

Die Gemeinde erhält anschließend eine direkte Rückmeldung und Informationen zu den nächsten Schritten.

Wichtig zu wissen:

- Eine Aufnahme ist jederzeit möglich
- Es gibt keine Bewerbungsfrist
- Die Anzahl der Projekte ist nicht begrenzt

Eine Kommune kann teilnehmen, wenn:

- das Vorhaben den Zielen des Modellprojekts entspricht,
- die Voraussetzungen der Städtebauförderung und/oder Wohnraumförderung erfüllt sind und
- das Gebäude im Eigentum der Kommune ist und bleibt.

IN FÜNF SCHRITTEN ZUM PROJEKT

So funktionieren die Modellprojekte

So läuft ein Modellprojekt ab:

Die Bewerbung für das Modellvorhaben ist bewusst unbürokratisch gestaltet. Eine formelle Antragstellung ist nicht erforderlich. Städte und Gemeinden können jederzeit Kontakt mit ihrer zuständigen Bezirksregierung aufnehmen; diese prüft gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, ob ein Gebäude für „Leerstand jetzt WOHNEN“ geeignet ist.

1. Ein Gebäude mit Potenzial finden

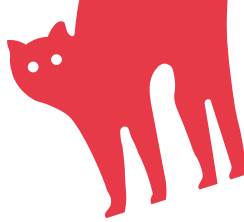
Am Anfang steht ein leerstehendes Nichtwohngebäude – zum Beispiel eine ehemalige Schule, ein Rathaus, ein Geschäft, ein Bürogebäude oder ein Gewerbebau. Wichtig ist, dass sich das Gebäude im Eigentum der Kommune befindet und auch künftig bleibt.

2. Menschen vor Ort frühzeitig einbinden

Bevor geplant wird, wird hingehört. Denn gute Projekte entstehen dort, wo die Bedürfnisse der Menschen bekannt sind.

Deshalb werden künftige Bewohnerinnen und Bewohner sowie mögliche Nutzergruppen früh beteiligt – zum Beispiel durch Bürgerbefragungen, Workshops oder Gespräche vor Ort. Dabei geht es um Fragen wie:





- Wie wollen Sie zukünftig wohnen?
- Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?
- Welche ergänzenden öffentlichen Nutzungen braucht es?

So kann aus einem bestehenden Leerstand ein passendes Angebot entstehen – etwa erste Wohnungen für junge Menschen, Seniorenwohnen im Ortskern oder eine Kombination aus Wohnen, Gemeinschaftsraum, Start-up-Büro oder sozialem Angebot.

3. Machbarkeit und Nutzungskonzept entwickeln

Im nächsten Schritt wird untersucht, was im Bestand möglich ist. Gemeinsam mit Planungsbüros und Fachleuten entsteht eine Machbarkeitsstudie.

Dabei gilt: Nicht das Gebäude muss an eine Standardlösung angepasst werden – sondern das Konzept an die Besonderheiten des Gebäudes.

Für eine gelungene Idee geht es nun darum:

- die Stärken und Potenziale des Bestands zu erkennen,
- ein individuelles Nutzungskonzept zu gestalten,
- eine wirtschaftliche und kostensparende Lösung zu erarbeiten,
- sowie erforderliche Qualitäten herauszuarbeiten.

Wohnen kann dabei bewusst mit anderen Nutzungen kombiniert werden: flexibel, gemeinschaftlich und passend zum Ort.



4. Die passende Förderung finden

Sobald ein tragfähiges Konzept vorliegt, wird geprüft, welche Förderung am besten passt.

Möglich sind:

- Wohnraumförderung,
- Städtebauförderung,
- oder eine Kombination beider und anderer Programme.

Gemeinsam mit den zuständigen Sachgebieten 34 – Städtebau und 35 – Wohnungswesen an den Bezirksregierungen werden verschiedene Varianten durchgespielt. Ziel ist immer eine Lösung, die wirtschaftlich sinnvoll und gleichzeitig gut umsetzbar ist.

5. Gemeinsam entscheiden und umsetzen

Jetzt kann die Kommune das Projekt starten! Das Expertengremium begleitet in wichtigen Fragen: von der Suche nach dem passenden Planer, über Nutzungsideen bis zur Umsetzung.

Heute schon erreicht

- 5 laufende Projekte
- rund 50 Wohnungen
- Netzwerk aus Planern und Regierungen
- Ziel: 50 Projekte/500 Wohnungen



REISCHACH:

Das alte Rathaus wird zum ersten Zuhause

Junge Menschen im Ortskern halten (ca. 2.700 Einwohner)

Generation Z – Erste eigene Wohnung – Smart-Box

Im Ortskern von Reischach steht ein Gebäude mit Geschichte: Das alte Rathaus. Seit Auszug der öffentlichen Nutzung steht es leer. Ein identitätsstiftender Ort ohne neue Funktion. Gleichzeitig fehlt es gerade jungen Menschen vor Ort an passenden Mietwohnangeboten für den ersten Schritt in die Eigenständigkeit.

Das Modellprojekt „Altes Rathaus jetzt WOHNEN“ setzt genau hier an: Das historische Gebäude wird neu gedacht, als Ort für die Generation Z.

Im Fokus stehen acht, kompakte, bezahlbare Wohnungen, die den Einstieg ins eigenständige Leben erleichtern. Das Konzept zeichnet sich aus durch das innovative Element einer „Smart-Box“ – ein vorgefertigtes Modul, das Bad, Küche, Schlafen und Arbeiten bündelt, Ausbau- und Möblierungskosten reduziert und jungen Bewohnerinnen und Bewohnern bereits eine nahezu vollständige Starterausstattung zum Einzug bietet. Auch Gemeinschaftsräume wie eine Fahrradwerkstatt und der gemeinsame Gartenbereich am Fluss werden mitgedacht.

Eine Besonderheit in der Ideenfindung ist der intensive Beteiligungs- und Planungsprozess: Junge Menschen aus Reischach wurden gezielt angesprochen und aktiv eingebunden. Ihre Bedürfnisse, Ideen und Lebensrealitäten stehen im Mittelpunkt der Entwicklung. Ein Highlight war der zweitägige Planungsworkshop direkt im Gebäude – ein offenes Format, das Fachplanung und Bürgerschaft auf Augenhöhe zusammengebracht hat.

Projektidee

1. **Erstwohnungen für junge Erwachsene**
2. **8 Wohneinheiten** zwischen 37 – 52 qm
3. Jede Wohnung hat ihren **eigenen Eingang** und ihren **eigenen Freiraum**
4. „**Smart-Box**“ als innovativer modulhafter Raum mit Badezimmer, Küchenzeile und Homeoffice-Arbeitsplatz



„Wir wollen ein Angebot **für Erstwohnungen für junge Leute** schaffen, damit diese im Ort bleiben können. Ebenso bieten wir ihnen einen Raum für die **Hausgemeinschaft** an und an unserem Fluss einen Aufenthaltsort für die **Ortsgemeinschaft**.“

Erster Bürgermeister
Alfred Stockner





Projektverlauf

April 2025 – PROJEKTAUFTAKT

Am Beteiligungsabend mit den jungen Bürgerinnen und Bürgern kam bei Cocktails, guten Gesprächen und kreativen Ideen eine richtige Aufbruchsstimmung auf.

23.–24. Mai 2025 – PLANUNGSWORKSHOP

Zweitägiger Entwurfsworkshop mit drei Planungsteams im alten Rathaus

- Intensive Beteiligung der Bürgerschaft, insbesondere junger Menschen
- Entwicklung erster Nutzungskonzepte und öffentliche Werkschau

Juni 2025 – ENTWURFSPHASE

Weiterentwicklung der Konzepte durch die Planungsteams

- Vertiefung der Ideen aus Workshop und Beteiligung

23. Juni 2025 – ENTSCHEIDUNG

Jurysitzung zur Auswahl des besten Entwurfs

- Grundlage für die weitere Umsetzung des Projekts



*„Um **Kosten einzusparen** haben wir überprüft, ob die **bestehende Photovoltaikanlage** und das **Pellet-Heizsystem weiter genutzt** werden können. Auch die **technischen Anforderungen** haben wir kritisch überprüft und radikal auf das Nötige **gekürzt**. Wohnungen mit einem eigenen Hauseingang brauchen z. B. **keine Kamera**. Hierzu sind ausgiebige **Gespräche mit den Fachplanern** nötig und ein **Bauherr, der hinter dem „einfachen Bauen“ steht**.“*

Architekt
Michael Leidl

Das Projekt zeigt, wie auch kleinere Gemeinden innovative Antworten auf aktuelle Wohnfragen finden können. Reischach schafft Perspektiven für junge Menschen vor Ort und macht das alte Rathaus zu einem Ort, an dem Zukunft beginnt.



MARKTBREIT:

Im alten Schlecker entsteht ein Wohnhaus mit Herz

Wohnen, Gemeinschaft und Begegnung für Jung und Alt (ca. 3.800 Einwohner)

Senioren-WG – Gemeinschaft – Neue Mitte

Direkt in der historischen Altstadt von Marktbreit steht ein Gebäude, das viele Jahre zum Alltag gehörte und dann lange leer stand: der ehemalige Schlecker-Markt. Tiefe Grundrisse, wenig Tageslicht und fehlende Aufenthaltsqualität machten eine Nachnutzung schwierig. Gleichzeitig liegt das Gebäude an einem zentralen Ort mit großem Potenzial für die Stadtgemeinschaft.

Genau hier setzt das Modellprojekt „Alter Schlecker jetzt WOHNEN“ an:

Aus einem funktionalen Verkaufsraum wird ein lebendiger Ort zum Wohnen, Arbeiten und Begegnen. Ziel ist es, bezahlbaren und innovativen Wohnraum zu schaffen und diesen ergänzt durch gemeinsame Nutz- und Begegnungsräume. Neben barrierefreien Senioren-Wohnungen im 1. Obergeschoss finden sich attraktive Galeriewohnungen für junge Leute im Dachgeschoss sowie ein Multifunktionsraum, Co-Working-Bereiche, Kreativräume für die Stadtgesellschaft.

Alter Schlecker
jetzt
WOHNEN

So entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern ein neues Miteinander mitten in Marktbreit.

Besonders ist dabei der konsequent partizipative Ansatz: Die Bürgerinnen und Bürger wurden von Anfang an aktiv eingebunden. Über 100 Menschen haben ihre Ideen eingebracht und gezeigt, wie viel Kreativität und Engagement in der Stadt steckt. Ihre Vorschläge bilden die Grundlage für die planerische Weiterentwicklung und die Machbarkeitsstudie.

Projektidee

1. **Multifunktionsraum im EG** neben öffentlicher Werkstatt und kleinerem **Vereinsraum**
2. **Senioren-WG** im 1. OG barrierefrei erschlossen durch den **Bestandsaufzug**
3. Wohnen für junge Leute mit **Galeriewohnungen** unter dem Dach
4. **Wohnungsmix**

„Unsere Leitidee für den alten Schlecker ist – **Austausch der Generationen**. Wohnen für junge Leute unter dem Dach. Eine mögliche Senioren-WG im ersten Stock. Ergänzt durch einen Multifunktionsraum für die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss.“

Erster Bürgermeister
Harald Kopp





Projektverlauf

8. September 2025 – PROJEKTSTART

Auftakt mit Bürgerbeteiligung
(analog & digital, zwei Wochen)

→ Über 100 Teilnehmende, vielfältige
Ideen und Wünsche

14. Oktober 2025 – WORKSHOP

Bedarfsfindung mit Lenkungsgruppe
und Auswertung der Beteiligung

→ Gemeinsamer Abend mit intensiven
Diskussionen zu Wohnen, Nutzung
und Gestaltung

8. Dezember 2025 – ERGEBNISSE

Beschluss der Machbarkeitsstudie
im Stadtrat

→ Öffentliche Präsentation und
Ausstellung der Ergebnisse

24. November 2025 – ZWISCHENSTAND

Vorstellung der weiterentwickelten
Machbarkeitsstudie

→ Diskussion und Empfehlung
für den Stadtrat

Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie
Leerstand zum Ausgangspunkt für neue
Ideen werden kann. Marktbreit geht
voran – mit Mut zur Veränderung, einem
offenen Prozess und dem klaren Ziel,
die Innenstadt als lebendigen Wohn-
und Begegnungsort neu zu denken.



„Durch den **Lichthof**, den wir
in das Bestandsgebäude
schneiden, schaffen wir es,
bei der großen **Gebäudetiefe**
die **Belichtung** für die neuen
Wohnungen herzustellen.“

Architekt
Stefan Schlicht



© Anand Anders

BAD KÖTZTING:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Neue Räume für Gründer und Gemeinschaft (ca. 7.500 Einwohner)

Alte Metzgerei
jetzt
WOHNEN

Junges Wohnen – Arbeiten & Leben – Gründerszene

Mitten in der Innenstadt von Bad Kötzting steht ein Gebäude, das das Stadtbild prägt und dann jahrelang leer stand: die alte Metzgerei. Ein funktional geprägter Bestand mit kleinteiligen Strukturen, wenig Aufenthaltsqualität und hohen Anforderungen an eine Umnutzung mit Blick auf Brandschutz, Belichtung und Belüftung. Gleichzeitig bietet genau dieser Ort enormes Potenzial für die Zukunft der Stadt.

Das Modellprojekt „Alte Metzgerei jetzt WOHNEN“ verwandelt den Leerstand in einen lebendigen Ort für junge Menschen, kreative Köpfe und neue Arbeitsformen. Im Mittelpunkt steht

die Verbindung von Wohnen und Arbeiten: Bezahlbare Wohnungen in den beiden Obergeschossen treffen auf flexibel nutzbare Räume für die lokale Gründerszene im Erdgeschoss. So entsteht ein Ort, an dem nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet, entwickelt und vernetzt wird.

Besonders ist dabei der ressourcenschonende Umgang mit dem Bestand: Große Teile des Gebäudes bleiben erhalten. Durch kluge Planung – etwa die Weiterführung bestehender Grundrisse, ein maßvoll ertüchtigtes Dach und modulare Einbauten wird bezahlbarer Wohnraum ermöglicht.

Gemeinschaftliche Elemente wie ein offenes Treppenhaus oder eine Dachterrasse fördern zudem den Austausch und schaffen echte Begegnungsorte.

Auch in Bad Kötzting spielt die Beteiligung eine zentrale Rolle: Über 100 Bürgerinnen und Bürger sowie die bestehende Bürgerinitiative „Freiräume“, die das leerstehende Gebäude im Erdgeschoss nutzen wollen, haben ihre Ideen eingebracht und damit den Grundstein für die weitere Entwicklung des Entwurfs gelegt. Die enge Zusammenarbeit von Stadt, Fachplanern und Bürgerschaft macht das Projekt zu einem echten Gemeinschaftsvorhaben.

Projektidee

1. Ein Gebäude, zwei Welten
2. Erdgeschoss:
Räume für Arbeiten und Begegnung
3. Obergeschosse: kostengünstiger
Mietwohnraum für junges Wohnen
4. Mischung schafft **Lebendigkeit im Ortskern**



„Direkt neben unserem Rathaus schaffen wir **Räume für unsere Start-up-Szene**. In den Obergeschossen entstehen Wohnungen, unter anderem für junge Gründerinnen und Gründer. Da die bestehende **Dachterrasse als Gemeinschaftsbereich** genutzt wird, sparen wir Kosten für Balkone.“

Erster Bürgermeister
Markus Hofmann



Projektverlauf

7. Oktober 2025 – PROJEKTSTART

Auftakt mit Bürgerbeteiligung
(analog & digital, zwei Wochen)

→ 108 Teilnehmende, vielfältige Ideen
und Wünsche

19. November 2025 – WORKSHOP

Bedarfsfindung mit Lenkungsgruppe
und Auswertung der Beteiligung

→ Gemeinsamer Abend mit intensiven
Diskussionen zu Wohnen, Nutzung
und Gestaltung

27. Januar 2026 – ERGEBNISSE

Beschluss der Machbarkeitsstudie im
Stadtrat

→ Öffentliche Präsentation und
Ausstellung der Ergebnisse

Das Projekt zeigt, wie aus einem ehemaligen Funktionsgebäude ein Ort mit Zukunft entstehen kann. Bad Kötzing nutzt die Chance des Leerstands – für junges Wohnen, neue Arbeitswelten und eine lebendige Innenstadt.

„Wir schaffen ein **neues Treppenhaus** im Bereich des alten Schlachthauses um alle Wohnungen und Geschosse erschließen zu können. Eine **Gemeinschaftsterrasse** ersetzt die individuellen Balkone für die Wohnungen. Im Erdgeschoss schaffen wir **Räume um der Gründerszene** in Bad Kötzing Platz zu bieten.“

Architekt
Peter Brückner



WEITERE PROJEKTE AUF DEM WEG

Niederwerrn – alte Wäscherei

Neue Räume für junge, technologieaffine Fachkräfte und die Ortsgemeinschaft (**ca. 8.300 Einwohner**)

Am Ortsrand von Niederwerrn liegt ein Gebäude mit besonderer Qualität: die ehemalige Wäscherei. Ihre filigrane, leichte Konstruktion mit großzügigen Glasflächen und schlanken Stützen verleiht ihr eine offene, transparente Anmutung. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Garten, durch den die Werrn fließt: ein Ort mit großem Potenzial für neue Nutzungen und eine zukunftsweisende Entwicklung.

Das Modellprojekt greift diese Qualitäten auf und denkt den Standort neu: als Wohn- und Arbeitsort für junge, technikaffine Menschen und als Impulsgeber für das gesamte Umfeld. Ziel ist es, nicht nur Leerstand zu aktivieren, sondern am Ortsrand eine neue Dynamik zu entfalten.

Ausblick: Ende April startet das Projekt mit einem Live-Bürgerdialog. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern werden die Ergebnisse der vorangegangenen Beteiligung vorgestellt, diskutiert und weitergedacht – als wichtiger Schritt hin zu einem tragfähigen Konzept für Niederwerrn.

Das Besondere am Projekt:

- Impuls für das Quartier: Die Entwicklung der alten Wäscherei gibt den Anstoß für eine neue Perspektive am Ortsrand
- Wohnen & Arbeiten für „Techies“: Bezahlbarer Wohnraum kombiniert mit Möglichkeiten für gemeinsames Arbeiten und Homeoffice
- Altlasten als Chance: Die Auseinandersetzung mit den Altlasten schafft die Grundlage, das Grundstück langfristig zu aktivieren und weiterzuentwickeln





Marktedwitz – alte Brauerei

Neue Perspektiven für die Schlossanlage im Ortsteil Brand (ca. 1.100 Einwohner)

Ein Ort mit Geschichte wird wieder für alle zugänglich gemacht: Im Marktedwitzer Ortsteil Brand soll die ehemalige Brauerei in der Schlossanlage zum Ausgangspunkt einer zukunftsfähigen Entwicklung werden. Prägend ist das Ensemble aus gewachsener Bausubstanz, das heute teilweise ungenutzt ist und auf eine neue Nutzung wartet. Gleichzeitig bietet der Standort die Chance, die Schlossanlage wieder stärker mit dem Ort zu verknüpfen und als lebendigen Bestandteil des öffentlichen Lebens zu aktivieren.

Das Modellprojekt setzt genau hier an, als erster wichtiger Baustein für die Entwicklung des gesamten Areals.

Ausblick: Im Frühjahr 2026 läuft das Vergabeverfahren (VgV) für die Planungsleistungen. Die Bürgerbeteiligung ist für den Frühsommer 2026 vorgesehen. Ein wichtiger Schritt, um gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern die zukünftige Entwicklung der Schlossanlage zu gestalten.



Das Besondere am Projekt:

- Startpunkt für die Gesamtentwicklung: Die Umnutzung der ehemaligen Brauerei bildet den Auftakt für die langfristige Entwicklung der gesamten Schlossanlage
- Neue Ideen durch Wettbewerb: Ein Studentenwettbewerb hat bereits vielfältige Entwurfsansätze und frische Perspektiven hervorgebracht
- Öffnung und Verbindung: Durch öffentliche Nutzungen kann die Schlossanlage künftig stärker mit dem Ortsteil Brand vernetzt werden



KOSTENSPAREND UMBAUEN – LEARNINGS AUS DER PRAXIS

Einfacher umbauen. Cleverer planen. Kosten sparen.

Kostensparendes Bauen beginnt nicht auf der Baustelle. Die entscheidenden Weichen werden viel früher gestellt: bei der Frage, wer künftig dort wohnen soll, welche Qualitäten wirklich gebraucht

werden und was der Bestand bereits mitbringt. Die Erfahrungen aus den vorgestellten Modellprojekten und dem Planungsworkshop zeigen: Wer früh die richtigen Entscheidungen trifft,

kann Baukosten deutlich senken – ohne an Qualität und Wohnwert zu verlieren. Die folgenden Thesen fassen die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.

10 Thesen für kostensparendes Umbauen

1. Nur Projekte mit starkem Rückhalt werden zügig realisiert

Wo Ziele und Nutzungen breit getragen werden, entstehen weniger Umplanungen, weniger Konflikte – und damit weniger Kosten.

2. Gute Planung beginnt mit den richtigen Partnern

Frühe Einbindung von Nutzern, Verwaltung und Fachplanung schafft Klarheit. Das reduziert Fehlentscheidungen und unnötige Planungsänderungen.

3. Wer die Zielgruppe kennt, baut günstiger

Klar definierte Nutzergruppen ermöglichen passgenaue Lösungen statt teurer Überstandards. Nicht jede Wohnung muss alles können.

4. Erst die Stärken des Gebäudes verstehen

Bestandsgebäude geben vieles vor. Wer ihre Potenziale klug nutzt, statt gegen sie zu planen, spart Eingriffe in Tragwerk, Technik und Struktur.

5. Nicht alles neu machen – Vorhandenes weiterdenken

Weiterverwenden statt ersetzen: bestehende Bauteile, Materialien und Strukturen bieten großes Einsparpotenzial – oft auch gestalterisch.

6. Standards hinterfragen statt automatisch übernehmen

Bestand ist kein Neubau. Wer Anforderungen differenziert betrachtet und Spielräume kompetent nutzt, vermeidet unnötige technische und bauliche Kosten.





7. Bestehende Erschließung clever nutzen

Treppen, Aufzüge und Zugänge sind teuer. Ihre Weiterverwendung spart nicht nur Baukosten, sondern auch Fläche und weitreichende Eingriffe.

8. Flexibilität planen statt mehrmals umbauen

Anpassungsfähige Ausstattung, Grundrisse und schaltbare Einheiten verlängern die Nutzungsdauer und vermeiden kostspielige Umbauten in der Zukunft.

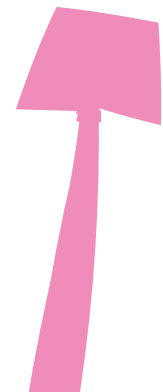
9. Gemeinschaftsflächen statt maximaler Wohnfläche

Gut nutzbare Gemeinschaftsangebote können private Flächenbedarfe reduzieren – und gleichzeitig die Wohnqualität erhöhen. Auch für die Bewohnerschaft kann so die Miete reduziert werden.

10. Einfach bauen heißt nicht schlechter bauen

Reduzierte Technik, robuste Materialien und klare Lösungen führen oft zu langlebigeren, im Unterhalt effizienteren und wirtschaftlicheren Gebäuden.

Die größten Einsparpotenziale liegen nicht nur im Detail, sondern auch im Konzept. Wer früh richtig entscheidet, baut einfacher, robuster und bezahlbarer. Es lohnt sich für alle, wenn aus Leerstand jetzt WOHNEN wird.



Ansprechpartner –
wer weiterhilft



IMPRESSUM

Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr
Referat Öffentlichkeitsarbeit
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Redaktion

Referate Experimenteller Wohnungsbau
und Städtebauförderung

Bildrechte

StMB, Astrid Eckert - München, Anand Anders

Gestaltung

Gruppe Drei GmbH

April 2026

www.stmb.bayern.de

Schon mit uns vernetzt?



Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren? BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.