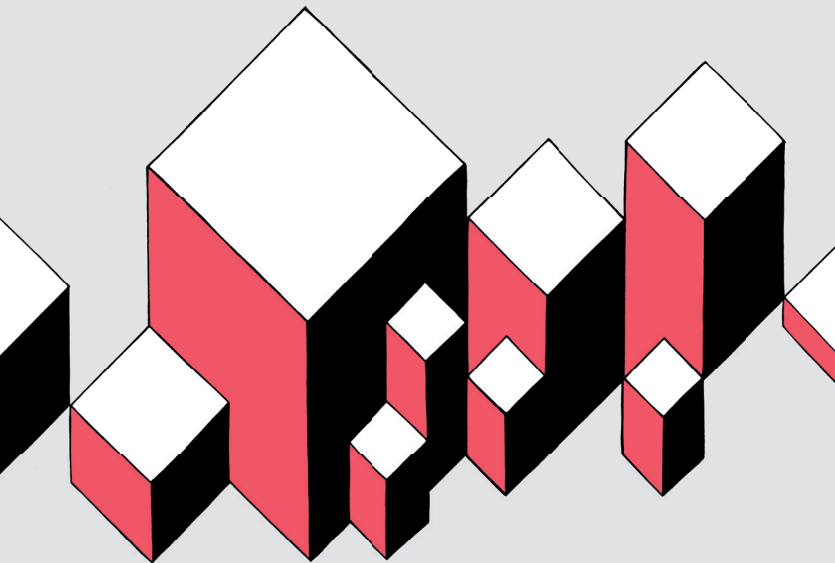




Ausstellung

**WOHNUNGEN, WOHNUNGEN, WOHNUNGEN!**  
Wohnungsbau in Bayern 1918 | 2018



Die Ausstellung „WOHNUNGEN! WOHNUNGEN! WOHNUNGEN!  
Wohnungsbau in Bayern 1918|2018“ ist Teil des Jubiläumsprogramms  
„WIR FEIERN BAYERN“ der Bayerischen Staatsregierung anlässlich von  
100 Jahren Freistaat und 200 Jahren Verfassungsstaat Bayern.

[www.wir-feiern.bayern.de](http://www.wir-feiern.bayern.de)



Jubiläumsjahr 2018

Dieses Begleitheft führt, entsprechend der Ausstellung, in sieben zeitlich gegliederten Kapiteln durch die Entwicklungen des Wohnungsbaus in Bayern in den letzten 100 Jahren im Kontext der jeweiligen Rahmenbedingungen, schlaglichtartig ergänzt durch Projektbeispiele und Themenseiten.

Als Wanderausstellung durchläuft sie nach der Erstpräsentation in der Pinakothek der Moderne in München 2018 und 2019 ganz Bayern. Sie kann von öffentlichen Stellen ausgeliehen werden.

**Begleitheft zur Ausstellung**

**WOHNUNGEN, WOHNUNGEN, WOHNUNGEN!**

**Wohnungsbau in Bayern 1918 | 2018**

# VORWORT



Hohe Mieten, steigende Einwohnerzahlen in den Städten und zu wenig Platz – das Thema Wohnungsbau ist heute brandaktuell – es hat die Menschen aber auch schon vor hundert Jahren bewegt und seither immer wieder besondere, teils sogar dramatische Aktualität erfahren. Die in Kooperation mit dem Architekturmuseum der TU München erstellte Ausstellung „WOHNUNGEN, WOHNUNGEN, WOHNUNGEN! Wohnungsbau in Bayern 1918 | 2018“ wirft daher einen Blick auf die Entwicklungen des Wohnungsbaus der letzten hundert Jahre in Bayern und stellt in anschaulicher Weise die Verbindungen zwischen den politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen und den Veränderungen im Wohnungsbau her. Konkrete Beispiele vom Städtebau als Ganzem bis hin zum baulichen Detail zeigen sowohl in der Stadt als auch im ländlichen Raum Lösungen, die als Antwort auf die Anforderungen der jeweiligen Zeit entwickelt und gefunden wurden. Darunter finden sich auch Ideen und Ansätze, die heute wieder aktuell sind.

Einen Schwerpunkt der Ausstellung bilden dabei die Wohn- und Bauprogramme des sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Denn damals wie heute ist eine angemessene und bezahlbare Wohnung ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen.



Doch besteht aktuell besonders in den Ballungsräumen ein großer Bedarf an modernen, alten- und familiengerechten sowie insbesondere bezahlbaren Wohnungen. Dabei sind ein angemessener Wohnraum, ein intaktes Wohnumfeld sowie sozial stabile Nachbarschaften eine wesentliche Voraussetzung für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft und die Lebensqualität der Menschen. Auf diese Herausforderungen reagiert der Freistaat mit einem Bündel an Maßnahmen, um den Bau kostengünstiger Wohnungen zu fördern. So hat er 2015 den Wohnungspakt Bayern beschlossen. Mit diesem Förderprogramm sollen innerhalb von vier Jahren bis zu 28.000 neue staatliche oder staatlich geförderte Mitwohnungen mit Fördermitteln von rund 2,6 Milliarden Euro entstehen. 2017 haben wir bereits mehr als 8.500 Wohnungen und Wohnplätze unterstützt. Und um noch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, haben wir das Budget für die Wohnraumförderung in diesem Jahr von bisher rund 618 Millionen auf nun rund 686 Millionen Euro erhöht.

Und bezahlbarer Wohnraum wird auch in Zukunft im Fokus des Freistaats stehen. Doch brauchen wir bei der Lösung dieser Aufgabe das Engagement und die Ideen aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure. Deshalb bietet die Ausstellung nicht nur einen interessanten Blick in die Geschichte des Wohnungsbaus in Bayern, sondern leistet auch einen Beitrag zur Debatte über das bezahlbare Wohnen von heute.



Joachim Herrmann, MdL  
Bayerischer Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr

# EINFÜHRUNG



Das Thema Wohnungsbau ist heute so aktuell wie vor hundert Jahren. Die Ausstellung widmet sich dem Wohnungsbau im Freistaat Bayern und zeigt seine Geschichte von den Anfängen der ersten staatlichen Initiativen zur Wohnungspolitik nach dem Ersten Weltkrieg bis zu gegenwärtigen Aufgaben und Förderkonzepten.

In einer chronologischen Abfolge werden über vierzig Beispiele für unterschiedliche Raumkonzepte und architektonische Lösungen im Kontext der politischen Maßnahmen sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dargestellt. Sie sind Spiegel der jeweiligen Lebensverhältnisse, Gesellschaftsstrukturen und historischen Umbrüche in der Geschichte Bayerns.

Einen besonderen Schwerpunkt bilden die Bau- und Siedlungsprogramme – insbesondere zur Entwicklung des sozialen und geförderten Wohnungsbaus im Freistaat – sowie die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Die Darstellung der vielfältigen Bautypen reicht vom Eigenheim über die Kleinsiedlung und den mehrgeschossigen Zeilenbau bis zur Großsiedlung und richtet damit den Blick nicht auf Luxusvillen oder Stararchitekturen.

Dabei finden besonders jene übergreifenden Aspekte Beachtung, die den Wohnungsbau in den unterschiedlichen Zeiten maßgeblich beeinflussten: Gesetzesänderungen und politische Kurswechsel, Kriegszerstörungen und Wohnungsnot, Zuwanderungsbewegungen und tief greifende gesellschaftliche Entwicklungen werden dabei ebenso betrachtet wie Veränderungen in der Mobilität, der Ausstattung von Wohnungen und der Fertigungsweisen im Wohnungsbau. Ziel ist es, die wechselhafte Geschichte des Wohnungsbaus in unterschiedlichen Facetten und Perspektiven sichtbar zu machen.

# STAATLICHE WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG UND WOHNUNGSFÜRSORGE



Gartenstadt Buchenbühl, Nürnberg, Jakob Schmeissner, 1919-1923



Schubert- und Lessinghof, Augsburg, Thomas Wechs, 1928-1931

Die bereits vor dem Ersten Weltkrieg vor allem in den Städten herrschende Wohnungsnot spitzte sich unmittelbar nach dem Ende des Kriegs zu – eine enorme Herausforderung für die neue parlamentarische Demokratie in Deutschland und den jungen Freistaat Bayern. Der Wohnungsbau war schon während der Kriegsjahre zum Stillstand gekommen. Der gravierende Wohnungsmangel wurde verschärft durch den miserablen Zustand der bestehenden Wohnungen. Jetzt drängten zudem Flüchtlinge und heimkehrende Soldaten in die bayerischen Städte.

Die Wohnungsfrage wurde zu einem sozialpolitischen Thema ersten Ranges. Bevor das Recht auf eine „gesunde Wohnung“ im Artikel 155 der Weimarer Reichsverfassung von 1919 verankert wurde, kam es in Bayern bereits 1918 zur Gründung des für Wohnungswesen zuständigen Ministeriums für Soziale Fürsorge. Das Sozialprinzip über das Individualprinzip zu stellen, war Leitlinie der neuen Wohnungsfürsorge. Notstandsmaßnahmen wie öffentliche Zwangsbewirtschaftung umfassten die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken, die Zwangseinquartierung und die Errichtung von Notunterkünften in Baracken. Die Mietenkontrolle wiederum regulierte die Deckung von Unterhalts- und Instandsetzungskosten bereits vor Einführung des Reichsmietengesetzes von 1922. Ein verbesserter Mieterschutz führte während der Inflation durch Mietpreisbremsung zu niedrigen Realmieten.

Die Baupolitik zielte auf eine direkte staatliche Bauförderung, eine Unterstützung von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, die eine Gründungswelle erlebten, sowie auf die Schaffung von Klein- und Kleinstwohnungen – den Vorläufern des sozialen Wohnungsbaus. Aber erst die Hauszinssteuer 1925, eine Abgabe auf Eigentum von Immobilien, die zur Subventionierung des Wohnungsneubaus zum Einsatz kam, ermöglichte eine wirkungsvolle Wohnraumförderung. In Bayern wurden dadurch 1929, auf dem Höhepunkt der Hauszinssteuerära, 15.860 Wohnungen neu geschaffen.

Der Bauboom bereitete den Weg für einen neuen Siedlungsbau und moderne Wohnformen nach den Grundsätzen des „Neuen Bauens“, die radikal mit den traditionalistischen Bauformen brachen. Mit der Weltwirtschaftskrise kam der Wohnungsneubau jedoch fast völlig zum Erliegen.



# SIEDLUNGSBAU DER NATIONALSOZIALISTEN



Schottenheimsiedlung Regensburg, 1933-1940



Mustersiedlung Ramersdorf, München, Guido Harbers (Gesamtplanung), Hanna Löw, Emil Freymuth, Friedrich F. Haindl, u.a. 1933-1934

Kurz nach der „Machtergreifung“ der Nationalsozialisten setzte im Juli 1933 mit dem Gemeinnützigkeitsgesetz im Wohnungswesen die Vereinnahmung der Wohnungswirtschaft ein: Genossenschaften und Wohnungsverbände wurden gleichgeschaltet, der Vorstand des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen seines Amtes enthoben und die „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern“ für NS-politische Zwecke instrumentalisiert. Zudem wurden alle gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmen enteignet. Die Siedlungspolitik der Nationalsozialisten zeigte einen deutlichen Richtungswandel: weg von der innerstädtischen Wohnbauförderung der Weimarer Republik, hin zum Siedlungsbau im „wohnlichen und dem Boden näher gerückten Kleinhaus“ im ländlichen Raum, in Klein- und Mittelstädten sowie an den Stadträndern. Das Deutsche Siedlungswerk, das Reichsheimstättenamt und die Fachgruppe Haus und Grundstückswesen, die der Deutschen Arbeitsfront unterstellt war, erhielten die Aufgabe, durch den Bau von – teilweise in Selbsthilfe erstellten – Kleinsiedlungen Arbeitsplätze und für Arbeiterfamilien Eigenheime mit Nutzgarten zur Selbstversorgung zu schaffen.

In Bayern wurden unter Ministerpräsident Ludwig Siebert Flächen für Siedlerstellen ausgewiesen und für den Kleinhausbau private Darlehen bereitgestellt (Siebert-Programm 1934). Die Bautätigkeit blieb weit unter dem gesetzten Ziel und sollte 1936 durch die Gründung der Bayerischen Heimstätten GmbH gefördert werden. Zugleich wurde für Siedler reichsweit ein verpflichtender Eignungsschein nach Parteizugehörigkeit und „rassenhygienischen“ Maßstäben eingeführt. Durch die gesellschafts- und rassenpolitische Ausrichtung des Wohnungswesens kam es in den Städten zu Wohnraumbeschaffung durch Arisierungmaßnahmen: Juden wurden zugunsten „arischer Inanspruchnahme“ aus ihren Wohnungen vertrieben und in Barackenlagern wie der Judensiedlung Milbertshofen in München untergebracht. Mit Hitlers „Erlaß zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaus nach dem Krieg“ 1940 sollte ein Siedlungsprogramm die Industrialisierung des Massenwohnungsbaus für die Zeit nach dem „Endsieg“ vorbereiten.

## VON DER WOHNUNGSFRAGE DER NACHKRIEGSZEIT ZUM „WOHLSTAND FÜR ALLE“



Wiederaufbau der Fuggerei, Augsburg, Raimund von Doblhoff, 1945-1955



Siemenssiedlung, Erlangen, SSW-Baubüro, 1947



Die Bombardierungen der Alliierten am Ende des Zweiten Weltkriegs radierten ganze Stadtgebiete aus. Besonders betroffen waren die Wohnquartiere. Die Folge war eine erneute dramatische Wohnungsnot, verschärft durch den Zustrom von 1,9 Millionen Vertriebenen und Flüchtlingen nach Bayern. Luftschutzbunker, Kasernengebäude und Baracken wurden für Wohnzwecke freigegeben. Im März 1946 erließ der Kontrollrat der Alliierten ein Gesetz „zwecks Erhaltung, Vermehrung, Sichtung, Zuteilung und Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums“, das die Wohnraumbewirtschaftung durch die deutschen Behörden regelte. Bis zur Währungsreform im Jahr 1948 stagnierte der Wohnungsbau. Aufgrund von Materialmangel beschränkte sich die Bautätigkeit weitgehend auf die Wiederherstellung von Wohnraum, wo dies der Zustand noch möglich erscheinen ließ.

Das nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland verabschiedete Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 bildete den Rahmen für die zügige Schaffung von Wohnungen und eröffnete wirkungsvolle Fördermöglichkeiten für den sozialen Wohnungsbau. Neu war die gesellschaftspolitische Zielsetzung einer steuerlichen Begünstigung des Baus von Eigenheimen. Unterstützend wirkte in den Jahren ab 1949 auch der von den Alliierten aufgestellte Marshall-Plan, durch den hohe Geldsummen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden konnten.

Mit dem Wohnungseigentumsgesetz von 1951 wurde Immobilien-eigentum in Mehrfamilienhäusern zum ersten Mal in Deutschland ermöglicht. Das auf Bundesebene erlassene Baulandbeschaffungsgesetz von 1953, das eine Enteignung von freien oder gering bebauten Grundstücken zum Zweck der Bebauung zuließ, kam in Bayern nur bedingt zum Tragen, da Enteignungen sowohl von der bayerischen Regierung als auch von den amerikanischen Besatzern abgelehnt wurden. Aus diesem Grund wurden die bayerischen Städte zumeist auf den tradierten Stadtgrundrissen wiederaufgebaut.

In Bayern wurden bis 1955 rund 89.700 Wohnungen errichtet, darunter über 36.450 Sozialwohnungen – zum großen Teil durch Genossenschaften und städtische Baugesellschaften. Zunächst folgten viele Wohnbauten den in den 1930er-Jahren entwickelten Typologien, doch bald kam es dank eines kreativen Umgangs mit den begrenzten finanziellen und materiellen Ressourcen zur Ausbildung einer eigenen Nachkriegsästhetik.



Reihengaragen in der Siedlung Neu-Ramersdorf, München, um 1928

## **Auto, Verkehr und Mobilität Entwicklung des Bautyps Garage**

Mit dem Automobil veränderte sich das Mobilitätsverhalten der Bürger ebenso wie das Erscheinungsbild der Städte: Diese wurden nicht nur mit fahrenden, sondern auch mit den abgestellten Fahrzeugen konfrontiert. Neben Parkplätzen wurden Garagen zu wichtigen Bestandteilen der Stadtplanung und des Wohnungsbaus.

Bereits in den 1920er-Jahren kam es zur Einrichtung von Zentralgaragen in Wohnanlagen, wenn auch mit wenigen Stellplätzen. Die Privatgarage wurde ab den 1930er-Jahren in verschiedenen Bautypen entwickelt. Als An- oder Neubau verbreitete sich die neue Bauaufgabe für Architekten jedoch erst in den Nachkriegsjahren.



Kochbuch  
„Zeitgemäße Küche für Dich“, 1959

## Haushaltstechnik und Ausstattung für steigenden Wohnkomfort

Die Geschichte der Haushaltstechnik lässt sich anhand einzelner Beispiele erzählen. Sie zeigen, wie stark die Haushaltstechnik nicht nur auf die Ausstattung, sondern auch auf Grundriss und Größe der Wohnungen einwirkt. Mit dem Fortschritt bei den elektrischen Geräten und der Entwicklung einer Unterhaltungs- und Informationstechnik für den privaten Haushalt veränderten sich die Wohnqualität und das Verhalten der Bewohner.

Im geförderten Wohnungsbau fanden sich bereits in den 1950er-Jahren technische Ausstattungen wie Heizungsanlagen oder die elektrische Waschmaschine in Gemeinschaftswaschräumen, die später zum Standard werden sollten. Mit dem Einzug des Waschvollautomaten erübrigte sich der Waschkeller, mit dem des Fernsehers wurden Wohnzimmer auf das Gerät hin ausgerichtet, die Dunstabzugshaube befreite aus der engen Kochküche, und der Staubsauger ermöglichte das Verlegen von Teppichen in allen Wohnbereichen.

# TYPISIERUNG UND RATIONALISIERUNG DES WOHNENS



Großsiedlung Neuperlach Nordost, München,  
Egon Hartmann, 1974–1979



Großsiedlung Langwasser, Nürnberg, Franz Reichel  
(Gesamtplanung), ab 1956



Großsiedlung Regensburg Königswiesen, Stadtplanungsamt  
Regensburg, 1969–1973



Parkstadt Bogenhausen, München, Franz Ruf (Gesamtplanung),  
Johannes Ludwig, Hans Knapp-Schachleiter, Matthä  
Schmölz, Helmut von Werz und Johann Christoph Ottow,  
1954–1956

Fortschritt und Wachstum der Wirtschaftswunderjahre prägten Gesellschaft und Wirtschaft–mit einer ersten Zäsur 1966/67–bis zur Ölkrise 1973. Mit höheren Einkommen und Vollbeschäftigung stiegen die Ansprüche an die Wohnung, während zugleich die Bevölkerung durch die Nachkriegsgeburtenwelle sowie den Zuzug von Aussiedlern, Sowjetzonenflüchtlingen und Gastarbeitern wuchs. Dementsprechend hoch war der Wohnungsbedarf. Noch 1956 fehlten in Bayern 440.000 Wohnungen für eine Million Menschen. Das Zweite Wohnungsbaugesetz (1956) richtete sich auf die Förderung von Quantität und Qualität im Wohnungsbau: Mindestwohnfläche und Mindestkomfort wurden angehoben und der Bau von Eigenheimen unterstützt. In Bayern wurden 1958 zusätzlich im Rahmen des Wohnungsnotstandsprogramms Mittel freigesetzt und 1961/63 das Sonderbauprogramm für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen eingeführt. Zugleich sollten durch die stufenweise Einführung der Kostenmiete die Wohnraumbewirtschaftung von der öffentlichen Hand auf die Vermieterseite verlagert und die Bautätigkeit angekurbelt werden. Zum Ausgleich für soziale Härten gab es im Rahmen des Wohngeldgesetzes verschiedene Beihilfen: Die Förderungen richteten sich nicht nur auf Sozialwohnungen, sondern sahen auch Zuschüsse zu den Mietkosten für Einkommensschwache vor. Das zeitgleich erlassene Wohnungsbindungsgesetz stellte sicher, dass die Wohnungen entsprechend dem Förderzweck genutzt wurden.

Ab 1960 wurden Großsiedlungen nach Schwerpunkten wie Durchgrünung und geringe Bebauungsdichte in mehrgeschossiger Zeilenbauweise und mit Wohnhochhäusern geplant. Niedrige Grundstückskosten–im Gegensatz zu innerstädtischem Bauland–, serielle und kostensparende Fertigungsmethoden sowie einheitliche Grundrisstypen führten dazu, dass die Wohnungsbaugesellschaften und Bauunternehmen besonders an den Stadträndern große Siedlungen errichteten. Die Trabantenstädte für mehrere Tausend Bewohner versprachen eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen bei gleichzeitig guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Während zu Beginn die mangelnde Urbanität durch zu geringe Dichte zur Diskussion stand, wuchs ab Ende der 1960er-Jahre die Kritik an der Schaffung „anonymer Wohnsilos“ und „Vorstadtghettos“.



# DIE GRENZEN DES WACHSTUMS – ZURÜCK ZUR STADT



Pharao-Haus Oberföhring, München, Karl Helmut Bayer, 1974



Flächensanierung Gänsberg, Haus Königstraße 34, Fürth,  
Neue Heimat Bayern, 1975

Die Drosselung der Fördermengen arabischer erdölexportierender Staaten, die 1973 zur Ölkrise führte, setzte dem wirtschaftlichen Erfolg im Deutschland der Nachkriegsjahrzehnte erstmals Grenzen. Die Arbeitslosenzahlen schnellten in die Höhe, die Reallöhne sanken. Die Wohlstandsgesellschaft stand unter Schock. Mit dem Befund, dass die vorhandenen Ressourcen nicht uneingeschränkt zur Verfügung stehen, wurde auch der technische Fortschritt infrage gestellt. Die Investitionsbereitschaft von Baugesellschaften und privaten Investoren sank ebenso wie der Wohnungsbedarf in den Städten. Viele Familien zog es in Einfamilienhäuser im Umland. Zugleich siedelten sich die Zuwanderer in den günstigen, weil schlecht sanierten Altbauwohnungen in den Innenstädten an.

In dieser spannungsgeladenen Phase änderten sich die bislang verfolgten Schwerpunkte der Stadtentwicklung: Geplante Großsiedlungen auf der grünen Wiese wurden nicht mehr verwirklicht. Der Bund kürzte die Mittel für den sozialen Wohnungsbau und konzentrierte die Fördermittel stärker auf den Eigenheimbau. Durch die Verlagerung der knappen Fördermittel von einer breiten Mittelschicht auf einkommensschwache Haushalte wurde die Sozialwohnung zunehmend nicht mehr als sozialer Aufstieg, sondern als soziales Stigma erlebt. Um das Image des sozialen Mietwohnungsbaus zu heben, schuf die Oberste Baubehörde 1982 den bayerischen Experimentellen Wohnungsbau, der als Qualitätsschrittmacher für Zukunftsfragen des Wohnens in Bayern wirken sollte. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verlor mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1988 zwar bisherige Steuervorteile, zugleich endete aber auch die Reinvestitionspflicht von erwirtschafteten Erträgen. Dadurch sank die Nachfrage nach Fördermitteln erheblich.

Der Blick richtete sich zu Beginn der 1970er-Jahre auf den Bauzustand in den Innenstädten: „Rettet unsere Städte jetzt!“ forderte der Deutsche Städtetag in München 1971. Das im selben Jahr erlassene Städtebauförderungsgesetz bildete die Grundlage für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung mit öffentlichen Mitteln. Ein weiterer wichtiger Schritt für den Schutz historischer Bausubstanz war auch das 1973 in Kraft getretene Denkmalschutzgesetz, durch das sich die finanzielle Lage der Hauseigentümer änderte. War es ihnen bis dahin kaum möglich gewesen, ihre Anwesen in den Stadtkernen zu sanieren, profitierten sie nun von der Möglichkeit erhöhter Steuerabschreibungen ab 1974 und der Aufhebung der Mietpreisbindung.

## MODERNISIERUNG UND NEUE WOHNKONZEPTE



Integriertes Wohnen Sebastianstraße, Ingolstadt,  
meck architekten gmbh, 1993–1997



Bayerische Demonstrativbaumaßnahme  
Wohnanlage Passau-Neustift,  
Hermann, Schröder und Sampo Widmann, 1989



Das Ende der 1980er-Jahre war durch die deutsche Wiedervereinigung von tief greifenden Veränderungen geprägt. Neben dem Zuzug aus den östlichen Bundesländern traten die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre als Nachfrager auf den Wohnungsmarkt. Hinzu kamen Studierende und Auszubildende mit dem Wunsch nach elternunabhängigem Wohnen sowie ältere Menschen, die auch im vorgerückten Alter in ihrer Wohnung verbleiben wollten. Obgleich Bayern weiterhin Mittel für die Wohnraumförderung bereitstellte, führten auslaufende Belegungsbindungen zu einer Verringerung des Sozialwohnungsbestands.

Das bundesweite Zweite Wohnungsbauförderungsgesetz von 1994 schuf die Grundlage für die sogenannte vereinbarte Förderung, die einer Fehlbelegung von Sozialwohnungen entgegensteuerte. Vorrangige Zielgruppen der Förderung wurden Familien, Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit Behinderungen. Zusätzlich wurden Erwerbs- und Erschließungsdarlehen für Bauland bereitgestellt und gesetzliche Voraussetzungen geschaffen, um landeseigene Grundstücke zum Zwecke des Gemeinwohls bis zu 50 % unter ihrem vollen Wert zu veräußern.

Die Oberste Baubehörde rückte die städtebaulichen Problemlagen im Bestand, die Herausforderungen des demografischen Wandels und ökologische Themen in den Fokus, die zunächst im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus exemplarisch in neue Wohnkonzepte umgesetzt wurden. Schon seit Anfang der 1990er-Jahre war die Reduzierung der stark gestiegenen Baupreise Gegenstand mehrerer Modellvorhaben. Es gründeten sich aber auch erste private Initiativen, die neue Wohnformen zu generationenübergreifendem, familien-, frauen- und kinderfreundlichem Wohnen entwickelten. Darunter waren Gruppen, die ihr Projekt im Einzeleigentum realisieren wollten, ebenso wie neue Baugenossenschaften.

Mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm wurde der Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestands gefördert. Außerdem wurden mit der Zweckentfremdungsverordnung (1992) und der Kündigungssperrfrist- bzw. Wohnungsgebietsverordnung (1993) Grundlagen geschaffen, um Wohnraumkündigungen bei der Umwandlung von bisher preisgünstigen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sozial abzufedern.

## ENERGIEWENDE UND BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE



Modernisierung Wohnanlage in der Grünenstraße, Augsburg, lattkearchitekten, 2012



Jules et Jim, Neu-Ulm, Kleine Metz Gesellschaft von Architekten mbH, 2014

Die demografische Entwicklung und die Pluralisierung der Lebensformen sind auch in Bayern deutlich spürbar. Die wenigsten Wohnungen entsprechen den sich daraus ergebenden Bedürfnissen nach altersgerechtem und flexibel nutzbarem Wohnraum. Der 2011 angekündigte Ausstieg aus der Atomkraft führt zu deutlichen Gesetzesverschärfungen im deutschen Energieeinsparrecht. Anerkannte Asylbewerber benötigen Wohnraum. Die analog zu den wachsenden Ansprüchen steigenden Baukosten machen ein wirtschaftliches Bauen immer schwieriger. Eine erhebliche Herausforderung stellt deshalb die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen dar. Die landesweite Nachfrage nach Wohnungen entspricht zudem nicht immer dem lokalen Angebot: Der starken Wohnungsnachfrage in den Ballungsräumen der größeren Städte stehen Regionen mit stagnierenden oder fallenden Haushaltszahlen gegenüber.

Anfang der 2000er-Jahre ging die Bautätigkeit in Bayern deutlich zurück. 2009 waren die wenigsten Wohnungsfertigstellungen seit 1951 zu vermelden. Im Zuge der Föderalismusreform I gingen wesentliche Kompetenzen für das Wohnungswesen vom Bund auf die Länder über. Bayern setzte 2007 ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz in Kraft. Im Zuge der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 wurden die Förderung für besondere Wohnformen und die Barrierefreiheit im sozialen Mietwohnungsbau verankert.

Um dem steigenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu begegnen, beschloss die Bayerische Staatsregierung 2015 den Wohnungspakt Bayern. Die größte Wohnraumoffensive der letzten Jahrzehnte ist ein Maßnahmenpaket zur Förderung des Wohnungsbaus mit einem staatlichen Sofortprogramm, einem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm sowie dem Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung. Der bayerische Experimentelle Wohnungsbau thematisiert gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, generationengerechtes Wohnen für alle Lebensphasen sowie den energieeffizienten und den leistbaren Wohnungsbau. Unabhängig von den staatlichen Initiativen stieg seit Beginn der 2000er-Jahre die Zahl neu gegründeter Gruppenwohnprojekte und Genossenschaften in Bayern. Die Wohnungsbautätigkeit in Bayern zog ab 2016 mit einem Baugenehmigungssprung von 20 % erheblich an. Die Ankurbelung des Wohnungsbaus trifft auf eine Stadtgesellschaft, die stärker an Stadtentwicklungs- und Gestaltungsfragen beteiligt werden möchte.



Handtuchgärten der Reihenhäuser in der Bayerfeldstraße, Landsberg am Lech

### **Grün und Draussen Von der Selbstversorgung zu Balkonien und zurück**

Das Verhältnis von Wohnraum und Außenfläche ändert sich beständig. In den Kriegs- und Notzeiten waren in Siedlungen und Gartenstädten private oder gemeinschaftlich genutzte Flächen zur Selbstversorgung als Gärten oder zur Kleintierhaltung wichtiger Bestandteil der Wohnkonzepte. Kleingartenanlagen an den Stadträndern bildeten die Alternative zum häuslichen Garten. Erst mit dem Wirtschaftsaufschwung der 1950er-Jahre veränderte sich die Nutzung des privaten Außenraums hin zum Erholungsort mit Blumenrabatten in Handtuchgärten sowie auf Balkonen und Terrassen.

Das Gemeinschaftsgrün in den Parks der Wohnanlagen wurde als Ort der Kommunikation mit Sitz- und Spielplätzen ebenfalls der Freizeit gewidmet. Durch die Terrassenhäuser der 1970er-Jahre kamen großzügige private Außenflächen in die Stadt zurück. Mit der Umweltbewegung der 1980er-Jahre entwickelten sich auf dem Land, an den Stadträndern und in den Zentren Initiativen zur Selbstversorgung bis hin zur Urban-Gardening-Bewegung der letzten Jahre.



Großtafelbauweise in der Siedlung Nürnberg-Langwasser, 1963,  
Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern

## **Bautechnik und Baumaterial im Wohnungsbau**

Wichtigstes Baumaterial in Deutschland war zu Beginn des 20. Jahrhunderts der Ziegel. Die zwei Weltkriege und die damit verbundene Rohstoffknappheit zwangen die Baubranche zu Innovationen, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. So legte die Bauforschung der 1920er- und 1950er-Jahre durch günstige Ersatzbaustoffe und neue zeitsparende Konstruktionsweisen die Grundlage für die Industrialisierung des Bauens. Diese fand im seriellen Systembau der späten Wirtschaftswunderjahre ihren Höhepunkt. In den letzten Jahrzehnten konzentrierte sich die Bauentwicklung durch das zunehmende Bewusstsein für Nachhaltigkeit auf Energiesparmaßnahmen sowie ökologische Baustoffe und -techniken.

# IMPRESSUM

- Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr  
Odeonsplatz 3, 80539 München
- Redaktion: Sachgebiet Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus,  
Experimenteller Wohnungsbau:  
Karin Sandeck, Doris Schmid-Hammer
- Begleitheft  
zur Ausstellung
- Kuratorin: Hilde Strobl, Architekturmuseum der TU München  
Direktor: Andres Lepik, Architekturmuseum der TU München
- Gestaltung: Laleh Torabi, Berlin  
Bildrechte: Alle Rechte an den Texten liegen beim Herausgeber, die  
Bildrechte bei den jeweiligen Besitzern bzw. Urhebern. Alle  
Rechte vorbehalten.  
Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG, Bestand  
Neue Heimat, Foto: Reinhold und Hohloch (S. 6); Siedlungswerk  
Nürnberg (S. 8 oben); Architekturmuseum Schwaben (S. 8 unten);  
Bildokumentation Stadt Regensburg (S. 10 oben); Stadtarchiv  
München (S. 10 unten); Stadtarchiv Augsburg, Foto: Sepp Rostra  
(S. 12 oben); Stadtarchiv Erlangen, Foto: Rudi Stümpel (S. 12 unten);  
GEWOFAG München (S. 13); Deutsches Kochbuchmuseum (S. 14);  
Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG,  
Bestand Neue Heimat, Foto: Kurt Otto (S. 16 oben links und  
rechts); Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG,  
Bestand Neue Heimat, Foto: Heinz Feicht (S. 16 unten rechts);  
Architekturmuseum der TU München, Foto: Fritz Thudichum (S. 16  
unten rechts); Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co.  
OHG, Bestand Neue Heimat, Foto: Hermann Schulz (S. 18 unten);  
Foto: Karl Helmut Bayer (S. 18 oben); Foto: Karsten de Riese (S. 20  
oben); Foto: Sampo Widmann (S. 20 unten), Foto: Eckhard Matthäus  
(S. 22 oben); Foto: Karsten Krohn (S. 22 unten); Wohnungs- und  
Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG, Bestand: Neue Heimat  
Bayern, Foto: Kurt Otto, 1974 (S. 23 und 24)
- Druck: Druckerei Joh. Walch GmbH & CoKG, Augsburg  
Gedruckt auf: umweltzertifiziertem Papier (FSC, PEFC)  
März 2018

„WOHNUNGEN! WOHNUNGEN! WOHNUNGEN! Wohnungsbau in Bayern  
1918|2018“ ist eine Ausstellung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern,  
für Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Architekturmuseum der TU München

**A.M.**

ARCHITEXTURMUSEUM DER TU MÜNCHEN

---

### Hinweis:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden 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](mailto: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.



Aus Anlass des hundertjährigen Gründungsjubiläums des Freistaats Bayern erarbeiteten das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Architekturmuseum der TU München eine Ausstellung über die Entwicklung des Wohnungsbaus und der Wohnraumförderung in Bayern, deren Ursprünge ebenfalls auf 1918 datiert werden können. Obwohl im Laufe dieser hundert Jahre viele Herausforderungen zu bewältigen waren und unterschiedliche und neue Ansätze entwickelt wurden, sind die Grundzüge bayerischer Wohnungspolitik seit Jahrzehnten konstant: Angemessenes Wohnen für Haushalte mit kleinem Budget. Dazu zeigt dieses Begleitheft Schlaglichter aus der Ausstellung.

