

Wohnraumangel im Kreis Düren



ZAHLEN AUS DEM KREIS

Nach Angaben des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen gab es im Jahr 2014 im Kreis Düren 152 Wohnungslose. In den Jahren 2015 und 2016 zählten die Statistiker jeweils 194 Wohnungslose im Kreisgebiet. Die meisten Wohnungslosen im Kreis gab es in diesem Zeitraum in den Städten Düren (zwischen 90 und 136 Personen) und Jülich (zwischen 25 und 28 Personen).

Zahlen aus der Fachberatungsstelle für Menschen in Wohnungsnot Düren:



2017 nahmen

- 590 Personen mit insgesamt 1614 Beratungsanfragen das Angebot der Fachberatung in Anspruch.
- 24 Prozent Frauen (zu 2016: -7 Prozent) und 76 Prozent Männer (zu 2016: +15 Prozent) das Angebot der Fachberatungsstelle in Anspruch.
- 373 Personen das Beratungsangebot erstmalig in Anspruch.
- im Durchschnitt 417 Personen das Angebot der Postadresseneinrichtung in Anspruch. Dieser Wert ist in etwa gleichzusetzen mit der Anzahl der Personen im Kreis Düren, die keine eigene Wohnung haben.

Auslöser für Hilfeanfragen:

- Ich bin nicht gemeldet und habe keine Postadresse.
- Ich habe keine Wohnung.
- Ich erhalte vom Amt kein Geld bzw. zu wenig Geld.
- Wer ist für mich zuständig?
- Ich weiß nicht, wo ich schlafen soll.
- Ich bin zu Hause rausgefliegen.
- Ich habe keine Papiere mehr.
- Mein Vermieter hat meine Wohnung fristlos gekündigt.
- Ich weiß nicht wie ich die Antragsformulare ausfülle und welche Unterlagen muss ich beifügen.
- Das Amt hat mich zum Umzug aufgefordert.
- Ich brauche eine Notunterkunft.
- Ich finde keine Arbeit. (...)

URSACHEN

Ursache für die zunehmende Knappheit an bezahlbarem Wohnraum ist auf der einen Seite die steigende Nachfrage, die aus dem Bevölkerungswachstum resultiert: Lebten im Jahr 2011 rund 80 Millionen Menschen in Deutschland, waren es Ende 2016 bereits 82,5 Millionen. Zudem hat sich der Bedarf an Wohnraum gewandelt. Mit der kontinuierlichen Zunahme von Einpersonenhaushalten steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Damit geht eine steigende Wohnflächen-nutzung einher: Lag die durchschnittliche Wohnfläche in den Nachkriegsjahren bei 15 Quadratmeter pro Person, beträgt sie heute 44,5 Quadratmeter.

Auf der anderen Seite ist die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum auf das geschrumpfte Angebot in den preisgünstigen Segmenten zurückzuführen. Gab es im Jahr 1987 noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, zählte man 2015 nur noch 1,3 Millionen. Von 140.000 Mietwohnungen, die jährlich gebaut werden müssten, wurde im Jahr 2015 lediglich ein Drittel fertiggestellt. Und es werden jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen benötigt, so wurden 2015 nur 24.550 gebaut.

Bezahlbarer Wohnraum wird außerdem dadurch verknappt, dass Mieten kontinuierlich erhöht werden. In den deutschen Großstädten müssen mittlerweile 40 Prozent der Haushalte (das entspricht 8,6 Millionen Menschen) mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Kaltmiete ausgeben. Rund 1,6 Millionen Menschen zahlen mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Miete. Und rund 1,3 Millionen Haushalten steht nach Abzug der Miete nur noch ein Einkommen unterhalb des Existenzminimums zur Verfügung.

Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum betrifft vor allem Menschen mit geringen Einkommen, mit körperlichen, psychischen und geistigen Beeinträchtigungen sowie mit Migrationshintergrund. Doch zunehmend reicht das Problem bis in die Mitte der Gesellschaft.

DAS TUN KIRCHE & CARITAS

Im Bistum Aachen stehen auch Gebäude im Kirchenbesitz oder im Eigentum der Caritas für Wohnzwecke bereit oder es wird überlegt, diese für Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Kirchen, die nicht mehr genutzt werden, werden entwidmet und für andere Zwecke genutzt, unter anderem für den sozialen Wohnungsbau.

Zwei Beispiele gibt es dafür:

In Krefeld wurde die frühere Kirche St. Norbertus am Blumenplatz an einen Investor verkauft. Der baute die Kirche für öffentlich geförderten Wohnungsbau um. In Mönchengladbach-Pesch kaufte ein Investor die frühere Kirche Herz-Jesu und errichtete im Kirchenschiff 23 öffentlich geförderte Wohnungen.

Im Jahr 2016 stellten Kirchengemeinden und andere kirchliche Träger im Bistum Aachen rund 70 Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung, in denen die Kommunen Asylbewerber unterbringen konnten.

In den Beratungsdiensten der Caritas ist das Thema Wohnen ständig präsent. Immer mehr Ratsuchende haben massive Schwierigkeiten, die steigenden Mieten zu zahlen. Sie suchen Unterstützung bei der Suche nach günstigem Wohnraum.



Herausgeber:
Caritasverband für das
Bistum Aachen e.V.
Kapitelstraße 3
52066 Aachen
Telefon: +49 241 431-227
www.caritas-ac.de

Caritasverband für die
Region Düren-Jülich e.V.
Kurfürstenstr. 10-12
52351 Düren
Telefon: +49 2421 481-0
www.caritasverband-dueren.de

Motive: glow Berlin, Fotos: Monika Höfler
Gesamtherstellung: phasezwei agentur Aachen

Jeder Mensch braucht ein Zuhause

In Deutschland fehlen 1 Million Wohnungen.



UNSERE POSITIONEN ZUR CARITAS-KAMPAGNE

Jeder Mensch braucht ein Zuhause.

Caritasverband für das Bistum Aachen e.V.
Caritasverband für die Region Düren-Jülich e.V.



Politik für bezahlbaren Wohnraum – Wohnungspolitik ist Sozialpolitik.

Kommunen in der Verantwortung

- Kommunen sollten in ihrer Bau-, Land- und Liegenschaftspolitik die Möglichkeiten des Bauplanungsrechts nutzen und eine sozial ausgerichtete Wohnungspolitik fördern.
- Baulandvermarktung dient nicht der Erlösmaximierung. Bei der Vergabe von Grundstücken muss die Qualität von Konzepten entscheiden. Ein Kriterium sollte dabei ein fester Anteil an gefördertem Wohnungsbau sein. Sinnvoll kann auch die Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht sein.
- Die Bindungsfristen für Sozialwohnungen müssen auf 25 bis 30 Jahre ausgeweitet werden.
- Die Fehlbelegungsabgabe sollte wieder eingeführt werden.
- Vorrangige Aufgabe kommunaler Wohnungsbaugesellschaften muss es sein, günstigen Wohnraum zu schaffen oder vorzuhalten.
- Städteplanung muss ein gutes Quartiersmanagement beinhalten. Es ist darauf zu achten, auch für Menschen mit geringem Einkommen eine gute Infrastruktur vorzuhalten, vor allem im Hinblick auf Betreuungs-, Bildungs- und Gesundheitsleistungen.
- Im Quartier sind mit Hilfe von Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit Beteiligungsprozesse zu gestalten. Artikulationschwache Gruppen und Personen sollten Gehör finden und darin unterstützt werden, sich zu Wort zu melden.

Bundesländer in der Verantwortung

- Ab 2020 liegt die gesetzliche Verantwortung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus exklusiv bei den Bundesländern.
- Künftige Wohnungsbauförderprogramme müssen vor allem nachhaltig sein. Anreize können z.B. in Form zusätzlicher Tilgungszuschüsse geschaffen werden.
- Die Grunderwerbssteuer ist so niedrig wie möglich zu halten. Um Steuerausfälle zu minimieren, sollten auch Wohnungsunternehmen Grunderwerbssteuer zahlen, die nicht einzelne Wohnungen, sondern Unternehmensanteile verkaufen.

- Alle größeren Transaktionen auf dem Immobilienmarkt sind steuerpflichtig. Es sollten solche Wohnungsgenossenschaften, Initiativen und Organisationen steuerlich besonders gefördert werden, die den gemeinwohl-orientierten Wohnungsbestand stärken.
- Zur Verbesserung der Wohnsituation älterer Menschen müssen die Förderprogramme „Altersgerecht umbauen“ besser ausgestattet werden.
- Das Wohngeld muss dynamisch ausgelegt werden. Miethöchstbeiträge sind regelmäßig an die Einkommensgrenze anzupassen. Das Wohngeld sollte eine eigenständige Heizkostenkomponente bekommen. Für Bezieher von Grundsicherungs- und Sozialhilfeleistungen ist ein vom Gesetzgeber festgelegtes Verfahren zur Feststellung der Angemessenheit einer Wohnung einzuführen. Dieses Verfahren muss die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums prüfen.
- Um Wohneigentum für Familien mit kleineren und mittleren Einkommen zu fördern, sind Eigenkapital- bzw. Tilgungszuschüsse sowie lange Zinsbindungsfristen notwendig. Einkommensgrenzen und Vermögensprüfungen sind dazu erforderlich.
- Es muss eine bundesweite Wohnungsnotfallstatistik geben.

Kirche und Caritas in der Verantwortung

- Sowohl kirchliche Verbände als auch die kirchliche Liegenschaftsverwaltung sollten prüfen, wie sie bezahlbaren Wohnraum schaffen können.
- Kirche und Caritas müssen sich aktiv einbringen in die kommunalen Prozesse der Stadtplanung und -entwicklung.

Diese Positionen entstanden auf Grundlage der sozialpolitischen Positionen des Deutschen Caritasverbandes zur Jahreskampagne 2018.

der Stadt Düren (Zitate aus dem Bericht)

Von 2013 auf 2016 hat sich eine deutliche Reduzierung der Leerstände in Düren ergeben was darauf hindeutet, dass zum einen die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen ist und sich gerade auch der kurzfristige Leerstand (die Fluktuationsreserve) erheblich reduziert hat. Zum anderen verdeutlicht die Entwicklung aber auch, dass es in Düren durchaus wesentliche Wohnungsbestände gibt, die langfristig – 12, 15 Monate und länger – leer stehen. (...)

Die Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum ist unverändert hoch, während das Angebot sich durch verschiedene Faktoren verengt. (...)

Der Bestand an Sozialwohnungen mit entsprechend verknüpften Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen hat sich in Düren in der Zeit vom 2006 bis November 2016 von 3.381 Wohneinheiten auf 2.682 Wohneinheiten reduziert. Dies bedeutet, dass sich der Gesamtbestand um knapp 21 % innerhalb von 10 Jahren reduziert hat! (...)

Auch auf dem Dürener Wohnungsmarkt ist eine wachsende Nachfrage an altersgerechtem Wohnraum zu verzeichnen. Insbesondere werden preiswerte, kleine Wohnungen in zentraler Lage nachgefragt. Die im sozialen Wohnungsbau seit Jahren geforderte Barrierefreiheit ist in freifinanzierten Wohnungen oftmals nicht vorhanden. (...)

Viele Vermieter akzeptieren zwischenzeitlich Empfänger von Transferleistungen als Mieter nicht mehr. Gar keine Chancen haben in diesem Zusammenhang im Sozialverhalten auffällige Mietparteien. Diese werden von Investoren und Vermietern als nicht mietfähig gehalten und fast durchweg als Mietpartei abgelehnt. (...)

WBS: Von der Abteilung Wohnen geschätzt, dass ca. 60 – 70 Prozent der Dürener Bürger als wohnberechtigt einzustufen sind und zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt wären. (...)

Jeder Mensch braucht ein Zuhause.

Die Katholische Soziallehre spricht jedem Menschen eine unveräußerliche Würde als Ausdruck der Ebenbildlichkeit Gottes zu. Daraus ergibt sich für jeden das Recht auf Wohnen, Leben und die Unversehrtheit des Leibes zur eigenen Entwicklung und Verwirklichung. Das „Zuhause“ ist der Ort dafür, der Schutz, Privatheit, Sicherheit verspricht und eine freie Lebensgestaltung ermöglicht.

Zum Schutz dieser Integrität spricht Papst Franziskus ein klares „Nein zu einer Wirtschaft der Ausschließung“: „Es ist unglaublich, dass es kein Aufsehen erregt, wenn ein alter Mann, der gezwungen ist, auf der Straße zu leben, erfriert, während eine Baisse um zwei Punkte in der Börse Schlagzeilen macht. Das ist Ausschließung.“

Jesus klassifiziert die Aufnahme des Fremden und Obdachlosen als eines der Werke der Barmherzigkeit. Die Caritas setzt sich deshalb seit dem 19. Jahrhundert für eine Wohnungspolitik als Sozialpolitik ein. Denn Wohnen heißt, sich als Mensch in seinen sozialen Bezügen zu sich, zu Familie und Nachbarn, zur Gesellschaft und zu Gott zu entwickeln.

Christen kennen sowohl ein inneres als auch ein äußeres Zuhause. Es braucht einen Schutzraum, in dem der Mensch sich individuell entfalten kann, um auch seine innere Wohnung auszubauen.