

MÜNCHEN MODELL
WOHNSCHEIN VORHANDEN

Wohnung



gesucht

Wohnung (ab sofort, bis 1300,- wohnen)



Besonders in Städten wie beispielsweise München ist es schwierig, eine passende Wohnung zu finden.
Foto: picture alliance/
dpa/Peter Kneffel

Mehr Gerechtigkeit schaffen

Wohnraum ist knapp und teuer. Gleichzeitig stehen Wohnungen leer. Woran das liegt, welche Auswirkungen das hat, was hilft und wie Kirche und Diakonie etwas ändern können, darüber spricht Nicole Marten mit Götz Kanzleiter vom Diakonischen Werk Württemberg.

Was ist gutes Wohnen?

Götz Kanzleiter: Statistisch gelten rund 45 Quadratmeter pro Person als angemessen, in Baden-Württemberg liegt die durchschnittliche Wohnfläche inzwischen sogar bei fast 49 Quadratmetern. Gleichzeitig leben viele Familien beengt, während andere Menschen allein in großen Häusern wohnen. Entscheidend ist aber nicht nur die Fläche, sondern die Qualität des Wohnraums.

Ich habe viele Jahre Menschen beraten, die schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt hatten. Bei Hausbesuchen habe ich viel zu enge Wohnungen gesehen mit feuchten Wänden, Schimmelbefall, schlechter Dämmung und massiven energetischen Defiziten. Manche Räume davon wären als Lagerraum ungeeignet gewesen – trotzdem mussten dort Menschen leben. Eigentlich ist Wohnen ein Grundrecht und Voraussetzung für soziale Teil-

habe, Gesundheit und Würde. Wer keine angemessene Wohnung hat, verliert seine gesellschaftliche Anschlussfähigkeit.

Wohnen ist sehr teuer geworden.

Wie ist es dazu gekommen?

Götz Kanzleiter: Die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt ist seit Jahren strukturell. In Ballungsräumen mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur fehlt Wohnraum massiv. Deutschlandweit fehlen nach aktuellen Schätzungen mehr als 1,4 Millionen Wohnungen, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Gleichzeitig sind Baukosten, Zinsen und Grundstückspreise stark gestiegen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen

liegt deutlich unter dem Bedarf. 2025 wurden bundesweit 206 600 Einheiten gebaut – das bedeutet einen Rückgang um 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, der niedrigste Wert seit 2012. Besonders proble-

matisch ist der Rückgang beim sozialen Wohnungsbau. Viele Sozialwohnungen fallen zudem aus der Bindung. Die Folge: steigende Mieten, Verdrängung und wachsender Druck auf Menschen mit geringem Einkommen.

Was hilft dagegen?

Götz Kanzleiter: Patentlösungen gibt es nicht. Aber wir brauchen neue Wohnmodelle und einen intelligenteren Umgang mit bestehendem Wohnraum. Mehrgenerationen-Wohnen, Clusterwohnungen – also Wohnungen, in denen jeder ein Zimmer mit Bad und Zugang zu einer Gemeinschaftsküche hat – oder genossenschaftliche Konzepte zeigen, dass gemeinschaftliche Nutzung funktionieren kann. Der Wohnflächenverbrauch ist ungleich verteilt. Viele ältere Menschen leben allein in großen Einfamilienhäusern, während Familien kaum bezahlbaren Platz finden. Deshalb müssen wir stärker über Wohn-

» Wohnen ist ein Grundrecht «

raummobilität sprechen. Wie bringen wir Menschen zusammen, die Wohnraum abgeben können, mit denen, die dringend Platz benötigen? Wohnungsteilung oder Wohnungstausch könnten dabei wichtige Instrumente sein.

Wie schwierig ist der Umbau von Einfamilienhäusern?

Götz Kanzleiter: Das hängt stark vom Gebäudetyp ab. Häuser aus den 1950er- oder 1960er-Jahren lassen sich häufig vergleichsweise gut in mehrere Wohneinheiten aufteilen, weil sie über getrennte Zugänge und klare Grundrisse verfügen. Neuere Einfamilienhäuser sind dagegen oft nicht modular geplant. Dort fehlen abgeschlossene Bereiche. Dennoch liegt im Gebäudebestand ein enormes Potenzial. Angesichts von Klimakrise und Flächenknappheit wird Nachverdichtung wichtiger als immer neue Baugebiete.

Was schlagen Sie konkret vor?

Götz Kanzleiter: Ein sinnvoller Ansatz wäre ein organisierter Wohnungstausch. Ältere Menschen könnten in kleinere, barrierefreie Wohnungen ziehen, Familien im Gegenzug größere Häuser nutzen. Das Problem ist allerdings die ökonomische Realität. Oft kostet die kleinere Wohnung mehr als das bisherige Haus im Bestand. Deshalb fehlt vielen die Motivation zum Wechsel. Hinzu kommt: Wer finan-

ziell abgesichert ist, denkt selten über Wohnraumanpassung nach. Dabei wäre ein funktionierender Wohnungstausch wohnungs- und sozialpolitisch hochwirksam.

Welche Ideen gibt es noch?

Götz Kanzleiter: In Baden-Württemberg stehen jährlich mehrere hundert Millionen Euro Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Ein Teil dieser Mittel könnte gezielt in Umzugs- und Tauschförderung investiert werden. Damit ließe sich Wohnraum effizienter verteilen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Wichtig wären dauerhafte Förderinstrumente, damit Menschen beim Umzug in kleinere Wohnungen keine höheren Mietkosten tragen müssen. Ebenso brauchen wir bessere Zuschüsse für Umbauten und barrierefreie Anpassungen. Die Diakonie setzt sich politisch dafür ein, dass solche Programme ausgebaut werden.

Welche Beispiele gibt es für den Wohnungstausch?

Götz Kanzleiter: Es gibt Genossenschaften und Initiativen, die mit Tauschprogrammen gute Erfahrungen gemacht haben. Entscheidend ist dabei oft Vertrauen innerhalb der Gemeinschaft. Dort, wo Menschen sich kennen und langfristig denken, gelingt auch der Wechsel in andere Wohnformen leichter. Manche Projekte kombinieren Umbau, Tausch



Götz Kanzleiter sieht die Lösung nicht in einer einzelnen Maßnahme – es braucht viele Initiativen.

*Foto: Pressebild/
Diakonisches Werk
Württemberg*

und gemeinschaftliches Wohnen. Noch sind solche Modelle allerdings eher Leuchtturmprojekte als flächendeckende Lösungen.

Wie sehen Sie die Umnutzung kirchlicher Gebäude?

Götz Kanzleiter: Kirchliche Immobilien bieten enormes Potenzial. Viele Gemeindehäuser, Pfarrhäuser oder Bildungseinrichtungen werden künftig nicht mehr oder aber mit verändertem Konzept genutzt. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. In diesem Sinne entstehen deshalb neue Konzepte: Ehemalige Gemeindehäuser oder Bildungshäuser werden zu inklusiven Wohnprojekten, Pfarrhäuser zu Wohngemeinschaften oder soziale Einrichtungen mit Wohnanteilen kombiniert. Besonders interessant sind Modelle, bei denen Menschen mit Behinderungen, Mitarbeitende sozialer Einrichtungen und Familien gemeinsam wohnen. Solche inklusiven Quartiersansätze fördern nicht nur Wohnraum, sondern auch gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Bislang gibt es aber nur einzelne Beispiele ...

Götz Kanzleiter: Ja. Viele Projekte scheitern nicht an der Idee, sondern an Finanzierung, Baurecht oder unterschiedlichen Interessenlagen. Gerade bei kirchlichen Immobilien prallen oft soziale Ziele und wirtschaftliche Erwartungen aufeinander.

Manche angebotenen Objekte taugen eher als Lager, unser Symbolfoto greift dies auf.

*Foto: picture alliance/
ZB/Sascha Steinach*



der. Bestehende Beispiele zeigen aber, dass es funktionieren kann. Entscheidend ist, diese Erfahrungen sichtbar zu machen und übertragbare Modelle zu entwickeln.

Was macht die Sache schwierig?

Götz Kanzleiter: Häufig sind es wirtschaftliche Fragen. Wenn Kaufpreise, Sanierungskosten oder Renditeerwartungen auseinandergehen, wird es problematisch. Eine große Herausforderung ist auch die zeitliche Belastung der Gremien und Verantwortungsträger für das Projektmanagement. Gleichzeitig sehen wir aber auch: Ein großer Teil der Projekte gelingt. Das zeigt, dass eine Kooperation zwischen Kirche, Kommunen, Genossenschaften und sozialen Trägern möglich ist – wenn frühzeitig gemeinsam geplant wird und das gesamte Gemeinwesen mit involviert wird.

In Berlin muss man teilweise lange anstehen, um eine Wohnung zu besichtigen.

*Foto: picture alliance/
Chromorange/
Sigbert Georgi*



Welche Forderungen haben Sie an die Politik?

Götz Kanzleiter: Wir brauchen eine stärkere Förderung für Umbau und Umnutzung im Bestand. Der Fokus darf nicht allein auf Neubau liegen. Wichtig ist außerdem, dass freie Träger, Kirchengemeinden, Genossenschaften oder diakonische Einrichtungen leichter Zugang zu Fördermitteln erhalten. Viele Förderprogramme sind bislang zu bürokratisch oder auf Kommunen beschränkt. Zudem müssen Förderinstrumente besser und passgenauer ausgestattet werden. Beratungs- oder Umbauprämien reichen oft nicht einmal aus, um Planungskosten zu decken. Ebenso ist es nötig, dass nicht nur Kommunen für die Beratungsförderung antragsberechtigt sind. Auch Kirchengemeinden, zivilgesellschaftliche Organisationen und diakonische Träger sollten Anträge stellen können.

Welche Alternativen gibt es zum Neu- und Umbau?

Götz Kanzleiter: Ein wichtiger Ansatz sind Wohnraumbörsen. Dabei mieten soziale Träger Wohnungen an oder vermitteln Wohnraum gezielt an Menschen mit Unterstützungsbedarf. Gleichzeitig begleiten und beraten sie Vermieter und Mieter. Solche Modelle schaffen Vertrauen und verhindern Konflikte. Darüber hinaus könnten regionale Agenturen entstehen, die Wohnungs-

tausch, Untervermietung oder gemeinschaftliche Wohnformen professionell begleiten. Kirche und Diakonie verfügen über Netzwerke, die dafür genutzt werden könnten.

Oft ist vom Wohnen im Quartier die Rede. Was bedeutet das konkret?

Götz Kanzleiter: Quartier bedeutet mehr als Wohnen. Es geht um soziale Infrastruktur, Nachbarschaft und Teilhabe. Viele ältere oder eingeschränkte Menschen können nicht allein durch professionelle Dienste unterstützt werden. Sie brauchen funktionierende Netzwerke im Alltag. Genau dort sehen wir eine zentrale Aufgabe von Kirche und Diakonie. Wir müssen stärker in die Sozialraumorientierung gehen: nicht warten, bis Menschen zu uns kommen, sondern fragen, was sie vor Ort brauchen. Daraus können neue Formen von Nachbarschaftshilfen und sorgende Gemeinschaften entstehen.

Das kostet viel Geld ...

Götz Kanzleiter: Langfristig spart es sogar Kosten. Prävention, Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung entlasten soziale Systeme. Natürlich darf das Ehrenamt nicht instrumentalisiert werden. Aber dort, wo Menschen Verantwortung füreinander übernehmen, entsteht gesellschaftlicher Mehrwert. Kirche und Diakonie können dabei eine moderierende und vernetzende Rolle übernehmen. □

Viel Leerstand, zu wenig Neubau

Deutschlandweit fehlen knapp 1,4 Millionen Wohnungen, sagte Matthias Günther vom Pestel-Institut bei der Tagung „Wohnen und Armut“ im Frühjahr an der Evangelischen Akademie Bad Boll. Vermietet man 80 Prozent der Wohnungen, die schon lange leer stehen, fehlen immer noch knapp 800 000. Dabei gibt es ein Gefälle: In Ostdeutschland gibt es viele freie Wohnungen, in Westdeutschland deut-

lich weniger. Experten erwarten bis zum Jahr 2031 einen Wohnungsbedarf von 310 000 bis 410 000 Wohnungen pro Jahr, allerdings werden in den Jahren 2026 und 2027 voraussichtlich weniger Wohnungen gebaut als gebraucht.

Zwischen 2015 und 2025 sind die Mieten um 50 Prozent in Rheinland-Pfalz und um 65 Prozent in Baden-Württemberg gestiegen.

Foto: picture alliance/SZ Photo/Wolfgang Filser

