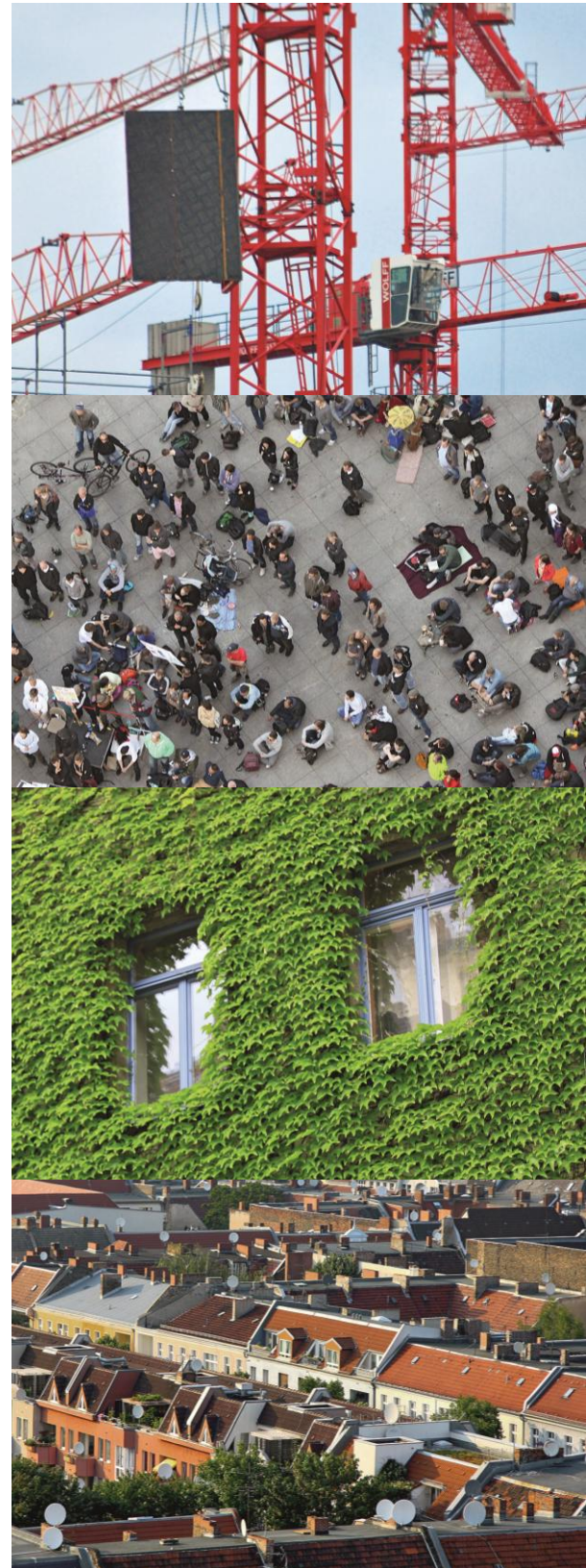


Beate Hollbach-Grömig, Bettina Reimann

Wege in die Wohnungs- versorgung von Geflüchteten: Kommunale Ansätze und Erfahrungen



Beate Hollbach-Grömig
Bettina Reimann

Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten: Kommunale Ansätze und Erfahrungen

Impressum

Herausgeber:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)
Zimmerstraße 13–15 10969 Berlin
+49 30 39001-0 difu@difu.de <https://difu.de/>

Autorinnen:

Dr. Beate Hollbach-Grömig, Difu, Berlin
Dr. Bettina Reimann, Difu, Berlin

Gefördert durch:

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

Redaktion:

Patrick Diekelmann

Layout:

Petra Hettich

Gestaltungskonzept Umschlag:

3pc GmbH Neue Kommunikation

Bildnachweis (Umschlag):

1. v. oben: Busso Grabow | 2., 3., 4. v. oben: Wolf-Christian Strauss

Erscheinungsjahr:

2026

Schriftenreihe:

Difu Impulse 2/2026 ISSN 1863-7728

DOI 10.34744/difu-impulse_2026-2



Der Text dieser Publikation, bis auf Zitate, sowie selbst erstellte Abbildungen und Tabellen, wird unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0) veröffentlicht. Den vollständigen Lizenztext finden Sie unter: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Zitierempfehlung (APA7):

Hollbach-Grömig, B. & Reimann, B. (2026). *Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten: Kommunale Ansätze und Erfahrungen* (Difu Impulse 2/2026). Deutsches Institut für Urbanistik (Difu). https://doi.org/10.34744/difu-impulse_2026-2

Inhalt

Zusammenfassung	7
1. Rahmen der Studie, Zielsetzungen und Methoden	11
1.1 Fluchtzuwanderung nach Deutschland	11
1.2 Die Situation in den Kommunen	11
1.3 Zielsetzungen und methodisches Vorgehen	13
2. Praxisbeispiele: So können die Versorgung mit Wohnraum und der erleichterte Zugang gelingen	14
2.1 Praxisbeispiele aus der Literaturanalyse	15
2.1.1 Wohnähnliche Unterbringung	15
2.1.2 Beratungs-, Vermittlungs- und Begleitinfrastruktur	18
2.1.3 Wohnraumakquise mit Beratungs- und Begleitinfrastruktur	24
2.1.4 Quartiersbezogene Ansätze zur Stärkung der Nachbarschaft	28
2.1.5 Antidiskriminierungsstrategien	31
2.1.6 Kooperationsvereinbarung zwischen einem Stadtstaat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen	34
2.2 Vor Ort in Frechen	35
2.2.1 Situation	35
2.2.2 Instrumente	37
2.2.3 Perspektiven	39
2.3 Vor Ort in Karlsruhe	40
2.3.1 Situation	40
2.3.2 Instrumente	42
2.3.3 Perspektiven	44
2.4 Vor Ort in Potsdam	44
2.4.1 Situation	45
2.4.2 Instrumente	46
2.4.3 Perspektiven	49

3.	Wege in die Wohnungsversorgung Geflüchteter: Das können und brauchen Kommunen	50
3.1	Handlungsempfehlungen anders formuliert. Der kommunale Werkzeugkasten – Gestaltungsmöglichkeiten und Stellschrauben	51
3.1.1	Breiter Instrumenteneinsatz zur Schaffung/Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum	51
3.1.2	Sensibilität und Maßnahmen zur Erleichterung der Zugänge zu Wohnraum	52
3.1.3	Kommunales Agenda-Setting: Hohe Zuwanderungsdynamik erfordert konzeptionelle Grundlagen und enge Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Rat	53
3.1.4	Zielgruppen breit anlegen: Ausrichtung des sozialen Wohnens auf alle bedürftigen Gruppen	53
3.2	Allianzen und Kooperationen	54
3.3	Rahmenbedingungen und Unterstützung durch Bund und Länder	55
3.4	Perspektiven	57
	Literatur	60

Zusammenfassung

Einführung

Fluchtzuwanderung ist ein Bestandteil unserer Migrationsgesellschaft. Deutschland hat in den vergangenen Jahren eine große Zahl von Asylsuchenden und Geflüchteten aufgenommen. Gegenwärtig sinkt die Anzahl der Asylanträge wieder. Mit Blick auf die Unterbringung entspannt dies die Situation in einigen Kommunen, gleichwohl bleiben Integrationsaufgaben und Probleme im Hinblick auf Wohnraum, aber auch Kita- und Schulplätze weiter bestehen, insbesondere in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten und einer hohen Zuwanderungsdynamik und Bevölkerungsfluktuation. Schwierigkeiten beim Übergang von der Unterbringung in den freien Wohnungsmarkt sowie Wohnungslosigkeit gelten als die größten Herausforderungen, vor denen insbesondere Neuzugewanderte beim Thema Wohnen stehen (Kapitel 1).

Praxisbeispiele (Kapitel 2)

Wohnen nach der Flucht ist eine wichtige Voraussetzung für Integration und Teilhabe, aber kein Selbstläufer. Es besteht vielerorts eine Kluft zwischen den ambitionierten integrations- und wohnungsmarktpolitischen Zielen und deren Umsetzung. Städte und Gemeinden brauchen daher Brücken und Allianzen mit starken und motivierten Partnern aus der Wohnungswirtschaft, dem Ehrenamt, sozialen Trägern und Vereinen. In vielen Kommunen ist es gelungen, solche Allianzen und Bündnisse mit Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft aufzubauen, um Ansätze und Modelle für ein sozial-integratives Wohnen, das Neuzugewanderte im Blick hat, zu entwickeln und umzusetzen. Alle diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, über die Grundversorgung des Obdachs oder Formen wie der Unterbringung z.B. in Gemeinschaftsunterkünften hinaus, ein Ankommen zu ermöglichen und damit die Grundlagen für Teilhabe zu schaffen.

Es gibt ein breites Portfolio kommunaler Initiativen und Projekte zur Versorgung mit Wohnraum mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten, z.B. im Bereich der Wohnraummobilisierung, der sozialen Beratung und Begleitung bei der Wohnungssuche und Antidiskriminierungsstrategien (Kapitel 0). Sie alle liefern für andere Städte und Gemeinden Impulse und Ideen für die Wohnungsverorgung geflüchteter Menschen.

Ein vertiefter Blick in die kommunale Praxis anhand von drei kommunalen Fallbeispielen – Frechen, Karlsruhe und Potsdam (Kapitel 2.2 bis 2.4) – gibt nicht nur vielfältige Einblicke in Chancen und Herausforderungen der Wohnungsverorgung, sondern ist auch beispielgebend für andere Kommunen, um davon zu lernen.

Handlungsempfehlungen: Das können und brauchen Kommunen (Kapitel 3)

Die vielfältigen Handlungsansätze auf kommunaler Ebene zur Förderung und Gestaltung des Übergangs von der Unterbringung zum Wohnen zeigen zweierlei:

- (1) Es gibt nicht den einen Weg oder gar eine Vorgabe, die für alle Kommunen gleichermaßen passend ist und Erfolg verspricht. Was in der einen Stadt ein gutes Instrument ist, kann in einer anderen Stadt nur mühsam gelingen.
- (2) Es können allerdings Stellschrauben bzw. Gelingensfaktoren im Prozess des Übergangs von der Unterbringung zum Wohnen ausgemacht werden (Kapitel 3.1).

Es geht darum, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu mobilisieren, durch Neubau zu schaffen und eigene Liegenschaften sowie Partnerschaften mit Wohnungsanbietern auszubauen. Dabei sind diese Möglichkeiten abhängig von den kommunalen Rahmenbedingungen (vor allem Wohnungsmarkt und Zuwanderungsgeschehen), den finanziellen und personellen Ressourcen vor Ort und den kommunespezifischen Besonderheiten, so z.B. ob eine Stadt/Gemeinde kreisangehörig oder kreisfrei ist.

Die Wohnungsversorgung Geflüchteter erfordert ein klares Agenda-Setting auf kommunaler Ebene, das die Schaffung von Wohnraum, die Stärkung bezahlbaren Wohnens und die Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum für ressourcenschwächere Gruppen in den Vordergrund stellt. Dabei spielt die Politik eine zentrale Rolle. Eine regelmäßige Kommunikation innerhalb der Stadtverwaltung sowie zwischen Stadtverwaltung und Politik/Rat sind unerlässlich, um die notwendige kommunalpolitische Rückendeckung zu erreichen.

Instrumente im Rahmen der Baulandmobilisierung sollen Bauland aktivieren und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern. Dazu gehören die Ausweisung von Bauland im Rahmen der Bauleitplanung, die Nutzung städtebaulicher Verträge, die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts und die Aktivierung von Brachflächen sowie die Aussprache von Baugeboten zur Wohnbebauung.

Zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum können Kommunen beim Wohnungsneubau eine Quote für Sozialwohnungen festlegen. Damit kann die Verwaltung private Vorhabenträger zu einer festen Quote beim geförderten Wohnungsbau verpflichten, nach der sie auf neu erschlossenen Grundstücken einen Anteil von i.d.R. 30 % an geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen bauen und entsprechend der Bindung vermieten müssen. Wenn keine Fördermittel bewilligt werden, kann der Vorhabenträger gleichwohl verpflichtet werden, die Quote durch preisgedämpften Wohnungsbau zu erfüllen. Dies kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Über eine Wohnraumakquise kann Wohnungsleerstand im Bestand aktiviert und über Verträge zwischen Stadt/Gemeinde und Eigentümer:in eine kommunale Belegungssteuerung vereinbart und festgelegt werden. Für die Vergabe von Wohnungen sind klare, transparente Kriterien festzulegen (preisgedämpft, Recht auf Anmietung für soziale Zwecke).

Um Wohnraum zu gewinnen und um gegen Leerstand und Zweckentfremdung vorzugehen, können Kommunen auch eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Im Rahmen ihrer Belegungs- und Benennungsrechte kann eine Kommune die Belegung des Wohnraums im öffentlich geförderten Wohnungsbau steuern und so die Zugänge für bedürftige Gruppen einschließlich Geflüchteten erleichtern. Große Bedeutung haben eine kommunale Wohnraumberatung, eine kommunale Wohnraumvermittlung und ein kommunales Auszugsmangement, das Geflüchtete, die in städtischen Unterkünften wohnen, bei der

Suche nach passendem Wohnraum unterstützt und den Prozess der Wohnungssuche von Beginn an bis zu einigen Monaten nach Einzug begleitet. Kommunen können auch, zumindest zeitlich befristet, Mietverträge übernehmen.

Unerlässlich ist es, Zielgruppen breit anzulegen und das soziale Wohnen auf alle bedürftigen Gruppen auszurichten. Konkurrenzen um den sozialen Wohnraum zwischen unterschiedlichen bedürftigen Gruppen müssen vermieden werden. Nicht nur mit Blick auf Geflüchtete ist noch stärker zu berücksichtigen, dass körperlich und psychisch kranke, traumatisierte, verletzte und pflegebedürftige Menschen besondere Wohnbedarfe haben.

Die meisten Kommunen verfügen über Wohnungsmarktberichte und haben so eine gute Kenntnis ihres Wohnungsmarktes. Vielerorts gibt es stärker planerisch-strategisch ausgerichtete Wohnraumkonzepte, die die Belange von geflüchteten Menschen erheben und mit darauf aufbauenden Maßnahmen untersetzen – allerdings ist die Zuwanderung einer erheblichen Dynamik unterworfen. Ein Integrationsmonitoring kann mit vielfältigen Daten unterstützen, ist aber, insbesondere für kleinere Kommunen, inhaltlich und mit Blick auf erforderliche Ressourcen, voraussetzungsvoll.

Wohnraum zu schaffen und Zugang zu Wohnraum für geflüchtete und benachteiligte Menschen zu gewährleisten, erfordert das Zusammenwirken verschiedener Akteursgruppen, innerhalb und außerhalb der Verwaltung. Allianzen und Bündnisse, mit der Wohnungswirtschaft, aber auch mit der Zivilgesellschaft, haben dabei einen besonderen Stellenwert (Kapitel 3.2). Auch Allianzen mit gemeinwohlorientierten Wohneigentümer:innen sind für die Wohnraumversorgung von bedürftigen Gruppen relevant. Diese engagieren sich für bezahlbaren Wohnraum, soziale Gerechtigkeit und eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie beispielsweise Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Mieten anbieten oder Flächen nach Konzepten vergeben, die nicht den höchsten Preis, sondern das beste Konzept für die Gemeinschaft bevorzugen. Allianzen mit dem Ehrenamt entlasten die Verwaltung gerade in Phasen einer hohen Zuwanderungsdynamik. Das Ehrenamt stellt Kontakte zwischen Wohnungsgebenden und Wohnungssuchenden her, es begleitet und unterstützt Geflüchtete auf dem Weg zur eigenen Wohnung. Verwaltungsinterne Allianzen zwischen verschiedenen Ämtern und Ressorts erhöhen die Ressourcen, sind aber angesichts nach wie vor vielerorts versäulter Verwaltungsstrukturen keine Selbstverständlichkeit. Es gilt, verwaltungsinterne Netzwerke auf- oder auszubauen und Verantwortungen zusammenzuführen. Innerhalb der Verwaltung ist angesichts von starken Zuwanderungsdynamiken abzuwägen, wo neue Strukturen und Aufgabenfelder erforderlich sind und was bereits durch bestehende Kompetenzen, Ressourcen und Strukturen sehr gut abgedeckt werden kann.

Die Rahmenbedingungen für die vielfältigen kommunalen Aktivitäten schaffen der Bund und die Länder. Nur im föderalen Zusammenspiel kann es gelingen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern und soziales Wohnen zu befördern (Kapitel 3.3). Um bestehenden Defiziten im Bereich der Wohnraumversorgung – insbesondere bei neu zugewanderten Personen – entgegenzuwirken, müssen Bund, Länder und Kommunen koordiniert und geschlossen für den Ausbau sozialen Wohnraums eintreten und dessen Relevanz klar kommunizieren. Der Ausbau der sozialen Wohnraumförderung kann nur gelingen, wenn der Bund mehr Finanzmittel für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt. Im Rahmen der aktuellen Finanzplanung für den Zeitraum 2025 bis 2029 stehen voraussichtlich 23,5 Milliarden Euro bereit. Die soziale Wohnungspolitik muss auf alle bedürftigen, ressourcenschwachen Gruppen ausgerichtet werden. Dafür sollten beispielsweise die Wohnraumpolitik und die Wohnungslosenhilfe aufeinander abgestimmt werden.

Zudem sollten die Länder aufgrund ihrer Ausgestaltungsmöglichkeiten sicherstellen, dass die Mittel für die Wohnraumförderung dorthin fließen, wo sie am dringendsten gebraucht werden, d.h. vor allem in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten.

Unerlässlich ist mehr Wohnungsneubau, der z.B. über ein Instrument wie den Wohnungsbau-Turbo – der in einigen Aspekten nicht unumstritten ist – beschleunigt werden soll. Mit dem Gebäudetyp E soll zudem darauf hingewirkt werden, einfacher zu bauen – also bei den Standards Abstriche zu machen, mit dem Ziel, schneller und kostengünstiger bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Fördermaßnahmen und Programme sollten auch den Wohnungsbestand berücksichtigen. Durch die Aktivierung von Leerstand – in Kommunen, die über Leerstand verfügen – kann Wohnraum ohne Neubau gewonnen und für die Belegungssteuerung der Kommune genutzt werden.

Ein wichtiges Instrument ist die Anpassung der Zuweisungsschlüssel auf Bundes- und Länderebene. Die Länder sollten eine klare Zweckbindung für soziale Wohnraumförderung sicherstellen, mit einer Kopplung an den Verteilerschlüssel für Bundesaufgaben auf die Länder. Wenn Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt Geflüchtete zugewiesen bekommen, zu deren Unterbringung sie durch das Land verpflichtet werden, muss das Land im Gegenzug sicherstellen, dass auch Möglichkeiten zur Anschlussversorgung durch das Schaffen zusätzlichen Wohnraums entstehen.

Angesichts der Relevanz von Kommunen in diesem Handlungsfeld sollten deren Erfahrungen, Sichtweisen und Einschätzungen noch stärker als bislang für die Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Wohnungsversorgung von Geflüchteten berücksichtigt und unterstützt werden. Dies setzt u.a. deren stärkere und frühere Einbindung bei neuen Gesetzesvorhaben auf Bundesebene voraus.

Erfahrungen mit der integrierten Sozialplanung und der integrierten Stadtentwicklung belegen, dass durch ein integriertes und ressortübergreifendes Agieren Ressourcen mobilisiert und Handeln ganzheitlich ausgerichtet werden kann – auch und insbesondere im Bereich der Wohnungsversorgung. Daher sollten die Handlungs- und Politikfelder Bauen, Wohnen und Soziales perspektivisch stärker zusammengedacht und zusammengebracht werden – auf allen föderalen Ebenen. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Wohnen und Soziales“ könnte mit dem Auftrag versehen werden, die Relevanz der Wohnungsversorgung sowie der Stadt- und Quartiersentwicklung für sozialen Zusammenhalt stärker herauszustellen und mit integrierten Maßnahmen und Programmen zu untersetzen. Zu prüfen ist, inwieweit bestehende Gremien (u.a. Bauministerkonferenz) sich dieser Aufgabe annehmen können und wollen.

Zuwanderung erfolgt in unterschiedlicher Dynamik. Um auch in Zeiten mit einer hohen Zuwanderungsdynamik unmittelbar handlungsfähig zu sein, sollten sich Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände gemeinsam der Aufgabe stellen, eine (flächendeckende, länderübergreifende) Konzeption zu entwickeln („Notfallplan“ Bund – Länder – Kommunen), damit der Umgang mit zukünftigen Flüchtlingszuwanderungen besser gelingt. Die Sicherstellung der Unterbringung und Wohnungsversorgung insbesondere von geflüchteten Menschen ist als atmendes System anzulegen.

Unterbringung und Wohnen können nicht strikt getrennt voneinander betrachtet werden, die Übergänge sind oft eher fließend. Auch ist es unabdingbar – und für Kommunen selbstverständlich –, dass Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Wohnens nicht auf eine einzelne Gruppe auszurichten

sind, sondern dass es – auch im Interesse des sozialen Friedens – immer darum gehen muss, diese Maßnahmen auf alle bedürftigen Gruppen in der Bevölkerung auszurichten. Kooperation, Allianzen, Austausch, innerhalb von Verwaltung, zwischen Verwaltung und Politik, mit Akteuren außerhalb sowie mit den Ländern und dem Bund, sind unerlässlich um dieses so immens wichtige Thema, nicht nur im Kontext und als Baustein einer gelingenden Integration, voranzubringen.

1. Rahmen der Studie, Zielsetzungen und Methoden

1.1 Fluchtzuwanderung nach Deutschland

Fluchtzuwanderung ist ein Bestandteil unserer Migrationsgesellschaft. Deutschland hat in den vergangenen Jahren eine große Zahl von Asylsuchenden und Geflüchteten aufgenommen, allein aus der Ukraine sind seit 2022 mehr als eine Million Menschen vor dem Krieg nach Deutschland geflohen. Mit über 300.000 Asylsuchenden stieg die Zuwanderung im Jahr 2023 auf den höchsten Wert seit dem Jahr 2016. Von Januar bis August 2025 wurden nach den Zahlen des BAMF knapp 88.000 Asylanträge gestellt (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge). Damit hat sich die Zahl der Asylanträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als halbiert. Diese sinkende Zahl entlastet zunächst einmal die Kommunen, allerdings bleiben die Probleme im Hinblick auf Wohnraum, aber auch Kita- und Schulplätze weiter bestehen.

Fluchtzuwanderung ist fester Bestandteil der deutschen Gesellschaft

Die Aufnahme von so vielen Schutzsuchenden in kurzer Zeit stellt Bund, Länder und Kommunen vor zahlreiche Herausforderungen. Dies bestätigt auch die aktuelle Befragung von Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeistern durch das Difu (Deutsches Institut für Urbanistik [Difu], 2025). In der Einschätzung der Stadtspitzen gehören Fragen der Unterbringung und Integration von Geflüchteten und Asylbewerber:innen aktuell und in der Zukunft zu den größten Herausforderungen für die deutschen Kommunen – auch wenn nicht alle Kommunen in gleich starkem Maße betroffen sind und es auch stadträumlich betrachtet Unterschiede zwischen Quartieren gibt. In einer dazu unlängst abgeschlossenen bundesweiten Kommunalumfrage zur Bedeutung und Situation solcher Ankunftsquartiere werden Schwierigkeiten beim Übergang von der Unterbringung in den freien Wohnungsmarkt sowie Wohnungslosigkeit als die größten Herausforderungen benannt, vor denen Zugewanderte beim Thema Wohnen stehen (vgl. <https://difu.de/projekte/ankunftsquartiere-gestalten-wege-in-die-sozialraeumliche-integration>).

Unterbringung aktuell und in Zukunft größte Herausforderung für Kommunen

1.2 Die Situation in den Kommunen

Die Situation in den Kommunen stellt sich je nach Größe und Wohnungsmarktlage unterschiedlich dar. Während in Klein- und Mittelstädten, insbesondere in Schrumpfungsregionen, vergleichsweise hohe Leerstände auch im Wohnungsmarkt zu verzeichnen sind, ist insbesondere in Großstädten, in denen Geflüchtete überwiegend leben, der Wohnungsmarkt angespannt, bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum ist knapp.

Unterschiedliche Situation in den Kommunen je nach Größe und Wohnungsmarktlage

Geflüchtete konkurrieren mit einer Vielzahl anderer Nachfragergruppen, darunter Studierende, Auszubildende, Alleinerziehende und Geringverdienende, um bezahlbaren Wohnraum. Geflüchtete, auch solche mit anerkanntem Aufenthaltsstatus, insbesondere Familien mit vielen Kindern, sind daher gezwungen, teilweise über Jahre in Gemeinschaftsunterkünften zu leben. Auch 2025 gibt es immer noch Geflüchtete, die seit 2015 in Deutschland leben und keine eigene Wohnung gefunden haben. Experten sprechen von einer „Auszugskrise“ in den Unterkünften (Kühn, 2023). Dies führt dazu, dass anerkannte Geflüchtete zum Teil Monate oder sogar Jahre als sogenannte Fehlbeleger im Rahmen der ordnungsrechtlichen Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und städtisch angemieteten Wohnungen verbleiben.

Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum zwischen zahlreichen Nachfragergruppen

Not- und Gemeinschaftsunterkünfte bieten zweifellos Obdach und Schutz im Sinne eines „Daches über dem Kopf“ und können durch Beratungs- und Unterstützungsangebote Ankommensprozesse durch Erstorientierung unterstützen. Ihnen fehlen jedoch viele Qualitäten des Wohnens – Gestaltbarkeit, Anpassbarkeit, Individualität, Privatsphäre –, die für ein selbstbestimmtes Leben unerlässlich sind. Die langfristige Unterbringung in diesen prekären Wohnverhältnissen hat nicht nur Folgen für die psychosoziale Gesundheit der Bewohner:innen, sondern schafft auch Barrieren im Hinblick auf die Teilhabe an Bildung, Erwerbsarbeit und Gesundheitsversorgung – nicht zuletzt durch die häufig fehlende sozialräumliche Integration, die eine wichtige Scharnierfunktion für die gesamtgesellschaftliche Integration übernehmen kann.

„Auszugskrise“ in Notunterkünften, da bezahlbarer Wohnraum fehlt

Die Gewährleistung des Zugangs zu Wohnraum für geflüchtete und benachteiligte Zuwanderer:innen in Deutschland ist eine komplexe Aufgabe und erfordert das Zusammenwirken verschiedener Akteursgruppen. Kommunen sind die zentralen Akteure, sie sind jedoch auf Allianzen mit Akteuren aus der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern wie den Verbänden der freien Wohlfahrtspflege, Vereinen und gemeinnützigen Unternehmen, intermediären Akteuren wie von den Kommunen beauftragten Quartiersmanager:innen, Stadtteilmoderator:innen oder Koordinator:innen für die Aktivierung und Beteiligung der Bewohner:innen, Ehrenamt, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen angewiesen. Diese sind wichtige Partner bei Fragen zur Unterbringung und zum Wohnen sowie zur Integration. Diese Kooperationen sind entscheidend für die Entwicklung effektiver Strategien und die Schaffung von Rahmenbedingungen, die eine erfolgreiche Integration von Geflüchteten in die Gesellschaft ermöglichen. Durch die Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen kann eine nachhaltige und integrative Wohnraumversorgung unterstützt werden, die den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht(er) wird und eine gute strukturelle und soziale Integration fördert.

Kommunen sind zentraler Akteur, brauchen aber Kooperationspartner

Wohnen nach der Flucht ist also, wenn es gelingen und Integration fördern soll, kein Selbstläufer. Es besteht vielerorts eine Kluft zwischen den ambitionierten integrations- und wohnungsmarktpolitischen Zielen und deren Umsetzung. Städte und Gemeinden brauchen daher Brücken und Allianzen mit starken und motivierten Partnern aus der Wohnungswirtschaft, dem Ehrenamt, sozialen Trägern und Vereinen. In verschiedenen Kommunen ist es gelungen, solche Allianzen und Bündnisse mit Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft aufzubauen, um Ansätze und Modelle für ein sozial-integratives Wohnen, das Neuzugewanderte im Blick hat, zu entwickeln und umzusetzen. Integrative Wohnprojekte, Ansätze des inklusiven Wohnens und verschiedene Modellprojekte zum Wohnen nach der Flucht zeigen, wie „wirkliches“ Wohnen gelingt oder gelingen kann. Sie alle verfolgen das Ziel, über die Grundversorgung des Obdachs oder Formen wie der Unterbringung z.B. in Gemeinschaftsunterkünften hinaus, ein Ankommen zu ermöglichen und damit die Grundlagen für Teilhabe zu schaffen. Sie verbinden Ansätze der

Kommunale Herausforderung und Ziel: Ankommen ermöglichen und Grundlagen für Teilhabe schaffen

Selbstbestimmung mit dem Angebot von Nachbarschaft und bieten oft zusätzlich strukturierte Unterstützungsangebote. Aus der räumlichen Verankerung der eigenen Person oder Familie soll der Schritt in die Gesellschaft erfolgen. Dieses Prinzip folgt der Annahme, dass Rechte und Pflichten eines gelingenden Wohnens in einer gelebten Nachbarschaft vermittelt werden können. Darüber hinaus können in Nachbarschaft, durch die Nachbarinnen und Nachbarn, auch andere Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe wie Sprache und Kulturtechniken erlebt, geteilt und erlernt werden – und nicht zuletzt zwischenmenschliche Begegnungen und Beziehungen entstehen.

1.3 Zielsetzungen und methodisches Vorgehen

Im Forschungsvorhaben sollten Ansätze, Modelle und Umsetzungswege aufgezeigt werden, die Städte und Gemeinden im Schulterschluss mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft eröffnet und gestaltet haben. Gemeinsam ist ihnen die Zielstellung, das Ankommen und die Integration nach der Flucht durch eine angemessene Wohnungsversorgung zu gewährleisten.

Anhand von kommunalen Fallbeispielen sollten Stellschrauben (Gelingensfaktoren) im Prozess des Übergangs zum Wohnen herausgearbeitet werden. Einen besonderen Stellenwert sollten dabei kommunale Allianzen und Bündnisse erhalten, mit der Wohnungswirtschaft, aber auch mit der Stadtgesellschaft. Alles zusammen eröffnet Zugänge und leistet ein Übergangsmanagement von der Unterbringung zum Wohnen. Soziale Träger und Ehrenamt leisten Enormes beim Aufbau und der Umsetzung der für den Wohnraumzugang erforderlichen Unterstützungsleistungen. Vor diesem Hintergrund sollte – neben den jeweiligen Rollen und Aufgaben – auch eine Antwort auf die Frage gefunden werden, wie Motivationen verschiedener Akteursgruppen entstehen oder herbeigeführt und gestärkt werden können, um die Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen zu gestalten.

Nicht zuletzt sollten Herausforderungen aufgezeigt werden. Nicht alle Kommunen bringen die erforderlichen Voraussetzungen mit oder sie können die notwendigen Maßnahmen aus unterschiedlichen Gründen nicht umsetzen. Zudem gilt es zu beachten: Nicht jede Kommune will gleichermaßen die Integration Geflüchteter in den Wohnungsmarkt befördern. Ankommensprozesse werden mit unterschiedlicher Intensität unterstützt, Ankunftsquartiere mehr oder weniger akzeptiert und gestärkt – u.a. in Abhängigkeit davon, ob Verteilungs- und Gerechtigkeitsdiskussionen in der Stadtgesellschaft befürchtet oder – andersherum – zur Stärkung des sozialen Wohnens getragen werden.

Um diese Fragen (so gut wie möglich) zu beantworten, wurden in einem ersten Schritt in einer umfassenden und systematischen Literaturanalyse Beispiele aus Kommunen recherchiert, die in vielfältiger Art und Weise zeigen, wie Kommunen aktiv werden und was sie tun können, um geflüchtete Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihnen die Zugänge zu diesem zu erleichtern – fast immer im Zusammenspiel mit anderen Akteuren (Kapitel 2.1). Im zweiten Schritt wurden ausgewählte Fallbeispiele betrachtet, um kommunale Handlungsmöglichkeiten im Übergang von Unterbringung in Wohnen aufzuzeigen. Dazu wurden in drei Kommunen Interviews und (Gruppen-)Gespräche mit Vertreter:innen aus der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft geführt (Kapitel 2.2 bis 2.4). Die Fallbeispiele sind Frechen (ca. 53.000 Einwohner:innen, NRW, kreisangehörig), Karlsruhe (ca. 309.000 Einwohner:innen, Baden-Württemberg, kreisfrei) und Potsdam (ca. 185.000 Einwohner:innen, Brandenburg,

kreisfrei). Die Ergebnisse aus diesen beiden Rechenschritten, daraus abgeleitete erste Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen wurden im Rahmen eines Workshops mit kommunalen Vertreter:innen und der Auftraggeberin zur Diskussion gestellt und weiter qualifiziert. Sie werden in diesem Band als „Stellschrauben“ (Kapitel 3) beschrieben, die Kommunen nutzen können, um die Wohnungsversorgung für Geflüchtete zu fördern. Gezeigt wird auch, welche Herausforderungen und Hemmnisse vorliegen, welche Bedingungen, auch durch Bund und Länder, unterstützen können, damit der Schritt von der Unterbringung in das selbständige Wohnen zukünftig besser gelingen kann.

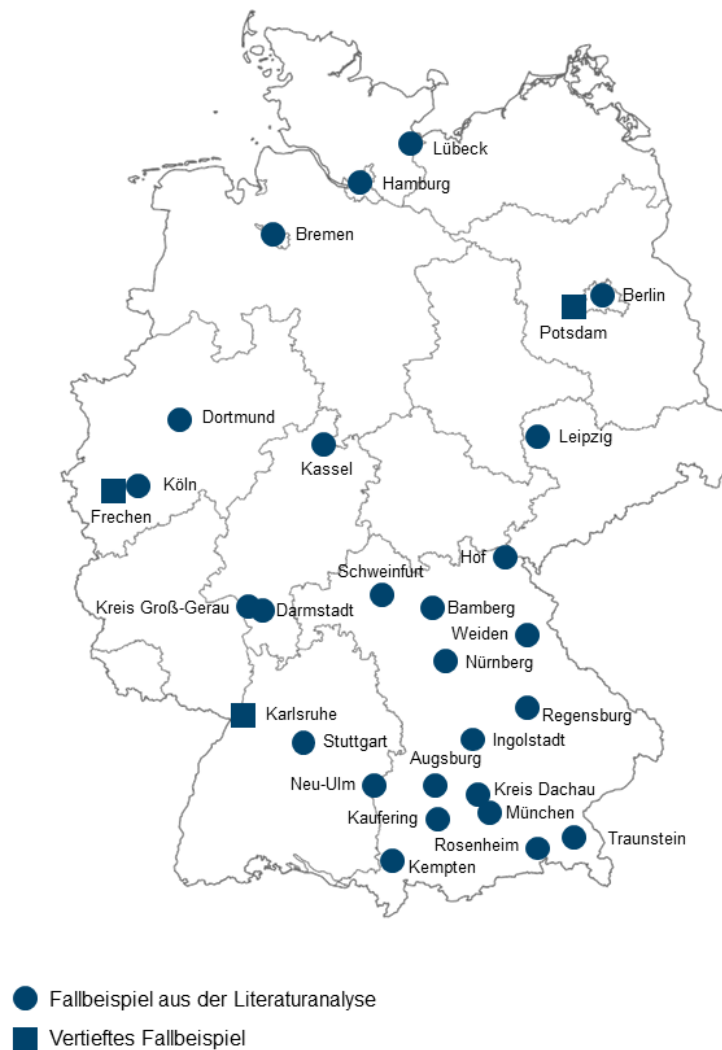
2. Praxisbeispiele: So können die Versorgung mit Wohnraum und der erleichterte Zugang gelingen

In Kapitel 2 werden Beispiele aus der Praxis dargestellt, die in vielfältiger Art und Weise zeigen, wie Kommunen aktiv werden und was sie tun können, um geflüchtete Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihnen die Zugänge zu diesem zu erleichtern.

Die in Kapitel 2.1 dargestellten Beispiele sind eine in räumlicher und inhaltlicher Hinsicht umfassende, systematische Darstellung von Aktivitäten und Maßnahmen deutscher Kommunen. Die Zusammenstellung beruht allerdings ausschließlich auf einer Literaturrecherche frei zugänglicher, themenrelevanter Publikationen und der darin enthaltenen Beispiele. Es wurden keine ergänzenden Gespräche geführt. Daher ist diese Darstellung in aller Regel mit keinerlei Bewertung der Wirksamkeit verbunden, dazu wären tiefergehende Analysen erforderlich. Die Darstellung der kommunalen Beispiele erhebt damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und deckt auch nicht das ganze Spektrum der Aktivitäten in den Kommunen ab.

Einen vertiefenden Blick in die kommunale Praxis ermöglichen die in den Kapiteln 2.2 bis 2.4 vorgestellten Fallbeispiele Frechen, Karlsruhe und Potsdam. Diese Kommunen wurden bereist, und es wurden, neben einer breiten Dokumentenanalyse, Interviews und (Gruppen-)Gespräche mit Vertreter:innen aus verschiedenen Dienststellen der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft geführt. So werden kommunale Handlungsmöglichkeiten im Übergang von Unterbringung in Wohnen nicht nur beschrieben, sondern auch an den Erfahrungen der Gesprächspartner:innen gespiegelt und mit Perspektiven versehen.

Karte 1: Lage der
ausgewählten
Praxisbeispiele



2.1 Praxisbeispiele aus der Literaturanalyse

2.1.1 Wohnähnliche Unterbringung

Viele Geflüchtete in Deutschland leben nicht in regulären Wohnungen, sondern in öffentlich-rechtlichen Unterkünften, die in der Regel von den Kommunen bereitgestellt werden. Diese bieten Schlafplätze, Verpflegung sowie soziale Betreuung und erfüllen so eine Versorgungsfunktion. Faktisch ist die öffentlich-rechtliche Unterbringung kein Wohnen im Sinne eines freien, selbstbestimmten und dauerhaften Aufenthalts in einer Wohnung oder einem Haus. Oft sind die Unterkünfte jedoch so qualitativ ausstattet, dass sie einem wohnähnlichen Standard entsprechen und die Perspektive Wohnen eröffnen.

Potsdam, „Sonderbauprogramm für soziale Zwecke“

Kurzbeschreibung

Im Integrationskonzept der Landeshauptstadt Potsdam sind verschiedene Maßnahmen festgelegt, die darauf abzielen, die Qualität der Unterbringung sowie die Anschluss- und Integrationsperspektiven durch eigenen Wohnraum zu verbessern. Dazu zählt auch die Umsetzung eines Konzeptes für wohnungsähnliche Unterbringung durch Um- und Neubau. Mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 2020 wurden Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, um die Eignung bestehender Gemeinschaftsunterkünfte für den Umbau zu prüfen (Landeshauptstadt Potsdam, 2024b, 15). Zudem hat die Landeshauptstadt 2023 das „Sonderbauprogramm für soziale Zwecke“ beschlossen, das in Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen ProPotsdam GmbH realisiert wird. Die Finanzierung erfolgt über die Wohnraumförderung des Landes, die ProPotsdam und die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB). Ziel dieses Programms ist die Schaffung von zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen, dazu zählen auch geflüchtete Personen, die einem wohnähnlichen Standard entsprechen. Im Rahmen des Programms sind an acht Standorten insgesamt rund 400 Wohnungen für über 1.000 Menschen – vorrangig für Großfamilien und vulnerable Gruppen – in Modulbauweise geplant, von denen bereits zwei errichtet und bezogen wurden (Landeshauptstadt Potsdam, 2024a). Die Landeshauptstadt Potsdam mietet die Objekte für 25 Jahre über einen Generalmietvertrag von ProPotsdam zur Unterbringung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen. Das Programm trägt langfristig zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in der Stadt bei, bietet der Kommune neue Optionen zur Unterbringung, insbesondere für größere Haushalte, und reduziert durch die wohnungsähnliche Unterbringung die sozialen Herausforderungen im Vergleich zu Gemeinschaftsunterkünften für die Bewohner:innen.

Zielgruppen: Geflüchtete und Wohnungslose, später ist Öffnung für andere Nutzendengruppen vorgesehen (WBS, Studierende)

Akteure: Stadt Potsdam; Pro Potsdam GmbH als kommunales Wohnungsunternehmen; soziale Träger, die den Wohnverbund betreiben

Finanzierung: Wohnraumförderung des Landes, ProPotsdam GmbH, Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)

Zeitraum: 2023 – laufend

Hamburg, Errichtung „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“

Kurzbeschreibung

Dieses Angebot wendet sich an geflüchtete Menschen mit gesichertem Aufenthalt, die in Deutschland bleiben möchten. Ist diese Voraussetzung erfüllt, werden sie aus den regulären Unterkünften für Geflüchtete, möglichst innerhalb desselben Stadtbezirks, in eine „Unterkunft mit der Perspektive Wohnen“ vermittelt. Betrieben werden diese Unterkünfte an unterschiedlichen Hamburger Standorten durch das Hamburger Sozialunternehmen F&W (Fördern und Wohnen). Die Unterbringung erfolgt in einzelnen Wohneinheiten, die einheitlichen Standards für sozialen Wohnraum entsprechen. Sie wurden zunächst ausschließlich für den Bezug durch geflüchtete Menschen neu gebaut. Nach Ablauf von 15 Jahren sollen sie als Sozialwohnungen dem

allgemeinen Hamburger Mietmarkt zugeführt werden. Während dieser Zeit lernen die Bewohner:innen bürokratische Prozesse rund um gemieteten Wohnraum kennen, kümmern sich selbstverantwortlich um Vertragsabschlüsse und begeben sich auf Wohnungssuche. Mitarbeitende der F&W stehen hierbei unterstützend zur Verfügung. Ein wichtiger Fokus ist die Einbindung in das Nachbarschaftsgefüge. Sukzessive ziehen Menschen ohne Fluchtgeschichte in die Wohnungen ein, Angebote durch freiwillige Unterstützer:innen und Quartiersmanagement finden vor Ort statt, teilweise sind öffentliche Kitas vor Ort. Ein Bewohner:innen-Rat und der Quartiersbeirat ermöglichen es geflüchteten Menschen, sich aktiv in Hausgemeinschaft und Nachbarschaft einzubringen (F&W Fördern & Wohnen AöR, o. J.).

Zielgruppen: Geflüchtete mit Bleibeperspektive, in Ausnahmefällen (z.B. bei besonderem Schutzbedarf) Menschen im laufenden Asylverfahren

Akteure: Hamburger Sozialunternehmen F&W (Fördern und Wohnen), Trägerin: Freie und Hansestadt Hamburg, freiwillige Unterstützende

Finanzierung: Private Investoren, Baugenossenschaften, SAGA GWG

Zeitraum: 2015 – laufend

Berlin, Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF)

Kurzbeschreibung

„Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge“ (MUF) werden in Berlin infolge von Senatsbeschlüssen aus den Jahren 2016 (MUF 1.0) und 2018 (MUF 2.0) gebaut. Es handelt sich hierbei um insgesamt 53 Neubauten in Festbauweise, die durch vorgefertigte Betonmodule vergleichsweise schnell errichtet werden können. Diese befinden sich über die Berliner Bezirke verteilt an verschiedenen, sorgfältig ausgewählten Standorten, z.B. nach Vorhandensein sozialer Infrastruktur (Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, o. J.). Nach einer Pressemitteilung des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) aus dem Januar 2024 waren zum damaligen Zeitpunkt mit 31 realisierten Standorten bereits ca. 10.000 Plätze geschaffen worden (Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, 2024). Weisen die MUF 1.0 noch einen Wohnheimcharakter auf, der durch die Verbindung von mehreren einheitlichen Modulen mit Platz für je 15 Personen entsteht, so sind die MUF 2.0 apartmentartig gestaltet und bieten unterschiedliche Zimmergrößen pro Wohneinheit an. Alle Unterkünfte sollen perspektivisch dem allgemeinen Berliner Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten errichteten MUF 1.0 können hierzu durch die flexible Bauweise nachträglich in Wohnungen umfunktioniert werden. Alle MUFs weisen Gemeinschafts- und Beratungsräume auf. Die MUF 2.0 haben zusätzlich einen ansprechend gestalteten Außenbereich mit diversen Aufenthalts- und Aktivitätsmöglichkeiten (Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, o.J.). Die Möglichkeit zur Nutzung der Gebäude wird mit 80 Jahren angegeben. Weitere Standorte sollen als MUF 3.0 in den Jahren 2025/2026 realisiert werden (Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, 2024).

Zielgruppen: Geflüchtete, perspektivisch auch andere wohnungssuchende Berliner:innen mit Wohnberechtigungsschein

Akteure: städtische Wohnungsbaugesellschaften, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Finanzierung: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (BEFU), Evangelischer Friedhofsverband

Zeitraum: 2016 – laufend

2.1.2 Beratungs-, Vermittlungs- und Begleitinfrastruktur

Bei der Beratungs-, Vermittlungs- und Begleitinfrastruktur geht es vor allem im Rahmen ehrenamtlicher Angebote um Unterstützung bei Wohnungssuche und Wohnungserhalt, durch eine Kombination aus Informationen, Beratung und Transfer (insbesondere Wohnraumvermittlung), Wissensvermittlung (Workshops, Mietkurse), Begleitung (bei Besichtigungsterminen und Terminen zum Vertragsabschluss) und Vernetzung. Geflüchtete und Neuzugewanderte sollen befähigt werden, im Prozess der Wohnungssuche selbst aktiv werden zu können. Dazu kann auch ein umfassendes Auszugsmanagement gehören, das den Prozess der Wohnungssuche von Beginn an bis zu einigen Monaten nach Einzug begleitet.

Augsburg, „Wohnprojekt Augsburg“

Kurzbeschreibung

Das „Wohnprojekt Augsburg“ unterstützt Menschen sowohl bei der Wohnungssuche als auch beim Erhalt ihres Wohnraums durch eine Kombination aus individueller Beratung, Mietkursen, ehrenamtlichen Angeboten, Wohnraumvermittlung sowie durch Vernetzung und Weitergabe von Wissen. Im Fokus geht es darum, Geflüchtete für die Suche nach Wohnraum und die Sicherung des Wohnraums sowie des Mietvertrags zu stärken. Nachdem der individuelle Unterstützungsbedarf durch hauptamtliche Mitarbeiter:innen geklärt wurde, stehen auch ehrenamtliche Mitarbeiter:innen zur Verfügung. Mit deren Hilfe werden Handlungsschritte für die Wohnungssuche vermittelt, Bewerbungsschreiben aufgesetzt und Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das Projekt setzt auf die Vermittlung zwischen Wohnungssuchenden, Vermieter:innen, zuständigen Behörden und einer engagierten Zivilgesellschaft. Durch eine trägerübergreifende Projektstruktur wird gewährleistet, dass alle Akteure durch verschiedene Ansprechpartner:innen gleichermaßen vertreten werden. Durch die angebotenen Beratungs-, Schulungs- und Informationsangebote für Ehrenamtliche und Wohnungssuchende wirkt das Projekt neben der geleisteten Einzelfallhilfe auch präventiv gegen die Wohnungsnot Geflüchteter und Neuzugewanderter (Bagci et al., 2024, S. 24–41).

Zielgruppen: Geflüchtete und Neuzugewanderte

Akteure: Tür an Tür – Integrationsprojekte gGmbH, Diakonisches Werk Augsburg e.V., 7 hauptamtliche Projektstellen, Ehrenamtliche

Finanzierung: Bayerisches Staatsministerium des Innern und für Integration, Sozialreferat der Stadt Augsburg

Zeitraum: 2017 – 2026

Leipzig, Kontaktstelle Wohnen

Kurzbeschreibung

Die Kontaktstelle Wohnen ist ein Projekt des Trägervereins Zusammen e.V. in Leipzig, der sich für „angemessenes Wohnen und eine solidarische Nachbarschaft“ einsetzt. Der Trägerverein ist auch mit dem Quartiersmanagement Grünau der Stadt Leipzig beauftragt und setzt sich durch unterschiedliche Projekte für ein gutes und gemeinsames Zusammenleben aller Stadtbewohner:innen mit und ohne Fluchtgeschichte ein. Hauptamtliche Mitarbeiter:innen arbeiten gemeinsam mit Ehrenamtlichen an diesem Ziel und sind dabei in besonderer Weise sensibel für Menschen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (Zusammen, Kontaktstelle Wohnen, o. J.). Die Kontaktstelle Wohnen unterstützt Geflüchtete auf unterschiedlichen Ebenen bei der Wohnungssuche. Die Mitarbeiter:innen führen Workshops zum Thema Wohnungssuche in Gemeinschaftsunterkünften durch, bieten in einer wöchentlichen Sprechstunde individuelle Beratung an und unterstützen bei bzw. motivieren zur selbständigen Wohnungssuche. Darüber hinaus können sie auf Wunsch Besichtigungstermine und Termine zum Vertragsabschluss begleiten. Auch nach dem Umzug in die eigene Wohnung steht die Kontaktstelle beratend und unterstützend zur Verfügung. Für Vermieter:innen (kommerziell oder privat) besteht dieses Beratungsangebot gleichermaßen. Bis 2024 konnten insgesamt 463 Personen dabei unterstützt werden, eigenen Wohnraum zu finden. Aktuell kämpft die Kontaktstelle Wohnen trotz hoher Nachfrage nach ihren Leistungen um Fördermittel und Spenden. Infolge der Streichung von Fördermitteln musste bereits das Beratungsangebot eingeschränkt werden (Zusammen, Kontaktstelle Wohnen, 2025).

Zielgruppen: Geflüchtete

Akteure: Zivilgesellschaftliche Organisation: Träger der Kontaktstelle ist der Verein Zusammen e.V., Ehrenamtliche

Finanzierung: Die Kontaktstelle Wohnen finanziert sich über Fördermittel und Spenden.

Zeitraum: 2016 – laufend

Landkreis Dachau, „Wohnen für alle“

Kurzbeschreibung

Das Wissensbündnis „Wohnen für alle“ im Landkreis Dachau ist aus dem Programm „Land.Zuhause.Zukunft. Gestaltung von migrationsbedingter Vielfalt in ländlichen Räumen“ hervorgegangen, das die Robert Bosch Stiftung GmbH gemeinsam mit der Universität Hildesheim mit verschiedenen Landkreisen umgesetzt hat (Robert Bosch Stiftung (o. J.)). Das Bündnis wird von verschiedenen Organisationen aus dem sozialen und wohnungswirtschaftlichen Bereich getragen und hat zum Ziel, leerstehenden Wohnraum zu aktivieren und an Menschen mit geringem Einkommen und Neuzugewanderte zu vermitteln. Bei Interesse können sich Wohnungssuchende, aber auch Vermieter:innen an Mitarbeiter:innen des Projekts wenden. Diese übernehmen eine vermittelnde Rolle und unterstützen Wohnungssuchende bei Fragen zum Mietvertrag und ggf. der Mietkostenübernahme bei geringem oder keinem eigenen Einkommen. Zudem wirken Sozialpädagog:innen des Projekts „job international“ der Caritas Dachau bei der Wohnungssuche mit und beteiligen sich bei Bedarf an ersten Treffen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen Landratsamt Dachau (o. J.).

Zielgruppen: Personen mit geringem Einkommen, Personen mit Flucht- bzw. Migrationshintergrund

Akteure: Jobcenter Dachau; Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e. V.; Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e. V.; Caritas-Zentren im Landkreis Dachau: Projekt „job international“; Landkreis Dachau: Stabsstelle Ehrenamt, Bildung, Integration; Stadt Dachau, Abteilung Wohnen

Zeitraum: 2023 – laufend

Kassel, Wohnraumkoordination

Kurzbeschreibung

In der Stadt Kassel bietet der Caritasverband Nordhessen-Kassel e.V. eine Wohnraumkoordination für Geflüchtete an, die von der Stadt Kassel mit einer Personalstelle gefördert wird (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2017, 37f.). Die Stelle steht im Austausch mit dem Sozialamt und dem Jobcenter Kassel sowie den großen Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften und kleineren Wohnungsunternehmen. Das Angebot richtet sich auch an private Wohnungseigentümer:innen, die Interesse haben, Wohnraum an Geflüchtete zu vermieten. Das Programm richtet sich vorrangig an Geflüchtete mit bestehendem Bleiberecht. Bei hoher Auslastung oder Überbelegung der Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete werden jedoch auch Geflüchtete im laufenden Asylverfahren vermittelt. Die Koordinationsstelle kann von Geflüchteten über die Berater:innen in den jeweiligen Gemeinschaftsunterkünften kontaktiert werden. Auch Vermieter:innen können das Angebot der Wohnraumkoordinationsstelle nutzen. Die Kaution sowie die pünktliche Überweisung der Miete werden vom Sozialamt oder Jobcenter garantiert (Caritas Nordhessen-Kassel, o. J.).

Zielgruppen: Geflüchtete (mit Bleiberecht)

Akteure: Caritasverband Nordhessen-Kassel e.V., Piano e.V., Sozialamt und Jobcenter Kassel, Wohnungsgesellschaften/Wohngenossenschaften, private Wohnungseigentümer:innen

Finanzierung: Stadt finanziert Personalstelle bei der Caritas, um die Vermittlung von Wohnraum an anerkannte Geflüchtete zu unterstützen

Zeitraum: laufend

Köln, Auszugsmanagement

Kurzbeschreibung

Im Projekt Auszugsmanagement, das von der Stadt Köln finanziert wird, arbeiten die Stadt Köln, das Deutsche Rote Kreuz und der Kölner Flüchtlingsrat zusammen, um Geflüchtete bei der Suche nach eigenem Wohnraum zu unterstützen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2017, S. 39). Um die Situation in ausgelasteten Gemeinschafts- und Notunterkünften zu entspannen, sollen die Menschen möglichst schnell in den öffentlichen Wohnungsmarkt integriert werden. Im Mittelpunkt des Projekts steht die individuelle Begleitung während des gesamten Prozesses der Wohnungssuche bis hin zum Einzug. Dazu gehört die Beratung bei Behördengängen und bei Formalitäten wie Schufa-Auskunft oder Kaution. Unterstützung wird auch bei der

Beantragung staatlicher Leistungen wie Mietkostenübernahme, Erstausrüstungsbeihilfe und Wohnberechtigungsschein, bei Vorstellung, Besichtigung und Schlüsselübergabe mit Vermieter:innen sowie bei sprachlichen Barrieren angeboten (Stadt Köln, o. J.). Der Flüchtlingsrat Köln bietet wohnungssuchenden Geflüchteten Seminare zum Thema eigenständige Wohnungssuche an. Mieter:innen und Vermieter:innen können bei Fragen oder Problemen bis zu drei Monate nach Einzug das Auszugsmanagement um Unterstützung bitten. Bei auftretenden Schwierigkeiten werden Mediationsgespräche angeboten. Zusätzlich werden Vermieter:innen mit freiem Wohnraum dazu aufgerufen, sich initiativ beim Auszugsmanagement zu melden, wenn sie an einer Vermietung an Geflüchtete interessiert sind (Kölner Flüchtlingsrat [KFR], 2011). Sie werden beraten und mit den Wohnungssuchenden in Kontakt gebracht. Bis Ende 2023 konnten 4.700 Personen vermittelt werden (Stadt Köln, o. J.).

Zielgruppen: Geflüchtete mit Bleiberecht oder Duldung

Akteure: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen, Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Köln e.V., Kölner Flüchtlingsrat e.V.

Finanzierung: Stadt Köln

Zeitraum: 2011 – laufend

WoFA – Wohnraum Für Alle – Integration braucht ein Zuhause: Augsburg, Bamberg, Hof, Ingolstadt, Kaufering, Kempten, Neu-Ulm, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Schweinfurt, Traunstein, Weiden

Kurzbeschreibung

Das Projekt „Wohnraum Für Alle“ unterstützt und befähigt Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche und dem Erhalt ihrer Wohnung – sie sollen als Akteure auf dem Wohnungsmarkt fit gemacht werden (Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration, 2023). Die Projektmitarbeiter:innen helfen bei Bewerbungen für Wohnungen oder Formalitäten beim Mietvertrag. Zusätzlich werden ehrenamtliche Begleiter:innen gewonnen, die Wohnungssuchende während des gesamten Prozesses von der Wohnungssuche bis zum Einzug begleiten. Über die Website werden kommunale Informationen und weitere Hilfsangebote für Wohnungssuchende bereitgestellt. Zudem finden sich dort Kontaktinformationen zu allen teilnehmenden Standorten. Vermieter:innen haben die Möglichkeit, sich im Rahmen des Projektes beraten zu lassen, z.B. zu Fragen der Auswahl von Mietinteressent:innen, der Unterstützung bei Besichtigungen und Beratung zu Vertragsinhalten sowie bei Problemen nach dem Einzug. Seit dem Start 2019 konnten 2.200 Menschen in eine Wohnung vermittelt werden. Das Netzwerk soll auf weitere bayerische Landkreise und Städte ausgeweitet werden und einen Raum für Erfahrungs- und Ideenaustausch schaffen (Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern, 2025).

Zielgruppen: Menschen mit Migrationshintergrund

Akteure: Diakonisches Werk Bayern, Evangelisch-Lutherische Kirche, ehrenamtliche Begleiter, 13 Standorte in Bayern: Augsburg, Bamberg, Hof, Ingolstadt, Kaufering, Kempten, Neu-Ulm, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Schweinfurt, Traunstein, Weiden

Finanzierung: Projektförderung durch das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration

Zeitraum: 2019 – laufend

Hamburg, Wohnbrücke

Kurzbeschreibung

Das Projekt „Wohnbrücke“ hat zum Ziel, Menschen mit Bleibeperspektive aus Gemeinschaftsunterkünften in eigenen Wohnraum zu integrieren und sie beim Ankommen in der Nachbarschaft zu unterstützen. Dazu gestaltet die Lawaetz-wohnen&leben gGmbH den Prozess der Wohnungsvermittlung und -verwaltung auf verschiedenen Ebenen: So werden beispielsweise Ehrenamtliche zu Wohnungslotsen ausgebildet. Geflüchtete, die einen Wohnungslotsen gefunden haben, werden nach einem Aufnahmegespräch unter Berücksichtigung der individuellen Voraussetzungen als Wohnungsinteressent:innen aufgenommen (Lawaetz-wohnen&leben, o. J.b). Gleichzeitig werden (private) Vermietende und Genossenschaften kontaktiert, um geeignete Wohnungen für die Vermittlung zu akquirieren. Diese werden von der Lawaetz-wohnen&leben gGmbH geeigneten Interessent:innen angeboten. Als Anreiz für Vermietende wird bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages ein Absicherungsvertrag durch die gemeinnützige gGmbH angeboten, der die finanziellen Risiken minimiert. Darüber hinaus wird den Vermietenden Unterstützung bei eventuellen Schwierigkeiten im laufenden Mietverhältnis zugesagt. Im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe unterstützen die Wohnungslotsen (unabhängig von der laufenden Vermittlung) Geflüchtete bei der eigenständigen Wohnungssuche. Kommt es zum Abschluss eines Mietvertrages, werden auch der Umzug, die Eingewöhnung sowie das Kennenlernen des Wohnumfeldes unterstützt (Nägele et al., 2022, S. 103–106). Aufgrund der hohen Nachfrage besteht aktuell ein Aufnahmestopp für das Projekt Wohnbrücke. Seit 2024 wird das Projekt Wohnbrücke Hamburg für drei Jahre durch die Deutsche Fernsehlotterie gefördert. In dieser Zeit wird das Projekt extern evaluiert, um Bedarfe der Ehrenamtlichen zu ermitteln und Schulungs- sowie Austauschformate entsprechend weiterzuentwickeln (Lawaetz-wohnen&leben, o. J.a).

Zielgruppen: Wohnungslose und Geflüchtete

Akteure: Lawaetz-wohnen&leben gGmbH, ehrenamtliche Wohnungslotsen und Wohnungslotsinnen, Vermieter:innen (privat/Wohnungsbaugesellschaften) u.a.

Finanzierung: Bis 2020 durch die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales Familie und Integration der Stadt Hamburg (BAGSFI) und die Hamburgische Bürgerschaft, seit 2021 durch verschiedene Kooperationspartner (u.a. Stiftungen, Grundeigentümerverband, Immobilienverband), seit 2024 durch die Deutsche Fernsehlotterie (bis 2027)

Zeitraum: 2015 – laufend

Regensburg, Wohnraumvermittlung als Plattform der Stadt

Kurzbeschreibung

Mit dem Projekt „Wohnraum für Geflüchtete“ fungiert die Stadt Regensburg als Verbindungsstelle zwischen Geflüchteten und Vermieter:innen. Das Projekt unterstützt Geflüchtete mit Bleiberecht beim Auszug aus Gemeinschaftsunterkünften und der Suche nach Wohnungen mit eigenem Mietvertrag. Die Stadt Regensburg ruft Vermieter:innen mit passendem Wohnraum im Stadtgebiet Regensburg auf, sich über ein Online-Formular bei der Stadt zu melden. Über das Amt für Integration und Migration entsteht eine Plattform, durch die Geflüchtete und Vermietende in Kontakt gebracht werden

können. Bei Bedarf unterstützen ehrenamtliche Helfer:innen den Prozess der Umsetzung (Stadt Regensburg, 2025).

Zielgruppen: Geflüchtete mit bestehendem Bleiberecht

Akteure: Stadt Regensburg, Amt für Integration und Migration

Finanzierung: Stadt Regensburg, Amt für Integration und Migration

Zeitraum: laufend

Darmstadt, Kreis Groß-Gerau, Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Kurzbeschreibung

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH in Darmstadt ist ein gemeinnütziges Unternehmen, das seit 1991 Menschen unterstützt, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Ziel ist es, sozial benachteiligten Personen den Zugang zu sicherem, bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH verwaltet dafür über 400 Wohnungen in Südhessen, die in eigenem Besitz sind oder Baugesellschaften, Genossenschaften und privaten Eigentümer:innen gehören (Neue Wohnraumhilfe, o. J.d). Zu den Kernaufgaben gehören die Wohnraumvermittlung, die soziale Mieterberatung bei Konflikten oder Mietschulden und das betreute Wohnen für Menschen mit sozialen Schwierigkeiten oder Suchtproblemen (Neue Wohnraumhilfe, o. J.a). Zudem engagiert sich die Neue Wohnraumhilfe in der Flüchtlingshilfe und realisiert eigene Bauprojekte wie das innovative „Passivhaus-SozialPlus“ in der Lincoln-Siedlung. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen US-amerikanischen Militärstandort. Realisiert werden dort 42 geförderte Wohnungen, die unter anderem durch eine moderne Bauweise Nebenkosten einsparen sollen. Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei und rollstuhlgerecht (Neue Wohnraumhilfe, o. J.b). Als Gesellschafter der gGmbH agieren die Stadt Darmstadt sowie 15 weitere Vereine in Darmstadt und Hessen (Neue Wohnraumhilfe, o. J.c).

Zielgruppen: Klient:innen der Sozialen Arbeit und Wohnungslose, Geflüchtete

Akteure: Baugesellschaften, Baugenossenschaften, Privateigentümer:innen, Gesellschafter der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH: überwiegend soziale Träger, Stadt Darmstadt

Finanzierung: Gesellschafter sind die Stadt Darmstadt und 15 Vereine in Darmstadt und Hessen

Zeitraum: laufend

2.1.3 Wohnraumakquise mit Beratungs- und Begleitinfrastruktur

Wohnraumakquise ist ein strategischer Ansatz von Kommunen, um vorhandene Wohnungsressourcen nutzbar zu machen und bezahlbaren Wohnraum zu gewinnen – insbesondere für sozial benachteiligte Menschen, wie Wohnungslose oder Geflüchtete. In der Regel initiieren und koordinieren Kommunen das Verfahren, stellen Fördermittel bereit und bieten Garantieleistungen (z.B. Mietgarantie, Zuschüsse zur Renovierung). Weitere wichtige Partner:innen sind private Eigentümer:innen, die die Wohnungen vermieten (sofern die Kommune die Immobilien nicht selbst erworben hat) sowie soziale Träger und Wohlfahrtsorganisationen, die die Wohnungssuchenden und Mieter:innen beraten und begleiten. Die Wohnraumakquise zielt darauf, ein möglichst langfristiges Mietverhältnis zu schaffen und das Ankommen in der Nachbarschaft zu sichern.

Berlin, „Wohnen statt MUF“, Berlin-Marzahn

Kurzbeschreibung

Das Projekt „Wohnen statt MUF“ zielt darauf, geflüchtete Menschen im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf dezentral in Wohnraum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (GESOBAU AG) zu vermitteln und bietet damit eine Alternative zur Schaffung neuer Plätze in Gemeinschaftsunterkünften. Hierzu arbeiten im Rahmen eines Kooperationsvertrags die Senatssozialverwaltung, die GESOBAU AG und das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Soziale Wohnhilfe und Flüchtlingskoordination) eng miteinander zusammen. Im Wohnungsvermittlungsprozess (und darüber hinaus) steht diesen, ebenso wie den neuen Mieter:innen, die Caritas beratend zur Seite. Auf diese Weise wird ein möglichst reibungsloser Ablauf des Bezugs der Wohnungen koordiniert. Neumieter:innen erhalten nach Einzug ein weiteres Jahr lang Unterstützung durch die Caritas (auch im Rahmen von Hausbesuchen). So sollen das Ankommen in der neuen Nachbarschaft erleichtert und Mietverhältnisse langfristig gesichert werden. Für die Beratung können kostenfrei Räumlichkeiten der GESOBAU AG im Quartier Stadtgut Hellersdorf genutzt werden. Bis Mitte September 2024 konnten 317 geflüchtete Menschen eine eigene Wohnung beziehen (Berlin, Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung, o. J.).

Zielgruppen: Geflüchtete

Akteure: Senatssozialverwaltung, GESOBAU AG (Wohnungsbaugesellschaft), Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Caritasverband für das Erzbistum Berlin e.V.

Finanzierung: Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Senatssozialverwaltung für die beratende Tätigkeit der Caritas

Zeitraum: 2022 – laufend

Berlin, „Wohnraum für Geflüchtete“

Kurzbeschreibung

Der Verein XENION – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. engagiert sich seit 2016 in der Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum für Geflüchtete, indem er als Ansprechpartner und Mittler für Gemeinschaftswohnprojekte und Wohnungsbaugenossenschaften fungiert, die Wohnraum zur Verfügung stellen wollen (Nägele et al., 2022, 150ff.). Das Projekt konnte seit 2021 über 120 neue Wohnungen an Geflüchtete und ihre Familien vermitteln und unterstützte zudem Vermieter:innen während des Mietverhältnisses (Berlin, Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung, 2025). Um die erforderlichen Genossenschaftsbeteiligungen zu finanzieren, wirbt XENION um Unterstützer:innen, die wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile oder Privatdarlehen übernehmen können. In Zusammenarbeit mit der Stiftung trias wurde das Sondervermögen „ANKOMMEN UND BLEIBEN – Wohnungen für Geflüchtete“ geschaffen, das aktuell und zukünftig Wohnraum für Geflüchtete in genossenschaftlichen Wohnprojekten sicherstellt (Nägele et al., 2022, 150ff.).

Zielgruppen: Geflüchtete

Akteure: XENION – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Kooperation mit verschiedenen Baugenossenschaften und Gemeinschaftswohnprojekten (Kumi:13 e.V. „Wohnkunst in Biesenthal“ eG; Baugenossenschaft BeGeno16 eG; Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG; GSP eG) (Xenion - Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte, o. J.)

Finanzierung: Senatsverwaltung, Bezirksmittel (Steglitz-Zehlendorf), private Fördermittelgeber:innen und Spenden, Genossenschaftseinlagen eingeworben von privaten Fördermittelgeber:innen und über Stiftung Trias

Zeitraum: 2016 – laufend

Bremen, „Zukunft Wohnen – Mehr Wohnraum für Geflüchtete in Bremen“

Kurzbeschreibung

Ziel des Projektes ist es, geflüchtete Familien und Einzelpersonen aus Bremer Übergangswohnheimen in eigenen Wohnraum zu vermitteln. Die Projektkoordination liegt bei der Arbeiterwohlfahrt (AWO) und wird von einem sechsköpfigen Team organisiert, das eingehende Wohnungsangebote von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermieter:innen prüft und anschließend an ein Team von 30 Wohnraumvermittler:innen in den Unterkünften weiterleitet. Die Wohnraumvermittler:innen koordinieren die Wohnungsvergabe und bieten Unterstützung bei Besichtigungsterminen sowie den erforderlichen Formalitäten und Behördengängen an. Dazu gehören unter anderem die Beantragung von Mietübernahmebescheinigungen, die Organisation der Erstausrüstung mit Möbeln und Haushaltsgeräten, die Anmeldung bei Energieversorgern sowie Informationen zum Wohnverhalten und zur Ummeldung. Darüber hinaus vermitteln sie Kontakte zu Netzwerken und ehrenamtlichen Gruppen im Stadtteil und helfen bei der Suche nach Kita- und Schulplätzen. Nach erfolgreichem Abschluss des Mietvertrages erfolgt eine begleitende Nachbetreuung der neuen Mieter:innen für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr. Die Projektkoordination fungiert in dieser Zeit sowohl für die Mieter:innen als auch für die Vermieter:innen als Ansprechpartnerin. Im Zeitraum von 2013 bis einschließlich 2020 konnten auf diese Weise mehrere

Tausend geflüchtete Menschen erfolgreich in eigenen Wohnraum integriert werden (AWO FD Migration & Integration, 2021).

Zielgruppen: Geflüchtete und andere Bewohner:innen von Übergangseinrichtungen

Akteure: Arbeiterwohlfahrt (AWO) und weitere Wohlfahrtsverbände, die in den Unterkünften tätig sind (Verein für Innere Mission Bremen; Arbeiter-Samariter-Bund; Caritas; Johanniter; Deutsches Rotes Kreuz); Gewoba, Brebau, Vonovia und die Espabau stellen Wohnraum zur Verfügung

Finanzierung: Das Projekt wird im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport des Landes Bremen gefördert

Zeitraum: 2013 – laufend

Lübeck, „Probewohnen“

Kurzbeschreibung

Das seit 2013 in Lübeck durchgeführte Probewohnen für Geflüchtete wird von der Hansestadt Lübeck im Bereich Soziale Sicherung/Flüchtlingsunterbringung, in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wie der Gemeindediakonie und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft, insbesondere der Trave mbH, umgesetzt (Breckner & Engelbrecht, 2022, S. 165). Die Gemeindediakonie ist verantwortlich für die Unterzeichnung der einjährigen Mietverträge und bietet Unterstützung durch ehrenamtliche Helfer:innen. Die Stadt tritt für die Mietkosten ein und gewährleistet eine dezentrale Nachbetreuung durch die Gemeindediakonie mit einem Betreuungsschlüssel von 1:100, um wirtschaftliche Risiken für Vermieter:innen zu reduzieren und das Verständnis zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen zu befördern. Im Falle nachbarschaftlicher Beschwerden arbeiten die Vermieter:innen eng mit der Gemeindediakonie zusammen (Breckner & Engelbrecht, 2022, S. 174). Nach positiver Beurteilung der Wohnsituation nach einem Jahr kann das Probewohnen in einen regulären Mietvertrag umgewandelt werden. Inzwischen wurde das Modell auch auf andere unterstützungsbedürftige Gruppen, wie Jugendliche aus Heimen und Wohnungslose, ausgeweitet (Beuerle, 2022, 393).

Zielgruppen: Wohnungslose, insbesondere Geflüchtete mit Bleiberecht

Akteure: Hansestadt Lübeck (Bereich Soziale Sicherung/Flüchtlingsunterbringung), Gemeindediakonie, Johanniter e.V., DRK, Trave mbH, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen, private Eigentümer:innen

Finanzierung: Stadt Lübeck

Zeitraum: 2013 – laufend

Dortmund, Dortmunder Wohnungszugangsstrategie

Kurzbeschreibung

Die Dortmunder Wohnungszugangsstrategie vereint Maßnahmen verschiedener Akteure, um benachteiligten Menschen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Sie umfasst vier Elemente: Wohnraumakquise, Instandsetzung, Vermittlung und begleitende Unterstützung der Mieter:innen. Ziel ist es, vorhandenen Wohnraum zu sichern, verwahrloste Immobilien aufzuwerten und

für einkommensarme Haushalte nutzbar zu machen (Nägele et al., 2022, 123). Die Stadt Dortmund setzt hierzu bauordnungsrechtliche Maßnahmen ein oder erwirbt Immobilien mit erheblichen baulichen Mängeln oder unangemessener Nutzung (sogenannte Problemimmobilien), die dann von der Viertelwerk gGmbH sozialverträglich saniert und vermietet werden (Stadt Dortmund, 2024). Fertiggestellt wurden bis Ende 2021 26 Immobilien, 18 weitere werden aktuell renoviert. Parallel wird auch Wohnraum von privaten Vermieter:innen akquiriert. Dabei bietet die GrünBau gGmbH eine Begleitung an, etwa bei Sprachbarrieren oder Finanzierungsfragen. Die Vermittlung richtet sich an bekannte wohnungssuchende Familien, die bei Bedarf umfassend beraten und unterstützt werden – auch über den Einzug hinaus. Die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Trägern, das aktive Eingreifen in den Wohnungsmarkt, vertrauensvolle Beziehungen zu Vermieter:innen und die langfristige Begleitung der Mieter:innen sind Kriterien, die vom Projekt selbst als besonders erfolgversprechend herausgestellt werden. Die ursprünglichen Bewohner:innen sanierter Häuser werden nicht verdrängt, sondern können nach der Sanierung im Gebäude verbleiben oder erhalten ein adäquates Wohnangebot. Das Projekt ist Teil der städtischen Gesamtstrategie zur Integration von Neuzugewanderten und zur sozialen Teilhabe und zielt auf eine gemischte Mieter:innenstruktur ab (Nägele et al., 2022, 123).

Zielgruppen: Migrant:innen aus der Community der Sinti:zze und Rom:nja

Akteure: Für Konzept und wissenschaftliche Begleitung war die STADT-RAUMKONZEPT GmbH als externer Partner verantwortlich. Als Pilotprojekt für eine erprobende Umsetzung konzipierte die GrünBau gGmbH die soziale Wohnraumvermittlung und -begleitung.

Finanzierung: Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW, Aktionsprogramm Hilfen in Wohnungsnotfällen

Zeitraum: 2019 – laufend

Karlsruhe, Wohnraumakquise durch Kooperation

Kurzbeschreibung

Seit 2005 existiert in Karlsruhe das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ (vgl. Kapitel 2.2). Im Zuge der Programmumsetzung stellen private Eigentümer:innen leerstehende oder sanierungsbedürftige Wohnungen zur Verfügung. Um diese Wohnungen wieder vermietbar zu machen, erhalten die Eigentümer:innen dafür in der Regel einen Sanierungszuschuss. Im Gegenzug verpflichten sie sich, ihre Wohnungen über einen Zeitraum von zehn Jahren an Menschen mit sozialen Benachteiligungen zu einem Mietpreis auf „SGB-II-Niveau“ zu vermieten. Zwischen der Sozial- und Jugendbehörde der Stadt und dem/der Eigentümer:in wird eine Vereinbarung geschlossen, die vorsieht, dass die Wohnung zunächst für ein Jahr über eine Belegungsvereinbarung an wohnungslose Personen vergeben wird. Diese werden von der Fachstelle Wohnungssicherung vorgeschlagen und erhalten während dieser Zeit eine sozialarbeiterische Begleitung auf freiwilliger Basis sowie einen Nutzungsvertrag, der für ein Jahr gilt. Verläuft dieses erste Jahr ohne Zwischenfälle, die gegen ein reguläres Mietverhältnis sprechen, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag – und gelten damit nicht mehr als obdachlos.

Mit der Wohnraumakquise mobilisiert die Stadt Leerstand am Immobilienmarkt zu erschwinglichen Preisen und kompensiert den Rückgang von sozial gebundenem Wohnraum. Für die Akquise und Renovierung von leerstehendem Wohnraum stellt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe pro

Haushaltsjahr Mittel in Höhe von 900.000 Euro bereit (Heibrock et al., 2023, S. 164). Bis August 2025 konnten 1.441 Akquise-Wohnungen für 3.447 Personen bereitgestellt werden.

Zielgruppen: benachteiligte Bevölkerungsgruppen, zunächst Wohnungslose, mittlerweile auch Geflüchtete, insbesondere aus der Ukraine

Akteure: Stadt Karlsruhe mit privaten Eigentümer:innen, verschiedene Träger und Wohlfahrtsverbände für den Bereich Wohnungslosen- und Flüchtlingshilfe

Finanzierung: Für die Akquise und Renovierung von leerstehendem Wohnraum stellt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe pro Haushaltsjahr Mittel in Höhe von 900.000 Euro bereit; Fördermittel und Mittel der privaten Eigentümer:innen

Zeitraum: 2005 – laufend

2.1.4 Quartiersbezogene Ansätze zur Stärkung der Nachbarschaft

Maßnahmen und Projekte für integrative Wohn-/Stadtquartiere sind sozial-räumlich angelegt und stärken das Zusammenleben und Nachbarschaften. Sie betten Maßnahmen zur Integration in den städtischen Wohnungsmarkt und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in integrationsfördernde Maßnahmen auf Stadtteilebene ein. Sie stärken die quartiersbezogene Netzwerkarbeit und die Teilhabe der Bewohner:innen an der Nachbarschaft. So können nicht nur die Interaktionen zwischen den Bewohner:innen gefördert, sondern auch Konflikte im nachbarschaftlichen Zusammenleben reduziert werden.

Dortmund, „lokal Willkommen“

Kurzbeschreibung

Seit 2015 baut die Stadt Dortmund mit „lokal willkommen“ ein dezentrales Netzwerk zur Integration von Geflüchteten und Zugewanderten auf. Ziel ist es, vor allem in Stadtteilen mit wenig Migrationserfahrung oder neuer Fluchtmigration individuelle Beratung und soziale Teilhabe zu befördern. Mittlerweile umfasst das Netzwerk sieben über das Stadtgebiet verteilte Standorte, die in ihrer Zuständigkeit alle zwölf Stadtbezirke abdecken. In eigens eingerichteten Integrationsbüros arbeiten städtische Mitarbeitende gemeinsam mit Fachkräften freier Träger. Angeboten werden eine unbürokratische Beratung für Geflüchtete, offene Sprechstunden, Hausbesuche und gezielte Einzelfallhilfe. Sie richten sich an alle Menschen im Quartier – nicht nur an Geflüchtete. Zugleich übernehmen sie eine Funktion als Begegnungsräume in den Quartieren. Zentrale Aufgabe ist neben der Beratung die Vernetzung lokaler Akteure. Zivilgesellschaftliche Gruppen, Vereine und Wohnungsgesellschaften werden in die Arbeit eingebunden (Hanhörster et al., 2020, S. 96). Sogenannte Integrationsteams, bestehend aus Vertreter:innen der Kommunalverwaltung und der Wohlfahrtsverbände, unterstützen den sozialen Austausch und das Verständnis in der Nachbarschaft. Die Teams kooperieren mit weiteren Akteuren in verschiedenen Quartieren Dortmunds und bilden somit Netzwerke auf Quartiers- und Stadtebene (Kunhardt & Sinning, 2022a, S. 68). Perspektivisch soll „lokal willkommen“ im Sozialraum noch stärker präsent sein und beispielsweise mit Moscheevereinen neue Zugänge schaffen.

Zielgruppen: Zugewanderte/Geflüchtete

Akteure: Stadt Dortmund, Wohnungsunternehmen, Sozialarbeiter:innen von öffentlichem und freiem Träger, Ehrenamtliche

Finanzierung: Stadt Dortmund, freie Träger der Wohlfahrtspflege

Zeitraum: 2016 – laufend

Berlin Treptow-Köpenick, „ToM – Tolerantes Miteinander“

Kurzbeschreibung

Das Modellprojekt ToM – Tolerantes Miteinander in Berlin-Altglienicke – ist ein Kooperationsprojekt der städtischen Wohnungsbaugenossenschaft Degewo und dem Sozialen Träger Internationaler Bund (IB) Berlin. Finanziert durch Wohnungsbaufördermittel des Landes Berlin wurden insgesamt acht Gebäude mit 164 geförderten Sozialwohnungen neu errichtet (Internationaler Bund [IB], 2019). Auch Gemeinschaftsräume sowie eine Kita mit 100 Plätzen wurden im Rahmen von ToM gebaut und stehen der gesamten Nachbarschaft zur Verfügung. Voraussetzung für eine Vermietung ist, dass die Wohnungssuchenden einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Die Hälfte der Wohnungen wird hierbei an Geflüchtete mit Bleiberecht vergeben (Bezirksamt Treptow-Köpenick, 2020). Der IB Berlin bietet vor Ort soziale Angebote und Beratungsstrukturen an, welche von allen Mieter:innen genutzt werden können. Sozialarbeiter:innen helfen beispielsweise bei der Kommunikation mit Ämtern und stehen bei Antragstellungen unterstützend zur Verfügung. Vor allem begleiten sie aktiv die Entwicklung der Nachbarschaft. Die örtlichen Infrastrukturen sind hierbei hilfreich. Durch die offene Kita beispielsweise kommen neben den Kindern auch deren Eltern miteinander in Kontakt. Ideen aus der Bewohnerschaft werden durch Sozialarbeiter:innen unterstützt (Degewo Blog, 2021). Der IB konnte den 1. FC Union Berlin als Kooperationspartner gewinnen, um Sport- und Integrationsangebote im Quartier zu schaffen (IB, 2019), die auf das Zusammenleben und die Nachbarschaft positive Auswirkungen haben.

Zielgruppen: Geflüchtete mit Bleiberecht und Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein

Akteure: IB Berlin-Brandenburg gGmbH, Degewo AG

Finanzierung: Wohnungsbaufördermittel des Landes Berlin

Zeitraum: 2016 – laufend

Berlin-Reinickendorf, Wohnprojekt „Bunte 111“

Kurzbeschreibung

Das Projekt „Bunte 111“ in Berlin-Reinickendorf hatte zum Ziel, Roma-Familien aus Rumänien in den städtischen Wohnungsmarkt zu integrieren und ein Modell für soziale Inklusion und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft im Jahr 2013 erworbene „Problemimmobilie“ (Immobilie mit erheblichen baulichen Mängeln oder unangemessener Nutzung) wurde saniert, und durch verschiedene Instrumente und Kooperationen konnten fünf Familien mit bezahlbarem Wohnraum und rechtlich abgesicherten Mietverhältnissen versorgt werden (Kunhardt & Sinning, 2022b, S. 120–121). Die

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales finanzierte das Projekt aus Mitteln des Berliner Aktionsplans zur Einbeziehung ausländischer Rom:nija, während das Bezirksamt Reinickendorf als zentrale Koordinierungsstelle fungierte (Kunhardt & Sinning, 2022b, S. 125). Die Gewobag war für den Erwerb und die Sanierung des Gebäudes verantwortlich. Phinove e.V. übernahm die Kontaktaufnahme zu den Familien, die Sozial- und Rechtsberatung sowie die Sprachmittlung. Über den Berliner Aktionsplan konnten weitere Angebote wie die aufsuchende Arbeit von Aufwind e.V. in das Projekt integriert werden (Kunhardt & Sinning, 2022b, S. 128). Zu den weiteren unterstützenden Maßnahmen gehörte auch die Förderung der Teilhabe der Bewohner:innen an der Nachbarschaft durch partizipative Veranstaltungen und Kunstaktionen. Die Gestaltung der Innenhöfe mit Hochbeeten, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten förderte nicht nur die Interaktion zwischen den Bewohner:innen und das Verantwortungsbewusstsein, sondern half auch, Konflikte im nachbarschaftlichen Zusammenleben zu reduzieren (Kunhardt & Sinning, 2022b, S. 132–133).

Zielgruppen: Rom:nija-Familien

Akteure: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales: Finanzierung des Projekts, Bezirksamt Reinickendorf, Gewobag, Phinove e.V., Aufwind e.V.

Zeitraum: 2014 – laufend

Berlin, Märkisches Viertel, „Wohnen und Leben im Märkischen Viertel“

Kurzbeschreibung

Das Projekt „Wohnen und Leben im Märkischen Viertel“ startete 2015 mit dem Ziel, zehn Rom:nija-Familien aus Bulgarien und Rumänien dezentral in Wohnungen im Berliner Bezirk Reinickendorf zu integrieren. Die Finanzierung des Projekts erfolgte durch verschiedene Ressorts der Berliner Senatsverwaltung, die Koordination übernahm das Bezirksamt Reinickendorf. Die Gesobau AG stellte die benötigten Wohnungen zur Verfügung und unterstützte das Projekt zusätzlich durch die Organisation von Veranstaltungen. Phinove e.V. war für die Auswahl und Vorbereitung der Rom:nija-Familien zuständig, während Aufwind e.V. die Integration der Familien sowie die Unterstützung bei der Beantragung von Sozialleistungen übernahm. Regelmäßige Koordinationstreffen ermöglichten den Austausch über Fortschritte und Schwierigkeiten im Integrationsprozess (Böhm, 2022, S. 366–367). Eine Evaluation des Projekts ergab, dass sich die Lebenssituation der betreuten Familien durch den Umzug in eine eigene Wohnung deutlich verbesserte, gleichzeitig aber auch Herausforderungen auftraten. Zu Beginn waren Miet- und Kautionssschulden ein häufiges Problem, was u.a. auf Verzögerungen in der Bearbeitung durch das Jobcenter zurückzuführen war (ebd., 367f.). Darüber hinaus kam es zu Nachbarschaftskonflikten, die in vielen Fällen durch die sprachliche Vermittlung der Mitarbeiterinnen von Aufwind e.V. gelöst werden konnten. Dennoch blieben Vorurteile gegenüber Rom:nija ein anhaltendes Problem der nachbarschaftlichen Integration. Seit dem Jahr 2018 versorgt die Gesobau jährlich zwei bis drei wohnungslose Rom:nija Familien mit Wohnungen (Nägele et al., 2022, S. 77–78).

Zielgruppen: Wohnungslose Rom:nija-Familien

Akteure: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales, Bezirksamt Reinickendorf, Integrationsbüro, Gesobau AG, Phinove e.V., Aufwind e.V.

Finanzierung: Land Berlin, Bezirk Reinickendorf, Gesobau AG

Zeitraum: 2015 – laufend

2.1.5 Antidiskriminierungsstrategien

Antidiskriminierungsstrategien sollen beispielsweise über Richtlinien zu einer transparenten und diskriminierungsfreien Vergabe von in der Regel belegungsgebundenen Wohnungen beitragen. Hierdurch wird die Nachvollziehbarkeit von Entscheidungsprozessen gewährleistet.

Stuttgart, Richtlinien für die transparente Vergabe belegungsgebundener Wohnungen

Kurzbeschreibung

Um Konflikte zwischen verschiedenen Bedarfsgruppen zu vermeiden, hat die Stadt Stuttgart Richtlinien für die transparente Vergabe belegungsgebundener Wohnungen bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) erlassen, um die Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsprozesse für alle Bewerber:innen zu gewährleisten (Hanhörster et al., 2020, S. 89). Wohnungssuchende können sich über eine digitale Plattform registrieren und für ein Jahr vormerken lassen. Bei der Freigabe einer belegungsgebundenen Wohnung informiert die SWSG das Amt für Stadtplanung und Wohnen und übermittelt Details zu Größe und Ausstattung. In der Regel schlägt das Amt fünf geeignete Haushalte vor, wobei die strukturellen Besonderheiten des Wohngebiets und des Hauses ebenfalls berücksichtigt werden (ebd.). Die Vermittlung erfolgt nach einem Punktesystem, das sowohl die Dringlichkeit als auch die Wartezeit der Antragstellenden berücksichtigt (Landeshauptstadt Stuttgart, 2021, S. 2). Kriterien zur Dringlichkeitsbeurteilung umfassen die bisherige Wohnsituation und personenbezogene Merkmale wie Schwangerschaft oder körperliche Beeinträchtigungen. Auch die bisherigen Mietkosten im Verhältnis zum Einkommen oder Leistungsbezug werden berücksichtigt (ebd., Anlage 1). Dringlichkeitsfälle wie Schwangerschaftsnotfälle oder Zwangsräumungen können unabhängig von der Punktzahl berücksichtigt werden (ebd., S. 2). Sollte ein Wohnungsangebot ohne triftigen Grund abgelehnt werden, wird die betroffene Person aus der Vormerkung gelöscht, und die erneute Vormerkung ist erst nach zwei Jahren möglich. Für Baugenossenschaften, die am „Bündnis Wohnen in Stuttgart“ teilnehmen, gelten spezielle Regelungen, die es ihnen ermöglichen, neu erstellte Sozialmietwohnungen direkt an Wohnungssuchende mit WBS zu vergeben (ebd., S. 3)

Zielgruppen: Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein. Die dreijährige Residenzpflicht ist für zugewiesene Geflüchtete ausgesetzt.

Akteure: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

Finanzierung: Landeshauptstadt Stuttgart

Zeitraum: 2003 – laufend

München, SOWON – Soziales Wohnen Online

Kurzbeschreibung

Die Verteilung von Sozialwohnungen/geförderten Wohnungen erfolgt durch ein öffentlich einsehbares Vergabesystem (Nägele et al., 2022, S. 118). Für eine Sozialwohnung muss ein Antrag beim Amt für Wohnen und Migration gestellt werden. Dieses prüft auf Basis u.a. des Einkommens und des Aufenthaltsstatus die Berechtigung. Erfolgt ein positiver Bescheid, wird eine Registrierung auf der Online-Plattform SOWON vorgenommen. Geflüchtete Menschen können sich registrieren, sobald sie eine Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis erhalten haben. Über ein Punktesystem wird die Dringlichkeit der Wohnungssuche nach verschiedenen Kriterien abgebildet. Bei (drohender) Wohnungslosigkeit wird der größtmögliche Punktwert von 120 angesetzt. Dieser kann lediglich durch sogenannte Vorrangpunkte überstiegen werden, die für bestimmte Personengruppen vergeben werden (Schwangere, ältere Menschen, Menschen mit Schwerbehinderung, Haushalte mit Kind). Auf SOWON werden freie Wohnungen angeboten, und alle Interessent:innen können sich darauf bewerben, vorausgesetzt diese entsprechen dem ermittelten Raumbedarf (ein Raum pro Person). Nach Ablauf einer Bewerbungsfrist werden den Vermietenden je fünf potenzielle Mieter:innen vorgeschlagen (Stadt München, o. J.). Diese entstammen den folgenden Gruppen: Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, Personen mit z.B. geregelter Einkommen, allgemein Wohnungssuchende. Aus jeder Rubrik wird jeweils mindestens ein Haushalt ausgewählt (höchste Punktzahl). Im letzten Schritt entscheiden die Vermieter:innen, wer eine Wohnung erhält. Durch ein Monitoring der Stadt wird eine Vermittlungsquote von 35 % an wohnungslose Menschen angestrebt. Infolge der Wohnungsknappheit können auf diesem Weg allerdings lediglich ca. 11 % der 30.000 antragstellenden Haushalte pro Jahr mit Wohnraum versorgt werden (Nägele et al., 2022, S. 117–121).

Zielgruppen: Haushalte mit geringem Einkommen (Sozialwohnung) und mit mittlerem Einkommen (nach Münchner Modell)

Akteure: Landeshauptstadt München, kommunale Wohnungsunternehmen und weitere Vermieter:innen

Finanzierung: Landeshauptstadt München

Zeitraum: 2016 – laufend

Dortmund, Planerladen

Kurzbeschreibung

Die Planerladen gGmbH in der Dortmunder Nordstadt engagiert sich seit 1982 mit Öffentlichkeitsarbeit und Kampagnen gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (Hanhörster et al., 2020, S. 95). Ein wesentliches Instrument ist das Durchführen von Testings bei Vermieter:innen, d.h. es werden inhaltlich identische Anfragen gestellt, die mal mit deutschem und mal mit türkischem Namen unterschrieben sind. Ziel ist es, Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft aufzudecken und öffentlichkeitswirksam zu kommunizieren. Darüber hinaus werden die Testergebnisse u.a. fallbezogen genutzt, um Verdachtsfälle zu erhärten und die Ergebnisse gegebenenfalls vor Gericht zu verwenden.

Seit 2009 fördert das Land Nordrhein-Westfalen die Planerladen gGmbH. Diese fungiert seitdem als offizielle Antidiskriminierungsstelle und

übernimmt neben der Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit zudem die Beratung. Auch gezielte Aktionen im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel „Blickwechsel“, werden vom Planerladen durchgeführt. Dabei wurden in der Dortmunder Nordstadt Banner aufgehängt, die sich gegen Diskriminierung aussprechen. In Kooperation mit dem Mieterverein Dortmund entstand zudem das Siegel „Gleichbehandlung bei der Vermietung unabhängig von der Herkunft“.

Zielgruppen: Betroffene von Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft und Rassismus

Akteure: Planerladen gGmbH

Finanzierung: Seit 2009 wird die Planerladen gGmbH als Servicestelle für Antidiskriminierungsarbeit vom Land NRW gefördert.

Zeitraum: 1982 – laufend

Nürnberg, Kommunale Antidiskriminierungsstelle

Kurzbeschreibung

Die kommunale Antidiskriminierungsstelle Nürnberg ist seit 2011 Teil des Menschenrechtsbüros, mit besonderem Fokus auf den Bereich Wohnen. Die Stelle arbeitet vernetzt mit anderen Fachämtern, sozialen Trägern und zivilgesellschaftlichen Organisationen. Eine zentrale Maßnahme war die Selbstverpflichtungserklärung zur diskriminierungsfreien Wohnraumpolitik von 2010, unterzeichnet von zahlreichen Wohnungsunternehmen und der Stadt. Öffentliche Fachgespräche, wie 2014 zum „Menschenrecht auf Wohnen“, identifizierten systematische Ausgrenzungen, z.B. durch digitale Bewerbungsverfahren, und entwickelten Lösungsansätze (Nägele et al., 2022, 60–61). Die Stelle wendet sich an Menschen, die Diskriminierung erlebt oder beobachtet haben. Die Beratung ist kostenfrei, vertraulich und auf Wunsch anonym. Die Berater:innen geben rechtliche Orientierung auf Basis des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), holen Stellungnahmen ein, begleiten zu Gesprächen und vermitteln ggf. an spezialisierte Einrichtungen. Dabei stehen individuelle Lösungen im Fokus (Stadt Nürnberg, o. J.). Die Antidiskriminierungsstelle bietet auch Gemeinwesen-Mediation an. Besonders bei interkulturellen oder eskalierten Nachbarschaftskonflikten wird diese genutzt. Ehrenamtliche Mediator:innen arbeiten mehrsprachig und diskriminierungssensibel (Nägele et al., 2022, S. 61–62).

Zielgruppen: Betroffene von Diskriminierungserfahrungen, verschiedene beteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Akteure: institutionalisierte Zusammenarbeit zwischen kommunalen Ämtern, privaten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie dem Mieterschutzbund und der Europäischen Städtekoalition gegen Rassismus

Finanzierung: Stadt Nürnberg

Zeitraum: 2011 – laufend

Berlin, Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Fair mieten – Fair wohnen

Kurzbeschreibung

In Berlin wurde im Jahr 2017 die Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen eingerichtet, um struktureller Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt gezielt entgegenzuwirken. Ziel der Einrichtung ist es, eine diskriminierungsfreie Wohnraumpolitik zu fördern und langfristig faire Vermietungspraktiken zu etablieren. Die Fachstelle ist ein Projekt der Angewandten Stadtforschung und Mieterberatung GmbH (asum) sowie des Türkischen Bundes in Berlin-Brandenburg e.V. (TBB). Sie wird finanziert durch die Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung (LADS) bei der Berliner Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung (Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung [asum], o. J.b). Besonders hervorzuheben ist die Einführung des Leitbildes „Berlin vermietet fair!“, das als Orientierung für diskriminierungssensible Wohnraumbewirtschaftung dient. Im Rahmen der Arbeit der Fachstelle wurden seit Bestehen mehrere hundert Fälle dokumentiert und begleitet. Dabei zeigt sich, dass Diskriminierung nicht nur durch Vermieter:innen, sondern auch innerhalb der Nachbarschaften erfolgt, was neue Interventionsstrategien notwendig macht (Nägele et al., 2022, S. 65–66). Die Zielgruppe der Fachstelle ist breit gefächert: Neben betroffenen Wohnungssuchenden richtet sich das Angebot auch an Akteure der Wohnungswirtschaft, soziale Träger, öffentliche Einrichtungen und zivilgesellschaftliche Initiativen. Durch diese multidimensionale Ausrichtung soll das Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ganzheitlich bearbeitet werden (berlin.de). Seit Oktober 2023 liegt die operative Trägerschaft für den Bereich Strategie und Vernetzung bei der asum GmbH, während der TBB weiterhin die Beratung übernimmt (asum, o.J.a).

Zielgruppen: Wohnungssuchende mit Diskriminierungserfahrung

Akteure: Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH (asum), Türkischer Bund in Berlin-Brandenburg e.V. (TBB), Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung (LADS), Berliner Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

Finanzierung: Land Berlin, Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung (LADS)

Zeitraum: 2017 – laufend (neue Trägerschaft durch asum GmbH seit Oktober 2023)

2.1.6 Kooperationsvereinbarung zwischen einem Stadtstaat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Berlin, Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)

Kurzbeschreibung

Seit 2017 existiert in Berlin eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und seinen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), die auf soziale Wohnraumversorgung zielt. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu sichern und soziale Ausgrenzung zu verhindern. Ein zentrales Instrument ist die Quotierung: 63 % der wiedervermieteten Wohnungen sollen an einkommensschwache Haushalte gehen, davon 25 % an besonders benachteiligte Gruppen wie Geflüchtete,

Transferleistungsbeziehende oder Wohnungslose (Nägele et al., 2022, S. 99–100). Eine Einkommensprüfung genügt im Normalfall, ein WBS ist nur bei Sozialwohnungen erforderlich. Der Bericht der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) zeigt ergänzend, dass Mietsteigerungen durch Modernisierung begrenzt werden und Mieten auf max. 30 % des Haushalts-nettoeinkommens beschränkt werden können (Kuhnert & Krüger, 2018). Zudem existieren Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlust sowie Beteiligungsstrukturen wie Mieterräte. Monitoringberichte belegen die Wirksamkeit der Vereinbarung. So wurden 2020 rund 11 % der wiedervermieteten Wohnungen an Menschen mit besonderem Wohnbedarf vergeben. Auch Wohnungstauschprogramme und Neubauprojekte mit sozialer Zielsetzung tragen zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung bei. Die Berliner Vereinbarung zeigt, wie Landespolitik soziale Wohnraumversorgung jenseits des Bundesrechts gestalten kann – auch ohne ausdrücklichen Schutz des sozio-ökonomischen Status im AGG (Nägele et al., 2022, S. 99–100).

Zielgruppen: einkommensschwache Haushalte

Akteure: Senatsverwaltung, Wohnraumversorgung Berlin (WVB), landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) (degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte)), Mieterräte und Mieter:innen

Finanzierung: Land Berlin

Zeitraum: 2017 – laufend

2.2 Vor Ort in Frechen¹

2.2.1 Situation

Wohnungsmarkt

Die Stadt Frechen hat einen angespannten Wohnungsmarkt, Wohnraum ist knapp und teuer. Nach den Zahlen einer von der Stadt beauftragten Wohnungsmarktuntersuchung (Günther, 2024) sind allein zwischen 2011 und 2023 die Mieten um 45 % gestiegen, obwohl der Wohnungsbestand im Landes- und Bundesvergleich überdurchschnittlich gewachsen ist. Insgesamt fehlt es in Frechen vor allem an kleinen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen und Wohnungen für Familien (Günther, 2024, S. 43). Die Zuwanderung aus Köln spielt eine wichtige Rolle für den Frechener Wohnungsmarkt, sie wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten (Günther, 2024, S. 6). Neben dem Druck auf den Wohnungsmarkt entsteht so auch eine hohe Auslastung der Infrastruktur, vor allem im Bereich der Kindergärten und Schulen.

Angespannter Wohnungsmarkt

Bis 2030 wird eine große Zahl an Wohnungen aus der Bindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau fallen. Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen liegt aktuell bei etwa 920, bis 2030 wird die Zahl auf etwa 360 Wohnungen zurückgehen. Der eigene kommunale Wohnungsbestand von etwa 500 Wohnungen kann nur bedingt für Entlastung sorgen, da in der aktuellen Situation kaum Wohnungen frei werden (Günther, 2024, S. 44). Zwar gibt es einen Leerstand von etwa 590 Wohnungen, diese Leerstandsquote von 2,3 % liegt jedoch unterhalb des Leerstands, der für einen funktionierenden

Viele Wohnungen entfallen aus der Bindung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau

¹ Nachfolgende Ausführungen basieren auf Vortragsmaterial der Stadt Frechen, Ergebnissen einer Dokumentenanalyse und Gesprächen mit Vertreter:innen verschiedener Dienststellen der Stadt Frechen, der Wohnungswirtschaft und Ehrenamtlichen.

Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Nach den aktuellen Berechnungen der Studie fehlten Ende 2023 in Frechen etwa 900 Wohnungen zur „ungestörten“ Haushaltsbildung und zu einer „normalen“ Fluktuation im Vergleich zu anderen Regionen. Zu beobachten ist zudem, dass ein zunehmender Teil der Wohnungseigentümer:innen nicht bereit ist, seine Wohnungen am Markt anzubieten (Günther, 2024, S. 19).

In Frechen gelten etwa 4.100 Haushalte als armutsgefährdet, 6.500 Haushalte haben potenziell Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Um am Wohnungsmarkt einen preisdämpfenden Effekt zu erreichen, wäre ein Anteil von 25 bis 30 % gemeinwohlorientierter Mietwohnungen erforderlich, in absoluten Zahlen wären dies etwa 3.500 Wohnungen. Aktuell sind es jedoch nur gut 1.000 Wohnungen, dies entspricht 7,6 % (Günther, 2024, S. 22).

Daher beschloss der Rat der Stadt Ende 2023 (Prioritätenbeschluss des Rates am 12.12.2023) die Anstrengungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu intensivieren. Dies wurde gestützt durch den neuen Regionalplan der Bezirksregierung Köln, der Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau ausweist. Insgesamt könnten so in Frechen bis 2040 zwischen 3.000 und 4.000 Wohnungen neu gebaut werden, vor allem auf der Fläche einer ehemaligen Zeche und Brikettfabrik, aber auch in der Kernstadt sowie durch Nachverdichtungen (Günther, 2024, S. 27).

Geflüchtete

2024 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, ein Konzept zu „Unterbringung und Versorgung Geflüchteter“ zu erarbeiten. Dieses enthält einen datengestützten fundierten Überblick zum Bedarf an Unterkunftskapazitäten, zu laufenden und geplanten Maßnahmen zur Bedarfsdeckung, zum Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau, zum Ehrenamt (im Kontext Geflüchtete) und zum Monitoring der Situation (Stadt Frechen, 2024). Mit der Erarbeitung dieses Gesamtkonzepts zeigt die Stadt, dass sie sich auf Zuwanderung als langfristigen Prozess eingestellt hat, verbunden mit einem entsprechenden Agenda-Setting und den dafür erforderlichen Aufgaben.

Konzept zur Unterbringung von Geflüchteten

Wie alle Kommunen in Deutschland erlebte Frechen eine besonders intensive Zuwanderung in den Jahren 2015/2016 und 2022, mit dem Beginn des Ukrainekriegs, der eine große Anzahl von Menschen aus der Ukraine nach Frechen brachte. Inzwischen sind die drei Hauptherkunftsländer der Asylantragstellenden Syrien, Afghanistan und Türkei (Stadt Frechen, 2024, S. 6).

Im September 2025 lebten 906 Menschen in Unterkünften, was für die vergangenen zehn Jahre einen neuen Höchststand bedeutete (Stadt Frechen, 2025b). Der Zuweisungsdurchschnitt betrug seit März 2022 etwa acht Personen pro Woche (Stadt Frechen, 2024, S. 7), zuletzt ist er auf fünf Personen pro Woche gesunken. Um die Unterbringung zu gewährleisten, hat die Stadt in den vergangenen Jahren verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten mit mehr als 400 Plätzen geschaffen. Dazu gehören Gebäude mit zentralen Aufenthalts- und Hygienebereichen, mobile Wohneinheiten (Container) sowie städtischer und angemieteter Wohnraum (Stadt Frechen, 2024, S. 7). In Nordrhein-Westfalen gibt es keine bindenden Mindeststandards für die Unterbringung von Geflüchteten, die Stadt Frechen hat jedoch verschiedene Kriterien zur Definition von Mindeststandards für Unterkünfte festgelegt. Dazu gehören z.B. eine menschenwürdige Gestaltung, die Sauberkeit der sanitären Anlagen und Anlagen zur Selbstversorgung, die Möglichkeit von Privatsphäre, ein kostenloser WLAN-Zugang (Stadt Frechen, 2024, S. 8). Trotzdem ist weiterhin noch eine Turnhalle belegt, um ausreichend Plätze bereitzustellen (Stand Oktober 2025).

Vielfältige Unterkünfte mit festgelegten Mindeststandards

Zudem ist der Auszug aus den Unterkünften – in einem angespannten Wohnungsmarkt – sehr schwierig. In Nordrhein-Westfalen schließt sich an den positiven Abschluss des Asylverfahrens eine dreijährige Residenzpflicht in der zugewiesenen Kommune an. Aufgrund ihrer Anerkennung könnten aktuell 38 % der Menschen in Unterkünften in Frechen ausziehen. Sie verbleiben jedoch in den Unterkünften, da es keinen Wohnraum gibt und so Obdachlosigkeit vermieden werden soll.

Hohe Zahl an „Fehlbelegern“, da Auszug aus Unterkünften sehr schwierig

Als Ergebnis der Bedarfsanalyse der Stadt Frechen im Bereich Unterkünfte ergab sich 2024 ein Bedarf von 420 Plätzen in Unterkünften, die geschaffen werden müssten, um die Sporthallen, die zudem keine guten Wohn- und Lebensbedingungen bieten, wieder ihrer eigentlichen Nutzung zuzuführen, um den Wegfall von Unterkünften schrittweise zu kompensieren und die geschätzten Zuweisungen zu bewältigen. Darunter sollten mindestens zehn barrierefreie Plätze geschaffen werden (Stadt Frechen, 2024, S. 20).

2.2.2 Instrumente

Wohnungspolitik

Die Stadt Frechen setzt in der kommunalen Wohnungspolitik eine Reihe von Instrumenten ein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und damit zugleich die Möglichkeiten für Geflüchtete zu erhöhen, den Wechsel von einer Unterkunft in eigenen Wohnraum zu realisieren. Die bereits zitierte Wohnungsmarktuntersuchung des Pestel-Instituts, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beauftragt wurde, gibt den konzeptionellen Rahmen.

Vielfältiger Instrumentenkasten in der Wohnungspolitik

Es findet eine Baulandmobilisierung gemäß der Neuaufstellung des Regionalplans Köln statt. Es geht dabei um eine Größenordnung von insgesamt etwa 70 Hektar Nettobauland. Dabei muss geklärt werden, welche Dichte für die Stadt insgesamt und für die vorhandene Infrastruktur verträglich ist. Die Baulandmobilisierungs-Verordnung, die für Frechen als Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt gilt, ermöglicht z.B. eine Erweiterung des Vorkaufsrechts, Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes und das Verhängen von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung.

Baulandmobilisierung

Ein weiterer wichtiger Baustein ist ein Baulandmodell, das feste Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen von Bauleitplanverfahren definiert und sich derzeit in der politischen Beratung befindet. Damit kann die Verwaltung private Vorhabenträger zu einer festen Quote beim geförderten Wohnungsbau verpflichten, nach der sie auf neu erschlossenen Grundstücken einen Anteil von 30 % an geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen bauen und entsprechend der Bindung vermieten müssen. In das Modell aufgenommen wurden auch Benennungsrechte zugunsten der Stadt Frechen (Stadt Frechen, 2025a).

Baulandmodell für öffentlich geförderten Wohnungsbau

2024 wurden fünf Standorte für öffentlich geförderten Wohnungsbau auf städtischen Flächen identifiziert. Dabei geht es um die Schaffung von ca. 80-100 Wohneinheiten, die nach Erbbaurecht – mit einem reduzierten Satz wegen gemeinwohlorientierter Entwicklung – in öffentlicher Ausschreibung vergeben werden sollen. Ziel ist es, Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen, u.a. mit Mitteln der Wohnungsbauförderung, deren Verfügbarkeit aktuell eines der größten Hemmnisse für den geförderten Wohnungsbau darstellt. Als Zwischenlösung wurde beschlossen, Verlängerungen von Zweckbindungen anzukaufen (bei 35 % Bindungsverlängerung entspricht dies bis 2040 289 Wohneinheiten).

Im Rahmen der Wohnraumförderung erfolgt eine (diskriminierungsfreie) Steuerung über Belegungs- und Benennungsrechte, deren Abschluss beim Rhein-Erft-Kreis liegt.	Belegungs- und Benennungsrechte
Die Stadt bietet eine Wohnraumberatung, die zu Finanzierungsmöglichkeiten und öffentlichen Fördermitteln berät, bei der Antragstellung unterstützt und auch öffentlich geförderten Wohnraum nach sozialen Kriterien zuteilt. Diese bislang sehr engen personellen Kapazitäten für die Wohnraumberatung sollen ausgebaut werden, so wird in der Stadt Frechen eine Sachbearbeiterstelle im Wohnungswesen geschaffen.	Wohnraumberatung
An der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG Rhein-Erft hat die Stadt Frechen nur einen kleinen Anteil, Gesellschafter sind neben der Stadt Frechen die Städte Pulheim und Köln, die Stadtwerke Hürth, die Stadtwerke Wesseling sowie die Kreissparkasse Köln. Die GWG verwaltet auch den Bestand der Stadt Frechen von gut 500 Wohnungen. Die Vergabe frei werdender Wohnungen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Frechen. Bei den Sozialwohnungen besteht teils eine Überlappung mit den Wohnungen im Eigentum der Stadt (Günther, 2024, S. 22).	Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
Die Stadt Frechen wird eine Zweckentfremdungssatzung zum Vorgehen gegen Leerstand sowie die Zweckentfremdung von Wohnen entwickeln.	Zweckentfremdungssatzung

Unterbringen und Wohnen Geflüchteter

Die Stadt Frechen begleitet die geflüchteten Personen im Stadtgebiet auf vielfältige Art und Weise. Dazu gehört eine sozialpädagogische Alltagsberatung, die die Geflüchteten in allem, „was zum Thema Leben gehört“, berät und begleitet, wie z.B. bei Fragen zu Kita und Schule, bei der Suche nach Ärzt:innen, bei der Klärung aufenthaltsrechtlicher Angelegenheiten, häufig bei Kontakten zum Jobcenter. Es werden aber auch sozialpädagogische Angebote gemacht wie Besuche der Bibliothek, Spielangebote für Kinder in städtischen Jugendeinrichtungen u.a.m. Es gibt ein Beratungsbüro mit festgelegten Sprechzeiten, das Beratungen in verschiedenen Sprachen anbietet. Die zuständige Stelle unterstützt allerdings nicht bei der Wohnungssuche, da dies die personellen Kapazitäten überfordern würde.	Breites Angebot zur Begleitung von Geflüchteten
Um bei der Wohnungssuche besser begleiten zu können, hat die Stadt ein Auszugsmanagement implementiert. Dieses unterstützt Geflüchtete, die in städtischen Unterkünften wohnen, bei der Suche nach passendem Wohnraum. Dabei geht es auch darum, die Zahl der Personen in den Unterkünften in etwa stabil zu halten, Auszüge und Einzüge, wenn neue Personen zugewiesen werden, sollten in etwa ausgeglichen sein. Durch Kooperation mit den großen Wohnungsgesellschaften erhält die Stadt regelmäßig Meldungen über frei werdende Wohnungen. Nach Dringlichkeitskriterien (vor allem Fehlbeleger:innen) werden mögliche Mieter:innen informiert und im Prozess der Bewerbung um eigenen Wohnraum begleitet. Das Auszugsmanagement kümmert sich um die Formalitäten (z.B. Mietvertragsinhalt, Kautions, Schufa-Auskunft), begleitet Behördengänge und erklärt, was bei der Wohnungsanmietung zu beachten ist. Es wird geprüft, ob die Miete angemessen ist und vom Jobcenter übernommen werden kann. Durch die Implementierung des Auszugsmanagements konnten Geflüchtete aus der Unterbringung in eigenen Wohnraum, mit dem Abschluss eigener Mietverträge, vermittelt werden. Auch Fehlbelegungen konnten reduziert werden (Stadt Frechen, 2025b).	Auszugsmanagement
Seit April 2025 gibt es einen Casemanager, der die Personen engmaschig begleitet und im Prozess „an die Hand nimmt“. Die Stelle wird im Rahmen des Kommunalen Integrationsmanagements Nordrhein-Westfalen	Casemanager

finanziert. Bei dieser Aufgabe geht es auch um andere Themen als Wohnen, so begleitet der Casemanager auch bei Themen wie Bildung, Arbeit, Gesundheit oder Finanzen – auch über einen längeren Zeitraum.

Bei der Suche nach Wohnraum unterstützen auch ehrenamtlich engagierte Bürgerinnen und Bürger geflüchtete Menschen. Dabei geht es auch um Begleitung beim Umzug oder Hilfe bei der Suche nach Wohnungseinrichtung. Allerdings sind diese ehrenamtlichen Personen in ihrer Wahrnehmung eher „Einzelkämpfer:innen“. Die Stadt arbeitet mit ehrenamtlichen Akteuren zusammen, die Zusammenarbeit ist jedoch nicht flächendeckend etabliert. Es gibt verschiedene Ehrenamtsinitiativen, die Ehrenamtskoordination in der Geflüchtetenarbeit bei der Stadt und bei freien Trägern wird als ausbaufähig eingeschätzt.

Ehrenamtliche Unterstützung

Wenn private Eigentümer:innen eine Wohnung an Geflüchtete vermieten, übernimmt in der Regel die Stadt den Mietvertrag und schließt mit den Geflüchteten einen Untermietvertrag. Hier ist vor allem das kaufmännische Immobilienmanagement der Stadt gefordert. Dadurch wird die Kommune zum Vertragspartner und übernimmt die Verantwortung für die Mietzahlungen und andere mietvertragliche Pflichten. Ziel ist es allerdings, dass vor allem Menschen, die schon länger in einer Wohnung leben, in einen direkten Vertrag mit dem Vermietenden einsteigen. Die Kommune tritt entsprechend an die Vermietenden heran, trifft allerdings oft auf Zurückhaltung.

Mietvertrag über Stadt

Die Stadt kümmert sich zudem um weitere Möglichkeiten, Flächen und Wohnraum zu mobilisieren. So wurden über ein Schreiben der Stadtspitze alle Wirtschaftsunternehmen angesprochen, ob sie Flächen zur Vermietung oder zum Verkauf zur Verfügung stellen können – allerdings ohne Ergebnis. Die Stadt versucht zudem, über Makler Wohnungen zu akquirieren – auch hier gibt es kaum Resonanz bei Vermietenden, obwohl die Stadt den Mietvertrag übernehmen würde. Auch die Kontaktaufnahme mit den Kirchen wegen Immobilien zur Wohnnutzung war bislang wenig erfolgreich.

In der Verwaltung gibt es seit 2022 einen internen Arbeitskreis Flüchtlinge, als Teil des Verwaltungsvorstands, in dem zu allen relevanten Themen ein regelmäßiger Austausch stattfindet und Entwicklungen abgestimmt und gesteuert werden (z.B. Anmietung und Ertüchtigung von Gebäuden, Freiziehen der Sporthallen, Fläche Zentrale Unterbringungseinrichtung).

Verwaltungsinterner Arbeitskreis Flüchtlinge

Die Politik wird regelmäßig über die aktuelle Situation informiert. So gibt es in jeder Ratssitzung einen Bericht zum Stand der Unterbringung Geflüchteter. Die Stadt legt jährlich einen Integrationsbericht vor.

Regelmäßige Information der Politik

Die Zusammenarbeit mit dem Rhein-Erft-Kreis funktioniert gut. Es gibt verschiedene Pilotprojekte im Themenkontext und Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen, die der Kreis für gezielte Maßnahmen und Projekte an die Kommune weiterleitet, so werden z.B. das dargestellte Auszugsmanagement und der Casemanager aus dem Kommunalen Integrationsmanagement des Landes finanziert.

2.2.3 Perspektiven

Die Stadt Frechen setzt einen Baukasten unterschiedlicher Instrumente ein, um zum einen eine gute und qualitätsvolle Unterbringung zu gewährleisten, zum anderen den Übergang von Unterbringung in Wohnen vor allem geflüchteter Menschen intensiv zu unterstützen. Mit der Erarbeitung des Gesamtkonzepts zur Unterbringung und Versorgung von Geflüchteten unterstreicht die Stadt diesen Anspruch und macht die Langfristigkeit der Aufgabe

deutlich. Im Dezember 2025 brachte die Verwaltung eine Vorlage zur Fortschreibung des Gesamtkonzeptes im Rat ein.

Die Stadt Frechen hat zudem Grundstücke angekauft, um eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes Nordrhein-Westfalen mit 300 Plätzen einzurichten, die auf die Aufnahmequote der Stadt angerechnet werden – unabhängig vom tatsächlichen Belegungsstand. Allerdings hat das Land Nordrhein-Westfalen im September 2025 seine Ausbauziele für die Vorhaltung von Landesplätzen in Zentralen Unterbringungseinrichtungen nach unten korrigiert und wird das Projekt in Frechen nicht realisieren. Bis Ende des Jahres 2025 hat das Land zunächst einen Zuweisungsstopp für Frechen verhängt, anschließend wird die Zahl der Zuweisungen zeitlich befristet reduziert (Stadt Frechen, 2025c). An der Notwendigkeit der Schaffung von Unterbringungsplätzen, auch durch den Wegfall bestehender Unterbringungsmöglichkeiten bis spätestens Ende 2026, hat sich nichts geändert. Nach den Festlegungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes müsste die Stadt Frechen aktuell noch 276 Personen aufnehmen. Sehr schwierig ist die Suche nach stationären Unterbringungsmöglichkeiten für unbegleitete minderjährige Ausländer:innen, auch im Umkreis sind die Gruppen für unbegleitete Minderjährige belegt (Stadt Frechen, 2025b). Die Stadt Frechen arbeitet daher intensiv an der Bereitstellung von Unterkünften, vor allem über den weiteren Ankauf, die Sanierung und Erhaltung von Immobilien (Stadt Frechen, 2025c).

2.3 Vor Ort in Karlsruhe²

2.3.1 Situation

Wohnungsmarkt

Seit Anfang der 2000er-Jahre hat Karlsruhe einen angespannten Wohnungsmarkt. Indikatoren hierfür sind insbesondere die sehr geringe Wohnungsleerstandquote von 0,7 % und die steigenden Mietpreise. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist hoch. Gleichzeitig geht die Sozialwohnungsbindung stark zurück. Während es im Jahr 2009 noch 5.648 sozialgebundene Wohnungen gab, ist deren Anzahl im Jahr 2023 auf 3.882 Wohnungen zurückgegangen (Heibrock & Lenz, 2024, S. 17). Da die Stadt Karlsruhe durch Wohnungsneubau keine ausreichende Entlastung erwartete, suchte sie auf kommunaler Ebene neue Wege der Wohnraumversorgung (Heibrock et al., 2023, S. 163). Aufbauend auf der Ressource Wohnungsbestand entwickelte Karlsruhe eine soziale Wohnungsmarktsteuerung über Wohnungsleerstandsaktivierung, mit deren Hilfe vorrangig wohnungslose Menschen mit eigenem Wohnraum versorgt werden sollten. In Karlsruhe sind wohnungslose Menschen bereits seit Ende der 1990er-Jahre eine wichtige Zielgruppe: Das Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe `97 (Stadt Karlsruhe, 2023) ist ein zentraler Baustein der kommunalen Armutsbekämpfung der Stadt. Auf lokaler Ebene bildet es die Grundlage für ein integriertes Hilfesystem zur Überwindung von Wohnungslosigkeit (Heibrock & Lenz, 2022, S. 114).

Angespannter Wohnungsmarkt

Die Eigentümer:innenstruktur des Wohnungsmarktes in Karlsruhe ist überwiegend privat geprägt. Bereits 2011 zeigte der Zensus, dass rund 86 % der Wohnungen im Privateigentum sind; heute sind es rund 75 %. Für die Leerstandsaktivierung sind private Wohneigentümer:innen daher wichtige

Leerstandsaktivierung mobilisiert Wohnraum im Bestand – vor allem privaten

² Nachfolgende Ausführungen basieren – sofern keine anderen Quellen angegeben werden – auf Ergebnissen einer Dokumentenanalyse und Gesprächen mit Vertreter:innen verschiedener Dienststellen der Stadt Karlsruhe und Ehrenamtlichen.

Partner:innen der Stadt. Über deren Mobilisierung und Einbindung im Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ (siehe Wohnungspolitik) wird Wohnungsleerstand für die soziale Wohnraumversorgung nutzbar gemacht. Durch die Wohnraumakquise ist es gelungen, den Rückgang der sozialgebundenen Wohnungen nahezu zu kompensieren – bis 2024 konnten rund 1.400 Wohnungen über das Programm gewonnen werden.

Geflüchtete

Karlsruhe hat sowohl mit Blick auf die Anzahl und den Typus als auch hinsichtlich der Unterbringung und der Wohnungsverorgung von Geflüchteten Besonderheiten. Anders als die meisten deutschen Städte und Gemeinden ist Karlsruhe nicht aufnahme- und unterbringungsverantwortlich. In der Stadt gibt es eine Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) mit mehreren Standorten. Damit greift der Grundsatz, dass die Kommune, quasi als Bonus dafür, dass sie eine LEA auf ihrer Gemarkung gestattet, an anderer Stelle entlastet wird – mit der Folge, dass ihr im Bereich der Anschlussunterbringung keine weiteren Geflüchteten mehr zugewiesen werden. Aufgrund dieses sogenannten LEA-Privilegs musste die Stadt daher nur in sehr geringem Maße die Anschlussunterbringung für Geflüchtete sicherstellen. Vor dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine betraf dies lediglich rund 150 geflüchtete Menschen.

Sondersituation durch
Erstaufnahmeeinrichtung

Mit den ankommenden Geflüchteten aus der Ukraine und unter Beachtung der Massenzustrom-Richtlinie änderte sich die Situation: Mit Beginn des Angriffskrieges kamen ca. 100 ukrainische Geflüchtete aus der Ukraine pro Woche – insgesamt rund 5.000 Ukrainer:innen – in Karlsruhe an. Die größte Aufgabe war deren Unterbringung, die sich von Beginn an an einer klaren, kommunalpolitisch gestützten Botschaft orientierte: dezentrale, menschenwürdige Unterbringung, keine Sporthallen. An dieser Stelle griff eine zweite Besonderheit: Für die Wohnraumversorgung der geflüchteten Menschen konnte das bereits seit 2005 eingeführte und bewährte Programm der „Wohnraumakquise durch Kooperation“ genutzt werden. Die bestehenden Strategien der Wohnraumakquise durch die Wohnungslosenhilfe konnten auch für Geflüchtete aus der Ukraine genutzt werden. Verwaltungsintern wurde nach dem Grundsatz verfahren, keine neuen Strukturen zu schaffen, sondern auf die Kompetenzen und Budgets vorhandener Organisationseinheiten zurückzugreifen. Hierfür förderlich war und ist bis heute, dass das Sozialdezernat mit seiner umfassenden Expertise für die Aufnahme und Versorgung Geflüchteter für die Programmumsetzung verantwortlich ist.

Nutzung des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“ für ukrainische Geflüchtete

Zudem erfolgte eine sehr enge Zusammenarbeit zwischen Sozialdezernat und Ehrenamt. Rund 2.000 Ehrenamtliche unterstützten die Geflüchteten aus der Ukraine bei Asyl- und Wohnformalitäten. Die Stadt stellte Räumlichkeiten und Ressourcen für die ehrenamtlich Tätigen im Rathaus an der Alb zur Verfügung. Diese „Drehscheibe“ fungierte als eine Art Ankerzentrum, von wo aus die Menschen in Unterkünfte und Wohnungen verteilt wurden.

Enge Zusammenarbeit zwischen Sozialdezernat und Ehrenamt

Zum Zeitpunkt der Untersuchung (Sommer 2025) haben rund 80 % der Geflüchteten die vorläufige Unterbringung verlassen und wohnen in einer Anschlussunterbringung bzw. ihrer eigenen Wohnung. Dabei handelt es sich nur in einem Fall um eine große Unterkunft – das Dörfle – mit 120 Belegplätzen, die für einen längeren Unterbringungszeitraum von zwei bis drei Jahren geeignet ist. Der Vermieter des Dörfles hat aus einem Drittel der Unterbringung langfristigen Wohnraum geschaffen.

2.3.2 Instrumente

Die soziale Wohnraumversorgung von am angespannten Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreisen der Stadt Karlsruhe basiert auf einem umfassenden Ansatz: Den sozial- und wohnungspolitischen Herausforderungen wird instrumentell und konzeptionell sowohl auf der strukturellen Ebene des Wohnungsmarkts als auch auf der individuellen Ebene der betroffenen Menschen begegnet (Heibrock & Lenz, 2022).

Wohnungspolitik

In Karlsruhe werden für Geflüchtete langfristige Perspektiven für Wohnraum in großen Teilen über die Wohnungen, die im Rahmen dieses Programms aktiviert werden – und damit über die Aktivierung von Wohnungsleerstand – geschaffen. Das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ existiert seit 2005 in Karlsruhe. Es richtet sich in erster Linie an private Eigentümer:innen – also jene Gruppe, die den größten Teil des Wohnraums in Karlsruhe besitzt. Das Programm zielt darauf, private Eigentümer:innen als „Partnerinnen und Partner bei der sozialen Wohnraumversorgung“ zu gewinnen (Heibrock et al., 2023, S. 163). Es geht darum, leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen mit dem ausschließlichen Ziel, hierüber angemessenen Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, die ohne Hilfe keine Wohnung am Wohnungsmarkt finden, zur Verfügung zu stellen.

Aktivierung von Wohnungsleerstand über Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“

Im Zuge der Programmumsetzung stellen private Eigentümer:innen leerstehende oder sanierungsbedürftige Wohnungen zur Verfügung (Heibrock et al., 2023, S. 163). Um diese Wohnungen wieder vermietbar zu machen, erhalten die Eigentümer:innen dafür in der Regel einen Sanierungszuschuss. Im Gegenzug verpflichten sie sich, ihre Wohnungen über einen Zeitraum von zehn Jahren an Menschen mit sozialen Benachteiligungen zu einem Mietpreis auf „SGB-II-Niveau“ zu vermieten. Der Wohnraum ist also von den Kosten her sozialhilferechtlich angemessen. Die Miethöhe liegt deutlich unter der ortsüblichen Miete. Zwischen der Sozial- und Jugendbehörde der Stadt und dem/der Eigentümer:in wird eine Vereinbarung geschlossen, die vorsieht, dass die Wohnung zunächst für ein Jahr über eine Belegungsvereinbarung an wohnungslose Personen vergeben wird. Diese werden von der Fachstelle Wohnungssicherung vorgeschlagen und erhalten während dieser Zeit einen Nutzungsvertrag für ein Jahr sowie eine sozialarbeiterische Begleitung auf freiwilliger Basis. Verläuft dieses erste Jahr ohne Zwischenfälle, die gegen ein reguläres Mietverhältnis sprechen, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag und gelten damit nicht mehr als obdachlos.

Hochwertiger Wohnraum zu Mietpreisen auf „SGB-II-Niveau“

Die Auswahl der Mieter:innen wird auf die zur Verfügung stehenden Wohnungen abgestimmt, und es wird nach Dringlichkeit entschieden. Die Sozialarbeiter:innen suchen alle Menschen, die wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, auf, besprechen mit ihnen mögliche Perspektiven und verschaffen sich einen Eindruck von ihren Lebensumständen und den Gründen für die Wohnungslosigkeit. Für die Geflüchteten aus der Ukraine gibt es mittlerweile eine Fachkraft, die das sogenannte Matching macht. Sie verteilt die Menschen, die ankommen, in die Unterkünfte. Sie arbeitet hierfür mit freien Trägern und entsprechenden Organisationen zusammen. Auch diese geben aufgrund der Kenntnis der Menschen und ihrer Perspektiven und Bedarfe eine Einschätzung ab, wer sich für eine bzw. eine bestimmte Wohnung eignet. Anliegen der sozialarbeiterischen Begleitung ist es, die Auswahl gerecht zu gestalten. Unbedingt vermieden werden soll eine soziale Konkurrenz zwischen verschiedenen Gruppen, die am Wohnungsmarkt

benachteiligt sind. Ein möglichst schneller Weg zum Wohnraum wird für Menschen angestrebt, die in einem Arbeitsverhältnis stehen und/oder Kinder haben.

Für die langfristige Wohnraumversorgung von Geflüchteten ist das Programm deshalb so relevant, weil es den eigenen Mietvertrag für die jeweiligen Bewohner:innen als zentrales Ziel verfolgt. Vertrauen in die Menschen ist ein Schlüsselement. Zur Förderung einer selbständigen Lebensführung erhalten die potenziell Mietenden vor dem Einzug die Möglichkeit, die akquirierte Wohnung zu besichtigen, um selbst entscheiden zu können, ob sie die Wohnung beziehen möchten.

Das Programm zeigt Wirkung: Im Zuge der Programmumsetzung werden erschwinglicher Wohnraum geschaffen und soziale Inklusion und Teilhabe befördert. Da die akquirierten Wohnungen auf verschiedene Stadtteile verteilt sind, gelingt eine dezentrale Unterbringung über das Stadtgebiet, nicht zuletzt soll dadurch einer fortschreitenden Segregation in bereits agglomerierten Stadtteilen vorgebeugt oder entgegengewirkt werden (Heibrock et al., 2023, S. 164). Durch das Belegungsrecht und die Mietbindung wird verhindert, dass Mietpreise steigen und sich der Wohnungsmarkt für die unteren Einkommensklassen weiter verengt. Für die Vermietenden ist das Modell insbesondere aufgrund der Mietausfallgarantie und des Sanierungszuschusses attraktiv. Zudem gibt es einen starken und attraktiven Partner – die Stadt Karlsruhe – den Eigentümer:innen Sicherheiten und Garantien – und wirbt nach außen für die „Ressource“ private Wohneigentümer:innen.

Programm schafft bezahlbaren Wohnraum und fördert soziale Inklusion und Teilhabe

Durch den Erwerb der Belegrechte und die Neubelegung bei Aus- und Umzügen gewinnt die Stadt Karlsruhe Steuerungskraft auf dem Mietwohnungsmarkt. Mit der Wohnraumakquise mobilisiert die Stadt Leerstand am Immobilienmarkt zu erschwinglichen Preisen und kompensiert den Rückgang von sozial gebundenem Wohnraum. Für die Akquise und Renovierung von leerstehendem Wohnraum stellt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe pro Haushaltsjahr Mittel in Höhe von 900.000 Euro bereit (Heibrock et al., 2023, S. 164).

Bis August 2025 konnten 1.441 Akquise-Wohnungen für 3.447 Personen bereitgestellt werden. 324 Personen davon sind Geflüchtete aus der Ukraine. Darüber hinaus sind 1.361 Menschen in Unterkünften untergebracht. Davon sind 1.257 Personen Ukrainer:innen und 104 Geflüchtete aus anderen Ländern. Insgesamt konnten seit Beginn des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine 2.143 Ukrainerinnen und Ukrainer mit Plätzen in Unterkünften und mit Wohnraum versorgt werden.

Soziale Beratung und Begleitung

Die Umsetzung des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“ wird von einer freiwilligen sozialen Beratung und Begleitung flankiert. Ziel der mit dem Programm gekoppelten sozialen Arbeit ist es, Menschen zu befähigen, möglichst ohne institutionelle Hilfen leben zu können (hier und im Folgenden vgl. Heibrock et al., 2023, S. 165). Diese Aufgabe wird durch die Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe erbracht – nicht zuletzt um kurze Wege sicherzustellen. Probleme, die das Mietverhältnis gefährden, sollen durch die Begleitung frühzeitig erkannt und gemeinsam mit den Bewohner:innen angegangen werden. Damit die neu Mietenden nicht stigmatisiert werden, erfolgt die soziale Arbeit möglichst diskret. Die Intensität orientiert sich an der Erforderlichkeit. Während es im ersten halben Jahr des Bezugs mindestens drei Besuche der Sozialarbeiter:innen gibt, wird danach nach Bedarf entschieden. Die soziale Begleitung ist ressourcenorientiert

Unterstützung des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“ durch freiwillige soziale Beratung und Begleitung

ausgerichtet, das heißt, sie soll die Betroffenen dazu befähigen, eigenständig in der eigenen Wohnung zu leben und das Leben möglichst unabhängig von institutionellen Hilfen zu gestalten. Voraussetzung dafür ist Vertrauen in die Menschen und deren Wohnfähigkeit.

Relevant ist auch, dass die soziale Beratung zwar primär die Mietenden unterstützt, aber auch Ansprechperson für die Vermieter:innen ist – das heißt, diese haben einen festen Kontakt in der Verwaltung. Zwar kann dadurch nicht grundsätzlich vermieden werden, dass es Probleme im Mietverhältnis gibt. Aber die Vermietenden haben die Garantie, dass sich die Verwaltung darum kümmert – zwischen Vermietenden und Mietenden ist die sozialpädagogische Begleitung zwischengeschaltet.

2.3.3 Perspektiven

Mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, auch wenn der soziale Wohnungsbau derzeit eine Wiederbelebung auf politischer Ebene erfährt. An dieser Stelle setzt die kommunale Steuerung der sozialen Wohnraumversorgung an (Heibrock et al., 2023, S. 166). Wohnraumakquise, soziale Begleitung und eine Gesamtstrategie der Armutsbekämpfung bilden die Grundlage eines integrierten lokalen Hilfesystems für Wohnungsnotfälle (Heibrock & Lenz, 2020). Damit erreicht Karlsruhe eine sozial gerechte (kommunale) Belegungssteuerung trotz engen Wohnungsmarkts. Wichtige Erfolgsfaktoren hierfür sind neben konzeptionellen Grundlagen eine klare kommunalpolitische Agenda und eine gemeinsame Haltung von Stadtverwaltung und Stadtpolitik. Für das operative Geschäft ist es unerlässlich, dass alle Hilfen aus einer Hand kommen und eine Fachstelle für Prävention, Beratung, Unterbringung bis hin zur Wohnraumversorgung verantwortlich ist.

Ein perspektivisches Ziel ist der Ausbau der Kooperation auf Landkreisebene, um mit kreisangehörigen Kommunen und auch mit den Sozialleistungsträgern des Landkreises Kooperationsverträge abschließen zu können.

2.4 Vor Ort in Potsdam³

Für die Unterbringung (nicht nur) Geflüchteter ist in Potsdam der Bereich Soziale Wohnhilfen im Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration zuständig. Der Fachbereich wurde 2019 in diesem Zuschnitt gegründet, um so alle zentralen Aufgaben, die u.a. mit Aufnahme, Unterbringung, Wohnen und Integration von Geflüchteten anfallen, zu bündeln und Leistungen aus einer Hand anzubieten. Es sollte nicht nach Rechtskreisen und Leistungen differenziert werden, sondern nach Aufgaben und Lebenslagen im Hinblick auf städtische Leistungen. Im Bereich Soziale Wohnhilfen sind die Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten und von Wohnungslosen und Hilfen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit organisiert. Zum Fachbereich gehört ebenso die soziale Wohnraumversorgung, die alle Instrumente zum Wohnraumschutz, zur Wohnraumvermittlung und für Wohnraumförderung verantwortet, Aufgaben, die typischerweise eher in einer Bauverwaltung angesiedelt wären. Im Bereich Arbeit und Beschäftigung, der ebenfalls dazugehört, geht es u.a. um die Arbeitsmarktintegration von Zugewanderten. Der Fachbereich ist auch für die sozial-kulturelle Stadtteilarbeit zuständig. Er ist zuständig für Nachbarschafts- und Begegnungshäuser in den Stadtteilen, die eng mit

Fachbereich Wohnen,
Arbeit und Integration
zur Bündelung der zentralen Aufgaben im Kontext Geflüchtete

³ Nachfolgende Ausführungen basieren auf umfangreichem Vortragsmaterial des Fachbereichsleiters Wohnen, Arbeit, Integration, Ergebnissen einer Dokumentenanalyse und Gesprächen mit Vertreter:innen des Fachbereichs Wohnen, Arbeit, Integration.

ehrenamtlichen Akteuren zusammenarbeiten, und verfügt über ein Integrationsbudget für kleinteilige Integrationsprojekte.

2.4.1 Situation

Wohnungsmarkt

Der freie Wohnungsmarkt in Potsdam ist nach Aussagen der Gesprächspartner „quasi unzugänglich“ für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Leerstandsquote liegt unter 3 %, damit ist die Funktionsfähigkeit des örtlichen Wohnungsmarkts eingeschränkt. 2024 gab es 5.020 Bindungen im geförderten Wohnungsbau, durch das Auslaufen des Bindungszeitraums werden diese Bindungen bis 2036 auf etwa 2.400 Bindungen zurückgehen. Nach den derzeit bekannten Planungen für geförderten Wohnungsbau kommen allerdings neue Bindungen dazu, so dass bei Umsetzung aller bekannten Vorhaben die Zahl der Bindungen im Jahr 2036 insgesamt bei knapp 10.000 liegen würde. Langfristiges Ziel der Stadt ist es, den Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf mindestens 10 % des gesamten Potsdamer Wohnungsbestandes zu erhöhen, um so den Zielgruppen der Wohnraumförderung im gesamten Stadtgebiet Zugang zu bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen und sozialräumlicher Segregation entgegenzuwirken. Aktuell liegt der Anteil bei etwa 5%, die sich sehr unterschiedlich auf die Stadt- und Ortsteile verteilen.

Angespannter Wohnungsmarkt

Geflüchtete

Potsdam hat seit 2022 4.179 Personen aufgenommen, davon 2.794 Menschen allein im Jahr 2022 in Folge des Ukrainekriegs. Durch die enge Zusammenarbeit mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen ProPotsdam GmbH gab es die Möglichkeit, in sanierungsbedingt leerstehenden Wohnungen Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Allerdings waren dies ganz überwiegend zeitlich nur begrenzt zur Verfügung stehende Plätze.

Vollauslastung der Plätze zur Unterbringung Geflüchteter

Von den zur Verfügung stehenden Unterbringungsplätzen werden aktuell über 90 % genutzt. Damit handelt es sich praktisch um eine Vollauslastung, denn nicht alle Plätze können genutzt werden, da Kapazitäten in Renovierung sind oder die angebotenen Wohnmöglichkeiten für die Haushalte nicht passen. In Anbetracht der großen Zahl von Menschen, die Wohnungen brauchen, und einer nur geringen Zahl an frei werdenden Wohnungen besteht auch mittelfristig keine realistische Aussicht auf eine Versorgung mit Wohnraum für alle. Es wird weiterhin vor allem um „Unterbringung“ gehen.

Die Standorte der Unterkünfte sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es gibt eine Vielzahl von verschiedenen Unterbringungsarten, so z.B. ein durch die Stadt umgebautes Bürogebäude, ein Verwaltungsgebäude der Stadt, das vorübergehend genutzt werden konnte, es gibt Hotels, es gibt Containeranlagen. Es gibt eine relativ hohe Fluktuation der zur Verfügung stehenden Einrichtungen, da viele Einrichtungen nur zeitlich befristet zur Verfügung stehen und wieder geschlossen werden müssen. Diese „Bewegung im System“ gilt in der Stadt als die „eigentliche Herausforderung“. Es geht weniger um die zusätzlichen Zuweisungen⁴ als darum, die Plätze, die wegfallen und für die ein Ersatz geschaffen werden muss, in Einklang zu bringen. Die Stadt hat für die Menschen eine Unterbringungspflicht, dies gilt für die „Fehlbeleger“ (mit

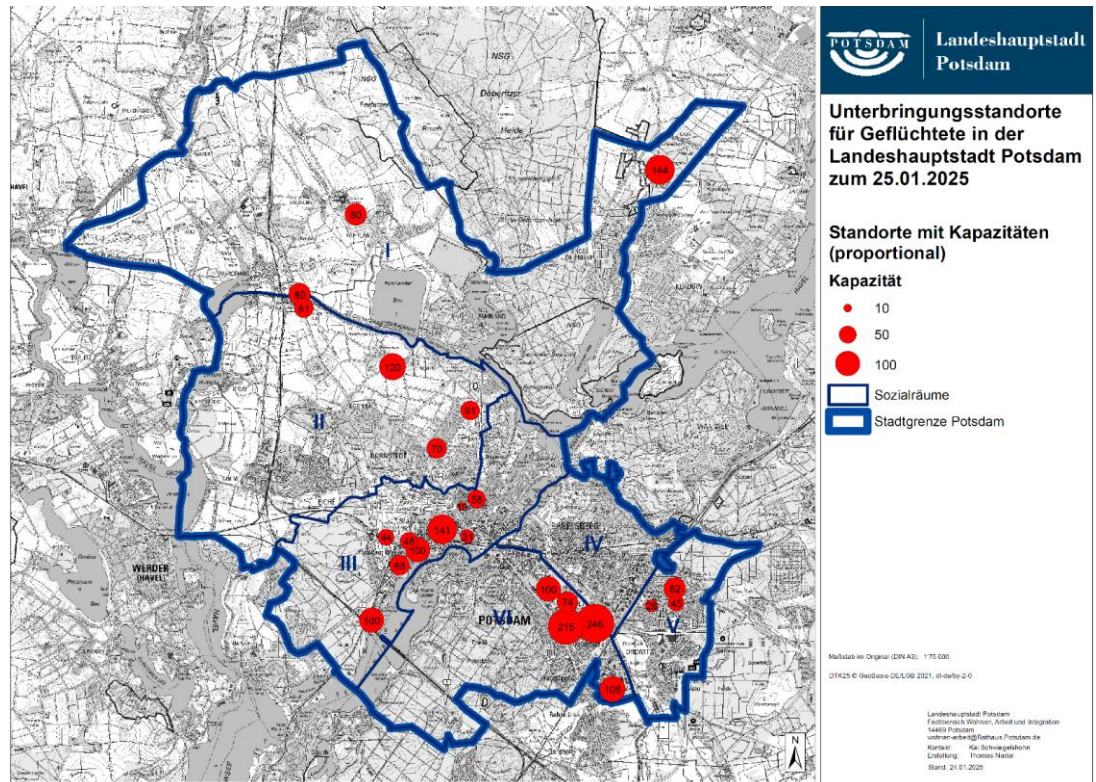
Viele Unterkünfte stehen nur zeitlich befristet zur Verfügung

⁴ Die Stadt Potsdam hat ein offizielles Aufnahmesoll von 611 Menschen.

abgeschlossenem Verfahren) ebenso wie für die diejenigen, die noch im Verfahren sind.

Potsdam hat einen Anteil nicht-deutscher Bevölkerung von knapp 13 %. Neben Geflüchteten gehören dazu Studierende, Gastwissenschaftler, EU-Bürger, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeitsregelungen in Potsdam arbeiten, u.a.m. Die Hauptherkunftsländer der nicht-deutschen Bevölkerung sind die Ukraine, Syrien, die Russische Föderation und Polen (Landeshauptstadt Potsdam, 2024c, S. 2).

Karte 2:
Unterbringungsstandorte
für Geflüchtete in der
Landeshauptstadt
Potsdam



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, 2025

2.4.2 Instrumente

Wohnungspolitik

Potsdam nutzt die verschiedenen Instrumente der Wohnungspolitik. Dies sind zunächst vor allem die Möglichkeiten über geförderten und gebundenen Wohnraum. Die Stadt verfügt über Mietpreis- und Belegungsbindungen, für die sie Benennungsrechte ausübt, manchmal auch Besetzungsrechte. Allerdings gibt es Haushaltsgrößen, für die es keine adäquaten Versorgungsmöglichkeiten im gebundenen Bestand gibt. Dies gilt vor allem für große Familien mit mehr als fünf Haushaltsmitgliedern.

Vielfältiger Instrumenten-
kasten in der Woh-
nungspolitik

Ein weiteres Steuerungsinstrument ist die Prüfung der Angemessenheit der KdU, die im Fachbereich Wohnen, Arbeit, Integration liegt. Das Jobcenter legt die Wohnungsangebote dem Bereich Soziale Wohnraumversorgung zur Prüfung vor. Da die Stadt die Benennungsrechte ausübt, kann sie gut einschätzen, ob das Wohnungsangebot angemessen ist oder auf dem Markt günstigere Angebote verfügbar wären. So erhalten die Personen, die im Transferleistungsbezug sind, Zugang zum Wohnungsmarkt – und dazu gehören die meisten Haushalte mit Fluchthintergrund –, indem beschieden wird, dass es keine alternativen Angebote auf einem so engen Wohnungsmarkt gibt.

Im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Instrumente zur Versorgung von Menschen, die am freien Wohnungsmarkt keine Möglichkeiten haben, steht das Sonderbauprogramm für soziale Zwecke. Es wird verantwortet von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam GmbH und wurde 2023 begonnen. Es sieht den Neubau von etwa 400 Wohnungen mit Platz für mehr als 1.000 Personen vor. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei über 200 Mio. Euro. Die Bauvorhaben erfolgen an acht Standorten, die sich über das Stadtgebiet verteilen. Die Grundstücke gehören der ProPotsdam GmbH als Wohnungsunternehmen oder der Stadt, so dass schnell Wohnraum geschaffen werden kann. Die Grundstücke sind voll erschlossen und bebaubar (nach § 34 oder 246 (9) BauGB). Gebaut wird vor allem in einer seriellen/modularen Bauweise, die das Bauen um bis zu zwei Jahre beschleunigt, da sie bautechnisch schneller umzusetzen ist. Auch wird die Nachbarschaft durch die kürzere Bauzeit weniger belastet. Die Nutzung der Gebäude ist festgelegt für „soziale Zwecke“ und damit (weitgehend) offen im Hinblick auf die unterzubringenden Zielgruppen. Die Stadt schließt überwiegend Generalmietverträge und beauftragt soziale Träger mit Betrieb und Betreuung. Die Finanzierung erfolgt teilweise über die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg, es gibt insgesamt drei Verträge zwischen Land, Wohnungsunternehmen und Stadt.

Sonderbauprogramm für soziale Zwecke der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam GmbH

Die Stadt definiert gemeinsam mit den Fördermittelnehmern die Wohnungsgrößen und die Grundrisse. So ist es möglich, sehr zielgerichtet auf Bedarfe einzugehen, so dass im Rahmen des Sonderbauprogramms vor allem große Wohnungen oder Wohnungen für große Familien entstehen. In der Einschätzung der Gesprächspartner wäre dies der Schlüssel für eine Lösung des Themas Wohnraumversorgung (auch) Geflüchteter, wenn in ausreichendem Umfang Fördermittel zur Verfügung stünden. Zielgruppen sind alle Potsdamer Haushalte mit niedrigen Einkommen, die am freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben, die vorrangige Unterbringung gilt in aller Regel für Wohnungslose und Geflüchtete (die keinen Anspruch auf einen WBS haben). Dabei wird der Sozialraumbezug berücksichtigt, es wird ein Matching zwischen Wohnungsgröße und Anzahl der Haushaltsmitglieder angestrebt, auch eine soziale Betreuung der untergebrachten Haushalte in Kombination mit Gemeinwesenarbeit für den Sozialraum.

Zielgruppen: alle Potsdamer Haushalte mit niedrigen Einkommen

Inzwischen sind zwei Standorte in Betrieb, an einem dritten Standort wurde im Juni 2025 Richtfest gefeiert. Die anderen Standorte sind in der Entwicklung oder im Entstehen. Jeder Standort hat seine Besonderheiten. An drei Standorten (Flugstraße, Patrizierweg, Wieselkiez) wird die Stadt Generalmieterin sein und dort alle Zielgruppen, die öffentlich-rechtlich untergebracht werden müssen, unterbringen dürfen. Die Mietdauer beträgt 25 Jahre, so lange laufen auch die Belegungsbindungen. Damit handelt es sich um „Unterbringung“, nicht um Wohnen, da die Stadt als Generalmieterin Untermietverträge mit den Wohnungsnehmenden abschließt. Formal sind die Menschen weiter wohnungslos, aber sie haben eine langfristige Perspektive des Wohnens oder des Untergebrachtseins in qualitativem Wohnraum. In der Einschätzung der Gesprächspartner ist diese Unterbringung in der eigenen Wohnung „ein guter Zwischenschritt“.

Stadt als Generalmieterin an mehreren Standorten

An einem Standort (Saarmunder Straße) hat sich im Rahmen des Sonderbauprogramms die Zielgruppe verändert. Es geht nicht mehr um geflüchtete und wohnungslose Menschen, sondern um Menschen mit Behinderung, ein Träger wird das Gebäude anmieten. Drei weitere Standorte (Newtonstraße, Fahrland, Döberitzer Straße) werden „normal geförderter“ Wohnungsbau werden. Die Stadt wird nicht mehr Generalmieterin sein, sondern nur noch etwa ein Viertel der Wohnungen anmieten. Der Rest soll als gebundener Wohnraum über Benennungsrechte vergeben werden, also nach den festgelegten Dringlichkeitskriterien für alle Bevölkerungsgruppen, darunter auch

Geflüchtete. Dies hat damit zu tun, dass in der Zwischenzeit der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) eine neue Rahmenvereinbarung mit Systemherstellern für den Wohnungsbau abgeschlossen hat und innerhalb dieser Rahmenvereinbarung das Bauen günstiger geworden ist. Alle Gebäude im Sonderbauprogramm sollen später für eine weitere Wohnraumnutzung zur Verfügung stehen.

Weiterhin gibt es zwei Standorte in Golm, die nach § 246 (9) BauGB genehmigt sind und daher nur für die Flüchtlingsunterbringung genutzt werden dürfen.

Nicht jeder Standort war in der Nachbarschaft unumstritten. Die Stadt hat mit einer Reihe von Informationsveranstaltungen versucht, den Informationsbedarf zu bedienen, und über die Projekte informiert.

Weitere Kooperationen gibt es mit den Genossenschaften, die etwa 18 % des Wohnungsbestands in Potsdam haben, und privaten Bauherren, die mit Fördermitteln bauen. So hat die Stadt auch den Zugang zu privatem und genossenschaftlichem Wohnungsbestand und braucht deswegen weniger Kooperationen mit Einzelvermieter:innen als andere Städte.

Kooperationen mit Genossenschaften und privaten Bauherren

Im Hinblick auf die Finanzierung wurde „natürlich sehr viel Geld eingesetzt“, aber relativ wenig, was den kommunalen Haushalt belastet. Dies gelingt durch die Akquise von Fördermitteln, die öffentlich-rechtliche Unterbringung, bei der die Kosten der Unterkunft in voller Höhe von den untergebrachten Menschen getragen werden können, und dadurch dass ein städtisches Unternehmen die Bauvorhaben realisiert.

Unterbringen und Wohnen Geflüchteter

Die Stadt Potsdam hat seit Mai 2024 ein neues Integrationskonzept, das mit dem Titel „Migration prägt Potsdam“ bereits eine Richtung vorgibt (Landeshauptstadt Potsdam, 2024c). Das Integrationskonzept ist die inzwischen dritte Fortschreibung des 2008 verabschiedeten ersten Integrationskonzepts. Neben einer Beschreibung der Ausgangslage geht es vor allem um die Ziele und Maßnahmen für eine zukunftsorientierte Integrationsstrategie in Potsdam. Das Konzept umfasst 50 Maßnahmen, die sich auf fünf Handlungsfelder verteilen: Vielfalt in der Verwaltung, Wohnen und Unterbringung, Arbeit, Bildung und Empowerment sowie Vielfältige Stadtgesellschaft.

Integrationskonzept „Migration prägt Potsdam“

Im Handlungsfeld „Wohnen und Unterbringung“ wird als Ziel formuliert, allen Menschen Wohnformen zuzugestehen, die „Privatsphäre, Chancen auf Teilhabe und die seelische Gesundheit schützen und fördern“ (Landeshauptstadt Potsdam, 2024c, S. 19). Dazu werden verschiedene Unterziele formuliert, um u.a. die Auswirkungen von strukturellem Rassismus abzumildern, Aufenthalte in Gemeinschaftsunterkünften zu verkürzen, eine dezentrale Unterbringung über das Stadtgebiet zu gewährleisten und Beratungsangebote in ausreichender Qualität und Quantität zur Verfügung zu stellen (Landeshauptstadt Potsdam, 2024c, S. 19). Dazu werden verschiedene Maßnahmen beschrieben, wie die Entwicklung eines anti-rassistischen Belegungskonzepts, eine konsequente Reduzierung der Verweildauern oder Einzelbenennungen nach drei erfolglosen Benennungsverfahren etc. (Landeshauptstadt Potsdam, 2024c, S. 20).

Es gibt sehr gute Beziehungen und Netzwerke in die Zivilgesellschaft. Viele Projekte laufen dabei über die Stadtteilarbeit, die in manchen Stadtteilen noch als ausbaufähig beschrieben wird. Es gebe eine ausgeprägte

Sehr gute Beziehungen und Netzwerke in die Zivilgesellschaft

Segregation zwischen verschiedenen Stadtteilen. Die Angebote der Stadtteilarbeit orientieren sich auf die Nachbarschaft, nicht speziell auf Geflüchtete.

Die Stadt stellt jährlich ein Integrationsbudget im Bereich Sozial-kulturelle Stadtteilarbeit zur Verfügung. Es geht dabei um ein Budget von mindestens 300.000 Euro im Jahr für Projekte bis zu 15.000 Euro, die der Begegnung von Geflüchteten und der Nachbarschaft dienen. Eine Jury, die sich aus Vertreter:innen der Stadtverordnetenversammlung, Trägern, Zivilgesellschaft und Verwaltung zusammensetzt, entscheidet über die Vergabe der Mittel. Über Landes- oder auch europäische Mittel ist eine Aufstockung möglich. Viele dieser Projekte sind an die Nachbarschafts- und Begegnungshäuser angegliedert, die der Bereich Sozial-kulturelle Stadtteilarbeit mit Mietkostenübernahme und Personal fördert.

Integrationsbudget im
Bereich Sozial-kultu-
relle Stadtteilarbeit

2.4.3 Perspektiven

Für die nächsten Jahre wird es darum gehen, Wohnen oder eine qualitätsvolle wohnungsähnliche Unterbringung für die Personen zu sichern, die bereits da sind. In einem angespannten Wohnungsmarkt handelt es sich dabei um ein Verteilungsthema, bei dem die Landeshauptstadt Potsdam versucht, eine gerechte Verteilung zu realisieren. Dabei setzt sie stark auf die Wohnraumförderung und nutzt intensiv das Instrument der Ausübung von Benennungsrechten. Als Vorteil wird eingeschätzt, dass die Informationen über die zur Verfügung stehenden Wohnungen gut absehbar sind und die Personen und Haushalte, die auf eine Wohnraumversorgung warten, im Fachbereich Wohnen, Arbeit, Integration bekannt sind. Dieses Instrument soll erhalten und gestärkt werden. Wichtig ist es für Potsdam, keine gesonderten Förderprogramme für die Versorgung Geflüchteter aufzulegen, sondern die allgemeine Versorgung über die Wohnraumförderung so auszuweiten, dass für alle Zielgruppen im angespannten Wohnungsmarkt Potsdams eine gute Versorgung stattfinden kann. Dies wird als der Weg beschrieben, „über den der soziale Frieden am wenigsten gefährdet wird“.

Wichtig ist in allen Bemühungen zur Wohnungsverversorgung die Unterstützung durch die Politik, „die Stadtverordneten müssen mitmachen“ – auch in einer langfristigen Perspektive. Denn auch in 25 Jahren wird sich die Stadt mit Fragen von Wohnungslosigkeit in einem angespannten Wohnungsmarkt und mit Versorgungsschwierigkeiten auseinandersetzen müssen – so die Einschätzung der Gesprächspartner.

Allerdings wird es nicht gehen „ohne jemanden, der baut“. Daher gelten das Vorhandensein von kommunalen Grundstücken und eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, mit der die Stadt eng zusammenarbeitet, als essentiell.

3. Wege in die Wohnungsversorgung Geflüchteter: Das können und brauchen Kommunen

Eine Wohnung, die mehr ist als ein Dach über dem Kopf, ist eine der zentralen Voraussetzungen, um die Integration neu zugewanderter Menschen zu unterstützen. Die vielfältigen Praxisbeispiele und kommunalen Aktivitäten zur Wohnungsversorgung von geflüchteten Menschen belegen: Kommunen sind auch und gerade unter schwierigen Rahmenbedingungen kreativ und aktiv. Sie 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. Lösungen sind nicht einfach zu finden, und die Rahmenbedingungen limitieren die Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und -freiräume. Denn tatsächlich gehören Schwierigkeiten beim Übergang von der Unterbringung in den freien Wohnungsmarkt sowie Wohnungslosigkeit zu den größten Herausforderungen, vor denen Zugewanderte stehen. Dies gilt insbesondere in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Es fehlt an verfügbaren Flächen für den Bau neuer Wohnungen. Es fehlt an Wohnungen in kommunaler Verfügbarkeit, die eine Steuerung ermöglichen. Damit stoßen auch die kommunalen Bemühungen an ihre Grenzen. Was also tun, wenn es kaum Leerstand im Wohnungsbestand gibt und – in kleineren Städten und Gemeinden – keine kommunale Wohnungsgesellschaft mit Wohnungen und Grundstücken existiert, auf die die Kommune „zugreifen“ kann? Welche kommunalen Handlungsmöglichkeiten bleiben, wenn Fördermittel im sozialen Wohnungsbau nicht ausreichen? Was tun, wenn private Wohnungseigentümer:innen bei der Vermietung sozial selektiv vorgehen und latent oder offen diskriminierend handeln?

Kommunen sind unter schwierigen Rahmenbedingungen kreativ und aktiv

Die Realität gestaltet sich schwierig. Geflüchtete, auch solche mit anerkanntem Aufenthaltsstatus, insbesondere Familien mit mehreren Kindern, sind häufig gezwungen, teilweise über Jahre in Gemeinschaftsunterkünften zu leben. Sie werden zu sogenannten Fehlbelegern. Der Wechsel von der Unterkunft in die eigene Wohnung wird durch den Wohnungsmarkt behindert. 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.

Die Praxisbeispiele zeigen, dass sich Kommunen den aufgeworfenen Fragen und Herausforderungen auch unter schwierigsten Bedingungen stellen. Was sie neben bezahlbarem Wohnraum und Fördermitteln, Partnerschaften und eigener Beharrlichkeit und Kraft benötigen: interkommunalen Austausch und den „Schulterschluss“ mit Bund und Ländern.

Die vielfältigen Handlungsansätze auf kommunaler Ebene zur Förderung und Gestaltung des Übergangs von der Unterbringung zum Wohnen zeigen zweierlei:

- (1) Es gibt nicht den einen Weg oder gar eine Vorgabe, die für alle Kommunen gleichermaßen passend ist und Erfolg verspricht. Was in der einen Stadt ein gutes Instrument ist, kann in einer anderen Stadt nur mühsam gelingen.
- (2) Es können allerdings Stellschrauben bzw. Gelingensfaktoren im Prozess des Übergangs von der Unterbringung zum Wohnen ausgemacht werden. Diese setzen Handlungsimpulse, um Wohnperspektiven für geflüchtete

Vielfältige Handlungsansätze auf kommunaler Ebene, aber jeweils kommunespezifisch

Menschen zu eröffnen und auszubauen – auch wenn sie nicht die großen Fragen und Herausforderungen des Wohnungsmarktes/der Wohnungsversorgung für bedürftige Menschen lösen können.

3.1 Handlungsempfehlungen anders formuliert. Der kommunale Werkzeugkasten – Gestaltungsmöglichkeiten und Stellschrauben

Die im Folgenden präsentierten Stellschrauben bzw. Gelingensfaktoren sind das Ergebnis der Querschau aus der Beispielsammlung (Kapitel 2.1) und den Fallbeispielen (Kapitel 2.2). Welche Stellschrauben vor Ort benötigt werden und wann und wie fest eine Stellschraube zu ziehen ist, ist wiederum abhängig von den kommunalen Rahmenbedingungen (vor allem Wohnungsmarkt und Zuwanderungsgeschehen), den finanziellen und personellen Ressourcen vor Ort und den kommunespezifischen Besonderheiten (ist eine Stadt/Gemeinde z.B. kreisangehörig oder kreisfrei). Die folgende Darstellung der Stellschrauben unterliegt keiner Reihenfolge oder Priorisierung der erforderlichen Handlungsschritte. Vielmehr müssen diese parallel gedacht und umgesetzt werden – im Rahmen der jeweiligen kommunalen Möglichkeiten. Damit werden im Folgenden Handlungsempfehlungen der anderen Art formuliert. Als Stellschrauben werden sie dem Umstand gerecht, dass es kommunale Handlungsspielräume und Gestaltungsmöglichkeiten gibt, die wiederum je nach kommunalen Rahmenbedingungen unterschiedlich ausgeschöpft werden können.

3.1.1 Breiter Instrumenteneinsatz zur Schaffung/Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum

Kommunen setzen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein breites Portfolio von Instrumenten ein. Diese beziehen sich darauf, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu mobilisieren, durch Neubau zu schaffen und eigene Liegenschaften sowie Partnerschaften mit Wohnungsanbietern auszubauen.

Um Bauland zu aktivieren und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern, setzen Kommunen verschiedene Instrumente im Rahmen der Baulandmobilisierung ein. Dazu gehören die Ausweisung von Bauland im Rahmen der Bauleitplanung, die Nutzung städtebaulicher Verträge, die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts und die Aktivierung von Brachflächen sowie die Aussprache von Baugeboten zur Wohnbebauung.

Baulandmobilisierung

Zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum können die Kommunen beim Wohnungsneubau eine Quote für Sozialwohnungen festlegen. Damit kann die Verwaltung private Vorhabenträger zu einer festen Quote beim geförderten Wohnungsbau verpflichten, nach der sie auf neu erschlossenen Grundstücken einen Anteil von i.d.R. 30 % an geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen bauen und entsprechend der Bindung vermieten müssen. Wenn keine Fördermittel bewilligt werden, kann der Vorhabenträger gleichwohl verpflichtet werden, die Quote durch preisgedämpften Wohnungsbau zu erfüllen. Dies kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Quote Sozialwohnungsbau

Zur Stärkung der kommunalen Steuerung und um kommunale Ziele umzusetzen, werden bei einer Konzeptvergabe öffentliche Grundstücke nicht nur oder primär nach wirtschaftlichen Kriterien vergeben, sondern auch nach sozialen oder anderen Kriterien, die die Qualität des Konzepts betreffen. Dies kann dazu beitragen, stärker sozial und auf das Gemeinwohl orientierte Wohnungsanbietende als Partner einer Kommune zu gewinnen.

Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken

Über die Wohnraumakquise, wie sie z.B. Karlsruhe praktiziert, kann Wohnungsleerstand im Bestand aktiviert werden. Dort kann, über Verträge zwischen Stadt/Gemeinde und Eigentümer:in, eine kommunale Belegungssteuerung vereinbart und festgelegt werden. Für die Vergabe von Wohnungen sind klare, transparente Kriterien festzulegen (preisgedämpft, Recht auf Anmietung für soziale Zwecke).

Wohnraumakquise über Leerstand

Um Wohnraum zu gewinnen und um gegen Leerstand und Zweckentfremdung vorzugehen, können Kommunen auch eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Zweckentfremdungssatzung

3.1.2 Sensibilität und Maßnahmen zur Erleichterung der Zugänge zu Wohnraum

Die Wohnperspektive ist nicht allein an das Vorhandensein und die Bezahlbarkeit der Wohnung geknüpft. Vielmehr muss gerade ressourcenschwachen Gruppen wie Geflüchteten die Zugänglichkeit zum Wohnraum erleichtert werden. Geflüchtete Menschen benötigen für den Zugang zu einer eigenen Wohnung – und um als Akteur auf dem (sozialen) Mietwohnungsmarkt „mithalten“ zu können – zusätzliche Unterstützung. Eine solche Begleitung betrifft sowohl die Phase der Wohnungssuche und -anmietung als auch die Phase des dort Ankommens und Einlebens.

Die soziale Beratung und Begleitung kann durch die Verwaltung selbst, durch freie oder kommunale Träger im Auftrag der Kommune oder durch das Ehrenamt erbracht werden. Dies ist nicht zuletzt in Abhängigkeit von den vorhandenen Kompetenzen sowie personellen und finanziellen Ressourcen zu entscheiden. Die Zugänglichkeit zum Wohnraum kann dabei durch verschiedene Maßnahmen und Ansätze unterstützt und befördert werden: Im Rahmen ihrer Belegungs- und Benennungsrechte kann eine Kommune die Belegung des Wohnraums im öffentlich geförderten Wohnungsbau steuern und so die Zugänge für bedürftige Gruppen einschließlich Geflüchteten erleichtern.

Soziale Beratung und Begleitung

Weiterhin gehören zu den Maßnahmen und Ansätze, die in Federführung der Kommune stehen, eine kommunale Wohnraumberatung, eine kommunale Wohnraumvermittlung und ein kommunales Auszugsmanagement. Eine weitere Möglichkeit, die Zugänglichkeit zur Wohnung zu befördern, ist eine zumindest zeitlich befristete Übernahme der Mietverträge durch die Kommune. Die Stadt Karlsruhe praktiziert dies im Zuge der Umsetzung der Wohnraumakquise und im Zusammenspiel mit privaten Vermieter:innen. Gleiches macht die Stadt Frechen. Die Landeshauptstadt Potsdam geht weiter und ist Generalmieterin bei verschiedenen Objekten i.R. des Sonderbauprogramms. Damit trifft im strengen Sinn die Verwendung von „Wohnen“ nicht zu, denn es handelt sich faktisch um eine wohnähnliche Unterbringung. Die Erfahrung zeigt allerdings: Wenn die Wohnung „stimmt“, macht dies keinen Unterschied in der Wahrnehmung bei den Mietenden.

Relevanz kommunaler Wohnraumberatung, Wohnraumvermittlung, kommunalen Auszugsmanagements

3.1.3 Kommunales Agenda-Setting: Hohe Zuwanderungsdynamik erfordert konzeptionelle Grundlagen und enge Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Rat

Die Wohnungsversorgung Geflüchteter erfordert ein klares Agenda-Setting auf kommunaler Ebene. Im Zentrum stehen dabei die Schaffung von Wohnraum, die Stärkung bezahlbaren Wohnens und die Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum für ressourcenschwächere Gruppen. Diesen Herausforderungen muss sich eine Kommune stellen, um Integration durch Wohnen zu befördern. Dazu müssen die lokalen – und möglichst regionalen – Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und der Zuwanderungsdynamik bekannt sein und regelmäßig fortgeschrieben werden.

Klares Agenda-Setting auf kommunaler Ebene

Auf dieser Basis können Zielparameter für die Wohnungsversorgung geflüchteter Menschen schlüssig formuliert und eingelöst werden. Dieses Einlösen ist angesichts der hohen Zuwanderungsdynamik schwierig. Zwar haben die meisten Kommunen über Wohnungsmarktberichte eine gute Kenntnis ihres Wohnungsmarktes. Vielerorts gibt es stärker planerisch-strategisch ausgerichtete Wohnraumkonzepte, die die Belange von geflüchteten Menschen erheben und mit darauf aufbauenden Maßnahmen untersetzen. Eine Erfassung des Zuwanderungsgeschehens und darauf aufbauender Zielvorgaben, Strategien und Maßnahmen wird allerdings durch die Dynamik der Zuwanderungszahlen und die teilweise starke Unvorhersehbarkeit der Dynamik erschwert. Ein Integrationsmonitoring kann als Frühwarnsystem fungieren und Licht ins Dunkel der Bewegungen bringen, ist aber, insbesondere für kleinere Kommunen, inhaltlich und mit Blick auf erforderliche Ressourcen voraussetzungsvoll und enthält Dunkelfelder (z.B. Diskriminierung) (Hollbach-Grömig & Reimann, 2022).

Daten zu Entwicklungen auf Wohnungsmarkt und Zuwanderungsdynamik erforderlich

Die Entscheidung, welche Konzepte und Berichte erstellt und fortgeschrieben werden können und sollen, ist ganz wesentlich eine Frage der vorhandenen Ressourcen für ihre Erarbeitung. Dabei spielt die Politik eine zentrale Rolle. Für ein schlüssiges Agenda-Setting ist die regelmäßige Kommunikation innerhalb der Stadtverwaltung sowie zwischen Stadtverwaltung und Politik/Rat unerlässlich. Dies befördert die notwendige kommunalpolitische Rückendeckung und einen Konsens für die erforderlichen Handlungsschritte und Ressourcen zur Erreichung der Zielparameter. In Frechen und Karlsruhe erstatten die jeweiligen Verwaltungen dem Rat regelmäßig Bericht. In allen drei Kommunen liegen vom Stadtrat beschlossene Konzeptpapiere zum Thema vor.

Zentrale Rolle der Politik

3.1.4 Zielgruppen breit anlegen: Ausrichtung des sozialen Wohnens auf alle bedürftigen Gruppen

Wege in die Wohnungsversorgung von Geflüchteten führen über Maßnahmen und Programme, die nicht nur auf Geflüchtete zielen. Sozialer Wohnungsbau richtet sich an viele am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen. Eine eigene Wohnung soll möglichst allen Menschen über eine reine Unterbringung (Obdach) hinaus „ein Ankommen in Geborgenheit (...) ermöglichen, und damit die Grundlage für Teilhabe (...) schaffen“ (Hartmann & Pätzold, 2020, S. 178). Entsprechend wirken die in der Beispielsammlung und den Fallbeispielen beschrittenen Wege, Maßnahmen und Projekte nicht zuletzt darauf hin, Konkurrenzen um den sozialen Wohnraum zwischen unterschiedlichen bedürftigen Gruppen zu vermeiden. Nicht nur mit Blick auf Geflüchtete ist noch stärker zu berücksichtigen, dass körperlich und psychisch kranke, traumatisierte, verletzte und pflegebedürftige Menschen besondere Wohnbedarfe haben.

Breite Zielgruppenorientierung, Konkurrenzen im sozialen Wohnungsmarkt vermeiden

3.2 Allianzen und Kooperationen

Wohnraum zu schaffen und Zugang zu Wohnraum für geflüchtete und benachteiligte Menschen zu gewährleisten, erfordert das Zusammenwirken verschiedener Akteursgruppen. Wohnungsunternehmen, private Vermieter:innen, soziale Träger, intermediäre Akteure sowie zivilgesellschaftliche Initiativen und Organisationen (Ehrenamt) sind starke Partner für die Kommunen. Auch die Kooperation zwischen unterschiedlichen Ressorts und Fachstellen in der Verwaltung sowie zwischen Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik ist relevant.

Allianzen und Kooperation essentiell

Die Fallbeispiele zeigen Folgendes:

Allianzen mit privaten Eigentümer:innen schaffen Wohnraum. Private Eigentümer:innen stellen der Kommune Wohnraum zur Verfügung. Eine derartige Partnerschaft, zumal wenn sie Wohnraum in nennenswertem Umfang schaffen möchte, erfordert seitens der Kommune Engagement und Wertschätzung gegenüber den Eigentümer:innen. Schriftlich fixierte Vereinbarungen und Verträge, die auch Mietgarantien einschließen, geben den Partner:innen Sicherheiten und sind ebenfalls ein Fundament dieser Allianz.

Allianzen mit privaten Eigentümer:innen

Allianzen mit gemeinwohlorientierten Wohneigentümern stehen nicht im Fokus des Handelns der Fallbeispiele, sind aber grundsätzlich für die Wohnraumversorgung von bedürftigen Gruppen relevant. Gemeinwohlorientierte Wohneigentümer, z.B. Wohnungsgenossenschaften, sind Eigentümer von Immobilien, die nicht primär auf Profitmaximierung ausgerichtet sind, sondern das Wohl der Allgemeinheit in den Vordergrund stellen. Sie engagieren sich für bezahlbaren Wohnraum, soziale Gerechtigkeit und eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie beispielsweise Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Mieten anbieten oder Flächen nach Konzepten vergeben, die nicht den höchsten Preis, sondern das beste Konzept für die Gemeinschaft bevorzugen. Das Fallbeispiel Karlsruhe zeigt gleichwohl, dass auch private Vermieter:innen unter bestimmten Voraussetzungen bereit sind, ihre Wohnungen unterhalb des ortsüblichen Preises zu vermieten.

Allianzen mit gemeinwohlorientierten Eigentümern

Allianzen mit dem Ehrenamt entlasten die Verwaltung gerade in Phasen einer hohen Zuwanderungsdynamik. Diese Form der Partnerschaft schafft Wege, um den Geflüchteten den Zugang zum Wohnraum zu erleichtern. Die Öffnung der Verwaltung in Richtung Ehrenamt ist insbesondere für den Übergang von der Unterbringung zum Wohnen wichtig. Das Ehrenamt baut Brücken zwischen Wohnungsgebenden und Wohnungssuchenden, es begleitet und unterstützt Geflüchtete auf dem Weg zur eigenen Wohnung. Hierbei ist es wichtig, die Zusammenarbeit zwischen Behörden und Ehrenamt gut auszugestalten. Beispielsweise hat die Stadt Karlsruhe der Flüchtlingshilfe in der Anfangsphase drei Stellen und ein Büro bereitgestellt, um die Wohnraumakquise zu koordinieren und zu vermitteln. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden drei Vollzeitstellen, die bei der Integration begleiten, finanziert.

Allianzen mit Ehrenamt

Es ist wichtig, Ehrenamt dauerhaft aufzubauen und die Partnerschaft zu pflegen, um in Notsituationen darauf zurückgreifen zu können. Dies setzt eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe voraus. Die Verwaltung muss allerdings bei dieser Partnerschaft die Grenzen der Aufgabenübernahme durch das Ehrenamt klar festlegen.

Die Verwaltung sollte in beiden Allianz-Konstellationen eine starke, proaktive und federführende Rolle übernehmen. Für den Erfolg der Partnerschaften ist die Flexibilität der Verwaltung eine wichtige Stellschraube, insbesondere mit Blick auf das Ehrenamt.

Verwaltungsinterne Allianzen zwischen verschiedenen Ämtern und Ressorts erhöhen die Ressourcen, sind aber angesichts nach wie vor vielerorts veräulter Verwaltungsstrukturen keine Selbstverständlichkeit. Es gilt, verwaltungsinterne Netzwerke auf- oder auszubauen und Verantwortungen zusammenzuführen. So gibt es in Frechen seit 2022 als Teil des Verwaltungsvorstands den internen Arbeitskreis „Flüchtlinge“, der sich sehr regelmäßig austauscht, abstimmt und steuert. Die Landeshauptstadt Potsdam hat bereits 2019 für die Wohnungsversorgung von geflüchteten Menschen relevante Sachbereiche aus unterschiedlichen Ämtern und Ressorts in einem Fachbereich – dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration – zusammengefasst und damit eine weitgehende Umstrukturierung der Verwaltung vorgenommen.

Verwaltungsinterne Kooperationen

Innerhalb der Verwaltung ist angesichts von starken Zuwanderungsdynamiken abzuwägen, wo neue Strukturen und Aufgabenfelder erforderlich sind und was bereits durch bestehende Kompetenzen, Ressourcen und Strukturen sehr gut abgedeckt werden kann. Auch ein regelmäßiger interkommunaler Austausch bis hin zu interkommunalen Partnerschaften, in denen operative Aspekte vertieft und verbessert werden können, sind hilfreich, beim Thema Wohnungsversorgung für Geflüchtete allerdings noch weit von einer gängigen Praxis entfernt (s.a. Perspektiven).

Mit Blick auf die Zusammenarbeit ist ein weiterer Aspekt relevant. Für die Qualifizierung der Wohnungsversorgung von Geflüchteten ist die Einbeziehung der Sicht der Betroffenen eine wichtige Stellschraube. Als diejenigen, die die Wohnungen nutzen und mieten, können sie Bedarfe präzise benennen und Angebote bewerten. Die Verwaltung sollte daher mit den betroffenen Menschen im Austausch stehen und mit ihnen kooperieren; sei es in verschiedenen – eher modellhaften – Projektformen oder vermittelt über Partnerschaften mit dem Ehrenamt.

Einbeziehen der Betroffenenensicht

3.3 Rahmenbedingungen und Unterstützung durch Bund und Länder

Die Projektergebnisse zeigen, dass Kommunen ein sehr breites Portfolio an Instrumenten zum Einsatz bringen, um geflüchtete Menschen zunächst unterzubringen und im nächsten Schritt bezahlbaren Wohnraum auszubauen und zu sichern. Die Rahmenbedingungen, um dies gut tun zu können, müssen jedoch der Bund und die Länder schaffen bzw. unterstützen. Nur im föderalen Zusammenspiel kann es gelingen, die bundespolitische Agenda zum Ausbau des sozialen Wohnraums umzusetzen und die Kommunen in ihrem dafür erforderlichen Handeln zu unterstützen und noch besser als bislang zu aktivem Handeln zu befähigen.

Notwendig sind gute Rahmenbedingungen durch die Länder und den Bund

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern und soziales Wohnen zu befördern, sind wohnungs-, integrations- und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen notwendig. Die Vielfalt der dafür zu erbringenden Aufgaben macht kurz-, mittel- und langfristige Strategien erforderlich, und zwar auf der Ebene des Bundes, der Länder – die aufgrund ihrer Gesetzgebungskompetenz bei der sozialen Wohnraumförderung besonders gefordert sind – und der Kommunen.

Agenda-Setting und Priorisierung: Bereits im Jahr 2020 hat die Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit festgestellt: „Sozialer Wohnungsbau ist eine Investition in die Zukunft. Soziales Wohnen ist keine Forderung für eine Randgruppe, sondern das Fundament einer auf Teilhabe und Integration ausgerichteten Gesellschaft“ (Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der

Agenda-Setting: Relevanz des sozialen Wohnungsbaus

Integrationsfähigkeit, 2020, S. 191). Um bestehenden Defiziten im Bereich der Wohnraumversorgung – insbesondere bei neu zugewanderten Personen – entgegenzuwirken, sollten Bund, Länder und Kommunen koordiniert und geschlossen für den Ausbau sozialen Wohnraums eintreten und dessen Relevanz klar kommunizieren.

Ausbau der sozialen Wohnraumförderung: Dies kann nur gelingen, wenn der Bund mehr Finanzmittel für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, im Rahmen der aktuellen Finanzplanung für den Zeitraum 2025 bis 2029 stehen voraussichtlich 23,5 Milliarden Euro bereit, und damit einer stärkeren Aufmerksamkeit für bezahlbares Wohnen auch finanziell Nachdruck verleiht. Die soziale Wohnungspolitik muss auf alle bedürftigen, ressourcenschwachen Gruppen ausgerichtet werden. Dafür sollten beispielsweise die Wohnraumpolitik und die Wohnungslosenhilfe aufeinander abgestimmt werden. Zudem sollten die Länder aufgrund ihrer Ausgestaltungsmöglichkeiten sicherstellen, dass die Mittel für die Wohnraumförderung dorthin fließen, wo sie am dringendsten gebraucht werden, z.B. in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten.

Mehr Wohnungsneubau: Die Wohnungsverorgung hat ein Mengenproblem – viele Städte brauchen mehr Wohnungen, um (auch geflüchtete) Menschen mit Wohnraum versorgen zu können. Im aktuellen Koalitionsvertrag sieht die Bundesregierung dazu verschiedene Regelungen und Gesetze vor (CDU et al., o. J.).

Mehr Wohnungsneubau

Der **Wohnungsbau-Turbo** soll beispielsweise dazu beitragen, den Prozess zu beschleunigen.⁵ Die Regelung ist zunächst bis Ende 2030 befristet. Es gibt allerdings auch massive Kritik an dieser Regelung, die vor allem (a) die Einschränkung demokratischer Prozesse und die kommunale Selbstverwaltung betrifft (z.B. kann Öffentlichkeitsbeteiligung umgangen werden), (b) die fehlende soziale Ausrichtung anmahnt (zu wenig Maßnahmen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums) und (c) die Risiken für Umwelt und Flächenschutz z.B. aufgrund verstärkter Flächenversiegelung befürchtet.

Mit dem Gebäudetyp E soll zudem darauf hingewirkt werden, einfacher zu bauen – also bei den Standards Abstriche zu machen, mit dem Ziel, schneller und kostengünstiger bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Gebäudetyp-E-Gesetz ist bislang noch nicht endgültig verabschiedet. Obwohl es vom Bundeskabinett beschlossen worden war, wurde es von der vorherigen Bundesregierung nicht mehr durch den Bundestag gebracht. Die neue Bundesregierung plant allerdings, das Gesetz weiter zu verfolgen und zu beschließen.

Zur Schaffung von Wohnraum für bedürftige Personen, einschließlich Geflüchteter, sollten gezielte Anreizsysteme für Wohnraum für Schutzberechtigte etabliert werden. Diese sollten über rein finanzielle oder steuerliche Maßnahmen hinausgehen. Eine Ausweitung der bestehenden Ausnahmeregelungen im Bauplanungsrecht (§ 31 BauGB) sowie im Bauordnungsrecht – etwa hinsichtlich der Anforderungen an barrierefreie Wohnungen oder der Stellplatzverpflichtung – kann dazu beitragen, zusätzlichen Wohnraum für Schutzberechtigte zu ermöglichen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf

⁵ Diese neue Sonderregelung im Bundesbaugesetz (§ 246e BauGB) erlaubt es Städten und Gemeinden, künftig schneller grünes Licht für den Wohnungsbau zu geben – auch ohne Bebauungsplan. Im Einzelnen ermöglicht es die neue Sonderregelung, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude. Mit der Sonderregelung und weiteren Änderungen im Baugesetzbuch können Städte und Gemeinden die Genehmigungsverfahren straffen und auch von bestehenden Bebauungsplänen abweichen.

gemischte Wohnformen und Quartiere mit einem hohen Anteil an Zugewanderten gelegt werden (Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit, 2020, S. 188).

Bezahlbarer Wohnraum durch Bestandsentwicklung: Fördermaßnahmen und Programme sollten nicht nur den Wohnungsneubau, sondern auch den Wohnungsbestand berücksichtigen. Durch die Aktivierung von Leerstand – in Kommunen, die über Leerstand verfügen – kann Wohnraum ohne Neubau gewonnen und für die Belegungssteuerung der Kommune genutzt werden. Bislang liegt der Fokus der wohnungspolitischen Aufmerksamkeit auf dem Wohnungsneubau. Soziales Wohnen mit Hilfe der Bestands- und Leerstandsaktivierung, also unter Nutzung vorhandener Ressourcen, erfordert daher ein verstärktes politisches Eintreten und Werben, um sich in Handlungspraxis niederzuschlagen.

Bezahlbarer Wohnraum durch Bestandsentwicklung

Anpassung der Zuweisungsschlüssel auf Bundes- und Länderebene: Um eine nachhaltige Integration zu gewährleisten, ist eine Versorgung mit eigenem Wohnraum essentiell. Dies ist insbesondere für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ein erhebliches Problem. Die Länder sollten daher eine klare Zweckbindung für soziale Wohnraumförderung sicherstellen, mit einer Kopplung an den Verteilerschlüssel für Bundesaufgaben auf die Länder. Wenn Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt Geflüchtete zugewiesen bekommen, zu deren Unterbringung sie durch das Land verpflichtet werden, muss das Land im Gegenzug sicherstellen, dass auch Möglichkeiten zur Anschlussversorgung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums entstehen.

Anpassung der Zuweisungsschlüssel auf Bundes- und Länderebene zugunsten von Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt

Überarbeitung/Abschaffung der Wohnsitzauflage: Die Wohnsitzauflage wird immer wieder als ein Integrationshindernis bewertet (Brücker et al., 2020; Brücker et al., 2019). Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Nachsteuerung ist zu begrüßen, wenngleich es Stimmen gibt, dass diese ganz entfallen sollte, um Integration (über die Kopplung von Arbeit und Wohnen) besser als bislang sicherzustellen.

Prüfen der Wohnsitzauflage

3.4 Perspektiven

Die Wohnungsversorgung ist nicht nur ein zentrales Thema der aktuellen Legislaturperiode, sondern auch ein tagespolitisches Thema in vielen Städten und Gemeinden. Um die Wohnungsversorgung für Geflüchtete zu gewährleisten, brauchen Städte und Gemeinden mehr bezahlbaren Wohnraum und Geflüchtete einen gleichberechtigten Zugang zu diesem. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde eine Reihe von Stellschrauben ausgemacht, die im Werkzeugkasten des kommunalen Handelns liegen und gezogen werden müssen, um geflüchteten Menschen den Übergang von der Unterbringung zum Wohnen zu erleichtern und sie mit Wohnraum zu versorgen. Selbstverständlich verfügen nicht alle Kommunen gleichermaßen über alle Stellschrauben oder können diese zur Anwendung bringen. Die konkrete Ausgestaltung und Gewichtung ist kommunespezifisch.

Perspektivisch sind vor allem folgende Aspekte relevant:

Stärkung der kommunalen Sichtweisen: Angesichts der Leistungskraft von Kommunen sollten deren Erfahrungen, Sichtweisen und Einschätzungen noch stärker als bislang für die Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Wohnungsversorgung von Geflüchteten eingeholt, berücksichtigt und unterstützt werden. Dies setzt u.a. deren stärkere und frühere Einbindung bei neuen Gesetzesvorhaben auf Bundesebene voraus.

Stärkere und frühere Einbindung der Kommunen bei neuen Gesetzesvorhaben auf Bundesebene

(Stadt-)Regionale Perspektive: Auch die Stadtregion ist für die Wohnungsver-sorgung relevant. Allerdings werden bislang die Möglichkeiten der Über-tragung der Ansätze auf die Stadtregion eher schwach ausgenutzt. Der regi-onale Austausch über und für die Wohnungsver-sorgung bedürftiger Men-schen steckt vielerorts noch in den Kinderschuhen; auch hier ist die Zusam-menarbeit zwischen Stadt/Gemeinde und Landkreis ausbaufähig, ange-sichts geteilter Zuständigkeiten aber nicht einfach herstellbar. Kommunen sollten jedoch versuchen, ihre Leistungsfähigkeit in den für die Wohnungsver-sorgung erforderlichen Bereichen unter besonderer Berücksichtigung von Integrationsbelangen durch interkommunale Kooperation zu steigern. Gerade die in aller Regel begrenzte Leistungsfähigkeit insbesondere kleinerer kreisangehöriger Kommunen in Wachstumsräumen mit einem größeren Umfang an Neu- und Fluchtzuwanderung verdeutlicht das Erfordernis für größere Verwaltungseinheiten, um Kompetenzen zu bündeln und den sozialen Wohnungsbau im Sinne einer auf Teilhabe und Integration ausgerichtete Wohnungspolitik gezielt voranzutreiben. Das hierfür erforderliche fachliche und rechtliche Know-how steht in den Kreisverwaltungen zur Verfügung. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass Initiativen kleiner Gemeinden unter-stützt werden (Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedin-gungen der Integrationsfähigkeit, 2020, S. 192).

Stadtregionale Per-spektive ist wichtig: Be-grenzte Leistungsfähig-keit besonders kleinerer Kommunen berücksich-tigen

Integriertes, ressortübergreifendes Handeln: Erfahrungen mit der integrierten Sozialplanung und der integrierten Stadtentwicklung belegen, dass durch ein ressortübergreifendes Agieren Ressourcen mobilisiert und Han-deln ganzheitlich ausgerichtet werden kann – auch und insbesondere im Be-reich der Wohnungsver-sorgung. Daher sollten die Handlungs- und Politikfel-der Bauen, Wohnen und Soziales perspektivisch stärker zusammengedacht und zusammengebracht werden – auf allen föderalen Ebenen. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Wohnen und Soziales“ könnte mit dem Auftrag ver-sehen werden, die Relevanz der Wohnungsver-sorgung sowie der Stadt- und Quartiersentwicklung für sozialen Zusammenhalt stärker herauszustellen und mit integrierten Maßnahmen und Programmen zu unter-setzen. Zu prü-fen ist, inwieweit bestehende Gremien (u.a. Bauministerkonferenz) sich die-ser Aufgabe annehmen können und wollen.

Stärken eines integrier-ten und ressortüber-greifenden Handelns

„Notfallplan“ Bund – Länder – Kommunen: Um Sicherheiten zu gewinnen, auch in Zeiten mit einer hohen Zuwanderungsdynamik, könnte perspekti-visch ein „Notfallplan“ Bund – Länder – Kommunen entwickelt werden: Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände sollten sich gemeinsam der Auf-gabe stellen, eine (flächendeckende, länderübergreifende) Konzeption zu entwickeln, damit der Umgang mit zukünftigen Flüchtlingszuwanderungen besser gelingt. Die Zuwanderungsdynamik wird hoch und mit vielen Unwäg-barkeiten verbunden bleiben. Das Vorhalten von Wohnungen und Unterbrin-gungsmöglichkeiten, die finanziellen Hilfen und die Verteilungsmechanis-men benötigen trotz dieser Unwägbarkeiten eine Systematisierung und Strukturierung. Die Sicherstellung der Unterbringung und Wohnungsver-sorgung insbesondere von geflüchteten Menschen ist daher als atmendes Sys-tem anzulegen.

Sicherstellung der Un-terbringung und Woh-nungsver-sorgung ins-besondere von geflüch-teten Menschen als „at-mendes System“ anle-gen

Forschungs- und Modellprojekte: Um das Thema aktuell zu halten und in die Öffentlichkeit zu bringen, ist für die Kommunen die Begleitung durch wissen-schaftliche Partner wie das Difu im Rahmen des vorliegenden Projektes uner-lässlich. Nicht nur Forschungsprojekte, auch Modellprojekte leisten hierzu einen wichtigen Beitrag. Sie können und sollten durch den Bund und die Län-der gefördert werden.

Forschungs- und Mo-dellprojekte unterstüt-zen

Zu guter Letzt: Aufgabe der vorliegenden Studie war es, kommunale Wege im Übergang von der Unterbringung zum Wohnen für Geflüchtete aufzuzei-gen. Im Fokus standen die Wohnperspektiven von Geflüchteten. Die

Beispiele und Ergebnisse der Studie zeigen, dass Unterbringung und Wohnen nicht strikt getrennt voneinander zu betrachten und zu bewerten sind. Sie zeigen des Weiteren, dass Wohnen bzw. eine eigene Wohnung für die Integration von Geflüchteten unerlässlich ist, dass Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Wohnens aber nicht auf eine einzelne Gruppe auszurichten sind, sondern dass es – auch im Interesse des sozialen Friedens – immer darum gehen muss, diese Maßnahmen auf alle bedürftigen Gruppen in der Bevölkerung auszurichten.

Literatur

- Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung (asum). (o.J.a). *asum ist neue Trägerin von „Fair mieten – Fair wohnen“ der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt*. <https://www.asum-berlin.de/aktuelles/>
- Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung (asum). (o. J.b). *Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, fair mieten - fair wohnen*. <https://fairmieten-fairwohnen.de/>
- AWO FD Migration & Integration. (2021). *Zukunft Wohnen: Projektbeschreibung „Mehr Wohnraum für Geflüchtete in Bremen“*. https://www.zukunftwohnen-bremen.de/wp-content/uploads/2021/10/Projektbeschreibung-Mehr-Wohnraum-fuer-Gefluechtete-in-Bremen_03.06.2021.pdf
- Bagci, G., Balci, Ü., Balthes, M., Höckesfeld, C., Klimesch, L., Knobloch, L., Martucci, F., Melnyk, M., Polat, D., Stein, M. & Yildirim, U. (2024). *selbst. bestimmt. wohnen.: Ein Praxisbuch zur Gestaltung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten im Bereich Migration und Wohnen. Tür an Tür-Integrationsprojekte*. https://wohnprojekt-augsburg.de/wp-content/uploads/2025/01/selbst-bestimmt-wohnen_Praxisbuch_WosU_Stand-2025-01-21.pdf
- Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Sport und Integration. (2023, 27. Dezember). *Herrmann: Weitere drei Jahre Förderung des Integrationsprojekts „WoFA – Wohnraum für Alle“* [Pressemitteilung]. <https://www.bayern.de/herrmann-weitere-drei-jahre-foerderung-des-integrationsprojekts-wofa-wohnraum-fuer-alle/>
- Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. (o. J.). *MUF 2.0*. <https://www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/muf-2-0/>
- Berlin, Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. (2024, 25. Januar). *Bilanz und Ausblick zum Jahresauftakt 2024: Mehr Asylsuchende, hoher Druck in der Unterbringung* [Pressemitteilung]. <https://www.berlin.de/laf/uebers/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1408899.php>
- Berlin, Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung. (o. J.). *Modellprojekt „Wohnen statt MUF“*. <https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/wohnenstattmuf-1338410.php>
- Berlin, Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung. (2025). *Modellprojekt Wohnraum für Geflüchtete: XENION-Projekt Wohnraum für Geflüchtete - Beratung und gemeinschaftliche Wohnprojekte*. <https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/wohnraumfuergefluechtete-1537338.php>
- Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (o. J.). *Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge*. <https://www.berlin.de/sen/bauen/hochbau/soziales/>
- Beuerle, I. (2022). Transfermöglichkeiten der Forschungsergebnisse in die Wohnungswirtschaft. In I. Breckner & H. Sinning (Hrsg.), *Wohnen nach der Flucht: Integration von Geflüchteten und Roma in städtischen Wohnungsmärkte und Quartiere* (S. 393–400). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-26079-8_18
- Bezirksamt Treptow-Köpenick. (2020, 20. November). *Tolerantes Miteinander - Wohnen im Integrationswohnprojekt „ToM“ in Treptow-Köpenick* [Pressemitteilung]. <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/aktuelles/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.1020371.php>
- Böhm, H. (2022). Wohnen und Leben im Märkischen Viertel – ein integratives Wohnprojekt für Rom*nija. In I. Breckner & H. Sinning (Hrsg.), *Wohnen nach der Flucht: Integration von Geflüchteten und Roma in städtischen Wohnungsmärkte und Quartiere* (S. 359–372). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-26079-8_16
- Breckner, I. & Engelbrecht, C. (2022). „Probewohnen“ in Lübeck: Integration von Geflüchteten von Anfang an. In I. Breckner & H. Sinning (Hrsg.), *Wohnen nach der Flucht: Integration von Geflüchteten und Roma in städtischen Wohnungsmärkte und Quartiere* (S. 157–220). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-26079-8_7
- Brücker, H., Hauptmann, A. & Jaschke, P. (2020). *Wohnsitzauflagen reduzieren die Chancen auf Arbeitsmarktintegration* (IAB-Kurzberichte Nr. 3). Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB). <https://doku.iab.de/kurzber/2020/kb0320.pdf>
- Brücker, H., Jaschke, P. & Gundacker, L. (2019). *Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Entfristung des Integrationsgesetzes: Stellungnahme des IAB zur Anhörung im Ausschuss für Inneres und Heimat des Deutschen Bundestages am 3. Juni 2019*. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB). <https://www.nds-fluerat.org/wp-content/uploads/2019/06/IAB->

- [Stellungnahme-Wohnsitzauflage-03-06-2019.pdf](#)
- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. *Asylzahlen im September 2025* [Pressemitteilung]. <https://www.bamf.de/Shared-Docs/Meldungen/DE/2025/251008-am-asylzahlen-september2025.html?nn=284830>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2017). *Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt* (BBSR-Online-Publikation 21/2017). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:101:1-201710306911>
- Caritas Nordhessen-Kassel. (o. J.). *Wohnungskoordination für Geflüchtete*. <https://www.caritas-kassel.de/ich-suche-hilfe/migranten-fluechtlinge-und-spaetaussiedler/wohnungskoordination-fuer-gefluechtete/wohnraum-fuer-fluechtlinge>
- CDU, CSU & SPD. (o. J.). *Verantwortung für Deutschland: Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD*. 21. Legislaturperiode. <https://www.koalitionsvertrag2025.de/>
- Degewo Blog. (2021, 10. Dezember). *Dieses Wohnprojekt zeigt, wie man tolerantes Miteinander lebt*. <https://www.blog.degewo.de/stadtentwicklung/dieses-wohnprojekt-zeigt-wie-man-tolerantes-miteinander-lebt>
- Deutsches Institut für Urbanistik. (2025). *OB-Barometer 2025: Kommunalfinanzen sind das alles beherrschende Thema der Städte, Difu-Umfrage*. <https://repository.difu.de/handle/difu/341>
- Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern. (2025). *Wohnraum für Alle: Integration braucht ein Zuhause* [Wohnraum für Menschen mit Migrationshintergrund]. <https://www.wofa-projekt.de/>
- F&W Fördern & Wohnen AöR. (o. J.). *Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen – für Geflüchtete*. <https://www.foerdernundwohnen.de/unterkuenfte/unterkuenfte-mit-der-perspektive-wohnen>
- Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit. (2020). *Gemeinsam die Einwanderungsgesellschaft gestalten: Bericht der Fachkommission der Bundesregierung zu den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit*. <https://www.fachkommission-integrationsfaehigkeit.de/resource/blob/1786706/1880170/5a5d62f9636b87f10fd0e271ba326471/bericht-de-artikel-data.pdf>
- Günther, M. (2024). *Wohnungsmarktersuchung für die Stadt Frechen: Arbeiten im Auftrag der Stadt Frechen*. Pestel-Institut.
- Hanhörster, H., Droste, C., Ramos Lobato, I., Diesenreiter, C. & Liebig, S. (2020). *Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten: Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender*. Abschlussbericht (vhw-Schriftenreihe Nr. 16). Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw). https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr_16_Vergabepraktiken.pdf
- Hartmann, J. & Pätzold, R. (2020). Position zum Integrativen Wohnen. In C. Hanne-mann & K. Hauser (Hrsg.), *Wohnen integriert: Zusammenhalt braucht Räume* (S. 178–179). Jovis.
- Heibrock, R. & Lenz, M. (2020). *Wohnungsnotfallhilfe als Akteurin strategischer Armutsbekämpfung*. *Karlsruher Schriftenreihe Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt: Bd. 5*. Cuvillier.
- Heibrock, R. & Lenz, M. (2022). Sozialer Wohnungsmarkt in Karlsruhe. In S. Gillich, G. Kraft, H. Moerland & W. Sartorius (Hrsg.), *Würde, Haltung, Beteiligung: Herausforderung in der Arbeit mit Menschen ohne Wohnung* (S. 110–119). Lambertus.
- Heibrock, R. & Lenz, M. (2024). *Gesamtkonzept Wohnungsnotfallhilfe als Instrument kommunaler Steuerung im Sozialen Wohnungsmarkt: Ein Beitrag zum Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung gegen Wohnungslosigkeit*. *Karlsruher Schriftenreihe Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt: Bd. 6*. Cuvillier.
- Heibrock, R., Lenz, M. & Schäfer, S. (2023). *Karlsruher Praxis – Wohnraumakquise im sozialen Wohnungsmarkt*. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*(3), 163–166. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeit-schrift/FWS/2023/FWS_3_2023/FWS_3_23_Heibrock_et_al.pdf
- Hollbach-Grömig, B. & Reimann, B. (2022). *Kommunales Integrationsmonitoring* (Sonderveröffentlichung). Deutsches Institut für Urbanistik (Difu). <https://repository.difu.de/handle/difu/583719>
- Internationaler Bund. (2019, 1. Oktober). *degewo und IB feiern Richtfest beim Integrationswohnprojekt »ToM«* [Pressemitteilung]. <https://www.internationaler-bund.de/news-details/article/degewo-und-ib-feiern-richtfest-beim-integrationswohnprojekt-tom>
- Kölner Flüchtlingsrat. (2011). *Auszugsmanagement*. <https://koelner-fluechtlingsrat.de/arbeitsbereiche/auszugsmanagement>
- Kühn, B. (2023). *Am Limit? Kommunale Unterbringung von Geflüchteten*. Befragung. Mediendienst Integration. <https://mediendienst->

- integration.de/fileadmin/Dateien/Universitaet_Hildesheim_Mediendienst_Integration_Umfrage_Fluechtlingsunterbringung_in_den_Kommunen.pdf
- Kuhnert, J. & Krüger, C. (2018). *Bericht zur Kooperationsvereinbarung: „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017*. Wohnraumversorgung Berlin. https://www.wbm.de/fileadmin/projekte/WBM_website/Ueber_uns/Bericht-Kooperationsvereinbarung_20180928.pdf
- Kunhardt, J. & Sinning, H. (2022a). Governance einer nachhaltigen Transformation für die Integration in Stadtquartiere. In I. Breckner & H. Sinning (Hrsg.), *Wohnen nach der Flucht: Integration von Geflüchteten und Roma in städtischen Wohnungsmärkte und Quartiere* (S. 41–77). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-26079-8_3
- Kunhardt, J. & Sinning, H. (2022b). Wohnprojekt Bunte 111 in Berlin-Reinickendorf: Rahmenbedingungen, Strategien und Hindernisse der Integration von Rom*nija. In I. Breckner & H. Sinning (Hrsg.), *Wohnen nach der Flucht: Integration von Geflüchteten und Roma in städtischen Wohnungsmärkte und Quartiere* (S. 117–155). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-26079-8_6
- Landeshauptstadt Potsdam. (2024a). *Erstes Projekt des Sonderbauprogramms umgesetzt - Symbolische Schlüsselübergabe der ProPotsdam GmbH an die Stadtverwaltung: Vorstellung des Bauvorhabens in der Gluckstr. 64 - 66, Am Stern* [Pressemitteilung Nr. 120 vom 26.03.2024]. <https://www.potsdam.de/de/120-erstes-projekt-des-sonderbauprogramms-umgesetzt-symbolische-schluesseeluebergabe-der-propotsdam>
- Landeshauptstadt Potsdam. (2024b). *Migration prägt Potsdam: Integrationskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2024 - 2028*. <https://www.potsdam.de/system/files/document/Integrationskonzept%202024%20-%202028%20Ver%C3%B6ffentlichung%20Webseite.pdf>
- Landeshauptstadt Potsdam. (2024c). *Migration prägt Potsdam: Integrationskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2024 - 2028*. <https://www.potsdam.de/system/files/document/Integrationskonzept%202024%20-%202028%20Ver%C3%B6ffentlichung%20Webseite.pdf>
- Landeshauptstadt Stuttgart. (2021). *Vormerk- und Belegungsrichtlinien: Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart für die Vormerkung von Wohnungssuchenden, die Vermittlung und die Belegung von Wohnungen durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen vom 02.12.2021*. <https://www.stuttgart.de/meldungen/2021/12/02/vormerk-und-belegungsrichtlinien>
- Landratsamt Dachau. (o. J.). *Wissensbündnis „Wohnen für alle“ Dachau Stadt und Land: Vermieten ist Vertrauenssache*. <https://www.landratsamt-dachau.de/bauen-wohnen-gewerbe/wohnen/wohnen-fuer-alle/>
- Lawaetz-wohnen&leben. (o. J.a). *Wohnbrücke Hamburg: Evaluation des Projektes und Empowerment des Ehrenamts*. <https://www.lawaetz-ggmbh.de/projekte/wohnbruecke/>
- Lawaetz-wohnen&leben. (o. J.b). *Wohnbrücke Hamburg: Wir vermitteln Mietverhältnisse und stärken das Ehrenamt*. <https://www.wohnbruecke-lawaetz.de/>
- Nägele, B., Pagels, N. & Sieden, M. (2022). *Was tun gegen Diskriminierung: bei Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum*. Beispiele guter Praxis. Antidiskriminierungsstelle des Bundes.
- Neue Wohnraumhilfe. (o. J.a). *Bereiche*. <https://www.neue-wohnraumhilfe.de/wohraumhilfen/>
- Neue Wohnraumhilfe. (o. J.b). *Passivhaus SozialPlus*. <https://www.neue-wohnraumhilfe.de/passivhaus/>
- Neue Wohnraumhilfe. (o. J.c). *Über uns*. <https://www.neue-wohnraumhilfe.de/ueber-uns/>
- Neue Wohnraumhilfe. (o. J.d). *Wohnraumhilfen: Wohnraumversorgung für Mieter*innen*. <https://www.neue-wohnraumhilfe.de/wohraumhilfen/wohnraumversorgung/>
- Robert Bosch Stiftung. (o. J.). *Land.-Zuhause.-Zukunft*. https://land-zuhause-zukunft.de/?utm_source=brevo&utm_campaign=LandZuhauseZukunft%20Newsletter%2016&utm_medium=email
- Stadt Dortmund. (2024). *Stadt saniert drei Häuser am Nordmarkt: Von der Ekel-Ecke zur Erfolgsgeschichte*. <https://www.dortmund.de/newsroom/nachrichten-dortmund.de/stadt-saniert-drei-haeuser-am-nordmarkt-von-der-ekel-ecke-zur-erfolgsge-schichte.html>
- Stadt Frechen. (2024). *Gesamtkonzept zur Unterbringung und Versorgung von Geflüchteten in Frechen*.
- Stadt Frechen. (2025a). *Baulandmodell Frechen – Ein wegweisender Schritt für bezahlbaren Wohnraum*. <https://www.stadt-frechen.de/archiv/2025/baulandmodell-frechen-ein-wegweisender-schritt-fuer-bezahlbaren-wohnraum.php>
- Stadt Frechen. (2025b). *Ratsvorlage zur Situation/Unterbringung Geflüchteter im Stadtgebiet*.
- Stadt Frechen. (2025c, 28. Oktober). *Ratsvorlage zur Absage einer Zentralen Unterbringungseinrichtung des Landes in Frechen*. <https://ratsinfo.stadt-frechen.de/>

- [frechen.de/; Beratungsunterlage_und_Beschlussvorschlag_4299-17-2025.pdf](https://www.frechen.de/;Beratungsunterlage_und_Beschlussvorschlag_4299-17-2025.pdf)
- Stadt Karlsruhe. (2023). *Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe, 97: Dreizehnter Sachstandsbericht 2023*.
- Stadt Köln. (o. J.). *Auszugsmanagement - Wohnraumvermittlung*. <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62496/index.html>
- Stadt München. (o. J.). *Geförderte Wohnung (sogenannte Sozialwohnung)*. <https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1073964/>
- Stadt Nürnberg. (o. J.). *Antidiskriminierungsstelle*. <https://www.nuernberg.de/internet/menschenrechte/antidiskriminierung.html>
- Stadt Regensburg. (2025). *Wohnraum für Geflüchtete gesucht: Wohnraumangebote für anerkannte Flüchtlinge mit bestehendem Bleiberecht*. [https://www.regensburg.de/rathaus/amt-eruebersicht/direktorium-1/amt-fuer-integration-und-](https://www.regensburg.de/rathaus/amt-eruebersicht/direktorium-1/amt-fuer-integration-und-migration/abteilung-fluechtlings-und-integrationsberatung-und-soziales-ehrenamtliches-engagement/wohnraum-fuer-gefluechtete-gesucht)
- [migration/abteilung-fluechtlings-und-integrationsberatung-und-soziales-ehrenamtliches-engagement/wohnraum-fuer-gefluechtete-gesucht](https://www.regensburg.de/rathaus/amt-eruebersicht/direktorium-1/amt-fuer-integration-und-migration/abteilung-fluechtlings-und-integrationsberatung-und-soziales-ehrenamtliches-engagement/wohnraum-fuer-gefluechtete-gesucht)
- Xenion - Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte. (o. J.). *Aktuelle Kooperationen*. <https://www.xenion.org/angebote/wohnraumfuergefluechtete/aktuellekooperationen/>
- Zusammen, Kontaktstelle Wohnen. (o. J.). *Kontaktstelle Wohnen: Wer wir sind und was wir machen*. <https://www.kontaktstelle-wohnen.de/de/ueber-uns/wer-wir-sind-und-was-wir-machen.html>
- Zusammen, Kontaktstelle Wohnen. (2025, 22. Januar). *Kontaktstelle Wohnen reduziert Sprechstunden nach Streichung von Fördermitteln* [Pressemitteilung]. <https://www.kontaktstelle-wohnen.de/de/ueber-uns/aktuelles/aktuelles-details/kontaktstelle-wohnen-reduziert-sprechstunden-nach-streichung-von-foerdermitteln.html>