

# **Wohnungsmangel in der sozial gespaltenen Stadt - Eckpunkte der LINKEN zur Wohnungspolitik in Hamburg**

**Von Joachim Bischoff, Peter Heim, Antje Schellner und Michael Joho**

Hamburg, den 15.10.2011

In den vergangenen Jahren hat sich die Wohnungsproblematik als eine der drückendsten sozialen Konflikte in der Freien und Hansestadt Hamburg herauskristallisiert. Mietpreisssteigerungen teilweise im zweistelligen Bereich und der Mangel von zehntausenden Wohnungen treffen vor allem die einkommensärmeren Schichten. Auf dieses vor allem von der schwarz-grünen Koalition verantwortete Wohnungsdesaster reagierte der SPD-Senat mit der Ankündigung eines umfassenden Wohnungsbauprogramms. Jährlich 6.000 neue Wohnungen sollen errichtet werden, davon allerdings nur 2.000 als geförderte Mietwohnungen.

DIE LINKE stellt in diesen wohnungspolitischen Eckpunkten ihre Sicht vor, um d im Interesse vor allem der Normal- und Geringverdienenden Verbesserungen anzumahnen und zu verdeutlichen. DIE LINKE begreift dabei das Wohnen als ein soziales Grundrecht, das unter den gegenwärtigen Bedingungen kapitalistischer Verhältnisse immer stärker ausgehebelt wird.

## **Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt**

Wohnungsnot? Das hatten wir nach 1945, aber doch nicht heute!<sup>1</sup> Mit solchen Einschätzungen, vorgegeben vom Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs (SPD), legte Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (SPD) bei ihrem Amtsantritt im Frühjahr 2011 einen fulminanten Fehlstart hin. Denn nach verschiedenen Analysen wird der Wohnungsmangel in der Freien und Hansestadt Hamburg heute zwischen 30.000 (Prof. Dr. Ingrid Breckner)<sup>2</sup> und 90.300 („Engel & Völkers“)<sup>3</sup> taxiert. Die Indikatoren sind eindeutig und – vor allem für die Menschen und Haushalte mit geringem Einkommen bzw. besonderen Zugangshandycaps zum Wohnungsmarkt – bedrückend:

- Betrug die Zahl der so genannten, öffentlich geförderten Sozialwohnungen im Jahre 2000 noch 156.892, ging sie bis 2009 auf 105.926 zurück und würde ohne politische Gegensteuerung 2020 auf prognostizierte 60.215 herabsinken.<sup>4</sup> Dies, obwohl inzwischen nahezu 43 % der Hamburger Bevölkerung Anspruch auf einen „§-5-Schein“, mithin

---

<sup>1</sup> „Von Wohnungsnot kann nicht die Rede sein.“ O-Ton Jutta Blankau, zit. nach „Hamburger Morgenpost“ (= Mopo), 31.3.2011.

<sup>2</sup> Die Welt, 8.3.2010.

<sup>3</sup> Engel & Völkers (Hrsg.): Das gegenwärtige Marktumfeld. Wohn- und Geschäftshäuser. Hamburg 2011. S. 15.

<sup>4</sup> Bürgerschafts-Drucksache = DS 19/7683 vom 5.11.2010.

eine geförderte Wohnung haben und die Nachfrage laut Diakonischem Werk rund viermal höher sei als das vorhandene Angebot.<sup>5</sup>

- „Größte Mietsteigerung seit 1992 in Hamburg“ titelte das „Hamburger Abendblatt“ im Frühjahr 2011,<sup>6</sup> im Vergleich zu 2006 seien die Neuvermietungsflächen um 30 %, nominal auf 11,21 Euro/qm angewachsen.<sup>7</sup> „Hamburgs Mieten steigen um bis zu elf Prozent“ (im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), konnte man einige Monate später lesen.<sup>8</sup> In bestimmten Vierteln hält diese Entwicklung schon seit längerem an. An der Spitze: St. Pauli. Hier stiegen die Neuvermietungsflächen zwischen 2006 und 2009 um nahezu 28 %. Mit 10,22 Euro/qm gehört Hamburgs altes Arbeiter- und Vergnügungsquartier inzwischen zu den zehn teuersten Wohnlagen in der Stadt.<sup>9</sup>
- Die „Aufwertung“ vor allem innenstadtnaher Quartiere führt zu massiver Verdrängung. Nach Angaben von St. Georger Initiativen wurden seit dem Jahre 2000 im Hauptbahnhofviertel mindestens 600 günstige Miet- in teilweise enorm teure Eigentumswohnungen (Quadratmeterpreise bis 6.000 Euro) umgewandelt und weitere 200 neu gebaut.<sup>10</sup> Bei einem Bestand von ca. 5.000 Wohnungen handelt es sich um die höchste Umwandlungsquote in ganz Hamburg. Dementsprechend stark rückläufig ist z.B. der Anteil der Menschen mit geringem Einkommen, ohne deutschen Pass und der Haushalte mit Kindern.
- Dass sich die schlechte Einkommenssituation, Langzeitarbeitslosigkeit und Wohnungsprobleme für einen Teil der Bevölkerung immer stärker vermengen, belegt beispielsweise die signifikant erhöhte Zahl der WohngeldempfängerInnen. Die Zahl der betroffenen Haushalte wuchs von 12.136 (2008) auf 17.630 (2009), d.h. um fast 50 % an.<sup>11</sup>
- Kursiert in Hamburg hinsichtlich der Dimensionen der Obdachlosigkeit immer noch die Zahl 1.029 aus der offiziellen Wochenzählung im März 2009,<sup>12</sup> ergab sich alleine während des Winternotprogrammes 2010/2011, dass 1.200 Menschen in Wohncontainern oder sonstigen - unterkünften untergebracht werden mussten.<sup>13</sup>

<sup>5</sup> Hamburger Abendblatt = HA, 5.4.2011.

<sup>6</sup> HA, 21.4.2011.

<sup>7</sup> Presseerklärung des Mietervereins zu Hamburg vom 19.4.2011. Vgl.: Die Welt, 20.4.2011.

<sup>8</sup> HA, 21.9.2011.

<sup>9</sup> Mopo, 20.12.2009. Basierend auf der Studie „Markt und Miete. Trends der Mietenentwicklung in Hamburg 2009“, vom Institut Forschung + Beratung (F + B) am 31.8.2009 veröffentlicht.

<sup>10</sup> Der lachende Drache, hrsg. vom Einwohnerverein St. Georg von 1987 e.V., Nr. 251, 4-5/2011, S. 16.

<sup>11</sup> DS 19/8225 vom 23.12.2010. Die Grundlage für den Bezug des Wohngeldes wurde geändert, gleichwohl sind immer mehr Haushalte auf diese Transfers angewiesen.

<sup>12</sup> Schaack: Torsten: Obdachlose, „auf der Straße“ lebende Menschen in Hamburg 2009. Hrsg. von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz. Hamburg, August 2009. S. 94.

<sup>13</sup> Die Welt, 16.4.2011.

Ursächlich für diese Entwicklungen ist vor allem die in den vergangenen zehn Jahren systematisch herbeigeführte Wohnungsverknappung. Wurden unter dem SPD- bzw. SPD/GAL-Senat noch 9.750 Wohnungen (1995) bzw. zuletzt 5.054 Wohnungen (2001) fertiggestellt, sank die Zahl der Neubauwohnungen nach der Regierungsübernahme durch die CDU-Schill-Koalition bzw. unter dem CDU-Senat rapide auf 3.173 (2007) ab<sup>14</sup> und erreichte auch mit grünem Akzent 2010 gerade einmal den Wert von 3.520.<sup>15</sup> Diese Zahlen sind um so skandalöser, da (nicht nur die) CDU das Konzept der „wachsenden Stadt“ verfolgt: Eine Halbierung des nötigen Neubaus bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung (von 1.715.392 auf 1.733.260 jeweils zum Jahresende 2000 bzw. 2009<sup>16</sup>, alleine 2010 waren es noch einmal 12.224 mehr<sup>17</sup>) musste zur Katastrophe auf dem Wohnungsmarkt führen.

### **An den Bedarfen vorbei**

Dass nicht nur quantitativ, sondern auch in qualitativer Hinsicht an den realen Bedarfen primär der Menschen mit geringem Einkommen vorbeigeplant wurde, belegen die Daten. Obwohl der Anteil der Single- und Rentnerhaushalte, der Kleinfamilien und der von Transferleistungen abhängigen Menschen stark angewachsen ist<sup>18</sup> – und diese Personengruppen benötigen tendenziell eher kleinere Wohnungen – hatten die im Jahre 2010 fertiggestellten Wohneinheiten eine durchschnittliche Größe von 106,4 qm.<sup>19</sup> 2010 wurden in Hamburg 6 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Jahr zuvor, die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg sogar um 9 %.<sup>20</sup>

Gebaut wurde also vorrangig für Menschen mit großem Geldbeutel, wer wenig hatte, musste sich in die immer länger werdenden Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen einreihen. Tatsächlich flossen in das hamburgische Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von jährlich 120 Mio. Euro (jeweils Förderbarwerte) in 2009 nur 50,2 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau, aber 33,25 Mio. Euro in die Wohneigentumsförderung; 2010 waren es immer noch 24,9 Mio. Euro für die Wohneigentums- und inzwischen 66,7 Mio. Euro für den Mietwohnungsneubau.<sup>21</sup> Umorientierungen, die viel zu spät erfolgten. Das Ergebnis ist, dass Hamburg im bundesdeutschen Metropolenranking

<sup>14</sup> Presseerklärung des Mietervereins zu Hamburg vom 11.2.2011. Daten auf der Basis des Statistikamtes Nord.

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Statistik informiert... Nr. 73/2011 („Wohnungsbau in Hamburg und Schleswig-Holstein 2010. Verhaltener Wohnungsbau“) vom 8.6.2011.

<sup>16</sup> Statistisches Landesamt, Auszählungen Melderegister 2000 und 2009.

<sup>17</sup> Die Welt, 13.7.2011.

<sup>18</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Demographischer Wandel in Deutschland. Heft 1, Ausgabe 2011.

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Statistik informiert... Nr. 73/2011.

<sup>20</sup> Lt. Ankündigung des „Immobilienmarktberichts Hamburg 2011“, hrsg. vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 12.9.2011.

<sup>21</sup> Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes. DS 19/8515 vom 25.1.2011. S. 28 f.

gegenwärtig mit gut 20 % „einen sehr hohen Anteil bei den Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand“ aufweist.<sup>22</sup>

### **Leerstand bei Büroflächen versus Wohnungsmangel**

Wie stark der Wohnungsneubau im vergangenen Jahrzehnt ins Hintertreffen geraten ist, zeigt sich auch daran, wie viele Kapazitäten für den Neubau offenbar lukrativerer Büroflächen vergeudet wurden. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2010 war der Büroleerstand auf 1,33 Mio. qm angewachsen, ein Jahr zuvor waren es „erst“ 1,07 Mio. qm.<sup>23</sup> Der Senat trägt für diese Fehlentwicklungen maßgeblich Verantwortung, sind auf städtischen Liegenschaften doch alleine zwischen 2002 und 2008 summa summarum 508.300 qm Bruttogeschossfläche (= BGF) für Gewerbe-, aber nur 173.800 qm BGF für Wohneinheiten entstanden.<sup>24</sup> Und obwohl heute rund 10 % der Büroflächen leer stehen, wird immer noch munter nachgelegt: Weitere 460.000 qm waren Anfang Juli 2011 laut Angaben der Maklerfirma „BNP Real Estate“ in Hamburg in Bau.<sup>25</sup> Doch statt den Büroneubau zu begrenzen und endlich die Weichen beschleunigt auf Wohnungsneubau umzustellen, hält der SPD-Senat an den bisherigen Planungen für die noch nicht bebaute östliche HafenCity fest. Obwohl im Juni 2011 in den bereits fertig gestellten Teilen dieses größten Bauvorhabens Hamburgs rund 95.000 qm Büroflächen ungenutzt waren (= 17,5 % der Gesamtflächen)<sup>26</sup>, wird auch die östliche HafenCity neben 2.700 teilweise hochpreisigen Wohneinheiten vorrangig Büroneubau sehen. Alles in allem soll laut überarbeitetem Masterplan vom Mai 2010 am Ende eine HafenCity mit 2,3 Mio. qm BGF entstehen, davon dürften lediglich 675.000 qm BGF auf Wohnnutzung entfallen.<sup>27</sup>

### **Das unzulängliche Agieren der SAGA GWG**

Zu den Mitverursachern der Krise auf dem Wohnungsmarkt gehören neben der Politik auch die SAGA GWG und die Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren jeweils ca. 130.000 Wohnungen.<sup>28</sup> Der Tiefstand der Neubautätigkeit von SAGA GWG war 2007 mit gerade einmal 18 neu errichteten Wohneinheiten (davon keine öffentlich geförderte) erreicht, just in dem Jahr, als auch noch 452

<sup>22</sup> Hamburger Sparkasse AG (Hrsg.): Haspa Hamburg-Studie. L(i)ebenswertes Hamburg. Die Lebensqualität in der Hansestadt im deutschen Metropolenvergleich. Hamburg, Mai 2010. S. 14.

<sup>23</sup> HA, 9.7.2010.

<sup>24</sup> DS 19/4468 vom 24.11.2009, Frage 27.

<sup>25</sup> Mopo, 9.7.2011.

<sup>26</sup> HA, 15.6.2011.

<sup>27</sup> DS 19/7266 vom 21.9.2010.

<sup>28</sup> DS 19/7859 vom 19.11.2010.

Wohneinheiten verkauft wurden.<sup>29</sup> Doch dies wurde noch einmal getoppt: Nicht eine einzige fertiggestellte Wohnung lieferte die SAGA GWG 2010 ab.<sup>30</sup>

Die 1988 aus der skandalumwitterten „Neuen Heimat“ hervorgegangene „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft“ (GWG) ging in den letzten Jahren nach und nach in den neuen Konzern SAGA GWG ein, die SAGA musste dafür in fünf Teilraten zu jeweils rund 100 Mio. Euro zwischen 2007 und 2011 insgesamt 500 Mio. Euro an die Stadt abführen.<sup>31</sup> Obwohl hier ein öffentliches Unternehmen de facto ein anderes öffentliches Unternehmen übernahm, versickerte die halbe Milliarde im Stadtsäckel, aus dem dann solche Projekte wie die Elbphilharmonie finanziert wurden.

Die Gewinne presste die SAGA GWG aus ihren MieterInnen. heraus. Kaum war am 23.11.2009 der neue „Mietenspiegel 2009“ vorgelegt worden, reagierte die Konzernleitung damit, auf der Basis der neuen Sätze an 23.000 Mieterhaushalte Mieterhöhungsverlangen zum 1.2.2010 zu verschicken. Nicht mehr die Dämpfung der Mietenentwicklung ist das Ziel der Unternehmensleitung: „Bei der Mietenbildung orientiert sich SAGA GWG an den Mittelwerten des jeweils einschlägigen Rasterfeldes des aktuellen Mietenspiegels“, heißt es in einer Senatsmitteilung. „Auf dieser Grundlage erfolgen kontinuierlich Mietanpassungen für den gesamten nicht preisgebundenen Bestand.“<sup>32</sup> Die notwendige Folge ist, dass die durchschnittlichen Nettokaltmieten ausgerechnet bei der SAGA GWG doppelt so schnell steigen wie sonst in der Stadt: Zwischen 1997 und 2007 sind sie laut Mietenspiegel im Durchschnitt um 17,1 %, bei der SAGA aber um 33 % gestiegen.<sup>33</sup>

Flankiert wird diese Preistreiberei durch den geringen Neubau von Sozialwohnungen (gemeint sind damit öffentlich geförderte, im 1. Förderweg entstandene und für 15 Jahre mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Eingangsmiete von gegenwärtig 5,80 Euro/qm, ab 2012 von 5,90 Euro/qm).<sup>34</sup> Im Jahre 2000 hatten die SAGA und die GWG zusammen noch 70.558 Sozialwohnungen (die Wohnungsgenossenschaften darüber hinaus weitere 47.904). Bis 2010 war die Zahl bei der inzwischen fusionierten SAGA GWG auf 43.751 abgesunken (bei den Genossenschaften auf 32.166).<sup>35</sup> Jedes Jahr fallen daher in vierstelliger Größenordnung Wohnungen aus der Sozialbindung (alleine zum 1.1.2010 genau 2.879)<sup>36</sup>, ohne dass dieser Entwicklung durch entsprechenden Neubau begegnet würde. Ganze Quartiere haben unter der dann oft folgenden, umlagefähigen Modernisierung und den

<sup>29</sup> DS 19/5639 vom 16.3.2010.

<sup>30</sup> Die Welt, 11.11.2010. Vgl.: DS 19/7683 vom 5.11.2010.

<sup>31</sup> Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Hamburgs öffentliche Unternehmen. Beteiligungsbericht 2009.

<sup>32</sup> DS 19/5224 vom 5.2.2010.

<sup>33</sup> DS 19/4978 vom 12.1.2010.

<sup>34</sup> Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft... Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes... DS 19/2995 vom 5.5.2009. S. 18.

<sup>35</sup> DS 19/7683 vom 5.11.2010.

<sup>36</sup> DS 19/4468 vom 28.10.2009.

Mietpreiserhöhungen bis zu maximal 20 % innerhalb von drei Jahren (Kappungsgrenze) zu leiden.

### **Die soziale Schieflage und das Wohnen in Hamburg**

Die sozialen Rahmendaten sind dramatisch. Ende 2008 waren rund 13 % der Bevölkerung zumindest teilweise auf staatliche Transferleistungen angewiesen. Im Bezirk Hamburg-Mitte waren es sogar 21,1 %, dabei 8.193 Kinder unter sieben Jahren (= 43,4 % dieser Altersgruppe).<sup>37</sup> Der Anteil verschuldeter Menschen ist im Anwachsen begriffen, er stieg von 10,6 % der Bevölkerung (2009) auf 10,9 % (2010); den höchsten Wert erreichte St. Pauli mit 22,25 % (2010).<sup>38</sup> Eine zunehmende Anzahl GeringverdienerInnen (Minijobs, Leiharbeit usw.) kommt nicht mehr hinterher, die steigenden Lebenshaltungskosten aufzubringen. Alleine die Miet-Nebenkosten (die „zweite Miete“) sind von 2007 auf 2009 um zehn Prozent angestiegen und machten durchschnittlich pro Monat 3,13 Euro/qm aus, sechs Prozent mehr als im bundesdeutschen Mittel.<sup>39</sup> Inklusiv der Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung) verwenden die BundesbürgerInnen mittlerweile ein knappes Drittel ihrer Lebenshaltungskosten für das Wohnen. „Für viele Stadtbewohner“, so die „Haspa Hamburg-Studie“ 2010, „insbesondere für kleinere Haushalte, liegen diese Anteile sogar über den bundesdeutschen Durchschnittswerten.“<sup>40</sup>

Und obwohl die Mieten dramatisch nach oben gehen, ist es der Sozialbehörde seit 2009 nicht gelungen, die Mietobergrenzen für HartzIV-BezieherInnen an den Mietenspiegel und die gestiegenen Mietpreise anzupassen. Ebenso wenig wurde erreicht, dass die mit 13 Unternehmen der Wohnungswirtschaft seit 2003 sukzessive geschlossenen Kooperationsverträge zur Schaffung von jährlich bis zu 600 zusätzlichen Mietverhältnissen mit Haushalten aus öffentlich-rechtlicher Unterbringung zeitnah realisiert werden konnten. Selbst der Hamburgische Rechnungshof kritisierte, „dass insbesondere die Verpflichtung zur zusätzlichen Versorgung von Wohnungslosen mit Wohnraum in erheblichem Umfang nicht erfüllt wurde, ohne hieraus Konsequenzen für den Kooperationsvertrag zu ziehen.“<sup>41</sup> Seit Frühjahr 2011 macht auch das ehemals gemeinnützige, im Jahre 2004 überwiegend an den US-Hedgefonds „Fortress Investment Group LLC“ verkaufte Wohnungsunternehmen „Gagfah“ Furore. Vom „Grusel-Vermieter“<sup>42</sup> war die Rede, von einem Unternehmen mit immerhin 9.400 Wohnungen in der Hansestadt, das sich durch Schimmel, kaputte Fenster und Treppenhäuser,

<sup>37</sup> Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Statistik informiert... Nr. 112/2009 vom 27.10.2009.

<sup>38</sup> HA, 5.11.2010.

<sup>39</sup> HA, 9.6.2011.

<sup>40</sup> Hamburger Sparkasse AG (Hrsg.): Haspa Hamburg-Studie. L(i)ebenswertes Hamburg. Die Lebensqualität in der Hansestadt im deutschen Metropolenvergleich. Hamburg, Mai 2010. S. 14.

<sup>41</sup> Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Jahresbericht 2011. Hamburg, 21.1.2011. S. 114.

<sup>42</sup> Mopo, 25.3.2011.

unzulängliche Heizungen und Aufzüge einen fragwürdigen Namen gemacht hat. Warum die Stadt so spät aktiv wurde, um gegen die Missstände vorzugehen, ergibt sich daraus, dass lediglich zwölf bezirkliche MitarbeiterInnen mit dem Bereich der Wohnungspflege befasst sind, bei mindestens einem Drittel der Stellen waren zudem „nicht bezifferbare Anteile für andere Aufgaben“ eingeschlossen.<sup>43</sup> Viel zu wenig also, um effektiv und flächendeckend arbeiten zu können.

Die sträfliche Vernachlässigung der Wohnungsversorgung gerade der unteren Einkommensgruppen zeigt sich auch am Umgang mit den „Wohnberechtigungsscheinen“. Insgesamt 13.917 §-5-Scheine, Dringlichkeitsbestätigungen und Dringlichkeitsscheine stellten die sieben Hamburger Bezirke über das Jahr 2008 aus, die 3.989 Haushalte bei der bevorzugten Vergabe von öffentlich geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungen helfen sollten. Doch die „Versorgungsquote“ lag im betreffenden Jahr bei lediglich 29 %, d.h. gut zwei Drittel fanden keine Sozialwohnung. Fast zynisch teilt der Senat mit, dass dieser Wert „nicht sehr aussagekräftig (ist), weil sich die Haushalte mit §-27-/§-5-Schein grundsätzlich auch im ungebundenen Wohnungsbestand versorgen können und dann von der Statistik nicht erfasst werden.“ 2009 sank die Versorgungsquote auf 23 %, im ersten Halbjahr 2010 auf 20 % ab. Selbst wer in diesen sechs Monaten einen Dringlichkeitsschein für „vordringlich Wohnungssuchende“ (z.B. Behinderte, Kranke, SeniorInnen) erhielt – es handelte sich dabei um 2.857 Personen bzw. 939 Haushalte – hatte nur in 33 % der Fälle Glück.<sup>44</sup>

Die Konsequenz aus alledem: Die Trennung in arme und reiche Stadtteile (Segregation) schreitet voran, da „vor allem die innerstädtischen Stadtteile ein kräftiges Preiswachstum erlebten“.<sup>45</sup>

### **Die Wohnungspolitik unter dem neuen SPD-Senat**

Vor dem Hintergrund dieser Situation in Hamburg, die in der Tageszeitungsüberschrift „Wohnung verzweifelt gesucht“<sup>46</sup> mündete, muss das wohnungspolitische Konzept des SPD-Senats eingeordnet werden. Zunächst einmal ist zu konstatieren, dass Hamburgs Erster Bürgermeister, Olaf Scholz, sein Wahlversprechen, 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, mit Kraft angegangen wurde. Entsprechende Vorarbeiten hatte der bereits unter dem CDU/GAL-Senat im April 2010 berufene Wohnungsbaukoordinator und ein Jahr später auch noch zum Staatsrat in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) avancierte Michael Sachs (SPD) geliefert.

---

<sup>43</sup> DS 20/92 vom 1.4.2011.

<sup>44</sup> DS 19/7479 vom 12.10.2010.

<sup>45</sup> Hamburger Sparkasse AG (Hrsg.): Haspa Hamburg-Studie. L(i)ebenswertes Hamburg. Die Stadtteile im Vergleich. Hamburg, Juni 2011.S. 21.

<sup>46</sup> HA, 26./27.2.2011.

## Der Wohnungsbauvertrag zwischen dem Senat und den Bezirken

Ende Mai 2011 wurde der Entwurf eines „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ vorgelegt und nach dem Durchpeitschen durch die Bezirksversammlungen am 4.7.2011 vom Senat und den sieben Bezirken unterzeichnet.<sup>47</sup> Festgelegt wird darin, „die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen“. Der Senat verpflichtet sich, jährlich 2.000 neu zu errichtende Wohneinheiten öffentlich zu fördern, „mit SAGA GWG die Steigerung der Neubauzahlen auf 1.000 Wohnungen pro Jahr“ zu vereinbaren, „geeignete städtische Flächen“ bereitzustellen und „in einem ‚Bündnis für das Wohnen in Hamburg‘ verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ zu treffen. Als Zielzahlen werden in dem Vertrag folgende „Wohnungsbauziele der Bezirke“ festgelegt: Hamburg-Mitte 750 „Baugenehmigungen“, Altona 900, Eimsbüttel 700, Hamburg-Nord 900, Wandsbek 1.100, Bergedorf 600, Harburg 700, Senat (Vorbehaltsgebiete wie die Neue Mitte Altona und HafenCity) 650. Im Jahr 2012 soll erstmals die Zahl von 6.000 neuen Baugenehmigungen erreicht werden, fixiert in bezirklichen Wohnungsbauprogrammen, die bis zum 31.10.2010 zu erarbeiten und in den Bezirksversammlungen bis zum 31.12.2011 beschlossen werden sollen. Baugenehmigungsverfahren sollen „zügig, transparent und verlässlich“ abgewickelt, alle Genehmigungen spätestens sechs Monate nach Ersteinreichung eines Antrages erteilt, Bebauungsplanverfahren beschleunigt werden. Zur Effektivierung der Arbeiten werden 14 MitarbeiterInnen aus der BSU für bis zu drei Jahre in die Bezirksämter abgeordnet, die Bezirke erhalten zusätzlich 770.000 Euro jährlich, um damit zehn weitere Stellen für die Aufgaben der Stadtplanung zu finanzieren. Für „Mehrbedarfe im Bereich Planungsmittel und Beteiligungsprozesse stellt die BSU zusätzlich bis zu 1 Mio. Euro jährlich zur Verfügung.“ Aus dem Förderfonds Bezirke wird jede genehmigte Wohnung mit 250 Euro für die Bezirksversammlungen bezuschusst. „Die Bezirke stellen bei Planungs- und Bauvorhaben frühzeitig, umfassend und ggfs. in Alternativen mit den möglichen Folgen der Planung in geeigneter Form die umfassende Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Baugesetzbuch sicher.“ Neben den gesetzlichen Beteiligungsinstrumenten soll „regelmäßig“ mit Informationsveranstaltungen und Runden Tischen gearbeitet werden. Etwaige Vorbehalte und Probleme vor Ort sollen unter Einbeziehung aller beteiligten Kräfte und Behörden geklärt werden, der Wohnungsbaukoordinator führt eine „Liste aller offenen Konflikte“. Deren

---

<sup>47</sup> Presseerklärung des Senats („Mehr Wohnungsbau für Hamburg: Senat und Bezirke unterzeichnen ,Vertrag für Hamburg‘“) vom 4.7.2011.

Klärung erfolgt auf unterster Ebene direkt mit dem Wohnungsbaukoordinator, sodann in Form einer „einvernehmlichen Entscheidung in der Wohnungsbaukoordinierungsrunde unter Vorsitz des Wohnungsbaukoordinators“ und letztlich durch hierarchische „Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters“. Die Entscheidungen dieser Kommission, der auch alle Bezirksamtsleitungen angehören, „ist für alle Behörden und Bezirksamter verbindlich“.<sup>48</sup>

Bei der Präsentation des Vertrages fand Bürgermeister Scholz endlich auch klare Worte, als er vom „Problem der Wohnungsnot“ sprach.<sup>49</sup> Die Zielmarke 6.000 Wohnungen bleibt allerdings beträchtlich hinter den realen Erfordernissen zurück – nach einer Untersuchung des Pestel-Instituts seien wegen laufend abgängiger Bauten sogar 12.000 Wohnungen pro Jahr vonnöten.<sup>50</sup> Zudem machte die Stadtentwicklungssenatorin deutlich, dass es weder in 2011<sup>51</sup> noch in 2012 etwas mit den 6.000 Neubauwohnungen werden würde. Der Vorstandschef der SAGA GWG, Lutz Basse, wiegelte ebenfalls schnell ab und erklärte, dass die von diesem Unternehmen geforderten 1.000 neuen Wohnungen „schwer zu schaffen sein und sicher nicht vor 2013“ realisiert würden. Für 2011 kündigte er das karge Ergebnis von gerade einmal 41 fertig gestellten Wohneinheiten ein, immerhin seien etwa 800 zurzeit in Bau.<sup>52</sup> Nach jüngsten Expertenaussagen würde im Übrigen mit 6.000 Neubauwohnungen nicht vor 2014 zu rechnen sein.<sup>53</sup>

Zwischenfazit: Allein durch Wohnungsneubau läßt sich der aufgestaute Probleberg im nächsten Jahrzehnt nicht deutlich verkleinern, zumal bei dem Mietwohnungsneubau die Komponente „preiswerte, bezahlbare Wohnungen“ nur den kleineren Tail ausmacht.

### **Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen dem Senat und der Wohnungswirtschaft**

Am 20.9.2011 folgte der zweite Schritt des Senatsvorhabens: An diesem Tag wurde mit Verbänden der Wohnungswirtschaft eine „Vereinbarung für mehr Wohnungsbau“ unterzeichnet.<sup>54</sup> Hier erfolgte nochmals die Festlegung auf 6.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 2.000 mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Fixiert wurde, städtische Grundstücke „passgenau unter

<sup>48</sup> Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau. Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau. Veröffentlicht am 4.7.2011.

<sup>49</sup> Die Welt, 5.7.2011.

<sup>50</sup> Die Welt, 1.10.2011.

<sup>51</sup> Mopo, 31.3.2011.

<sup>52</sup> Mopo, 21.4.2011.

<sup>53</sup> HA, 1./2./3.10.2011.

<sup>54</sup> Presseerklärung des Senats („Bündnis für das Wohnen in Hamburg“: Senat und Wohnungswirtschaft unterzeichnen Vertrag für mehr Wohnungsbau“) vom 20.9.2011.

Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen aufgrund von Konzeptausschreibungsverfahren“ zu vergeben. Ein besonderes Kapitel ist in diesem Papier auch der energetischen Sanierung gewidmet, eingedenk des übergeordneten Ziels, die CO<sup>2</sup>-Emission um 40 % bis 2020 und um mindestens 80 % bis 2050 gegenüber dem Stand von 1990 zu verringern. Konkrete Aussagen zur Finanzierung der enorm teuren Wärmedämmung (sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung von Altbauten) sind jedoch nicht zu finden. Blumig heißt es nur, dass die energetischen Sanierungen „sozial verträglich, städtebaulich angemessen und wirtschaftlich darstellbar“ erfolgen sollten.

### **Den Bau von zu wenig Sozialwohnungen korrigieren!**

Das Hauptmanko des neuen Vertrages ist, dass der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen die aufgestauten Bedarfe nicht annähernd befriedigen kann. „Vor allem stark Bedürftige bleiben außen vor“, betonte das Diakonie-Vorstandsmitglied Gabi Brasch.<sup>55</sup> Tatsächlich sollen von den 2.000 öffentlich geförderten Wohnungen 1.200 im ersten Förderweg zu Netto-Kalt-Eingangsmieten von 5,80 Euro/qm (5,90 Euro/qm ab 2012) für GeringverdienerInnen<sup>56</sup> und 800 Mietwohnungen im zweite Förderweg zu je 8,00 Euro/qm für etwas Besserverdienende entstehen.<sup>57</sup> Voraussetzung für den insbesondere von der LINKEN geforderten massiven Ausbau des Sozialwohnungsanteils wäre u.a. allerdings, dass der Etat für die Wohnungsbauförderung von zuletzt 120 Mio. Euro zumindest verdoppelt wird (also von 120 auf 240 Mio. Euro), was angesichts der für 2011 und 2012 prognostizierten zusätzlichen Steuereinnahmen von 673 bzw. 689 Mio. Euro<sup>58</sup> möglich wäre. Doch der Entwurf des Doppelhaushalts 2011/2012 sieht eine solche Erhöhung nicht vor.

Man muss sich zudem vor Augen halten: Im Jahre 2009 entsprachen die verausgabten 585 Mio. Euro für die Kosten der Unterkunft (KdU) nahezu dem Fünffachen des Barwerts für die Wohnungsbauförderung (120 Mio. Euro) und dem 20-fachen der Wohngeldzahlungen (28,8 Mio. Euro).<sup>59</sup> Würde eine spürbare Ausweitung des Baus von bezahlbaren Sozialwohnungen zustande kommen, ließen sich die KdU nachhaltig senken und für Tausende Menschen bessere Wohnbedingungen schaffen.

---

<sup>55</sup> Mopo, 5.4.2011.

<sup>56</sup> taz hamburg, 12.5.2011.

<sup>57</sup> Pressemitteilung des Senats vom 30.9.2011.

<sup>58</sup> Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Unterrichtung der Bürgerschaft über die Ergebnisse der Mai-Steuerschätzung 2011. DS 20/594 vom 24.5.2011. S. 1.

<sup>59</sup> Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes. DS 19/8515 vom 25.1.2011. S. 16.

## Die Vergabe städtischer Grundstücke konsequent handhaben!

Der zweite Punkt der Bewertung des wohnungspolitischen Profils des SPD-Senats betrifft die Flächenvergabe. Unisono beklagten sich die öffentlichen, genossenschaftlichen und privatwirtschaftlichen Bauträger in den vergangenen Jahren darüber, dass die Stadt einerseits zu wenige Flächen zur Verfügung stellen würde und andererseits Höchstgebotsverfahren den Bau bezahlbarer Wohnhäuser beträchtlich erschwert hätten. Auch wenn schon unter dem schwarz-grünen Senat angekündigt wurde, bei der Vergabe stärker die Konzeptqualität zu prüfen und die möglichen Grundstückserträge demgegenüber im Einzelfall zurückzustellen (im Verhältnis 70 zu 30), drängt die Finanzbehörde auch heute noch auf möglichst lukrative Verträge (vom städtischen Versorgungsfonds ganz abgesehen, der Grundstücke unverändert im Höchstgebotsverfahren verscherbelt<sup>60</sup>). Der SPD-Senat versprach zwar eine „Neuausrichtung der städtischen Grundstücks politik“ sowie eine „Abkehr vom reinen Höchstgebotsverfahren hin zu einer stärkeren Berücksichtigung der Konzeptqualität“,<sup>61</sup> aber es steht zu befürchten, dass eben nicht ausreichend auf erschwinglichen Sozialwohnungsbau orientiert wird.

Auch wenn die BSU-Senatorin die Schaffung einer neuen Hochhaussiedlung ausschließt (während Bürgermeister Scholz neuerdings von der „Big City“ mit zehngeschossigen Hochhäusern träumt<sup>62</sup>), vielmehr „eine soziale Mischung“ in den Quartieren und eine weitere „Verdichtung“ anstrebt,<sup>63</sup> bleiben etliche Bauprojekte höchst fragwürdig, weil sie wertvolle Fläche für den Bau von Eigenheimen mit Garten einsetzen, statt den Geschosswohnungsbau zu bevorzugen.. Nicht nur in der östlichen HafenCity und in der Neuen City Altona, auch in der Finkenau und an vielen anderen Stellen geht es vor allem – z.T. ausschließlich – um den Neubau von hochpreisigen Eigentumswohnungen oder sogar frei stehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, von gewerblichen und Büroneubauplanungen einmal ganz abgesehen.

Nötig wäre dagegen eine bevorzugte Grundstücksvergabe an die SAGA GWG, die Genossenschaften und Teile der privaten Wohnungswirtschaft, deren Konzepte günstige (Sozial-) Wohnungen vorsehen und die auf städtische Flächen angewiesen sind, weil sie, wie das Lutz Basse ausdrückt, „mit den Angeboten des privaten <Grundstücks-> Marktes Wohnungen in unserer Preiskategorie nicht erstellen können“.<sup>64</sup> Im Übrigen stellt sich die Frage, warum die Stadt überhaupt immer mehr Liegenschaften abtreten sollte, demgegenüber die Vergabe in Erbpacht doch den Vorteil birgt, langfristig den Einfluss auf die Entwicklungen in den Quartieren zu bewahren.

---

<sup>60</sup> DS 20/1417 vom 9.9.2011.

<sup>61</sup> DS 20/460 vom 10.5.2011, S. 10.

<sup>62</sup> Die Welt, 29.8.2011.

<sup>63</sup> Taz hamburg, 20.4.2011.

<sup>64</sup> Welt Online, 21.4.2011.

## **Keine energetische Sanierung zu Lasten der MieterInnen!**

Die mangelnde Klarheit in der Presseerklärung vom 20.9.2011 lässt Schlimmes befürchten: Die energetische Sanierung bei Altbauten (und natürlich auch die entsprechende Wärmedämmung im Neubau) wird ihren Beitrag zur Erhöhung der Kosten leisten, deren zumindest teilweise Abwälzung auf die MieterInnen keineswegs ausgeschlossen ist. „Bei Investitionen von beispielsweise 20.000 Euro für eine 70 Quadratmeter große Wohnung“, rechnet der „Deutsche Mieterbund“ vor, „verteuert sich deswegen die Miete um 180 Euro im Monat. Selbst wenn die Heizkosten aufgrund der Modernisierung um die Hälfte sinken, steigen die Mietkosten für den Mieter ‚unter dem Strich‘ um 140 Euro im Monat. Das ist nicht bezahlbar.“<sup>65</sup> Hintergrund für diese enormen Zusatzbelastungen ist der Umstand, dass die Wärmedämmung als Modernisierung gilt und von daher vom Vermieter zu je 11 % auf neun Jahre auf die Miete umgeschlagen werden kann, ohne dass danach die Miete abgesenkt werden müsste. Hier sind dringend Änderungen anzumahnen, es kann nicht sein, dass der Wertzuwachs eines Hauses bzw. einer Wohnung den MieterInnen aufgebürdet wird. Hier ist mehr öffentliche Förderung und auch die Beteiligung der HauseigentümerInnen nötig, keinesfalls dürfen die MieterInnen noch stärker belastet werden als bisher schon.

## **Ohne ernsthafte Bürgerbeteiligung geht gar nichts!**

Ein vierter Punkt betrifft den Komplex der Bürgerbeteiligung, ein notwendiger Bestandteil, wenn das „Bündnis für den Wohnungsbau mit allen Beteiligten“<sup>66</sup> ernst gemeint ist. Zweifel stellten sich bereits im März 2011 ein, weil der Wohnungsbaukoordinator die Zielzahl von 6.000 Wohnungen „definitiv“ für gefährdet hielt wegen der zu erwartenden Proteste gegen konkrete Bauprojekte. „Wir haben immer noch eine parlamentarische, eine repräsentative Demokratie“, führte Sachs in einem Interview aus. „Und die muss in der Lage sein, Entscheidungen zu treffen, die den Bürgerinnen und Bürgern manchmal nicht gefallen, aber im gesamtstädtischen Interesse sind.“<sup>67</sup> „Wohnungsbau auch gegen Bürgerwillen“, titelte das „Hamburger Abendblatt“,<sup>68</sup> und schürte damit Skepsis gegenüber Sachs, der als Wohnungsbaukoordinator und Staatsrat eine ungewöhnlich starke Stellung im Senat genießt. „Die Welt“ legte noch nach und behauptete: Bezirkliche „Bürgerentscheide gegen Bebauungspläne sollen nach Ansicht prominenter Genossen verboten werden“.<sup>69</sup> Die AG Mieten im Recht-auf-

<sup>65</sup> Pressemeldung des Deutschen Mieterbundes vom 26.10.2010.

<sup>66</sup> taz hamburg, 19.4.2011.

<sup>67</sup> HA, 22.3.2011.

<sup>68</sup> Ebenda.

<sup>69</sup> Die Welt, 23.3.2011.

Stadt-Netzwerk reagierte auf diese Ansage zu Recht harsch: „Hamburg hat ein massives Demokratiedefizit, was etliche, gegen den Willen der BürgerInnen durchgepresste Senatsprojekte belegen. Wohnungspolitik kann nur mit den Menschen gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden. Andernfalls wird sie auf ganzer Fläche scheitern.“<sup>70</sup> Einige Monate später goss auch noch Torsten Sevecke, im Auftrag des Senats Verfasser des Wohnungsbauvertrages, Öl ins Feuer. Er unterstrich, dass „die Bürger bei allen Projekten möglichst vorab an den Planungen“ zu beteiligen seien. „Allerdings“, so zitiert ihn indirekt eine Tageszeitung, „sei mit dem Senat abgesprochen, dass dieser bei einer Verschärfung von Konflikten evoziert, also das Verfahren an sich ziehe. Somit würden Bürgerbegehren ins Leere laufen, da die Projekte dann auf Landesebene und nicht mehr auf Bezirksebene angesiedelt wären.“<sup>71</sup>

Auch wenn solche Äußerungen nicht dazu angetan sind, das Vertrauen in die erklärte Absicht, die BürgerInnen „frühzeitig, umfassend und ggfs. in Alternativen mit den möglichen Folgen der Planungen“ zu informieren,<sup>72</sup> zu stärken, muss doch in Erinnerung gerufen werden, dass das grundlegend im Jahre 2006 reformierte Bezirksverwaltungsgesetz den Bezirken die Zuständigkeit für die Baufragen übertragen hat und nicht zu erwarten steht, dass nun jedes infragegestellte Bauvorhaben der bezirklichen Zuständigkeit entzogen und auf dem Evokationswege per Senatsdekret entschieden wird. Für DIE LINKE ist klar: (Wohnungsba-) Politik im 21. Jahrhundert, allemal in einer aufgeklärten Großstadtgesellschaft wie Hamburg, wird nicht mehr ohne den öffentlichen Diskurs, echte Bürgerbeteiligung und denkbare Kompromisse auskommen – „Stuttgart 21“, aber auch die Auseinandersetzungen um die von der SPD lange Zeit projektierte Music-Hall auf dem Rindermarktgelände in St. Pauli legen dafür beredtes Zeugnis ab. Zudem sei angemerkt, dass sehr wohl auch ein gesamtstädtisches Interesse geltend gemacht werden kann bzw. sollte, z.B., wenn es darum geht, eine Sozialwohnungsquote u.a. für Blankenese durchzusetzen.

Eine massive Ausweitung von preiswertem Mietwohnungsbau ist die mittelfristige Aufgabenstellung; aber wir müssen auf kürzere Sicht auch zu einer Verbesserung der jetzigen Situation kommen.

### **Kampf gegen Mietensteigerung – Den Wohnungsbau durch Mieterrechte flankieren!**

Die wohnungspolitische Fehlentwicklung der jüngeren Vergangenheit und auch die keineswegs ausreichende Umsteuerung durch den SPD-Senat bleiben längerfristig problematisch: „Die angespannte Lage auf dem Hamburger

<sup>70</sup> Pressemitteilung der AG Mieten vom 25.3.2011.

<sup>71</sup> Die Welt, 12.7.2011.

<sup>72</sup> Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau, vom 5.7.2011. Punkt 6. Bürgerbeteiligung.

Wohnungsmarkt wird sich in den kommenden Jahren weiter zuspitzen, die Mieten steigen weiter“, so lautet die alarmierende Prognose im jüngsten Marktreport der Immobilienfirma „Engel & Völkers“ vom September 2011.<sup>73</sup> Ursächlich dafür ist der zu langsam angegangene Abbau des Wohnungsmangels bei gleichzeitig wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Der SPD-Senat strebt mit seinem Wohnungsprogramm zwar eine Wende an, er unterlässt es aber völlig, den gerade in den nächsten Jahren notwendiger denn je werdenden Mieterschutz auszubauen.

DIE LINKE brachte daher Mitte Oktober 2011 einen umfassenden Antrag ein, der auf den Ausbau der MieterInnenrechte und die Begrenzung der Mieterhöhungen abzielt. Darin heißt es u.a.: „Um den Mietpreisauftrieb insgesamt zu verlangsamen, wird die Möglichkeit für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) von 20 vom Hundert auf 15 vom Hundert gesenkt und der Mieterhöhungszeitraum von drei Jahren auf vier Jahre gestreckt. Damit wird eine wirksame Abschwächung der Mietentwicklung erwartet, die gleichfalls mittelfristig senkend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel wirkt.“ Nicht zuletzt bedarf der Mietspiegel einer Novellierung, werden bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bisher doch nur die in den vorausgegangenen vier Jahren veränderten Mieten einbezogen, während – wie bereits erwähnt – unveränderte Bestandsmieten oder auch Mieten im geförderten Wohnungsbau unberücksichtigt bleiben. Darüber hinaus fordert DIE LINKE die Einführung einer Mietobergrenze: Das bereits bestehende Verbot von Wuchermieten (die mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) muss ergänzt werden durch eine Orientierung an den realen Lebens- und Einkommensverhältnissen der Masse der Bevölkerung (maximal 30 % des Nettodurchschnittseinkommens eines Mieterhaushalts für die Miete).

### **Weitere Maßnahmen beschleunigt angehen!**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem Wohnungsbauprogramm des Hamburger Senats im Prinzip die richtige Richtung eingeschlagen wird, dass aber erhebliche Nachbesserungen, eine deutliche Ausweitung vor allem des geförderten sozialen Wohnungsbaus und eine reale Bürgerbeteiligung auf der Tagesordnung bleiben. Folgende Maßnahmen sind für eine Entspannung des Wohnungsmarktes aus Sicht der LINKEN unerlässlich:

---

<sup>73</sup> Mopo, 1.10.2011.

- Für die rund 4.000 **Wohnungslosen** in der Stadt, für die steigende Zahl an Obdachlosen und Flüchtlingen sind endlich vernünftige, menschenwürdige Unterkünfte zu schaffen.
- Die **Wohnungsbauförderung** muss von zuletzt 120 Mio. Euro auf mindestens 240 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden. Die Förderung von Eigenheimbau (vorgesehen sind 500 Wohneinheiten) ist bis auf weiteres einzustellen, die Mittel ausschließlich für Wohnungsbau im ersten und zweiten Förderweg zu verwenden.
- Die Zahl der anvisierten **Neubauwohnungen** pro Jahr ist bis auf weiteres auf 8.000 anzuheben, der Anteil der neu geschaffenen Wohnungen vor allem **im ersten Förderweg** von 1.200 auf 4.000 zu erhöhen. Für den wachsenden Anteil an Single-Haushalten sind günstige, kleinere Wohnungen zu schaffen.
- Der **Zuschnitt und die Ausstattung der geförderten Sozialwohnungen** muss sich vorrangig an den Bedarfen der auch auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Bevölkerungsgruppen orientieren (Geringverdienende, TransferleistungsbezieherInnen, SeniorInnen, Familien, Alleinerziehende, Behinderte, psychisch Kranke, Haftentlassene, Wohnungs- und Obdachlose).
- Für den Neubau von Wohnungen sind vorrangig **Konversionsflächen** zu nutzen, dafür muss in einem ersten Schritt ein Flächenkataster (in Form eines bezirklichen Flächen screenings) angelegt werden. In diesem Zusammenhang wäre die Einführung eines strategischen Flächenmanagements (angesiedelt am besten bei der BSU) ein Schritt in die richtige Richtung.
- **Nachverdichtungen** (Baulückenschließungen, Aufstockungen) sind im Einzelfall zu prüfen. Die Bebauung durch flächenintensive Ein- und Zweifamilienhäuser etc. ist allemal auf städtischen Flächen weitestgehend auszuschließen.
- Stopp dem Büroneubau, Ausweitung der Förderung für Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen! Der weitere Bau von **Bürogebäuden** – allemal auf städtischen Liegenschaften – ist einzustellen, Büroleerstände sind auf ihre Umwidmung zu Wohnraum zu prüfen, das entsprechende Förderprogramm deutlich auszubauen.
- **Große Flächen** wie die noch unbebaute östliche HafenCity und die geplante Neue Mitte Altona sind überwiegend mit geförderten Wohnungen zu bebauen.
- Die **Vergabe städtischer Flächen** soll weit überwiegend an die SAGA GWG, Wohnungsgenossenschaften und Wohnprojekte erfolgen. Dabei ist das **Konzeptverfahren** konsequent anzuwenden.
- **Bauwagenplätze** sollen bei Bedarf in jedem Bezirk vorgehalten werden.

- Um entsprechende Ziele zu erreichen, sind alle vorgegebenen **rechtlichen Instrumente** exzessiv anzuwenden und weiter auszubauen. In städtebaulichen Verträgen kann der Anteil der Sozialwohnungen festgelegt werden, soziale Erhaltenssatzungen inklusive Umwandlungsverordnungen können das Tempo der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich drosseln, mit dem Ansatz der sozialgerechten Bodenordnung können Wertzuwächse durch Bodenspekulation abgeschöpft werden, Misswirtschaft bei Wohnungsunternehmen (wie z.B. bei der Gagfah) muss erheblich schärfer geahndet werden usw.
- Werden Grundstücke seitens der Stadt unter der Massgabe vergeben, einen vorhabenbezogenen Bebauungs-Plan zu entwickeln, so muss Bestandteil der Vergabe ein **städtebaulicher Vertrag** sein, der den verbindlichen Bau von öffentlich geförderten Sozialwohnungen regelt.
- **Wohnungsleerstände, Wohnungsmissstände und Zweckentfremdung**, gehören stärker überprüft und abgestellt. Dafür ist die Ausweitung des Wohnraumschutzes sowie des entsprechenden Personals um mindestens das Dreifache vonnöten; der von Olaf Scholz verkündete jährliche Abbau von 250 Stellen im Öffentlichen Dienst ist dagegen kontraproduktiv.
- Insbesondere **benachteiligte Stadtteile** sind mit sozialen Entwicklungsprogrammen zu versehen, die Gentrifizierung in den innenstadtnahen Quartieren ist aktiv zu bekämpfen.
- **Soziale Erhaltungs- in Verbindung mit Umwandlungsverordnungen** müssen flächendeckend erlassen, ihre Umsetzung erheblich beschleunigt werden (z.B. nach dem Münchener Indikatorenmodell).
- Der **Mietenspiegel** muss generalüberholt werden, seine angeblich „wissenschaftlich“ eruierten Grundlagen sind zu überarbeiten. Mietsteigerungen in Folge von energetischen Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht Bestandteil der Mietensätze im Mietenspiegel werden.
- Auslaufende **Mietpreis- und Belegungsbindungen** sind zu verlängern, entsprechende Rechte zu erwerben.
- Zunächst bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen ist das Mittel des **Mietenstopps** ins Auge zu fassen, eine Mietobergrenze, die sich an den Einkommensverhältnissen orientiert, gesetzlich anzugehen.
- Die **Mietobergrenzen** bei TransferleistungsbezieherInnen sind deutlich anzuheben, der Umzugszwang bei Überschreitung ist abzuschaffen. Mieterhöhungen in Folge energetischer Sanierungen müssen vom Staat übernommen werden.
- Die Kosten für die **energetische Wärmedämmung**, so notwendig sie für den Klimaerhalt ist, kann nicht einseitig auf den Schultern der

MieterInnen abgeladen werden; hier sind der Staat und die HauseigentümerInnen ebenso in der Pflicht, vor allem mit Blick auf die Haushalte mit geringem Einkommen.

- Die **Mitwirkungsrechte** sind auf allen Ebenen zu verstärken, Stadtteilbeiräte, Mieterräte und neue Formen der Beteiligung zu erproben. Stadtentwicklung darf nicht mehr der Verwirklichung von Investorenträumen dienen, sondern muss die Menschen mit ihren Bedürfnissen in den betroffenen Quartieren in den Mittelpunkt stellen.
- Wohnen gehört als **soziales Grundrecht** in die Hamburgische **Landesverfassung**.