

Benachteiligte bekommen kaum noch Wohnungen in Hamburg Diakonie fordert: Senat muss SAGA GWG in die Pflicht nehmen

In Hamburg herrscht Wohnungsnot. Besonders trifft es Wohnungslose, Hartz-IV-Empfänger, Menschen mit Behinderungen und Menschen mit offensichtlichem Migrationshintergrund. Wohnungsneubau hilft bestenfalls in vielen Jahren, doch hier und heute sind in unserer Stadt mehr als 5.000 Menschen wohnungslos: Sie leben auf der Straße, in Notunterkünften oder müssen sich jede Nacht eine neue Bleibe bei Freunden und Bekannten suchen.

Der Bürgermeister kann sofort handeln: Die Wohnungsgesellschaft SAGA GWG gehört zu 100 Prozent der Stadt. 9.000 Wohnungen vermietet die SAGA GWG jährlich neu. Doch nur 19% der Wohnungen gehen an sogenannte vordringlich Wohnungssuchende. Das muss Olaf Scholz ändern.

0. Die aktuelle Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist extrem angespannt. Wohnen in Hamburg wird immer teurer, selbst die Mittelschicht hat Probleme, bezahlbare Wohnungen zu finden. Zwischen 2005 und 2012 stiegen die Neuvertragsmieten um 25 Prozent. Aktuell steigen die Mieten besonders stark in den ehemals preisgünstigen Quartieren wie z. B. Barmbek-Nord oder Hamm.

Für benachteiligte Menschen (arme Haushalte, arme und große Familien, Jungerwachsene, Menschen mit Behinderungen, Migrant/-innen, Obdachlose) ist es deshalb extrem schwer, überhaupt noch bezahlbare Wohnungen zu finden. Entspannung ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Unsere Beratungsstellen berichten, dass diese Gruppen kaum noch Chancen auf Wohnungsvermittlung haben. Die aktuelle Wohnungspolitik des Senats vernachlässigt diese Menschen:

- Nur um den kontinuierlichen Abbau von Sozialwohnungen zu stoppen (Auslaufen der Sozialbindung), müssten bis 2020 mindestens 4.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut werden. Die Stadt plant aber nur 2.000 pro Jahr.
- Denn arme und benachteiligte Haushalte profitieren auch über sogenannte Umzugsketten weder kurz- noch mittelfristig nur wenig vom Bau teurer Wohnungen, denn die freiwerdenden Wohnungen werden überwiegend von solventeren Mietern absorbiert.
- Die Hälfte der Hamburger/-innen hat inzwischen grundsätzlich Anspruch auf eine Sozialwohnung, denn die Realeinkommen sind in den letzten Jahren ständig gesunken. Die Folge: Heute konkurrieren benachteiligte Gruppen mit „ganz normalen“ Beschäftigten um dieselbe preiswerte Wohnung.

Fazit: Wohnungsneubau und Maßnahmen zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs sind notwendig. Aber für diejenigen, die besonders von Wohnungsnot betroffen sind, reicht das nicht.

Will man diese Menschen erreichen, dann muss man ihnen hier und jetzt den Zugang zum bestehenden Wohnungsbestand erleichtern. Das ist die zentrale wohnungspolitische Handlungsanforderung. Und wir sagen: Der Senat kann sofort handeln, er muss es nur wollen.

1. SAGA GWG in die Pflicht nehmen

Mit der SAGA GWG hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, mit dem sie direkt am Wohnungsmarkt agieren kann, denn sie gehört der Stadt zu 100 Prozent. Doch die Stadt nutzt dieses Instrument viel zu wenig beziehungsweise falsch: So muss die SAGA GWG von den insgesamt ca. 9.000 Neuvermietungen pro Jahr nur 19 Prozent an vordringlich Wohnungssuchende vermieten!

Die Diakonie fordert:

Jede 2. Neuvermietung von der SAGA GWG muss an vordringlich Wohnungssuchende erfolgen, also 4.500 Wohnungen im Jahr. Davon sind 2.000 Wohnungen an wohnungslose Haushalte zu vermieten. SAGA GWG ist nicht dazu da, den Hamburger Haushalt zu sanieren. Der soziale Versorgungsauftrag muss erste und oberste Verpflichtung sein. Dies sollte sich auch in den Zielvereinbarungen der Stadt mit den Vorständen der SAGA GWG widerspiegeln.

2. Verträge sind einzuhalten

Im Jahre 2005 haben sich SAGA GWG und andere Wohnungsbauunternehmen vertraglich verpflichtet, jährlich insgesamt gut 1.200 Wohnungen für wohnungslose Haushalte zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung ist seither in keinem einzigen Jahr erfüllt worden. Insgesamt hinkt die Wohnungswirtschaft seit 2005 mit etwa 4.000 Wohnungen hinterher.

Die Diakonie fordert:

Verträge müssen eingehalten werden! Der Senat darf nicht weiter wegschauen, sondern muss Vertragsverstöße sanktionieren. Zumindest muss vertragswidriges Verhalten öffentlich gemacht werden. Die im Verzug stehenden Wohnungen müssen auf alle aktuellen Vereinbarungen aufgeschlagen werden.

3. Diskriminierende Praktiken einstellen

Immer noch gelten Migrantinnen und Migranten am Wohnungsmarkt als „Risiko- oder Problemmieter“, ebenso Menschen mit Behinderungen, Obdachlose oder Jungerwachsene. Vermieter holen Schufa-Auskünfte ein, bei negativem Eintrag besteht kaum eine Chance, eine Wohnung zu bekommen. Die häufige Begrenzung des Mietanteils am Nettoeinkommen erschwert ebenfalls die Wohnungsanmietung von Menschen mit geringem Einkommen.

Die Diakonie fordert:

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetzes muss auch im Bereich des Wohnungsmarktes durchgesetzt werden. Zumindest dort, wo es Kooperationsverträge zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft gibt, dürfen negative Schufa-Einträge kein Hinderungsgrund für eine Anmietung sein.

4. Angemessene Richtwerte für die „Kosten der Unterkunft“

Fehlendes Einkommen ist die zentrale Zugangsbarriere zum Wohnungsmarkt. Unzureichende Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Aufstocker, Rentner mit niedrigen Renten und arbeitslose Haushalte tragen zur Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt bei. Die momentanen, im Frühjahr 2012 angepassten Richtwerte bei den Kosten der Unterkunft sind viel zu niedrig und entsprechen bei weitem nicht der Wirklichkeit des Hamburger Wohnungsmarktes.

Die Diakonie fordert:

Die Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft müssen so beschaffen sein, dass es tatsächlich gelingen kann, eine Wohnung zu finden. Nach Berechnungen des empirica Institutes müssten diese in Hamburg zum Beispiel für einen Einpersonenhaushalt etwa bei 390 Euro liegen – statt aktuell bei 327 Euro.

Die Richtwerte sind keine „Höchstwerte“. Abweichungen sind daher keine Ausnahmen. Die vorhandenen Ermessensspielräume müssen ausgeschöpft werden.