



Wohnungsnot und Mietenwahnsinn in Hamburg

Wie konnte es so weit kommen?
Was kann dagegen helfen?

DIE LINKE.
Fraktion in der
Hamburgischen Bürgerschaft

INHALT

Vorwort	4
1. Zur Wohnungsbaupolitik des Senats	6
Der Wohnungsbau kommt voran	6
...doch die Stadtbevölkerung wächst schneller	7
Genehmigt ist nicht gebaut	7
Die Legende vom „Drittelmix“	9
Mehr Eigentums- als Sozialwohnungen	10
Vom Verlust günstigen Wohnraumes...	11
...und der so ganz anderen Wohnungspolitik in Wien	12
In Hamburg fehlen rund 150.000 Wohnungen...	13
...und darunter mindestens 10.000 für Obdach- und Wohnungslose	14
Was es also braucht	15
2. Zur Mietenpolitik des Senats	15
Von den Höhen und Tiefen des Mietenspiegels	16
Die Mieten steigen und steigen...	16
...und verändern unser Ausgabenverhalten	20
Aber es gibt doch eine Mietpreisbremse!	21
Mehr Wohnungen = niedrigere Mieten?	24
3. Die Rolle der SAGA	26
Vom Verlust der Sozialwohnungen bei der SAGA...	28
...und den nicht ausgeschöpften Möglichkeiten der Mietpreisgestaltung	29
4. Der Wohnraumschutz und der Personalmangel	31
Von anhaltenden Leerständen...	32
...vermehrter Zweckentfremdung...	34
...boomenden Ferienwohnungen...	35
...und mangelnder Personalausstattung	36
5. Soziale Erhaltungsverordnungen als Schutz gegen Verdrängung?	37
Was Soziale Erhaltungsverordnungen bewirken...	38
...und was zu verbessern wäre	41
Und immer mal wieder ein kurzer Blick auf Berlin	42
Und darum muss es gehen	43
6. Von den Ursachen der Misere zur Frage, wem gehört Hamburg?	44
Marktradikale beherrschen den Wohnungsmarkt...	44
...und der Staat hat sich weitgehend zurückgezogen	47
Hamburgs Grundstücksverkäufe – ein Krimi	48
Grund und Boden gehören in gesellschaftliches Eigentum	50
Eine andere Bodenpolitik ist überfällig und möglich	52
7. Schlussfolgerungen und Forderungen der Linksfraktion	55
Anhang 1 & 2	60
Impressum	62

Wohnungsnot und Mietenwahnsinn in Hamburg

Wie konnte es so weit kommen? Was kann dagegen helfen?

Vorwort

Zu wenige Wohnungen, zu hohe Mieten: Diese Probleme sind nicht neu, schon gar nicht in Hamburg. Einen angespannten Wohnungsmarkt gab es in Hamburg auch in früheren Jahrzehnten, als die Nachfrage höher war als das Angebot. Nach einer Zeit der Entspannung hat sich jedoch die Situation in den letzten Jahren dramatisch zugespitzt. Lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen, unverschämte Mieterhöhungen, Zukunftsängste in breiten Bevölkerungsschichten sind deutliche Belege einer Misere, die immer mehr Menschen betrifft – und einer verfehlten Wohnungspolitik des Hamburger Senats.

Wohnungsmangel und Mietenexplosion gehören zur Lebensrealität der meisten Hamburger_innen. Doch die private Wohnungswirtschaft und der Senat leugnen die Probleme regelmäßig und reden die Lage schön. Nirgends würde so viel gebaut werden wie in Hamburg, in Berlin und München würden die Mieten noch schneller ansteigen. Doch die Feststellung „woanders ist es noch schlimmer“, so die ironische Überschrift eines „ZEIT“-Artikels über die Hamburger Wohnungspolitik,¹ hilft weder den Betroffenen, noch ist sie ein Qualitätsmerkmal für eine an den Interessen der Bürger_innen orientierte Wohnungs- und Mietenpolitik. Was hilft es den vielen Wohnungssuchenden mit geringem Haushaltseinkommen, wenn überwiegend teure Wohnungen gebaut werden? Was nützt das Schlagwort vom „Drittelmix“, wenn beim Neubau gerade mal etwas mehr als 25 % Sozialwohnungen entstehen – obwohl 40 % der Hamburger Haushalte eigentlich eine bräuchten? Fühlt sich der Mietenwahnsinn für die Mieter_innen besser an, wenn die Senatorin bei der Vorstellung des Mietenspiegels von einer „dynamischen Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt“ spricht?

Mit solchen Begrifflichkeiten, mit der Schönrederei insgesamt soll in der vorliegenden Broschüre abgerechnet werden. DIE LINKE hat schon vor ihrer Wahl in die Hamburgische Bürgerschaft im Jahr 2008 die Wohnungsnot zum Thema gemacht. Als Fraktion streitet sie bis zum heutigen Tage mit allen parlamentarischen Mitteln – und außerhalb des Parlaments – für eine andere Wohnungs- und Mietenpolitik.

Seit Beginn der SPD-geführten Regierung im Jahr 2011 werden wir mit Erfolgsmeldungen über Neubauzahlen überhäuft. In dieser Broschüre werfen wir einen Blick hinter diese Zahlen und fragen: Hat sich seit 2011 die Wohnungsnot verringert, sind die Schlangen kürzer geworden? Nein, das sind sie nicht. Konnte in den

¹ Die Zeit Hamburg, 30.10.2019.

letzten acht Jahren der Mietenwahnsinn erfolgreich bekämpft, das Portemonnaie diesbezüglich entlastet werden? Nein, die Mieten steigen weiterhin exorbitant an. Zweimal NEIN also zu einer Wohnungspolitik des Senats, die hier der kritischen Betrachtung unterzogen wird.

Heike Sudmann,
wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft



Podium mit Heike Sudmann beim Mietenpolitischen Ratschlag, 28.09.2019 (Foto: Moritz Piehler)



1. Zur Wohnungsbaupolitik des Senats

„Bauen, bauen, bauen“ – dieses Motto prägt die Wohnungspolitik, seitdem die SPD bei der Bürgerschaftswahl am 20. Februar 2011 die absolute Mehrheit errang. Es blieb bei der sozialdemokratischen Zuständigkeit für diesen Bereich auch nach der Bürgerschaftswahl am 15. Februar 2015, als die GRÜNEN zwecks Mehrheitsbildung in den Senat eintraten. Wohnungspolitik in Hamburg ist seit 2011 im Wesentlichen SPD-Politik.

Der Wohnungsbau kommt voran

Beim Start der von der SPD verantworteten Wohnungspolitik wurde der Mangel an Wohnungen in Hamburg auf 30.000 bis 70.000 geschätzt. Ein Erbe vor allem der zehnjährigen CDU-Herrschaft 2001 bis 2011 (ab 2008 in Koalition mit den GRÜNEN): In dieser Zeit war der soziale Wohnungsbau in Hamburg nahezu zum Erliegen gekommen. Tatsächlich gingen die Baufertigungszahlen unter Bürgermeister Olaf Scholz (SPD) bald nach oben.

Tabelle 1 | Baufertigstellungen und Abgänge durch Abriss von ganzen Gebäuden oder Gebäudeteilen in Hamburg 2010 bis 2017 sowie Veränderung der Bevölkerungszahlen in Hamburg im selben Zeitraum²

A	B	C	D	E	F	G	H
Jahr	Baufertigstellungen von Wohnungen	Bauabgänge von Wohnungen	Saldo fertiggestellte abzüglich abgehende Wohnungen (B - D)	Bevölkerung jeweils zum 31.12. des Jahres	Veränderung jeweils gegenüber dem 31.12. des Vorjahres	Durchschnittliche Zahl der MehrbürgerInnen pro neu errichteter Wohnung (abzüglich der Abgänge) (F : D)	Zum Vergleich: Personen je Haushalt in Hamburg
2010	3.520	249	3.271	1.705.700	7.988	2,44	1,8 ³
2011	3.729	294	3.435	1.718.187	12.487	3,64	1,8
2012	3.793	618	3.175	1.734.272	16.085	5,07	1,8
2013	6.407	345	6.062	1.746.342	12.070	1,99	1,8
2014	6.974	418	6.556	1.762.791	16.449	2,51	1,8
2015	8.521	802	7.719	1.787.408	24.617	3,19	1,8
2016	7.722	384	7.338	1.810.438	23.030	3,14	1,8
2017	7.920	322	7.598	1.830.584	20.146	2,65	1,8
2018	10.674	401 ⁴	10.273	1.841.179 ⁵	10.595	1,03	1,8

² Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 3 u. S. 8.

³ Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamburg hat sich laut Hamburger Stadtteilprofilen in den vergangenen Jahren nicht verändert, liegt also konstant bei 1,8.

⁴ BSW (Hrsg.): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hamburg, Oktober 2019. S. 10. Die in dieser Broschüre enthaltenen Abgangszahlen für die Jahre 2011 bis 2017 fallen bemerkenswerterweise durchweg geringer aus als in der Drs. 21/16990

...doch die Stadtbevölkerung wächst schneller

Mit den wachsenden Baugenehmigungs- und Baufertigungszahlen schmückt sich der Hamburger Senat permanent, steht er doch im bundesweiten Vergleich recht gut da. „Wir sind in der Wohnungspolitik für ganz Deutschland ein Vorbild“, lobte sich Scholz noch auf dem SPD-Landesparteitag im Oktober 2018.⁶

Was Scholz allerdings nicht erwähnt, und was die Zahlen zunächst auch nicht zeigen: Der Neubau reicht nicht annähernd aus. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt in Hamburg liegt seit Jahren stabil bei 1,8. Wie Spalte G in Tabelle 1 aber zeigt, wurden 2010 bis 2017 weit weniger Wohnungen gebaut, um auch nur den Bevölkerungszuwachs mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können. Nur im Jahr 2018 sind *hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses* genügend Wohneinheiten entstanden. Das Forschungsinstitut „empirica“ nimmt an, dass durch den Wohnungsbau in Hamburg rund 91 % des Bedarfs gedeckt werden, das „Institut der Deutschen Wirtschaft“ sieht diesen Wert bei 86 %. Das bedeutet, dass sich abgesehen von 2018 die Zahl fehlender Wohnungen in Hamburg Jahr um Jahr nicht verringert, sondern erhöht hat.

Genehmigt ist nicht gebaut

In die Irre führt nicht allein die bloße Betrachtung der Neubauzahlen. Die Statistik insgesamt ist zuweilen verwirrend. Ein Grund dafür ist, dass der Senat nicht erreichte Zielzahlen im Wohnungsbau mit statistischen Tricks zu kaschieren versucht(e). Es heißt immer genau hinzuschauen, wenn der Senat Neubauzahlen veröffentlicht: Sind Baugenehmigungen gemeint (in denen nicht gewohnt werden kann) oder geht es wirklich um Baufertigstellungen, also echte Wohnungen aus Stein und Beton?

Gleich zu Beginn seiner Amtszeit als Erster Bürgermeister verkündete Olaf Scholz in einer Regierungserklärung: „Wir brauchen 6.000 neue Wohnungen pro Jahr, um das entstandene Defizit auszugleichen. 6.000 Wohnungen – zum Teil öffentlich gefördert, zum größeren Teil privat gebaut. Daran halten wir fest.“⁷ Bis diese Zielzahl erreicht werden konnte, sollte es allerdings noch einige Zeit dauern. Also behalf sich der Senat zunächst mit der Ausrede, es ginge doch erst einmal um die Zahl der Baugenehmigungen. Und die war tatsächlich in großen Schritten vorangekommen. Ab 2017 wurde diese Zielzahl sogar auf 10.000 neue Wohnungen pro Jahr erhöht. Sicherheitshalber wird auf der Website der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aber schon mal formuliert, nicht etwa 10.000 Baufertig-

angegeben. Der Wohnungsbaubericht im Netz unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf>.

⁵ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2018. Hamburg, 16.7.2019. S. 6.

⁶ Die Welt, 21.10.2018.

⁷ Aus der Regierungserklärung von Olaf Scholz vom 23.3.2011. S. 21. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/2833718/10f54154553e2da2a9cdfaa740610fc/data/regierungserklaerung-scholz-20110323.pdf>.

tigstellungen festzuschreiben, sondern lediglich, „die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr“⁸. Um Zahlen wird also gerungen, sie werden interpretiert und bleiben auch in weiterer Zukunft ein Zankapfel. Unbestritten ist, dass in Hamburg in den letzten Jahren mehr und mehr gebaut wurde. Aber eben – gemessen an der Nachfrage und am aufgestauten Bedarf – unterm Strich zu wenig. Und ganz sicher auch „falsch“ mit Blick auf Miethöhe und Größe.

Tabelle 2 | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Hamburg 2010 bis 2018⁹

Jahr	Baugenehmigungen	Baufertigstellungen	Darunter in Gebäuden mit Eigentumswohnungen	Darunter im 1. Förderweg (Sozialwohnungen)	Darunter im 2. Förderweg
2010	4.129 ¹⁰	3.520 ¹¹	884	446	0
2011	6.811	3.729	1.072	1.182	0
2012	8.731	3.793	936	607	1
2013	10.328	6.407	2.290	1.330	0
2014	10.957	6.974	1.460	2.005	34
2015	9.560	8.521	2.223	2.150	42
2016	12.471	7.722	2.507	2.127	306
2017	13.411	7.920	2.338	2.108	205
2018	11.243	10.674	2.529	2.076	391

Die Tabelle 2 belegt zunächst, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen mit wenigen Ausnahmen kontinuierlich angestiegen ist. Der auffällige Rückgang bei den Baugenehmigungen im Jahr 2018 lässt allerdings erahnen, dass der Zenit des Baubooms überschritten sein könnte und mit gewisser Verzögerung auch die Zahl von 10.000 Neubauwohnungen wieder unterschritten werden dürfte. Zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung liegen in der Regel zwei bis drei Jahre. Ein Grund, weshalb oftmals trotz Baugenehmigung nicht gebaut wird, ist die Spekulation mit Baugenehmigungen. Sie führt bisweilen zu einem verzögerten Baubeginn oder auch zu Weiterverkäufen, was die Grundstückspreise weiter anheizt. Das trifft insbesondere auf Berlin zu,¹² doch auch in Hamburg gibt es viele noch nicht realisierte Baugenehmigungen, sogenannte „Bauüberhänge“. Ihre Zahl steigerte sich von rund 8.000 im Jahr 2011 auf knapp 25.000 im Jahr 2018.¹³

⁸ Auf der Website der BSW, unter: <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik/>.

⁹ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 9. Vgl.: BSW (Hrsg.): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hamburg, Oktober 2019. S. 8.

¹⁰ Drs. 20/2907 vom 27.1.2012, S. 2.

¹¹ Ebenda.

¹² Haufe Online Redaktion, News vom 21.9.2017. Im Netz unter: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsbau-baulandpreise-sind-die-groesster-kostentreiber_84324_426172.html.

Die Legende vom „Drittelmix“

Seit 2011 will uns der Senat weismachen, der Neubau in Hamburg setze sich aus je einem Drittel (also 33,3 %) öffentlich geförderten, frei finanzierten und Eigentumswohnungen zusammen. Dafür hat er ein schönes Schlagwort geschaffen: den „Drittelmix“.

Diese Aufteilung ist schon von der Idee her fragwürdig. Warum, so ließe sich zuallererst fragen, sollen überhaupt so viele Eigentumswohnungen gebaut werden? 2010 lag die Wohneigentumsquote in Hamburg bei 22,6 % und ist erst unter der aktiven Förderung des Senats bis 2018 auf 23,9 % angewachsen.¹⁴ Möchte der rot-grüne Senat die Eigentumsquote gezielt noch weiter erhöhen und damit die Stadt vor allem für einkommensstarke Gruppen attraktiver machen? Und warum, so ließe sich weiter fragen, wird lediglich ein Drittel öffentlich geförderter Wohnungen angestrebt, wo doch 454.000, also 49 % aller Hamburger Haushalte ein so geringes Einkommen haben, dass sie eine solche Wohnung beanspruchen könnten¹⁵? Soll der Zuzug von Menschen mit kleinerem Portemonnaie durch eine Verknappung des günstigen Mietsegments erschwert werden? Fragwürdig ist darüber hinaus, dass der Senat bei der öffentlichen Förderung einen immer größer werdenden Anteil von Wohnungen im sogenannten 2. Förderweg errichten will (s. Tabelle 4 weiter unten). Diese sind nämlich deutlich teurer (Eingangsmiete zurzeit 8,70 qm/nettokalt) als die klassischen Sozialwohnungen des 1. Förderweges (Eingangsmiete zurzeit 6,60 €/qm). Und vor allem sind sie zu teuer für die Haushalte, die eine Sozialwohnung beanspruchen könnten. Von den vorgenannten 454.000 Haushalten sind das allein 368.000, mithin 40 % aller Hamburger Haushalte.



MietenMove 2018 (Foto: Michael Joho)

¹³ BSW (Hrsg.): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hamburg, Oktober 2019. S. 9.

¹⁴ Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes in seiner Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation in Deutschland, Pressemitteilung vom 1.10.2019. Im Netz unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/entwicklung-eigentuerquote.html;jsessionid=8169B950A45EF3F2601B90B57540F337.internet712>.

¹⁵ Senatsmitteilung vom 5.2.1919 (Drs. 21/16076), S. 9.

Mehr Eigentums- als Sozialwohnungen

Doch die völlig unzureichende Schaffung günstigen Wohnraumes ist noch dramatischer, als es das Unwort des „Drittmixes“ suggeriert.

Tabelle 3 | Von wegen Drittmix: Anteilige Baufertigstellungen 2011 bis 2017 nach den verschiedenen Segmenten in Prozenten¹⁶

Jahr	1. Förderweg (Sozialwohnungen)	2. Förderweg	In Gebäuden mit Eigentumswohnungen	Freifinanzierte Wohnungen	Summe aus Eigentums- und freifinanzierten Wohnungen
2011	31,70	0,00	28,75	39,55	68,30
2012	16,00	0,03	24,70	59,29	83,97
2013	20,76	0,00	35,70	43,50	79,24
2014	28,75	0,49	20,90	49,83	70,76
2015	25,21	0,49	26,10	48,21	74,30
2016	27,54	3,96	32,50	36,03	68,49
2017	26,62	2,59	29,52	41,28	70,80
2011 – 2017 im Durchschnitt	25,53	1,30	28,46	44,70	73,16

Wie unsere Tabelle 3 zeigt, wurde seit 2011 in keinem einzigen Jahr der angeblich angestrebte Wert von 33,3 % Sozialwohnungen erreicht. Tatsächlich sind es im Durchschnitt nur 25,53 % gewesen – insgesamt 11.507 Wohneinheiten. Im gleichen Zeitraum wurden hingegen 12.826 Eigentumswohnungen gebaut – deutlich mehr!

Den Hauptanteil des Hamburger Wohnungsbaus aber machen teure, so genannte freifinanzierte Mietwohnungen aus. Sie werden in der Regel nicht unter 11 oder 12 € je Quadratmeter nettokalt angeboten und sind für das Gros der Bevölkerung völlig unerschwinglich.

So gesehen sind unter sozialdemokratischer Senatsführung seit 2011 nahezu drei Viertel Wohnungen entstanden, die für einen Großteil der Hamburger Haushalte schlicht nicht zu finanzieren sind. Trotz alledem spricht der Senat bis heute vom „Drittmix“, wenngleich er den Begriff inzwischen mit 30 % (statt 33,3 %) gleichsetzt. Und selbst bei diesen 30 % ist nicht mehr von *Sozialwohnungen* die Rede, sondern von *gefördertem Mietwohnungsbau*.¹⁷ Dabei ist selbst das noch eine Falschaussage: Tabelle 2 veranschaulicht, dass im Jahr 2018 genau 10.674 Wohneinheiten fertiggestellt worden sind, davon waren 2.076 Sozialwohnungen des 1. Förderweges und 391 des 2. Förderweges, zusammen also 2.467 WE – und das sind gerade mal 23,11 %.

¹⁶ Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 5.3.2019 (Drs. 21/16363), S. 4.

¹⁷ So jüngst wieder in einer Senatsmitteilung vom 1.10.2019 (Drs. 21/18514), S. 2.

Vom Verlust günstigen Wohnraumes...

Warum ist es so wichtig, über die Qualität des Wohnungsbaus nachzudenken und den „Drittmix“ als Legende zu entlarven? Weil es angesichts der Wohnungsnot und des Mietenwahnsinns auf jede einzelne bezahlbare Wohnung in dieser Stadt ankommt. Und weil es zeigt, dass wir hier ein je nach sozialer Ausgangslage höchst unterschiedliches Wohnungsproblem haben: Wer über genügend Geld verfügt, gar zu den 42.000 Hamburger Millionär_innen oder 18 Milliarden_innen¹⁸ zählt, muss sich höchstens entscheiden, ob es die Suite in der Altstadt oder eine Villa in den Vororten sein soll. Luxusprobleme, im wahrsten Sinne des Wortes. Wer dagegen zu den Gering- und Normalverdiener_innen gehört, hat kaum eine Chance auf eine günstige freifinanzierte Wohnung. Und wenn mal eine inseriert wird, bewirbt sich stets eine Riesentraube Menschen darum, von denen die meisten leer ausgehen.

Bleiben noch die öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges, die klassischen Sozialwohnungen. Zum Jahresende 2000 betrug ihr Gesamtbestand 156.892 Wohneinheiten. Fünf Jahre später waren es noch 132.876 und 2010 dann nur noch 101.704.¹⁹ In 10 Jahren CDU-Senat sind also weit mehr als 50.000 Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausgefallen: mehr als ein Drittel des Bestandes! Doch auch nach der Regierungsübernahme der SPD und der Grünen hat diese absolut katastrophale Entwicklung weiter angehalten, trotz der – offensichtlich unzureichenden – Wiederbelebung des Wohnungsbaus.

Tabelle 4 | Bestand des 1. Förderweges (Sozialwohnungen für untere Einkommensgruppen) sowie des 2. Förderweges (für mittlere Einkommensgruppen) in Hamburg 2011 bis 2018²⁰

a. Öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges (Sozialwohnungen)

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 bis 7.5.
Bestand	99.944	98.232	98.399	89.815	89.181	84.362	81.674	80.169	77.029
Baufertigstellungen	1.182	607	1.330	2.005	2.148	2.127	2.108	2.075	?
Bindungsausläufe ²¹	?	1.150	10.856	2.769	6.931	4.731	3.363	3.455	?

b. Öffentlich geförderte Wohnungen des neuen 2. Förderweges

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Baufertigstellungen	0	1	0	34	42	306	205	391	?

¹⁸ Hamburger Abendblatt, 24.9.2014.

¹⁹ Bürgerschafts-Drs. 19/7683 vom 5.11.2010, S. 1 f.

²⁰ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 9 und Anhang. Und: Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 5.3.2019 (Drs. 21/16363), S. 4. Und: BSW (Hrsg.): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hamburg, Oktober 2019. S. 19. Die Zahlen weichen verschiedentlich voneinander ab. Hier finden die Zahlen aus der erst genannten Großen Anfrage Verwendung.

Die Anstrengungen des Senats haben nicht ansatzweise dazu geführt, den Rückgang des *Bestandes an Sozialwohnungen* aufzuhalten, geschweige denn deren Zahl und Anteil wieder zu erhöhen. Laut Prognose der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wird die Zahl der Sozialwohnungen in den kommenden zwölf Jahren nochmals um fast ein Viertel von 79.916 (2018) auf 60.504 (2030) zurückgehen.²² Gleichzeitig wird Hamburg bis zum Jahre 2030 um weitere 87.000 bis 118.000 Bürger_innen anwachsen.²³ Der Mangel an Sozialwohnungen wird sich also auch in den nächsten Jahren beträchtlich verschärfen – wenn nicht politisch gegengesteuert wird.

Dabei könnte auf alte Erfahrungen zurückgegriffen werden. In früheren Zeiten war es üblich, dass die Bindungen für Sozialwohnungen über 60 oder 70 Jahre liefen. Erst in den letzten Jahrzehnten wurden die Bindungszeiten auf 15 Jahre reduziert. Obwohl der Sozialwohnungsbestand von Jahr zu Jahr drastisch schrumpfte, entschloss sich der Senat erst im vergangenen Jahr, zum 1. Januar 2019 die Bindungsfrist für Sozialwohnungen regelhaft auf 20 Jahre, optional auf 30 Jahre zu verlängern – von der letztgenannten Möglichkeit will vor allem das städtische Wohnungsunternehmen SAGA Gebrauch machen. „Man habe sich mit der Wohnungswirtschaft geeinigt“, wurde Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt im Juli 2018 zitiert.²⁴ Und weil die Wohnungswirtschaft im so genannten „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wenig übrig hat für Sozialwohnungen, bleibt deren Anteil am entsprechenden Wohnungsbau verhältnismäßig gering. Extraprofite werden vor allem mit frei finanzierten und Eigentumswohnungen eingefahren.

...und der so ganz anderen Wohnungspolitik in Wien

Ein Blick nach Wien, die ehemalige linkssozialdemokratische Hochburg der Zwischenkriegszeit, lehrt, dass es auch anders geht – mit spürbar positiven Folgen für die Mieter_innen. Dort gilt vom Grundsatz her seit Jahrzehnten die Maxime, „einmal gefördert, für immer gebunden“. Rund die Hälfte der Bevölkerung in der österreichischen Hauptstadt, die ähnlich viele Einwohner_innen wie Hamburg hat, lebt in einer der 420.000 Wohnungen der Gemeinde oder der Genossenschaften. „Die Wohnkostenbelastung für die Mieter beträgt, gemessen am Einkommen, 21 Prozent“, schreibt Caren Lay, wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion im Deutschen Bundestag. „Gerade beschloss Wien, dass bei Neubauten zwei Drittel der Wohnfläche dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten bleiben und Nettohöchstmieten von 5 € pro Quadratmeter garantiert werden.

²¹ Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 7.8.2012 (Drs. 20/4782), Anlage. Die Zahlen beruhen auf prognostischen Berechnungen.

²² Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 27.1.2017 (Drs. 21/7630), S. 6.

²³ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2040 in Hamburg. Hamburg, 25.9.2019. S. 5 f. Im Netz unter: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_8_j_HH/A_I_8_j19_HH.pdf.

²⁴ Haufe Online Redaktion: News vom 19.7.2018, unter: http://www.haufe.de/immobilienb/wohnungswirtschaft/hamburg-bindungsfrist-fuer-sozialwohnungen-verlaengert_260_457990.html.

Die Stadt beging nicht den schweren Fehler wie die Bundesrepublik, die Millionen öffentlicher Wohnungen privatisierte. Für die Förderung wendet Österreichs Hauptstadt mit ihren etwa 1,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern jährlich rund 600 Millionen Euro auf. (...) Zum Vergleich: Die Bundesrepublik investiert für das gesamte Land insgesamt nur 1,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau.²⁵ In Hamburg sind für das Jahr 2019 und 2020 jeweils gut 230 Mio. € vorgesehen²⁶.

In Hamburg fehlen rund 150.000 Wohnungen...

Das Ergebnis der völlig unzureichenden Hamburger Wohnungspolitik in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten kann man einer im Frühjahr 2018 erschienenen Studie der Hans-Böckler-Stiftung entnehmen. Sie beziffert die Zahl der fehlenden Wohnungen in Hamburg mit 150.000. In dieser Dimension gibt es eine Versorgungslücke für Haushalte, die unter dem Bundesmedianeinkommen liegen.²⁷ So viele Wohnungen müssten angesichts der kapitalistischen Markttendenzen gefördert sein, damit sich die Menschen überhaupt eine Wohnung leisten können, ohne dass das Haushaltseinkommen dafür bis zum Anschlag belastet wird.

Wie groß die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bei den Sozialwohnungen ist, geht aus offiziellen Zahlen des Senats hervor. Demnach hatten, wie bereits angegeben, im Jahr 2019 40 %, das sind rund 368.000 Haushalte, Anspruch auf eine Wohnung des 1. Förderweges.²⁸ Real zur Verfügung stehen aber nur 77.000 Wohnungen (s. Tabelle 4)!

Nach einer Mitte September 2019 vorgelegten Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) stimmen 90 % der Hamburger_innen der Aussage „nicht“ oder „überhaupt nicht“ zu, es sei leicht, eine Wohnung in Hamburg zu finden. Die drei größten Gruppen, die Angst haben, sich das Leben in Hamburg bald nicht mehr leisten zu können, sind demnach Mieter_innen (59 %), Menschen mit einem Netto-Einkommen von weniger als 2.000 € monatlich (59 %) und 16- bis 39-Jährige (61 %). 72 % aller Befragten stimmen „überhaupt nicht“ oder „eher nicht“ zu, dass Hamburg genug unternimmt, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.²⁹

²⁵ Caren Lay: Wohnungsbau nach Wiener Vorbild. Statement vom 29.1.2019. Im Netz unter: <https://www.linksfraktion.de/themen/nachrichten/detail/wohnungsbau-nach-wiener-vorbild/>. An anderer Stelle wird die Zahl der Wiener Gemeindewohnungen mit lediglich 220.000 angegeben, s. taz, 28.4.2019, im Netz unter: <https://taz.de/Debatte-Enteignungen-von-Immobilien!/5587944/>.

²⁶ Senatsmitteilung vom 5.2.2019 (Drs. 21/16076), S. 6 f.

²⁷ Andrej Holm u.a.: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Düsseldorf, April 2018 (= Working Paper der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63). S. 72 f. Im Netz unter: https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf. Mit dem Medianeinkommen oder auch Mittleren Einkommen in einer Gesellschaft wird diejenige Einkommenshöhe bezeichnet, bei der es gleich viel Haushalte bzw. Personen gibt, die darunter und die darüber liegen. Dieser Einkommensmedian bildet nach Expert_innenmeinung die realen Verhältnisse besser ab als das so genannte Durchschnittseinkommen, das durch riesige Gehälter und Vermögen den Durchschnitt verzerrt.

²⁸ Senatsmitteilung vom 5.2.2019 (Drs. 21/16076), S. 9.

²⁹ Rainer Faus/Leonie Schulz: Hamburgs Themen – Hamburgs Zukunft. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. Hrsg.

In diesen Aussagen spiegelt sich wider, dass es mit „bauen, bauen, bauen“ allein offenbar nicht getan ist. Was heißt es nun für den urbanen Alltag, dass 150.000 Wohnungen für Menschen mit wenig Einkommen fehlen? Natürlich leben die Betroffenen zum allergrößten Teil nicht ohne eine bewohnbare Bleibe. Sie rücken zusammen, mieten kleinere und eben auch teure Wohnungen, die sie sich eigentlich gar nicht leisten können. Die Kinder ziehen später aus, nach einer Trennung bleiben die Partner_innen notgedrungen noch einige Zeit zusammenwohnen, weil es keine Alternative gibt, Wohngemeinschaften mit aufgeteilten Ein-Zimmer-Einheiten sind längst nicht mehr Studierenden vorbehalten...

...und darunter mindestens 10.000 für Obdach- und Wohnungslose

Und für manche kommt es noch schlimmer. Die Zahl der *Obdachlosen* in Hamburg, einer der reichsten Städte Europas, ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wurden bei der vorletzten Erhebung im Jahre 2009 noch 1.029 Obdachlose angetroffen, war ihre Zahl Ende 2018 um 89 % auf mindestens 1.910 angewachsen.³⁰ „Aus der Befragung ergeben sich zwei zentrale Wege in die Obdachlosigkeit“, heißt es in der Studie, die von der Sozialbehörde in Auftrag gegeben wurde: „1. Formalisiertes Verfahren, also fristlose Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung (25,6 %). 2. Mitwohnmöglichkeit bei Partner_in, Freunden/Bekanntem etc. aufgegeben oder verloren (23,2 %).“³¹ Allein im Jahr 2018 hat es in Hamburg 1.293 Wohnungsräumungen gegeben (im ersten Halbjahr 2019: 686).³² Hier machen sich die katastrophalen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt besonders stark bemerkbar.

Gleiches gilt für die *Wohnungslosen*, also Menschen ohne eigenes Dach über dem Kopf. Von 2009 bis Ende 2018 hat ihre Zahl von 2.924 auf 4.954 zugenommen. Dabei handelt es sich meist um ehemals obdachlose Menschen, die in öffentlichen Unterkünften leben.³³ Nicht in der Zahl enthalten sind die 15.439 wohnberechtigten Geflüchteten bzw. Zuwanderer (Februar 2019)³⁴. Alleine für diese obdach- und wohnungslosen Personengruppen – sie machen zusammen rund 22.300 Menschen aus – fehlen gut 10.000 Wohnungen.

Wie frustrierend sich die Lage für benachteiligte Menschen auf dem Wohnungsmarkt darstellt – trotz der 36.610 belegungsgebundenen *WA-Wohnungen*

vom Julius Leber Forum bzw. der FES Hamburg, Hamburg, September 2019. S. 5 und 11. Im Netz unter: <http://library.fes.de/pdf-files/dialog/15656.pdf>.

³⁰ Gesellschaft für Organisation und Entscheidung (Hrsg.): Auswertungsbericht: Befragung obdachloser, auf der Straße lebender Menschen und wohnungsloser, öffentlich-rechtlich untergebrachter Haushalte 2018 in Hamburg. Bielefeld, November 2018. S. 13 f. und S. 169 f. Im Netz zu finden unter: <https://www.hamburg.de/obdachlosigkeit/veroeffentlichungen/12033588/obdachlosenstudie-hamburg-2018/>.

³¹ Ebenda, S. 173.

³² Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 3.9.2019 (Drs. 21/18138), S. 2.

³³ Hinz&Kunzt (Hrsg.): Wer lebt wie in Hamburg auf der Straße und warum? Hamburg, Anfang 2019. S. 1 und 4. Im Netz unter: http://www.wohnungslose.de/data/aktuell/HINZKUNZT_ZahlenObdachlosigkeit.pdf.

³⁴ Hamburger Morgenpost, 2.2.2019.

(WA steht für Wohnungsamt), die 2018 seitens der Stadt für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung standen –, zeigt sich an der gleichbleibend schlechten Versorgung mit Wohnraum. 2018 konnten zwar 1.990 Haushalte mit Dringlichkeitsschein eine Sozialwohnung beziehen, aber zum 31. Dezember 2018 gab es immer noch 11.768 unversorgte vordringlich wohnungssuchende Haushalte (2017 waren es 11.765). Ähnlich dramatisch ist die Situation für anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte, von denen 8.174 im Jahre 2018 unversorgt blieben (2017 waren es noch 9.621).³⁵

Was es also braucht

Um diese Situation nachhaltig zu verbessern, wäre eine – wie es das Bündnis für eine soziale Wohnungspolitik im Dezember 2017 forderte – „konsequente Ausrichtung des bereits vorhandenen Sozialwohnungsbestands auf die Versorgung von Menschen, die in besonderer Not sind“, nötig.³⁶ Dazu würde u. a. gehören, die Freistellungsgebiete aufzuheben (wo die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen aufgehoben sind), den Kooperationsvertrag mit den sozial orientierten Wohnungsunternehmen zur Versorgung wohnungsloser Haushalte auszuweiten und natürlich den sozialen Wohnungsbau deutlich zu verstärken. Dabei sollte ein bestimmter Prozentsatz – die Hamburger LINKE plädiert für 5 Prozent – des Sozialwohnungsbestandes für solche besonders benachteiligte Haushalte reserviert werden.

2. Zur Mietenpolitik des Senats

„Bauen, bauen, bauen“: Dieses Mantra der seit 2011 herrschenden SPD-Politik gilt in gewisser Hinsicht auch für die Mietenpolitik. Die eingängige, aber dadurch nicht richtigere These lautet: Gibt es erst einmal mehr Wohnungen auf dem „Markt“, sinken quasi automatisch die Mieten, zumindest nach einer gewissen Zeit. Doch stimmt das wirklich? Das kapitalfreundliche „Handelsblatt“ jedenfalls jubelt und feiert Hamburg als „Vorbild beim Wohnungsbau in Deutschland“, gerade im Vergleich zum rot-rot-grün regierten Berlin: „Die Hansestadt baut Wohnungen, anstatt die Mieten zu deckeln“³⁷, wie ab Anfang 2020 die Hauptstadt. Kein Wunder, dass die Unternehmerpostille den Hamburger dem Berliner Weg vorzieht. Für die Wohnungswirtschaft bedeuten eingefrorene Mieten eine deutliche Beschränkung der Extraprofiten aus überhöhten Mieten, Wohnungsneubau dagegen neue Aufträge und wachsende Gewinne.

³⁵ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.4.2019 (Drs. 21/16620), S. 2 und 5.

³⁶ Bündnis für eine soziale Wohnungspolitik, bestehend aus Diakonie, Caritasverband, Mieter helfen Mietern sowie Stattbau Hamburg, Erklärung vom 14.11.2017. Im Netz unter: <https://www.diakonie-hamburg.de/export/sites/default/.content/downloads/Fachbereiche/ME/17-11-Buendnis-Zwischenbilanz-WA-HINTERGRUND.pdf>.

³⁷ Handelsblatt, 19.10.2019.

Von den Höhen und Tiefen des Mietenspiegels

In Hamburg gibt es zwei zentrale Parameter, an denen sich die Mietenentwicklung ablesen lässt. Das ist zum einen der Mietenspiegel, zum anderen die Auswertung der Neuvertragsmieten³⁸ aus Wohnungsinseraten.

Den Mietenspiegel gibt es in Hamburg seit Anfang 1977, nachdem die sozial-liberale Bundesregierung 1972 dafür die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen hatte. Vor der Einführung von Mietenspiegeln mussten für die Ermittlung zulässiger Mieterhöhungen so genannte *Vergleichsmieten* herhalten, die durch kostspielige Gutachten ermittelt wurden. Vor Gericht reichte dann für die Begründung einer Mieterhöhung aus, wenn Vermieter_innen drei willkürlich benannte, teurere Vergleichsmieten in der Nachbarschaft benennen konnten. Der Mietenspiegel dagegen sollte durch Befragung einer großen Anzahl von Mieter_innen die so genannte *ortsübliche Vergleichsmiete* unter verschiedenen Kriterien (Baujahr, Ausstattung usw.) herauskristallisieren. Seit Anfang der 1980er Jahre ist der alle zwei Jahre veröffentlichte Mietenspiegel weitgehend anerkannt und gerichtsfest.

Auch wenn der Mietenspiegel ein Fortschritt gegenüber den willkürlichen Vergleichsmieten ist, bleibt festzustellen, dass die Durchschnittsmieten gegenüber dem vorausgegangenen Mietenspiegel in den vergangenen vier Jahrzehnten nur ein einziges Mal leicht gesunken sind (nämlich 1999 um 0,5 %). Die Kritik am Mietenspiegel nahm im letzten Jahrzehnt zu, da er alle zwei Jahre beträchtliche Mietpreissprünge nicht nur abbildete, sondern durch die mit der Erhebung einhergehende Methodik noch anheizte. In die angeblich so objektive ortsübliche Vergleichsmiete gehen nämlich längst nicht alle Mieten ein, sondern nur diejenigen, „die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keinerlei Preisbindung unterliegen“.³⁹ Das aber heißt, dass alle Mieten aus der Berechnung herausfallen, die sich *nicht verändert*, de facto nicht erhöht haben, sowie alle geförderten günstigen Wohnungen. Der Mietenspiegel widerspiegelt daher eben gerade nicht den ortsüblichen Durchschnitt sämtlicher Wohnungen.

Die Mieten steigen und steigen...

Tatsächlich hat es seit 2005 eine beträchtliche Steigerung der Mieten gegeben. Bis 2009 lagen die Mieterhöhungen nur geringfügig oberhalb der Inflationsrate. Seit 2011, just dem Jahr, in dem Olaf Scholz den Job als Bürgermeister übernahm, sind die Mieten regelrecht explodiert. Zuletzt überschritten die Mietpreissteigerungen die Inflationsrate um mehr als das Doppelte.

³⁸ Unter Angebots- oder Neuvertragsmieten sind diejenigen Mieten zu verstehen, die im Unterschied zu Bestandsmieten für Bestandswohnungen inseriert bzw. neu vereinbart werden. Erstvertragsmieten dagegen beziehen sich auf neu errichtete, erstmals bezogene Wohnungen. Parallel dazu werden Bestandswohnungen aus dem vorhandenen, meist günstigeren Altbestand von den frisch errichteten, teureren Neubauwohnungen unterschieden.

³⁹ So die Formulierung der BSW zum Mietenspiegel 2017. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/mietenspiegel/>.

Tabelle 5 | Durchschnittliche Nettokaltmieten in Hamburg laut Mietenspiegeln 2007 bis 2017⁴⁰

Mietenspiegel	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietenspiegel	Prozentuale Erhöhung gegenüber dem Mietenspiegel 2 Jahre zuvor	Zum Vergleich: Inflationsrate
2007	6,53 €	4,3 %	2006+2007: 3,9 %
2009	6,76 €	3,6 %	2008+2009: 2,9 %
2011	7,15 €	5,8 %	2010+2011: 3,3 %
2013	7,56 €	5,7 %	2012+2013: 3,5 %
2015	8,02 €	6,1 %	2014+2015: 1,5 %
2017	8,44 €	5,2 %	2016+2017: 2,0 %
2005–2017	plus 1,91 €	plus 29,25 %	plus 16,44 %

Allein in den Jahren von 2011 bis 2017 (vgl. die Tabelle 5) sind die Mieten laut Mietenspiegel von 7,15 auf 8,44 €/qm gestiegen, was einem Zuwachs von 1,29 €/qm (= 18,04 %) in gerade mal sechs Jahren entspricht. Im gleichen Zeitraum ist die Inflation um 9,44 % angestiegen.

Dass sich die reale Lage auf dem Wohnungsmarkt noch viel dramatischer darstellt, belegen die seit 1986 jährlich durchgeführten Untersuchungen des Gymnasiums Ohmoor. Die jüngste Auswertung der gut 5.000 Online-Mietwohnungsinserate aus dem Portal „Immowelt“ im März 2019 zeigt ein noch deutlicheres Bild als der Mietenspiegel. Der mit dem Ohmoor-Gymnasium kooperierende Mieterverein zu Hamburg fasste die Ergebnisse wie folgt zusammen: „Die aktuelle durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Wohnung in Hamburg beträgt 13,24 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu 2018 (12,51 Euro) sind in Hamburg die Mieten somit um 5,8 Prozent gestiegen. Damit liegen die Neuvertragsmieten um 57 Prozent über der Durchschnittsmiete von 8,44 Euro pro Quadratmeter des aktuellen Mietenspiegels 2017.“⁴¹



Foto: Moritz Pehler

⁴⁰ Zahlen aus den jeweiligen Mietenspiegeln. Inflationsraten laut Angaben unter: <https://www.finanz-tools.de/inflation/inflationsraten-deutschland>. Summen = eigene Berechnungen. Der Mietenspiegel 2019 erscheint erst nach Redaktionsschluss.

⁴¹ Laut „Statistiken zum Wohnen in Hamburg“, zusammengestellt vom Mieterverein zu Hamburg: <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/statistiken-wohnen-hamburg/index.html>.

Grafik 1 | Preisentwicklung auf dem freien Mietwohnungsmarkt in Hamburg 2009 bis 2019, basierend auf den Erhebung des Gymnasiums Ohmoor⁴²



Selbst der Senat räumt inzwischen ein, dass die Mieten in Hamburg in den vergangenen zwei Jahrzehnten nie schneller gestiegen sind als unter sozialdemokratischer Ägide. Auch wenn er sich in seiner jüngsten Mitteilung von Anfang Oktober 2019 scheut, Klarzahlen zu nennen, spricht die Grafik mit ihren Kurven über die „Entwicklung der Hamburger Mietsituation im Zeitraum 2000 bis 2017“ Bände: Danach sind zwischen 2011 und 2017 die Wiedervermietungsmieten um rund 27 %, die Erstvermietungsmieten sogar um ca. 32 % emporgeklattert, während der Verbraucherindex um lediglich knapp 10 % angestiegen ist.⁴³ Und das Statistische Bundesamt stellte jüngst fest, dass Hamburg im Jahre 2018 bei Neuanmietungen die höchsten Nettokaltmieten unter allen Bundesländern (mithin auch der anderen Stadtstaaten Bremen und Berlin) aufwies: 10,30 Euro pro Quadratmeter.⁴⁴ Laut Makler-Portal „wohnungsboerse.net“ beträgt der durchschnittliche Mietpreis in Hamburg Anfang November 2019 exakt 12,99 €/qm; am teuersten ist es danach in der Altstadt (20,91 €) und in der HafenCity (20,53 €), am günstigsten in Finkenwerder (8,20 €) sowie in Neuenfelde (8,26 €).⁴⁵

⁴² Den Materialien des Ohmoor-Gymnasiums entnommen, im Netz unter: <http://www.bautschweb.de/mieten/Preisentwicklung.gif>.

⁴³ Senatsmitteilung vom 1.10.2019 (Drs. 21/18514), S. 37. Vgl. die Pressemitteilung der Linksfraktion vom 23.10.2019, im Netz unter: <https://www.linksfraktion-hamburg.de/senat-widerlegt-sich-selbst-mieten-steigen-ungebremst/>.

⁴⁴ Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1.10.2019 („Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch“). Im Netz unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html.

Zu einer der bedrohlichsten und bisher noch weitgehend vernachlässigten Seiten des Wohnungsmangels wird die zukünftige Versorgung der Senior_innen mit bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum. Zusätzlich rund drei Millionen altersgerechte Wohneinheiten sind deutschlandweit bis 2030 laut einer „Pestel“-Studie von Anfang 2019 nötig. Doch ist in Hamburg bislang noch nicht einmal ansatzweise erkenbar, wie die *grave Wohnungsnot* zu den nötigen Investitionen führen könnte.⁴⁶

Etwas Licht am Horizont gibt es aber vielleicht doch. Das Institut empirica wies kürzlich darauf hin, dass seit rund zwei Jahren in den deutschen „Top-Städten“ die Mieten „immer langsamer“ ansteigen würden. In Hamburg läge der „Index inserierter Mieten“ seit längerem mehr oder weniger stabil bei 12 €/qm.⁴⁷ Laut „F+B-Wohn-Index Deutschland“ seien die Neuvertragsmieten bundesweit im I. Quartal 2019 gegenüber dem IV. Quartal 2018 erstmals seit 2005 um 0,3 % gesunken, die Bestandsmieten dagegen um weitere 0,4 % gestiegen.⁴⁸ Nach diesem Report beliefen sich die Angebots- bzw. Neuvertragsmieten im I. Quartal 2019 in Hamburg auf 10,52 €/qm (gegenüber 10,35 €/qm im I. Quartal 2018).⁴⁹ Aber selbst wenn es nach Jahren der Mietenexplosion eine leichte Dämpfung geben sollte, ist das Preisniveau auf dem Hamburger Wohnungsmarkt inzwischen durch die Decke gegangen, und zwar in allen Segmenten. Der Senat räumt in einer Mitteilung vom 1. Oktober 2020 ein, dass „der durchschnittliche jährliche Preisanstieg im Zeitraum 2009 bis 2018 (...) beispielsweise für Eigentumswohnungen 8,1 %, Einfamilienhäuser 7,0 % und Mehrfamilienhäuser 8,6 %“ betrug. Eine „dynamische Entwicklung“ sei nach dieser Quelle auch auf dem ungebundenen Mietwohnungsmarkt zu verzeichnen gewesen. Während sich von 2000 bis 2017 die Verbraucherpreise um insgesamt 28 % erhöht hätten, seien die Mietenspiegelumieten um 45 % gestiegen, die Neuvertragsmieten im Bestand um 47 % und die Erstvermietungsmieten im Neubau sogar um 54 %. Bis 2008 lag der Preisanstieg bei Neuvertragsmieten unter den Anstiegsraten bei den Verbraucherpreisen.⁵⁰

Ein ganz anderes Bild will die Hamburger Wohnungswirtschaft mit ihrer Ende Oktober 2019 mit großem Brimborium veröffentlichte Mietenstudie zeichnen. Erarbeitet vom „Center for Real Estate Studies“ (CRES) würde nun quasi die größte Mietenuntersuchung aller Zeiten vorliegen, in die Daten von rund 270.000 Woh-

⁴⁵Wohnungsbörse.net: Mietspiegel Hamburg 11/2019. November 2019. Im Netz unter: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hamburg/3195>.

⁴⁶WirtschaftsWoche, 14.1.2019. Im Netz unter: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/graue-wohnungsnot-studie-warnt-wohnraum-fuer-senioren-wird-knapp/23863922.html>.

Senatsmitteilung vom 1.10.2019 (Drs. 21/18514), S. 4. 2019, erstellt im Juli 2019. S. 1 und 3. Im Netz unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22019.pdf.

⁴⁸F+B-Wohn-Index Deutschland I-2019, siehe: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2019-580.html>.

⁴⁹F+B-Quartalsbericht Q1 2019, S. 6. Unter: <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index%20Tabellenteil%2001-2019.pdf>.

⁵⁰Senatsmitteilung vom 1.10.2019 (Drs. 21/18514), S. 4.

nungen eingeflossen seien, hieß es. Das Ergebnis: Die durchschnittliche Kaltmiete würde in Hamburg 2019 bei 8,21 €/qm liegen, Neuvertragsmieten lägen durchschnittlich nur 0,46 €/qm über den Bestandsmieten.⁵¹ Die Crux dieser Studie: Fast 80 Prozent der Studiendaten kommen von der SAGA und den Genossenschaften, also den Unternehmen mit den durchschnittlich geringsten Mieten in Hamburg. Zusätzlich wurden auch die preislich gedeckelten Sozialwohnungsmieten einbezogen. So wundert es nicht, dass auch mit einer vorgenommenen Gewichtung dieser Mieten das Ergebnis von allen anderen Untersuchungen derart stark abweicht. Da mutet es fast ein wenig peinlich an, wenn Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt die CRES-Studie dahingehend lobt, dass sie „einen guten Überblick über die derzeitige Mietenstruktur des ungebundenen Mietwohnungsmarktes und des öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnungsbestandes in Hamburg“ liefere.⁵² Was zu bezweifeln ist. Der Mieterverein zu Hamburg jedenfalls wähnt „eine zu große Nähe des CRES-Instituts zu seinen Auftraggebern“⁵³, *Mieter helfen Mietern* spricht von einer „Nebelkerze“.⁵⁴ Oder, wie DIE LINKE kommentierte: „Studie funktioniert nicht!“⁵⁵

...und verändern unser Ausgabenverhalten

Einem Bericht des Statistischen Bundesamtes ist zu entnehmen, dass im Jahr 2016 die privaten Haushalte durchschnittlich 877 € pro Monat für Wohnen, Energie und Instandhaltung ausgaben. Das sind 35 % des gesamten Ausgabenbudgets, 2005 waren es noch 33 %. Durchschnittlich wohl gemerkt, denn die Belastungen durch das Wohnen treffen Geringverdiener_innen, Großstädter_innen und Singles teilweise noch erheblich stärker. Jeder fünfte Haushalt muss sogar mehr als 40 % für Wohnkosten aufbringen.⁵⁶ Zum Vergleich: Vor 100 Jahren galt ein Anteil an den Wohnkosten von maximal 25 %, in den letzten Jahrzehnten von unter 30 % als normal.

Vor allem in den Großstädten zeigt sich eine dramatische Zuspitzung der Lage. Für den örtlichen Mietwohnungsmarkt legte die „Hamburger Sparkasse“ (Haspa) Anfang März 2018 in ihrem „Trendbarometer Wohnen 2018“ bedrückende Zahlen vor.⁵⁷ Demnach wenden laut einer repräsentativen Umfrage für das Wohnen (Kaltmiete inklusive Nebenkosten) „29 Prozent der Haushalte die Hälfte des Einkommens auf, 16 Prozent der Mieter bezahlen schon mehr als 50 Prozent für ihre Unterkunft. Bei 40 Prozent macht die Miete rund ein Drittel des Einkommens aus, lediglich elf Prozent zahlen weniger als ein Drittel“.⁵⁸ Im Klartext: 45 Prozent der

⁵¹ Die Welt online, 29.10.2019.

⁵² Pressemitteilung des Senats vom 29.10.2019 („Senatorin Stapelfeldt zur 3. CERES-Studie der Wohnungswirtschaft“).

⁵³ Hamburger Abendblatt, 30./31.10.2019.

⁵⁴ taz Hamburg, 30.10.2019.

⁵⁵ Pressemitteilung der Linksfraktion vom 29.10.2019 („Hamburger Wohnungsmarkt: Studie funktioniert nicht!“).

⁵⁶ https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/12/PD17_463_631.html.

⁵⁷ <https://www.haspa.de/unternehmen-haspa/presse/pressemitteilungen/trendbarometer-wohnen-2018-99444/>.

⁵⁸ Hamburger Abendblatt, 2.3.2018.

Hamburger Mieter_innen geben mindestens die Hälfte ihres Verdienstes für das Wohnen aus, Tendenz steigend. Das „Betongold“ der Reichen fordert seinen Tribut von den Mieter_innen ein. Hinzu kommen die teilweise drastisch erhöhten Ausgaben für die Wohnnebenkosten (Abfall, Grundsteuer, Rundfunk, Ab-/Wasser aller Art), die der Steuerzahlerbund für das Jahr 2018 in Hamburg mit durchschnittlich 1.780 € angab.⁵⁹

Kein Wunder also, dass sich sieben von zehn Hamburger_innen große oder sehr große Sorgen machen, sie „persönlich könnten sich das Leben in ihrer Stadt in Zukunft nicht mehr leisten“, wie eine repräsentative ZEIT-Umfrage vom Frühjahr 2018 zeigt.⁶⁰ Oder um es mit den Worten des Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla von Ende 2018 auszudrücken: „30 Prozent der Hamburger werden sich in den nächsten Jahren ihre Miete nicht mehr leisten können.“⁶¹ Was, nochmals sei es betont, auch diese einfache Erkenntnis einschließt: Reiche Haushalte haben keinerlei Schwierigkeiten, auf dem Wohnungsmarkt eine „angemessene“ Wohnung zu finden. Je weniger Geld Menschen im Portemonnaie haben, desto größer sind allerdings die Probleme, nicht nur den Lebensunterhalt zu finanzieren, sondern insbesondere auch eine bezahlbare Wohnung zu finden und zu halten. Dies gilt laut einer bundesweiten Studie vom Sommer 2019 zunehmend für Rentner_innen, deren Anteil mit einer „Wohnkostenüberbelastung“ seit 1996 überdurchschnittlich stark gestiegen sei und im Jahre 2016 bei 38 % gelegen habe.⁶²

Aber es gibt doch eine Mietpreisbremse!

Die Bundesregierung und der Hamburger Senat rühmen sich, mit der seit 2015 geltenden „Mietpreisbremse“ Entscheidendes gegen den Mietenwahnsinn unternehmen zu haben. Die Mietpreisbremse besagt, dass bei Neuabschluss eines Mietvertrages die ortsübliche Vergleichsmiete nur um maximal 10 % überschritten werden darf. Leider gibt es eine Reihe von Einschränkungen: „Bei Mietverträgen für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. (...) Wenn die Miete, die die Mieterin bzw. die der vorherige Mieter für die Wohnung zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent ist (...). Die zulässige Miete darf unter bestimmten Voraussetzungen außerdem überschritten werden, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Mo-

⁵⁹ Grundlage dieser Studie ist allerdings ein 3-Personen-Haushalt mit Einfamilienhaus (120 m² Wohnfläche, 300 m² Grundstücksfläche). Siehe: Bund der Steuerzahler Deutschland e.V. (Hrsg.): Unser Wohnnebenkosten-Vergleich. Stand: 2.5.2019. Im Netz unter: <https://www.steuerzahler.de/aktion-position/steuerpolitik/wohnenkosten/?L=0>. Und hier die Langfassung der Untersuchung: https://www.steuerzahler.de/fileadmin/user_upload/BdSt_Ranking_Wohnnebenkosten2019.pdf.

⁶⁰ Die Zeit Hamburg, 22.3.2018.

⁶¹ Die Welt online, 13.11.2018.

⁶² Markus M. Grabka u.a.: Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. In: DiW-Wochenbericht, Berlin, Nr. 27/2019. S. 471. Im Netz unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.635080.de/19-27-1.pdf.

ernierungsmaßnahmen durchgeführt hat.“⁶³ So steht es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), § 556 d ff.

Auch leichte Korrekturen an der Mietpreisbremse zum Jahresanfang 2019 haben an ihrer Wirkungslosigkeit nichts geändert. Neubaumieten bleiben ungedeckelt, um Investor_innen mit ihren Neubauvorhaben nicht „abzuschrecken“. Die erste Vermietung nach einer Modernisierung bleibt von der Mietpreisbremse ausgespart. Und es gibt weiterhin einen Bestandsschutz für Mieten, die vorher schon oberhalb der 10-Prozent-Marge lagen. Ein Haupthindernis ist zudem der Umstand, dass Mieter_innen ihr Recht individuell einklagen müssten. Wie viele Menschen machen das und klagen aktiv auf Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben? Jede_r 10. oder nur jede_r 20.? Wie viele riskieren, sich andauernden Ärger mit ihrem Vermieter einzuhandeln?

Die Auswirkungen dieses Mietpreisbremschens zeigen sich dennoch – allerdings an ganz anderer Stelle. So schlägt beispielsweise die Vonovia, Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, das 19.816 Wohnungen in Hamburg besitzt,⁶⁴ neuerdings besonders bei Modernisierungen zu. Mitte Juli 2019 wurde bekannt, dass das börsennotierte Unternehmen für 359 ehemalige Sozialwohnungen nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Mieten um 30 bis 40 % erhöhte, ganz legal, zum Wohle der renditeversessenen Aktionär_innen.⁶⁵ Dass private Vermieter_innen gezielt die gesetzlichen Grauzonen der Mietpreisbremse ausnutzen, kann auch am Beispiel möblierter Wohnungen illustriert werden. Nach einer Studie des Forschungsinstituts F+B haben diese in den letzten Jahren bundesweit signifikant zugenommen, in Hamburg von 254 (2006) auf rund 5.300 (2018). Es scheint juristisch umstritten, ob möblierte Wohnungen überhaupt unter die Mietpreisbremse fallen. Auf dem Markt werden sie mit Preisen zu 20 bis 30 €/qm angeboten.⁶⁶ Am lukrativsten ist der Neubau von teuren, frei finanzierten und am besten bereits fertig möblierten Wohnungen. So gibt es zurzeit einen Boom privater Studierendenhäuser, da der Staat – gerade auch die Freie und Hansestadt Hamburg – nicht einmal ansatzweise für eine ausreichende Anzahl an Wohnheimplätzen sorgt. Hamburg bot mit Stichtag 31. Dezember 2018 mit einer unterdurchschnittlichen Versorgungsquote von 5,9 % gerade mal 4.265 Wohnheimplätze für 72.846 Studierende an.⁶⁷

⁶³ So die Ausführungen der BSW auf ihrer Website zur Verordnung Mietpreisbremse, im Netz unter: <https://www.hamburg.de/mietenspiegel/4606594/mietpreisbremse/>.

⁶⁴ Angaben laut Vonovia-„Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2019. Januar – September“. Bochum, 28.10.2019. S. 26. Im Netz unter: <https://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanngtonimmo/Quarterly%20Reports/DE000A1ML7J1-Q3-2019-EQ-D-00.pdf>.

⁶⁵ taz Hamburg, 13./14.7.2019. Im Netz unter: <https://taz.de/Mietwohnungen-in-Hamburg/15606681/>.

⁶⁶ Hamburger Abendblatt online, 9.10.2019. Im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article227313573/Wohnungen-Hamburg-Miete-Wucher-Moebliert-Aufschlag-Kauti-Mieterverein-Mietpreisbremse-Beschwerde.html>.

⁶⁷ Bürgerschafts-Drs. 21/17582 vom 25.6.2019, S. 1. In der bundesweiten Studie „Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2018“ des Deutschen Studentenwerks (Berlin, September 2018, S. 25) wird die Versorgungsquote in Hamburg mit 7,72 %, der bundesweite Durchschnitt mit 9,60 % angegeben. Im Netz unter: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnen18_web.pdf.

Der katastrophale Wohnungsmarkt im Allgemeinen und der Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen im Besonderen bringt immer mehr Apartmenthäuser mit Miniwohnungen hervor. So jüngst wieder im Bezirk Harburg, wo voll möblierte Mikroapartements zum Quadratmeterpreis von bis zu fast 60 € entstanden sind.⁶⁸ Die „Hamburger Morgenpost“ bringt es mit Blick auf den Frankfurter Wohnungsmarkt, wo heute schon jede zweite Wohnung möbliert angeboten wird, auf den Punkt: „Möbeltrick sorgt für Mietwucher“.⁶⁹

Dass die Bundes- und die Landesregierungen immer wieder davor zurückscheuen, gegen die Tricks der privaten Wohnungswirtschaft vorzugehen, zeigt sich nicht nur bei der Mietpreisbremse. Lange hatte der Hamburger Senat mit einem Antrag an den Bundesrat gezögert, Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von jetzt 15 Prozent auf zukünftig 10 Prozent zu begrenzen (Kappungsgrenze). Dies hat er am 3. September 2019 nun auf den Weg gebracht.⁷⁰ Allerdings würde eine solche Regelung bedeuten, dass die Mieten immer noch um 3,3 % pro Jahr steigen dürften, also fast doppelt so schnell wie die Inflationsrate, die 2018 bei 1,8 % lag.⁷¹

Nicht auf den Weg gebracht wurde hingegen bis heute eine Reform des Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes, um Mietpreiserhöhungen von mehr als 20 Prozent als ordnungswidriges Handeln zu sanktionieren. Für den Mieterverein zu Hamburg und den „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen“ (VNW) wäre das aber sozusagen der Königsweg, wie die beiden Verbände schon im September 2016 erklärten: „Ein Jahr nach der Mietpreisbremse steht fest: Sie hat ihre Wirkung verfehlt. (...) Um die Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten zu schützen, fordern VNW und Mieterverein daher gemeinsam: ‚Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz reformieren, statt Mietpreisbremse reparieren, damit Mietpreisüberhöhungen wieder wirksam geahndet werden können‘.“⁷² Ob den Mieter_innen allerdings ausreichend geholfen ist, wenn gegen Mietwucher erst bei 20%igen Mieterhöhungen vorgegangen werden kann, darf tunlichst bezweifelt werden. Fakt ist jedenfalls, die „Mieten steigen immer weiter. In Hamburg hilft die Mietpreisbremse nicht. Der Mieterverein sieht die Schuld bei Senat und Wohnungswirtschaft.“⁷³

⁶⁸ taz Nord, 18.9.2019, im Netz unter: <https://taz.de/15622899/>.

⁶⁹ Hamburger Morgenpost, 26.7.2019.

⁷⁰ So die Justizbehörde am 3.9.2019 („Hamburg bringt Mietrechtsreform auf den Weg“), im Netz: <https://www.hamburg.de/justizbehoerde/pressemeldungen/12889940/2019-09-03-jb-mietrechtsreform/>.

⁷¹ Laut Angaben des Forschungsinstituts Statista vom 20.8.2019, im Netz unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1046/umfrage/inflationsrate-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahr/>.

⁷² Erklärung von Mieterverein und VNW vom 5.9.2016, im Netz unter: <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung/mieter-besser-schuetzen---mietpreisueberhoehungen-wirksam-bekaempfen-ein-gemeinsamer-appell-von-vnw-und-mieterverein/index.html>.

⁷³ taz Hamburg, 13.8.2019.

Mehr Wohnungen = niedrigere Mieten?

Die einfache Botschaft des Senats und auch des VNW lautet gebetsmühlenartig, dass „bauen, bauen, bauen“ über kurz oder lang auch die Mietenkrise beseitigen würde. Von so genannten Sickereffekten ist da die Rede: Wird eine neue Wohnung errichtet, zieht jemand dort ein und macht gleichzeitig eine andere, meist günstigere Wohnung frei. Ein von der damaligen Stadtentwicklungsbehörde in Auftrag gegebenes Gutachten beschäftigte sich im Frühjahr 2014 mit diesem Phänomen.⁷⁴ Wirkt sich dieser einfache Umstand also entlastend auf das Segment günstiger(er) Mieten aus und reduziert damit die beträchtlichen Schwierigkeiten von Menschen mit geringerem oder durchschnittlichem Einkommen?

Tatsächlich lag die durchschnittliche Wohnfläche von neu gebauten Wohnungen bis 2013 bei mehr als 100 Quadratmetern. Erst ab 2014 sank diese Quadratmeterzahl dank der viel kleineren Sozialwohnungen auf zuletzt durchschnittlich 79,6 qm herab.⁷⁵ Gebaut wurde also etliche Jahre viel zu groß und zu teuer, denn wer braucht so große Wohnungen? Und vor allem, wer kann sie sich überhaupt leisten? Zumal in einer Metropole wie Hamburg, in der der Anteil der Ein-Personen-Haushalte Ende 2017 bei 54 Prozent lag?⁷⁶

Tabelle 6 | Durchschnittliche Wohnungsgrößen im Hamburger Wohnungsneubau 2010 bis 2018⁷⁷

Jahr	Anzahl der neuen WE insgesamt	Durchschnittliche Zahl der Räume pro WE	Durchschnittliche Wohnfläche pro neuer WE in qm	Durchschnittliche Zahl der Räume pro neuer WE des 1. Förderweges	Durchschnittliche Wohnfläche pro neuer WE des 1. Förderweges
2010	3.520	4,4	106,4	2,72	69,5
2011	3.729	4,4	107,0	2,53	63,3
2012	3.793	4,2	107,1	2,65	67,2
2013	6.407	4,0	102,1	2,55	64,8
2014	6.974	3,6	88,9	2,55	69,0
2015	8.521	3,5	88,8	2,46	61,6
2016	7.722	3,3	84,2	2,50	61,1
2017	7.920	3,4	84,8	2,30	59,8
2018	10.674	3,2	79,6	2,59	64,6

⁷⁴ F+B (Hrsg.): Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg. Ergebnisse einer empirischen Studie. Hamburg, Mai 2014. S.43 ff.

⁷⁵ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 12 f. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/c89c6958ba625f3a585543a926e373b8/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf;jsessionid=64A98E443E20BA8218EE63C99D79523F.liveWorker2>.

⁷⁶ Statistikamt Nord: Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2017. Statistik informiert...SPEZIAL, Nr. IV/2018. Im Netz unter: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/hamburger-melderegister/haushalte/dokumentenansicht/struktur-der-haushalte-in-den-hamburger-stadtteilen-ende-2017-60611/>.

⁷⁷ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 12 f.

Inzwischen entstehen im Durchschnitt also kleinere Wohnungen, wobei die Sozialwohnungen mit 64,6 qm in 2018 nochmals deutlich weniger Fläche haben als die frei finanzierten oder gar die neu entstehenden Eigentumswohnungen. Dennoch stellt sich die Frage, ob mit den neu errichteten Wohnungen und dem vermeintlichen Sickereffekt wirklich ein Beitrag zur Behebung des Mietenwahnsinns geleistet wird. Dies muss eindeutig mit nein beantwortet werden. Einerseits sind die neu gebauten Wohnungen besonders teuer: Laut Mietenspiegel 2017 lag die *Durchschnittsmiete* über alle Wohnungen hinweg bei 8,44 €/qm. Bei den 2011 bis 2016 erbauten Wohnungen lagen die *Mittelwerte* je nach Größe und Ausstattung dagegen zwischen 12,28 und 17,08 €/qm und waren damit für das Gros der Bevölkerung faktisch nicht bezahlbar. Andererseits wurden Bestandswohnungen durch den Umzug von Mieter_innen natürlich frei – aber keineswegs günstiger. Denn im Normalfall geht ein Wechsel der Mieter_innen mit einer deutlichen Erhöhung der Quadratmetermiete einher, weswegen viele Menschen in ihrer vergleichsweise günstigen, wenn auch (womöglich längst) nicht mehr passenden Wohnung verbleiben. Die SAGA z.B. hatte mit einer Umzugsquote von lediglich 5,6 % im Jahre 2018 (2017 waren es noch 6,0 %) einen der niedrigsten Werte in den letzten Jahren.⁷⁸ „Die Fluktuationsquote ist ein Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes“, heißt es in einer Untersuchung des Energiedienstleisters „Techem“. Daher nimmt die Fluktuation ab. 2017 lag die Umzugsquote deutschlandweit bei 8,5 %, in Hamburg nur bei 7,4 %.⁷⁹

Es gibt nur sehr wenige Vermieter_innen, die sich die Chance entgehen lassen, bei einer Neuvergabe der Wohnung die bisherige Miete zu erhöhen. Im Gegenteil. Angesichts der Wohnungsnot kann der Mietzins sogar besonders kräftig angehoben werden. Und das wird er, wie die ausgewerteten Neuvertragsmieten der Ohmoorstudie zeigen (s. *Grafik 1*). Dass die so genannte Mietpreisbremse versagt hat, darüber gibt es auch unter Expert_innen heute kaum noch Zweifel. Und für den Sickereffekt gibt es keine hinreichenden Belege. Uns ist „keine einzige empirische Studie zu angespannten Wohnungsmärkten bekannt, die Sickereffekte auf das Niveau bezahlbarer Wohnungsversorgung belegen kann“, heißt es in einer Erklärung von Wissenschaftler_innen aus dem Jahre 2018.⁸⁰ Die Mieten in Hamburg sind seit der Scholz'schen Senatsübernahme 2011 ebensowenig gesunken oder auch nur eingefroren wie die Wohn(neben)kosten, ganz im Gegenteil. Und diese negativen Tendenzen halten weiter an.

Deshalb führt auch in Hamburg kein Weg um eine effektivere Form der Mietbegrenzung herum. Das rot-rot-grün regierte Berlin macht es gegenwärtig vor. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (DIE LINKE) hat über mehrere Monate die Einführung eines Mietendeckels vorbereitet, der zum 1. Januar 2020 in

⁷⁸ SAGA (Hrsg.): Konzern-Geschäftsbericht 2018. Hamburg 2019. S. 21.

⁷⁹ Angaben laut Artikel auf wohnungswirtschaft.online vom 29.1.2017. Im Netz unter: <https://wohnungswirtschaft.online/fluktuation-umzugsquote/>.

⁸⁰ Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung. In: *sub/urban. Zeitschrift für kritische stadtforschung*. 2018, Band 6, Heft 2/3. S. 209. Im Netz unter: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411/585>.

Kraft tritt.⁸¹ Für nicht preisgebundenen Wohnungen wird die am Stichtag 18. Juni 2019 geltende Miete festgesetzt. Diese gilt sowohl für das bestehende Mietverhältnis als auch bei einer Weitervermietung. Überhöhte Mieten können auf Antrag gekappt werden. Als überhöht gilt eine Miete, wenn sie die Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet. Ab Januar 2022 dürfen die Mieten jährlich um die Inflationsrate, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, erhöht werden. Modernisierungskosten dürfen bis zu 1 €/qm auf die Miete aufgeschlagen werden, für darüber hinausgehende Kosten kann auf Antrag ein weiterer Euro hinzukommen. Der Mietendeckel gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurden (also Neubauten). Auch öffentliche geförderte Wohnungen fallen nicht unter den Mietendeckel. In Härtefällen können Vermieter_innen eine Erhöhung der Miete beantragen. Ziel ist, durch den Mietendeckel *kurzfristig* eine Linderung beim Mietenwahnsinn herzustellen.

Die Linksfraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft hat im Februar 2019 einen Antrag zur umgehenden Einführung eines Mietendeckels eingebracht;⁸² er wurde mit den Stimmen aller anderen Fraktionen unisono abgelehnt. Damals reagierte Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt sehr angefasst auf das Ansinnen eines Mietendeckels, zumal es ja auf eine Initiative ihrer sozialdemokratischen Parteigenoss_innen in Berlin zurückgeht. Gerichtet an Heike Sudmann, die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Hamburger Linksfraktion, meinte die Senatorin: „Sie glauben, dass Sie hier auf einen Zug aufspringen können, nur es ist überhaupt kein Zug da.“⁸³ Womöglich ist der Zug aber längst abgefahren, bevor Frau Dr. Stapelfeldt davon überhaupt Kenntnis genommen hat?

3. Die Rolle der SAGA

Anders als manche andere Großstadt verfügt Hamburg über einen beträchtlichen Anteil an städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen. Von den insgesamt 956.476 Wohnungen in Hamburg Ende 2018⁸⁴ waren 134.459 im Eigentum der SAGA, weitere 6.865 gehörten anderen städtisch-öffentlichen Unternehmen und rund 132.400 den verschiedenen Wohnungsgenossenschaften.⁸⁵ Damit zählen knapp 29 Prozent aller Wohnungen in Hamburg zum sozial orientierten Wohnungsbestand. Bezogen auf die Mietwohnungen liegt ihr Anteil sogar bei gut

⁸¹ S. dazu die ausführliche Website der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Netz unter: <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>.

⁸² Antrag der Linksfraktion vom 22.1.2019 (Drs. 21/15921). Siehe am Ende der Broschüre die wohnungs- und mietenpolitischen Anträge der Linksfraktion seit April 2018 im Überblick.

⁸³ Zit. im „BürgerInnenbrief“ vom 17.4.2019, S. 1. Im Netz unter: https://www.linksfraktion-hamburg.de/wp-content/uploads/2019/04/B%C3%BCrgerInnenbrief_Sudmann_Schneider_2019_03.pdf.

⁸⁴ Laut „Wohnungsbaubericht Hamburg 2018“ der BSW vom Oktober 2019, S. 10.

⁸⁵ Wohnungen der Genossenschaften laut Angaben des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., im Netz unter: <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/ueber-uns/>.

40 Prozent. Was im Umkehrschluss aber auch heißt, dass 60 Prozent, etwa 420.000 Mietwohnungen, dem so genannten freien Markt zuzurechnen sind.

Tabelle 7 | Wohnungsbestand der SAGA und weiterer öffentlich-städtischer Unternehmen in Hamburg 2010 bis 2018⁸⁶

Jeweils zum 31.12. des Jahres	SAGA	Andere öffentlich-städtische Wohnungsunternehmen
2010	129.913	7.783
2011	129.870	7.731
2012	129.384	7.754
2013	129.199	7.802
2014	130.479	6.991
2015	132.024	6.792
2016	132.513	6.699
2017	132.842	6.718
2018	134.459	6.865
2019 (31.03.)	134.656	?

Mit ihren knapp 135.000 Wohnungen verfügt allein die SAGA über gut 20 % der Mietwohnungen in Hamburg. Nach eigenen Angaben lag die *Durchschnittsmiete* ihres Wohnungsbestandes am 31. März 2019 bei 6,65 €/qm netto-kalt und damit, wie schon in den Vorjahren, um etwa ein Fünftel unter dem Mittelwert des Mietenspiegels.⁸⁷ Dies entspricht in etwa auch dem Niveau der Wohnungsgenossenschaften, deren Durchschnittsmiete 2018 in Hamburg bei 6,77 €/qm lag.⁸⁸ Allein von 2016 bis 2018 haben sich die SAGA-Durchschnittsmieten von 6,33 auf 6,64 €/qm (= 4,9 %) erhöht. Der Wohnungskonzern erzielte in den vergangenen Jahren anwachsende Überschüsse, im Jahr 2018 waren es 205,8 Mio. € (2017: 202,8 Mio. €). Die SAGA investierte im Jahre 2018 in die Pflege und Entwicklung ihrer Bestände und die Schaffung neuen Wohnraumes insgesamt 471,8 Mio. €. Das hohe Investitionsvolumen ist vor allem durch den Neubau verursacht: Von 2014 an errichtete die SAGA jährlich 1.000 Wohnungen, seit 2018 sollen es – erklärtermaßen zunächst bis 2022 – pro Jahr 2.000 Baubeginne werden. Tatsächlich wurden im vergangenen Jahr 1.005 Wohnungsfertigstellungen und 2.013 Baubeginne bei der SAGA verzeichnet.⁸⁹

⁸⁶ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 4 f.

⁸⁷ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 19 f.

⁸⁸ Laut Angaben des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., im Netz unter: <https://wohnungsbau-genossenschaften-hh.de/daten-zahlen-fakten/>.

⁸⁹ Angaben laut Pressemitteilung der SAGA zu ihrem neuen Geschäftsbericht vom 21.6.2019, im Netz unter: <https://www.saga.hamburg/pressemitteilung/Bilanz-PK%202018>.

Vom Verlust der Sozialwohnungen bei der SAGA...

Auch die SAGA folgt der Senatsmaxime, nach der die Wohnungsmisere in Hamburg vorrangig mit dem Neubau angegangen werden soll. „Um dem weiter angespannten Hamburger Wohnungsmarkt zu begegnen“, so der Sprecher der SAGA-Geschäftsführung, Dr. Thomas Krebs, auf der Bilanzpressekonferenz im Juli 2018, „heißt unsere Devise ‚bauen, bauen, bauen‘. Wir setzen auf einen Dreisprung, um diese ambitionierten Zahlen zu erreichen: Zunächst werden die noch verfügbaren Nachverdichtungspotentiale im eigenen Bestand mobilisiert. Im zweiten Schritt gilt es die neuen Stadterweiterungsflächen zu nutzen und in einem dritten Schritt Abriss-Neubau-Projekte mit der Perspektive einer deutlichen Flächenmehrung in eigenen Quartieren programmatisch anzugehen.“⁹⁰

Tabelle 8 | Gebundene Wohnungsbestände des 1. Förderweges der SAGA, der Genossenschaften und sonstiger EigentümerInnen in Hamburg 2010 bis 2018⁹¹

Jeweils zum 31.12. des Jahres	Gesamt	SAGA	Genossenschaften	Sonstige EigentümerInnen
2010	101.597	43.873 = 43,18 %	31.652 = 31,15 %	26.072 = 25,66 %
2011	99.944	42.482	30.981	26.481
2012	98.232	41.146	30.244	26.842
2013	98.399	40.931	30.194	27.274
2014	89.815	35.685	28.935	25.195
2015	89.181	35.172	28.502	25.507
2016	84.362	31.595	27.609	25.158
2017	81.674	29.777	27.208	24.689
2018	80.169	28.810	26.624	24.735
2019 (07.05.)	77.029	27.857 = 36,16 %	25.121 = 32,61 %	24.051 = 31,22 %

Das Problem ist, dass die Stadt und damit insbesondere die SAGA in den vergangenen Jahren nicht annähernd genug Sozialwohnungen im 1. Förderweg gebaut hat, um dem Defizit an bezahlbaren Wohnungen entgegenzuwirken. Und so schrumpft der Sozialwohnungsbestand in Hamburg besonders wegen der unzureichenden Bautätigkeit des städtischen Wohnungsunternehmens, sowohl absolut als auch relativ gegenüber Baugenossenschaften und sonstigen Eigentümer_innen, wie die *Tabelle 8* belegt.

⁹⁰ SAGA-Pressemeldung vom 2.7.2018, im Netz unter:

<https://www.saga.hamburg/pressemitteilung/180702%20SAGA%20Bilanz-PK%202018>.

⁹¹ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), Anlage. Prozentangaben sind eigene Berechnungen.

Und diese Tendenz wird weiterhin anhalten. Laut Behörden-Angaben vom Oktober 2019 hat die SAGA im Jahre 2018 von insgesamt 2.075 neu errichteten Wohneinheiten des 1. Förderweges gerade einmal 438 geschultert, zwar mehr als Stiftungen, Vereine, Kirchen und Anstalten öffentlichen Rechts (zusammen 290 Wohneinheiten), aber deutlich weniger als Baugenossenschaften (546) und vor allem private Investor_innen und Kapitalgesellschaften (302 plus 499, zusammen 801 Wohneinheiten).⁹² Die Zahl 438 steht allerdings im ungeklärten Kontrast zu den offiziellen Angaben im SAGA-Geschäftsbericht 2018. Danach habe es im vergangenen Jahr seitens dieses Unternehmens 2.013 Baubeginne und 1.005 Fertigstellungen (davon 603 im 1. Förderweg) gegeben.⁹³

Tabelle 9 | Prognose auslaufende Sozialbindungen im 1. Förderweg bei der SAGA 2019 bis 2030⁹⁴

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.006	764	3.205	1.554	332	1.829	1.132	741	647	1.667	1.301	1.628

Auch wenn unklar ist, wie viele Wohnungen im 1. Förderweg die SAGA ab 2018 real fertigstellt, deutet sich mindestens für die Mehrzahl der Jahre bis 2030 an (s. *Tabelle 9*), dass selbst bei diesem öffentlichen Unternehmen weniger Sozialwohnungen neu gebaut werden als gleichzeitig aus der Bindung des 1. Förderweges fallen.

...und den nicht ausgeschöpften Möglichkeiten der Mietpreisgestaltung

Aber nicht nur im Wohnungsbau wird die SAGA den sozialen Erfordernissen nicht gerecht, auch in der Mietenfrage nutzt sie ihre Möglichkeiten bei Weitem nicht aus.

Es ist noch nicht lange her, dass die SAGA sich geradezu als Vorreiterin von Mieterhöhungen einen fragwürdigen Ruf erwarb: Kaum war der neue Mietenspiegel erschienen, folgte für zehntausende SAGA-Wohnungen postwendend die Mieterhöhung. Besonders pikant waren dabei Anhebungen im Status von einer „normalen“ in eine „gute“ Wohnlage (mit zusätzlichen monatlichen Mietkosten von ca. 50 bis 100 €), welche die SAGA beispielsweise Bewohner_innen in der Koppel und im St.-Georgs-Kirchhof 2005/2006 aufdrückte, was mehrjährige Auseinandersetzungen zur Folge hatte.⁹⁵ Im Januar 2010 musste der Senat eingestehen,

⁹² „Wohnungsbaubericht Hamburg 2018“ der BSW vom Oktober 2019, S. 21. Hier ist die Legende in der Tabelle offenbar falsch, denn es geht darin nicht – wie zu lesen ist – um bewilligte, sondern um fertiggestellte WE.

⁹³ SAGA (Hrsg.): Konzern-Geschäftsbericht 2018. Hamburg 2019. S. 22. Im Netz unter: https://www.saga.hamburg/das-unternehmen/uber-saga-gwg/geschäftsbericht/SAGA_GB_2018_kompakt.pdf.

⁹⁴ Bürgerschafts-Drs. 21/13798 vom 10.8.2018, S. 2.

⁹⁵ Antrag der Linksfraktion zum Wohnlagenverzeichnis vom 30.5.2012 (Drs. 20/4329).

dass die Nettokaltmieten zwischen 1997 und 2007 laut Mietenspiegeln durchschnittlich um 17,1%, bei der SAGA im gleichen Zeitraum hingegen um nahezu 33 %, also fast doppelt so schnell angestiegen waren.⁹⁶

Besonders drastisch wirkte sich die Preispolitik der SAGA bei ehemaligen Sozialwohnungen aus. Ein Dokument vom Juli 2015 besagt, dass das Unternehmen unmittelbar nach Auslaufen der Bindung weit überdurchschnittliche Mietpreiserhöhungen vorgenommen hat. So wurden die SAGA-Mieten nach Auslaufen der Bindung beispielsweise im Jahre 2011 im ersten Jahr *durchschnittlich* um 11,8 %, im zweiten Jahr immer noch um 7,3 % angehoben. Fielen SAGA-Wohnungen 2012 aus der Bindung, mussten die Mieter_innen 2013 *im Durchschnitt* mit 9,4 %, in 2014 mit 5,5 % Mieterhöhung rechnen.⁹⁷ Erklärte Politik der SAGA und leider auch der meisten Wohnungsbaugenossenschaften ist, das Mietenniveau nach Aufhebung der Bindungsfristen sukzessive auf den mittleren Satz der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bringen. Schon 2010 erklärte der Senat, dass sich das städtische Wohnungsunternehmen „in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien bei der Neuvermietung von Wohnungen am Mittelwert des Mietenspiegels (orientiert).“⁹⁸ 2019 lautet der Kernsatz unverändert: „Die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen der SAGA orientieren sich seit vielen Jahren unverändert am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.“⁹⁹

Doch diese Zielsetzung widerspricht der sozialen Verpflichtung, nicht nur bei den geförderten Wohnungen, sondern insgesamt einen Bestand mit günstigen Wohnungen vorzuhalten, um insbesondere Mieter_innen mit geringem Einkommen eine Bleibe zu bieten. Aus Sicht der LINKEN muss die SAGA von ihrem fragwürdigen, rein (unternehmens-)politisch gesetzten Ziel abrücken und Bestandsmieten anvisieren, die deutlich unter den Mietenspiegelsätzen liegen. Das hätte Vorteile für die Mieter_innen, weil sie monatlich weniger zu zahlen hätten, das würde sich wegen der großen Bestände der SAGA aber auch dämpfend auf den Mietenspiegel auswirken.

Um die Mietenpolitik der SAGA öffentlich diskutieren zu können, hat die Linksfraktion im Frühjahr 2018 einen Mieterhöhungsstopp oder wenigstens die Begrenzung der SAGA-Mieterhöhung auf wenige Cent monatlich gefordert.¹⁰⁰ Damit sollte verhindert werden, dass die SAGA den wenige Monate vorher erschienenen Mietenspiegel zum Anlass nimmt, wieder zehntausenden Haushalten die Miete zu erhöhen. Hinzu kam, dass das Unternehmen schon seit Jahren Überschüsse in dreistelliger Millionenhöhe „erwirtschaftet“ hatte (in 2016 etwa 150 Millionen €), also vor allem aus den Mieter_innen herausgepresst hatte. Warum dann nicht die Miete einfrieren oder gar reduzieren, zumindest aber nur geringfügig erhöhen? Auch hier hatte nicht zuletzt der rot-rot-grüne Berliner Senat Impulse geliefert, ist

⁹⁶ Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 12.1.2010 (Drs. 19/4978), S. 6 f.

⁹⁷ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 14.7.2015, (Drs. 21/780), Anlage 3.

⁹⁸ Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 17.8.2010 (Drs. 19/6937), S. 2.

⁹⁹ Bürgerschafts-Drs. 21/17319 vom 18.6.2019, S. 1.

¹⁰⁰ Anträge der Linksfraktion vom 27.4.2018 (Drs. 21/12885) und vom 13.6.2018 (Drs. 21/13435). Beide Anträge wurden in den betreffenden Bürgerschaftssitzungen abgelehnt.

ihm doch eine vom April 2017 datierende Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter anderem über eine „soziale Bestandsbewirtschaftung“ zu verdanken. Seitdem können Mieter_innen beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % ihres Haushaltseinkommens gesenkt wird.¹⁰¹

Darauf aufbauend forderte die Hamburger Linksfraktion neben dem Mietestopp, ab 2020 ein neues Mietenmodell für die SAGA zu entwickeln.¹⁰² Doch Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Chef Thomas Krebs lehnten die Vorschläge umgehend ab. Man benötige die zusätzlichen Mieteinnahmen für Investitionen, vor allen für den Neubau. Die Chance, über den großen Bestand der frei finanzierten SAGA-Wohnungen auch nur durch minimale Mietveränderungen dämpfend und symbolträchtig auf den Mietenspiegel einzuwirken, wurde vertan.

Dennoch trug diese Auseinandersetzung Früchte. Am 18. Juli 2018 verkündeten Stapelfeldt und Krebs zum einen die Verlängerung der Laufzeit der ab 1. Januar 2019 fertiggestellten SAGA-Sozialwohnungen auf 30 Jahre.¹⁰³ Krebs kündigte zudem an, Mieterhöhungen auf 10 % innerhalb von drei Jahren, maximal 30 € monatlich, zu begrenzen. Die SAGA bleibt damit unter der gegenwärtigen Kapazitätsgrenze, die Mieterhöhungen von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren vorsieht. Das ist immerhin ein kleines Zeichen.

4. Der Wohnraumschutz und der Personalmangel

Neben der allgemeinen Wohnungsbau- und Mietenpolitik und der zentralen Bedeutung der SAGA hat die Freie und Hansestadt Hamburg noch weitere Instrumente, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu beeinflussen. Beispiele dafür sind das Wohnraumschutzgesetz und die Sozialen Erhaltungsverordnungen.

Das Wohnraumschutzgesetz wurde zum 1. Juni 2013 umfassend novelliert. Im Mittelpunkt stehen dabei Leerstände und andere Zweckentfremdungen von Wohnraum, die durch verschärfte Sanktionsmöglichkeiten zurückgedrängt werden sollen. Wohnungen sind zum Wohnen da, nicht um damit Leerstandsspekulation zu betreiben oder für andere, wohnferne Zwecke zur Verfügung zu stellen, so sagt es das Wohnraumschutzgesetz im § 9 (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum), Absatz 2. „Als Zweckentfremdung“, so wird dort formuliert, „gelten insbesondere 1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, 2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung, 3. der Abbruch von Wohnraum, 4. das Unbrauchbarmachen

¹⁰¹ „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Berlin, April 2017. S. 10. Im Netz unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>.

¹⁰² Antrag der Linksfraktion vom 27.4.2018 (Drs. 21/12885).

¹⁰³ Hamburger Abendblatt und Die Welt, online am 18.7.2018.

durch Zerstören von Wohnraum, 5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten.“

Mittels einer Großen Anfrage versuchte die Linksfraktion im Frühjahr 2019 eine Bilanz dieser Novellierung zu ziehen und richtete dazu eine Reihe von Fragen an den Senat.¹⁰⁴ Aus den Antworten seien hier einige Ergebnisse wiedergegeben und zugleich um aktuelle Erkenntnisse ergänzt.

Von anhaltenden Leerständen...

Der Senat stellte fest, dass Hamburg mit einer Leerstandsquote von 0,5 % im Geschosswohnungsbau 2017 unter den drei Stadtstaaten den niedrigsten Wert aufweisen würde.¹⁰⁵ Dieser Anteil wird vom Forschungsinstitut statista bestätigt, dessen Analyse zugleich ergibt, dass es sich um den niedrigsten Wert mindestens seit 2001 handelt. Die höchste Leerstandsquote von 2,4 % wurde im Jahre 2006 verzeichnet, seitdem ist sie kontinuierlich abgesunken.¹⁰⁶

Kleiner Exkurs zum Leerstand von Büroraum

„In den Großstädten“, so das „Handelsblatt“ im März 2019, „folgt auf den Mangel an Wohnraum nun der Mangel an Büroflächen. Der Kampf um die begehrten Innenstadtflächen wird sich verschärfen.“¹⁰⁷ Hier wird der betreffende Leerstand mit 3,6 % angegeben, was etwa 480.000 qm entspricht. Ende 2010 gab es in Hamburg noch 1,4 Mio. qm leer stehenden Büroraum, das waren 9,6 % der gesamten Bürofläche.¹⁰⁸ Anders als noch vor einigen Jahren, als die hamburgische Recht-auf-Stadt-Bewegung Wohnungsleerstände attackierte und daraus der digitale „Leerstandsmelder“ hervorging und nicht zuletzt symbolische Besetzungen von Büroleerständen stattfanden, ist diese Problematik bezüglich etwaiger Aktionen ein wenig in den Hintergrund getreten.

Trotzdem bleibt in Zeiten der großen Wohnungsnot jeder Leerstand über die zulässigen vier Monate hinaus eine soziale Provokation. Für Anfang Juni 2019 bezifferte der Hamburger Senat die Zahl der Leerstandswohnungen mit 1.739¹⁰⁹, an anderer Stelle mit 1.813 (davon angeblich nur 50 städtische und alleine 429 auf der Veddel).¹¹⁰ Doch *Mieterverein* und *Mieter helfen Mietern* gehen von rund 3.500

¹⁰⁴ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316).

¹⁰⁵ Ebenda, S. 1.

¹⁰⁶ statista (Hrsg.): Leerstandsquote von Wohnungen in Hamburg von 2001 bis 2017. Stand: 9.8.2019. Im Netz unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252750/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-hamburg/>.

¹⁰⁷ Handelsblatt online, 7.3.2019. Im Netz unter: <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-nachden-wohnungen-werden-in-grossstaedten-nun-die-bueros-knapp/24077824.html?ticket=ST-73894622-jNBdESZ2HgbNPwvn3h3v-ap2>.

¹⁰⁸ Hamburger Abendblatt online, 13.1.2011. Im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article107931736/Fast-jedes-zehnte-Buero-in-der-Stadt-steht-leer.html>.

¹⁰⁹ Bürgerschafts-Drs. 21/17425 vom 11.6.2019.

längerfristig leerstehenden Wohneinheiten aus, also von doppelt so vielen.¹¹⁰ Schon die „offizielle“ Leerstandszahl würde reichen, allen Obdachlosen Hamburgs ein festes Dach über dem Kopf zu gewähren. Die Differenz in den Einschätzungen zwischen Senat und Mietervereinen könnte ihre Ursache darin haben, dass die Wohnungsleerstände trotz des weitreichenden Wohnraumschutzgesetzes nicht mit genügendem Nachdruck festgestellt, geschweige denn geahndet werden. Und so irritieren womöglich auch den Senat immer wieder Meldungen aus Bezirken und Medien, wonach etliche Gebäude oder Wohnungen teilweise schon lange leer stehen, ohne dass die Behörde davon Kenntnis genommen hätte oder eingeschritten wäre. In Stadtteilbeiräten werden Adressen genannt, ohne sonderlichen Erfolg. Auch die Linksfraktionen insistieren, auf Bezirksebene und in der Bürgerschaft. Verstärkt wird der Eindruck mangelnden Engagements der Behörden durch den Umstand, dass die 2013 im Wohnraumschutzgesetz geschaffene Möglichkeit der Einsetzung von Treuhänder_innen zur Durchsetzung des Wohnnutzungsgebots in sechseinhalb Jahren gerade zweimal zur Anwendung kam: in den Bezirken Mitte und Altona 2017.¹¹² Angesichts von mehreren tausend längerfristig leerstehenden Wohneinheiten mutet es nicht gerade überzeugend an, dass im Jahre 2018 genau fünf Bußgelder in der Größenordnung von 12.000 € verhängt wurden. Rechtskräftig wurde davon in 2018 nur ein einziger Fall, immerhin mit 10.000 € Bußgeldhöhe der teuerste.¹¹³



¹¹⁰ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 2 f.

¹¹¹ Hamburger Abendblatt online, 16.10.2019. Im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg-nord/article227384295/Hamburg-Wohnungen-Eppendorf-Winterhude-Leerstand-Spekulation-Mieterverein.html>.

¹¹² Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft: Wohnraumschutzbericht 2016 und 2017. Hamburg, 21.8.2018 (Drs. 21/14114). S. 3 f., 9 und 14. Vgl.: Stern online, 3.5.2017, im Netz unter: <https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/hamburg--behoerde-enteignet-vermieter-von-sechs-wohnungen-7437404.html>.

¹¹³ Bürgerschafts-Drs. 21/17425 vom 11.6.2019, Anlage 3.

Die unzureichenden Aktivitäten des Senats auf diesem Feld konterkarieren einmal mehr die großen Versprechungen von SPD und GRÜNEN, beispielsweise in ihrem Antrag „Leerstand bekämpfen, Bezirke stärken“. Ende November 2018 hieß es darin: „In Zeiten knapper Wohnungen in den Metropolen ist es nicht tolerierbar, wenn Eigentümer beispielsweise aus Spekulationsabsicht Wohnraum leer stehen lassen, während viele Menschen händeringend bezahlbaren Wohnraum suchen und Hamburg nach wie vor viele unversorgte Dringlichkeitsfälle hat.“ Auch wird in dem von der Linksfraktion ja durchaus unterstützten Antrag der Senat ersucht, „die Bezirke bei der Ersatzvornahme von leerstehenden Wohnungen zu unterstützen.“¹¹⁴ Doch passiert ist auch danach nur wenig.

...vermehrter Zweckentfremdung...

Wie oben angeführt, liegt laut Wohnraumschutzgesetz auch dann eine Zweckentfremdung vor, wenn der „Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke“ Verwendung findet. Wahrscheinlich gehört dieser Bereich zu den dunkelsten Kapiteln der Hamburger Wohnungsgeschichte, an die sich bisher kaum jemand herantraut. Schon vor Jahren behauptete der Mieterverein zu Hamburg, dass in Hamburg mehrere zehntausend Wohnungen als Büro- oder Gewerberäume zweckentfremdet würden. Genaue Zahlen gibt es mangels Prüfungen durch die Behörden nicht. Im Juni 2019 teilte der Senat in seiner Antwort auf eine Große Anfrage lediglich mit, dass 82 Wohnungen in Altona, in Bergedorf 1 Fall, in Eimsbüttel 145 Wohnungen und in Harburg 15 solcherart Fälle in der Prüfung seien. Darüber hinaus lägen „keine Erkenntnisse vor“.¹¹⁵

Ähnlich wie beim Leerstand kommen die behördlichen Aktivitäten den realen Problemen bei der Zweckentfremdung (hier: Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, Wohnraumschutzgesetz § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1) nicht annähernd hinterher. Im Jahr 2017 gab es immerhin 501 überprüfte Wohnungsbestände, wobei 150 Verstöße festgestellt wurden. Die betreffende Klientel war offenbar einsichtig – oder die Behörde hat zu wenig Nachdruck darauf gelegt –, jedenfalls sind keine Bußgelder und nur zwei (nicht wirksam gewordene) Zwangsgelder verhängt worden. 2018 waren es nur 137 überprüfte Wohnungsbestände, in 27 Fällen wurden Verstöße registriert, da sind auch mal drei Bußgelder in Höhe von 7.000 € rechtskräftig geworden.¹¹⁶ Auch hier erweist sich, dass die juristischen Möglichkeiten des Wohnraumschutzgesetzes nicht einmal ansatzweise ausgeschöpft werden. Es drängt sich der Verdacht auf, ja nicht zu hart gegen Verletzungen des Gesetzes bzw. Gesetzesbrecher_innen vorgehen zu wollen. Und deshalb erst gar nicht so genau hinzuschauen.

¹¹⁴ Antrag von SPD und GRÜNEN vom 30.11.2018 (Drs. 21/15370).

¹¹⁵ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 4.

¹¹⁶ Ebenda, Anlage 1.

...boomenden Ferienwohnungen...

Ein wenig anders stellt es sich bei den so genannten Ferienwohnungen dar, die in den vergangenen Jahren stark in der Kritik standen, weil sie durch quasi gewerbliche Teilzeit-Vermietung dem raren Wohnungsmarkt Markt weiteren Wohnraum entziehen. Die temporäre Vermietung von Wohnungen gilt als Verstoß gegen das Wohnraumschutzgesetz, wenn „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung“ erfolgt (§ 9 Absatz 2 Satz 3).

In den letzten Jahren haben sich die Ferienwohnungsangebote explosionsartig vermehrt. Im Fokus steht vor allem das Unternehmen Airbnb. Dessen Sprecher Julian Trautwein bestätigt, dass allein dieses Unternehmen innerhalb eines Jahres bis Ende März 2016 einen Zuwachs an Unterkünften in Hamburg von 70 % auf 5.500 Wohnangebote verzeichnet habe.¹¹⁷ Im Jahr 2015 sollen laut einer Studie des Immobilienentwicklers GBI AG über Portale wie Airbnb, Wimdu und 9flats in Hamburg in 4.562 Privatunterkünften ca. 1,98 Mio. Übernachtungen abgewickelt worden sein.¹¹⁸ Nun müsste diese Problematik eigentlich der Vergangenheit angehören, denn nach etlichen Protesten und nicht zuletzt verschiedenen Anfragen der Linksfraktion sind die Bedingungen seit Anfang 2019 verschärft worden: Seit dem 1. Januar 2019 gibt es nun eine Meldepflicht für Ferienwohnungsbetreiber_innen, vorgeschrieben ist seitdem eine zu beantragende „Wohnraumschutznummer“; zudem darf nur noch zu erheblich eingeschränkten zeitlichen Bedingungen (maximal zwei statt vorher sechs Monate pro Jahr) vermietet werden.

Auch in Bezug auf das Weiterbetreiben illegaler Ferienwohnungen gibt es in Hamburg keine belastbaren Informationen, Senat und Bezirksämter tapen weitgehend im Dunkeln – ganz im Gegensatz zu Hinweisen aus verschiedenen Stadtteilen, von Nachbar_innen, die sich über die rege Fluktuation von immer neuen Menschen im Haus beschwerten... Bis Anfang Juni 2019 sind nach Senatsangaben 3.692 Wohnraumschutznummern vergeben worden, obwohl laut Airbnb in Hamburg schon im Jahre 2018 rund 9.000 „Gastgeber_innen“ in Erscheinung getreten waren. „Inwieweit Anbieter seit Einführung der Registrierungspflicht die Ferienwohnungsvermietung eingestellt haben, ist nicht bekannt“, heißt es aus dem Senat.¹¹⁹ Im Übrigen gab es im gesamten Jahr 2017 in 551 Fällen Überprüfungen von (Ferien-)Wohnungsbeständen, bei denen 153 Verstöße festgestellt wurden. Von acht verhängten Zwangsgeldern in Höhe von 10.500 € wurden gerade mal vier über 4.500 € wirksam. 2018 ging es um 438 Überprüfungen, darunter 223 Verstöße; Zwangsgelder gab es keine, sehr wohl aber 13 verhängte Bußgelder über 22.200 €, von denen gerade zwei über 2.125 € wirksam wurden.¹²⁰ Also alles

¹¹⁷ Hamburger Morgenpost, 16.4.2016, zit. in der Kleinen Anfrage der Linksfraktion vom 17.5.2016 (Drs. 21/4374), S. 3.

¹¹⁸ Hamburger Abendblatt online, 18.4.2016. Im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article207436949/Tausende-Hamburger-vermieten-ihre-Wohnungen-an-Touristen.html>.

¹¹⁹ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 9 f.

in Ordnung? Und teilt der Senat die interessengeleitete Aussage von Tim Klaws, des neuen Airbnb-Sprechers, der möchte, „dass Homesharer weiterhin ihr Zuhause vermieten können, da sie keinen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben“?¹²¹

...und mangelnder Personalausstattung

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz hat viele gute Seiten und auch Sanktionsmöglichkeiten, doch werden diese nicht ansatzweise ausgeschöpft. Ursächlich dafür ist einerseits eine offensichtliche Beißhemmung gegenüber Eigentümer_innen im Allgemeinen – das Privateigentum ist im Kapitalismus bekanntlich heilig – und die völlig unzureichende Personalausstattung in den Behörden im Besonderen. Für den gesamten Wohnraumschutz der über 700.000 Mietwohnungen in Hamburg, der reichlich Überprüfungen, Begehungen und Gespräche vor Ort erfordert, standen Ende 2018 in den Bezirken nur 22,15 Stellen (Vollzeitäquivalente) zur Verfügung, 2013 waren es mit 20,6 Stellen nur geringfügig weniger.¹²²

Der Protest gegen die unzureichenden Tätigkeiten in verschiedensten bezirklichen Bereichen – insbesondere auch als Folge der so genannten Schuldenbremse und des langfristigen Abbaus des bezirklich-behördlichen Personals – sorgte inzwischen allerdings für eine punktuelle, wirklich nur kleine Entlastung. Zum 1. Januar 2019 sollten „für den Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in den Bezirksämtern“ zusätzlich acht Stellen neu geschaffen und zwei befristete Stellen verlängert werden, um vorrangig die Zweckentfremdung durch illegale Ferienwohnungen anzugehen.¹²³ Tatsächlich waren per 27. Mai 2019 in den Bezirksämtern für den Wohnraumschutz 26,95 Stellen vorhanden – auch nur 4,8 mehr als Ende 2018.¹²⁴

Dass dieser geringfügige Stellenzuwachs nur ein Tröpfchen auf den heißen Stein ist, illustriert exemplarisch ein internes Papier der Bezirksverwaltung Hamburg-Mitte. Diese hatte aus dem zum 1. Januar 2019 versprochenen zusätzlichen Pool von zehn Stellen allein 3,5 Stellen beantragt, aber nur eine bewilligt bekommen. Das zuständige Fachamt stellte daraufhin per Stellungnahme vom 6. September 2018 fest, „dass die geplante personelle Aufstockung im Bezirksamt Hamburg-Mitte für die uneingeschränkte Durchsetzung des novellierten Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes nicht auskömmlich sein wird“.¹²⁵ Auch der damalige Geschäftsführer der SPD-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte stellte im Juli

¹²⁰ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), Anlage 1.

¹²¹ Hamburger Abendblatt online, 24.4.2019. Im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article217013895/Airbnb-Fewo-direkt-de-Wohnraumschutznummer-Hamburg-Ferienwohnungen-Bettensteuer-Tourismus-Vermieter-Klaws.html>.

¹²² Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), Anlage 2.

¹²³ Senatsmitteilung vom 21.8.2018 (Drs. 21/14113), S. 6.

¹²⁴ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), Anlage 2.

¹²⁵ Zit. in der Großen Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 12.

2018 fest, dass mit dem geringen Personal – es handelte sich lediglich um eine Person – Verstöße gegen das Wohnraumschutzgesetz „nicht wirksam“ bekämpft werden könnten. „Heißt: Die Zweckentfremdung ist zwar verboten, zu befürchten haben die Vermieter aktuell aber so gut wie nichts.“¹²⁶ Ob sich das mit nunmehr zwei zuständigen Personen seit Jahresanfang inzwischen anders darstellt, darf bezweifelt werden. Klar ist in jedem Fall: Es stehen nicht genügend Behördenmitarbeiter_innen zur Verfügung, um das Wohnraumschutzgesetz in seinen Anforderungen und Möglichkeiten angemessen zu realisieren. Und: Der Senat stellt nicht genügend Mittel zur Verfügung, um gesetzliche Vorgaben abzuarbeiten.

Dass es auch anders geht, zeigt ein Blick nach Berlin: Während sich in Hamburg nur eine kleine Anzahl von Behördenmitarbeiter_innen – vielleicht drei oder vier – um das nach wie vor virulente Thema Ferienwohnungen kümmert, sind in Berlin rund 50 Mitarbeiter_innen alleine damit beschäftigt, dem zum 1. Mai 2018 novellierten Wohnraumschutzgesetz in Sachen Ferienwohnungen Geltung zu verschaffen.¹²⁷

5. Soziale Erhaltungsverordnungen als Schutz gegen Verdrängung?

Die Kritik an der Aufwertung ganzer Quartiere und der Verdrängung angestammter Bewohner_innen (Gentrifizierung) und der sozialen Entmischung in verschiedenen Stadtteilen (Segregation) nahm in den 1990er Jahren zu. Der Zuzug von Gutverdienenden bei gleichzeitig anwachsender Wohnungsnot beschleunigte die Entwicklung, die innenstadtnäheren Quartiere für diese Klientel „freizumachen“ und die vorrangig einkommensarmen Haushalte an den Rand der Stadt zu verdrängen. „Seit Mitte der 1990er Jahre ist in Hamburg“, so der kritische Stadtgeograph Thomas Pohl, „eine sich verstärkende räumliche Segregation der verschiedenen sozialen Milieus zu erkennen.“¹²⁸ Dies zeigt sich in den verschiedensten Lebensbereichen. „Gibt es in der reichen HafenCity dreizehn solcher Ärzt_innen“, gemeint sind Kinder- und Hausärzt_innen, „sind es auf der deutlich stärker bevölkerten Veddel nur drei“, stellte die Linksfraktion beispielhaft Ende August 2019 fest.¹²⁹ Eine anschauliche Darstellung dieser Segregationstendenzen und der völlig unterschiedlichen Entwicklung lieferte „Die Zeit Hamburg“ im März letzten Jahres. Auf einer farbenfrohen Doppelseite illustrierte sie, wie viel Quadratzentimeter Eigentumswohnung es für 50 € in Hamburgs

¹²⁶ Die Welt online, 10.7.2018. Im Netz unter: <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article179118996/Wohnraum-schutz-SPD-fordert-Soko-gegen-Airbnb-Betrueger-in-Hamburg.html>.

¹²⁷ RBB24, 30.4.2019. Im Netz unter: <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/04/berlin-airbnb-zweckentfremdung-verbot-ein-jahr.html>.

¹²⁸ Thomas Pohl: Entgrenzte Stadt. Räumliche Fragmentierung und zeitliche Flexibilisierung in der Spätmoderne. Bielefeld 2009. S. 357. Vgl. S. 236 ff.

¹²⁹ Pressemitteilung der Linksfraktion vom 29.8.2019. Im Netz unter: <https://www.linksfraktion-hamburg.de/veddel-oder-hafency-der-wohnort-bestimmt-die-lebensverhaeltnisse/>.

Stadtteilen zu kaufen gibt: In Wilstorf 283, im teuren Harvestehude gerade mal 62 Quadratzentimeter.¹³⁰

Ende 2009 war es die Linksfraction, die – ausgehend von einer Großen Anfrage unter der Überschrift „Gentrifizierung oder: Aufwertung und Verdrängung in Hamburger Stadtteilen“¹³¹ – diesen Komplex überhaupt erstmals zum Gegenstand einer Bürgerschaftsdebatte machte. Etliche Ausschusssitzungen zu dem entsprechenden Antrag¹³² der Linksfraction folgten, darunter eine gut besuchte öffentliche Anhörung am 7. April 2010 im Rathaus.¹³³

An dieser Stelle seien einmal länger zurückliegende stadtteilbezogene Förderprogramme genannt, die den zuletzt genannten Tendenzen begegnen sollten: das „Konzept ‚Soziale Brennpunkte‘“ 1992, das „Armutsbekämpfungsprogramm“ 1995 und das Programm „Soziale Stadtentwicklung“ 1999. Die entwickelten Ansätze wurden dann 2009 im „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung“ (RISE) zusammengefasst. Seit 2010 wird seitens der Behörde auch ein „Sozialmonitoring“ betrieben, ein „kontinuierliches Beobachtungssystem“ und „eine wichtige Grundlage für die Stadtteilentwicklung aus gesamtstädtischer Sicht. Die Verwaltung ist damit in der Lage, unterstützungsbedürftige Quartiere frühzeitig zu identifizieren und die Festlegung neuer Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung auf eine objektive Datenbasis zu stützen.“¹³⁴

Was Soziale Erhaltungsverordnungen bewirken...

Ein wichtiges Instrument zum Schutz der Wohnbevölkerung sind die so genannten Erhaltungsverordnungen oder –satzungen. Das Baugesetzbuch unterscheidet im § 172 soziale und städtebauliche Erhaltungssatzungen. Erstere dienen primär der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“, zweitere der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Und darum geht es nachfolgend.

„Die Soziale Erhaltungsverordnung in Kombination mit der Umwandlungsverordnung“, schreibt die Stadtentwicklungsbehörde auf ihrer Website, „ist die einzige vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit, aufwändige Modernisierungen zu begrenzen und vor allem spekulative Umwandlungs- und Verkaufstätigkeiten stark einzuschränken.“¹³⁵ Konkret heißt das, dass in den betreffenden Gebieten Verkäufe, Luxusmodernisierungen sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig sind. Die Bezirksämter entscheiden über

¹³⁰ Die Zeit Hamburg, 22.3.2018.

¹³¹ Senatsantwort auf die Große Anfrage der Linksfraction vom 24.11.2009 (Drs. 19/4468).

¹³² Antrag der Linksfraction vom 7.12.2009 (Drs. 19/4792).

¹³³ Protokoll der öffentlichen Anhörung des Stadtentwicklungsausschusses am 7.4.2010, im Netz unter: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/29226/protokoll_wortprotokoll_der_oeffentlichen_sitzung_des_stadtentwicklungsausschusses.pdf.

¹³⁴ Website der BSW zum Sozialmonitoring, im Netz unter: <https://www.hamburg.de/sozialmonitoring/>.

¹³⁵ Website der BSW zu Sozialen Erhaltungsverordnungen, im Netz unter: <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/>.

entsprechende Anträge und sollten – so der Sinn des o. a. Gesetzes – diese grundsätzlich ablehnen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Leider gibt es auch Ausnahmeregelungen für die Genehmigung einer Umwandlung. Soziale Erhaltungsverordnungen gehen in Hamburg immer mit einer Umwandlungsverordnung einher, welche die Grundlage bietet, Eigentümer_innen zu untersagen, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Alle fünf Jahre muss die Gültigkeit dieser Umwandlungsverordnung überprüft werden, um sie dann um weitere fünf Jahre verlängern zu können. Soziale Erhaltungsverordnungen gelten unbefristet.¹³⁶

Auf die Mietenentwicklung in den Gebieten haben diese Verordnungen direkt keinen Einfluss. Angenommen werden kann jedoch, dass sich das Verhindern von Umwandlungen einer größeren Anzahl von Wohnungen dämpfend auf die Mietenentwicklung auswirkt, schon deswegen, weil Eigentumswohnungen die Grund- und Bodenpreise in der Umgebung „beflügeln“ und darüber dann relevant für die Mietenspiegel-Berechnungen werden.

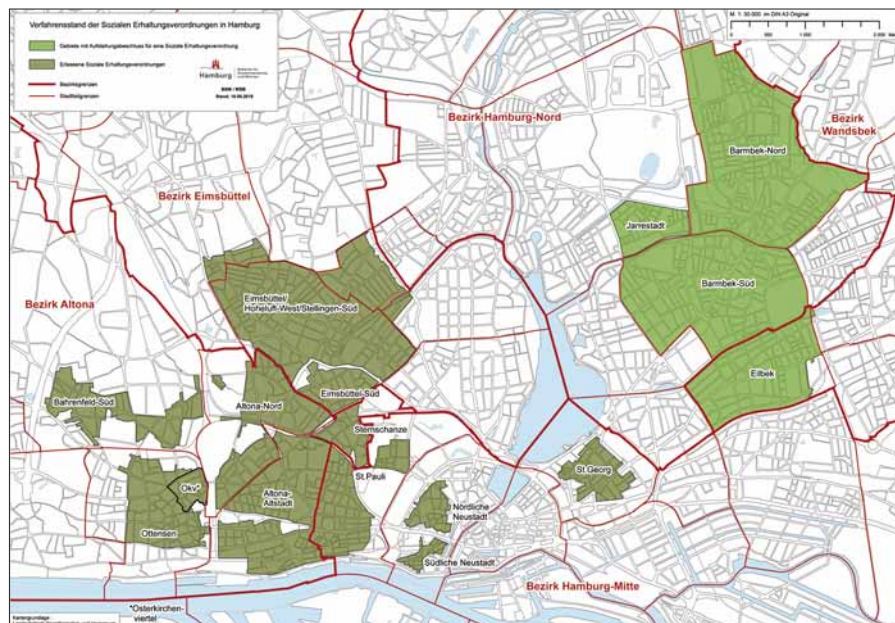
Unter der Senatsführung von Ole von Beust (CDU) liefen die seit 1995 wirksamen Sozialen Erhaltungsverordnungen für Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West und Barmbek-Süd/Uhlenhorst Ende 2003 aus, lediglich diejenige für die Südliche Neustadt blieb in Kraft. Erst unter dem SPD-geführten Senat wurden ab 2012 wieder neue Soziale Erhaltungssatzungsgebiete geschaffen: St. Georg und St. Pauli 2012, Sternschanze und Osterkirchenviertel 2013, Eimsbüttel-Süd und Altona-Altstadt 2014, Ottensen und Bahrenfeld-Süd 2016, Nördliche Neustadt und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd 2018 und Altona-Nord 2019. Damit gibt es im November 2019 insgesamt zwölf Gebiete (s. Grafik 2), mit denen aktuell rund 211.550 Bewohner_innen zumindest in den geschilderten Zusammenhängen etwas mehr Schutz vor Umwandlung und Verdrängung haben. Für Eilbek und Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt sind bereits Aufstellungsbeschlüsse erlassen worden, so dass auch dort in Bälde mit Sozialen Erhaltungsverordnungen zu rechnen ist.¹³⁷



¹³⁶ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 14.

¹³⁷ Informationsblatt der BSW zu Sozialen Erhaltungsverordnungen mit Stand vom Juni 2019. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/12690920/7d3bc234d0565ac48861ca905755b454/data/d-faltblatt-sozerhvo-juni-2019.pdf>.

Grafik 2 | Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg mit Stand vom Oktober 2019¹³⁸



Dennoch halten die Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen vor allem in den innenstadtnahen Quartieren weiter an. Dies ist zweifellos kein unabänderlicher Prozess, sondern das Ergebnis einer Stadtentwicklung, die seit der berühmterbichtigten Rede Bürgermeister Klaus von Dohnanyis (SPD) vor dem „Übersee-Club“ im November 1983 dem Grundsatz folgt, als „Unternehmen Hamburg“ organisiert und betrieben zu werden. Beispielhaft dafür steht der Stadtteil St. Georg, wo 1991 mit 19,9 % noch der dritthöchste Wert sozial benachteiligter Bewohner_innen verzeichnet wurde. Knapp 20 Jahre später, 2009, zählte das Hauptbahnhofviertel bereits zu den zwölf teuersten Stadtteilen Hamburgs. Hier wurde von den politisch Verantwortlichen aus SPD und CDU bewusst „soziale Verdrängung als Leitmotiv“ betrieben, mit hunderten Umwandlungen bezahlbarer Miet- in teils luxussanierte Eigentumswohnungen, rechtzeitig bevor dann 2012 die Soziale Erhaltungsverordnung kam.¹³⁹

¹³⁸ Grafik der BSW, im Netz unter: <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/downloads/>.

¹³⁹ Michael Joho: Soziale Verdrängung als Leitmotiv. In: Hamburg: Gespaltene Stadt? Hrsg. von Gerd Pohl und Klaus Wicher. Hamburg 2013. S. 158.

...und was zu verbessern wäre

Bei den Sozialen Erhaltungsverordnungen der vergangenen Jahre ist auffällig, dass pro Jahr immer genau zwei Gebiete mit einer Sozialen Erhaltungssatzung versehen wurden. Warum zwei? Weil zufällig immer gerade zwei Quartiere drohen, der gewachsenen Zusammensetzung verlustig zu gehen? Nein, weil der Senat im „Bündnis für das Wohnen“ der Wohnungswirtschaft dieses Zugeständnis gemacht hat. In der Vereinbarung vom 7. Juni 2016 werden abschließend die Quartiere aufgezählt. „Sollte sich [in dieser 21. Legislaturperiode] die Notwendigkeit zum Erlass weiterer sozialer Erhaltungsverordnungen ergeben, erfolgt dies nur im Einvernehmen mit den Bündnispartnern.“¹⁴⁰

Den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen von der Zustimmung der Wohnungswirtschaft abhängig zu machen, geht an den realen Entwicklungen in vielen Stadtteilen vorbei. Nehmen wir nur die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die neben der Mietenexplosion die massivste Keule sind, um auch langjährige Mieter_innen aus ihren Wohnungen zu verdrängen. Zwischen 2015 und dem 6. Juni 2019 wurden 3.089 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei den Bezirksämtern beantragt (davon alleine in den Stadtteilen Rahlstedt 154, Winterhude 123, Eimsbüttel 107, Sasel 101 und Niendorf 100), von denen 2.663 auch erteilt worden sind (davon in Rahlstedt 139, Eimsbüttel 109 und Winterhude 100). Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind die formale Voraussetzung für die Umwandlung einer Mietwohnung. Sie werden meist ohne größere Prüfung am „grünen Tisch“ des Bezirksamtes ausgestellt. Dass Soziale Erhaltungsverordnungen Umwandlungen tatsächlich reduzieren können, zeigen folgende Zahlen: Zwischen 2015 und Juni 2019 wurden in den bestehenden Erhaltungsgebieten nur 134 Anträge gestellt (davon in Altona-Altstadt 32, in Ottensen 16 und in Eimsbüttel-Süd 14, in der gesamten Neustadt nicht ein einziger). Kurioserweise wurden in diesem Zeitraum 144 Umwandlungsgenehmigungen erteilt, möglicherweise als Ergebnis länger zurückliegender Anträge oder unterschiedener Konflikte.¹⁴¹

Auch wenn mit dem Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung die Mietenexplosion keineswegs verhindert werden kann, beschränkt sie doch den Umgang mit Haus- und Wohnungseigentum nachhaltig. Kein Wunder, dass der langjährige, ehemalige Chef des Hamburger Grundeigentümerverbandes, Heinrich Stüven, Sturm dagegen lief. „Viertel, die nachgefragt sind, ziehen ein Potenzial nach sich, das sie auch belebt“, so sein Credo. Eine Soziale Erhaltungssatzung lehne sein Verband daher ab: „Das ist ein bürokratisches Monstrum“. Umwandlung und Modernisierung würden vielmehr dazu beitragen, dass der Gebäudebestand eines Viertels erhalten bliebe. Stüven: „Und ohne Rendite geht das nicht.“

¹⁴⁰ Bündnis für das Wohnen, unterzeichnet am 7.6.2016, S. 10. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/6282258/3637d716bc3528e49d5b6df9e3531202/data/2016-06-07-buendnis-text.pdf>.

¹⁴¹ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019, Anlage 3 (Drs. 21/17316).

Die Interessen von alteingesessenen Bewohner_innen sind diesem Herrn und seinem Verband ganz offensichtlich egal.¹⁴²

Um so wichtiger wäre es, Soziale Erhaltungssatzungen möglichst flächendeckend auszuweiten. In Quartieren, wo eine größere Zahl von Sozialwohnungen aus der Bindung fällt, sollten Soziale Erhaltungsverordnungen ganz automatisch erlassen werden. Außerdem sollte das Instrument der Erhaltungsverordnung weiter verbessert werden. So findet bisher noch immer keine Kontrolle statt, wenn Mieter_innen wegen Eigenbedarfs gekündigt werden, ob die angebliche Eigenbedarfspartei in der mieterfrei gemachten Wohnung dann auch wirklich wohnt.

Im Übrigen gilt auch hier wieder, dass mit dem geringen Personalschlüssel von 1,6 Stellen im Bezirk Mitte, 3,5 im Bezirk Altona und 1,77 im Bezirk Eimsbüttel¹⁴³ eine vernünftige Betreuung von Gebieten mit jeweils zehntausenden Wohnungen nicht zu gewährleisten ist. Gibt es doch immer wieder Vermieter_innen, die – wenn sie schon nicht umwandeln können – ihren Mieter_innen das Leben schwer machen, um sie zum Auszug zu nötigen – sei es durch Modernisierungen, dauerhafte „Vorkommnisse“ oder unerträgliche Kurzzeitmieter_innen in den Nachbarwohnungen...

Und immer mal wieder ein kurzer Blick auf Berlin

Auch in dieser Frage ist das seit Ende 2016 rot-rot-grün regierte Berlin weiter. Dort gibt es inzwischen 57 Soziale Erhaltungsgebiete mit 873.020 Bewohner_innen (2015 waren es erst 22).¹⁴⁴ In Hamburg sind es zurzeit besagte 12 Gebiete (2015: 7) mit 211.550 Bewohner_innen. In Berlin lässt sich die linke Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher offenbar nicht auf zwei neue Gebiete pro Jahr reduzieren.

Der hiesige Senat verweist gerne und unaufgefordert darauf, dass Hamburg – obwohl nur mit halb so viel Bevölkerung – relativ gesehen mehr Wohnungen baue als Berlin, nämlich 10.674 zu 16.706 im Jahre 2018.¹⁴⁵ Er vernachlässigt aber zugleich Informationen darüber, dass die Bundeshauptstadt auch andere Wege beschreitet, Wohnungsspekulation zu bekämpfen und damit verbunden den Anteil des städtischen Wohnungsbestandes wieder auszuweiten. So sieht das Inkrafttreten einer Sozialen Erhaltungsverordnung auch vor, dass beim drohenden Verkauf eines Hauses die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen kann. Die Grundidee ist dabei, Gebäude zur Sicherung der sozialen Strukturen zu erwerben und in den städti-

¹⁴² Zitiert nach: Hamburger Abendblatt online, 11.2.2007. Im Netz unter:

<https://www.abendblatt.de/hamburg/article107206079/Feindliche-Uebernahme-der-Latte-Fraktion.html>.

¹⁴³ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316).

¹⁴⁴ Laut Angaben von Jörn Oltmann offenbar vom 22.5.2019, Stadtrat in Tempelhof-Schöneberg, im Netz unter: https://www.energietae.de/fileadmin/user_upload/2019/Vortraege/4.06_Oltmann_Soziales_Erhaltungsrecht_Stadtrat_Tempelhof-Schoeneberg.pdf. Vgl. das Diagramm der Berliner Senatsverwaltung, im Netz unter:

https://www.energietae.de/fileadmin/user_upload/2019/Vortraege/4.06_Oltmann_Soziales_Erhaltungsrecht_Stadtrat_Tempelhof-Schoeneberg.pdf.

¹⁴⁵ BSW (Hrsg.): Wohnungsbaubericht 2018. Hamburg, Oktober 2019. S. 11.

schen Besitz einzubringen oder aber an soziale Vermieter_innen weiterzuverkaufen („revolvierender Fonds“). Hamburg hat beide Wege über viele Jahre ignoriert und seit Regierungsantritt der SPD 2011 bis 2018 ausschließlich auf die Nichtausübung des Vorkaufsrechts mit anschließender Verzichtserklärung (235mal) bzw. auf den Abschluss einer Abwendungserklärung (6mal) gesetzt.¹⁴⁶ Erstmals im Sommer 2018 hat Hamburg dann Wohnungen im Vorkaufsrecht erworben, und zwar rechtskräftig 92.¹⁴⁷ 2019 kamen offenbar noch einmal 20 Wohnungen dazu.¹⁴⁸

Berlin dagegen hat im Zeitraum 2015 bis zum 22. Mai 2019 genau 2.841 zum Verkauf anstehende Wohnungen durch Abwendungsvereinbarungen sichern können und dabei 1.271 Wohnungen selbst erworben.¹⁴⁹ Dem offensiven, von der Vermieterlobby abgelehnten „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“¹⁵⁰ vom 15. August 2017 steht in Hamburg leider nichts Vergleichbares gegenüber.

Und darum muss es gehen

Hamburg muss das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung samt Umwandlungsverordnung viel intensiver nutzen. Solche Verordnungen sollten für deutlich mehr Quartiere erlassen werden, bei denen Aufwertung und Verdrängung zum Verlust gewachsener Bevölkerungsstrukturen führen. Regelmäßig sollten Verordnungen überall dort zustande kommen, wo größere Wohnungsbestände aus der Bindung oder Quartiere aus einer öffentlichen Förderung auszulaufen drohen. Durch die intensive Nutzung des Vorkaufsrechts kann Hamburg seinen Wohnungsbestand Schritt für Schritt wieder ausbauen.



MietenMove 2018, Heike Sudmann und Sabine Boeddinghaus (Foto: M. Joho)

¹⁴⁶ Bürgerschafts-Drs. 21/11723 vom 30.1.2018, S. 2.

¹⁴⁷ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 18.6.2019 (Drs. 21/17316), S. 19. Im Bericht des Haushaltsausschusses über dessen Sitzung vom 24.5.2019 (Drs. 21/17437 vom 4.6.2019) über den Bericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2018 (Drs. 21/16646) gibt die Finanzbehörde 107 per Vorkaufsrecht 2018 erworbene WE zu Protokoll.

¹⁴⁸ Bürgerschafts-Drs. 21/16895 vom 23.4.2019, Anlage.

¹⁴⁹ Laut Vortrag von Jörn Oltmann, im Netz unter: https://www.energiespage.de/fileadmin/user_upload/2019/Vortraege/4.06_Oltmann_Soziales_Erhaltungsrecht_Stadtrat_Tempelhof-Schoeneberg.pdf.

¹⁵⁰ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf.

6. Von den Ursachen der Misere zur Frage, wem gehört Hamburg?

Die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Mietmarkt spielen sich so oder ähnlich in ganz Deutschland ab, mehr in den großen Städten, weniger in den ländlichen Regionen: Wir erleben eine neue Wohnungsnot, einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen und explodierende Mieten. Besonders betroffen davon sind Menschen mit niedrigem Einkommen, Rentner_innen, Studierende, Alleinerziehende, Empfänger_innen von Transferleistungen – doch längst auch Durchschnittsverdiener_innen. Unter Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt leiden noch einmal besonders Migrant_innen und Geflüchtete. Und es gibt einen Riesemangel an barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und Senior_innen. Doch woran liegt das? Was verursachte den Wohnungsnotstand, der bisher nur noch nicht offiziell ausgerufen wurde?

Marktradikale beherrschen den Wohnungsmarkt...

Im Kern haben wir es mit den Resultaten einer gut 30-jährigen neoliberalen Politik auch im Wohnungsbereich zu tun. Zwei Aspekte stehen dabei im Mittelpunkt: Erstens gab es in den vergangenen Jahrzehnten eine tiefgreifende Internationalisierung und Liberalisierung der Finanzmärkte, die gerade Immobilien in den Metropolen zu nachgefragten Renditeobjekten gemacht hat. Zweitens gingen durch den Abbau des Sozialstaats Menschen dazu über, sich gegen bestimmte Lebens- bzw. Altersrisiken abzusichern, insbesondere – so es finanziell denn dazu reichte – durch Zusatzrenten und Eigentumswohnungen.¹⁵¹

Diese Entwicklungen wurden durch politische Entscheidungen verstärkt. Ein zentraler Aspekt des veränderten Wohnungsmarktes in Deutschland ist die Abschaffung der Gemeinnützigkeit. Zum 31. Dezember 1989 wurde unter der Bundesregierung von Helmut Kohl (CDU) die jahrzehntealte Gemeinnützigkeit bei Genossenschafts- und Werkwohnungen und vor allem dem riesigen öffentlichen Bestand aufgehoben.¹⁵² Für Wohnungsunternehmen, die als gemeinnützig anerkannt werden wollten, galten bis dahin verschiedenen Kriterien. Ihre Tätigkeit war auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen beschränkt, die Mieten durften nicht höher sein als der Preis, der zur Deckung der Kosten und laufenden Aufwendungen notwendig war, die Gewinnbeteiligung für Genossen-

¹⁵¹ Sabine Nuss: Kein Recht auf Rendite, aber ein Grundrecht auf Wohnen. In: Blätter für deutsche und internationale Politik, November 2019, S. 116. Im Netz unter: <https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2019/november/kein-recht-auf-rendite-aber-ein-grundrecht-auf-wohnen>.

¹⁵² Andrej Holm/Sabine Horlitz/Inga Jensen: Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnraumversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion Die Linke im deutschen Bundestag. Berlin, September 2015. S. 14. Im Netz unter: https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/neue-gemeinnuetzigkeit-gesamt-2015-09-16.pdf.



MietenMove 2018 (Foto: M. Joho)

schaftsmitglieder und Eigentümer_innen/Gesellschafter_innen durfte höchstens 4 Prozent der eingezahlten Kapitalanlage betragen. Im Gegenzug gab es steuerliche Begünstigungen. So war ein nicht-profitorientierter Wohnungssektor entstanden, der fast 20 % aller Mietwohnungen in Deutschland umfasste. Von der Aufhebung waren etwa 1.800 Unternehmen mit nahezu 4 Millionen Wohnungen betroffen. Es dauerte nicht lange, bis rund 2 Millionen Wohnungen aus dem Besitz des Bundes, der Länder und der Kommunen unter den Hammer kamen und privatisiert wurden, darunter zehntausende Bahn-Wohnungen (1998/2001) und große Teile städtischer Bestände – wie z. B. in Berlin 2004 und Dresden 2006, leider unter Zustimmung der damaligen PDS. Durch den gleichzeitigen weitgehenden Rückzug des Staates aus dem geförderten Wohnungsbau reduzierte sich die Zahl der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 3,6 Millionen Sozialwohnungen 1992 auf 1,5 Millionen im Jahr 2012.¹⁵³

Die hinter dem Ausverkauf stehende Ideologie besagt, dass der Markt effektiver und kostengünstiger den nötigen Wohnraum schaffen würde. Tatsächlich zeigte sich schon bald, wer die Nutznießer_innen dieser Privatisierungswelle waren. Dazu gehörten Heuschrecken wie

► die „Akelius“, ein börsennotiertes schwedisches Unternehmen mit weltweit 50.000 Wohnungen, davon 20.000 in Deutschland, 4.400 in Hamburg, mit Neuvermietungsämtern kaum unter 18 €,

¹⁵³ Kurz und knackig: Werner Rügemer: Wohnungsnotstand in Deutschland und notwendige Maßnahmen. In: Nachdenkseiten, 18.1.2019. Im Netz unter: <https://www.nachdenkseiten.de/?p=48543>. Und: Andrej Holm: Rückkehr der Wohnungsfrage. Berlin, 9.7.2018. Im Dossier „Stadt und Gesellschaft“ der Bundeszentrale für politische Bildung. Im Netz unter: <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216869/rueckkehr-der-wohnungsfrage>.

- ▶ die „Deutsche Wohnen“, ein börsennotiertes deutsches Unternehmen mit 163.000 Wohnungen, davon 115.000 allein in Berlin,¹⁵⁴ wo über deren Enteignung gestritten wird, und
- ▶ die „Gagfah“, die alleine in Dresden 48.000 Wohnungen übernahm, 2014 von der „Deutschen Annington“ für 3,9 Milliarden Euro aufgekauft wurde und seitdem unter dem Namen „Vonovia“ an der Börse gehandelt wird. Mit fast 487.000 Wohnungen – rund 19.000 in Hamburg – ist sie das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland.¹⁵⁵

Man muss sich nur einmal in den einschlägigen „Fachmedien“ umschauchen, um einen Geschmack von der Denke solcher Unternehmen zu bekommen.

Ein typischer O-Ton der „Immobilienbranche“, hier aus dem „aktienMagazin“ vom Mai 2018¹⁵⁶

„Betongold mit 40 % Aufwärtspotential!

Immobilienaktien haben in den letzten Jahren an den deutschen Börsen eine irre Rally aufs Parkett gelegt. Es ist auch kein Wunder, denn angesichts der historisch niedrigen Zinsen boomt die Branche. Genau wie jeder private Häuslebauer versucht, sich das niedrige Zinsniveau für die Verwirklichung des eigenen Haustraums zu Nutze zu machen, genauso verstehen es die gewerblichen Immobilienverwalter, die Situation am Kapitalmarkt für den Ausbau ihres Portfolios auszunutzen. Ein Ende dieser Entwicklung ist noch nicht abzusehen, weil die Europäische Zentralbank – anders als ihr Pendant in den USA – nicht vorhat, in nächster Zukunft an der Zinsschraube zu drehen.

Wer also aktuell sein Geld aufgrund eines eigenen Immobilienkaufs nicht direkt in der Branche investiert, der dürfe laut Der Aktionär an Immobilienaktien für sein Wertpapierdepot nicht vorbeikommen. Eine Erfolgsstory, die noch lange nicht zu Ende gehe, sei das DAX-Unternehmen Vonovia. Seit dem Börsengang in 2013 habe die Bochumer Immobiliengesellschaft den Börsenwert von 3,7 Mrd. Euro auf rund 20 Mrd. Euro steigern können. Mit fast 400.000 Wohneinheiten sei Vonovia das mit Abstand größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland...“

Es gehört nicht allzu viel Phantasie dazu, sich vorzustellen, was das für den Wohnungsmarkt, speziell für die Mieterinnen und Mieter bedeutet.

¹⁵⁴ Heinz-J. Bontrup: Gutachterliche Stellungnahme zur Deutsche Wohnen AG (Konzern und Einzelabschluss). Witten, Juli 2016.

¹⁵⁵ Heinz-J. Bontrup: Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft. Gutachterliche Stellungnahme zur Vonovia SE. Gutachten im Auftrag der Linksfractionen im Bundestag, Berlin und Hessen. Witten, August 2018.

¹⁵⁶ aktien-Magazin, Nr. 20/2019 vom 11.5.2018, im Netz unter: <https://www.aktien-mag.de/betongold-mit-40-aufwarpotenzial/p-15872>.

...und der Staat hat sich weitgehend zurückgezogen

Die Auswirkungen der neoliberalen Politik bekommen die Menschen nun auf allen Ebenen zu spüren. Die ehemals bezahlbaren, geförderten Wohnungen sind zum Großteil verkauft worden, neue Sozialwohnungen entstehen nicht annähernd in der gleichen Dimension, wie Sozialbindungen auslaufen. Gebaut wird weniger denn je nach sozialen Erfordernissen, sondern überwiegend auf Privatinitiative mit dem Ziel, möglichst viel Gewinn abzuschöpfen. Auf diese Weise entstanden in den vergangenen Jahren vielfach zu teure und zu große Wohnungen sowie Eigentumswohnungen.

Der weitgehende Rückzug des Staates aus der sozialen Wohnungspolitik ist jedoch nicht mit einer Absenkung der öffentlichen Mittel im Wohnungsmarkt einhergegangen, im Gegenteil. So waren die Steuererleichterungen der 1990er und 2000er Jahre für die Eigenheimzulage und für Sonderabschreibungen privater Investor_innen etwa vier Mal so hoch wie die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Der Mangel an günstigem Wohnraum hat zudem zu einer Explosion der so genannten Subjektförderung (Unterstützung einkommensarmer Haushalte bei den Wohnkosten, Übernahme der Kosten der Unterkunft = KdU) geführt. Heute geben Bund, Länder und Kommunen etwa 17 Milliarden Euro jährlich für die Übernahme der KdU und Heizkosten aus und subventionieren mit gut 1,13 Milliarden Euro Wohngeld die teuren Mieten größtenteils privater Anbieter_innen. In Hamburg z. B. wurde 2017 Wohngeld in Höhe von rund 26,4 Millionen Euro für knapp 12.300 Haushalte gezahlt.¹⁵⁷ Dem gegenüber stehen im Rahmen der so genannten Objektförderung bundesweit lediglich 3 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, mit denen 2017 gerade mal 26.000 Sozialwohnungen gebaut werden konnten, während gleichzeitig 60.000 bis 70.000 Bindungen ausgelaufen sind. Die „Wohnraumoffensive“ der amtierenden Bundesregierung setzt diesen Kurs mit weiteren Steuergeschenken für die Immobilienwirtschaft fort, beispielsweise durch eine Sonder-AfA, also Steuerabschreibungsmöglichkeiten beim Wohnungsneubau. Über sie können – ohne soziale Festlegungen – in den ersten vier Jahren 28 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten steuerlich abgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang steht auch die neue Eigenheimzulage für Familien in Höhe von 12.000 Euro pro Kind innerhalb von zehn 10 Jahren. Seit ihrer Einführung am 18. September 2018 bis zum 31. März 2019 sind in Hamburg bereits 894 Anträge für dieses „Baukindergeld“ gestellt worden, das Fördervolumen betrug 18,7 Millionen Euro.¹⁵⁸

Mehr denn je laufen die neoliberalen Leitlinien, läuft das Betongold den sozialen Erfordernissen zuwider. „Eine Wohnung ist ein Grundbedürfnis der Menschen“, heißt es in einer Broschüre der Gewerkschaft ver.di. „Man braucht eine Wohnung, um darin zu wohnen, ob sie nun gemietet oder selbstgenutztes Eigentum ist. Doch

¹⁵⁷ Laut Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 4.9.2018. Im Netz unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/09/PD18_328_223.html.

¹⁵⁸ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 21.5.2019 (Drs. 21/16990), S. 13.

zugleich sind Wohnungen auch eine Kapitalanlage und Einkommensquelle für Vermögende, für gewinnorientierte Wohnungsunternehmen und für Finanzfonds.¹⁵⁹ Für die Soziologen Joachim Bischoff und Bernhard Müller ist das Wohnen „aktuell zum wichtigsten Faktor der Umverteilung von Einkommen und damit zu einem Treiber der Armutsentwicklung geworden.“¹⁶⁰ Tatsächlich hat sich der Reichtum derjenigen, „die hierzulande Häuser besitzen, seit 2011 um sage und schreibe mehr als drei Billionen Euro an Vermögen“ vermehrt, so eine Meldung bei „Spiegel online“ unter der bezeichnenden Überschrift „Billionengewinner – und Millionen Verlierer“.¹⁶¹ Denn die Mieter_innen zahlen diesen Vermögensgewinn der Reichen über ihre emporschnellenden Mietkosten – von den steigenden Nebenkosten einmal ganz abgesehen – und sehen sich mit einer stetig anwachsenden Belastung ihrer Portemonnaies konfrontiert. Der Immobilienboom vertieft die soziale Spaltung auch deshalb, weil das entsprechende Vermögen höchst ungleich verteilt ist: Die oberen 10 % der Vermögensschichten verfügen über 59,6 % des Immobilienvermögens, die unteren 50 % der Bevölkerung gerade mal über 2,7%.¹⁶² Zur dauerhaften Absicherung der ungerechten Besitzverteilung trägt bei, dass die Zahl der Betriebsprüfungen bei Reichen mit Einkünften über 500.000 € pro Jahr zwischen 2009 und 2018 von 1.630 auf 1.150 – also um fast 30 % – zurückgegangen ist, wie aus der Antwort des Bundesfinanzministeriums auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion DIE LINKE hervorgeht. „Je höher die Einnahmen“, ätzt der „Berliner Tagesspiegel“, „desto geringer die Wahrscheinlichkeit, dass Steuerprüfer an die Tür klopfen.“¹⁶³ Und dann noch dies: Der Anteil des Immobilienbesitzes am Gesamtvermögen macht in Deutschland satte 59 % aus!¹⁶⁴

Hamburgs Grundstücksverkäufe – ein Krimi

Die Wohnungsfrage ist also engstens verknüpft mit der Frage, in welchem Verhältnis der Staat und die Privatwirtschaft stehen. Die Wohnungsfrage wirft notwendig auch die Frage nach dem Eigentum auf. Wem gehören eigentlich die Wohnungen? Wem die Grundstücke? Wem die Stadt? Damit beschäftigte sich über mehrere Monate das investigative Journalist_innenteam *Correctiv*. Es lohnt, den Abschlussbericht dieser Recherche vom November 2018 zu lesen.¹⁶⁵

¹⁵⁹ Ver.di (Hrsg.): Gutes Wohnen für alle. Für eine soziale Wohnungspolitik. Januar 2019. S. 8. Im Netz unter: https://wipo.verdi.de/++file++5c4990e42d9efb3070ffc432/download/0719_07_Brosch_Wipo_WEB.pdf.

¹⁶⁰ Joachim Bischoff/Bernhard Müller: Bezahlbares Wohnen und soziale Stadtentwicklung. Wohnungsnot oder das Scheitern der sozialen Marktwirtschaft. In: Lebenswertes Hamburg. Eine attraktive und soziale Stadt für alle? Hrsg. von Gerd Pohl und Klaus Wicher. Hamburg 2019. S. 126.

¹⁶¹ Spiegel online, 21.6.2019, im Netz unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-in-deutschland-der-spaltpilz-der-gesellschaft-a-1273361.html>.

¹⁶² Böckler Impuls, Nr. 12/2019, 11.7.2019, S. 6. Im Netz unter: https://www.boeckler.de/120873_120883.htm.

¹⁶³ Der Tagesspiegel online, 9.10.2019, im Netz unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wenn-der-steuerpruefer-gar-nicht-klingelt-einkommensmillionaere-werden-seltener-vom-finanzamt-durchleuchtet/25096314.html>.

¹⁶⁴ Werner Heinz/Bernd Belina: Die kommunale Bodenfrage. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. 2., unveränderte Aufl., Berlin, Februar 2019. S. 13.

¹⁶⁵ Die Ausführungen in den beiden folgenden Absätzen beruhen auf dem Correctiv-Abschlussbericht „Wem gehört Hamburg?“ vom 23.11.2018. Im Netz unter: <https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehoert-hamburg/>.

Recht einfach fiel es *Correctiv*, festzustellen, dass von den 707.000 Wohnungen und Häusern, die in Hamburg vermietet sind, ein gutes Drittel der SAGA und den Genossenschaften gehört. 443.000 Einheiten sind dagegen im privaten Besitz. In wessen genau, das blieb auch nach Monaten der Recherche von *Correctiv* weithin unklar und könnte nur in einem von ihnen angeregten Immobilienregister öffentlich gemacht werden. Wozu auch gehören müsste, die Grundbücher zugänglich zu machen (wie z.B. in Polen) oder gleich ins Netz zu stellen (wie in Österreich). Der Senat hält das für keine kluge Idee, weil die „Schaffung einer Online-Zugriffsmöglichkeit für jedermann potentiell anfälliger für Manipulationen“ wäre. Also lieber Intransparenz und Kaimaninseln? Die Frage nach der Eigentumstransparenz ist bedeutsam, denn selbst die Freie und Hansestadt Hamburg weiß nicht immer, „mit wem sie es zu tun hat, wenn sie die Kontrolle über Baugrund aufgibt“. Und das hat seine Folgen, da „Hamburg im Minutentakt Grundstücke verkauft – auch an Firmen in Steueroasen“.



Das Verkaufsgebaren der Stadt Hamburg liest sich bei *Correctiv* wie ein Krimi. So die Grundstück-Deals der städtischen Kommission für Bodenordnung in den Jahren 2011 bis 2017. „Mit diesen Verkäufen nahm die Stadt rund 1 Milliarde Euro ein. Auf den verkauften Grundstücken waren 17.584 neue Wohnungen geplant. Diese Auswertung und Gespräche mit Verfahrensbeteiligten erlauben einen tiefen Blick ins Innere der städtischen Entscheidungswege. (...) 61 Prozent der zwischen 2011 und 2017 verkauften Grundstücke gingen an Privatpersonen und Unterneh-

men. Kein anderes privates Unternehmen hat in diesem Zeitraum mehr Grundbesitz von der Stadt erhalten als Bonava, das früher NCC hieß – 15 Grundstücke mit mehr als 123.000 Quadratmetern Fläche. Die Bonava Deutschland GmbH ist die Tochterfirma eines an der Börse notierten schwedischen Konzerns, der ein primäres Ziel hat: Rendite. Die Stadt hat eigentlich andere Ziele, darunter: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.“ Wer kennt Bonava, ein Unternehmen, das auf seiner Website für Hamburg ausschließlich Eigentumswohnungen im Angebot hat?¹⁶⁶ Bezeichnend ist, dass *Correctiv* zwar die komplette Liste der verkauften städtischen Grundstücke bekam, aber weder die Adressen der betreffenden Areale und deren Preise noch die Namen erwerbender Privatpersonen. Eigentum, allemal an Grund und Boden, ist im Kapitalismus sakrosankt. Deswegen sind weder die städtischen Verkaufsaktionen transparent noch die bezirklichen Bauausschüsse oder gar die zentrale Kommission für Bodenordnung öffentlich. Was aus unserer Sicht geändert gehört!

Gewöhnlicherweise nimmt die Öffentlichkeit nur von wenigen herausragenden Verkäufen Kenntnis. Tatsächlich ist der Immobilienhandel aber einer der bedeutendsten und lukrativsten Wirtschaftszweige überhaupt, gerade auch in Hamburg. Laut „Immobilienmarktbericht Hamburg 2019“ sind im vergangenen Jahr rund 12.400 Grundstücke, Wohnungen und Häuser verkauft worden, der Umsatz stieg dabei gegenüber dem Vorjahr um satte 10 % auf etwa 12,1 Milliarden Euro, die Verkäufe bezogen sich zu 57 % auf Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten und zu 33 % auf bebaute Grundstücke.¹⁶⁷

Grund und Boden gehören in gesellschaftliches Eigentum

Grund und Boden sollten endlich (wieder) als gesellschaftliches Allgemeingut, als *Commons*, betrachtet werden. Das fordert zum Beispiel der breit getragene „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ von 2017: „Der Boden ist kein Gut wie jedes andere. Vergleichbar mit Wasser und Luft ist er unverzichtbar für das menschliche Dasein. Boden ist zugleich unvermehrbar. Da verbietet es sich, Boden dem freien Marktgeschehen zu überlassen. Unsere Verfassung betont die Gemeinwohlbindung des Eigentums. Beim Boden ist dem in besonderer Weise Rechnung zu tragen.“¹⁶⁸ Im Gefolge dieses Aufrufes fand in München am 22./23. Juni 2018 ein wegweisender Ratschlag („Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik“)¹⁶⁹ statt, an dem die Hamburger Stadtentwicklungs-senatorin Stapelfeldt (SPD) zwar teilnahm, zu deren weitreichenden Abschlussdokument sie aber de facto jeglichen Kommentar verweigerte.¹⁷⁰

¹⁶⁶ Laut Abfrage der Homepage unter <https://www.bonava.de/immobilien/hamburg> am 1.11.2019.

¹⁶⁷ <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/12708874/2019-06-19-bsw-immobilienmarktbericht-2019/>.

¹⁶⁸ Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik. München 2017. Im Netz unter: <http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner%20Aufruf%20F%C3%BCr%20eine%20andere%20Bodenpolitik.pdf>.

¹⁶⁹ Dokument vom 23.6.2018. Im Netz unter: file:///C:/Users/Michael%20Joho/Downloads/M%C3%BCnchner_Rat-schlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf.



Dabei sind Fragen nach dem Umgang mit dem städtischen Grund und Boden eminent wichtig. Immerhin gehört noch die Hälfte des Hamburger Bodens der Stadt selbst oder einem ihrer Unternehmen. Ob dieser Anteil in Zukunft kleiner wird oder aber eben wieder größer, das ist vom politischen Willen der politischen Mehrheiten und des Senats abhängig. Es ist mitnichten so, dass die Freie und Hansestadt Hamburg nur Flächen verkaufen würde, ganz im Gegenteil, von 2012 bis 2018 hat sie zwar 9,44 Millionen Quadratmeter verkauft, im gleichen Zeitraum aber auch 9,80 Mio. qm erworben. 2017/2018 wurden allerdings nur noch 1,88 Mio. qm erworben, dagegen 2,69 Millionen Quadratmeter verkauft.¹⁷¹ Beschleunigt sich das Tempo beim Flächenverkauf infolge der angewachsenen Bautätigkeiten?

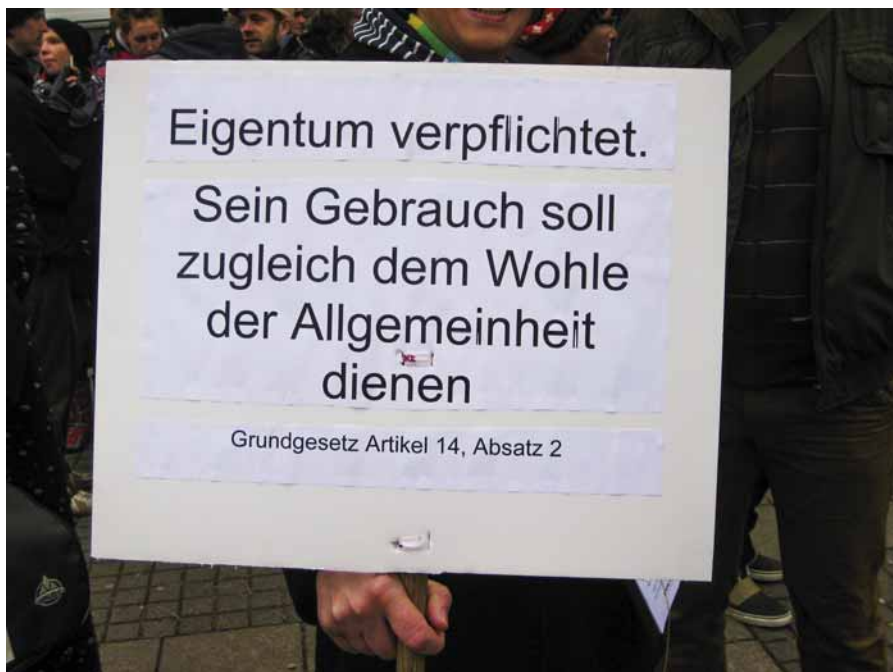
„Bauland in Gemeinschaftshand“, so jedenfalls heißt die Stoßrichtung bzw. lautet die Überschrift eines 10-Punkte-Plans der Bundestagsfraktion DIE LINKE aus dem Sommer 2019,¹⁷² der auch für Hamburg interessant ist. Eckpunkte sind dabei unter anderem die Offenlegung der Besitzverhältnisse, der sukzessive Rückkauf von Flächen, die stärkere Nutzung von Vor- und Wiederkaufsrechten,

¹⁷⁰ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 9.7.2019 (Drs. 21/17503), S. 9 f.

¹⁷¹ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 9.7.2019 (Drs. 21/176503), S. 4.

¹⁷² Bauland in Gemeinschaftshand. 10-Punkte-Plan für eine soziale Bodenpolitik. Positionspapier der Fraktion DIE LINKE im Bundestag vom 2.7.2019. Im Netz unter: https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/Positionspapiere/2019/190702_Positionspapier_Bauland_.pdf.

die Vergabe städtischer Areale nur noch im Erbbaurecht, die Einführung eines Bodenpreisdeckels (zunächst für Grundstücke, die für sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau ausgewiesen sind), die Besteuerung von Bodenwertzuwächsen, die Stärkung gemeinnütziger *Community Land Trusts* und nicht zuletzt die Überführung von Unternehmen mit großen Wohnungsbeständen in die öffentliche Hand.



Eine andere Bodenpolitik ist überfällig und möglich

Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik war von Beginn an auch ein zentrales Anliegen der Hamburger Linksfraktion, was sich über die Jahre in vielen Anfragen und Anträgen niedergeschlagen hat. Im Februar 2012 stellte die Linksfraktion beispielsweise den Antrag, das u.a. in München praktizierte Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon) auf Hamburg zu übertragen. Wenn ein Grundstück z. B. durch einen Bebauungsplan an Wert gewinnt, muss sich der Eigentümer an den Kosten der Planung und der neu zu schaffenden Infrastruktur beteiligen, eine Art Bodenwertzuwachsabgabe also.¹⁷³ Der Antrag wurde damals leider von SPD, CDU, GAL und FDP abgelehnt.

¹⁷³ Antrag der Linksfraktion vom 15.2.2012 (Drs. 20/3238).

In der Kommission für Bodenordnung hat die Vertreterin der Linksfraktion in den vergangenen Jahren *prinzipiell* gegen den Verkauf städtischen Grund und Bodens votiert und sich gleichzeitig für die Vergabe von Erbbaurechten ausgesprochen (regelmäßig 75 Jahre für Wohnnutzung, 60 Jahre für gewerbliche Nutzung)¹⁷⁴, um die langfristige Verfügungsgewalt der Kommune über das rare Gut des Bodens zu bewahren. Bisher sind Erbbaurecht-Grundstücke mit ca. 1.060 Hektar noch eine vergleichsweise kleine Facette im städtischen Portfolio. Ihnen stehen 8.395 Hektar ohne Erbbaurechte entgegen – von Sondervermögen mit rund 2.000 Hektar und weiteren, kleineren Vermögen aller Art einmal abgesehen.¹⁷⁵ Mitte Oktober 2018 legte die Linksfraktion in der Bürgerschaft einen Antrag vor, Grundstücke der Stadt im Grundsatz nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Wege der langfristigen Erbbaupacht und zudem nur noch an Akteur_innen des Wohnungsmarktes zu vergeben, die gemeinnützige Ziele verfolgen, eine langfristige Zweckbindung des Grundstücks für Wohnen, eine Gewinnbeschränkung sowie eine dauerhafte Sozialbindung garantieren.¹⁷⁶ Der Antrag wurde an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen und bis heute dort noch nicht behandelt. Immerhin: Das Thema Erbbaupacht wird seitdem öffentlich breit diskutiert.

Auch Bemühungen der Fraktion, für den Wohnungsbau vorgesehene städtische Grundstücke nur noch an gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu vergeben, haben bisher nicht zum Erfolg geführt. Obwohl dies relativ leicht möglich sein würde, indem die dauerhafte Bestandhaltung und das Verbot jedweder Umwandlung in Eigentumswohnungen in den so genannten Konzeptverfahren eine starke Punktbewertung erführe. Doch sind bei insgesamt 102 Konzeptverfahren zwischen 2011 und 2018 die SAGA nur viermal und die Genossenschaften 16mal (zusammen 20mal = 19,61 %) erfolgreich gewesen, private Investor_innen dagegen 82mal (= 80,39 %). Damit sind die beiden gemeinnützigen Segmente deutlich unter ihrem Anteil am Wohnungsbestand (27,9 %) bedacht worden.¹⁷⁷

Und schließlich wurden seitens der Fraktion auch noch andere Eingriffe in das (unbeschränkte, marktradikale) Eigentumsrecht thematisiert. Der Senat hat seit 2011 in keinem einzigen Fall von der im § 176 Baugesetzbuch verankerten Möglichkeit eines Baugebots Gebrauch gemacht.¹⁷⁸ Damit könnten Eigentümer_innen, die trotz Baurecht auf ihren Grundstücken keine Wohnungen bauen, sondern lieber auf steigende Grundstückspreise spekulieren, zum Bau gezwungen werden. Hinsichtlich des grundgesetzlich abgedeckten Instruments der Enteignung gab es seit 2011 zwar 13 Verfahren im Zusammenhang mit dem Bau des XFEL-Röntgenlasers der Desy, aber keinen einzigen Versuch, leerstehende Grundstücke der

¹⁷⁴ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 9.7.2019 (Drs. 21/17503), S. 10.

¹⁷⁵ Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion vom 2.4.2019 (Drs. 21/16631).

¹⁷⁶ Antrag der Linksfraktion vom 17.10.2018 (Drs. 21/14660)

¹⁷⁷ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 9.7.2019 (Drs. 21/17503), S. 14.

¹⁷⁸ Senatsantwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion vom 9.7.2019 (Drs. 21/17503), S. 5.

Bebauung zuzuführen.¹⁷⁹ Enteignung von Wohnungseigentümer_innen hält der Senat für „kein erforderliches und angemessenes Mittel zur Eindämmung von Spekulation“.¹⁸⁰

Alle Vorschläge, die sich um das Immobilieneigentum und die mögliche Einschränkung seiner Verwertung drehen, lösen bei der Hamburger Wohnungswirtschaft Kritik bis Empörung aus. Alles was die (Extra-)Profite in diesem Bereich einschränken könnte, lehnt sie ab: die Mietpreisbremse, die Absenkung der Kapazitätsgrenze, die Wiederauflage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit Sanktionen bei Mieten oberhalb von 20 % der Vergleichsmiete, die stärkere Anwendung des Erbbaurechts und erst recht den Mietendeckel und die Enteignung, denn da geht es direkt ans Eingemachte.

Solche Themen werden regelmäßig zwischen dem Senat und der Wohnungswirtschaft im „Bündnis für das Wohnen“ besprochen und abgestimmt. Hintergrund ist eine Vereinbarung vom September 2011¹⁸¹, die 2016 erneut aufgelegt wurde.¹⁸² Doch obwohl der Senat der Wohnungswirtschaft immer wieder entgegengekommen ist und von stärkerem Druck abgesehen hat, nutzt diese das Gremium dazu, ihre Lobbyinteressen durchzusetzen. Zuletzt wurde Anfang September 2019 seitens der privaten Wohnungswirtschaft gegen die weiter oben erwähnten Punkte (vor allem gegen Sanktionen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz) protestiert und offenbar auch mit dem Scheitern des Bündnisses gedroht.¹⁸³

Nun haben auch die Senatsparteien SPD und GRÜNE die Zeichen der Zeit erkannt und gehen nach mehrjähriger Ablehnung entsprechender Initiativen der Linksfraktion daran, hier und da nachzubessern. Mit seiner Mitteilung zur „Sozial gerechten Bodenpolitik für Hamburg“ vom 1. Oktober 2019¹⁸⁴ rückt der Senat etwas ab von seiner Politik, nur im Ausnahmefall Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben. Die eingeschlagene neue Richtung ist zwar begrüßenswert, doch der Schritt ist viel zu klein, da es keinen prinzipiellen Verzicht auf den Verkauf städtischen Bodens gibt. Vielmehr lautet die schwammige Formulierung: „Je größer, je zentraler und je stärker die Fläche mit vorhandenem städtischen Besitz verknüpft ist, desto eher wird zukünftig ein Erbbaurecht bestellt werden.“¹⁸⁵ Eine konsequente Hinwendung zum Erbbaurecht ist das (noch) lange nicht, aber die Senatskoalition zeigt sich in diesem Punkt – einmal mehr nach mehrjährigem Verzug – wenigstens ein Stück weit lernfähig. Für die überfällige Neuausrichtung der Bodenpolitik wären jedoch noch ganz andere, viel weitergehende Maßnahmen notwendig.

¹⁷⁹ Ebenda, S. 5-7.

¹⁸⁰ Ebenda, S. 7.

¹⁸¹ Bündnis für das Wohnen in Hamburg, Vereinbarung vom 20.9.2011. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/content-blob/3077106/d0b3040d27c7571387f21785b6f9be37/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>.

¹⁸² Bündnis für das Wohnen in Hamburg, Vereinbarung vom 7.6.2016. Im Netz unter: <https://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/>.

¹⁸³ Hamburger Abendblatt online, 5.9.2019, im Netz unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article226994677/Der-Kampf-um-das-Buendnis-fuer-das-Wohnen.html>.

¹⁸⁴ Senatsmitteilung vom 1.10.2019 (Drs. 21/18514).

¹⁸⁵ Ebenda, S. 14.

7. Schlussfolgerungen und Forderungen der Linksfraktion

Seit der Wahl am 24. Februar 2008 ist DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft vertreten. Das sind nahezu zwölf Jahre Erfahrungen mit parlamentarischer Arbeit und noch viel mehr mit außerparlamentarischem Engagement, das die Abgeordneten und Mitarbeiter_innen der Linksfraktion auf sich vereinen. Nachfolgend wollen wir mit einigen grundlegenden Worten und zehn Thesen zusammenfassen, was für uns weiterhin die wichtigsten Konsequenzen und Forderungen aus der Wohnungsmisere sind. Wie lassen sich die Wohnungsnot im preisgünstigen Segment und die Mietenexplosion überwinden? Welche parlamentarischen und außerparlamentarischen Möglichkeiten gibt es für eine Veränderung?

Die Linksfraktion engagiert sich für eine Stadtentwicklung, in der die soziale Gerechtigkeit und der nachhaltige Umgang mit den natürlichen Ressourcen im Mittelpunkt stehen. Wir wollen eine Stadt, in der die Profitorientierung und die Privatisierung des öffentlichen Raumes zurückgedrängt werden, in der öffentliches und genossenschaftliches Eigentum wieder anwächst und neue Formen des solidarischen Miteinanders erprobt werden – eben ein gutes Leben für alle. Dabei ist uns die Stadtentwicklung von unten, die Beteiligung und Selbstorganisation der Bürger_innen besonders wichtig; dies muss für die gesamtstädtische Ebene ebenso gelten wie für die Einflussnahme auf Planungen und Veränderungen in den Stadtteilen und Quartieren.

Nach jüngsten Langzeitprognosen wird Hamburg bis 2035 auf knapp 2 Millionen Einwohner_innen anwachsen, jedes Jahr um gut 10.000 Menschen. Die Elbmetropole ist damit nach Berlin die am zweitschnellsten wachsende Stadt in Deutschland. Für dieses enorme Bevölkerungswachstum gilt es genügend bezahlbare Wohnungen zu errichten, die nötige Infrastruktur auszubauen und gleichzeitig die Grün- und Freiflächen zu stärken.

Linke Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik orientiert sich an der durch die Recht-auf-Stadt-Bewegung vor gut zehn Jahren neu aufgeworfene und gesellschaftlich breit diskutierte Frage, wem gehört die Stadt und wem soll sie nützen. Wir wollen, dass die immer weiter aufgehende soziale Schere geschlossen, der Kapitalismus infrage gestellt und schließlich überwunden wird. Denn zentrale Probleme wie die Beseitigung von Armut und Ausbeutung und die Rettung der Welt vor dem drohenden Klimakollaps lassen sich weniger denn je auf privatwirtschaftliche, gar marktradikale Weise lösen. Es bedarf Lösungen, bei denen nicht das Profitprinzip vorgibt, wie sich die Welt und eben auch die Stadt weiter entwickeln sollen. Sondern Lösungen, die gesellschaftliche und individuelle Bedarfe und Möglichkeiten in den Mittelpunkt stellt.

Vor diesem Hintergrund sind uns diese Punkte besonders wichtig

- 1** Wohnen darf nicht als Ware gehandelt werden, sondern muss als zentraler **Teil der öffentlichen Daseinspflege** begriffen werden. Deswegen sprechen wir uns dafür aus, Wohnen in der Hamburgischen Landesverfassung als **Menschen- und Grundrecht** zu verankern. **Profit- und Renditestreben**, insbesondere Immobilienfonds und Spekulation, stehen der Versorgung mit angemessenem Wohnraum entgegen und müssen daher zurückgedrängt werden. Auch das im Grundgesetz verankerte Instrument der **Enteignung** ist in diesem Zusammenhang zu prüfen und nötigenfalls konsequent anzuwenden.
- 2** Wir wollen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ihr Eigentum an **Grund und Boden** und an Mietwohnungen deutlich ausbaut. Daher setzen wir uns dafür ein, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern nur noch in **Erbbaupacht** vergeben werden. Zugleich soll die Stadt von ihrem **Vorkaufsrecht** Gebrauch machen, wo immer es möglich ist. Mit dem gesetzlich verankerten Instrument der **Sozialgerechten Bodennutzung** sollte Hamburg private Zusatzgewinne abschöpfen, die durch städtische Maßnahmen zustande gekommen sind (beispielsweise durch den Ausbau der Infrastruktur). Grundeigentum muss transparent werden, **Grundbücher** müssen öffentlich zugänglich sein. Die **Grundsteuer** ist wichtig auch für den Hamburger Haushalt, doch die von der Großen Koalition, den GRÜNEN und der FDP Mitte Oktober 2019 im Bundestag beschlossene Umlagefähigkeit auf die Mieten lehnen wir ab. Steuerhinterziehung über Immobilienbesitz muss konsequent geahndet werden, auch mittels Einsatzes einer größeren Anzahl neuer **Steuerprüfer_innen**. Grund und Boden gehören nach unserer Überzeugung langfristig in gesellschaftliches Eigentum.
- 3** Die **Mietenexplosion** muss gestoppt werden. Nach Berliner Vorbild wollen wir schnellstmöglich auch in Hamburg einen **Mietendeckel** einführen. Damit werden die Mieten bei allen Wohnungen für fünf Jahre auf dem jetzigen Stand eingefroren. Ausgenommen werden davon nur die öffentlich geförderten sowie die Neubauwohnungen. Für wirtschaftliche Härtefälle bei Vermieter_innen gibt es besondere Regelungen.
- 4** Der immer größer werdenden **Wohnungsnot** im bezahlbaren, preisgünstigen Segment muss massiv entgegengewirkt werden. Dafür muss der **Sozialwohnungsbau** deutlich ausgeweitet werden, auch vermehrt in einkommensstärkeren Stadtteilen. Wir wollen bei allen Neubauvorhaben einen Mindestanteil von 50 % gefördertem Wohnraum, auf städtischen Grundstücken von 100 % weit überwiegend im 1. Förderweg realisieren. Für die Wohnungswirtschaft streben wir eine **Neue Gemeinnützigkeit** an. Und nach Wiener Vorbild einen **Bo-**

denpreisdeckel für Grundstücke, die dem sozialen Wohnungsbau dienen. Hamburg soll sich auf Bundesebene auch dafür einsetzen, die Förderung von Eigentumswohnungsbau (Baukindergeld, Sonder-AfA) abzuschaffen und die dadurch frei werdenden Mittel für ein **öffentliches Wohnungsbauprogramm** umzuwidmen.

5 Um dauerhaft gegen Mietenexplosion und vermeintliche „Marktschwankungen“ gerüstet zu sein, sollte Hamburg den Bestand an günstigen, öffentlich geförderten Wohnungen bei der **SAGA, den Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnprojekten** sukzessive ausbauen. Dafür sollte Hamburg auch den von der Wiener Politik verfolgten Grundsatz – **einmal öffentlich gefördert, immer öffentlich gebunden** – übernehmen. Die SAGA sollte dafür schon mal den ersten Schritt tun und ihre **Bindungslaufzeit** dauerhaft erhöhen. Und darüber hinaus zur Demokratisierung des Wohnungswesens durch die Schaffung von **Mieter_innenbeiräten** beitragen.

6 Hamburg als eine der reichsten Metropolen Europas muss mehr dafür tun, die auf dem Wohnungsmarkt **besonders benachteiligten Gruppen** zu unterstützen. Wir brauchen grundsätzlich mehr geförderten Wohnraum und plädieren für eine Quote von 5 % aller Sozialwohnungen für benachteiligte Haushalte. Die Kooperationsverträge mit den Wohnungsunternehmen zwecks Verpflichtung zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten müssen umgesetzt und ausgeweitet werden. **Obdachlosigkeit** könnte binnen kurzem der Vergangenheit angehören, wenn die vorhandenen Leerstände konsequent genutzt würden. Für **Geflüchtete** muss Hamburg eine dauerhafte Heimstatt mit dauerhaften Wohnmöglichkeiten werden. Für **Studierende und Auszubildende** sind dringend erheblich mehr Wohnheimkapazitäten vonnöten. Neubau muss neben energetischen, klimaschonenden Anforderungen auch – vor allem für **Senior_innen und Menschen mit Handicap** – die Barrierearmut als Grundsatz und die Barrierefreiheit nach absehbaren Bedarfen berücksichtigen.

7 Um die Auswirkungen des wachsenden **Arm-Reich-Gefälles** zwischen den Stadtteilen und die **Aufwertung und Verdrängung** vor allem in den innenstadtnahen Quartieren zu bekämpfen, müssen die finanziellen Ressourcen (z. B. **RISE-Mittel**) für eine ausgleichende, soziale Stadtteilentwicklung stark ausgebaut werden. Zugleich sind die vorhandenen Möglichkeiten konsequent anzuwenden und, wo nötig, neue Gesetze zu entwickeln. **Soziale Erhaltungsverordnungen in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung** dürfen nicht von der Zustimmung der Wohnungswirtschaft bzw. Grund- und Hauseigentümer_innen abhängig gemacht werden, vielmehr sind sie flächendeckend anzustreben. Insbesondere in Gebieten mit einem höherem Anteil an gefördertem Wohnraum sind rechtzeitig vor Ablauf der Bindungen Soziale Erhaltungsverordnungen zu erlassen.

8 Der gesetzlich verbrieft **Wohnraumschutz** muss endlich mit erheblich mehr **Personal** (u. a. einer übergreifenden **Task Force**) ausgestattet werden, um die Zweckentfremdung von Wohnraum z. B. durch illegale Ferienwohnungen, Büro- und Gewerbenutzung sowie anhaltende Leerstände konsequent zu verfolgen und abzustellen. Dabei darf nicht länger vor Eingriffen in die Eigentumsverhältnisse zurückgeschreckt werden.

9 Wir brauchen endlich eine umfassende **Mietrechtsreform** im Interesse der Mieter_innen. Dazu zählen die Abschaffung der **Modernisierungsumlage** (8 % pro Jahr) und das Verbot der **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen. Der **Mietenspiegel** braucht eine neue Berechnungsgrundlage, damit die Mieten aller Wohnungen in den letzten 20 Jahren eingehen und die Kriterien für die so genannte **gute Wohnlage** verändert werden können – vor allem die übergewichtige Bewertung der Bodenpreise und des Gebietsstatus zurückgefahren werden. In diesem Zusammenhang setzen wir uns auch für eine **Mieter_innenschutz-Gesetzgebung** zugunsten von inhabergeführten kleinen **Geschäften** in den Quartieren ein.

10 Mit der vorhandenen Fläche muss sensibel, menschen- und naturgerecht umgegangen werden. Bauen und Wohnen müssen **klimagerecht** organisiert werden. Eigenheimbau in der Metropole ist ebenso anachronistisch wie flächenfressende eingeschossige Einkaufsmärkte; im Grundsatz ist **mehrgeschossiger Bau** zu bevorzugen. **Energetische Sanierung** darf nicht auf dem Rücken der Mieter_innen betrieben werden. Eine bessere Ausstattung von Gebäuden in diesem Sinne bedeutet Mehrwert für die Eigentümer_innen und hilft der gesamten Gesellschaft beim Klimaschutz. Statt des kapitalistischen, klimafeindlichen Ex-und-Hopp-Umgangs mit Waren und eben auch Gebäuden, setzen wir uns für eine Stärkung des Denkmalschutzes und den Grundsatz **Sanierung vor Abriss** ein. Vor einem Gebäudeabriss ist grundsätzlich eine **Ökobilanz** zu erstellen und der Abriss unter Umständen zu versagen, wenn mehr Energie in den Neubau als in die Sanierung gehen würde. Schließlich verursacht die Bauwirtschaft 53 % des Mülls und 40 % aller Treibhausgase.

Auch wenn die meisten unserer parlamentarischen Initiativen bisher abgelehnt wurden, werden wir weiterhin für ein Ende des Mietenwahnsinns und der Wohnungsnot in Hamburg streiten. Sonst würde es in der Hamburgischen Bürgerschaft gar keine Vertretung der Interessen der Mieter_innen mehr geben.

Anhang 1

Wohnungs- und mietenpolitisch relevante Anträge der Linksfraktion seit April 2018

Die nachfolgenden, wie auch alle anderen im Text genannten Dokumente aus der Hamburgischen Bürgerschaft, gibt es zum Nachlesen im Internet: einfach die Adresse www.buergerschaft-hh.de/parldok aufrufen und anschließend die Nummer der Drucksache eingeben. Wer sich darüber hinaus regelmäßig über die Hamburger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik informieren will, kann den 2008 von Joachim Bischoff begründeten und seit 2015 monatlich von Heike Sudmann und Christiane Schneider herausgegebenen und vermailten „BürgerInnenbrief“ kostenlos abonnieren. Die bislang erschienenen Ausgaben gibt es auf der Internetseite der Bürgerschaftsfraktion: www.linksfraktion-hamburg.de/fraktion/heike-sudmann/buergerinnen-briefe/.

Nachfolgend nun die wohnungs- und mietenpolitisch wichtigen Anträge der Linksfraktion in der Bürgerschaft aus den vergangenen anderthalb Jahren.

- 27.4.2018: Mieterhöhungsstopp bei der SAGA jetzt! (Drs. 21/12885),
von SPD, GRÜNEN, FDP und AfD abgelehnt bei Enthaltung der CDU
- 16.5.2018: Verlängerung der Bindungsfristen im 1. Förderweg (Drs. 21/13071),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 13.6.2018: Mietenpolitik der SAGA zugunsten der Mieter/-innen ändern (Drs. 21/13435),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 22.8.2019: Den Berliner Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts unterstützen! (Drs. 21/14132),
mehrheitlich an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen und dort noch immer nicht behandelt
- 12.9.2018: Studentisches Wohnen ausbauen – Zusätzliche Wohnungen beim Studierendenwerk Hamburg schaffen – Studierendenwerk auskömmlich finanzieren (Drs. 21/14332),
ziffernweise abgestimmt, jeweils mehrheitlich u.a. von SPD und GRÜNEN abgelehnt
- 12.9.2018: Winternotprogramm ganztägig und für alle öffnen (Drs. 21/14333),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 17.10.2018: Gemeinwohlorientierte Grundstücks- und Bodenpolitik für Hamburg – Erbbaurecht statt Ausverkauf städtischer Grundstücke (Drs. 21/14660),
mehrheitlich an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen u. dort noch immer nicht behandelt
- 22.11.2018: Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben (Drs. 21/15110),
ziffernweise abgestimmt, jeweils mehrheitlich u.a. von SPD, GRÜNEN und AfD abgelehnt
- 30.11.2018: Der Mietenexplosion und dem Mangel an günstigem Wohnraum energisch entgegenzutreten! Dauerhafte Bindungen für geförderte Wohnungen! (Drs. 21/15211),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt

- 20.12.2018: Erbbaurecht attraktiver gestalten (Drs. 21/15589),
von SPD, GRÜNEN und FDP abgelehnt bei Enthaltung der CDU und AfD
- 8.1.2019: Neuausrichtung der Bodenpolitik. Hier: Erbbaurecht sofort nutzen (Drs. 21/15715),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 22.1.2019: Mietendeckel für Hamburg sofort einführen (Drs. 21/15921),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 27.3.2019: Nicht Obdachlose, sondern Obdachlosigkeit bekämpfen! (Drs. 21/16679),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 7.5.2019: Grunderwerbssteuerpflicht in Deutschland. Hier: Umgehungstatbestand zur Heranziehung durch Share Deals (Drs. 21/17093),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 2.10.2019: Das „Gesetz zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)“ im Bundesrat unterstützen (Drs. 21/18546),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt
- 2.10.2019: Winternotprogramm 2019/2020 ganztäglich und für alle öffnen (Drs. 21/18548),
mehrheitlich an den Sozialausschuss überwiesen und dort noch nicht behandelt
- 22.10.2019: Unterbringung von Frauen und Kindern sicherstellen (Drs. 21/18734),
von SPD, GRÜNEN, CDU, FDP und AfD abgelehnt

Anhang 2

Wichtige übergreifende Schriften im Netz zum Thema seit 2017

Den nachfolgend genannten, über den Link aufzurufenden Schriften sind in den Literaturverzeichnissen weitere Titel aktueller Publikationen zum Komplex Wohnen und Mieten zu entnehmen.

- Rosa Luxemburg Stiftung: Muss Wohnen immer teurer werden? Mythen und Behauptungen über Wohnen, Miete und Kaufen. Berlin, Juni 2017. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Argumente/lux_argu_15_Wohnen_dt_3teAufL_web.pdf
- Linksfraktion im Deutschen Bundestag: Gemeinnützigkeit statt Profitlogik. Vorschläge für eine neue, soziale Wohnungspolitik. 2. Aktualisierte und ergänzte Aufl., Berlin, Juni 2017. https://digital.zlb.de/viewer/rest/image/16363990/Gemeinnuetzigkeit_statt_Profitlogik_2017-2.pdf/full/max/0/Gemeinnuetzigkeit_statt_Profitlogik_2017-2.pdf
- Henrik Lebuhn/Andrej Holm/Stephan Junker/Kevin Neitzel: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 deutschen Großstädten. Berlin/Düsseldorf, September 2017. https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf
- Deutsches Institut für Urbanistik/Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.: Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Boden-

politik brauchen. Berlin, Oktober 2017. <https://difu.de/publikationen/2017/bodenpolitische-agenda-2020-2030.html>

- Andrej Holm/Henrik Lebuhn/Stephan Junker/Kevin Neitzel: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Düsseldorf, April 2018. https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf
- Andrej Holm/Claus Schreer: Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Alternativen. München, Mai 2018. Im Netz leider nur die Bestelladresse unter: <https://www.isw-muenchen.de/wp-content/uploads/2019/07/mieten-muc.pdf>
- Linksfraktion im Deutschen Bundestag: Mietenwahnsinn und Wohnungsnot vor Ort bekämpfen! Berlin, August 2018. <https://www.miete-bezahlbar.de/fileadmin/download/kampagne/miete/hintergrund/mietenwahnsinn-und-wohnungsnot-vor-ort-bekaempfen.pdf>
- Andrej Holm/Stephan Junker/Kevin Neitzel: Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf, September 2018. https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_093_2018.pdf
- Deutscher Gewerkschaftsbund: Löhne, Mieten, Steuern – Schiefelage beseitigen! Berlin, September 2018. <file:///C:/Users/Michael%20Joho/Downloads/DGB-Verteilungsbericht-2018-Loehne-Mieten-Steuern-Schiefelage-beseitigen.pdf>
- Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Ver.di: Gutes Wohnen für alle. Für eine soziale Wohnungspolitik. Berlin, Januar 2019. https://wipo.verdi.de/++file++5c4990e42d9efb3070ffc432/download/0719_07_Brosch_Wipo_WEB.pdf
- Rosa Luxemburg Stiftung: Wem zahle ich eigentlich Miete? Den finanzialisierten Immobilienmarkt verstehen: Ein Recherchehandbuch für Mieter*innen. 2. Aufl., Berlin, Februar 2019. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/HB_Wem_zahl_ich_Miete.pdf
- Hilmar Höhn: Bauen für eine demokratische Stadt (= Report 1 der Hans Böckler-Stiftung). Düsseldorf, Februar 2019. https://www.boeckler.de/pdf/p_01_dossier_03_2019.pdf
- Werner Heinz/Bernd Belina: Die kommunale Bodenfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien. 2., unveränderte Aufl., Berlin, Februar 2019. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_2-19_Bodenpolitik.pdf
- Hanno Kempermann/Agnes Ricci/Pekka Sagner/Thorsten Lang: Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“. Köln, April 2019. https://www.sparda-wohnen2019.de/fileadmin/files/pdf/Sparda-Studie_Wohnen_in_Deutschland_2019.pdf
- Linksfraktion im Deutschen Bundestag: Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018. Auswertung von bundesweiten Mietdaten zu über 300 Städten. Berlin, Juni 2019. https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2019/190613_Bestandsmietenentwicklung.pdf
- Sabine Nuss: Kein Recht auf Rendite, aber ein Grundrecht auf Wohnen. In: Blätter für deutsche und internationale Politik, November 2019, S. 115 – 120. <https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2019/november/kein-recht-auf-rendite-aber-ein-grundrecht-auf-wohnen>

Impressum

Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft

Rathausmarkt 1

20095 Hamburg

Telefon: 040 – 42831 2250

info@linksfraktion.hamburg.de

www.linksfraktion-hamburg.de

Satz & Gestaltung: Harald Heck

Fotos: Michael Joho (Titelfoto, Seiten 9, 33, 39, 43, 45, 51, 52);

alle anderen Fotos, soweit nicht im Bild ausgewiesen, Fraktion DIE LINKE

Druck: Scharlau GmbH, Hamburg

V.i.S.d.P.: Dr. Margret Geitner, Geschäftsführerin der Fraktion DIE LINKE

Hamburg, Anfang November 2019



DIE LINKE.
Fraktion in der
Hamburgischen Bürgerschaft