

Mehr, bessere und preiswerte Wohnungen!

Eckpunkte einer sozialen
Wohnungspolitik für Hamburg

Joachim Bischoff
Michael Joho
Antje Schellner

DIE LINKE.
Fraktion in der
Hamburgischen Bürgerschaft



Mehr, bessere und preiswerte Wohnungen!



Eckpunkte einer sozialen Wohnungspolitik für Hamburg

Joachim Bischoff
Michael Joho
Antje Schellner

Die Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft orientiert sich im Bereich der Wohnungs- und Stadtteilpolitik an den unten stehenden Leitlinien. Sie ergeben sich auch aus den in dieser Broschüre dargestellten Analysen und Befunden. Es gibt eine Reihe von Punkten – wie z.B. die energetische Sanierung und die Bekämpfung der Aufwertung der Wohnlage (Gentrifizierung) –, die unsere weitere Aufmerksamkeit erfordern. Die nachfolgenden Ausführungen verstehen wir als unseren Handlungsrahmen. Wir freuen uns über Hinweise und Kritik.

Leitlinien für die Politik der LINKEN

1. Unterstützung aller Formen von BürgerInnenprotest gegen die Missachtung des Grundrechts auf eine angemessene Wohnung!
2. Wir fordern konkrete Sofortmaßnahmen – Erhöhung des Wohngeldes, keine Zwangsumzüge, Ausbau von Hilfsangeboten, Stopp der drastisch steigenden Mietnebenkosten!
3. Das Herausfallen von Tausenden Sozialwohnungen aus der Sozialbindung muss gestoppt werden!
4. Die öffentlichen Unternehmen SAGA/GWG können zu einer anderen Politik veranlasst werden. Zusammen mit den Genossenschaften müssen die öffentlichen Unternehmen ein Gegengewicht zu den unsozialen Marktentwicklungen bilden!
5. Ankurbelung eines sozialen Mietwohnungsneubaus, Stopp der Vernichtung von Wohnraum!

Wachsende Stadt – gespaltene Stadt

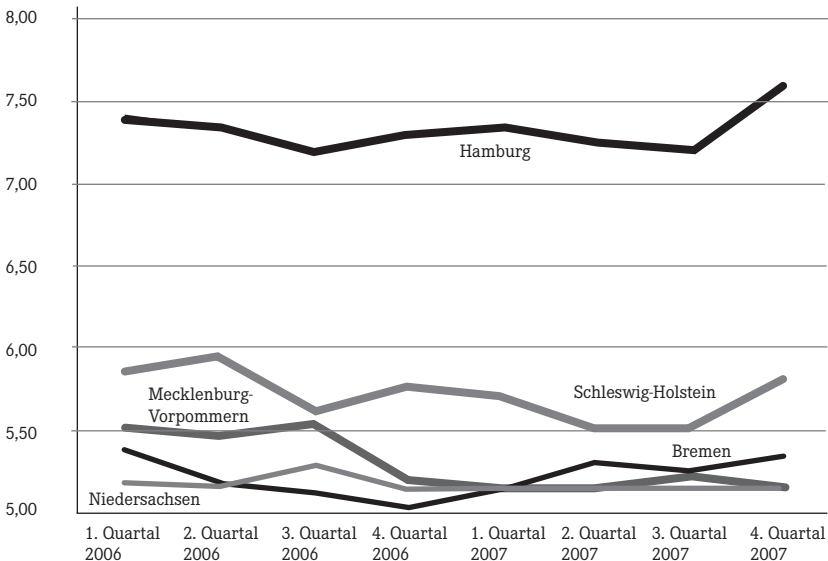
Hamburg ist eine sozial tief gespaltene Stadt. Das schlägt sich nicht zuletzt in der Wohnsituation und damit in einer Benachteiligung ganzer Stadtteile nieder. Andererseits sind vor allem innerstädtische Wohnquartiere und Stadtteile einer »Aufwertung« ausgesetzt, was über die Erhöhung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Verdrängung eines wachsenden Teils der BürgerInnen führt. Teilweise organisieren sich die Betroffenen in Initiativen, um ihr Wohnrecht zu verteidigen oder um konkrete Verbesserungen durchzusetzen wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen. Es gibt auch Unterschriftenaktionen gegen die massive Steigerung der Mieten und Mietnebenkosten und vieles mehr.

Der Stadtstaat Hamburg weist von den fünf norddeutschen Bundesländern das höchste Marktmietenniveau auf. Es liegt für eine vergleichbare Wohnung 1,80 bis fast 2,50 Euro/qm über den entsprechenden Werten der anderen hier berücksichtigten Bundesländer. Rund 80% aller Wohnverhältnisse in Hamburg sind Mietverhältnisse. Damit liegt Hamburg im Ländervergleich an der Spitze.

Hamburg hat das höchste Marktmietenniveau Norddeutschlands

In den vergangenen zwei Jahren lag die Marktmiete im Mittel in Hamburg unter 7,50 Euro/qm. Seit etwa einem halben Jahr liegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen mit 50 bis 80 qm Wohnfläche im Stadtgebiet bei über 7,50 Euro/qm.

Marktmieten 2006 und 2007 in den fünf norddeutschen Bundesländern (€/qm)



4 Der generelle Trend unterstreicht: Wohnen in Hamburg wird teurer, und gerade für benachteiligte Bevölkerungsgruppen wird die Wohnungsversorgung schwieriger. Schon aktuell sind die Mietkosten für viele BürgerInnen eine kaum mehr tragbare Belastung.

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis

Dabei ist Wohnen ein elementares menschliches Bedürfnis – ein Bedürfnis, das weit mehr beinhaltet, als bloß ein Dach über dem Kopf zu haben. Das Recht, unter menschenwürdigen Bedingungen zu wohnen, gehört zu den grundlegenden sozialen Rechten eines jeden Menschen. Menschenwürdiges Wohnen schließt daher immer auch Wohnverhältnisse, Wohnumfeldbedingungen und Wohnungen ein, die nicht krank machen, die angemessen groß sind und zu den unterschiedlichen Lebensentwürfen und Lebenssituationen der Menschen passen. Zu einem solchen Wohnen gehören also auch z.B. Wohngemeinschaften, Generationen übergreifende und interkulturelle Wohnprojekte, kindgerechte oder barrierefreie Wohnungen. Alle Menschen mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum zu versorgen, ist daher eine herausragende sozial- wie stadtentwicklungspolitische Aufgabe, die sich in Hamburg drängender denn je stellt.

Auf dem »freien Wohnungsmarkt« erfolgt die Vermietung von Wohnungen allein aus dem Motiv, eine möglichst hohe Rendite aus dem Wohnungseigentum zu erzielen. Dabei gilt die Vertragsfreiheit, d.h., dass der Vermieter sich frei aussuchen kann, mit wem er einen Mietvertrag zu welchen Konditionen abschließt. Lediglich das Grundgesetz und EU-Normen verbieten eine Diskriminierung wegen des Geschlechts, der Abstammung, der Rasse, der Sprache, der Heimat und Herkunft, des Glaubens, der religiösen oder politischen Auffassungen oder einer Behinderung. Findet Diskriminierung dennoch statt, lässt sie sich trotz der grundgesetzlichen Vorgaben praktisch selten nachweisen.

Menschen mit geringem Einkommen haben es besonders schwer

Insbesondere für BürgerInnen mit geringem Einkommen (speziell mit Sozialtransfers nach ALG II) ist es extrem schwierig, angemessenen Wohnraum zu behalten oder zu bekommen. Aber auch andere Bevölkerungsgruppen stehen vor diesem Problem, z.B. Menschen mit Migrationshintergrund, kinderreiche Familien und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, suchtkranke und psychisch kranke Menschen, junge Erwachsene, wohnungslose Menschen und jene (vor allem Frauen), die Gewalt ausgesetzt sind.

Da die Mieten und die Mietnebenkosten einen immer größeren Anteil am Haushaltseinkommen beanspruchen, geraten viele Haushalte in Überschuldung und Wohnungsnot.

Die Situation für diese Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren stetig verschärft. Demgegenüber hat eine sozial ausgerichtete Wohnungspolitik immer mehr an Bedeutung verloren.

Knapp, teuer, ungerecht: Der Mietwohnungsmarkt in Hamburg

Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in Hamburg ist knapp und verringert sich weiter. Mehrere Faktoren haben zu dieser misslichen Situation beigetragen:

**Preisgünstige
Wohnungen
sind knapp**

- Die Einwohnerzahl Hamburgs steigt stärker als in anderen deutschen Metropolen. Mit einem Bevölkerungszuwachs um 0,5% steht Hamburg an der Spitze aller Bundesländer.
- Im Trend nimmt die Haushaltsgröße kontinuierlich ab. Damit wächst aber gleichzeitig die Zahl der Haushalte, die mit Wohnraum versorgt werden müssen.
- Der Umfang des Mietwohnungsbaus – gerade auch des sozialen Wohnungsbaus – ist vollkommen unzureichend.
- Die Mieten in neu errichteten Einheiten des sozialen Wohnungsbaus sind zu hoch und können von GeringverdienerInnen oder Haushalten mit Transfereinkommen oft nicht aufgebracht werden.
- Die Situation wird dadurch verschlechtert, dass immer mehr Wohnungen aus der Sozial- bzw. Mietpreisbindung herausfallen.
- Der Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen wird künftig steigen, da jedem dritten Haushalt die Altersarmut droht.

Preiswertes Wohnen ist seit langem kein Ziel des Hamburger Senats mehr. Stattdessen werden die öffentlichen Wohnungs(bau)gesellschaften selbst dazu eingesetzt, ein Treibhausklima für Mieterhöhungen zu schaffen:

**Preiswertes
Wohnen ist
kein Ziel des
Senats mehr**

- Im Jahr 2007 sind in Hamburg 25,8% weniger Wohnungen fertiggestellt worden als 2006.
- Im selben Jahr stiegen die Durchschnittsmieten in Hamburg um 4,3%. Im Zeitraum Januar bis März 2008 kam es zu einem Sprung bei der Steigerung der durchschnittlichen Neuvermietungs-Miete von 4,65% im Jahr 2007 auf 8,2%. Der Preisauftrieb zieht sich durch alle Stadtviertel.
- Hamburg ist das Bundesland mit den höchsten Mieten.
- Zugleich weist die Stadt einen Eigentumsanteil von 20% auf, was für eine deutsche Großstadt einen sehr hohen Wert darstellt.

Im Jahr 2000 gab es 910.000 Haushalte in der Stadt. Ihre Zahl stieg bis zum Jahr 2007 auf 960.000 Haushalte, von denen 50% auf Einpersonnen- und 30% auf Zweipersonenhaushalte entfielen. Gleichzeitig gibt es immer weniger bezahlbare kleine Wohnungen. So haben die Einzimmerwohnungen nur noch einen Anteil am gesamten Wohnungsmarkt von 7%.

Mitte der 1970er Jahre existierten in Hamburg noch ca. 400.000 Sozialwohnungen. Im Jahr 2000 war der Bestand auf 167.000 Wohnungen abgesunken. Heute sind es nur noch ca. 115.000. In den nächsten zehn Jahren werden weitere 50.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen.

6 Am 1. Januar 2009 entfällt für weitere 5.630 Wohnungen die Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Die Wohnungsunternehmen im öffentlichen Eigentum schöpfen nach Wegfall der Sozialbindung die Spielräume für Mieterhöhung genau so aus wie privatkapitalistische Eigentümer. Nach eigenen Bekundungen und auch im Widerspruch zum Koalitionsvertrag von CDU und GAL verkauft die SAGA ihre Wohnungsbestände zwar nicht en gros, aber sehr wohl en detail, also in kleinen Mengen. Seit 2002 sind rund 1.600 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Weitere Verkaufsankündigungen und Erfahrungsberichte von MieterInnen verweisen darauf, dass das Verkaufstempo und der Druck auch auf die nicht kaufwilligen MieterInnen zunimmt!

Jährlich werden 6.000 bis 7.000 neue Wohnungen benötigt

Aus dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum sowie dem Ersatzbedarf beim Wohnungsbestand ergibt sich insgesamt ein Bedarf von etwa 6.000 bis 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr, darunter mindestens jährlich 3.500 Mietwohnungen. Tatsächlich aber geht der Wohnungsneubau in Hamburg in den letzten Jahren drastisch zurück. Schon in den Jahren 2002 bis 2005 lag die Zahl durchschnittlich nur noch bei etwa 3.000 neuen Wohnungen. Auch im Jahr 2007 wurden lediglich 3.173 Wohnungen fertiggestellt.

Die drei anhaltenden Prozesse – Auslauf der Mietpreisbindung, Verzicht auf den Bau preisgünstiger Wohnungen und Rückgang des Wohnungsneubaus insgesamt – bewirken ein Treibhausklima für die Erhöhung der Mieten. Hinzu kommt, dass auch die an sich wünschenswerte Modernisierung in Sachen Energiebilanz für die MieterInnen mit höheren Mietzinsen verbunden ist.

Sobald die vertraglich vereinbarte Mietpreis- und Belegungsbindung für eine Sozialwohnung erlischt, kann die Wohnungsgesellschaft die Miete innerhalb von drei Jahren um 20% anheben – eine Möglichkeit, von der auch städtische Wohnungsgesellschaften wie die SAGA und GWG extensiv und bisweilen schamlos Gebrauch machen. Laut Auskunft des Senats haben SAGA und GWG in knapp 40% der Fälle die entsprechenden Mieten um 26% erhöht.

Der Mietwohnungsbau in Hamburg ist ein Skandal

Die Entwicklung im Mietwohnungsbau ist ein sozialpolitischer Skandal. Die Mietsteigerungen heizen die Armutsentwicklung an. Erneut betreibt der Senat die faktische Umwandlung der öffentlichen Unternehmen in Profitcenter. Denn in Hamburg beziehen rund 240.000 BürgerInnen Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder eine Grundsicherung. Darunter befinden sich fast 65.000 Kinder und Jugendliche.

155.000 Frauen und Männer arbeiten als geringfügig Beschäftigte für Hungerlöhne, weitere 10.000 hangeln sich über Ein-Euro-Jobs durchs Leben und gut 32.000 Menschen sind in Hamburg trotz Arbeit arm. Selbst unter Berücksichtigung der auf Bundesebene beschlossenen Erhöhung des Wohngeldes entwickeln sich die Mieten und Energiepreise für viele BürgerInnen mehr und mehr zur persönlichen Katastrophe und damit zum sozialen Sprengstoff.

Die Stadt Hamburg setzt ihre Möglichkeiten und Mittel für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum nicht ein. So ist beispielsweise für die Umwand-

lung von Mietraum in Eigentum die Ausstellung einer »Abgeschlossenheitserklärung« des jeweiligen Bezirks erforderlich. Allein im Bezirk Mitte dürften seit 1999 weit mehr als 100 Einheiten pro Jahr für abgeschlossen erklärt worden sein, womit der Eigentumsanteil stetig wächst und die Aufwertung angefeuert wird. Auch die Möglichkeit, eine soziale Erhaltensverordnung zu beschließen, wird – bis auf die Neustadt – nicht angewandt. Der Senat hält es nicht einmal für nötig, die Abgeschlossenheitserklärungen auf städtischer, Bezirks- oder Stadtteilebene zu sammeln bzw. bekannt zu geben, obwohl die entsprechenden Daten in den Bauausschüssen vorliegen und einer der wenigen Belege sind, in welche Richtung sich Quartiere verändern.

Kein Wohnungsmarkt für Einkommensschwache

Der neue Hamburger Mietenspiegel vom November 2007 macht vor allem eines deutlich: Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Hansestadt ist gesunken. Damit verschärft sich die Lage von MieterInnen mit geringem Einkommen und denjenigen, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II bzw. XII beziehen, weiter.

**Bestand
an Sozial-
wohnungen
sinkt**

Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt kontinuierlich. Aktuell gibt es noch ca. 115.000 Sozialwohnungen, während der Kreis der InteressentInnen weiter steigt. Knapp die Hälfte der Sozialwohnungen sind im Bestand von SAGA/GWG, gut 40% im Besitz von Genossenschaften.

Sozialer Wohnungsbau

1980 gab es bundesweit eine Million Arbeitslose und vier Millionen Sozialwohnungen (1. Förderweg), 2005 jedoch fünf Millionen Arbeitslose und nur eine Million Sozialwohnungen. In Hamburg gab es Mitte der 1970er Jahre noch 400.000

**Sozialer
Wohnungs-
bau unter-
belichtet**

Bestand an Sozialwohnungen in Hamburg

	Sozialwohnungen gesamt	davon 1. FW*	Wohnungen gesamt	Anteil
2000	167.923	154.998	858.993	19,55%
2001	167.703	154.459	863.574	19,42%
2002	167.307	154.045	866.646	19,31%
2003	165.004	152.071	870.183	18,96%
2004	155.692	143.094	873.645	17,82%
2005	145.193	132.343	876.366	16,57%
2006	134.913	122.887	880.019	15,33%
2007	127.310	116.487		
2008**	118.825	109.928		
2009***	114.670	104.071		
2010***	109.901	99.486		
2011***	106.263	96.651		
2012***	103.493	94.378		

* 1. Förderweg; ** 1.1.2008; *** geschätzt; Quelle: WK-Jahresbericht 2007

- 8 Sozialwohnungen. Ende 1999 waren es nur noch 151.610, Ende 2007 war der Bestand auf 116.487 abgeschmolzen. Über 35.000 Sozialwohnungen wurden damit innerhalb von nur acht Jahren aus der Mietpreisbindung entlassen und stehen bei steigendem Bedarf nicht mehr zur Verfügung. In den nächsten zehn Jahren werden weitere 50.000 Wohnungen aus der Bindung herausfallen.

Während der Bestand an Sozialwohnungen rapide abnimmt, erfolgt spätestens, seit die CDU in Hamburg in einer Koalition oder allein Regierungsverantwortung trägt, kaum noch Neubau entsprechender Mietwohnungen in der Hansestadt.

Im Jahre 2007 waren von den 3.173 neu gebauten Wohnungen lediglich 100 Sozialwohnungen. Das entspricht gerade mal einem Anteil von 3%.

Schwerpunkt sind Eigentumsbildung und Modernisierung

Schwerpunkt der Förderung im Wohnungsbau sind die Eigentumsbildung und Modernisierung. Sozialer Mietwohnungsbau findet dagegen nur noch in ganz geringem Maße statt – projektbezogen zumeist für kinderreiche Familien und behindertengerechte Wohnungen.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen rechnet mit einem jährlichen Neubaubedarf von 6.000 bis 8.000 Miet- und Eigentumswohnungen, die Landesbausparkasse (LBS) sieht einen Bedarf von jährlich 5.600 neuen Wohnungen. Dennoch wurden seit Beginn der CDU-Herrschaft in Hamburg pro Jahr nur rund 3.000 Wohnungen neu gebaut. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Haushalte.

Eine Besonderheit Hamburgs: Das Gewicht von SAGA GWG, Genossenschaften und Gagfah

Das öffentliche Wohnungseigentum hat in Hamburg ein besonderes Gewicht

Für den Hamburger Wohnungsmarkt und insbesondere für den Bestand an Sozialwohnungen haben die in öffentlichem bzw. quasi öffentlichem Eigentum befindlichen Wohnungsbestände von SAGA, GWG, den Wohnungsgenossenschaften und der Gagfah ein besonderes Gewicht. Bevor wir auf die Benachteiligungen im Wohnbereich im Einzelnen zu sprechen kommen, schauen wir uns diese Institutionen genauer an.

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, bilden seit 1999 als rechtlich selbstständige Gesellschaften einen Gleichordnungskonzern unter gemeinsamer Leitung nach dem Aktiengesetz. Mit Wirkung zum 1. Januar 2007 hat die SAGA 51% der Gesellschaftsanteile und zugleich die Stimmrechtsmehrheit an der GWG übernommen.

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 wurden die folgenden Gesellschaften einbezogen:

- SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg (SAGA)
- GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG)

■ GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg (GWG Gewerbe) 9

■ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG).

»Das Kerngeschäft des SAGA GWG Konzerns liegt in der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes der SAGA, GWG und SAGA Erste IG sowie in der Erbringung von immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen innerhalb des Konzernverbundes und gegenüber Dritten.« (Geschäftsbericht 2007)

Die rund 300.000 MieterInnen von SAGA GWG »sind deutlich jünger als der Hamburger Durchschnitt, und der Anteil der Haushalte mit Kindern und Jugendlichen liegt mit 22% höher als sonst in Hamburg, wo in 18% aller Haushalte Kinder leben. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist doppelt so hoch wie im Hamburger Schnitt von knapp 18%. Der Bestand umfasst mehr als 130.000 Wohnungen und rund 2.700 Gewerbeobjekte. Von den Wohnungen ist knapp die Hälfte als familiengerecht einzustufen. Als familiengerecht gelten bei SAGA GWG grundsätzlich Wohnungen ab 60 qm mit drei und mehr Räumen.« (ebd.)

**SAGA GWG
haben rd.
300.000
MieterInnen**

SAGA

Zweck der SAGA ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen. Sie wurde am 29. Dezember 1922 als Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona gegründet und am 25. Januar 1923 unter der Nummer HRB 2697 im Handelsregister eingetragen. Gesellschafter sind die Freie und Hansestadt Hamburg und die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH, das Grundkapital beträgt 179.700.000 EUR.

**Ursprungs-
ziel: sichere
und sozial
verant-
wortliche
Wohnungs-
versorgung**

Von den bisher verbliebenen 116.487 Sozialwohnungen sind 85.000 im Besitz von SAGA GWG und den Genossenschaften. Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, die SAGA GWG, hat auch den Übergang zu einer profitorientierten Politik vollzogen. Die Unternehmensbilanz (Konzern SAGA GWG) sei mit 86,2 Millionen Euro Gewinn im Jahr 2007 »deutlich positiv«, so Vorstandschef Lutz Basse.

Die Daten und Fakten des Konzerns mit einem Bestand von gegenwärtig noch ca. 130.000 Wohnungen:

Investitionen: Bis zu 300 Millionen Euro werden laut Unternehmensangaben pro Jahr in die Quartiersentwicklung, Instandhaltung und Modernisierung gesteckt. »Wir werden in den kommenden Jahren weitere zweieinhalb Milliarden Euro investieren«, so Basse. Vor allem die großen Wohnsiedlungen würden dabei in den Mittelpunkt gerückt.

Energie: In den vergangenen 15 Jahren wurde der Energieverbrauch der Wohnungen durch Modernisierungen um 38% gesenkt. Dennoch müssten sich die MieterInnen jetzt auf höhere Kosten einstellen. Basse macht hierfür die Preispolitik der Energiekonzerne verantwortlich. »Wir haben den Preis bezahlt

SAGA	2007	2006	2005	2004	2003
Bilanzsumme Mio. EUR	2308,1	2.270,70	2.270,90	2.313,10	2.328,00
Umsatzerlöse Mio. EUR	584,2	540,8	545,4	535,3	507,8
Anlagevermögen Mio. EUR	2092,5	2.066,40	2.059,10	2.098,50	2.108,70
Eigenkapital ¹ Mio. EUR	481,5	428,1	388,7	342,2	309,9
Eigenkapitalquote ¹ %	20,9	18,9	17,1	14,8	13,3
Jahresüberschuss (EAT ²) Mio. EUR	53,4	39,4	46,5	32,3	31,3
Cashflow Mio. EUR	127,1	118,3	122,9	98,7	88
EBT ³ Mio. EUR	56,4	39,7	49,1	41,6	31,3
EBIT ⁴ Mio. EUR	127,8	114,7	128,4	127,2	119,5
EBITDA ⁵ Mio. EUR	206,3	193,2	206,6	195,8	176,3
Instandhaltung Mio. EUR 1	140,4	136,5	126,7	116,6	122
Bauinvestitionen Mio. EUR	11,4	27,4	41,4	62,2	101,9
Mitarbeiter ⁶ Personen	618	635	656	678	675
Mietwohnungen WE	92.578	93.219	93.131	93.561	93.707
davon öffentlich gefördert WE	39.495	42.044	42.044	45.491	49.201
davon frei finanziert WE	53.083	51.175	51.087	48.070	44.506
Nettokaltmieten					
frei finanziert EUR/m ² /Monat	5,24	5,16	5,06	5,03	4,99
öffentlich gefördert EUR/m ² /Monat	4,81	4,74	4,58	4,43	4,37

¹ in 2001 bis 2003 nach Ausschüttung; ² Earnings After Taxes; ³ Earnings Before Taxes; ⁴ Earnings Before Interest and Taxes;

⁵ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization; ⁶ Die Vorjahreszahl wurde an die aktuelle Ermittlungssystematik angepasst.

**Spielraum
für sozial
orientierte
Politik nicht
ausgeschöpft**

für jemand anderen, der seine Rendite gesichert hat.« So muss sich eine vierköpfige Familie in einer 80-Quadratmeter-SAGA GWG-Wohnung aufgrund der Heizkostenexplosion auf 200 Euro Mehrkosten pro Jahr einstellen.

Vermietungen: Mit 99,5% kann das Unternehmen eine Vollvermietung bilanzieren. Die Fluktuation liegt bei 9% – das sind rund 1.000 Wohnungen, die jeden Monat durch Neuvermietung auf den Markt kommen.

Preise: Die Durchschnittsmiete liegt laut Unternehmensangaben bei 5,09 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten sind im vergangenen Jahr nur um 1,6% gestiegen. »90% unserer Wohnungen sind preiswerter als 6,40 Euro netto«, so Basse, der betonte, dass der Konzern sich weiterhin in »sozial schwierigen« Gebieten engagieren werde.

Verkäufe: Im Durchschnitt verkauft das Unternehmen 300 Wohnungen im Jahr (angeblich nur an MieterInnen und deren nächste Verwandte). 2007 hat der Konzern 381 Wohnungen und Reihenhäuser veräußert (2006: 270 Einheiten). Das Ziel ist, die Eigentumsquote zu erhöhen, »auch im Hinblick auf die Speckgürtelproblematik«.

Der Spielraum für eine sozial orientierte Politik ist mit Sicherheit nicht ausgeschöpft. Angesichts der real existierenden Kräfteverhältnisse muss sich DIE LINKE auf eine kritische Begleitung der Geschäftspolitik der SAGA GWG konzentrieren.

GWG	2007	2006	2005	2004	2003
Bilanzsumme Mio. EUR	1346,6	1.367,50	1.311,90	1.310,20	1.303,60
Umsatzerlöse Mio. EUR	222,7	210,2	204,9	199,5	195,5
Anlagevermögen Mio. EUR	1258,8	1.227,10	1.226,90	1.228,70	1.227,40
Eigenkapital Mio. EUR	251,3	235,2	217,2	207,6	199,3
Eigenkapitalquote %	18,7	17,2	16,6	15,8	15,3
Jahresüberschuss (EAT ¹) Mio. EUR	16,1	17,9	9,6	8,3	5,6
Cashflow Mio. EUR	46,4	52,2	38,3	35,5	32,4
EBT ² Mio. EUR	19,4	20,2	12,8	9,7	7,2
EBIT ³ Mio. EUR	63,2	62,9	58,2	57,3	59,3
EBITDA ⁴ Mio. EUR	93,7	96,6	86,1	83,7	84,9
Instandhaltung Mio. EUR	42,2	42,3	44,6	39,3	39,2
Bauinvestitionen Mio. EUR	17,5	26,4	31,7	35,5	42,7
Mitarbeiter Personen	281	290	290	302	301
Mietwohnungen WE	38.274	38.403	38.315	38.400	38.469
davon öffentlich gefördert WE	13.755	18.064	14.840	15.680	17.145
davon frei finanziert WE	24.519	20.339	23.475	22.720	21.324
Nettokaltmieten					
frei finanziert EUR/m ² /Monat	5,50	5,35	5,23	5,07	4,94
Öffentlich gefördert EUR/m ² /Monat	4,75	4,68	4,69	4,53	4,43

¹ Earnings After Taxes; ² Earnings Before Taxes; ³ Earnings Before Interest and Taxes; ⁴ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization.

GWG

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen. Sie wurde am 10. Mai 1988 gegründet und am 23. Juni 1988 unter HRB 40142 im Handelsregister eingetragen. Gesellschafter sind die GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH und HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH, das Stammkapital beträgt 150.000.000 EUR.

**Auch die
GWG sollte
breiten
Schichten
der Bevölke-
rung nützen**

Gagfah

Die 1918 entstandene Gagfah gehörte bis Mitte 2004 der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte. Um Lächer in der Rentenkasse zu stopfen, verkaufte sie ihre Wohnungsgesellschaft für 2,12 Mrd. Euro an die amerikanische Investmentgruppe Fortress. Der Schnäppchenjäger kaufte dann auch die Immobiliens-Tochter Nileg der NordLB sowie den gesamten städtischen Wohnungsbestand in Dresden hinzu. Die neue Gagfah-Gruppe besitzt bundesweit über 150.000 Wohnungen, in Hamburg alleine sind es rund 8.800. Im Oktober 2008 brachte Fortress 20% der Gagfah-Aktien an die Börse und konnte die Anteile sogar weit über dem aktuellen Vermögenswert versilbern. Schließlich erwarten die AnlegerInnen hohe Gewinne. Bereits innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2008 erzielte der Immobilienkonzern laut Quartalsbericht einen Nettogewinn von 147 Mio. Euro.

12 Weitere Gewinne will das Unternehmen durch Kosteneinsparungen und vereinzelte Verkäufe erzielen. So sollen von den rund 2.000 Wohnungen in Steilshoop 106 in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Vor allem beabsichtigt die Gagfah laut Börsenprospekt, die Mieten zu erhöhen. Auch hiergegen wehren sich viele Betroffene. So unterlag die Gagfah erst im März 2008 vor dem Amtsgericht St. Georg. Bei einer Mieterin im Uhlenhorster Weg wollte das Unternehmen die Miete bis an den Oberwert des Mietenspiegels anheben, obwohl Lage und Ausstattung der Wohnung alles andere als erstklassig waren. Dies erkannte auch die Richterin und wies die Klage der Gagfah ab.

**Gagfah agiert
alles andere
als sozial**

Beim Mieterverein werden die Aktenberge über die Gagfah immer höher. Wohnungsmängel, überzogene Betriebskostenforderungen und Mieterhöhungen häufen sich. Dabei hat sich das Unternehmen auf Drängen des Deutschen Mieterbundes bei seinem Kauf auf eine Sozial-Charta verpflichten müssen. In ihr sichert das Wohnungsunternehmen MieterInnen über 60 Jahren einen lebenslangen Kündigungsschutz zu und verzichtet auf Luxusmodernisierungen. Bis September 2009 will die Gagfah Mieterhöhungen auf die Steigerungen der durchschnittlichen Verbraucherpreise (+ 1,5%) begrenzen. Bis 2014 sollen sie nicht höher als 3% über dem Verbraucherpreisindex ausfallen. Diese Klausel schützt allerdings nicht vor saftigen Mieterhöhungen im Einzelfall. Schließlich bezieht die Gagfah ihr Mietsteigerungslimit auf den Durchschnitt ihrer gesamten Wohnungen. Und dieser werde zur Zeit sogar zu Preisen um 9% unter dem marktüblichen Niveau vermietet, argumentiert das Management. Je mehr die Gagfah jedoch auf kurzfristige Kostenersparnisse spekuliert, Mängel nicht instandsetzt und die Wohnungsqualität verkommen lässt, desto besser können sich die MieterInnen gegen Forderungen zur Wehr setzen oder die Mieten sogar mindern.

Genossenschaften

Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. bündelt die Aktivitäten von 30 Mitgliedergenossenschaften. Dazu gehören 130.000 Wohnungen, in denen rund 300.000 Mitglieder und Angehörige leben.

**Wohnungs-
genossen-
schaften sind
am aktivsten**

Wohnungsbaugenossenschaften planen im Jahre 2008 Investitionen in Höhe von rund 393 Mio. Euro in der Hansestadt. Dies entspricht einer Steigerung um 8% gegenüber dem Vorjahr (362 Mio. Euro). 2008 steht die Fertigstellung von rund 650 Neubauten auf der Agenda der 30 Mitgliedergenossenschaften. Bis spätestens Ende 2009 ist außerdem der Baubeginn für weitere ca. 500 neue Wohnungen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II geplant. Es gibt eine Kooperationsvereinbarung mit dem Hamburger Senat, der städtische Liegenschaften vergünstigt für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt.

Der Neubauanteil der genossenschaftlichen Aktivitäten liegt in diesem Jahr bei 127 Mio. Euro bzw. 32% des Gesamtvolumens. Auch für die HafenCity, wo bis heute ca. 100 genossenschaftliche Wohnungen errichtet wurden, kün-

digen die Genossenschaften eine Fortsetzung ihrer Neubautätigkeit an. Der Löwenanteil der Investitionen 2008 (68%) fließt in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes, der insbesondere für die modernen energetischen Anforderungen fit gemacht werden soll. Die Ausgaben werden gegenüber dem Vorjahr um 21% auf 266 Mio. Euro (2007: 220 Mio. Euro) erhöht. Allein für den Klimaschutz stellen die Unternehmen rund 60 Mio. Euro bereit. Hamburgweit werden so im laufenden Jahr 28.000 Haushalte von der Erneuerung ihrer Wohnungen profitieren. Die Senkung des Energieverbrauchs um bis zu 30% und mehr dürften viele BewohnerInnen unmittelbar als finanzielle Entlastung spüren.

Ökologische Aspekte werden berücksichtigt

Die Wohnungsbaugenossenschaften haben sich für weitere städtische Grundstücke beworben, auf denen rund 275 Wohnungen gebaut werden sollen. Die Bauvorhaben könnten in Altona, Barmbek, Bramfeld und Hamm realisiert werden:

- Fläche »Ehemaliger Güterbahnhof« in Barmbek (geplant von Genossenschaften, ca. 140 Wohnungen)
- Fläche »Im Soll« in Bramfeld (ca. 35 Wohnungen)
- Fläche »Kleine Bergstraße« in Altona (ca. 75 Wohnungen)
- Fläche »Süderstraße/Steinbeker Straße« in Hamm (ca. 25 Wohnungen).

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften investieren in diesem Jahr außerdem rund 1,4 Mio. Euro in Stiftungen und gemeinnützige Vereine. Finanziert werden soziale und kulturelle Aktivitäten in vielen Stadtteilen der Hansestadt.

Derzeit sind acht Stiftungen und Vereine aktiv, die von den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften initiiert worden sind. Dazu gehört die Elisabeth-Kleber-Stiftung, mit der die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) u.a. seit 2001 Freizeitangebote für Jugendliche und die kulturelle Integration fördert.

Im vergangenen Jahr wurde die Stiftung als eines der familienfreundlichsten Projekte der Hansestadt mit dem Preis der Stadtentwicklungsbehörde ausgezeichnet. Die Stiftungen der Genossenschaften werden zumeist ehrenamtlich geführt und arbeiten eng mit sozialen Einrichtungen anderer Träger zusammen. »Miteinander leben und wohnen« (Wohnungsverein Hamburg von 1902) sowie der Verein »Vertrautes Wohnen« (Altonaer Spar- und Bauverein) fördern vor allem den Zusammenhalt zwischen den Generationen. Kulturelles Miteinander und Integration stehen beim Verein zur »Förderung der Gemeinschaft in der Harabau« (Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft), bei der »Stiftung zur Förderung sozialer Einrichtungen und kultureller Integration« (Eisenbahnbauverein Harburg) und bei der »Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen« (Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille) im Mittelpunkt. Für mehr Nachbarschaftshilfe und die finanzielle Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen setzen sich die Kurt-Denker-Stiftung (Bauverein der

Ziel ist auch eine Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen

- 14 Elbgemeinden) und die »Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. – Nachbarn helfen Nachbarn« (Wohnungsgenossenschaft von 1904) ein.

Die Besonderheit nutzen: mehr preiswerten Wohnraum schaffen!

Gut ein Viertel aller Mietwohnungen in Hamburg wird von gemeinnützigen Trägern (SAGA GWG, Genossenschaften) angeboten, was im Vergleich mit anderen Städten viel ist. Die Mietzinsen dieser Wohnungen liegen deutlich niedriger als auf dem so genannten freien Markt. Allerdings wäre es ein Trugschluss, zu glauben, dass in diesen günstigen Wohnungen die Menschen mit den kleinsten Einkommen wohnen. Generell ist der Wohnungsmarkt nicht gerecht. Es kommen nicht unbedingt die Ärmsten zu den günstigsten Wohnungen. Die Stadt und die Genossenschaften orientieren sich bei der Wohnungsvergabe an sozialen Kriterien. Menschen mit geringem Einkommen finden oft eher auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Bleibe, etwa an verkehrsbelasteten Lagen. So ist dort das Preis-Leistungs-Verhältnis oft sehr schlecht. Gewisse VermieterInnen wissen genau, wie viel das Sozialamt für eine Wohnung zahlt und legen die Miete entsprechend fest.

Trotz gemeinnütziger Träger ist der Wohnungsmarkt nicht gerecht

DIE LINKE fordert den Senat wie alle öffentlichen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften auf, mehr preiswerten Mietwohnraum zu schaffen. Die Regierungsparteien CDU und GAL haben zwar in ihrem Koalitionsvertrag den Neubau von 5.000 bis 6.000 Wohnungen pro Jahr in Aussicht gestellt, doch werden die wenigsten davon Sozialwohnungen sein. DIE LINKE wird im Rahmen ihrer Forderung nach einer Rekommunalisierung von privatisierten oder teilprivatisierten Unternehmen auch die Politik der öffentlichen Wohnungsunternehmen einer kritischen Bestandsaufnahme unterziehen.

Es muss mehr preiswerter Wohnraum geschaffen werden

Darüber hinaus fordert DIE LINKE vor allem für die innerstädtischen Quartiere, die galoppierende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit dem Mittel der sozialen Erhaltungsverordnung zu begrenzen und für die SAGA GWG in Gänze zu unterbinden. Stärker muss in den zuständigen Behörden auf eine Begrenzung der mietpreissteigernden Modernisierungen gedrängt werden. Und um den drastischen Mietpreissteigerungen bei Neuvermietung vorzubeugen, müssen Möglichkeiten geschaffen bzw. genutzt werden, den Mietanstieg zu begrenzen. Nicht zuletzt ist der Mietenspiegel in Hamburg grundsätzlich zu überarbeiten. Die bisherige Überbetonung der Grund- und Bodenpreise bei der Berechnung der Mieten muss völlig entfallen. Auch die mietpreissteigernde Umwidmung von »normalen« in »gute« Wohnlagen muss insbesondere in den innerstädtischen, von der Gentrifizierung heimgesuchten Vierteln bis auf weiteres grundsätzlich unterbleiben.

Einkommensarmut

Der zweite Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung vom Mai 2008 zeigt auf, dass in den letzten Jahren, insbesondere seit dem Jahre 2003, die realen Einkommensunterschiede größer geworden sind. Während die Masseneinkommen stagnieren, steigen sowohl der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten als auch die Kosten des Wohnens.

Von den 847.000 Hamburger Erwerbstätigen haben 50% ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro im Monat. 31% haben sogar nur ein Nettoeinkommen von unter 1.100 Euro monatlich.

Haushalte mit geringem Einkommen haben es schwer, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Mieten sind zu hoch und die Wohnungsbeschaffungskosten (Kautions, Courtage, Genossenschaftsanteile, Bürgschaften) können in vielen Fällen nicht aufgebracht werden. Während einkommensstarke Haushalte nur 13 bis 14% ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden, steigt dieser Wert bei den einkommensschwachen Haushalten auf 45%. Die Zahl der überschuldeten Haushalte nimmt zu. Mietschulden sind daran wesentlich beteiligt. Vor allem steigen die Wohnnebenkosten wie Wasser und Abwasser, Strom und Müll. Die Kosten für Heizung und Warmwasser (Öl und Gas) explodieren geradezu und tragen zu einer erheblichen Mehrbelastung bei den Wohnnebenkosten bei.

Mietbelastungen verstärken die Armut

Dabei häufen sich vielfach die Benachteiligungen:

- Einkommensarmen Haushalten bleiben nur vergleichsweise schlecht ausgestattete und zu kleine Wohnungen.
- Isolation und mangelnde soziale Integration sind für viele Menschen mit geringem Einkommen ein großes Problem, das durch akuten Wohnungsmangel noch verschärft wird. Dort, wo einkommensarme Haushalte sozial verankert sind, wird es zunehmend schwerer, Wohnungen anzumieten oder zu halten. Zudem gelingt es seltener, Wohnungen in Quartieren anzumieten, in denen eine gute soziale und sozio-kulturelle Infrastruktur existiert.
- Ein großer Teil des Einkommens muss für die Mieten ausgegeben werden. Für andere Anforderungen und Bedürfnisse bleibt zu wenig Geld übrig.
- Schließlich tragen Mietschulden zur Instabilität der Wohn-, Familien- und Lebenssituation bei.

Mietschulden nehmen zu

Von diesen Benachteiligungen sind Erwerbslose, Sozialhilfebeziehende und oft chronisch kranke Menschen sowie Menschen mit Behinderungen besonders betroffen.

Ein aktuelles Problem stellen die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII dar. Sie sind in Hamburg deutlich zu niedrig unterhalb des Mietenspiegels angesetzt. Viele erwerbslose Haushalte in Hamburg erfüllen somit die Angemessenheitskriterien der

- 16 ARGE/team.arbeit.hamburg nicht. Sie werden deshalb in erheblichem Umfang gezwungen, sich eine neue Bleibe zu suchen. Dabei entsprechen die Mietobergrenzen in keiner Weise den realen Marktverhältnissen. Bei Neuvermietungen werden in der Regel Mieten verlangt, die deutlich über den Werten des Mienspiegels liegen. Dies erschwert Wohnungsanmietungen erheblich. Der verordnete Umzug von benachteiligten Menschen und Familien verschlechtert die soziale Integration in eine gewohnte Umgebung (z.B. der Kinder in die gewohnte Schule) und führt oft genug zur Entwurzelung und zu neuen, noch größeren Sorgen und Ängsten in anderen Quartieren. Die staatlich verordneten Zwangsumzüge müssen deshalb aufhören.

Belegungssteuerung

**Vermieter
scheuen
»Risiken«**

Die geringe Zahl preisgünstiger Mietwohnungen stärkt die Marktmacht auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes. Das führt zunehmend dazu, dass VermieterInnen vermeintliche oder tatsächliche Risiken beim Abschluss von Mietverträgen vermeiden. Vermutungen über Vertragstreue und Anpassungsfähigkeit sowie subjektive Präferenzen der VermieterInnen tragen dazu bei, dass bestimmte Personengruppen vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden. Insbesondere die Wohnungsversorgung von überschuldeten Haushalten (Schufa-Eintrag) und von Haushalten, die in der Vergangenheit als »Problemmieter« aufgefallen sind, wird so zu einem gravierenden Problem. Aber auch Überlegungen, ob bestimmte Haushalte in eine MieterInnengemeinschaft »passen«, führen zu Benachteiligungen z.B. von Familien mit vielen Kindern und von MigrantInnen.

Dabei ist die Skepsis von VermieterInnen gegenüber manchen MieterInnen im Einzelfall genauso nachvollziehbar wie der Wunsch, die Risiken einer Vermietung möglichst gering zu halten. Es ist nicht zuletzt eine öffentliche Aufgabe, MieterInnen und VermieterInnen die notwendige Unterstützung zu gewähren, um angesichts der Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt Sensibilität und einen verantwortlichen Umgang mit der Sozialverpflichtung des Eigentums sicherzustellen.

Energieeinsparungsverordnung und ihre Auswirkungen

CO₂-Belastungen und Energieverbrauch sollen gesenkt werden

Zum 1. Oktober 2007 ist die neue Energieeinsparungsverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Durch sie sollen die CO₂-Emissionen und der Energiebedarf im Gebäudebereich reduziert werden. Daraus ergeben sich Nachrüstungsverpflichtungen für den Eigentümer im Bereich Wärmeschutz und Heizanlagentechnik. Der Heizenergiebedarf von Gebäuden soll damit um durchschnittlich 30% gesenkt werden. Für den Nachweis sollen hierfür legitimierte ArchitektInnen oder Behörden einen so genannten Energiebedarfsausweis ausstellen. Dieser ist potenziellen NeumieterInnen oder KäuferInnen vorzulegen. Verpflichtend ist dies, gestaffelt nach den Entstehungsdaten der Gebäude, seit Juli 2008.

Aber wer trägt die Kosten der Umsetzung dieser Energiesparmaßnahme? Der Vermieter hat die Möglichkeit, die Miete bei Sanierungsmaßnahmen um 11% anzuheben. Es gibt aber noch einen anderen Weg zur Anhebung der Mieten: In Darmstadt, der einzigen deutschen Stadt mit einem ökologischen Mietenspiegel, wird eine Wohnung mit »verbesserter wärmetechnischer Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/[m²a)« mit einem Mietaufschlag von 0,49 Euro pro Quadratmeter belegt. Auch in Hamburg soll die wärmetechnische Gebäudebeschaffenheit in den Mietenspiegel eingearbeitet werden.

Die Kosten werden mit dem Argument des gestiegenen Wohnkomforts durch die Energie- und damit Kostenersparnis auf die MieterInnen abgewälzt. Die Mietervereine halten dagegen, dass der pauschale Aufschlag pro Quadratmeter nicht die Realität widerspiegelt. Jede einzelne Wohnung habe aufgrund ihrer Lage (Erdgeschoss, Dach, Zwischenwohnlage, Anzahl von Außenwänden) einen individuell zu ermittelnden Wärmeverbrauch, der durch einen Pauschalbetrag nicht erfasst werde. Eine Untersuchung des Verbandes Privater Bauherren von insgesamt 4.970 Objekten ergab, dass bei fast 60% der sanierten Häuser die Berechnungen der Energie-Einspar-Verordnung falsch sind. Durch Pfusch, Fehlberechnungen und Billigangebote erfüllten danach viele sanierte Häuser nicht die Ziele der EnEV. Die angespannte Wohnsituation aufgrund von Wohnungsmangel und überdurchschnittlich hohen Mieten in Hamburg wird durch diese zusätzliche Belastung der MieterInnen noch weiter verschärft.¹

Aber wer trägt die Kosten?

Benachteiligte BürgerInnen

Von Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt besonders betroffen sind einkommensschwache Haushalte, behinderte Menschen, kinderreiche Familien, MigrantInnen, junge und ältere Menschen. Ihre Wohnungsversorgung ist gefährdet, weil es an einer ausreichenden Zahl preisgünstiger und bedarfsgerechter Wohnungen fehlt. Weitere Zugangsbarrieren sind Vermieterbefürchtungen wegen Nachbarschaftskonflikten, Überbelegung, Übernutzung etc., fehlende Mietsicherheiten und Insolvenz sowie spezielle ausländerrechtliche Regelungen und rassistisch geprägte Vorbehalte. Für die verschiedenen Betroffenenengruppen sind u.a. folgende Faktoren bedeutsam:

Wer ist am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt?

Einkommensschwache Haushalte

- Geringes Angebot preisgünstiger Wohnungen,
- Mietsicherheiten,
- Insolvenz.

¹ Ein weiteres Thema ist der Lärmschutz. Wir werden darauf, wie auch auf die Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen, in einer weiteren Ausarbeitung zurückkommen.

- 18 Erwerbslose verfügen in der Regel nur über ein geringes Einkommen. Angemessenen Wohnraum zu finden, ist für sie daher genauso schwierig wie die Sicherung der Wohnung im vertrauten Umfeld. Insbesondere bei länger andauernder Erwerbslosigkeit entstehen hier schwerwiegende Probleme. Unter Berufung auf das SGB II und in Verbindung mit den deutlich zu niedrigen Mietobergrenzen in Hamburg hat die ARGE/team.arbeit.hamburg inzwischen in erheblichem Umfang SGB-II-Leistungsbeziehende aufgefordert, ihre Unterkunftskosten zu senken.

Behinderte Menschen

- Ungenügende Anzahl bedarfsgerechter Wohnungen (Mobilität),
- Zugang zum geringen Marktangebot.

Die »ganz normale« Integration in Nachbarschaften und Quartiere ist für Menschen mit Behinderung ein erhebliches Problem, das durch den Mangel an barrierefreien Wohnungen verschärft wird. Wenn überhaupt vorhanden, liegen solche Wohnungen häufig nicht in den vertrauten bzw. gut mit nötiger Infrastruktur ausgestatteten Stadtteilen. Kurze Wege – für Menschen mit Behinderungen besonders wichtig – sind so nicht gewährleistet. Der Sozialhilfeträger finanziert in der Regel nicht die notwendigen Hilfen bei der Wohnungssuche. Werden Menschen mit Behinderungen von Diensten der Behindertenhilfe unterstützt, wollen VermieterInnen häufig eher einen Mietvertrag mit dem Träger des Dienstes abschließen als mit dem Leistungsberechtigten. Dies schränkt die Wahlfreiheit der betroffenen Menschen ein und widerspricht dem Anspruch, ein möglichst normales Leben führen zu können.

Für behinderte Menschen sind »kurze Wege« wichtig

Kinderreiche Familien

- Geringes Angebot an bedarfsgerechten Wohnungen,
- Vermieterbefürchtungen wegen Nachbarschaftskonflikten, Überbelegung, Übernutzung etc.,
- sinkende Toleranz gegenüber Kinderlärm.

Rund ein Viertel der BezieherInnen von staatlichen Sozialleistungen sind Kinder. Die reichste Metropolregion mit den meisten Einkommensmillionären Europas verzeichnet eine steigende Kinderarmut. Jedes vierte Kind unter 15 Jahren in Hamburg ist mittlerweile davon betroffen.

Kinderreiche Familien brauchen große Wohnungen

Die Wohnungen armer und benachteiligter Familien und zunehmend auch von Familien mit einem Durchschnittseinkommen sind oft zu klein und schlecht ausgestattet. Für mehr als ein Drittel der angebotenen Wohnungen mit vier und mehr Räumen werden gegenwärtig Nettomieten ab 1.200 Euro verlangt.

Die Lebensbedingungen im Quartier lassen zu wünschen übrig. Die Infrastruktur deckt oftmals die Bedarfe von Familien nicht ab. Die Miet(neben)kosten verschlingen bis zu 50% des Familienbudgets. Nicht zuletzt leidet die angemessene Versorgung der Kinder erheblich unter der permanenten Geldknappheit.

Junge Menschen

- Hartz IV-Reformgesetz,
- Mietsicherheiten,
- Vermieterbefürchtungen wegen Nachbarschaftskonflikten etc.

Durch die Schwierigkeit, Wohnraum anzumieten, werden junge Menschen daran gehindert, sich selbständig machen zu können. Bei VermieterInnen existieren erhebliche Vorbehalte gegenüber ihnen als MieterInnen. Es fehlt Geld für Kautions- und Courtage- und geforderte Bürgschaften können nicht aufgebracht werden. Für junge erwerbslose Erwachsene hat sich die Situation durch die Hartz-Gesetzgebung zusätzlich verschärft. Inzwischen müssen »schwerwiegende soziale Gründe« nachgewiesen werden, damit die Finanzierung von eigenem Wohnraum durch die ARGE akzeptiert wird.

Verdeckte Wohnungslosigkeit (Unterkommen bei Freunden und Bekannten) ist bei jungen Erwachsenen weit verbreitet. Insbesondere Frauen sind dabei häufig (sexuellen) Pressionen ausgesetzt. Es fehlt an (sozial betreuten) Gästewohnungen. Die vorhandenen Notunterkünfte für Obdachlose sind für junge Erwachsene nicht geeignet. Im Fazit einer Evaluation der Fachstellen für Wohnungsnotfälle im Auftrag der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz für die Jahre 2005 bis 2007 wird gefordert, dass künftig stärker als bisher das Ziel verfolgt werden sollte, Jungerwachsenen aus der Situation der Wohnungslosigkeit herauszuhelfen. Diese Gruppe der Wohnungslosen unter 25-Jährigen wächst laut dem aktuellen Statistikbericht der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe kontinuierlich an.

**Verdeckte
Wohnungs-
losigkeit bei
jungen
Menschen**

MigrantInnen

- Spezielle ausländerrechtliche Regelungen,
- rassistisch geprägte Vorbehalte,
- Vermieterbefürchtungen wegen Nachbarschaftskonflikten, Überbelegung, Übernutzung etc.,
- sprachlich bedingte Hürden.

Rund 26% aller HamburgerInnen haben einen Migrationshintergrund. Dies ist der höchste Wert aller Bundesländer. Aufgrund der geringeren Erwerbsbeteiligung und deutlich höherer Erwerbslosigkeit verfügen MigrantInnenhaushalte im Durchschnitt über geringere Haushaltseinkommen. Das Einkommensgefälle wird zusätzlich noch dadurch verschärft, dass die Haushalte von MigrantInnen deutlich größer sind und mehr Menschen von dem Einkommen leben müssen. Dies birgt ein höheres Armutsrisiko.

**Vermieter
fürchten
»Nachbar-
schafts-
konflikte«**

Die Wohnsituation von MigrantInnen ist nach wie vor überwiegend durch Benachteiligung geprägt. Im Durchschnitt sind die Wohnungen von Haushalten mit Migrationshintergrund schlechter ausgestattet und verfügen über eine geringere Wohnumfeldqualität als die der deutschen Wohnbevölkerung. Pro Kopf verfügen MigrantInnen auch über eine sehr viel kleinere Wohnfläche.

20 Nach einer repräsentativen Umfrage zum Thema Leben und Wohnen in Hamburg ist der Anteil der MigrantInnen, die über Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche klagen, mehr als doppelt so hoch wie der entsprechende Anteil der Deutschen (rund 65% zu 25%).

Außerordentlich problematisch ist die Wohnsituation von Menschen mit unsicherer Bleibeperspektive. Flüchtlinge sind gesetzlichen Sonderregelungen unterworfen, die ihnen den Zugang zum Wohnungsmarkt systematisch versperren.

Ältere Menschen

- Ungenügende Anzahl bedarfsgerechter Wohnungen,
- Altersarmut,
- steigende Zahl älterer Menschen.

Rund 24% der HamburgerInnen sind über 60 Jahre alt. Der Anteil der über 80-Jährigen liegt bei 5%. Bis zum Jahre 2020 werden rund 30% der Bevölkerung älter als 60 Jahre sein. Im Jahr 2007 haben 16.400 Menschen in Hamburg über 64 Jahre trotz Rente Grundsicherung bezogen. Die Tendenz ist steigend.

Laut einer Studie des Mannheimer Forschungsinstituts für Ökonomie und Wandel (MEA) droht einem Drittel der Haushalte die Altersarmut. Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband weist darauf hin, dass vor dem Hintergrund des sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus und der steigenden Zahl prekärer Arbeitsverhältnisse in den kommenden Jahren mit einer erheblich wachsenden Altersarmut zu rechnen ist. Dies hat einen rapide steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum zur Folge.

Alte Menschen wollen im vertrauten Quartier leben

Bei zunehmenden körperlichen Einschränkungen wird es auch für ältere Menschen immer schwieriger, barrierefreie Wohnungen zu finden, insbesondere im vertrauten Wohnquartier. Ältere Menschen mit Demenzerkrankungen sind häufig einem Kündigungsdruck ausgesetzt, da sich NachbarInnen z.B. über laute Selbstgespräche beschweren. Hilfen bei der Schallisolierung wären in diesen Fällen eine sinnvolle Maßnahme für ein verträgliches Miteinander und damit auch für mehr Akzeptanz bei VermieterInnen.

Wohnungslose

Anlauf- und Beratungsstellen für Obdachlose in Hamburg beobachten, dass immer mehr psychisch erkrankte Menschen auf der Straße leben. Zurückgeführt wird dies auf die Einsparungen im Gesundheitssystem, die wachsende Vereinzelung in der Gesellschaft und den Mangel an individuell ausgerichteten und betreuten Wohngelegenheiten.

Im Jahr 2007 waren 1.902 obdachlose Wohnungssuchende gemeldet. Davon konnten 1.500 mit Wohnungen versorgt werden. Vordringlich auf Wohnungssuche waren allerdings 4.826 Menschen, von denen insgesamt nur 1.947 versorgt werden konnten.

Wohnungslose Menschen sind von der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt in besonderer Weise betroffen. Gerade gegenüber diesen Haushalten sind die Vorbehalte von VermieterInnen stark ausgeprägt.

Wohnungslose Menschen brauchen zudem häufig eine intensive persönliche Unterstützung zur Veränderung ihrer Lage. Besonders problematisch ist die Situation der psychisch beeinträchtigten Wohnungslosen. Die Qualität der vorübergehenden öffentlichen Unterbringung und die notwendige Unterstützung und Begleitung der Menschen sind allzu oft unzureichend und für die Betroffenen wenig attraktiv.

In einigen Einrichtungen, etwa im Frauenhaus und in der stationären Wohnungslosenhilfe, führt der Mangel an zugänglichem Wohnraum zu einer unnötigen und fachlich unangemessenen Verlängerung der Verweildauer. Der allgemeine Wohnungsmangel erschwert darüber hinaus auch die Umsetzung konzeptioneller Ziele.

Wohnungslose Menschen benötigen besondere Hilfe

Frauenhäuser

Der Anteil von Frauen an allen Obdachlosen in Hamburg liegt mittlerweile bei 23%. 1996 waren es noch 17%. Der am häufigsten genannte Grund der Wohnungslosigkeit ist häusliche Gewalt, es folgen Probleme mit der Herkunftsfamilie.

2001 gab es 207 Plätze in den Hamburger Frauenhäusern, nach den Streichungen durch die CDU-Senate waren es 2006 nur noch 193. Diese Plätze verteilen sich auf fünf staatliche Frauenhäuser und ein Frauenhaus des Diakonischen Werkes. Der Bedarf ist höher und die Frauenhäuser sind ständig überbelegt. Diesem Missstand ist durch die Erweiterung der Kapazitäten schnellstmöglich abzuhelpfen.

Plätze in Frauenhäusern gehen zurück

22 **Handeln tut not: Forderungen für die Wohnungspolitik in Hamburg**

Ziele sozialer Wohnungspolitik

Allgemeines Ziel der Wohnungspolitik muss es sein, für alle Menschen eine preiswerte und dem Bedarf angemessene Wohnversorgung sicherzustellen. Das bedeutet auch, dass barrierefreies Wohnen und unterschiedliche Wohnformen wie generationsübergreifende und interkulturelle Wohnprojekte und Wohngemeinschaften gezielt gefördert werden müssen. Die Bedingungen im Wohnumfeld, insbesondere in Armutsquartieren, müssen verbessert werden.

Die Bürgerschaftsfraktion DIE LINKE und die WohnungspolitikernInnen der LINKEN aus den Bezirken halten folgende Maßnahmen für notwendig:



Wohnungsbau

- verbindliche gesetzliche Festlegung des anteiligen sozialen Wohnungsbaus an allen Mehrfamilienneubauten;
- massive Anhebung der Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus;
- der Bestand an preiswerten und bedarfsgerechten Wohnungen angemessenen Standards muss durch entsprechende Förderprogramme gesichert und vergrößert werden. Dabei sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen besonders zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen würden auch die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten im frei finanzierten Wohnungsbau verbessern, da sie zur Entspannung des Marktes und zur Dämpfung der Mietsteigerungen beitragen.
- Schluss mit dem Ausverkauf öffentlicher Wohnungen und der Umwandlung öffentlich geförderten Wohnraums! Kommunale Unternehmen sind u.a. durch Altschuldenentlastung zu unterstützen. Genossenschaftliche Wohnformen sollen gestärkt werden.

Entlastung von Einkommensschwachen und Sozialleistungsempfängern

- Miet- und Energieschulden nach dem SGB II sollen nicht nur als Darlehen, sondern auch als Beihilfe übernommen werden können.
- Kürzungen von SGB II- oder SGB XII-Leistungen dürfen nicht die Wohn- und Wohnnebenkosten betreffen, um die Wohnung nicht zu gefährden.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Zielgruppen, die besonders auf Förderung angewiesen sind, auch tatsächlich von den öffentlichen Fördermitteln profitieren. Dazu müssen die bestehenden Steuerungsinstrumente auf ihre Wirksamkeit hin überprüft und gegebenenfalls verändert werden.
- Die Änderungen des SGB II ab 1.4.2006 in Bezug auf junge Menschen unter 25 Jahren müssen rückgängig gemacht werden.

- Die Mitteilungspflicht der Gerichte gegenüber Kommunen über den Eingang von Räumungsklagen muss auf alle Räumungsbegehren ausgeweitet werden, um soziale Interventionen von Sozialverwaltung und Sozialarbeit zu ermöglichen.
- Das Angebot an – auch langfristig zu leistenden – wohnbegleitenden, persönlichen Hilfen (soziale Unterstützung, Geldverwaltung) sollte ausgebaut werden.
- Im Rahmen der rechtlichen Grundlagen sollte Flüchtlingen der freie Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Vorrangig gilt dies für Kranke und Traumatisierte sowie für Familien mit Kindern.
- Für Menschen, die absehbar über einen langen Zeitraum keine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben und deshalb auf öffentliche Unterbringung angewiesen sind, müssen qualitätsvollere Formen der Unterbringung geschaffen werden. Dezentrale und kleine Wohneinheiten, angemessen große Wohnungen, die Verbesserung des Wohnumfelds und Möglichkeiten zur Wahrung der Privatsphäre sind dabei entscheidende Kriterien.
- Bürokratische Hürden (Nachweisbelege bei den Behörden) müssen abgebaut werden, da viele wohnungssuchende Menschen den Anforderungen psychisch und physisch nicht gewachsen sind.
- Die Angemessenheitskriterien der Sozialämter und der ARGE für Wohnungen müssen laufend an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst werden.
- Alle Mieten in Bestandsmietverhältnissen, die sich innerhalb der Spanne des maßgeblichen Feldes des Mietenspiegels befinden, sollten bei TransferleistungsempfängerInnen als sozialrechtlich angemessen gewertet werden. Bei Neuanmietungen sind grundsätzlich auch Mieten als sozialrechtlich angemessen anzuerkennen, die bis zu 20% über den Mietenspiegelwerten liegen.
- Kosten für mietvertraglich geschuldete »Schönheitsreparaturen« müssen als Unterkunftskosten anerkannt, statt als Teil des Regelsatzes gewertet werden.
- Mietkautionen sollen durch die ARGE als Darlehen unter Abtretung des Rückzahlungsanspruches gegen den Vermieter vergeben werden, statt – wie bisher – zumeist die Darlehenstilgung durch die LeistungsempfängerInnen noch im laufenden Mietverhältnis mit 10% des Regelsatzes zu verlangen.
- Der Gesetzgeber sollte schnellstmöglich einen einklagbaren Rechtsanspruch auf ein Girokonto auf Guthabenbasis schaffen.

Zugang zum Wohnungsmarkt auch für Flüchtlinge

Mieterschutz

- Der volle Kündigungsschutz für MieterInnen muss erhalten bleiben, was u.a. heißt: Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind ausgeschlossen, wenn dem Vermieter hierdurch nicht nachweisbar erhebliche Nachteile entstehen.

- 24 ■ Zwangsumzüge sind zu vermeiden. Dazu müssen die zuständigen Behörden – anders als bisher – die bestehenden Handlungsspielräume zur Berücksichtigung der individuellen sozialen Situation der Betroffenen fachlich offensiver nutzen.
- Die Hilfen, die die Fachstellen für Wohnungsnotfälle bei der Wohnungsvergung anbieten, müssen allen Haushalten mit entsprechendem Bedarf zur Verfügung stehen.
- Für ein wohnwertbezogenes Vergleichsmietensystem** ■ Keine zusätzliche Modernisierungumlage: DIE LINKE fordert die Umstellung auf ein verbindliches, wohnwertbezogenes Vergleichsmietensystem, das keine zusätzlichen Modernisierungsumlagen vorsieht. Auch für VermieterInnen soll eine Duldungspflicht von Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen eingeführt werden, wenn MieterInnen auf eigene Kosten ihre Wohnung verbessern wollen. Die energetischen und ökologischen Sanierungsmaßnahmen müssen für die einkommensschwachen Haushalte oder bei den benachteiligten BürgerInnen durch öffentliche Zuschüsse kompensiert werden.
- Mieterhöhungen begrenzen: Bei der Erstellung des Mietenspiegels sind nicht nur die Mieterhöhungen der letzten Jahre und die Preise der Neuvermietungen, sondern auch unveränderte Bestandsmieten einzubeziehen. Mieterhöhungen bei Neu- und Wiedervermietung ohne Wohnwertverbesserung sind in angemessener Höhe zu begrenzen.
- Betriebskosten senken: Nur verbrauchsabhängige Betriebskosten sollen umgelegt werden. Nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten, wie z.B. Steuern, Versicherungen und Antennenkosten, sollten in die Grundmiete eingehen, damit auch die VermieterInnen ein direktes Interesse an deren Senkung entwickeln.
- Die Antidiskriminierungsrichtlinie der EU sollte in ein deutsches Antidiskriminierungsgesetz umgesetzt werden.

Maßnahmen zur Steuerung der Stadtentwicklung

- Für eine soziale Stadtteilentwicklung** ■ Bei dem Ziel der »sozialen Durchmischung« muss darauf geachtet werden, dass keine zusätzlichen Ausgrenzungs- und Verdrängungseffekte für benachteiligte Gruppen entstehen. Problembehaftete Quartiere müssen vorrangig durch soziale Stadtteilentwicklung und den Ausbau stützender sozialer Infrastruktur stabilisiert werden.
- Gerade in benachteiligten Quartieren müssen die Wohnumfeldbedingungen gezielt und nachhaltig verbessert werden. Dies erfolgt durch eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur, durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung, durch die gezielte Ausweitung von Grün-, Spiel-, Sport- und Erholungsflächen, durch generelle Barrierefreiheit und die Förderung sozialräumlicher Begegnungs- und Aktivitätsmöglichkeiten.

Tabelle 1: Bestand Wohngebäude und Wohnungen in Hamburg 1970 bis 2006

Jahr ¹	Wohngebäude	Wohnungen ²	Wohnungen gg. Vorjahr	Mit ... Räumen ³				In Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittliche Wohnfläche m ² je Einwohner(in)	
				1-2	3	4	5 + mehr		je Wohnung	je Einwohner(in)
1970	183.447	698.884		80.012	233.352	249.095	136.425	x	62,5	24,3
1975	190.630	757.454	8,4%	92.817	242.886	268.563	153.188	x	64,0	28,2
1980	197.753	784.690	3,6%	95.750	246.635	276.177	166.128	x	65,4	31,2
1985	204.260	809.946	3,2%	97.327	252.702	284.078	175.839	x	66,0	33,8
1990	210.740	789.623	-2,5%	77.541	243.521	277.732	190.829	163.116	70,4	33,6
1991	212.158	793.757	0,5%	77.867	244.499	279.151	192.240	164.425	70,3	33,4
1992	214.110	800.784	0,9%	78.750	246.306	281.498	194.230	166.186	70,4	33,4
1993	215.705	807.784	0,9%	79.937	248.310	283.486	196.051	167.685	70,4	33,4
1994	216.899	815.539	1,0%	80.674	251.129	285.892	197.844	168.578	70,5	33,7
1995	218.380	823.926	1,0%	81.720	254.057	288.368	199.781	169.769	70,5	34,0
1996	219.716	831.984	1,0%	82.840	256.470	291.179	201.495	170.675	70,6	34,4
1997	221.167	839.293	0,9%	83.561	258.434	294.038	203.260	171.743	70,7	34,8
1998	222.828	847.324	1,0%	84.636	260.738	296.501	205.449	173.155	70,7	35,2
1999	224.227	852.919	0,7%	84.970	262.226	298.400	207.323	174.338	70,8	35,4
2000	226.061	858.993	0,7%	85.456	263.507	300.280	209.750	175.857	71,0	35,7
2001	227.297	863.574	0,5%	85.675	264.552	301.861	211.486	176.944	71,1	35,6
2002	228.618	866.646	0,4%	85.712	265.020	302.531	213.383	178.162	71,2	35,7
2003	229.988	870.183	0,4%	85.904	265.592	303.406	215.281	179.376	71,4	35,8
2004	231.360	873.645	0,4%	86.080	266.174	304.222	217.169	180.609	71,5	36,0
2005	232.581	876.366	0,3%	86.344	266.415	304.857	218.750	181.796	71,7	36,0
2006	234.329	880.019	0,4%	86.598	266.984	305.643	220.794	183.441	71,9	35,6
Veränderung ⁴	27,74%	25,92%		8,23%	14,41%	22,70%	61,84%	12,46%	2,13%	5,95%
Anteil 2006		100,00%		9,84%	30,34%	34,73%	25,09%			

¹ 31. Dezember; ² ab 1986 ohne Wohnheime; ³ einschließlich Küchen; ⁴ Veränderung 2006 gegenüber 1970

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 2: Wohnungsbau in Hamburg 1970 bis 2006

Jahr	Fertiggestellte Wohngebäude	Fertiggestellte Wohnungen	Wohnungen gg. Vorjahr	Mit ... Räumen				Wohnfläche insgesamt m ²	Wohnfläche je Wohnung
				1-2	3	4	5 + mehr		
1970	1.830	12.087		2.353	2.686	4.243	2.805	846.100	70,0
1975	1.307	9.104	-24,7%	1.500	1.837	2.771	2.996	710.300	78,0
1980	1.985	5.636	-38,1%	691	1.215	1.297	2.433	498.700	88,5
1985	1.409	4.897	-13,1%	623	1.107	1.361	1.806	401.600	82,0
1990	1.331	2.826	-42,3%	315	522	603	1.386	255.800	90,5
1991	1.558	4.582	62,1%	578	1.042	1.493	1.469	373.800	81,6
1992	2.091	7.471	63,1%	1.148	1.887	2.399	2.037	566.100	75,8
1993	1.736	7.899	5,7%	1.648	2.270	2.088	1.893	587.300	74,4
1994	1.382	8.601	8,9%	1.175	3.001	2.537	1.888	645.600	75,1
1995	1.648	9.750	13,4%	2.037	3.080	2.599	2.034	693.600	71,1
1996	1.522	8.902	-8,7%	1.485	2.698	2.899	1.820	673.500	75,7
1997	1.663	8.099	-9,0%	1.152	2.067	3.010	1.870	629.100	77,7
1998	1.823	8.471	4,6%	1.276	2.341	2.544	2.310	657.200	77,6
1999	1.620	6.208	-26,7%	574	1.614	2.030	1.990	521.900	84,1
2000	2.095	6.502	4,7%	627	1.345	1.962	2.568	571.410	87,9
2001	1.541	5.054	-22,3%	299	1.168	1.704	1.883	482.590	95,5
2002	1.532	3.711	-26,6%	269	603	828	2.011	388.660	104,7
2003	1.581	3.862	4,1%	237	627	986	2.012	402.060	104,1
2004	1.699	3.893	0,8%	209	638	1.019	2.027	417.390	107,2
2005	1.442	3.251	-16,5%	321	488	731	1.711	350.060	107,7
2006	1.882	4.278	31,6%	523	826	826	2.103	458.880	107,3
Summe	34.677	135.084		19.040	33.062	39.930	43.052		
Anteil		100,00%		12,23%	19,31%	19,31%	49,16%		

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 3: Bestand Wohngebäude und Wohnungen in den Hamburger Bezirken 2006

	Wohngebäude	Wohnungen	Räume je Wohnung	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil an allen Wohnungen %	Durchschnittliche je Wohnung	Durchschnittliche je Wohnung in Einfamilienhaus	Durchschnittliche je Wohnung in Zweifamilienhaus	Durchschnittliche je Wohnung in Mehrfamilienhaus
Hamburg	234.329	880.019	3,88	183.441	21%	71,9	109,0	83,6	63,9
Mitte	19.387	116.853	3,60	10.676	9%	63,0	93,3	71,5	60,5
Altona	34.766	121.234	4,01	28.582	24%	76,0	115,5	87,5	66,7
Eimsbüttel	29.782	130.523	3,82	21.430	16%	72,2	105,9	83,2	66,8
Nord	29.681	165.029	3,63	16.305	10%	65,4	99,7	81,8	62,1
Wandsbek	72.154	200.027	4,09	64.110	32%	78,3	112,0	84,9	65,5
Bergedorf	20.006	53.372	4,18	18.256	34%	78,9	112,4	87,4	65,0
Harburg	28.553	92.981	3,99	24.082	26%	70,7	106,1	80,2	60,9

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 4: Beispiel Altona: Wohngebäude und Wohnungen in den Stadtteilen

	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil an allen Wohnungen %	Durchschnittliche je Wohnung	Durchschnittliche je EinwohnerIn
Hamburg	234.329	880.019	183.441	21,0%	71,9	35,6
Altona	34.766	121.234	28.582	24,0%	76,0	37,8
Altona-Altstadt	1.549	14.332	287	2,0%	61,5	31,8
Altona-Nord	1.106	11.269	146	1,3%	62,2	32,8
Ottensen	2.286	17.946	449	2,5%	66,1	36,2
Bahrenfeld	3.488	13.008	2.498	19,2%	66,1	32,5
Groß Flottbek	2.353	5.212	2.199	42,2%	96,3	45,3
Othmarschen	2.501	6.108	2.327	38,1%	102,4	51,4
Lurup	5.025	14.884	5.001	33,6%	73,2	32,6
Osdorf	3.757	11.833	3.290	27,8%	79,2	37,3
Nienstedten	1.711	3.402	1.650	48,5%	106,3	53,3
Blankenese	3.305	6.861	3.232	47,1%	102,0	53,8
Iserbrook	2.186	5.248	2.146	40,9%	77,1	38,3
Sülldorf	2.182	4.149	2.099	50,6%	80,0	37,0
Rissen	3.317	6.982	3.247	46,5%	90,6	43,6

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 5: Eigentümer von Sozialwohnungen (= gebundene Mietwohnungen) 1.1.2008

Insgesamt	118.825	100,00%
SAGA/GWG	50.941	42,87%
Genossenschaften	34.530	29,06%
Privatpersonen/Personengesellschaften	20.142	16,95%
Kapitalgesellschaften	7.463	6,28%
Sonstige (FHH, Stiftungen, Kirche)	5.749	4,84%

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 6: Verteilung der Sozialwohnungen auf Bezirke 2007

	Sozialwohnungen	Anteil	Bindung bis 2012
Hamburg	116.487	13,2	19,0
Hamburg-Mitte	23.700	20,3	17,3
Altona	15.503	12,8	20,8
Eimsbüttel	9.162	7,0	24,2
Hamburg-Nord	9.039	5,5	10,1
Wandsbek	28.063	14,0	23,9
Bergedorf	10.274	19,2	13,0
Harburg	19.338	20,8	18,2

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 7: Daten zum Wohnen in Hamburg und den Hamburger Bezirken

	Wohnungen insgesamt	Bezugsfertige Wohnungen	Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	Wohnfläche je Einwohner in qm	Sozialwohnungen insgesamt	Anteil Sozialwohnungen (Sp. 6 in % von Sp. 1)	darunter mit Bindungsauslauf bis 2012 in % der Sozialwohnungen	Immobilienpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser Jahresbeginn 2007 in Euro	Immobilienpreise für Eigentumswohnungen Jahresbeginn 2007 in Euro
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jahr	2006	2006	2006	2006	2006	1-2007			2007	2007
Hamburg	880.019	4.043	632.313	71,9	36,5	116.487	13,2	19,0	2.179	2.012
Hamburg-Mitte	116.853	618	73.640	63,0	31,6	23.700	20,3	17,3	1.618	1.674
Altona	121.234	520	92.148	76,0	37,8	15.503	12,8	20,8	2.826	2.287
Eimsbüttel	130.523	560	94.234	72,2	38,3	9.162	7,0	24,2	2.567	2.194
Hamburg-Nord	165.029	297	107.860	65,4	38,6	9.039	5,5	10,1	2.236	2.287
Wandsbek	200.027	1.363	156.593	78,3	38,2	28.063	14,0	23,9	2.226	1.721
Bergedorf	53.372	322	42.122	78,9	35,4	10.274	19,2	13,0	1.918	1.589
Harburg	92.981	363	65.721	70,7	32,7	19.338	20,8	18,2	1.677	1.360

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Mietenspiegel 2007 der Freien und Hansestadt Hamburg (in €)

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2007)

Netto-Kaltmiete ohne Heizung und						
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918			1.1.1919 -
Ausstattung			ohne Bad und ohne Sammel- heizung	mit Bad oder Sammel- heizung	mit Bad und Sammel- heizung	mit Bad oder Sammel- heizung
Wohnlage	Wohnfläche		A	B	C	E
normale Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl		7,53 6,12 - 9,21	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	6,13 4,29 - 7,75 15*	7,16 5,55 - 8,70	5,97 3,76 - 8,47 12*
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	5,83 5,03 - 6,59 21*	7,44 5,98 - 9,02	
	ab 91 m ²	4	Mittelwert Spanne Anzahl	6,04 4,40 - 8,97 15*	6,52 5,86 - 7,52	
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl		9,23 6,67 - 11,69 29*	
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	6,56 4,85 - 8,06 13*	8,02 6,15 - 9,46	
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	6,83 5,36 - 7,77 10*	7,90 6,47 - 10,16	
	ab 91 m ²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	6,83 5,33 - 7,83 22*	7,74** 6,17 - 9,56	7,35 6,30 - 9,00 12*
	ab 131 m ²	9	Mittelwert Spanne Anzahl		8,02 6,65 - 10,00	

Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden.
* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft, hier sind aufgeführt.
** Gilt nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 91 m² bis unter 131 m².

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.

Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2007" genau beachtet werden.

ohne Betriebskosten (in EURO/m ²)						
20.6.1948	21.6.1948 - 31.12.1960		1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2006
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
F	G	H	I	K	L	M
6,43 5,40 - 7,49		6,38 5,18 - 7,54	7,08 5,48 - 8,66	7,14 5,10 - 8,58	8,02 6,20 - 10,51 13*	8,03 7,10 - 10,02 14*
5,93 5,18 - 6,80	4,57 3,79 - 5,30	5,54 5,00 - 6,10	5,68 4,63 - 6,71	6,36 5,11 - 7,50	7,19 5,50 - 8,50	7,65 5,92 - 9,71
5,73 4,95 - 6,94	4,81 4,62 - 5,32 13*	5,57 4,92 - 6,36	5,11 4,18 - 5,91	5,50 4,89 - 6,49	7,69 6,52 - 8,93	7,68 6,24 - 9,46
6,02 4,92 - 7,30		5,68 4,87 - 6,43	5,46 4,86 - 6,34 23*	5,40 4,88 - 6,23	7,65 5,92 - 9,21 26*	8,18 6,55 - 9,56
7,60 3,94 - 10,16 15*	6,31 4,86 - 9,43 11*	7,24 5,82 - 8,84	7,38 5,51 - 9,39	8,72 7,30 - 10,72		
7,12 5,17 - 8,80		6,17 5,19 - 7,36	6,32 5,44 - 7,44	7,64 6,53 - 8,47	8,83 7,00 - 10,46	10,02 8,68 - 10,94
7,43 6,02 - 9,15		6,61 5,57 - 7,76	5,83 4,80 - 6,78	6,59 4,76 - 8,29	8,71 7,09 - 10,25	9,80 8,30 - 10,93
7,43** 6,63 - 8,34		8,40** 7,04 - 10,85	7,89 7,07 - 9,00	7,97** 5,79 - 10,26	8,91 6,99 - 10,89	10,17** 8,55 - 11,96
7,64 6,34 - 9,60		9,09 5,24 - 12,93 13*				8,71 7,56 - 10,00 13*

werden.
 auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Joachim Bischoff ist Ökonom und Abgeordneter der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft.

Michael Joho ist Mitarbeiter der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft.

Antje Schellner ist Fachreferentin für Wohnen und Verkehr der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft.

Kontakt:

Fraktion DIE LINKE
in der Hamburgischen Bürgerschaft
Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg

Telefon: 040/42831-2250

Telefax: 040/42831-2255

E-Mail: info@linksfraktion.hamburg.de

www.linksfraktion-hamburg.de

DIE LINKE.
Fraktion in der
Hamburgischen Bürgerschaft

Redaktionsschluss: November 2008

Titelfoto: Straßenfest in Hamburg-Steinbek (Foto: Erich Schmidt)

Endredaktion, Satz & Gestaltung: Gerd Siebecke

Druck & Buchbindearbeiten: Idee, Satz & Druck, Hamburg