

Wohnungsnot und Mietenwahnsinn in Hamburg und die Alternativen der LINKEN

Seit mindestens einem Jahrzehnt wurden in Hamburg alle Alarmzeichen für die sich verschärfende Wohnungsproblematik ignoriert. Statt des jährlichen Grundbedarfs von 6.000 bis 8.000 Neubauwohnungen sind seit 2001 kaum die Hälfte errichtet worden. Inzwischen existiert eine dramatische Notlage: Nach verschiedenen Studien fehlen 40.-90.000 Wohnungen. Besonders betroffen sind davon Menschen mit geringem Einkommen. Sie finden keine adäquate, bezahlbare Wohnung mehr und sehen sich mit enormen Mietpreissteigerungen konfrontiert.

Die Lage ist dramatisch

Trotz steigender Bevölkerungszahlen in Hamburg (alleine in 2010 und 2011 ein Plus von je 12.000 und ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2030 um 100.000 BürgerInnen) sind seit 2001 lediglich 3.000 bis 3.500 Wohnungen pro Jahr entstanden. Die Anzahl der öffentlich geförderten, erschwinglichen Sozialwohnungen¹ ist von 155.000 (2000) auf 95.500 (Ende 2011) zurückgegangen. Darüber hinaus wurden und werden Mietwohnungen insbesondere in den innenstadtnahen Vierteln in atemberaubendem Tempo in Eigentumswohnungen umgewandelt. Ergebnis: Der Anteil der günstigen Mietwohnungen unter 6 Euro/qm ist dramatisch abgesunken. Gab es davon 2009 noch 48%, waren es 2011 nur noch 33%. **Zehntausende Wohnungen im preisgünstigen Segment** sind verloren gegangen! Menschen mit geringem – inzwischen auch mit durchschnittlichem – Einkommen, zudem bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Familien, Alleinerziehende, MigrantInnen, Wohnungslose, Flüchtlinge und Menschen mit Behinderung und TransferleistungsbezieherInnen finden kaum noch eine bezahlbare Wohnung auf dem „Wohnungsmarkt“. Insbesondere auch die von Altersarmut betroffenen Menschen, deren Anteil sprunghaft zunimmt, sind auf preisgünstige barrierefreie Wohnungen in ausreichender Anzahl angewiesen. Auch Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt werden, sind unter anderem deswegen ohne Aussicht, den Misshandlungen ihrer männlichen Familienangehörigen zu entkommen, weil es für sie keinen bezahlbaren Wohnraum gibt. Fazit: Der jahrelang betriebene Wohnungsbau nach den Regeln kapitalistischer Marktlogik ist weit hinter den gesellschaftlichen Anforderungen zurückgeblieben und hat zur systematischen Verknappung von bezahlbarem Wohnraum geführt

Mit dem wachsenden Wohnungsmangel geht eine dramatische **Mietenexplosion** einher: Alleine im ersten Halbjahr 2011 sind die durchschnittlichen Einstiegsmietten gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um bis zu 11% gestiegen. Der „Mietenspiegel 2011“ verzeichnete mit *durchschnittlich* 5,5% gegenüber 2009 die höchsten Mietpreissteigerungen seit Jahren, wobei teilweise die Preise für kleine Wohnungen um über 35% und für Altbauwohnungen um über 10% angewachsen sind. Längst muss fast ein Drittel des Einkommens für das Wohnen aufgebracht werden, wer wenig Geld hat, ist mit bis zu 50% belastet. 34% der Haushalte befürchten, wegen der explodierenden Mieten irgendwann umziehen zu *müssen*.

Aus den innenstadtnahen Quartieren werden die Menschen mit geringem und inzwischen auch mittlerem Einkommen in großer Anzahl verdrängt (**Gentrifizierung**), die soziale Spaltung vertieft und die Viertel zunehmend entmischt (**Segregation**). Die citynahen

¹ Der umgangssprachliche Begriff Sozialwohnung wird im Folgenden für von der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) geförderte Mietwohnungen gebraucht

29. August 2012

Stadtteile entwickeln sich zu Vierteln der Gut- und Bestverdienenden, in den an der Peripherie gelegenen Stadtteilen konzentrieren sich zunehmend die einkommensarmen, benachteiligten Bevölkerungsschichten. Auch die Obdachlosigkeit wächst, Notunterkünfte sind überfüllt. Obdachlose werden bedrängt und aus der Innenstadt vertrieben, die Politik des ehemaligen Bezirksamtsleiters Hamburg-Mitte, Markus Schreiber, ist dafür ein trauriger Beleg. Der SPD-Senat hatte zunächst verkündet, dass es keine Wohnungsnot gebe, dann aber ein Programm aufgelegt, nach dem zukünftig jeweils 6.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen sollen. Das ist schon vom Ansatz zu wenig, und ob dieses Ziel erreicht wird, ist mehr als fraglich. Entscheidend aber: Es wird viel zu wenig günstiger, d.h. öffentlich geförderter Wohnraum angestrebt. Jährlich gerade einmal 1.200 neue Wohnungen im 1. Förderweg (Einstiegsrente 5,90 Euro/qm) und weitere 800 im neuen 2. Förderweg (8,00 Euro/qm) sind vorgesehen. Obwohl 42% der Hamburger Haushalte Anspruch auf eine Wohnung im 1. Förderweg und zusätzlich 17% im 2. haben. **Damit ist die Wohnungsnot gerade der Menschen mit geringem Einkommen keinesfalls zu bewältigen.** Selbst in dieser zentralen sozialpolitischen Frage erweist sich die SPD als die Partei des „Ein Bisschen“. Die geplanten 2.000 öffentlich geförderten Wohnungen reichen nicht einmal aus, den rückläufigen Bestand an Sozialwohnungen zu ersetzen, geschweige denn die Bedarfe der gegenwärtigen Haushalte und die der zuziehenden NeubürgerInnen zu befriedigen. **Mit dieser Politik werden Wohnungsmangel und Mietexplosion über einen langen Zeitraum anhalten.**

Die Alternativen der LINKEN: Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für alle!

Leitmotive der LINKEN sind:

- Bezahlbares, menschenwürdiges und gesundes Wohnen ist ein soziales Grundrecht! Dass dieses Grundrecht Verfassungsrang bekommt, ist mehr als überfällig!
- Der Wohnungsbau soll nicht den Regeln der kapitalistischen Marktlogik überlassen bleiben, sondern es bedarf zunächst strikter Regulierung und verbindlicher politischer Vorgaben zur Überwindung der sozialen und sozialräumlichen Spaltung der Stadt.
- Die Interessen und Bedürfnisse der MieterInnen mit geringem und mittlerem Einkommen müssen im Zentrum der Wohnungsbaupolitik stehen!
- Der Wohnungsneubau muss im engen Dialog mit den Menschen und unter Beteiligung der Stadtteilinitiativen, der MieterInnen sowie örtlicher Gremien entwickelt werden. Ernsthaftige **BürgerInnenbeteiligung** von vornherein ist für DIE LINKE bei allen Wohnungsbauprojekten eine unverzichtbare Bedingung! „DIE LINKE will die Mieterstadt“, wie es in einem Parteivorstandsbeschluss heißt.
- Eine soziale Wohnungspolitik muss in eine nachhaltige und effektive **Stadtentwicklungspolitik** eingebettet sein. Statt Bebauungspläne den Wünschen der InvestorInnen anzupassen, müssen Wohnungsbauvorhaben aus einem teil- bzw. sozialräumlichen Gesamtkonzept abgeleitet werden, das auch qualitative Kriterien wie Belüftung, Belichtung, Lärm und ausreichende Frei- und Ruheflächen berücksichtigt. Entsteht ein neues Quartier, darf nicht erst im Nachhinein über den Schulhof, soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung nachgedacht werden.
- Für DIE LINKE geht es um den Erhalt und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie auch des Stadtbildes. Etatkürzungen, gar Schließungen von Einrichtungen, die der Bevölkerungsversorgung dienen, werden abgelehnt. Weder darf am Denkmalschutz in Hamburg noch an der Städtebauförderung auf Bundesebene gekürzt werden!
- Eine soziale Stadt, in der das Recht auf Straßen und Plätze *für alle* gilt, ist zentral für die demokratische Entwicklung unserer Metropole!

■ Vorrang von Sozialwohnungsbau

Erforderlich ist ein grundlegender Politikwechsel: Die Zahl und der Anteil der öffentlich geförderten Sozialwohnungen muss wieder deutlich zunehmen. Öffentliche Förderung von Eigenheimen muss unterbleiben, die Mittel müssen in den sozialen Wohnungsbau fließen, um die Lage für den einkommensschwächsten Teil der Bevölkerung schnellstmöglich zu verbessern.

- ➔ Nötig sind mindestens **8.000 neue, davon 4.000 öffentlich geförderte Wohnungen im ersten Förderweg pro Jahr**. Die üblichen Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau sind von zurzeit 15 Jahre auf zunächst 30 Jahre zu erweitern. Die unterschiedlichen Bedarfe von Singles (fast die Hälfte aller Hamburger Haushalte) und Familien sind in der Planung deutlich stärker zu berücksichtigen. Der Einzeletat **Wohnungsbauförderung** von jährlich 120 Mio. Euro muss **verdoppelt** werden, damit der notwendige Sozialwohnungsbau realisiert werden kann.
- ➔ Durch **städtebauliche Verträge** und andere Instrumente muss der Bauwirtschaft **zwingend** vorgegeben werden, bei allen Vorhaben einen Mindestanteil von 50% Sozialwohnungen im 1. Förderweg zu errichten (in der „Neuen Mitte Altona“ und der östlichen Hafen City von 70%). Neue Sozialwohnungen sollen **überall** entstehen, auch in den Reichen-Vierteln!
- ➔ Ausweitung des Programms zum Kauf von verlängerten **Belegungsbindungen**, um dem Verlust an vorhandenen Sozialwohnungen kurzfristig entgegenzuwirken.
- ➔ Besonders von der Gentrifizierung bedrohte Quartiere und ihre soziale Struktur sind durch flächendeckende **Soziale Erhaltungssatzungen** samt **Umwandlungsverordnungen** gegen die Umwandlung von preisgünstigen Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen. Dafür ist es erforderlich, die notwendigen Sozialdaten kleinräumig laufend zu ermitteln (Sozialmonitoring).
- ➔ Über etwaige Planungen sind die Menschen und Gremien vor Ort nicht nur umfassend und rechtzeitig zu informieren, eine echte **BürgerInnenbeteiligung** erfordert vor allem auch ergebnisoffene Verfahren und schließt ein Dekretieren oder gar Evozieren von Bauvorhaben aus.

■ Städtische Flächen für sozialen Wohnungsbau reservieren!

- ➔ **Vergabe städtischer Flächen**, von denen es nach den Privatisierungswellen der letzten Jahre nicht mehr so viele gibt, an soziale und gemeinnützige Wohnungsbauträger.
- ➔ Verzicht auf das Höchstgebotsverfahren, Umorientierung auf das **Konzeptverfahren** (in dem die inhaltliche Ausrichtung des Bauvorhabens den Ausschlag gibt).
- ➔ Die **Vergabe von städtischen Arealen für Büroneubau** ist angesichts des seit langem währenden Leerstandes von über 1 Mio. qm Bürofläche **einzustellen**.
- ➔ Städtischer Grund soll nicht mehr verkauft, sondern im **Erbbaurecht** verpachtet werden.
- ➔ Für den Wohnungsbau ist eine umfassende **Flächenerfassung** zu betreiben, für konkrete Projekte sind vorrangig brach liegende Industrie-, Verkehrs- und Kasernenflächen (**Konversionsflächen**) heranzuziehen.
- ➔ **Ankauf von Vorratsflächen** durch die Stadt, um den Bau von Sozialwohnungen gezielt steuern zu können.
- ➔ **Nachverdichtung** darf nicht zu Lasten von notwendigen Grün-, Sport- und Freizeitflächen gehen. Sie muss immer im Einzelfall mit Blick auf die Belastung des Gebietes und der dort wohnenden Bevölkerung geprüft werden. Das Gemeinwohl geht vor Profit- und Partikularinteressen.

29. August 2012

- ➔ Im Sinne einer **sozialgerechten Bodennutzung** müssen durch Plan-oder Baurecht und öffentliche Maßnahmen bedingte Wertsteigerungen abgeschöpft werden. Mieterhöhungen als Kompensation der Abschöpfung sind zu verhindern.

■ **Den Wohnungsbau durch Ausbau der MieterInnenrechte flankieren!**

Angesichts des Wohnungsmangels müssen die bestehenden Mietverhältnisse erheblich stärker geschützt werden. Es sind alle bestehenden Rechte auszuschöpfen, um gegen Miethaie und SpekulantInnen vorzugehen.

- ➔ Einführung einer **Mietobergrenze**, insbesondere bei Neuvermietungen. Das bereits bestehende Verbot von Wuchermieten (die mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) muss ergänzt werden durch eine **Orientierung der Mieten an den realen Lebens- und Einkommensverhältnissen des Großteils der Bevölkerung**. Zwischenschritte wie die zeitliche Streckung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die die Situation von MieterInnen nachhaltig verbessern, werden wir unterstützen.
- ➔ Einführung eines **Mietenstopps** bei der SAGA GWG zunächst für die kommenden vier Jahre, um deckelnd auf die Mietpreisentwicklung (und den Mietenspiegel) einzuwirken. Die jahrelange Praxis, die Bestandsmieten erheblich schneller anwachsen zu lassen als die ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietenspiegel, muss beendet werden. Die alljährlichen Überschüsse dieses städtischen Wohnungsunternehmens bieten dafür genügend Polster – und reichen auch noch für den verstärkten Neubau von Sozialwohnungen, vorrangig im 1. Förderweg.
- ➔ Der **Verkauf** von Bestandswohnungen der SAGA GWG ist sofort zu **stoppen**.
- ➔ Grundlegende Überarbeitung des Hamburger **Mietenspiegels**. In seiner jetzigen Form trägt er zum Auftrieb der Mieten bei. Bisher fließen in die alle vier Jahre durchgeführte Erhebung zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich die veränderten (im Normalfall also angewachsenen) Mieten der vorausgegangenen vier Jahre ein. Dies bildet jedoch nicht den realen Wohnungsmarkt ab. Notwendig ist daher, in die Erhebung sämtliche Mieten (auch die unverändert gebliebenen und die der öffentlich geförderten Wohnungen) eingehen zu lassen, um so das durchschnittliche Mietniveau aller MieterInnenhaushalte zu ermitteln.
- ➔ Die zusätzlich belastenden **MaklerInnenkosten** von bis zu zwei Monatsmieten sollen nicht mehr länger den MieterInnen, sondern nach dem „Bestellerprinzip“ den VermieterInnen abverlangt werden. Darüber hinaus muss der privaten Makelei endlich eine **Kommunale Wohnungsagentur** entgegengestellt werden, die Wohnungen zu geringen Gebühren und für TransferleistungsempfängerInnen kostenfrei vermittelt.
- ➔ Belastung der Haushalte durch die **energetische Sanierung begrenzen**. So richtig die politische Zielsetzung ist, den Kohlendioxid ausstoß bis 2020 um 40 und bis 2050 um 80% und den Energieverbrauch durch die Heizungen in den Wohnanlagen zu senken, so falsch und sozial ungerechtfertigt ist die Abwälzung der Kosten der energetischen Sanierung auf die MieterInnen. DIE LINKE geht von dem Grundsatz aus, dass diese Sanierung nicht zu Lasten der MieterInnen gehen darf, was bisher möglich ist, da entsprechende Maßnahmen als Modernisierung gelten und die Kosten zu je 11% über neun Jahre auf die Haushalte umgelegt werden können. Die Wärmedämmung erhöht den Wert des betreffenden Objekts und muss daher vor allem von den HauseigentümerInnen bezahlt werden. Öffentliche Förderung soll helfen, die Sanierung, mithin diese Seite des Klimaschutzes vernünftig und flächendeckend zu gestalten. **MieterInnen dürfen nach den baulichen Eingriffen keinesfalls mehr Gesamtmiete zahlen als sie infolge dieser Maßnahmen einsparen**. Die energetische Sanierung im Altbaubestand muss erheblich beschleunigt werden. Die jährlichen Sanierungsraten müssen um einen Faktor fünf bis zehn vergrößert

29. August 2012

werden, damit eine weitgehende energetische Sanierung des Gebäudebestands bis zum Jahre 2025 erreicht werden kann. Denkmalschutzbelange sind dabei strikt zu beachten. Die Qualität der energetischen Sanierung ist zum Schutz der MieterInnen von den Bauämtern zu kontrollieren und die Nichteinhaltung entsprechend zu sanktionieren. Ein schlechter energetischer Zustand eines Mietgebäudes muss im Mietenspiegel zu Abschlägen von der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Das Mietminderungsrecht darf auch bei energetischer Sanierung nicht eingeschränkt werden.

- ➔ Keine Kürzungen bei den **Unterkunftszuschüssen** für Hartz-IV-Betroffene. Die **Mietobergrenzen** sind ohne Verzug an den „Mietenspiegel“ und laufend den Mietpreisanhebungen anzupassen. Es ist ein Skandal, dass im Februar 2012 die Mietobergrenzen noch immer auf der Basis des „Mietenspiegels 2007“ berechnet werden, trotz Mietenexplosion. Vor diesem Hintergrund wurden alleine zwischen 12/2009 und 10/2010 insgesamt 1.696 Haushalte aufgefordert, ihre Kosten der Unterkunft zu senken und in eine günstigere Wohnung umzuziehen. **Zwangsumzüge** lehnt DIE LINKE ab.
- ➔ Festlegung von **Qualitätsstandards** für Wohnungen, die bei Bedarf von der zuständigen Wohnungspflege auch zu überprüfen sind, um menschenunwürdige Verhältnisse wie beim Vermieter Thorsten Kuhlmann und mieterInnenfeindliches Verhalten wie beim Unternehmen Gagfah zu unterbinden. Sollten sich VermieterInnen nicht an diese Standards halten und Wohnungen übersteuert anbieten, ist für die betroffenen BewohnerInnen **Ersatzwohnraum** zu beschaffen. Das Recht der Mietminderung muss gestärkt werden, auch um die EigentümerInnen auf die Instandhaltungspflicht zu drängen.
- ➔ **Wohnberechtigungs- und Dringlichkeitsscheine** sind wichtig, werden aber zur Farce, wenn es kein entsprechendes Angebot an günstigen Sozialwohnungen gibt.

■ **Leerstand, Zweckentfremdung und Spekulation konsequent bekämpfen!**

Mindestens 1 Mio. qm Büroraum (= 10%), davon ca. 45.000 qm im städtischen Eigentum, stehen **gegenwärtig** leer. Das ist Ausdruck einer falschen Prioritätensetzung sowie einer Verschwendung von Ressourcen, die auch noch steuerlich begünstigt wird. Notwendig ist:

- ➔ **Steuerliche Absetzbarkeit** bei Büro- und Wohnungsleerständen über drei bis maximal 6 Monate hinaus **abschaffen**, weiteren **Bürobau** – allemal auf städtischen Flächen – drastisch **zurückfahren** und die **Kapazitäten für Wohnungsbau reservieren**.
- ➔ Wo immer technisch und finanziell sinnvoll, müssen länger leer stehende Büro- und Gewerbeeinheiten **in Wohnraum umgewandelt**, entsprechende Prüfungen beschleunigt werden.
- ➔ **Zweckentfremdung konsequent unterbinden**
Bis zu 40.000 Wohnungen werden als Büroraum und ca. 2.000 als temporäre Feriendomizile zweckentfremdet und weitere 2.000 Wohnungen stehen längerfristig leer. Hier ist offensichtlich mehr politischer Druck und Kontrolle nötig, diese Fehlentwicklungen abzustellen.
- ➔ Einstellung zusätzlichen **städtischen Personals**.
Tatsächlich sind nur zwölf MitarbeiterInnen in den Bezirken für die „Wohnungspflege“ zuständig, davon ein Drittel auch noch für andere Aufgaben. Die jüngsten Skandale belegen, dass erheblich mehr Personal vonnöten ist, um gegen die Missstände vorzugehen.

29. August 2012

- ➔ **Leerstand, Zweckentfremdung** und Verkommen lassen von Wohnraum dürfen nicht länger als Kavaliersdelikte betrachtet werden und **sind streng zu ahnden**. „Eigentum verpflichtet“ und soll dem Allgemeinwohl dienen, heißt es im Grundgesetz, und dies muss sich auch in einem konsequenten Vorgehen der Behörden niederschlagen. Das Grundgesetz ernst zu nehmen und den Artikel 14,2 zu beherzigen, muss auch bedeuten, **in letzter Konsequenz Enteignungen zu betreiben**.

■ **Städtische und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und ihre soziale Verantwortung stärken!**

Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG und die Wohnungsgenossenschaften verfügen über jeweils rund 130.000 Wohneinheiten und damit über fast 30% des Bestandes in der Stadt. Sie sind für eine soziale Wohnungspolitik **von strategischer Bedeutung**.

- ➔ **Keine Privatisierung der SAGA GWG und auch keine Hinwendung zu marktwirtschaftlicher Orientierung**. Die Praxis, mit den Überschüssen den Haushalt zu bedienen statt sie in den Neubau von Sozialwohnungen zu investieren, muss beendet werden.
- ➔ **Wohnungsbaugenossenschaften sozialpolitisch fordern**
Auch Wohnungsbaugenossenschaften, die sich laut Satzung und Selbstverständnis der MieterInnen als gemeinwirtschaftlich verstehen, können sich von ihren satzungsmäßigen Zielen entfernen oder diese ändern, um sich am größtmöglichen Gewinn zu orientieren. Diese Tendenzen sind beispielsweise bei der „Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft“ (vhw) zu beobachten, die daran gehen will, günstigen Wohnraum in Hamm zu vernichten und durch doppelt so teuer kommenden Neubau zu ersetzen. Solche genossenschaftlichen Unternehmen müssen daran erinnert werden, dass sie den gemeinwirtschaftlichen Auftrag haben, günstigen Mietwohnraum zu Kostenmieten ohne Entnahme des maximal möglichen Unternehmensgewinns vorzuhalten.
- ➔ **Bevorzugte Vergabe von städtischen Flächen** an sozialpolitisch verantwortungsvolle genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und verbindliche Vereinbarungen bezüglich des Neubaus von öffentlich gefördertem Wohnraum. Insbesondere die SAGA GWG muss dabei wieder auf ursprünglichen Ziele – günstigen Mietwohnungsraum für einen Großteil der Bevölkerung zu schaffen und damit regulierend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken – zurückgeführt und einer stärkeren politischen Kontrolle unterstellt werden.
- ➔ **Wohnungen und Mieten** sind wieder **den privaten Verwertungsinteressen zu entziehen** und zu einer Angelegenheit der öffentlichen Daseinsfürsorge zu machen.

Diese Forderungen umreißen die Richtung, die DIE LINKE in wohnungspolitischer Hinsicht einschlägt. Es handelt sich dabei um die Schwerpunkte, die durch weitere Einzelforderungen und Akzente primär auf Bezirksebene ergänzt und in einem dauerhaften Dialog mit den BürgerInnen erweitert werden müssen. Den Mieterverbänden, Vereinen und Stadtteilinitiativen, die sich gegen Mietenwahnsinn, Willkür, Verwahrlosung, Abriss, Aufschickung und Verdrängung wehren, den um eine soziale und demokratische Stadt(teil)entwicklung ringenden Gruppen des Netzwerks Recht auf Stadt gilt unsere Solidarität. DIE LINKE wird weiter bemüht sein, deren Forderungen und Interessen im politischen Alltag aufzugreifen und in die Bezirksversammlungen und die Bürgerschaft zu tragen.