



Bezahlbares Wohnen: Kommunale Handlungsmöglichkeiten und Rolle Kirche/Diakonie

Stefan Heinig, Referat Stadt- und Landentwicklung

Kommunale Wahrnehmung des Problems

Dienstag, 08. März 2022, Darmstadt / Frankfurt

Kaum neue Sozialwohnungen

Initiative Mietentscheid kritisiert teuren Wohnraum und rüstet sich für Gerichtsverfahren

Dienstag, 17. Mai 2022, Darmstadt / Frankfurt

Wohnen in Frankfurt wird teurer

Neuer Mietspiegel tritt am 1. Juni in Kraft / Nettokaltmiete im Schnitt um 9,9 Prozent gestiegen

Kaufpreise schnellen in neue Höhen

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Wiesbaden wieder gestiegen

von Paul Lassy

MAINZ. Stück für Stück klettern sie nach oben: Man kann den Preisen gerade dabei zuschauen, wie sie immer weiter steigen. Alles wird immer teurer. Gerade unter diesen Umständen könnte eine öffentlich geförderte Mietwohnung für immer mehr Menschen eine wichtige Entlastung darstellen. Doch wer kann überhaupt eine solche

Samstag, 24. September 2022, Main-Kinzig / Frankfurt

Mehr Geld für Wohnungsbau

Dezernent Josef richtet Bitte an die Stadtverordneten

Dienstag, 17. Mai 2022, Darmstadt / Frankfurt

Sozialwohnungen verlieren Bindung

Stadt kann Verluste nicht kompensieren

Anspruch und Wirklichkeit

Wie groß die Chancen sind, mit Berechtigungsschein eine geförderte Wohnung zu bekommen

über den Vorjahrs bedeutet (2019: 1792). Doch wie viele Menschen in Mainz die Voraussetzungen erfüllen, um theoretisch einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen, dazu gebe es keine Erhebungen, erklärt Leonie von Bremen von der städtischen Pressestelle auf Anfrage dieser Zeitung. Klar ist nur: Die Zahl liege „höher als die Zahl der, die tatsächlich einen Antrag stellen“.



Quelle: Frankfurter Rundschau,
Allgemeine Zeitung Mainz

Teil 1:

Kommunale Handlungsfelder

WIRTSCHAFT & FINANZPOLITIK

ARBEIT & SOZIALES

STADT- & LANDENTWICKLUNG

UMWELT & DIGITALE WELT

JUGENDPOLITISCHE BILDUNG

Kompetenzen Bund/Land/Kommune

Bund, u.a.

Mietrecht
SGB II, XII etc.
Baurecht

Land, u.a.

Wohnungsbau-
förderung

Ausgestaltung
Mietpreisbremse,
Kappungsgrenze,
Wohnraumzweckent-
fremdung etc.

Kommune, u.a.



Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Stadtplanung

- Erweiterte Aufgabenstellung für die Bauleitplanung
- Fortschreibung STEP Wohnungsbau
- Kooperative Baulandentwicklung
- Regionale Kooperation zur Siedlungsflächenentwicklung

Liegenschaftspolitik

- Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb
- Konzeptveräußerung
- Umgang mit kommunalen Wohnungen außer LWB
- Entwicklung und Vermarktung kommunaler Wohnbauflächen

Stadtteil- und Projektentwicklung

- Entwicklung von Bestandsgebäuden und -quartieren in Kooperation mit Eigentümern
- Einrichtung Stadtentwicklungsfonds
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte / energetische Quartierskonzepte

Beratung und Betreuung

- Beratung für besondere Bedarfsgruppen
- Koordinierungsstelle Migration / Integration in Grünau u. Paunsdorf
- Ausbau und Vernetzung der Energieberatung
- Netzwerk Leipziger Freiheit – Beratung und Projekte für bezahlbares Wohnen
- Bauberatung und Digitalisierungsprojekte im ABD

Rechtsgrundlagen und Förderprogramme

- Soziale Erhaltungssatzung
- Umwandlungsverbote
- Zweckentfremdungsverbot
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Wohnungsbauförderung
- Nutzung integrierte Stadterneuerungsprogramme
- Überprüfung kostentreibender Baustandards einfordern
- Absenkung Kappungsgrenze

Soziale Wohnraumversorgung

- LWB
- Kooperationsvereinbarungen
- Kommunale Förderung zur Schaffung von Wohnraum für bes. Bedarfsgruppen
- Bedarfe für Unterkunft und Heizung
- Wohnformen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohten

Monitoring und transparente Marktdarstellung

- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung
- Mietspiegel, Betriebskostenbroschüre und Heizspiegel

Kooperation und Kommunikation

- Kooperation zur Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien
- Kooperation zu konkreten Themen
- Kampagne und Bündnis für kostengünstiges Bauen
- Kommunikation und Mediation bei Eigentümer-Mieter-Konflikten

Beispiel:

Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig

Quelle: Stadt Leipzig

Soziale Wohnungsbauförderung

- Länderspezifische Förderprogramme für Neubau (und Modernisierung)
- Teilweise Finanzierung aus Bundesmitteln
- Verbunden mit Mietpreis- und Belegungsbindung über 15/20/25 Jahre
- Wohnberechtigungsschein als Voraussetzung

Wie können Kommunen erreichen, dass die Fördermittel von den Bauherren vor Ort genutzt werden?

Beispiel Hessen:

*max. 54.000 € Bruttojahreseinkommen bei vierköpfiger Familie
= ca. 44 % der Familienhaushalte*



Kommunaler Wohnungsbestand

- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft / Kreiswohnungsbaugesellschaft
- Steuerung über Eigentümerziele, z.B.
 - Versorgung besonderer Bedarfsgruppen
 - Quote zu preisgünstigem Wohnraum
 - **Zielzahlen zu (gefördertem) Neubau**
 - (keine) Abführung von Erträgen an den kommunalen Haushalt

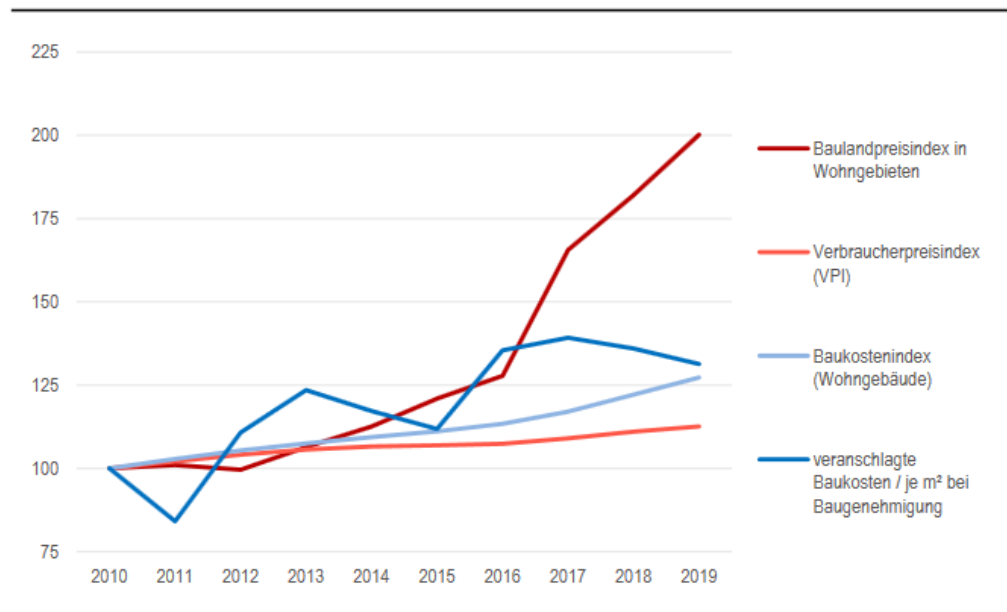


Quelle: Stefan Heinig

Strategische Liegenschaftspolitik

- Langfristige Grundstücksvorsorge
- Erbbaurechte
- Konzeptvergabe
 - Baugruppen
 - **Geförderter Wohnungsbau**
 - Städtebauliche, ökologische und soziale Ziele

Abb. 17 Entwicklung ausgewählter Merkmale der Baubranche in Mainz 2010-2019 (indiziert, 2010 = 100)

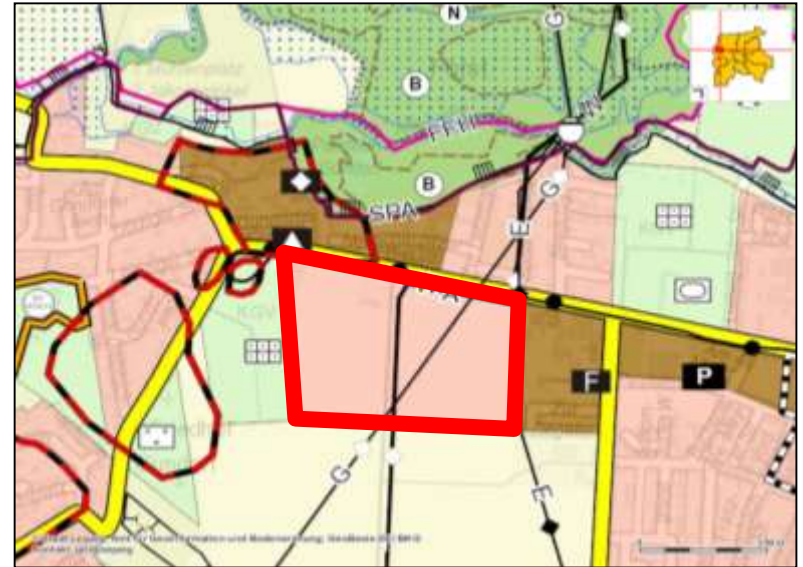


Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis des Grundstücksmarktbericht Mainz 2019 und des Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Quelle: Wohnungsmarktbericht Mainz 2020

Planungsrecht

- Ausreichendes Flächenangebot
- Vorrang der Innenentwicklung
- Lagequalitäten
 - ÖPNV
 - Versorgung
 - Schule/Kita
- Anteil Mehrfamilienhäuser



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Leipzig

- **Anteil geförderter Wohnungsbau über städtebaulichen Vertrag**

Beratung und Vermittlung

- Kooperationen mit Eigentümern
- **Bauherrenberatung**
- Wohnberechtigungsschein
- Obdachlosenhilfe
- ...



Quelle: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de>

Fazit

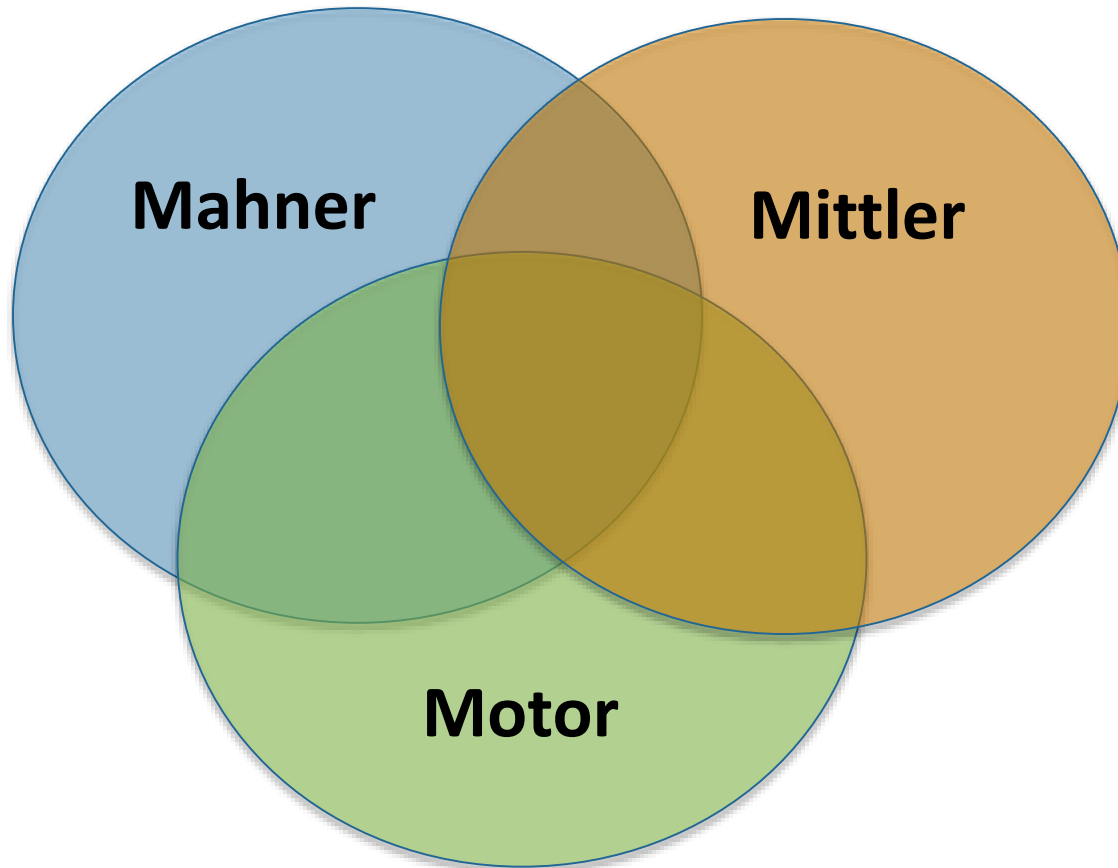
- Kaum direkten Einfluss auf Mietpreis
- Langfristig kommunale Eigentum als „schärfstes Schwert“
- Bedeutung von Akteursbündnissen

Notwendig: Verbesserung der finanziellen Ausstattung und der rechtlichen Möglichkeiten

Teil 2:

Rolle von Kirche und Diakonie

Mögliche Rollen von Kirche und Diakonie



WIRTSCHAFT & FINANZPOLITIK

ARBEIT & SOZIALES

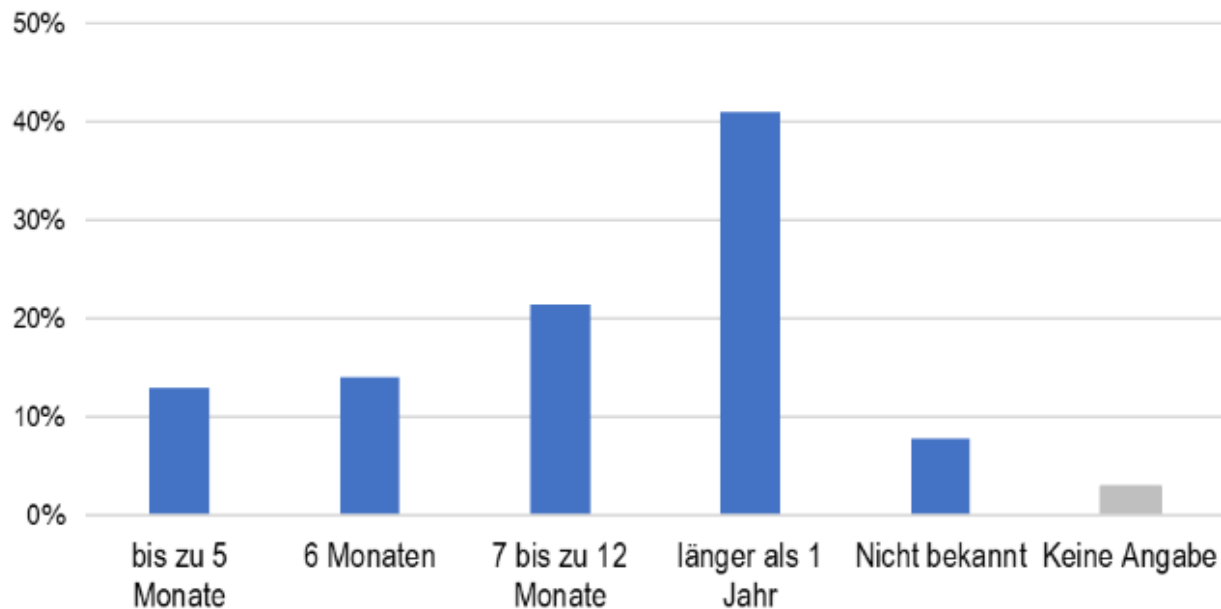
STADT- & LANDENTWICKLUNG

UMWELT & DIGITALE WELT

JUGENDPOLITISCHE BILDUNG

Fakten aus eigenem Handeln aufbereiten

Abb. 8 „Wie lange brauchen Klient*innen durchschnittlich, um eine Wohnung zu finden?“



Untersuchung im Auftrag der LIGA Hessen zur Wiedereingliederung in den Wohnungsmarkt

Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

Quelle: Liga Hessen

Aufmerksam machen auf Missstände

- Wetterauer Bündnis für soziale Gerechtigkeit

„Ernst der Lage nicht erkannt“

WETTERAU Bündnis fordert mehr sozialen Wohnungsbau im Kreis

Wie mehr Wohnraum möglich wäre

Ein Online-Gespräch der Evangelischen Dekanate Büdinger Land und Wetterau gibt konkrete Hinweise an die Politik

WETTERAUKREIS (red) Die Bevölkerung wächst. Von aktuell 110.000 Menschen steigt sie im Landkreis bis 2035 auf etwa 116.000 an, sagt der Wirtschaftsplan 2019. Über 100.000 Menschen leben hier. Aber schon jetzt haben ganz normale Leute kaum noch Chancen, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Das muss und kann sich ändern, meinten am Mittwochabend die

den unter hohem Druck, noch mehr Neubaugebiete auszuweisen. Dabei wäre es besser, die Altbaubestände in den Zentren liegenden Grundstücke in den Zentren zu entwickeln, damit die Dörfer lebenswerter werden. Doch das Kreisbauamt sei eher darauf ausgerichtet, Ackerland mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu besetzen.

abschieden, hat die Bürgermeisterin beim virtuellen Fachgespräch. Die evangelischen Fachleute sehen das wohl ähnlich. Schon im Februar 2018 sagte, dass Eigentümern mit sozialen Pflichten belegt ist, meinte Stefan Heilig vom Zentrum für Gesellschaftliche Verantwortung der Landeskirche. Und der Kasseler Pfarrer Uwe Weibel wies darauf hin, dass etwas

Quadratmeter – das ist kein bezahlbarer Wohnraum“. Sinnvoll wäre, Wohnungen nach einem Sozialpunkte-System zu vergeben. Wer bezugsunfähig der Feuerwehr aktiv ist, bekommt dabei

Vorzug.

„Wir haben einen so großen Flächenverbrauch“, sagte das in Altstadt lebende BUND-Landevorstandesmitglied

VERANSTALTUNG GEPLANT

Sozial geförderter Wohnungsbau, der dafür sorgen soll, dass einkommensschwache Haushalte eine angemessene bezahlbare Wohnung beziehen können, finde in der Wetterau fast nicht statt, bemängelt das Bündnis für soziale Gerechtigkeit.

Wohnungen abgerufen, heißt es da. „Im Gegenteil, es müsse davon ausgegangen werden, dass der Anteil der sozial geförderten Wohnungen im Wetteraukreis sogar zurückgeht, da mehr Wohnungen aus der Bindungspflicht herausfallen, als neue dazukommen.“

Laut Wohnungsbauförderbericht

Hessen 2019 wurden im Wetteraukreis zwischen 2016 und 2018 keine Fördermittel für den Bau von Mietwohnungen für geringe und mittlere Einkommen oder für den Ankauf von Mietpreis- und belegungsgebundene

Das Bündnis plant nun, eine Veranstaltung zu organisieren, in der man mit Fachleuten und Politik die Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erörtern will, heißt es in einer Mitteilung. red

Quelle: Frankfurter Rundschau 18.05.22, Wetterauer Kreisanzeiger 26.08.2021

Einbringen in konkrete Planungsprozesse



Quelle: ZGV

Mitwirkung in lokalen Bündnissen

- Beispiel Bündnis für das Wohnen Mainz
- Nachbarschaftsforum zur Entwicklung des Eutritzscher Freiladbahnhofs in Leipzig



Quelle: Stefan Heinig

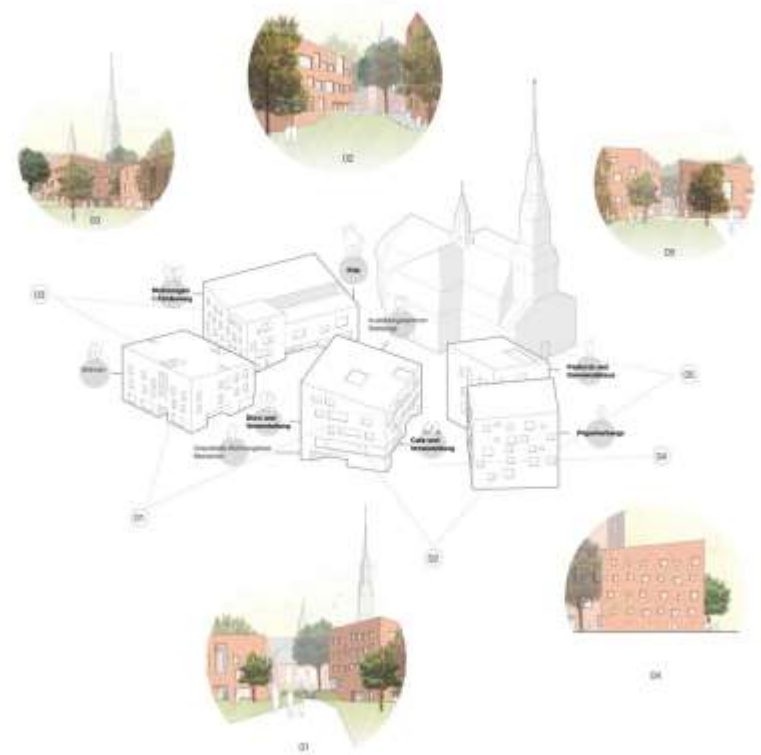
Vermietung kirchlicher Wohnungen



Quelle: https://www.caritas-frankfurt.de/cms/contents/caritas-frankfurt.de/medien/dokumente/leitfaden-wohnen/leitfaden_wohnen_ffm.pdf?d=a&f=pdf

Neubau bedarfsgerechter Wohnungen

- Beispiel: Trinitatisquartier Hamburg



Quelle: www.trinitatis-quartier.de


Teil 3:

Ausblick:

Bedeutung zukunftsweisender kirchlicher Liegenschaftspolitik

Strukturprozesse und Liegenschaften

ekhn
2030



Von der Idee bis zum fertigen GBEP

Leitlinien für den qualitativen Konzentrationsprozess
im Rahmen des Gebäudebedarfs- und
-entwicklungsplans (GBEP) im Dekanat

Handreichung für Kirchengemeinden und Dekanate

Kurzversion Stand Juli 2022

EKD-Texte 136 „Bezahlbar Wohnen“ Modell der ethischen Entscheidungsfindung im Umgang mit kirchlichen Gebäuden und Boden

Arbeitsschritte

- Ausgangslage
- Situationsanalyse (sozial, ökonomisch, ökologisch, Gemeindeprofil)
- Handlungsoptionen und ihre Folgen ermitteln
- Gewichtung der Aspekte, Bewertung und Priorisierung
- Entscheidung
- Öffentliche Kommunikation der Entscheidung und ihrer Gründe
- Feedback der Entscheidung

Konsequenzen

- Orientierung am Verkehrswert
- Vergabe von Erbbaurechten
- Vergabe nach Konzept
- Gemeinsame Projektentwicklung
- ...
- Vision: kirchlich-diakonische Wohnungsgesellschaften



Quelle: https://www.diearchitekten.org/fileadmin/csv-upload/user_upload/Brosch_Konzeptvergabe_WEB_K.pdf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!