

## **Lebst Du noch oder wohnst Du schon?**

**Ansprache zum Frühjahrsempfang der Caritas für Köln am 16.03.2018  
Peter Krücker, Vorstandssprecher des Caritasverbandes für die Stadt Köln e.V.**

Meine Damen und Herren,  
die Umkehrung des Marketings-Slogans von IKEA bezeichnet eine gesellschaftliche Problematik, die ein zentrales Gerechtigkeitsthema unserer Gesellschaft in den Blick nimmt.

Wir kennen das alle aus unterschiedlichen Zusammenhängen: Studierende, die in Köln zum Semesterbeginn keine bezahlbare Wohnung finden. Familien, die mit ihren Kindern ins Umland ziehen, weil sie in Köln keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Mittlerweile muss die überwiegende Zahl der berufstätigen Menschen in Köln 40 Prozent oder mehr des Einkommens für Miete aufbringen.

Dazu kommen ganze Gruppen in unserer Stadt, die aus verschiedenen Gründen vom Wohnungsmarkt faktisch ausgeschlossen sind: Dazu gehören Menschen mit Behinderung psychisch Erkrankte, an die trotz Wohnberechtigungsschein keine Wohnungen vermietet werden, dazu gehören die rund 5000 Wohnungslosen, die von unseren Fachverbänden und Einrichtungen betreut werden. Auch Alleinerziehende oder Opfer häuslicher Gewalt geraten durch die Wohnungsnot in prekäre Situationen. Geflüchtete Menschen, die in Köln Sicherheit und Aufnahme gefunden haben, brauchen ebenfalls ordentlichen Wohnraum und keine Notunterbringung.

Zunehmend gehören zu den erfolgs- oder glücklosen Wohnungssuchenden aber auch Senioren und ganz normale Menschen wie Du und ich. Der Mangel an Wohnraum und die Überteuering der Mieten in Metropol-Regionen bringen inzwischen selbst mittelständische Bevölkerungsgruppen, Polizistinnen, Krankenhauspersonal, Mitarbeitende in der öffentlichen Verwaltung sowie bei uns in der Sozialwirtschaft in echte Not. Mit einem mittleren Einkommen und nur einem Verdiener in der Familie wird es oft - oder inzwischen normalerweise - knapp.

Die strukturellen Dimensionen der Wohnungsnot sind bekannt: Der Zuzug nach Köln, das Wachsen der Universitäten, aber auch der Flächenverbrauch pro Kopf. Die Wohnfläche pro Kopf ist in den Jahren 2000-2014 um 14 Prozent gestiegen. Rechnet man diesen Pro-Kopf-Anstieg der vergangenen 15 Jahre gegen die aktuelle Anzahl zur Verfügung stehender Wohnquadratmeter in Köln, könnte man alle Menschen, die eine Wohnung suchen, relativ entspannt unterbringen, übrigens inklusive dem derzeit prognostizierten Zuzug.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird immer stärker: 66.000 Wohnungen fehlen laut Mieterverein in Köln insgesamt, 49 Prozent der Kölner\_innen, also jede zweite Kölner Bürger\_in, hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dagegen stehen rund 10.000 Wohnungen im Stadtgebiet, die zwischen 2022 und 2026 aus der Sozialbindung herausfallen. Beim Bau neuer Wohnungen bleibt die Stadt Köln im Vergleich zu zahlreichen deutschen Großstädten weit hinter den Zielen und Notwendigkeiten zurück. So wurden im 1. Halbjahr 2017 nur Bebauungsplanverfahren mit dem Volumen von 140 Wohneinheiten begonnen.

Zustände, die so nicht haltbar sind. Zwar hat sich die Stadt Köln in der Wohnungsbauintiative das ambitionierte Ziel des Neubaus von 6000 Wohnungen pro Jahr gesetzt, allerdings ist bis heute nicht klar, ab welchem Jahr diese Zahl Ziel sein soll. Die Antwort auf die Frage also, wann denn eine wirksame Umsteuerung in der Wohnungsbaupolitik in Köln erreicht ist, bleiben die stadtpolitischen Akteure weitestgehend schuldig, die Initiative kann als Absichtserklärung - vielleicht aber auch nur als Vision oder Traum - gesehen werden, auch wenn Sie im Grundsatz natürlich ein Schritt in die richtige Richtung ist.

Wir versuchen als Caritas, gemeinsam mit unseren Fachverbänden, in unserer täglichen Arbeit auf die Fragen zu antworten, die unsere Stadt Köln existenziell herausfordern, so auch beim Thema Wohnen. Auch die Jahreskampagne der Caritas „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ greift in diesem Jahr die Probleme und Herausforderungen rund um das Thema „Wohnen“ auf.

Wohnen und die eigene Wohnung haben eine starke emotionale Bedeutung. So erinnern wir uns sicher noch alle an unsere erste „eigene“ Wohnung, das Verlassen des Elternhauses als Schritt in die Selbstständigkeit, in ein selbstbestimmtes Leben. Die eigene Wohnung schafft sozialen Status, sie schafft Zugehörigkeit zur Gesellschaft, sie ist wesentlicher Integrationsaspekt. Aber die Wohnung ist auch Privatraum, Rückzugsort vom anstrengenden, lauten und stressigen Alltag, Ort für die Familie, für soziales Leben in der Nachbarschaft.

In diesem Feld entsteht neues Leben, hier erziehen wir unsere Kinder, hier finden wir Trost, besprechen und organisieren unseren Alltag und tanken (ob im Schlaf oder der Freizeit) Kraft für unser Leben. Kurzum, die Wohnung ist Keimzelle unserer Gesellschaft.

Hat man sie nicht, so findet soziale Ausgrenzung statt, das soziale Leben wird eingeschränkt, der Rückzugsort fehlt. Wird die Gruppe derer, die sich eine eigene Wohnung nicht mehr leisten kann, größer, wie es momentan geschieht, steigt das Frustrationspotenzial und damit auch die Gewaltbereitschaft in der Gesellschaft.

Die Wohnungsnot verstärkt längst die Fliehkräfte in unserer Gesellschaft: Sie befeuert Rassismus, Ausgrenzung und Fremdenfeindlichkeit, sie schafft Hoffnungslosigkeit und Misstrauen in unsere demokratischen Strukturen, ja in unsere Gesellschaft insgesamt. Anstrengungen, eine Ausbildung, ja gar ein Studium zu absolvieren, scheinen sich nicht mehr zu lohnen, wenn das spätere Gehalt noch nicht einmal für eine eigene Wohnung reicht.

Meine Damen und Herren,  
die Wohnungsnot in Köln kommt weder überraschend - noch fällt sie von Himmel. Sie ist von uns allen selber gemacht und es liegt in unser aller Verantwortung, sie schnellstmöglich zu beseitigen.

Mangelndes Verantwortungsbewusstsein vieler Beteiligter hat diese Situation geschaffen. Eine verschlafene Stadtentwicklung, rendite-gierige Investoren, Bürokratie-Junkies in der Bauverwaltung. Da ist der Zweifel wichtiger als das Projekt! Wie ist es eigentlich zu erklären, dass Köln im Vergleich zu anderen Groß-Städten weniger verdichtet ist, und warum wird dieses Potenzial städtischer Grundstücke nicht schnell zur Baureife gebracht? Ist diese künstliche – oder zumindest nachlässige - Verknappung von Land vielleicht bilanzpolitische Strategie im Rathaus? Die hohe Nachfrage kombiniert mit geringer Verfügbarkeit treibt die Boden-Preise nach oben: Damit steigt auch städtisches Eigentum im Wert und schon sieht die Bilanz unserer Stadt Köln besser aus.

Das alles offenbart eine politische Haltung unserer Gesellschaft, die Wohnungs-Wirtschaft nur als Renditepotential sieht und nicht als zwingende sozialpolitische Daseinsvorsorge. Die soziale Verpflichtung von Eigentum scheint eine längst vergessene Replik der Bonner Republik der 50er und 60er Jahre zu sein. Einer Zeit übrigens, die ebenso von Wohnungsproblemen geprägt war wie heute, die aber in Solidarität und Verantwortung aller Lösungen geschaffen hat.

Die Lösungen von gestern sind offenbar in Vergessenheit geraten: Grundstücke werden schnell baureif gemacht und Investoren angeboten, Bauanträge fix bewilligt, massenhafter Bau von Sozialwohnungen, Unternehmen stellen Mitarbeitenden preiswerten Wohnraum in Betriebsiedlungen zur Verfügung, auch die Kirche betreibt Siedlungsbau...

Dabei wären die Ansätze von damals auch heute nicht verkehrt. Zahlreiche Institutionen, so auch die Caritas, haben in den letzten Monaten und Jahren immer wieder auf die Probleme am Wohnungsmarkt und den sozialen Sprengstoff, den diese Situation mit sich bringt, hingewiesen. Sie haben konkrete Forderungen erarbeitet, die ich hier schlaglichtartig benennen möchte. Kommen wir also zur Frage des „Wie?“. Wie können die Probleme aus Sicht der Caritas angegangen werden?

Grundsätzlich gilt: Wohnen ist Menschenrecht und die Schaffung von ausreichendem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Daher sind alle beteiligten Akteure, alle politischen Ebenen zum Handeln verpflichtet.

Zunächst ist der Bund gefordert, die „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ herzustellen. Die derzeitig offenkundig sich verschärfenden Unterschiede der Lebensverhältnisse zwischen „Stadt“ und „Land“, das wirtschaftliche und soziale Ausbluten zahlreicher ländlicher Regionen im gesamten Bundesgebiet und die damit noch verstärkte Landflucht haben immer auch massive Auswirkungen auf die Metropolregionen: Sie erhöhen den Handlungsdruck und die Problemlagen der Metropolen, und verschärfen gleichzeitig die Probleme der ländlichen Regionen. Daher ist die Schaffung von guten Lebensverhältnissen in ländlichen Regionen immer auch Beitrag zur Problemlösung und Entwicklung der Metropolen.

Eine Reform und weitere Erhöhung des Wohngeldes tut ebenfalls not. Einkommensschwache Familien brauchen staatliche Hilfe, um auf dem Wohnungsmarkt nicht abgehängt und verdrängt zu werden. Die Förderung von Wohnungseigentum für Familien muss intensiviert werden – immerhin sind hierzu erste Ansätze zwischen den Parteien der kommenden GroKo verhandelt.

Da ab 2020 die Verantwortung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus exklusiv bei den Bundesländern liegt, spielen sie bei der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen eine zentrale Rolle. So ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein zielgerichtetes Instrument, um auf angespannten Wohnungsmärkten Impulse für den bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu setzen. Allein um die auslaufenden Sozialbindungen zu ersetzen, ist eine deutliche Ausweitung und langfristige Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung vonnöten.

Es gibt allerdings ein weiteres politisches Steuerungsinstrument, das dringend einer Reform bedarf: Die Grunderwerbssteuer. Angesichts der angespannten Lage auf Wohnungsteilmärkten müssen Wege der Absenkung der Grunderwerbssteuersätze und der Deckelung der sonstigen Grunderwerbsnebenkosten – insbesondere für Familien – angestrebt werden.

Wegschauen und Ignorieren, Hin- und Herschieben von (politischer) Verantwortung reicht nicht, die Notlagen und die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zwingen uns alle zum Handeln: Aus Sicht der Caritas sind folgende Eckpunkte zwingend anzupacken:

- Realisierung von 6000 neuen Wohnungen pro Jahr ab 2020
- Davon sind 2000 Wohnungen als Sozialwohnungen zu erstellen.
- Kein Bauantrag darf länger als sechs Monate zur Bearbeitung benötigen.
- Anpassung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans der Stadt Köln von 1974 und damit schnelle Beplanung freier Flächen und Ausweisung als Bauland für Wohnraum
- Verbesserung des ÖPNV ins Umland
- Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung an Touristen stoppen
- Erstellung einer Planung für notwendige Grün- und Freiflächen – denn eine Verdichtung der Stadt alleine macht unsere Stadt nicht lebenswerter
- Schließlich: Quotierung von 5% bei der Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen für besondere Zielgruppen wie psychisch Erkrankte, Menschen mit Behinderungen und Wohnungslose

Meine Damen und Herren,

zur Umsetzung der Forderungen gehört auch eine ehrliche Betrachtung, welche Institutionen in unserer Stadt und der Gesellschaft insgesamt in der Verantwortung sind. Und damit komme ich zur Kirche – als große Grundstückseigentümerin in der Stadt. Zu kritisieren alleine reicht nicht aus. Wir, die katholische Kirche, müssen auch dazu bereit sein, unsere Verantwortung zu übernehmen.

Das Engagement von Kirche und Caritas für die Realisierung des Menschenrechtes auf Wohnen hat eine lange Geschichte. Die Wohnungslosenarbeit, der Bau von Mutter-Kind-Wohnungen, der Betrieb von Altenheimen und von barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderungen – das alles ist Teil aktiver Verantwortung in der Wohnungspolitik. Angesichts der skizzierten Situation muss es also drängende Aufgabe der kirchlichen Liegenschaftsverwaltungen, der Bistümer, der Pfarrgemeinden und auch des Caritasverbandes sein, zu prüfen, wie sie mit den ihnen zur Verfügung stehenden Grundstücken und Immobilien bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Ich stimme mit unserem Kardinal völlig überein, wenn er in seiner Predigt zum 1. Weihnachtstag des vergangenen Jahres die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt in Köln als „ganz dunkles Kapitel unserer gegenwärtigen gesellschaftlichen Wirklichkeit.“ beschreibt. Seine Kritik am Profitstreben der Akteure am Wohnungsmarkt und der Betrachtung von Wohnungen als reine Renditeobjekte teilen wir als Caritas uneingeschränkt. Die Vergötterung des Geldes und der Egoismus nach der Vorherrschaft, beides orientiert sich ausschließlich an Gewinnmaximierung. Der Eigennutz macht die Gestaltung einer solidarischen Gesellschaft nicht möglich, er schafft keinen Zusammenhalt und schüttet keine gesellschaftlichen Gräben zu. Im Gegenteil: Er ist menschenverachtend.

Als eine der größten Grundbesitzerinnen der Stadt muss sich die Kirche in Köln aber auch die Frage gefallen lassen, in welcher Weise sie selber einen wesentlichen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems bereit ist, zu leisten. Schafft die Kirche ausschließlich bezahlbaren Wohnraum ohne reines Renditedenken? Wie sieht die Strategie kirchlicher Wohnungsbaupolitik aus?

Aus meiner Sicht hat unsere Kirche das Potenzial für mehr: Die Rückbesinnung auf vergangene Zeiten in Köln zeigt, dass die Kirche im Nachkommen ihrer Verantwortung Vorbild sein kann: Der Bau der Stegerwaldsiedlung zwischen Mülheim und Deutz oder die Katholikentagssiedlung in Longerich sind Beispiele einer Kirche, die Vorreiter im sozialen Wohnungsbau ist.

Und warum nicht – meine Damen und Herren – warum nicht? Warum nimmt sich unsere Kirche auch nicht heute eines ihrer Grundstückspakete und schafft eine neue Siedlung? Mit zum Beispiel 300 bis 400 Wohneinheiten in überwiegend sozialem Wohnungsbau und mit preisgedämpften Mieten? Eine Kardinal-Höffner-Siedlung, die damit auch den Namen eines Vordenkers der katholischen Soziallehre in Deutschland tragen könnte.

Meine Damen und Herren,  
wir in der Caritas sind überzeugt: Jeder muss seinen Beitrag leisten. Das „Wie?“ ist eine Aufgabe aller gesellschaftlichen Akteure. Die staatliche Verantwortung zur Durchsetzung des Menschenrechts auf Wohnen, die von der katholischen Soziallehre wiederholt formuliert wird, muss abgestimmt auf allen Ebenen staatlichen und gesellschaftlichen Handelns wahrgenommen werden.

Das Thema Wohnen reflektiert wie kaum ein anderes Thema den Zusammenhalt unserer Gesellschaft:

- Wer sind die mit Wohnung – wer sind die ohne Wohnung?
- Wer steht auf der Warteliste – wer braucht das nicht?
- Wer kann sich welche Wohnung leisten – wer nicht?
- Wie sehen die Menschen mit einer Wohnung die, die keine Wohnung haben?

Für die Caritas in Köln ist klar: Wir werden auch in diesem Jahr und bei diesem Thema mit deutlichen Worten unsere kommunale Politik weiter begleiten. Ob in Wahlkämpfen, in Diskussionen oder Ausschuss-Sitzungen. Wir werden weiter kämpfen für die Gerechtigkeit, für die Anliegen der Benachteiligten und damit für christliche Werte in unserer Stadt.

*Peter Krücker*

*Vorstand Caritasverband für die Stadt Köln e.V.*