

Kirchliche Wohnrauminitiative in der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Aktivitäten, Entwicklungen und Wirkungen 2023



Inhalt

Vorbemerkung	3
Gegenstand des Berichts	4
Zahlen und Fakten 2023	5
Hinter den Zahlen: Die vielfältigen Herausforderungen vor Ort	7
Wirkungen der Kirchlichen Wohnrauminitiative	9
Ausblick	11

Vorbemerkung

Das Jahr 2023 war ein weiteres Jahr intensiver Arbeit für die Kirchliche Wohnrauminitiative in der Diözese Rottenburg-Stuttgart. In einer Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum zunehmend knapper wird und viele Menschen vor den Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes stehen, haben wir uns weiterhin mit hohem Engagement dafür eingesetzt, Wohnraum zu akquirieren und an diejenigen zu vermitteln, die ihn am dringendsten benötigen.

Unser besonderer Fokus lag dabei auf der Schaffung langfristiger und nachhaltiger Mietverhältnisse, die nicht nur eine sichere Wohnsituation bieten, sondern auch die Grundlage für eine positive persönliche Entwicklung und gesellschaftliche Teilhabe sichern. Besondere Beachtung fanden dabei die Auswirkungen sicherer Wohnverhältnisse auf Kinder und ihre Familien.

Die wachsenden Lebenshaltungs- und Energiekosten sowie steigende Wohnkosten verschärfen die Problematik zusätzlich. Immer mehr Menschen sehen sich der Herausforderung gegenüber, sich eine angemessene Miete schlichtweg nicht leisten zu können. In dieser Situation bietet die Kirchliche Wohnrauminitiative wertvolle Unterstützung.

Seit 2019 setzen Kirche und Caritas mit der „Kirchlichen Wohnrauminitiative“ auf den Aufbau flächendeckender Strukturen und Netzwerke, um im gemeinsamen diakonischen Auftrag bezahlbaren Wohnraum für bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden zu schaffen. Finanziert aus dem Diözesanen Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“, ermöglicht die Initiative die Zusammenarbeit von Caritas-Netzwerken mit Dekanaten, Kirchengemeinden, Kommunen, der Zivilgesellschaft und der Privatwirtschaft.

So erhalten auch benachteiligte Menschen und Familien mit niedrigem Einkommen die Chance, Wohnraum zu finden, der ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten entspricht.¹

¹ „Angemessenen Wohnraum zu haben, gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen und aktuell zu den großen Herausforderungen gesellschaftlichen Zusammenhalts gerade hier im Südwesten. Deshalb hat der Diözesanrat entschieden, Initiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums finanziell zu fördern. Dafür hat er einen Förderfonds „Bezahlbarer Wohnraum“ mit knapp 11 Millionen Euro ausgestattet. (...) Die Projektförderung ‚Kirchliche Wohnrauminitiative‘ fördert den Aufbau von Strukturen und Netzwerken mit dem Ziel, bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln.“
https://raete.drs.de/fileadmin/user_files/144/Dokumente/Aktuell/Sedisvakanz/Bezahlbarer-Wohnraum-Konzeption-Fortschreibung-2024-01-01.pdf

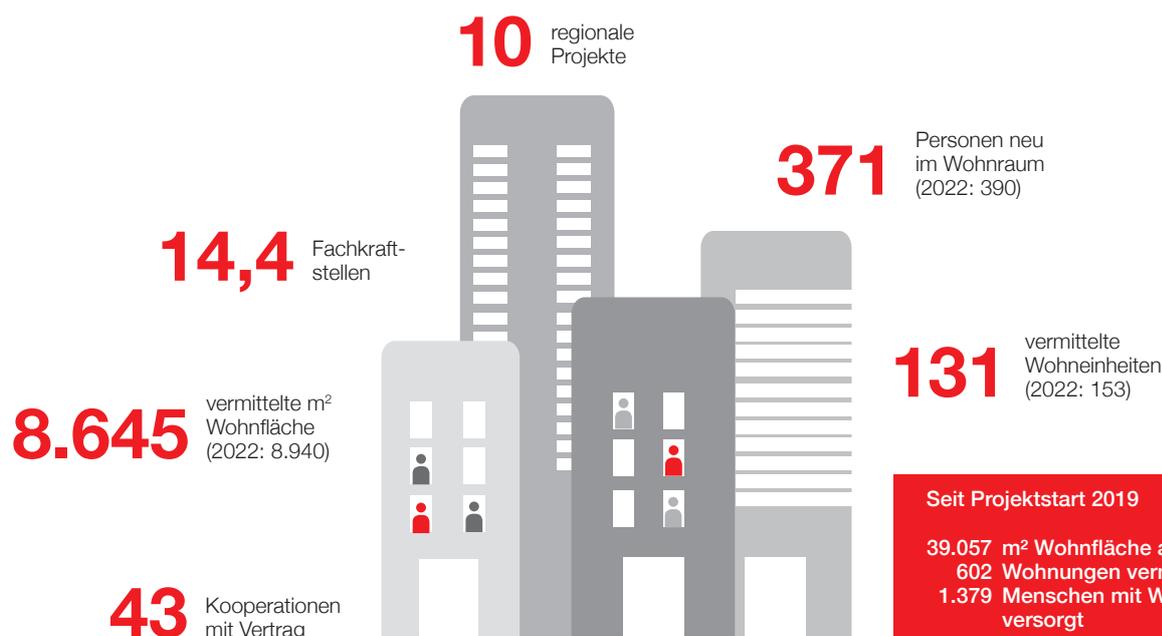
Gegenstand des Berichts

Die Kirchliche Wohnrauminitiative ist in neun Caritas-Regionen und vom Caritasverband für Stuttgart jeweils in Partnerschaft mit Dekanaten und weiteren regionalen Kooperationspartner*innen mit eigener regionaler Akzentsetzung umgesetzt.

Dieser Bericht fasst in einer diözesanen Gesamtschau die Zahlen der Caritas-Regionen und vom Caritasverband für Stuttgart zusammen und fokussiert Entwicklungen im Berichtszeitraum. Wohin oder in welche Richtung könnte es sich in 2024 entwickeln? Wir richten den Blick auf aktuelle Themen, Trends und Herausforderungen; sind sie doch häufig Vorboten von gesellschaftlichen Entwicklungen, die die regionalen Berichte der Wohnrauminitiative herausfordern, ihr Angebot immer und immer wieder entsprechend anzupassen.

Zahlen und Fakten 2023

Output 2023



Eingesetzte Ressourcen

In insgesamt 10 regionalen Projekten in der Diözese Rottenburg-Stuttgart werden 14,4 (2022: 15,2) Fachkraftstellen eingesetzt. Diese werden im Durchschnitt zu zwei Drittel aus dem Fonds „Bezahlbarer Wohnraum“ der Diözese Rottenburg-Stuttgart sowie aus Eigenmitteln der Caritas-Regionen finanziert.

Direktvermietung

Das Konzept der Direktvermietung von Wohnraum wurde erfolgreich in allen zehn Projekten umgesetzt. Im Berichtszeitraum wurden 71 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 6.579 m² angemietet, im Vergleich zu 74 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.827 m² im Vorjahr (2022). Dadurch konnten 272 Personen mit Wohnraum versorgt werden, im Vergleich zu 206 Personen im Vorjahr (2022).

Zwischenmiete/Anmietung

Im aktuellen Berichtszeitraum wurde das Konzept der Zwischenvermietung von Wohnraum erfolgreich in fünf Projekten umgesetzt, im Vergleich zu vier Projekten im Vorjahr (2022). Insgesamt wurden 35 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 2.066 m² angemietet, im Vergleich zu 41 Einheiten mit einer Fläche von 3.086 m² im Vorjahr (2022). Durch diese Maßnahmen konnten 99 Personen mit dringend benötigtem Wohnraum versorgt werden, im Vergleich zu 135 Personen im Vorjahr (2022).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden weniger Personen, weniger Wohneinheiten und eine geringere Gesamtfläche vermittelt.

Vermittlung von Zwischenvermietung in Direktvermietung

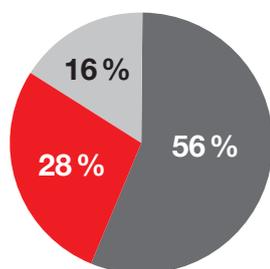
Im Berichtszeitraum lag der Fokus aller Projekte darauf, den Übergang von der Zwischenvermietung in eine Direktvermietung aktiv zu gestalten. Die Umwandlung von Verträgen gestaltet sich dabei oft als zeitaufwändig und ist nicht überall einfach umsetzbar. Bei der Zwischenvermietung scheint es generell einfacher zu sein, die Eigentümer*innen zum Handeln zu bewegen. In dieser Phase liegt das Haftungsrisiko zunächst bei der Caritas als Zwischenmieterin, was den Eigentümer*innen eine umfassende Serviceleistung bietet.

Das Ziel besteht darin, direkte, langfristige und eigenverantwortliche Mietverhältnisse zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen aufzubauen, ohne eine Abhängigkeit von der Caritas.

Verteilung der Vermietungsarten im Jahr 2023

An insgesamt zehn Projektstandorten wurden 56 Prozent (im Vergleich zu 64 Prozent im Jahr 2022) der Wohnungen direkt vermittelt, während an fünf Projektstandorten 28 Prozent (im Vergleich zu 36 Prozent im Jahr 2022) der Wohnungen zwischenvermietet wurden. Im Berichtszeitraum gelang der Übergang von Zwischenmiete zur Direktvermietung für 21 Wohneinheiten (im Vergleich zu 15 im Jahr 2022). Dadurch konnten 70 Personen (im Vergleich zu 49 im Jahr 2022) auf einer Gesamtfläche von 1.997 m² (im Vergleich zu 1.027 m² im Jahr 2022) mit Wohnraum versorgt werden.

Vermittlung von Wohnungen



■ Direktvermietung
■ Zwischenvermietung
■ Übergang

Jahresvergleich der Vermietungsarten 2021–2023

Die Auswertung des Diagramms zeigt folgende Trends von 2021 bis 2023:

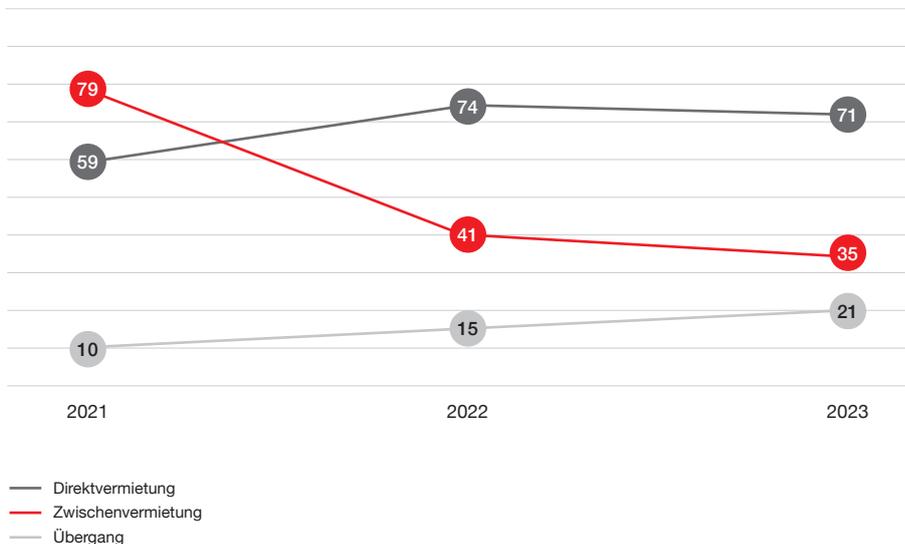
Die Direktvermietungen stiegen leicht von 59 im Jahr 2021 auf 71 im Jahr 2023.

Zwischenvermietungen gingen deutlich zurück, von 79 im Jahr 2021 auf 35 im Jahr 2023.

Der Übergang von Zwischen- zu Direktvermietungen zeigte einen Anstieg von 10 im Jahr 2021 auf 21 im Jahr 2023.

Diese Zahlen unterstreichen eine steigende Tendenz bei den Direktvermietungen und Übergängen von Zwischen- zu Direktvermietungen, während die Zwischenvermietungen rückläufig sind. Sie belegen unsere aktive Ausrichtung, den Übergang von Zwischenvermietungen in Direktvermietungen gezielt zu fördern und aktiv zu gestalten.

Entwicklung von Vermietungsarten



Hinter den Zahlen: Die vielfältigen Herausforderungen vor Ort

Neben der Akquise von Wohnraum und der Vermittlung an Mieter*innen gibt es eine Vielzahl weiterer Aufgaben, denen sich die Kirchliche Wohnrauminitiative vor Ort stellen muss. Viele der im letzten Bericht skizzierten Herausforderungen bleiben weiterhin relevant und prägen unsere tägliche Arbeit. Im Folgenden werden einige dieser zentralen Herausforderungen näher beleuchtet:

Herausforderungen im Immobilienmanagement: Verwaltung und Wachstum

Der Bestand an angemieteten Objekten wächst stetig, und die regionalen Projekte ähneln mittlerweile kleinen Hausverwaltungen. Zum Ende des Jahres 2023 gab es in den fünf regionalen Projekten insgesamt 175 angemietete Wohneinheiten. Mit dem wachsenden Immobilienbestand steigt auch der administrative und operative Aufwand deutlich an, der einen erheblichen Teil der Personalressourcen in Anspruch nimmt.

Dieser Aufwand umfasst eine Vielzahl von Tätigkeiten, darunter die Abwicklung von Mietverhältnissen, die Weiter- oder Neuvermietung von Wohnungen sowie den Übergang

von Zwischen- zu Direktvermietungen. Zudem erfordert die Verwaltung und Pflege des Immobilienbestands eine sorgfältige Vertragsgestaltung und -überwachung, um die Interessen aller Beteiligten zu wahren und rechtliche Kontrolle sicherzustellen.

Dieser Bereich stellt eine zentrale Herausforderung für unsere Wohnrauminitiative dar. Er betont die Bedeutung einer effizienten und professionellen Immobilienverwaltung, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden und sowohl Vermieterinnen und Vermietern als auch Mieterinnen und Mietern ein hohes Maß an Servicequalität zu gewährleisten. Die Mitarbeiter*innen der regionalen Projekte benötigen für diese Aufgaben ein breites Fachwissen. Sie müssen sowohl über Kenntnisse im Bereich der Sozialen Arbeit verfügen, um Vermieter*innen und Mieter*innen zu begleiten, als auch Grundkenntnisse im Miet- und Immobilienmarkt besitzen.

Ein zentrales Ziel der zukünftigen Arbeit ist es, wie bereits erwähnt, den Übergang von Zwischen- zu Direktvermietungen zu fördern, um stabile und nachhaltige Mietverhältnisse für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

Herausforderungen in der Zusammenarbeit mit Behörden: Auswirkungen auf Bearbeitungszeiten und Vermieterbeziehungen

Die Zusammenarbeit mit den Behörden und der bürokratische Aufwand stellt unsere Mitarbeitenden vor erhebliche Herausforderungen und erschwert die Arbeit. Die Personalknappheit in den Ämtern und die damit verbundenen langfristigen Krankheitsausfälle führen darüber hinaus zu langen und oft unvorhersehbaren Bearbeitungszeiten. Dies hat zur Folge, dass die Bearbeitung von Anträgen und die Bewilligung von Leistungen, sowie die Auszahlungen bereits bewilligter Leistungen, mitunter mehrere Monate in Anspruch nehmen können. Für Menschen, die von diesen Leistungen abhängig sind, stellt dies eine unzumutbare Situation dar.

Diese Verzögerungen verunsichern potenzielle Vermiete*rinnen und führen oft dazu, dass sie zögern, sich für Mieter*innen zu entscheiden, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Dies erschwert die Wohnungssuche für diese Gruppe zusätzlich.

Herausforderung:**Langfristige Finanzierung und Positionierung als politischer Akteur**

Strategisch ist die langfristige Sicherstellung der Finanzierung eine bedeutende Herausforderung. Angesichts der anhaltenden Relevanz des Themas Wohnen wird es für die Wohnrauminitiative entscheidend sein, nicht

nur ihre operative Rolle zu festigen und auszubauen, sondern auch auf politischer Ebene aktiv zu werden und den bestehenden Bedarf deutlich zu machen. Es ist erforderlich, innovative Finanzierungsmöglichkeiten zu erkunden, um die Initiative langfristig auf ein solides finanzielles Fundament zu stellen.



Wirkungen der Kirchlichen Wohnrauminitiative

Nachhaltige Outcomes



Die quantitativen Zahlen und Fakten, die als Output bezeichnet werden, stellen messbare Erfolge der regionalen Projekte dar und geben Aufschluss über die quantitative Umsetzung der Projekte. Allerdings sind sie nicht alleinige Grundlage und alleiniger Maßstab, um die erzielten Wirkungen angemessen zu erfassen und zu beschreiben. Im Folgenden werden die Outcomes betrachtet, also die direkten oder indirekten Wirkungen, die durch das Projekt erzielt wurden und bei den jeweiligen Zielgruppen nachhaltig spürbar sind.

Direktvermietung für nachhaltige Mietverhältnisse:

Stärkung der Selbstständigkeit und Förderung der Teilhabe

In den regionalen Projekten der Wohnrauminitiative setzen wir verstärkt auf die Direktvermietung. Diese Strategie fördert die Bildung langfristiger und nachhaltiger Mietverhältnisse, die den Mieterinnen und Mietern ein selbstbestimmtes Wohnen und eine aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen. Durch die Stärkung ihrer Selbstwirksamkeit und Eigenständigkeit eröffnen sich den Mieterinnen und Mietern neue Möglichkeiten zur positiven Weiterentwicklung ihrer Lebensbereiche. Wohnraumbeschaffung und wohnbegleitende Hilfen nehmen dabei eine zentrale Rolle ein.

Kinder im Fokus:

Positive Auswirkungen sicherer Wohnverhältnisse auf Entwicklung und Teilhabe

Die positiven Wirkungen mit Blick auf Kinder stellen einen sehr wichtigen Aspekt dar. Gerade sie leiden häufig am stärksten unter den teilweise prekären Wohnverhältnissen. Kinderrechte wurden bisher sowohl in der Wohnungsnotfallhilfe als auch in der ordnungsrechtlichen Unterbringung nicht ausreichend berücksichtigt. Kinder, die in einem sicheren und angemessenen Wohnumfeld aufwachsen, haben Raum zur persönlichen Entwicklung und können frühzeitig an Bildungs- und Freizeitangeboten teilnehmen. Sie wachsen mit vielfältigen Möglichkeiten zur Teilhabe auf, erleben Selbstwirksamkeit und entwickeln sich zu stabilen Persönlichkeiten. Dank der regionalen Projekte konnten zahlreiche Familien erfolgreich in Wohnungen vermittelt werden.



Politische Einflussnahme:

Lobbyarbeit für verbesserte Wohnbedingungen und Sensibilisierung für Wohnungsnot

An vielen Standorten sind die regionalen Projekte durch die Vernetzung mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege aktiv und setzen sich in der Lobbyarbeit für verbesserte Wohnbedingungen für Menschen in Armut ein. Kirche und Caritas nehmen hier eine wichtige Rolle ein, da sie als engagierte Unterstützerinnen im Kampf gegen Wohnungsnot wahrgenommen werden. Ziel ist es, das Bewusstsein für das Thema Wohnungsnot zu schärfen und konstruktive Lösungsansätze zu entwickeln, um die damit verbundenen Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Die Geschäftsstelle verfolgt landespolitische Entwicklungen mit großer Aufmerksamkeit, begleitet sie kritisch und greift bei Bedarf ein. Durch die

ses engagierte Monitoring und die gezielte Intervention können wir sicherstellen, dass die Interessen der Zielgruppen angemessen berücksichtigt werden und wir aktiv an der Gestaltung von politischen Rahmenbedingungen mitwirken, die für die Bewältigung der Wohnungsnot und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums entscheidend sind.

Erfolgreiche Intervention:

Wiedervermietungsprämie als Unterstützung für die Wohnrauminitiativen gesichert

Im Juli 2020 führte die Landesregierung die Wiedervermietungsprämie ein. Diese Anreizmaßnahme belohnt Kommunen, die aktiv dazu beitragen, lang leerstehende Wohnungen wieder zu vermieten. Pro reaktivierter Wohnung werden vom Land zwei Netto-Monatskaltmieten (maximal 2.000 Euro) gezahlt, vorausgesetzt, die Wohnung stand mindestens

sechs Monate leer. Zahlreiche regionale Projekte profitierten bereits an verschiedenen Standorten von diesem Förderprogramm und konnten dadurch Rücklagen bilden für unvorhergesehene Kosten wie Mietausfälle oder notwendige Renovierungsarbeiten.

Eine Änderung der Vergabekriterien schloss zunächst die Weitergabe der Wiedervermietungsprämie an Dritte aus. Dies bedeutete, dass die Kommunen die Prämie nicht mehr an die regionalen Projekte weitergeben konnten. Durch erfolgreiche Intervention bei der zuständigen Staatssekretärin im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg konnte dieser inhaltliche Rückschritt jedoch rückgängig gemacht werden.

Ausblick

Während wir auf ein ereignisreiches Jahr 2023 zurückblicken, stehen wir bereits vor neuen Herausforderungen und Möglichkeiten im laufenden Jahr. Die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und der Unterstützung von Menschen in Wohnungsnot bleibt unverändert hoch. Mit Blick auf die Zukunft werden wir unsere Bemühungen intensivieren, um weiterhin einen positiven Einfluss auf das Leben vieler Menschen zu nehmen.

Die Kirchliche Wohnrauminitiative wird auch 2024 die landespolitischen Entwicklungen aufmerksam verfolgen und kritisch begleiten. Es gilt abzuwägen, welche Chancen sich bieten und wie die Ideen und Vorschläge der Initiative strategisch in diesen Kontext eingebracht werden können.

Wir planen, unsere Partnerschaften und Netzwerke weiter auszubauen und innovative Ansätze in der Wohnraumvermittlung und -begleitung zu entwickeln. Dabei werden wir stets darauf achten, die Bedürfnisse und Rechte der Menschen, insbesondere von Kindern und Familien, in den Mittelpunkt unserer Arbeit zu stellen. In der regionalen Praxis hat sich gezeigt, dass langfristig angelegte Maßnahmen und eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort erfolgreich sind. Um eine fortlaufende Planung, nachhaltige Entwicklung und Stabilisierung zu gewährleisten, hat der Diözesanrat finanzielle Mittel bereitgestellt. Ursprünglich wurden seit 2019 insgesamt fünf Millionen Euro für die erste Förderschienen von fünf Jahren zur Verfügung gestellt. Durch eine zusätzliche finanzielle Unterstützung



von 3,175 Millionen Euro aus diözesanen Mitteln kann die erste Förderschienen in allen regionalen Projekten um mindestens drei Jahre verlängert werden und somit in eine zweite Förderschienen übergehen. Das Projektende variiert aufgrund des unterschiedlichen Startzeitpunkts der regionalen Projekte und liegt zwischen Ende 2026 und 2028.

Die Erfolge und Ergebnisse seit dem Start der Initiative sind beachtlich und wurden maßgeblich durch die Bereitstellung von Mitteln aus dem Fonds für bezahlbaren Wohnraum ermöglicht. Der Diözesanrat leistet damit einen unschätzbaren Beitrag zur Bewältigung dieses gesell-

schaftlichen Megathemas, das auch in den kommenden Jahren weiterhin große Aufmerksamkeit erfordern wird.

Wir danken an dieser Stelle dem Diözesanrat für das entgegengebrachte Vertrauen und die zugesagten Fördermittel sowie der diözesanen Verwaltung für die operative Abwicklung. Ohne diese Unterstützung wäre die wichtige Arbeit der Kirchlichen Wohnrauminitiative nicht möglich.

Stuttgart, Mai 2024
Gez. Birgit Baumgärtner, Referentin
Bereich Soziale Arbeit
www.wohnrauminitiative.de



Gefördert durch den Förderfonds „Bezahlbarer Wohnraum“ der Diözese Rottenburg-Stuttgart



Herausgeber: Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V.
Olaf Kierstein-Hartmann, Bereich Soziale Arbeit
Strombergstraße 11
70188 Stuttgart
E-Mail: info@caritas-dicvrs.de
www.caritas-rottenburg-stuttgart.de

Text und Redaktion:
Birgit Baumgärtner, Bereich Soziale Arbeit, Kirchliche Wohnrauminitiative
Fotos: Birgit Baumgärtner (S. 1), pixabay.com (S. 8, 9, 10, 11)
Gestaltung: Anke Koblinger