

Verzweifelte Wohnungssuche in Hamburg Zwischen Daseinsvorsorge und Markt – wo liegt die Verantwortung?

Zahlen und Fakten

2015 beschlossen die Vereinten Nationen 17 „Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ (Sustainable Development Goals, SDG). Ziel Nr.11.1 fordert: „Bis 2030 den **Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum** und zur Grundversorgung für alle sicherstellen und Slums sanieren“. Hierzu verpflichteten sich alle Unterzeichnerstaaten, Entwicklungs- wie Industrieländer.

Jährlich **suchen ca. 55.000 Menschen** eine angemessene, bezahlbare Wohnung in Hamburg.

In Hamburg gibt es ca. **930.000 Wohnungen**, 20 % davon werden vom Eigentümer genutzt, 80% vermietet. Grob gerundet stehen 130.000 Wohnungen davon im Eigentum von 30 Baugenossenschaften, weitere 130.000 gehören der SAGA GWG, der große Rest der Mietwohnungen gehört freien Wohnungsunternehmen und Privatleuten.

Im Jahre 2011 einigten sich Senat und Wohnungswirtschaft darauf, **jährlich 6000 neue Wohnungen** zu bauen, davon 2000 Sozialwohnungen, 2000 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2000 Eigentumswohnungen / Eigenheime. Es sollte vor allem Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen geschaffen werden. Seitdem **wuchs der Wohnungsbestand bis Ende 2015 tatsächlich um ca. 22.000 Wohnungen**, die vereinbarten Ziele wurden ab 2013 gut erreicht. Die 2015 erteilten 9.560 Baugenehmigungen lassen erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die vereinbarten Neubauziele erreicht werden. In Arbeit ist eine Neuauflage des Bündnisses für Wohnen mit dem Ziel eines jährlichen Neubaus von 10.000 Wohnungen, davon 3000 Sozialwohnungen.

Die Stadt kann den Wohnungsbau nur indirekt fördern: durch neue Bebauungspläne, durch den Verkauf städtischer Grundstücke (nach dem Höchstpreis- oder dem Konzept-Prinzip), durch Förderprogramme der städtischen Investitions- und Förderbank IFB, durch Dämpfung der Baukosten (Steuern, baurechtliche Anforderungen, Stellplätze usw.). Bauherr und Eigentümer ist die Stadt nur bei Flüchtlingsunterkünften und Dienstwohnungen. Im Übrigen ist sie darauf angewiesen, dass „**der Markt**“, dass **private Bauherren** – Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Investoren - genügend Anreize sehen, selbst neue Wohnungen zu bauen. Nur in der SAGA kann die Stadt als Anteilseigner die Entscheidung beeinflussen und ihre politischen Ziele durchsetzen - und tut dies auch.

Dem Bestandszuwachs von 22.000 Wohnungen seit 2011 bis Ende 2015 steht ein **Zuwachs von ca. 62.000 Einwohnern** (ohne neuankommende Flüchtlinge) gegenüber. Nach der 13. amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung wächst Hamburg bis 2020 durchschnittlich um weitere 12.900 Menschen pro Jahr – allerdings mit deutlich abnehmendem Trend. Nach einer Studie von Allianz / Prognos 2016 (mit höheren Prognosezahlen) müssten in Hamburg statt der 6.000 jährlich 11.000 Wohnungen neu gebaut werden, um den Zusatzbedarf zu decken.

Der **Bestand an Sozialwohnungen schrumpft(e)** trotz Neubaus: Seit 2011 fiel er bis Ende 2014 um 12.000. Bis Ende 2019 werden weitere fast 28.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Während rund 400.000 Hamburger Haushalte zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind (§5-Schein), gibt es von diesen Wohnungen derzeit nur noch 88.000 bzw. 70.000 in den nicht von der Bindung freigestellten Gebieten.

Selbst für die insgesamt ca. **13.500 Wohnungsnotfälle** (Dringlichkeitsbestätigung und –schein) stehen jährlich nur rund **3.100 freie Sozialwohnungen** mit entsprechenden Belegungsrechten der Bezirksstellen zur Verfügung – mit abnehmender Tendenz. Insgesamt hat Hamburg 17.415 Plätze (Dez. 2015) für die „öffentlich-rechtliche Unterbringung“ Wohnungsloser (Dez. 2015: 2.982) und die Folgeunterbringung für Flüchtlinge. Die Diakonie Hamburg geht davon aus, dass sich die Zahl der Menschen, die auf der Straße leben, in den letzten sechs Jahren auf ca. 2000 nahezu verdoppelt hat.

Viele Mieter von Sozialwohnungen haben inzwischen ein Einkommen erreicht, das die Grenze für einen §5-Schein übersteigt. Zugunsten einer gesunden sozialen Durchmischung in den Quartieren wurde die „**Fehlbelegungsabgabe**“ im Jahre 2000 **abgeschafft**. Nicht zuletzt wegen der hohen Mieten bei Neuvermietungen blockieren diese Mieter mit mittleren Einkommen nun Sozialwohnungen zulasten der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen.

Der **Mietenspiegel von 2015** (ohne Neuverträge) zeigt die **höchste Steigerung** (+6,1% in 2 Jahren) seit dem Spiegel von 1997. Im Einzelfall kommt die Umlage von Modernisierungskosten hinzu – Mieterhöhungen, die bleiben, wenn der Mieter diese Kosten längst abbezahlt hat.

Die Mietsteigerungen treffen auch den Staat, der die „**Kosten der Unterkunft**“ für rund **224.000 Sozialleistungsempfänger** (Hartz IV, Grundsicherung, Asylbewerber) übernehmen muss. Zum 1.3.2016 wurden die amtlichen Angemessenheit-Grenzen der Unterkunftskosten an die Steigerungen angepasst, um den Betroffenen Kürzungen oder Umzugs-Forderungen der Behörden zu ersparen.

Die **Neuvermietungen** – also bei Mieterwechsel, nicht nur bei Erstbezug - auf dem freien Markt lagen 2015 um **ca. 56 % über dem Niveau des Mietenspiegels** (Jährliche Untersuchung des Gymnasiums Ohe). Seit 2006 sind sie um durchschnittlich 28,7% angestiegen (LBS HH-SH). Die Einkommensentwicklung – 2015: real durchschnittlich + 2,4% - hält der Mietpreisentwicklung immer weniger stand.

Die **Hamburger Mietpreisbremse** ab 1.7.2015 (Beschränkung bei Neuvermietung auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete) zeigt bisher kaum Wirkung; für Erstbezug und nach umfassenden Modernisierungen gilt sie ohnehin nicht.

Wohngeld als Ausgleich für ein Missverhältnis zwischen Einkommen und Mietkosten erhielten Ende 2015 nur noch 8.544 Hamburger Haushalte. Seit Jahren ging diese Zahl zurück. Der Förderbetrag betrug durchschnittlich um die 130 € im Monat. Am 1.1.2016 trat eine Wohngeldreform in Kraft, die Verbesserungen schaffen und die Zahl der unterstützten Haushalte verdoppeln soll.

Personen mit mittlerem Einkommen, die anstelle steigender „ewiger“ Mietkosten eine **Eigentumswohnung** (mit „endlichen“ Finanzierungskosten) suchen, sehen sich 2016 in Hamburg einem m²-Preis von durchschnittlich 3.660 € (Bestandswohnungen) und einer **Preissteigerung seit Januar 2015 von 8,5%** (LBS HH-SH) gegenüber. In einzelnen Stadtteilen liegt die Teuerungsrate seit Januar 2015 zwischen 15 und 34 %. In den letzten 10 Jahren sind die Prei-

se für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 70% gestiegen (Allianz-Prognos-Studie). Neue Eigentumswohnungen kosten im Schnitt bereits 4.300 €/m² (LBS-HH-SH).

Soweit Eigentumswohnungen aus der **Umwandlung bisheriger Mietwohnungen** entstehen, bedeuten sie einen Verlust von Wohnraum für Geringverdiener. Wie viele Mietwohnungen in den vergangenen Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, ist – soweit ersichtlich – nicht veröffentlicht. Rechtzeitig erlassene „**soziale Erhaltungsverordnungen**“, die Umwandlungen und auch (Luxus-)Modernisierungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen, bieten den „alteingesessenen“ Mietern einen gewissen Schutz, der allerdings Ausnahmen zulässt und befristet ist. Bis Ende 2015 erließ Hamburg für 8 Gebiete in der Innenstadt (z.B. St. Pauli und St. Georg) Erhaltungsverordnungen, weitere sind in Vorbereitung.

Die Preise von **Ein- und Zweifamilienhäusern** in Hamburg sind in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich 38,5% gestiegen und erreichen heute im Schnitt einen Quadratmeterpreis von 3279 € (LBS HH-SH) - zumindest für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen keine Alternative.

Keine Wohnung suchen neu ankommende Flüchtlinge. Sie werden von der Stadt zunächst in Erstaufnahme-Gemeinschaftseinrichtungen (ZEA), später in Folgeeinrichtungen, manchmal auch in Wohnungen, untergebracht. Im Jahr 2015 blieben von 61.600 Neuankömmlingen 22.300 in Hamburg (Hmb.Abenabl. 26.1.16). (Das Statistikamt Nord schätzt den positiven Wanderungssaldo von Ausländern 2015 dagegen nur auf 18.000, geht aber selbst von einer Untererfassung aus.) 2016 sollen für 40.000 oder mehr Flüchtlinge neue Unterkünfte geschaffen werden. Zu den Anfang 2016 bestehenden 149 Erstaufnahme-, Folge- und Minderjährigen-Einrichtungen für Flüchtlinge sind insgesamt weitere 70 geplant. **5.600 Wohnungen („Express-Wohnungen“)** sollen zunächst als Folgeunterkünfte für Flüchtlinge gebaut werden, aber nach 15 Jahren als normale Sozialwohnungen zur Vermietung bereit stehen – auch für Flüchtlinge. 6.000 Flüchtlinge leben noch in 11 leerstehenden Baumärkten, 300 in Zelten. Anerkannte Asylberechtigte und andere Flüchtlinge mit klarer Bleibeperspektive werden hinsichtlich der Wohnungsversorgung nach einem Jahr den Deutschen gleichgestellt. Damit wird sich auch der Bedarf für die öffentliche Unterbringung von Wohnungsnotfällen (s.o.) erhöhen.