

Landeskirchenamt ■ Postfach 37 26 ■ 30037 Hannover

Rundverfügung G 11/2019

(lt. Verteiler)

Dienstgebäude Rote Reihe 6
30169 Hannover
Telefon/Telefax 0511 1241-0 /266
E-Mail landeskirchenamt@evlka.de
Auskunft Frau Sebbin
Durchwahl 0511 3604-383
E-Mail Sylvia.Sebbin@evlka.de

Datum 5. Dezember 2019
Aktenzeichen N-613-1.1/52 R 491
Vorgangs-Nr. V-N-613-1.1-10274/52

Fonds „Gemeindliche Quartiersentwicklung“ zur Schaffung von Wohnraum

Im landeskirchlichen Haushalt stehen bis zum 31.12.2021 Mittel für den Fonds „Gemeindliche Quartiersentwicklung“ zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung. Die Mittel können ab sofort in Anspruch genommen werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Landeskirche stellt im Rahmen des „Fonds gemeindliche Quartiersentwicklung“ Mittel in Höhe von 500.000,00 Euro bereit. Die Mittel können für die Erstellung fachlicher Einschätzungen zur Weiterentwicklung kirchlicher Immobilien in Anspruch genommen werden, sofern das Ziel verfolgt wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und hierdurch zur Linderung von Wohnungsnot beizutragen. Kirchliche Körperschaften, die ihre nicht mehr vollständig für kirchliche Zwecke genutzten Immobilien auf entsprechende Weiterentwicklungsmöglichkeiten überprüfen lassen möchten, können ab sofort Anträge beim Diakonischen Werk evangelischer Kirchen in Niedersachsen e.V. (DWiN) stellen.

Ausgangslage:

Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis und Voraussetzung menschlicher Teilhabe. In Niedersachsen ist der Wohnungsmarkt vielerorts angespannt. Dies wird durch steigende Kaufpreise und steigende Mieten deutlich - insbesondere in den Ballungszentren, aber auch schon im ländlichen Bereich. Für Haushalte mit kleinerem und mittlerem Einkommen ist die Mietbelastungsquote, d.h. der prozentuale Anteil der Wohnungskosten am Haushaltseinkommen, hoch und steigt kontinuierlich an. Für Alleinerziehende und Bezieher kleinerer Renten werden die Wohnungskosten bereits jetzt zum Überschuldungsrisiko und damit auch zum Armutrisiko. Bestimmte Bedarfsgruppen (z.B. Menschen mit Migrationshintergrund und verschuldete Menschen) haben in Anbetracht der großen Konkurrenz von Mitbewerbern auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Erfolgsaussichten bei der Wohnungssuche. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen hat in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen. Wohnungsbauförderung ist grundsätzlich eine

.../2

staatliche Aufgabe. Die Landessynode regt an, dass dennoch auch kirchliche Körperschaften prüfen sollen, wie sie sich konstruktiv an der Quartiersentwicklung und in diesem Zusammenhang an einer Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum beteiligen können.

Kirchengemeinden und Kirchenkreise verfügen über einen nicht unerheblichen Immobilienbestand. Einige kirchliche Gebäude werden schon jetzt oder in naher Zukunft nicht mehr oder nicht mehr vollständig für kirchliche Zwecke genutzt. Daraus können sich Potentiale für eine anderweitige Nutzung erschließen. Je nach örtlicher Bedarfssituation und nach Art der kirchlichen Gebäude und Grundstücke kommen verschiedene künftige Nutzungsmöglichkeiten in Betracht. Eine Nutzungsänderung erfordert meistens bauliche Veränderungen in unterschiedlichen Ausmaßen, im Einzelfall eventuell auch Neubaumaßnahmen. Für die Entscheidung über die geeignete Form der Weiterentwicklung einer Immobilie ist grundsätzlich detaillierte Sachkenntnis vonnöten. Eine Nachnutzung muss rechtlich zulässig, bedarfsgerecht und finanziell realisierbar sein und sollte auch für die Zukunft keine unübersehbaren Belastungen verursachen. Für die Pflege, Verwaltung und Begleitung einer Immobilie müssen z.B. die erforderlichen Ressourcen langfristig sichergestellt werden können.

Die zu treffende Entscheidung kann u.U. bei Vorliegen einer fachlichen Empfehlung erleichtert werden. Von den für eine solche Empfehlung zu erwartenden Kosten sollen die kirchlichen Körperschaften soweit möglich freigestellt werden. Der Fonds „Gemeindliche Quartiersentwicklung“ ermöglicht eine (Mit-)Finanzierung der Kosten für fachliche Stellungnahmen aus landeskirchlichen Mitteln.

Neue Nutzungskonzepte können dazu beitragen, eine prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt - sofern örtlich feststellbar - zu mildern und auch Vorbild für dringend notwendige staatliche sowie kommunale Maßnahmen sein.

Maßnahmen zur Zielerreichung:

Die Kirchengemeinden erhalten die Möglichkeit, eine fachliche Stellungnahme als Entscheidungshilfe (Empfehlung) zu beantragen. Die Kosten können bis zu einer Obergrenze von 20.000,00 Euro pro Auftrag aus landeskirchlichen Mitteln finanziert werden.

Das Landeskirchenamt hat Kontakt zu drei Immobiliengesellschaften aufgenommen, die mit der Erarbeitung von Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Immobilien beauftragt werden sollen: die LIEMAK Immobilien GmbH in Hannover, die Bernward GmbH, Gesellschaft für kirchliches Immobilienmanagement Hildesheim, und die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) in Hannover. Alle drei Anbieter verfügen über die notwendige Sachkunde, haben Erfahrungen in der Quartiersentwicklung, in der Projektentwicklung und in der Begleitung und Durchführung von Wohnbauprojekten. Alle drei Immobiliengesellschaften sind außerdem überregional tätig. Sie haben Angebote über ihre Leistungen vorgelegt. Die zu erwartenden Kosten können mit Pauschalbeträgen abgerechnet werden.

Um die Zahl der zu beauftragenden Unternehmen in einem überschaubaren Rahmen zu halten und im Bereich der Landeskirche möglichst vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, werden ausschließlich die vorgenannten Unternehmen als mögliche Anbieter der zu beauftragenden Dienstleistung in Anspruch genommen.

Die Kosten für eine Begutachtung werden durch das Diakonische Werk evangelischer Kirchen e.V. mit einem Pauschalbetrag abgerechnet. Sollte im Einzelfall eine intensive Beratung vor Ort erforderlich sein, können u.U. höhere Kosten entstehen, die auch aus landeskirchlichen Mitteln mitfinanziert werden können. Die Obergrenze für einen Zuschuss aus landeskirchlichen Mitteln liegt bei 20.000,00 Euro - inkl. MwSt.- pro Expertise.

Antragsverfahren:

Kirchengemeinden und Kirchenkreise sollten zunächst prüfen, ob ihre nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig für kirchliche Zwecke genutzten Grundstücke grundsätzlich Potential für eine Weiterentwicklung zu Wohnraumzwecken bieten und ein entsprechender Bedarf voraussichtlich auch längerfristig zu erwarten ist.¹

Erste Ideen und Vorschläge für eine Weiterentwicklung müssen mit dem Kirchenkreis abgestimmt werden, da dieser für das Gebäudemanagement zuständig ist und das Gebäudebedarfsplanungskonzept verantwortet. Sollte der Kirchenkreisvorstand die Vorschläge der Kirchengemeinde zur Weiterentwicklung einer Immobilie grundsätzlich befürworten und der Beauftragung eines Unternehmens zwecks Erarbeitung einer entsprechenden Stellungnahme ausdrücklich zustimmen, kann der Antrag vorbereitet werden (s. Anlage 1, Antragsvordruck). In den Antragsvordruck sollten auch Ausführungen zur örtlichen Bedarfssituation aufgenommen werden. Der Antrag wird durch einen „Grundstücksbogen“ (s. Anlage 2) ergänzt, der konkrete Angaben zur Immobilie enthält. Dieser Vordruck sollte mit Hilfe des Kirchenamts bzw. Kirchenkreisamts ausgefüllt werden. Der Grundstücksbogen enthält auch das Votum des Kirchenkreisvorstands. Er muss um die vorliegenden grundstücksbezogenen Unterlagen ergänzt werden (vgl. S. 2 des Grundstücksbogens „Anlagen“).

Der Antrag mit den ergänzenden Unterlagen (Grundstücksbogen mit Anlagen) ist zu richten an das Diakonische Werk evangelischer Kirchen in Niedersachsen e.V., Ebhardtstr. 3A, 30159 Hannover.

Das DWiN und das Landeskirchenamt prüfen die Vollständigkeit und Plausibilität der Antragsunterlagen und leiten die vollständigen Unterlagen – soweit Haushaltsmittel im Rahmen des „Fonds gemeindliche Quartiersentwicklung“ verfügbar sind - an eine der auf S. 2 genannten Immobiliengesellschaften weiter. Die kirchliche Körperschaft erhält eine entsprechende Abgabennachricht und das DWiN sichert die Mitfinanzierung der zu erstellenden Empfehlung zu. Die Auswahl der zu beauftragenden Firma wird unter Berücksichtigung der Lage der Immobilie und der freien Kapazitäten bei den einzelnen Anbietern durch das DWiN getroffen. Die Kosten rechnet das DWiN nach Zusendung der fachlichen Stellungnahme direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab. Aus landeskirchlichen Mitteln können je nach Umfang der beantragten Stellungnahme bis zu 20.000,00 Euro

.../4

¹ Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zukunftsperspektiven können sich auch aus allgemeinen Veröffentlichungen ergeben (z.B. Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der NBank <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2019-2020.pdf>).

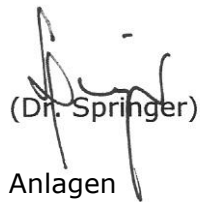
übernommen werden. Sollte ein umfänglicher örtlicher Beratungsbedarf entstehen, der ggf. höhere Kosten verursacht, müssten die kirchliche Körperschaft nach vorheriger Abstimmung hierfür selbst eintreten und die Mehrkosten unmittelbar mit dem Anbieter abrechnen.

Die Expertise wird dem DWiN durch die Immobiliengesellschaft zugesandt und von dort unverzüglich an die kirchliche Körperschaft sowie in Kopie an den Kirchenkreis und das Landeskirchenamt weitergeleitet. Die Kirchengemeinde entscheidet in enger Abstimmung mit dem Kirchenkreis über die zu unternehmenden weiteren Schritte, insbesondere über eine mögliche Umsetzung der Empfehlung und die Suche nach Investoren.

Die Frist für die Anträge auf Erstellung und Mitfinanzierung fachlicher Einschätzungen zur Weiterentwicklung kirchlicher Immobilien endet am 31.12.2021.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass uns keine Mittel zur Mitfinanzierung etwaiger Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Springer)

Anlagen

Verteiler:

Kirchenvorstände und Kapellenvorstände
Verbandsvertretungen der Gesamtverbände und
Verbandsvorstände der Kirchengemeindeverbände
durch die Kirchenkreisvorstände
(mit Abdrucken für diese und die Diakonischen Werke der Kirchenkreise,
die Vorstände der Kirchenkreisverbände,
die Kirchenkreisämter bzw. Kirchenämter)
Landessuperintendenturen
Rechnungsprüfungsamt (mit Abdrucken für seine Außenstelle)
Gesamtausschuss der Mitarbeitervertretungen