

**Erstes Treffen von Menschen mit Armutserfahrung – Experten in eigener Sache in
Nordrhein-Westfalen
17. Juli 2018, Köln**

**Workshop „Wohnungssuche – Wohnungsmarkt – Wo finde ich eine preiswerte Wohnung?“
Moderation Brunhilde Ludwig, Michael Schleicher**

Michael Schleicher, ehemaliger Leiter des Wohnungsamtes der Stadt Köln und jetzt stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins Bonn, referiert Fakten zur Wohnungssituation in Köln und im Bundesgebiet.

Wer in der Lage ist, 16,- Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zu bezahlen, braucht in Köln maximal 14 Tage, um eine neue Wohnung zu finden.

In Köln gibt es etwa 530.000 Wohnungen davon sind aktuell noch 39.000 Wohnungen preisgebunden mit einem Quadratmeterpreis von 7,- bis 8,- Euro.

7,- Euro pro Quadratmeter ist in Köln der anerkannte Mietpreis für „bezahlbaren Wohnraum“.

Das Hauptproblem beim Bau bezahlbarer Wohnungen ist nach Einschätzung von Herrn Schleicher nicht das dafür notwendige Geld. Es steht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung, um entsprechende Wohnungen zu bauen.

Das Hauptproblem bei der Errichtung bezahlbarer Wohnungen sind die Grundstücke. Gegenwärtig liegt der Preis pro Quadratmeter Grund bei 1.000,- bis 1.300,- Euro.

Um öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen und zum Preis von 7,- Euro pro Quadratmeter zu vermieten darf ein Grundstück maximal 450,- Euro pro Quadratmeter kosten.

Zu diesem Preis verkaufen Privatbesitzer entsprechender Grundstücke verständlicherweise nicht.

Die Kommunen dürfen ihre Grundstücke nicht ohne weiteres unter Marktwert verkaufen. Ergo braucht es politische Beschlüsse, dies aufgrund der Wohnmarktsituation doch zu tun. Diese Beschlüsse gibt es aber nicht.

Unter einem Quadratmeterpreis von 10,50 Euro Baukosten können heutzutage keine Wohnung mehr gebaut werden.

Alle oben genannten Quadratmeterpreise beziehen sich auf eine Durchschnittswohnung von 70 Quadratmetern mit drei Zimmern.

Herr Schleicher sieht die einzige Lösung des gegenwärtigen Problems auf dem Wohnungsmarkt in der Verantwortung der Politik. Hier müssen politische Beschlüsse gefasst werden, um die Lücken von baubaren 7,- Euro pro Quadratmeter Kaltmiete (Grundstückspreis und Baukosten) zu den am Markt zu erzielenden 16,- Euro pro Quadratmeter zu schließen.

Nach seiner Ansicht könnten die Kirchen mehr tun, weil hier Grundstücke zur Verfügung stehen, die nicht zwingend dem Markgeschehen unterworfen werden müssen.

Es wird die Frage formuliert, warum in Wien, das als positives Beispiel immer wieder genannt wird, ausreichend öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen?

Herr Schleicher berichtet, dass Wien bereits im Jahre 1923 begonnen hat, öffentlichen Wohnungsbau zu fördern und die Zweckbindungen bis heute ihre Gültigkeit haben.

Aufgrund des Wohnungsmarktes sieht Herr Schleicher den Wohnungserhalt als oberste Priorität.

Wenn der Wohnungsverlust droht, empfiehlt er dringend anwaltschaftliche Begleitung in Anspruch zu nehmen. Allein schon, um Zeit zu gewinnen.

Darüber hinaus empfiehlt er dringend, die gesetzlichen Möglichkeiten z. B. zur Übernahme von Mietrückständen über das SGB II oder das Wohnungsamt in Anspruch zu nehmen.

Es wird die Frage formuliert, welche Aufgaben ein Wohnungsamt hat?

Herr Schleicher antwortet:

- Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen
- Hilfen bei drohendem Wohnungsverlust und drohender Obdachlosigkeit
- Darlehen / Zuschüsse für Mietrückstände und Mietkautionen zu bewilligen
- Wohngeldanträge zu bearbeiten
- Wohnungsvermittlung
- Beratung bei drohendem Wohnungsverlust
- Aufsicht über den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen.

Herr Schleicher weist auf die Zweckentfremdungsverordnung-ZweVO für bestehenden Wohnraum hin. Diese verbietet u. a. Leerstände.

In Nordrhein-Westfalen ist das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen als Ermächtigungssatzung des Landes geregelt. Die Kommunen können beschließen, dies anzuwenden, müssen aber nicht. Gegenwärtig gibt es nur in Köln und Dortmund entsprechende kommunale Beschlüsse.

Auf die Frage, welche konkreten Schritte Menschen unternehmen können, um gegen die Wohnungsnot anzugehen empfiehlt Herr Schleicher, starke Persönlichkeiten, anerkannte Fürsprecher in der Gemeinde zu suchen. Wer ist bekannt und anerkannt, um das Thema in die politische Diskussion zu transportieren?

In der Runde am Vormittag wird die Frage formuliert, wer sich um Rentner kümmert, die nur (knapp) über den Einkommensgrenzen z. B. für Wohngeld liegen und ohne Beihilfen klar kommen müssen? Hier ist nach Ansicht der Anwesenden die Not am größten, weil ohne entsprechende Beihilfen wie z. B. Wohngeld die Belastung des monatlichen Einkommens extrem hoch ist.

Aus dem Bereich der Wohnungslosenhilfe wird berichtet, dass die Verweildauer in den Einrichtungen stetig steigt. Der Kollege der Caritas berichtet, dass es Klienten gibt, die über fünf Jahre in den Einrichtungen sind.

Ohne Wohnung kein Abfluss aus den Einrichtungen. Er formuliert die Frage, wo es Hilfe gibt, um Wohnungen zu finden?

Es wird berichtet, dass mittlerweile einige Träger dazu übergehen, selbst Wohnungen zu kaufen bzw. zu bauen, um diese dann weiter zu vermieten.

Die Anwesenden sind sich einig, dass man sich vor Ort zusammen tun muss, um etwas erreichen zu können.

Es wird die Idee formuliert, einmal zu berechnen, was wirtschaftlich sinnvoll ist?

Ist es wirtschaftlicher, Menschen lange Hilfen in Einrichtungen zu finanzieren oder ist es wirtschaftlicher eine Wohnung zu bauen?

Die Anwesenden sind sich auch darüber einig, dass bei Kirchen und den angehörigen Verbänden geworben werden muss, weil hier viele Grundstücke vorhanden sind.

Der Umzug ins Umland ist aufgrund erhöhter Fahrtkosten und oft geringer bzw. gar nicht vorhandener Infrastruktur im ländlichen Raum keine Lösung.

Es ist auch keine Lösung, weil die Menschen ihr soziales Umfeld nicht verlieren wollen bzw. durch einen Umzug ins Umland nur mit erheblichem Geldaufwand aufrechterhalten können.