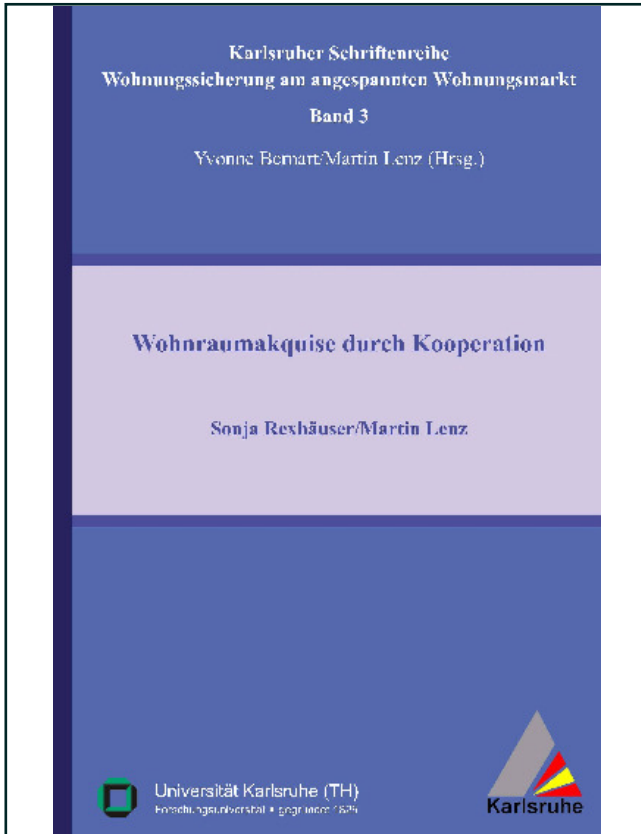




Martin Lenz (Autor)  
Sonja Rexhäuser (Autor)

## **Wohnraumakquise durch Kooperation**



<https://cuvillier.de/de/shop/publications/1044>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen, Germany  
Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: [info@cuvillier.de](mailto:info@cuvillier.de), Website: <https://cuvillier.de>

## 1. Grundlagen

Der permanente gesamtgesellschaftliche Wandel schlägt sich in Veränderungen der räumlichen und sozialen Struktur in den Städten nieder. Insbesondere gesamtwirtschaftliche Einflussgrößen, die unter anderem den Wegfall von (einfachen) Arbeitsplätzen bedingen, wirken sich in Städten aus. Dieses oftmals in Form von sozialen Polarisierungen in der Gestalt, dass Stadtteile und -viertel, die im gesamtstädtischen Vergleich erhöhte Armutsquoten vorzuweisen haben, weiter verarmen.

Diese Zunahme von Armut wird mit Begriffen wie "Sozialräumliche Spaltung der Stadt" oder "Ausgrenzung" (Segregation) bezeichnet. Als Indikator für die Zunahme von Armut dient die Anzahl der Haushalte, die Sozialhilfe und/oder Arbeitslosengeld beziehen. Der erste Armutsbericht der Stadt Karlsruhe (vgl. 1993) hatte vor über zehn Jahren bereits darauf aufmerksam gemacht, dass insbesondere Langzeitarbeitslose, Wohnungslose, Alleinerziehende, Familien und Mitbürger/-innen mit Migrationshintergrund mit einem besonderen Armutsrisiko behaftet sind.

Die Städte und ihre Wohnungswirtschaft stehen an einem Wendepunkt, weil sich die Bevölkerungsstruktur grundlegend ändern wird. Deutschland wird "älter", "weniger" und "bunter". Dieses Szenario ist für eine Stadt wie Karlsruhe zwar absehbar, aber aktuell (noch) von geringer Bedeutung. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt aufgrund eines "Weniger" an Bevölkerung kann derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden. Mit Blick auf Wohnungsmärkte wie in Karlsruhe ist es notwendig, die bundesweiten Aussagen regional zu differenzieren:

Wachsende Wohnungsmärkte stehen Regionen mit stagnierender und schrumpfender Angebots- und Nachfrageentwicklung gegenüber. Für Karlsruhe gilt, was der Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e. V. GdW wie folgt ausdrückt: „Es gibt weiterhin Marktsegmente, in denen Wohnungsknappheit herrscht. Neben schrumpfenden Regionalmärkten sind insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen der alten Länder weiterhin durch Nachfrage überhängig gekennzeichnet. Wohnungsmärkte in prosperierenden Regionen zeigen also ein ganz anderes Bild als in Gebieten mit Strukturproblemen" (2003, 25).

## 1.1 Ausgangslage

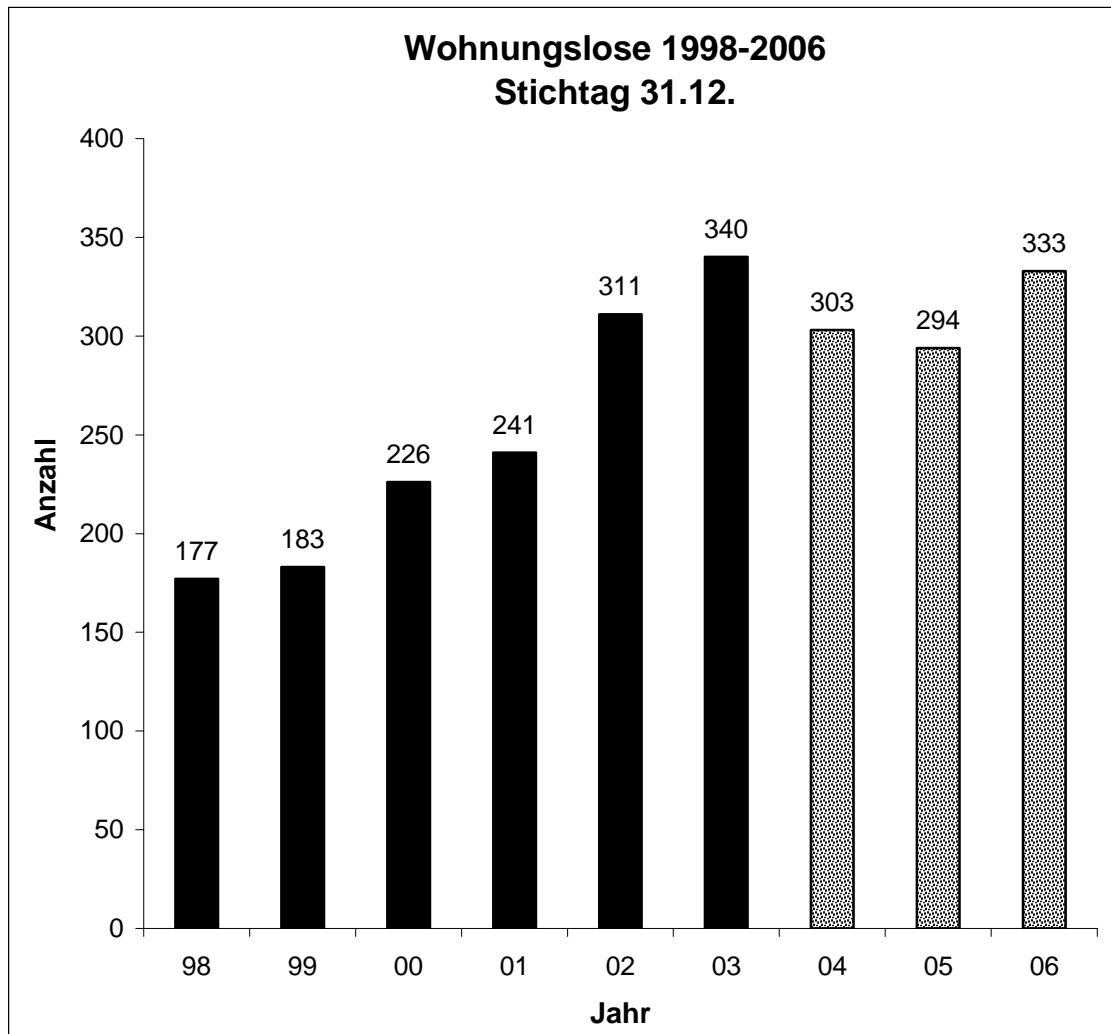
Die Situation eines immer enger werdenden lokalen Wohnungsmarktes fordert die *soziale Stadt* Karlsruhe dahingehend heraus, dass sie als Ziel verfolgen muss:

Gewährleistung einer angemessenen Wohnraumversorgung für Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst behaupten können, um ein selbstständiges Leben im Sinne des Lebenslagenkonzepts zu führen. Das Lebenslagenkonzept umfasst die Lebensbereiche Arbeit, Wohnen, Bildung, Gesundheit sowie gesellschaftliche Teilhabe.

Einen Anhaltspunkt für den Grad an „Enge“ oder „Weite“ des Karlsruher Wohnungsmarkts stellt nicht nur die Liste der Wohnungssuchenden, die bei der Volkswohnung GmbH gemeldet sind dar, sondern auch die Anzahl der Wohnungslosen, die von der Fachstelle Wohnungssicherung obdachlos-rechtlich untergebracht werden müssen. So konnte in der Vergangenheit immer wieder beobachtet werden, dass bei steigender Nachfrage in Bezug auf preiswerten Wohnraum auch gleichzeitig die Anzahl der Wohnungslosen stieg. Das gleiche gilt für die Liste der Wohnungssuchenden bei der Volkswohnung GmbH.

Mit Hilfe des Aktionsprogramms Wohnungslosenhilfe (vgl. Stadt Karlsruhe 2003) konnte erstmals 2004 der Anstieg an Wohnungslosen seit 1979 gestoppt werden. Obwohl die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiter stieg, konnte 2004 der zum damaligen Zeitpunkt fünfjährigen Entwicklung steigender Wohnungslosenzahlen Einhalt geboten werden:

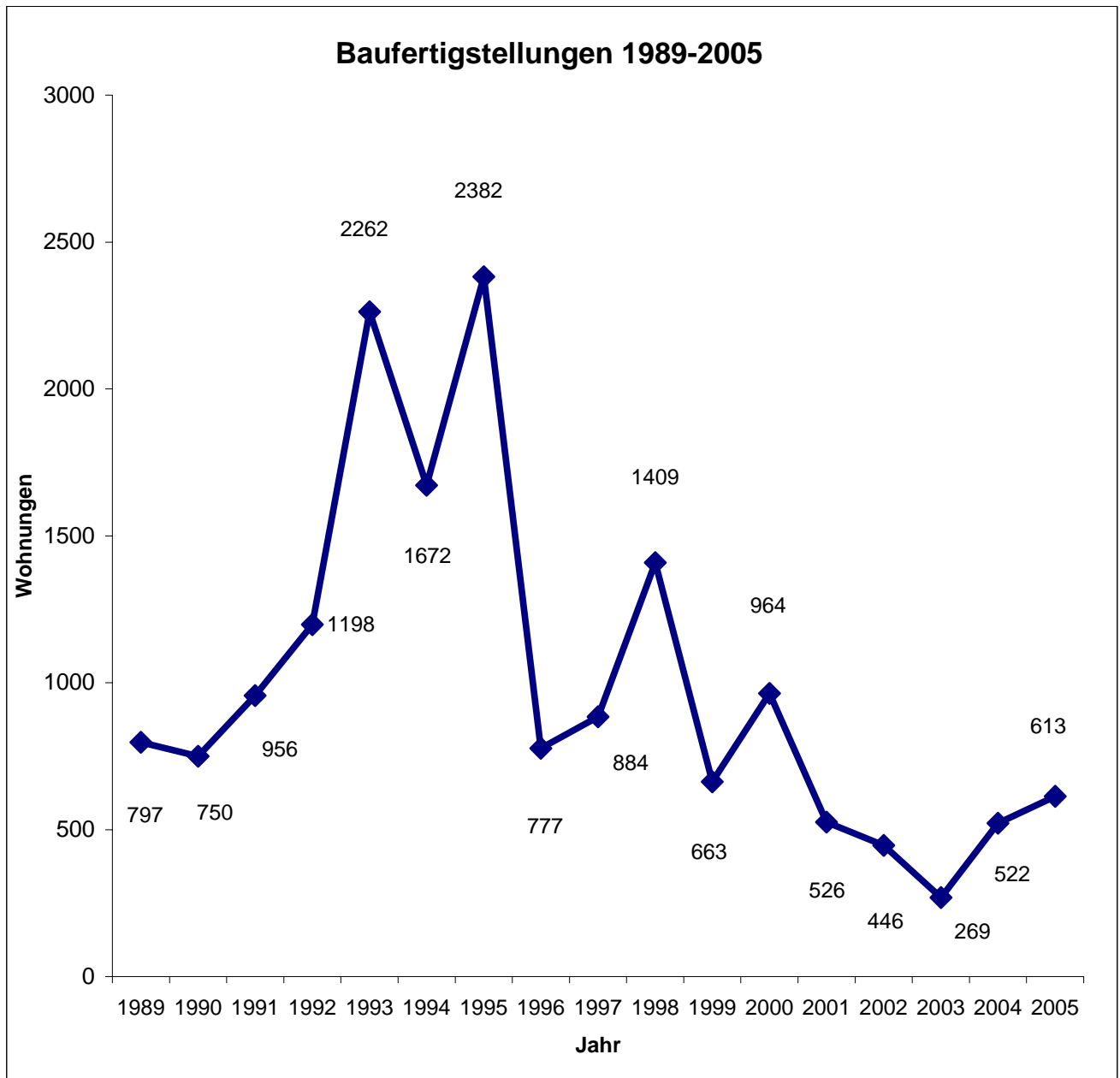
**Abb. 1: Wohnungslose 1998–2006**



*Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007*

Die steigende Nachfrage im preiswerten Segment des Wohnungsmarkts ist aber nicht alleinige Ursache für steigende Wohnungslosenzahlen. Der Rückgang an Neubautätigkeit ist ebenfalls für diese Entwicklung verantwortlich:

**Abb. 2: Entwicklung der Bautätigkeit von Wohnungen 1989-2005**



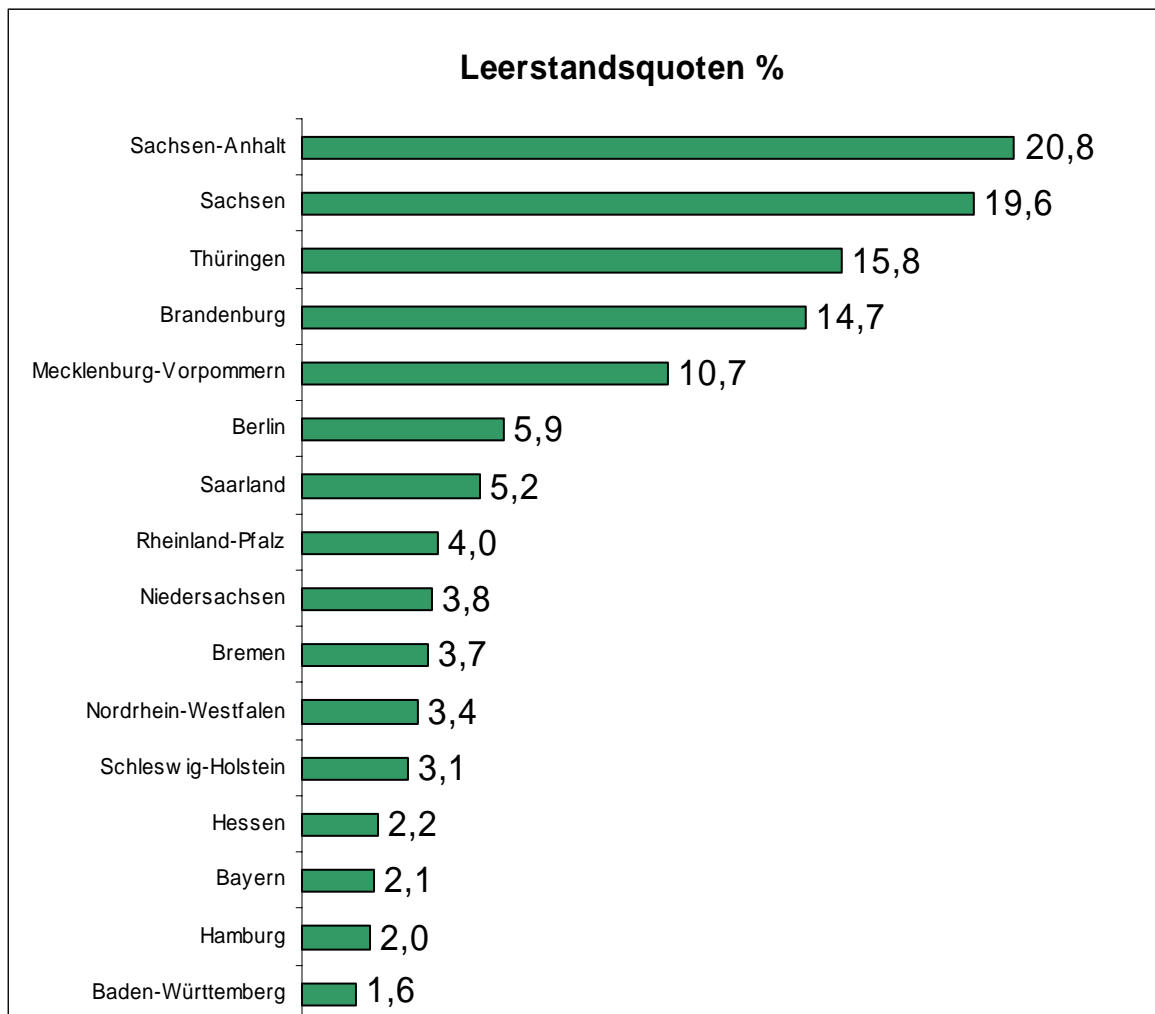
*Quelle: Stadt Karlsruhe/Amt für Stadtentwicklung 2006*

Aktuell stellt die Arge der Bausparkassen fest, dass bis 2015 in Karlsruhe ein Neubedarf an 15.000 Wohnungen besteht (vgl. 2007, 53).

Als weitere Ursache für die Verknappung preiswerten Wohnraums ist der kontinuierliche Zuzug von Menschen nach Karlsruhe zu nennen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Prognose „Die Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg – eine Herausforderung für unsere Gesellschaft“ (2005) davon aus, dass Karlsruhe mindestens bis 2020 mit einer Bevölkerungszunahme von etwa sechs Prozent zu rechnen hat, das Gleiche gilt für den Landkreis Karlsruhe.

Mit Bayern ist Baden-Württemberg „Spitze“, was die Bevölkerungszunahme anbelangt. Wie nachfolgendes Schaubild zeigt, ist demgegenüber Baden-Württemberg mit Bayern und Hamburg „Schlusslicht“ in Deutschland, was den Leerstand an Wohnraum anbetrifft:

**Abb. 3: Leerstand**



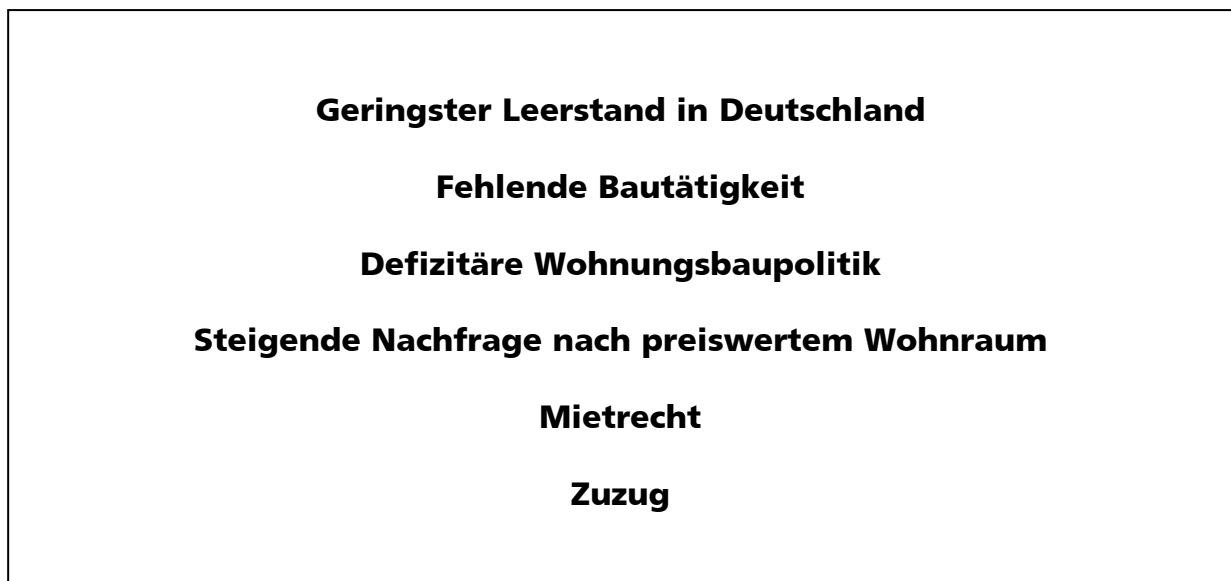
*Quelle: GdW 2004*

Hauptursache für Leerstand in Städten mit engem Wohnungsmarkt ist das folgendermaßen zu beschreibende verständliche Vermieter/-innen-Verhalten: Negative Erfahrungen aus früheren Mietverhältnissen verhindern oft die Bereitschaft zu einer erneuten Vermietung: Viel Aufwand bei der Mieterauswahl, Mietrückstände, Probleme im Mietverhältnis wegen mietwidrigen Verhaltens, hohe Kosten für Räumungsklagen und Wohnungsräumung sowie anschließende Renovierungsarbeiten. Beklagt wird ebenso oft ein fehlender Ansprechpartner in den Ämtern, so z. B. von Interessensvertretungen wie „Haus & Grund“.

Darüber hinaus führen etwaige Sanierungsstaus in Wohnungen zu hohen Renovierungs- bzw. Modernisierungskosten, die nur über einen langen Vermietungszeitraum zu amortisieren sind. Daher ist es für viele Vermieter/-innen rentabler, eine Wohnung leer stehen zu lassen, als sie zu vermieten.

Weitere Ursache in Baden-Württemberg ist die defizitäre Wohnungspolitik. Hier wären Förderinstrumente auf Landesebene für die Ballungszentren mehr als notwendig. Da Förderinstrumente wie „Wohnraumakquise durch Kooperation“ fehlen, ist die Kommune als „Ausfallbürge“ (wiederum) gefragt.

#### **Abb. 4: Ursachen Wohnungsnot/Baden-Württemberg**



*Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007*



## 1.2 Ziele

„Wohnraumakquise durch Kooperation“ ist ein wirtschaftlich und sozial intendiertes Konzept, weil ein vom Wohnungs- und Arbeitsmarkt ausgeschlossener Personenkreis in die Lage versetzt wird, Selbsthilfekräfte zu entwickeln und so zu einem selbstständigen, transfereinkommenfreien Leben zurückkehren zu können. Die Ziele von „Wohnraumakquise durch Kooperation“ lassen sich wie folgt umreißen:

1. Angemessenen Wohnraum für Bedürftige bereithalten,
2. gesellschaftliche (Wieder-)Eingliederung wohnungsloser Menschen,
3. sozial Benachteiligte sollen ein „normales“ und eigenständiges Leben führen können,
4. Verknüpfung von sozialen und baulichen Belangen.

Darüber hinaus ist grundsätzliches Ziel, neben den „klassischen“ Wohnungsgebern wie Wohnungsbaugesellschaften neue Eigentümer und Vermieter des privaten Sektors zu akquirieren.

Im evaluatorischen Sinne gibt die hier vorgelegte Zweijahresbilanz Auskunft über Zielerreichungsgrade des Programms und die Wirkungsweise der zur Zielerreichung ins Leben gerufenen Maßnahmen.

### 1.3 Programm

Im Überblick stellt sich das Programm im idealtypischen Ablauf wie folgt dar:

- ein Eigentümer stellt eine Wohnung zur Verfügung,
- bei Bedarf sanieren Sanierungstrupps die Wohnung,
- die Sanierungstrupps entstehen aus Kooperation mit freien oder gewerblichen Trägern,
- sozial Benachteiligte erhalten Arbeit,
- die Kosten für die Sanierungstrupps übernimmt die Stadt Karlsruhe,
- im Gegenzug vermietet der Eigentümer für zehn Jahre an sozial benachteiligte Menschen zu einer Miete auf „Hartz IV–Niveau“.

Im Vierten Sachstandsbericht des Gesamtkonzeptes Wohnungslosenhilfe '97 wurde das Programm wie folgt beschrieben:

„Am Beispiel des Pilotprojekts aus dem Jahr 2004 stellt sich das Programm detailliert wie folgt dar:

#### *Wohnraumakquise mit privatem und sozialem Kapital statt Unterbringung*

Die Akquise leer stehender Wohnungen ist eine Möglichkeit, um neuen Wohnraum zu erschließen und ihn benachteiligten Personengruppen zur Verfügung zu stellen. Renovierungsbedürftige Wohnungen können durch Sanierungstrupps von freien Trägern hergerichtet und für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden. Die von den Trägern eingesetzten Helfer im Rahmen der Bau- und Sanierungstrupps werden über Maßnahmen zur Wiedereingliederung ins Berufsleben gefördert (z.B. Arbeitsgelegenheit nach dem SGB II, Arbeitsförderung nach SGB III). Der Bau- und Renovierungstrupp übernimmt einfache, aber kostenintensive Arbeiten, deren Anteil sich dann a) im Belegungsrecht und b) im Mietzins auf Sozialhilfeniveau niederschlägt.