

Aktuelle Informationen zur Wohnraumversorgung in Hamburg

Wir wurden gebeten, einige Informationen zusammen zu tragen, die Hinweise auf die Situation der Wohnraumversorgung von Auszubildenden in Hamburg / in Hamburger Ausbildungsprogrammen geben. Hintergrund ist der Zusammenhang von Verfügung über ausreichenden Wohnraum und einer positiven Lebensgestaltung und damit der Gedanke, dass sich das Fehlen von angemessenem Wohnraum bzw. eine problematische Wohnraumversorgung für diese Gruppe negativ auf den Ausbildungserfolg auswirkt bzw. die Möglichkeiten verringert, überhaupt eine Ausbildung anzufangen und durchzuhalten.

Bezogen auf die Wohnraumversorgung von Jugendlichen bzw. Auszubildenden in Hamburg konkret scheint es wenig Material zu geben. Es lassen sich aber allgemeine Aussagen und Informationen über den Hamburger Wohnungsmarkt bzw. die Wohnraumversorgung in Hamburg anhand von bekannten Zahlen treffen.

Diese gelten auch für Jugendliche bzw. junge Erwachsene in Ausbildung; für diese mit Sicherheit noch stärker, da sie in einem „Ranking“ von problematisch erachteten Zielgruppen bestimmt eine der schwächeren, weniger durchsetzungsfähigen Gruppe sind.

Veröffentlichungen in Presse und sogar der Behörden haben zunehmend den problematischen Wohnungsmarkt in Hamburg zum Inhalt. Mieten steigen überdurchschnittlich, der Neubau von Wohnraum kommt nicht wirklich in Fahrt und um die bestehenden Wohnungen (v.a. die preiswerten) konkurrieren immer mehr Haushalte. Somit kommt es z.T. zu problematischen Situationen in der Wohnraumversorgung, besonders für Personen, die sich am Wohnungsmarkt nicht durchsetzen können.

Hintergrundinfos zu Entwicklungen, die sich auf die Wohnungsmarktsituation auswirken:

1. Bevölkerungsentwicklung

Stichworte: Zunahme von Haushalten, „Wachsende Stadt“

Es gibt eine zunehmende Anzahl an Haushalten, im besonderen an Ein-Personen-Haushalten. Das liegt zum einen an der Altersentwicklung, denn ältere Menschen leben zunehmend allein. Zum anderen liegt die Zunahme der Haushalte an der Zahl der Menschen, die berufs- oder ausbildungsbedingt nach Hamburg ziehen. Hier handelt es sich mehrheitlich um jüngere Menschen. Das Statistik-Amt Nord rechnet mit einem Bevölkerungsanstieg in Hamburg im Zeitraum 2010 bis 2025 und rd. 50.000 von 1.734.000 auf 1.784.000 Einwohner. Sie fragen vermutlich kleine bis mittelgroße Wohnungen nach.

Die Zahl der Fortzüge ins Umland sinkt, die Zahl der Zuzüge aus dem Umland steigt. Gleichzeitig ist der Saldo der Zu- und Abwanderungen negativ, d.h. dass mehr Menschen aus Hamburg wegziehen als zuziehen.

2. Wohnungsmarkt in Hamburg

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist eng. Zwar herrscht offiziell noch keine Wohnungsnot, jedoch wird Hamburg vom Forschungsinstitut Empirica als „Engpass-Stadt“ bezeichnet.

In Hamburg gibt es rd. 970.000 Haushalte / 880.000 Wohnungen. Die Zahl der Einwohner ist in Hamburg in den letzten fünf Jahren um 2,1 Prozent angestiegen. Die Haushaltszahlen wuchsen noch stärker. Die dadurch gewachsene Wohnungsnachfrage wurde jedoch nicht durch neue Wohnungen aufgefangen. Im Gegenteil: Seit Mitte der neunziger Jahre ist die Zahl der Baufertigstellungen rückläufig und stagniert auf niedrigem Niveau. Ein weiterer Rückgang der Wohnungsfertigstellungen führt zu einer Wohnungskrise auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Weiter steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

Insgesamt sind die Neubauzahlen seit Jahren rückläufig. 2009 wurden Baugenehmigungen für rd. 3760 Wohnungen erteilt. Zielzahlen, die von Politik und Senat genannt werden, sind rd. 5500-6000 Wohnungen pro Jahr. Diese werden nicht erreicht. Geförderte Wohnungen noch weniger.

Wohnungsbestand und geförderte Wohnungen

Der Anteil der geförderten Wohnungen, d.h. der preisgebundenen Wohnungen, am Bestand sinkt kontinuierlich.

2009 noch 166.500 Wohneinheiten, 2013 noch 104.500 und 2016 nur noch 82.500 Wohnungen.

Es gibt rd. 110.000 Wohnungen, die eine Miethöhe von bis zu 5,50 Euro netto kalt pro qm aufweisen.

Der soziale Wohnungsbau weist im Neubau Mieten von 5,70 Euro auf. Knapp die Hälfte der Sozialwohnungen haben eine Miete von unter 5 Euro pro qm, und rd. 50.000 der miet-spiegel-relevanten Wohnungen.

Die große Anzahl der in den 60/70er und Beginn 80er Jahren geförderten Bestände laufen die Bindungen aus, d.h. die Mieten können bei Neuvermietung frei gestaltet werden. D.h., dass in Hamburg jetzt und in den nächsten Jahren große Bestände fast gleichzeitig aus der Bindung fallen, da diese Wohnungen gleichzeitig errichtet wurden. Das betrifft in großen Umfang die Großwohnsiedlungen Osdorfer Born, Lurup/Bahrenfeld, Billstedt/Horn/Billbrook bzw. Bergedorf auch Wilhelmsburg (Kirchdorf-Süd), die in diesen Jahren gebaut wurden.

Miethöhen

Das Preisniveau ist hoch. Im Vergleich von Großstädten liegt Hamburg bei der Höhe der Mieten wie auch bei den Preisen bei Wohnungen hinter München und Stuttgart.

Die Marktmieten, d.h. die Mietpreise bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen und bei der erstmaligen Vermietung neu gebauter Wohnungen haben seit 1991 einen regelmäßigen Anstieg, vor allem in den letzten 2 Jahren.

Erstvermietungsmieten Neubau liegen um 12 Euro pro qm netto kalt, Wiedervermietung mittlere Wohnlage liegen bei 7-8 Euro pro qm netto kalt.

Der Durchschnitt des Mietenspiegels (auf Basis neu abgeschlossener Mietverhältnisse und nicht geförderter Wohnungen in den letzten vier Jahren) liegt bei 7 Euro pro qm netto kalt.

Die geförderten Wohnungen in Hamburg liegen im Durchschnitt bei rund 5 Euro pro qm netto kalt.

Zurück gegangen ist der Bestand an sehr preiswerten Wohnungen zu 3 und 4 Euro pro qm. Die Steigerung der Miethöhe im niedrigen Segment ist höher (5 %) als die Steigerung im Durchschnitt des Mietenspiegels (3,6 %). Zurück gegangen ist auch der Anteil an Substandard-Wohnungen, da sich

Anteile Betriebs- und Heizkosten

Bei einer Betrachtung von Wohnkosten, die auf die Haushalte zukommen, müssen auch die Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt werden, die i.d. vergangenen Jahren ständig angestiegen sind. Der Anteil, den Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmiete ausmacht, ist gestiegen.

Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf spielt eine geringere Rolle, er stieg im Zeitraum von 1991 und 2008 durchschnittlich von 33,4 auf 36,1 Quadratmeter.

Wohnkostenbelastung

Das Niveau der Wohnkosten ist in den vergangenen 20 Jahren stark gestiegen. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte angestiegen. Im Kontext mit der Mietenentwicklung hat sich die Belastung der Haushalte mit niedrigem Einkommen verschlechtert.

3. Wohnungspolitik (Rückgang Förderung/Neubauzahlen)

Es gibt Wohnungsbauförderprogramme, aber mit wenig Resonanz auf dem Markt. In 2009 wurden 1.096 Wohnungen durch die WK gefördert, davon 437 Mietwohnungen im Neubau. (In 2008 wurden 1.135 Wohnungen gefördert, jedoch nur für besondere Zielgruppen, z.B. SeniorInnen, Studierende, große Familien, Baugemeinschaften, Rollstuhlfahrer, da gesagt wurde, der Markt würde für den normalen Wohnungsbau bereit stellen, was nötig ist.)

Seit Mitte 2009 versucht die FHH mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan (DS 19/2995) dagegen anzusteuern, indem Mobilisierung von Grundstücken für den Wohnungsbau und die Förderung von besonderen Zielgruppen („stärker integrative Wohnungspolitik) zum Thema gemacht wurde.

Zu dem bereits bestehenden Mietwohnungsneubau-Programm kommen:

Besondere Wohnformen (Menschen mit Betreuungs-/Assistenzbedarf)

Ankauf von Belegungsbindungen (Zielgruppe besonders psychisch Kranke und Obdachlose bis 25 Jahre, die unter BSG-Integration fallen)

Das Mietwohnungsbauförderprogramm für Wohnungsneubau begründet keine Belegungsbindungen mehr (nur das Einhalten von Einkommensgrenzen, aber nicht Vergabe an Dringlichkeitsscheinbesitzer wird zur Auflage gemacht).

Darüber hinaus gibt es das bestehende Programm der WK zur Vermietung von Wohnraum an Studierende (Veddel/Wilhelmsburg), das die Aufwertung dieser Quartiere zum Ziel hat und vielfach von SAGA GWG aber auch Genossenschaften angenommen und umgesetzt wird (Subventionierung der Miethöhe und Abfedern

von etwaigen Folgekosten, Renovierung etc.). Für Wohnungsvermietung an Auszubildende gibt es solche Förderung nicht. Auch der Bau von Studentenwohnheimen wird gefördert, für Auszubildende werden solche Wohnangebote nicht errichtet.

Situation von jungen Erwachsenen/Auszubildenden

- Wenig Vertrauen von Vermieterseite
- Bei Hartz-IV-Einkommensbeziehern wird i.d.R. das Gründen eines eigenen Haushalts erst ab 25 Jahren gestattet, es sei denn es sprechen massive Gründe dagegen, in der Familie der Eltern zu wohnen.
- Vermietung von Wohnraum erfolgt an junge Menschen i.d.R. unter der Bedingungen, dass eine Bürgschaft der Eltern gegeben werden kann; in Familien mit wenig Einkommen ist dies nicht der Fall.
- Maklercourtage/Genossenschaftsanteile, die für die Anmietung von Wohnraum notwendig sind, sind zusätzliche Kosten.
- Junge alleinlebende Erwachsene gelten als Haushaltstyp, der besonders von Armut bedroht ist (überproportionaler Anteil unter den Niedrigeinkommen).

Fazit: trotz bestehender Wohnungsbauförderprogramme

à massiver Rückgang der Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren
à kein Neubau von neuen gebundenen Wohnungen
à Rückgang der gebundenen Wohnungen durch Auslaufen u.a.
à Möglichkeit des Bindungstausches
à Möglichkeit der Freistellung von Bindungen
à Zunahme der Wohnungsnot bzw. Probleme der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen, besonders für Menschen mit psychischen Erkrankungen, Obdachlosigkeit, besonderen Bedarfen (Barrierefreiheit, Rollstuhl)

Quellen: Hamburger Abendblatt, 10.3.2009
WK-Jahresberichte 2008 und 2009
Wohnungsbauentwicklungsplan Hamburg 2009 (Bürgerschaftsdrucksache DS 19/2355)

Zusammenstellung: Britta Becher,
STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Neuer Kamp 25
20 359 Hamburg
Tel 040 / 43 29 42 - 0 Durchwahl: - 28 FAX: - 10
b.becher@stattbau-hamburg.de
post@stattbau-hamburg.de
Besuchen Sie uns unter : www.stattbau-hamburg.de