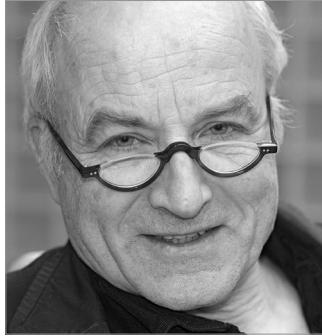


# Hoher Selektionsdruck



## VON ANDREAS STRUNK

Prof. Dr. Andreas Strunk ist Diplomingenieur, Sozialplaner und Sozialpädagoge. Bis zu seiner Pensionierung lehrte er Organisationswissen an der Hochschule Esslingen.  
prof.strunk@t-online.de

**Eine Wohnung ist sowohl Wirtschaftsgut wie Sozialgut, das der Befriedigung eines Grundbedürfnisses dient. Die Deregulierung des Wohnungsmarktes hat den Renditeaspekt in den Vordergrund gerückt und vor allem in Ballungsräumen zur Verteuerung des Wohnens geführt.**

Wohnen und Sozialwirtschaft:  
Das aufgerufene Thema ist höchst umfassend. Angesichts seiner Komplexität kann es im Kontext des vorliegenden Aufsatzes lediglich darum gehen, einige Hinweise zur Orientierung in der Problem- und Lösungslandschaft zu geben.

## 1.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Auf Aussagen abzuheben – »Wohnen ist ein Menschenrecht oder ein Sozialrecht, dessen Erfüllung Aufgabe des Staates als Verfassungsgebot sei«, ist sicher richtig.

Aber, was mir ebenso bedeutsam erscheint, ist die Tatsache, dass diejenigen, die politisch und wirtschaftlich Verantwortung tragen, Zustände im Bereich der Wohnungsversorgung zulassen, die sie wohl aufgrund ihrer eigenen Erfahrung mit Wohnen nicht akzeptieren würden.

Vielleicht sollten diese Wohnenden achtsamer ihre eigene Wohnbiografie analysieren, um aus der Perspektive einer Selbstbetroffenheit ihre eigene Verantwortung für die zukünftige Gestaltung der Wohnungsversorgung in der Republik zu hinterfragen.

## 2.

Ein weiterer Hinweis: Wenn wir von »Sozialwirtschaft« reden, müssen wir darauf achten, dass wir nicht nur die Organisationsform »Unternehmen« ins Auge fassen. Das Feld der Sozialwirt-

schaft ist umfassender, wenn man die Definition von Wolf Rainer Wendt zur Grundlage der Betrachtung nimmt: »Die Sozialwirtschaft hat den sozialen und zugleich ökonomischen Zweck, individuelle und kollektive Wohlfahrt in Formen gemeinschaftlicher Selbstversorgung und öffentlich, frei-gemeinnützig oder gewerblich organisierter Versorgung zu bewerkstelligen.« (1)

## 3.

Was wir zurzeit beobachten müssen, ist eine zunehmende Spaltung in eine Armut des Wohnens und in einen Reichtum des Wohnens. Das hängt damit zusammen, dass in Deutschland aktuell 4,2 Millionen Sozialwohnungen fehlen und dass beispielsweise nur zwölf Prozent der armutsgefährdeten Familien in familiengerechten Wohnungen leben können. Für diesen Spaltungsprozess gibt es eine Vielzahl von Belegen, die inzwischen als bekannt vorausgesetzt werden können. (2)

## 4.

Wir sollten uns die strukturellen Bedingungen des Wohnungsmarktes anschauen (vgl. Grafik Seite 8). Im Wohnungsmarkt gibt es sogenannte Schweinezyklen: Mal gibt es ein Überangebot, mal gibt es ein Unterangebot an Wohnungen.

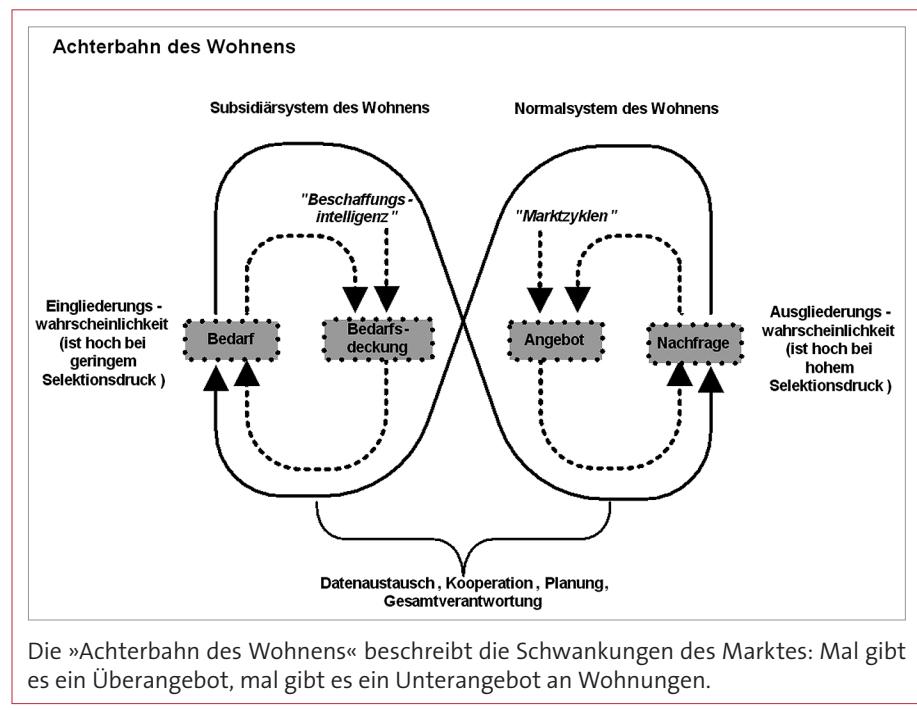
Zurzeit ist das Spiel von Angebot und Nachfrage durch einen drastischen Mangel an preiswerten Mietwohnun-

gen gekennzeichnet. Das führt zu einem hohen Selektionsdruck. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das: von ihr als risikobehaftet bewertete Haushalte werden häufig nicht mehr im Normalsystem des Wohnens versorgt. Die Versorgung übernimmt das Subsidiärsystem des Wohnens, beispielsweise Heime und Einrichtungen der Jugend-, der Alten- und der Wohnungslosenhilfe, Obdachlosenunterkünfte etc.

## 5.

In den letzten Jahren ist der Selektionsdruck erheblich gestiegen. Das hängt mit einem Sachverhalt zusammen, den Soziologen als »Finanzialisierung des Wohnungsmarktes« bezeichnen. (3) Eine Wohnung ist ein doppelt gebundenes Gut: einerseits ein Wirtschaftsgut, mit dem sich am Markt eine Rendite erzielen lässt und auf der anderen Seite ein Sozialgut, das der Befriedigung des Grundbedürfnisses »Wohnen« dient.

Bedingt durch die Deregulierung des Wohnungsmarktes ist der Renditeaspekt sehr in den Vordergrund gerückt und hat stark zur Verteuerung des Wohnens geführt, sodass zunehmend ärmere Haushalte Schwierigkeiten haben, sich angemessen zu versorgen. Das betrifft vor allem Märkte in Wachstumsregionen. Insofern kann man auch nicht mehr von einem einheitlichen Wohnungsmarkt in der Republik sprechen. Es herrschen sehr unter-



wieder in den normalen Markt zu kommen. Bei Wohnungslosen besteht die Gefahr besonders, weil sie im Bereich der Wohnungslosenhilfe nicht als Haushaltsnachfrage eingestuft werden: Sie werden in der Regel als alleinstehende Klienten betrachtet.

Die Kritik an der Heimversorgung begleitet die Diskussion im Bereich von Architektur und Städtebau seit Jahrzehnten. So forderte Alexander Mitscherlich im Jahre 1969 zu einer Entideologisierung im Bereich der Altenheimplanung auf:

tig. Heimfrei ins Dienstleistungsjahrhundert« (Neumünster 2012) auffordert, den Prozess der De-Institutionalisierung von Heimen noch konsequenter zu betreiben, indem wir nicht nachlassen, betroffene Menschen dort wohnen zu lassen und es ihnen zu ermöglichen, wo und wie sie es sich wünschen und im Bedarfsfall Assistenzleistungen in ihren Wohnungen anzubieten. Das betrifft vor allem die Bereiche Jugendhilfe, Altenhilfe, Behindertenhilfe, Krankenhilfe und Wohnungslosenhilfe.

Das Zusammenspiel von Normalmarkt und Subsidiärmarkt des Wohnens kann als »kollusive Kooperation« bezeichnet werden. Auf beiden Seiten werden negative Effekte verstärkt. Im Normalmarkt findet ein »creaming the poor« statt, im Subsidiärmarkt werden teure Fehlbelegungen organisiert.

In diesem Zusammenhang wäre eine volkswirtschaftliche Analyse angezeigt, die deutlich machen könnte, wie groß das Ausmaß der Substitution der Nachfrage nach normalem Wohnraum durch Heimversorgung ist und welche Kosten durch Hospitalisierungsstrategien entstehen.

## »Housing First: Wohnungslosigkeit kann vor allem durch eine Wohnung behoben werden«

schiedliche Teilmärkte, was beispielsweise an Leerstandsquoten deutlich wird (z. B. in München 0,2 %, in Pirmasens 9,3 %).

## 6.

Der Normalmarkt des Wohnens entsorgt sich durch die Aufnahmemöglichkeiten des Subsidiärmarktes von Haushalten, die als riskant für die Renditeerzielung eingestuft werden.

Im Subsidiärmarkt droht die Gefahr der Hospitalisierung und es ist oft für die dort versorgten Haushalte schwer,

»Es wäre sehr zu empfehlen, sich nicht unbesehnen an die Lösung des Problems ›Altenheime‹ zu machen, wenn noch gar nicht feststeht, wo der Sinn solcher Heime liegt und wo der Unsinn anfängt ... Das könnte zu leicht ... sich als Beitrag zur ›Katastrophe der falsch gehandhabten Wirklichkeit‹ erweisen.« (4)

Strukturell kann jede Form der Heimversorgung eine Nachfrage auf dem normalen Wohnungsmarkt substituieren. Eine Einschätzung, die Klaus Dörner auf den Punkt gebracht hat, wenn er uns in seiner Veröffentlichung »Helfensbedürf-

## 7.

Wenn wir uns angewöhnen könnten, den Wunsch der Menschen nach selbstbestimmtem und menschenfreundlichem Wohnen ernster zu nehmen und sie zu unterstützen, entsprechende Arrangements zu schaffen, dann würde das vor allem bedeuten:

- drastische Vermehrung von günstigen Mietwohnungen in den entsprechenden Wohnungsnotgebieten (5),
- Reduktion der Hospitalisierungsstrategien, indem wir Betroffene weniger als Klienten behandeln, sondern sie als Haushaltsnachfrager am Wohnungsmarkt unterstützen,
- Organisation von Hilfen zur bedarfsgerechten Haushaltsführung und zur Nachbarschaftspflege dort, wo es noch nicht ausreichend angeboten wird,
- Entwicklung sozialräumlicher und zivilgesellschaftlicher Strukturen durch eine entsprechende integrierte Sozialplanung,
- Sicherung einer sozialen und resiliente Wohnungspolitik.

Aktuell gibt es wichtige Treiber, die die skizzierte Entwicklung fördern.

## 8.

Da ist zunächst die laufende Debatte um die UN-Behindertenrechtskonvention zu nennen. Im Artikel 19 (Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft) wird u.a. folgendes normiert: dass »Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben, ...«.

Die UN-Behindertenrechtskonvention hat dazu geführt, dass auf kommunaler Ebene analysiert wird, wie es vor Ort um die Inklusionstauglichkeit steht. Es gibt dazu ein Verfahren, das über einen »Kommunalen Index« entsprechende Bewertungen ermöglicht. (6) Für unser Thema ist im »Kommunalen Index« der Bereich »Wohnen und Versorgung« relevant. Dazu gibt es zehn Fragen, die erörtert werden sollten:

1. Gibt es speziell für junge Menschen Zugang zu öffentlichen Plätzen und Räumen, die sie als Treffpunkte und zum selbstbestimmten Zeitvertreib nutzen können?
2. Gibt es Unterstützungsangebote für Menschen, die wichtige Dinge des täglichen Bedarfs nicht eigenständig erledigen können?
3. Gibt es überall Zugang zur ärztlichen Versorgung?

4. Gibt es mobile Versorgungsangebote in ländlichen, dünn besiedelten Gebieten?

5. Gibt es ausreichend Zugang zu öffentlichen Parks, Grünflächen und Sportflächen etc.?

6. Ist es für alle selbstverständlich, Wohnungslose als gleichberechtigte Mitglieder der Gemeinschaft anzuerkennen?

7. Sind überall Geschäfte für die tägliche Versorgung schnell erreichbar (Lebensmittel, Apotheken, Banken, Kleidung)?

8. Gibt es öffentlich zugängliche Toiletten, die für alle gut erreichbar, sicher und in einem ordentlichen Zustand sind?

9. Gibt es Unterstützungsangebote für Menschen mit spezifischem Bedarf adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden?

10. Gibt es für alle Menschen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum?

## 9.

Der Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung hat gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik ein Plädoyer veröffentlicht: »Wohnungspolitik neu positionieren!« (7).

Die Autoren beschreiben die Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. Sie fordern u.a. weitgehende Rücknahme

Es sei an der Zeit, die notwendige Politikentwicklung über eine Expertenkommission vorzubereiten.

## 10.

Im Bereich der Wohnungslosenhilfe wird europaweit ein Ansatz der Sozialen Arbeit diskutiert und praktisch erprobt, der im Prinzip schon in den siebziger Jahren im Rahmen eines De-Institutionalisierungsvorhabens entwickelt wurde (»Ambulante Hilfe« – [8]), der nun aber unter dem Markenzeichen »Housing First« verhandelt wird: Wohnungslosigkeit wird durch eine Wohnung behoben und wenn eine sozialarbeiterische Begleitung notwendig sein sollte, dann ist sie nur in dem normalen Kontext des Wohnens effektiv und erfolgreich. Entsprechende Evaluationsstudien liegen inzwischen vor. (9)

Eine vergleichbare Strategie wie »Housing First« wird seit langer Zeit auch im Bereich der Jugendhilfe praktiziert. Es geht um die Wohnungsversorgung von jungen Menschen, die der Jugendhilfe »entwachsen« sind, weil sie volljährig wurden und nun eine Unterstützung beim selbstständigen Wohnen benötigen. Die Hamburger Lawaetz-Stiftung hat bereits im Jahr 1994 das Projekt »Jugend & Wohnen« entwickelt, das nach wie vor erfolgreich arbeitet. (10)

## 11.

Es gab bis 2010 das Projekt »Kompetenznetzwerk Wohnen – Neue Formen der mobilen Beratung« ([www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)). Das Interessante an diesem Projekt – und immer noch bei-

## »In Deutschland fehlen aktuell 4,2 Millionen Sozialwohnungen«

der Deregulierung des Wohnungsmarktes, erheblichen Ausbau des Mietwohnungsbaus, Stärkung kommunaler Wohnungsgesellschaften, Sicherung einer neuen Gemeinnützigkeit, Vermeidung sozialer Brennpunkte, Erstellung integrierter ortsbewogener Konzepte. Die Autoren fordern eine rasche und grundsätzliche Revision der Wohnungspolitik auf den verschiedenen Politikebenen (Bund, Land, Kommune), die besser miteinander kooperieren müssen.

spielhaft – ist die Beschreibung von »Innovationspiloten«, die die Firma »empirica. Forschung und Beratung« vorgenommen hat. Dort werden Potenziale, Hemmnisse und Lösungen für eigenständiges Leben und Wohnen im Alter beschrieben.

Die Erfahrungen einer aufsuchenden Beratung in der Wohnung alter Menschen sind insofern wichtig, weil sie eine gute Grundlage für die örtliche Sozialplanung und die Wohnungsgeber bieten

können: als Handlungseinheit von Hilfe und Planung.

## 12.

Im Bereich der Wohnungsbeschaffung gibt es innovative Ansätze, die auch als Kooperation mit Repräsentanten der Zivilgesellschaft bezeichnet werden können. Dazu werden abschließend drei Beispiele vorgestellt.

### 12.1

In Karlsruhe wird erfolgreich eine Wohnraumakquisition vor allem mit privaten Wohnungsgebern betrieben. Dies geschieht im Rahmen eines 8-Punkte-Programms. Die Punkte sind:

- Eigentümer stellt eine Wohnung zur Verfügung;
- bei Bedarf Sanierung der Wohnung;
- Sanierungstrupps entstehen aus Kooperation mit freien und 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«;
- die Sozial- und Jugendbehörde schließt hierfür eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Wohnungen dahingehend, dass diese nach der Sanierung zunächst über eine Belegungsvereinbarung für ein Jahr mit wohnungslosen Personen belegt werden, die von der Fachstelle Wohnungssicherung vorgeschlagen werden;
- die eingewiesenen Personen haben innerhalb eines Jahres die Möglichkeit einer sozialarbeiterische Begleitung; treten keine Probleme auf, die Bedenken bezüglich eines Mietverhältnisses rechtfertigen, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag. (11)

### 12.2

In Stuttgart konzentriert sich die Caritas-Gemeinschaftsstiftung auf das Einwerben von Vermögen aus dem Immobilienbereich, indem sie folgendes anbietet:

- Ein Stifter besitzt, kauft oder baut eine Immobilie und vermietet diese langfristig an die Stuttgarter Caritas für deren soziale Wohnzwecke.

■ Ein Stifter schenkt eine Immobilie mit der Zweckbehaltung eines lebenslangen kostenloses Wohnrechtes oder Nießbrauchrechts.

- Verkauf einer Immobilie an die Caritas mit kostenlosem Wohn- oder Nießbrauchrecht und einer zu vereinbaren monatlichen Rentenzahlung. (12)

### 12.3

Ein letztes Beispiel – und dies aus Tübingen. Dort gibt es eine nestbauAG ([www.nestbau-ag.de](http://www.nestbau-ag.de)), die sich mit folgender Aussage vorstellt:

»Kommunale Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften und alternative Wohnprojekte können die Problematik fehlender bezahlbarer Mietwohnungen allein nicht lösen. Dazu bedarf es zusätzlich der Beteiligung von nachhaltig orientierten Bürgerinnen und Bürgern, die sich – auch mit kleinen Beträgen und Beiträgen – am Mietwohnungsbau beteiligen. Dafür ist die nestbauAG wegweisend!«

Aktuell hat Nestbau eine »Initiative Neue Nachbarn« gegründet und baut in enger Abstimmung mit der Tübinger Stadtverwaltung Wohnhäuser für gemeinschaftliches Wohnen mit Flüchtlingen. (13)

### Anmerkungen

- (1) Wolf Rainer Wendt, Sozialwirtschaft, in: Lexikon der Sozialwirtschaft, Baden Baden 2013, S. 965.
- (2) Vgl. dazu: Rudolf Martens, Not im Luxus: die neue Wohnungsnot in Deutschland, in: Materialien zur Wohnungslosenhilfe, Berlin 2015, S. 71-91.
- (3) Andrej Holm, Der Markt kann soziales Wohnen nicht regulieren, in: Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit 1 (2016), S. 5.
- (4) Alexander Mitscherlich, Das Altenheim – ein falscher Bauauftrag?, in: Bauwelt 20 (1969), S. 695.
- (5) Zu dem Thema »Die neue Wohnungsnot« gab es einen instruktiven Artikel in »Der Spiegel« 15 (2016), S. 10-18.
- (6) Inklusion vor Ort, Der Kommunale Index für Inklusion – ein Praxishandbuch, Bonn 2015; das Thema »Wohnen und Versorgung« wird auf den Seiten 42 f. behandelt.
- (7) Veröffentlicht in: vhw FWS 5 (2016), S. 263-269.
- (8) Andreas Strunk, Ambulante Betreuung, in: Gefährdetenhilfe 4 (1976), S. 4-7.

(9) Volker Busch-Geertsema, Strategien gegen Wohnungslosigkeit in anderen Ländern Europas, in: Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit 1 (2013), S. 80-89.

(10) Ludger Schüren, Ilka von Engel, Jugend & Wohnen – 2 Jahrzehnte Wohnungsvermittlung für Care Leaver in Hamburg, in: Forum für Kinder- und Jugendarbeit 1 (2016), S. 51-53.

(11) Martin Lenz, Wohnraumakquise durch Kooperation in Karlsruhe, in: vhw FWS 5 (2016), S. 272-275.

(12) Harald Gruber, Fallstudie: Wohnraum für die Wohlfahrt, in: Die Stiftung 1(2016), S. 64-65.

(13) Vgl. dazu: Integration fängt beim Bauen an, in: Stuttgarter Zeitung vom 22.11.2016. ■

## Resozialisierung neu denken



### Komplexleistung Resozialisierung

Im Verbund zum Erfolg  
Von Prof. Dr. Bernd Maelicke und Christopher Wein

2016, 242 S., brosch., 49,- €  
ISBN 978-3-8487-2845-9  
eISBN 978-3-8452-7450-8  
[nomos-shop.de/27236](http://nomos-shop.de/27236)

Die Autoren zeigen auf, dass das System der ambulanten und stationären Resozialisierung einer fachlichen Erneuerung bedarf. Sie untermauern dies mit aktuellen empirischen Untersuchungen und legen das Gesamtkonzept einer „Komplexleistung Resozialisierung“ vor.



**Nomos**

 eLibrary