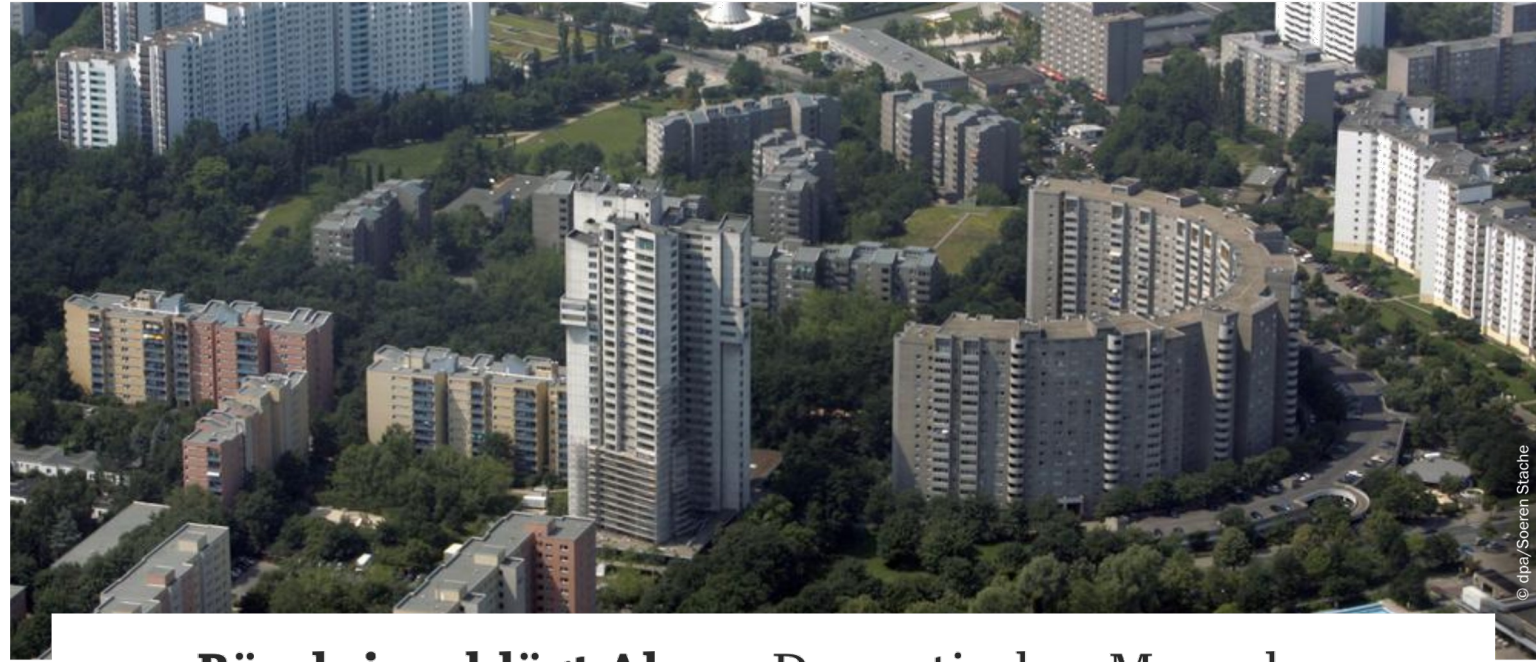


Housing Backlog in Germany

Bundesweit fehlen 550.000 Wohnungen

Nach überschlägigen Berechnungen des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ fehlen bundesweit rund 550.000 Wohnungen, davon allein in Berlin 35.000 bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen – Tendenz steigend. Zum Verbändebündnis gehören als Mitglieder der Deutsche Mieterbund (DMB), die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) und die Bau-Gewerkschaft (IG BAU). Ebenso gehören dazu die Bundesverbände der Mauerstein-Industrie und des Baustoff-Fachhandels.



Bündnis schlägt Alarm Dramatischer Mangel an Sozialwohnungen in Berlin

Laut dem Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ steckt Berlin in einer Sozialwohnungskrise: Der Bestand schrumpft drastisch. IG-Bau-Chef Feiger plädiert für eine Absenkung der Baustandards.

Von Reinhart Bünger
05.02.2025, 10:30 Uhr

Los of affordable housing in Germany and Berlin

Sozialwohnungen in den Bundesländern

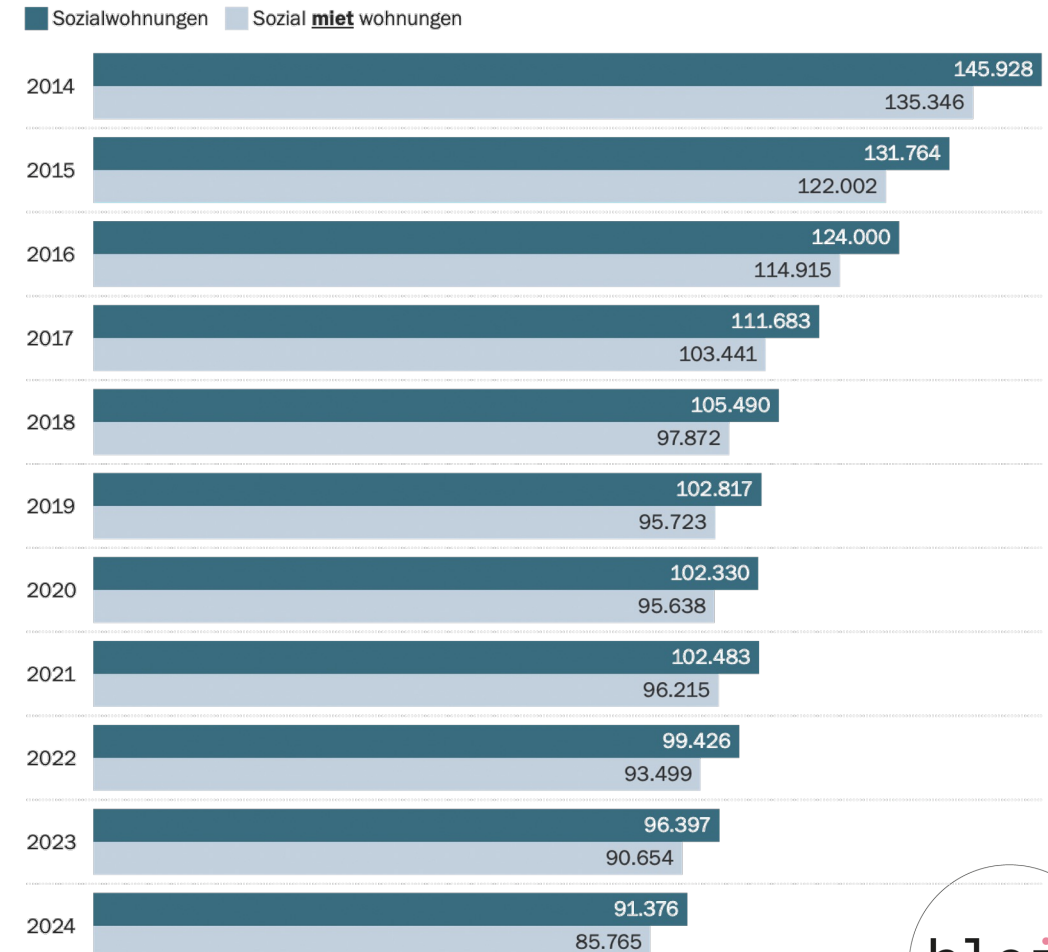
Bestand (Mietwohnungen) und Veränderung 2023 gegenüber 2017

Bundesland	2017	2020	2023	Veränderung
Nordrhein-Westfalen	460.671	451.662	426.775	-7,4%
Bayern	135.619	135.346	134.793	-0,6%
Berlin	123.612	111.964	99.849	-19,2%
Hessen	85.484	79.720	82.369	-3,6%
Hamburg	80.928	83.130	81.105	0,2%
Baden-Württemberg	58.416	55.406	53.600	-8,2%
Niedersachsen	82.496	60.265	51.242	-37,9%
Schleswig-Holstein	48.509	46.401	46.701	-3,7%
Rheinland-Pfalz	57.365	44.051	36.420	-36,5%
Brandenburg	41.033	19.891	18.359	-55,3%
Sachsen	11.623	11.904	13.083	12,6%
Thüringen	16.251	14.100	12.633	-22,3%
Bremen	8.337	7.681	6.447	-22,7%
Sachsen-Anhalt	3.895	3.373	5.712	46,7%
Mecklenburg-Vorp.	6.693	3.402	2.443	-63,5%
Saarland	835	579	735	-12,0%
Deutschland	1.221.767	1.128.875	1.072.266	-12,2%

Tabelle: Tsp/Infografik • Quelle: Bundestagsdrucksachen/Bundesbauministerium, Pestel-Institut

Sozialwohnungen in Berlin

Wohnungen nach Wohnungsbindungsgesetz und Wohnraumförderungsgesetz



(Die Datengrundlage unterscheidet sich von der des Pestel-Instituts)

Grafik: Tsp/Infografik • Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Affordable housing is the nr. 1 “social explosive” in Germany

WOHNUNGSBAU-TAG
POLIT-TALK

LIVESTREAM
DO | 10. APRIL 2025
13:00 BIS 16:00 UHR

Ihre Einladung

16. Wohnungsbau-Tag 2025

Es geht um den „sozialen Sprengstoff Nr. 1 in Deutschland“: ums Wohnen. Und damit um eine der wichtigsten Aufgaben, die eine schwarz-rote Bundesregierung zu meistern hat: um mehr Wohnungsbau. Vor allem um mehr Sozialwohnungen. Und um mehr bezahlbare Wohnungen.

Der 16. Wohnungsbau-Tag 2025 in Berlin legt dazu die Messlatte. Der bundesweite Branchen-Gipfel präsentiert den für die kommenden Jahre dringend notwendigen Bauplan für mehr Wohnungen in Deutschland.

Titel des Wohnungsbau-Tages:

Wohnungsbau in Deutschland
BAUPLAN D 2030

Wir informieren Sie mit allen relevanten Informationen (Zahlen, Fakten,

Koordination
Deutscher Baustoff-
Fachhandel | BDB
Michael Hölker
BDB-Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Kontakt
Linda Bidner
Tel. 030/28 87 99 93
E-Mail:
bidner@wohnungsbautag.de
www.wohnungsbautag.de

Berlin | 20. März 2025



Foto: BMWSB/Henning Schacht

„Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum, mehr Digitalisierung und Beschleunigung in den Planungsverfahren und mehr Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebau. Ein modernes und zeitgemäßes Baurecht ist ein wesentlicher Faktor zur Beschleunigung und Steigerung der Bauaktivitäten in Deutschland. Mit dieser großen Novelle des Baugesetzbuches schaffen wir den rechtlichen Rahmen zur Realisierung des Deutschland-Tempos im Bau. Davon profitieren kommunale Planungs- und Genehmigungsbehörden, bauwillige Private und Investoren sowie Bürgerinnen und Bürger, insbesondere in verdichteten Siedlungsgebieten. Planen, Genehmigen und Bauen werden bürokratieärmer und moderner. Das spart Zeit und Kosten. Die Novelle ist damit unterm Strich ein kleines Konjunkturprogramm für die Baubranche. Zudem sorgen wir dafür, dass für ein modernes Bauen der Zukunft die Anpassung an die Folgen des Klimawandels noch stärker mitgedacht wird. Damit stärken wir die Resilienz unserer Städte und Gemeinden!“

Bundesbauministerin Klara Geywitz

„Bauturbo“

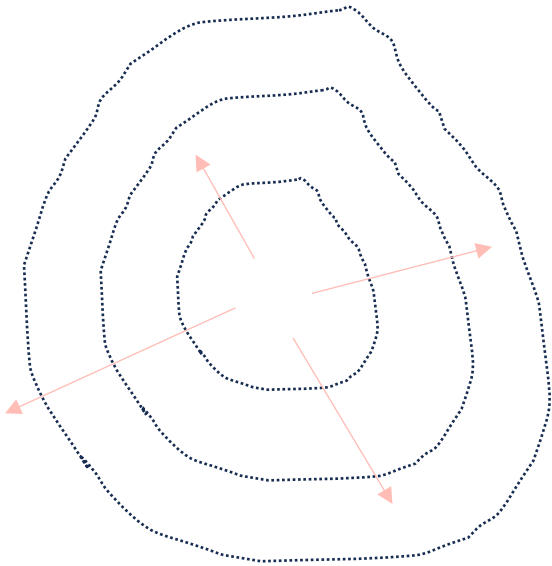
- Dilemma: Climate goals versus new housing constructions.
- Dilemma: New constructions push people into the periphery

bleib
Urban Living Berlin

Climate goals versus new housing constructions

- Building sector is responsible for 40% of CO2 emissions (Bauhaus Earth, 2024).
- ➔ Since 2019 the government invested billions in climate protection (among others for more efficient constructions and heating systems), recognizing that the construction sector is one of the most CO2 heavy sectors.
- ➔ Yet, we have political instruments and vision supporting new constructions (e.g. “BauTurbo”, “Baukindergeld”, etc.)

New constructions need more land and push people into the periphery



- New constructions need more land
- ➔ Yet, in 2016 the SRU (Sachverständigenrat Für Umweltfragen) recommended 0 Hektar / day.
- ➔ Aim of the government is 30 Hektar / day but slowly reducing it.
- New constructions of affordable housing are often in the periphery of cities
- „Sozialwohnungsquote“ (30% in Berlin)

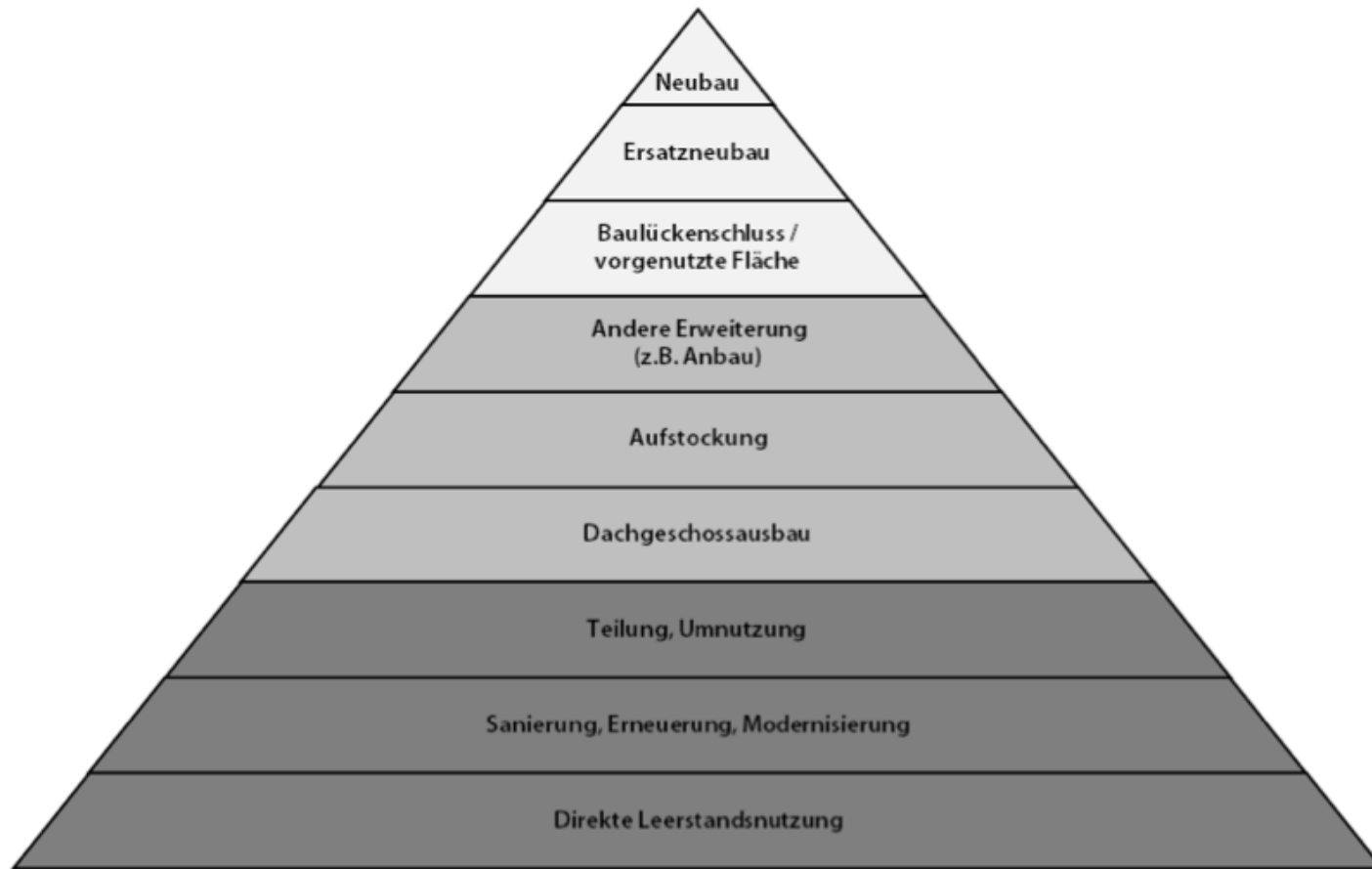
New constructions does not solve the problem of the housing backlog (alone).

- 500.000 new residential units per year needed in Germany -(just now reinforced by the new government)

Challenges:

- Shortage of building land, building materials, skilled workers.
- Rising costs (planning and development, construction).
- Contradicting climate goals
- Pushing people out of the cities

What if new constructions were only the top of the iceberg?



Source: BBSR – Online publication, Nr. 09/2023, p. 15.

Building for the Future

A Knowledge Product Collection
by Bauhaus Earth

Series 2 — Regenerative Buildings

Building with Reused and Recycled Materials



Supported by:
TPF TONI PIËCH
FOUNDATION

We need diversification of how affordable housing is delivered

New residential constructions	Conversion, repurposing, vacant use	Redistribution of M2
High environmental impact	Low environmental impact	Very low environmental impact

- 15m² / per person is the average for the globe (Hauke Schlesier, 2025).
- From the city level to the living unit: Less m² per person has lots of positive effects (Moving closer, using less space, less need for new constructions, etc.).

How to move towards a more diversified delivery of affordable housing - working with what we got?


A compilation of strategies on different scales, addressing diverse actors

Source: Fokdal, based on Fuhrhop, 2020; BBSR, 2023; and Grüneliga, 2025)

SUFFIZIENZ

—
FORSCHUNG IM
GEBÄUDEBEREICH

LOW
TECH^{BAU}

	Politics	Owners	Housing cooperatives	Associations
National	<ul style="list-style-type: none"> - Approve demolition only after opportunity assessment - Grant for renovations and conversions - Prevent empty luxury apartments - Stop land consumption/grabbing - Promote the division of apartments - Tackle invisible living space strategically - Establish conditions for housing cooperatives to be subsidized 			<ul style="list-style-type: none"> - Establish a housing foundation to advocate and support on the ground
Regional	<ul style="list-style-type: none"> - Introduce protection for existing buildings to make it easier to divide apartments (which rules applies). - Only allow new constructions if old buildings are used - Joint management of vacancies in neighboring towns - Prevent decay 			
City	<ul style="list-style-type: none"> - Set up an agency for housing wishes - Prevent decay - take into account the cultural and social value of the houses - More information means more renovation - Offer a premium for vacant rooms that are let out - Impose fine for vacancy - Sell run-down houses cheap for renovation - Allowing subsidies for expertise and for the moving costs to move into old houses - offer professional housing advice (housing coaches) - Promote densification 		<ul style="list-style-type: none"> - Establish occupancy rules - Provide “joker room” in proximity 	
Municipality / Neighborhood	<ul style="list-style-type: none"> - Establish a grant for moving from bigger to smaller places - Impose fine for vacancy (ex. Munich) - Assigning tenants to empty apartments - Determine current vacancies and tomorrow's vacancies - Manage vacancies - Hire vacancy pilots - Approve demolition only after opportunity assessment - Establish refurbishing voucher for subsidized flats - Concept instead of price for new constructions 	<ul style="list-style-type: none"> - Divide apartments - Allow for temporary uses (ex. House guards in Leipzig). - Neighbors collectively buy empty houses (Ex. Altenau). - Establish co-living 	<ul style="list-style-type: none"> - Promote shared apartments/co-living/cluster living (Ex. Zürich, Berlin). - Provide shared facilities - Offer the same m2 price for smaller living spaces. - Grant for moving - Support the move through organizing or subsidizing. 	<ul style="list-style-type: none"> - Refurbish and let apartments with the help of trustees - Offer social housing mediation to overcome previous bad experiences
Individual		<ul style="list-style-type: none"> - Multifunctional rooms - Optimize living space - Refurbish and renovate unused spaces - Divide/combine apartments - Co-housing (bring-together.de, gold-wg.com, etc.) 		

Regional – „Umbauordnung“ in Niedersachsen

From building regulations to refurbishing regulations in Niedersachsen: “Umbauordnung”

„Am **20.06.2024** wurde das zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51 vom 20. Juni 2024) veröffentlicht.“

„Kernstück dieser sogenannten „Umbauordnung“ ist der **neu eingeführte § 85 a NBauO**. Dieser eröffnet Möglichkeiten und Chancen zur nachträglichen Schaffung von Wohnraum, indem von **geltenden Standards** abgewichen werden kann, die lediglich **dem Komfort dienen** und nicht sicherheitsrelevant sind. Diese verantwortungs- und anspruchsvolle Aufgabe hat der Gesetzgeber vertrauensvoll in die Hände der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser gelegt.“

City – Agency for housing in Göttingen

Inform and support residents in making sufficiency choices. E.g. Göttingen established a Wohnraum Agentur (Housing Agency)

Affordable living
space

Co-living

Misuse
(Zweckentfremdung)

Optimizing the built
m2

One of the main topics is to look at sufficiency:

- Better use of built m2
- Living smaller
- Co-living

Neighborhoods

- Refurbish existing buildings into new forms of shared living. E.g. Stadt-Land Housing Association: Experimenting with **cluster-living** in Neighborhoods in Berlin
- In Flensburg, **guidelines for sufficiency-oriented neighborhood development** were developed as part of the **Entwicklungschancen und -hemmnisse einer suffizienzorientierten Stadtentwicklung** (EHSS) real-world laboratory and adopted by the city administration and the city council.



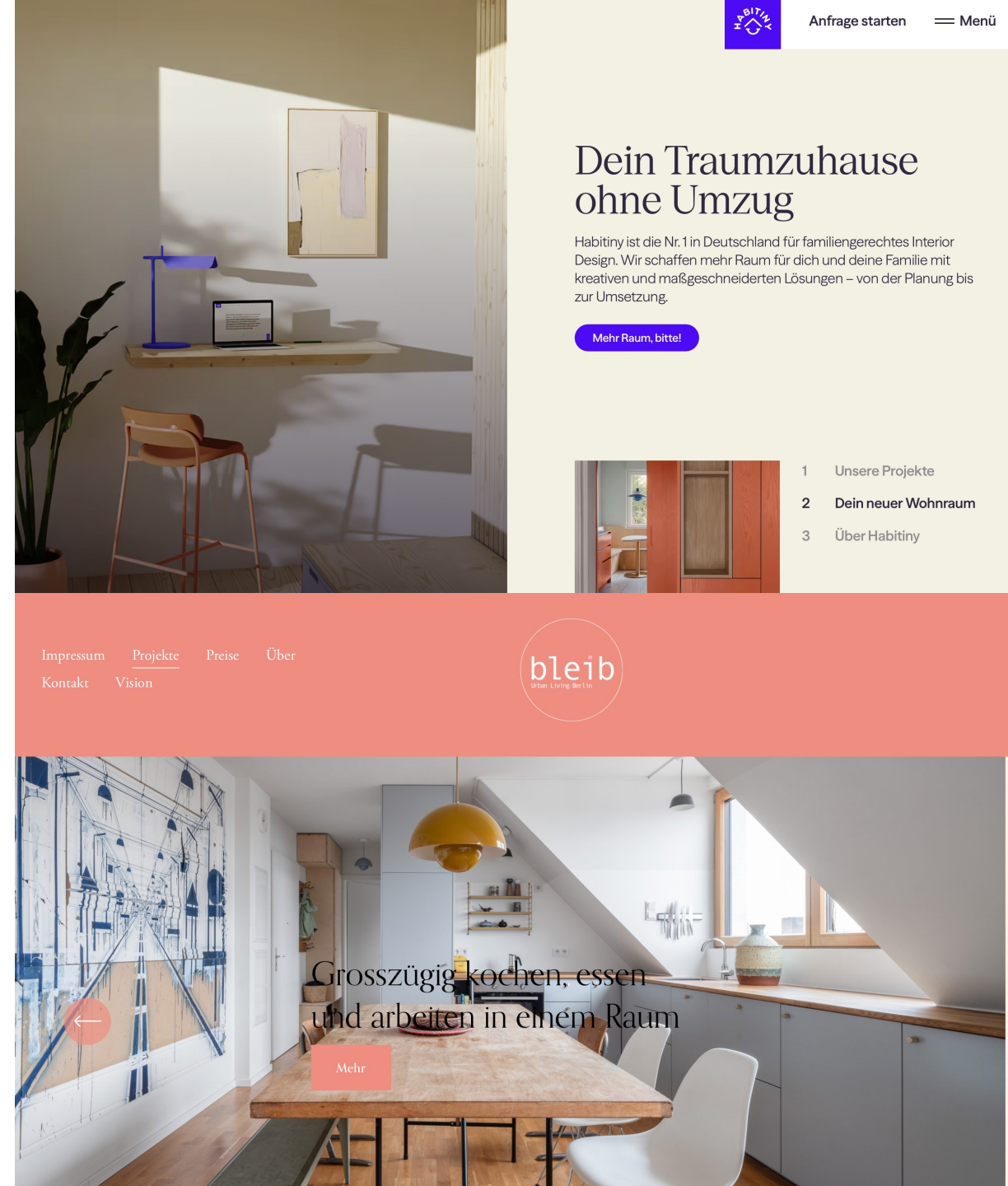
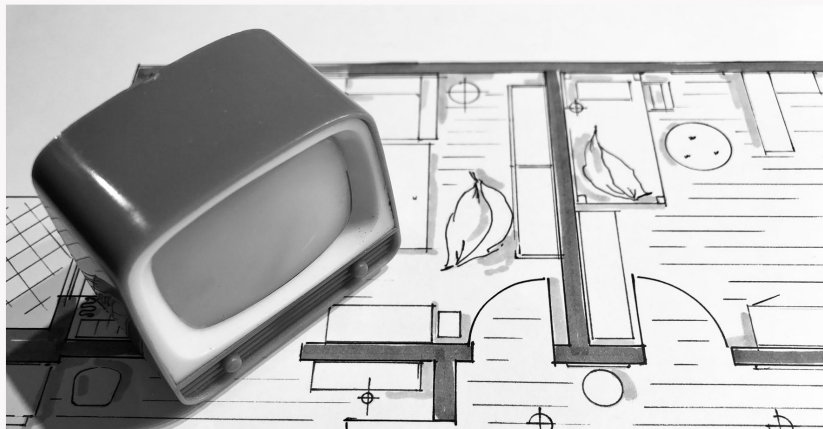
Mit Suffizienz und nachhaltiger Bodenpolitik
für lebenswerte Kommunen sorgen

Individuals

- Rather than moving to something larger, optimize the space and stay in the neighborhood.
- Politics: look into creating a voucher for optimizing space in affordable housing units, instead of having people move.

4 Zimmer 6 Räume 
Sabine Stiller | Raumkonzepte

SIE BRAUCHEN MEHR RAUM?



Take aways

- The solution to the housing backlog in Germany needs to be diversified
- Political instruments should be aligned on multiple scales to avoid contradictions
- Various actors need to be involved
- Identify the potential of already build m2 to tackle the “invisible space” and push for a redistribution and optimization of space to avoid gambling with climate goals.

Thank you!