



Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten – Kommunale Ansätze und Erfahrungen in der Diskussion und Reflexion

Fachtagung, 22. Januar 2026, 10.00 bis 14:30 Uhr (online)

Wohnen gilt als eine der zentralen Voraussetzungen, um die Integration neu zugewanderter Menschen zu unterstützen. Tatsächlich gehören jedoch Schwierigkeiten beim Übergang von der Unterbringung in den freien Wohnungsmarkt sowie Wohnungslosigkeit zu den größten Herausforderungen, vor denen Zugewanderte beim Thema Wohnen stehen. Kommunen tun sehr viel, um die Unterbringung einer großen Zahl von Zuwandernden zu leisten. Ebenso engagieren sie sich, um den Übergang von der Unterbringung in Wohnen zu unterstützen und zu begleiten. Gerade in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten stoßen diese kommunalen Anstrengungen jedoch an Grenzen. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Geflüchtete, auch solche mit anerkanntem Aufenthaltsstatus, insbesondere Familien mit vielen Kindern, sind daher gezwungen, teilweise über Jahre in Gemeinschaftsunterkünften zu leben. Dies schafft Barrieren im Hinblick auf die Teilhabe an Bildung, Erwerbsarbeit und Gesundheitsversorgung – nicht zuletzt auch durch die häufig fehlende sozialräumliche Integration, die eine wichtige Scharnierfunktion für die gesamtgesellschaftliche Integration übernehmen kann.

In der Veranstaltung sollen Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten aufgezeigt werden. Impulsgebend sind Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem titelgebenden Forschungsprojekt „Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten – Kommunale Ansätze und Erfahrungen in der Diskussion und Reflexion“, das das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) bearbeitet hat. Flankiert werden diese durch kommunale Beispiele aus der Praxis sowie Zwischenstände und Ergebnisse aus weiteren Forschungsprojekten. Im Zentrum aller Diskussionsimpulse stehen Ansätze und Umsetzungswege, die Städte und Gemeinden gemeinsam mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft realisieren.

Programm

10.00 Uhr **Grußwort**

Staatsministerin Natalie Pawlik, Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration, zugleich Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

Begrüßung und Einführung

Dr. Bettina Reimann, Deutsches Institut für Urbanistik

10.15 Uhr **Zuwanderung und Integration: Herausforderungen der Wohnraumversorgung**

Wohnen gilt als elementar, um die Integration neu zugewanderter Menschen zu unterstützen. Warum ist Wohnen so wichtig für eine gelingende Integration? Was können Kommunen, Wohnungsunternehmen und andere Akteure tun, um in diesem Handlungsfeld das Ankommen Neuzugewanderter zu unterstützen?

Jun.-Prof. Dr. Heike Hanhörster, Leitung des Fachgebiets Soziale Kohäsion, Diversität und Migration in der räumlichen Planung, Technische Universität Berlin

Nachfragen und Diskussion im Plenum



10.45 Uhr **Wo stehen, was brauchen, was machen Kommunen**

Kommunen gehen unterschiedliche Wege, um die Unterbringung und Wohnungsversorgung von geflüchteten Menschen sicherzustellen. Im Forschungsprojekt des Difu wurden kommunale Ansätze erhoben und analysiert, die vorgestellt werden. Am Fallbeispiel Potsdam wird illustriert, wie der dortige Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration erfolgreich seine Kräfte mobilisiert.

Kommunale Ansätze und Erfahrungen in der Wohnungsversorgung von Geflüchteten – Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt

Dr. Beate Hollbach-Grömig, Deutsches Institut für Urbanistik

Der Potsdamer Weg zur Wohnungsversorgung Geflüchteter

Gregor Jekel, Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereichsleiter Wohnen, Arbeit und Integration

Diskussion in 3 moderierten Arbeitsgruppen / Break-out Sessions

12.30 Uhr **Pause**

13.00 Uhr **Impulse aus aktuellen Forschungs- und Modellprojekten**

Impulse aus verschiedenen Projekten an der Schnittstelle von kommunaler Praxis und Forschung zeigen, welche Maßnahmen und Ansätze Kommunen ergreifen, Unterbringung zu qualifizieren und den Übergang von der Unterbringung ins Wohnen zu gestalten.

Tür an Tür – Projekt Wohnen statt Unterbringung – reloaded

Corinna Höckesfeld, Projektkoordination Tür an Tür – Integrationsprojekte gGmbH, Augsburg

Mehr als vier Wände – ein Projekt zu zukunftsfähigen Unterbringungskonzepten

Dr. Danielle Kasparick, Institut für Sozialwissenschaften, Universität Hildesheim

Nachfragen und Diskussion im Plenum

13.45 Uhr **Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Stellschrauben für die Wohnungsversorgung Kommunaler Werkzeugkasten und föderaler Schulterschluss**

Das Difu-Forschungsprojekt hat Stellschrauben herausgearbeitet, die Kommunen nutzen können, um die Wohnungsversorgung für Geflüchtete zu befördern. Gezeigt wird auch, welche Herausforderungen und Hemmnisse vorliegen, welche Bedingungen, auch durch Bund und Länder, ein Gelingen unterstützen können.

Dr. Beate Hollbach-Grömig, Deutsches Institut für Urbanistik

14.00 Uhr **Schlussdiskussion: Kommunen im Fokus**

Teilnehmende Vertreter:innen von Kommunen sind eingeladen, ihre Handlungsansätze, Erfahrungen und Fragen im Plenum zu teilen und zur Diskussion zu stellen.

14.30 Uhr **Ende der Tagung**

Moderation: *Dr. Bettina Reimann, Deutsches Institut für Urbanistik*

Zuwanderung und Integration: Herausforderungen der Wohnraumversorgung

Impulsvortrag

Fachtagung „Wege in die
Wohnungsversorgung von
Geflüchteten“

22. Januar 2026

Prof. Dr. Heike Hanhörster



Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin
Fachgebiet Soziale Kohäsion, Diversität and Migration in der räumlichen Planung

Relevanz und Herausforderungen der Wohnraumversorgung

- Wohnen als Grundbedürfnis und Grundrecht
- Begrenzte Zugänge und steigende Wohnkosten
- Kein ausschließliches Großstadtthema
- Wohnen ist nicht nur Ausdruck sozialer Ungleichheiten, sondern reproduziert diese

„Wohnen wollen wir für
alle Menschen
bezahlbar, verfügbar und
umweltverträglich
gestalten“.
(Koalitionsvertrag 2025)

„Bauen, bauen, bauen!“

?

Relevanz und Herausforderungen der Wohnraumversorgung

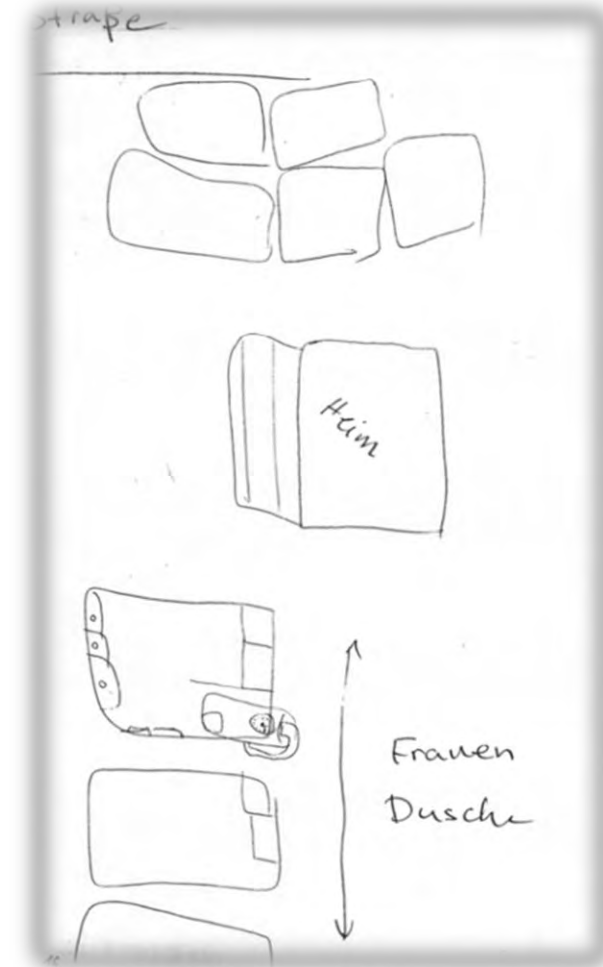
- (Art des) Wohnen (häufig) verstanden als Ausdruck des Integrationswillens und des Angekommen-seins
“adequate housing [...] understood as [...] people’s willingness to invest in a new country or as a precondition for integration” (Manting et al., 2024: 1028).



Prekäres Wohnen ist Alltag. Teils sichtbar, - vielfach unsichtbar

Verwaltung des Wohnens von Geflüchteten

- **Prekäre Lebensbedingungen in Gemeinschaftsunterkünften:**
Privatsphäre, Sicherheit, Selbständigkeit, Kontakte, Würde, Mobilität (Werner 2024)
- Zwangsweise und stark reglementiert:
„Nicht-Wohnen“ (Werner 2024)
- Schwierigkeiten **Übergang freier Wohnungsmarkt**
- **Warten** als Normalzustand „**permanent temporariness**“ (Steigemann/Misselwitz 2020)
- Zunehmend informelle Wege der Wohnungssuche (Neßler 2024)



Dilger/Mashimi 2016

Facetten von Informalität

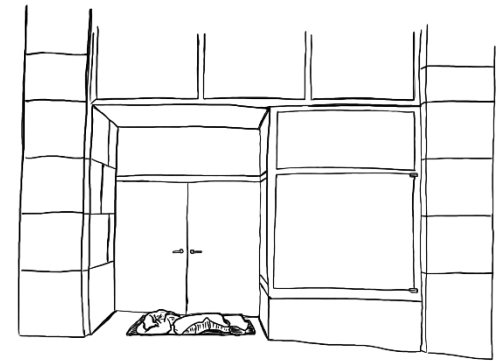
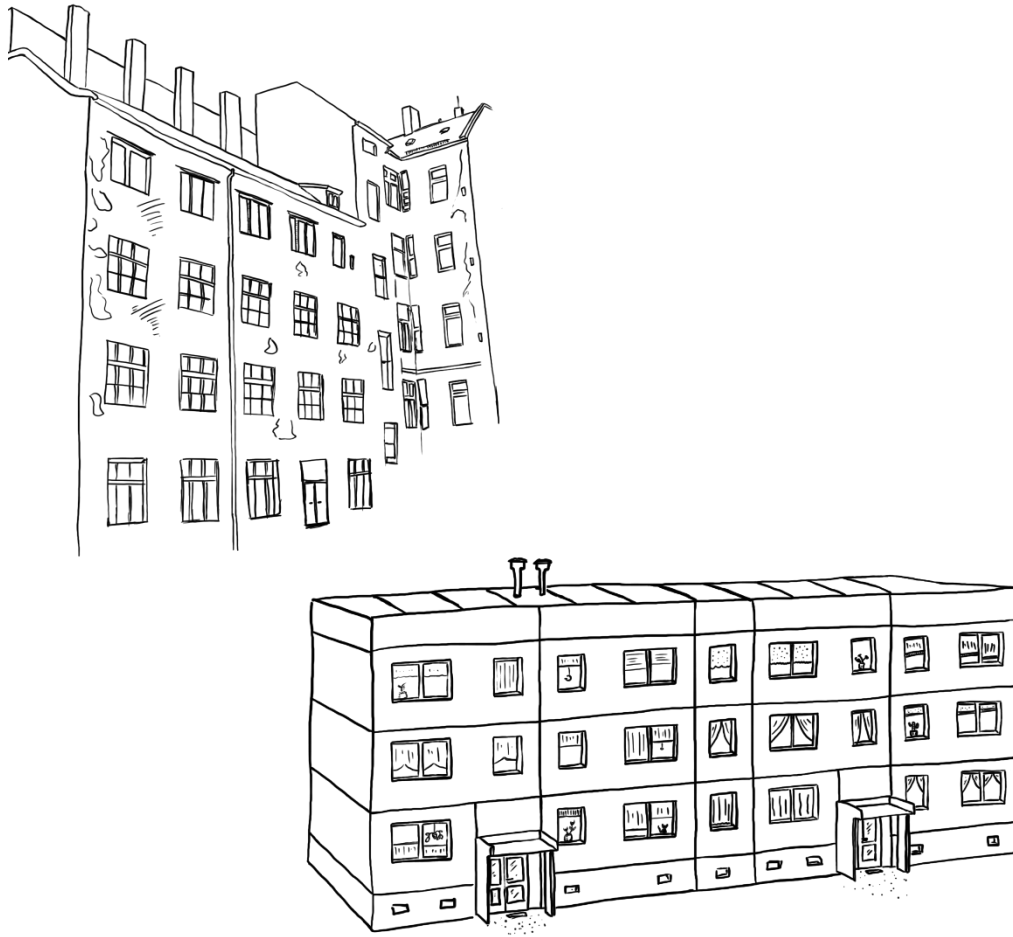


Abb. C. Schäfer

Facetten von Informalität



„In Bochum habe ich in einem Gemüseladen gearbeitet. War eine gute Arbeit ... ein bisschen schwer. [...] Aber ich habe kein Geld bekommen. Und dann haben sie mir gesagt: Du kommst wieder zurück zur Arbeit oder deine Wohnung ist weg.“ (Dávid)

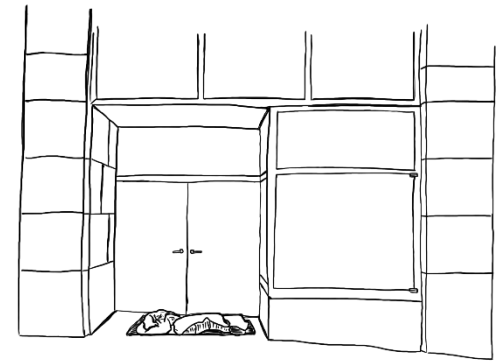
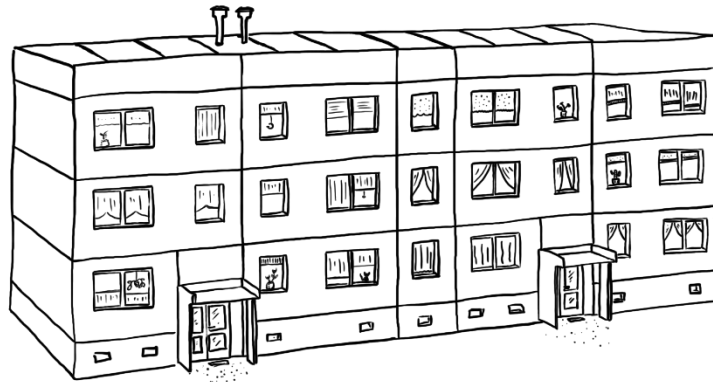


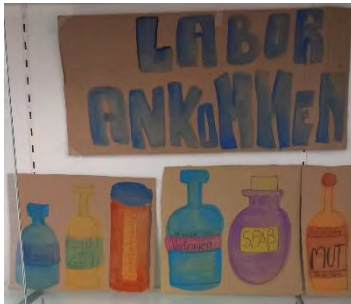
Abb. C. Schäfer

Drei Dimensionen guten Wohnens



1. Gutes Wohnen erfordert Umgang mit struktureller Diskriminierung

3. Gutes Wohnen wird koproduziert und ist strategisch



2. Gutes Wohnen braucht soziale Infrastrukturen





“Diversity is good. Pass it down.”

Quelle: <https://www.barewalls.com> @andrewgenn

1

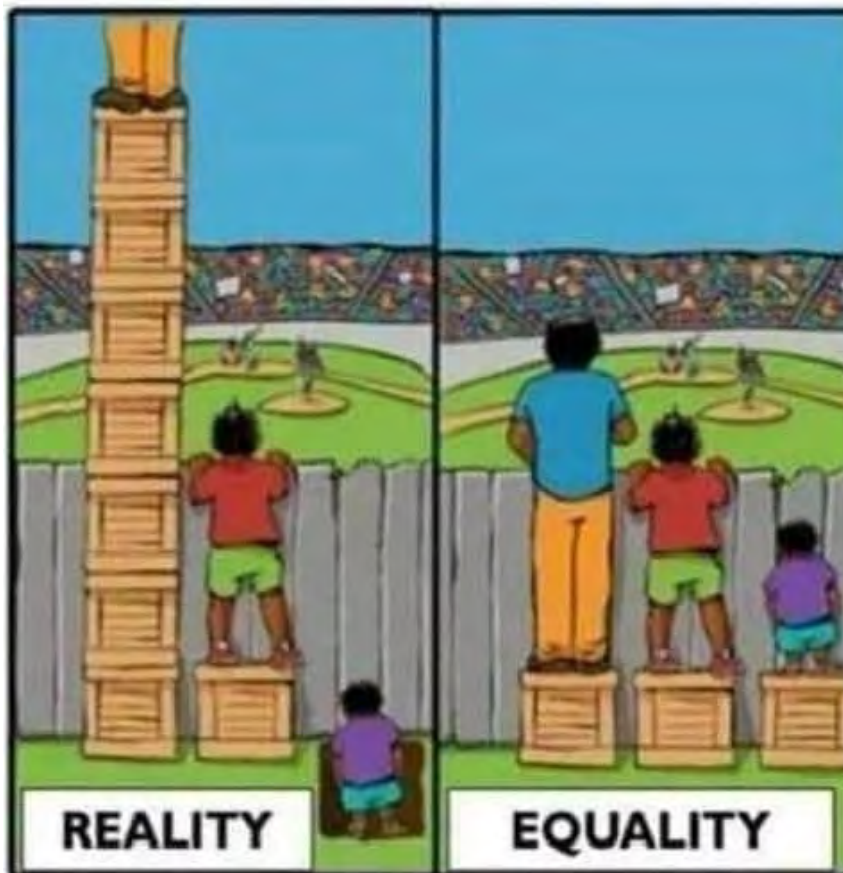
Gutes Wohnen erfordert Umgang mit struktureller
Diskriminierung

Umgangsstrategien mit struktureller Diskriminierung



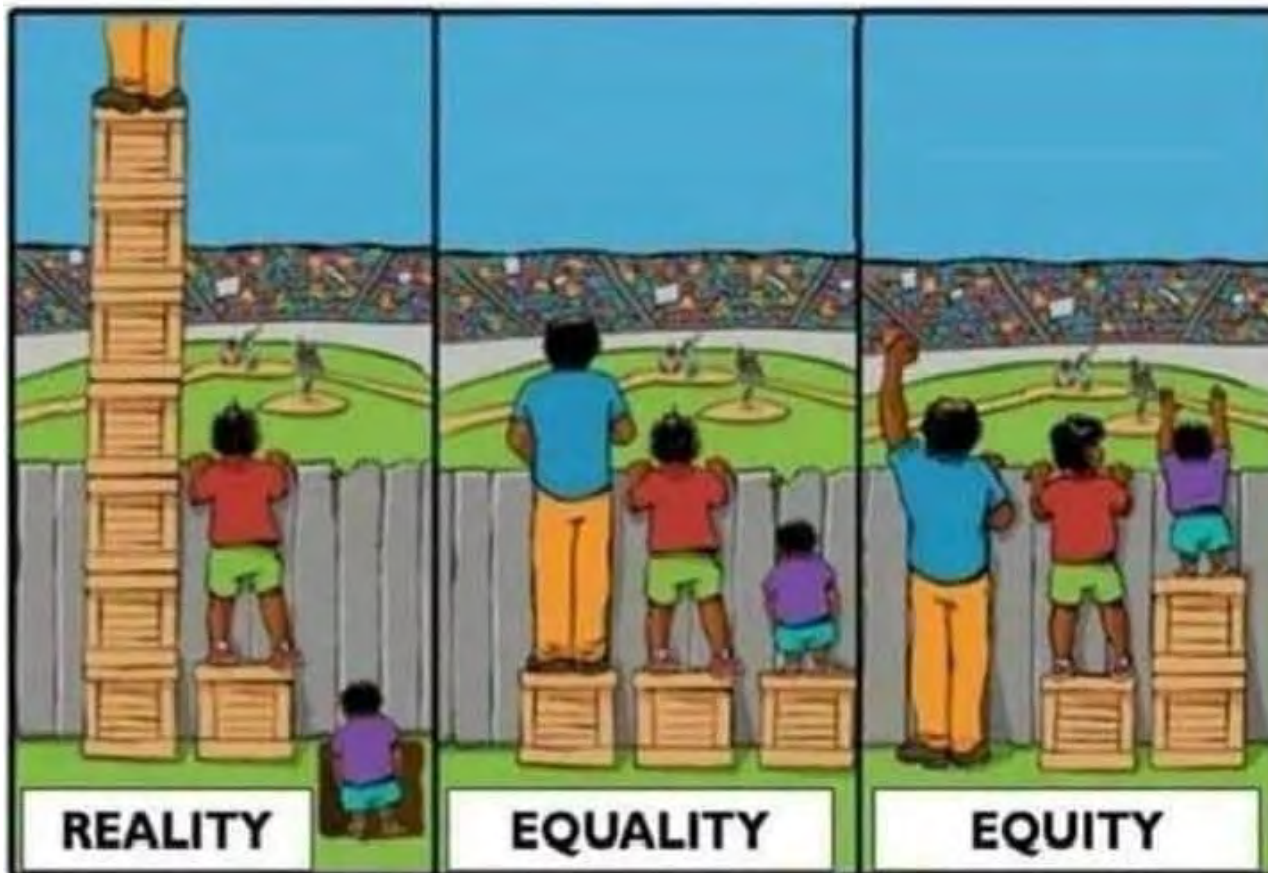
<https://www.instagram.com/restoringracialjustice/?hl=en>

Equality: Gleiche Behandlung aller Personen



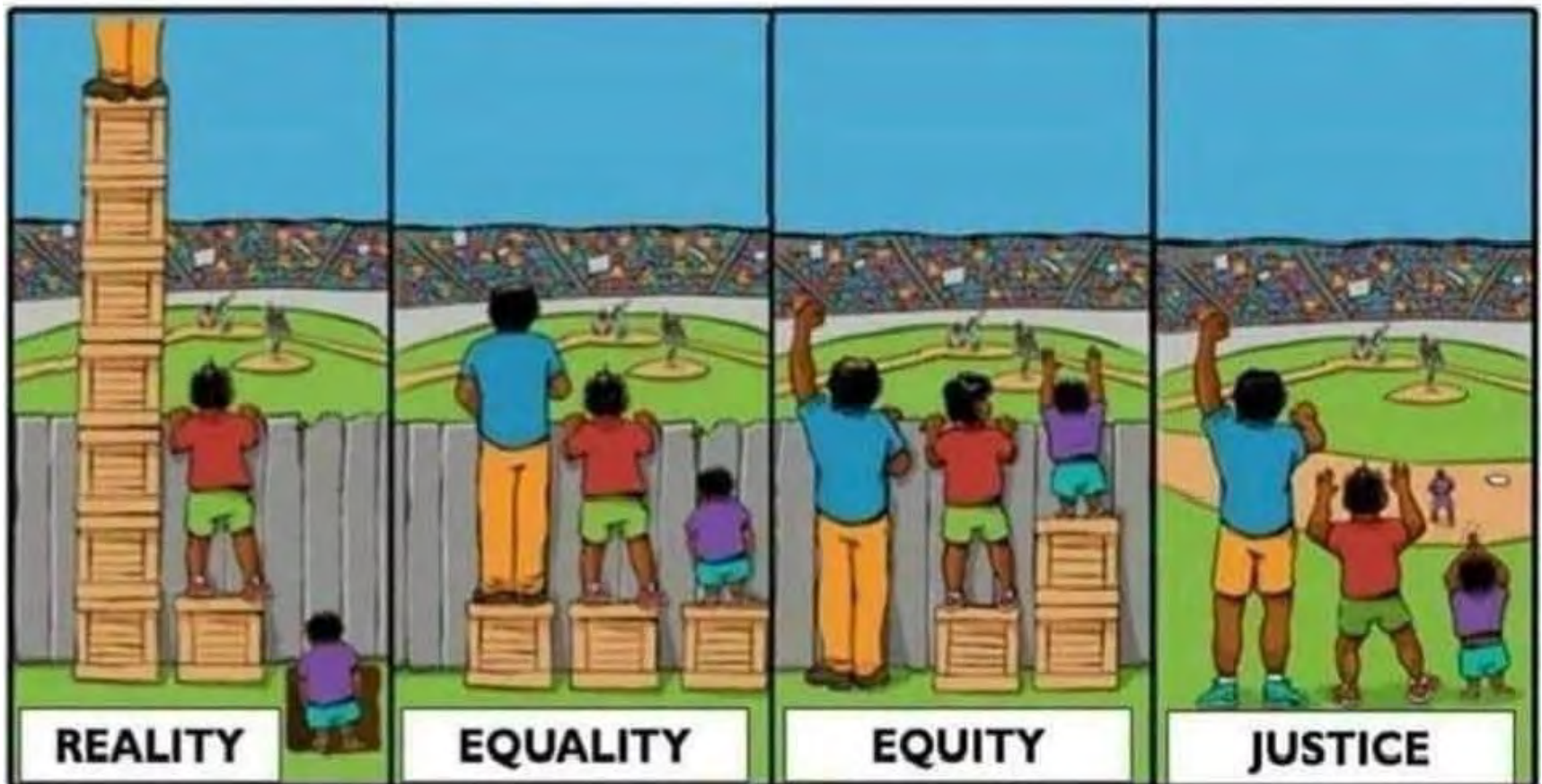
<https://www.instagram.com/restoringracialjustice/?hl=en>

Equity: Chancengleichheit



<https://www.instagram.com/restoringracialjustice/?hl=en>

Gerechtigkeit: Rückbau struktureller Barrieren



<https://www.instagram.com/restoringracialjustice/?hl=en>

Diskriminierung ...

...ist nicht per se Folge von intendiert benachteiligenden Handlungen

- **unmittelbare Diskriminierung:** Regelungen und Praktiken mit direktem Bezug zu Diskriminierungsmerkmalen (wie Geschlecht oder Religion)
- **mittelbare Diskriminierung:** Folge scheinbar neutraler Vorgaben und Verfahrensweisen, die dennoch zu Benachteiligungen bestimmter Personenkategorien führen

Struktureller Rassismus immer noch ein Tabu

- Unmittelbare Formen von Diskriminierung als Einzelfall betrachtet
- Mittelbare Formen nicht als Teil von Diskriminierung verstanden

Leitlinien von Wohnungsunternehmen

- „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (§ 1 BauGB)
- Mischung als Leitbild der Wohnungswirtschaft zum Erhalt ‚stabiler‘ Quartiere
- Welche `Mischung` und welche `Stabilität`? Kein geteiltes Verständnis vorhanden
- Vage Leitlinien erhöhen Handlungsspielraum der Sachbearbeitenden

„Mitarbeiter unterliegen natürlich jeder ihrem persönlichen, ich sage mal, Geschmack. Wenn ich das Gefühl habe, dass ich hier jemanden habe, der passt besser, weil er mir keinen Ärger machen wird, dann nehme ich den natürlich lieber.“ | Wohnungswirtschaft

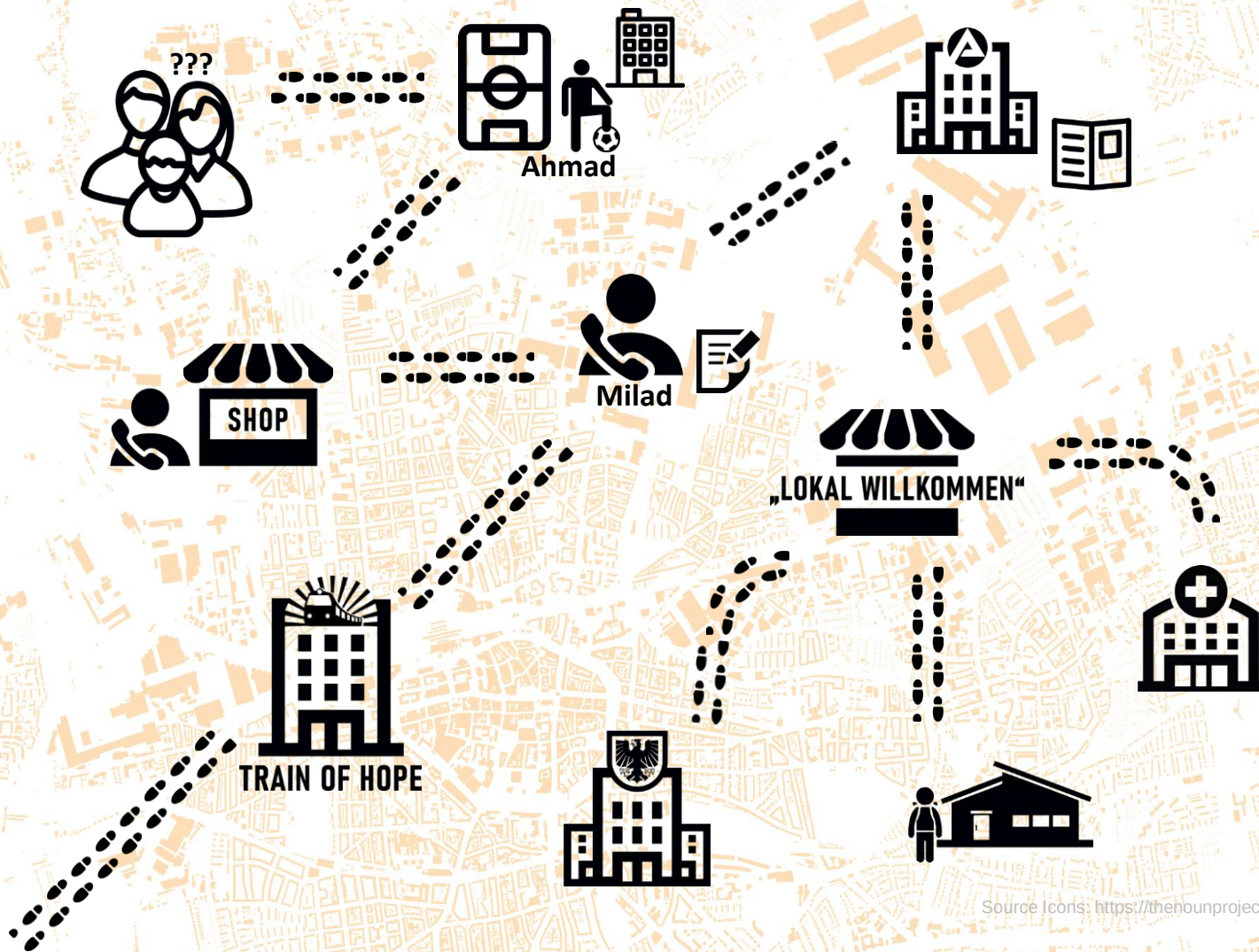
herum in meiner Stadt

*Ein Bilderbuch
von Ali Mitgutsch*



2

Gutes Wohnen braucht soziale Infrastrukturen



Source Icons: <https://thehounproject.com/>

Bedeutung von sozialen Infrastrukturen und Begegnung

- Wachsender Rechtspopulismus: Drängende Frage nach Teilhabe und Zusammenhalt
- Schulen als wichtige Ankerorte (Hanhörster/Tippel 2024)
- Formelle and informelle Infrastrukturen (Bovo et al. 2024)

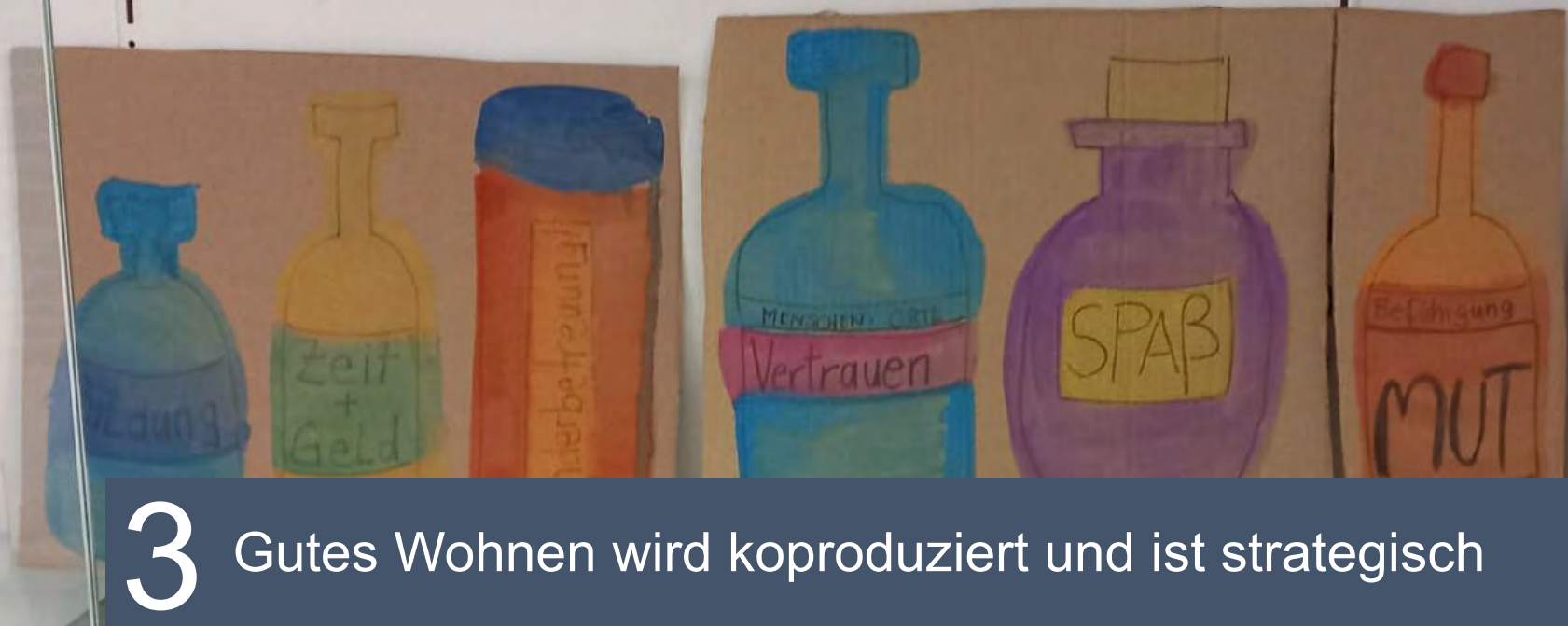


Rolle von Begegnung für Zugänge zu Wohnen



*„Ich habe ihn auf einem Fußballplatz kennengelernt und von meinem Problem erzählt. Er hat dann gesagt: ‚Okay, du kannst erstmal bei mir wohnen‘. Und dann haben wir fast einen Monat zusammen gewohnt und eine Wohnung für mich gesucht.“
(Amir, 34, Afghanistan)*

LABOR ANKOMMEN

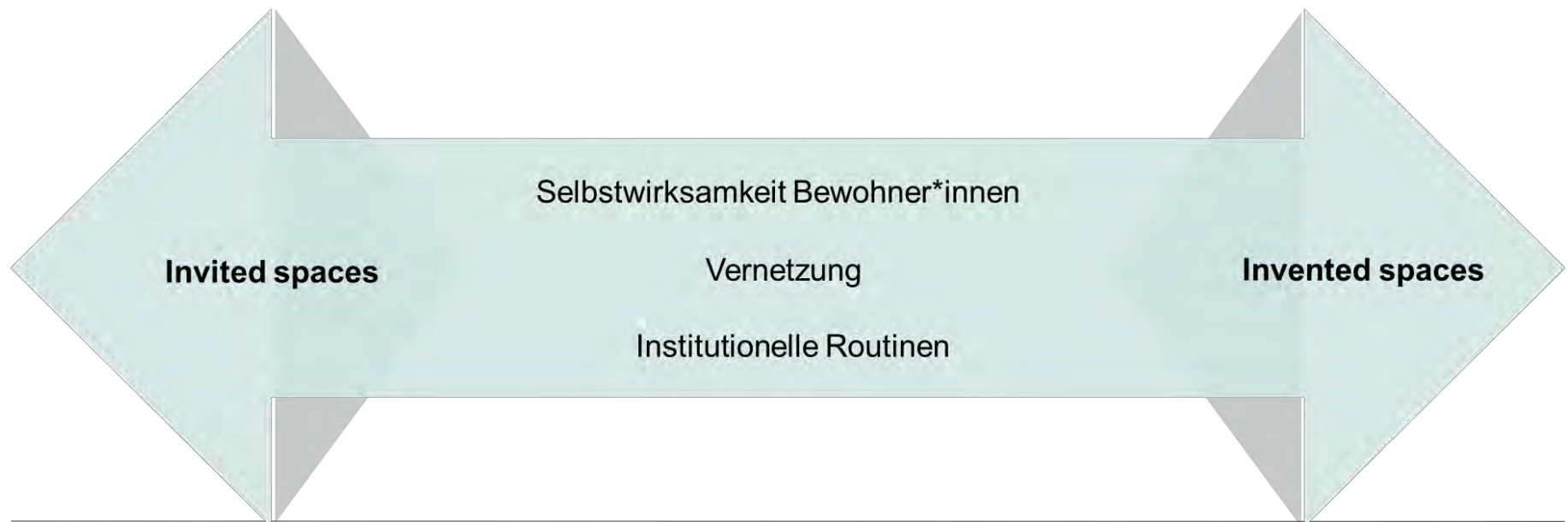


3

Gutes Wohnen wird koproduziert und ist strategisch

Mehr Ko-produktion in der Wohnraumversorgung

- Ko-produktion: vertrauensvolle und gleichzeitig konfliktbereite Aushandlung zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft, Bewohner*innen und Wirtschaft (Ostrom 1996; Abt 2022)
- ‚Invited‘ und ‚invented‘ spaces (Miraftab 2009)
- Beteiligungsräume, die von kommunaler Verwaltung bereitgestellt und „von unten“ eingeforderte Aushandlungsräume (Hartig et al. 2026)
- Bsp: Housing First: Prinzip des bedingungslosen Wohnens



'Safer' spaces und 'braver' spaces

- Zivilgesellschaft als starker, aber auch als (manchmal) unangenehmer Partner

“Not everything that is faced can be changed, but nothing can be changed until it is faced.”

James Baldwin

Fazit: Strukturelle Herausforderung guten Wohnens

- Grundlegender Widerspruch zwischen Erwartungen (der Integration) und den Rahmenbedingungen (des erschwerten Zugangs zum Wohnungsmarkt)
- Zeit (unfreiwilliges Warten, „permanent temporariness“) als Herausforderung



Fazit: Strukturelle Antworten für gutes Wohnen

- Statt ‚Mischung‘ und ‚Stabilität‘: Transparenz, Zugänglichkeit, Durchlässigkeit als Leitgedanken
- Unterkünfte als soziale Orte mit Brückenfunktion ins Quartier qualifizieren
- Infrastrukturen: z.B. Wohnen und Bildung stärker zusammendenken
- Begegnungsmöglichkeiten: (temporäre und situative) Solidaritäten
- Kleinräumige Kenntnisse über das Ankommen (Monitoring)
- Ko-produktion: Bündnisse zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und (Wohnungs-)Wirtschaft



Ich freue mich auf Ihre Fragen
und die Diskussion!

<https://www.ankunftsquartiere-staerken.de/projekt>



Zuwanderung und Integration: Herausforderungen der Wohnraumversorgung im Kontext stadtplanerischer Leitbilder

Heike Hanhörster, Katrin Gliemann und Simon Liebig

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Zuwanderung und Wohnen: Ein Überblick	3
3	Stabilität trotz Diversität und Fluktuation? Ein kritischer Blick auf Leitbilder und Planungsparadigmen	9
4	Fazit und Folgerungen	16
	Literatur	17

Zusammenfassung

Die heterogene Gruppe der Personen mit Migrationsgeschichte ist noch immer auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Neben dem sich zuspitzenden Engpass an Wohnraum tragen auch stadtplanerische Leitbilder und eingespielte Vergabepraktiken auf dem Wohnungsmarkt zu einer Benachteiligung „migrantisch gelesener“ Personen bei. Statistische Kategorien werden jedoch der Vielfältigkeit an Ressourcen, Bedarfen und Erfahrungen von Zugangsbarrieren nur begrenzt gerecht.

Schlüsselwörter

Wohnen · Zuwanderung · Segregation · Mischung · Diskriminierung

H. Hanhörster (✉)
Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Berlin, Deutschland
E-Mail: h.hanhoerster@tu-berlin.de

K. Gliemann
Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund, Dortmund, Deutschland
E-Mail: katrin.gliemann@tu-dortmund.de

S. Liebig
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund, Deutschland
E-Mail: simon.liebig@ils-forschung.de

Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten – Kommunale Ansätze und Erfahrungen

Online-Fachtagung, 22. Januar 2026

Dr. Beate Hollbach-Grömig | Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Gefördert durch:



Die Beauftragte der Bundesregierung
für Migration, Flüchtlinge und Integration
Die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

Das Projekt

- Ausgangssituation
 - Fluchtzuwanderung ist fester Bestandteil der deutschen Gesellschaft
 - Unterbringung und Integration von Geflüchteten und Asylbewerber:innen aktuell und in Zukunft eine der größten Herausforderungen für die deutschen Kommunen (u.a. OB-Befragungen des Difu)
 - Unterschiedliche Situation in den Kommunen je nach Größe und Wohnungsmarktlage
 - Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum zwischen zahlreichen Nachfragergruppen
 - "Auszugskrise" in den Unterkünften, besonders bei angespanntem Wohnungsmarkt → Was tun mit anerkannten Geflüchteten, die keinen Wohnraum finden?
 - Kommunen sind zentraler Akteur, brauchen aber Kooperationspartner:innen
 - Kommunale Herausforderung und Ziel: Ankommen ermöglichen und Grundlagen für Teilhabe schaffen

Das Projekt

- Zielsetzung
 - Ansätze, Modelle und Umsetzungswege aufzeigen, die Städte und Gemeinden mit Akteur:innen aus Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft gestaltet haben, um Ankommen und Integration nach der Flucht durch eine angemessene Wohnungsversorgung zu gewährleisten
 - Herausarbeiten von Gelingensfaktoren im Prozess des Übergangs zum Wohnen, aber auch Herausforderungen
 - Besonderer Blick auf kommunale Allianzen und Bündnisse
- Methoden
 - Bundesweite Recherche von Beispielen
 - Fallstudien→ insbesondere Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, die mit Institutionen aus Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft sowie dem Ehrenamt zusammenarbeiten
 - Workshop (Juni 2025)
 - Fachtagung und Online-Publikation

Bundesweite Recherche Beispiele (Instrumente)

- Wohnähnliche Unterbringung („Sonderbauprogramm für soziale Zwecke“, Errichtung „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“)
- Beratungs-, Vermittlungs- und Begleitinfrastruktur (Kommunale Wohnprojekte, Kontaktstelle Wohnen, Wohnraumkoordination, Auszugsmanagement, Wohnraumvermittlung über kommunale Plattformen)
- Wohnraumakquise mit Beratungs- und Begleitinfrastruktur („Probewohnen“, Wohnungszugangsstrategie)
- Integrative Wohnprojekte
- Integrative Wohn-/Stadtquartiere
- Antidiskriminierungsstrategien, Transparente Vergaben

Die Fallstudien

- **Frechen** (ca. 53.000 EW, kreisangehörig, Nordrhein-Westfalen): angespannter Wohnungsmarkt am Rand von Köln, breites Portfolio an Handlungsansätzen, aktuell Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, 2024 Erarbeitung des Konzepts „Unterbringung und Versorgung Geflüchtete“, Ende 2025 Fortschreibung, Auszugsmanagement und Unterkunftsverwaltung, Casemanager, Anmietung von Wohnraum für Geflüchtete durch die Kommune in Kooperation mit Maklern, Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaft(en).
- **Karlsruhe** (ca. 310.000 EW, kreisfrei, Baden-Württemberg): angespannter Wohnungsmarkt, Schwerpunkt „Wohnraumakquise mit Beratungs- und Begleitinfrastruktur“, direkte Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern, Stadt akquiriert leerstehende oder freiwerdende Wohnungen, erwirbt Belegungsrecht für die Wohnungen mit Mietgarantie für die Eigentümer:innen, Übertragung in Landkreis Karlsruhe in Vorbereitung.
- **Potsdam** (ca. 190.000 EW, kreisfrei, Brandenburg): angespannter Wohnungsmarkt, wohnähnliche Unterbringung mit Anschlussperspektive mit „Sonderbauprogramm für soziale Zwecke“ seit 2023, an acht Standorten im gesamten Stadtgebiet mit rund 400 Wohnungen in Modulbauweise; Zielgruppen sind Geflüchtete und Wohnungslose, Öffnung für andere Nutzergruppen ist vorgesehen.

Frechen

Situation

- Angespannter Wohnungsmarkt, starker Anstieg der Mieten
- Bis 2030 werden viele Wohnungen aus der Bindung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau entfallen (von 920 auf 360 Wohnungen)
- Kein Leerstand
- 2023 Ratsbeschluss zur Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- 2024 Wohnungsmarktuntersuchung
- 2024 Konzept zur Unterbringung von Geflüchteten
- Vielfältige Unterkünfte mit festgelegten Mindeststandards
- Hohe Zahl an „Fehlbelegern“, da Auszug aus Unterkünften sehr schwierig (u.a. Residenzpflicht, Lage Wohnungsmarkt)

Frechen

Instrumente Wohnungspolitik

- Vielfältiger Instrumentenkasten in der Wohnungspolitik
 - Baulandmobilisierung (ca. 70 Hektar Nettobauland, Erweiterung Vorkaufsrecht, Befreiung von Festsetzungen im BPlan, gemeindliche Baugebote),
 - Baulandmodell für öffentlich geförderten Wohnungsbau,
 - Ankauf von Verlängerungen von Zweckbindungen (Zwischenlösung)
 - Belegungs- und Benennungsrechte,
 - Wohnraumberatung,
 - Zweckentfremdungssatzung (in Planung)
 - Zusammenarbeit mit kommunaler Wohnungsbaugesellschaft

Frechen

Instrumente soziale Begleitung, Unterbringung

- Breites Angebot zur Begleitung (Integration/Unterstützung) von Geflüchteten
 - Sozialpädagogische Alltagsberatung,
 - Auszugsmanagement,
 - Casemanager,
 - ehrenamtliche Unterstützung,
 - Mietverträge über Stadt,
 - Zusammenarbeit mit Maklern,
 - Aktive Ansprache von Wirtschaftsunternehmen, Kirchen wegen Flächen/Gebäuden
- Verwaltungsinterner Arbeitskreis Flüchtlinge als Teil des Verwaltungsvorstands
- Regelmäßige Information der Politik

Frechen

Perspektiven

- Dezember 2025 Vorlage zur Fortschreibung des Gesamtkonzeptes zur Unterbringung und Versorgung von Geflüchteten im Rat
- Geplante ZUE des Landes NRW wird nicht realisiert
- Notwendigkeit der Schaffung von Unterbringungsplätzen besteht fort, auch durch den Wegfall bestehender Unterbringungsmöglichkeiten bis spätestens Ende 2026
- Sehr schwierig Unterbringung von UMA
- weiterer Ankauf, Sanierung und Ertüchtigung von Immobilien

Situation

- Angespannter Wohnungsmarkt
- Kein Leerstand
- Starker Rückgang an Sozialwohnungen (von mehr als 5.600 auf 3.800)
- Sondersituation durch Erstaufnahmeeinrichtung (LEA)
- Leerstandsaktivierung mobilisiert vor allem privaten Wohnraum im Bestand
- Nutzung des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“, das 2005 für die Unterbringung wohnungsloser Menschen eingeführt wurde, für ukrainische Geflüchtete
- enge Zusammenarbeit zwischen Sozialdezernat und Ehrenamt
- Sommer 2025: etwa 80% der Geflüchteten haben vorläufige Unterbringung verlassen und wohnen in Anschlussunterbringung bzw. eigener Wohnung

Instrumente

- Aktivierung von Wohnungsleerstand über Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“, das seit 2005 existiert und sich vor allem an private Eigentümer:innen richtet
- Ziel: leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, um so Wohnraum für wohnungslose Menschen zur Verfügung zu stellen
- Sanierungszuschuss über Haushaltsmittel der Stadt gegen hochwertigen Wohnraum zu Mietpreisen auf „SGB-II-Niveau“
- Ziel: eigener Mietvertrag für Bewohner:innen
- Programm schafft bezahlbaren Wohnraum und fördert soziale Inklusion und Teilhabe, freiwillige soziale Beratung und Begleitung, Kompensierung des Rückgangs sozial gebundener Wohnungen
- Dezentrale Unterbringung im Stadtgebiet

Perspektiven

- Keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten
- Wohnraumakquise, soziale Begleitung und eine Gesamtstrategie der Armutsbekämpfung bilden die Grundlage eines integrierten lokalen Hilfesystems für Wohnungsnotfälle
- gemeinsame Haltung von Stadtverwaltung und Stadtpolitik
- Fachstelle für Prävention, Beratung, Unterbringung bis hin zur Wohnungsversorgung (Hilfen aus einer Hand)
- Angestrebt wird Ausbau der Kooperation auf Landkreisebene, u.a. um mit kreisangehörigen Kommunen und Sozialleistungsträgern des Landkreises Kooperationsverträge abschließen zu können

Wohnraumversorgung Geflüchteter

Der Potsdamer Weg



Foto: Gregor Jekel

Was kennzeichnet Potsdam?

Wachstumsdynamik und Wachstumsschmerzen



Landeshauptstadt
Potsdam

2018: 178.500 Ew.
(+ 4,9 %)

187 310 Einwohner

32 972 Kinder und Jugendliche

25 Hundertjährige

Ø 42,6 Jahre



13,0 % Nichtdeutsche



51,6 % Frauen

13 504 Hochbetagte

104 568 Haushalte

5,9 % Deutsche mit Migrationshintergrund

Wohnen: 20 % der
Nennungen (2019: 23 %)

Wichtigste Nennungen:

- Mangelndes Angebot
- zu hohe Mietkosten
- Wohnungsmarkt allg.

Abb. 1 Die aktuell größten Probleme in Potsdam in den Augen der Befragten als „Wortwolke“



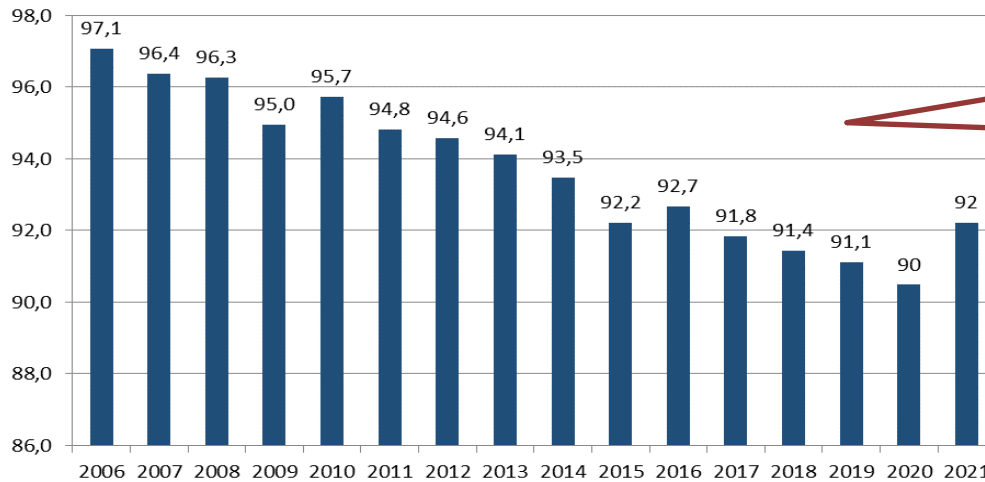
Wohnraumversorgung

Es fehlt an Wohnraum in ausreichender Menge



Landeshauptstadt
Potsdam

Wohnungsversorgungsquote

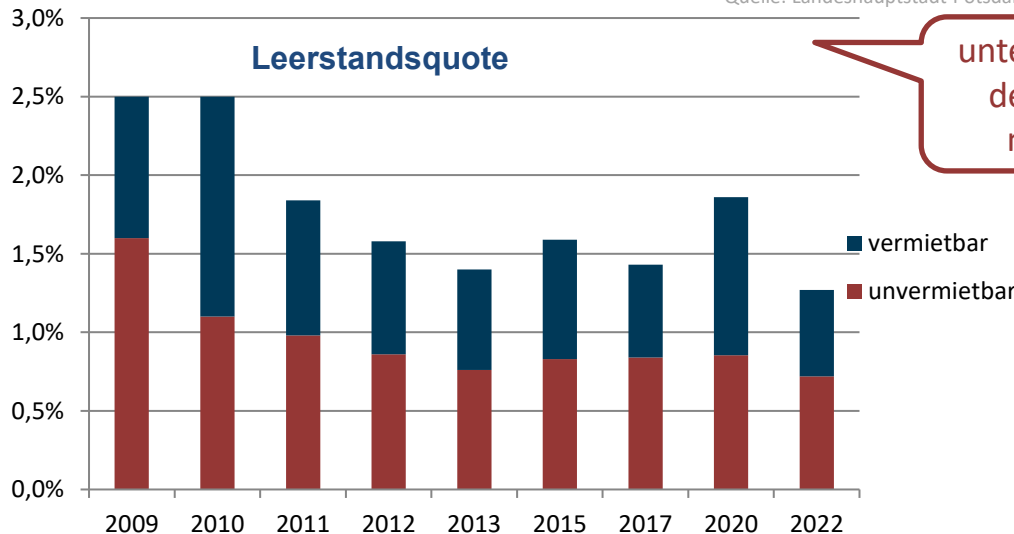


Zielwert 95,0 %
zuletzt 2010 übertroffen

- **Wohnungsversorgungsquote** setzt die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnhaushalte
- Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt (1 Haushalt = 1 Wohnung) fehlen in Potsdam rund 8.000 Wohnungen.

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Leerstandsquote



unter 3 %: Funktionsfähigkeit
des örtlichen Wohnungs-
marktes eingeschränkt

- Zum Stichtag 31.12.2022 **standen** 1,27 Prozent der Potsdamer **Wohnungen leer**. In absoluten Zahlen waren das ca. 1.200 Wohnungen (2020: 1.700). Darunter waren 574 „marktgängige Wohnungen“ (0,6%).

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

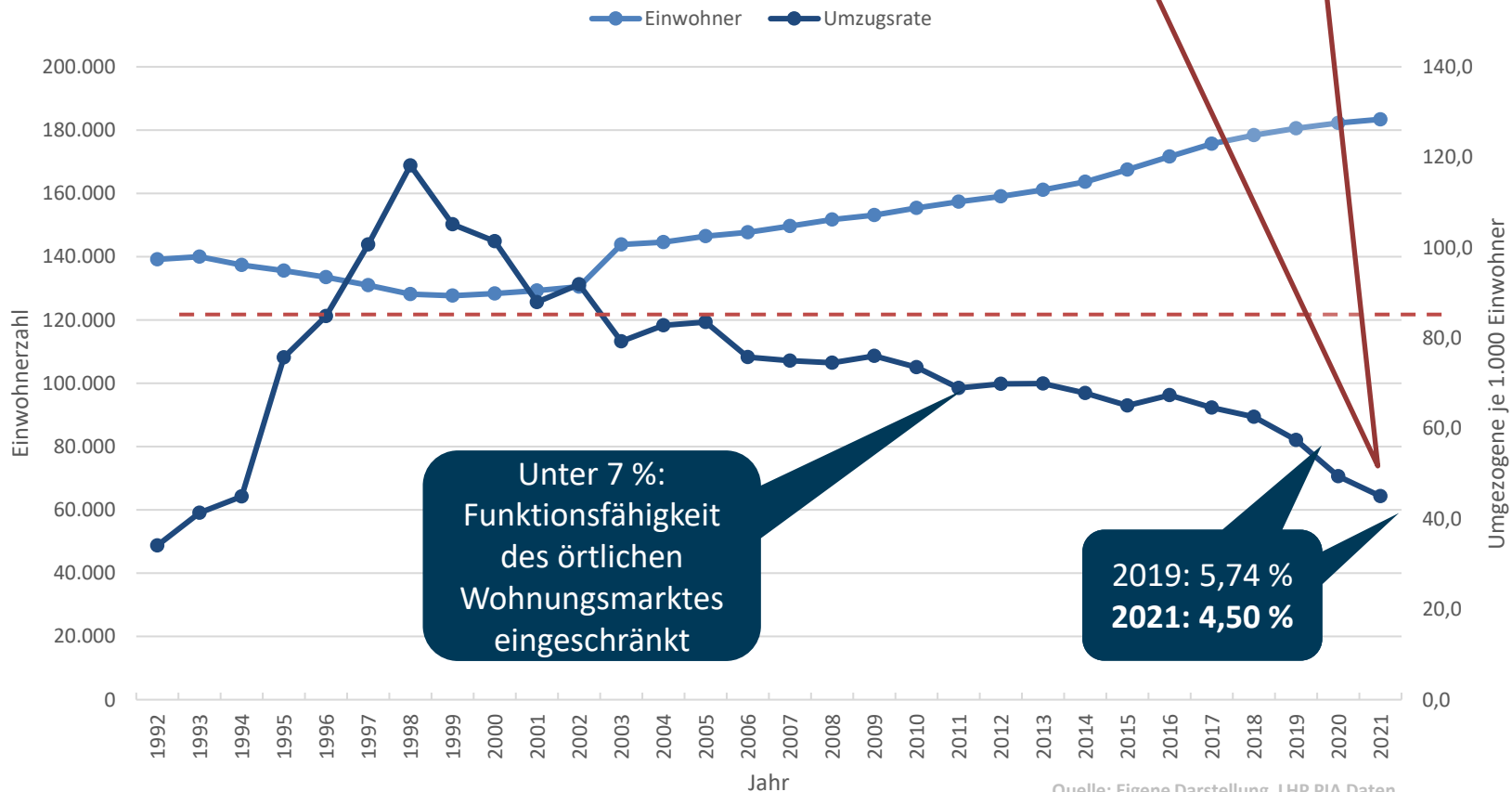
Wohnraumversorgung

Es fehlt an Versorgungsmöglichkeiten in ausreichender Menge



Landeshauptstadt
Potsdam

Bevölkerungsentwicklung und Umzugsrate 1992- 2021



Fachbereich Wohnen, Arbeit & Integration

Bündelung von Steuerungsinstrumenten in Potsdam



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Soziale Wohnhilfen**
 - Miet- und Energieschuldendarlehen, Hilfen nach § 67 ff SGB XII
 - Unterbringung und Betreuung Geflüchteter & Wohnungsloser
 - Förderung von Frauenhaus und Suppenküche, Streetwork
- **Soziale Wohnraumversorgung**
 - Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen
 - Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten
 - SGB II / XII: Prüfung der Angemessenheit von Wohnungsangeboten und Betriebskostenabrechnungen
- **Arbeit und Beschäftigung**
 - Arbeitsmarktintegration Zugewanderter
 - Initiierung von Arbeitsförderprojekten zur Regionalentwicklung
- **Wohngeld**
- **Sozial-kulturelle Stadtteilarbeit**
 - Förderung der Nachbarschafts- und Begegnungshäuser
 - Projektförderung Integrationsbudget
 - Stadtteilkoordination
- **Wohnraumschutz**
 - Aufstellung des Potsdamer Mietspiegels
 - Aufstellung und Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung
 - Aufstellung und Vollzug sozialer Erhaltungssatzungen



Unterbringung und
Wohnen „unter einem
Dach“ und an
Lebenslagen orientiert

Foto: Gregor Jekel

Fachbereich Wohnen, Arbeit & Integration

Erweitertes Fachstellenkonzept



Landeshauptstadt
Potsdam



Wohnraumversorgung

Begriffsverständnis: Was ist Wohnen und wenn ja, wie viele?



Landeshauptstadt
Potsdam

BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 zum Az. 4 B 302/95: „Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs ist [...] das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung, nicht das individuelle und mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohner.“

§ 2 (2) ZwEVSP: „Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist.“

OVG 5 S 24.18, Beschluss vom 26.04.2019: „Zum Begriff des Wohnens gehört, dass wenigstens ein Raum dem oder den Wohnungsinhaber(n) während des gesamten Tages zur privaten Verfügung steht und die Möglichkeit bietet, darin den Tätigkeiten und Nutzungsweisen nachzugehen, die zum Begriff des Wohnens gehören.“

§ 2 (1) BbgWoFG: „Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der Verfügungsberechtigten Person dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.“

BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 zum Az. 4 B 302/95: Wohnnutzung im Sinne des § 3 BauNVO 1968 [umfasst] eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts.

§ 7 (2) WoAufG Bln: „Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm [...] vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen“

OVG 5 S 24.18, Beschluss vom 26.04.2019: „Wohnen“ ist die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Auf die subjektiven Vorstellungen und Bedürfnisse der Nutzer kommt es hierbei nicht an.“

VerwG München, Beschluss vom 15.04.2021 zum Az. M 9 F 21.781: „Eine Wohnnutzung durch eine Wohngemeinschaft ist [...] dann gegeben, wenn eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit und ein dort freiwillig gewählter zumindest zeitweiliger Lebensmittelpunkt als Heimstatt im Alltag durch ein üblicherweise homogenen Nutzerkreis vorliegt, der diese Wohnform unter anderem deshalb wählt, weil ein gemeinsames Wohnen und Haushalten billiger ist.“

Bayerischer VGH, Beschluss vom 05.05.2021 zum Az. 12 Cs 21.564: „Die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsraum, Küche, Bad und Flur steht dem „Wohnen“ nicht entgegen.“

Bayerischer VGH, Beschluss vom 05.05.2021 zum Az. 12 Cs 21.564: „[...] bleibt es jedem Interessenten unbenommen, einen Mietvertrag unter den vorgegebenen Bedingungen und unter Akzeptanz des zugrundeliegenden Konzepts abzuschließen. Es basiert allein auf Freiwilligkeit sich auf das Zusammenwohnen mit Fremden und auch aus anderen Ländern und Kulturkreisen stammenden Personen einzulassen.“

VV-WoFGWoBindG, 10.6: „Ausländer mit einer zum längeren Aufenthalt berechtigenden Aufenthaltsgenehmigung (mindestens ein Jahr) können ebenfalls Wohnungsuchende sein.“

Wohnen – prekäres Wohnen - Unterbringung

Formenvielfalt des Wohnens



Landeshauptstadt
Potsdam

Eigener
Mietvertrag
nach BGB

Mietvertrag
und
Servicevertrag

Mietvertrag und
bewilligte
(ambulante)
Sozialleistungen

Mietvertrag und
begleitende
Sicherheiten (z.B.
Bürgschaft)

Stationäres /
Ambulantes
Wohnen nach
§ 67 ff

Trägerwohnen
mit befristeten
Zwischen-
mieten

Befristete
Untermiet-
verträge

Möbliertes
Wohnen auf
Zeit...

Übergangs-
wohnungen

Wohn-
verbünde

Gemeinschafts-
unterkünfte

Notunterkünfte

Auslastung der Unterkünfte

- 21 Standorte mit 2.136 *rechnerisch* vorhandenen Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnverbünden
- 1.624 Personen *untergebracht* (76% rechnerische Auslastung)
- *Tatsächliche* Auslastung 96 % (d.h. abzüglich nicht belegbaren Plätzen wegen Renovierung oder in Wohneinheiten, die durch Familienverbünde oder durch vulnerable Personen genutzt werden)
- Aktuell tatsächlich belegbare Plätze: 126

Zusammensetzung der Bewohnerschaft

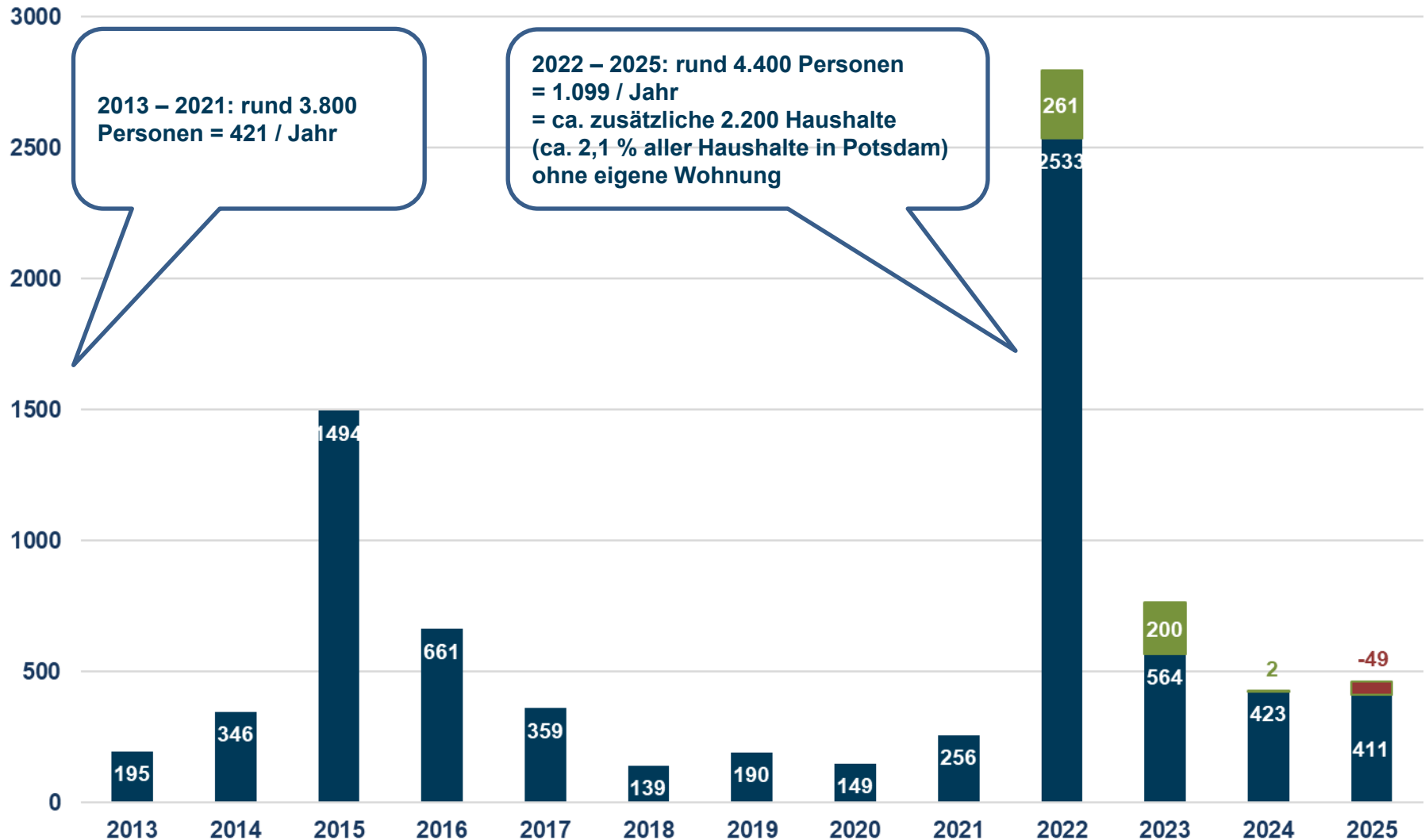
- Insgesamt 52 *Herkunftsländer*, darunter rund 60 % der Personen aus 4 Ländern: Ukraine, Syrien, Russische Föderation, Afghanistan
- 38 % mit Duldung oder Gestattung, 62 % mit Aufenthaltstitel (d.h. auszugsberechtigt mit Status *wohnungslos*)
- *Durchschnittliche* Wohndauer je nach Einrichtungen zwischen 15 und 79 Monaten
- 1/3 der Bewohnerschaft *Kinder und Jugendliche* unter 18 Jahre

Aufnahme Geflüchteter

Entwicklung 2013 - 2025



Landeshauptstadt
Potsdam



Lösungsansatz 1

Unterbringung in Wohnraum: Sonderbauprogramm ProPotsdam



Landeshauptstadt
Potsdam

ProPotsdam GmbH:

- Potsdams kommunales Wohnungsunternehmen (100% städtische Tochter)
- rd. 18.000 Wohnungen (19% Anteil am Gesamtbestand)
- Neubauprogramm: 2.500 Wohnungen bis 2027

Sonderbauprogramm:

- Neubau von ca. 400 bedarfsgerechten Wohnungen mit Platz für weit mehr als 1.000 Menschen
- Bauvorhaben an 8 über das Stadtgebiet verteilten Standorten
- Serielle / modulare Bauweise
- Nutzung für „soziale Zwecke“ (zielgruppenoffen)
- teilweise Generalmietverträge
- Finanzierung teilweise über Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Übersichtskarte

SONDERBAUPROGRAMM

Lageplan Einzelprojekte

1. Am Stern, Gluckstraße
2. Am Stern, Patrizierweg
3. Am Stern, Ziolkowskistraße/
Newtonstraße
4. Golm, Kossätenweg
5. Golm, Eichenweg
6. Schlaatz, Wieselkiez
7. Fahrland, Döberitzer Straße
8. Waldstadt, Saarmunder Straße



Grafikgrundlage: Shutterstock | Vektor.Tri

Quelle: ProPotsdam GmbH

Lösungsansatz 1

Sonderbauprogramm: Belegungskonzept



Landeshauptstadt
Potsdam

Zielgruppen für die vorrangige Unterbringung

In der Regel Folgeunterbringung für Wohnungslose und Geflüchtete

- ohne Versorgungsperspektive z.B. auf Grund der Haushaltsgröße
- mit besonderen Anforderungen an hohe (bauliche) Standards der Unterbringung, z.B. aus gesundheitlichen Gründen
- die bereits lange in Einrichtungen mit geringerem Standard untergebracht sind
- die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben -> insb. Aufenthaltstitel unter 12 Monaten
- nachrangig grundsätzlich auch in Wohngemeinschaften

Grundsätze der Unterbringung

- Berücksichtigung des Sozialraumbezugs
- Matching zwischen Wohnungsgröße und Anzahl der Haushaltsmitglieder, insb. bei Wohnungslosen orientiert an angemessener Wohnungsgröße KdU / WBS
- Zielwert für regelhafte Auslastung unter Berücksichtigung von Merkmalen wie Haushaltszugehörigkeit und Vulnerabilität 85 % der Plätze
- Betreuung für Personen ohne hohe individuelle Hilfebedarfe in Verbindung mit Gemeinwesenarbeit



Lösungsansatz 1

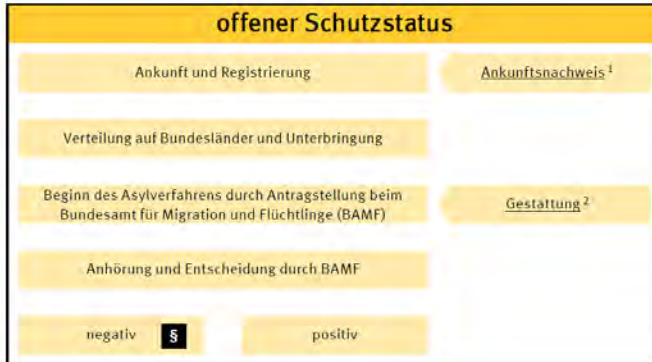
Sonderbauprogramm: Zielgruppen



Landeshauptstadt
Potsdam

Schutzsuchende gem. amtlicher Statistik

offener Schutzstatus



abgelehnter Schutzstatus



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 Stand 29.06.2023

Wohnungslose gem. amtlicher Statistik

anerkannter Schutzstatus

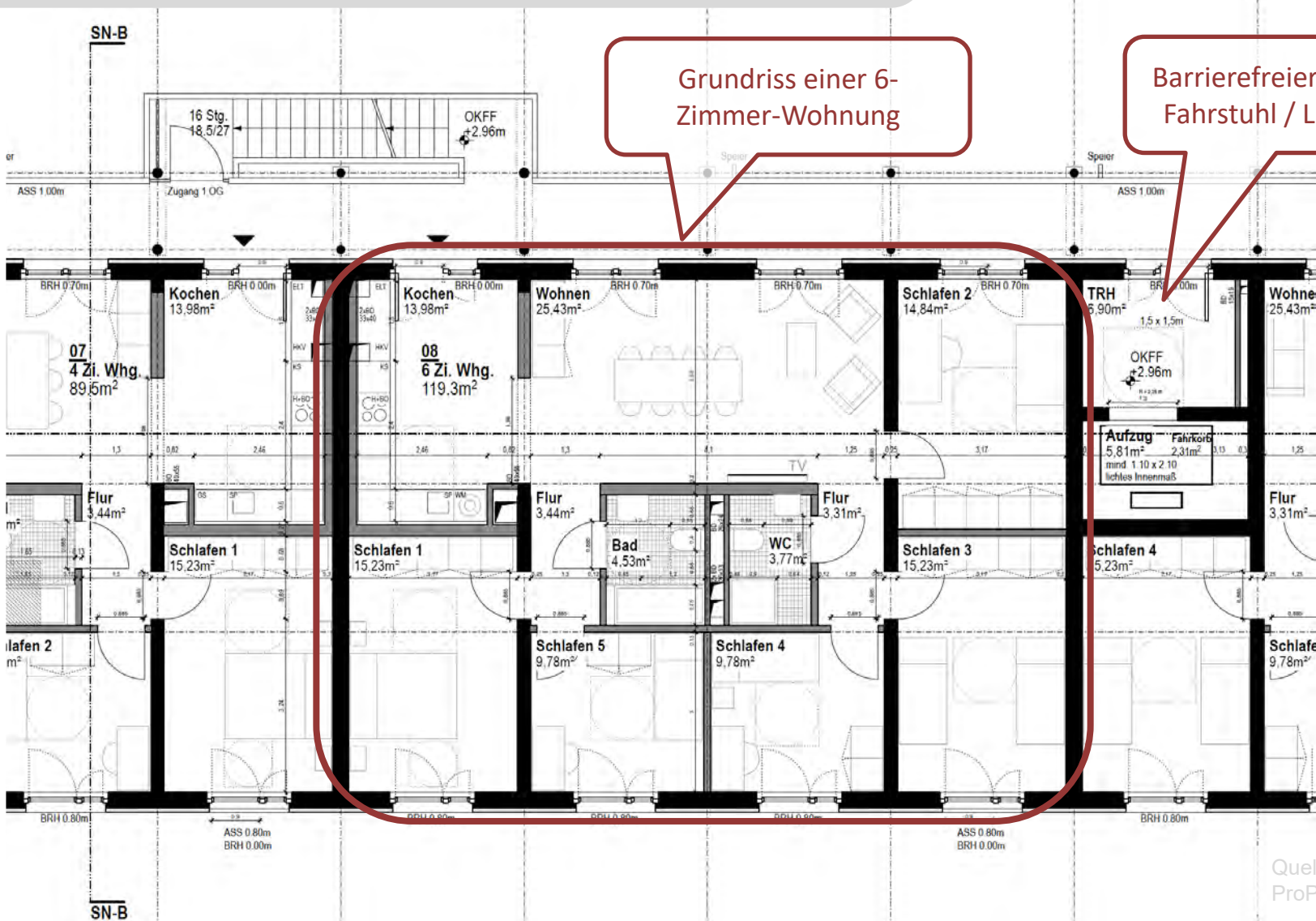


Weitere Aufenthaltstitel



- **Geflüchtete sind wohnungslos - unabhängig von Aufenthaltsstatus und Rechtskreis**
Menschen in dieser Lebenslage können (teils mehrfach) den Aufenthaltsstatus und Rechtskreis wechseln

Sonderbauprogramm: Bedarfsgerechte Wohnungsgrößen



Lösungsansatz 1

Sonderbauprogramm: Schnelle Umsetzung...

...durch schnelle Grundstücksverfügbarkeit:

- Unternehmenseigene bzw. städtische Grundstücke
- Voll erschlossen und bebaubar nach § 34 oder 246 (9) BauGB

...durch serielle / modulare Bauweise:

- Bauzeit um ca. 2 Jahre kürzer als im konventionellen Wohnungsbau
- Geringe Belastung der Nachbarschaft durch kurze Bauzeit



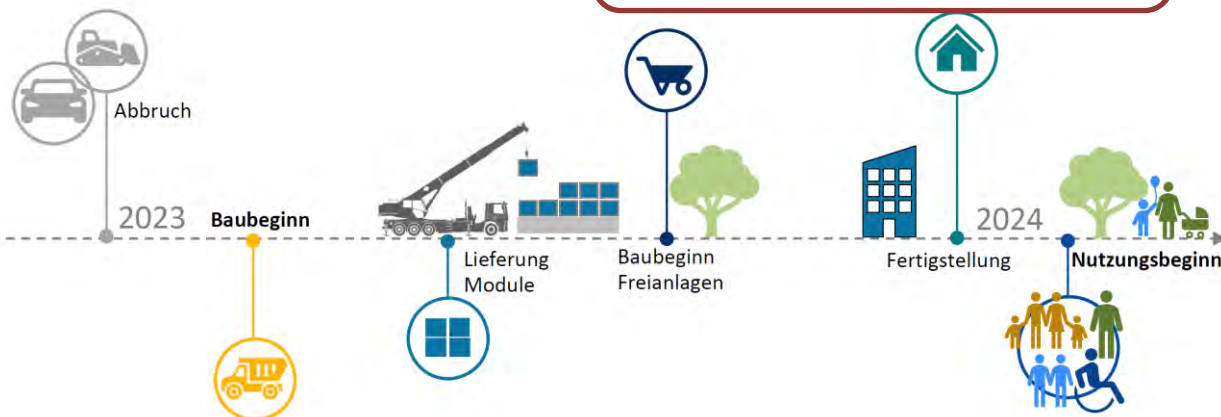
Landeshauptstadt
Potsdam



Sonderbauprogramm

Pnn
17.10.23

Montage der Holzbaumodule am Wieselkiez startet



Bauzeit: 03/2023 – 12/2023

Foto: Gregor Jekel

Grafik: ProPotsdam GmbH

Lösungsansatz 1

Sonderbauprogramm: Verträge und Finanzierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Rahmenbedingungen

- Gesamtinvestitionsvolumen: über 200 Mio. Euro
- Aktuell sehr hohe Baukostenniveau
- Hohe Finanzierungskosten auf dem Kapitalmarkt

Lösung

- Wohnraumförderung des Landes
- Insgesamt drei Verträge zwischen Land, Wohnungsunternehmen und Stadt



Fördervoraussetzung:
Nutzung für Zielgruppen der
Wohnraumförderung

Miethöhe liegt über
Bindungsmiete – daher
öffentlich-rechtliche Nutzung

Mietdauer =
Bindungszeitraum der
Wohnraumförderung

Gesamtkosten				20.513.726 €
Förderdarlehen ILB				11.150.400 €
Förderzuschuss ILB	Baukosten- und Aufzugszuschuss ILB	1.985.800 €		3.259.400 €
	Zuschüsse Klimabaustein ILB	1.273.600 €		
Kapitalmarktdarlehen + Eigenkapital				6.103.926 €
Generalmietvertrag zwischen LHP und ProPotsdam als Vermieter				
Miethöhe				13,35 €/m²
Mietdauer				25 Jahre

Quelle: ProPotsdam GmbH

Lösungsansatz 1

Sonderbauprogramm: Beispiele



Landeshauptstadt
Potsdam

Standort Wieselkiez:

50 Wohneinheiten mit 2-5 Zimmern für ca.
252 Personen

Generalmietvertrag für soziale Zwecke

Wohnraumförderung

Im Betrieb seit 2024

Betreiber: Soziale Stadt ProPotsdam gGmbH



Lösungsansatz 1

Beispiele: Planungsrecht und Wohnungsgrößen



Landeshauptstadt
Potsdam

Standort Patrizierweg:

35 Wohneinheiten mit 2-6 Zimmern
für ca. 190 Personen

Generalmietvertrag für soziale Zwecke
Wohnraumförderung
Inbetriebnahme Ende 2026

© Visualisierung B&O Bau- und Gebäudetechnik GmbH, HolzerKoblerArchitekturen



Planungsrecht	gem. § 34 BauGB	
Geschosse	4	
Anzahl Wohneinheiten	35	190 NutzerInnen
2-Zimmer-Wohnung	1	
4-Zimmer-Wohnung	21	
5-Zimmer-Wohnung	7	
6-Zimmer-Wohnung	6	

Lösungsansatz 2

Wohnraumversorgung durch Benennungsrechte

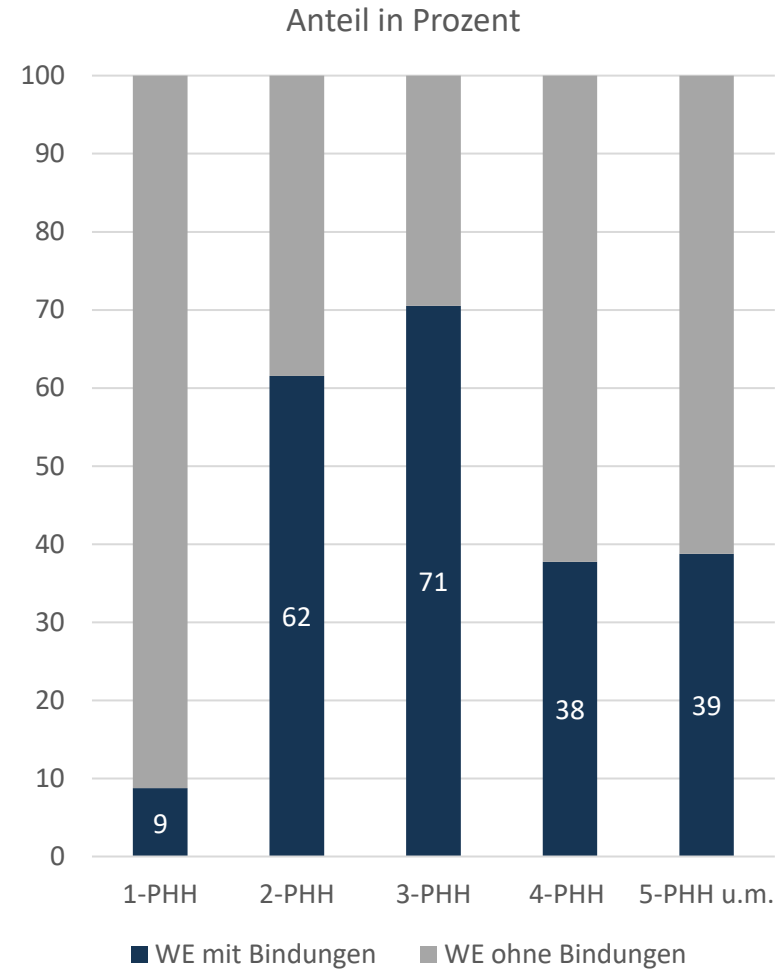


Landeshauptstadt
Potsdam

Beitrag gebundener Wohnungen zur Bedarfsdeckung angemessenen Wohnraums

Insgesamt rd. 4.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Sehr hohe Bedarfsdeckung bei Wohnungen für 2- und 3-Personenhaushalte
- Wesentliche Anteile der Bedarfsdeckung bei Wohnungen für 4- und 5-Personenhaushalte
- Sehr geringer Beitrag zur Bedarfsdeckung bei 1-Personenhaushalten (zugleich größte Bedarfsgruppe)



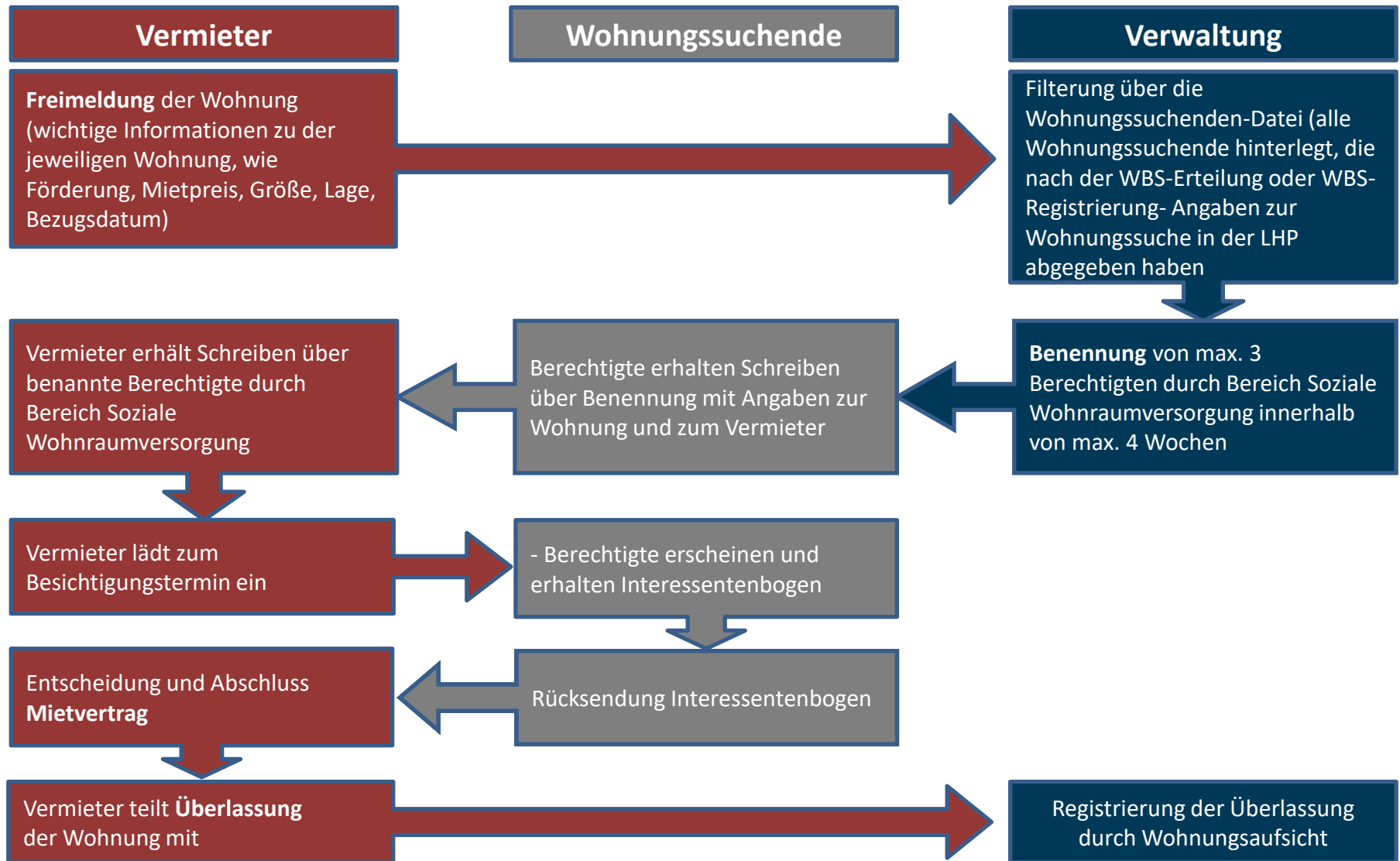
Quelle: Eigene Darstellung, LHP Fachbereich 39

Lösungsansatz 2

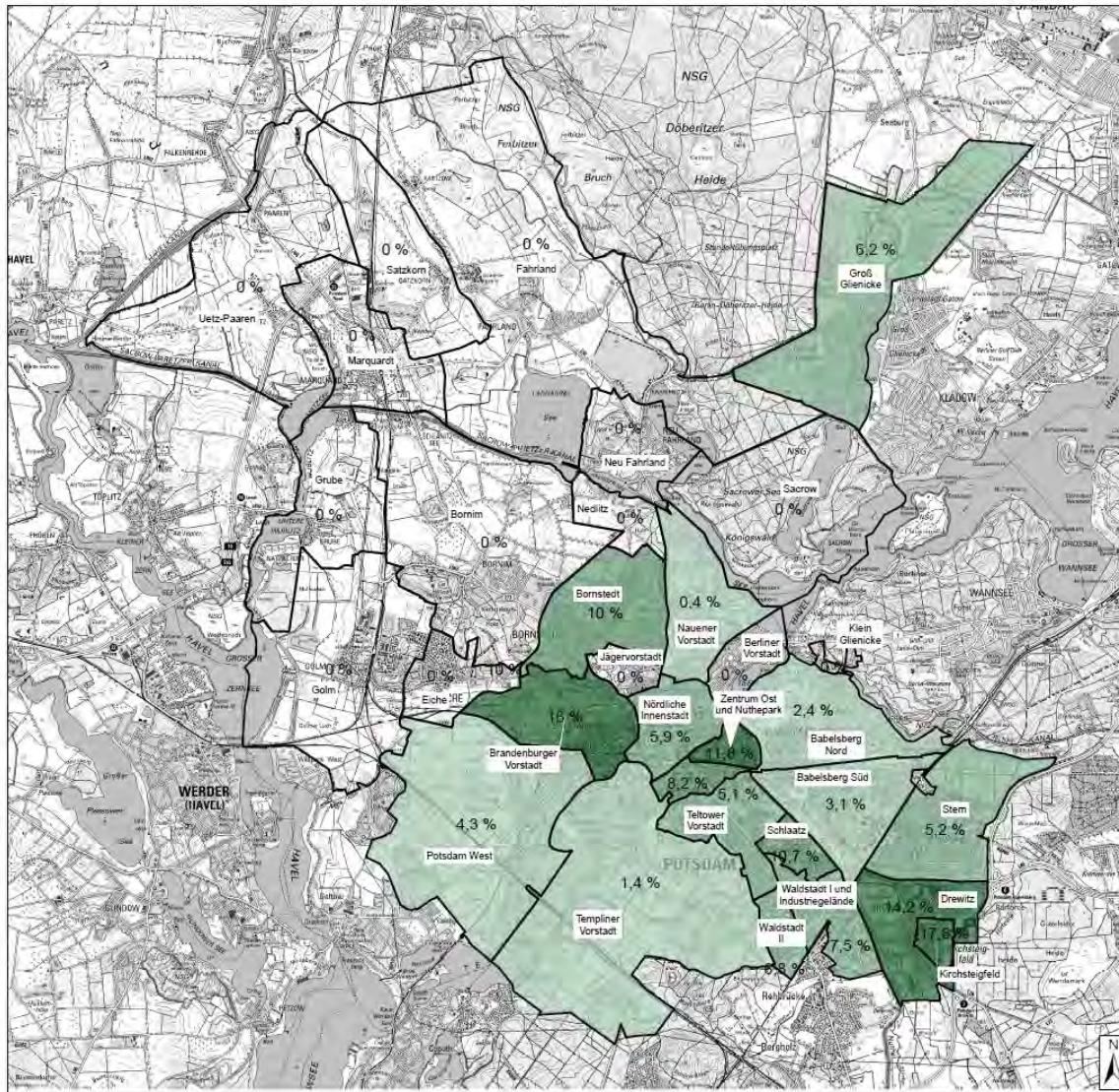
Wohnraumversorgung durch Benennungsrechte



Landeshauptstadt
Potsdam



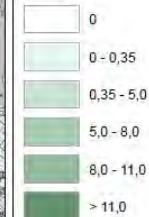
Wohnraumversorgung durch Benennungsrechte



Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in den Stadtteilen

(Stand: 31.12.2022)

Anteil in %



Strategisches Ziel

- Mindestens 10 % des Wohnungsbestands
- Mindestens 5 % Anteil in jedem Stadt- / Ortsteil

 Stadtgrenze

Maßstab im Original (DIN A3): 1:75.000

DTK52 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
14469 Potsdam
wohnen-arbeit@Rathaus.Potsdam.de
Kontakt: Inenz Klatte
Erstellung: Thomas Nader
Stand: 07.06.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

<http://www.potsdam.de/sonderbauprogramm>



Gregor Jekel
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de
0331/289-2115

Sonderbauvorhaben
„Patrizierweg“: Richtfest
am 23.5.2025

Foto: Dennis Reimann

Wohnen statt Unterbringung

Impulse aus der Praxis und dem
bundesweiten Projektverbund

Corinna Höckesfeld – Tür an Tür-Integrationsprojekte gGmbH



Ein Projekt von



Gefördert durch:



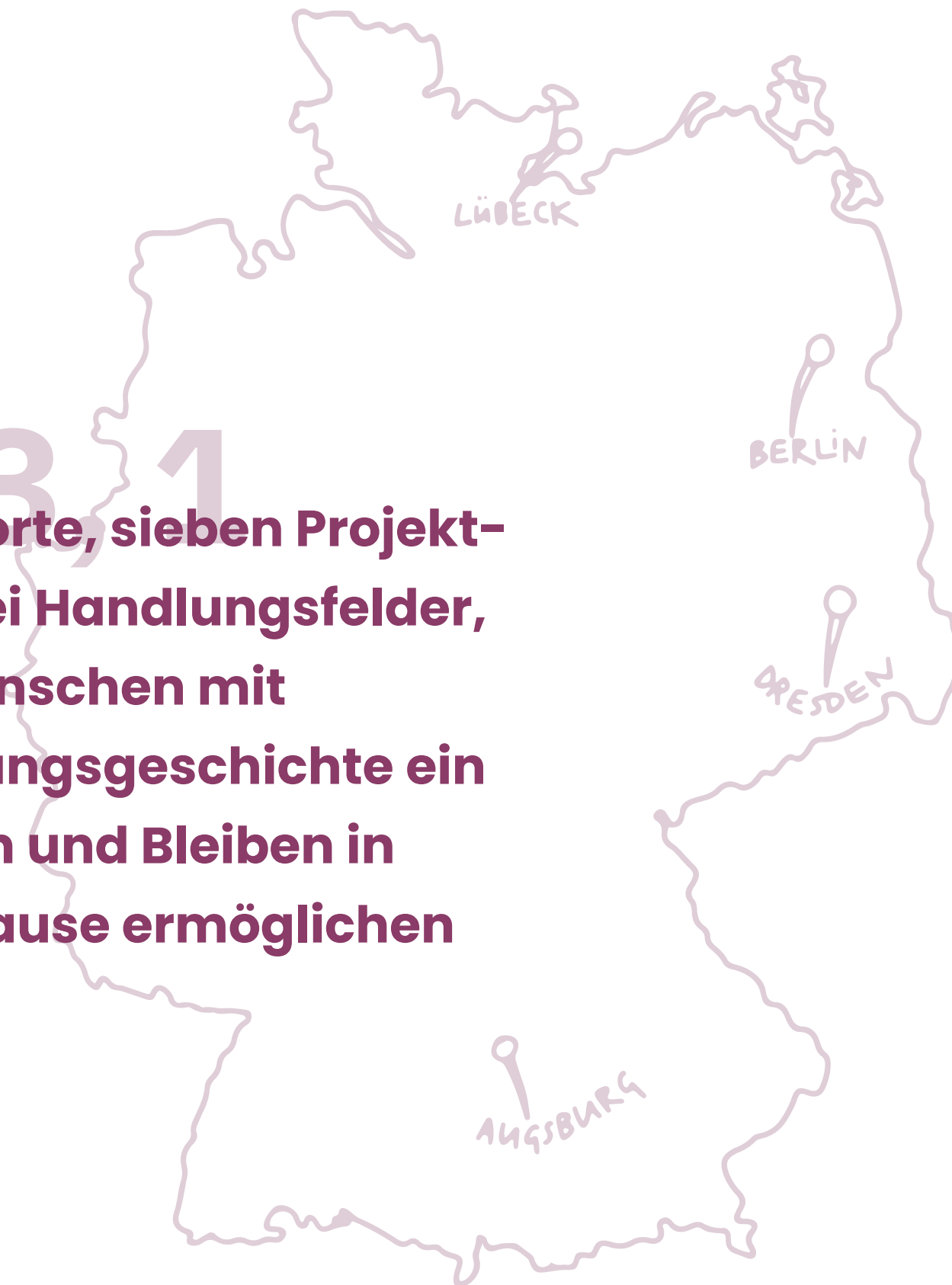
Die Beauftragte der Bundesregierung
für Migration, Flüchtlinge und Integration
Die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

Wo SU

Wohnen statt
Unterbringung



4, 7, 3, 1
**Vier Standorte, sieben Projekt-
partner, drei Handlungsfelder,
ein Ziel: Menschen mit
Zuwanderungsgeschichte ein
Ankommen und Bleiben in
einem Zuhause ermöglichen**



WO

SU

Wohnen statt
Unterbringung



**Interkulturelle Begegnungsstätte -
Haus der Kulturen e.V.**

LÜBECK

moveGLOBAL e.V.

**Welcome Alliance
von ProjectTogether**

BERLIN

Afropa e.V.

DRESDEN

Tür an Tür-Integrationsprojekte

gGmbH

ZAM e.V.

Diakonie
Augsburg

AUGSBURG

WO

SU

Wohnen statt
Unterbringung



Ausgangspunkte*

- **fehlende Netzwerkstrukturen** und sehr **heterogene, fragmentierte, Akteurslandschaft**
- **Potenzial von Community- und Peer-basiertem Erfahrungswissen**, das kaum systemisch genutzt und eingebunden wird
- großer **Bedarf und Nachfrage nach Angeboten zur Nachbetreuung** (sowohl auf Seiten von Vermieter:innen wie auch Mieter:innen)

**Die Punkte basieren auf langjährigen Erfahrungen aus der Praxis im Rahmen des [Wohnprojekts Augsburg](#), einem Projektzusammenschluss der Tür an Tür-Integrationsprojekte gGmbH und der Diakonie Augsburg*

Wo

SU

Wohnen statt
Unterbringung

Ziele

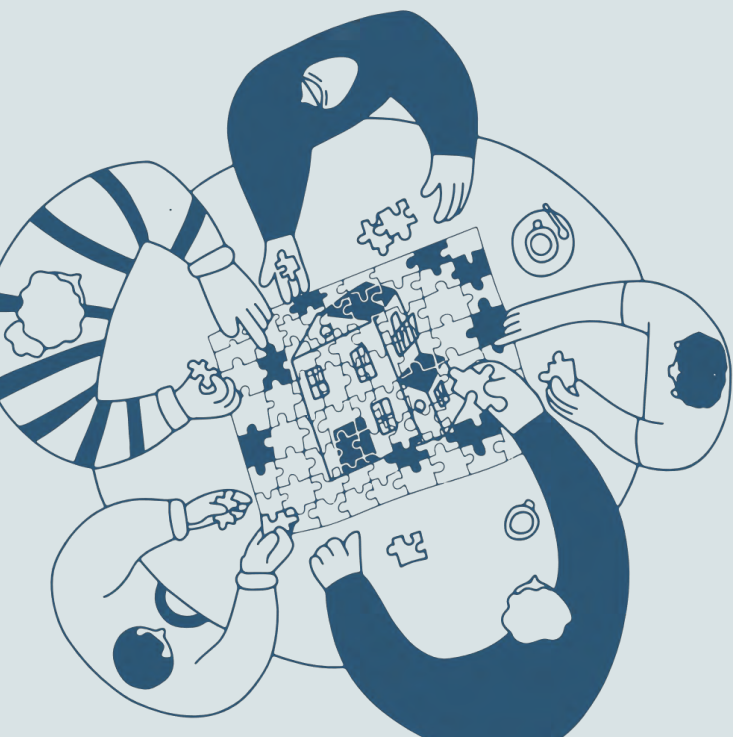
- **Bundesweiter Wissenstransfer und Wissenstransfer** durch unterschiedliche Dialog- und Netzwerkformate wie Praxisforum Wohnen
- **Stärkung und Ausbau Community basierter Beratungsangebote** in Form von Multiplikator:innen-Schulungen
- Pilotierung von **Ansätzen zur Wohnraumsicherung und Prävention**

Impulse aus der Praxis

Hebel und
Lösungsansätze



Stärkung von Netzwerken, Kompetenzen und Strukturen



- **Aufbau von Fach- und Beratungsstellen zur Unterstützung** bei der Suche und dem Erhalt von Wohnraum (regelfinanziert)
- **Dialogformate und trägerübergreifende Runde Tische** mit allen beteiligten Akteur:innen (z.B. Jobcenter, Mietervereine, Wohnungsamt, etc.)
- **Aufbau von Wissensnetzwerken und Fort- und Weiterbildungsangeboten** an Schnittstelle Migration – Wohnen
- **Verzahnung der Hilfesysteme** zwischen z.B. Migrationssozialarbeit (Geflüchtetenhilfe, etc.) und Wohnungsnotfallhilfe
- **Stärkung von informellen Strukturen** z.B. durch Aufbau von (hauptamtlichen) Peer-/Community-basierten Angeboten

Prävention, Empowerment und Wissensvermittlung



- **Stärkung der Sprach- und Handlungskompetenzen** durch spezielle Workshops & Empowermentangebote (flankierend zu Beratung)
- **Mehrsprachige Angebote durch Einsatz von Multiplikator:innen** und Peer-Ansätzen (z.B. Wohn-Café, mehrspr. Mietkurse)
- **Angebote zur Vermittlung von Fachwortschatz und Hintergrundwissen** (z.B. Mietkurse, Vokabelkarten, Sprachlernangebote)
- **Prävention durch Aufklärung, Sensibilisierung und Informationen** zu Rechten & Pflichten, Fake-Angeboten, etc.

Nachhaltige und langfristige Wohnraumvermittlung



- persönliche **Ansprechpersonen und Beratungsangebote für private Vermieter:innen** (z.B. in Kooperation mit Haus & Grund)
- **Transparenz über über Abläufe und Zuständigkeiten** sowie Vereinfachung der Mietkostenübernahmen durch Leistungsträger
- **Sozialarbeiterische 'Nachbetreuung' und Ansprechpersonen für Mieter:innen** auch nach Schlüsselübergaben
- **Rechtliche und politische Instrumente** gegen Mietwucher & **Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen**
- **Wohnen als zentrales Querschnittsthema integrationspolitisch verankern**

Viele weitere Lessons Learned und Good-Practice Beispiele gibt es auf der Wissensplattform "Wohnen statt Unterbringung"



www.wohnen-statt-unterbringung.de



Herzlichen Dank!

Kontakt und Info:

Corinna Höckesfeld

Tür an Tür-Integrationsprojekte gGmbH
Projeleitung "Wohnen statt Unterbringung"

- ✉ corinna.hoeckesfeld@tuerantuer.de
- 🏠 www.wohnen-statt-unterbringung.de
- 📷 [wohnprojektaugsburg](https://www.instagram.com/wohnprojektaugsburg)

Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten – 22.01.2026

„Mehr als vier Wände“

– ein Projekt zu zukunftsfähigen Unterbringungskonzepten

Dr. Danielle Kasparick, Migration Policy Research Group, Universität Hildesheim

Projektidee und -ziele

Die Idee

- „Zukunftsfähige“ Konzepte für die kommunale Unterbringung von Geflüchteten entwickeln: belastbar, flexibel, nachhaltig, bedarfsgerecht

Ziele des Projekts:

- Gemeinsam mit Kommunen innovative und nachhaltige Lösungen (weiter)entwickeln
- Potenziale für lokale Gestaltung aufzeigen
- Wissenschaftlich fundierte Empfehlungen zur Skalierung erarbeiten

Bausteine des Projekts I

1. Wissensnetzwerk

- Kommunalen Austausch über eigene Erfahrungen
- Feedback zu entwickelten Lösungen
- Ermittlung kommunaler Handlungsspielräume

2. Pilotvorhaben

- Entwicklung und Erprobung lokal angepasster Lösungsansätze
- Einbindung lokaler Lenkungsgruppen

Bausteine des Projekts II

3. Sounding Board

- Migrant:innenselbstorganisationen
- Wohnungswirtschaft
- Expert:innen zu relevanten Themenbereichen

4. Wissenschaftliche Begleitung

- Analyse internationaler und nationaler guter Praktiken
- Begleitung von Pilotierung und Wissensnetzwerk
- Entwicklung von Handlungsempfehlungen

Wissensnetzwerk

1. Inhalte und Formate

- Austausch zu konkreten Bedarfen, Herausforderungen und Lösungsansätzen
- Jährlich drei Online-Veranstaltungen und ein Präsenztreffen (Plenum)
- Schwerpunkt- und Querschnittsthemen

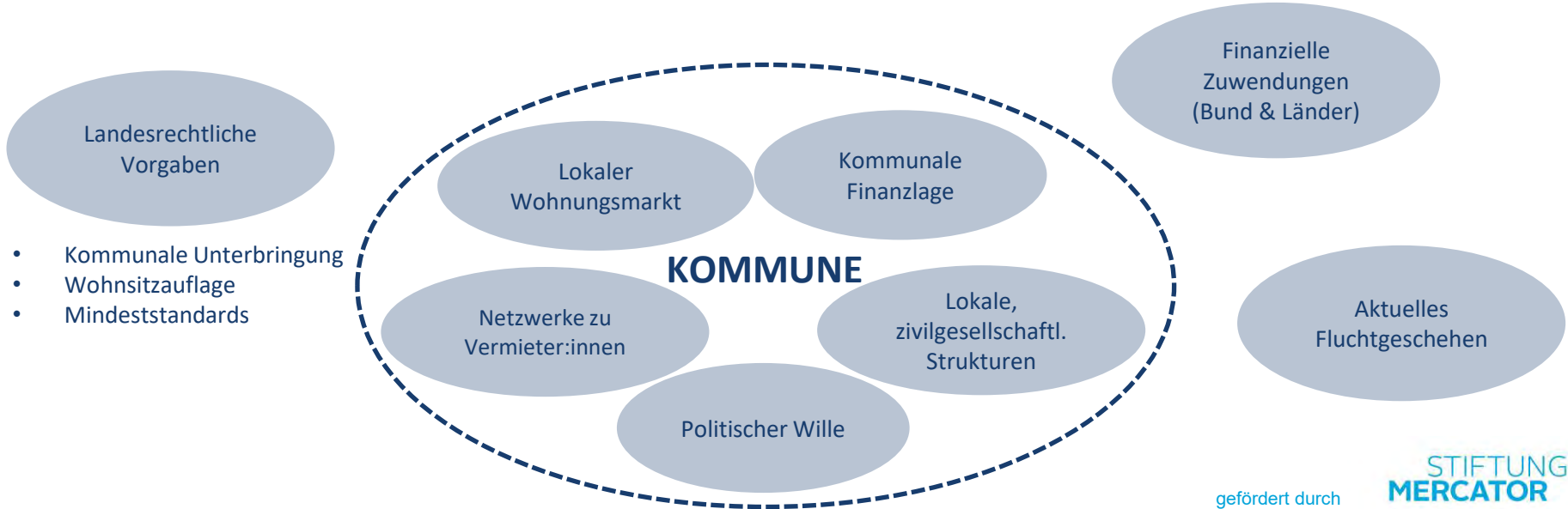
2. Arbeitsgruppen

- AG 1: Hybride Unterbringung
- AG 2: Atmende Systeme
- AG 3: Partizipation
- AG 4: Auszugsmanagement

Pilotvorhaben

- **Hildesheim**
Entwicklung und Erprobung der Mischnutzung eines Gebäudes als Unterkunft für Geflüchtete und internationale Pflegekräfte ohne Fluchtgeschichte
- **Landkreis Cuxhaven**
Stärkung der Zusammenarbeit der Landkreisebene mit den kreisangehörigen Kommunen bei der teilhabeorientierten Unterbringung
- **Wuppertal**
Konzeptionierung und Umsetzung eines Aktionsplanes „Auszugsmanagement und Wohnraumvermittlung“
- **Main-Taunus-Kreis**
Partizipation von Bewohnenden in GU – Schritte Richtung Selbstverwaltung

Einflüsse auf die kommunalen Handlungsspielräume



Mögliche Instrumente der Kommunen (Übergang ins Wohnen)

angebotsseitig

- Förderung sozialer Wohnungsbau
- Kooperation mit kommunalen Wohnungsunternehmen
- Erweiterung des geschützten Marksegments (Belegungsbindungen oder –rechte)
- Wohnraumakquise (Leerstandsmanagement, Anreizsysteme)
- Beratungsangebote für private Vermieter:innen
- Umwandlung öffentlich-rechtlicher Unterbringungsverhältnisse in private Mietverhältnisse

nachfrageseitig

- Fortbildungsangebote für Mieter:innen zum Wohnungsmarkt und zu Rechten und Pflichten
- Freiwillige Beratungsangebote über den Abschluss des Mietvertrages hinaus
- Kontrollmechanismen zur Verhinderung ausbeuterischer Vermietungspraktiken
- Angebote für Vermieter:innen (Beratung, Unterstützung)

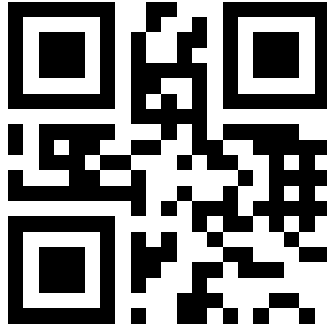
gefördert durch

STIFTUNG
MERCATOR

Fazit

- Hohe **Heterogenität** kommunaler Unterbringung, Strukturen und Policies sowie kommunaler Wohnungsmärkte
- Einfluss **externer Faktoren** (aktuelles Fluchtgeschehen, finanzielle Zuwendungen, landesrechtliche Vorgaben) ebenso wie **lokaler Faktoren** (Wohnungsmarkt, Unterbringungspraxis, zivilgesellschaftliche Strukturen, politischer Wille, kommunale Finanzlage)
- Mögliche **Instrumente**, die den Wohnungsmarktzugang erleichtern, beziehen sich einerseits auf die Schaffung/Akquise von Wohnraum, andererseits auf die Stärkung der Mietenden
- Gelingensbedingungen sind lokal angepasste Strategien, komplementäre Maßnahmen und Flexibilität.

Kontakt



zur Projektwebseite:

www.ma4w.de

Dr. Danielle Kasparick
danielle.kasparick@uni-hildesheim.de

Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Stellschrauben für die Wohnungsverversorgung

Online-Fachtagung, 22. Januar 2026

Dr. Beate Hollbach-Grömig | Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Gefördert durch:



Die Beauftragte der Bundesregierung
für Migration, Flüchtlinge und Integration
Die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

Kommunen: Gestaltungsmöglichkeiten und Stellschrauben

Breiter Instrumenteneinsatz zur Schaffung und Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum

- Baulandmobilisierung (Ausweisung von Bauland, städtebauliche Verträge, kommunales Vorkaufsrecht, Aktivierung Brachflächen, Baugebote)
- Quote Sozialwohnungsbau
- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken
- Wohnraumakquise über Leerstand
- Zweckentfremdungssatzung

Maßnahmen zur Erleichterung der Zugänge zu Wohnraum

- Soziale Beratung und Begleitung
- Kommunale Wohnraumberatung
- Wohnraumvermittlung
- Kommunales Auszugsmanagement
- Übernahme Mietverträge durch Kommune

Kommunen: Gestaltungsmöglichkeiten und Stellschrauben

Kommunales Agenda-Setting

- Hohe Zuwanderungsdynamik erfordert konzeptionelle Grundlagen und enge Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Rat
- Daten zu Entwicklungen auf Wohnungsmarkt und Zuwanderungsdynamik erforderlich (Wohnungsmarktberichte, Wohnraumkonzepte, Integrationsmonitoring)
- Zentrale Rolle der Politik

Zielgruppen breit anlegen

- Ausrichtung des sozialen Wohnens auf alle bedürftigen Gruppen
- Konkurrenzen im sozialen Wohnungsmarkt vermeiden

Allianzen und Kooperationen

- Sind essentiell, mit privaten Eigentümer:innen, mit gemeinwohlorientierten Eigentümer:innen, mit Ehrenamt, verwaltungsinterne Kooperationen

Bund und Länder: Rahmenbedingungen und Unterstützung

- Notwendig sind unterstützende Rahmenbedingungen durch die Länder und den Bund
- Agenda Setting: Relevanz des sozialen Wohnungsbaus
- Ausbau der sozialen Wohnraumförderung
- Mehr Wohnungsneubau (Bau-Turbo, Gebäudetyp E, modulares Bauen)
- Bezahlbarer Wohnraum durch Bestandsentwicklung
- Anpassung der Zuweisungsschlüssel auf Bundes- und Länderebene zugunsten von Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Prüfen der Wohnsitzauflage

Perspektiven

- stärkere und frühere Einbindung der Kommunen bei neuen Gesetzesvorhaben auf Bundesebene
- Stadtregionale Perspektive ist wichtig: Begrenzte Leistungsfähigkeit besonders kleinerer Kommunen berücksichtigen
- Stärken eines integrierten und ressortübergreifenden Handelns, Bauen, Wohnen und Soziales stärker zusammenbringen
- Sicherstellung der Unterbringung und Wohnungsversorgung insbesondere von geflüchteten Menschen als „atmendes System“ anlegen
- Forschungs- und Modellprojekte unterstützen

Weiterführende Links aus dem Chat der Online-Fachtagung

Marcel Helbig, *Hinter den Fassaden. Zur Ungleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung und Ethnie in den deutschen Städten*, Berlin 2023.

<https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2023/p23-003.pdf>

Zwei best-practice-Beispiele aus Berlin

<https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/wohnenstattmuf-1338410.php>

<https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetzter-wohnungsmarkt>

In Schleswig-Holstein hat eine Landes-AG dazu mal Mindeststandards formuliert

<https://www.landtag.ltsh.de/export/sites/ltsh/beauftragte/fb/Dokumente/Mindeststandards-Kommunale-Unterbringung.pdf>

Corinna Höckesfeld_Tür an Tür

<https://www.tuerantuer.de>

Link zur Wissensplattform: <https://www.wohnen-statt-unterbringung.de>

Abschlussdokumentation von Wohnen statt Unterbringung:

[https://wohnprojekt-augsburg.de/wp-content/uploads/2025/12/wissen teilen-teilhabe staerken-wohnraum sichern Projektbuch WosU.pdf](https://wohnprojekt-augsburg.de/wp-content/uploads/2025/12/wissen_teilen-teilhabe_staerken-wohnraum_sichern_Projektbuch_WosU.pdf)

Dr. Danielle Kasparick

<https://ma4w.de/>

Zu ländlichen Räumen auch hier:

<https://land-zuhause-zukunft.de/>

Projekt zur Verteilung von Geflüchteten: <https://matchin-projekt.de/>