Redebeitrag von Regina Geraedts bei der Tagung des Bremer Bündnis Soziale Arbeit (BBSA) "SOZIALE ARBEIT UND DIE WOHNUNGSFRAGE" am 18. März im DGB-Haus Bremen

Vielen Dank für die Einladung und für die freundliche Begrüßung. Ich bin Regine Geraedts, und ich spreche hier für den Paritätischen Wohlfahrtsverband Bremen, in dessen Präsidium ich gewählt bin.

Der PARITÄTISCHE Bremen ist ein Dachverband der Freien Wohlfahrtspflege für Organisationen, die soziale Arbeit in Bremen und Bremerhaven leisten: Über 200 Vereine, Stiftungen oder gemeinnützige Gesellschaften sind unsere Mitglieder.

Der Gedanke der Gleichheit aller - der Parität - kennzeichnet das Selbstverständnis des Verbandes. Soziale Gerechtigkeit, Offenheit, Vielfalt und Toleranz sind grundlegende Prinzipien unserer Arbeit. Als Spitzenverband vertritt der PARTTÄTISCHE Bremen im Sinne unserer AdressatInnen deshalb nicht nur die Interessen seiner Mitglieder, er ist auch eine Stimme, die versucht Einfluss zu nehmen auf die Gestaltung einer sozialen, gerechten und demokratischen Stadtpolitik. Aus diesem Grund schreiben wir in jedem Jahr ein politisches Positionspapier und agieren mit unseren Positionen und Forderungen in der breiten und in der politischen Öffentlichkeit. Unser letztes Papier befasste sich mit der Wohnungsfrage.

Inzwischen ist das Wohnen als „neue soziale Frage" in die öffentliche Aufmerksamkeit gerückt und schließlich auf die politische Agenda zurückgekehrt. Das liegt sicher auch daran, dass die Not, bezahlbaren Wohnraum zu finden, inzwischen die Mitte der Gesellschaft erreicht hat,

Dabei reden wir über den Mietmarkt. In Deutschland liegt die Mietquote im Durchschnitt bei rund 55 Prozent. Insbesondere Menschen mit wenig Geld sind auf den Mietmarkt angewiesen, um wohnen zu können. Hier liegt die Mietquote bei ungefähr 90 Prozent.

Auf dem Mietmarkt haben wir es aber zu tun mit:

- Einem Mengenproblem und hohen Preissteigerungsraten
- Daraus entstehenden Verdrängungsprozessen
- Die führen zu Zugangsproblemen zu Wohnraum vor allem für Menschen mit wenig Einkommen
- Und sie verschärfen die Zugangsbarrieren für sozial marginalisierte Gruppen, die selbst bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt Probleme haben, eine Wohnung zu finden.

Es gibt ein Menschenrecht auf Wohnen. Das Menschenrecht auf Wohnen bedeutet mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es bedeutet die ausreichende Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum am Wohnungsmarkt.

- Es bedeutet den diskriminierungsfreien Zugang zu diesem Wohnraum.
- Es bedeutet die Sicherheit des Wohnenbleibens und
- Es bedeutet eine menschenwürdige Wohnqualität

Obwohl wir in einem der reichsten Länder der Welt leben, ist dieses Recht auf Wohnen in Deutschland nicht vollständig umgesetzt.

Sich arm wohnen - Armut durch hohe Mieten

Wir kennen alle die Schlagzeilen von hohen Mieten in beispielsweise München, Berlin oder Frankfurt. In Bremen und erst recht in Bremerhaven scheint das Problem im Vergleich dazu moderat. Denn so hoch wie in diesen großen Städten sind die Mieten hier nicht.

Wenn man aber die Mietbelastungen in Relation zu den Einkommensverhältnissen betrachtet, sieht das ganz anders aus. Denn eine Mietbelastung oberhalb von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens gilt als problematisch. Dann bleibt nämlich nur noch wenig Geld für die sonstige Lebensführung übrig.

Bei der Mietbelastungsquote steht Bremen im Großstädtevergleich weit oben auf Rang 5 gleich hinter der hochpreisigen Stadt Düsseldorf. Bremerhaven folgt trotz durchschnittlich günstiger Mieten direkt auf Rang 6. In beiden Städten unseres Bundeslandes sind die Mietbelastungen gemessen am Einkommen überdurchschnittlich hoch:

Fast jeder zweite Haushalt in Bremen und in Bremerhaven muss 30 Prozent und mehr seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Diese Menschen wohnen sich arm. Ausgerechnet bei den einkommensarmen Haushalten (weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens) in Bremen sind 23 Prozent Wohnbevölkerung betroffen - liegt die Mietbelastungsquote von 39 Prozent deutlich über der Grenze des eigentlich Leistbaren.

Viele dieser Haushalte beziehen staatliche Mindestsicherungsleistungen (2017: 123.000 Menschen in Bremen und Bremerhaven = 18 Prozent). Die von den Kommunen festgelegten Mietobergrenzen für die Wohnkosten hinken aber den Realitäten am Mietmarkt hinterher. Die Statistik zeigt: Im Durchschnitt sind die tatsächlichen Mietkosten höher als das, was übernommen wird. Die dadurch entstehende Finanzierungslücke müssen sich die Betroffenen Monat für Monat von den ohnehin viel zu niedrigen Regelsätzen vom Munde absparen.

Das muss sofort aufhören und die Kommune hat es in der Hand.

Denn bis heute hat sie in der Stadt Bremen kein schlüssiges Konzept vorgelegt, wie realistische Mietobergrenzen festzulegen sind.

Natürlich gibt es unter diesen Umständen immer wieder Menschen, die ihre Wohnung verlieren, die sogenannten Wohnungsnotfälle. Die Zahl der Räumungsklagen hat in Bremen in den vergangenen Jahren zugenommen. 2018 wurden Angaben der Bremer Sozialbehörde zufolge 832 Räumungsklagen vor Gericht eingereicht. Wir wollen, dass es gar nicht erst so weit kommt und die Prävention in den Mittelpunkt rückt. Dafür fehlt aber bis heute in Bremen ein kommunales Konzept.

Und dann gibt es die, die gar nicht erst eine Wohnung finden

Denn nicht nur die zu hohen Mieten sind ein riesiges Problem. Auch die Voraussetzungen für den Abschluss eines Mietvertrags sind gestiegen. Dazu gehört das standardmäßige Einholen einer SCHUFA-Auskunft, die Vorlage eines Arbeitsvertrags oder anderer Nachweise über die monatlichen Einkünfte oder das Verlangen von Mietbürgschaften. Offenbar sind auch subjektive Vorbehalte gegenüber ganzen Gruppen eine hohe Hürde. Dazu zählen Migrantinnen und Geflüchtete, Alleinerziehende oder große Familien.

Aber selbst, wenn am Wohnungsmarkt alles in schönster Ordnung wäre, gäbe es weiter Menschen mit besonderen sozialen Benachteiligungen und großen Schwierigkeiten, eine Wohnung und einen Vermieter zu finden. Viele der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen arbeiten mit und für an den gesellschaftlichen Rand gedrängte Menschen: ehemalige Strafgefangene, Suchtkranke, Menschen mit psychischen Erkrankungen, Behinderte, Jugendliche aus „broken homes“ oder Erwachsene, die schon länger auf der Straße leben.

Für sie alle gilt: Ohne privilegierten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sind die Barrieren unüberwindbar hoch.

Deshalb muss gezielt Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden, um allen ein Leben in normalen und dauerhaften Wohnungen zu ermöglichen.

Dazu werden wir gleich mehr hören von Volker Rusch-Geertsema in seinem Beitrag später.

Der PARITÄTISCHE ist der Überzeugung, dass ein grundsätzliches Umsteuern nötig ist.

In Bremen fehlen über 54.000 Wohnungen, in Bremerhaven über 10.000, die sich die Bürgerinnen und Bürger unserer beiden Städte tatsächlich leisten könnten. (Preis, nicht Bau)

Im besonderen Maße fehlen Kleinwohnungen und Wohnungen für große Familien mit Nettokaltmieten von unter fünf Euro pro Quadratmeter.

Die Landesverfassung Artikel 14 legt fest: **„Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruches zu fördern."**

Die Politik hat sich aber in den vergangenen Jahrzehnten mehr und mehr aus der Wohnungspolitik zurückgezogen und das Menschenrecht auf Wohnen den Märkten überlassen, auch hier in Bremen.

Ihre bisherigen Reaktionen auf die sich zuspitzende Wohnfrage wie die Verbesserung der individuellen Mietleistungsfähigkeit etwa durch Wohngeld, das Einfangen der Spitze der Preissteigerungen durch die Mietpreisbremse oder auch die Wohnraumförderprogramme mit Darlehen an private Investoren können die negativen Entwicklungen nicht umkehren.

Wir brauchen deshalb einen Paradigmen Wechsel.

Dessen tragende Säule ist aus unserer Sicht eine neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft und öffentliches Bauen. Anders als bei der jetzigen Wohnraumförderung oder dem Wohngeld fließen die Steuergelder dann nicht in die Kassen privater Investoren oder Vermieter, sondern werden in kommunales Wohneigentum umgewandelt.[1]

Gemeinnütziger Sozialer Wohnungsbau schafft auf der einen Seite bezahlbaren Wohnraum und wirkt auf der anderen Seite als beste Mietpreisbremse, weil ein großes Segment von günstigen Wohnungen im öffentlichen Besitz einen gewinnorientierten Mietmarkt einhegt.

Rufen wir uns an dieser Stelle noch einmal in Erinnerung: Im Land Bremen standen Anfang der 90zigger Jahre noch 80.000 Sozialwohnungen zur Verfügung. Bis zum Jahr 2000 war der Bestand auf knapp 30.000 zurückgegangen, zum Stichtag 31.12.2017 wurden nur noch 8.300 Sozialwohnungen gezählt.

Deshalb fordert der Paritätische in seinem Positionspapier

dass beim Neubau aller Geschosswohnungen 20 % als Sozialwohnungen erstellt werden sollen. Der Senat hat 2012 für die Stadt Bremen beschlossen, dass nur dort, wo städtische Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird, ein Anteil von 25 % der neu geschaffenen Wohnungen geförderte Wohnungen sein sollen. Da muss aber mehr passieren. Wir wollen auch die Sozialbindung von Wohnungen auf Dauer und durch Grundbucheintragung.

[1] 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Die Länder tragen damit nicht nur die Verantwortung für die Gesetzgebung, sondern auch für die Finanzierung der sozialen Wohnraumforderung. Soweit keine landespezifischen Wohnraumforderungsgesetze erlassen wurden, gelten die Bedingungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WDBmdGJ des Bundes.

Klar ist aber auch: Der Neubau allein reicht nicht. Die jüngste Studie zum Wohnungsmarkt aus dem Haus der Hans-Böckler-Stiftung hat bezogen auf die 10 größten Städte (darunter Bremen) ausgerechnet, dass es bei Beibehaltung Wohnungsbauförderung auf aktuellem Niveau knapp 200 Jahre dauern würde, um die bestehenden Versorgungslücken durch Neubau zu schließen.

Deshalb brauchen wir auch:

- Den **Ankauf von Sozialbindungen im Wohnungsbestand**, den andere Städte längst praktizieren, und damit verbunden auch die Ausweitung der kommunalen Belegrechte für besonders benachteiligte Personengruppen.
- Den **Rückkauf von Wohnungen aus dem Bestand durch die Kommune** und deren Überführung in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften.
- Und schließlich eine **neue Bodenpolitik: Es muss Schluss mit dem Ausverkauf von Flächen an die Meistbietenden. Stattdessen preisgünstige und konzeptgebundene Vergabe von öffentlichen Grundstücken in Erbbaupacht. Boden ist keine Ware und gehört den Bewohnerinnen der Stadt.**

Eine Wohnung ist elementare Grundlage für soziale Teilhabe. Sie ist Lebensmittelpunkt, privater Schutzraum und Rückzugsort. Wer sie nicht hat, dessen Grundbedürfnisse und soziale Rechte sind elementar verletzt.

Wohnraum schaffen heißt: Stadt schaffen. Wir wollen eine soziale Stadt.