

Das Programm Wohnraumakquise durch Kooperation als De-Labeling-Strategie

In Deutschland gibt es aktuell eine Debatte zur Enteignung privater Wohnungsbestände. Der private Wohnungsmarkt steht damit zurzeit im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Debatte. Der private Wohnungsmarkt ist in der Regel das größte Segment eines Lokalwohnungsmarktes, wie beispielsweise die Stadt Karlsruhe belegt: dort sind 80 % der Wohnungen in privater Hand. Um ein Programm wie Wohnraumakquise durch Kooperation auf den Weg zu bringen, ist eine Analyse des jeweiligen lokalen Wohnungsmarktes notwendig. Dieses im Sinne einer Potentialanalyse. Das Potential ist der jeweilige Leerstand, auch wenn er wie z. B. in Karlsruhe mit 0,7 % äußerst gering ist. In Karlsruhe wird mit privaten Wohnungseigentümern seit vielen Jahren sehr vertrauensvoll, gut und partnerschaftlich zusammengearbeitet, so dass Enteignung kein Thema ist.

Die Partnerschaft mit Privaten stellt sich bei dem Programm Wohnraumakquise durch Kooperation wie folgt dar:

Die Stadt Karlsruhe gewährt für eine leerstehende Wohnung einen Sanierungszuschuss und schließt eine zehnjährige Belegungsvereinbarung inklusive Mietausfallgarantie mit den privaten Eigentümern ab. Die (noch) wohnungslosen Bewohner/-innen bekommen im ersten Jahr die Möglichkeit einer sozialarbeiterischen Begleitung sowie einen Nutzungsvertrag über die Stadt. Treten keine Probleme auf, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag bereits nach einem Jahr und beenden damit ihre Wohnungslosigkeit. Die Begleitung durch die soziale Arbeit ist unerlässlich, um das jeweilige Mietverhältnis zu sichern und die ehemals wohnungslosen Menschen integrieren zu können. Die Soziale Arbeit erfolgt diskret, um einer Stigmatisierung der Bewohner/-innen durch die Nachbarschaft vorzubeugen.

Seit Programmstart 2005 konnten 800 Wohnungen akquiriert und 2.000 Personen, davon 400 Familien mit 800 Kindern, mit angemessenem, bezahlbarem und dezentralem Wohnraum versorgt werden. Bundesweit dient das Programm bislang 40 Städten und Gemeinden als Vorbild einer sozialen Wohnraumversorgung, die Segregation vermeiden hilft und soziale Re-Integration ehemals wohnungsloser Menschen ermöglicht.

Der theoretische Blick: der Wohnungsmarkt ist auf der Makro-Ebene; der jeweilige Wohnungslose auf der individuellen, also der Mikro-Ebene angesiedelt. Das Programm Wohnraumakquise durch Kooperation stellt ein Scharnier zwischen Makro- und Mikro-Ebene dar. Das Programm ermöglicht soziale Durchmischung, weil die privaten Wohnungen über das ganze Stadtgebiet in verschiedenen Stadtteilen verstreut sind. Die Wohnbestände des klassischen sozialen Wohnungsbaus sind hingegen eher konzentriert in größeren Einheiten in Stadtteilen beheimatet, was die soziale Durchmischung erschwert. Ehemals Wohnungslose können so entstigmatisiert werden, weshalb die Strategie als De-LABELING-Strategie bezeichnet werden kann; die ehemals Wohnungslosen verlieren ihr Etikett „wohnungslos“.

Die Eckpfeiler einer sozialen- und quartiersbezogenen Durchmischung basieren allerdings nicht nur auf der Wohnraumversorgung, sondern auf insgesamt vier kommunalen Handlungsfeldern:

1. Eine ausreichende Wohnraumversorgung
2. Eine begleitende Arbeitsförderung (sozialer Arbeitsmarkt)
3. Teilhabe (Sozialpässe)
4. Soziale Stadtentwicklung (Sozialregion)