



Verein für Sozialplanung e.V.

Geschäftsstelle, Löwengasse 34, 67346 Speyer  
Telefon +49 6232 629491, Fax +49 6232 629492  
Email [vsop-ger@t-online.de](mailto:vsop-ger@t-online.de), Web [www.vsop.de](http://www.vsop.de)

29. April 2014

# **Grundsätze und Eckpunkte für die Sozialplanung im lokalen Handlungsfeld Wohnen**

## **Ein Positionspapier des Vereins für Sozialplanung (VSOP)**

---

### **Autorin und Autoren:**

Oliver Bördner / Mainz, Marion Brünner / Bremen, Dr. Thomas Specht / Berlin, Prof. Dr. Andreas Strunk / Wernau,  
Walter Werner / Speyer, Manfred Wittmann / Viersen

## Inhaltsverzeichnis

„Wohnen“ - ein Thema für die Sozialplanung	3
1. Herausforderungen für die Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen	4
1.1 Wohnungspolitisches Konzept unverzichtbar	5
1.2 Wohnungsmonitoring vielerorts noch am Anfang	5
1.3 Lokale Steuerung nicht aus einem Guss	5
1.4 Mehr Integration durch Koordination der Fachplanungen	5
1.5 Runder Tisch zum Wohnen	5
1.6 Soziale Inklusion als Leitbild für Wohnen entwickeln	6
2. Aufgaben und Instrumente der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen	6
2.1 Monitoring zur Steuerung der Wohnungspolitik unerlässlich	6
2.2 Indikatorenset zum Wohnen als Steuerungsgrundlage für kommunale Wohnungspolitik zwingend	7
2.3 Nach Zielgruppen für soziale Wohnraumversorgung differenzieren	8
2.4 Aufgaben und Einsatzfelder der Sozialplanung beim Wohnen lokal entscheiden	8
3. Institutionalisierung der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen	9
4. Fazit	10
5. Anhang	11

## „Wohnen“ - ein Thema für die Sozialplanung

Der Verein für Sozialplanung (VSOP) - ein Netzwerk von Sozialplanerinnen und Sozialplanern - richtet das vorliegende Positionspapier an Sozialplaner/-innen, Stadtplaner/-innen, Architekten/-innen, Kommunen und Landkreise, Wohnungspolitiker/-innen auf allen Ebenen; Verbände der Wohnungswirtschaft und der Mieter/-innen; Fach- und Wohlfahrtsverbände in der sozialen Arbeit und Sozialpolitik; kommunale Spitzenverbände, überörtliche Träger der Sozialhilfe, Landesministerien und alle Interessierten.

In Artikel 25 der UN-Menschenrechtscharta heißt es:

„(1) Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“

Wohnung / Wohnen ist ein Thema, das jeden von uns betrifft. Persönlich, weil wir in einer Wohnung, einem Haus leben wollen und müssen, fachlich, weil Sozialplanung und verwandte Professionen sich mit dem Thema zum Beispiel im regionalen Kontext befassen müssen: Überlegungen für und mit den Menschen in unseren Städten, z.B. bei Quartiersplanungen, sind Aufgabe von Sozialplanung und betreffen in unterschiedlicher Intensität und aus unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen heraus immer auch das Handlungsfeld Wohnen.

Sozialplanung im lokalen Handlungsfeld Wohnen ist aber bisher eher ein Randgebiet in der kommunalen und freigemeinnützigen Sozialplanung. Dies ist nicht nur so, weil die Wohnungspolitik und insbesondere die kommunale Wohnungspolitik in den letzten Jahren nur eine nachgeordnete Rolle gespielt hat und der örtlichen Sozialplanung nicht die notwendigen Planungsaufträge erteilt wurden. Dies ist auch Ausdruck der Spezialisierung der Sozialplanung selbst, die ihre Themen sowohl im Rahmen einer quartiersbezogenen Sozialraumbeurteilung als auch aus der Perspektive der Sozial-Fachplanungen wie Jugendhilfe-, Altenhilfe- Wohnungsnotfallhilfe- Psychiatrie-, Behindertenhilfe usw. angeht. Die jeweilige fachbereichsbezogene Verortung der Sozialplanung verhindert oft den Blick auf das gesamte Handlungsfeld (einschließlich stadtplanerischer Aspekte). Aber Wohnungsversorgung ist eine Querschnittsaufgabe und verlangt die Vernetzung vieler lokaler Akteurinnen und Akteure. Hinzu kommt die Koordination mit den Akteurinnen und Akteuren der Landes- und Bundesebene, die für die Wohnungspolitik und Wohnraumförderung zuständig sind.

„Wohnen“ ist vor allem dort ein Thema, wo die Menschen leben: Im konkreten Sozialraum. Fachplanungen begreifen ihre Rolle in diesem Zusammenhang tendenziell aus der Perspektive ihrer jeweiligen Zielgruppen. Damit gelingt es aber nur begrenzt, die Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppen so zu bündeln, dass sie in integrierte örtliche Wohnraumversorgungskonzepte einfließen können. An dieser Stelle kann und sollte das Thema „Wohnen“ von der übergreifend agierenden Sozialplanung aufgegriffen werden. Das vorliegende Papier will einen Beitrag dazu leisten, die mögliche Rolle der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen darzustellen.

Bei ihrem Tun unterliegt Sozialplanung als Steuerungsinstrument im Handlungsfeld „Wohnen“ den Leitlinien kommunaler Wohnungspolitik und darüber hinaus der Wohnungspolitik der Länder. Gleichwohl kann und sollte sich Sozialplanung aktiv an der Formulierung der Wohnungspolitik vor Ort beteiligen.

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist eine Daueraufgabe und muss deshalb in den Kommunen institutionalisiert werden. Sie darf nicht abhängig sein von den Konjunkturen der Wohnungspolitik und aktuellen Diskussionen und Befindlichkeiten. Sozialplanung ist an dieser Stelle wichtig, weil

- Wohnbedürfnisse vielfältiger werden (Lebensstile und neue Wohnformen),
- Haushaltsgrößen sich verändern (aktuell: verkleinern),

- die Wohnbevölkerung durch den demographischen Wandel in vielen Regionen abnimmt oder abnehmen wird, in Ballungsgebieten aber gleichzeitig ansteigt,
- viele Menschen die klassische Heimversorgung nicht mehr wollen, sondern in normalen Wohnverhältnissen leben möchten (Inklusion),
- die Einkommensentwicklung in Deutschland auseinandergedriftet ist (mehr Niedriglohn-einkommen und sehr hohe Einkommen),
- die langfristige Armutsentwicklung es vielen Menschen erschwert, noch bezahlbaren Wohnraum zu finden,
- zunehmend Prozesse der sozialen Ausgliederung aus den Zentren oder bevorzugten Wohnlagen und zugleich ein Umzug von deren Bewohnern in bestimmte Stadtteile zu beobachten sind (Segregation).

Mittelschichtfamilien in Regionen mit hochpreisigen Wohnungsmärkten, Niedrigeinkommensbezieherinnen und -bezieher, Studierende (insbesondere in Universitätsstädten), Arbeitslosengeld II („Hartz-IV“) Leistungsbezieherinnen und -bezieher, Sozialhilfebezieherinnen und -bezieher, Gruppen mit einem besonderen Unterstützungsbedarf und Wohnungslose sowie unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte (Wohnungsnotfälle) haben eines gemeinsam: Sie haben erhebliche Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten oder sie sind am Wohnungsmarkt schon ausgegliedert (z.B. wohnungslose Haushalte).

Die Versorgungslage dieser Gruppen ist bundesweit je nach Region sehr unterschiedlich: Nicht in allen Regionen kann von „Wohnungsnot“ gesprochen werden. Insofern kann es keine einheitliche lokale Strategie der Wohnraumversorgung geben, die für alle regionalen Ausgangslagen verbindlich gemacht werden kann. Schon deshalb ist eine sorgfältige Sozialplanung notwendig, die analysiert, koordiniert, unterschiedliche Akteurinnen und Akteure an einen Tisch bringt und Bedürfnisse und Mögliches miteinander verbindet.

Die Gesamtentwicklung und die Breite des Spektrums im Handlungsfeld Wohnen erfordert eine weitere Professionalisierung und Qualifizierung örtlicher Sozialplanung im Sinne der verstärkten Entwicklung einer integrierten Sozialplanung in diesem Handlungsfeld.

## 1. Herausforderungen für die Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen muss sich mit verschiedenen Dimensionen und Wechselwirkungen, mit unterschiedlichen Rahmensetzungen, verschiedenen Akteuren und Interessen und nicht zuletzt mit den Gegebenheiten vor Ort auseinandersetzen. Stichworte für die Vielfältigkeit sind (u.a.):

- Wohnungsmarktbeobachtung und -entwicklungsbeobachtung,
- Wohnungspolitik, soziale Wohnraumversorgung,
- rechtliche Bedingungen/Voraussetzungen,
- Flächennutzungsplanung und Wohnraumförderung,
- Wohnungswirtschaft und Investoreninteressen,
- Wohnformen und veränderte Bedarfe daran (Assistenzbedarfe, Wohngemeinschaften, generationsübergreifendes Wohnen...), Miete / Eigentum,
- Wohnkosten, Einkommensentwicklungen, Transferleistungen,
- Stadt-/Kreisentwicklung, Stadtplanung, Städtebau,
- Gentrifikation, Segregation, Migration,
- Wohnumfeld, Mobilität, Nachbarschaft,
- Wohnwünsche, Wohnverhalten, Wohnzufriedenheit,
- Steuerung, Entwicklung von Qualitätsstandards, Wirkungsmessungen.

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen steht in diesem Zusammenhang als Querschnittsplanung insbesondere vor den folgenden **sechs Herausforderungen**:

### **1.1 Wohnungspolitisches Konzept unverzichtbar**

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist vor allem in das wohnungspolitische Handlungsfeld eingebettet. Dieses zeichnet sich durch eine Vielzahl von Akteurinnen und Akteuren mit unterschiedlichen Interessen aus. Wohnungspolitische Gesamtkonzepte sind oft nicht vorhanden, da Wohnungspolitik meist nur in Zeiten von Wohnungsnot auf die Agenda gesetzt wird und dann von ad-hoc-Konzeptionen geprägt ist. Vor diesem Hintergrund muss sich Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen eine Basis schaffen und professionell agieren.

Voraussetzung für die Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist daher, hierfür ein sozialplanerisches Mandat zu erhalten

### **1.2 Wohnungsmonitoring vielerorts noch am Anfang**

Die Datenlage im Handlungsfeld ist heterogen, diskontinuierlich und von großen Lücken geprägt und bedarf deshalb einer systematischen Zusammenführung. Deshalb ist es im Regelfall sehr schwierig, die Versorgungslage unterschiedlicher Bedarfsgruppen am Wohnungsmarkt zuverlässig zu beschreiben, um Handlungsoptionen entwickeln zu können. Dies liegt nicht zuletzt an fehlenden gesetzlichen Vorgaben auf Landes- und Bundesebene: So fehlen z.B. Regelungen zur Erfassung der sozialen Wohnraumförderung. Auch eine gesetzliche Wohnungsnotfallstatistik, die die Zahl wohnungsloser oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Haushalte jährlich erfasst, ist nur in Nordrhein-Westfalen vorhanden. Ein Wohnungsmonitoring, das für Politik und Planung die notwendigen Datengrundlagen liefert, ist oft noch nicht vorhanden oder erst am Anfang.

### **1.3 Lokale Steuerung nicht aus einem Guss**

Voraussetzung für Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist eine Steuerungsanalyse der wesentlichen Interventionen in den lokalen Wohnungsmarkt. Wenn keine regelmäßige Wohnungsberichterstattung vorliegt, müssen die wesentlichen Parameter hier mit großem Aufwand erschlossen werden. Dies ist in der Regel die Aufgabe des Wohnungsamtes, das aber nicht selten in Landkreisen und Kommunen im Zuge von Verwaltungsreformen aufgelöst worden ist. Dann ist diese Aufgabe deutlich aufwendiger als bei noch vorhandenem Wohnungsamt. Im Prinzip müssen insbesondere die Regelungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU), die konkrete Anwendung des Wohnraumförderungsgesetzes sowie die Versorgungspolitik der lokalen Wohnungsunternehmen in ihrer Ausrichtung, Kohärenz und Wirkungsweise analysiert werden.

### **1.4 Mehr Integration durch Koordination der Fachplanungen**

Eine große Herausforderung ist die Koordination der Fachplanungen zum Thema Wohnen und die Integration der vorhandenen Daten und Analysen. Dabei sind Doppelstrukturen zu verhindern. Eine klare Prioritätensetzung bei der Wohnraumversorgung hilft, Reibungsverluste durch konkurrierende verwaltungsinterne Wohnungsversorgungsstrategien zu vermeiden.

### **1.5 Runder Tisch zum Wohnen**

Eine externe Koordination der Akteurinnen und Akteure setzt eine effektive verwaltungsinterne Koordination voraus. Dazu müssen die wesentlichen Akteurinnen und Akteure im Handlungsfeld Wohnen an einen Tisch gebracht werden. Das sind neben der Wohnungswirtschaft die Verbände der Mieter/-innen und Vermieter/-innen. Hinzu kommen die quartiersbezogenen Vertretungen der Bürger/-innen und - je nach Lage vor Ort - weitere Akteure/-innen. Es kommt dabei darauf an, einen systematischen Dialog in Gang zu setzen, der produktiv im Sinne einer Verbesserung der Wohnungsversorgung wird.

Die Fragestellungen für einen Runden Tisch sind in der Regel die Entwicklung eines örtlichen Wohnraumkonzeptes, Strategien zum bezahlbaren Wohnen und die konkreten Flächennutzungen.

## **1.6 Soziale Inklusion als Leitbild für Wohnen entwickeln**

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen sollte sich auch an Maßstäben der Inklusion für alle Bevölkerungsgruppen messen: Von den Menschen mit Behinderungen über alte Menschen bis hin zu wohnungslosen Menschen. Noch immer leben viele Menschen auch dann segregiert in speziellen Wohnformen, wenn dieses nicht ihrem Wunsch entspricht.

Inklusion ermöglichen heißt in erster Linie, die Strukturen der Ortsgesellschaft zu flexibilisieren und zu öffnen, nicht die Individuen an die Strukturen „anzupassen“. Institutionalisierte Sondere Versorgungsstrukturen im Handlungsfeld Wohnen sind soweit aufzulösen, dass der Zugang innerhalb der Regelversorgungsstrukturen möglich wird. Grundsätzlich sollte der Übergang von der Sondereversorgung zur Regelversorgung so gestaltet werden, dass tatsächlich ein Zugewinn an sozialer Inklusion und sozialer Integration realisiert wird. Dieses bedarf einer dezidierten Analyse der Bedarfslage, der Wünsche der Menschen vor Ort (aller, nicht nur der zu integrierenden Menschen) und eines Abgleichs von Wunsch und Möglichkeiten, sowie der Erörterung im Quartier, im besten Fall in einem konsensualen Prozess.

## **2. Aufgaben und Instrumente der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen**

Eine professionelle Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen soll Beiträge leisten zur

- Entwicklung von lebenswerten Quartieren und Wohnumfeldgestaltung,
- Entwicklung von Konzepten der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen,
- Sicherstellung der Möglichkeiten bezahlbare Wohnungen anmieten zu können, vor allem für besondere Bedarfsgruppen,
- Unterstützung einer inklusiven Wohnungsversorgung von Haushalten mit besonderem Unterstützungsbedarf. Das erfordert eine spezifische Fachlichkeit und besondere Planungsstandards zu Art und Umfang der Mandatierung,
- fachlichen Ausgestaltung der Sozialplanung,
- Berücksichtigung und ggf. Fokussierung auf „schwächere Interessengruppen“,
- Erfassung, Auswertung und Nutzung notwendiger Datengrundlagen,
- Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit allen relevanten Akteurinnen und Akteuren,
- Beteiligung der von der Planung betroffenen Bedarfsgruppen,
- Bereitschaft, Planung als Ergebnis von offenen Aushandlungsprozessen zu konzipieren,
- Beachtung von Governance-Prinzipien im Verwaltungshandeln.

### **2.1 Monitoring zur Steuerung der Wohnungspolitik unerlässlich**

Wir müssen mehr vom Wohnen wissen. Dazu ist eine Sozialberichterstattung zum Handlungsfeld Wohnen bzw. ein Wohnungsmonitoring unerlässlich, das alle wichtigen Themen zum Wohnen vor Ort abbildet. Sozialplanung kann zum Aufbau eines solchen Monitorings beitragen. In den Kommunen, in denen es noch kein Wohnungsmonitoring gibt, ist sie an der Entwicklung zu beteiligen. Das Wohnungsmonitoring soll zum einen den laufenden Einblick in die Wohnungsmarktentwicklung in der Kommune und ihren Teilräumen geben und hierfür die Daten der Angebots- und Nachfrageseite in einen systematischen Zusammenhang bringen, zum anderen mit geeigneten Indikatoren regelmäßig eine Erfolgskontrolle der wohnungspolitischen Vorgaben des Kommunalparlaments und der Kommunalverwaltung ermöglichen.

Viele Informationen zum Wohnen in der Kommune liefern öffentlich zugängliche Quellen: Mietspiegel, Immobilienspiegel, Baugenehmigungs-/Baufertigstellungsstatistik, Leerstandsstatistik, Zensus mit Gebäude- und Wohnungszählung, Einwohnerstatistik, Bevölkerungsprognosen und Wanderungsbewegungen, Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende

(SGB II) mit den Kosten der Unterkunft und Heizung, Wohngeldstatistik, Einkommensstatistik, Wohnungsnotfallstatistik (wo sie geführt wird) und andere mehr. Die Konstruktionsleistung, auf die es ankommt, heißt für die Sozialplanung, diese Daten systematisch für ein realistisches und jederzeit abrufbares Abbild der lokalen Wohnungssituation zusammenzuführen. Seinen Sinn erfüllt ein solches Informationssystem, wenn es zur aktuellen Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, für den Diskurs kommunaler Wohnungspolitik und die Planung, Steuerung und Wirkungskontrolle wohnungspolitischer Maßnahmen taugt.

## 2.2 Indikatorenset zum Wohnen als Steuerungsgrundlage für kommunale Wohnungspolitik zwingend

In vielen Kommunen hat sich bereits eine Wohnungsmarktbeobachtung als Instrument der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung etabliert. Es gibt mittlerweile eine ganze Reihe von Indikatorensystemen zur Wohnungsmarktentwicklung, zum Wohnungsmonitoring bzw. Siedlungsmonitoring oder Wohnungsbarometer. In Nordrhein-Westfalen bspw. tauschen sich Kommunen in einem Netzwerk „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWob) aus. Die Wohnungsmarktbeobachtung dient neben der Bereitstellung von Grundlageninformationen für die lokale Politik auch als Kooperations- und Kommunikationsinstrument mit Wohnungsgesellschaften, Investoren und privaten Eigentümern. Fachorganisationen wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bieten anwendungsbezogene Indikatorensysteme (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung) als Hilfestellung für die kommunale Praxis an. Vielfach gibt es vor Ort auch eigene oder in Auftrag gegebene Wohnungsbedarfsprognosen, die mit Indikatoren zu Angebot und Nachfrage, Bestand und Neubau, unterschiedlichen Haushaltstypen und Wohnformen arbeiten.

Die folgende Übersicht zeigt, welche Indikatoren für ein Wohnungsmonitoring, vor allem auch im Zusammenhang mit Einkommensentwicklungen, herangezogen werden sollten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Angebot an preisgebundenen Wohnungen,
- Angebot an frei finanzierten Wohnungen im Niedrigpreissegment,
- Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen,
- Nachfrage nach frei finanzierten Wohnungen im Niedrigpreissegment,
- Anzahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen (Gesamtnachfrage),
- Bedarfsgemeinschaften / Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II
  - Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
  - Struktur der Bedarfsgemeinschaften
  - Aktuelle Wohnungssituation der Bedarfsgemeinschaften
  - Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung durch die Kommune
- Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB XII, insbesondere 3. (Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen) und 4. Kapitel (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen),
- Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach AsylbLG (Asylbewerberleistungsgesetz), soweit in Wohnungen untergebracht,
- Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld (nach Wohngeldgesetz, kurz: WOGG),
- Anzahl der Besitzerinnen und Besitzer von Wohnungsberechtigungsscheinen,
- Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen,
- Mietniveau im unteren Marktsegment,
- Mietspiegel,
- Angebotsmieten (Neuvertragsmieten),
- Angemessenheit von Wohnungen nach § 22 SGB II, § 27,3 SGB II und § 35 SGB XII,
- ausgestellte Wohnungsberechtigungsscheine,
- Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (EFH, ZFH, MFH) und Sozialwohnungsbestand,
- Fehlbelegerinnen und Fehlbeleger (1. Förderweg).

Welche Indikatoren herangezogen werden, ist letztlich eine Entscheidung der Kommune selbst und orientiert sich auch an der Verfügbarkeit von Daten und den jeweiligen Möglichkeiten (z.B. bei Befragungen). Die Daten oder eine Auswahl der Daten sollten möglichst auch kleinräumig bereitgestellt und analysiert werden, um quartiersbezogene Aussagen treffen und örtliche Handlungskonzepte ableiten zu können.

### **2.3 Nach Zielgruppen für soziale Wohnraumversorgung differenzieren**

Auf dem Wohnungsmarkt sind insbesondere folgende Gruppen auf öffentliche Unterstützung angewiesen:

- Menschen, die Wohngeld beziehen und solche mit Wohnberechtigung für eine Sozialwohnung,
- Menschen mit Arbeitslosengeld II-Bezug,
- Menschen, die allein erziehen und häufig im Arbeitslosengeld II-Bezug sind und die trotz Anerkennung als wohnungspolitische Vorranggruppe oft nicht den angemessenen Wohnraum finden,
- Menschen, die aufgrund von Beeinträchtigungen im Alter, bei Behinderung oder Demenz auf ambulant betreutes Wohnen angewiesen sind und ggf. zu wenig Angebote vorfinden,
- Menschen mit Migrationshintergrund, die auf dem privaten Wohnungsmarkt oft Zugangsprobleme haben und oftmals überbeuerte Mieten zahlen,
- Menschen, die überschuldet sind und bei denen die städtische Wohnraumhilfe eine professionelle Schuldnerberatung zur Wohnraumsicherung und Entschuldung braucht,
- Menschen in akuter Wohnungsnot, die keine eigene Wohnung mehr haben oder von Wohnungsverlust bedroht sind.

Sozialberichterstattung kann hier detaillierte Kenntnisse über deren Lebenslagen und Wohnungsnot liefern, um im Einzelfall eine qualifizierte Beratung und Unterstützung sowie strukturelle Lösungen für gruppen- und quartierbezogene Handlungsstrategien der Sozialplanung anbieten zu können.

### **2.4 Aufgaben und Einsatzfelder der Sozialplanung beim Wohnen lokal entscheiden**

Eine für die Verbesserung der Wohnraumversorgung eingesetzte Sozialplanung hat verschiedene Aufgaben, Rollen und Einsatzfelder - von der Federführung bis zur Hinwirkung können dieses beispielhaft sein:

- Aufbau und Weiterentwicklung eines indikatorengestützten Berichts- und Steuerungssystems mit einem koordinierenden Ansatz quer durch die Kommunalverwaltung – als Grundlage zur «Feld-/Marktbeobachtung», für Analysen, Diskurse, Planung, Programme, Steuerung von Kostenentwicklungen und Wirkungsmessung (zur Nachsteuerung oder Gegensteuerung),
- Koordinierte Programmentwicklung für ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept und Rückkoppelung mit den förderrechtlichen Vorgaben des Landes,
- Operationalisierung bauplanungsrechtlicher, sozial- und mietrechtlicher Instrumente für Sozialräume und Wohnungsteilmärkte - vom Milieuschutz bis zur Kapitalisierung von Transferleistungen für Wohnen (Genossenschaftseinlagen),
- Bereitstellung haushaltsnaher Dienstleistungen (Hilfen im Haushalt nach SGB über eine Dienstleistungsagentur),
- Einführung technischer Assistenzsysteme (Aufnahme in den Förderkatalog der Krankenkassen analog der Pflegehilfsmittelfinanzierung im Sozialgesetzbuch V),
- Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnformen - von selbstorganisierten Bau- oder Mietergemeinschaften bis zu ambulant betreuten Wohnformen für Menschen mit besonderem Wohnungsbedarf,

- Öffnung der Wohnungspolitik für Beteiligungsprozesse - allgemein, für Betroffene und wohngebietsbezogen - und Moderation des wohnungspolitischen Diskurses in der Kommune,
- Empfehlungen zur Umsetzung wohnungspolitischer Standards - von der Barrierefreiheit bis zur Energieeffizienz - mit Kosten-Nutzen-Analysen zur Wirtschaftlichkeit, ggf. Entwicklung neuer Anreizsysteme, Orientierungs- und Richtwerte und Förderwege.

Die Sozialplanung in der Wohnraumversorgung kann dabei verschiedene Funktionen übernehmen:

- Beobachtungsfunktion: Wohnungsversorgung und -entwicklung in den Blick nehmen,
- Analysefunktion: Ursachen für Entwicklungen und Veränderungen aufzeigen,
- Planungsfunktion: Wohnraumversorgungsprogramm entwickeln und fortschreiben,
- Koordinationsfunktion: Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure anregen,
- Strategiefunktion: Wohnungspolitik für Rat und Verwaltung zukunftsorientiert ausrichten,
- Evaluationsfunktion: Wohnungspolitik einer systematischen Wirkungskontrolle unterziehen.

### **3. Institutionalisation der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen**

Sozialplanung ist ein wichtiges Instrument bei der Entwicklung der Wohnungsversorgung vor Ort. Gesellschaftliche Veränderungen - demographischer Wandel, zunehmende soziale Ungleichheit, Wanderungsprozesse, Schrumpfungstendenzen in den einen, Konzentrationsprozesse in den anderen Regionen - haben zu Veränderungen geführt und werden zu weiteren führen, die das Handlungsfeld Wohnen komplexer machen. Zur Institutionalisierung und Professionalisierung der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen sind folgende Voraussetzungen wichtig:

- Voraussetzung für den Einsatz von Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist eine kommunalpolitische Grundsatzentscheidung, die der Sozialplanung Aufgaben, Zuständigkeiten und Ressourcen zuteilt. Diese werden dann von der verantwortlichen Verwaltungseinheit, in der die Sozialplanung verortet ist, operationalisiert.
- Wohnungspolitik braucht kommunale Leitlinien und Handlungskonzepte, die eine Antwort auf alle relevanten wohnungspolitischen Fragestellungen geben.
- Die Umsetzung einer sozialen Wohnraumversorgung erfordert eine Vernetzung der relevanten Akteure/-innen im föderalen Politiksystem bei gleichzeitiger Vernetzung der lokalen Akteure/-innen vor Ort.
- Die Steuerung kommunaler Wohnungsversorgung braucht Professionalität. Sozialplanung muss sich – wie alle anderen Disziplinen auch – für eine professionelle Aufgabewahrnehmung im Handlungsfeld Wohnen qualifizieren. Dazu gehören Fort- und Weiterbildungen zur Fachkompetenz, kooperativen Kompetenz und systemischen Kompetenz.
- Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen ist eine Daueraufgabe und auf der Steuerungsebene zu verankern. Voraussetzung ist ein fachübergreifender koordinierender Planungsansatz. Für die Fachplanungen der Jugendhilfe, Altenhilfe, Behindertenhilfe, Psychiatrie und anderen Fachbereichen ist ihr Beitrag zu einem wirkungsvollen interdisziplinären Planungsansatz für die Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen zusammenzufassen.
- Für eine wirksame kommunale Wohnungspolitik ist ein Wohnungsmonitoring mit einem entsprechenden Indikatorensystem – eigenständig oder als Teil einer integrierten Sozialberichterstattung – unverzichtbar.

- Integrierte Wohnungspolitik braucht neue Kooperations- und Beteiligungsformen, insbesondere einen Runden Tisch in der Kommune, der grundsätzlich für alle Interessierten offen ist und an dem alle wohnungspolitischen Themen transparent verhandelt werden.

#### 4. Fazit

Wohnen ist zunehmend ein Thema in Deutschland. Während weite Regionen mit Leerständen und Bevölkerungszug und den Wirkungen für Ihre Attraktivität, auf Arbeitsmarkt und letztlich auch auf den Wohnungsmarkt zu tun haben und hierfür Lösungen suchen, haben andere Regionen, vor allem Ballungszentren und wirtschaftlich prosperierende Regionen mit verstärktem Zuzug zu tun, der einen enger werdenden und zuweilen nur noch schwer zu bezahlenden Wohnungsmarkt nach sich zieht. Dieses gilt insbesondere für jene Bevölkerungsgruppen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, wie bspw. behinderte Menschen, allein Erziehende, Menschen mit multikomplexen Problemlagen, obdachlose Menschen und für all jene, deren Einkommenssituation nicht ausreicht, um der Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt zu folgen.

Die Fragestellungen rund um das Thema Wohnen sind komplex und vielfältig und können regional ausgesprochen unterschiedlich sein.

Wichtiger Schritt bei der Befassung mit dem Thema Wohnen ist eine Analyse der Situation vor Ort. Hierzu empfiehlt der Verein für Sozialplanung, so nicht bereits geschehen oder auf dem Weg befindlich, die Implementierung eines Wohnungsmonitorings unter Heranziehung verschiedener Professionen und Akteure/-innen, die ihr Wissen aus dem jeweils relevanten Blickwinkel einbringen. Neben der reinen Datenanalyse (empirischer Ansatz) sind auch die spezifischen Belange unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen einzubeziehen (fachspezifischer Ansatz).

Die Komplexität bedingt eine fachliche Kapazität, die die unterschiedlichen Interessen, Bedürfnisse und Bedarfe bündeln helfen kann. Der Verein für Sozialplanung hält deshalb die Implementierung einer Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen, im Sinne einer „Wohnungsfachsozialplanung“ für sinnvoll. Um die Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen dauerhaft und zielorientiert einrichten zu können, bedarf es einer hohen Akzeptanz durch die verschiedenen Akteurinnen und Akteure, vor allem auch eines deutlichen positiven Votums der politischen Ebene.

Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen bedeutet, die die Akteurinnen und Akteure, die sich innerhalb und außerhalb der Verwaltung in der jeweiligen Kommune, dem Landkreis, der Stadt usw. mit dem Thema Wohnen aus ihrer jeweils spezifischen Sicht befassen, an einen Tisch zu bringen. Die tatsächliche Definition der „Rolle“ der Sozialplanung im Handlungsfeld Wohnen - von Prozessbegleitung über Koordinierung bis hin zu Prozesssteuerung - obliegt dabei den jeweiligen Entscheidungsträgern.

## 5. Anhang

Instrumente aktiver Wohnungspolitik aus Kommunen, die sich zur Nachahmung empfehlen:

- Indikatoren-gestützte Steuerungsgrundlagen: Entwicklung einer systematischen Sozialberichterstattung zum Themenfeld Wohnen als Wohnungsmonitoring bzw. als Teil einer integrierten Sozialberichterstattung (neben einer Vielzahl kommunaler Beispiele vgl. di-fu-Indikatoren-System, Forum KomWob).
- Gesamtstrategie für kommunale Handlungsprogramme: Beispiele «Bündnis für das Wohnen Hamburg» 2011, «Wohnen in Freiburg» 2012, «Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Mainz» 2013, «Wohnen in München» 2012 - 2016.
- Einsatz bau- und raumplanerischer Instrumente: Festsetzung von Mindestanteilen preisgünstigen Wohnens, Nutzungsplanung für einzelne Gebietskulissen, Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz, Sanierungssatzungen für soziale Durchmischung; Reservierung eines bestimmten Kontingents für sozialen Wohnungsbau bei Neubau oder größeren Umbauvorhaben (Beispiel Städte in der Schweiz mit einem Drittel) bevorzugt für Wohnungsgenossenschaften und gemeinnützig ausgerichtete Wohnungsbau-träger.
- Liegenschaftsstrategie und Vergabepolitik: Flächen- und Grundstücksvergabe an Investoren, die preisgünstig bauen und vermieten, nicht nach Höchstgebot (Beispiele «Schlauvermietung» Frankfurt, «Sozial gerechte Bodennutzung» München) und die dazu Nutzungskonzepte vorlegen (Vergabe nach «Konzeptqualität»); zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützig ausgerichtete Bau-träger.
- Siedlungsentwicklung / kommunale Entwicklungsstrategien: Innerstädtische (Nach-)Verdichtung und Entwicklungsförderung für Konversionsflächen mit attraktiver Funktionsmischung aus Wohnen, Arbeit, Kultur, Sport und Grün zu Sonderkonditionen unterhalb des Verkehrswertes; Weiterführung des Bund-Länder-Programms «Soziale Stadt» mindestens im ursprünglichen Förderumfang (im Koalitionsvertrag sind 700 Mio. € angekündigt).
- Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes: Ankauf von Belegungsrechten, Verteuerung der Fehlbelegungen, Förderung des Umzugsmanagements im Quartier (bei Veränderungen in der Haushaltsstruktur, von Älteren in großen Wohnungen), Wohnraumzweckentfremdungsverbot und Begrenzung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zum Schutz der Altmieterrinnen und Altmietler.
- Mietrechtsänderungen («Mietpreisbremse»): Umsetzung der im Koalitionsvertrag angekündigten Vorschläge – Begrenzung der Steigerung bei Bestandsmieten (max. 10%) und der Mieterhöhungen bei Neuvermietungen (max. 15% in vier Jahren), Begrenzung der Umlage der Modernisierungskosten – ferner Deckelung der Energiekosten bei einkommensschwachen Haushalten (Wiedereinführung der im Jahr 2011 gestrichenen Heizkostenpauschale); Rücknahme der Kürzungen im Mietrechtsänderungsgesetz vom 01.05.2013.
- Neue urbane Bau- und Wohnformen: Förderung gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnprojekte in der möglichen Vielfalt als Eigentümer-Baugemeinschaften neben selbstorganisierten Wohnprojekten, Hausprojekte neben Quartierprojekten, Mehrgenerationenwohnen neben integrativen Wohnprojekten, ambulant betreute Wohngemeinschaften in unterschiedlichen Intensitätsgraden und Trägerkonstellationen mit ihren Ansprüchen auf Inklusion vor Ort – und Aufnahme Gemeinschaftlichen Wohnens in die Regelförderung der Landesgesetze zur sozialen Wohnraumförderung; als Modelle für Gemeinschaftliches Wohnen, die Wohnraum der Spekulation entziehen, kommen in Frage: Mietshäuser-Syndikats-Modell, Mietkaufmodell (Wohnerwerb nach 10 Jahren Mietwohndauer) und Grundstücksvergabe im Erbaurechtsweg an Mieter/innen und Wohngruppen, Genossenschaftsmodell.
- Umsetzung integrierter Wohn- und Versorgungskonzepte: «Bielefelder Modell» , «Heidelberger Modell» – Wohnen im Alter und bei Behinderung im eigenen Quartier mit integrierter Versorgung und einem «Pflegekern» mit ambulant betreutem Wohnen; Zusammenarbeit

- Wohnungsgesellschaft/Nachbarschaftsverein und Finanzierung von Nachbarschaftstreffs (z. B. als geförderte Mietwohnung) in größeren Wohngebieten zur Entwicklung stabiler Nachbarschaften (als Milieuschutz-Maßnahme), «Deinstitutionalisierung» bzw. «Entinstitutionalisierung» stationärer Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigungen und besonderen Unterstützungsbedarfen (Beispiel Hamburg) zugunsten quartierbezogener Lösungen.
- Umsetzung zeitgemäßer Wohnstandards: Schaffung von mehr generationenübergreifendem, barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum und einer barrierefreien Wohnumgebung (DIN 18040), leistbare Standards zur Energieeinsparung und energetischen Modernisierung, Realisierung des im Koalitionsvertrag angekündigten neuen Programms «Altengerecht Umbauen» mit ausreichenden Investitionszuschüssen und günstigen Zinskonditionen.
  - Beteiligung in Wohnungsfragen: Organisation von Beteiligungsprozessen in der Wohnungspolitik und Bildung quartier-, sozialraum- und zielgruppenbezogener Netzwerke zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und Aktivierung nachbarschaftlichen Engagements oder Stärkung lokaler zivilgesellschaftlicher Bündnisse zum Wohnen.
  - Interdisziplinarität und Einmischung: Begleitung von Gutachten zur kommunalen Wohnungsmarktentwicklung, Mitwirkung an Planungs- und Realisierungswettbewerben im Rahmen der Bauleitplanung und Teilnahme an Wohngebiets-, Quartierentwicklungs- und Stadtteilplanungen.