

## Wortbeitrag im Adventsgottesdienst zum Thema „Wohnen“:

### **Wohnungsfrage allgemein (D)**

In der *Sozialethik der katholischen Soziallehre* heißt es: „Jeder Mensch braucht ein bezahlbares „zu Hause.“ Zu Hause ist nicht einfach nur ein Ort, sondern ein ganz besonderes Gefühl: „Wo sich das Herz wohlfühlt, ist dein zu Hause“. Eine Wohnung ermöglicht soziale und kulturelle Teilhabe.

Im *Psalm 4.9* lesen wir: „Du, Herr, hilfst mir, dass ich sicher wohne.“ Und in einem anderen Psalm des Alten Testaments heißt es: „Im Hause des Herrn darf ich wohnen für lange Zeit“.

- Wohnen ist ein existenzielles menschliches Bedürfnis und ein anerkanntes Menschenrecht. Wohnungen sind ein Ort der Gemeinschaft und der individuellen Geborgenheit. Sie dienen der Verwirklichung menschlicher Lebensgestaltung.
- Die Wohnung gibt dem Menschen Schutz vor Witterung, Rückzugsraum und Privatsphäre. Wohnung und Wohnumgebung sind die wichtigsten Orte im Leben der Menschen. Und wenn schon auf dem Arbeitsmarkt Unsicherheit herrscht, so sollte zumindest das Wohnen sicher sein.
- In diesem Sinne garantiert der Artikel 11 des UN-Sozialpaktes das „Recht eines jeden Menschen auf Unterbringung“. Wohnen in Würde auch für Arme ist ein verbrieftes Menschenrecht. Es gehört laut unserer Verfassung zur Daseinsvorsorge in unserem Sozialstaat. Wohnen darf kein Luxus sein.
- Das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen beinhaltet mehr, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Es erfordert die Bezahlbarkeit der Unterkunft und ihre Bewohnbarkeit, mit Schule und Arbeit in Reichweite der Wohnung.
- Bisher schon verbrachten die Menschen einen Großteil ihres Lebens in der Wohnung und ihrer näheren Umgebung. Durch die Alterung der Bevölkerung wird das zunehmen. Und in dem Maße, in dem durch Heimarbeit (Homeoffice) die berufliche Arbeit wieder enger mit dem Wohnen verflochten sein wird, werden Wohnung und Wohnumgebung zu noch wichtigeren Orten im Leben der Menschen.
- Wohnungspolitik hatte bisher vor allem mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit zu tun. In Zukunft wird es darüber hinaus in der Wohnungs- wie in der Stadtpolitik in einem umfassenden Sinn auch darum gehen, wie wir leben wollen. Das Wohnen ist der Mittelpunkt der Lebensplanung und Lebensgestaltung.

Jedoch im Alltag der Menschen sieht die Wirklichkeit gegenwärtig anders aus. Die akute Wohnungsnot ist zur neuen sozialen Frage geworden ist. Längst ist die Rede vom „Mietenwahnsinn“.

- Schon vor 4 Jahren hat die *Caritas* nach Umfragen festgestellt, dass die zunehmende Wohnungsnot gesellschaftlicher Sprengstoff ist. 74 Prozent der Befragten sehen demnach durch hohe Mieten die Gefahr, die Wohnung zu verlieren
- *Aktuellen Umfragen* zufolge sorgen sich deshalb über 44% der Menschen im Lande, dass sie sich eine Wohnung oder ein Haus in ihrer Heimatgemeinde künftig nicht mehr leisten können. 58% haben die Furcht vor unbezahlbarem Wohnraum.

- Und 84 Prozent der Befragten sind hierzulande der Meinung, dass die Regierung mehr in bezahlbaren Wohnraum investieren sollte. Zwei Drittel (67 Prozent) sprachen sich dafür aus, dass der Mieterschutz gestärkt werden solle, damit die Mieten nicht weiter steigen.

Papst Franziskus rief angesichts aktueller Fehlentwicklungen um Immobilienspekulationen zu besonderer Wachsamkeit gegenüber Ärmeren und Schwächeren auf. Er forderte Regeln, die verhindern, dass Wohnen zu einem exklusiven Recht für Privilegierte verkommt.

### ***Wohnsituation in Haltern (W)***

Blicken wir deshalb einmal auf die aktuelle Wohn- und Lebenssituation in unserer Heimatstadt **Haltern**.

Ist dieses Problem überhaupt ein Thema für unsere wohlhabende Stadt Haltern mit ihren gut situierten Bürgerinnen und Bürgern?

Das sind die Fakten:

- 62% der Wohnungen in Haltern befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit liegt Haltern mit seiner Quote des Wohneigentums weit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt, wo sich nur etwas über 40% ein Eigenheim leisten können.
- In der Einkommensstatistik liegt das verfügbare Einkommen der Bewohner in Haltern über dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu den anderen Städten im Kreis haben die Halterner mit durchschnittlich 4.100 € Monatseinkommen sogar um ein Drittel höheres Einkommen als die Bewohner der Nachbarstädte. Auch verdoppelte sich die Zahl der Einkommensmillionäre in unserer Stadt.
- Deshalb können sie sich auch viel mehr Wohnfläche leisten als die Bewohner in anderen Städten: In Haltern ist die durchschnittliche Wohnungsgröße 104 qm, in den Eigenheimen sogar bis 157 qm oder 83 qm pro Person bei den oberen Einkommenschichten.

Doch diese Entwicklung hat auch eine Kehrseite. Denn es gibt auch in unserer Stadt Haltern eine Vielzahl von weniger einkommensstarken Menschen, die sich als Verlierer auf dem angespannten Wohnungsmarkt wiederfinden. Sie sind auf bezahlbare Mietwohnungen in ihrer Stadt angewiesen, die sie hier aber kaum finden.

50% der Stadtbewohner liegen weit unter dem Durchschnittseinkommen. Diese dürfen nicht aus dem Blick geraten.

Vergessen werden dabei Menschen, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind, nicht arbeiten können, zu den Armutsrentnern gehören oder die als prekär Beschäftigte keine Lohnerhöhung in den letzten 20 Jahren hatten. Auch jeder dritte Rentner hat nach 45 Jahren Vollzeitbeschäftigung nur eine Rente von unter 1.300 €.

- In Haltern leben mehrere Hundert Menschen dauerhaft auf Campingplätzen, weil sie sich eine bezahlbare Wohnung in Haltern nicht mehr leisten können. Auch sie gehören zur Seestadt – auch wenn sie die Statistik nicht repräsentiert.
- In unserer Stadt leben 2.500 bis 3.000 Sozialhilfeempfänger, 700 Arbeitslose, tausende Geringverdiener und Senioren mit geringen Renten, Alleinerziehende mit Kindern, Hunderte Flüchtlinge und Migranten, und vor allem die 2.300 überschuldeten Haushalte in der Stadt –

wobei die größte Schulden- und Armutsfalle die hohen Mieten und Wohnkosten im teuren Haltern sind, die auch die Mittelschicht oder Häuslebauer oft überfordern.

- Der Zugang zu Wohnraum muss aber prinzipiell allen zustehen und darf nicht in diskriminierender Weise Gruppen vorenthalten werden. Es bedarf einer verbesserten Wohnraumversorgung insbesondere für bedürftige Zielgruppen, aber auch für Geringverdiener und Normalverdiener.
- Wir benötigen in der Stadt nicht nur Einfamilienhäuser und teure Eigentumswohnungen für Einkommensstarke und Vermögende, die unter sich bleiben möchten, sondern eine Vielfalt des Wohnens für alle sozialen Gruppen und Schichten – zugunsten einer sozial ausgewogenen und durchmischten Bevölkerungsstruktur in unserer Stadt. Es geht um alle Mitbürgerinnen und Mitbürger, nicht um eine Auslese.
- Andernfalls verdrängen und vertreiben wir ganze Bevölkerungsschichten aus ihrer langjährigen Heimatstadt, weil sie nur in auswärtigen Städten noch bezahlbaren Wohnraum finden. Im Gegenzug könne sich nur noch hinzuziehende Wohlhabende einen Wohnsitz in Haltern leisten, so dass ein sozial ungesunder Bevölkerungsaustausch stattfindet: Reiche Zuwanderer, arme Abwanderer.

### ***Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus in Haltern (D)***

Schon vor Jahren hat die *Caritas* in einer Studie einen vierstelligen Bedarf an Sozialwohnungen für Haltern ermittelt.

Zwar haben alle Halterner Ratsparteien „bezahlbares Wohnen für alle“ in ihren Kommunalprogrammen zugesagt. Doch der überbezahlte Halterner Wohnungsmarkt befindet sich in der Schieflage:

- Bei insgesamt 18.000 Wohnungen in Haltern liegt davon der Anteil öffentlich geförderter Sozialwohnungen bei lediglich 4,4%, Tendenz sinkend auf 2,5 bis 1,5%, weil bis 2025 fast jede vierte Wohnung aus der Sozialbindung herausfällt. (Fast die Hälfte wurde vor 1970 gebaut).
- Der Bau neuer Sozialwohnungen in unserer Stadt liegt trotz angebotener Landesförderung bei nahezu Null, während andere Städte bis 30% anstreben. Der Anteil an Sozialwohnungen in Haltern liegt somit deutlich unter dem Durchschnitt von Kommunen mit ähnlicher Größe (11,2%) sowie unter dem im Landesdurchschnitt (9,3%).
- Benötigt werden in Haltern aber mindestens 1.500 bis 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen, Ohne Neuförderung wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand in Haltern von unter 300 auf unter 200 bis zum Jahr 2035 absinken, wie die NRW-Bank errechnet hat, also auf nur ein Zehntel der benötigten Sozialwohnungen.

Das ist erklärtermaßen in Haltern politisch leider so gewollt, um eine möglichst „homogene“ Bevölkerungsstruktur für die gehobene und einkommensstarke Mittelschicht zu bewahren, die hier auch entsprechende Wohnflächenansprüche realisieren kann. Damit werden die wohnungspolitischen Ziele der Landes- und Bundespolitik konterkariert und die Bedürfnisse der Menschen ignoriert, die keine soziale Spaltung wollen.

- In diesem Frühjahr teilte deshalb das Landesbauministerium NRW mit: „Die Stadt Haltern am See hat einen überdurchschnittlichen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnraum mit öffentlicher Förderung, wie gutachterlich festgestellt. Die Stadt Haltern am See wird daher in den

kommenden Jahren ihre Anstrengungen erhöhen müssen, um auslaufende Sozialbindungen zu kompensieren und darüber hinaus auch Bindungen auszubauen.“

- Die Konsequenzen dieses Umstandes betreffen insbesondere die Bürgerinnen und Bürger, welche auf öffentlich geförderte Wohnungen angewiesen sind“, schreibt das Ministerium zur Situation in der Stadt Haltern.
- Aktuell überfordern außerdem auch die explodierenden Energiekosten viele Haushalte in Haltern, die auf staatliche Unterstützung durch Wohngeld angewiesen sind, dessen Antragszahlen in Haltern um über 50% steigen.

### ***Sozialer Zusammenhalt in einer Stadtgesellschaft (W)***

Die Frage nach einer gerechten Wohnungs- und Mietpolitik ist also auch verknüpft mit einem milieu-übergreifenden sozialen Zusammenhalt in unserer Stadtgesellschaft in Haltern. Jeder hat das Recht auf Wohnung an einem geeigneten Standort, um dort sein Leben zu gestalten.

Doch der überbelegte Halterner Wohnungsmarkt wird den Erfordernissen nicht gerecht und führt zur sozialen Spaltung.

„Preisexplosionen können Wohnträume zum Einsturz bringen“, so formulierte es der Aphoristiker *Helmut Glaßl*.

Denn das sind die aufrüttelnden Fakten in unserer Stadt:

- Haltern ist Schlusslicht beim sozialen Wohnungsbau im Lande und Spitzenreiter bei der exorbitanten Grundstückspreisexplosion und den Mietpreisen.
- Die explosiven Preissteigerung von Grundstücken sowie von Immobilien und Mieten in erfolgen in Rekordgeschwindigkeit. Nur noch einkommensstarke und Vermögende können sich das in Haltern leisten.
- Ein Baugrundstück in Haltern kostet inzwischen das Zwei- bis Dreifache des bundesweiten Durchschnitts und der Preis verdoppelt sich alle 10 Jahre, seitdem Haltern ein Tummelplatz für Spekulanten geworden ist. Im Durchschnitt sind die Preise sogar noch etwas höher als in der großen Bistumsstadt Münster.
- Noch nie war Bauland in Haltern am See so teuer wie derzeit, mit bis zu 800 € je qm in Spitzenlagen und einem Preisanstieg in zweistelliger Größenordnung. In der Folge steigen auch die Mieten deutlich, zumal fast nur noch Komfortwohnungen der oberen Preisklasse neu gebaut und angeboten werden.
- Die Stadt Haltern zieht Kapitalanleger auch von auswärts magisch an, so dass über 35% der örtlichen Wohnimmobilien gar nicht zur Eigennutzung gebaut oder gekauft werden, sondern als Kapitalanlage zum Verkaufen und Vermieten mit lukrativer Rendite. Längst macht der Begriff der „Goldgräbermentalität“ in Haltern die Runde.
- Wohnen in Haltern ist begehrt. Das regelt den Marktwert von Wohnungen und Häusern. Wer sich das nicht leisten kann, zieht nicht nach Haltern. Im Umkehrschluss wohnen eben meistens diese Menschen in Haltern, die es sich finanziell leisten können, hier zu wohnen. Die anderen fallen durch die Maschen und verlassen notgedrungen ihre Stadt.

### Dementsprechend dramatisch ist die Entwicklung bei den Mieten:

- Die Mieten in unserer Stadt steigen jährlich rasant um 3% bis 4% und nähern sich den Mietpreisen in Hamburg, Düsseldorf, Wiesbaden oder Heidelberg an. Die Mieten steigen zum Teil schneller als die realen Einkommenszuwächse.
- Für Neubauwohnungen werden in Haltern teilweise schon Mietpreise von über 13,- € Kaltmiete pro qm und mehr verlangt, Seniorenwohnungen kosten teilweise auch 14 bis 16 € je qm.
- Insgesamt liegt das Halterner Mietpreisniveau über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. (Bezahlbare Wohnungen sind in Haltern nur noch „über Vitamin B“ zu bekommen). In Haltern wie im Lande insgesamt schrumpft der Wohnraum, den Normalverdienende bezahlen können.
- Und die jungen Familien, die aktuell wegen der steigenden Bauzinsen und Baupreise den Traum vom Eigenheim begraben müssen, weichen auf die knappen Mietwohnungen aus. Diese stehen dann anderen Bedürftigen nicht mehr zur Verfügung.
- Bezahlbarer Wohnraum wird in Haltern immer mehr zur Mangelware. Die Lage ist dramatisch in einer der reichsten Städte in dieser Region.

### Das verbiefte Grundrecht und Existenzrecht auf Wohnen gerät damit ins Wanken.

Und das nicht nur für diejenigen 1,2 Millionen Menschen bundesweit, die als Wohnungslose oder Obdachlose ohne Wohnung leben, bei Freunden, in Notunterkünften oder auf der Straße. Man will mit ihnen nichts zu tun haben, und wenn sie da sind, dann werden sie so behandelt, dass sie als Menschen würdelos sind.

Leidtragende sind darüber hinaus vor allem auch Einkommensschwächere, aber inzwischen auch „Normalverdiener“ und breite Teile der Mittelschicht. Für diese Gruppen gibt es zu wenige mit ihren Einkünften bezahlbare Wohnungsangebote.

### Die Sozialverpflichtung des Eigentums wird vielfach ignoriert.

#### ***Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus (D)***

### Deshalb sollte der soziale Wohnungsbau in Haltern nicht länger ein Schattendasein führen.

- Denn es fehlen in Haltern vor allem bezahlbare und barrierefreie Seniorenwohnungen für die demnächst 60% Senioren in der Stadt sowie Mietwohnungen für die 83% 1-2-Personen-Haushalte und für junge Familien, die sich kein Eigenheim leisten können. Insgesamt fehlen 1.500 bis 3.000 preisgebundene Sozialwohnungen (hier ist Haltern mit nur 1,5% Sozialwohnungsanteil Schlusslicht im Lande).
- Dadurch findet seit Jahren ein sozialer Bevölkerungsaustausch statt: Zahlungskräftige Schichten aus den Ruhrgebietsstädten erwerben hier im teuren Haltern Wohneigentum und Einkommensschwächere müssen notgedrungen ihre Heimatstadt verlassen in preiswertere Nachbarstädte, so auch viele Senioren mit kleinen Renten, die hier jahrzehntelang gelebt haben, aber auch junge Leute, die in preiswertere Nachbarstädte abwandern.

- Die Einkommensstarken und Vermögenden bleiben in Haltern unter sich, die anderen verlassen das „teure Pflaster“ und werden faktisch aus der Stadt herausgedrängt. Dabei böte auch der hohe Altbaubestand in Haltern (um 60%) Möglichkeiten der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung im Innenbereich zugunsten preisgünstigen Wohnraumes.
- Auch die gute Halterner Willkommenskultur gegenüber den ankommenden Flüchtlingen und Asylsuchenden endet oft bei der anschließenden Suche nach bezahlbaren Wohnungen, so dass diese die auf preiswertere Nachbarstädte verwiesen werden. Somit hat Haltern nur eine Ausländer- oder Migrantenquote von 5% bis 8% gegenüber 15% bis 25% in den übrigen Städten des Kreises Recklinghausen. Die Integration wird also letztlich auf die Nachbarstädte abgeschoben.

Jüngst beklagte auch der Seniorenbeirat der Stadt Haltern in der Presse, dass Senioren, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim nicht mehr bewältigen können, keine bezahlbaren Miet- oder Eigentumswohnungen in Haltern finden, obwohl sie im Gegenzug ihr Häuschen für Familien mit Kindern zum Kauf, zur Miete oder auf Rentenbasis anbieten würden.

Die Errichtung seniorengerechter und barrierefreier Neubauwohnungen wird in Haltern fast ausschließlich den kommerziellen Unternehmen überlassen, die an Rendite interessiert sind und oftmals horrenden Mietpreise von den Senioren verlangen (Beispiel Alloheim). Obwohl niemand aus seiner Wohnung oder Umgebung vertrieben werden darf, passiert nun genau dieses in unserer Heimatstadt Haltern mit ihren sündhaft teuren Wohnkosten.

Vom Schriftsteller *Martin Gottlieb Saphir* stammt der Ausspruch: „Die Wohnungen sind so teuer geworden, dass das kleinste Herz noch ein Zimmer mit separatem Eingang vermietet.“

- Deshalb sollte zumindest die prekäre Wohnsituation benachteiligter und in Not geratener Menschen verbessert werden. Niemand darf aus seiner Wohnung und Umgebung vertrieben werden, obwohl dies oftmals durch Luxussanierung und Mietpreisanstieg passiert. Aber auch wegen fehlender bezahlbarer Wohnungsangebote in der eigenen Stadt.
- Derzeit bietet der Wohnungsmarkt insbesondere für untere Einkommensgruppen und Normalverdiener kaum noch bezahlbare Angebote und Perspektiven. Landesweit sind die angekündigten Wohnungsbauprogramme ins Stocken geraten. Es fehlen bundesweit Hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen und öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Insgesamt hat sich die Zahl der Sozialwohnungen halbiert.

Der Staat, die Länder und Kommunen haben sich verpflichtet, für die Verwirklichung des Rechts auf bezahlbares Wohnen zu sorgen. Sowohl durch Förderung des Wohneigentums als auch durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus und des Mieterschutzes und Mietzuschusses. Sie sollen damit die Verfügbarkeit angemessenen öffentlichen und privaten Wohnraumes sicherstellen.

Bund und Länder haben in einer konzertierten Aktion 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr versprochen, um den dramatischen Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beheben. In NRW entstanden im letzten Jahr aber nur 5.200 neue Sozialwohnungen in den 396 Städten und Gemeinden des Landes, das sind umgerechnet nur 13 Wohnungen pro Kommune, davon Null in Haltern am See. Damit hat sich der Mangel verschärft statt verringert.

## **Bodenspekulation – Wem gehört die Erde? (W)**

Die hier und heute angestellten Betrachtungen wären unvollständig, wenn wir nicht zum Schluss die Hauptursache aller ungesunden Fehlentwicklungen und Preissteigerungen am Grundstücks- und Wohnungsmarkt betrachten würden, nämlich die Bodenspekulation, die auch die Kauf- und Mietpreise nach oben treibt.

- Bei der Aufteilung der Erde in kleine Parzellen und Grundstücke als Privatbesitz stellt sich die Frage: Wem gehört eigentlich die Erde? Die Erde ist als lebendiges Wesen zu betrachten, wie der Astronom Johannes Kepler schon 1618 formulierte: „Die Erde ist ein Leib, der ein Lebewesen zugehört“. Im religiösen Sinne kann die Erde auch als der „Leib Christi“ betrachtet werden, der für alle Erdenbewohner zugänglich ist.

Der Schweizer Philosoph *Jean Jacques Rousseau* sagte: Ihr seid verloren, wenn ihr vergesst, dass die Früchte euch allen, der Boden aber niemandem gehört.“

- Wenn wir das menschliche Grundbedürfnis nach bezahlbarem Wohnen ernst nehmen, dürfte die Bodennutzung und damit der komplette Grundstücks- und Wohnungsmarkt auch in Haltern und anderswo nicht allein dem „freien Spiel der Marktkräfte“ überlassen werden, weil es der Spekulation Tür und Tor öffnen würde. Denn maximale Rendite für die Grundbesitzer und Investoren bedeutet keineswegs maximalen Nutzen für die Wohnungsuchenden, im Gegenteil.
- Unterlegene sollen gegen Ausbeutung oder Mietwucher geschützt werden, das gilt insbesondere auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt, denn bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht und Menschenrecht und erfordert zuvorderst ein entsprechendes Bodenrecht. „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

In Haltern und anderswo ist es nicht der anonyme Markt, der „bedauerlicherweise“ die ausufernde Preisentwicklung erzeugt, sondern es sind die handelnden Menschen vor Ort als Individuen, die dem Sozialstaatsprinzip zuwider handeln.

Hierzu hat die Halterner Zeitung in einem Kommentar zutreffend beschrieben:

*„Grundstückspreise werden in Haltern wie anderswo individuell ausgehandelt, schon lange gehen die Preise erbarmungslos steil nach oben. (...) Zum Verhandeln gehören auch immer zwei. Käufer und Verkäufer. Da ist sich jeder selbst der Nächste.“*

Ist das aber Nächstenliebe im christlichen Sinne?

Der jahrzehntelange Ruf nach einer Bodenreform verhallte bisher leider ungehört.

Der verstorbene frühere Städtebauminister und ehemalige Münchener Oberbürgermeister Jochen Vogel schrieb in seinem 94. Lebensjahr dazu ein Buch als Vermächtnis. Darin schreibt er: „Boden wird gehandelt wie Ware in einem Krämerladen“.

Es sei "höchste Zeit, das Eigentum an Grund und Boden im Sinne des Grundgesetzes einer echten Sozialbindung näherzuführen. Um Wucher und Bodenspekulation zu bekämpfen, muss dem Boden seine privilegierte Funktion als Anlagegut mit risikoloser Gewinnchance endlich genommen werden."

- Deshalb vergeben immer mehr Städte die öffentlichen Grundstücke in Erbpacht, so auch viele Kirchengemeinden. Auch für unsere Kirchen als Grundbesitzer ergeben sich Pflichten und Herausforderungen, ihren Beitrag zu leisten zur Überwindung der Wohnungsnot.

*Eine letzte Anmerkung: Niemand soll wie die heilige Familie auf der Suche nach einem Obdach in Bethlehem in einem Stall landen.*