

**Bildunterschrift**

**Bild Name**

# Jeder Mensch braucht ein Zuhause

Die Caritas-Kampagne 2018 soll verdeutlichen, dass jeder Mensch ein Recht hat auf einen privaten Schutzraum – und das zu bezahlbaren Preisen. Sie will damit einen Beitrag zum sozialen Frieden leisten.

**Text Claudia Beck**

**E**ine Wohnung ist Rückzugsort und privater Lebensmittelpunkt. Sie bietet Schutz und Sicherheit und ist von großer Bedeutung für die persönliche Lebensqualität. Einen sicheren Unterschlupf, eine eigene Wohnung zu haben gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Gestaltung der Einrichtung ist zudem ein sichtbares Zeichen dessen, was einem Menschen wichtig

ist und was seine Persönlichkeit ausmacht. Dabei schützen Wohnungen die Intimsphäre und das Privatleben ihrer Bewohner(innen). Die Unverletzlichkeit der Wohnung selbst ist durch das Grundgesetz garantiert.

Wie bedeutsam Wohnen für den Menschen ist, wird zudem in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte sichtbar. Hier heißt es: „Jeder hat

das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen ...<sup>41</sup> Und es wird betont: „Niemand darf willkürlichen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine Wohnung ... ausgesetzt werden. Jeder hat Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.“<sup>42</sup>

Die Sicherheit eines geschützten Wohnraums ist auch eine wichtige Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe. So wird es beispielsweise möglich, Verwandte und Freunde einzuladen und Kontakte und Beziehungen zu pflegen. Doch längst ist es nicht mehr für alle Menschen selbstverständlich, über den Wohnraum verfügen zu können, den man gern nutzen möchte. Bezahlbarer Wohnraum ist mittlerweile in vielen Städten und Regionen Deutschlands Mangelware und ein knappes Gut geworden. Zunehmend mehr Menschen erleben, dass ihnen der Zugang zu einem Wohnraum ihren Vorstellungen gemäß erschwert ist oder gar verwehrt bleibt.

Die Gründe dafür, dass sich bezahlbare Wohnungen zu einem knappen Gut entwickelt haben, sind vielschichtig. Zum einen liegt es am Bevölkerungswachstum. Laut Statistischem Bundesamt lag die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen Ende 2016 bei rund 82,8 Millionen, was mit überdurchschnittlich hohen Wanderungsgewinnen seit 2012 begründet wird.<sup>3</sup> So ist in der Zeit von 2011 bis 2016 die Bevölkerung um 3,1 Prozent beziehungsweise um rund 2,5 Millionen Menschen gewachsen. Dies liegt wesentlich an einer starken Zuwanderung von Personen aus EU-Ländern, insbesondere aus Ost- und Südeuropa.<sup>4</sup> Hinzu kommt im Jahr 2015 der „Anstieg der fluchtbedingten Migration“<sup>45</sup>.

Ein weiterer Grund liegt in der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Überwog früher der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit mindestens drei Personen, so hat sich dies zugunsten des Anteils von Single- und Zweipersonen-

haushalten verschoben.<sup>6</sup> Ein wesentlicher Faktor aber für den Wohnungsmangel ist, dass in den zurückliegenden Jahren die Zahl der Wohnungsneubauten deutlich unter dem erforderlichen Bedarf geblieben ist. So wurden im Zeitraum 2009 bis 2016 rund eine Million Wohnungen zu wenig gebaut.<sup>7</sup>

## Sozialwohnungen sind weggefallen

Noch gravierender zeigt sich die Situation im Bereich der Sozialwohnungen. Hier spricht das in Hannover angesiedelte Pestel-Institut von vier Millionen Sozialwohnungen, die in Deutschland 2017 fehlten.<sup>8</sup> In den vergangenen zehn Jahren sind durchschnittlich 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr vom Markt verschwunden. Gründe dafür sind der Wegfall der Mietpreisbindung, die Tatsache, dass zu wenige Wohnungen mit Preis- oder Belegungsbindung angeboten werden und dass grundsätzlich zu wenige Sozialwohnungen gebaut wurden und werden.<sup>9</sup> Hinzu kommt, dass sich Immobilien aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus als attraktive Kapitalanlage entwickelt haben.<sup>10</sup> Dies alles führt letztlich zu der Tatsache, dass in Deutschland „insgesamt zu wenige und zu teure Wohnungen gebaut werden“<sup>11</sup>.

So ist es für immer mehr Menschen mit großen Schwierigkeiten verbunden, eine bezahlbare Wohnung dort zu finden, wo sie leben möchten. Waren bisher vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende oder Menschen mit Migrationshintergrund (die am Wohnungsmarkt schon länger diskriminiert beziehungsweise aufgrund ihres fremd klingenden Namens erfahren) betroffen, spürt auch die Mittelschicht die zunehmende Not. Eine aktuelle Prognos-Studie stellt fest, dass die Suche nach bezahlbarem Wohnraum kein Randproblem mehr sei, „sondern in der ‚Mitte der Gesellschaft‘ angekommen [ist]“<sup>12</sup>.

Der Wohnungsmangel bildet sich gesamtdeutsch unterschiedlich ab. Die Entwicklung zeigt, dass es sich nicht mehr nur um ein Thema

weniger Großstädte handelt. Während es in Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Stuttgart für viele Menschen so gut wie unmöglich geworden ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden, zeigt sich auch in anderen Städten und Regionen ein eklatanter Mangel. So gehören beispielsweise Münster, Freiburg, Leipzig, Potsdam und Trier ebenso wie Dresden, Schwerin, Ravensburg, das Emsland oder Mainz-Bingen zu den Regionen mit – teils sehr – angespannten Wohnungsmärkten.<sup>13</sup> Wer hingegen nach Gera, Goslar, Bitterfeld, Herne oder ins Vogtland zieht, hat eine große Auswahl, weil es hier nur eine geringe Nachfrage und ein großes Angebot an Wohnungen gibt.<sup>14</sup> Nur hilft das den Menschen nicht, die beispielsweise im Süden der Republik verwurzelt sind und hier einen Arbeitsplatz haben.

### Den sozialen Frieden im Blick

Wenn aber zunehmend mehr Menschen nur noch geringe Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben und wenn es nicht mehr nur um einige Städte, sondern ganze Regionen geht wie beispielsweise den Großraum München oder Stuttgart, dann birgt dies ein großes gesellschafts- und sozialpolitisches Konfliktpotenzial. Wenn die „Vernachlässigung“ des Wohnungsbaus, auch und gerade im Bereich von Sozialwohnungen, dazu führt, dass große Teile der Gesellschaft zunehmend ausgeschlossen sind von bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität, gefährdet dies den sozialen Frieden in einer Gesellschaft. Sozialer Frieden und gesellschaftlicher Zusammenhalt setzen voraus, dass Menschen unterschiedlicher Milieus, Einkommensschichten und Nationalitäten die Chance haben, einander zu begegnen und sich kennenzulernen. Wenn aber Wohnungsmangel in Ballungszentren und wirtschaftlich prosperierenden Regionen dazu führt, dass finanziell ärmere oder von Diskriminierung stärker betroffene Gruppen chancenlos „außen vor“ sind, führt dies nicht nur zu einem Auseinanderfallen der Milieus, sondern auch zu Frustration und Resignation. Keine gute

Grundlage für eine offene Gesellschaft und zugleich Nährboden für extreme Positionen.

So sieht sich die Caritas herausgefordert, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zum Thema der Caritas-Kampagne 2018 zu machen. Mit dem Claim „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ soll deutlich werden, worum es geht: um das Recht jedes Menschen auf einen Schutzraum, seine Privatsphäre, seine Wohnung.

### Mieten steigen schneller

Der aktuelle Wohnungsmangel stellt nicht nur eine zahlenmäßige Herausforderung dar. Bei diesem Thema geht es auch um die Tatsache, dass die Einkommen in Deutschland in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt um knapp acht Prozent gestiegen sind, die Mieten sich aber im Durchschnitt um 17 Prozent erhöht haben.<sup>15</sup> Dies trifft Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen in besonderer Weise.

Die Behebung des Wohnungsmangels muss ein zentrales Ziel gesellschafts- und sozialpolitischer Anstrengungen werden. Gefordert sind neben der Politik auch Wohnungsgesellschaften und private Vermieter. In Deutschland gibt es insgesamt 41 Millionen Wohneinheiten. Davon sind acht Millionen in professioneller Hand und 32,3 Millionen in privatem Besitz. Von den Wohneinheiten in privatem Besitz werden 17,3 Millionen selbst genutzt und 13,5 Millionen vermietet.<sup>16</sup> Von den acht Millionen Mietwohnungen, die professionell vermietet werden, gehören 2,8 Millionen privatwirtschaftlichen Unternehmen; 2,3 Millionen sind im Bestand von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen; 300.000 gehören Bund oder Land und zwei Millionen sind im Besitz von Wohnungsgenossenschaften.<sup>17</sup>

Vielfältige Ansätze werden notwendig sein, um Lösungen für dieses vielschichtige Problem zu finden. So steht den Kommunen mit dem Bauplanungsrecht ein wichtiges Instrument zur Verfügung, um aktiv entscheiden zu können, wo, wie

und was für wen gebaut werden soll. Dieses Instrument muss stärker genutzt werden. Um den sozialen Wohnungsbau voranzubringen, ist das Vergabeverfahren maßgeblich. Dies betrifft insbesondere Grundstücksflächen, die noch im Besitz der Städte und Kommunen sind, die hier über die Bewirtschaftungs- und Vergabepraxis den sozialen Wohnungsbau steuern können.

Um Konflikte bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu minimieren beziehungsweise Maßnahmen zur Nachverdichtung im Einvernehmen mit den Anwohner(inne)n zu gestalten, werden vielfach in Städten und Kommunen „runde Tische“ gebildet. So können die relevanten Aspekte der Bauvorhaben mit allen Betroffenen diskutiert und zu einem von allen Beteiligten akzeptierten Ergebnis geführt werden. Hier kann auch die Caritas ihre Kompetenz in der sozialräumlichen Arbeit einbringen. Dies gilt auch für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“, das, durch die Bundesregierung initiiert, mittlerweile an zahlreichen Orten in Deutschland lokal verankert ist und an dem sich auch Vertreter der Caritas aktiv beteiligen.

Darüber hinaus wirbt die Caritas mit der Kampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ dafür, dass Wohnungsbaugesellschaften, Caritasverbände mit Immobilienbesitz ebenso wie Pfarrgemeinden und Diözesen mit Immobilienbesitz mit selbstkritischem Blick prüfen, welche Optionen vor Ort bestehen, um bezahlbares Wohnen wieder zu einer realistischen Perspektive für mehr Menschen zu machen. So können kirchliche Akteure ebenfalls dazu beizutragen, dass Verdrängung und Segmentierung auch in begehrten Städten und Gemeinden abnehmen und Vielfalt wieder Raum gewinnt.

[www.zuhause-fuer-jeden.de](http://www.zuhause-fuer-jeden.de)

## Anmerkungen

1. *Allgemeine Erklärung der Menschenrechte*: online unter: [www.un.org/Depts/german/menschenrechte/aemr.pdf](http://www.un.org/Depts/german/menschenrechte/aemr.pdf) (abgerufen am 7.8.2017).

2. *Ebd.*

3. STATISTISCHES BUNDESAMT, *Pressemeldung 27. Januar 2017*, online unter: <http://bit.ly/2vLimNI> (abgerufen am 8.8.2017).

4. Vgl. PROGNOSE: *Studie Wohnungsbautag 2017. Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten*. Stuttgart/Freiburg, 2017, S. 2.

5. *Ebd.*, S. 2.

6. *Ebd.*, S. 3.

7. *Ebd.*, S. 10.

8. Vgl. PESTEL-INSTITUT, abrufbar im Internet: [www.pestel-institut.de/themenbereiche/wohnungsmarkt](http://www.pestel-institut.de/themenbereiche/wohnungsmarkt) (abgerufen am 8.8.2017).

9. *Ebd.*

10. BUNDESREGIERUNG (2017): *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016*, S. 14.

11. Vgl. PROGNOSE: *Studie Wohnungsbautag 2017. Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten*. Stuttgart/Freiburg, 2017, S. 33.

12. *Ebd.*, S. 34.

13. *Ebd.*, S. 18.

14. *Ebd.*, S. 18.

15. Vgl. PROGNOSE: *Studie Wohnungsbautag 2017. Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten*. Stuttgart/Freiburg, 2017, S. 33.

16. BUNDESREGIERUNG (2017): *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016*, S. 16f.

17. *Ebd.*, S. 17.

## Claudia Beck

Leiterin der Stabstelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und Pressesprecherin des DCV  
E-Mail: [claudia.beck@caritas.de](mailto:claudia.beck@caritas.de)