

caritas

Jeder Mensch braucht ein Zuhause

Sozialpolitische Forderungen zum Menschenrecht auf Wohnen



Diözesan-
Caritasverband für das
Erzbistum Köln e. V.

Wohnungspolitik ist Menschenrechtspolitik

Als Menschenrecht ist Wohnen im „Sozialpakt der Vereinten Nationen“ ebenso verankert wie in der Europäischen Sozialcharta. Auch das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland sichert die materiellen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Menschenrechts durch das Grundrecht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip zu. Aber in vielen Regionen Deutschlands mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. Beratungsstellen der Caritas erfahren zunehmend davon, dass Menschen der Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum erschwert oder verwehrt wurde.

ZAHL DER WOHNUNGS- UND OBDACHLOSEN WÄCHST RASANT AN

Am augenscheinlichsten wird das Problem der Wohnungsnot bei der Anzahl der Menschen, die auf der Straße leben. 52.000 Obdachlose sind es bundesweit nach den neusten Zahlen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW). Deutlich größer noch ist die Zahl der Wohnungslosen, also Frauen und Männer ohne eigene Bleibe, die vorübergehend bei Bekannten oder in Notunterkünften unterkommen. Von 2014 bis 2016 stieg ihre Zahl in Deutschland um 150 Prozent auf 860.000 Menschen.

KONKURRENZ AUF DEM WOHNUNGS- MARKT GEFÄHRDET DEN GESELL- SCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALT

Das Problem betrifft aber nicht nur Menschen in prekären Lebenssituationen. Es ist längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Auch Normal- und sogar Gutverdiener, Familien mit Kindern, Senioren, Handwerker und Akademiker, Angestellte oder Freiberufler sind in Klein- und Großstädten auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Infolge des umkämpften Wohnungsmarktes müssen in den 77 deutschen Großstädten zwei von fünf Haushalten bereits rund ein Drittel ihres Nettoeinkom-



Foto: Fotolia



Foto: Fotolia

mens für ihre Kaltmiete ausgeben. Bei kleinen Einkommen droht über dieser Schwelle Verschuldung, etwa in Form unbezahlter Stromrechnungen. Die steigenden Mieten sind gleichzeitig Ausdruck und Motor eines Prozesses, der einkommensschwächere Gruppen aus aufgewerteten Quartieren verdrängt. Eine hohe Dichte sozialer Probleme in unattraktiven Quartieren ist die Folge. „Wenn zunehmend der Geldbeutel bestimmt, wie sich Stadtteile und Quartiere zusammensetzen, führt dies zu einem Auseinanderdriften von Milieus und schwächt letztendlich den gesellschaftlichen Zusammenhalt.“ (Peter Neher, Präsident des Deutschen Caritasverbandes).

STEIGENDE MIET- UND WOHNKOSTEN ERHÖHEN DAS ARMUTSRISIKO

Das belegt auch die Studie „Menschenrecht auf Wohnen“, die das Institut IPSOS im Auftrag des Deutschen Caritasverbandes durchgeführt hat. In die Höhe schnellende Wohnkosten bewerten 79 Prozent der befragten

Menschen als erhebliches Armutsrisiko. 77 Prozent sehen demzufolge die Entwicklung von Kindern beeinträchtigt. Hohe Wohnkosten führen für drei Viertel der Befragten zu einer räumlichen Trennung von armen und reichen Menschen und begründen die Gefahr von sozialer Ausgrenzung und Obdachlosigkeit. Drei Viertel aller Befragten ist es äußerst oder sehr wichtig, dass das Menschenrecht auf eine Wohnung gewährleistet ist. Die Sicherung der Wohnung als elementares Grundbedürfnis findet in den Auswertungen der Befragung eine überwältigende Zustimmung.

Jeder Mensch braucht ein Zuhause

Unsere sozialpolitischen Forderungen

WOHNUNGSPOLITIK IST SOZIALPOLITIK

- Die Wohnraumförderprogramme der Bundesländer müssen so ausgestattet und ausgestaltet werden, dass sie Anreize zum Bau von Sozialwohnungen und zu deren nachhaltiger Sicherung schaffen. Dazu bedarf es auch einer besseren Förderung von Wohnungsgenossenschaften, Initiativen und Organisationen, die langfristig sozial gebundenen Wohnungsbau umsetzen.
- Ziel kommunaler Wohnungsgesellschaften sollte nicht der größtmögliche Gewinn sein, um die kommunalen Haushalte auszugleichen. Stattdessen sollten sie der nachhaltigen Schaffung günstigen Wohnraums, der Versorgung vulnerabler Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen sowie der Förderung eines guten Zusammenlebens im Quartier verpflichtet sein.

- Vor der Vergabe an private Investoren sollten Kommunen mittels städtebaulicher Verträge Bedingungen vereinbaren und umsetzen, darunter eine Quote zur Errichtung von geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen.
- Zudem können Kommunen bei Grundstücksverkäufen ihr Vorkaufsrecht nutzen, um selbst zu bauen oder ihre Wohnungsgesellschaften günstigen Wohnraum nach sozialen Aspekten errichten zu lassen.
- Sozialer Wohnungsbau ist kommunale Daseinsvorsorge. Steuerschlupflöcher bei Immobilieninvestitionen, sogenannte Share Deals, müssen geschlossen werden, damit die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer für den sozialen Wohnungsbau in den Kommunen zur Verfügung stehen.

FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

- Nötig sind Fördergelder des Landes für Projekte zur Stadt- und Infrastrukturentwicklung, die sichere Wege und ÖPNV-Anbindung berücksichtigen.
- Wir fordern Aufklärung, Unterstützung und finanzielle Anreize für Vermieter, die Wohnraum für Menschen mit Behinderung und im ambulant betreuten Wohnen zur Verfügung stellen.



Foto: DiCV / Harald Opitz

FÜR „VIELFALT LEBEN“ IM QUARTIER

- Wir fordern eine Quartiersplanung, die den Bedürfnissen der Menschen aller Altersstufen nach einem selbstverantworteten, autonomen, barrierearmen Leben in Gemeinschaft gerecht wird.
- Sozial- und stadtentwicklungspolitisch gemischte Stadtteile tragen dazu bei, Segregation zu verhindern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern. Wir fordern mehr milieuübergreifende statt zielgruppenspezifische Wohnbauprojekte.



Foto: DiCV / Harald Opitz

FÜR MENSCHEN IN PREKÄREN LEBENSITUATIONEN

- Wird aufgrund einer Mieterhöhung laut SGB II ein Umzug erforderlich, ist in jedem Fall auch der Zustand der günstigeren Wohnung zu beachten. In der Regel ist das neue Zuhause in einem schlechten Zustand, so dass mangelnde Dämmung, hohe Energiekosten, Feuchtigkeit in den Wänden zu hohen Nebenkosten und damit zu Verschuldung bis hin zum Verlust der Wohnung führen. Hier fordern wir eine Unterstützung und Begleitung der Mieter durch die Jobcenter z.B. hinsichtlich rechtlicher Möglichkeiten einer Mietminderung, um auch Vermieter von günstigem Wohnraum in die Pflicht nehmen zu können.



Foto: DiCV / Barbara Bechtloff

- In vielen Städten des Erzbistums steigt die Zahl wohnungsloser Menschen, darunter zunehmend Frauen. Im „Jahresbericht 2016 zur Situation wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Frauen in der Stadt Köln“ führt das Amt für Soziales und Senioren 374 wohnungslose Frauen auf. Dabei handelt es sich aber nur um einen Bruchteil der tatsächlich wohnungslosen Frauen. Legt man die valide Einschätzung zugrunde, muss man in Köln von mindestens 1.000 obdachlosen Frauen aller Altersstufen ausgehen. Gemeinsam mit dem Sozialdienst katholischer Frauen Köln e.V. sowie weiteren engagierten Initiativen und Organisationen fordern wir die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungslose, insbesondere für wohnungslose Frauen.

- Bei den Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß den Sozialgesetzbüchern II und XII ist das Prinzip der „Angemessenheit“ sinnvoll, um auf die tatsächlichen lokalen Mietverhältnisse zu reagieren. Wir fordern daher die regelmäßige Anpassung von Wohngeld, damit Menschen in regional angespannten Wohnungsmärkten ihre Wohnung und damit ihr Umfeld nicht verlassen müssen. Hier braucht es ein vom Gesetzgeber vorzugebendes Verfahren einschließlich mehr (lokal notwendiger) Flexibilität.

FÜR FAMILIEN UND ALLEINERZIEHENDE

- Wohnungsnot ist längst in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen. Eine gezielte Wohneigentumsförderung von Familien im mittleren Einkommensdrittel (Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro) kann Mietwohnungsmärkte in diesem Segment entlasten helfen, den Erwerb von Wohneigentum erleichtern und zudem ein Baustein der Alterssicherung sein.
- Wir fordern für Familien mit Kindern Zuschüsse sowie lange Zinsbindungsfristen beim Kauf selbst genutzten Wohnraums.



Foto: Fotolia



Foto: DiCV / Barbara Bechtloff

FÜR DIE ZUKUNFT

- Für die Prävention und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit ist eine einheitliche Datenerhebung notwendig, die auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zusammengeführt werden muss. Wir fordern als Grundlage dafür eine bundesweite Rahmengesetzgebung in Form einer Wohnungsnotfallstatistik.

Zahlen und Fakten zum Wohnungsmarkt in NRW

Seit der Jahrtausendwende ist der Bestand an Sozialwohnungen in NRW um 47 Prozent auf 467.000 Wohnungen eingebrochen. Und der aktuelle Bestand wird bis 2040 um weitere 41,6 Prozent sinken. Grund dafür ist, dass allein in den nächsten acht Jahren 27 Prozent der heutigen Sozialwohnungen aus der Preisbindung fallen.

In einigen Städten ist diese Entwicklung besonders dramatisch. In Düsseldorf etwa fällt der Modellrechnung zufolge vom derzeitigen Bestand bis 2040 jede zweite Sozialwohnung aus der Preisbindung. In Duisburg bleiben von den aktuell 20.298 nur 12.690 übrig. In Krefeld sinkt die Zahl von 5.699 auf 3.380 und in Solingen sogar von 4.039 auf 1.480, in Bonn von 10.585 auf 5.950, in Dortmund von 19.806 auf 11.910 und in Münster von 7.919 auf 4.480 Wohnungen. Gleichzeitig hat bereits jetzt rund die Hälfte aller Bürger in NRW Anspruch auf eine Sozialwohnung.*

Die Mieten für neue Wohnungen steigen auch 2018 kontinuierlich an, besonders in den begehrten Großstädten. Die höchsten Neumieten werden in der Kölner Innenstadt verlangt. Liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine 60-qm-Wohnung im Landesdurchschnitt bei 7,12 Euro, müssen in Köln hierfür 11,24 Euro bezahlt werden. In Düsseldorf muss ein Mieter für dieselbe Wohngröße 10,52 Euro aufbringen, in Bonn



Foto: Fotolia

9,93 Euro. Bundesweit liegt der Quadratmeterpreis einer 60-qm-Wohnung bei 7,55 Euro. Noch eklatanter wird das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Bereich der Neubauwohnungen. Nach Angaben des Maklerverbandes IVD zahlt man mit 15 Euro für einen Quadratmeter Neubauwohnung am allermeisten in Köln, es folgen Bonn und Münster mit 13,50 Euro.

Seit 2015 sorgt zudem starker Zuzug von Flüchtlingen dafür, dass dringend mehr Wohnungen gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken. Bis zum Jahr 2020 sollten es laut Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank rechnerisch 400.000 neue Wohnungen sein. Vor allem aufgrund Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Singles, Rentner und Paare gibt es den Experten zufolge hier Engpässe.

*Quelle: Wohnungsmarktbericht 2017 – NRW.Bank



Kirche und Caritas

Angesichts der aktuellen Wohnungsnot müssen sich auch kirchliche Liegenschaftsverwaltungen und Wohnungsunternehmen sowie die Caritas neu fragen, was sie selbst zum bezahlbaren Wohnen beitragen können: Welche ihrer unbebauten Flächen sind „aktivierbar“, um sie selbst zu bebauen oder in Erbpacht zu vergeben? Wo sind An-, Aus- oder Umbauten möglich? Dabei soll sozialer Wohnungsbau grundsätzlich Teil der Neubauplätze sein.

Das Erzbistum Köln ist an zwei Wohnungsbaugesellschaften beteiligt, die günstigen Wohnraum bereitstellen. Die Immobilien, die das Erzbistum selbst besitzt, sind im Wesentlichen Schulen, das Priesterseminar, das Generalvikariat und einige Kirchen.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, haben die Erzbistümer Köln und Paderborn sowie der Bistümer Aachen und Münster 1949 die Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH gegründet, an der das Erzbistum Köln mit einem Anteil von 41,51 Prozent beteiligt ist. Der aktuelle Auftrag der Gesellschaft lautet, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten zu schaffen. Die Durchschnittsmiete für die 11.000 Wohnungen der „Aachener“ beträgt 6,20 Euro. Derzeit entstehen in Köln zusätzliche preiswerte Wohnungen, allein 130 in der „Stegerwald-Siedlung“.

An der Rheinwohnungsbau GmbH ist das Erzbistum Köln mit 70,5 Prozent beteiligt. Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2016 einen Bestand von 6.332 Wohnungen, größtenteils in Düsseldorf sowie in Duisburg und Berlin. Die Wohnungen haben

eine durchschnittliche Größe von 67 Quadratmetern, die durchschnittliche Miete beträgt 6,66 Euro pro Quadratmeter.

Das Erzbistum Köln vermietet auch selbst Wohnungen, strebt damit aber keine Maximierung seiner Erträge an. Stattdessen soll der Wohnraum breiten Bevölkerungsschichten zugänglich sein und zugleich eine angemessene Rendite erwirtschaften, die notwendig ist, um in Instandhaltung und neue Projekte zu investieren. Der durchschnittliche Mietzins dieser Wohnungen liegt bei 7,00 Euro pro Quadratmeter. Das wirtschaftliche Engagement der Kirche in der Wohnungswirtschaft ist damit ebenso darauf ausgerichtet, mit bezahlbarem Wohnraum dem Gemeinwohl zu dienen.

Entgegen immer wieder kolportierten Behauptungen besitzt das Erzbistum Köln keine Immobilien etwa auf der Düsseldorfer Königsallee oder deren Pendant Hohestraße/Schildergasse in Köln.

In den vergangenen Jahren hat das Erzbistum vermehrt Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. integrative Wohnprojekte initiiert. Im ehemaligen Klarissenkloster in Köln-Kalk beispielsweise leben seit Ende 2017 rund 100 Flüchtlinge und Kölner Bürger auf einem rund 2.500 Quadratmeter großen Areal in 43 Wohneinheiten. Ebenfalls in Köln ist im Wohnprojekt St. Pantaleon nach einem Umbau Platz für bis zu 140 Flüchtlinge. Bei diesem Engagement erzielt das Erzbistum Köln ganz bewusst ebenfalls keinerlei Erträge.

Quelle: Erzbistum Köln





Impressum: Diözesan-Caritasverband für das Erzbistum Köln e. V., Georgstraße 7, 50676 Köln

www.zuhause-für-jeden.de