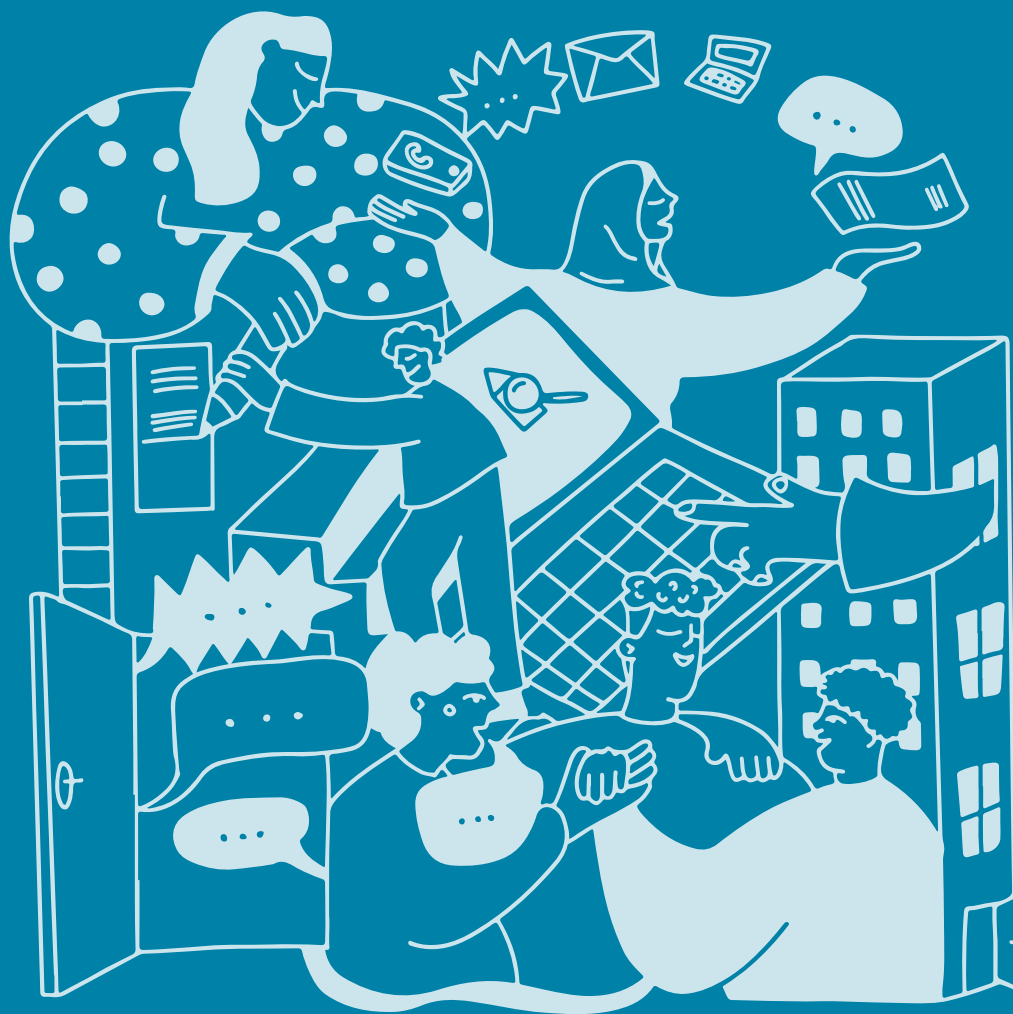




Dokumentation Praxisforum Wohnen am 01.07.2025

*Eine Veranstaltungsreihe im Rahmen des bundesweiten Projektverbundes
"Wohnen statt Unterbringung (WosU-reloaded)", gefördert von der Beauftragten der
Bundesregierung für Migration, Integration und Flüchtlinge sowie für Antirassismus*

Dokumentation Praxisforum Wohnen am 01.07. - Austausch mit Dr. Christian Lieberknecht und der GdW

Input & Vorstellung GdW

- Dachverband regionaler Wohnungsverbände und -unternehmen, der sich gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen der Wohnungswirtschaft einsetzt
- Der GdW Bundesverband vertritt 720 kommunale, 60 kirchliche und ca. 200 Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft
- Mehr Informationen: <https://www.gdw.de/>

Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

- Neubau bleibt mit 218.000 fertiggestellten Wohneinheiten weiterhin deutlich hinter Bedarf -> Wettbewerb um Wohnungen verschärft sich dadurch zunehmend
- Kommunale Ebene als Engpass: Flächen für Neubauten müssen lokal ausgewiesen werden, bleiben aber häufig aus
- Begrenzte Fördermittel gefährden Handlungsfähigkeit v.a. von kommunalen Wohnungsunternehmen,
- 9,6 Mio. Menschen leben in überbelegten Wohnungen, teils unter menschenunwürdigen Bedingungen.

Gründe und Ursachen liegen u.a. in

- Steigende Baukosten (v. a. durch immer höhere Bauvorschriften, +50 % der Kosten im Neubau) → Bezahlbarer Wohnungsbau ohne Förderung kaum realisierbar → Vereinfachtes Bauen soll Kosten senken, ohne Qualitätsverlust
- Lange Planungsprozesse, die nicht digitalisiert sind, Personal fehlt
- Investitionen fließen vor allem in die Sanierung des Bestands, insbesondere aufgrund der Klimaschutzauflagen.
- Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, Sozialverträglichkeit und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit
- Anwohner:innenprotesten, sowie Umweltauflagen (Klimaschutz, Naturschutz) bremsen oftmals (Neubau-)Projekte oder Nachverdichtung -> Viel hängt dabei an individuellen Entscheidungen vor Ort

Aktuelle Studie „Überforderte Quartiere. Engagement – Auswege – Lösungen“

- im Auftrag der GdW vom InWIS-Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung erstellt
- Soziale Spannungen und gesellschaftliche Herausforderungen verdichten sich v.a. auf Quartiersebene, die daher im Fokus der Studie steht
- Neben gelungenen Beispielen, wie die Zusammenarbeit verschiedener Akteur:innen in Quartieren funktioniert werden auch Empfehlungen an Bund, Länder und Kommunen gegeben
- Online abrufbar unter: <https://www.gdw.de/downloads/studie-ueberforderte-quartiere/>

Zentrale Themen und Aspekte aus der offenen Diskussion

- **Zusammenarbeit mit Jobcentern und Leistungsträgern**
 - Herausforderungen: Bürokratie, lange Bearbeitungszeiten, Datenschutz – insbesondere hinderlich bei der Prävention von Wohnungsverlust.
 - Lösungsansätze: Prüfauftrag des Justizministeriums zur datenschutzkonformen Kommunikation; GdW und Haus & Grund sehen Handlungsbedarf
- **Diskriminierung und Zugang zu Wohnraum**
 - Herausforderungen: Zunehmende Diskriminierung durch verschärften Konkurrenzdruck auf dem Wohnungsmarkt; undurchsichtige Vergabekriterien
 - Lösungsansätze: Mehr Transparenz bei Vergabekriterien zur Vermeidung und Entkräftung von Diskriminierungsvorwürfen; durch AGG gibt es bereits rechtlichen Rahmen, an den sich Vermieter:innen halten muss(t)en; Beratungsstellen
 - Praxisbeispiele: [Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt](#); [Leitbild Berlin vermietet fair](#); Zufallsverfahren als diskriminierungsfreie Vergabeform z.B. bei degewo
- **Umgang mit Leerstand**
 - Unterschiedliche Formen und Herausforderungen des Leerstands
 - Leerstand in ländlichen Räumen aufgrund fehlender sozialer Infrastruktur und teils geringer Nachfrage oft nicht nutzbar; wenn Infrastruktur attraktiv wird, steigen Mieten wieder – Teufelskreis
 - Leerstehende Einfamilienhäuser müssten oftmals grundlegend saniert werden → Neubau ist oft wirtschaftlich attraktiver
 - Spekulativer Leerstand, Ferienwohnungen (z. B. Airbnb)
 - Umnutzung von Gewerbeflächen oft mit hohem Aufwand, Kosten und im Verhältnis geringer Ausbeute an Wohnungen verbunden
 - Maßnahmen und Lösungsansätze:
 - Berlin: [Vorgehen gegen spekulativen Leerstand](#)
 - Auf europäischer Ebene wird im Rahmen des „Affordable Housing Plan“ nach Lösungen gesucht – aber ohne Entscheidungskompetenz für Kommunen oder Länder.

Ausblick – Was braucht es und was können nächste Schritte sein:

- **Abbau von Vorbehalten** gegenüber der Wohnungswirtschaft (seitens Mieter:innen und Beratungsstellen) -> Ziel: **Gegenseitiges Verständnis** für unterschiedliche Perspektiven (Wohnungswirtschaft, MSOs etc.), indem alle Akteur:innen (Kommunen, Wohlfahrtsverbände, MSO's, Kirchen, Mieter:innen, Jobcenter, etc.) an einem Tisch zusammenkommen
- **Einrichtung von Koordinationsstellen** als zentrale, vertrauenswürdige Anlaufstellen.
- **Kooperation mit Jobcentern** prüfen
- **Lösungsansätze müssen lokal angepasst sein** – Quartiere unterscheiden sich stark.
- Wichtig: Best-Practice-Beispiele (von Prävention bis Unterbringung) analysieren und deren Wirkung beobachten.
- **Politisches Bewusstsein stärken:** Wohnen ist eng mit gesellschaftlichem Zusammenhalt verknüpft - es reicht nicht, nur auf Regulierung zu setzen.
- Zentrale Fragen:
 - Wie verbinden wir soziale und ökologische Aspekte im Wohnbau?
 - Wie bauen wir Vorbehalte ab und stellen uns der Herausforderung gemeinsam?

Weitere interessante Konzepte und Ansätze:

- Berlin: [geschütztes Marktsegment](#)
- München: [Münchner Modell](#)
- „Hamburg Standard“: Ziel ist, die Bauordnungen zu durchforsten und herauszufinden, wo Einsparungen möglich sind, ohne dass die Qualität des Bauens und Wohnens leidet.
- [Housing First-Ansätze](#)
- Einsatz von **Wohlfühlkarten/Klimakarten** oder **Lüft- und Heizberatung**, um präventiv gegen Schimmel vorzugehen

⇒ Themen und Fragestellungen werden auch beim diesjährigen Netzwerktreffen Wohnen statt Unterbringung am 18./19. September in Augsburg aufgegriffen: [„Gemeinsam Wohnraum schaffen – statt Unterbringung verwalten“](#)