

# Wohnungsnot

LEBENSLAGENBERICHT

MENSCHEN IN WOHNUNGSNOT

Teilbericht III: AKTEURE AUF DEM  
WOHNUNGSMARKT

# Menschen in Wohnungsnot

## Lebenslagenbericht Teil III

**Ein Lebenslagenbericht zur Wohnungsnot im Auftrag und in Kooperation mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege im Landkreis Reutlingen, der Stadt Reutlingen, dem Landkreis Reutlingen und dem Jobcenter im Landkreis Reutlingen**

**Projektgruppe der Ev. Hochschule Ludwigsburg/Campus Reutlingen**

**(Autor\*innen Teil III):**

*Projektbegleitung: Prof. Jo Jerg*

*Studierende: Jule Bertsch, Tabea Greger,  
Philomena Hermann, Jasmin Rentschler*



Evangelische  
Hochschule  
Ludwigsburg

Campus  
Reutlingen

### **Lenkungsgruppe zum Lebenslagenbericht:**

Andreas Bauer, Sozialdezernent des Landkreis Reutlingen

Karsten Bühl, Geschäftsführer des Jobcenter im Landkreis Reutlingen

Dr. Wolfgang Grulke, Geschäftsführer der ridaf Reutlingen gGmbH

Joachim Haas, Sozialamtsleiter der Stadt Reutlingen

Ulrich Högel, Geschäftsführer der AWO Ortsverein Reutlingen e.V.

Jo Jerg, Wiss. Leitung des Lebenslagenberichts Wohnungsnot, EH / Campus Reutlingen

Lisa Kappes-Sassano, Regionalleiterin der Caritas in der Region Fils-Neckar-Alb

Dr. Joachim Rückle, Geschäftsführer des Diakonieverbands Reutlingen

Dr. Jürgen Strohmaier, Prozessbegleitung und Moderation der Lebenslagenberichte

Reutlingen, den 8. Januar 2022

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| 1. Einleitung.....  | 1  |
| 1.1 Festlegung der Zielgruppen.....   | 1  |
| 1.2 Fragestellungen und Gliederung .....  | 2  |
| 2. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Gruppeninterviews mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.....            | 3  |
| 3. Ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Gruppeninterviews mit Vertretern auf dem Wohnsektor .....                | 8  |
| 3.1 Berührungspunkte im jeweiligen Tätigkeitsfeld mit Wohnungsnot .....   | 8  |
| 3.2 Unterschiedliche Perspektiven der Akteure auf die Definitionen und Bewertungen von Wohnungsnot.....                 | 13 |
| 3.3 Aktuelle Problematiken in Bezug auf Wohnungsnot aus der Sicht der Akteure .....                                     | 16 |
| 3.4 Lösungsansätze zur Minderung der Wohnungsnot .....  | 29 |
| 3.4.1 Aktueller Beitrag der Akteure zur Verringerung von Wohnungsnot .....  | 30 |
| 3.4.2 Politische und kommunale Forderungen hinsichtlich eines Handlungsbedarfs .....                                    | 31 |
| 3.4.3 Bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnraumschaffung .....  | 33 |
| 3.4.4 Wohnbauförderung.....   | 35 |
| 3.4.5 Verringerung von Wohnungsleerständen - Regulierungen für Leerstand, Freiflächen und Fehlbelegungen einführen..... | 36 |
| 3.4.6 Intensivierung und Stärkung von Kooperationen als eine Lösungsoption .....  | 37 |
| 3.4.7 Weitere Aspekte zu den Lösungsansätzen.....   | 38 |

# 1. Einleitung

Ausgangspunkt und Grundlage für diese 2. Erhebungsphase bildete die Auftaktveranstaltung in der ersten Phase, in der die verschiedenen Kooperationspartner\*innen ihre Gedanken, Fragen und Anregungen bezüglich des Projektes zusammengetragen haben. Dabei wurde nicht nur die Befragung von Wohnungsnot betroffener Menschen als wichtig erachtet, sondern auch die Befragung verschiedener Akteure, die auf dem Wohnungsmarkt tätig sind und ggfs. in ihrem Tätigkeitsfeld mit Wohnungsnot konfrontiert werden und einen Beitrag dazu leisten können, um dieser entgegenzuwirken. Deren vielfältigen Positionen und Perspektiven sollen dabei aufgenommen werden, um aus ihrer Sicht zum einen auf aktuelle Problematiken in Bezug auf Wohnungsnot aufmerksam zu machen, zum anderen, um verschiedene mögliche Lösungsansätze zu ermitteln. Ziel ist es, verschiedene Strategien, bzw. Lösungsvorschläge zu thematisieren, mithilfe derer Wohnungsnot entgegengewirkt werden kann, aber auch – durch die Thematisierung dieser – Anregungen für die verschiedenen Akteure zu schaffen, um diese umsetzen zu können.

## 1.1 Festlegung der Zielgruppen

Um für die Gruppeninterviews möglichst viele unterschiedliche Fach-Perspektiven des Wohnsektors Reutlingen einbeziehen zu können, wurden die einzelnen Fach-Perspektiven in folgende übergeordnete Sektoren untergliedert: Vertreter\*innen aus kommunalen Bezügen, Vertreter\*innen aus dem Bereich der Wirtschaft, Vertreter\*innen aus dem Bereich der LIGA der freien Wohlfahrtspflege und Vertreter\*innen aus dem Bereich der Politik. Vor dem Hintergrund der Begrenzung auf max. 10 Personen wurden die folgenden drei Zielgruppen für die Gespräche (insgesamt 9 Vertreter) ausgewählt und die Einbeziehung von Vertreter\*innen aus dem Bereich der Politik für die Endphase des Projekts angedacht:

- **Vertreter aus kommunalen Bezügen, Reutlingen**

- Bürgermeister einer ländlichen Region, im Landkreis Reutlingen
- Vertreter des Jobcenters
- Leiter der Stabsstelle Wohnraum
- Vorstand einer Wohnungsgesellschaft

- **Vertreter aus dem Bereich der Wirtschaft, Reutlingen**

- Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens
- Vorsitzender eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnungs- und Grundeigentümern vertritt
- Geschäftsführer einer Bauberatung

- **Vertreter aus dem Bereich der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege, Reutlingen**

- 2 Geschäftsführer von zwei sozialen Einrichtungen in Reutlingen

## 1.2 Fragestellungen und Gliederung

Die Gruppeninterviews basieren auf drei grundlegende Fragen:

1. In welcher Weise sind die Teilnehmer\*innen in ihrem Arbeitsalltag mit Wohnungsnot konfrontiert?
2. Welchen Beitrag können die Teilnehmer\*innen zur Bewältigung der Wohnungsnot leisten?
3. Welche Strategien sind für eine nachhaltige Wohnraumbeschaffung nötig, um ausreichend angemessenen, bezahlbaren Wohnraum etc. zu schaffen?

Der Einstieg in die Gruppeninterviews wurde mit der Vorstellung von Portraits von Menschen in Wohnungsnot aus der ersten Erhebungsphase (siehe Teilbericht 2) gestaltet, um den Bezug zum Thema und den Anschluss an die erste Phase herzustellen. Im Anschluss wurden im Gespräch die drei Fragestellungen diskutiert.

Im Folgenden wird zunächst eine Kurzfassung der Ergebnisse präsentiert, gefolgt von der ausführlichen Darstellung der Ergebnisse aus den Gruppeninterviews mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

## 2. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Gruppeninterviews mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

Die Auswertung der beiden Gruppeninterviews mit neun Vertretern aus dem Wohnsektor lassen sich in neun Themenfeldern gliedern. Zum Einstieg werden die subjektiven Sichtweisen auf Wohnungsnot der Teilnehmer vorgestellt. Danach folgt das Hauptkapitel mit Blick auf die Problemstellungen im Bereich des Wohnungsmarkts und der damit verbundenen Wohnungsnot für die unterschiedlichen sozialen und gesellschaftlichen Gruppen. Im Anschluss werden die vielfältigen Lösungsansätze zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und Verminderung der Wohnungsnot vorgestellt. Es werden jeweils die wesentlichen Aspekte aufgelistet, die von einzelnen Teilnehmern genannt wurden.

### I. Subjektive Sichtweisen auf Wohnungsnot - Ob es Wohnungsnot gibt oder nicht, ist eine Frage der Perspektive!

Ist Wohnungsnot der richtige Befund und die treffende Beschreibung für die aktuelle Lage in Deutschland? Übereinstimmung besteht bei den Teilnehmern darin, dass im ländlichen Raum die angespannte Wohnraumsituation tendenziell nicht so groß ist wie in den Ballungsgebieten. Die Beteiligten aus den Gruppeninterviews ziehen zum Verständnis von Wohnungsnot sehr unterschiedliche Bezugspunkte und Kriterien heran.

Bei der **Übernahme einer Perspektive des von Wohnungsnot betroffenen Personenkreises** zeigen sich weitreichende negative Auswirkungen auf den Lebensalltag, die einen dringenden Handlungsbedarf erfordern.

- Sobald eine Wohnungsnot droht, wirkt sich dies auf alle anderen Bereiche im Leben negativ aus (u.a. Unsicherheit, fehlende Planungssicherheit, psychische Belastung, Zukunftsängste) und bestimmt den Alltag.
- Jede/r Bürger\*in hat ein Recht auf Wohnraum. Dieses Recht gehört in dem Bereich der Daseinsfürsorge und Vorsorge. Hier Fürsorge zu tragen, bedeutet einen Beitrag zum würdigen Leben zu gewährleisten. Dies zu erreichen ist eine Gemeinschaftsaufgabe und erfordert eine gesellschaftliche Verantwortung für die „Schwachen“.

**Relativierungen bzw. eine Neudefinition von Wohnungsnot** ergeben sich, wenn Beteiligte in den Gesprächen andere Maßstäbe und Bezugssysteme wie fehlendes Vermögen, Leerstand oder andere historische Vergleiche heranziehen, wie z.B.:

- Es gibt keine Wohnungsnot, sondern eine Geldnot. Die Mietsuchenden können die Preise für die vorhandenen Wohnungen nicht bezahlen.
- Der vorhandene Wohnraum ist eigentlich in Deutschland ausreichend, weil es mehr Leerstand von Wohnungen gibt als Wohnraumbedarf. Aus dieser Perspektive gibt es keine Wohnungsnot sondern einen hohen Leerstand sowie ein ungleiches Verteilungsproblem von Leerständen.
- Vergleichsweise zu der Situation nach dem Krieg ist die heutige Situation luxurmäßig als Wohnungsnot zu bezeichnen.

Diese sehr unterschiedlichen Positionierungen und Grundhaltungen sind im Gespräch strukturierend und haben grundlegende differente Sichtweisen auf die Lebenslage Wohnungsnot zur Folge. Je enger die Gesprächsteilnehmer mit den Notlagen der Menschen in Berührung kommen, desto mehr tritt die konkrete Wohnungsnot und ihre Folgen der betroffenen Menschen in den Fokus.

## **II. Aktuelle Problemstellungen: Rechtsvorschriften und Verkaufsprinzipien erhöhen Baukosten und erschweren eine bezahlbare Wohnraumbeschaffung.**

Aus einer wirtschaftlichen Perspektive verteuern immer mehr Vorschriften das Bauen. Mit den Ansprüchen an klimafreundliche Bauweise u.a. entstehen Kosten, die im Endeffekt die Mieten verteuern.

- Aktuelle Bauvorschriften z.B. über Abwasser- und Regenwassermaßnahmen verteuern die Grundstückspreise.
- Rechtliche Vorschriften der Raumordnung und infolge der Regionalplanung schränken vor allem kleinere Gemeinden und Kommunen in ihrer Freiheit, Flächen auszuweisen, ein. Daraus resultiert auch eine Knappheit an Freiflächen.
- Kommunen fordern beim Bauen zusätzliche Maßnahmen, z.B. Photovoltaik /Solarthermie. Dadurch erhöhen sich die Baukosten.
- Die bürokratischen Vorgaben und Regelungen beim Bauen erfordern hohe Arbeitsressourcen und somit viel Geld. Gleichzeitig sind die Organisations- und Entscheidungsprozesse zu langsam.
- Verkaufsregeln bei Grundstücken sind ein weiterer Preisanreiber: Wer am meisten bezahlt, bekommt den Zuschlag. Die Praxis zeigt: Das ist in der Regel häufig der Investor.

## **III. Fehlender bezahlbarer Wohnraum und verfehlte Baupolitik. Zur Diskrepanz zwischen Einkommen und Mietpreis und die Suche nach weiteren Gründen der Preissteigerung.**

Bei der Suche nach Gründen für die derzeitige Misere auf dem Wohnungsmarkt kommen bei einer verfehlten Baupolitik in den letzten Jahrzehnten folgende Aspekte in den Blickpunkt:

- Fehlender sozialer Wohnungsbau bringt Menschen in Schwierigkeiten bzw. in Notsituationen, sich eingliedern bzw. teilhaben zu können. Es besteht ein gesellschaftlicher Auftrag bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Anteil an Eigentum im Wohnbereich ist in Deutschland zu niedrig (Deutschland mit 51,1% Eigentum hinter der Schweiz mit der geringsten Eigentumsquote in Europa). Der Anschaffungspreis des Eigentums ist heute viel zu hoch wie ebenso die Miete.
- Reutlingen hat einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern (66%). Hier stellt sich die Frage nach einer verfehlten Baupolitik in den vergangenen Jahrzehnten.
- Auch in ländlichen Regionen wird das Bauen teurer und hat zur Folge, dass sich viele Menschen das Ausweichen aufs Land nicht leisten können. Auf dem Land fehlt ein Geschosswohnungsbau. Dies ist für Investoren nicht so lukrativ wie in der Stadt.
- Die Zunahme an möblierten Wohneinheiten, auch in Reutlingen, trägt zu Preissteigerungen bei (höhere Rendite für Vermieter).
- Grundsteuererhöhung durch die Kommunen trägt zur Vertuierung der Wohnungen bei.
- Fehlende Wohnungsbaupolitik in den letzten Jahrzehnten führt zur Misere. Private Vermieter können aus ihrer Sicht da wenig ausrichten an dieser Lage.
- Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ging und geht stetig zurück.

## **IV. Die Infrastruktur wird als strukturierendes Moment für die wechselseitigen Auswirkungen zwischen Stadt und ländlichen Raum bewertet.**

Die Perspektiven auf den Wohnungsmarkt in städtischen und ländlichen Regionen sind nicht einfach zu strukturieren. Die ländlichen Regionen zeigen ein vielfältiges Bild. Besonders hervorgehoben werden bei regionalen Betrachtungen infrastrukturelle Aspekte.

- Die Mobilität vor Ort ist nach Einschätzung der Beteiligten ein zentraler Aspekt für die Wohnungswahl.
- Auf dem Land fehlt es zum Teil an Infrastruktur, u.a. Verkehrsanbindung, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Arbeitsplätze. Deshalb ziehen viele – auch ältere Menschen – in die Stadt und verknappen dort das Wohnraumangebot.
- Der fehlende Wohnraum in der Stadt und die fehlende Infrastruktur auf dem Land wirkt sich auf andere Lebensbereiche wie Arbeitsverhältnisse aus. Ohne Auto auf dem Land sind Menschen z.B. nicht in der Lage in der Stadt zu arbeiten. Folge: Der Arbeitsmarkt für die Person grenzt sich ein, wenn sie sich nicht räumlich verändern.
- Leben in der Stadt hat viele Vorteile - auch ökologische (weniger Berufsverkehr, wenn viele kurze Strecken zum Arbeitsplatz haben und mit dem Fahrrad fahren)
- Ein evt. gegenläufiger Trend: Die Entwicklung der digitalen Welten könnte auch dazu führen, dass durch Homeoffice die Problematik der Mobilität verringert werden könnte.

Den infrastrukturellen Faktor „regionale Denk- und Entwicklungsräume“ zu berücksichtigen und dadurch über den engen Kern einzelner Städte und Gemeinden hinaus die Region in Blick zu nehmen, scheint eine wichtige Grundlage dafür zu sein, dass Stadt und ländliche Region eine sinnstiftende Verbindung herstellen, die bei guter Abstimmung eine Win-Win-Situation für beide Orte/Räume ergeben.

## V. Problem Leerstand - Begründungen zu Leerstände von Wohnraum

Die Sicht auf den Leerstand von Wohnraum spiegelt eine große Diskrepanz zwischen den verschiedenen Welten der beteiligten Teilnehmer, u.a. Leerstand als Problemanzeige versus Leerstand als berechtigtes Interesse für evt. zukünftige Bedarfe den Wohnraum zurückzuhalten.

5

- Der derzeitige Stand zu Erhebung von Leerständen von Wohnraum in Reutlingen zeigt: 3340 leerstehende Wohneinheiten (Stand Mitte 2021 /Quelle: Stadt Reutlingen). Besonders in der Innenstadt von Reutlingen gibt es einen hohen Stand an leerstehenden Wohnungen über den Ladengeschäften. Eine Argumentationslinie für diesen Zustand: Die sehr hohen Mieten für die Geschäftsräume sind ausreichend auskömmlich.
- Eine andere Lesart für Leerstände zeigt auf, dass die Rentabilität nicht immer ganz oben steht, sondern Einliegerwohnungen für Familienmitglieder freigehalten werden oder die Möglichkeit offengehalten wird, evt. bei Bedarf eine Pflegekraft im Haus einzubinden.
- Beim Blick in die gesamte Region sind in abgelegenen Landregionen z.T. Leerstände auch nicht auf dem Markt zu vermitteln.
- Alle Bemühungen bisher Vermieter zu bewegen, Leerräume zu vermieten, sind wenig erfolgreich, nicht nur in Reutlingen<sup>1</sup>. Begründet wird dies u.a. auch durch die Angst mit der Vermietung ein hohes Risiko einzugehen (Mietnomaden etc.).
- Spekulativer Leerstand – so eine Position in der Gesprächsrunde - gibt es so gut wie nicht in Reutlingen. Der Zustand wird als funktionierender Wohnungsmarkt wahrgenommen.

---

<sup>1</sup> Im Dezember gab es hierzu erste Bewegungen: Der GEA (08.12.2021) berichtet, dass zwei renommierte Bäckereibetriebe in der Innenstadt die Wohnungen über ihren Geschäften wieder zur Vermietung auf den Wohnungsmarkt gebracht haben.



## VI. Mangel an geeigneten Wohnraum als Problem und Hemmnis für Suchende

Der fehlende Bestand an bezahlbarem Wohnraum wird in den Gesprächen von einzelnen Gesprächsbeteiligten angesprochen. Auf die weitreichenden Folgen für die Suchenden wird hingewiesen.

- Fehlender Wohnraum (lange Warteliste bei der Wohnbaugesellschaft) ermöglicht kein Spielraum bei Vermietungen.
- Inserate von Wohnungen sind sofort nach Erscheinen wieder vom Markt.
- Eine Wohnung zu finden z. B. ist für eine mehrköpfige Familie ohne z.B. festes Einkommen auf dem Wohnmarkt sehr schwierig.

## VII. Weitere Problemstellungen auf dem Wohnungsmarkt

Wohnungen als rentable Anlageform, Kooperationshemmnisse durch Datenschutz sowie die Diskriminierung einzelner Zielgruppen sind weitere Hemmnisse für die Zuführung von Wohnungen auf den Markt. Konkret wird dies in den folgenden Beispielen sichtbar.

- Immobilien werden derzeit nicht verkauft, da keine besseren Anlagemöglichkeiten vorhanden sind. Das gleiche gilt für Bauland, das zurückgehalten wird, da es keine adäquate Geldanlage gibt, die auch z.B. für eine Anlage für die Nachkommen eine „sichere Bank“ bietet.
- Kooperationen zwischen Wohnungsmarkt und Behörden sind aufgrund des Datenschutzes erschwert.
- Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (u.a. aufgrund von Migrationsgeschichte, Gefängnisarrest oder Musiker\*in, der/die in der Wohnung üben muss)

6

## VIII. Aktuelle Beiträge der Akteure zur Verringerung der Wohnungsnot

Alle Akteure sehen in ihrem jeweiligen Praxisfeld Ansätze, um den Wohnungsmarkt zu entspannen, von der persönlichen Begleitung von Menschen in Wohnungsnot bis zu der Annahme, dass durch den Verkauf von neuen teuren Wohnungen nachrangig wieder dem Markt billigerer Wohnraum zur Verfügung steht.

- Wohlfahrtsverbände unterstützen Menschen in Wohnungsnot und engagieren sich für adäquate Lebensbedingungen.
- Jobcenter steht bei Wohnungsnot betroffenen Bürger\*innen unterstützend bei (SGBII), z.B. Mietkautionen, Umzugskosten.
- GWG Reutlingen stellt monatlich 30 Wohnungen zur Verringerung der Wohnungsnot zur Verfügung.
- Die Kooperation zwischen der Stadt Reutlingen und der städtischen Tochtergesellschaft Wohnungsgesellschaft verfolgt die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch für den Bedarf an billigen Wohnraum.
- Die Stadt geht neue Wege mit der Konzeptvergabe oder Unterstützung von Baugruppen.
- Die Bereitstellung von mehr Flächen im ländlichen Raum ist ein kommunaler Beitrag.
- Immobilienmakler sehen in der Vermietung und im Verkauf von Wohnungen im oberen Preissegment einen Beitrag, weil dadurch andere Wohnungen wieder frei werden.

## IX. Lösungsansätze aus der Perspektive der Gesprächsteilnehmer

Im Rahmen der beiden Gesprächsgruppen sind Lösungsansätze auf unterschiedlichen Ebenen formuliert worden. Neben der Reduzierung von Bauvorschriften, neuen Beteiligungsformen und neuen Zugängen von Bürger\*innen am Wohnungsmarkt und Regulierungen für Leerstand bzw. für Fehlbelegungen, gab es auch die Idee, Kooperationen untereinander zu fördern und die Zusammenarbeit zu stärken.

### Neue Wege und Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger\*innen und Vergabeprinzipien erproben und fördern

- Baugemeinschaften und Konzeptvergabe fördern.
- Wohnungstausch fördern (z.B. intergenerative Tauschprojekte).
- Öffentliche Fördermittel (u.a. Wohngeld) in den Eigentumserwerb von einkommensschwachen Zielgruppen zu investieren.
- Entlastung und Risikominderung von Vermietern durch die Mediation der Stadt Reutlingen. Stadtverwaltung als Zwischenvermieter einsetzen.
- Für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt könnten Belegungsrechte der Stadt/Wohlfahrtsverbände eine Lösung bieten.
- Auswahlverfahren diskriminierungsfrei gestalten.

### Regulierungen für Leerstand, Freiflächen und Fehlbelegungen einführen

- Leerstände bearbeiten, um ein lebendiges Leben in der Stadt, Kommune und Gemeinde zu ermöglichen.
- Einführung von Fehlbelegungsabgaben, die dann für den Ausbau von Sozialwohnungen genutzt werden können.
- Tiny-House als Zwischenlösungen für bebaubare Freiflächen fördern.

7

### Gesetzliche Regelungen minimieren, bauen vereinfachen, um billiger Wohnraum herstellen zu können

- Reduzierung der baulichen Vorschriften, u.a. Stellplätze, keine Tiefgaragen, um damit die Baukosten zu senken.
- Baulandmobilisierungsgesetz mit entsprechenden Instrumenten ausstatten, um Erleichterungen herbeizuführen, um viel bauen zu können
- Modulbauweise etablieren, Mehrgeschosswohnraum einsetzen, um günstig Wohnraum herzustellen.

### Intensivierung und Stärkung von Kooperationen

- Komplexität der Lage benötigt ein gemeinsames Handeln aller Akteure.
- Kooperationen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Wohlfahrtsverbände intensivieren, um individuelle Lösungsansätze für Menschen in Wohnungsnot zu finden.
- Gemeinsame Kooperationsstrukturen etablieren, um ein gegenseitiges Verständnis zu entwickeln. Das gemeinsame Ziel zu verfolgen, eine bedarfsgerechte Versorgung zu entwickeln. Hierzu können einzelne gemeinsame Projekte hilfreich sein.
- Gemeinsamer Auftritt von am Wohnungsmarkt aktive Akteur\*innen gegenüber der Politik, um politisches Handeln zu forcieren. Vorschlag: Bildung einer Wohn-Allianz in der Region Reutlingen.

Grundsätzlich gilt es den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus stark zu intensivieren. Die ausführlichen Darstellungen der Ergebnisse aus den Gesprächen mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt werden im folgenden Kapitel präsentiert.

### 3. Ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Gruppeninterviews mit Vertretern auf dem Wohnsektor

In der folgenden Darstellung werden die zentralen Ergebnisse aus den beiden Gruppeninterviews mit neun Vertretern, die auf dem Wohnungsmarkt und mit der Wohnungsnot von Menschen in unterschiedlicher Weise in ihrem Alltag konfrontiert werden, vorgestellt.

Der Einstieg in die Auswertung beginnt mit den jeweiligen Berührungspunkten zur Wohnungsnot. Es folgen die Problemstellungen, sowie die Lösungsansätze, in denen auch die eigenen Beiträge der Gesprächsteilnehmer zur Verringerung der Wohnungsnot enthalten sind. Das Fazit und die weiteren Perspektiven sind im Kapitel der Kurzfassung enthalten (Lebenslagenbericht Teil 1).

#### 3.1 Berührungspunkte im jeweiligen Tätigkeitsfeld mit Wohnungsnot

In dem Themenbereich „Berührungspunkte mit Wohnungsnot im Alltag“ beschreiben die interviewten Akteure zum einen ihre Tätigkeit, zum anderen, wie sie in ihrem Tätigkeitsfeld mit Wohnungsnot in Berührung kommen. Das Kapitel gibt dadurch auch einen Überblick über die Teilnehmer der Gruppeninterviews.

In Bezug auf das Tätigkeitsfeld der Akteure wurden insgesamt 31 Aussagen gemacht.

Der **Leiter der Stabstelle Wohnraum** ist in der Stadt Reutlingen seit einem Jahr der Wohnraum-Beauftragte. Er erläutert, dass er in seiner Funktion nur sehr selten in Berührung zu Einzelschicksalen steht, in denen von Wohnungsnot betroffene Menschen stehen, da er für die Wohnpolitik zuständig sei.

*„In dieser Funktion, muss ich sagen, habe ich mit diesen Einzelschicksalen, die, die bei den Studentinnen gerade geschildert haben, als Beispiel, erstmal wenig zu tun. Ja, weil ich hier für die Wohnungspolitik an sich zuständig bin“ (I2, Z.20-24).*

Die letzten 15 Jahre seines Berufslebens hat er jedoch im Büro der Oberbürgermeister\*in gearbeitet und war dort für Bürgeranliegen zuständig. In dieser Position hatte er dadurch, dass Menschen auf der Suche nach Wohnraum zu ihm kamen, einen direkten Bezug zur Wohnungsnot.

*„Und das heißt, die verzweifelten Menschen, die auf der Suche nach Wohnraum waren, sind dann tatsächlich auch bei mir dann gelandet“ (I2, Z.27-29).*

In seinem Tätigkeitsfeld hat er als Leiter der Stabstelle Wohnraum eine beobachtende und analysierende Funktion in Bezug auf Mietpreisentwicklungen in der Stadt Reutlingen, die

Anzahl von Obdachlosen und die Anzahl von sozialen und barrierefreien Wohnräumen. Hierbei werden Daten in Bezug auf die Entwicklung von Mieten, Grundstückspreisen, aber auch Leerraum-Ständen gesammelt. Ziel ist es, damit der Wohnungsnot entgegenwirken zu können.

Der **Vorstand einer Wohnungsgesellschaft** beschreibt die originäre Aufgabe, Einkommens- und Bevölkerungsgruppen, die in Reutlingen auf dem freien Markt nur schwer zu Wohnraum gelangen, mit Wohnraum zu versorgen:

*„Das hängt natürlich mit der originären Aufgabe von der Wohnungsgesellschaft zusammen, dass wir uns ja speziell auch um Einkommensgruppen oder Bevölkerungsgruppen kümmern und die auch mit Wohnraum versorgen; diejenigen, die wo auf dem freien Markt nur sehr schwierig in Reutlingen ein Wohnraum anmieten können“ (I2, Z.125-129).*

Der **Geschäftsführer einer Bauberatung** ist seit dem Jahr 2002 in Reutlingen auf dem Wohnungsmarkt tätig. Seine Tätigkeit besteht hauptsächlich darin, Projekte in Baugemeinschaften umzusetzen. In Reutlingen hat seine Gesellschaft die Entwicklung des Seidenviertels begleitet.

*„Ich bin ja jetzt hier seit 2002 in Reutlingen auf dem Wohnungsmarkt tätig. Wir machen ja hier speziell Baugemeinschaften ... Das Seidenviertel waren alles Baugemeinschaften von 2005 bis 2010“ (I2, Z.234-240).*

9

Der **Vertreter des Jobcenters** knüpft an die Portraitbeispiele der Studentinnen an und geht auf die Lebensgeschichte einer wohnungslosen alleinerziehenden Frau ein, die ihre Wohnung unter anderem auch durch ihren Regelsatz finanziert hat. Er erklärt, dass der Landkreis Reutlingen eine Mietobergrenze festlegt, wobei das Jobcenter in allen Fällen Ermessen ausüben muss und in Einzelfällen auch über diese Mietobergrenze hinausgehen dürfe, wenn entsprechende Einnahmen, wie zum Beispiel ein Alleinerziehendenzuschlag, vorzulegen sind.

*„Wir haben aber die Möglichkeit, in allen Fällen Ermessen auszuüben und in jedem Einzelfall auch über diese Mietobergrenze drüber hinaus zu gehen, wenn wir entsprechende Einnahmen haben wie bei einer Alleinerziehenden. Also man muss das so sehen. Die Alleinerziehende bekommt ja ein Alleinerziehendenzuschlag im Rahmen des SGB II. Das heißt, sie kann ja aus ihrem Alleinerziehendenzuschlag, kann die zum Beispiel Mieten, die zu teuer sind, selber finanzieren, sodass sie trotzdem in dieser Wohnung drinbleiben kann oder die Wohnung anmieten kann“ (I2, Z.398-406).*

Weiter berichtet er, dass dem Jobcenter auch Fälle begegnen würden, in denen kinderreiche Familien schon jahrelang auf der Suche nach einem für sie geeigneten Wohnraum seien.

Hier beschreibt er das Jobcenter als bewilligende Behörde und nennt darauf die Problematik, dass sie keine Wohnungen zur Verfügung stellen oder vermitteln können.

*„Wir haben immer das Problem als Job-Center, wir sind ja bewilligende Behörde, können aber ja keine Wohnungen zur Verfügung stellen oder Wohnungen in irgendeiner Art und Weise vermitteln“ (I2, Z.417-419).*

In solchen Fällen – so erläutert der Vertreter des Jobcenters – würde auf eine Wohnungsgesellschaft oder auf den freien Wohnungsmarkt verwiesen werden. Als aktive Handlungsmöglichkeit wird hierbei der Wohnungstausch genannt, der mit einer Wohnungsgesellschaft zusammen umgesetzt werden könne.

**Der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins**, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, erzählt, dass er jetzt seit 25 Jahren in diesem Verein tätig sei, zunächst im Beirat und zwischenzeitig seit dem Jahr 2001 als ehrenamtlicher Vorsitzender. In dieser Position könne er einiges aus der Perspektive eines privaten Vermieters berichten, der er selbst auch sei und dies ihn dazu gebracht hat, dem Verein beizutreten:

*„Und von dem her, denke ich mal, kann ich einiges sowohl aus der Facette eines privaten Vermieters berichten, der ich eben selber auch bin und der mich eben damals auch dazu geführt hat, zu dieser Selbsthilfeorganisationen zu kommen“ (I1, Z.15-18).*

Diese Organisation stehe laut ihm ausschließlich für private Haus, Grund- und Wohnimmobilien-Eigentümer zur Verfügung und möchte diesen Hilfestellungen auf dem Wohnungsmarkt geben, um ihren Wohnraum entsprechend vermieten zu können. Unterstützung geleistet werde dabei, Mieter\*innen zu finden, Mietverträge abzuschließen. Zudem finde die Begleitung des Vermieters, bzw. der Vermieterin bereits während dem Wohnen der Mieter\*innen in der entsprechenden Wohnung statt, wenn Situationen, wie eine Kündigung, aufkommen:

*„Das fängt an, bei der Hilfe überhaupt Mieter zu finden, bis hin zur Hilfe beispielsweise auch Wohnraum, Mietverträge dann abzuschließen, aber natürlich auch die Begleitung während dem Wohnen in der Wohnung selber, d.h. wenn eben dann auch entsprechende Probleme auftreten, wenn es vielleicht auch hier dann mal zu Kündigungen oder sonst was kommt“ (I1, Z.23-28).*

**Der Bürgermeister einer ländlichen Region** mit circa 4000 Einwohnern auf der Schwäbischen Alb ist zugleich Mitglied im Kreistag des Landkreises Reutlingen und Sprecher der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Landkreis. Er gibt an, sich mit der gesellschaftlichen Thematik der Wohnungsnot in vielfältiger Weise, in verschiedenen Gremien sowie in der eigenen Gemeinde zu beschäftigen:

*„Und wir beschäftigen uns natürlich mit diesem Thema immer in vielfältiger Weise, sowohl in den verschiedenen Gremien als auch bei uns in der Gemeinde“ (I1, Z.109-112).*

Er macht die Aussage, dass sie im ländlichen Raum nicht ganz so stark mit dem Thema Wohnungsnot konfrontiert seien, wie z.B. in Städten; es aber auch Fälle gebe, in denen die Gemeinde aufgrund von Wohnungsnot aufgesucht werde. So nennt er einen Fall, der wie folgend beschrieben, die Gemeinde in die Verantwortung miteinbindet, was nicht immer ganz einfach sei:

*„Jetzt gibt's die Situation, es gibt eine Kündigung, Eigenbedarfskündigung und die Person ist nicht gleich in der Lage, neuen Wohnraum zu finden, dann landet es natürlich auch in erster Linie bei uns als Gemeinde und wir haben dann auch die Aufgabe, gemeinsam eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, was nicht immer ganz einfach ist“ (I1, Z.121-126).*

Die Bürger\*innen der Gemeinde haben auch Erwartungen an den Bürgermeister, dass er gegen fehlenden Wohnraum etwas unternimmt.

*„Und ich werde auch immer wieder mit dem Thema aus meiner Bevölkerung konfrontiert. Die Leute erwarten von der Gemeinde, dass sie da mehr tut, aber uns sind da vielfach die Hände gebunden“ (I1, Z. 639-642).*

Der **Geschäftsleiter und Gesellschafter eines Immobilienunternehmens**, das nach der GWG der größte Wohnungs-Vermieter in Reutlingen und Tübingen ist, leitet in Reutlingen ein Immobilienunternehmen. Das Unternehmen projiziert vor allem Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser, die meist an Kapitalanleger oder Eigennutzer verkauft werden. Diesen wird dabei angeboten, die Häuser zu verwalten und die Wohnungen zu vermieten. Täglich werden am Markt mit zwölf Mitarbeiter\*innen Wohnungen und Student\*innen-Zimmer vermietet.

11

*„Wir projizieren vor allem auch Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser überwiegend und verkaufen die an meist Kapitalanleger, aber auch Eigennutzer und bieten diesen Kapitalanleger dann an, die Wohnungen und die Häuser zu verwalten und die Wohnungen zu vermieten“ (I1, Z.178-182).*

Der **Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung** hat im Rahmen des Geschäftsbetriebs eine Beschäftigungsinitiative mit Menschen, die einen erschwerten Zugang zum Arbeitsmarkt haben. In seinem Tätigkeitsbereich tritt immer wieder die Problematik der Wohnungssuche auf, dass Wohnungen nicht mehr „passen“ oder Kündigungen ausgesprochen werden.

*„Und wir haben natürlich im Rahmen unseres Geschäftsbetriebs auch eine Beschäftigungs-Initiative mit Menschen, die sozial, aber relativ schwach sind. Und so habe ich als*

*Arbeitgeber mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern immer wieder das Problem der Wohnungssuche, die Wohnung, die passt nicht mehr oder die wird dann gekündigt“ (I1, Z.251-256).*

Als Ansprechpartner der LIGA der freien Wohlfahrtspflege im Kreis Reutlingen sind Kommunalpolitiker\*innen Ansprechpartner\*innen in der Öffentlichkeit, an die wohnungspolitische Forderungen gestellt werden und bei denen immer wieder nach der Umsetzung gefragt und deren Dringlichkeit immer wieder betont werde:

*„Ansprechpartner sind die diejenige, die in der Öffentlichkeit stehen als Kommunalpolitikerin und Kommunalpolitiker, dass wir eben da unsere wohnungspolitischen Forderungen bei allen Gelegenheiten vortragen und auch nachfragen, was daraus geworden ist, weil wir haben festgestellt, niemand hält uns für verrückt oder sagt, es sei blöd, wenn ihr solche Forderungen aufstellt. Also es gibt gewisse Einsichten, aber es gibt relativ wenig Aktivität in diese Richtung. Also wir werden da nicht müde, das immer wieder zu betonen, das ist gar keine Frage“ (I1, Z.411-419).*

Der Auftrag der LIGA der freien Wohlfahrtspflege wird so verstanden, dass auf die Problematik der Wohnungsnot immer wieder aufmerksam gemacht werden muss.

Der **Geschäftsführer (B) einer sozialen Einrichtung** in Reutlingen berichtet, dass seine Organisation seit über 30 Jahren für Menschen in Wohnungsnot zuständig ist. Im Auftrag des Landkreises und der Stadt Reutlingen „kümmern“ sie sich um Menschen, *„die ganz am untersten Rand dieser Wohnungspyramide stehen (...) und keine Chance haben auf Wohnraum“ (I1, Z. 325-327).*

12

Jedes Jahr besteht Kontakt zu 1000 Menschen, die in die Beratung kommen und in der Regel bereits von Wohnungsnot oder auch Wohnungslosigkeit betroffen sind. Bezüglich der Zuständigkeit für Wohnungsnot habe diese Einrichtung ein ausdifferenziertes System entwickelt, das weitestgehend durch die „öffentliche Hand“ finanziert werde. Dennoch sei der Verband auf Spenden angewiesen. Die Einrichtung akquiriere Wohnraum über eine Wohnungsgesellschaft, die als Partner fungiert, renoviere diesen und könne ihn dann günstig an Klient\*innen weitervermieten:

*„Wir akquirieren Wohnraum über die Wohnungsgesellschaft, die uns einen sehr tragfähigen Partner ist. Wir akquirieren Spendenmittel, renovieren diesen Wohnraum und können den dann günstig einen Klienten vermieten“ (I1, Z.376-379).*

Bei der Zusammensetzung der Teilnehmer wird sichtbar, dass drei von den neun befragten Akteuren einem direkten Bezug zur Wohnungsnot haben: Der Vertreter des Jobcenters und die beiden Geschäftsführer sozialer Einrichtungen. Die anderen sechs Akteure – der Leiter der Stabsstelle Wohnraum, der Geschäftsführer einer Bauberatung, der Geschäftsleiter

eines Immobilienunternehmens, der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, der Bürgermeister einer ländlichen Region und der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft – stehen eher in einem indirekten Bezug zur Wohnungsnot, da sie selten bzw. nicht in direktem Kontakt mit von Wohnungsnot betroffenen Menschen stehen. Diese unterschiedlichen Berührungspunkte mit der Wohnungsnot bzw. die Funktionen und Interessen auf dem Wohnungsmarkt spiegeln sich auf in der Definition und Bewertung der Wohnungsnot.

### **3.2 Unterschiedliche Perspektiven der Akteure auf die Definitionen und Bewertungen von Wohnungsnot**

Im Hinblick auf die subjektive Wahrnehmung und Definitionen von Wohnungsnot wurden insgesamt neun Aussagen gemacht.

Der **Leiter der Stabstelle Wohnraum** nimmt neben der Wahrnehmung einer Wohnungsnot u.a. eine Perspektive in den Blick, die bei einer deutschlandweiten Betrachtung des Leerstandes von Wohnungen die Frage der Wohnungsnot in einem anderen Licht erscheinen lässt. Vor diesem Hintergrund der hohen Leerstände geraten Menschen in Wohnungsnot aber eigentlich gibt es in Deutschland keine Wohnungsnot.

*„Es gibt in Deutschland keine Wohnungsnot, das gibt's nicht. Also wenn wir das Ganze - ganz Deutschland anschaut: Dann stehen mehr Wohnungen leer als gebraucht werden ... Wir haben einen sehr hohen Leerstand, der ungerecht verteilt ist. ... Wir haben nicht nur eine Wohnungsnot in Reutlingen, sondern einen sehr hohen Leerstand, z.B. in der Innenstadt (12, Z.59-62).*

13

Der **Bürgermeister einer ländlichen Region** nimmt wahr, dass sie im ländlichen Raum nicht so sehr mit dem Thema Wohnungsnot konfrontiert seien, wie es beispielsweise in Städten oder Ballungsgebieten der Fall wäre:

*„Natürlich kommt es auch ganz stark darauf an, wo diese Gemeinde jetzt ist. Ich stelle z.B. fest, dass wir im ländlichen Raum nicht ganz so sehr mit dem Thema Wohnungsnot konfrontiert sind, wie es z.B. auch Städte und Gemeinden eher im Ballungsgebiet“ (11, Z.115-119).*

Der **Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens** ist der Meinung, dass das Wort Wohnungsnot mit Vorsicht zu genießen sei. Er sieht den Mangel an billigen Wohnungen, beschreibt aber das Problem nicht als Wohnungsnot sondern als eine Geldnot. Seiner Aussage nach werde derzeit jede Art von Wohnung am Markt angeboten. Es sei lediglich eine Preisfrage, da sich viele die vorhandenen Wohnräume nicht leisten können. Grund dafür seien steigende Preise, Produktionskosten, Bauplätze und somit auch steigende Mieten.



*„Und deshalb ist das Wort Wohnungsnot, muss man das ein bisschen mit Vorsicht genießen aus meiner Sicht, weil wir haben jede Art von Wohnung jederzeit am Markt anzubieten. Es ist eigentlich eine Preisfrage. Alle Ihre Beispiele, die Sie genannt haben [Vorstellung der Portraits], haben eigentlich nicht Wohnungsnot, sondern die haben Geldnot. Die können sich die vorhandenen Wohnungen nicht leisten. Und natürlich haben wir in den letzten Jahren steigende Preise, sowohl Produktionskosten, Bauplätze und dann auch Mieten. Und da werden die Probleme für einzelne Fälle, die sie zum Teil geschildert haben, natürlich größer. Insofern haben wir mit Wohnungsnot in der Praxis natürlich insofern zu tun, als wir zwar Wohnungen anbieten, aber die von ihnen beschriebenen Fälle wahrscheinlich meistens bei uns keine bekommen hätten, weil sie finanziell sich die Wohnungen im Allgemeinen nicht leisten können. Das ist für mich eigentlich ein Problem nicht in erster Linie des Wohnungsmarktes“ (I1, Z.185-198).*

Wohnungsnot verbindet er mit einer Ausstellung „Kriegsende! Kriegsende? Reutlingen nach 1945“ im Heimatmuseum, in der Wohnungsnot, zerstörte Wohnungen, etc. dargestellt werden. Menschen, die nach dem Krieg auf der Straße gestanden wären und somit „zur Mutter“ gegangen sind, um nicht draußen zu erfrieren, waren seiner Meinung nach von Wohnungsnot betroffene Menschen. Wohnungsnot würde heute „luxusmäßig“ definiert. In manchen Fällen gebe es heute aus gesellschaftlicher Sicht Wohnungsnot, jedoch relativ und nicht mehr so wie nach dem Krieg oder beispielsweise wie in Syrien:

14

*„Es gibt ja im Heimatmuseum gerade eine tolle Ausstellung Kriegsende. Da geht's vor allem auch um die Wohnungsnot und die zerstörten Wohnungen und wie viele Flüchtlinge hier reinkamen und wirklich Obdachlose. Also das war natürlich Wohnungsnot. Das haben wir heute nicht auch in einem der geschilderten Fälle, wo eine Frau verständlicherweise nicht ihre Mutter belästigen will und bei der nicht wohnen will. Es ginge mir genauso, natürlich. Aber das ist keine Wohnungsnot. Nach dem Krieg sind die Leute zur Mutter gegangen, weil sie wirklich sonst auf der Straße gestanden hätten und verfroren wären. Also man muss vorsichtig sein. Was wir heute Luxus mäßig als Wohnungsnot bezeichnen. Ihre Fälle haben schon aus heutiger gesellschaftlicher Sicht Wohnungsnot, aber nicht so wie nach dem Krieg oder wie in Syrien“ (I1, Z.221-232).*

Der **Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung** teilt seine Feststellung mit, dass sobald eine Wohnungsnot droht, alles andere im Leben dadurch untermalt werde und dadurch die aktuelle Lebenssituation bestimmt und Zukunftsplanungen bzw. -perspektiven nicht mehr entwickelt werden können.

*„Und ich stelle halt fest, sobald eine Wohnungsnot droht, das untermalt alles andere im Leben. Es macht alles andere nachrangig und unwichtiger, wenn die Chance besteht, nicht*

*mehr planen zu können, nicht mehr zu wissen, wo man unterkommt im halben Jahr“ (12, Z.256-260).*

Er ergänzt diese Notsituation mit seinen eigenen Lebenserfahrungen und erzählt über die beengten Wohnverhältnisse, die den eigenen Lebens- und Gestaltungsraum begrenzten, einengten und dadurch ihm mögliche Freiheitsoptionen nahmen.

*„Und vielleicht jetzt noch am Rande zu meiner eigenen Erfahrung, persönlichen Erfahrung. Ich hatte bis zu meinem Abitur kein eigenes Zimmer. Ich habe vier Brüder, da haben meine Eltern und ich in einer Genossenschaftswohnung, drei Zimmer, gewohnt und ich habe dann lange in einer WG gewohnt und bin erst jetzt seit 2008 in einem eigenen Wohnraum. Also ich weiß sehr wohl aus persönlicher Erfahrung, was es bedeutet, in Enge zu leben, keinen eigenen Schreibtisch zu haben, immer alles teilen zu müssen und eben keine Möglichkeit zu haben, sich auch in die Welt frei, na sagen wir mal so zu benehmen, wie man vielleicht auch mal möchte.“ (11, Z.291-300).*

Seiner Meinung nach ist Wohnraum ein Bereich der Daseinsfürsorge und Vorsorge. An Wohnraum sollte nicht mit Rentabilitäts- oder Investitionskriterien herangegangen werden, sondern als einen Beitrag zum würdigen Leben eines Menschen betrachtet werden. Die Konsequenz wäre den Wohnraum weitgehendst dem Kapitalmarkt zu entziehen.

*„Und was ich auch noch persönlich wichtig finde und auch überall vortrage, Wohnraum ist ein Bereich der Daseinsfürsorge und Vorsorge, hier ist es aus meiner Sicht durchaus angebracht, nicht in Rentabilitätskriterien zu denken oder Investitionskriterien zu denken, sondern auch zu denken: Es ist ein Beitrag zum würdigen Leben der Menschen. Und deswegen würde ich gerne Wohnraum soweit es geht aus dem Geschäftsbetrieb als Investitionsmodell oder sowas heraushalten“ (12, Z.439-445).*

15

Der **Geschäftsführer (B) einer sozialen Einrichtung** beschreibt Wohnungsnot als Situation, in der ein Mensch in seiner Wohnsituation bedroht ist. Weiter erläutert er, dass man diese Definition von Wohnungsnot nicht mit der Wohnungsnot vergleichen könne, die nach dem Krieg oder in Kriegsgebieten vorherrschte. Jedoch lebe man in einer anderen Gesellschaft, in einem sehr reichen Land, in der dennoch so viele Menschen von Wohnungsnot betroffen seien:

*„Wir tun natürlich zum Thema Wohnungsnot sehr viel. Wir beschreiben die Wohnungsnot wirklich als jemand, der bedroht ist in seiner Wohnungssituation. Und das lässt sich natürlich nicht unbedingt vergleichen, diese Definition, wie sie direkt nach dem Krieg oder auch jetzt in Kriegsgebieten definiert wird. Das wird sicher anders definiert, aber wir leben natürlich auch alle in einer anderen Gesellschaft. Wir leben in einem sehr reichen Land und trotzdem sind sehr viele Menschen von Wohnungsnot betroffen“ (11, Z.362-369).*

Er betont zudem, dass man als Gemeinschaft lebe und somit eine Verantwortung für die „Schwachen“ habe. Und diese Verantwortung könne nur durch den sozialen Wohnungsbau umgesetzt werden:

*„Wir leben als Gemeinschaft und da haben wir auch eine Verantwortung für die Schwachen. Wir alle und die diese Verantwortung, die können wir nur über sozialen Wohnungsbau gerecht werden. Das ist mein Statement dazu“ (I1, Z.1026-1029).*

Insgesamt wird sichtbar, dass sich die subjektive Wahrnehmung von Akteuren, die einen direkten Bezug zur Wohnungsnot, bzw. zu von Wohnungsnot betroffenen Menschen begleiten und beraten, von der subjektiven Wahrnehmung von Akteuren, die einen indirekten Bezug zur Wohnungsnot haben, z.T. stark unterscheidet. So sehen zum Teil Akteure mit einem indirekten Bezug zur Wohnungsnot, andere Relevanzkriterien wie Geldnot oder Leerraumstand bedeutsam für die Situationsbewertung am Wohnungsmarkt. Akteure mit einem direkten Bezug zur Wohnungsnot beschreiben diese eher aus Sicht der von Wohnungsnot betroffenen Menschen. Wohnungsnot wird hier zusammengefasst als Situation beschrieben, in der ein Mensch in seiner Wohnsituation bedroht ist, keine Chance hat, planen zu können und nicht weiß, wo er das nächste halbe Jahr unterkommen soll, etc. Diese unterschiedlichen Wahrnehmungen können auf die verschiedenen Tätigkeitsbereiche der Akteure, in denen entweder ein direkter oder ein indirekter Kontakt zu von Wohnungsnot betroffenen Menschen vorhanden ist oder auch auf die eigene Erfahrung mit Wohnungsnot zurückgeführt werden.

16

Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt und die daran gekoppelten Probleme im Wohnbereich werden im folgenden Kapitel dargestellt.

### **3.3 Aktuelle Problematiken in Bezug auf Wohnungsnot aus der Sicht der Akteure**

Der Abschnitt **Aktuelle Problematiken** fasst die Themen zusammen, die aus Sicht der Befragten derzeit die Situation auf dem Wohnungsmarkt so schwierig machen. Diese Aspekte aus den Gesprächen lassen sich in folgende sechs Themenbereiche gliedern:

- Rechtsvorschriften/Baukosten,
- Diskrepanz zwischen Einkommen und Mietpreise,
- Infrastruktur,
- Leerraum-Ständen,
- Fehlender Wohnraum und
- weitere Problematiken aus Sicht der Akteure.

Die interviewten Akteure äußern hierbei ihre wahrgenommenen Problematiken, welche Wohnungsnot aufrechterhalten, fördern oder nicht verhindern. Insgesamt wurden zu dem Themenbereich aktuelle Problematiken 67 Aussagen getätigt.

### **Rechtsvorschriften u. Baukosten erschweren bezahlbare Wohnraumschaffung**

Der Themenbereich Rechtsvorschriften und Baukosten ist der – in Bezug auf Wohnungsnot – am häufigsten von den Akteuren genannte Problematik. Sechs der neun interviewten Akteure äußern sich zu der Thematik Rechtsvorschriften und Baukosten.

Dass Bauen durch neue Vorschriften wie zum Beispiel Umweltschutz oder Sicherheitsvorschriften teurer wird, sieht der Bürgermeister einer ländlichen Region als Auslöser für die steigenden Preise von Grundstücken. Hierbei weist er u.a. auf vorgeschriebene technische Maßnahmen für Abwasser und Regenwasser hin, die die Grunderwerbskosten stark erhöhen.

*„Nicht nur das Bauen alleine befördert natürlich die Kosten, sondern auch der Grund und Boden, der mittlerweile auch sehr teuer geworden ist. Ja warum wird das so immens teuer, weil wir auch mittlerweile aus Umweltschutzgründen schon beim Beginn eines Wohngebietes Abwasser technische Maßnahmen ins Auge fassen müssen, die z.B. bedeuten, dass Regenwasser als Oberflächenwasser getrennt abgeführt werden muss. Das darf nicht mehr in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, bedeutet, ich brauche ein Trennsystem in diesem Gebiet und dieses Trennsystem kostet sehr viel Geld. Ich brauche ein Regen-Rückhaltebecken und dergleichen. Also das ist technisch sehr aufwendig und das schlägt sich dann wieder in den Grunderwerbskosten natürlich dann nieder. Also das heißt, der Baugrund wird schon mal unheimlich teuer“ (I1, Z. 580-592).*

Außerdem äußert er sich zu den rechtlichen Vorschriften und der sogenannten Raumordnung<sup>2</sup>, die vor allem kleine Gemeinden und Kommunen in ihrer Freiheit, Flächen auszuweisen, einschränkt.

*„Also wenn ich jetzt mal unsere Gemeinde mir anschau und sage okay, da gibt's Flächen, die könnte ich jetzt bebauen [...] Aber wir haben z.B. die Situation, dass wir über die sogenannte Raumordnung des Regierungspräsidiums auch dahingehend eingeschränkt sind, dass wir als Gemeinde nicht völlig frei sind, wie viel Flächen wir für Wohnungen, für Wohnraum bereitstellen dürfen. Uns wird als Gemeinde immer nur ein gewisses Maß an Wachstum zuerkannt. Das heißt, wenn ich eine Gemeinde bin, ... ein kleiner Ort, der darf z.B. nur für den Eigenbedarf Wohnland bereitstellen. Das sind natürlich dann relativ geringe Prozentsätze des Zuwachses was ich umsetzen darf. Eine Gemeinde, die jetzt auch ein*

---

<sup>2</sup> Die Raumordnung ist die zusammenfassende, übergeordnete und ordnende Planung der öffentlichen Hand, die die räumliche Entwicklung des Landes betrifft (Duden o.J.).

*Mittelzentrum darstellt, hat z.B. dann schon mehr Möglichkeiten des Zuwachses. Eine Großstadt wie Reutlinger als entsprechende ja als wichtige Kreisstadt hat natürlich dann schon erheblich mehr Möglichkeiten des Zuwachses. .... Schon das wird reglementiert bei den Städten und Gemeinden, wie viel Zuwachs man denn haben darf. Also kann ich nicht unendlich einfach Flächen ausweisen“ (I1, Z. 551-571).*

Auch der Vorsitzende eines Vereines, der die Interessen von Wohn- und Grundeigentümer vertritt, sagt aus, dass die Vorschriften beispielsweise durch den Regionalplan<sup>3</sup> nur eingeschränkt die Möglichkeiten bieten, Wohnflächen auszuweisen und somit den Bedarf an Wohnraum abzudecken.

*„Es gibt eben nur beschränkte Möglichkeit überhaupt neue Wohngebiete auszuweisen und wenn man dann eben auch sieht, wie es z.B. auch hier in Reutlingen mit dem Regionalplan aussieht, so ist es eben so, dass schon allein durch den Regionalplan nicht genügend Flächen ausgewiesen werden können, um überhaupt diesen Wohnraum, der eben durch einen Bedarf da ist, auch irgendwo abdecken zu können“ (I1, Z. 837-843).*

Dass durch immer wieder neue Rechtsnormen Baukosten steigen, erläutert auch der Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens. Er weist darauf hin, dass die Bauvorschriften überwiegend abwegig sind, da sie mehr Energie einsparen, als sie tatsächlich verbrauchen können und teilweise auch ökologische Schäden mit sich bringen werden, da die Dämmstoffe ein Altlastenproblem hervorrufen.

*„Wir bauen heute bestimmt 30 bis 40 Prozent teurer als 2000 und es sind meiner Meinung nach überwiegend unsinnige, manchmal sogar ökologisch schädliche. Man meint es gut, nimmt die Häuser in einem Maß, wie es in der ganzen Lebenszeit nicht mehr einsparen können an Energie. Was sie da reinstecken in die Dämmstoffe, machen noch ein Altlastenproblem daraus, das überhaupt noch keiner thematisiert und machen das Wohnen teuer“ (I1, Z. 500-505).*

Der Geschäftsführer einer Bauberatung gibt ebenfalls an, dass die Baukosten in den nächsten Jahren wieder steigen werden und dadurch das Bauen und die Mieten teurer werden.

*„Und jetzt kommt natürlich noch dazu, dass die Baukosten, sagen wir zwischen 2020 und 2021, so rechnen wir, 2022 und 2023 nochmal einen kräftigen Schub nach oben machen, was wiederum das Bauen verteuert, die Mieten auch verteuern dürfte“ (I1, Z. 309-312).*

---

<sup>3</sup> Der Regionalplan konkretisiert die Ziele der Raumordnung. Er dient als Zwischenebene (Gablers Wirtschaftslexikon o.J.).

Außerdem äußert er sich über die zusätzlichen Maßnahmen, die von den Kommunen immer mehr gefördert werden und die das Bauen zusätzlich verteuern.

*„Heute stand ja im GEA, Bauen wird ja nicht preiswerter. Die Städte gehen ja dazu über, jetzt zusätzliche Maßnahmen zu fordern: Photovoltaik, dann Solarthermie, ... Und das muss auch erst dann hier ausgeführt werden. Also insofern ist es so, dass grundsätzlich die Wohnungen vom Wohnraum her nicht preislich hier wesentlich gesenkt werden können.“* (I2, Z. 494-499).

Dass die Rechtsvorschriften und die damit eingehende Bürokratie sehr zeitintensiv ist, sieht der Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens als Problematik an.

*„Diese Wohnungen stellen wir fertig auf Bauplätzen, wo wir in einem Fall fast zehn Jahre, im anderen Jahr acht Jahre gebraucht haben, seit Erwerb des Grundstücks bis jetzt zur Fertigstellung. Eher sind's zehn. Ja, also da muss man auch überlegen. Als wir gesehen haben, dass es mehr Nachfrage gibt, wollten wir Wohnungen bauen und jetzt kommen wir langsam dahin, dass wir sie fertigstellen. Und zwischendrin steigen halt die Mieten und die Preise“* (I1, Z. 526-533).

Auch sieht er die teilweise genannten Vorschläge innerhalb des Gruppeninterviews als nicht förderlich an.

*„Viele, viele Akteure. Mein Beruf ist es Wohnungen zu bauen und zu verkaufen. Ich würde viel mehr bauen, wenn wir könnten und dürften und der (Name) würde mehr Wohnland zur Verfügung stellen, wenn er dürfte und könnte. Wir haben eine solche zermürbende Bürokratie und leider sind auch viele Vorschläge in dieser Runde [Gruppeninterview] wieder dahin gehend, dass wir noch weniger Freiheit bekommen und noch mehr Regeln aufstellen“* (I1, Z. 942-947).

19

Eine weitere Perspektive und Problematik zeigt der Leiter der Stabstelle Wohnraum auf. Er gibt an, dass die Vergabe von Grundstücken an denjenigen ginge, der am meisten bezahlen könne.

*„Bisher war es so: Wer am meisten bezahlt hat, der hat das Grundstück gekriegt. Wer ist es, der da am meisten bezahlt hat? Es ist fast immer der Investor“* (I2 Z. 690-692).

### **Diskrepanz zwischen Einkommen und Mietpreise – Suche nach Gründen**

Die Diskrepanz zwischen Einkommen und Mietpreise bildet die zweithäufigste Kategorie, zu der sich die Akteure äußern. Darunter fallen Aussagen der Akteure, die die steigende Differenz zwischen dem Einkommen und der zu zahlenden Miete aufzeigen. Hierzu äußerten sich fünf der neun interviewten Personen.

Der Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung sieht vor allem die Problematik **aufgrund fehlenden sozialen Wohnungsbaus**. Er gibt an, dass gerade Menschen aus schwierigen Lebenswelten daran scheitern, dass sie sich wohnraummäßig nicht eingliedern können, da sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Er sieht darin auch den Auftrag, diesen Menschen einen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

*„[...] egal um welche Gruppe wir uns kümmern im Rahmen der freien Wohlfahrtspflege: die Wohnungsnot kommt als wesentliches Problem immer wieder vor. Ob das Leute sind, die in der Schuldenfalle sitzen, ob das Leute sind, die eine Suchtproblematik haben, ob das Leute sind, die resozialisiert werden wollen und sollen. Das spielt alles keine Rolle, welche Art von Problematik, die Biografie hat. Sie scheitern ganz, ganz oft, an der fehlenden Möglichkeit, sich wohnraummäßig wieder einzugliedern. Und das Problem ist tatsächlich, [...] Wohnungen gäbe es, also ich habe kein Problem, hätte kein Problem, eine Wohnung zu finden. Keine Frage. Aber es ist schon auch den Leuten gegenüber natürlich naja, also schwierig zu sagen: Sorry, du hast zu wenig Kohle. Also das ist unser Auftrag als freie Wohlfahrtspflege natürlich auch nicht. Sondern unser Auftrag als freie Wohlfahrtspflege ist, dafür zu sorgen, dass diese Menschen auch Lebensmöglichkeiten haben, die unsere Gesellschaft nun mal bietet. ... Also Sie wissen ja selber, welche Einkünfte bisher jetzt im Moment es möglich machen einen geförderten Wohnbau zu beziehen. [...] Das ist eigentlich eher eine Mittelstandsförderung als sozialer Wohnungsbau. Also sozialer Wohnungsbau gibt's im Moment bei uns so nicht. Es sei natürlich den Menschen gegönnt, die diese Berechtigung erhalten, keine Frage, aber wir müssen uns um die anderen auch kümmern, die da ganz unten stehen“ (11 Z. 266-289).*

20

Der Bürgermeister einer ländlichen Region bestätigt, dass Wohnraum auch im ländlichen Bereich teurer geworden sei. Außerdem weist er darauf hin, dass **es in ländlichen Regionen kaum Geschosswohnungen** gebe, was er auf die fehlende Lukrativität im ländlichen Bereich beziehe.

*„Und wir stellen fest, dass die Wohnungen auch im ländlichen Raum in den letzten Jahren durchaus deutlich teurer geworden sind und natürlich dann auch Personen nicht mehr in der Lage sind, sich diesen Wohnraum leisten zu können. Und was mir auch immer wieder begegnet, wenn es dann um den Mangel an Wohnraum geht, dass bei uns im ländlichen Raum z.B. der Geschosswohnungsbau schlichtweg fehlt. Wir haben nicht den Mietwohnraum, wie wir uns den manchmal wünschen. Liegt sicherlich auch daran, dass die Mieten bei uns nicht gar so hoch sind und die Rentabilität hierfür Investoren Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen zu bauen. Da nicht so gegeben ist, steigt es im städtischen Raum dann durchaus lukrativer, den Wohnraum zu erstellen und dann auch zu vermieten. Das fehlt bei uns ich*

*weise da schon auch seit Jahren drauf hin und bin immer wieder auf der Suche nach entsprechenden Investoren“ (I1 Z.134-147).*

**Fehlendes Eigentum** ist für den Geschäftsführer einer Bauberatung ein Hauptproblem der Wohnungsnot. Er sieht die steigenden Mietpreise als eine Folge von zu geringem Wohnungseigentum in der Bevölkerung.

*„Aber ich sehe, dass das Problem eigentlich auch ganz viel, viel tiefer und viel langfristiger, weil die Wohnungsnot entsteht natürlich überwiegend dadurch, meiner Meinung nach, dass wir hier eine so geringe Eigentumsquote haben. Wenn Sie mal vergleichen, was hat eine Wohnung gekostet 1990 in der Anschaffung, 2000?, 2010? - 2020 stellen Sie fest, dass natürlich diese Anschaffungspreis und auch die Mietpreise einer enormen Inflation unterliegen und derjenige, auch wenn er wenig Einkommen hat, oder die Familie, die vor 10, 15 oder 20 Jahren es geschafft hat, ins Eigentum zu gehen, die hat ja heute die Probleme nicht. Die Probleme haben eigentlich nur die, die kein Eigentum besitzen, über Generationen hin auch kein Eigentum besitzen. [...] Das verschärft unsere Problematik hier auf dem Wohnungsmarkt ganz enorm, dass wir rund die Hälfte der Bevölkerung haben, die kein Eigentum besitzt und auch in der Vergangenheit nicht besaß, ja und damit eben an dieser wirtschaftlichen Wertschöpfung auch nicht teilnehmen können. Und darin nehmen ja nur die Eigentümer teil“ (I2, Z. 285-304).*

21

Der Geschäftsführer einer Bauberatung gibt auch an, dass immer **mehr Vermieter\*innen möblierte Wohneinheiten vermieten** würden. Durch das Geringhalten der Möblierungskosten und hohe Mieten, profitieren die Vermieter\*innen zweifach.

*„Es gibt auch inzwischen Investoren, die gehen in den Bereich möblierte Vermietungen und machen dann nochmal einen kräftigen Sprung, haben dann für relativ wenig Geld vielleicht 10.000 Euro die Wohnung möbliert und liegen dann nachher bei 20 Euro Miete pro Quadratmeter. Das stellt man jetzt nicht nur in Stuttgart fest, sondern auch in Reutlingen. Also jetzt von privaten Anbietern. (I2 Z.268-279).*

Der Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens sieht schon, dass bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen kaum vorhanden sei, was letztlich die Nachlässigkeit der letzten Jahre aufzeige.

*„Wir könnten uns drüber unterhalten. Was müsste passieren, dass die Wohnungen billiger werden oder nicht weiter steigen? Da tut die Stadt Reutlingen ja gerade alles dazu, indem sie die Grundsteuer erhöht. Da werden die Mieten noch teurer. Wir haben die Grunderwerbssteuer erhöht. Wir haben in den letzten Jahrzehnten zu wenig Bauland erschlossen, um die Bauplätze dann teurer zu machen. Also da gibt's viele Ansätze, wo man was tun könnte, aber die Situation, wie sie heute ist, dass wir eben etwas weniger Wohnungen haben als*



*Nachfrage oder zumindest für die Leute, die nicht viel bezahlen können, eben in der Preisklasse nichts bieten können auf dem freien Markt. Das sind die Versäumnisse, Versäumnisse der letzten Jahre. Und da kann natürlich ein privater Vermieter dann relativ wenig machen. Wir haben leider auch niemand, der bereit ist, zur Hälfte eine Wohnung zu vermieten, wie es am Markt bekommen kann. Und deshalb können wir dann auch keine billigen Wohnungen heute zur Verfügung stellen“ (I1, Z. 198-212).*

Dass Wohnraum generell in Reutlingen ausreichend vorhanden sei, gibt der Geschäftsführer einer Bauberatung an. Allerdings weist er auch auf die Problematik hin, dass dieser für die meisten Menschen nicht bezahlbar sei.

*„In dem normal üblichen Sektor 3, also frei finanzierte Wohnungen zum Marktpreis. Ich denke, da ist inzwischen sogar ein sehr gutes Angebot in Reutlingen. Damit können aber 80 Prozent der Bevölkerung wenig anfangen. Weil dann werden oft die Mieten, wenn man das mal so vergleicht, die liegen inzwischen schon bei 13, 14 Euro pro Quadratmeter und mehr“ (I2, Z. 263-268).*

Ferner berichtet er, dass aktuell Neubauwohnungen zu günstigeren Konditionen geschaffen werden, allerdings auch für diese eine durchschnittlich hohe Miete verlangt werden müsse. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt stetig, während das Angebot an Wohnraum immer kleiner wird.

22

*„Ja und ich glaube auch die Wohnungsgesellschaft wird jetzt aktuell Neubauwohnung bauen. Wenn die jetzt bauen, die nächsten zwei Jahre, werden die auch unter acht Euro, acht Euro 50 die Wohnungen nicht vermieten können. Und die Fördermittel sind auch entsprechend hoch. Baukosten, Zuschüsse, alles was es gibt und ich merke halt tagtäglich aufgrund der extremen Nachfrage, wie prekär die Lage am Wohnungsmarkt ist, ja. Dass alle verzweifelt bezahlbare Wohnungen suchen und da eben das Angebot immer niedriger wird“ (I2, Z. 322-329).*

### **Infrastruktur als bindendes Element zwischen Land und Stadt**

Vier der neun Befragten thematisieren die Infrastruktur als Problematik der Wohnungsnot.

Der Geschäftsführer einer Bauberatung äußert sich zu der für ihn nicht optimalen Infrastruktur auf dem Land. Dabei sieht er vor die bequemlicheren Vorzüge in der Stadt als ein Faktor für die Wohnungsnot in der Stadt.

*„Da ist ein guter Anteil an sogenannten Zugezogenen aus den Gemeinden, ... die einfach aufgrund der zentralen Lage dann es vorgezogen haben, in die Innenstadt zu ziehen. Das sind einfach eine gewisse Bequemlichkeit. Vor allen Dingen ältere Herrschaften, die dann bereit sind, ihre Häuser auf dem Land zu verkaufen, und die gingen in die Stadt. Die nehmen*

*natürlich dann den anderen auch den Wohnraum weg. Und dann spielt da die Infrastruktur auf dem Land die Rolle. Was ist die Infrastruktur? Das heißt Verkehrsanbindung, Kindergärten, Schulen, vielleicht noch Arbeitsplätze. Das sind die Dinge, die auf dem Land nicht optimal sind. Und jeder sucht natürlich die Möglichkeit, möglichst bequem zu wohnen, mit der Folge, dass er dann in die Stadt zieht“ (I2, Z. 815-826).*

Die fehlende Infrastruktur in den ländlichen Regionen Reutlingens sind nicht so gut ausgebaut wie im städtischen Umland, so der Vertreter des Jobcenters. Darin sehe er auch den Zuwachs der Bevölkerung in der Stadt Reutlingen.

*„Es erreicht uns immer wieder, dass natürlich die Infrastruktur, der Ausbau in der tiefsten Schwäbischen Alb nicht so gut ist wie in Reutlingen. Und deshalb haben wir ja auch bundesweit ja die Tendenz zu dieser Landflucht in den letzten Jahren gehabt“ (I2, Z. 789-793).*

Dass die fehlende Infrastruktur in ländlichen Regionen sich nicht nur auf die Wohnungsnot, sondern auch auf andere Lebensbereiche wie z.B. den Arbeitsmarkt auswirke, gibt der Vertreter des Jobcenters an.

*„Das heißt, die Leute sind sehr stark vom Land weggezogen, in die Großstädte gezogen. Und im Moment, wenn ich das richtig verstanden habe, haben wir im Moment da gerade einen Stillstand. Also auch dadurch, dass das in den Großstädten auch wie in Reutlingen doch der Mietwohnungsmarkt angespannt ist, sehr teuer wird. Es gibt viele, die dann auch wieder in die andere Richtung gehen. Aber für die Infrastruktur klar, da sind andere zuständig und das ist aber faktisch tatsächlich so. Wir erleben das ja auch hier im Jobcenter mit der Integration in den Arbeitsmarkt. Das ist ganz schwierig, wenn jemand hinter Münsingen auf der tiefsten Alb wohnt und vielleicht auch kein Auto tatsächlich zur Verfügung hat. Der Arbeitsmarkt ist dann wirklich ganz, ganz arg begrenzt. Das ist einfach so“ (I2, Z. 793-804).*

23

Dass die subjektive Mobilität bei der Wahl des Wohnortes eine große Rolle spiele, äußert der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft.

*„Seitens der Wohnungsgesellschaft haben wir den Überblick über den Wunsch der Interessenten. Wo wollen Sie hinziehen? Und ich kann nur eins sagen, es hat absolut etwas mit der persönlichen Mobilität zu tun. Einmal - was kann ich selber dazu beitragen? Und bin ich auch mobil, das heißt, habe ich ja ein eigenes Auto. Und ist das Ziel wirklich dann die Infrastruktur von innerstädtisch in Anspruch nehmen zu wollen, ist der Wunsch und die Bereitschaft da, sich für die Stadtmitte zu entscheiden bzw. für die Kernbereiche und nicht für die Außenbereiche. Also ich kann jetzt nicht für Münsingen und sowas sprechen, sondern rein dann entweder Gönningen oder Bronnweiler, ... oder Altenburg“ (I2, Z. 845-854).*

Der Bürgermeister einer ländlichen Region weist auf die öffentlichen Verkehrsmittel hin, die besonders im ländlichen Raum nicht dem benötigten Bedarf der Bürger\*innen entsprechen.

*„Die Infrastruktur drum herum ist bei uns natürlich auch nicht vergleichbar mit den städtischen Räumen. Jemand, der dann nicht über ein eigenes Auto verfügt, aber vielleicht den günstigen Wohnraum auf der Alb haben möchte, der braucht natürlich auch die ÖPNV-Verbindung, wenn es dann zum Arbeiten vielleicht dann andernorts hingehen muss. Da sind wir wohl auch immer wieder dran. Aber da sind die Wunschvorstellungen, auch andere wie die Realität momentan aussieht, was die ÖPNV Anbindung anbelangt“ (I1, Z. 670-678).*

Der Leiter der Stabstelle Wohnraum sieht in der Landflucht auch einen verkehrspolitischen Vorteil. Durch den Umzug in die Stadt, nutzen die Bürger\*innen mehr öffentliche Verkehrsmittel, gehen zu Fuß oder fahren mit dem Fahrrad zur Arbeitsstelle, was wiederum den täglichen Berufsverkehr verringere. Auch gibt er an, dass vor allem die medizinische Versorgung eine relevante Rolle spiele und gerade deshalb auch mehr Senior\*innen in die Stadt ziehen.

*„Aber wenn es dann wieder preiswertere Wohnungen geben sollte, tritt natürlich die Nachfrage auch von außen ganz stark aus. Wir haben natürlich verkehrspolitisch gesehen den Vorteil, dass wir weniger Einpendler haben. Je mehr Menschen in der Stadt wohnen, die da auch arbeiten, je weniger Einpendler also sprich der Berufsverkehr wird dann etwas nachlassen. Das ist vielleicht nur marginal, aber zu mindestens, wenn ich alle die rechne, die jetzt in seinem Viertel wohnen, wo die vorher alle hergekommen sind. Die sind alle mit dem Auto gefahren. Die gehen jetzt wieder zu Fuß, fahren Fahrrad oder in der Stadt mit Bus. Die müssen dann nicht mehr 10, 15, 20 km in die Stadt fahren. Bei den Rentnern spielt das sicherlich keine Rolle, aber die wollen halt die sehr gute Versorgung in der Stadt dann haben, vor allem im medizinischen Bereich“ (I2, Z. 827-839)*

24

Des Weiteren gibt der Leiter der Stabstelle Wohnraum an, dass z.B. die Möglichkeit des Homeoffice dazu beitragen könnte, dass wieder mehr Menschen die Städte verlassen und in ländlichen Regionen übersiedeln.

*„Also sprich man muss ja heut nicht unbedingt mehr so viel pendeln. Wenn man also die Möglichkeit hat, Homeoffice dann zu machen, dann wäre das natürlich auch wieder ein Thema, das vielleicht auch den einen oder andere motivieren kann, von der Stadt wieder etwas wegzuziehen, wenn er seinen Arbeitsplatz hier hat“ (I2, Z. 874-878).*

## **Leerraum-Stände**

Die Realität von Leer-Raum-Stände wird von den Teilnehmern sehr unterschiedlich bewertet und begründet. Die Leerraum-Stände in Reutlingen um in der Region sehen ein Drittel der Teilnehmer als eine Problematik der aktuellen Wohnungsnot.

Leerstehende Wohnungen in der Innenstadt schaffen es erst gar nicht auf den Wohnungsmarkt und können dadurch nicht vermietet werden, so der Leiter der Stabstelle Wohnraum.

*„Aber wir haben z.B. hier in Reutlingen auch einen relativ hohen Leerstand, also nicht nur eine Wohnungsnot. Sondern gerade in der Innenstadt, wenn ich hier rausschaue, wo die ganzen Wohnungen oberhalb der Ladengeschäfte in der Wilhelmstraße z.B., das sind überall Wohnungen eigentlich möglich. Die allerallerwenigsten sind bewohnt. Da wäre Wohnraum theoretisch möglich. Im Idealfall ist es ja eine vielleicht auch was für Studenten, z.B. die dort wohnen könnten. Es ist nur so, die sind nicht bewohnt, weil sie nicht auf den Markt kommen“ (I2, Z. 73-80).*

Der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, sieht die aktuellen Leer-Stände als ein zukunftsorientiertes Handeln der Eigentümer\*innen. Er gibt an, dass es für die wenigsten Immobilieneigentümer\*innen um Rentabilität ihrer Immobilie ginge.

*„Und daran zeigt sich für mich, es ist einfach nicht so einfach den Wohnungsmarkt eben zu verstehen und im Wohnungsmarkt selber gehts nicht nur um die Rentabilität. Das heißt, die wenigsten Vermieter, die ich kenne, haben sich von A bis Z irgendwo durchgerechnet, was ihre eigene Immobilie irgendwo an Rentabilität abwirft, sondern denen gehts eigentlich meistens darum, dass sie sich entweder in ihrem Häuschen selber eine Einliegerwohnung mal geschaffen haben, die vielleicht derzeit auch leer steht, weil man sie vielleicht am Wochenende für die Enkel oder für Sohn und Tochter dann offen halten will oder viele, die ihr dann sagen okay, ich werde vielleicht irgendwann mal pflegebedürftig sein, dann brauch ich vielleicht auch eine Pflegekraft, die ich dort irgendwo einziehen lasse“ (I1, Z. 797-808).*

25

Der Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung sieht die Problematik von Leer-Ständen in der nicht vorhandenen Bereitschaft von potenziellen Vermieter\*innen, ihre Immobilie zu vermieten.

*„Das war mit dem Landrat oder auch mit dem OB [Auftaktworkshop] ... Und da ging´s dann drum, dass es doch relativ viele Leerstände in privaten, also in kleinen Elementen gibt. Also dass, was Sie vorhin gesagt haben, private Vermieter, die Wohnraum haben, aber den lieber leer stehen lassen, als das Risiko der Vermietung einzugehen. Und alle Versuche, ebensolche Menschen zu überzeugen, dass es sich rentiert, etwas zu vermieten, weil eben auch z.B. Beratung dazugehören, könnte durch Wohlfahrtsverbände oder so, seien kläglich gescheitert schlichtweg. Da gab es auch kreisweite Versuche, auch im Ostalbkreis z.B. mit viel Geld. Das hat eigentlich nichts gebracht“ (I1, Z. 426-434).*

Der Leiter der Stabstelle Wohnraum gibt an, dass die Vermieter\*innen durch Berichte über Mietnomaden<sup>4</sup> Angst vor entstehenden hohen Kosten haben und deshalb zum Teil nicht vermieten würden.

*„Dass auch durch die einschlägigen Reportagen, die man auf RTL II etc. sehen kann mit Mietnomaden und so weiter. Das ist natürlich richtig, dass dann der eine oder andere sagt ne, das riskiere ich doch gar nicht erst, dass ich die Wohnung vermiete, dann bleibe ich nachher auf Kosten sitzen.“ (I2, Z.641-645).*

Vorhandene Leerstände können – so der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt – aufgrund von fehlenden Mieter\*innen nicht belegt werden.

*„[...] der wird feststellen, dass viele, sage ich mal, Dörfer oder Gemeinden oben auf der Alb eher des anderweitige Problem haben, dass sie eben viele Leerstände haben und keine Mieter bzw. keine Eigentümerf finden, die sich dort irgendwo ansiedeln wollen“ (I1, Z.831-834).*

In Reutlingen gibt es, laut dem Leiter der Stabstelle Wohnraum, aktuell 3340 leerstehende Wohneinheiten. Dabei geht er davon aus, dass wenn schon zehn Prozent dieser Wohnungen zu vermieten wären, der Wohnungsnot im Landkreis Reutlingen spürbar entgegengewirkt werden könnte.

*„Wir haben in Reutlingen 3340 leerstehende Wohneinheiten. Das ist eine Menge Holz. Gemeint ist totaler Leerstand, nicht marktaktiver Leerstand. Also wenn wir dabei 10 Prozent mal schaffen würden zu reaktivieren, das wäre schon mal sehr geholfen“ (I2, Z. 651-654).*

Spekulativer Leerstand<sup>5</sup> gibt es für den Vorsitzenden eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, in Reutlingen auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt nicht.

*„[...] spekulativer Leerstand. Um den gehts ja eigentlich. Und dieses spekulativer Leerstand, da kann ich nur sagen, der findet in Reutlingen auf einem funktionierenden Wohnmarkt so gut wie gar nicht statt“ (I1, Z. 783-786).*

---

<sup>4</sup> Mietnomaden: Person(en), die eine Wohnung mieten, ohne Miete zu zahlen, und nach Aufdeckung in die nächste Wohnung zieht, ohne die entstandenen Mietschulden beglichen zu haben oder erst im Zuge einer Räumungsklage ausziehen (Gablers Wirtschaftslexikon o.J.).

<sup>5</sup> Spekulativer Leerstand: Als spekulativer Leerstand werden nutzbare Gebäudeflächen, die nicht von der/dem Eigentümer\*in vermietet oder verkauft werden, da diese/r auf eine höhere Mietrendite oder einen höheren Verkaufspreis spekulieren bezeichnet (Corpus Sireo o.J.).

## Mangel an (geeigneten) Wohnraum

Neben der Situation von fehlendem Wohnraum gibt es auch ergänzend einen Mangel an geeigneten Wohnraum. Hier geben drei der neun interviewten Personen an, dass der Mangel an (geeignetem) Wohnraum ein Grund für die aktuelle Wohnungsnot darstellt.

Auf dem Wohnungsmarkt fehlen Wohnungen. Wenn keine Wohnungen vorhanden sind, können diese auch nicht vermietet werden, gibt der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft an.

*„...weil die Wohnungsgesellschaft so gerne sie immer helfen wollen würde, kann sie ´s halt nicht. ... Wenn sie keine Wohnungen hat, kann sie keine vergeben“ (I2, Z. 38-40).*

Wie sehr die Nachfrage auf dem Reutlinger Wohnungsmarkt das aktuelle Angebot an Wohnungen übersteigt, zeigt die Aussage eines Geschäftsführers einer Bauberatung.

*„Was ich feststelle, wenn Wohnungen angeboten werden, jetzt z.B. von Bauherren, die vermieten oder auch eine Bauberatung, wo wir Bestandswohnungen dann auch öffentlich gefördert, dann finanzieren und anbieten, dass wenn sie so ein Inserat einstellen am Markt mit Gesuch, können sie es nach einem Tag wieder rausnehmen, weil da haben sie schon 100 Anfragen in Reutlingen. Und das zeigt eben, dass in Reutlingen das Angebot in keinsten Weise jetzt an Wohnungen der Nachfrage gerecht wird mit bezahlbaren Wohnungen“ (I2, Z. 256-263).*

27

Der Vorsitzenden eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, erzählt von persönlichen Erfahrungen, über die Schwierigkeit geeigneten Wohnraum zu finden. Dabei gibt er an, dass der Wohnungsmarkt bestimmte Bedingungen aufweist, welche von allen Seiten berücksichtigt werden müssen.

*„[...] letztes Jahr beispielsweise hab ich mal eine Bekannte begleitet, die eben auch auf Wohnungssuche war, war auch da vorstellig bei der AWO und ich habe von dem her persönlich auch die Erfahrung gemacht, wie schwierig es natürlich auch ist, tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt auf dem freien Wohnungsmarkt etwas zu finden, vor allen Dingen dann, wenn man ja nicht selbstverschuldet, wie da geschehen, eben als größere Familie ohne entsprechend festes Einkommen auf dem Wohnungsmarkt nach etwas sucht. Also man muss natürlich auch da sehen, auch der Wohnungsmarkt selber hat eben bestimmte Rahmenbedingungen, die eben dann irgendwo zu erfüllen sind und die man natürlich sowohl von der einen Seite als auch von der anderen Seite berücksichtigen muss“ (I1, Z. 84-94).*

## Weitere Problematiken aus Sicht der Akteure

Neben den bisher genannten Problematiken, die Wohnungsnot fördern, aufrechterhalten, oder nicht verhindern, geben fünf der neun interviewten Akteure aus dem Wohnraumsektor weitere Problematiken an. Dabei nennen sie folgende Themenbereiche: Wohnbauformen, Stigmatisierung und Diskriminierung, fehlende Rentabilität beim Verkauf von Wohneigentum, Datenschutz sowie fehlende Bauflächen durch spekulativen Leerstand.

### Wohnbauformen

Der Leiter der Stabstelle Wohnraum sieht eine weitere Problematik von Wohnungsnot in den bisherigen Wohnbauformen in Reutlingen. Im Vergleich zu anderen Städten überwiegen in Reutlingen die **Einfamilienhäuser als Wohnbauform**.

*„Aber wenn man den Wohnraumbericht anschaut, haben wir hier in Reutlingen ein wahnsinnig hoher Anteil an Einfamilienhäusern im Vergleich mit anderen Städten, sehr viel mehr Einfamilienhäuser. Wir sind bei 66 Prozent hier in Reutlingen, also 66 Prozent aller Gebäude sind Einfamilienhäuser. Wenn man es vergleicht, zum Beispiel mit Tübingen dort sind es nur 46 Prozent. Ulm, sind es nur 55 Prozent, in Esslingen sind es nur 46 Prozent. Also wir, wir haben hier vielleicht, auch wenn man es mal so platt sagen kann, in der Vergangenheit nicht nur zu wenig, aber vielleicht falsch gebaut“ (I2, Z. 743-751).*

28

### Diskriminierung und Stigmatisierung

Der Leiter der Stabstelle Wohnraum weist darauf hin, dass es bestimmte Gruppen durch Stigmatisierung und Diskriminierung besonders schwer haben, einen geeigneten Wohnraum zu finden. Dafür sieht er die **Notwendigkeit von Belegungsrechten**, welche z.B. die Stadt durch bestimmte Bedingungen beim Verkauf vorgeben kann.

*„Also Diskriminierung z.B. erfährt ja nicht bloß der mit dem Migrationshintergrund. Das kann ja jemand sein, der vielleicht einmal paar Jahre im Gefängnis verbracht hat. Diskriminierung erlebt z.B. auch der Pianist oder der Trompeter, weil seine Arbeit nun mal mit Geräusch verbunden ist. Also es sind bestimmte Gruppen, die man dann tatsächlich besonders im Auge haben muss. Und dafür gibt es z.B. auch die Möglichkeit der Belegungsrechte. (I2, Z. 970-981).*

### Fehlende Bauflächen durch spekulativen Leerstand

Der Bürgermeister einer ländlichen Region thematisiert als weitere Problematik den spekulativen Leerstand und die damit verbundenen fehlenden Flächen.

*„Und es ist manchmal auch ganz schwierig für uns, an dieses Bauland dann heranzukommen. Wir stellen auch fest, dass die Bereitschaft, Bauland an uns zu verkaufen, manchmal*

*auch sehr gering ist. Ja, ich bekomme dann die Antwort, Ja, momentan bekomme ich ohnehin kein Geld, wenn ich dies auf die Bank bringe, wenn ich einen Bauplatz verkaufe. Also halte ich mein Grund und Boden lieber für mich selber. Vielleicht haben irgendwann einmal Nachfahren, Enkel Gebrauch und ich halte mein Grund einfach mal zurück“ (I1, Z. 592-600).*

### **Fehlende Rentabilität beim Verkauf von Wohneigentum**

Des Weiteren weist der Leiter der Stabstelle Wohnraum darauf hin, dass Wohneigentum, das gerade nicht mehr passend ist, kaum verkauft werde, da der Verkauf sowie der Neuworb so viele Kosten mit sich bringen, dass es sich für die Wohneigentümer nicht rentiert.

*„Es ist dann halt immer die Frage, wenn man jetzt von Wohneigentum spricht, dann wird man nicht einfach sein Haus drei oder viermal im Leben verkaufen, weil es halt gerade nimmer passt. Weil man zahlt jedes Mal so viel beim Kauf, Nebenkosten, dass sich das nimmer rechnet. Vor allem bei den weiter steigenden Immobilienpreisen, sie werden ja kein Haus verkaufen heutzutage, wenn sie nicht müssen“ (I2, Z. 884-889).*

### **Datenschutz**

Der Vertreter des Jobcenters gibt an, dass der Datenschutz oft dazu beiträgt, dass die Bearbeitung von Anträgen länger dauert oder kompliziertere Wege geht.

*„Es gibt ja da schon Absprachen und unter den Behörden dann dementsprechend diese Möglichkeiten, Anträge entgegenzunehmen, Anträge weiterzuleiten, gibts auch gesetzliche Verpflichtungen dazu und es gibt Absprachen. Das Problem ist natürlich immer auch ganz streng der Datenschutz [...] Wir haben im Endeffekt keine Möglichkeit mit der Wohnungsgesellschaft zu kommunizieren, keine Möglichkeit mit anderen Behörden zu kommunizieren ohne dass, ohne ein Einverständnis von den Betroffenen zu haben. Wir verstoßen sofort gegen den Datenschutz“ (I2, Z. 1021-1032).*

29

## **3.4 Lösungsansätze zur Minderung der Wohnungsnot**

Der Themenbereich „Lösungsansätze“ befasst sich mit unterschiedlichen Vorschlägen, Ideen und Ansätzen der befragten Akteure, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Insgesamt wurden zu diesem Themenbereich 70 Aussagen gemacht.

Die Lösungsansätze wurden in sieben Themenbereiche gegliedert:

- Aktueller Beitrag der Akteure zur Verringerung von Wohnungsnot,
- politische und kommunale Forderungen hinsichtlich eines Handlungsbedarfs,
- bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnraumschaffung,
- Wohnbauförderung,



- Verringerung von Wohnungsleerständen - Regulierungen für Leerstand, Freiflächen und Fehlbelegungen einführen,
- Intensivierung und Stärkung von Kooperationen als eine Lösungsoption und
- weitere Aspekte zu Lösungsansätze

### 3.4.1 Aktueller Beitrag der Akteure zur Verringerung von Wohnungsnot

In den Gesprächsrunden wurde auch die Frage gestellt, wie die beteiligten Akteure einen Beitrag zur Verringerung der Wohnungsnot leisten könnten. Sechs Befragte nahmen hierzu Stellung.

Der Leiter der Stabsstelle Wohnraum nennt hierbei die **Wohnungsgesellschaft als Tochtergesellschaft und Kooperationspartner**, um Betroffenen eine Wohnperspektive zu bieten.

*„Dafür ist ja die, sage ich mal, die Wohnungsgesellschaft, auch unser Tochterunternehmen. Wir haben versucht, diese Problematik mit der Wohnungsgesellschaft gemeinsam zu besprechen oder bzw. zu lösen“ (I2, Z.33-37).*

Neu ist – so der Leiter der Stabsstelle Wohnraum – eine Berücksichtigung bei Vergabe von Grundstücken eine **Konzeptvergabe** durchzuführen.

*„Und momentan machen wir es neuerdings einfach so, dass wir das Grundstück zum Festpreis an denjenigen geben, der die beste Idee entwickelt für dieses Grundstück. Und das ist dann eben nicht immer Investor, sondern dass können einfach ganz normale, ganz Normalsterbliche sein, die sich z.B. als Baugemeinschaft zusammenschließen“ (I2, Z.692-696).*

30

Die Wohnungsgesellschaft leistet ihren Beitrag zur Verringerung von Wohnungsnot unter anderem durch die **enge Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen**, in denen Mitarbeiter\*innen durch facettenreiche Zuständigkeitsbereiche eine zielgerichtete Beratung gewährleisten können.

*„Und ich kann eins versichern, dass wir im engen Kontakt mit den sozialen Institutionen stehen. Wir haben da auch schon Vereinbarungen getroffen, dass sich die Institutionen vorab abklären, mit welchem Fall sie dann auf welchen Kundenberater zukommen. Also die haben direkt ihren zuständigen Kundenberater und dann wird nach Einzellösungen gesucht“ (I2, Z.136-140).*

Des Weiteren trägt die Wohnungsgesellschaft durch die **Bereitstellung von monatlich 30 Wohnungen** zur Verringerung von Wohnungsnot bei.

*„Wir stellen circa um die 30 Wohnungen zur Verfügung, die wir jeden Monat auf den Markt bringen können. Dementsprechend ist natürlich die Nachfrage nach den Wohnungen dann*

*erstmal groß und wir haben die Aufgabe diese sozial gerecht zu verteilen und so, dass es auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht stimmt“ (I2, Z.145-148).*

Neben der Stabstelle für Wohnraum und der Wohnungsgesellschaft bietet das Jobcenter auf kommunaler Ebene ein **Hilfesystem für die in Wohnungsnot betroffenen Menschen** an. Hierbei werden vor allem Maßnahmen nach dem Sozialgesetzbuch II ausgeschöpft.

*„Also was wir halt machen können, wir können diese Möglichkeiten, die wir haben, im Rahmen des SGB II komplett ausnutzen. Das heißt, wenn es jetzt zum Beispiel um Wohnungswechsel geht, Mietkautionen bezahlen, wenn's um Umzüge geht, Umzugskosten bezahlen, wenn's darum geht alle Leistungen des SGB II zu bewilligen machen wir das immer dann, wenn es machbar ist“ (I2, Z.472-477).*

Darüber hinaus engagieren sich die Wohlfahrtsverbände dafür, **Menschen adäquate Lebensbedingungen zu ermöglichen**.

*„Unser Auftrag als freie Wohlfahrtspflege ist, dafür zu sorgen, dass diese Menschen auch Lebensmöglichkeiten haben, die unsere Gesellschaft nun mal bietet“ (I1, Z.278-281).*

Demgegenüber äußert sich der Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens, seinen Beitrag durch die **Bereitstellung von Wohnungen** zu leisten, welches zu einem größeren Wohnungsangebot führt.

31

*„Wir haben dieses Jahr etwa 80 Wohnungen zur Verfügung, die sind natürlich notgedrungen am oberen Ende des Preissegmentes. Das sind auch die Schönsten und Schicksten. Die Menschen, die dort einziehen, die stehen alle nicht auf der Straße, sondern die machen allen eine Wohnung oder ein Zimmer frei und da wird am Ende jemand eine Wohnung finden, der sich unsere Neubauwohnungen gar nicht leisten kann“ (I1, Z.517-522).*

Damit die Umsetzung der Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden kann, möchte der Bürgermeister einer ländlichen Region **mehr Flächen bereitstellen**.

*„Das ist eigentlich unser Beitrag, den wir leisten wollen, dass wir mehr Flächen zur Verfügung stellen können für den Wohnraum“ (I1, Z.682-683).*

### **3.4.2 Politische und kommunale Forderungen hinsichtlich eines Handlungsbedarfs**

Zu diesem Themenbereich nahmen sieben der neun befragten Akteure Stellung. Hierbei wurden unterschiedliche politische und kommunale Forderungen geäußert und ein sozialer als auch ein wirtschaftlicher Handlungsbedarf genannt.

Auf sozialpolitischer Ebene fordert der Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung den **Erwerb von Belegungsrechten für Wohlfahrtsverbände**.

*„Dass die Wohlfahrtsverbände auch eine Möglichkeit der Belegung haben, dass Belegungsrechte auch an Wohlfahrtsverbände vergeben werden“ (I1, Z.292-293).*

Des Weiteren appelliert der Geschäftsführer (B) einer sozialen Einrichtung, auf politischer Ebene zu einem **staatlich geförderten Wohnungsbau**.

*„Wir brauchen ganz dringend auch wieder sozialen Wohnungsbau, der nicht endet bei einer Einkommensgrenze von 60.000 Euro“ (I1, Z.1017-1019).*

Als weiterer Lösungsansatz nennt der Geschäftsführer einer Bauberatung die **Eigentumsförderung** für einkommensschwache Menschen. **Fördermittel** anstatt den Investoren zur Verfügung zu stellen, sie **für den Erwerb von Eigentumswohnungen an Einkommensschwache** einzusetzen. Hierbei sollen aus Sicht des Befragten, Menschen im unteren Einkommensbereich beim Erwerb von Wohneigentum durch öffentliche Fördermittel unterstützt werden.

*„Meiner Meinung nach könnte man mit den öffentlichen Fördermitteln für den Mieter, Eigentum bilden. Also wenn man selbst für Einkommensschwache Fördermittel einsetzen würde, wären diese nicht höher wie jetzt für Investoren. Also der Hartz-IV-Empfänger könnte im Grunde genommen sich die eigene Wohnung leisten, wenn man es geschickt anstellt. Man hätte eigentlich über Generationen die Probleme gelöst, weil er wäre im Eigentum drin und der Staat müsste halt entsprechend seine Programme ändern, dass die Leute nicht diese diesen inflationären Mieten unterliegen“ (I 2, Z.313-321). ... „Ich glaube, langfristig würde das den Mietern mehr bringen, wenn er Eigentümer wäre, weil auf Dauer gesehen ist mieten die teuerste Wohnform, weil er überhaupt nichts in der Tasche hat, der bleibt vermögenslos und die ganze Wirtschaft boomt. Ein Drittel der Bevölkerung nimmt daran überhaupt nicht teil“ (I2, Z.372-377).*

32

Mit diesem Finanzierungsmodell könnte somit das Wohneigentum für einkommensschwache Menschen gefördert werden, wodurch dauerhafte finanzielle Belastungen gesenkt werden können.

Des Weiteren fordert der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum und Grundeigentümer vertritt, die **Einführung von Fehlbelegungsabgaben**<sup>6</sup>, sodass zum einen Wohnraum adäquat vergeben werden kann und zum anderen als Kapitalbeschaffung, der für den sozialen Wohnraum genutzt werden kann.

---

<sup>6</sup> „Die Fehlbelegungsabgabe (oder auch Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen) ist eine Abgabe, die ein Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) in Deutschland an eine Stadt oder Gemeinde bezahlen muss, wenn seine finanziellen Voraussetzungen sich seit der Antragsstellung deutlich verbessert haben und im eigentlichen Sinne keinen Anspruch mehr auf die Wohnung und damit verbundene Förderung der Miete hat“ (WBS-Rechner.de o.J.).

„Fehlbelegungsabgabe insbesondere im sozialen Wohnungsraum. Es wäre sicherlich sinnvoll, dass man eben durch eine Fehlbelegungsabgabe, die dann z.B. auch in die Refinanzierung nimmt, um beispielsweise neue Sozialwohnungen draus zu finanzieren“ (I1, Z.886-894).

Um die Bezahlbarkeit von Wohnraum sicherzustellen, fordert der Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens die **Reduzierung der baulichen Vorschriften**. Beispielsweise könnte der Wohnungsbau ohne integrierte Stellplätze zu günstigeren Mietwohnungen führen.

„Die Absenkung der baulichen Standards. Da gehört natürlich auch die Stellplatz-Situation dazu sowie die Tiefgarage. Durch gut ausgebaute Verkehrsanbindungen kann die Bauweise sowie die Baukosten niedriger gehalten werden“ (I2, Z.553-557).

Damit **mehr Flächen für Wohnungsbau** genutzt werden können, wünscht sich der Bürgermeister einer ländlichen Region von der Politik **weitere Gesetzesregelungen**.

„Wir brauchen tatsächlich von der Politik die Instrumente dafür, dass wir mehr Flächen bebauen dürfen und das ist ein großes Problem. Und da meine ich, dass die Politik so wie z.B. das Baulandmobilisierungsgesetz, diese Instrumente und diese Gesetzeslage dann schafft“ (I2, Z.553-557).<sup>7</sup>

33

Der Leiter der Stabsstelle Wohnraum fordert auf der kommunalen Ebene anzusetzen. Die Ausweitung von mehr Wohnraum kann durch die **Stadt als Zwischenmieter** ermöglicht werden, denn oftmals führen rechtliche und wirtschaftliche Risiken dazu, dass Vermieter\*innen ihre Wohnungen nicht vermieten wollen.

„Es würde ja auch die Möglichkeit bestehen, Vermietern da das Risiko zu nehmen, indem z.B. die Stadt als Zwischenmieter auftritt. Das heißt, wir mieten vom Vermieterbau oder wohnungssuchenden Mieters und die Stadt trägt das Risiko für den Vermieter“ (I2, Z.646-650).

### 3.4.3 Bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnraumschaffung

Ein weiterer Lösungsansatz, der von fünf befragten Akteuren genannt wurde, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Hierbei ist der Geschäftsführer einer Bauberatung der Meinung, dass **Mietpreise** geschaffen werden müssten, die in einem akzeptablen Verhältnis zum durchschnittlichen Einkommen in Deutschland stehen.

---

<sup>7</sup> Baulandmobilisierungsgesetz: „Durch die geplante Gesetzesänderung soll ein schnelleres Aktivieren von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, sollen die bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt werden“ (Heinemann & Partner Rechtsanwälte mbB 2021).

*„Wie kann man die Wohnungsnot mindern, indem man eben einkommensgerechte Wohnungen anbietet, das heißt für die Mehrzahl der Bevölkerung bezahlbar, für den Normalfall, das heißt für Verdiener von Familien mit ein, zwei Kindern“ (I2, Z.520-522).*

Bezahlbarer Wohnraum – so laut dem Vorstand einer Wohnungsgesellschaft – könne vor allem durch eine **Modulbauweise**<sup>8</sup> hergestellt werden.

*„Kostengünstiges Bauen ermöglichen und das können wir durch eine modulare Bauweise schaffen“ (I2, Z.574-575).*

Ebenso sieht der Leiter der Stabstelle Wohnraum eine Möglichkeit mehr bezahlbaren Wohnraum, durch die Erstellung von Wohnungen in einer **mehrgeschossigen Bauart**<sup>9</sup> zu erreichen.

*„Aber wir müssen natürlich, wenn wir günstig bauen wollen, vermehrt Geschosswohnungsbau betreiben“ (I2, Z.763-764).*

Des Weiteren kann bezahlbarer Wohnraum durch neue Konzepte realisiert werden. Hierbei nennt der Geschäftsführer einer Bauberatung, dass durch eine **Reduzierung des Bauumfangs** gleichzeitig Baukosten vermindert werden können.

*„Verzicht auf die Tiefgarage, Verzicht sogar auf Kellergeschoss und Schaffung eines ebenerdigen Geschosswohnungsbaus, auf vertretbaren Grundstückspreisen“ (I2, Z.513-515).*

Demgegenüber kann bezahlbarer Wohnraum nicht nur durch die Reduzierung des Bauumfangs, sondern auch durch **kostengünstige Bauweisen** erzielt werden. Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens betont hierbei, dass Wohnungen, vergleichend zu heute, im Jahre 2000 günstiger gebaut wurden.

*„Wohnungen wie wir sie 2000 gebaut haben sind vielleicht ein Drittel oder 40 Prozent billiger als heute und da fragt man sich schon muss man jetzt diese teuren Wohnungen bauen, wo wir so viel Bedarf haben oder können wir nicht bauen wie 2000 oder meinetwegen wie 1990“ (I1, Z.1115-1118).*

---

<sup>8</sup> „Beim Modulbau wird das Gebäude nach dem Baukastenprinzip aus vorgefertigten Modulen (von lat. modulus = Einheit) zusammengesetzt. Ein Modul stellt eine vorgefertigte Raumzelle dar, die im Idealfall neben Decke und Wänden bereits sämtliche Türen, Fenster, Bodenbeläge und Installationen enthält. Die Module müssen dann auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt, verbunden und abgeschlossen werden - fertig ist das Gebäude“ (Fertighaus.de 2019).

<sup>9</sup> Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau (sowohl im Sinne von "bauen" als auch im Sinne von "Gebäude") von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Es ist einerseits eine Sonderform des Geschossbaus, andererseits des Wohnungsbaus. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden“ (Baulünx 2018).

Darüber hinaus kann bezahlbares Wohnen auch durch den Zusammenschluss von mehreren Personen, zu einer **Baugemeinschaft**<sup>10</sup>, erfolgen. Der Leiter der Stabsstelle Wohnraum erklärt hierbei, dass die Kosten aufgeteilt werden, was dann u.a. beispielweise zu geringeren Nebenkosten und Grunderwerbsteuer führt.

*„Kostengünstiges Wohnen geht sehr gut in Form von Baugemeinschaften. Hierbei fällt auch die Grunderwerbsteuer nachher geringer aus, weil die Leute eben nicht die fertige Wohnung kaufen, die sie versteuern müssen, sondern sie kaufen das Grundstück und bauen selber drauf“ (I2, Z.678-682).*

#### 3.4.4 Wohnbauförderung

Als weiterer Lösungsansatz wurde von vier befragten Akteuren die Förderung von Wohnungsbau genannt. Hierbei sind drei Akteure der Ansicht, dass Wohnungsnot durch ein ausreichendes Wohnungsangebot verringert werden kann.

*„Bauen, bauen, bauen, denn nur durch einen zusätzlichen Wohnraum, schaffen wir es, dass es einen ausgewogenen Wohnungsmarkt bei uns in der Region bzw. insbesondere in Reutlingen gibt“ (I1, Z.826-829).*

Hierbei wird der Wohnungsbau durch das am 21. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz erleichtert.

Darüber hinaus erläutert der Bürgermeister einer ländlichen Region, dass mehr Wohnraum durch verdichtetes Wohnen in Form einer **Reihenhausbebauung**<sup>11</sup> **oder eines Geschosswohnungsbaus** erzielt werden könne.

*„Im ländlichen Raum muss ein Umdenken kommen, sei es bei uns als kommunale Entscheidungsträger, aber auch bei der Bevölkerung, dass wir mehr in das verdichtete Bauen gehen. Es kann nicht jeder sein eigenes Haus haben mit 5, 6 a Grund drumherum, sondern das muss entweder weniger sein oder auch vielleicht eine verdichtete Reihenhausbebauung oder ein Mehrgeschosswohnungsbau“ (I1, Z.653-659).*

Des Weiteren beschreibt der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft, dass mehr Wohnraum durch die **Modulbauweise** geschaffen werden könne. Neben dem preisgünstigen Vorteil gelinge es der Modulbauweise im Vergleich zu Einfamilienhäusern, auf wenig Fläche mehr Wohnraum zu schaffen.

---

<sup>10</sup> „Eine Baugemeinschaft (oder auch Bauherrengemeinschaft, Baugruppe) ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen mit ähnlichen Wohnideen, die gemeinsam Wohnraum in einem bestimmten Stadtteil schaffen“ (Forum für Baugemeinschaften o.J.).

<sup>11</sup> „Unter einem Reihenhaus versteht man ein Einfamilienhaus, das mit gleichartigen Häusern eine geschlossene Reihung bildet, die leicht versetzt oder exakt nebeneinander verläuft“ (Hausbauberater - Unabhängige Bauherrenberatung o.J.)

„Es gibt Möglichkeiten und zwar mit einer Modulbauweise“ (I2, Z.557-558).

### 3.4.5 Verringerung von Wohnungsleerständen - Regulierungen für Leerstand, Freiflächen und Fehlbelegungen einführen.

Als weiterer Lösungsansatz, um Wohnungsnot zu verringern und gleichzeitig mehr Wohnraum zu schaffen, wurde von zwei Akteuren die **Miteinbeziehung und Nutzung von Leerständen** genannt.

„Also sprich die Leerstände im Auge behalten und erheben. Das haben wir jetzt erst wieder gemacht. Also wir schauen, wo sind die Leerstände und was können wir dagegen tun? Und wo haben wir noch ungenutzte Grundstücke, Baulücken“ (I2, Z.97-100).

Hierbei betont der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft, vor allem die Leerstände in den zentral gelegenen Stadtbezirken in Betracht zu ziehen, um die Attraktivität sowie das vielseitige Leben in der Stadt aufrechtzuerhalten.

„Dass man den bestehenden Wohnraum, der wo ja auch zentral, beispielsweise in der Stadtmitte liegt und dazu beiträgt, das vielfältige Leben in der Stadtmitte aufrecht zu erhalten, nutzt und aktiviert“ (I2, Z.569-572).

Darüber hinaus kann neben der effizienten Nutzung von Fläche Wohnraum bedarfsgerecht verteilt werden. Ein Vertreter des Jobcenters stellt hierbei den „**Wohnungstausch**“ als wirksamen Beitrag zur Verringerung von Wohnungsnot dar.

36

„Durch das Ermöglichen von Tauschwohnungen, zwar nicht mit dem freien Wohnungsmarkt, aber mit der Wohnungsgesellschaft. Wenn jetzt zum Beispiel diese Familie eine größere Wohnung sucht, eine größere Wohnung frei wird und in die größere Wohnung einzieht, dafür aber die 3-Zimmer-Wohnung der Wohnungsgesellschaft frei wird, so können Wohnungen getauscht werden und dann kann beiden Familien oder beiden Bedarfsgemeinschaften im Jobcenter geholfen werden“ (I2, Z.421-428).

Eine weitere Art von **bedarfsgerechtem Wohnungstausch** nennt der Geschäftsleiter eines Immobilienunternehmens. Hierbei äußert er neben der Problematik von Menschen, überwiegend Rentner\*innen, die im Eigenheim oder in zu großen Wohnungen leben, zudem sich deren Mietpreis unterhalb der aktuellen Marktmiete befindet, dass die Förderung eines bedarfsgerechten Wohnungstauschs durch die Anpassung des Preisniveaus erreicht werden kann.

„Die Wohnung ist heute marktmäßig viel zu billig, wenn sie die Wohnung kündigt und rausgeht, kann sie sich vielleicht noch eine Zwei-Zimmer Wohnung zum aktuellen Mietpreis leisten, daher wird sie also nie aus der Wohnung gehen. Könnten wir diese Wohnung auf die Marktmiete erhöhen, würde sie rausgehen und würde eine günstigere Wohnung beziehen und so wäre diese Wohnung auf dem Markt“ (I1, Z.936-941).

Der Leiter der Stabsstelle Wohnraum nennt hierbei als Lösungsansatz die Entwicklung von temporären Wohnformen um Wohnraum trotz begrenztem Zeitraum effizient nutzen zu können.

*„Vielleicht kann man eine **temporäre Wohnform** dort möglich machen, beispielweise durch ein Tiny House. Die Bebauung mit Tiny Houses ist eine Möglichkeit, Baulücken – also unbebaute Grundstücke – temporär zu nutzen.“ (I2, Z.106-112).<sup>12</sup>*

Eine weitere Möglichkeit um Leerstand zu verringern könnte darin bestehen, dass die Stadt als Zwischenmieterin einspringt (siehe 4.4.2).

### 3.4.6 Intensivierung und Stärkung von Kooperationen als eine Lösungsoption

Als Handlungsansatz zur Verringerung von Wohnungsnot wurde von drei der neun befragten Akteure der **Wunsch nach einer engeren Zusammenarbeit** genannt. Der Bürgermeister einer ländlichen Region erklärt hierbei, dass gelingende Kooperationen zu verbesserten Handlungsmöglichkeiten und Lösungen befähigen.

*„Das man mit den Leuten und dem Wohlfahrtsverband gemeinsam Lösungen sucht. Wir sind da manchmal als Kommune überfordert, wenn wir solche Personen haben, die den Wohnraum verlieren und jetzt wo sollen wir neuen Wohnraum finden, da haben wir auch vielleicht nicht die notwendigen Ressourcen“ (I1, Z.695-699).*

Darüber hinaus erklärt der Vorsitzender eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümer vertritt, dass die elementare Problematik nur durch ein **gemeinsames Handeln** gelöst werden könne.

*„Was wir eben auch sehen müssen ist, dass diese Komplexität nur dann gelöst werden kann, wenn wir alle irgendwo an einem Strang ziehen“ (I1, Z.1198-1201).*

Ebenso plädiert er auf lokaler Ebene, ein **gegenseitiges Verständnis zu entwickeln**, um eine engere Zusammenarbeit zu fördern, das gleichzeitig zu einer besseren und bedarfsge rechteren Versorgung der Klienten und Klientinnen führt.

*„Dass wir eben auch auf lokaler Ebene versuchen ein Verständnis zu bekommen für das Anliegen des anderen und es kann eigentlich nur geschehen, indem man eben auch miteinander redet, bis hin zu dem, dass man eben dann auch hier und dort, wenn auch vielleicht nur*

---

<sup>12</sup> Der Begriff Tiny House enthält keine einheitliche Definition. „Tiny Houses gehören zu den kleinsten unter den Mini Homes, weshalb sie auch als Kleinsthaus oder Mikrohaus Bezeichnung finden. Sie verfügen über eine Etage und umfassen meist nicht mehr als 15 qm Wohnfläche. Hinzu kommt häufig eine Schlafempore unter dem Dach, die Eigentümer über eine kleine Leiter oder Treppe erreichen“ (Modulheim.de 2020)



*punktuell das eine oder andere Projekt lanciert, um eben speziell eingehend auf sein Klientel, das eine oder andere dann lösen zu können“ (I1, Z.1213-1219).*

Darüber hinaus fordert der Geschäftsführer (A) einer sozialen Einrichtung die einzelnen Akteure auf, **gemeinsam Interessen auf politischer Ebene vorzutragen**.

*„Da müssten wir, denke ich mal, zur Not mal in ein Horn stoßen und sagen die Liga, die privaten Wohnungsvermittler und auch die kommunalen Vertreter, die stellen fest und wir hätten es gern anders. Und da kann ich Sie nur auffordern, wenn wir uns wieder einmal mit allen Landespolitikern und Bundespolitikern als Liga treffen, das machen wir regelmäßig zum Thema Wohnen und Bauen, dass wir dann einfach vielleicht Sie dazu nehmen (...). Das wird nichts von heute auf morgen bewegen, das weiß ich auch, aber es wird zumindest mal zeigen, hier schmieden sich Allianzen, die das Thema ernst nehmen und die vielleicht auch zumindest mal partiell gemeinsam vorwärts schreiten können“ (I1, Z.1058-1067).*

### 3.4.7 Weitere Aspekte zu den Lösungsansätzen

Im letzten Themenbereich werden gesellschaftliche Sensibilisierungs- und Bewusstseinsbildungsprozesse angesprochen, die zur Verringerung von Wohnungsnot beitragen können. Dazu zählt Transparenz über die Wohnrechte durch Aufklärungsarbeit und Ansätze zur Antidiskriminierung bei der Wohnungsvergabe.

Der Aspekt der „**Transparenz über Wohnrechte durch Aufklärungsarbeit**“ wird im Rahmen der Aufklärungsarbeit als wichtig erachtet, um eine Chancengleichheit bei der Auswahl von Mieter\*innen besser zu ermöglichen. Der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, erklärt, dass oft die Unwissenheit oder Unbedarftheit über die Gesetzgebung einen Menschen in prekäre Situationen, wie in eine Wohnungsnot, bringen kann, z.B. wenn Mieter Eigentumskündigungen einfach hinnehmen.

*„Also das ist eben auch dann die Erfahrung, die wir vielfach eben machen, auch von der anderen Seite her, dass es einfach die Unbedarftheit und die Unwissenheit von dem einen oder anderen ist, die ihn manchmal auch in solche Situation denn irgendwo bringt ... Und das zeigt mir eben einfach, dass das Aufklärungsbedarf notwendig ist in dem Bereich ... Was können wir jetzt dazu beitragen Wohnungsnot entgegenzuwirken? Das ist zum einen, diese Aufklärung zu betreiben“ (I1, Z.814-826).*

Des Weiteren wurden **Ansätze zur Antidiskriminierung bei der Wohnungsvergabe** diskutiert. Zum Stand von Vorgehensweisen, die Diskriminierung verhindern sollen, sind vier Aussagen von drei verschiedenen Akteuren gemacht worden.

Der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft gibt an, dass in Bezug auf die Auswahl von Mieter\*innen nur sachliche Kriterien, wie z.B. der Familienstand, die gewünschte Art der Wohnung, die Lage, die Wohnungsgröße oder die Preisklasse abgefragt werden würden. Auf die Nationalität oder die Herkunft werde dabei nicht eingegangen. Zudem habe die Wohnungsgesellschaft ein Programm entwickelt, die bei der Auswahl von Mieter\*innen eine Diskriminierung nicht zulassen würde:

*„Dass wir dieses so gelöst haben, dass wir z.B. die Nationalität und die Herkunft gar nicht abfragen, sondern es geht rein um die sachlichen Gründe. Die sachlichen Gründe sind: der Familienstand. Kinder? Was wird gesucht? Lage? Größe der Wohnung?“ (I2, Z.940-943). ... „Da haben wir ein Programm entwickelt und dann gehen wir in die Vermietung und von daher haben wir dass, was Diskriminierung ... komplett ausgeblendet bzw. steht gar nicht an, weil es gar nicht zur Bewertung herangezogen werden kann“ (I2, Z.952-955).*

Der Leiter der Stabstelle Wohnraum erläutert eine Art des Belegungsrechts, mit dem die Stadtverwaltung über 30 Jahre entscheiden könne, wer eine Wohnung belegen dürfe. Dabei können beispielsweise drei Personen vorgeschlagen werden, aus denen der Vermieter eine Person aussuchen könne.

*„Oder es kann auch tatsächlich sein, dass wir, was wir dann tatsächlich sagen, der Herr Meier kommt in diese Wohnung. Und das heißt, dann bestimmt die Stadt dies und die Stadt macht es dann diskriminierungsfrei, zumal sie ja überhaupt keine eigenen Aktien in der entsprechenden Wohnanlage hat. Also solche Möglichkeiten gibt's auch“ (I2, Z.991-996).*

39

Der Vorsitzende eines eingetragenen Vereins, der die Interessen von Wohnraum- und Grundeigentümern vertritt, führt in einer Aussage das sogenannte Diskriminierungsgesetz aus, was beinhaltet, dass ein\*e Vermieter\*in weder nach Rasse, Alter oder sonstigen Kriterien seine Mieter\*innen-Auswahl treffen dürfe. Im Gegenteil sollte er offen sein. Um dies ermöglichen zu können, sollte dem Mieter, bzw. der Mieterin gewährleistet sein, dass er bzw. sie die monatliche Miete dann tatsächlich auch erhalte:

*„Da muss ich natürlich umgekehrt sagen, es gilt ein sogenanntes Diskriminierungsgesetz, das heißt, im Endeffekt ein Vermieter darf weder nach Rasse, nach - sage ich jetzt mal - nach Alter, nach sonstigen Kriterien seine Mieterauswahl treffen und es darauf gehend eben begründen, er muss eigentlich offen sein und es muss natürlich, auch sagen wir mal, den Mieter aus seiner Sicht sein, die eben schlussendlich sagt ich auch mal ihm gewährleistet, dass eben monatlich auch die Mieteinnahmen dann tatsächlich reingehen“ (I1, Z. 76-83).*

Insgesamt wird sichtbar, dass die Aufklärungsarbeit, vor allem in Bezug auf die aktuelle Gesetzgebung, von großer Notwendigkeit und Bedeutung ist, um eine Chancengleichheit bei der Auswahl von Mieter\*innen gewährleisten zu können. Dabei sollte eine diskriminierungsfreie Auswahl betont und in eigenen Institutionen umgesetzt werden.

Insgesamt könnte ein Bezug zwischen dem Tätigkeitsfeld und dem Lösungsansatz der Akteure hergestellt werden. Hierbei lassen sich unterschiedliche Sichtweisen aufgrund der Ausübung der beruflichen Tätigkeit feststellen. Um Wohnungsnot zu verringern, wurde überwiegend als Lösungsansatz, von Vertretern aus dem Bereich der Wirtschaft und aus kommunalen Bezügen, für eine Veränderung der Bauweise plädiert. Beispielsweise nannte der Vorstand einer Wohnungsgesellschaft, dass bezahlbarer Wohnraum vor allem durch eine Modulbauweise geschaffen werden könne. *„Kostengünstiges Bauen können wir durch eine modulare Bauweise ermöglichen“ (I2, Z.574-575)*. Des Weiteren äußerte der Geschäftsführer einer Bauberatung, dass bezahlbarer Wohnraum, durch eine Reduzierung des Bauumfangs ermöglicht werden könne. *„Verzicht auf die Tiefgarage, Verzicht sogar auf Kellergeschoss und Schaffung eines ebenerdigen Geschosswohnungsbaus, auf vertretbaren Grundstückspreisen“ (I2, Z.513-515)*. Eine weitere Perspektive für die Verringerung der Wohnraumnot liegt in der Reduzierung des Leerstands an Wohnraum. Demgegenüber nannten Vertreter aus dem Bereich der Liga der freien Wohlfahrtspflege, mehr Belegungsrechte für Wohlfahrtsverbände sowie die Schaffung von sozialem Wohnungsbau, um Wohnungsnot zu verringern. *„Wir brauchen ganz dringend auch wieder sozialen Wohnungsbau, der nicht endet bei einer Einkommensgrenze von 60.000 Euro“ (I1, Z.1017-1019)*.