



Regina Heibroock, Martin Lenz, Steffen Schäfer

Karlsruher Praxis – Wohnraumakquise im sozialen Wohnungsmarkt

Wohnungsnot und soziale Wohnraumversorgung sind zu einer drängenden sozialen Frage des Wohnens geworden, die Antworten bedarf. Steigende Mieten, geringer Leerstand oder die Dringlichkeit des erschwinglichen Wohnens sind Themen, die nicht nur auf der bundesweiten, sondern vor allem auf der kommunalen Ebene bearbeitet werden. Der „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik“ (Schönig et al. 2017) wird anhand der sozial gerechten und diskriminierungsfreien Belegungssteuerung (vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2022) eines sozialen Wohnungsmarkts aufgezeigt, der dem Leitbild der sozialen Durchmischung entspricht (vgl. Bernart/Lenz 2009). Anhand der Karlsruher sozialen Wohnraumversorgung von am angespannten Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreisen wird verdeutlicht, wie den sozial- und wohnungspolitischen Herausforderungen sowohl auf der strukturellen Ebene des Wohnungsmarkts als auch auf der individuellen Ebene der Betroffenen begegnet werden kann. Ein sozialer Wohnungsmarkt bedarf, wie ein sozialer Arbeitsmarkt, einer ganzheitlichen Strategie auf lokaler Ebene (vgl. Lenz/Heibroock 2022). Hierzu ist die Analyse des lokalen Wohnungsmarkts unverzichtbar, um an die jeweiligen Gegebenheiten anknüpfen zu können, wie das Karlsruher Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ belegt.

Das Karlsruher Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“

Im Gegensatz zum Bundestrend hatte Karlsruhe wesentlich früher, bereits zu Beginn der 2000er Jahre, eine sich stetig anspannende Lage am Wohnungsmarkt zu verzeichnen, was steigende Mietpreise und eine Zunahme wohnungsloser Personen zur Folge hatte. Die Analyse des lokalen Wohnungsmarkts ergab für das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ zwei wesentliche Erkenntnisse: Rund drei Viertel der Wohnungen sind im Privateigentum. Zudem wurde der für einen angespannten Wohnungsmarkt bedeutsame Indikator „Leerstandsquote“ herangezogen: Diese beträgt in der Stadt Karlsruhe lediglich 0,7 Prozent. Ab einer Quote von unter 3 Prozent gilt der Wohnungsmarkt als angespannt. Weil vonseiten des Wohnungsbaus keine entsprechende Entlastung zu erwarten war und ist, mussten neue Wege der Wohnraumversorgung auf kommunaler Ebene gefunden werden.

Der Fokus des Programms richtet sich somit auf private Eigentümerinnen und Eigentümer. Hierbei werden diese nicht als ausschließlich renditeorientierte „Miethaie“ etikettiert, sondern als Partnerinnen und Partner bei der sozialen Wohnraumversorgung betrachtet. Ziel des seit 2005 aufgelegten Programms ist es, angemessenen Wohnraum für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, die ohne Hilfe aus eigener Kraft keine Wohnung am Wohnungsmarkt finden, zur Verfügung zu stellen. Die Scharnierfunktion des Programms besteht darin, leer stehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen und zugleich wohnungslose Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Das Programm funktioniert wie folgt: Mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ beschreitet die

Karlsruher Wohnungs- und Sozialpolitik seit 2004 einen neuen Weg der Vernetzung sozial und wirtschaftlich agierender Institutionen bzw. Akteure. Anlass für die Idee war damals der drastische Anstieg der Anzahl von Wohnungslosen seit dem Jahr 2000 (vgl. Lenz/Schäfer 2022).

Ziele des Programms sind:

- Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums
- Inklusion sozial benachteiligter Menschen
- Ermöglichung einer selbstständigen Lebensführung ehemals wohnungsloser Menschen
- soziale Durchmischung.

Die Akquise leer stehender Wohnungen ist eine Möglichkeit, um neuen Wohnraum zu erschließen und ihn sozial benachteiligten Personengruppen zur Verfügung zu stellen. Der jeweilige Eigentümer stellt eine Wohnung zur Verfügung, renovierungsbedürftige Wohnungen können durch Sanierungstrupps von freien Trägern hergerichtet und für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden. In der Regel erhält der Eigentümer einen Sanierungszuschuss. Im Gegenzug vermietet der Eigentümer für zehn Jahre an sozial benachteiligte Menschen zu einer Miete auf „SGB-II-Niveau“. Die Sozial- und Jugendbehörde der Stadt schließt eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Wohnungen, dass diese nach der Sanierung zunächst über eine Belegungsvereinbarung für ein Jahr mit wohnungslosen Personen belegt werden, die von der Fachstelle Wohnungssicherung vorgeschlagen werden, ab. Diese haben innerhalb eines Jahres die Möglichkeit einer sozialarbeiterischen Begleitung; treten keine Probleme auf, die Bedenken bezüglich eines Mietverhältnisses rechtfertigen, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag und sind somit nicht mehr obdachlos.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe stellt pro Haushaltsjahr Mittel in Höhe von 900.000 Euro für Akquise und Renovierung von leer stehendem Wohnraum bereit – Abbildung 1 veranschaulicht das Programm.

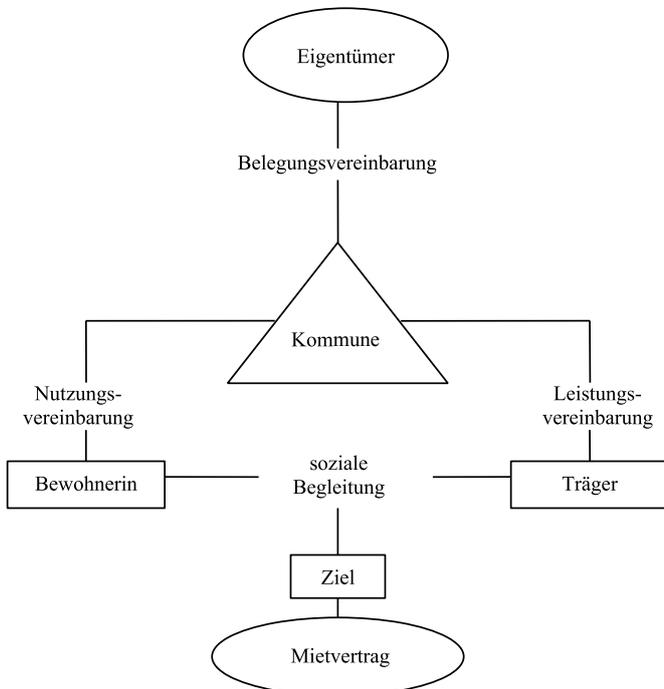


Abb. 1: Verhältnis Eigentümer – Kommune (Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007)

Grundsätzliches Ziel jeglicher Bemühungen im Bereich von „Wohnraumakquise durch Kooperation“ ist der eigene Mietvertrag für die jeweiligen Bewohner, wie Abbildung 2 zeigt.



Abb. 2: Wohnraumakquise durch Kooperation (Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007)

Die akquirierten Wohnungen sind auf nahezu alle Stadtteile verteilt (vgl. Abb. 3). Im Gegensatz zu Neubauten in größeren Einheiten gelingt es dadurch, einer fortschreitenden Segregation in bereits agglomerierten Stadtteilen vorzubeugen. Durch das Belegungsrecht und die Mietbindung wird verhindert, dass Mietpreise steigen und sich der Wohnungsmarkt für die unteren Einkommensklassen weiter verengt. Die in vielen Städten häufig beklagte Entwicklung, dass Objekte von Eigentümern an Investoren veräußert werden, die daraus hochwertigen und hochpreisigen Wohnraum schaffen, wird so zumindest gebremst.

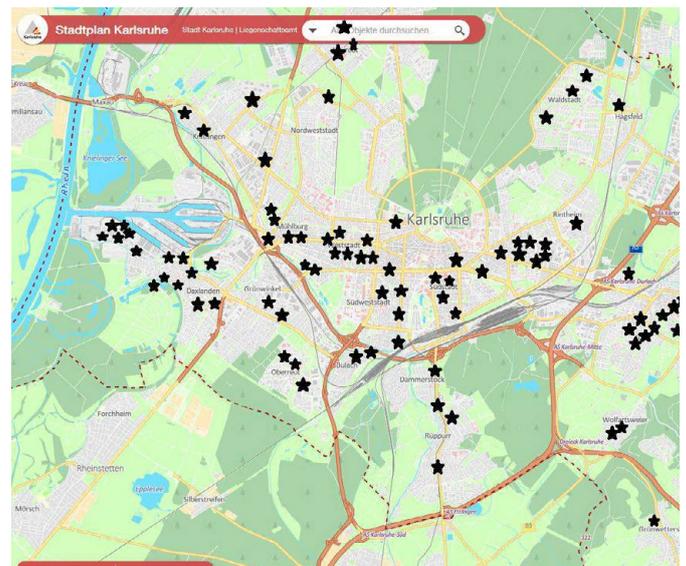


Abb. 3: Verteilung der Akquisewohnungen im Stadtgebiet Karlsruhe 2019 (Quelle: Stadt Karlsruhe/Liegenschaftsamt 2019)

Durch den Ausbau und die ständige Optimierung des 2005 gestarteten Programms gelingt es der Stadt Karlsruhe kontinuierlich, am Wohnungsmarkt benachteiligte Personen mit adäquatem, erschwinglichem Wohnraum zu versorgen. Bislang konnten bis zum Jahr 2023 Wohnungen für 2803 Personen, davon 611 Familien mit 1180 Kindern, bereitgestellt werden. Bei der vergleichsweise geringen Leerstandsquote ist dies ein Beleg dafür, dass das Programm bei den Wohnungseigentümern ankommt. Die Zahl der wohnungslosen Menschen wäre ohne dieses Instrument der sozialen Wohnraumversorgung deutlich höher.

Hinzu kommt, dass die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft häufig mit einer stigmatisierenden Adresse verbunden ist, was weitere Integrationsprozesse, zum Beispiel die Arbeitsplatzsuche, erschwert. So wie eine Exklusion im Wohnungsmarkt oft Ausgrenzungen aus anderen gesellschaftlichen Teilbereichen, wie dem Gesundheitssystem oder dem Arbeitsmarkt, nach sich zieht, ist umgekehrt eigener Wohnraum oftmals eine Grundlage, um Exklusion aus anderen gesellschaftlichen Teilbereichen überwinden zu können.

Akquisewohnungen 2005 bis 2022

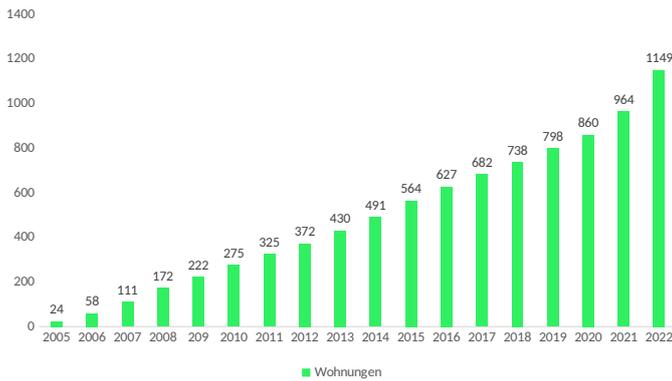


Abb. 4: Wohnungen (Quelle: Stadt Karlsruhe/Sozial- und Jugendbehörde 2023)

Mieter*innen Wohnraumakquise 2005 bis 2022

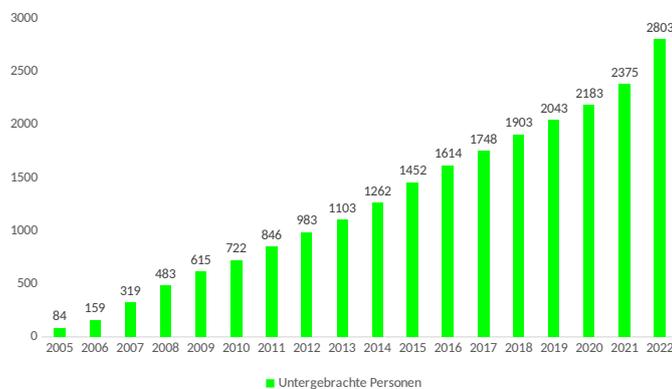


Abb. 5: Anzahl Mieterinnen und Mieter (Quelle: Stadt Karlsruhe/Sozial- und Jugendbehörde 2023)

Ein Erfolgsfaktor des Programms ist, dass die potenziellen Mietenden die Möglichkeit erhalten, die akquirierte Wohnung vor einem Einzug zu besichtigen und selbst entscheiden zu können, ob dieser stattfindet. Dementsprechend werden Betroffene als selbstreflexiv handelnde Subjekte mit eigenen kulturellen Praktiken und Bewältigungsstrategien betrachtet. Das Angebot findet auf freiwilliger Basis statt; das Mietverhältnis sollte für alle beteiligten Seiten – wie bei anderen Anmietungen jenseits institutioneller Hilfen – passen (vgl. Heibroch/Lenz 2022).

Aus Sicht der Stadt Karlsruhe ist entscheidend, dass die Phasen des Programms Wohnraumakquise durch Kooperation von sozialer Arbeit begleitet werden. Probleme, die das Mietverhältnis gefährden, können so frühzeitig erkannt und gemeinsam angegangen werden. Die soziale Arbeit erfolgt auf freiwilliger Basis und so diskret wie möglich, um einer Stigmatisierung der neuen Mietenden durch die Nachbarschaft vorzubeugen. Ziel der ressourcenorientierten Begleitung ist es, die Betroffenen zu befähigen, ihr Leben möglichst unabhängig von institutionellen Hilfen zu gestalten sowie eigenständig und selbstorganisiert in eigenem Wohnraum zu leben. Entsprechend des Empowerments werden die Mietenden dabei begleitet, ihren Autonomie-

grad und ihre Selbstbestimmung im Sinne des Lebenslagekonzepts zu erhöhen, was in einer zentralen Obdachlosenunterbringung, womöglich mit Mehrbettbelegung, kaum möglich wäre.

Über 2803 ehemals wohnungslose Personen konnten langfristig mit adäquatem, erschwinglichem Wohnraum versorgt werden.

Umbau einer Bestandsimmobilie: Haus Turmbergblick

Ein weiteres Beispiel kommunaler Belegungssteuerung bei der sozialen Wohnraumversorgung erfolgte durch den Umbau einer Bestandsimmobilie, einer ehemaligen, in den 1970er Jahren errichteten Klinik, die jahrelang leer stand – mit Blick auf den Karlsruher Hausberg Turmberg, daher der Name „Haus Turmbergblick“. Die einstigen OP-Säle, Krankenzimmer und Verwaltungsräume wurden zu Apartments umgebaut, wodurch insgesamt 100 neue, zu 80 Prozent barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Für den lokalen Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass bei 400 Baufertigstellungen im Jahr 2021 zusätzlich 25 Prozent „on top“, ohne Flächenversiegelung, hinzugekommen sind.

Entsprechend des Leitbilds der sozialen Durchmischung wurden die Wohnungen nicht nur an Wohnungslose, sondern beispielsweise auch an Beschäftigte oder Auszubildende in den Pflegeberufen, vergeben. Die 100 geschaffenen Wohnungen beherbergen rund 300 Menschen, die Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug, sind also erschwinglich. Die Stadt hat für zehn Jahre ein Belegrecht erworben, die Mietenden erhalten sofort nach Einzug einen eigenen Mietvertrag.



Abb. 6: Haus Turmbergblick (Quelle: Stadt Karlsruhe, Fachstelle Wohnungssicherung 2023)



Fazit

Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts führen dazu, dass das wirtschaftliche und soziale Gut Wohnen eine stets knapper werdende Ressource wird, um das verschiedene Gruppierungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, auch wenn der soziale Wohnungsbau derzeit eine Wiederbelebung auf politischer Ebene erfährt. An dieser Stelle setzt die kommunale Steuerung der sozialen Wohnraumversorgung an. Lenz sieht in der Kommunalisierung eine Chance für die soziale Wohnraumversorgung, was einem Paradigmenwechsel in der bisherigen bundesdeutschen Förderlogik gleichkommt (vgl. 2022).

Die Wohnraumakquise trägt durch eine dezentrale Wohnraumversorgung über das gesamte Stadtgebiet dazu bei, sowohl der Stigmatisierung von Menschen ohne eigene Wohnung als auch einer Stigmatisierung von Stadtteilen, zum Beispiel durch soziale Segregation, vorzubeugen. Wohnungslose Menschen erhalten einen eigenen (privatrechtlich abgeschlossenen) Mietvertrag und werden somit als eigenständig handelnde Subjekte behandelt und wahrgenommen. Für Menschen ohne ehemals eigene Wohnung ist dies oft der erste Schritt zu weiteren Integrationsprozessen. Ziel der mit dem Programm gekoppelten sozialen Arbeit ist es, Menschen zu befähigen, möglichst ohne institutionelle Hilfen leben zu können. Daher setzen die oben beschriebenen kommunalen Handlungsfelder an umfassenden individuellen Prozessen sozialer Teilhabe an. Auf der konzeptionellen Ebene bedarf es einer Gesamtstrategie der Armutsbekämpfung (vgl. Heibroock/Lenz 2020), die die Grundlage eines integrierten lokalen Hilfesystems für Wohnungsnotfälle bildet. Soziale Wohnungspolitik ist soziale Stadtentwicklung. Ein Instrument, um dies zu erreichen, ist eine sozial gerechte (kommunale) Belegungssteuerung trotz engem Wohnungsmarkt.



Regina Heibroock

M.A. Ethnologie, Soziologie und Psychologie, Sozialplanerin der Stadt Karlsruhe



Dr. Martin Lenz

Bürgermeister für Jugend, Soziales, Migration, Bäder, Sport und soziale Wohnraumversorgung der Stadt Karlsruhe



Steffen Schäfer

Diplom-Verwaltungswirt und Leiter des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“, Stadt Karlsruhe

Quellen:

- Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2022): Was tun gegen Diskriminierung bei Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum? Beispiele Guter Praxis. Berlin.
- Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hrsg.) (2017): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden.
- Bernart, Yvonne/Lenz, Martin (2009): Karlsruher Schriftenreihe, Band 1 „Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt“. Göttingen.
- Heibroock, Regina/Lenz, Martin (2020): Wohnungsnotfallhilfe als Akteurin strategischer Armutsbekämpfung. Göttingen.
- Heibroock, Regina/Lenz, Martin (2022): Die Karlsruher Wohnraumakquise als De-Labeling-Strategie, in: Sowa, Frank (Hrsg.) (2022): Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel, S. 797–816.
- Lenz, Martin (2022): Soziale Wohnraumversorgung innovativ – Kommunalisierung als Chance. Baden-Baden.
- Lenz, Martin/Heibroock, Regina (2022): Sozialer Wohnungsmarkt: Beitrag zur Armutsprävention, in: Sozialwirtschaft 22/1, S. 21–23.
- Lenz, Martin/Schäfer, Steffen (2022): Wohnraumakquise durch Kooperation, in: Sozialwirtschaft aktuell 13/22, S. 1–3.
- Schönig, Barbara et al. (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Politik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hrsg.) (2017): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden, S. 25–62.
- Sowa, Frank (Hrsg.) (2022): Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel.
- Stadt Karlsruhe (2007): Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97 – Sechster Sachstandsbericht. Karlsruhe.