

Soziales Pulverfass

Wohnen

**Zur aktuellen Wohnungspolitik des Senats
und den Alternativen der LINKEN**

Joachim Bischoff, Michael Joho, Antje Schellner
Mitte November 2010

Soziales Pulverfass Wohnen

Zur aktuellen Wohnungspolitik des Senats und den Alternativen der LINKEN

Von Joachim Bischoff, Michael Joho, Antje Schellner, Mitte November 2010

Zehn Kernpunkte gegen die Wohnungsnot in Hamburg	2
Zur Begründung der wohnungspolitischen Positionen der LINKEN	6
Mangelnder Wohnungsbau im letzten Jahrzehnt	6
30.000 fehlende Wohnungen.....	7
Dramatischer Rückgang der Sozialwohnungen.....	8
Das Grundrecht auf eine Wohnung ist keine Frage des Marktes.....	9
Die SAGA GWG als Mitverursacher der Wohnungskrise	10
Dramatische Mietpreissteigerungen	12
Die Wohnungskatastrophe trifft die Ärmsten am härtesten	13
Von wegen „Wohnberechtigungsschein“	16
Verdrängung aus den innenstadtnahen Vierteln	17
Eigentum geht vor!.....	18
Büro- und Wohnungsleerstände sind ein Skandal	19
Mietpreisexplosion durch energetische Sanierung?.....	21

Zehn Kernpunkte gegen die Wohnungsnot in Hamburg

1. Das zum 1. November 2010 angelaufene und bis zum 15. April 2011 währende Winternotprogramm ist angesichts der wachsenden Obdachlosen- und Flüchtlingszahlen viel zu knapp bemessen. Zu fordern ist daher, dass die Zahl der **(Not-) Schlafplätze für Wohnungs- und Obdachlose** unverzüglich um 800 bis 1.000 aufgestockt wird, damit die deutlich gewachsenen Übernachtungsbedarfe im Winter wie auch im Sommer besser befriedigt werden können. Sollten diese Kapazitäten nicht ausreichen, ist die Zahl der Schlafplätze sofort auszuweiten. Dabei muss darauf geachtet werden, den Anteil der Ein-Bett-Zimmer – den Wünschen der wohnungslosen Menschen entsprechend – schnellstmöglich zu erhöhen und den der Mehr-Bett-Zimmer abzubauen. Wichtig ist auch eine in Hamburg bisher völlig fehlende Pflegeeinrichtung für Wohnungslose, zumal auch die Krankenstube im ehemaligen Hafenkrankenhaus mit ihren lediglich 16 Betten längst nicht mehr ausreicht und die Folgeunterbringung und –versorgung oftmals ungeklärt ist. Auf Grund wachsender Zahlen von Flüchtlingen und Asylsuchenden, RückkehrerInnen aus dem Ausland und Menschen mit ungesicherter Existenz und nicht zuletzt von Wohnungslosen (überwiegend Frauen und Jugendlichen) sind die Unterbringungsmöglichkeiten, insbesondere die Kapazitäten der **Flüchtlingsunterkünfte**, deutlich zu erhöhen. Die **Erstaufnahme von Flüchtlingen**, die in Hamburg ankommen, gehört in unsere Stadt und nicht ins entlegene Nostorf/Horst in Mecklenburg. Hierfür sind umgehend 500 Plätze neu zu schaffen. Es ist im Übrigen sicherzustellen, dass die Unterbringung in solchen Einrichtungen nur temporär erfolgt, die Folgeunterbringung in vernünftigen Wohnungen ist für die Integration der Betroffenen von zentraler Bedeutung und kommt die Stadt letztlich auch günstiger. Grundsätzlich gilt, die Zahl der obdach- und wohnungslosen Menschen nicht zu kaschieren oder nach unten zu rechnen, sondern die realen Bedarfe regelmäßig neu festzustellen und die Übernachtungskapazitäten entsprechend anzupassen.
2. Die vom Senat geplanten Kürzungen bei den **Unterkunftszuschüssen** bei HartzIV-BezieherInnen sind grundsätzlich abzulehnen. Die **Mietobergrenzen** sind ohne Verzug an den „Mietenspiegel 2009“ anzupassen und laufend den drastischen Mietpreisanhebungen anzupassen. Zudem sind für solche Wohnungen Qualitätsstandards festzulegen und von der zuständigen Wohnungspflege bei Bedarf auch zu überprüfen; sollten sich VermieterInnen nicht an diese Standards halten und Wohnungen übersteuert anbieten, ist für die betroffenen BewohnerInnen auf deren Wunsch hin Ersatzwohnraum zu beschaffen. **Wohnberechtigungs- und Dringlichkeitsscheine** müssen endlich wieder mit einem entsprechenden Angebot an günstigen Sozialwohnungen einhergehen.
3. Der **Wohnungsneubau** ist unverzüglich und nachhaltig zu intensivieren. Angesichts der Notwendigkeit, den akuten Wohnungsmangel frontal anzugehen und die wachsenden Bedarfe aufzufangen, bedarf es der in großen Schritten erreichten Zielzahl von mindestens 8.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Hier sind vor allem die öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbauträger in der Verantwortung, aber auch private Investoren müssen verstärkt angehalten werden, Wohnungen in den verschiedenen Angebotssegmenten zu errichten. Insbesondere Kleingenossenschaften und Wohnprojekte bedürfen wegen ihrer überdurchschnittlichen integrativen und familienorientierten Bedeutung einer besonderen Unterstützung. Für den Wohnungsneubau sind alle staatlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, von der Bereitstellung günstigen Baugrunds über die Aufstockung bis zur Nachverdichtung. Dennoch kann diese Orientierung nicht bedeuten, berechnete Einwände gegen einzelne Bauprojekte zu ignorieren. Luxus- und

Eigentumsbau dürfen bis auf weiteres keine öffentliche Förderung mehr erhalten. Von Höchstgebotsverfahren bei der Vergabe städtischer Grundstücke ist prinzipiell Abstand zu nehmen, ausschlaggebend muss beim Wohnungsneubau auf solchen Flächen vielmehr die ausreichende Quantität, die nachhaltige Qualität und die soziale Mischung sein. Wir brauchen in Hamburg eine stadtübergreifende, alle Kräfte einbeziehende Initiative, mit deren Hilfe in den nächsten Jahren die Wohnungsnot frontal zurückgedrängt und überwunden wird. Wohnen ist ein soziales Grundrecht!

4. Da die Wohnungsnot Menschen mit geringem Einkommen und besonderen Vermittlungsproblemen am „Markt“ besonders hart trifft, ist die Zahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten, **neu gebauten Sozialwohnungen** schnellstmöglich auf 8.000 pro Jahr anzuheben. Für die Überwindung der gegenwärtigen Notlage müssen alle Instrumentarien genutzt werden, die der Stadt zur Verfügung stehen. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Tatsache, dass rund 50 % der hamburgischen Haushalte eigentlich einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Wichtig wäre dabei, das gegenwärtige Volumen des Wohnraumförderprogramms von gegenwärtig 120 Millionen Euro mindestens zu verdoppeln und die Mittel in den nächsten acht bis zehn Jahren im Wesentlichen in den Geschosswohnungsbau zu stecken. Darüber hinaus ist die für 2011 von der Bundesregierung geplante Halbierung der Städtebaufördermittel von 610 auf 305 Millionen Euro weder wirtschaftlich sinnvoll, noch trägt sie den Erfordernissen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung Rechnung. Zusammen mit dem Deutschen Städtetag¹ fordert DIE LINKE, die Mittel in der gleichen Größenordnung zu gewähren.
5. Eine **besondere, soziale Aufgabe hat die SAGA GWG** zu erfüllen, nämlich wieder preiswerten Wohnraum in erheblich größerer Dimension zur Verfügung zu stellen. Hamburgs öffentliches Wohnungsunternehmen muss dazu verpflichtet werden, jedes Jahr so viele (Sozial-) Wohnungen neu zu bauen, dass der Bestand wieder in großen Schritten anwächst. Der Senat soll von daher auf die nochmals für 2011 geplante Abführung von ca. 100 Millionen Euro SAGA-GWG-Gewinnen an die Stadt verzichten, um die Mittel in die Ankurbelung des Wohnungsneubaus stecken zu können. Auf die Umwandlung von Bestands- in Eigentumswohnungen muss die SAGA GWG ab sofort vollständig verzichten.
6. Allemal in Zeiten einer akuten, gar noch weiter anwachsenden Wohnungsnot ist der großflächige **Leerstand von Büroraum** ebenso engagiert zu bekämpfen, wie der spekulative, länger andauernde **Leerstand von Wohnungen**. Auch die **Zweckentfremdung** bedarf einer besseren Kontrolle. Hier gilt es, die entsprechenden Gesetze gegen den Leerstand zu verschärfen und das behördliche Personal zur Kontrolle auf zunächst 50 Stellen deutlich aufzustocken (inklusive Wohnungspflege). Der Etat für die Umwandlung von Büro- in Wohnraum ist deutlich anzuheben. Nachzudenken ist darüber, und das Netzwerk Recht auf Stadt fordert dies bereits,² die Besetzung von längerfristig leer stehendem Büro- und Wohnraum zu legalisieren, wie es bis vor kurzem in den Niederlanden gesetzlich zulässig war.
7. Eine der zentralen Folgen der Wohnungsnot sind die **explodierenden Mietkosten**, die zu sozialen Verwerfungen und zur massenhaften Verdrängung von Menschen aus ihren angestammten Quartieren führen. Für die SAGA GWG ist nach überdurchschnittlichen Mietpreisanhebungen im vergangenen Jahrzehnt ab 2011 ein vorläufiger Mie-

¹ Einstimmiger Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 14.9.2010.

² Morgenpost, 4.11.2010.

tenstopp zu verhängen. Die Bedingungen auf dem so genannten „freien Wohnungsmarkt“ sollen nach Vorstellung der schwarz-gelben Bundesregierung dramatisch verschlechtert werden (Abschaffung des Mietminderungsrechts bei energetischen Modernisierungen, Ausbau der Möglichkeiten der fristlosen Kündigung unter Verweis auf angebliche „Mietnomaden“, Verkürzung der Kündigungsfristen für VermieterInnen bei gleichzeitiger Verlängerung der Fristen für MieterInnen); DIE LINKE lehnt diese Verschlechterungen zusammen mit den Mietervereinen grundsätzlich ab. Zur Verteidigung der bestehenden (in vielem sicher noch unzureichenden) **Mieterschutzgesetzgebung** sollte die im Bundestag eingebrachte Mietrechtsinitiative des Berliner Senats³ auch von Hamburger Seite Unterstützung finden. Dieser Novellierungsantrag sieht angesichts der angespannten Lage im Wohnungsbereich u.a. vor, die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen innerhalb von vier Jahren auf 15 % abzusenken und die Möglichkeit der exzessiveren Anwendung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Verbot der Mietpreisüberhöhung) zu prüfen, insbesondere, um den dramatischen Mietenanstieg bei Neuvermietung zu begrenzen. Auch wird vorgeschlagen, die Umlage von Modernisierungskosten statt auf neun Jahre zu jeweils 11 % zukünftig auf elf Jahre zu jeweils 9 % zu strecken. Darüber hinaus muss endlich die Ankündigung wahrgemacht werden, die Berechnungsgrundlagen für die Erstellung des **Hamburger Mietenspiegels** zu überarbeiten. Der hohe Stellenwert der Bodenrichtwerte ist deutlich zu reduzieren, Wohnlagenhochgruppierungen sind bis auf weiteres zu unterlassen und Bestandsmieten (also nicht nur die Mietveränderungen der letzten vier Jahre) müssen bei der Berechnung Berücksichtigung finden. Zu stoppen sind die überbordenden Vermittlungsgebühren, die **Makler** heutzutage – vor dem Hintergrund der akuten Wohnungsnot – erheben. Demgegenüber ist von der Stadt zu fordern, eine kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsagentur zu schaffen, die ohne Renditeorientierung bei der Vermittlung von freien Wohnungen hilft.

8. Die besonders von der **Gentrifizierung** heimgesuchten Viertel (vor allem die innenstadtnahen Quartiere, Wilhelmsburg und die Veddel) müssen durch flächendeckende Soziale Erhaltungsverordnungen inklusive Umwandlungsverordnungen schnellstmöglich gegen die weitere Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden. Das bisherige, aufwändige und sich bis zu zwei Jahren hinziehende Prüfungsverfahren ist durch ein indikatorengestütztes Modell nach Münchener Vorbild zu verändern. In diesen Gebieten muss die Stadt selbst verstärkt in Erscheinung treten (revolvierender Fonds, gezielter Sozialwohnungsbau usw.), um eine sozialverträgliche Entwicklung zu garantieren (dazu finden sich weitere Punkte im Antrag der Fraktion DIE LINKE für die Bürgerschaftssitzung am 9. Dezember 2009).⁴
9. Die aus Gründen des Klimaschutzes und Ressourcenerhalts nötige Einsparung von Energie bzw. Vermeidung von Emissionen ist auch für den Wohnungsbestand von großer Bedeutung. Die hohen Belastungen bei der **energetischen Sanierung** können aber keinesfalls alleine auf die einzelnen BürgerInnen abgeschoben werden, sie erhöhen schließlich den dauerhaften Wert der jeweiligen Immobilie für die HauseigentümerInnen und sind als gesamtgesellschaftliche Herausforderung zu begreifen. Von daher ist als Grundsatz eine Drittelung der Kosten bei der Wärmedämmung anzustreben: ein Drittel soll der Staat als Zuschuss geben, ein Drittel die HauseigentümerInnen, ein Drittel die MieterInnen. Auch sind Regelungen vonnöten, die teilweise erheblichen Zu-

³ Gesetzesantrag des Landes Berlin: Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten. Drucksache (= DS) 637/10 vom 12.10.2010.

⁴ DS 19/4792 vom 9.12.2009. Abgedr. in der Broschüre „Wem gehören die Quartiere?“ (s. im Kapitel „Verdrängung aus den innenstadtnahen Vierteln“).

satzkosten bei der energetisch sicher sinnvollen, aber eben auch sehr teuren Passivbauweise für die MieterInnen aufzufangen. Die von der Bundesregierung angekündigten Verschlechterungen des Mietrechts hinsichtlich der Aufhebung des Mietminderungsrechts bei energetischen Sanierungen (s. Punkt 7) werden kategorisch abgelehnt.

10. Zu einer vernünftigen, an den BürgerInnen der Stadt orientierten Wohnungspolitik gehört eine ebenso vernünftige wie nachhaltige und effektive **Stadtentwicklungspolitik**. Wohnungsbauvorhaben müssen mit einem teil- bzw. sozialräumlichen Gesamtkonzept einhergehen, entsteht ein neues Quartier, darf nicht erst im Nachhinein über den Schulhof, das Bürgerzentrum, die Einkaufsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung nachgedacht werden. Zu berücksichtigen sind Aspekte der sozialen wie der kulturellen Infrastruktur (daher keine Streichungen in den vom Senat vorgesehenen Bereichen vor Ort und bei der Städtebauförderung auf Bundesebene) wie auch des Stadtbildes (daher kein Abbau des Denkmalschutzamtes usw.) und ebenso die umfangreiche ernsthafte und ernst gemeinte **BürgerInnenbeteiligung**.

Zur Begründung der wohnungspolitischen Positionen der LINKEN

Noch vor gut einem Jahr war die Wohnungsnot in der Stadt Hamburg zumindest kein Thema des öffentlichen Diskurses. Heute dagegen überschlagen sich förmlich die Veranstaltungen und Berichte, die eben dieses Problem zum Gegenstand haben. Und so stellt sich die Frage, was in diesem kurzen Zeitraum passiert ist, dass aus einem lange Zeit kaschierten Thema zwischenzeitlich eine umfassende Wohnungsnot geworden ist, die zwar während der wohnungspolitischen Debatte in der Bürgerschaftssitzung am 27. Oktober vom CDU-Fraktionsvize Hans-Detlef Roock unter dem Begriff „Engpässe“ bagatellisiert⁵ und wenig später ausgerechnet vom „Wohnungsbaukoordinator“ Michael Sachs (SPD) bestritten wurde,⁶ aber in der Lokalpresse inzwischen unter dem Gesichtspunkt „Wohnungsmangel“ oder „Wohnungsnot“ diskutiert wird⁷ und

am 23. Oktober zu einer großen Demonstration von bis zu 7.000 Menschen geführt hatte. Das im Sommer 2010 gebildete Netzwerk Recht auf Stadt und ein neues Leerstands Bündnis hat sich mit dieser Demonstration, zu der rund 100 Initiativen, Organisationen und Vereine aufgerufen hatten, ein weiteres Mal als höchst agiles und gleich mehrere Finger in die klaffenden, wohnungspolitischen Wunden legenden Zusammenhang erwiesen.⁸ Und im nächsten Jahr ist nicht zufällig ein bundesweiter Kongress zum Thema Leerstand in Hamburg geplant.⁹

Mangelnder Wohnungsbau im letzten Jahrzehnt

Natürlich ist die Wohnungsnot nicht innerhalb eines Jahres entstanden, sie ist vielmehr das bittere Ergebnis einer seit rund zehn Jahren, vor allem seit dem Regierungsantritt der CDU 2001 grundlegend falschen Weichenstellung in diesem Bereich.¹⁰ Während die Zahl der HamburgerInnen zurzeit um etwa 7.000 bis 8.000 BewohnerInnen pro Jahr ansteigt (von 1.715.392 Ende 2000 auf 1.774.224 am 31. Dezember 2009) und damit das stärkste Bevölkerungswachstum aller Bundesländer aufweist, kommt der Wohnungsneubau nicht im Entferntesten nach. Zwar fuhr der CDU-Senat jahrelang das Konzept der „wachsenden Stadt“, seitdem die GAL auf den Regierungssesseln im Jahre 2008 Platz genommen hat nunmehr „mit Weitsicht“; doch dies meinte keineswegs die Bedürfnisse der tatsächlich wachsenden Bevölkerung, sondern ausschließlich die Absicherung einer bis zur Finanzkrise expandierenden Wirtschaft. Die Containerzahlen stiegen, doch der Wohnungsbau stagnierte. 1995 wurden noch 9.750 Wohnungen fertig gestellt, 2001 waren es nur noch 5.045, 2007 – auf dem Tiefstand – lediglich 3.173, ein Jahr später dann 3.758 und 2009 wieder nur 3.587 – alles in allem weniger als die Hälfte dessen, was nötig gewesen wäre, um auch nur den Bedarf zu befriedigen.

Hinzu kommt ein Aspekt, der manchmal außerhalb der Stadt für Irritation sorgt, denn tatsächlich haben wir es in Hamburg doch mit einer sich gänzlich z.B. von Leipzig unterscheidenden Wohnungssituation zu tun. Während anderswo, vor allem im Osten der Republik, infolge teilweise dramatischer Abwanderung kein eklatanter Wohnungsmangel sichtbar wird, ist für Hamburg gerade das Gegenteil festzustellen. Auf diese Ausnahmesituation muss der Senat, muss die Freie und Hansestadt Hamburg endlich in der gebotenen Weise und Größenordnung

⁵ Die Welt, 28.10.2010.

⁶ Hamburger Abendblatt, 3.11.2010.

⁷ Welt am Sonntag, 14.11.2010.

⁸ Aktuelle Informationen finden sich auf der Website www.rechtaufstadt.net.

⁹ Stern, 28.10.2010.

¹⁰ Grundsätzliche Ausführungen zur Hamburger Wohnungspolitik finden sich in der im November 2008 – also vor zwei Jahren, mithin in Teilen bereits überholten – von der Bürgerschaftsfraktion DIE LINKE herausgegebenen und von Joachim Bischoff, Michael Joho und Antje Schellner verfassten Broschüre „Mehr, bessere und preiswerte Wohnungen! Eckpunkte einer sozialen Wohnungspolitik für Hamburg“. Im Netz zu finden unter www.linksfraktion-hamburg.de. Die in den nachfolgenden Ausführungen Zahlen und Zitate sind im Normalfall belegt. Da, wo das nicht geschieht, werden die Daten entweder dem Wohnungsentwicklungsplan (WEP) vom 5.5.2009 (DS 19/2995) oder dessen noch nicht veröffentlichter Fortschreibung (Entwurf) vom Oktober 2010 entnommen.

reagieren. Dies sollte schnell und in großen Schritten angegangen werden, zumal die Kreditzinsen so günstig sind wie seit langem nicht.

30.000 fehlende Wohnungen

„Seit 2001 hat sich der Mangel auf fast 30.000 Wohnungen summiert“, so Ingrid Breckner, Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie an der HafenCity Universität. „Das ist ein Sprengsatz, der uns in Zukunft große Probleme bereiten wird.“¹¹ Thesenhaft lässt sich formulieren, dass die Wohnungsfrage neben der Arbeitslosigkeit und der zunehmend aufgehenden Arm-Reich-Schere zu dem sozialen Problem der nächsten Jahre in der Metropole Hamburg par excellence geworden ist. Und als Ergebnis der Versäumnisse wird sich „die Lage weiter zuspitzen“, wie der Hamburger Professor Jürgen Oßenbrügge meint.¹² Das anerkannte Institut „Prognos AG“ kam in einer Studie zum „Wohnungsmangel in Deutschland“ Anfang 2010 zu dem Ergebnis, dass die „quantitative Wohnbaulücke (...) in den Raumordnungsregionen um Hamburg“ sogar noch bis mindestens 2025 anhalten wird.¹³ Doch von dieser Erkenntnis und vor allem den nötigen, einschneidenden Konsequenzen scheint der grün-schwarze Senat noch meilenweit entfernt.

Immerhin, in seinem am 5. Mai 2009 vorgelegten „Wohnungsbauentwicklungsplan“ geht der Senat davon aus, dass jährlich 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten neu gebaut werden müssten¹⁴ – ohne diese Zahl bisher oder auch nur in absehbarer Zukunft realistisch erreichen zu können. Der „Mieterverein zu Hamburg“ macht dagegen die Rechnung auf, dass jährlich wenigstens 8.000 Wohnungen neu errichtet werden müssten um das prognostizierte Bevölkerungswachstum abzufedern (2.000 Wohnungen pro Jahr), die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte zu berücksichtigen (2.000 Wohnungen), die Abrissquote, spekulative Leerstände und Zweckentfremdung auszugleichen (2.000 Wohnungen) sowie den wachsenden Wohnbedarf der Bevölkerung um durchschnittlich einen halben Quadratmeter pro Jahr auszugleichen (2.000 Wohnungen).¹⁵

Dass der „Wohnungsmarkt“ gerade in der jüngsten Zeit mehr als angespannt ist, zeigt sich nicht zuletzt an der Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen, nicht eben das Hauptkampfgebiet der LINKEN, aber eben auch ein Indikator für den siedenden Topf. Innerhalb der ersten sieben Monate (!) Jahres 2010 sind die Quadratmeterpreise für Hamburger Eigentumswohnungen um 5,3 %, im Umland um 3,2 % gestiegen. Der Stadtteil Sternschanze Die höchste Zuwachsrate weist der Stadtteil Sternschanze weist die dramatischste Entwicklung auf; hier sind die Preise seit Januar 2010 um 25,7 % (auf mittlerweile 2.906 Euro je Quadratmeter) geradezu empor geschnellt.¹⁶ Zahlen, die unterstreichen, dass neben dem mangelnden Wohnungsangebot und seiner preistreibenden Auswirkung noch einmal eine zusätzliche, besonders zugespitzte Problematik für einige, meist innenstadtnahe, massiv „aufgewertete“ Szeneviertel besteht.

Dass der notwendige Wohnungsneubau nicht exorbitant teuer ausfallen muss, belegen immer wieder einzelne Projekte, die exemplarisch sein sollten. Das Barmbeker Familien-Unternehmen „R4“ baut gegenwärtig z.B. zwischen der Eimsbütteler Chaussee und dem Dormannsweg sechs Mietshäuser mit insgesamt 73 Wohnungen. 63 davon sind öffentlich gefördert und kosten für die ErstmieterInnen lediglich 5,60 Euro je Quadratmeter, nur einige Penthouse-Wohnungen fallen teurer aus. „Uns fehlt mittlerweile das Vertrauen gegenüber Wohnungsbau-Beauftragten und Politikern, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur

¹¹ Die Welt, 8.3.2010.

¹² Hamburger Morgenpost, 20.10.2010.

¹³ Lucas Kemper/Tobias Ehrhardt: Wohnungsmangel in Deutschland. Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung. Berlin, 17.3.2010. S. 57. Die Studie ist im Netz herunterzuladen.

¹⁴ DS 19/2995 vom 5.5.2009. S. 2.

¹⁵ Mieterverein zu Hamburg (Hrsg.): Wohnungsbedarf in Hamburg. Hamburg, 1.9.2010.

¹⁶ Hamburger Abendblatt, 30./31.10.2010.

Chefsache erklären. Und dann keine Ergebnisse liefern“, so das Credo des Investoren Ulf Reyher. „Günstige und zugleich gute Wohnungen sind auch in guter City-Lage realisierbar.“¹⁷

Dramatischer Rückgang der Sozialwohnungen

Besonders nachhaltig wirkt sich der Wohnungsmangel für die unteren Einkommensschichten und die „schwer vermittelbaren“ Personengruppen wie MigrantInnen, Behinderte, Kranke, Drogen(ex)abhängige, Haftentlassene, Jugendliche bzw. Jungerwachsene, Obdach- und Wohnungslose aus; höchst problematisch stellt sich die Situation beispielsweise bei Obdach- und Wohnungslosen und Frauen (z.T. mit Kindern) dar, die nach ihrem Aufenthalt in Frauenhäusern keine Anschlussunterbringung finden, ganz ähnlich wie im Zusammenhang mit Jugendwohnungen. Ursächlich für die Wohnungsnot ist aber nicht nur der rückläufige Wohnungsneubau im Allgemeinen, sondern auch der einschneidende Rückgang bei den Sozialwohnungen im Besonderen. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit öffentlichen Fördermitteln entstanden sind, eine im Normalfall 15jährige Mietbindungsfrist (bei behindertengerechten Wohnungen von 30 Jahren) haben und den MieterInnen mit §5- bzw. Dringlichkeitsschein zu vergleichsweise günstigen Konditionen angeboten werden (Nettokaltmiete maximal 5,70 Euro je Quadratmeter, die Miete darf alle zwei Jahre maximal um 30 Cent pro Quadratmeter ansteigen).¹⁸ Gab es Mitte der 1970er Jahre noch rund 400.000 Sozialwohnungen in Hamburg, war der Bestand bis Ende 2000 auf 156.892, bis 2009 gar auf 105.926 abgesunken.¹⁹ Doch dieses dramatische Absinken geförderter, mithin günstigerer Wohnungen hält wegen des mangelnden Neubaus und der zunehmend auslaufenden Sozialbindungen weiter an. Für Ende 2010 ist von 101.704 Sozialwohnungen (nach anderen Angaben knapp unter 100.000) auszugehen, sollten keine neuen gebaut werden, dürfte dieser Wert bis zum Jahre 2020 auf 60.215 absacken.²⁰

Die Crux liegt immer wieder im mangelnden Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum. Entstehen nicht alljährlich Sozialwohnungen in ausreichendem Maße neu, verringert sich das Angebot nachhaltig, weil die Mietpreisbindungen der früher gebauten nach 15 Jahren (für die ab 2003 geförderten Sozialwohnungen) auslaufen. Obwohl das Problem seit Jahren klar zutage tritt, hält der Senat fatalistisch an seiner Prognose fest, dass jedes Jahr einige Tausend Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und der Bestand damit entsprechend abnehmen würde. Anfang November 2009 reagierte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) auf diese Entwicklung, in dem sie zum Preis von 1,5 Mio. Euro sage und schreibe 100 Belegungsrechte von VermieterInnen aufkaufen wollte, um die Wohnungsversorgung von Menschen mit besonderen Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt zu verbessern.²¹ Innerhalb eines halben Jahres, d.h. bis Ende März 2010, war es der Behörde gerade einmal gelungen, genau 22 Belegungsrechte zu akquirieren,²² bis Oktober 2010 war diese Zahl auf sagenhafte 38 Belegungsbindungen geklettert.²³ Hinzu kommt, dass die Freie und Hansestadt viel Geld für diesen Ankauf ausgibt (im Durchschnitt 15.000 Euro), um damit eine nur einjährige Belegungsbindung mit einem Zielgruppenhaushalt und eine Mietpreisbindung im Rahmen einer Erstbelegung von zehn Jahren zu garantieren.

In all ihren Materialien wie dem in weiten Teilen durchaus anerkanntswerten Wohnungsbauentwicklungsplan geht die BSU von einem berechenbaren Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg aus. Dies ist aber kein Naturgesetz und ließe sich durch entsprechende (finanz-) politische Entscheidungen natürlich auch ganz anders regeln. Doch diese Schlussfolgerung will der Senat nicht ziehen, obwohl etwa ein Viertel der HamburgerInnen als Niedrig-

¹⁷ Morgenpost, 9.11.2010.

¹⁸ Hamburger Abendblatt, 8.11.2010.

¹⁹ DS 19/7683 vom 5.11.2010.

²⁰ DS 19/7683 vom 5.11.2010.

²¹ DS 19/2995 vom 5.5.2009.

²² DS 19/5886 vom 20.4.2010.

²³ DS 19/7683 vom 5.11.2010.

verdienerInnen einzustufen sind und auf die im Durchschnitt um mindestens einen Euro billigeren Sozialwohnungen angewiesen sind – und trotz des Umstandes, dass ca. 50 % aller Hamburger Haushalte die Voraussetzungen für die Anmietung einer solchen, öffentlich geförderten Wohnung erfüllen. Und so gehen auch weiterhin alljährlich erheblich mehr Sozialwohnungen verloren, als neue geschaffen werden (2009 waren dies 1.096; 2010 wird mit 1.235 gerechnet).²⁴ Dies wird auch nicht wettgemacht durch Bindungsankäufe und Mietpreis- und Belegungsbindungen, die im Anschluss von geförderter Modernisierung zustande kommen. Alles in allem wurden in 2009 Mietpreis- und Belegungsbindungen für rund 2.600 Wohneinheiten geschaffen, für die Folgezeit wird von lediglich 2.400 pro Jahr ausgegangen.²⁵

Das Grundrecht auf eine Wohnung ist keine Frage des Marktes

Der Wohnungsbau bewegt sich seit Jahren nicht nur in Hamburg, sondern auch in anderen Metropolregionen deutlich unterhalb des tatsächlichen Bedarfs. Wenn sich nichts an der aktuellen Politik ändert, ist das Grundrecht auf Wohnen nicht mehr gesichert. Die Politik ist daher gefordert, nicht nur auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu setzen, sondern auch eine Erhöhung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen zu garantieren. Der Abriss überalterter Bausubstanz und die Bebauung mit neuen, zukunftsgerechten Wohnungen wird also verstärkt in den Blickpunkt genommen werden müssen. Deshalb ist die Ausweitung der Förderprogramme sowohl der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) in Hamburg als auch der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auf Bundesebene für den Ersatz überalterter Bauten dringend notwendig.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ist ein wichtiger gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Faktor. Wohnimmobilien machen 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks Deutschlands aus. Die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft (inkl. Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen) summierte sich in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung auf einen Anteil von knapp 20 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von höherer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau, die häufig im Fokus der Öffentlichkeit stehen. Wegen des großen Einsatzes an gesellschaftlichen Ressourcen ist über eine rein marktwirtschaftlich-kapitalistische Form keine dauerhafte sozial befriedigende Wohnungsversorgung zu erreichen.

Aus der Erfahrung von Regulierungen in der Wohnungswirtschaft hat sich auf der Anbieterseite ein Neben- und Miteinander von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen und privaten EigentümerInnen herauskristallisiert. In den Jahren seit dem Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg sind in erheblichem Umfang öffentliche Fördermittel investiert worden, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bezahlbaren Preisen mit hoher Qualität zu schaffen. Die in den Nachkriegsjahren verbreitete Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau, verbunden mit entsprechenden Steuervorteilen, ist Ende der 1980er Jahre abgeschafft worden, private InvestorInnen geben seither den Ton an.

Der Kern des sozialen Wohnungsbau war: Durch die Vergabe von unverzinsten Baudarlehen aus Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder bei etwa 30- bis 35jährigen Tilgungsfristen gelang es, den Wohnungsbau massiv zu fördern. Dies hat dazu geführt, dass die staatlichen Subventionen für private Investitionen in Mietshäuser und Eigenheime relativ hoch waren. Im Gegenzug zum Baudarlehen war der Investor verpflichtet, für die Laufzeit der gut 30jährigen Darlehen nur an Haushalte zu vermieten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten. Die Miethöhe orientierte sich anfangs an der Richtsatzmiete oder der so genannten Kostenmiete, die aus dynamischen (z.B. Zinsen, Betriebskosten) und staatlich festgelegten

²⁴ Hamburger Abendblatt, 8.11.2010.

²⁵ DS 19/7683 vom 5.11.2010.

(z.B. Instandhaltungspauschalen) Elementen bestand. Nach Rückzahlung der Darlehen laufen nun die Belegungsbindungen sukzessive aus. Alles das sind die Prinzipien für den sozialen Wohnungsbau, der in dieser Form nicht mehr existiert. Die staatliche Förderung war mit diesem Konzept nicht mehr, wie noch in den 1920er Jahren, auf Unternehmen konzentriert, die gemeinnützige Bindungen dauerhaft garantierten. Mit dem stufenweise erfolgten Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und der Einführung eines sozialen Mietrechts wurde der Wohnungsmarkt später wieder dereguliert. Infolgedessen sahen sich viele Haushalte mit belastenden, permanenten Mietpreissteigerungen konfrontiert. Mit der Einführung eines vom Einkommen, der Haushaltsgröße und der Miethöhe abhängigen Wohngeldes wurde der Übergang zur so genannten Subjektförderung vollzogen und damit eine neue, zentrale Säule in der sozialen Wohnungsmarktwirtschaft geschaffen.

Im Übergang zum neuen Jahrtausend ist das Wohnungsbaurecht weiter grundlegend reformiert worden. Als Zielgruppe werden nicht mehr „die breiten Schichten der Bevölkerung“ benannt, sondern diejenigen „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ Neue Leitlinie ist zudem die Einbeziehung des vorhandenen Wohnungsbestandes zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen.

Insgesamt wird die Wohnungspolitik in Deutschland noch immer von sozialstaatlichen Leitvorstellungen geprägt. Doch sowohl die Stärkung der „Vertragsfreiheit“ beim Mietrecht als auch die Konzentration des sozialen Wohnungsbaus auf „nicht marktfähige Personen“ sowie die Betonung der Subjektförderung mittels Wohngeldes (also Transferleistungen für die einzelne Person statt Förderung des öffentlichen Wohnungssektors) haben tiefgreifende Veränderungen ausgelöst. Wohnungspolitik wird zur Wohnungspolitik, d.h. es wird darauf gesetzt, Personen zum selbständigen Agieren am Wohnungsmarkt zu befähigen und nur noch „Problemgruppen“ jenseits des Marktes mit Wohnraum zu versorgen.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige hypothekarisch gesicherte Kredite. Durch Privatisierung von öffentlichen Unternehmen, die verstärkte Eigentumsbildung und die Umstellung der Förderung auf Eigentumsbildung und Subjektförderung (Wohngeld) befinden sich die Wohnungsmärkte seit Jahren in einer problematischen, wenn nicht negativen Entwicklung. Bezahlbares Wohnen für alle, Klimaschutz und Anpassung der städtischen Infrastruktur müssen von daher zentrale Zielsetzungen einer sozial orientierten Politik bleiben bzw. wieder werden.

Eine verbesserte staatliche Förderung kann entscheidend dazu beitragen, die seit Jahren anhaltende Krise im Wohnungsbau zu überwinden und mehr und energieeffizientere Wohnungen bereitzustellen. InvestorInnen im Wohnungsbau benennen dagegen bessere steuerliche Abschreibungssätze und die Förderung von Abriss und Neubau als am besten geeignete Maßnahmen zur Ankurbelung des Wachstumsmotors Wohnungsbau.

Verbesserte Rahmenbedingungen im Wohnungsbau sorgen für eine Vermögensbildung und eine Sanierung der öffentlichen Finanzen. Bei einem anziehenden Wohnungsbau geht es daher nicht nur um neue Häuser und zusätzliche Arbeitsplätze, sondern auch um zusätzliche Einnahmen für die öffentlichen Kassen, die die Kosten eines investiven Impulses für den Wohnungsbau deutlich übersteigen.

Die SAGA GWG als Mitverursacher der Wohnungskrise

Die SAGA GWG ist mit gut 130.000 Wohnungen die größte Vermieterin in Hamburg und einer der größten Wohnungsanbieter in Deutschland. Dieses öffentliche Wohnungsunternehmen bestimmt direkt die Wohnverhältnisse von rund 300.000 Menschen in der Stadt. Geschaffen

wurde die SAGA (Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona) unter dem Altonaer Oberbürgermeister Max Brauer (SPD) 1922, speziell mit dem Ziel, erschwingliche Wohnungen für die Arbeiterschaft zu errichten und mit einem günstigen Segment dämpfend auf die Mietpreise in der Stadt einzuwirken. Die 1988 gebildete, aus den Hamburger Beständen der ehemaligen „Neuen Heimat“ hervorgegangene GWG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) hatte ähnliche Ziele. Beide städtische Unternehmen wurden 2007 zusammengeführt. Die SAGA soll für den „Kauf“ der GWG nach einer Entscheidung des Senats 500 Millionen Euro an die Stadt abführen, in fünf jährlichen Raten á 100 Millionen noch bis zum Jahre 2011. Und zwar nicht für den Wohnungsneubau oder auch nur die Instandhaltung des Bestandes, sondern zur freien Verwendung im Rahmen der Haushaltspolitik.

Aus diesem Umstand folgte, dass die SAGA GWG alles daran setzte, die Einnahmen zu erhöhen, auf Kosten ihrer MieterInnen wohlgerneht. Der Wohnungsneubau ging dramatisch zurück: Im Jahre 2007 wurden nur noch 18 Wohnungen fertig gestellt (darunter keine einzige öffentlich geförderte), 2009 waren es dann 122 (darunter 60 öffentlich geförderte). Im Vergleich dazu das Jahr 2003, in dem immerhin noch 418 Wohnungen gebaut worden waren (davon 391 öffentlich geförderte).²⁶ Gleichzeitig verkaufte die SAGA GWG zwischen 2002 und 2010 insgesamt 1.297 Wohnungen,²⁷ nach anderen Angaben sogar „1.827 Wohneinheiten einschließlich Reihenhäusern“.²⁸ Und allen Bekundungen, die Wohnungsfrage nicht aus dem Auge verloren zu haben, zum Trotz, schockte „Die Welt“ kürzlich mit der Überschrift „Saga stellt 2010 keine einzige Wohnung fertig“²⁹ – soviel zu den schwarz-grünen Wohnungsbaufensiven der letzten Jahre!

Das Ergebnis ist, dass die Zahl der Wohnungen bei diesem Konzern von 133.256 (im Jahre 2000)³⁰ auf 128.957 (Ende 2009) zurückging. Noch viel einschneidender sind allerdings die rückläufigen Zahlen beim öffentlich geförderten Bestand: Gab es 1995 noch rund 78.500 Sozialwohnungen, waren dies Ende 2009 nur noch 46.629,³¹ Ende 2010 werden es nach bisheriger Prognose 43.751, Ende 2010 gerade mal 21.304 sein. Damit schrumpft der Sozialwohnungsanteil am Gesamtbestand der SAGA GWG von 77 % (1990) über 53 % (2000) auf lediglich 34 % (am 29. Oktober 2010).³²

Wer sich heutzutage auf Wohnungssuche begibt, wird feststellen, dass die Schlangen der Interessierten länger denn je sind. Die SAGA GWG, eigentlich angetreten, die Misere zu bekämpfen, hat durch mangelnden Neubau und Verkauf von Wohnungen das Desaster vertieft. Das unter dem Druck der Kritik zustande gekommene und am 4. März 2010 vom Senat und der SAGA GWG verkündete „Wohnungsbauprogramm“ bleibt mit seinen geplanten 1.230 Neubauten bis 2012 (2010 sind 230 Baubeginne vorgesehen, ein Jahr später 450 und 2012 dann 550 – als „Zielzahl“)³³ weit hinter den Anforderungen zurück, selbst wenn die Tendenz zum Neubau zunimmt.

Sand in die Augen streute die BSU in Verbindung mit der SAGA GWG zuletzt mit einer Pressemitteilung vom 12. Oktober 2010. Angekündigt wurde darin eine „Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung“, und zwar durch die Vereinbarung, dass das öffentliche Unternehmen „jährlich mindestens 3.000 berechnete Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt, davon mindestens 1.700 mit Dringlichkeitsschein“.³⁴ Mit der Erklärung war keine einzige neu geschaffene Sozialwohnung verbunden, aus dem Gesamtbestand sollen alljährlich lediglich 3.000 bis 2019 zur Verfügung gestellt werden. Bei einer jährlichen Umzugsquote von 7,2 % im Jahre

²⁶ DS 19/5639 vom 16.3.2010.

²⁷ DS 19/6048 vom 4.5.2010.

²⁸ DS 19/6937 vom 17.8.2010.

²⁹ Die Welt, 11.11.2010.

³⁰ DS 19/5639 vom 16.3.2010.

³¹ DS 19/5532 vom 5.3.2010.

³² DS 19/7683 vom 5.11.2010.

³³ DS 19/6042 vom 4.5.2010. Vgl. DS 19/7506 vom 15.10.2010.

³⁴ BSU-Pressemitteilung „bsu12“ vom 12.10.2010.

2009 (7,6 % in 2008)³⁵ bedeutet die vielversprechend klingende Meldung nichts anderes, als dass die SAGA GWG aus den rund 10.000 alljährlich frei werdenden Wohnungen (wenn man den Gesamtbestand von 130.000 Wohnungen zugrundelegt) zumindest 3.000 sicher als Sozialwohnung vorgehalten werden (was selbst mit Blick auf die durchschnittliche 7,2%-Umzugsquote bei den 43.751 SAGA-GWG-Sozialwohnungen – das sind gut 40 % aller Sozialwohnungen in Hamburg – zurzeit noch nicht sonderlich erwähnenswert ist). Möglicherweise wirkt sich diese Regelung allerdings dann spürbar aus, wenn die Zahl der Sozialwohnungen soweit abgeschmolzen ist, dass die SAGA GWG weniger als 3.000 Umzüge in diesem Segment verzeichnet. Schließlich sind alleine zum 31. Dezember 2008 genau 3.553 Wohnungen dieses Unternehmens aus der Sozialbindung herausgefallen.³⁶

Dramatische Mietpreissteigerungen

In den letzten Jahren jagte hinsichtlich der Mietpreisentwicklung eine Hiobsbotschaft die andere: „Spiegel Online“ meldete am 5. September 2010 z.B., dass die Durchschnittsmieten in Hamburg im Jahre 2009 um 7 % angestiegen seien. Laut „Empirica-Datenbank“ – sie wertet inserierte Angebotspreise für 60- bis 80qm-Wohnungen mit gehobener Ausstattung in Häusern, die ab dem Jahre 2000 gebaut worden sind, aus – sind die Neuvertragsmieten Mitte 2010 gegenüber dem Vorjahr mittlerweile auf 11,03 Euro je Quadratmeter, d.h. um 7.4 % emporgeschnitten.³⁷ Der durchschnittliche Mietpreis sämtlicher Wohnungen in Hamburg betrug im ersten Halbjahr 2010 8,73 Euro, Tendenz deutlich steigend.³⁸

Besonders dramatisch wachsen die Mieten in den so genannten „Trendlagen“, d.h. in den innenstadtnahen Quartieren und in den Gebieten längsseits der Alster und der Elbe. Das renommierte Forschungsunternehmen „Forschung + Beratung für Wohnimmobilien und Umwelt GmbH“ (F+B) stellte in einer Studie von 2009 fest, dass auch schon in den beiden Vorjahren die Mieten um 7 % - also in allen Fällen beträchtlich über der Inflationsrate oder den durchschnittlichen Lohnerhöhungen – angestiegen seien. Die durchschnittliche Angebotsmiete wurde bei Neubauwohnungen 2009 mit 10,21 Euro je Quadratmeter angegeben, die Angebotsmiete für (vergleichbare) Bestandsobjekte mit 8,72 Euro. Vorneweg liegt St. Pauli; hier stiegen die Mietpreise bei Neuvermietungen von 2006 bis 2009 um fast 28 % - das ehemals als schmutzig charakterisierte Viertel ist mit Quadratmeterneuvermietungspreisen von 10,22 Euro je Quadratmeter mittlerweile in die „Top Ten“ der teuersten Wohnlagen Hamburgs aufgestiegen.³⁹

Dieser Trend zu kräftigen Mieterhöhungen hat inzwischen dazu geführt, dass die deutschen Haushalte im Durchschnitt 731 Euro, d.h. genau ein Drittel aller Ausgaben, für das Wohnen ausgeben müssen.⁴⁰ Vor dem Hintergrund mangelnden Neubaus und fehlender Angebote auf dem Wohnungsmarkt ist eine der vielfältigen Auswirkungen, dass gerade in Hamburg die Umzugsquote signifikant nachlässt. Sind im Jahre 2004 noch 117.776 Menschen innerhalb Hamburgs umgezogen (= 6,8 % aller BewohnerInnen dieser Stadt), waren es fünf Jahre später nur noch 101.842 (= 5,9 %). Der „Wohnungsmarkt erstarrt“ las man angesichts dieser Entwicklung in der Zeitung.⁴¹ Doch es handelt sich bei diesen Tendenzen keineswegs um ein Naturgesetz, in diesen Zahlen spiegelt sich lediglich wider, dass der Wohnungsmarkt infolge mangelnden Neubaus wie leergefegt ist und die Mietpreise entsprechend galoppieren. Eine auf sozialen Ausgleich bedachte Wohnungspolitik hätte diese Trends rechtzeitig erkennen und

³⁵ DS 19/7683 vom 5.11.2010.

³⁶ DS 19/2915 vom 22.5.2009.

³⁷ Bild Hamburg, 7.9.2010.

³⁸ Stern, 28.10.2010.

³⁹ Hamburger Morgenpost, 20.12.2009. Basierend auf der F+B-Studie „Markt und Miete. Trends der Mietenentwicklung in Hamburg 2009“ vom 31.8.2009.

⁴⁰ Hamburger Abendblatt, 25./26.9.2010.

⁴¹ Hamburger Abendblatt, 9.8.2010.

gegensteuern können. Doch im Interesse der SpekulantInnen und Miethaie hat der grün-schwarze Senat alle Mahnungen und Warnungen lange Zeit in den Wind geschlagen. Am Rande sei hier erwähnt, dass in den vergangenen Jahren auch das Problem der spürbar anwachsenden Nebenkosten, also der Betriebs- und Heizkosten, zu Buche schlägt. Die so genannte „zweite Miete“ ist derart gestiegen, dass der Anteil der Nettokaltmiete an der Bruttowarmmiete 1991 noch 72 % ausmachte, bis zum Jahre 2009 ist er auf 69 % zurückgegangen.

Die SAGA GWG heizt die Mietenentwicklung an

Da sich die SAGA GWG, wie bereits angeführt, längst von ihrem ursprünglichen Zweck und sozialen Auftrag weit entfernt hat, verwundert es vielleicht auch nicht, dass ausgerechnet dieses öffentliches Wohnungsunternehmen vorneweg ist, wenn es um die regelmäßig anfallenden Mietpreiserhöhungen geht. Kaum war am 23. November 2009 der seitdem gültige „Mietenspiegel 2009“ von der Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk (GAL) vorgestellt worden, nahm die SAGA GWG dies zum Anlass, quasi ohne Verzug alleine bis Anfang Februar 2010 etwa 23.000 Mieterhöhungsverlangen zu verschicken. „Bei der Mietenbildung orientiert sich SAGA GWG an den Mittelwerten des jeweils einschlägigen Rasterfeldes des aktuellen Mietenspiegels“, heißt es lapidar in einer Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage. „Auf dieser Grundlage erfolgen kontinuierlich Mietanpassungen für den gesamten nicht preisgebundenen Bestand“.⁴² Damit verfährt dieses Unternehmen nach dem Grundsatz, auf Dauer die zurzeit noch günstigeren Mieten bei der SAGA GWG auf das höhere Niveau des Mietenspiegels emporklettern zu lassen. Was aber bedeutet, dass das ehemals preisdämpfende Angebot der SAGA GWG auf Dauer kleiner wird oder gar in Gänze wegfällt und damit die Spirale der Mietpreise und auch des Mietenspiegels weiter nach oben treibt.

Hinzu kommt, dass in den alle zwei Jahre neu erscheinenden Mietenspiegel lediglich die Neuvermietungen und Mietveränderungen der vorausgegangenen vier Jahre eingehen. Mieten von BewohnerInnen dagegen, die länger als vier Jahre in ihrer Wohnung verbleiben und deren Mietzins sich nicht veränderte, gehen kurioserweise nicht in die Berechnung ein. Dadurch ist im Mietenspiegel die alljährliche Steigerungsrate vorprogrammiert. Alle Welt weiß, dass gerade ein Umzug teuer kommt, weil die VermieterInnen bei Neuvermietungen besonders „zuschlagen“. Und wenn nun die SAGA GWG quasi im Jahresrhythmus die Mieten in ihren nicht (mehr) gebundenen Wohnungen um 10 % erhöht, wirkt sich dies negativ, d.h. preistreibend auf den Mietenspiegel aus. Und kaum ist der neue Mietenspiegel draußen, erfolgt die nächste Welle an Mieterhöhungsverlangen...

Auf diese Art und Weise ist die SAGA GWG einer der Mietpreistreiber par excellence. Sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten laut Mietenspiegel zwischen 1997 und 2007 um 17,1 % gestiegen, waren es bei der SAGA im gleichen Zeitraum nahezu 33 %!⁴³ Die Mieten des öffentlichen, ursprünglich einmal gemeinnützigen Wohnungsunternehmens wachsen damit doppelt so schnell, wie auf dem „freien“ Wohnungsmarkt, eingedenk des Vorstands-Ziels, in weiterer Zukunft mit den Mieten der SAGA GWG das ortsübliche Niveau des Mietenspiegels zu erreichen.

Die Wohnungskatastrophe trifft die Ärmsten am härtesten

Im Herbst vergangenen Jahres veröffentlichte das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein aktuelle Zahlen, wie viele Menschen in der Stadt auf Transferleistungen angewiesen sind. Danach waren Ende 2008 rund 13 % der hiesigen Bevölkerung ganz oder teilweise von staatlicher Hilfe zur Sicherstellung der laufenden Lebensführung abhängig. Den Spitzenwert erreichte dabei der Bezirk Hamburg-Mitte mit einem Anteil von 21,1 %, den niedrigsten Eimsbüttel mit 8,7 %. Besonders bedrückend war bei dieser Analyse, dass Armut vor allem

⁴² DS 19/5224 vom 5.2.2010.

⁴³ DS 19/4978 vom 12.1.2010.

die Kinder trifft: 43,4 % der unter Siebenjährigen bezogen im Bezirk Mitte Sozialleistungen, in der Altersgruppe der sieben- bis 17jährigen waren es immer noch 37,1 %.⁴⁴ Die Indikatoren für die immer weit aufgehende Arm-Reich-Schere sind vielfältig: Mitten in der Stadt der Millionäre hat beispielsweise der Anteil der verschuldeten Menschen von 10,6 % (2009) auf 10,9 % (2010) zugenommen – „Jeder zehnte Hamburger steckt in der Schuldenfalle“, meldete das „Hamburger Abendblatt“, und die Tendenz hält weiter an, vor allem in den Stadtteilen des Bezirks Hamburg-Mitte, wo die Schuldner-Quoten fast durchweg über 16 % liegen, vorneweg St. Pauli mit einem Anteil von 22,25 % (2010), dagegen in Volksdorf mit gerade einmal 3,85 %.⁴⁵ Auch die Zahl der Haushalte mit „Mietrückständen“ (die ab einem bestimmten Zeitpunkt auch zur fristlosen Entlassung führen) nimmt in der Stadt zu: Im Jahre 2006 gab es 3.990 TransferleistungsbezieherInnen „mit dem Merkmal ‚Mietrückstand‘“, allein in der ersten Jahreshälfte 2009 waren es bereits 2.260.⁴⁶

Insbesondere dieser, auf Transferleistungen angewiesene Personenkreis ist es, der unter der grassierenden Wohnungsmisere leidet. Und diese Notlage zeichnet sich auf verschiedensten Ebenen ab. Gegenwärtig liegen die Mietobergrenzen für HartzIV-BezieherInnen – je nach Baualtersklasse – zwischen 277,00 und 382,50 Euro (exklusive Heiz- und Betriebskosten); dies sind die Maximalwerte, die ein Ein-Personen-Haushalt für eine 50-Quadratmeter-Wohnung ausgeben darf, andernfalls wird er von der zuständigen Behörde aufgefordert, in eine günstigere Wohnung umzuziehen. Doch diese günstigeren, kleinen Wohnungen sind in Hamburg mittlerweile außerordentlich rar. Und die Verknappung des Angebots führt nicht nur zu besonders teuren Mieten, sondern lässt auch solche Abzocker wie Thorsten Kuhlmann – einen ehemaligen CDU-Deputierten ausgerechnet in der für die Kosten der Unterkunft zuständigen Sozialbehörde – hochkommen: Er vermietete unzumutbare Kellerwohnungen und Absteigen an TransferleistungsbezieherInnen und berechnete der Behörde in vielen Fällen auch noch deutlich überhöhte Quadratmeterzahlen. Die Bezuschussung bzw. Sicherung von günstigen Wohnungen darf auch nicht dazu führen, einen Substandard zu akzeptieren. Mindestanforderungen sind von der bezirklichen Wohnungspflege zu garantieren, MieterInnen sollten im Zweifelsfall ermutigt werden, unwürdige Wohnverhältnisse zu melden. In diesem Falle steht die Stadt allerdings auch in der Pflicht, für geeigneten Wohnraum an anderer Stelle Sorge zu tragen. „Meine Wohnung ist ein Rattenloch“⁴⁷ – eine solche Aussage darf es in Hamburg zukünftig nicht mehr geben!

Ganz abgesehen davon, dass es der Sozialbehörde auch ein Jahr nach Verkündung des gültigen „Mietenspiegels 2009“ noch immer nicht „gelungen“ ist, die Obergrenzen an dessen gestiegene Werte anzupassen.

Fast jeder sechste MieterInnenhaushalt in Hamburg (jeder neunte im Bund) kommt heute ohne Wohngeld (Ende 2009 bezogen dieses 17.630 Hamburger Haushalte, 45 % mehr als ein Jahr zuvor) oder die im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“ gewährten Zuschüsse nicht mehr aus, sei es, weil das eigene Einkommen zu gering ist, sei es, weil die Wohnung zu teuer ist. Betroffen sind von dieser Situation vor allem junge allein lebende Erwachsene, Haushalte mit mehreren kleinen Kindern und Alleinerziehende. Doch obwohl die Zahl der Menschen mit Einkommens- und Wohnungsproblemen zunehmen, und dazu zählen auch viele Einwanderer und Flüchtlinge, hat die Freie und Hansestadt Hamburg die Plätze der öffentlichen Unterbringung im vergangenen Jahr von 8.206 (2008) auf 7.934 (2009) reduziert. Um die Relationen zu verdeutlichen, die das Armutproblem und die Wohnungssituation mit sich bringen, seien noch diese Werte angeführt: Im Jahre 2009 übernahm die Stadt 585 Millionen Euro im Rahmen der Kosten der Unterkunft und zahlte 28,8 Millionen Euro Wohngeld(zuschüsse) aus, dagegen wurden nur 120 Millionen Euro in den Wohnungsbau gesteckt.

⁴⁴ „Statistik informiert...“, Nr. 112/2009, vom 27.10.2009.

⁴⁵ Hamburger Abendblatt, 5.11.2010.

⁴⁶ DS 19/3679 vom 31.7.2009.

⁴⁷ Hamburger Abendblatt, 5.11.2010.

Von Obdachlosigkeit und Flüchtlingseleid

Ein ähnliches trauriges Bild zeigt sich im Bereich Obdachlosigkeit. In Hamburg gelten zurzeit etwa 4.000 Menschen als wohnungslos, knapp drei Viertel (2.619 waren Ende Juni 2010 in Obdachlosenunterkünften,⁴⁸ rund 200 in stationären Einrichtungen gemeldet) haben allerdings eine Notunterkunft, aber zumindest 1.029 leben auch offiziell auf der Straße. Gerade diese letzte, oftmals in der Diskussion angeführte Zahl wird von ExpertInnen und SozialarbeiterInnen massiv bestritten. Allein der Blick auf die Fachstelle für Wohnungsnotfälle im Bezirk Mitte zeigt, wie dramatisch die Situation ist – und wie sehr sie von den Verantwortlichen klein oder gar weggeredet wird. Zwei mal in der Woche, jeweils montags und donnerstags von 8.30 bis 12.30 Uhr können Menschen ohne Obdach sich bei der o.a. Fachstelle melden. Die Zahlen belegen, dass seit Anfang des Jahres 2010 im Durchschnitt pro Öffnungszeit neun Haushalte abgewiesen werden, d.h. im Klartext: nicht untergebracht werden können. Weiterhin skandalös ist in diesem Zusammenhang, dass diese Daten bezirksübergreifend weder aufbereitet noch vernünftig erfasst werden. De facto gibt es also eine hohe Zahl von Menschen bzw. Haushalten, sei es z.B. als Rückkehrer aus dem Ausland oder als Betroffene in prekären Lebenslagen aus anderen Bundesländern, die in die offizielle Obdachlosenstatistik aktuell nicht eingehen.

Schon seit Jahren werden die Kooperationsverträge, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG) mit den Wohnungsbaugenossenschaften und der SAGA GWG zur Unterbringung von Wohnungslosen schließt, kaum zur Hälfte erfüllt.

So war beispielsweise für das Jahr 2009 die Unterbringung von 1262 Obdachlosen vereinbart, es wurden jedoch nur 509 untergebracht.⁴⁹

In diesem Sommer sind einige zentrale Notschlafstellen völlig überfüllt gewesen, angespannt ist vor allem die Situation der wohnungslosen Frauen. Damit ergibt sich, dass erstmals seit längerem die Übernachtungskapazitäten bereits Monate vor dem Winter(notprogramm) mehr als ausgebucht waren. Menschen finden keine bezahlbare Wohnung mehr, viele hält die Übernachtung in einer Notschlafstelle aber auch ab, weil die verbreiteten Mehrbettzimmer keinerlei Intimität zulassen. Das am 1. November startende neue „Winternotprogramm“ der Sozialbehörde schafft zwar zusätzliche 200 Schlafplätze (bei Bedarf ggfs. auch noch mehr), aber eben nur bis zum 15. April 2011.⁵⁰ Angesichts der schon im Sommer überfüllten Einrichtungen reicht diese Erhöhung keinesfalls aus, da die Zahlen offensichtlich der Obdachlosen, aber vor allem auch der Flüchtlinge wieder ansteigen – waren es im gesamten Jahr 2005 noch 828 AsylbewerberInnen und DuldungsantragstellerInnen, die nach Hamburg kamen, sind es alleine zwischen Januar und August 2010 insgesamt 1.137 Personen gewesen.⁵¹

Für Wohnungs- und Obdachlose ist auch die Frage der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung von herausgehobener Bedeutung, wird ihre durchschnittliche Lebenserwartung doch heute mit gerade einmal 46,5 Jahren angegeben. Die Krankenstube (im ehemaligen Hafenkrankenhaus) mit ihren lediglich 16 Betten ist schon seit längerem an ihrer Kapazitätsgrenze. Oftmals funktioniert das Entlassungsmanagement der Einrichtung nicht, so dass weder eine Folgeunterbringung noch auch nur die ambulante Weiterbehandlung garantiert sind. Zudem fehlt für diesen Personenkreis eine Pflegeeinrichtung.

Besonders dramatisch stellt sich auch die Situation der Flüchtlinge dar. Die Zunahme der obdach- und wohnungslosen HamburgerInnen einerseits und sowie der Flüchtlinge und Asylsuchenden andererseits führte zur Überfüllung der vorhandenen Unterbringungskapazitäten.

⁴⁸ DS 19/6843 vom 3.8.2010.

⁴⁹ Drs 19/4294 vom 12.10.2009

⁵⁰ Mitteilung der Pressestelle der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 29.10.2010 (bsg29).

⁵¹ DS 19/7336 vom 28.9.2010.

Eine Folge war, dass die Erstaufnahme von Flüchtlingen in der Einrichtung Sportallee eingestellt wurde, um Platz zu schaffen für das Winternotprogramm, also für Obdach- und Wohnungslose. Die Erstaufnahme von Flüchtlingen erfolgt nunmehr ausschließlich im mecklenburgischen Nostorf/Horst. Vom 1. Januar 2009 bis zum 31. August 2010 wurden hier 445 auf die Freie und Hansestadt Hamburg verteilte Personen untergebracht, exklusive der 107 Personen, die hier im Rahmen des bundesweiten Verteilungsverfahrens für Asylbegehrende und unerlaubt eingereiste AusländerInnen landeten, davon 21 Kinder bzw. Jugendliche. Versuche, diese Stelle an den Alsterberg im Bezirk Nord zu verlegen, sind ausgesetzt worden, um auch hier Betten für Obdach- und Wohnungslose vorzuhalten. Das bedeutet, dass Flüchtlinge trotz ihrer Not ins entfernte Nostorf/Horst verschoben werden. Dies steht einem menschenwürdigen Umgang mit diesen Menschen, erst recht ihrer Integration diametral entgegen. Weder ist die entfernte Erstaufnahme von Flüchtlingen, die nach Hamburg kommen, hinnehmbar, noch die völlig fehlende Perspektive angesichts fehlender Möglichkeiten zur Folgeunterbringung. Doch nur in einer „normalen“ Umgebung, in geordneten Mietverhältnissen, besteht die Chance, diesen Personenkreis in die Gesellschaft zumindest temporär oder erst recht dauerhaft zu integrieren.

Von wegen „Wohnberechtigungsschein“

Wie katastrophal die Versorgungslage für die unter(st)en Einkommensschichten aussieht, ergab kürzlich die Senatsantwort auf eine Schriftliche Kleine Anfrage. Im Jahre 2008 stellten die sieben hamburgischen Bezirke insgesamt 13.917 Wohnberechtigungsscheine (§5-Scheine, Dringlichkeitsbestätigungen, Dringlichkeitsscheine) aus, die 3.989 Haushalten bei der Suche nach einer öffentlich geförderten, mietpreisgebundene Wohnung helfen sollten. Die „Versorgungsquote“ lag damals schon bei mickrigen 29 %, d.h., weniger als ein Drittel hat selbst mit dem Berechtigungsschein überhaupt eine Sozialwohnung gefunden. In der Senatsantwort heißt es dazu – angesichts des verbreiteten Mangels an günstigen Wohnungen fast zynisch –, dass dieser Wert „nicht sehr aussagekräftig (ist), weil sich die Haushalte mit §27-/§5-Schein grundsätzlich auch im ungebundenen Wohnungsbestand versorgen können und dann von der Statistik nicht erfasst werden.“

Doch selbst wenn diese Aussage im Einzelfall zutreffen mag, veranschaulicht die weitere Entwicklung die Dramatik auf dem Wohnungsmarkt. 2009 erteilten die Ämter der Stadt summa summarum 14.283 Wohnberechtigungsbescheinigungen, doch die Versorgungsquote ging auf 23 % zurück. Und die Zahlen der ersten Jahreshälfte 2010 lassen das Schlimmste befürchten: In den ersten sechs Monaten sind 7.080 Bescheinigungen ausgegeben worden, die Versorgungsquote ging weiter auf 20 % zurück. Selbst wer im ersten Halbjahr 2010 einen Dringlichkeitsschein (für „vordringlich Wohnungssuchende“, u.a. Behinderte, Kranke, SeniorInnen, RollifahrerInnen) erhielt, und das waren in den Bezirken insgesamt 2.857 Personen bzw. 939 Haushalte, fand nur in 33 % der „Fälle“ eine Sozialwohnung.⁵² Aber diese Menschen haben sich sicherlich bestens im „ungebundenen Wohnungsbestand“ zurecht gefunden. 1995 lagen die Verhältnisse übrigens noch deutlich besser, da gab es 7.070 Haushalte, die einen solchen Schein bekamen, und immerhin 56,7 % von ihnen fanden auch eine Sozialwohnung. Die heutigen Versorgungsquoten dagegen sind die schlechtesten seit Jahrzehnten, dank der vorausschauenden schwarz-grünen Politik! „Die Bezirke müssen ihre Dringlichkeitsschein-Bewerber abweisen“, meint dazu Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin des Vereins „Mieter helfen Mietern“ (MhM). „Wir haben überhaupt keinen Leerstand mehr, außer wenn Vermieter spekulativ leer stehen lassen.“⁵³

⁵² DS 19/7479 vom 12.10.2010.

⁵³ Morgenpost, 5.11.2010.

Verdrängung aus den innenstadtnahen Vierteln

Seit dem Jahre 2009 hat sich auch in Hamburg ein Begriff „eingebürgert“, der in der Linken und auch unter StadtsoziologInnen schon erheblich länger Verwendung fand: die Gentrifizierung oder Gentrification.⁵⁴ Gemeint ist damit ein Aufwertungsprozess vor allem innenstadtnaher Altbauquartiere, die ursprünglich oftmals ausgewiesene Arbeiterwohnviertel waren, in den vergangenen Jahrzehnten meist saniert worden sind und nun – nach Aufhebung gewisser Mietpreisbindungen etc. – in erheblichem Maße Verdrängungsprozesse ausgesetzt sind. Auch die einschlägigen, City-nahen Quartiere sollen im Zuge eines neoliberalen Umbaus der Stadt Hamburg hergerichtet werden für die Besser- und Gutverdienenden sowie ein eventversessenes und touristisches Publikum. Entsprechend der „Standortlogik“, der Konzepte „Wachsende Stadt“, „Wachsen mit Weitsicht“ und „Kreative Stadt“, soll die Freie und Hansestadt Hamburg im Großstädteranking zur Spitze aufschließen, weil sich die Verantwortlichen davon mehr Unternehmensansiedlungen und Arbeitsplätze, Hotel- und Eventgäste, kurz: mehr Umsatz und Attraktivität versprechen. Von der Wohnbevölkerung ist in diesen Metropolenphantasien erst an dritter oder vierter Stelle die Rede, man nimmt an, dass sie irgendwie am Aufschwung schon teilhaben werde.

Doch die Auswirkungen – allemal über einen längeren Zeitraum betrachtet – sind für die Betroffenen gravierend. Im sozial- und stadtentwicklungspolitischen Diskurs wird dabei von Exklusion gesprochen, von Ausgrenzung in der eigenen Umgebung. Dies bezieht sich vorrangig auf das sozialpolitische Problem der (Dauer-) Arbeitslosigkeit, der Einkommensarmut und des Empfangs von Hartz-IV-Leistungen. Bezogen auf die stadtentwicklungspolitische Dimension lassen sich seit Mitte der 1990er Jahre deutliche Tendenzen der so genannten Segregation feststellen, also der räumlichen Trennung verschiedener sozialer Milieus. Zwar hat es „immer“ reichere Viertel wie Blankenese und Harvestehude gegeben, aber gerade innerstädtische Quartiere wie St. Pauli, St. Georg, Altona usw. sind im Rahmen der anhaltenden Gentrifizierungsprozesse auf dem besten Wege, sich längerfristig sozial zu „entmischen“. Und diese Problematik trifft mitnichten nur die untersten Einkommensschichten, verdrängt werden in signifikanten Größenordnungen aus den innenstadtnahen Wohnquartieren neben TransferleistungsempfängerInnen zunehmend auch Menschen mit geringem oder durchschnittlichem Einkommen, Familien mit Kindern, SeniorInnen und Menschen ohne deutschen Pass. Prof. Jürgen Oßenbrügge spricht in diesem Zusammenhang von „räumlichen Formen sozialer Exklusion“: Es gebe einen „Kampf“ um den Wohnraum in der inneren Stadt, der durch mangelnden Neubau auch nicht abgefedert würde; dadurch komme es zur Verdrängung der einkommensschwachen, älteren und ausländischen StadtbewohnerInnen; Auffangbecken für diese Menschen seien die unattraktiven, peripheren Wohngebiete (mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen und vergleichsweise geringen Mieten); dadurch komme es zur Verfestigung benachteiligter Quartiere, die sich zusammenhängend im Hamburger Osten fänden und insofern in den übrigen Randbereichen; die Größenordnung der Segregation und Verdrängung Sorge für einen Trend zur Neubildung von Problemquartieren.⁵⁵

Mittlerweile hat die Kritik an der Gentrifizierung von den innenstadtnahen Quartieren auf weitere Viertel übergegriffen. Träger dieser Gegenbewegung ist vor allem das Netzwerk Recht auf

⁵⁴ Hier nur eine kleine aktuelle Auswahl der Literatur zu diesem Komplex: *Joachim Bischoff/Michael Joho/Antje Schellner*: Hamburg als Paradigma. Neoliberale Stadtpolitik. In: Forum Wissenschaft, Bonn, 26 (2009) 1, vom März 2009, S. 31-34. *Joachim Bischoff/Michael Joho/Antje Schellner*: Wem gehören die Quartiere? Chancen & Grenzen von Sozialen Erhaltens- und Umwandlungsverordnungen. Hrsg. von der Bürgerschaftsfraktion DIE LINKE. Hamburg, Dezember 2009. *Norbert Hackbusch/Christoph Twickel*: Als Hamburg in die Gänge kam. Hrsg. von der Bürgerschaftsfraktion DIE LINKE. Hamburg 2010. *Andrej Holm*: Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster 2010. *Felix Kühnel*: Benachteiligen benachteiligte Quartiere ihre Bewohner? Studienarbeit. Norderstedt 2007. *Thomas Pohlt*: Entgrenzte Stadt. Räumliche Fragmentierung und zeitliche Flexibilisierung in der Spätmoderne. Bielefeld 2009. *Christoph Twickel*: Gentrifidingsbums oder eine Stadt für alle. Hamburg 2010.

⁵⁵ Vortrag von Jürgen Oßenbrügge vom 13.8.2010 auf einer Klausur der Bürgerschaftsfraktion DIE LINKE.

Stadt, das sich im Sommer 2009 gebildet hat und zu dem sich in einem lockeren Verbund anlässlich von großen Aktionen bis zu 100 Gruppen und Initiativen bekennen. Die GentrifizierungsgegnerInnen haben u.a. mit einer bunten „Parade“ am 18. Dezember 2009 rund 4.000 und zu einer „Leerstandsdemo“ am 23. Oktober bis zu 7.000 Menschen mobilisieren können und darüber hinaus einige Tausend Unterschriften gegen die Mietpreispolitik der SAGA GWG gesammelt. Innerhalb der Hamburgischen Bürgerschaft wurde die Auseinandersetzung um die Ursachen und Phänomene der Gentrifizierung vor allem durch eine Große Anfrage der LINKEN vom November 2009 angeschoben,⁵⁶ der umfangreiche Debatten, eine Anhörung und verschiedene, weitreichende Beschlüsse folgten.

Das Engagement gegen die Gentrifizierung ist ein Kampf um das Recht aller Menschen, auch in der Innenstadt wohnen zu dürfen bzw. zu können. Auch wenn mittlerweile viele Daten und Einschätzung zur Aufwertung und Verdrängung bezüglich einzelner Stadtteile vorliegen, bleibt doch eine der großen Herausforderung, zu klären, was denn mit den in günstigere Quartiere verdrängten und verzogenen Menschen passiert. Viele haben ihre vertraute Umgebung verloren, Kinder mussten die Schule wechseln, der Arbeitsweg hat sich verlängert, soziale Bezüge sind weggebrochen. Was damit an individueller Not und Verunsicherung einhergeht, liegt bis heute weitgehend im Verborgenen.

Eigentum geht vor!

Die von allen etablierten Parteien vertretene neoliberale Ideologie – der Markt wird's schon richten, jeder ist seines Glückes Schmied – wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Kaum war im Jahre 2001 die CDU an die Regierung gekommen, wurde der öffentliche geförderte Wohnungsbau drastisch zurückgefahren, sollte doch jeder sehen, wo er bleibt, auch wenn er nur über ein geringes Einkommen verfügt. „Wir wollen keine sozialistische Wohnungspolitik“, so lautete das Credo des bereits eingangs zitierten CDU-Parlamentariers Hans-Detlef Roock,⁵⁷ also keinen staatlichen Dirigismus, keinen allzu üppigen Sozialwohnungsbau, keine Beschlagnahme oder gar Enteignung von spekulationshalber leerstehenden Wohn- oder Bürohäusern, möglichst wenig Schutz für MieterInnen und Gewerbetreibende.

Die Konservativen wollten endlich den Anteil an Eigentumswohnungen erhöhen, um auf bundesdeutsches (oder gar europäisches) Niveau „aufzuschließen“. Tatsächlich macht das Wohnungseigentum in Hamburg rund 20 % aus, im Bund sind es fast doppelt so viel, in München hingegen nur 10%. Aber Hamburg ist eben auch eine Metropole und kein Bauerndorf, und hier hat sich nun einmal eine andere, durchaus begründete Tradition der Bevorzugung des Wohnens in Mietshäusern herauskristallisiert. Eine Seite dieser fatalen Politik in Hamburg ist, dass die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus für die Vielen unter der CDU-Ägide deutlich zurückging (mit der o.a. Folge des viel zu geringen Neubaus von günstigen Sozialwohnungen und des Mangels an Wohnraum insgesamt), während gleichzeitig die Anreize für die Schaffung von Wohnungs- und Hauseigentum für die Wenigen ausgeweitet wurden. 2004 wurden die Mittel für die Wohnungsbauförderung von 137 Millionen (2003) auf 103,5 Millionen Euro (2004) reduziert; der Rückgang um nahezu ein Drittel ging quasi ausschließlich zu Lasten des Mietwohnungssegments (von 74 auf 35 Millionen Euro). Erst im Jahre 2009 expandierte das Wohnraumförderungsprogramm wieder auf 120 Millionen Euro: 50,2 Millionen Euro davon gingen in den Mietwohnungsneubau, aber immerhin noch 33,25 Millionen in die Wohneigentumsförderung. Offenbar nicht zuletzt unter dem Einfluss der GAL soll sich das Verhältnis in 2010 verlagern: Von den wiederum 120 Millionen Euro – der Etat wurde also, trotz Wohnungsnot, nicht erhöht – gehen absehbar 67,3 Millionen Euro in den Mietwohnungsneubau und nur noch 24,9 Millionen in die Wohneigentumsförderung.

In den vergangenen zehn Jahren ist auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einem maßgeblichen Faktor vor allem in den innenstadtnahen, von der Gentrifizierung

⁵⁶ DS 19/4468 vom 24.11.2009.

⁵⁷ Die Welt, 28.10.2010.

heimgesuchten Altbau-Quartieren geworden. Alleine in St. Georg, das von diesem Phänomen am meisten gebeutelt wurde, sind seit Ende der 1990er Jahre rund 650 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten (davon 400 in Altbauten) und etwa 60 für Gewerbeeinheiten vom zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte ausgestellt worden. Jede Wohnung und Gewerbeeinheit muss vor ihrem Verkauf formal für abgeschlossen erklärt werden. ExpertInnen rechnen damit, dass in zwei Dritteln der Fälle auch wenig später ein realer Verkauf erfolgte. Das aber bedeutet, dass St. Georg mit seinem Bestand von ca. 5.000 Wohnungen innerhalb von elf Jahren 400 umgewandelte und 200 neu gebaute Eigentumswohnungen dazu bekommen hat – mit einer *Zunahme* der Eigentumsquote von 12 % der höchste Wert in ganz Hamburg! Dass die neuen Eigentumswohnungen hier mit Spitzenwerten von bis zu 6.000 Euro je Quadratmeter gehandelt werden – etwa doppelt so viel wie im Hamburger Durchschnitt –, hat den Bevölkerungswandel, oder besser: die so genannte, eher verharmlosende „Aufwertung“ und vor allem Verdrängung nachhaltig beschleunigt. So liegt der Anteil der Menschen ohne deutschen Pass heute bei rund 30 %, Mitte der 1990er Jahre lag er noch bei knapp 50 %. Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren machen hier heute nur noch einen Anteil von weniger als 10 % aus, im Hamburger Mittel sind es etwa 16 %. So krepeln die veränderten Eigentumsverhältnisse, flankiert von überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen, den Stadtteil St. Georg nachhaltig um. Und nicht nur den!

Büro- und Wohnungsleerstände sind ein Skandal

Auch wenn in den vergangenen Monaten einige Kurskorrekturen vorgenommen worden sein mögen – erinnert sei nur daran, dass die von der LINKEN erhobene Forderung nach flächendeckenden sozialen Erhaltungssatzungen und Umwandlungsverordnungen für die gesamten innenstadtnahen Stadtteile von den Senatsparteien CDU und GAL, aber auch der SPD vor einem Jahr noch abgelehnt wurde, wird inzwischen für mehrere dieser Quartiere Entsprechendes geprüft – bleibt der Senat meilenweit von einer umfassenden Lösung der Wohnungsfrage entfernt. Die er ja unter der CDU-Führung im Wesentlichen selbst zu verantworten hat, wenn man sich alleine vor Augen führt, dass auf *städtischen* Liegenschaften zwischen 2002 und 2008 ganze 508.300 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) für Gewerbe, aber nur 173.800 Quadratmeter BGF für Wohnzwecke entstanden sind.⁵⁸ Höchstgebotsverfahren und überteuerte Grundstücke bei städtischen Liegenschaften hielten beispielsweise die Genossenschaften davon ab, nennenswerten Wohnungsneubau zu betreiben. Erst seit 2010 wird bei der Vergabe von städtischen Grundstücken angeblich zu 70 % auf das Bebauungskonzept und nur noch zu 30 % auf den Preis geachtet (das so genannte Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität), ohne dass die Liegenschaftsverwaltung von spekulationsfördernden Höchstpreisverfahren grundsätzlich Abstand genommen hätte.

Dass die Fehlentwicklung der Favorisierung von Eigentum im Kern weiter anhält, belegen insbesondere die Planungen für die HafenCity. Am 26. Mai 2010 z.B. legte der Senat seinen „Masterplan für die östliche HafenCity“ vor, genaugenommen war es die grün geführte BSU, die das Vorhaben begründete. Zwar wurden darin einige kosmetische Korrekturen gegenüber älteren Entwürfen vorgenommen – so sollen statt der bisher geplanten 2.500 nunmehr 2.800 Wohnungen entstehen, weit überwiegend teure Eigentumswohnungen –, im Grunde entsteht aber auch hier, erst recht in der HafenCity insgesamt eine neue Bürostadt mit letztlich 2 Millionen Quadratmetern Bürofläche und 45.000 Arbeitsplätzen und lediglich 15.000 BewohnerInnen. Geradezu aberwitzig ist in diesem Zusammenhang der Vertrag, den die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahre 2005 mit dem in der HafenCity tätigen Investorenkonsortium abgeschlossen hat. Damals wurde vereinbart, dass die Stadt für das Areal 150 Millionen Euro erhält, zugleich sagte der Senat aber auch zu, dass bei einem etwaigen Leerstand bis zu 50.000 Quadratmeter Bürofläche zum Preis von jeweils 15,84 Euro über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren angemietet würden. Und so kam es, wie es kommen musste: Riesige

⁵⁸ DS 19/4468 vom 24.11.2009, S. Frage 27.

Büroflächen stehen in der ach so tollen HafenCity leer, und so plant Grün-Schwarz notgedrungen, verschiedene Behörden dorthin umzusiedeln, selbstverständlich alles zu einem teureren Preis, als er vorher in anderen Räumlichkeiten gezahlt werden musste.⁵⁹

Um nicht immer noch mehr Kapazitäten für sinnlosen Büroneubau zu vergeuden, forderte Jochen Menzel in einer vom „Zukunftsrat Hamburg“ bei ihm in Auftrag gegebenen Studie wenigstens ein Moratorium für die Ausbauplanung der östlichen HafenCity.⁶⁰ Doch wie selbstverständlich wird weiterer Büroraum in der HafenCity gebaut. Und dies trotz des Umstandes, dass im zweiten Quartal 2010 in Hamburg bereits 1,33 Millionen Quadratmeter Büroraum leer gestanden haben; ein Jahr zuvor, also im zweiten Quartal 2009 waren es noch 1,07 Millionen Quadratmeter gewesen.⁶¹ Und im November 2009 wurde für Hamburg prognostiziert, dass bis 2011 nochmals 600.000 Quadratmeter Büroraum neu hinzukommen, also neu gebaut werden würden.⁶² Gut 45.000 ungenutzte Quadratmeter Bürofläche sind davon allein im Besitz der Stadt Hamburg⁶³ – und die SteuerzahlerInnen tragen die Instandhaltungskosten. Um sich die Dimensionen klar zu machen: Rein rechnerisch würden die heute leer stehenden 1.330.000 Quadratmeter Büroflächen für rund 25.000 Wohnungen zu je 50 Quadratmetern ausreichen.

Aber nicht nur der Leerstand von gut 10 % des gesamten Hamburger Büroraumes ist ein Ausdruck von Fehlentwicklungen und Kapazitätenvergeudung, erst recht ist es der Leerstand und die Zweckentfremdung von Wohnraum. Eckard Pahlke, der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, geht von gegenwärtig etwa 40.000 für Büronutzungen zweckentfremdete Wohnungen aus.⁶⁴ Die Zahl der über einen längeren Zeitraum leer stehenden Wohnungen ist dagegen nur schwer zu schätzen und liegt nach Auffassung von ExpertInnen bei vielleicht 2.000.⁶⁵

Lapidar heißt es dagegen in einer Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage: „Erkenntnisse über relevanten, strukturellen, das heißt nicht fluktuations- bzw. modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen in Hamburg liegen dem Senat nicht vor.“⁶⁶ Kaum hatte dagegen der Verein MhM im Juli 2010 ein wenig recherchiert, stieß er alleine im Schanzenviertel auf 30 teilweise seit geraumer Zeit leer stehende Wohnungen. „Behördlicher Wohnraumschutz funktioniert nicht“, war denn auch die Konsequenz des alternativen Mietervereins.⁶⁷ Kein Wunder, denn die Wohnungssicherungsämter sind unterbesetzt, die Zahl der u.a. Wohnungspflege-MitarbeiterInnen beläuft sich in allen sieben Bezirken gerade mal auf 8,5 Stellen,⁶⁸ und doch soll dieses überschaubare Stellenpotenzial im Zuge der Streichungsarien des grün-schwarzen Senats voraussichtlich noch weiter zusammengestrichen werden.

Dieser Gesamttendenz des überflüssigerweise gebauten und durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für große InvestorInnen sogar noch lukrativen Leerstandes von Büroraum steht in der Summe auch nicht das so titulierte Förderprogramm zur Umwandlung von leer stehenden Gewerbeimmobilien in Wohnungen entgegen. Mit Hilfe von Fördermitteln in Höhe von 5,8 Millionen Euro konnten zwischen 2006 und 2010 gerade einmal 510 Wohnungen neu geschaffen werden – ein Tropfen auf den heißen Stein, erst recht vor dem Hintergrund von 1,33 Millionen Quadratmetern vor sich modernden, ungenutzten Büroraumes.

⁵⁹ BürgerInnenbrief Mitte, hrsg. von Joachim Bischoff. Nr. 45, vom 31.5.2010. S. 4.

⁶⁰ Jochen Menzel: Wie nachhaltig ist die HafenCity Hamburg? Kurzstudie, hrsg. vom Zukunftsrat Hamburg. Hamburg, August 2010. S. 50.

⁶¹ Hamburger Abendblatt, 9.7.2010.

⁶² Laut Notiz vom 26.11.2009 auf der Website <http://www.immobild.de/gewerbeimmobilien-in-hamburg-hoher-leerstand/1281/>

⁶³ DS 19/7150 vom 2.09.2010

⁶⁴ Hamburger Morgenpost, 23.9.2010.

⁶⁵ Interview mit Sylvia Sonnemann, Verein Mieter helfen Mietern, in: Szene, Nr. 10/2010, Oktober 2010, S. 28.

⁶⁶ DS 19/6436 vom 18.6.2010.

⁶⁷ MhM-Pressemitteilung vom 23.7.2010.

⁶⁸ DS 19/6436 vom 18.6.2010.

Mietpreisexplosion durch energetische Sanierung?

Neben dem sich auftürmenden Wohnungsmangel, der abnehmenden Zahl an günstigen (Sozial-) Wohnungen sowie den rapide steigenden Betriebs- und Nebenkosten kommt auf Hamburgs MieterInnen noch ein ganz anderes Problem zu: die energetische Wärmedämmung. Hintergrund ist das neue Energiekonzept der Bundesregierung, nach dem in sämtlichen Gebäuden bis zum Jahre 2020 der Kohlendioxidausstoß um 20 %, bis 2050 um 80 % abgesenkt werden soll. Da die Heizungsanlagen in deutschen Wohnanlagen rund 40 % der Treibhausgase freisetzen, wird hier – angesichts der drohenden Klimakatastrophe – zu Recht ein erhebliches Einsparpotenzial ausgemacht. Erreicht werden sollen die ehrgeizigen Ziele durch die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Dämmungen der Gebäude. Um ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten energetisch zu sanieren, würden nach Angaben der – allerdings interessegeleiteten und nicht sonderlich begeisterten – „Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft“ Kosten in Höhe von 680 Euro je Quadratmeter anfallen.⁶⁹ Die energetische Wärmedämmung gilt als Modernisierung, so dass die Kosten innerhalb von elf Jahren zu jeweils 9 % auf die MieterInnen umgelegt werden können, und zwar völlig unabhängig von der Kappungsgrenze, nach der die Mieten innerhalb von drei Jahren „nur“ um maximal 20 % steigen dürfen. Lukas Siebenkotten, der Direktor des „Deutschen Mieterbundes“ (DMB), rechnet vor: „Bei Investitionen von beispielsweise 20.000 Euro für eine 70 Quadratmeter große Wohnung verteuert sich deswegen die Miete um 180 Euro im Monat. Selbst wenn die Heizkosten aufgrund der Modernisierung um die Hälfte sinken, steigen die Mietkosten für den Mieter ‚unter dem Strich‘ um 140 Euro im Monat. Das ist nicht bezahlbar.“⁷⁰ Verschärft wird diese Problematik durch eine seitens der Bundesregierung geplante Veränderung des Mietrechts, die das Mietminderungsrecht bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen quasi aushebelt, selbst dann, wenn diese nicht einmal zu niedrigeren Heizkosten führen, aber aus umweltpolitischen Gesichtspunkten für erforderlich gehalten werden.

Nach Schätzung des Hamburger Mietervereins müssen in unserer Stadt in den nächsten Jahren rund 120.000 Wohnungen energetisch saniert werden. Zwar werden seitens der Freien und Hansestadt Zuschüsse gewährt, aber die Kostensteigerungen dürften dennoch immens ausfallen. Einzelfälle machen bereits jetzt Furore. So wurde kürzlich vom Fall einer 78jährigen Winterhuderin berichtet, bei der der Vermieter nach einer energetischen Sanierung für ihre 56 Quadratmeter große Wohnung monatlich nicht mehr die bisherigen 476, sondern zukünftig 759 Euro verlangte, 283 Euro jeden Monat mehr! Durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts und dessen Nachweis, dass nicht alle Kosten auf die Mieterin umgelegt werden können, wurde die monatliche Mehrbelastung auf immer noch satte 80 Euro gesenkt.⁷¹ Vergleichbare Überlegungen zur Abfederung der immensen Kosten sind auch anzustellen bei der Zielsetzung des Senats, Häuser quasi nur noch im aufwändigen Passivstandard zu errichten. Dieser kommt nach ExpertInnenaussagen um bis zu 30 % teurer, als die herkömmliche Bauweise, ohne dass dabei Energieeinsparungen in gleicher Höhe zustandekämen. Energieeinsparungen und energetische Wärmedämmung müssen aus Klimaschutzgründen sein, aber die Wohnungen müssen für die Menschen mit „weniger Kohle“ auch bezahlbar bleiben.

Auf Bundesebene plant, wie bereits verschiedentlich erwähnt, die schwarz-gelbe Regierung drastische Einschnitte bei der Mieterschutzgesetzgebung (s. im Forderungsteil vorne den Punkt 7). Zur Abwehr gegen diese drohenden Verschlechterungen hat der von der SPD und der LINKEN getragene Berliner Senat im Oktober 2010 einen Gesetzentwurf auf Bundesebene vorgelegt, nach dem die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen von derzeit 20 % innerhalb von drei Jahren auf 15 % innerhalb von vier Jahren abgeändert werden soll. Auch wird darin der Vorschlag unterbreitet, insbesondere für Metropolregionen wie Berlin, Bremen und Hamburg, den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes deutlicher zur Anwendung zu bringen.

⁶⁹ Die Welt, 17.9.2010.

⁷⁰ DMB-Pressemitteilung vom 26.10.2010.

⁷¹ Hamburger Morgenpost, 1.10.2010.

Dieser Paragraph bezieht sich auf die Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung und sieht eine Geldbuße von bis zu 50.000 Euro vor, wenn Mieten „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen“. Mit Blick auf etwaige Modernisierungen – auch angesichts der flächendeckend anstehenden energetischen Sanierungen – fordert der Berliner Senat, den Zeitraum der Umlage auf elf Jahre zu je 9 % der Kosten zu verlängern. Da eine solche Regelung lediglich dazu beitragen würde, die immensen Zusatzbelastungen auf zwei weitere Jahre zu verteilen, bliebe die zu zahlende Gesamtsumme die gleiche, wie bei einer Umlagezeit von neun Jahren zu je 11 %. Angesichts des hohen Mietniveaus und des akuten Wohnungsmangels in Hamburg wäre eine solche Handhabung zwar eine kleine Verbesserung, viel nachhaltiger und im Grunde für die MieterInnen auch nur bezahlbar wäre allerdings eine Regelung, nach der die Kosten speziell der energetischen Sanierung zu jeweils einem Drittel von der öffentlichen Hand, den VermieterInnen und den MieterInnen gezahlt werden müssten. Denn um die Einsparung von Energie führt kein Weg herum.

Falsche Weichenstellungen in diesem Zusammenhang nimmt die schwarz-gelbe Bundesregierung auch vor, wenn sie z.B. für 2011 plant, die Städtebauförderung von 610 auf 305 Millionen Euro, also um 50 % zusammenzuziehen. „Dies würde“, so der Deutsche Städtetag in einem Beschluss des Präsidiums vom 14. September 2010, „für die deutschen Städte und Gemeinden sowie für das örtliche Handwerk und die regionale Bauwirtschaft gravierende negative Folgen haben. Die anstehenden Herausforderungen des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung von Gebäuden und Stadtquartieren sowie des demografischen Wandels können nur mit einer starken und stetigen Städtebauförderung bewältigt werden.“⁷² Auch wenn ein Großteil der Mittel dieses Programms in der jüngeren Vergangenheit in den „Stadtumbau Ost“ geflossen ist, gingen doch fast 7,9 Millionen Euro (2010) an Hamburg, die daraus u.a. „städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ in Höhe von 2,4 Millionen Euro finanzieren konnte.⁷³ Eine Kürzung dieser Mittel ist nicht hinnehmbar.

Diese Ausführungen sollen einerseits die mehr als nur angespannte Situation auf dem „Wohnungsmarkt“ veranschaulichen. Es geht dabei nicht um das „unnötige Schüren von Panik“, wie der stadtentwicklungspolitische Sprecher der GAL, Horst Becker, weismachen will,⁷⁴ es geht um die für Zehntausende Menschen äußerst wichtige Feststellung, dass wir in Hamburg ein sattes soziales Problem haben: eine Wohnungsnot, die sich noch auszuweiten droht, wenn nicht massiv gegengesteuert wird. Wohnen ist ein soziales Grundrecht, das aber in der Freien und Hansestadt Hamburg zunehmend in Frage gestellt wird. DIE LINKE, die hiermit nicht nur ihre Analyse der zugespitzten Lage, sondern auch Forderungen in zehn Kernbereichen vorlegt, plädiert damit für ein grundsätzliches Umsteuern in der Wohnungspolitik. **Wir regen eine parteien-, ja stadtübergreifende Kraftanstrengung an, unter Einbeziehung aller zivilgesellschaftlichen Gruppen und Akteure der Wohnungspolitik – insbesondere dem Neubau von Sozialwohnungen – in den nächsten Jahren Vorrang einzuräumen.** DIE LINKE ist bereit, sich an dem dafür notwendigen Diskurs intensiv zu beteiligen.

⁷² Einstimmiger Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 14.9.2010.

⁷³ DS 19/7264 vom 21.9.2010.

⁷⁴ Presseerklärung der GAL-Bürgerschaftsfraktion vom 11.11.2010.

DIE LINKE.
Fraktion in der
Hamburgischen Bürgerschaft

DIE LINKE. Fraktion
in der Hamburgischen Bürgerschaft
Rathausmarkt 1
20095 Hamburg
Telefon: 040 / 428 31 - 22 50
Telefax: 040 / 428 31 - 22 55
info@linksfraktion-hamburg.de