



## Initiativen zur Wohnraumversorgung Erfahrungen & Perspektiven Ergebnisse der Podiumsdiskussion auf der EFWE Fachtagung in Loccum 21. - 23. August 2017

### Erfahrungen (Auswahl)

#### 1. Bauprojekt Alte Kämmerlei in Bardowick

Umnutzung der alten Kämmerlei in ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten zwischen 24 m<sup>2</sup> und 44 m<sup>2</sup> Größe von denen sieben für die Zielgruppe mit besonderem Wohnbedarf und eine als Concierge-Wohnung genutzt werden sollen. Das Grundstück mit Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Dom, einer Kita und dem Gemeindehaus, was die Einbindung in die Kirchengemeinde, aber auch die Überzeugung der Beteiligten für eine sinnvolle Nutzung des Bestandes erleichterte.



Alte Kämmerlei in Bardowick

**Träger:** Herbergsverein Wohnen und Leben e.V., Lüneburg

**Finanzierung:** Förderung durch die Klosterkammer Hannover, das Diakonische Werk ev. Kirchen in Niedersachsen e.V., die VGH-Stiftungen und Baudarlehen. Dadurch ist das Projekt wirtschaftlich und nachhaltig gesichert.

**Fertigstellung:** März 2018



„Die Gründe für Wohnungslosigkeit sind vielfältig, das macht eine Gesamtbetrachtung des Systems zwingend notwendig.“  
*Michael Elsner,  
Lebensraum Diakonie e.V.,  
Lüneburg*

#### 2. Projekt Wohnen für Wohnungsnotfälle

Kauf und Umbau des zu groß gewordenen Gemeindehauses der Kirchengemeinde St. Martin in Nienburg. Barrierefreie Verlegung der Beratungsstelle WohnWege (208 m<sup>2</sup>) und Schaffung von acht Wohnungen für Wohnungsnotfälle (402 m<sup>2</sup>).



Grundriss des geplanten Umbaus des Gemeindehauses in Nienburg

**Träger:** Nienburger Wohnraumhilfe gGmbH

**Finanzierung:** Eigenmittel, Zuschüsse und Darlehen (u.a. im Rahmen des „Mission Investing“).

Direkt neben der Kirche gelegen, wurde das ehemalige Gemeindehaus zu Wohnzwecken für sozial Benachteiligte umgebaut. Mit acht Wohnungen, von denen vier barrierefrei sind, will das Projekt den Mangel an bezahlbarem Wohnraum mildern.



„Mission Investing ist ein sehr überzeugendes Konzept für Stiftungen ihr Geld ethisch und nachhaltig mit positiver sozialer Wirkung anzulegen.“  
*Matthias Mente,  
Nienburger WohnRaumhilfe  
gGmbH*

### 3. "Wohn-Kontakt-Stelle" in Kiel

**Motivation:** Erkenntnis des Innenministeriums, dass das bisherige Programm der Wohnungsförderung bei einem Teil der „Empfänger“ nicht ankommt.

**Inhalte und Ergebnisse:** 2017 wurde die Einrichtung einer Wohnkontaktstelle in Kiel initiiert und vom Innenministerium mit 60.000 Euro gefördert.

Durch Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnraumgebern und der Wohnkontaktstelle wurde ein deutlicher Beitrag zur Sicherstellung von Wohnangeboten für Wohnungslose erreicht. Davon profitieren auch die Wohnungsgeber. Die Wohnkontaktstelle gibt die Garantie, dass die Bewohner so lange unterstützt werden, bis ein stabiles Wohnverhältnis gegeben ist und bietet Hilfe bei Problemfällen an.

- Es wurden Kooperationsverträge mit Haus und Grund und der Firma Kersig Immobilien geschlossen.
- 17 Wohnungslosen konnte so in wenigen Monaten geholfen werden.



„Die Vielfalt an Einzelprojekten ist beeindruckend, es fehlt jedoch die Bündelung der Erfahrungen zur sinnvollen Nutzung.“  
*Rainer Braungard,  
Diakonie Kiel*

### 4. Kampagne „Vergesst die Wohnungslosen nicht“ in Hannover

Die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen übersteigt in Hannover bei Weitem das Angebot. Das führt dazu, dass Wohnungssuchende mit besonderem Hilfebedarf hier am Ende der Schlange stehen und das diakonische Hilfeangebot „verstopft“.

**Partner:** Caritasverband Hannover, Diakonisches Werk Hannover, Jugendwerksiedlung e.V., Karl-Lemmermann-Haus e.V., SeWo e.V., Werkheim e.V., Gundlach, Kreissiedlungsgesellschaft (KSG) und Bauen und Wohnen mbH (GBH).

**Umsetzung:** 2014 Start der Aktion/ Initiative und erste Gespräche mit Vertretern der Politik, Wohnungswirtschaft, Träger der Hilfen gem. §§ 64 ff. SGB XII sowie der Stadt und Region Hannover.

**Inhalte und Ergebnisse:** Die verschiedenen Akteure sprechen miteinander und suchen gemeinsam nach Lösungen. So besteht seit 2016 eine explizite Zusammenarbeit zwischen den Trägern der Wohnungslosenhilfe und vier Wohnungsunternehmen, in der über die SWH als Koordinations- und Dokumentationsstelle Wohnungen der entsprechenden Wohnungsunternehmen vermittelt werden und sowohl Mieter, als auch Vermieter über die Einrichtungen unterstützt und beraten werden.

So konnten seit 2016 36 Interessenten vermittelt werden von denen elf einen Mietvertrag erhalten haben. Weitere Wohnungsunternehmen sind angefragt und 30 zusätzliche Wohnungen sind über die Kreissiedlungsgesellschaft (KSG) avisiert.

Weitere Themen sind u.a. der Kauf von Belegrechten durch die Region Hannover und die Bearbeitung einer Liste der Grundstücke der ev. Kirche.



Wir haben als Diakonie die Stärke und sollten diese zum Umdenken angesichts der Wohnungslosenproblematik auch einsetzen: in der Politik, aber auch in der Kirche“  
*Andreas Sonnenberg,  
Werkheim e.V., Hannover*

### 5. Soziale Wohnraumhilfe Hannover (SWH)

#### Haus Miteinander in Hannover-Linden

Umbau eines Bürogebäudes des Ev.-luth. Stadtkirchenverbandes in 21 Wohnungen für Wohnungslose mit Hilfebedarf und zehn Zimmer in Wohngemeinschaften für Studierende. Eigentümer ist die Firma Gundlach Wohnungsunternehmen, die SWH gGmbH übernimmt die 21 Wohnungen als Generalmieter für 30 Jahre und vermietet sie an Wohnungslose weiter. Erstbezug in der zweiten Hälfte 2018.

#### Neubau in Hannover-Kirchrode

20 kleine Wohnungen mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft hanova zur Fertigstellung Ende 2018.



Ein Projekt der Sozialen Wohnraumhilfe Hannover

## 6. Umbauprojekt Diakonie-Heim am Jödebrunnen in Braunschweig

Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus einer traditionellen, stationären Hilfeinrichtung mit bisher 57 Plätzen. Reduzierung auf 47 Wohneinheiten in der Einrichtung und Schaffung von 38 Wohnungen durch Neubau auf demselben Grundstück zur Vermietung an alleinstehende Wohnungslose oder Paare. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei, haben eine Größe von 25 m<sup>2</sup> und sind mit Küche, Bad und Loggia/Balkon ausgestattet.



Entwurf: O.M. Architekten BDA

**Träger:** Stiftung Wohnen und Beraten, Braunschweig

**Finanzierung:** Die Kosten sind mit 1.600 Euro/m<sup>2</sup> vergleichsweise gering. Eine Förderung erfolgte durch Aktion Mensch e.V., das Diakonische Werk ev. Kirchen in Niedersachsen e.V. und Eigenmittel. Wohnungsbauförderung wurde nicht in Anspruch genommen.



„Wir müssen zeigen wie es geht und durch eigene Investitionen bezahlbaren Wohnraum für diejenigen schaffen, die sich uns hilfesuchend anvertrauen.“  
*Maik Gildner,  
Stiftung Wohnen und Beraten,  
Braunschweig*



Entwurf: O.M. Architekten BDA

## Perspektiven - Empfehlungen - Vorschläge

### 1. Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumhilfe

- Hilfe in Wohnungsnotfällen durch dezentrale ambulante Dienste für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten.
- Prävention von Wohnungslosigkeit und Hilfe zur Überwindung von Obdachlosigkeit während der ordnungsrechtlichen Unterbringung mit dem konzeptionellen Ziel, Unterkünfte möglichst weitgehend zu reduzieren.
- Ausbau von Einrichtungen mit fließenden Übergängen vom Obdach über ambulante Wohnraumversorgung bis hin zu stationären Angeboten.
- Absicherung struktureller Umwandlungsprozesse bestehender Einrichtungen durch ein langfristiges Trägerbudget unter Zugrundelegung der bisherigen Kosten.

### 2. Neues Engagement von Evangelischer Kirche und ihrer Diakonie für die soziale Wohnraumversorgung und Beteiligung an der politischen Debatte

- Bereitstellung von kirchlichen Grundstücken und geeigneten Gebäuden vorrangig für Träger/Einrichtungen der sozialen Wohnraumhilfe; Gegebenenfalls Kompensation für die Kirchengemeinde, z.B. Ausgleich der Differenz zum Verkehrswert durch die Landeskirche. Beteiligung der Kirche am Wohnungsbau, z.B. durch Gründung eines Wohnungsunternehmens/einer Bau- bzw. Immobiliengesellschaft.
- Forderung an das Land, die lediglich noch bis 2019 gewährten Bundesmittel für die Soziale Wohnraumförderung durch eigene Haushaltsmittel mindestens 1:1 zu komplementieren und danach aus Eigenmitteln in entsprechender Höhe fortzusetzen.
- Verbesserung der Förderkonditionen der Sozialen Wohnraumförderung, die die erheblichen Baukostensteigerungen abbilden nach Vorbild NRW und Schleswig-Holstein.
- Ausschöpfen aller Möglichkeiten zur Baukostensenkung, auch durch die Möglichkeit reduzierter Standards im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.



„Statt einer Höchstpreisvergabe sollte eine Konzeptvergabe angestrebt werden. Unser Konzept ist, dass jeder eine Wohnung haben soll.“

*Bodo v. Bodelschwingh,  
Heimstätte Dünne GmbH*

- Bindung möglicher (zeitlich befristeter) zusätzlicher Steuervorteile (erhöhte Abschreibungen) an den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsneubau (entsprechend dem früheren § 7k EStG).
- Plädoyer für die Einführung der Mietermitbestimmung bei größeren Wohnungsunternehmen (ab z.B. 1.000 Wohneinheiten) mit einem Vetorecht bei Verkaufsabsichten
- Plädoyer für die Einführung eines neuen gemeinnützigen Wohnungssektors.
- Plädoyer für die Wiedereinführung der Zuständigkeit des Bundes für die Soziale Wohnraumförderung (Rahmenkompetenz).



„Wir müssen an den ersten Wohnungsmarkt rankommen, damit auch Wohnungslose eine Chance haben, eine Wohnung zu bekommen“  
*Eckart Güldenbergs,  
 Stadtplaner,  
 Leibniz Universität Hannover*

### 3. Bedarfsgerechte Bereitstellung von sozialem Wohnraum auf dem ersten Wohnungsmarkt: Mietverträge für Benachteiligte, insbesondere Wohnungslose

- Kooperationsverträge institutioneller Wohnraumhilfen z.B. „Soziale Wohnraumhilfe gGmbH“ Hannover/ „Nienburger WohnRaumhilfe gGmbH“ Nienburg/ „Wohnkontaktstelle“ Kiel mit privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen.
- Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit durch Wohnungsakquise, soziale Wohnungsverwaltung, Technische Dienste, Soziale Mieterbetreuung. Die Wohnraumhilfe tritt ggf. als Zwischenmieter ein. Absicherung der Anmietungsrisiken durch einen Fonds.
- Gründung von Stiftungen, bzw. Nutzung vorhandener Stiftungen um Zustiftungen zu ermöglichen, Spenden zu akquirieren und schließlich Investitionen zu fördern.
- Förderung von Wohnungsbauprojekten, die „Wohnen und Arbeiten“ miteinander verbinden und durch Qualifizierung von Wohnungslosen zum selbständigen Wohnen beitragen.
- Einfache Baukonstruktion und Typenhäuser, um Kosten zu sparen und Selbsthilfe zu erleichtern.

- Die Kommunen legen bei Bauleitplanverfahren für Wohngebiete im Rahmen des allgemeinen Städtebaurechts (§ 1 BauGB) eine mind. 20%ige Quote öffentlich geförderter Sozialwohnungen fest und erwirken bei städtebaulichen Fördergebieten im Rahmen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls eine mind. 20%ige Quote öffentlich geförderter Sozialwohnungen.
- Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen als Verhandlungsoption mit den Wohnungsunternehmen sowie Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen unter Berücksichtigung sozialer Mischung.
- Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke zugunsten einer 20%-Quote für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.
- Bereitstellung von z.B. drei frei werdenden Wohnungen pro Monat aus dem Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen für die Wohnungslosenhilfe.
- Berücksichtigung einer z.B. 20%-Quote der öffentlich geförderten Sozialwohnungen mit Belegrechten für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 des NWoFG für die Wohnungslosenhilfe/Wohnungslose.
- Die Soziale Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen/NBank und der Kommunen sichert auf Basis von Kooperationsverträgen mit den Investoren/ Wohnungsunternehmen eine Versorgungsquote für Wohnungslose bei gleichzeitiger ambulanter Begleitung durch die z.B. „Soziale Wohnraumhilfe gGmbH“/ „Wohnkontaktstelle“.
- Umwidmung langfristiger Mietverträge für Flüchtlinge, soweit diese nicht mehr benötigt werden, zugunsten der Wohnraumhilfe bzw. von Wohnungslosen.



Die sichtbare Obdachlosigkeit in den Städten spiegelt die geistige Orientierungslosigkeit der Verantwortlichen in Gesellschaft und Politik wieder. Wohnungen sind nicht nur Ware, sondern Räume für die Entfaltung von Leben.  
*Peter Szynta, Diakoniereferent*

#### Weitere Informationen zu den Projekten und Empfehlungen:

- Prof. Eckart Güldenbergs: [eckart.gueldenberg@web.de](mailto:eckart.gueldenberg@web.de)  
 Andreas Sonnenberg: [sonnenberg@werkheim.de](mailto:sonnenberg@werkheim.de)  
 Maik Gildner: [m.gildner@diakonie-dwb.de](mailto:m.gildner@diakonie-dwb.de)  
 Matthias Mente: [info@wohnwege-nienburg.de](mailto:info@wohnwege-nienburg.de)  
 Michael Elsner: [elsner@neue-arbeit-lueneburg.de](mailto:elsner@neue-arbeit-lueneburg.de)  
 Reiner Braungard: [reiner.braungard@stadtmission-mensch.de](mailto:reiner.braungard@stadtmission-mensch.de)  
 Bodo von Bodelschwingh: [info@razzfazz-dh.de](mailto:info@razzfazz-dh.de)  
 Jürgen Schabram: [schabram@swh-hannover.de](mailto:schabram@swh-hannover.de)  
 Dr. Peter Szynta: [szynta@uni-bremen.de](mailto:szynta@uni-bremen.de)