

Benachteiligte bekommen kaum noch Wohnungen in Hamburg. Diakonie fordert: Senat muss SAGA GWG in die Pflicht nehmen

Zahlen und Fakten

Die neue Wohnungsnot in Hamburg (und vielen weiteren Regionen der Republik) hat mehrere Dimensionen:

- Mietpreissteigerungen, insbesondere bei den Neuvertragsmieten,
- Mangel an vor allem preisgünstigem Wohnraum,
- rapide Abnahme des Sozialwohnungsbestandes,
- zunehmende Ausgrenzung vieler Personengruppen vom Wohnungsmarkt.

1. Mietpreissteigerungen

- Nach den Erhebungen des aktuell gültigen Mietenspiegels (Stichtag 01.04.2011) sind die **Bestandsmieten** von 2009 bis 2011 durchschnittlich um 5,8% gestiegen. Zwischen 2007 und 2009 lag der Mietanstieg bei 3,6%.¹
- Bei **Neuvermietungen** sind die Mieten noch deutlicher gestiegen. Allein im Jahr 2012 sind nach Angaben des F+B Wohnindex 2013 die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 2,3% gestiegen (durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei Neuvermietung 9,20 Euro). Innerhalb der letzten fünf Jahre sind nach diesen Angaben die Marktmieten in Hamburg um rund 21% gestiegen. Andere Quellen ermitteln eine Steigerungsrate bei den Neuvermietungen im letzten Jahr von 2,2% und eine durchschnittlichen Quadratmetermiete bei Neuvermietungen von 11,59 Euro² bzw. sprechen von 25,5% Steigerung der Neuvertragsmieten zwischen 2005 und 2012³.
- Mit diesen Steigerungen liegt Hamburg an der Negativspitze der deutschen Metropolen⁴. Besonders stark steigen die Mieten in den eher ärmeren Stadtteilen an wie Hamm, Borgfelde, Barmbek.
- Auch die **Nebenkosten** („zweite Miete“) steigen seit einigen Jahren überdurchschnittlich. Zwischen 1991 und 2009 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete um 42%, die kalten Betriebskosten jedoch um 72% und die Heizkosten um 62%⁵.

2. Mietpreisbelastung

Die hohe und ansteigende Mietpreisbelastung trifft Haushalte bis weit in die Mittelschicht hinein. Viel stärker noch betroffen sind Haushalte im wachsenden Niedrigeinkommensbereich.

Selbst im bundesdeutschen Durchschnitt gaben in 2010 acht Prozent der Mieterhaushalte mehr als 40% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus⁶.

Im unteren Einkommensfünftel zahlen Mieterhaushalte in Deutschland im Durchschnitt 40,4% in West- und 37,1% in Ostdeutschland ihres Haushalt Nettoeinkommens für die (Bruttokalt-)Miete⁷.

¹ Pressemitteilung der BSU zur Veröffentlichung des Mietenspiegels 02.11.2011

<http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/3136406/2011-11-02-bsu-mietenspiegel-2011.html>

² Gymnasium Ohmoor Hamburger Abendblatt 27.03.2013

³ Hamburger Abendblatt 10.01.2013

⁴ F+B-Wohnindex Deutschland 2013 Quartalsbericht I-2013 http://www.google.de/#hl=de&scient=psy-ab&q=f+%2B+B+Marktmietenmonitor&og=f+%2B+B+Marktmietenmonitor&gs_l=hp.3...237.2835.1.3947.14.14.0.0.0.1.575.3182.1j6j4j1j1j1.14.0...0.0...1c.1.9.psy-ab.bKTQ8S_KH2E&pbx=1&bav=on.2,or.r_qf.&bvm=bv.45175338,d.Yms&fp=3dd0411f76433965&biw=1024&bih=638

⁵ Hamburger Bürgerschaft Drs 19/ 8515 S. 12

⁶ Bundesregierung 2012: Lebenslagen in Deutschland. Entwurf des 4. Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung, Stand 21.11.2012, Berlin: S. 375 http://www.sozialpolitik-aktuell.de/tl_files/sozialpolitik-aktuell/Politikfelder/Einkommen-Armut/Dokumente/ARB_der_BR_vom_%2021112012.pdf

Im Gegensatz dazu verwenden reiche Mieterhaushalte nur 14 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete. Ihre Mietbelastung ist damit seit dem Jahr 2006 gesunken⁸.

3. Abnahme des Sozialwohnungsbestandes

Zum Mangel an preisgünstigen Wohnungen trägt neben der allgemeinen Marktentwicklung der rapide abschmelzende Sozialwohnungsbestand in Hamburg bei.

Sozialwohnungsbestand in Hamburg

Mitte 70er Jahre: ca. 400.000 Sozialwohnungen
2000: 167.000 Sozialwohnungen
2012: 110.000 Sozialwohnungen
2020: 60.000 Sozialwohnungen⁹

Sozialwohnungsbestand SAGA GWG

1990 = 77% des Wohnungsbestandes
2000 = 53% des Wohnungsbestandes
2010 = 34% des Wohnungsbestandes¹⁰
2011 = 31% des Wohnungsbestandes = 41.000 Sozialwohnungen¹¹
Gesamtbestand der SAGA 129.873 Wohnungen (2011)

Allein um den kontinuierlichen Abbau von Sozialwohnungen zu stoppen, bräuchte man bis 2020 mindestens 4.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr und nicht 2.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr, die Hamburg zurzeit anstrebt.

4. SAGA GWG

- Die SAGA GWG befindet sich im Eigentum der Stadt, Aufsichtsratsvorsitzende/r ist qua Amt der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg. Außerdem ist die SAGA GWG das größte Wohnungsunternehmen Hamburgs, deshalb ist die SAGA GWG das zentrale kommunale Instrument für eine soziale Wohnungspolitik und zur Versorgung benachteiligter Personengruppen mit Wohnraum.
- Zunehmend handelt die SAGA GWG jedoch wie ein normaler Vermieter und entzieht sich ihrer sozialen Verpflichtung. Die jetzige Ziel- bzw. Leistungsvereinbarung, deren Erfüllung mit der Auszahlung von Boni an die SAGA GWG Vorstände in Höhe von bis zu 50.000 bzw. 80.000 Euro verbunden ist, bezieht sich auf das Jahresergebnis, Bauprogramme, Klimaziele, Unternehmenswertentwicklung und Neubau¹²; Ziele explizit sozialer Wohnungspolitik sind hier nicht zu erkennen. Die Vermietung an benachteiligte und wohnungslose Haushalte sowie die Einhaltung des Kooperationsvertrages (siehe unten) sollten in den Kanon der Konzernziele und in die Zielvereinbarungen mit den Vorständen der SAGA GWG aufgenommen werden.
- Im Jahr 2010 hat sich die SAGA GWG in einem Vertrag mit der Stadt verpflichtet jährlich 3.000 Wohnungen an sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 1.700 an vordringlich Wohnungssuchende zu vermieten. D. h. von den knapp 9.000 Neuvermietungen jährlich muss die SAGA GWG nur 19% an vordringlich Wohnungssuchende vermieten. Dass ein sehr viel höherer Sozialmieteranteil möglich ist, zeigt die Tatsache, dass noch 1990 77% des Wohnungsbestandes Sozialwohnungen waren und entsprechend vermietet werden mussten.

⁷ Statistisches Bundesamt 2011: Datenreport 2011. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland Bd. 1, Bonn: S. 212

⁸ Bundesregierung 2012: a.a.O. 388

⁹ Drs 19/ 5838 sowie Drs 20/4588 S.1

¹⁰ Drs 19 7683 KI Anfrage zu Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Grote).

¹¹ SAGA GWG Konzern-Geschäftsbericht 2011 http://www.saga-gwg.de/opencms/export/sites/default/saga/download_gallery/Unternehmenskommunikation/SAGA_GWG_Geschaeftsbericht_kompakt_2011.pdf

¹² Hamburger Bürgerschaft Drs 20/7029; Drs 20/7226; Drs 20/7368

5. Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft

- Im Zusammenhang mit der Einführung der bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle im Jahre 2005 haben sich SAGA GWG sowie neun weitere Wohnungsunternehmen vertraglich verpflichtet, jährlich insgesamt gut 1.200 Wohnungen für wohnungslose Haushalte zur Verfügung zu stellen. Die Unternehmen dürfen im Gegenzug dafür ihren gesamten – also auch den gebundenen – Bestand frei belegen (unternehmensinterner Tausch). Zusätzlich haben sie Garantiezusagen erhalten, etwa zur Übernahme etwaig entstehender Mietschulden und (Schadens-)Ersatzleistungen.
- Die Wohnungsunternehmen haben die Vorteile des Vertrages genutzt. So wurden im Jahr 2009 74% der freien WA-Wohnungen¹³ an nicht vordringlich Wohnungssuchende vermietet¹⁴. Die vertraglichen Verpflichtungen wurden jedoch nicht eingehalten: In keinem Jahr seit 2005 hat die Wohnungswirtschaft die zugesagte Zahl an Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Bis heute sind etwa 4.000 Wohnungen weniger als vertraglich geschuldet an wohnungslose Haushalte vermittelt worden.

Auflistung aus Drs 20/4077:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Versorgungsverpflichtung lt. Kooperationsvertrag	1.229	1.171	1.240	1.245	1.259	1.257	1.222
tatsächliche Versorgungsleistung der Kooperationsvertragspartner	*	553	627	674	754	780	984
Versorgungsquote	*	47%	51%	54%	60%	62%	81%

* Zahlen für 2005 liegen nicht vor.

15

In 2005 wurden tatsächlich 187 Wohnungen nach dem Kooperationsvertrag vermittelt¹⁶. Das Ergebnis für 2012 dürfte ähnlich wie das von 2011 ausgefallen sein.

6. Ausgrenzung und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Der **Mangel an preisgünstigem Wohnraum** stärkt die Marktmacht auf der Anbieterseite. In der Folge scheitern immer mehr Personengruppen bei der Suche nach einer angemessenen und erschwinglichen Wohnung. Benachteiligte und arme Haushalte konkurrieren mit im Beruf stehenden Wohnungssuchenden um die wenigen günstigen Wohnungen.

Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen, Familien mit vielen Kindern, junge Erwachsene, wohnungslose Menschen, arbeitslose Haushalte, Menschen mit psychischen Erkrankungen, Menschen mit Migrationshintergrund, überschuldete Haushalte (negativer SCHUFA-Eintrag).

Negative Schufa-Einträge bei überschuldeten Haushalten verhindern oft die Anmietung einer Wohnung, das wird immer wieder aus der Arbeit der Beratungsstellen der Diakonie berichtet. Dieses gesicherte Erfahrungswissen ist in einer empirischen Studie über Wohnungslose aus Berlin eindrucksvoll untermauert worden¹⁷.

¹³ Das sind für vordringlich Wohnungssuchende gebundene Wohnungen.

¹⁴ Rechnungshof Hamburg 2011: Jahresbericht 2011: S. 113 http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2011/8499/pdf/jahresbericht_rechnungshof_2011.pdf

¹⁵ Drs 20 / 4077

¹⁶ Rechnungshof Hamburg 2011: Jahresbericht 2011: S. 113

¹⁷ Gerull, Susanne; Manfred Merckens 2012: „Erfolg“ in der Hilfe nach § 67 ff. SGB XII. Quantitative Folgestudie, Endbericht Februar 2012, Berlin <http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen->

Begrenzung des Mietanteils am Netto-Einkommen: Viele Wohnungsunternehmen und Makler haben die Regel, dass die (Warm-)Miete nicht mehr als 25 oder 30% des Nettoeinkommens ausmachen soll¹⁸. Mit dieser verbreiteten Regel, die das Mietausfallrisiko reduzieren soll, wird es Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sehr erschwert, eine Wohnung anzumieten. Die Realitätsferne dieser Regelung wird deutlich angesichts des Faktums, dass im unteren Einkommensfünftel Mieterhaushalte im Durchschnitt um die 40% ihres Haushaltneuttoeinkommens für die (Bruttokalt-)Miete zahlen¹⁹.

Armen Menschen geht es nicht dadurch besser, dass sie neben wohlhabenderen Nachbarn wohnen. Ihnen wird durch die Entwicklung guter Schulen, der Schaffung von Arbeitsplätzen, guter kommunaler Infrastruktur, günstigem Nahverkehr und unterstützenden sozialen Diensten geholfen. Deshalb geht die **Leitidee der „Sozialen Mischung“** in der Stätteentwicklung und Belegungspolitik fehl²⁰. Sie führt dazu, dass günstiger Wohnraum, der vor allem in den ärmeren Stadtteilen liegt, für arme Menschen schwerer oder gar nicht erreichbar wird. Arme Haushalte finden schwerer eine angemessene Wohnung und müssen mehr Miete zahlen. Gewinner der „Sozialen Mischung“ sind dagegen in der Regel die ökonomisch besser Gestellten, denn ihre Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt steigen. Nur wenn im Zeichen der „Sozialen Mischung“ in den gut und sehr gut gestellten Quartieren umfangreich günstiger (Sozial-)Wohnungsbau betrieben würde, würde die Leitidee der „Sozialen Mischung“ nicht zur Ausgrenzung beitragen.

Besonders betroffen von Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt sind wohnungslose Haushalte:
Wohnungslose in Hamburg

In Hamburg leben (Stand April 2012) 2.818 Wohnungslose in Unterkünften, 1.583 wohnberechtigte Zuwanderer, etwa 250 in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und 1.026 obdachlos auf der Straße (Zählung 2009)²¹.

5.677 Menschen ohne Wohnung, die ihre äußerst prekären Lebensverhältnisse überwinden könnten, wenn sie denn eine Wohnung fänden.

Nicht mitgezählt sind hier die 3.656 „nicht wohnberechtigten“ Zuwanderer (Stand April 2012) in den Unterkünften. Die Dunkelziffer der verdeckt und versteckt Wohnungslosen ist unbekannt.

7. Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft gem. SGB II und SGB XII

Unzureichende Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft (KDU) für Hartz-IV-Aufstocker, Rentner mit geringer Rente und arbeitslose Haushalte tragen zur Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt bei.

- Die Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft müssen so beschaffen sein, dass es tatsächlich gelingen kann, eine Wohnung zu finden. Nach Berechnungen des empirica Institutes²² müssten die Richtwerte z. B.: für einen Ein-Personen-Haushalt eher bei 390 Euro als bei den aktuellen 327 Euro liegen.

[soziales/zielgruppen/wohnungslose/erfolgsstudie_67_teil_2_endfassung_barrierefrei.pdf?start&ts=1333429668&file=erfolgsstudie_67_teil_2_endfassung_barrierefrei.pdf](http://www.diakonie-hamburg.de/soziales/zielgruppen/wohnungslose/erfolgsstudie_67_teil_2_endfassung_barrierefrei.pdf?start&ts=1333429668&file=erfolgsstudie_67_teil_2_endfassung_barrierefrei.pdf)

¹⁸ Beispielhaft: Hamburger Abendblatt 02.04.2012: Schöner wohnen in Billstedt; Hamburger Abendblatt 3.3.2012: Bezahlbare Wohnungen verzweifelt gesucht.

¹⁹ Statistisches Bundesamt 2011: 212

²⁰ vgl.: Schulte-Haller, Mathilde 2010: Soziale Mischung: fünf Fragen fünf Antworten, Zürich <http://www.spreitenbach.ch/downloads/Soziale%20Mischung%20Untersuchung,%20Bericht%2030.04.2010.pdf> und

Busch-Geertsema, Volker 2007: Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless, in: European Journal of Homelessness, Vol. 1 Dec. 2007: 213 – 224

²¹ BASFI, 2012: Gesamtkonzept für die Wohnungslosenhilfe in Hamburg: S. 3. Die Zahl der obdachlos auf der Straße lebenden Menschen hat sich seit der Zählung 2009 sicher erhöht; allein im Winternotprogramm 2012/13 mussten 850 Plätze geschaffen werden, die immer noch nicht ausreichten.

²² empirica Institut 2012: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für die Hansestadt Hamburg; siehe auch Heising, Petra 2010: Wie leitet man richtige Richtwerte her? Zur Herleitung von Angemessenheitskriterien

- Auch die Regelungen, um die individuelle Angemessenheitsprüfung durchzuführen und ggf. Kosten der Unterkunft über den Richtwerten anzuerkennen, sind zu restriktiv und werden zu eng ausgelegt. Rechtlich gebotenes Ermessenhandeln kommt zu kurz, stattdessen werden oft Richtwerte als Höchstwerte behandelt.
- Für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt sollten die KDU-Regelungen stärker als ein Instrument des Nachteilsausgleichs genutzt werden: d. h. z. B. Erleichterung der Übernahme von Maklercourtage, regelhaft stärkere Überschreitungen der Richtwerte vorsehen.

DWHH/ME 16/04/13 S. Nagel