

Sitzung des Diözesanpastoralrats am 19. Januar 2019

Bericht des Generalvikars - Aktuelles

Auslöser für die Diskussion um die Wohnungssituation in Köln war die Kritik des Kölner Mietervereins, der die Behäbigkeit der Stadt Köln beklagte, dem Erzbistum Köln Tatenlosigkeit vorwarf und die Lage am Wohnungsmarkt als desolat, katastrophal und selbst verschuldet darstellte. Der von Kardinal Woelki angekündigte Neubau von 632 Wohnungen könne nur der Anfang des kirchlichen Engagements sein, so die Kritik. Das Erzbistum nahm dazu (wie auch die Stadt) deutlich Stellung:

„Das Projekt ‚632 Wohnungen für Köln‘ setzt durch die symbolische Zahl der Bauzeit des Kölner Doms ein Zeichen: Wenn jeder das in seinen Möglichkeiten Stehende tut, kann die gegenwärtige Not gemeinsam gelindert werden. Denn das Evangelium ruft uns Christen auch zum konkreten Anpacken der gesellschaftlichen Probleme an. Hinzukommt: Die Nachverdichtung durch die 632 Wohnungen baut ja bereits auf kirchlichem Bestand von vielen hundert Wohnungen in Köln auf, den die Kirche schon seit Jahrzehnten zu bezahlbaren Preisen anbietet.“

Im Einzelnen ist das Erzbistum an zwei Wohnungsbaugesellschaften beteiligt, die günstigen Wohnraum bereitstellen. Die Immobilien dagegen, die das Erzbistum selbst besitzt, sind im Wesentlichen zum Beispiel unsere 31 Schulen, das Priesterseminar, das Generalvikariat oder 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% beteiligt ist. Damals lautete der Auftrag, sich am Wiederaufbau zu beteiligen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten zu schaffen. Letzteres ist unverändert aktuell. In Köln entstehen zurzeit allein 130 preiswerte neue Wohnungen in der „Stegerwald-Siedlung“. Durchschnittlich beträgt die Quadratmetermiete der 17.100 Wohnungen der „Aachener“ 6,32 Euro.

An der *Rheinwohnungsbau GmbH* ist das Erzbistum Köln mit 70,5 Prozent beteiligt. Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2017 einen Bestand von rund 6.200 Wohnungen, größtenteils in Düsseldorf sowie in Duisburg und Berlin. Die durchschnittliche Miete beträgt hier 6,96 Euro pro Quadratmeter.

Das Erzbistum Köln vermietet auch selbst Wohnungen, um mit bezahlbarem Wohnraum dem Gemeinwohl zu dienen und zugleich eine angemessene Rendite zu 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 des Erzbistums in der Wohnungswirtschaft ist damit ebenso darauf ausgerichtet.

Über unsere Wohnungsbaugesellschaften wollen wir unsere Anstrengungen fortsetzen und nach Möglichkeit ausweiten, namentlich bei Investitionen in öffentlich geförderten und damit preisgedämpften Wohnungsbau. Zu diesem Zweck suchen alle unsere Beteiligungsgesellschaften permanent im Markt nach verfügbaren Grundstücken. Genau hier liegt auch der Engpassfaktor: Entweder sind keine Grundstücke verfügbar, oder nur zu hohen Preisen, die sich entsprechend auf die Mieten auswirken. Und selbstverständlich werden auch alle Chancen genutzt, auch auf verfügbare kirchengemeindliche Grundstücke zuzugreifen.

Sitzung des Diözesanpastoralrats am 19. Januar 2019

Bericht des Generalvikars - Aktuelles

Die vorhandene Not an preiswertem Wohnraum ist nicht das Ergebnis einer Interesselosigkeit der Investoren. Die entstandene Gemengelage aus fehlendem Bauland (die Städte und Gemeinden müssten mehr ausweisen), aus hohen bürokratischen Hürden, aus Personalmangel bei den Genehmigungsbehörden und aus überzogenen Vorschriften (etwa bei Vorgaben zu Dämmung) führt insgesamt am Markt zu einem investitionshemmenden Klima. Zudem veräußern die Kommunen selbst Grundstücke ausschließlich zum Höchstgebot. Das verbessert zwar ihre Haushaltslage. Aber im Nachgang zu einer langen Periode unterlassener Instandhaltung in öffentlichen Schulen, Kitas, an Brücken und Straßen wird dort nun vermehrt investiert. Die Folge ist eine massive Verknappung der Baukapazitäten und schließlich ein ebenso deutlicher Anstieg der Baukosten.

Zum Thema gehört auch, dass das Erzbistum Köln in den vergangenen Jahren vermehrt Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung gestellt und integrative Wohnprojekte initiiert hat. 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 diesen Engagements erzielt das Erzbistum Köln ganz bewusst keinerlei Erträge.

Ergänzend sei schließlich auf die diesjährige Caritas-Kampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ hingewiesen. In Deutschland fehlen eine Million Wohnungen. Nicht nur Randgruppen sind betroffen, das Problem ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die Caritas-Kampagne zeigt, wo es an Wohnungen fehlt und wie man bezahlbaren Wohnraum schaffen kann. Denn ein Zuhause für jeden darf in einem reichen Land wie Deutschland nicht Privileg sein, sondern Grundrecht.

Dr. Markus Hofmann

Generalvikar