

## MODELL

# Wohnraumversorgung durch Kooperation



## VON REGINA HEIBROCK UND MARTIN LENZ

Regina Heibrock ist Sozialplanerin bei der Stadt Karlsruhe. Tätigkeitsschwerpunkte der Ethnologin sind Wohnungslosenhilfe und Armutsbekämpfung. Martin Lenz ist Bürgermeister der Stadt Karlsruhe. Der Stadtsoziologe ist zuständig für Jugend und Eltern, Soziales, Bäder, Schule, Sport und Migrationsfragen.  
www.karlsruhe.de

**In vielen Großstädten ist es für finanziell schwache Personen und Familien kaum möglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das Karlsruher Modell der »Wohnraumakquise durch Kooperation« stemmt sich erfolgreich gegen diesen Trend.**

Sozialwirtschaftliches Denken nimmt gerade hinsichtlich kommunaler Sparwängen eine immer gewichtigere Rolle ein. In Zeiten von Wohnungsknappheit im Niedrigpreissegment und bei bundesweit gestiegenen Wohnungslosenzahlen bedarf es zudem innovativer Konzepte.

Am Beispiel der sozialen Wohnraumversorgung von Personen, die im angespannten Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wird im Folgenden anhand der »Karlsruher Wohnraumakquise durch Kooperation« verdeutlicht, wie in Bereichen der kommunalen Daseinsvorsorge sozialwirtschaftliches Denken verortet werden kann. Die Sicherung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt ist diesbezüglich eine Kernaufgabe.

Ziel des seit 2005 laufenden Programms ist es, angemessenen Wohnraum für von Obdachlosigkeit bedrohten, aber auch sonstigen sozial benachteiligten Menschen, die ohne Hilfe aus eigenen Kräften keine Wohnung am Wohnungsmarkt finden, zur Verfügung zu stellen und dadurch die gesellschaftliche (Wieder-) Eingliederung zu unterstützen – hin zu einem »normalen« und eigenständigen Leben.

### Das Konzept

Das Angebot der Stadt Karlsruhe richtet sich ausschließlich an private Vermieterinnen und Vermieter. Die Eigentümerin oder der Eigentümer stellt eine Wohnung

zur Verfügung und erhält einen Renovierungs- und Sanierungszuschuss aus Mitteln des Haushaltes der Stadt Karlsruhe. Das Karlsruher Stadtparlament beschließt die jährlich verfügbaren Mittel für das Projekt im Rahmen der Haushaltsberatung. Der Eigentümer oder die Eigentümerin bringt einen Eigenanteil ein. Die Stadt übernimmt eine Mietausfallgarantie für sechs Jahre. Die Miete entspricht den angemessenen Kosten der Unterkunft der Stadt Karlsruhe.

Stadt und Eigentümer schließen einen Kooperationsvertrag und eine Belegungsvereinbarung, die ein Belegungsrecht zu Gunsten der Stadt Karlsruhe für zehn Jahre enthalten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt über die Stadt, im Einvernehmen mit dem Eigentümer. Die Mieter erhalten zunächst einen zeitlich befristeten Nutzungsvertrag. Sie schließen dann, sofern die neue Hausgemeinschaft gelingt (in der Regel nach einem Jahr), einen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter ab. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die Miete direkt an den Vermieter überwiesen wird.

Aus Sicht der Stadt Karlsruhe ist entscheidend, dass die Phasen des Programms eng von Sozialer Arbeit begleitet werden. Probleme, die das Mietverhältnis gefährden, können so frühzeitig erkannt und behoben werden. Die Soziale Arbeit erfolgt so diskret wie möglich, um die neuen Mitbewohner nicht sofort als »sozial benachteiligt« zu stigmatisieren.

## Die Bilanz

Durch den Ausbau und die ständige Optimierung des Programms ist es der Stadt Karlsruhe seit 2005 gelungen, jährlich mehr sozial benachteiligte Personen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Sie werden so unter anderem davor bewahrt, in Gemeinschaftseinrichtungen für Obdachlose oder Flüchtlinge zu

marktes und mit Einzelpersonen ausgelasteten Gemeinschaftsunterkünften eine Anmietung von Hotelzimmern auf unbestimmte Zeit notwendig, um Obdachlosigkeit zu verhindern.

In allen Fällen erfolgt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, in der die ersparten Aufwendungen für eine Hotelunterbringung dem Sanierungszuschuss

## Das Fazit

Das Karlsruher Modell »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 selbständigen Lebensstil zurückfinden zu können. ■

## »Probleme im Mietverhältnis werden durch diskrete Soziale Arbeit aufgefangen«

wohnen. Das wäre mit einer stigmatisierenden Adresse verbunden, die weitere Integrationsprozesse, beispielsweise die Arbeitsplatzsuche, erfahrungsgemäß erschwert. Seit Beginn des Programms konnten bis Ende letztes Jahr 1.748 Personen mit 682 Wohnungen versorgt werden. Bei der vergleichsweise geringen Leerstandsquote der Stadt Karlsruhe von 0,7 % (Bundesdurchschnitt 5,3 % im Jahr 2015) ist dies ein Beleg dafür, dass das Programm bei den Wohnungseigentümern ankommt.

Die akquirierten Wohnungen sind auf nahezu alle Stadtteile verteilt. Im Gegensatz zu Neubauten in größeren Einheiten gelingt es dadurch, einer weiteren Segregation sozial benachteiligter Stadtteile vorzubeugen. Durch das Belegungsrecht und die Mietbindung wird verhindert, dass Mietpreise steigen und sich der Wohnungsmarkt für

gegenüber gestellt werden. Folgende Modellrechnung für einen Drei-Personen-Haushalt macht das deutlich: Eine Warm-Miete von 650 Euro ergibt im Jahr 7.800 Euro. Die üblichen Hotelkosten von 30 Euro pro Nacht und Person ergeben bei 365 Tagen für eine dreiköpfige Familie 32.850 Euro im Jahr. Die Kostenersparnis des Programms ohne Sanierungs- und/oder Mietrückstände belaufen sich also auf 25.050 Euro. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen müssen entsprechend unter diesem Betrag liegen.

Die anfallenden Mietrückstände erreichen aufgrund der engen Kooperation mit dem Vermieter, den Jobcentern und der sozialpädagogischen Betreuung keine große Kostenrelevanz. Größere Mietrückstände über mehrere Monate können nicht entstehen. Die entstandenen Mietrückstände, die nicht von

## »Das Programm rechnet sich auch für die Kommune, da Hotelunterbringungen vermieden werden«

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.

Die Vorgehensweise der Stadt Karlsruhe bewährt sich auch in finanzieller Hinsicht. Für viele bedürftige Familien wäre aufgrund des engen Wohnungs-

den Mietern selbst oder dem Jobcenter ausgeglichen werden, werden aus dem Budget der Wohnraumakquise bestritten. Personalkosten gehen nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit ein. Eine sozialarbeiterische Betreuung müsste auch bei der Unterbringung in einem Hotel erfolgen. Die Verwaltungskosten für Akquise, Öffentlichkeitsarbeit, Vertragsgestaltung und Abrechnung werden nicht berücksichtigt.

## Literatur



**DEMO 04/2016: Weniger Leerstand und mehr Wohnraum für Bedürftige.** Wo die vielen Flüchtlinge unterbringen? Das Karlsruher Modell »Wohnraumakquise durch Kooperation« zeigt Wege auf, S. 11.

**Heibrock, R. & Lenz, M. 2014.** Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97 – Dokumentation der Sachstandsberichte 2009 -2013. In: Bernart, Y. & Lenz M. (Hg.) Karlsruher Schriftenreihe Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt Band 4, Cuvillier: Göttingen.

**Heibrock, R. & Lenz, M. 2016.** Soziologie in kommunaler sozialwirtschaftlicher Praxis am Karlsruher Beispiel sozialer Wohnraumversorgung benachteiligter Personen am angespannten Wohnungsmarkt. In: Stark, C. (Hg.) Sozialwirtschaft. BoD: Norderstedt.

**Heibrock, R. & Lenz, M. 2017.** Eigentum verpflichtet! Zur Gewinnung von privaten Vermieter\_innen im Segment des preiswerten Wohnens für benachteiligte Personen. In: Gillich, St. & Keicher, R. (Hg.) Ohne Wohnung in Deutschland. Lambertus: Freiburg im Breisgau.

**Rexhäuser, S. & Lenz, M. 2009.** Wohnraumakquise durch Kooperation. In: Bernart, Y. & Lenz, M. (Hg.) Karlsruher Schriftenreihe Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt. Cuvillier: Göttingen.

**Lenz, M. & Schäfer, St. 2017.** Wohnraumakquise durch Kooperation. Zehnjahresbilanz 2005 – 2015. In: Rosenke, W. (Hg.): Solidarität statt Konkurrenz – entschlossen handeln gegen Wohnungslosigkeit und Armut.