



Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 5/2021

Hamburg baut falsch!

Voller Stolz verkündeten Bürgermeister Tschentscher und Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt am 27. Mai die neusten Erfolge der Hamburger Wohnungsbaupolitik: Im Jahr 2020 wurden 11.269 Wohnungen fertiggestellt – 15 % mehr als im Vorjahr. Es ist der höchste Wert seit Mitte der 1970er Jahre. Bei 3472 handelt es sich um geförderte Wohnungen (1. und 2. Förderweg) mit Mietpreis- und Belegungsbindung; das entspricht 30,8 %.

Doch die Erfolgsmeldung täuscht. Der Anteil der geförderten Wohnungen lag auch in den vergangenen Jahren bei etwa 30 %. Umgekehrt bedeutet dies: Bei rund 70 % der Wohnungen handelt es sich um frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen, die in der Regel sehr teuer sind. Es fehlen vor allem günstige Wohnungen. In Hamburg hatten 2019 insgesamt 454.000 Haushalte ein so geringes Einkommen, dass sie eine Berechtigung für eine geförderte Wohnung besaßen, davon 368.000 für eine Wohnung des ersten Förderwegs. In den 1970er Jahren gab es in der Hansestadt noch 400.000 Sozialwohnungen, heute sind es ca. 75.600. Die Zahl wird in den nächsten Jahren trotz der Neubauten kaum steigen, weil Jahr für Jahr viele aus der Mietpreisbindung herausfallen – allein 2020 über 6000 Wohnungen.

Eine Ursache der falschen baulichen Entwicklung ist die Hamburger Grundstückspolitik. Bodenspekulation hat in den vergangenen Jahren zu steil ansteigenden Grundstückskosten geführt. Seit 2012 haben sich die Preise mehr als verdoppelt. Um dieser Entwicklung zu begegnen, hatte der Senat angekündigt, künftig Baugrundstücke vor allem im Erbbaurecht zu vergeben und nur in Ausnahmefällen zu verkaufen. Doch den Worten folgten kaum Taten. Am 11.

Termine

Nächste Beratung der Aktiven:

Wie können wir beim Volksbegehren erfolgreich sein?

MI 16. 6. 21, 19 Uhr (Videokonferenz)

Zur Teilnahme bitte Email an:

info@KeineProfiteMitBodenUndMiete.de

Bundesweiter Aktionstag MIETENSTOPP am 19.Juni 2021

Nähere Informationen: mietenstopp.de



Neubauten im Baakenhafen (Jan.2021)

INHALT			
Hamburg baut falsch !	S. 1	Die Forderungen der Volksinitiativen	S. 4
Bodenspekulation in Meiendorf ?	S. 2	Freistellungsgebiete nicht mehr verlängern!	S. 6
Wie können wir beim Volksbegehren erfolgreich sein?	S. 3	Nachrichten	S. 7
		Impressum	S. 9

Mai teilte die Kommission für Bodenordnung mit, dass sie 2020 den Verkauf von Baugrundstücken für 963 Wohneinheiten beschlossen habe. Im gleichen Jahr wurden dagegen nur fünf Grundstücke neu im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.

Der Grund und Boden der Stadt Hamburg ist begrenzt. Flächen, die verkauft wurden, werden möglicherweise in Zukunft fehlen. Wenn es künftig darum geht, weitere Wohnungen oder soziale Einrichtungen zu planen, muss die Stadt sie unter Umständen sogar teuer zurückkaufen.

Von den 963 von der Bodenkommission verkauften Wohnungen waren 902 für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, davon 57 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Besser wäre es gewesen, die Stadt hätte die Grundstücke behalten und zu 100 % für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Stattbau GmbH, die bereit ist, Wohnungen für 6,80 €/qm Miete zu errichten, klagt darüber, dass sie sich vergebens um Baugrundstücke bemüht

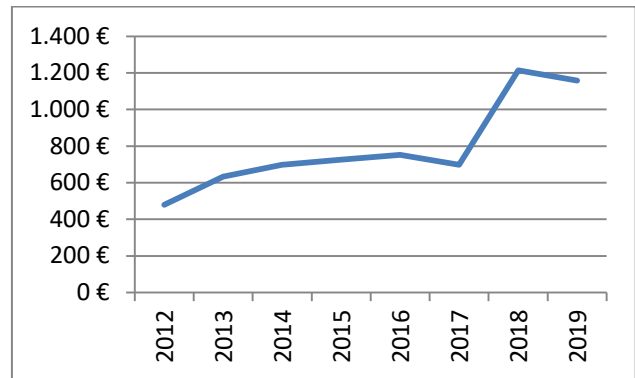
Bodenspekulation in Meiendorf ?

Mitten in Meiendorf, an der Ecke Nordlandweg/ Spitzbergenweg, steht seit vielen Jahren ein Gebäude leer, in dem sich früher eine Ladenzeile befand. Vor einiger Zeit ließ der Besitzer, der es 2007 bei einer Zwangsversteigerung erwarb, es größtenteils abreißen. Die Baureste bieten ein unerfreuliches Bild. Obwohl seit 2019 eine Baugenehmigung für Reihenhäuser vorliegt, passiert nichts. Offenbar handelt es sich um Bodenspekulation. Lokalpolitiker hoffen, mit Hilfe des neuen Baulandmobilisierungsgesetzes zu erreichen, dass dort endlich gebaut wird.

Hamburger Wochenblatt Rahlstedt/Meiendorf, Nr. 21 v.29.5.21, S.1

hat. Nach Angaben ihres Geschäftsführers Schäfer vergab die Stadt 2020 nur drei Grundstücke direkt an soziale Investoren, dagegen 71 zum Bau von Eigenheimen. Einen Grund dafür sieht er darin, dass der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) für die Stadt Gewinne erwirtschaften soll. 65 Millionen Euro waren es im vergangenen Jahr.

Hamburg braucht dringend einen Kurswechsel in der Wohnungsbaupolitik. Der Sozialverband Deutschlands fordert angesichts des großen Bedarfs in Hamburg seit langem den Neubau von mindestens 5000 Sozialwohnungen pro Jahr. Wie der Verband kürzlich in seiner „SoVD-Depesche“ feststellte, sollten diese überall in der Stadt gebaut werden, „nicht nur dort, wo die Armut sowieso schon zuhause ist“.



*Durchschnittlicher Kaufwert baureifen Landes je qm
Quelle: Statistikamt Nord*

Die Stattbau GmbH ist zu ähnlichen Einschätzungen gelangt. Der frühere Geschäftsführer Behrens forderte in der Maiausgabe des Straßenmagazins Hinz & Kunzt mindestens 50 % Sozialwohnungen im Neubau und längere Preisbindungen. Die Stadt solle die Grundstücke dafür unmittelbar sozialen Investoren anbieten. Bei fremden Grundstücken müsse sie klare Vorgaben für die Investoren festschreiben.



Gebäudereste in Meiendorf

Immerhin ist festzustellen, dass es hier und da lobenswerte Tendenzen gibt. Dies betrifft z.B. die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Wohnungsverkäufen mit dem Ziel, Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verhindern. Die Kommission für Bodenordnung hat 2020 in 20 Fällen der Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung zugestimmt. Tatsächlich ausgeübt wurde es dann aber nur in 9 Fällen, da mehrere Käufer Abwendungsvereinbarungen zustimmten, die Mieterschutz garantierten, oder vom Kauf zurücktraten. Auch hier hat die Stadt aber noch große Handlungsspielräume. Sie könnte erheblich stärker eingreifen. Auch das neue Baulandmobilisierungsgesetz, das am 4. Mai vom Bundestag und am 28. Mai vom Bundesrat beschlossen wurde, geht in die richtige Richtung. Es soll Kommunen mehr Flexibilität bei Bebauungsplänen bieten, die staatlichen Vorkaufsrechte stärken, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren und es ermöglichen, Wohnungsbau auf brachliegenden Grundstücken zu

erzwingen. Das Gesetz gilt nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Alle Regelungen sind zeitlich befristet. Allerdings wird das Gesetz nicht ausreichen, das Ansteigen der Bodenpreise und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen überall zu stoppen.

Sozialverband Deutschlands, Hamburg, Newsletter 05/21; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistik informiert..., Nr. 72/2021 v.27.5.21; Pressemitteilung der Stadtentwicklungsbehörde v.27.5.21 (<https://www.hamburg.de/bsw/15090206/2021-05-27-bsw-hoehstwert-im-wohnungsbau/>);

Kommission für Bodenordnung, Pressemitteilung zum Jahresbericht 2020 v.11.5.21 (<https://www.hamburg.de/presse-archiv-fhh/15055584/2021-05-11-fb-kommission-fuer-bodenordnung-beschliesst-grundstuecksgeschaefte-fuer-rund-1000-wohnungen/>); Bericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2020 (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache22/4310 v.11.5.21); <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Nur-60-Prozent-Sozialwohnungen-auf-ehemaligem-Stadtgrund,wohnungsbau440.html>; Hamburger Abendblatt v.20.5.21; <https://www.mieterbund.de/presse/presse-meldung-detailansicht/article/62287-grosse-koalition-einigt-sich-auf-reform-des-baugesetzbuchs.html>; „Es geht um den sozialen Frieden“, in: Hinz & Kunzt, Nr. 339, Mai 2021, S.10-15.

Wie können wir beim Volksbegehren erfolgreich sein?

Bericht von der Videokonferenz vom 19. Mai 2021

Die Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ hat im April begonnen, das Volksbegehren vorzubereiten.

Das Thema Wohnen und Wohnungsbau kommt fast täglich in der Berichterstattung der Medien vor. Es wurde eine ganze Anzahl von Berichten aus den letzten Wochen genannt, sowohl in der Tagespresse als auch in Zeitungen wie Hinz & Kunzt oder Gewerkschaftsblättern.

Die Verhandlungen mit Vertretern der Hamburger Regierungsparteien verlaufen zwar höflich, aber nicht besonders schwungvoll. Die Volksinitiative hat für die Verhandlungen ein Positionspapier erstellt, in dem ihre Forderungen präzisiert werden. Es ist auf der Internetseite der Volksinitiative nachlesbar. In Zusammenhang mit den Restriktionen durch die Corona-Pandemie hat die Bürgerschaft der Volksinitiative mitgeteilt, dass die Frist, innerhalb derer die Initiatoren die Durchführung des Volksbegehrens beantragen können, bis zum 16. Oktober 2021 verlängert wird. Daraus ergibt sich, dass – falls nicht erneut hemmende Umstände für die Vorbereitung eintreten sollten – das Volksbegehren Mitte März 2022 stattfinden würde.

Drei Wochen vor Beginn der Unterschriftensammlung besteht die Möglichkeit, die briefliche Unterzeichnung zu beantragen. Die dazu berechtigten Bürger*innen werden allerdings nicht von der Behörde angeschrieben. Jede(r) muss einzeln einen Antrag stellen.

Auf der Konferenz bestand Einigkeit darin, dass wir den Bundestagswahlkampf nutzen sollten, um das Thema Wohnen in die Öffentlichkeit zu tragen. Eine Möglichkeit dazu sind die Wahlprüfsteine, die von Gewerkschaften und anderen Organisationen vor

der Wahl veröffentlicht werden. Wir sollten versuchen zu erreichen, dass unsere Sache dort einbezogen wird. Weitere Möglichkeiten bestehen durch Plakate oder öffentlichkeitswirksame Aktionen. Wir sollten nicht nur unsere eigenen Forderungen vertreten, sondern die ganze Bandbreite des Themas „bezahlbares Wohnen“. Dazu gehört auch die Forderung nach einem Mietendeckelgesetz im Bund.

Es folgten Berichte aus den Arbeitsgruppen.

1. Die AG „Wie geht soziale und ökologische Baupolitik?“ beschäftigt sich mit der Frage, wie man die Erfordernisse des Wohnungsbaus mit ökologischen Zielen verbinden kann. Die Diskussion darüber beschäftigt nicht nur uns. Der BUND hat ja kürzlich mit der Forderung nach einem Moratorium für den frei finanzierten Wohnungsbau eine breite Diskussion ausgelöst. Die ‚Versammlung der Stadtteile‘ plant ab Juli eine Reihe von 6 Veranstaltungen unter dem Arbeitstitel „Bezahlbare Wohnungen ohne Flächenfraß“. ‚St.Pauli Code‘ jetzt hat Thesen zu dieser Problematik veröffentlicht.
2. Unsere Internetseite wurde im März grundlegend umgestaltet und wird hier und da noch weiter verbessert. Wir sind leider nicht immer in der Lage, so aktuell zu berichten, wie wir gerne möchten. Wir könnten personell noch Verstärkung brauchen.
3. Die AG Plakate hat sich mit etlichen neuen Plakatentwürfen beschäftigt, zunächst mit Texten, zuletzt auch mit zeichnerischen Entwürfen. Dabei sollen die bisherigen graphischen Elemente beibehalten und neue entwickelt werden, die für alle unsere öffentlichen Auftritte einschl. Internet einheitlich sind.

Mehrere Teilnehmer*innen drängten, noch vor den Sommerferien neue Plakate aufzustellen. Das werden wir nicht schaffen. Wir hoffen, bis zum Ferienbeginn endgültige Vorlagen fertig zu haben, so dass sie in den Ferien gedruckt werden können. Dann können sie im Bundestagswahlkampf aufgestellt werden. Der Umfang hängt davon ab, wie viele Unterstützer*innen sich am Aufstellen und Betreuen der Plakate beteiligen.

Es ist sinnvoll, auch auf Plakaten und im Internet für die Mitarbeit zu werben. Die Texte sollten

konkrete Hinweise enthalten, was man tun kann.

4. Die AG Soziale Medien bereitet die Eröffnung eines Twitter- und eines Instagram-Accounts vor. Auch da suchen wir noch (vor allem junge) Leute, die mitmachen.

Über einen Aktionszeitplan bis zum Volksbegehren wird zur Zeit im Lenkungskreis beraten.

Unsere finanzielle Grundlage ist noch sehr schmal. Wir werden auch in der Öffentlichkeit um finanzielle Unterstützung bitten, eventuell auch Crowdfunding betreiben.

H.K.

Die Forderungen der Volksinitiativen

Keine Profite mit Boden & Miete

Positionspapier für die Verhandlungen mit den Vertretern der Stadt

SPD/Grüne haben uns als Initiator*innen der beiden Volksinitiativen um Erläuterung und Klarstellung unserer Forderungen gebeten.

Die **erste Volksinitiative** verlangt, dass die FHH und ihre Unternehmen keine Grundstücke und Wohnungen mehr verkaufen. Ausnahmen, die im besonderen öffentlichen Interesse liegen, können von der Bürgerschaft beschlossen werden. Siehe dazu <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/dievolksinitiativen/volksinitiative-1/>

Die **zweite Volksinitiative** legt fest, dass auf öffentlichem Grund nur noch Wohnungen gebaut werden, die zu Beginn nicht teurer sind als eine öffentlich geförderte Wohnung nach dem 1. Förderweg. Die Mieten können entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex erhöht werden, aber um maximal 2% pro Jahr. Siehe dazu <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/dievolksinitiativen/volksinitiative-2/>

Die Forderungen der beiden Volksinitiativen gehören zusammen und bedingen sich gegenseitig. Insbesondere die zweite Volksinitiative kann nur mit Leben erfüllt werden, wenn die FHH und ihre Unternehmen grundsätzlich keine Grundstücke und Wohnungen mehr veräußern, sondern selbst Wohnungen auf den städtischen Grundstücken bauen oder sie im Wege des Erbbaurechts v. a. an gemeinwohlorientierte Bauherren vergeben. Über das von uns vorgeschlagene Fördersystem und die Erbbaurechtsverträge kann die FHH das Ziel der dauer-

haft preisgebundenen Wohnungen auf ihrem Grund und die Belegung dieser Wohnungen v. a. an die zahlreichen Menschen in Hamburg mit Wohnraumversorgungsproblemen steuern.

Aufgrund des Koppelungsverbots bei Volksinitiativen konnten wir keine expliziten Forderungen zu Förderung und Belegungsbindung stellen. Allerdings ergibt sich aus unserer gesamten Argumentation in den Begründungen der Volksinitiativen, dass für dauerhaft preisgebundene Wohnungen eine neue Art der Förderung notwendig ist und, dass die unter den neuen Bedingungen gebauten Wohnungen vorrangig Menschen zur Verfügung stehen sollen, die zurzeit nur eine geringe oder gar keine Chance haben, in Hamburg eine für sie bezahlbare Wohnung zu mieten.

1. Förderung

Wir gehen davon aus, dass die von uns geforderten dauerhaft preisgebundenen Neubauwohnungen mit Einstiegsmietten orientiert am bisherigen sozialen Wohnungsbau, aktuell, 6,80 € pro qm, **öffentlich gefördert** werden müssen. Entweder wird die Förderung wie bisher aus einem Mix von (Bar-) Zuschüssen und subventionierten Kreditzinsen bestehen oder über subventionierte Erbbaurechtsverträge und Kreditzinsen (die unstreitig auch Förderungen der FHH sind).

Im Ergebnis werden danach jedenfalls die städtischen Gesellschaften, die bislang einen nicht uner-

heblichen Teil des bisherigen sozialen Wohnungsbaus vornehmen, die SAGA – GWG, Fördern und Wohnen und alle anderen, künftig fast ausschließlich nur noch unsere dauerhaft preisgebundenen Wohnungen bauen (können), da sie ganz überwiegend auf dem städtischen (und dann unveräußerbaren) Grund bauen.

Nach unserem Modell besteht die Preisbindung der geförderten Wohnungen unbefristet und damit bezogen auf die Gebäudenutzungszeit mehrfach so lange wie bisher. Dadurch ergeben sich auch für dieselbe staatliche Fördersumme im neuen Modell sehr viel mehr Bindungsjahre als zuvor, wie wir in unseren Berechnungsmodellen mit den Senatsfraktionen haben.

Unser Modell wird mittel- und langfristig dazu führen, dass der im Eigentum der FHH stehende Grund und Boden der Bodenspekulation entzogen wird. Auf diesen Grundstücken kann ein wachsender Bestand dauerhaft preisgebundener Wohnungen entstehen, deren Nutzung bedarfsgerecht erfolgen kann.

Bereits unter den aktuellen Bedingungen bewilligte Förderungen oder konkrete Planungen von Bauprojekten sollen für einen Übergangszeitraum von höchstens 5 Jahren Bestandsschutz genießen.

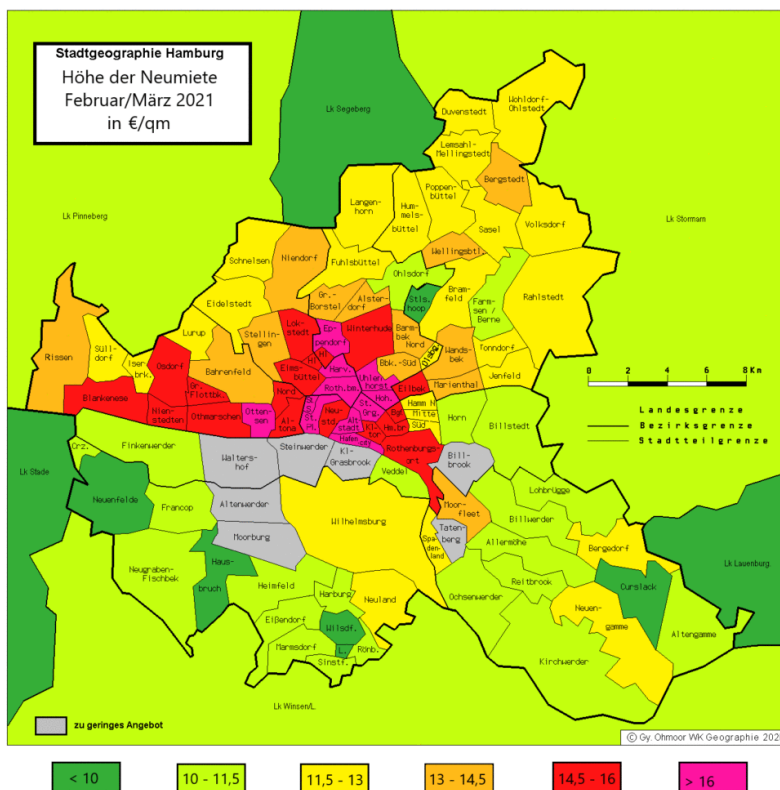
Es verbleiben für das bisherige Modell des zeitlich befristeten geförderten Wohnungsbaus nach unseren Volksinitiativen grundsätzlich nur noch Privat-

grundstücke. Der aktuell geförderte Wohnungsbau bleibt durch unsere Volksinitiativen grundsätzlich unberührt.

2. Belegungsbindung

Nach unserer Auffassung muss gewährleistet sein, dass die dauerhaft bezahlbaren neuen Wohnungen auch den Menschen zur Verfügung gestellt werden, die diese wegen wirtschaftliche und andere Markt- bzw. Versorgungsnachteile am dringendsten brauchen (Belegungsbindungen).

Wir halten es politisch und rechtlich für inakzeptabel, wenn im Umfang von mehreren 100 Mio. Euro jährlich Wohnungsbau in der FHH mit Steuergeld gefördert wird, ohne dass dafür eine rechtlich abgesicherte Gegenleistung von den Eigentümern der Neubauten erbracht wird, die über das reine Gebot der dauerhaft preisgebundenen Miete hinausgeht. Es ist daher notwendig, dass sich die FHH über die Erbbaurechtsverträge oder etwaige Förderbedingungen umfangreiche Belegungsrechte für die neuen von uns geforderten Wohnungen sichert. Dies gilt zum einen für Menschen mit geringeren Einkommen, aber auch und insbesondere für die Menschen, die aufgrund weiterer Umstände Marktzugangsschwierigkeiten haben. Um eine gemeinwohlorientierte Belegung und Nutzung der neu zu schaffenden Wohnungen sicherzustellen, halten wir insoweit die Vereinbarung von Belegungsrechten für erforderlich.



Erhebung der Kaltmiete von 4382 Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet und 2754 Wohnungen in den angrenzenden Landkreisen. Daten von Immobilienwert durch eigene Recherche ergänzt.

Karte: Gym. Ohmoor

Höhe der Angebotsmieten
in Hamburger Stadtteilen,
Feb./März 2021

Quelle: Gymnasium Ohmoor

KEINE PROFITE mit BODEN & MIETE!

Freistellungsgebiete nicht mehr verlängern!

Gratis für Hamburg: Jährlich bis zu 300 zusätzliche günstige Wohnungen ohne Bauarbeiten und Kosten

Hamburg könnten - ohne Kosten oder Bauarbeiten - jährlich bis zu 300 zusätzliche, öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen. Um diesen – insbesondere für vordringlich wohnungssuchende Menschen - dringend benötigten günstigen Wohnraum zu erhalten, darf der Hamburger Senat die zum 30. Juni 2021 auslaufenden sogenannten „Freistellungsgebiete“ nicht weiter verlängern.

Diese Ausnahmeregelungen für die Stadtteile Mümmelmannsberg, Wilhelmsburg, Steilshoop und Neu- Allermöhe stammen größtenteils aus dem Jahr 1977 und betreffen ca. 7.000 geförderte Wohnungen. Damals hatte Hamburg noch knapp 400.000 Sozialwohnungen, heute sind es weniger als 80.000, obwohl in der Zwischenzeit mehr als 200.000 Menschen zugezogen sind. Damit sind derzeit über 8% der geförderten Wohnungen von der Belegung freigestellt und stehen unabhängig von den Einkommensverhältnissen allen Hamburger:innen zur Verfügung. Gleichzeitig haben über 350.000 Hamburger Haushalte einen Rechtsanspruch auf eine Sozialwohnung.

Rechtsanwalt **Paul-Hendrik Mann** vom MIETERVEREIN ZU HAMBURG fordert daher: „Freistellungsgebiete sind nicht mehr zeitgemäß. Allein über die Fluktuation der Mieter:innen werden jährlich gut 300 Wohnungen frei und könnten mit berechtigten Wohnungssuchenden belegt werden, die dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.“

Rechtsanwalt **Marc Meyer** vom Mieterverein MIE-TER HELFEN MIETERN ergänzt: „Der aktuelle Bestand an günstigen geförderten Wohnungen in Hamburg ist vollkommen unzureichend. Es ist daher nicht weiter hinnehmbar, dass fast 10% dieser Wohnungen nicht denjenigen zur Verfügung stehen, für die sie einmal gebaut wurden.“

Die Freistellungsregelungen für die vier Gebiete wären bereits zum 31. Dezember .2020 ausgelaufen. Das „Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ (bestehend aus Diakonie, Caritas, Mieter helfen Mietern e.V. und STATTBÄU) forderte zur Verbesserung der Situation der ca. 13.000 unversorgten Haushalte vordringlich Wohnungssuchender, daher schon im Herbst 2020 öffentlich das Auslaufen der Freistellungen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entschied sich jedoch für eine Verlängerung aller Freistellungen bis zum 30. Juni 2021, um einen internen Abwägungsprozess zwischen dem Versorgungsauftrag und der „Bedeutung einer Nichtverlängerung für die weitere Quartiersentwicklung“ abzuschließen.

Dazu stellt Rechtsanwalt **Bernd Vetter** fest: „Die Freistellungen dürfen nicht verlängert werden. Es ist nicht erkennbar, dass dadurch soziale Probleme entstehen werden. Bei Bedarf können Vermieter:innen über eine entsprechende Belegungspolitik und Kooperationsverträge mit der Stadt und letztere über den Ausbau sozialer Infrastruktur, diese entschärfen.“

Paul-Hendrik Mann
Rechtsanwalt
Mieterverein zu Ham-
burg

Marc Meyer
Rechtsanwalt
Mieter helfen
Mietern

Christine Ebeling
Gängeviertel
Komm in die
Gänge

Bernd Vetter
Rechtsanwalt
Mietergruppe
Haynstraße/
Hegestraße

Gilbert Siegler
Initiator Volkini-
tativen

Nachrichten

Elefantenhochzeit mit Steuerumgehung

VONOVIA schluckt die Deutsche Wohnen

Am Pfingstwochenende wurde bekannt, dass der Immobilienkonzern Vonovia, dem in Deutschland über 400.000 Wohnungen gehören, erneut einen Anlauf unternimmt, die Deutsche Wohnen mit ca. 157.500 Wohneinheiten mehrheitlich zu übernehmen. Ein früherer Versuch war 2015 gescheitert. Jetzt werden der Übernahme, der über die Hälfte der Aktionäre zustimmen müssen, aber gute Chancen eingeräumt. Ein Einschreiten des Kartellamtes gilt als unwahrscheinlich. Beide Konzerne gehören zu den stärksten Preistreibern bei den Mieten und sind bekannt für nachlassenden Service. Sie erwirtschafteten in den vergangenen Jahren hohe Renditen.

Der Fiskus wird voraussichtlich leer ausgehen. Eigentlich wäre bei dieser Übernahme im Wert von ca. 18 Milliarden Euro eine Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 1 Milliarde Euro zu zahlen, die den Ländern zustünde. Doch die Vonovia nutzt ein Steuerschlupfloch, den sogenannten Share Deal. Wenn Grundstücke nicht direkt erworben werden, sondern nur Anteile an einer Gesellschaft, der Grundstücke gehören, wird Grunderwerbsteuer nur dann fällig, wenn innerhalb von 10 Jahren mindestens 90 Prozent den Eigentümer wechseln. Obwohl dies Steuerschlupfloch bekannt war, wurde diese Hürde erst kürzlich nur etwas verschärft. Sie ist einfach zu umgehen, indem man den kritischen Prozentsatz

unterschreitet. Der Rest wird dann oft vorübergehend in einer zwischengeschalteten Gesellschaft geparkt.

Beiden Gesellschaften gehören im Großraum Berlin insgesamt ca. 156.000 Wohnungen. Um die Kritiker dort zu besänftigen, hat der fusionierende Konzern dem Berliner Senat ca. 20.000 Wohnungen im Wert von ca. 2 Milliarden Euro zum Kauf angeboten.

FAZ, 27. 5. 2021; <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-miter-aktionaere-101.html>



Foto: Volksinitiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, Berlin

Wut und Enthusiasmus in Berlin

Nach dem Scheitern des Mietendeckels herrscht in Berlin bei vielen Betroffenen Wut und Frustration; denn die Mieten sind dort seit 2015 durchschnittlich um über 50 % gestiegen und viele Menschen haben große Probleme, angesichts der hohen Belastungen finanziell über die Runden zu kommen. Um so stärker ist die Unterstützung für die Volksinitiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ geworden. Nach einer Umfrage Anfang Mai unterstützen 47 % der Berliner das Anliegen, Immobilienkonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin zu enteignen. 43 % lehnen es ab, 10 % sind unentschieden. Die Volksinitiative hat bereits 130.000 der benötigten 175.000 Unterschriften gesammelt, rechnet allerdings damit, dass eine ganze Anzahl ungültig ist, z.B. wegen fehlender deutscher Staatsangehörigkeit. Die Initiative erfährt zur Zeit große Unterstützung. Über 1000 Menschen machen enthusiastisch mit. 3000 wasserfeste Plakate wurden an Laternen ge-



Foto: Volksinitiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, Berlin

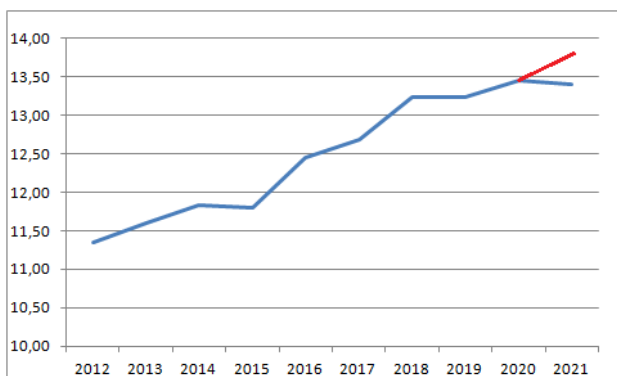
hängt, 15 Großleinwände aufgestellt. Es wurde auch viel wild plakatiert, sogar Firmenschilder der Deutschen Wohnen überklebt. Die Initiative hat begonnen, Aktivisten zu schulen, um Erfahrungen weiterzugeben und juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die Sprecher der Initiative betonen, dass Unterstützung aus allen Teilen der Bevölkerung komme. Es fehlt auch nicht an Geld. Großspenden gibt es selten, aber Kleinspenden zwischen 5 und 50 Euro fließen in großem Umfang. Wenn die Initiative Erfolg hat, können über 240.000 Wohnungen in Berlin enteignet werden. Allerdings ist mit neuen Klagen dagegen zu rechnen.

Der Tagesspiegel, 6.5.2021; Unterschriftenliste für die Zustimmung zum Volksbegehren über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen, Hrsg.: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen.

Hamburger Mietpreise 2020 – gesunken? gestiegen?

Eigenartige Berichterstattung im Hamburger Abendblatt

„Mieten in Hamburg sinken leicht...“ titelte das Hamburger Abendblatt am 19. Mai. Das war eine eher unseriöse Interpretation der Ergebnisse, die Oberstufenschüler des Gymnasiums Ohmoor in ihrer jährlichen Untersuchung der Angebotsmieten in Hamburg publiziert hatten. Sie ermittelten für 2020 einen Durchschnittswert von 13,40 €/qm; im Vergleich zum Vorjahr (13,45 €) war das eine minimale Verringerung um weniger als 0,4 %, also keine echte Entspannung.



Durchschnittliche Angebotsmieten in Hamburg laut Gymnasium Ohmoor. Rot: lt. HWWI/Post (Hamb. Abendblatt v.20.5.21, S.23)

Einen Tag später berichtete das Blatt, eine Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) und der Postbank habe einen durchschnittlichen Anstieg der Neuvermietungspreise in Ham-

burg für 2020 um ca. 3 % ermittelt. Diesmal wurde die Meldung aber nicht als Schlagzeile auf Seite 1, sondern in eher bescheidener Aufmachung auf Seite 23 platziert. Offensichtlich passte der Redaktion die Meldung nicht so gut ins Konzept. 3 % sind ein hoher Anstieg. Er entspricht dem durchschnittlichen Anstieg der Mieten in den letzten Jahren (18 % seit 2015 lt. Hamburger Abendblatt v. 27.5.21).

Möglicherweise sind die Unterschiede auf die Art der Datenerhebung, auf das Einzugsgebiet oder auf andere Faktoren zurückzuführen, die die zugrunde gelegten Daten beeinflussten. Das Gymnasium Ohmoor bezieht seine Informationen aus Inseraten, die ein kommerzielles Internetportal anonymisiert zur Verfügung stellt; auch da kann eine Ursache der Differenzen liegen. Den Formulierungen in der Bekanntgabe folgend legt das Gymnasium die in Inseraten verlangten Preise zugrunde. In der Untersuchung von HWWI/Postbank wird dagegen von „Neuvermietungen“ gesprochen, was nahelegt, dass es sich um tatsächlich vereinbarte Mieten handelt. Dass letztere aber durchschnittlich um 3 % höher gelegen haben als jene in inserierten Mieten, ist unwahrscheinlich.

Solange all dies nicht geklärt ist, wird man auf beide Recherchen verweisen müssen. Spätestens der nächste Mietenspiegel wird hoffentlich etwas Licht ins Dunkel bringen.

Hamburger Abendblatt v.19., 20. und 27.5.2021; <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/mieten-entwicklung-in-hamburg/>

BUND fordert weniger Wohnungsbau in Hamburg

Der Natur und Artenschutz dürfe nicht länger der Bauwirtschaft untergeordnet werden. 10.000 Neubauwohnungen im Jahr seien in einem Stadtstaat mit begrenzter Fläche verantwortungslos. Mit diesen Argumenten begründete der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) am 6. Mai seine Forderung nach einem Stopp des frei finanzierten Wohnungsbaus und einer „Netto-Null-Strategie“ bei der Flächenversiegelung. Bei einer Bebauung von Freiflächen müssten Areale an anderer Stelle wieder entsiegelt werden. Der BUND kritisierte, der Stadt fehle eine demokratisch legitimierte Gesamtplanung. „Zukunftsfähige Konzepte für bezahlbaren Wohnraum, eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik sowie eine flächensparende und innovative Mobilitätswende gibt es nicht“, bedauerte Prof. Jörg Knieling, Vorstandsmitglied des BUND Hamburg.

Die Vertreter der Stadt lehnten die Forderungen ab. „Baustopp heißt Wohnungsnot“, twitterte Finanzsenator Dressel. SPD-Fraktionschef Kienscherf wies darauf hin, dass die Stadt vor zwei Jahren einen Vertrag mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ und dem Naturschutzbund NABU geschlossen habe, der eindeutige, fortlaufende Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes formulierte. Grünen-Fraktionschef Lorenzen betonte, beim verstärkten sozialen Wohnungsbau habe man sich auf klimagerechtes Bauen festgelegt, wozu auch die Bekämpfung des Flächenverbrauchs gehöre.

Pressemitteilung des BUND (<https://www.bund-hamburg.de/service/presse/detail/news/bund-stadtentwicklung-muss-neue-wege-gehen/>); Hamb. Abendblatt v. 7. und 8./9.2021; Hamb. Morgenpost v. 7.5.2021 (<https://www.mopo.de/hamburg/streit-um-naturschutz-weniger-neue-wohnungen-in-hamburg--das-sagt-die-behoerde-38366138>)

Housing First in Hamburg

Während des Bürgerschaftswahlkampfs 2020 hatten die Hamburger Regierungsparteien ein Modellprojekt beschlossen, dessen Ansatz aus den USA stammt und weltweit Erfolge gezeigt hat. Obdachlose sollen in eigenen Wohnungen untergebracht werden, ohne zuvor in Sammelunterkünften zu leben. Die eigene Wohnung soll dazu beitragen, dass die betreffenden Menschen, betreut von Sozialarbeiter*innen, in Ruhe einen Neustart machen und ihr Leben neu ordnen und stabilisieren können. Im Koalitionsvertrag wurde das Vorhaben bekräftigt, aber im aktuellen Haushalt war dafür kein Geld eingeplant. Mitte Mai erinnerten Linkspartei und CDU die Regierungsparteien an ihren Beschluss. Ende Mai sicherte Rotgrün daraufhin per Haushaltsantrag die Finanzierung eines Projekts für 30 Obdachlose. Es ist auf drei Jahre angelegt und soll Ende 2021 starten. Die Realisierung soll freien Trägern aus der Wohnungslosenhilfe übertragen werden.

Ein weiteres Projekt – die von der CDU geforderte Bereitstellung einer Unterkunft für Wanderarbeiter*innen – kam dagegen bisher nicht voran.

<https://www.hinzundkunt.de/startschuss-fuer-housing-first-in-hamburg/>

Die Mietpreisbremse bremst nicht

Vor sechs Jahren wurde die Mietpreisbremse in Deutschland eingeführt. Später wurde sie noch einmal verschärft. Seither dürfen bei Wiedervermietungen die Preise maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – eine sehr großzügige Regelung, die praktisch nicht viel Wirkung zeigt. Die Mieten sind trotzdem weiter stark gestiegen. Das kommerzielle Portal Immowelt hat errechnet, dass die Angebotsmieten in Hamburg seit 2015 um 18 % gestiegen sind, während die Inflation im gleichen Zeitraum nur um 8 % zunahm. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt laut Immowelt in Hamburg bei 12,50 €/qm, laut der neuen Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor sogar bei 13,40 €. In vielen anderen Städten gab es noch höhere Steigerungen, vor allem in Berlin (51 %).

Der Mieterverein zu Hamburg fordert eine Verschärfung der Mietpreisbremse. Ohne eine weitere Regulierung werde es auch künftig nur einen Weg für die Mieten geben: nach oben.

<https://www.hinzundkunt.de/mietpreisbremse-bremst-gar-nicht>; <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/mietenentwicklung-in-hamburg>



Endlich. Nach langen Jahren auf der Straße wieder eine eigene Wohnung. Kein Palast, aber ein Dach, vier Wände, ein Fenster zum Rauskucken und eine Tür zum Zumachen.

Quelle: <https://housingfirstberlin.de/>

Impressum: Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete, H. Kaienburg, c/o Mieter helfen Mietern, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg; Email: info@KeineProfiteMitBodenUndMiete.de