



...weil alle ein Zuhause brauchen.

Wohnraum planen – sozial und nachhaltig

Praxisleitfaden für Kirche und Diakonie

Bild Titelseite: Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Thorner Weg in Espelkamp. Die Häuser werden derzeit von der Stadt Espelkamp angemietet und zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Die Planung sieht die Möglichkeit vor, die als Reihenhäuser konzipierten Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt an junge Familien zu vermieten.

Vorwort

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Wohnen ist ein Menschenrecht gemäß Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnung an einem bestimmten Ort und zu einem bestimmten Preis. Jedoch ist die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum eine Ausprägung der allgemeinen Daseinsvorsorge, zu der insbesondere die Kommunen verpflichtet sind. Wohnen ist damit ein grundlegendes Element im Rahmen der Existenzsicherung und Teilhabe.

Auch in Kirche und Diakonie wird das Thema des bezahlbaren Wohnraums seit geraumer Zeit behandelt. Grundlage dafür sind unter anderem das Positionspapier zum »Bündnis fairer Wohnraum« der Diakonie RWL sowie der Beschluss der Synode der Evangelischen Kirche von Westfalen zu bezahlbarem Wohnraum vom 21. November 2018. Zugleich sind Kirche, Diakonie, Bank für Kirche und Diakonie und Kirchliche Zusatzversorgungskasse selbst Akteurinnen im Wohnungsmarkt.

In diesem Praxisleitfaden wird die Rolle von Kirche und Diakonie in Bezug auf die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien aufgegriffen. Der Schwerpunkt des Praxisleitfadens liegt auf der Vorstellung von Kriterien für die soziale und nachhaltige Planung von Wohnimmobilien und die anschließende Immobilienbewirtschaftung. Dazu werden Beispielfragen als Entscheidungshilfe für kirchliche beziehungsweise diakonische Entscheidungsgremien formuliert.

Die in diesem Praxisleitfaden dokumentierten Hinweise und Empfehlungen basieren auf Interviews mit Akteur*innen aus Diakonie, Kirche, der Bank für Kirche und Diakonie eG sowie der Kirchlichen Zusatzversicherungskasse Rheinland-Westfalen. Den Beteiligten sei an dieser Stelle herzlich gedankt. Ein besonderer Dank gilt Volker König, Leitender Kirchenrat der Evangelischen Kirche im Rheinland, für die theologische Einordnung des Themas »Bezahlbarer Wohnraum« in dem unter Kapitel 7 abgedruckten Beitrag » ›Im Haus meines Vaters sind viele Wohnungen‹ (Johannes 14,2) – Evangelische Perspektiven für ein Recht auf Wohnraum für alle Menschen und gegen dessen unbillige Limitierung«.



Pfarrer Christian Heine-Göttelmann

Vorstand Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. – Diakonie RWL

Inhalt

Vorwort	3
1. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt	7
2. Sozial und nachhaltig handeln in der Immobilienwirtschaft	9
3. Kirche und Diakonie als Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt	10
a. Spannungsverhältnis zwischen Sozialpolitik und Immobiliengeschäft	10
b. Kirche und Diakonie als Grundstücks- oder Immobilieneigentümerinnen	11
4. Bedarfsplanung im Vorfeld eines Bauprojektes	12
a. Ziel der Investition	12
b. Einbeziehung externer Berater*innen	13
c. Projektidee und Konzept	16
d. Bau als Kooperationsprojekt	17
e. Exkurs: Kirchen als Bauherrinnen	18
f. Markt- und Standortanalyse	19
g. Architektur	20
h. Kommunikationskonzept	22
i. Konzeptionelle Vorüberlegungen für die Bauphase	23

5. Immobilien bewirtschaften	24
a. Bauliche Maßnahmen	24
b. Kooperationsformen in der Bewirtschaftungsphase	24
c. Wohnungsverwaltung	24
d. Zentrale Ansprechperson für Mieter*innen und Vermieter*innen	25
e. Kriterien für die Mieter*innenauswahl	25
f. Wohnraum für sozial benachteiligte Personen	26
g. Gestaltung der Mieten und Nebenkosten	27
h. Weitere Möglichkeiten der Unterstützung von Mieter*innen	27
6. Sozialpolitische Aktivitäten vor Ort zur Sensibilisierung für bezahlbaren Wohnraum	28
a. Zusammenwirken von Kirchengemeinden und diakonischen Trägern	28
b. Kontakt zu Vermieter*innen im Quartier	29
c. Einbringen bei der Aufstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten	29
7. »Im Haus meines Vaters sind viele Wohnungen.« (Johannes 14,2)	31
Evangelische Perspektiven für ein Recht auf Wohnraum für alle Menschen und gegen dessen unbillige Limitierung	
Anhang	
1. Links zu Praxisbeispielen	34
2. Quellen und Literatur (Auswahl)	35
Bildnachweise	38
Impressum	39



Diakonie Ruhr, ServiceWohnen Kattenstraße in Bochum

1. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

In Deutschland lebt ungefähr die Hälfte der Bevölkerung in Mietwohnungen. Die Frage, wie sich Zugangsmöglichkeiten zu bezahlbarem Wohnraum gestalten, ist stark abhängig von Faktoren wie der Lage auf regionalen Wohnungsmärkten, der kommunalen baulichen Stadtentwicklung und den Bauförderungen für bezahlbares Wohnungseigentum.

Hinzu kommen weitere lebenslagenbezogene Zugangsbesonderheiten. Damit wird das Thema Wohnen und Prävention von Wohnungsverlust über die Wohnungslosenhilfe hinaus für ganz viele diakonische Helffelder und auch für Kirchengemeinden zum Thema.

Insofern ist es naheliegend, die Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum durch kirchliche und/oder diakonische Träger*innen zu prüfen.

»Wohnraum zu schaffen ist eine besondere Herausforderung. Haben Sie den Mut, selbst Akteur*in bei der Schaffung von Wohnraum zu werden! Kirche und Diakonie haben eine besondere Verantwortung für das Wohlergehen von Menschen, auch für Kolleginnen und Kollegen, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung sind.«

(Roland Meier, Diakoniewerk Duisburg GmbH)

- Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist es selbst bei einem vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt nicht immer einfach, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. In vielen Städten fehlen kleine Wohnungen für Alleinstehende mit geringem Einkommen sowie große Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern.
- Eine weitere und größer werdende Gruppe auf dem Wohnungsmarkt sind ältere, nicht vermögende Menschen. Die Wohnungen, in denen sie zum Teil seit Jahrzehnten leben, werden zu groß, da Kinder ausziehen und Partner*innen versterben. Sie benötigen eigentlich nur eine kleinere Wohnung. Die Miete dieser kleineren Wohnungen ist aber oft höher, als die Zahlungen, die nach dem Altmietvertrag zu leisten sind.
- Vor besondere Herausforderungen ist zurzeit die Eingliederungshilfe für Menschen mit (körperlicher oder psychischer, Lern- oder geistiger) Behinderung gestellt. Mit dem Bundesteilhabegesetz wurden gesetzliche Grundlagen für ein Wahlrecht in Bezug auf die Wohnform geschaffen. Nach § 104 SGB IX ist dem Bezug einer eigenen Wohnung der Vorzug vor einer stationären Einrichtung zu geben, wenn die leistungsberechtigte Person dies wünscht. Damit geht aber ein steigender Bedarf an Wohnungen einher.



- Meist benötigen Klientinnen und Klienten, die aus stationären Einrichtungen und Institutionen entlassen werden, schnell bezahlbaren Wohnraum. Dazu zählen Menschen in stationären Einrichtungen der Eingliederungshilfe, der Wohnungsnotfallhilfe, in Frauenhäusern und in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete. Jugendhilfeeinrichtungen melden Bedarf an für Jugendliche, die an der Schwelle der Verselbstständigung stehen.
- Besonders schwierig ist die Suche nach einer Wohnung für Personengruppen mit anderen Zugangsschwierigkeiten, wie zum Beispiel Arbeits- oder Wohnungslose, Überschuldete, psychisch Kranke oder Haftentlassene. Häufig melden sie sich in Beratungsstellen der Wohnungsnotfallhilfe, in Arbeitslosenzentren und Erwerbslosenberatungsstellen, Schuldnerberatungen oder in der Allgemeinen Sozialberatung. Akquise und Erhalt von Wohnraum sind damit zentrale und zunehmend schwierige Aufgaben für viele diakonische Mitarbeitende in diesen Einrichtungen.
- Auch unter Mitarbeitenden von Kirche und Diakonie gibt es Geringverdienende, die trotz tariflicher Vergütung mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für Miete aufbringen müssen. Günstige Mitarbeitendenwohnungen könnten zudem ein entscheidender Faktor im Rahmen der Fachkräftegewinnung sein.
- Das gängige Wohnangebot deckt noch zu wenig den Bedarf an »besonderen« Wohnformen und -konzepten des gemeinschaftlichen Wohnens und Versorgens. Die Themen »Nachbarschaftshilfe, Betreuung und Service« können in diesen Wohnformen eine wichtige Rolle spielen – für die einen als zusätzlicher Luxus oder Komfort und für die anderen als unabdingbare Voraussetzung einer selbstständigen Lebensführung.

2. Sozial und nachhaltig handeln in der Immobilienwirtschaft

Die soziale Nachhaltigkeit stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Der Fokus liegt bei der sozialen Nachhaltigkeit darauf, ein menschenwürdiges, gerechtes und funktionierendes Sozialsystem zu gestalten. Gerade in Zeiten, in denen der gesellschaftliche Zusammenhang in Frage gestellt wird, Arm und Reich auseinanderdriften und die räumliche Trennung unterschiedlicher Gruppen der Bevölkerung immer deutlicher zutage tritt, ist soziale Nachhaltigkeit von Projekten und Maßnahmen ein wesentlicher Faktor zur Gestaltung einer guten Zukunft.

Eine Orientierung für die Frage, was soziale Nachhaltigkeit für den Wohnungsbau bedeuten kann, geben die globalen Nachhaltigkeitsziele der UN und die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung.

Die Ziele 1 (Armut überwinden), 3 (Gesundheit und Wohlergehen), 10 (weniger Ungleichheiten) und 11 (nachhaltige Städte und Gemeinden) sind unmittelbar mit der Wohnsituation verknüpft. Sie lassen sich in Bezug auf den Wohnungsbau zusammenfassen in dem Satz, dass gesunder und bezahlbarer Wohnraum eine wesentliche Grundlage für das Wohlergehen, die Lebensqualität und die Teilhabe von Menschen in der Gesellschaft ist.

Unter anderem werden als Kriterien für soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau die soziale und demografische Durchmischung, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit, Beteiligung und Kommuni-

kation, Integration, Barrierefreiheit, Gesundheit und Wohlbefinden, Gemeinschaftsbezug und Privatsphäre, ausreichende Wohnfläche sowie Gemeinwohlorientierung und Quartiersbezug benannt. Dazu kommen Aspekte der Infrastruktur im nahen Umfeld der Immobilie, wie zum Beispiel die Nähe zu Kindergärten, Ärzten, Apotheke und Lebensmittelversorgung sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Da sich die Nachhaltigkeit auf die gesamte Lebensdauer einer Immobilie beziehen sollte, ist insbesondere die Phase der Bewirtschaftung von zentraler Bedeutung. Dabei stellen sich Fragen nach der sozialverträglichen Auswahl der Mieter*innen und der Höhe des Mietzinses genauso wie nach langfristigen sozialen Dienstleistungen und weiteren Aspekten, die ein gutes Miteinander in den Immobilien ermöglichen. All diese genannten Aspekte müssen bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zählt auch die Frage, unter welchen Bedingungen der Bau entstanden ist, wie das Projekt finanziert wird und wie es ausgeführt wird. Diese Aspekte stehen allerdings – ebenso wie auch auf die Aspekte der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit – nicht im Mittelpunkt dieses Praxisleitfadens, hierfür stehen anderweitig einschlägige Dokumente zur Verfügung. Im Falle der Entscheidung für ein Bauprojekt sind diese Fragen ebenfalls von hoher Relevanz.



Aufbaugemeinschaft Espelkamp

3. Kirche und Diakonie als Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt

Kirche und Diakonie treten in unterschiedlichen Zusammenhängen als Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt auf.

a. Spannungsverhältnis zwischen Sozialpolitik und Immobiliengeschäft

Nicht selten besitzen Kirche und Diakonie zentral gelegene unbebaute Grundstücke, die sich für die Schaffung von Wohnraum eignen, Grundstücke, die einen Weiterentwicklungsbedarf haben (zum Beispiel frühere Anstaltsdiakonien) oder Bestandsimmobilien.

Damit verfügen sie über eine wesentliche Ressource in der Immobilienwirtschaft. Als Grundstücksbesitzerinnen tragen sie Verantwortung für die soziale und nachhaltige Bewirtschaftung. Mit dem Wohnungsbau verknüpfen auch sie in der Regel eine Erwartung an eine Rendite, die jedenfalls die Bewirtschaftung der Immobilie dauerhaft ermöglicht und darüber hinaus das Vermögen mindestens bewahrt.

Um gesellschaftliche Akzeptanz für die Bauaktivitäten zu erreichen, ist Transparenz über die zu erzielende Rendite und die Verwendung etwaiger Überschüsse wichtig.

Kirchen und diakonische Träger stehen zugleich vor der Aufgabe, Gelder für kirchliche und diakonische Zwecke zu erwirtschaften. Dazu gehört neben Angeboten vor Ort zum Beispiel auch die Absicherung der Altersvorsorge der Beschäftigten in Kirche und Diakonie durch die kirchlichen Versorgungskassen. Daher werden kirchen-, beziehungsweise diakonieeigene Immobilien auch als Geldanlage verwendet.

Darüber hinaus entfalten Kirche und Diakonie sozialpolitische Aktivitäten zu Fragen des bezahlbaren Wohnraums. Sie setzen sich für die Interessen von den Bevölkerungsgruppen ein, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Chance haben. Der in diesem Zusammenhang formulierte Anspruch kann auch von Kirche und Diakonie nicht immer eingelöst werden.

Das zwischen dem Anspruch nach sozialverträglicher Bewirtschaftung eigener Immobilien, Renditeerwartung und sozialpolitischen Forderungen entstehende Spannungsverhältnis ist systemimmanent. Debatten über das Verhalten von Kirche und Diakonie in wohnungspolitischen Fragen müssen geführt und ausgehalten werden.

»Schätzen Sie sich glücklich, wenn Sie ein eigenes Grundstück besitzen! Verkaufen Sie es nur nach gründlicher Abwägung aller kurz- und langfristigen Folgen. Beachten Sie, dass Boden ein wichtiges Gemeinschaftsgut darstellt, das nicht vermehrbar ist.«

(Gudrun Gotthardt, Evangelische Kirche im Rheinland)

b. Kirche und Diakonie als Grundstücks- oder Immobilieneigentümerinnen

Im Zuge der Veränderung von Finanzierungsstrukturen und Aufgabenzuschnitten muss häufig über die zukünftige Nutzung der kirchen- und diakonieeigenen Grundstücke und Immobilien entschieden werden. Mit einem Immobilienkonzept auf kreiskirchlicher Ebene kann man einen Überblick über den Immobilienbestand und dessen Nutzung erhalten. Es dient als Basis für zukünftige Entscheidungen.

Baureife Grundstücke sind in den vergangenen Jahren häufig als Spekulationsobjekte gehandelt worden. Ein Verkauf sollte möglichst vermieden werden, um die Spekulation nicht weiter voran zu treiben und um die Hoheit und Verfügungsmacht über Grund und Boden und damit auch das kirchliche Vermögen zu erhalten. Daher ist vorrangig zu prüfen, ob Alternativen zum Verkauf möglich sind.

Alternativen zur Veräußerung auf dem freien Markt sind zum Beispiel:

- Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht (statt Verkauf)
- Verkauf des Grundstücks an andere kirchliche oder diakonische Träger oder an die Kirchliche Zusatzversorgungskasse
- Gezielte Nutzung des Steuerungselements der Vergabe des Grundstücks unter bestimmten Bedingungen (sogenannte Konzeptvergabe)

Sofern die Veräußerung eines kirchlichen oder diakonischen Grundstücks unumgänglich ist, sollte der Grundstückswert vor Gesprächen mit Investor*innen ermittelt werden und bekannt sein, bei kirchlichen Grundstücken muss ein Wertgutachten vorliegen.

Es kann sinnvoll sein, sich Partner oder Partnerinnen zu suchen, die eine starke Verhandlungsposition für Kirche und Diakonie einnehmen.



Diakonie Ruhr, ServiceWohnen am Schwesternpark, Witten

4. Bedarfsplanung im Vorfeld eines Bauprojektes

Zu Beginn der Planung sind viele offene Fragen zu klären und Entscheidungen zu treffen. Fehler in der Planungsphase können sich auf die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase auswirken. Grundlage eines jeden Bauprojektes ist daher eine gründliche und professionelle Planung.

»Man kann sich nicht genug Gedanken machen, bevor man konkret anfängt. Was soll entstehen? Machen Sie sich das möglichst früh klar. Ziele und Rahmenbedingungen müssen von Anfang an geklärt werden.«
(Rolf Wacker, Bethel.regional)

Die Vorbereitung erfolgt in einer strukturierten Bedarfsplanung, die im Verantwortungsbereich von Kirche oder Diakonie als Bauherrin liegt, noch bevor die Architekt*innen in die Leistungsphasen nach der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) einsteigen. In der DIN 18205 sind wesentliche Inhalte einer Bedarfsplanung aufgeführt. Bereits diese Bedarfsplanung sollte professionell begleitet werden, da insbesondere bei größeren Projekten eine Vielzahl von Rahmenbedingungen und Regelungen beachtet werden müssen.

»Machen Sie sich eine genaue Vorstellung über Ihre Projektidee! Wie groß soll das Projekt werden, brauchen Sie Projektpartner*innen, bauen Sie um oder neu? Je konkreter und realistischer Ihre Vorstellungen sind, desto eher kommt es zu einer Umsetzung.« (Karsten Franz, Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen)

Auch Überlegungen zur zukünftigen Immobilien-nutzung und -bewirtschaftung sind Teil der Bedarfsplanung. Sie finden weitere Hinweise dazu unter »5. Immobilien bewirtschaften« (siehe Seite 24).

a. Ziel der Investition

Der Träger muss ganz zu Beginn sehr bewusste Entscheidungen treffen, was die Ziele und die zukünftige Perspektive des Vorhabens der Investition sind. Im Falle der Vermögensanlage sollen Erträge erzielt werden, die gegebenenfalls an anderer Stelle zur Finanzierung kirchlicher beziehungsweise diakonischer Aufgaben genutzt werden können. Im Falle der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen oder anderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt können andere Formen der Finanzierung ermöglicht werden, aber auch eine andere architektonische Gestaltung sinnvoll sein. Es kann also gute Gründe geben, Abstriche bei der Renditeerwartung vorzunehmen.

Kirchlich-diakonische Bauprojekte können zudem positive Effekte in der Umgebung nach sich ziehen. Diese positiven Effekte können einen Wert an sich darstellen, wie zum Beispiel die nachhaltige Geldanlage im eigenen Quartier, Einwerbung neuer Gemeindemitglieder, Reputation von Kirche und Diakonie in der Region.

»Stellen Sie sich ganz zu Beginn sehr bewusst die Frage, was Sie wirklich wollen: Geht es bei dem Immobilienprojekt um Vermögensverwaltung und darum, Erträge zu erzielen zur Finanzierung anderer Aufgaben? Oder geht es Ihnen darum, Menschen mit geringem Einkommen Wohnen zu ermöglichen? Beides ist legitim, muss aber im Rahmen der Entscheidungsfindung transparent gehandhabt werden.«
(Jens Koch, Diakonie Ruhr gGmbH)

Aber auch in diesen Fällen müssen aus den Erträgen die laufenden Kosten der Immobilienbewirtschaftung gedeckt werden können.

Mögliche Prüffragen sind in dieser Phase:

- Geht es um die Schaffung von Wohnraum für spezielle Zielgruppen?
- Geht es um die Schaffung von »bezahlbarem Wohnraum«?
- Geht es um Schaffung von Räumlichkeiten für die eigene Nutzung?
- Wie kann sozial nachhaltig gebaut werden?
- Ist eine Mischkalkulation geplant, um mit dem Gewinn aus einem Teil des Wohnungsbaus andere kirchliche oder diakonische Aufgaben zu finanzieren?

b. Einbeziehung externer Berater*innen

Beim Einsatz von eigenem Personal und noch mehr beim Einsatz von Ehrenamtlichen ist kritisch zu prüfen, ob der zeitliche Einsatz überhaupt leistbar und zu verantworten ist.

In der Regel dürfte der Einsatz externer Berater*innen in der oft mehrjährigen Phase der Bauplanung und Baubetreuung sowie bei der anschließenden Immobilienbewirtschaftung der beste Weg sein. Bereits ganz zu Beginn des Planungsprozesses sollten Fachleute unterschiedlichster Professionen einbezogen werden. Dazu gehören neben den Architekt*innen in jedem Fall Fachleute aus den Bereichen Finanzierung, Recht und Steuern.

Die kirchlichen/diakonischen Entscheidungsgremien in Gemeinde oder auf kreiskirchlicher Ebene sind von Beginn an einzubeziehen. Einige der zu beteiligenden Professionen beziehungsweise Ansprechpartner*innen werden hier benannt, die Aufzählung ist nicht abschließend.

Ideal ist es, wenn die Personen, die diese Aufgabe übernehmen, Erfahrung im kirchlich-diakonischen Umfeld haben, da sich bestimmte Abläufe anders als bei nicht-kirchlichen Prozessen gestalten können (etwa erforderliche Genehmigungen durch Kreiskirchenämter, Struktur der Entscheidungsgremien).

»Machen Sie sich bewusst, wofür Sie die personellen und zeitlichen Ressourcen haben – in der Planung, in der Bauphase und in der Bewirtschaftung.« (Gudrun Gotthardt, Evangelische Kirche im Rheinland)

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung nimmt die durch die Bauherr*innen delegierten Aufgaben in organisatorischer, wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Hinsicht wahr. Dies erfolgt unabhängig von den für die Realisierung des Projektes beauftragten Architekt*innen. Die Projektsteuerung sorgt für Transparenz bei Verantwortlichkeiten, Einhaltung der Kosten und des Terminplans sowie der ausgeführten Qualität. Sie koordiniert alle internen und externen Projektbeteiligten.

Objektplanung

Mit der Objektplanung werden Architekt*innen betraut, die den Planungs- und Bauprozess nach den Vorgaben des Bauherren beziehungsweise der Bauherrin bearbeiten. Im Bauprozess koordinieren sie Fachplanungen, beispielsweise Statik und Haustechnik, sowie die Bauausführung.

Finanz- und Fördermittelberatung

Die Finanzierungsberater*innen prüfen in Hinblick auf die finanzielle und strukturelle Situation vor Ort, ob die Kirchengemeinden und diakonischen Träger*innen die mit dem Bau einer Immobilie einhergehenden finanziellen Risiken eingehen können. Sie sollten daher bereits bei den ersten Vorüberlegungen einbezogen werden.

Die zu erzielenden Erträge müssen so hoch sein, dass die Kosten der Immobilienbewirtschaftung (zum Beispiel Darlehen, Instandhaltung, Abschreibung) bedient werden können.

»Beziehen Sie bereits bei der Entwicklung der Projektidee Finanzierungsberaterinnen und -berater ein, die Sie bei der Beantragung möglicher Fördermittel unterstützen können!«
(Carsten Pierburg, Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank)

Je geringer die geplanten Mieteinnahmen sind, desto eher müssen Abstriche bei der erwarteten Rendite, der Ausstattung oder der Lage in Kauf genommen werden. Allerdings sind in einer Niedrigzinsphase auch bei der Investition in den Wohnungsbau Abstriche bei der Renditeerwartung zu machen, denn auch in anderen Anlageformen wird wenig Rendite erwirtschaftet.

Die Bank für Kirche und Diakonie eG, die Diakonie RWL und die Landeskirchen beraten in Bezug auf Kredite, Tilgungszuschüsse und weitere Zuschüsse und Fördermittel. Dabei wird unter anderem geprüft, ob die Voraussetzungen zur Beantragung von Fördermitteln vorliegen, ob bestimmte Zielgruppen angesprochen werden sollen und ob es Anforderung an die Architektur gibt.

Zu überlegen ist, welche personellen Ressourcen seitens der Bauherrin zur Verfügung stehen, um die Fördermittelakquise zu begleiten. Sofern ein Angebot für eine bestimmte Zielgruppe sozialer Arbeit geplant wird, empfiehlt es sich darüber hinaus, die fachliche und betriebswirtschaftliche Beratung der Diakonie RWL in Anspruch zu nehmen.



Zu klären ist vorab, zu welchen Konditionen die verschiedenen Akteur*innen an der Finanzierung beteiligt werden. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit sollte ebenfalls geprüft werden, woher das investierte Geld stammt.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt sollte darüber beraten werden, was geschieht, wenn nicht einkalkulierte Mehrkosten entstehen. Wichtig ist, Entscheidungs-»Stopps« oder Ausstiegsszenarien einzuplanen.

Möglichkeiten der Steuerung können sich je nach Lage und Finanzierung ergeben durch:

- Mietenmix von Gewerbe- und Wohneinheiten zur Querfinanzierung
- unterschiedliche Höhe des Mietzinses im selben Objekt bei gleicher Ausstattung
- Kombination von freifinanziertem mit gefördertem Wohnraum und dadurch Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten
- Kombination von Raum freifinanziertem oder gefördertem Wohnraum mit refinanzierten Angeboten (Altenhilfe, Kindertagesstätten Angebote der Wohnungslosenhilfe oder Eingliederungshilfe)

Rechtliche Prüfung

Eine juristische und eine steuerrechtliche Beratung bietet diakonische Träger*innen außerhalb des verfasst-diakonischen Bereichs eine Einschätzung zu möglichen Auswirkungen eines Bauprojektes in Hinblick auf die Satzungszwecke und Gemeinnützigkeit.

Dies gilt unabhängig davon, ob mit Immobilienprojekten Überschüsse erwirtschaftet werden oder Wohnraum für bestimmte Zielgruppen hergestellt wird. Beim Zusammenschluss mehrerer Träger beraten Jurist*innen und Steuerberater*innen zur Ausgestaltung des Kooperationsvertrages. Für kirchliche Bauprojekte gelten gesonderte Regelungen (siehe oben).

Kommunen und Behörden als Partner im Planungsprozess

Bereits in der Vorbereitungsphase sollten kommunale Schlüsselpersonen und Ämter, wie beispielsweise Bauordnungsamt, Bauplanungsamt, Amt für Denkmalschutz, Amt für Wohnraumförderung und Sozialamt, einbezogen werden. Dadurch können Abstimmungsverfahren zwischen den Ämtern im Idealfall entfallen oder beschleunigt werden. Im Vorfeld können beispielsweise Bedarfe abgefragt und Vorüberlegungen für eine eventuelle Belegungsbindung angestellt werden (siehe Seite 26).

»Die Baukosten entwickeln sich momentan sehr dynamisch – teilweise auch sprunghaft – nach oben. Für eine belastbare Kalkulation ist die Einplanung eines finanziellen Puffers unabdingbar.« (Hans-Jörg Schmidt, Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH)



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Hauswohngemeinschaft am Glatzer Garten

Sofern in einem Mischmodell neben regulären Wohnungen auch Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe geplant wird, sollten frühzeitig Kontakt zu möglichen Kostenträgern aufgenommen werden. Hilfreich ist es, wenn in den Gesprächen bereits erste Skizzen vorgelegt werden können, damit die Dimension des Vorhabens eingeschätzt werden kann.

c. Projektidee und Konzept

Es gibt eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten für eine Wohnimmobilie. Ausgehend von den Zielgruppen, dem Quartier oder möglichen Kooperationsformen ergeben sich ganz unterschiedliche Konzepte hinsichtlich Trägerschaft, Finanzierung und Architektur. Zum Teil liegen in der Gemeinde, im Kirchenkreis oder bei dem diakonischen Träger bereits auf bestimmte Personengruppen ausgerichtete Konzepte vor, auf denen aufgebaut werden kann.

In Hinblick auf mögliche Zielgruppen können im Rahmen der Konzepterstellung folgende Fragen geprüft werden:

- Sind Wohnungen vorgesehen für Menschen, die dringend auf Wohnraum angewiesen sind und wie wird gesichert, dass sie bevorzugt freie Wohnungen beziehen können?
- Sollen Wohnungen für Mitarbeitende eingeplant werden?

- Wie kann eine Mischung von Zielgruppen erreicht werden?
- Ist ausreichender Wohnraum für Alleinstehende vorgesehen?
- Ist an Wohnraum für größere Familien gedacht?
- Kann Mehrgenerationenwohnen, Familien- oder Gemeinschaftswohnen oder gemeinschaftliches Wohnen von Menschen mit und ohne Behinderungen ermöglicht werden?
- Sind Betreuungs-, Pflegeangebote für alte/ behinderte Menschen (stationär, ambulant, Spezialangebote Demenz, Hospiz) vorgesehen?
- Sind im Gesamtkonzept Betreuungsangebote für Kinder und/oder Angebote für Jugendliche vorgesehen?
- Ist Gemeinwesenarbeit/Quartiersarbeit vorgesehen?

Soziale Mischung

Teilweise fordern Kommunen, dass ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen ist. Sofern es seitens der Kommune keine Vorgaben gibt, sollte geprüft werden, ob ein Bewohner*innen- und Finanzierungsmix realisierbar ist, um auch günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Kumulation von Klient*innen einzelner Angebote sollte allerdings vermieden werden.

»Nehmen Sie gute und professionelle Beratung und Unterstützung bei der Projektentwicklung in Anspruch und nehmen Sie sich Zeit, frühzeitig und gründlich ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept zu erstellen!« (Roland Meier, Diakoniewerk Duisburg GmbH)

Viele Träger*innen und Kooperationspartner*innen planen und bauen derzeit besondere Konzepte des Zusammenlebens, etwa Mehrgenerationenhäuser. Insbesondere, wenn damit hochpreisiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, ist zu prüfen, welche Auswirkungen das auf die Mietpreisentwicklung im direkten Wohnumfeld des Neubaus hat.

Folgende Fragen sollten im Rahmen der Konzepterstellung geprüft werden:

- Wie groß wird der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen sein?
- Ist eine Mischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum möglich beziehungsweise zur Finanzierung des Projektes sinnvoll und wie ist die prozentuale Verteilung?
- Wie kann eine soziale Mischung im Quartier und in dem Bauvorhaben erreicht werden?
- Welche Auswirkungen hat die geplante Immobilie auf das Wohnumfeld?
- Wie kann der Sozialraumbezug hergestellt werden?

d. Bau als Kooperationsprojekt

Nicht immer möchten oder können Kirchengemeinden oder diakonische Träger*innen den Bau oder die Bewirtschaftung einer Wohnimmobilie alleine stemmen. Zur Bündelung von personellen Ressourcen, Kompetenzen und von Möglichkeiten zur Finanzierung sollte frühzeitig überlegt werden, Kooperationen einzugehen. Diese Projekte zeichnen sich häufig durch eine besondere Betreuung der Mieter*innen sowie durch eine besondere architektonische Gestaltung in Bezug auf Klimaschutz und Energiesparen, Barrierefreiheit oder flexible Grundrisse aus.

Auf Kirchenkreisebene können Kirche und Diakonie gemeinsame Strategien entwickeln und Projekte planen, die allen zu Gute kommen. So kann beispielsweise neben Wohnraum eine gemeinsame Kindertagesstätte oder eine andere Einrichtung eingeplant werden. Möglicherweise bringt eine Gemeinde ein Grundstück ein, eine andere verfügt über liquide Mittel, eine Dritte stellt qualifiziertes Fachpersonal und eine weitere leistet Beratung und Unterstützung.

Eine Kooperation mit überörtlichen diakonischen Träger*innen oder anderen Wohlfahrts- und Sozialverbänden kann sich ebenfalls als sinnvoll erweisen. Daneben kommen auch Kooperationen mit regionalen oder kommunalen Wohnbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften in Betracht. Insbesondere letztere sind in hohem Maße beteiligungsorientiert und haben ein großes Augenmerk auf Quartier und soziale Durchmischung der Bewohnerschaft.

Es gibt inzwischen auch viele Projektideen, die im Quartier unter Beteiligung der Gemeinde oder weiterer Akteure entwickelt wurden. Unterstützung bei der Quartiersentwicklung bieten die Diakonie RWL, das Institut für Kirche und Gesellschaft der Evangelischen Kirche von Westfalen sowie das Zentrum Gemeinde- und Kirchenentwicklung der Evangelischen Kirche im Rheinland.

Denkbar sind neue Zusammenschlüsse, zum Beispiel in Form von Genossenschaften, um Finanzmittel zu akquirieren und Kompetenzen zu bündeln. Damit werden auch Einflussmöglichkeiten auf die Projekt- und Mieter*innenauswahl geschaffen.

Private Investor*innen können unter Umständen ebenfalls geeignete Partner*innen sein.

In diesem Fall muss besonders gründlich geprüft werden, wie die jeweilige Renditeerwartung erfüllt werden kann und ob dies unter sozialetischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

e. Exkurs: Kirchen als Bauherrinnen

Wenn Kirchengemeinden oder Kirchenkreise an Bauprojekten oder Grundstücksgeschäften beteiligt sind, sind einige Besonderheiten zu beachten. Dazu gehört zum Beispiel, dass eine Bauberatung durch das Kreis- oder Landeskirchenamt in Anspruch zu nehmen ist, dass Grundstücksverkäufe genehmigungspflichtig sind und dass es gegebenenfalls verbindliche Vertragsmuster gibt.

Näheres zum Verfahren sehen die Verwaltungsordnungen der Landeskirchen vor §§ 45-56 WiVO EKIR; §§ 37-47 VwO EKvW.

Das Genehmigungsverfahren kann beschleunigt werden, indem die kreiskirchlichen Verwaltungen von Anfang an eingeschaltet und die nach den rechtlichen Regelungen der Landeskirchen vorgeschriebenen Beratungserfordernisse frühzeitig in Anspruch genommen werden.

Die Landeskirchen stellen in den Handbüchern/ Erläuterungen zu den rechtlichen Regelungen entsprechende Handlungsabläufe dar.

»Wenn wir als Kirche oder Diakonie ein Bauprojekt planen, sollten wir immer daran denken, die anderen kirchlichen und diakonischen Partner*innen vor Ort einzubeziehen.«
(Barbara Füten, Evangelische Kirche im Rheinland)

Gerade wenn die Objektplaner*innen keine Erfahrung mit kirchlichen Bauprojekten haben, sind die Entscheidungswege und die zeitlichen Abläufe für sie ungewöhnlich. Wichtig ist zum Beispiel, das gesamte Presbyterium frühzeitig einzubeziehen, damit das Vorhaben auf breiter Ebene mitgetragen wird. Hingewiesen werden sollte auf den Turnus der Sitzungen von Presbyterien und Kreissynoden, in denen Entscheidungen getroffen werden können. Für die laufenden Geschäfte kann ein Bauausschuss eingerichtet werden, dem bestimmte Entschei-



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, gemeinschaftliches Wohnen Görlitzer Park

dingsspielräume eingeräumt werden und der sich zu regelmäßigen Berichten verpflichtet. Die in der Gemeinde oder im Kirchenkreis vorhandene Expertise sollte genutzt werden, in einem – gegebenenfalls regelmäßigen – interdisziplinären Diskurs können unterschiedliche Perspektiven und Bedürfnisse geäußert und Lösungen bei Interessenkonflikten gefunden werden.

f. Markt- und Standortanalyse

Sofern der finanzielle Rahmen für ein Bauprojekt gewährleistet ist, wird eine genaue Markt- und Standortanalyse anhand vorliegender und gegebenenfalls zu ermittelnder Rahmendaten erstellt. Zudem erforderlich ist eine auf die gesamte Lebensdauer der Immobilie ausgelegte Wirtschaftlichkeitsanalyse.

Einige der hier zu klärenden Fragen sind in den vorherigen Schritten bereits thematisiert worden: Für wen wird gebaut? Werden an dem Standort auf Dauer Wohnungen benötigt? Wer bewirtschaftet die Immobilie in 30 Jahren? Bauen Sie alleine oder suchen Sie sich Kooperationspartner*innen?

»Nehmen Sie von Anfang an Begleitung durch eine professionelle Projektentwicklung/-steuerung in Anspruch, die auch eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die gesamte Lebensdauer der Immobilie vornimmt.«
(Jens Koch, Diakonie Ruhr gGmbH)

Die Antworten auf diese und weitere Fragen beeinflussen die weitere Planung und die entstehenden Kosten.

Mögliche Prüffragen im Rahmen der Markt- und Standortanalyse sind:

Standortanalyse:

Makrostandort:

- Wie ist die voraussichtliche demografische Entwicklung/Bevölkerungsentwicklung?
- Wie ist der Makrostandort hinsichtlich seiner Qualitäten als Wohnstandort aufgestellt? Welche Wettbewerbssituation besitzt er im regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkt?
- Welche Daten zur Kaufkraft liegen vor? Passt das geplante Vorhaben in den Stadtteil?

Mikrostandort:

- Ist die Nahversorgung mit Lebensmitteln, Kindertagesstätten, Pflegediensten, Ärzt*innen und Apotheken gewährleistet?
- Wie ist die Infrastruktur ausgebaut? Ist der geplante Standort gut erreichbar und sind kurze Wege zum ÖPNV gewährleistet? Sind Zuwege barrierefrei? Welche Belastungen/Beeinträchtigungen gibt es?
- Welche Qualitäten besitzt der Mikrostandort, welche positiven und negativen Standorteigenschaften nehmen Einfluss auf den Vermarktungserfolg?

- Bei Neubau/Umbau: Welche Personengruppen, welche Angebote werden verdrängt? Sind es Personen, beziehungsweise Angebote für Personen aus vulnerablen Gruppen und wie werden sie mit Wohnraum versorgt?

Marktanalyse:

- Ist auf Basis der Standortanalyse die Marktfähigkeit gegeben für das Projekt laut Projektidee? Welche Produkte sind vor dem Hintergrund der Konkurrenzanalyse und der am Standort zu erreichenden Zielgruppen empfehlenswert?
- Ist der Markt für diese Projektidee bereits übersättigt? Wie ist die kleinräumige Markt- und Wettbewerbssituation zu beurteilen und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für das Vorhaben?
- Ist die gewünschte Zielgruppe erreichbar mit den voraussichtlich erzielbaren beziehungsweise den zur Kostendeckung erforderlichen Mieten?
- Besteht ausreichende Nachfrage?
- Welches Preisniveau und welcher Typenmix sind für die Wohnbebauung angemessen?
- Tragen sich geplante zusätzliche Angebote, wie zum Beispiel Begegnungscafés, finanziell, oder ist eine gesonderte Finanzierung erforderlich?

g. Architektur

Die Architektur richtet sich selbstverständlich maßgeblich nach dem angestrebten Nutzen, der Zielgruppe, den planungsrechtlichen Vorgaben, dem zur Verfügung stehenden Grundstück und der Lage im Quartier. Zu bedenken ist, wie Klimaschutzziele für den Wohnungsbau und die damit einhergehende dauerhafte Kostendämpfung bei den Mietnebenkosten realisiert werden können bei gleichzeitig möglichst geringen Baukosten, um die Mieten möglichst niedrig halten zu können.

In Bezug auf die zukünftigen Mieter*innen ist zu überlegen, welche Wohnungsgrößen und Grundrisse vorgesehen sind. In vielen Kommunen mangelt es an kleinen Wohnungen/Ein-Raum-Wohnungen/35 m² oder an großen Wohnungen für größere Familien (ab 4 bis 5 Zimmer). Der Bedarf wird im Rahmen der Standortanalyse ermittelt.

Sogenannte Mikrowohnungen mit Flächen zum Teil deutlich unter 30 m² für Alleinstehende können als individueller Wohnwunsch gewollt sein, wenn genügend Aufenthaltsmöglichkeiten und Gemeinschaftsflächen vorgesehen sind. Als Standardmodell für Alleinstehende entspricht dies jedoch nicht den gerichtlich bestätigten Mindestwohnstandards.



Gerade Menschen, denen keine oder kaum finanzielle oder personelle Ressourcen für Aufenthalte außerhalb ihrer Wohnung zum Zwecke der Erholung oder im Rahmen der Erwerbstätigkeit zur Verfügung stehen, benötigen eine menschenwürdige Mindestwohnungsgröße als geschützten Aufenthalts- und Rückzugsort.

Zu prüfen ist, ob flexible oder modulare Grundrisse möglich beziehungsweise sinnvoll sind, beispielsweise im Falle von Pflegebedürftigkeit, Krankheit oder bei Veränderungen des Bedarfs der Mieter*innenhaushalte. Beachtet werden sollte dabei, dass der zusätzliche oder wegfallende Bedarf in dem einen Haushalt mit den Veränderungswünschen eines weiteren Haushaltes zeitlich zusammenfallen muss.

Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die Architektur der Immobilie mit weiteren Nachhaltigkeitsaspekten in Einklang gebracht werden kann.

Ausgehend von der Nutzer*innenperspektive geht es dabei unter anderem um die folgenden Aspekte:

Sicherheit und gesetzliche Vorgaben

- Zum Beispiel: Wie können Fluchtwege und Parkplätze so gestaltet werden, dass Begegnungsräume im Außenbereich erhalten bleiben oder geschaffen werden?

Komfort

- Bedarfsgerechte Raumplanung
- Abstimmung bei Bedarfsplanung im Vorfeld!

Nutzer*innenfreundlichkeit

- Wie ist die Gestaltung der Wohnumgebung?
- Sind Flächen umnutzbar bei Veränderung des Bedarfs der Bewohner*innen?
- Wie können Angsträume vermieden werden?
- Welche Personengruppen halten sich in der Regel im Außenbereich auf und benötigen welche Flächen/Räume?



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Glatzer Garten, barrierefreies Bad

Begegnungsräume

- Sind Gemeinschafts- und Begegnungsräume vorgesehen, insbesondere bei kleinen Wohnflächen für Einzelwohnungen?
- Kann der Eingangsbereich als Aufenthaltsbereich genutzt werden?
- Soll eine Gottesdienststätte integriert werden? Dann sind besondere Anforderungen zu beachten.
- Wie kann das gesellschaftliche Umfeld einbezogen werden?

Gesundheit

- Barrierefreiheit in allen Lebensphasen (Kinderwagen, Einkäufe, Verletzungen, Behinderung, Alter)

Wohlbefinden

- Qualität der Materialien
 - In der Wohnungsausstattung
 - In der Gebäudehülle
- Emissionen
- Windeffekte und Aufenthaltsorte im Umfeld der Immobilie

Ökobilanz und Ressourcenverbrauch

Umbau oder Umnutzung einer Bestandsimmobilie

Es kann ressourcenschonender sein, ein bestehendes Gebäude umzubauen oder in anderer Form zu nutzen, als neu zu bauen, da vorhandene Infrastruktur und Materialien weiterverwendet werden können. Durch Auf- oder Erweiterungsbauten können beispielsweise zusätzliche Flächen

erschlossen werden. Der Umbau einer Bestandsimmobilie allerdings ist nicht unbedingt kostengünstiger, da Arbeiten im Bestand eine umfangreiche und zeitintensive Sanierung erforderlich machen können. Umbauten bergen zudem zusätzliche Kostenrisiken, da der Zustand mancher Bauteile erst während der Bauphase sichtbar wird. Gerade bei älteren Gebäuden ist der Denkmalschutz zu beachten, das zuständige Amt sollte frühzeitig in die Planung einbezogen werden.

h. Kommunikationskonzept

Bei der Vielzahl der an einem Bauprojekt beteiligten beziehungsweise von einem Bauprojekt betroffenen Personen empfiehlt es sich, bereits zu Beginn ein Kommunikationskonzept zu erstellen, um notwendige Kommunikationswege im Blick zu behalten. Zu klären ist, wer wann und in welcher Weise einzubeziehen ist. Zu den einzubeziehenden Personen, Gremien und Stellen gehören in jedem Fall die oben genannten Expert*innen sowie gegebenenfalls weitere Ämter und Behörden. Wichtig ist, frühzeitig kirchliche Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen (Presbyterium, Kirchengemeinde, Kirchenkreis, Landeskirche) und Entscheidungsgremien des Trägers/der Trägerin mit Informationen zu versorgen und nötige Zustimmungen einzuholen. Auch weitere Gruppen sollten zum gegebenen Zeitpunkt einbezogen werden, wie zum Beispiel Anwohner*innen oder zukünftige Mieter*innen.

»Das eine oder andere Projekt ist schon am Widerstand der Nachbarschaft gescheitert. Daher lohnt es sich, frühzeitig ein Kommunikationskonzept zu erstellen und zu überlegen, wer als Fürsprecher*in für das Projekt geworben werden kann.« (Antje Hieronimus, Evangelische Kirche im Rheinland)

Einbeziehung der Nachbarschaft bei Bauprojekten

Es ist sinnvoll, bei Bauprojekten frühzeitig mit der Nachbarschaft Kontakt aufzunehmen und für das Projekt und zukünftige Bewohner*innen zu werben.

Einbeziehung von Nutzer*innen sozialer Angebote

Nutzer*innen sozialer Angebote können zu verschiedenen Zeitpunkten und aus unterschiedlichen Gründen einbezogen werden:

- Sofern die zukünftigen Mieter*innen bereits bekannt sind, können sie bereits in der Planungsphase einbezogen werden mit der Frage, welche Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden sollen. Die Ergebnisse dieser Beteiligung können zum Beispiel Auswirkungen auf die Architektur, das Energiekonzept in Hinblick auf zukünftige Nebenkosten oder die Barrierefreiheit haben.
- Menschen mit Armutserfahrung oder Erfahrungen von Wohnungsnotfällen wünschen, Vermieter*innen über Probleme zu berichten, damit »Sie sehen, wie wir sind.« (Bösing, 2019),

denn der Hartz-IV-Bezug gilt nach wie vor als Stigma. Diese Hinweise können im Planungsverlauf und in der Bewirtschaftung von Nutzen sein.

i. Konzeptionelle Vorüberlegungen für die Bauphase

Die im Folgenden genannten Überlegungen für die Bauphase werden in dieser Handreichung nicht weiter ausgeführt. Viele dieser Aspekte finden sich in dem Leitfaden des Arbeitskreises Kirchlicher Investoren der Evangelischen Kirche in Deutschland zum ethischen Investment.

Prüfkriterien für den Bau:

- Können Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien (etwa Photovoltaik, Erdwärme) eingebaut werden, die die CO₂-Bilanz des Gebäudes und damit auch die Energiekosten senken?
- Verhinderung von überflüssigen Belastungen für die Umwelt
- Tarifgebundene Entlohnung
- Verhinderung von Schwarzarbeit und Korruption
- die Förderung von kleinen und mittelgroßen regionalen Unternehmen
- Reduzierung des Baulärms
- Einsatz energieeffizienter und umweltfreundlicher Maschinen
- Nutzung von Recyclingsystemen

»Binden Sie möglichst früh im Projektverlauf alle relevanten Personen im Quartier und alle am Bau beteiligten Personen ein!« (Karsten Franz, Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen)



Diakonie Ruhr, Innenhof, ServiceWohnen Kattenstraße, Bochum

- Baubetreuung für Anwohner
- Beachtung der Nachhaltigkeit in der Lieferkette oder bei Subunternehmern?
- Werden beim Abriss von Bestandsgebäuden die Minimierung von Emissionen, Recycling, fachgerechte Entsorgung berücksichtigt?

5. Immobilien bewirtschaften

Bestandteil der Bedarfsplanung und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die zukünftige Bewirtschaftung der Immobilie. Gute Planung reduziert Kosten für Vermieter*innen und Mieter*innen.

a. Bauliche Maßnahmen

Eine energiesparende Bauweise führt zu Einsparungen bei Nebenkosten und macht Wohnen damit bezahlbar(er). Zu klären ist in diesem Zusammenhang, inwieweit über die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen hinausgegangen werden kann.

Dazu sollte im Vorfeld ein Energiekonzept erstellt werden, bei dem nicht nur der Energieverbrauch, sondern auch die auf die Mieter*innen zukommenden Kosten berücksichtigt werden. Auch könnte es bereits Ideen zur Einweisung sowie Anreizen für die klimaschonende Nutzung der Wohngebäude durch Mieter*innen enthalten. Eine ausreichende Belichtung, Konzepte zur Müllvermeidung/-verwertung, wartungsarme Einbauten oder eine natürliche Belüftung einer

Tiefgarage durch Lüftungsöffnungen statt kostenintensiver Belüftungsanlage tragen ebenfalls dazu bei, Nebenkosten niedrig zu halten. Flexible Grundrisse können unter bestimmten Umständen günstig sein, damit Wohnungen bei sich ändernden Bedarfen angepasst werden können.

b. Kooperationsformen in der Bewirtschaftungsphase

Sofern die Überlegung besteht, mit anderen Träger*innen sozialer Dienstleistungen zu kooperieren, sollte bereits im Vorfeld überlegt werden, wer Eigentümer*in und wer Mieter*in wird, ob es einen Generalmietvertrag geben soll oder ob besondere Wohnformen vorgesehen sind.

Die jeweilig bei dem Träger oder der Trägerin vorhandenen Kompetenzen und Ressourcen sind grundlegend für die Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Modell. Kooperationen mit Leistungserbringer*innen sozialer Dienstleistungen sollten bereits in der Planungsphase geschlossen werden, beispielsweise zur Finanzierung einer zentralen Ansprechperson vor Ort für Mieter*innen und Vermieter*innen.

c. Wohnungsverwaltung

Die Wohnungsverwaltung ist eine komplexe und – gerade bei mehreren Wohneinheiten – zeit- und aufwändige Tätigkeit. In jedem Fall sollten mögliche Kosten für die Beauftragung einer externen Person oder Firma bereits in der Planungsphase

»Denken Sie bei der Planung an die lange Lebenszeit einer Wohnimmobilie! Ein Haus entsteht nicht sofort, wenn es aber steht, ist die Lebensdauer in der Regel auf 80 Jahre ausgelegt. In dieser Zeit muss es bewirtschaftet werden!« (Barbara Füten, Evangelische Kirche im Rheinland)

für die zukünftige Gestaltung der Mieten und Nebenkosten einberechnet werden.

d. Zentrale Ansprechperson für Mieter*innen und Vermieter*innen

Ein höherer Bewirtschaftungsaufwand kann entstehen bei Mieter*innen mit Sprachschwierigkeiten oder mit Schwierigkeiten beim Lesen und/oder Schreiben oder bei Nichtkenntnis der Leistungen nach dem SGB II/XII.

An vielen Orten und in vielen Projekten hat es sich mittlerweile als günstig erwiesen, wenn Vermieter*innen sowie Mieter*innen eine zentrale Ansprechperson zur Verfügung steht. Sie springt beispielsweise Mieter*innen zur Seite, wenn diese Unterstützung bei Anträgen auf Sozialleistungen benötigen oder wenn droht, dass sie ihre Mietzahlungen nicht mehr leisten können.

Sie können aber auch Mieter*innen bei der Organisation von soziokulturellen Aktivitäten unterstützen, die in Gemeinschaftsräumen durchgeführt werden oder Bewohner*innen durch andere Aktivitäten vernetzen. Denkbar ist auch die Einrichtung von Mieterräten. Neben Sozialarbeiter*innen werden insbesondere in Projekten der Prävention von Wohnungsverlusten als Ansprechpersonen auch Immobilienfachleute eingestellt, die die Besonderheiten der Immo-

bilienwirtschaft kennen und zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen vermitteln können.

Die Finanzierung erfolgt in diesen Fällen über Hilfen nach § 67 SGB XII. Manchmal übernehmen Wohnbauunternehmen oder Kommunen die Kosten. An einigen Orten übernehmen Kirche und Diakonie die Kosten aus Eigenmitteln, da es sich um eine Querschnittsaufgabe verschiedener diakonischer Tätigkeitsfelder handelt.

e. Kriterien für die Mieter*innenauswahl

Die Auswahl der Mieter*innen wird maßgeblich durch das Objekt und seine Finanzierung bestimmt. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind Belegungsrechte, die Bewilligungsmiete im Förderbescheid und Mietobergrenzen, die kommunal unterschiedlich sein können, vorgegeben.

Für die Auswahl der Mieter*innen können bestimmte Kriterien festgelegt werden, die beschreiben, ob bestimmte Personen bevorzugt oder aufgrund bestimmter Merkmale ausgeschlossen werden.

So können soziale Aspekte für Menschen mit besonderen Bedarfen bei der Vergabe von Wohnraum berücksichtigt werden, wie beispielsweise Einkommenshöchstgrenzen, Fluchthintergrund, Wohnungslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit.

Beachten Sie in jedem Fall die Vorschriften des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (§ 19 AGG). Aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität darf grundsätzlich keine Diskriminierung erfolgen.

Bei der Vermietung von Wohnraum ist zwar eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner*innenstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig, jedoch sollten dafür transparente Kriterien gelten. Eine entsprechende Schulung für die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie eine Sensibilisierung für sonstige diskriminierende Vorgänge für die Mitarbeitenden der Wohnungsverwaltung ist zwingend erforderlich.

f. Wohnraum für sozial benachteiligte Personen

Gerade Menschen mit Migrationshintergrund, von Wohnungsnot bedrohte oder betroffene Menschen, Haftentlassene und psychisch Kranke berichten regelmäßig von Diskriminierungen beim Zugang zum Wohnungsmarkt. Auch Menschen mit einem negativen Schufa-Eintrag haben es bei der Wohnungssuche schwer.

Für diese Menschen eine Brücke zu bauen, kann eine besondere Aufgabe für kirchliche und diakonische Wohnungsanbieter*innen sein. Möglich ist auch, bereits zu einem frühen Zeit-



punkt in der Planungsphase eine Vereinbarung mit der Kommune zu Belegungs- oder Benennungsrechten bei der Wohnraumvergabe zu treffen.

Ein Belegungsrecht ist das Recht der Kommune, von dem Eigentümer zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einer Person zu überlassen, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegt. Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, den Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen (§ 26 Wohnraumförderungsgesetz).

Für die Träger*innen kann eine Vereinbarung von Vorteil sein, nach der ihm die Erstauswahl der Mieter*innen obliegt und die Kommune nur dann die Belegung bestimmt, wenn der Träger keine geeignete Person findet.



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Wohnungen für Geflüchtete am Thorner Weg

g. Gestaltung der Mieten und Nebenkosten

Soziale Aspekte können auch unabhängig von der sozialen Wohnraumförderung bei der Festlegung der Höhe der Miete berücksichtigt werden. Einzelne Wohnbaugesellschaften verpflichten sich, die mittlere ortsübliche Miete als Mietobergrenze für eigene Immobilien festzulegen oder die Miethöhe an den von der Kommune übernommenen Kosten der Unterkunft auszurichten. Auch für die Phase nach Modernisierungen sehen sie eine Verpflichtung zu lediglich moderaten Mieterhöhungen vor. Inwiefern solche Selbstverpflichtungen möglich und auch in kleineren Projekten finanzierbar sind, muss im Einzelfall geprüft werden.

Zur Finanzierung eines Projektes kann es sinnvoll und erforderlich sein, einen Mix an hochpreisigen und sozialgebundenen Wohnungen einzuplanen. Es ist möglich, freifinanzierten und sozialen Wohnungsbau in einem Haus bei gleicher Ausstattung zu realisieren und unterschiedliche Mieten zu verlangen.

Insbesondere wenn der Vermieter oder die Vermieterin viele Wohnungen anbietet, kann eine Vereinbarung mit dem lokalen Versorgungsunternehmen angestrebt werden, um Sonderkonditionen auszuhandeln. Ein weiteres Beispiel ist eine gedeckelte Nebenkostenpauschale bei Einhaltung eines Budgets für Frischwasser, Warmwasser und Haushaltsstrom.

h. Weitere Möglichkeiten der Unterstützung von Mieter*innen

Es gibt eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, um Mieterinnen und Mieter zu unterstützen und zu begleiten.

Umgang mit Mietausfällen

In einigen Kommunen existieren kommunale Fachstellen, die zur Sicherung des Wohnungserhalts Programme zur Übernahme von Mietschulden und zukünftiger Mietsicherung haben. Empfänger*innen von Leistungen nach dem SGB II können die Miete direkt an die Eigentümer*innen überweisen lassen. Damit kann bei den Eigentümer*innen die Angst vor Mietschulden etwas gemindert werden. Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung der Mieter*innen ist insbesondere in der Schweiz und im süddeutschen Raum bekannt. Dort gibt es das Modell der Mietgarantie durch einen Mietausfallfonds oder Risikofonds.

Eine andere Variante ist eine Kautionsgarantie durch Kautionsfonds. Diese Fonds werden entweder über Solidarmodelle und Spenden, durch soziale Träger oder durch Stiftungen errichtet und verwaltet. Sofern ein solcher Fonds nicht besteht, sollte beim Entstehen von Mieterückständen zügig der Kontakt zum Mieterhaushalt gesucht und Unterstützung bei der Lösung des Problems angeboten werden. Der dafür erforderliche Aufwand ist in der Regel geringer als die Kosten für Wohnungsräumung und Neuvermietung und ist überdies in aller Regel sozial verträglicher.



Wohnungstausch

Gerade ältere, alleinstehende Menschen können häufig ihre Miete nach dem Tod des Partners oder der Partnerin oder nach dem Auszug von Familienangehörigen nicht mehr finanzieren. Einzelne Wohnbaugesellschaften bieten in diesen Fällen bereits einen Wohnungstausch an, bei dem der bisherige Quadratmeterpreis auch in dem neuen Mietvertrag für die kleinere Wohnung beibehalten wird. Davon profitieren auch die Vermieter*innen, da die große Wohnung nun zu aktuellen Konditionen weitervermietet werden kann. Möglicherweise kann mit der Kommune eine Vereinbarung zur Übernahme der Mietkosten ausgehandelt werden.

Ehrenamtliche Tätigkeiten

In Kirchengemeinden und in diakonischen Einrichtungen und Diensten engagieren sich viele Menschen ehrenamtlich. Auch in der Begleitung von Mieter*innen können Ehrenamtliche wertvolle und sinnvolle Beiträge leisten. Besuchsdienste, Begleitung zu Behörden, Einkaufsdienste, Gruppenangebote und offene Angebote im halböffentlichen Raum stärken die Bewohner*innen und die Gemeinschaft.

6. Sozialpolitische Aktivitäten vor Ort zur Sensibilisierung für bezahlbaren Wohnraum

Nicht überall in Kirche und Diakonie verfügen die Entscheider*innen über die Ressourcen, selbst Wohnimmobilien zu bauen oder zu bewirtschaften. Aber auch die Beteiligung an zivilgesellschaftlichen Bündnissen kann helfen, dem Ziel, sozial nachhaltigen Wohnraum zu schaffen oder zur Verfügung zu stellen, näher zu kommen. Diese Bündnisse gibt es inzwischen in vielen Kommunen. Ansprechpersonen finden sich häufig in Kirche und Diakonie, bei anderen Wohlfahrts- oder Sozialverbänden vor Ort, bei Mieter*innenvereinen, in Gewerkschaften oder Parteien. Vielleicht besteht bereits ein lokaler »Runder Tisch

Wohnen« oder ein lokales Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, denen man sich anschließen kann. Darüber hinaus sind weitere Bündnisse oder Aktivitäten möglich, von denen hier einige beispielhaft aufgeführt sind.

a. Zusammenwirken von Kirchengemeinden und diakonischen Trägern

Wohnen und Quartiersentwicklung sind eng miteinander verbunden. Viele Kirchengemeinden und diakonische Träger*innen sind in den unter-

schiedlichen Sozialräumen an der Gestaltung von Quartieren beteiligt. Die Gestaltung der Wohnumgebung ist zentraler Faktor zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Kirche und Diakonie können gemeinsam einer Spaltung zwischen Arm und Reich entgegenwirken. Sie können sich einbringen, um eine zunehmende Distanz zwischen armen und reichen Stadtteilen (»räumliche Segregation«) zu verhindern.

b. Kontakt zu Vermieter*innen im Quartier

Viele private Vermieter*innen sind Gemeindemitglieder. Gemeinden können dafür werben, »unsichtbaren« Wohnraum, wie zum Beispiel leerstehende Einliegerwohnungen, zu nutzen.

Es gibt viele Möglichkeiten, sich zu engagieren. Vielleicht findet sich ein Kreis, der beispielsweise Folgendes leistet:

- Unterstützung von Gemeindemitgliedern, die zu große Wohnungen beziehungsweise Häuser mit bestehenden Einliegerwohnungen umbauen und anschließend vermieten möchten.
- Wohnungstauschbörse. Der Kreis kann helfen, Tauschpartner*innen zu vermitteln und Unterstützung bei Verhandlungen mit Vermietern zu bieten, etwa wenn Wohnungen zu groß oder zu klein werden, wenn barrierefreier oder günstiger Wohnraum gesucht wird.

- Unterstützung bei der Organisation von Wohnpatenschaften.
- Auch soziale Wohnraumagenturen diakonischer Träger – wenn sie vor Ort tätig sind – unterstützen zum Teil potenzielle Vermieter*innen.
- Aufbau des Angebots »Wohnen gegen Hilfe«. Bei diesem Angebot wohnen jüngere Menschen in Haushalten von älteren Menschen. Statt eine hohe Miete zu zahlen, leisten sie ihnen Gesellschaft und unterstützen sie im Haushalt.

c. Einbringen bei der Aufstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten

Unter bestimmten Umständen ist es möglich, an Städtebauförderprogrammen zu partizipieren und/oder Einfluss auf die Gestaltung des umgebenden Quartiers zu nehmen. Die Chance, sich aktiv bei der Aufstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten einzubringen, sollte möglichst genutzt werden.



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, gemeinschaftliches Wohnprojekt Görlitzer Straße 46

7. »Im Haus meines Vaters sind viele Wohnungen.« (Johannes 14,2)

Evangelische Perspektiven für ein Recht auf Wohnraum für alle Menschen und gegen dessen unbillige Limitierung.

Kirchliche Besinnung über Wohnraum setzt an bei den biblisch-theologischen Grundlagen. Aus einem einzigen Bibelvers lässt sich zwar keine sozialetische Positionierung ableiten, weder im Blick auf ein angemessenes Immobilien-Markt-Verhalten noch als Formulierungsvorschlag für staatliche Rechtssetzung. Das biblische Wort markiert aber den Ansatzpunkt und weist auf zwei für unseren Zusammenhang sehr relevante Aspekte hin.

Ausgangspunkt ist das »himmlische Wohn- und Existenzrecht«. Nach biblischem Verständnis strahlt das »Himmlische« stets auf das »irdische« ab¹, jedenfalls will und soll es abstrahlen, ohne dabei trauntänzerisch beides zu verwechseln oder die Vorläufigkeit und Fehlbarkeit aller »irdischen« Bemühungen aus dem Blick zu verlieren.²

1 Dein Wille geschehe, wie im Himmel, so auf Erden.« (Matthäus 6,10) Mindestens an jedem Sonntag sprechen und beten Christen weltweit im Vater Unser dieses fundamentale Glaubensbekenntnis. Wenn sie sich dabei an Gott wenden, dass er solches bewirken möchte, richten sie zugleich das eigene Handeln an dem aus, worum sie bitten.

2 In der Konsequenz wird man weniger versuchen, »das Gerechte« anzustreben als vielmehr »das Gerechtere«, denn anders als in prozesshaften Schritten, durch Versuch und Irrtum, unter ständigem Ringen um bessere Argumente vollzieht sich menschliche Geschichte nicht, jedenfalls wenn es gut geht.

Zunächst fällt auf: Der Ausgangspunkt für ein grundlegendes, konzeptionelles Nachdenken über nachhaltige Planung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Kirche und Diakonie ist die Wahrnehmung eines eklatanten Mangels an Wohnraum auf dem Immobilienmarkt, der die Lebenssituation von immer mehr Menschen nachhaltig negativ beeinflusst und deren Entwicklungsperspektiven zunehmend einschränkt.

Demgegenüber geht das Evangelium – typisch evangelisch – im Blick auf »Wohnraum« von einem Überfluss aus. Damit setzt das Evangelium ein anderes Vorzeichen: Es ist genug für alle da! Die Herausforderung besteht darin, dass wir die Verteilung klüger und menschengerechter organisieren. Dazu können alle Akteur*innen das Ihre beitragen. Auch die Kirche und ihre Diakonie.

Es besteht aus Sicht des Evangeliums kein Grund, warum eine menschengerechtere Verteilung von Wohnraum nicht besser gelingen sollte. Und es besteht jeder Grund zur Annahme, dass Kirche und Diakonie gerade an einer solchen besseren Verteilung mitwirken sollten.

Im Blick auf die Frage nach Wohnraum gibt das biblische Wort sowohl ein Pro als auch ein Contra.

- Das Pro: Das Wort Jesu wendet sich an die, die sich sorgen um Wohnraum, um eine »Bleibe«, darum ob es (auch) für sie einen geeigneten geschützten Raum für ein gelingendes Leben gibt. Solche Sorge ist ganz elementar für menschliche Existenz, so dass sich Gott ihrer annimmt. Für die, die sich sorgen, ist das Wort ein Zuspruch: Mach dir keine Sorgen. Es gibt »viele« Wohnungen. Das meint nicht nur ein »mehrere« oder »eine Vielzahl«, sondern: Es ist für alle Menschen genug Raum da, in dem sie und ihr Leben gut aufgehoben sind.
- Das Contra: Mit dem Verweis auf die »vielen Wohnungen« polemisiert Jesus im Johannes-evangelium nicht gegen einen faktischen Mangel, sondern gegen eine unbillige Limitierung von Wohnraum: Für alle, die meinen, sie könnten in Sachen »himmlischer Wohnraumbewirtschaftung« ein Wörtchen mitreden und sie würden über Kriterien verfügen, mit denen sie steuernd und limitierend eingreifen könnten, ist das Wort ein Einspruch: Ihr irrt! Weder ein Einzelner noch eine Glaubensgemeinschaft verfügen über den Zugang zum Wohnraum Gottes. Hier gibt es weder Limitierung noch Privilegierung.

So hat das Wort Jesu für die sozialetische Positionierung von Kirche in Sachen »Wohnraum« konkret orientierende Funktion. Denn das »Irdische« – unsere aktuelle gesellschaftliche Lage in Deutschland – ist gekennzeichnet durch einen geradezu inflationären Mangel an Wohnraum. Zum einen unterstreicht der biblische Befund, was sich im Völkerrecht als Menschenrecht auf angemessenes Wohnen im letzten Jahrhundert herausgebildet hat und staatliches Handeln weltweit »präjudiziert«.

Aus diesem Recht erwächst eine Pflicht für alle relevanten Akteure, an der Umsetzung des Rechtes für alle Menschen mitzuwirken. Das führt zu einem grundlegenden sozialetischen Einspruch gegen jede unbillige³ Limitierung und Privilegierung von Wohnraum. Jedenfalls sagen Expert*innen, dass der aktuelle inflationäre Mangel an Wohnraum in Deutschland wesentlich Folge von Limitierung und Privilegierung ist. Diese resultiert wiederum aus einer zu wenig gesteuerten Maximierung der Ertragslage aus Immobilienbesitz. Die – in gewissem Rahmen durchaus sinnvolle – Orientierung an einem möglichst hohen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung hat, wenn sie maßlos wird, fatale Folgen gerade für die Menschen, die wirtschaftlich nicht privilegiert sind. Für sie – nicht nur Einzelne,

3 »Wer nicht zum Nachteile Anderer seinen Vorteil sucht und wer überhaupt nichts will, wodurch andere in ihren Rechten verletzt oder auf andere Weise eingeschränkt werden könnten, handelt billig oder gerecht«. Aus Johann B. Mayer: Synonymisches Handwörterbuch der deutschen Sprache, 1837, Seite 448



Aufbaugemeinschaft Espelkamp, gemeinschaftliches Wohnprojekt Görlitzer Straße 44

etwa ältere oder kranke Alleinlebende, sondern vielfach Eltern mit ihren Kindern – wird Wohnraum schlicht unbezahlbar. Das führt zu Verdrängungsprozessen (Gentrifizierung) sowie zu sozial ungesunder Segregation. Das verschärft das Schwinden des gesellschaftlichen Zusammenhalts und führt schließlich zu einer Stärkung der extremen politischen (populistischen) Ränder. So formuliert das biblische Wort zwar kein Sozialrecht, aber es votiert erkennbar für eine soziale und das heißt stets für eine sozialere Ausgestaltung des Rechts. In Aufnahme des Grundgedankens einer sozialen Marktwirtschaft: Als Aufforderung an politisch Verantwortliche, sowohl durch ordnungspolitische Rahmensetzung als auch durch eine kluge Anreizpolitik dafür Sorge zu tragen, dass nun umgekehrt die Prozesse von Gentrifizierung und Segregation limitiert werden, damit die in wenig gesteuerten Aushandlungsprozessen systematisch Unterlegenen nicht vollständig unter die Räder kommen.

Insofern Kirche und Diakonie auch selber Akteurinnen in der Immobilien- und Wohnraumbewirtschaftung sind, richtet sich ihr Wort nicht nur an »die anderen«, sondern an sich selbst. Man wird Kirche nicht nötigen können, dass sie handelt, als ob sie nicht in dieser Welt wäre, wenngleich sie gelegentlich in Anspruch nimmt, in ihrer Botschaft über die vorfindliche Welt hinauszugreifen.

So wird sie auch als »treue Haushalterin« durch eine professionelle und rentable Bewirtschaftung von Immobilien für eine nachhaltige und zukunftsfeste Finanzierung sowohl ihrer Einrichtungen als auch von Pensionszusagen sorgen müssen. Dies

gilt umso mehr, da sie in den Zusagen gegenüber den Mitarbeitenden und im Sinne einer Aufrechterhaltung eines geordneten, Benutzer*innen-, Klient*innen- und Patient*innen-gerechten Betriebes ihrer Einrichtung verlässlich sein will.

Gleichzeitig sollte Kirche von dem Wort her, das sie zu hören, dem sie zu vertrauen und zu gehorchen hat⁴, die erste sein, die danach fragt, wie durch ihr Handeln im Immobilienbereich eine menschenfreundlichere Verteilung von Wohnraum gelingen kann. Dabei gibt es – wie die Interviews, die Grundlage der Ausführungen dieses Praxisleitfadens sind, belegen, – auch limitierende Faktoren. Etwa eine notwendige Professionalität auf den verschiedenen Ebenen kirchlichen Handelns. Angesichts zunehmender Komplexität ist eine solche Professionalisierung notwendig geworden, damit aus einer »gut gemeinten« auch eine langfristig krisenfeste und ertragreiche Investition erwachsen kann.

Aus den Expert*inneninterviews wird erkennbar, dass auf diesem Weg einer stärkeren Professionalisierung von Planung, Investition und Verwaltung von Immobilien – etwa über den Weg einer gut organisierten »gemischten Nutzung« – nicht nur solche Menschen von kirchlichen Immobilien profitieren, die es sich ohnehin leisten könnten, sondern auch die, die gegenwärtig in besonderer Weise von den oben genannten Verdrängungsmechanismen betroffen sind.

4 These 1 der Barmer Theologischen Erklärung

Anhang

1. Links zu Praxisbeispielen

Projekte unter Beteiligung von Kirche, Diakonie, Wohlfahrts- und Sozialverbänden

Antoniter Siedlungsgesellschaft Köln, www.antoniter.de

Aufbaugesellschaft Espelkamp (unter anderem modulare Grundrisse), www.aufbau-espelkamp.de

AWOohnbau Genossenschaft Landkreis München eG (unter anderem Wohnungen für Mitarbeitende), www.awohnbau-genossenschaft.de

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft (unter anderem Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Gestaltung der Miethöhe), www.esw.de

PassivhausSozialPlus der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt (unter anderem bauliche Maßnahmen der Energieeinsparung und Berücksichtigung sozialer Aspekte mit Effekten auf die Miethöhe), www.passivhaussozialplus.de

Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Düsseldorf (unter anderem modulare Grundrisse, Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Gestaltung der Miethöhe), www.wsg-wohnen.de

Projekte zivilgesellschaftlicher Akteure

Initiative Bauen Wohnen Arbeiten e.V., Sitz: Köln, www.bauenwohnenarbeiten.de

Genossenschaft Generationensolidarität e.G., Sitz: Köln, www.gegeso.de

Mietshäuser Syndikat, Sitz: Freiburg (Bundesweiter Projekteverbund), www.syndikat.org

Die Raumteiler, Essen Rillinghausen (gelungenes Beispiel für Vergabe des Grundstücks der Evangelischen Gemeinde im Erbbaurecht an eine private Genossenschaft, die sich zu bestimmten sozialen Standards verpflichtet), www.raumteilen.org

Besondere Projekte für bestimmte Zielgruppen

Diakonie Michaelshoven: Betreutes Wohnen mit zwei integrierten Apartments für Studierende, www.diakonie-michaelshoven.de/angebote/altenpflege/betreutes-wohnen-in-koeln-suelz

Haus Müllestumpe e.V.: Mini-WGs beziehungsweise Zimmer für Menschen mit Behinderungen und Studierende, www.muellestumpe-ev.de/

Spar- und Bauverein Paderborn EG in Kooperation mit den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, Bethel.regional: Inklusives Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderungen, www.spar-und-bauverein.de/Ueber-uns/Projekte/Pontanus-Carré-III.-Baubschnitt-fertiggestellt.html

Wohnen gegen Hilfe

Bundesweites Netz von Vermittlungsstellen zu »Wohnen für Hilfe«.

1 Toit 2 Ages: Belgisches Projekt zur Vermittlung von Wohnraum für Student*innen in Haushalten von Senior*innen zur Bekämpfung von Einsamkeit www.1toit2ages.be

Wohnungstausch

Beispiele in der Schweiz siehe Althaus, Schmidt, Glaser, Zürich 2018.

Caritasverband Biberach, www.caritas-biberach.de/

LEG, Düsseldorf, www.leg-wohnen.de

Projekte mit »Kümmerern«

Netzwerk Wohnungsnot Rheinberg www.diakonie-koeln.de/startseite/angebote/wohnungslose/netzwerk-wohnungsnot-rheinberg/

Diakoniewerk Duisburg: 100(8) Häuser für Duisburg
www.diakoniewerk-duisburg.de/wohnungsloshilfe/projekt-108-haeuser-fuer-duisburg/

Bethel Regional – Sozialdienst: Mobile Mieterhilfe
www.bethel-regional.de/angebote-details/sozialdienst.html

2. Quellen und Literatur (Auswahl)

Lena Abstiens, René Bormann, Arnt von Bodelschwingh: Zukunft der Wohnraumförderung, Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt, Bonn 2017,
<http://library.fes.de/pdf-files/wiso/13606-20170830.pdf>

Eveline Althaus, Michaela Schmidt, Marie Glaser, (ETHZ Wohnforum), Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte – Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, Zürich 2018, www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/wohnen-und-armut/publikationen-bwo/sicherung-und-verbesserter-zugang-zu-wohnraum-fuer-sozial-benach.html

Bösing, Wohnen in einem reichen Land in: »...ohne Wohnung ist alles nichts!«, in: BAGW Bd. 66, 2019

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, Bonn 2019, www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkblatt/dl_mb_Nachhaltigkeitsrisiken.html

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.: Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren, Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen, Bonn 2020, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/2020-neubauquartiere.html

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.: Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Bonn 2019, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.: Zukunft Bauen – Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur – 17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb, Bonn 2016, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2014-16/band-02-dl.pdf

Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (Hrsg.), Wohnraumversorgung und sozial räumliche Integration von Migrantinnen und Migranten Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbieter, Berlin 2020 (Autor*innen: Heike Hanhörster, Christiane Droste, Isabel Ramos Lobato, Carina Diesenreiter, Simon Liebig), www.ils-forschung.de/wp-content/uploads/2020/03/schriftenreihe_16_web.pdf

CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich, Hrsg.: Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien, Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL), Zürich 2011, www.zora.uzh.ch/id/eprint/76697/1/nuwel2011.pdf

CRIC e. V. und KlimaGut Immobilien AG (Herausgeber), Autoren: Imke Deden, Novi Johanna Doe, Fabian Tacke: Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments, Frankfurt 2018, www.cric-online.org/images/CRIC/Immobilienleitfaden_CRIC_Klimagut_Maerz_2018.pdf

Diakonie Deutschland, Gewährleistung von Wohnraum als Teil eines menschenwürdigen Existenzminimums, Diakonie-Texte 4.2014, www.diakonie.de/diakonie-texte/042014-gewaehrleistung-von-wohnraum-als-teil-eines-menschenwuerdigen-existenzminimum

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich:
Wohnforum, www.wohnforum.arch.ethz.ch/

Evangelische Kirche in Deutschland, www.ekd.de/ein-zuhause-von-der-kirche-evangelische-immobilien-32874.htm

Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.): Leitfaden für ethisch-nachhaltige Geldanlage in der evangelischen Kirche, Autoren: Arbeitskreis kirchlicher Investoren. EKD-Text 113, 4., aktualisierte Auflage, Hannover 2019, www.ekd.de/ethische-geldanlagen-arbeitskreis-kirchliche-investoren-49812.htm

Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM), Immobilienplattform für Kirchengrundstücke (Partnerkirchen: Lippische Landeskirche und Evangelische Kirche im Rheinland), www.kirchengrundstuecke.de/

Fuhrhop, Daniel: Wohnraum schaffen ohne Bauen, Vortrag Stadt.Forum.Potsdam 2019, www.potsdam.de/sites/default/files/documents/fuhrhop_vortrag_11.4.19_wohnraum_schaffen_kurzfassung.pdf

Fuhrhop, Daniel: »Einfach anders wohnen. 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Stadtviertel und grüne Städte«, München 2019

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten – Verfahren und Praxisbeispiele, Wiesbaden 2017, https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/konzeptvergabe_bf.pdf

Kennerich, Michael: »Ein Recht auf (menschenwürdiges) Wohnen«, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, »Wohnungslosigkeit«, Bonn 2018

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW, Materialien zur Kampagne »Endlich ein Zuhause«, Düsseldorf 2019, https://broschuerenservice.mags.nrw/mags/shop/Endlich_ein_ZUHAUSE!/61

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW, Sozialbericht für das Land NRW 2020 (Inhaltlicher Schwerpunkt: Wohnen), <http://www.sozialberichte.nrw.de/>

Martin zur Nedden: Was uns zusammenhält. Wie erreichen wir mehr Teilhabechancen auf dem Wohnungsmarkt?, Bonn 2020, www.library.fes.de/pdf-files/fes/16022.pdf

Regiokontext/Wirtschaft.Macht.Wohnen: »Mitarbeiterwohnen: Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik«, Berlin 2018, www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf

Sagl, Marie-Therese: Sozialer Wohnbau – Sechs Leitsätze für mehr soziale Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau, Socialnet.de – Grundlagen 2018, www.sozialraum.de/sozialer-wohnbau.php

Senatsverwaltung Berlin, Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf

Stadt.Forum.Potsdam: Dokumentationen der Jahrestagungen, laufend seit 1998, <https://www.potsdam.de/stadt-forum-potsdam-dokumentation>

Vogel, Hans-Jochen: Mehr Gerechtigkeit!, Freiburg 2019

Die Wohnungswirtschaft Thüringen (Hrsg.), Alternative Wohnformen und soziale Projekte, www.vtw.de/die-wohnungswirtschaft-ist-sozial/



Diakonie Ruhr, ServiceWohnen Kattenstraße in Bochum

Bildnachweise

Die in dieser Broschüre verwendeten Fotos und Bilder dokumentieren das vielfältige wohnungspolitische Engagement von Kirche und Diakonie.

Titelbild sowie Fotos auf den Seiten 10, 16, 19, 22, 27 und 30: Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH ist mit einem Bestand von rund 3.000 Wohnungen die mit Abstand größte Wohnraumanbieterin auf dem Espelkamper Wohnungsmarkt. Anteilseignerinnen sind die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW, die Evangelische Kirche von Westfalen sowie die diakonische Stiftung Kronenkreuz in Berlin.

Fotos auf den Seiten 6, 12, 24 und 37: Die Diakonie Ruhr gemeinnützige GmbH ist mit mehr als 60 Diensten und Einrichtungen sowie 3.000 Mitarbeitenden in Bochum, Witten, Herne, Dortmund und Lünen in diakonischen Arbeitsfeldern präsent und zugleich Vermieterin von Wohnraum. Im Jahr 2020 hat sie 27 Wohneinheiten im ServiceWohnen an der Bochumer Kattenstraße und 55 Wohneinheiten im ServiceWohnen am Schwesternpark in Witten fertiggestellt.
Fotografiert von: Anja Micke

Fotos auf den Seiten 8, 15, 21, 26 und 28:
Die Diakonie RWL hat mit dem Bündnis Fairer Wohnraum auf dem Kirchentag 2019 in Dortmund mit dem von der Kommunikationsdesignerin Beate Sonneborn gefertigten Puppenhaus auf die ungerechte Verteilung von Wohnraum aufmerksam gemacht.
Fotografiert von: Beate Sonneborn

Impressum

Herausgeber

Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. –
Diakonie RWL
Lenaustraße 41, 40470 Düsseldorf
Telefon 0211 6398-0
Telefax 0211 6398-299
E-Mail info@diakonie-rwl.de
www.diakonie-rwl.de

Ansprechpartnerin

Heike Moerland
Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. –
Diakonie RWL
Geschäftsfeld Berufliche und soziale Integration
Lenaustraße 41, 40470 Düsseldorf
Telefon 0211 6398-330
Telefax 0211 6398-299
E-Mail h.moerland@diakonie-rwl.de

Text und Redaktion

Heike Moerland
Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V. –
Diakonie RWL

Volker König
Evangelische Kirche im Rheinland
(Kapitel 7: »Im Haus meines Vaters sind
viele Wohnungen.«)

Beteiligte Expert*innen

Karsten Franz,
Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen

Barbara Füten, Evangelische Kirche im Rheinland

Gudrun Gotthardt, Evangelische Kirche im Rheinland

Antje Hieronimus, Evangelische Kirche im Rheinland

Jens Koch, Diakonie Ruhr gGmbH

Volker König, Evangelische Kirche im Rheinland

Roland Meier, Diakoniewerk Duisburg GmbH

Christian Müller, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Bank für
Kirche und Diakonie eG – KD-Bank

Carsten Pierburg,
Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank

Hans-Jörg Schmidt, Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Rolf Wacker, Bethel.regional

Gestaltung

Beate Sonneborn, www.sonneborndesign.de

Druck

Ströthoff und Hage, Wuppertal

Auflage 500

