



Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 10/2021

Der neue Mietenspiegel: 7,3 % höhere Mieten

Verheerende Bilanz der Hamburger Wohnungspolitik

Die Politik des Bauens, Bauens, Bauens und das Hamburger Bündnis für das Wohnen sind offensichtlich gescheitert

Die Hamburger Mieten sind seit dem 1.4.2019 im Durchschnitt um 63 Cent oder 7,3 % gestiegen. Dies stellt der neue Hamburger Mietenspiegel fest. Die Angaben sind gestaffelt nach Baualter, Größe und Wohnlage; für die insgesamt 81 Bereiche wird jeweils eine Preisspanne und ein Durchschnittswert genannt. Nur in wenigen Bereichen gab es Verringerungen. In fast allen ist der Mietendurchschnitt gestiegen, in einigen über 20%.¹ Bei den Neubauten (2016-2020) liegen die Durchschnittswerte bei allen Wohnlagen und Größen zwischen 13,73 € und 18,14 € je Quadratmeter – d.h. in einer Höhe, die Menschen mit niedrigen Einkommen und oft auch Menschen mit mittleren Einkommen nicht bezahlen können. In den Jahren zuvor war der Anstieg deutlich niedriger: 2015-2017 durchschnittlich 5,2%, 2017-2019 nur 2,6%.
(Fortsetzung auf Seite 2)



Wir haben nachgerechnet

Die Realisierbarkeit unserer Forderungen

In internen Diskussionen, aber auch in den Gesprächen mit den Senatsvertretern entstand in den vergangenen Monaten wiederholt das Bedürfnis, einmal nachzurechnen, was unsere Forderungen kosten – nicht zuletzt, um sie den oft unsinnigen Ausgaben gegenüberzustellen, die die Wohnungspolitik des Hamburger Senats verursacht.
(Fortsetzung auf Seite 3)

Info-Treffen der Volksinitiative:

MI 29.12.21, 19:00 Uhr,
MI 12.1.22, 19:00 Uhr, und
MI 26.1.22, 19:00 Uhr,
Videokonferenzen. Bitte anmelden unter info@keineProfiteMitBodenUndMiete.de. Der Einwahllink wird kurz vor der Konferenz per Email verschickt

INHALT:		
Der neue Mietenspiegel: Verheerende Bilanz der Hamburger Wohnungspolitik	S. 1	Kritik am Bebauungsplan für das Holsten-Areal S.11
Wir haben nachgerechnet	S. 1	Impressum S.11
Klimabeirat fordert Halbierung des Wohnungsbaus	S. 9	Armut in Hamburg auf neuem Höchststand S.12
Die Pläne der neuen Bundesregierung im Bereich Bauen und Wohnen	S. 9	Film-Tipps zum Thema Wohnungsbau und Wohnungspolitik S.12

Der neue Mietenspiegel...(Fortsetzung von S. 1)

2019 frohlockten viele Politiker und behaupteten, die niedrigere Steigerung sei ein Erfolg der Hamburger Wohnungspolitik. Sie sind jetzt eines Besseren belehrt worden.

Noch bis vor kurzem war die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), gestützt auf wiederholte Prognosen privater Immobilienportale, von einer Preissteigerung von ca. 2% seit 2019 ausgegangen. Der Mietenspiegel wird auf der Grundlage eines Bundesgesetzes erstellt. Er soll diesmal die Mietsituation von 563.000 Wohnungen abbilden. Ermittelt werden allerdings nur die nicht preisgebundenen Mieten, und zwar nur bei Neuvermietungen und Mietpreisänderungen. Unveränderte Mieten werden nicht einbezogen, preisgebundene ebenso wenig. Der ausgewertete Zeitraum (Stand der Daten: 1.4.2021) beträgt erstmals sechs Jahre; früher waren es nur vier Jahre. Mit der Verlängerung ist die Absicht verbunden, den Preisanstieg moderater ausfallen zu lassen. Bei einem kürzeren Zeitfenster wäre wahrscheinlich eine noch stärkere Erhöhung ermittelt worden.



SPD-Plakat zur Hamburger Bürgerschaftswahl 2020

Mieter müssen mit beträchtlichen Mieterhöhungen rechnen

Da die Angaben des Mietenspiegels trotz des Fehlens der Bestandsmieten rechtlich als „ortsübliche Vergleichsmiete“ gelten, bedeuten die Ergebnisse für eine sehr große Zahl von Mietern dass sie mit beträchtlichen Mieterhöhungen rechnen müssen, in einigen Fällen bis zu 20%.

Ursachen

Die Ursachen der hohen Preissteigerungen sind offensichtlich. Die Pressestelle des Senats nannte die wichtigsten in ihrer Pressemitteilung vom 13. Dezember: erhöhte Modernisierungsaktivität, der frei finanzierte Neubau von Wohnungen nach 2014 mit steigenden Baukosten und der „hohe Nachfrage- druck auf dem angespannten Wohnungsmarkt“.² Der Anteil der mit Modernisierung begründeten Mieterhöhungen hat sich gegenüber der vorherigen Periode verdoppelt. Das ist nicht erstaunlich, sind doch Modernisierungen eins der Schlupflöcher, mit denen der Mieterschutz umgangen werden kann. Dass die vielen frei finanzierten Neubauwohnungen (etwa 70%) zu teuer für niedrige und mittlere Einkommen sind, wissen auch die Politiker des Senats. Aber die Hamburger Regierung tut immer noch so, als sei ihr „Drittelmix“ (der ja nur für große Bauprojekte gilt) das beste Mittel zur Bekämpfung der Mietpreissteigerungen. Das Gegenteil ist der Fall: die teuren Mieten tragen dazu bei, dass die Durchschnittspreise steigen. Durch die Festlegung als „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird diese Preisspirale institutionalisiert. Man kann nur hoffen, dass die Verantwortlichen nicht weiter der Linie von Herrn Breitner vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen folgen, der als Hauptursache der erhöhten Preise die energetische Sanierung sieht. Die Lösung kann nur lauten: Weit mehr geförderter Wohnungsbau, möglichst durch gemeinnützige Träger auf günstigen städtischen Grundstücken. Das können die Verantwortlichen seit langem in unseren Stellungnahmen und auf unserer Website nachlesen!

Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg, Stand Dezember 2021, Hamburg 2021; Pressemitteilung der Senatspressestelle v.13.12.21, 15:20 Uhr; Hamburger Abendblatt v. 14.12.21; Pressemitteilung der Fraktion Die Linke in der Hamb. Bürgerschaft v.14.12.21 (<https://www.linksfraktion-hamburg.de/pressemeldungen/mietenspiegel-deutlicher-anstieg-ist-klatsche-fuer-wohnungsbau-politik-des-senats/>; read://[https_taz.de/?url=https%3A%2F%2Ftaz.de%2FHamburger-Mieten-steigen-stark%2F!5819037%2F](https://taz.de/?url=https%3A%2F%2Ftaz.de%2FHamburger-Mieten-steigen-stark%2F!5819037%2F)).

¹ In den Feldern H (d.h. gebaut 1948-1960) und I (d.h. gebaut 1961-1967) der „normalen Wohnlage“ mit einer Größe ab 91 qm Wohnfläche.

² Pressemitteilung der Senatspressestelle v.13.12.21, 15:20 Uhr.

Wir haben nachgerechnet... (Fortsetzung von S. 1)

Wir werden im Folgenden zuerst auf die Kosten unserer Forderungen eingehen und dann einige Kritikpunkte zur bisherigen Praxis in der städtischen Wohnungspolitik vortragen.

Unsere Forderungen

Der Senat aus SPD/Grünen will erreichen, dass sich der Wohnungsmarkt durch massive Bautätigkeit entspannt. Doch etwa 70% der neuen Wohnungen sind viel zu teuer. Daher wird sich der Markt nicht entspannen.

Wir wollen deshalb, dass auf städtischem Grund viel mehr günstige Wohnungen gebaut werden, die auf Dauer preisgebunden sind. Unsere Forderung: Die Stadt behält ihre Grundstücke, statt sie zu verkaufen. Sie kann sie in Erbpacht vergeben. Auf öffentlichem Grund gebaute Wohnungen haben eine Anfangsmiete wie Sozialwohnungen (1. Förderweg); diese darf nur um die Inflationshöhe (Verbraucherpreisindex), aber begrenzt auf maximal 2% jährlich steigen. Die Mietpreisbindung gilt, anders als bisher bei Sozialwohnungen, dauerhaft.

Wir reagieren damit auf die Schäden, die die Privatisierung von Grund und Boden seit Jahrzehnten anrichtet. Städtische Immobilien sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren geworden, die die Preise in die Höhe treiben. Die Folgen der Privatisierung des Bodens sind vielfältig: Luxussanierungen und Vernachlässigung von Wohnungen, Abriss von günstigen und stattdessen Bau von teuren Wohnungen, Wohnungsleerstand, um auf Wertsteigerung zu spekulieren und anderes.

Was kosten unsere Vorschläge?

1. Grundstückskosten

Die Stadt Hamburg ist in der Lage, Grundstücke, die ihr gehören, kostenlos zur Verfügung stellen. Sie hat es jedoch in letzter Zeit vorgezogen, Boden, auf dem Sozialwohnungen errichtet werden sollen, zu einem relativ niedrigen Preis (600 €/qm Wohnfläche) auszuschreiben, um günstige Mieten zu ermöglichen.

Wenn statt eines Verkaufs auf diesen Preis ein niedriger Erbbauzins (eventuell sogar null Prozent) berechnet wird, ist dies für die Wohnungsgesellschaften, die Sozialwohnungen bauen, genauso tragbar wie ein niedriger Verkaufspreis. Viele Träger neigen sogar dazu, den gesamten Erbbauzins der Vertragszeit zu Beginn in einer Gesamtsumme zu entrichten.

2. Baukosten

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Daher sind relativ hohe Zuschüsse erforder-

lich, um einen Mietpreis in Höhe der Sätze, die für Sozialwohnungen gelten, zu ermöglichen.

a) Kosten der Förderung

Der Architekt Karsten Wagner hat für uns vier verschiedene Modellrechnungen erstellt, die unseren Forderungen entsprechen; dabei sind unterschiedliche Arten der Förderung zugrunde gelegt. Es gelten folgende Voraussetzungen:

- * Möglichst immer schwarze Zahlen im Betriebsergebnis, Verluste nur vorübergehend, keine großen Gewinne¹;
- * Grundstückswert, auf den der Erbbauzins berechnet wird: 600 €/qm Wohnfläche;
- * ca. 20% Eigenkapital, ca. 80% Darlehen;
- * Instandsetzungskosten inbegriffen (Erfahrungswerte), und zwar zeitlich in steigendem Umfang;
- * steigende Preise (Inflation) sind berücksichtigt.²

Für alle Modellrechnungen gelten ferner folgende Annahmen: 1000 qm Wohnfläche, 15 Wohneinheiten, 3300-3400 € Gesamtkosten pro qm Wohnfläche. Die Berechnungen wurden im Frühjahr 2021 für die Verhandlungen mit der Stadt erstellt.

Die Baukosten sind inzwischen deutlich gestiegen, etwa um 10%. Dies betrifft alle Marktteilnehmer gleichermaßen und führt zu einem höheren Förderbedarf. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) passt regelmäßig die Fördersätze an, das nächste Mal zum 31.1.2022. Entsprechend sind die Rechenmodelle für den Erstellungszeitpunkt im Frühjahr 2021 stichhaltig, müssten aber für einem neuen Betrachtungszeitpunkt im Jahr 2022 angepasst werden.

Wir bilden hier aus Platzgründen nur die Tabelle 4 ab. Alle vier Tabellen werden in Kürze auf unserer Internetseite anzusehen sein.

Die Modellrechnungen 1-3 errechnen den Zuschussbedarf bei verschiedenen Förderungsarten:

Tab. 1: Förderung durch ein kostenloses Darlehen (0% Darlehenszinsen, 1,5% Tilgung, 1,5% Erbbauzins, kein lfd. Zuschuss),

Tab. 2: Förderung durch ein kostenloses Darlehen und null Prozent Erbbauzins (0% Darlehenszinsen, 2% Tilgung, 0% Erbbauzins, kein lfd. Zuschuss),

¹ Unser Anliegen ist nicht, dass mit Boden und Wohnraum Profite erwirtschaftet werden. Sinnvoll ist ein Konzept der Kostendeckung.

² Bei allen relevanten Größen wird in den Tabellen von jährlichen Preissteigerungen ausgegangen (z.B. bei Instandhaltung, Verwaltung, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis). Auch bei den Mieten sind die vom Hamburger Senat beschlossenen zweijährlichen Steigerungen um 10 Cent berücksichtigt.

Tab. 3: Förderung durch laufende Zuschüsse (im ersten Jahr 4,30 €/qm Wohnfläche, ferner 1,5% Darlehenszinsen, 2% Tilgung, 1,5% Erbbauzins), Tab. 4 enthält eine Mischung: herkömmliche Beuschussung (einmalige und laufende Zuschüsse entsprechend den Hamburger Sätzen für Sozialwohnungen – 1. Förderweg, mit Nutzung günstiger Kredite von KfW und IFW).

Fazit: Die Arten der Förderung ergeben keine extremen Unterschiede hinsichtlich der Betriebsergebnisse. Für nicht renditeorientierte Wohnungsgesellschaften (z. B. öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) sind alle vier Modelle tragbar. Auch für die Stadt gibt es bei den Kosten keine gravierenden Unterschiede zwischen den vier Modellen. Dies bedeutet, dass die Stadt für nach unseren Forderungen errichtete Wohnungen keinen höheren Förderaufwand hat als bei den bisher für Sozialwohnungen (1. Förderweg) üblichen Förderungen.

b) Mietpreisbindung

Die Tabellen zeigen, dass eine Aufhebung der Mietpreisbindung aus finanziellen Gründen nicht erforderlich ist. Eine Befristung auf 15 Jahre, wie oft bisher, oder, wie vor kurzem angekündigt, auf 30 Jahre ist aus Gründen der Rentabilität nicht geboten. Nach Abzahlung der Darlehen (je nach Finanzierung nach 30-50 Jahren) steigen die Überschüsse stark an. (Zum Beispiel in Tab. 3 von 1,1 % im 37. Jahr auf über 10 % im 39. Jahr). Daher ist es völlig abwegig, nach 30 Jahren die Mietpreisbindung aufzuheben. Eine Beendigung der Mietpreisbindung führt stufenweise völlig unnötig zu steigenden Mieten bis hin zur „ortsüblichen Miete“ und noch höher.³ Nach dem Modell, das in Zürich für Mietwohnungen gemeinnütziger Träger gilt, müssen die Mieten sich an den Kosten orientieren und daher sogar gesenkt werden, wenn die Baukredite abbezahlt sind.⁴ Das ist vorbildlich!

3. Fazit

Die Kosten von nach unseren Forderungen errichteten Wohnungen liegen für die Stadt in etwa in der Höhe, mit der Hamburg Sozialwohnungen (1. Förderweg) fördert, bei denen ein Grundstückswert von 600 € pro qm Wohnfläche zugrunde gelegt wird. Dies sind im Fall unserer Modellrechnungen

Wirtschaftlichkeit - 6,8 € Miete - Musterrechnung 0% Zinsen, 1,5% Tilgung

000 m ² Wohnfläche	Eigenkapital	660.000 €
0 m ² Gemeinschaftsraum	Eigenkapital	20%
15 Wohneinheiten		
Darlehensbetrag gesamt	Gesamtkosten pro m ² Wohnfläche	3.300 €
2.640.000 €	Kostengruppen 200-800	
Darlehensbetrag	80%	

Mietentwicklung		Einnahmen Stellplätze	
Miete	6,80 €	Miete/Platz mtl.	Stellplätze Freifläche
Mietanstieg gefördert p.a.	0,10 €	0,00 €	Einnahmen mtl.
Laufzeit Mietpreisbindung	99 Jahre	Miete/Platz mtl.	Stellplätze TG
Miete am Förderende	16,70 €	0,00 €	Einnahme mtl.
Mietentwicklung nach Bindungsende		Miete/Platz mtl.	Stellplätze Palette
p.a.	2%	je m ² /mtl.	0,00 €
Mietausfall p.a.	2,00%	ab n-Jahr	Anstieg p.a.
			Mietausfall

Miete	Mietausfall	Laufende Zuschüsse	Laufende Zuschüsse	Einnahmen aus Stellplätzen	Einnahmen insgesamt	je m ² /mtl.
brutto	je m ² /mtl.	je m ² /mtl.	je m ² /mtl.			
1 81.600 €	6,80 €	1.632 €	0,14 €	0 €	79.968 €	6,66 €
2 82.800 €	6,90 €	1.656 €	0,14 €	0 €	81.144 €	6,76 €
3 84.000 €	7,00 €	1.680 €	0,14 €	0 €	82.320 €	6,86 €
4 85.200 €	7,10 €	1.704 €	0,14 €	0 €	83.496 €	6,96 €
5 86.400 €	7,20 €	1.728 €	0,14 €	0 €	84.672 €	7,06 €
6 87.600 €	7,30 €	1.752 €	0,15 €	0 €	85.848 €	7,15 €
7 88.800 €	7,40 €	1.776 €	0,15 €	0 €	87.024 €	7,25 €

Ausschnitt aus einer der Tabellen

im ersten Jahr maximal 4,30 €/qm, dann schrittweise weniger (siehe Tabellen 3 und 4, Spalte „Laufende Zuschüsse“). Alle übrigen Kosten entfallen, insbesondere die Kosten für hohe, oft durch Spekulation verursachte Grundstückskosten. Eine dauerhafte Mietpreisbindung ist für die Stadt also kurz- und mittelfristig nicht teurer als die heutige Förderung des Sozialwohnungsbaus. Langfristig zahlt sie sich sehr aus.

Wer baut?

Es ist nicht gleichgültig, wer baut. Bei städtischen Wohnungsgesellschaften besteht immerhin so etwas wie eine öffentliche Kontrolle und Einflussmöglichkeit. Allerdings ist die SAGA eine Aktiengesellschaft und muss sich ans Aktienrecht halten, d.h. Gewinne erzielen. Besser wäre eine Umwandlung in eine Form von Gemeineigentum, bei der eine demokratisch kontrollierte Leitung möglich ist.

Bei Genossenschaften ist die Kontrolle auf deren Mitglieder begrenzt. Bei privaten Unternehmen gibt es keinerlei Kontrolle – dort gilt nur der Grundsatz höchstmöglicher Rendite.

In jedem Fall sind Träger zu bevorzugen, die gemeinnützig agieren, d.h. Gewinne nicht ausschütten, sondern reinvestieren. Dass Wohnungsunternehmen große Gewinne an ihre Anteilseigner ausschütten, ist völlig verfehlt.⁵

⁵ Ein Beispiel: Der Immobilienkonzern Vonovia verzeichnet immer wieder steigende Gewinne. Für das Jahr 2021 erwartet er ein operatives Ergebnis von 1,52 bis 1,54 Milliarden Euro, das sind ca. 12-14 % mehr als im Vorjahr. Bereits 2020 hatte das Unternehmen seinen Gewinn um 11 % gesteigert. Diese Gewinne bezahlen die Mieter. Noch nicht in die Prognose einbezogen sind die Zahlen der Deutschen Wohnen, an der Vonovia seit kurzem 87,6 % hält. Vgl. FAZ, 5.11.21.

³ Erlaubt sind Mieten, die max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Erhöhung darf aber höchstens 15% (demnächst 11%) innerhalb von drei Jahren betragen.

⁴ Vgl. dazu den Beitrag „Modell Zürich“ in unserem Newsletter Nr. 8, S.1.

Tabelle 4

Wirtschaftlichkeit - 6,8 € Miete - Musterrechnung 1. Förderweg, KfW 55-Haus

1000 m ² -Wohnfläche	Eigenkapital	660.000 €
0 m ² Gemeinschaftsraum	Eigenkapital	19%
15 Wohneinheiten		
Darlehensbetrag gesamt	Gesamtkosten pro m ² -Wohnfläche	
2.558.005 €	Miete an Förderende	3.400 €
Darlehensbetrag	Kostengruppen 200-800	75%

Miete	Mietentwicklung		Einnahmen Stellplätze	
	Mietentwicklung	Mietentwicklung	Miete/Platz mtl.	Stellplätze Freifläche
1	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
2	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
3	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
4	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
5	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
6	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
7	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
8	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
9	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
10	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
11	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
12	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
13	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
14	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
15	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
16	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
17	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
18	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
19	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
20	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
21	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
22	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
23	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
24	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
25	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
26	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
27	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
28	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
29	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
30	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
31	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
32	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
33	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
34	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
35	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
36	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
37	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
38	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
39	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
40	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
41	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
42	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
43	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
44	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
45	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
46	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
47	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
48	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
49	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
50	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €

Miete	Mietentwicklung		Einnahmen Stellplätze	
	Mietentwicklung	Mietentwicklung	Miete/Platz mtl.	Stellplätze Freifläche
1	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
2	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
3	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
4	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
5	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
6	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
7	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
8	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
9	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
10	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
11	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
12	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
13	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
14	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
15	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
16	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
17	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
18	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
19	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
20	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
21	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
22	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
23	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
24	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
25	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
26	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
27	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
28	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
29	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
30	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
31	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
32	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
33	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
34	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
35	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
36	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
37	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
38	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
39	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
40	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
41	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
42	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
43	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
44	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
45	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
46	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
47	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
48	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
49	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €
50	6,80 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €

Vollständige Abbildung aller vier Tabellen: siehe unsere Website <https://kneiprofitbmbodenundmiete.de/>

kw

Kapitaldienst	
Darlehen FfB	994.797 €
Kreditbetrag	994.797 €
Zinssatz Tilgungssatz	3,00%
Zinssatz Tilgungssatz	2,00%
Darlehen KfW	1.563.208 €
Kreditbetrag	1.563.208 €
Zinssatz Tilgungssatz	3,75%
Zinssatz Tilgungssatz	10 Jahre
Darlehen KfW ab dem 10. Jahr	0 €
Kreditbetrag	0 €
Zinssatz Tilgungssatz	2,00%
Zinssatz Tilgungssatz	20 Jahre
Darlehen ab 31. Jahr	0 €
Kreditbetrag	0 €
Zinssatz Tilgungssatz	4,00%
Zinssatz Tilgungssatz	20 Jahre

Erbbaurecht	
Fläche	0 m ²
Bodenwert	0 € pro m ²
Grundstückswert	600.000 €
Erbbaurecht	1,50%
Betrag p.a.	0 €
Abzinsung	1,5%
Mietzinseinkommen	0

Anschlusssumme	
Jahr	1
1	9.000 €
2	9.135 €
3	9.272 €
4	9.411 €
5	9.552 €
6	9.696 €
7	9.844 €
8	9.995 €
9	10.138 €
10	10.291 €
11	10.445 €
12	10.600 €
13	10.761 €
14	10.922 €
15	11.086 €
16	11.252 €
17	11.421 €
18	11.592 €
19	11.766 €
20	11.942 €
21	12.121 €
22	12.302 €
23	12.486 €
24	12.672 €
25	12.860 €
26	13.050 €
27	13.243 €
28	13.438 €
29	13.635 €
30	13.834 €
31	14.036 €
32	14.241 €
33	14.448 €
34	14.657 €
35	14.868 €
36	15.081 €
37	15.295 €
38	15.511 €
39	15.728 €
40	15.947 €
41	16.167 €
42	16.388 €
43	16.610 €
44	16.834 €
45	17.059 €
46	17.285 €
47	17.512 €
48	17.740 €
49	17.969 €
50	18.199 €

Entwicklung Bewirtschaftungskosten	
Jahr	1
1	1.000 €
2	1.040 €
3	1.082 €
4	1.125 €
5	1.170 €
6	1.217 €
7	1.265 €
8	1.316 €
9	1.369 €
10	1.423 €
11	1.478 €
12	1.534 €
13	1.591 €
14	1.649 €
15	1.708 €
16	1.768 €
17	1.829 €
18	1.891 €
19	1.954 €
20	2.018 €
21	2.083 €
22	2.148 €
23	2.214 €
24	2.281 €
25	2.348 €
26	2.416 €
27	2.484 €
28	2.553 €
29	2.622 €
30	2.692 €
31	2.762 €
32	2.833 €
33	2.904 €
34	2.975 €
35	3.047 €
36	3.119 €
37	3.192 €
38	3.265 €
39	3.338 €
40	3.412 €
41	3.486 €
42	3.561 €
43	3.636 €
44	3.711 €
45	3.787 €
46	3.863 €
47	3.939 €
48	4.015 €
49	4.092 €
50	4.169 €

Entwicklung Instandhaltungskosten	
Jahr	1
1	1.000 €
2	1.040 €
3	1.082 €
4	1.125 €
5	1.170 €
6	1.217 €
7	1.265 €
8	1.316 €
9	1.369 €
10	1.423 €
11	1.478 €
12	1.534 €
13	1.591 €
14	1.649 €
15	1.708 €
16	1.768 €
17	1.829 €
18	1.891 €
19	1.954 €
20	2.018 €
21	2.083 €
22	2.148 €
23	2.214 €
24	2.281 €
25	2.348 €
26	2.416 €
27	2.484 €
28	2.553 €
29	2.622 €
30	2.692 €
31	2.762 €
32	2.833 €
33	2.904 €
34	2.975 €
35	3.047 €
36	3.119 €
37	3.192 €
38	3.265 €
39	3.338 €
40	3.412 €
41	3.486 €
42	3.561 €
43	3.636 €
44	3.711 €
45	3.787 €
46	3.863 €
47	3.939 €
48	4.015 €
49	4.092 €
50	4.169 €

Entwicklung Instandhaltungskosten	
Jahr	1
1	1.000 €
2	1.040 €
3	1.082 €
4	1.125 €
5	1.170 €
6	1.217 €
7	1.265 €
8	1.316 €
9	1.369 €
10	1.423 €
11	1.478 €
12	1.534 €
13	1.591 €
14	1.649 €
15	1.708 €
16	1.768 €
17	1.829 €
18	1.891 €
19	1.954 €
20	2.018 €
21	2.083 €
22	2.148 €
23	2.214 €
24	2.281 €
25	2.348 €
26	2.416 €
27	2.484 €
28	2.553 €
29	2.622 €
30	2.692 €
31	2.762 €
32	2.833 €
33	2.904 €
34	2.975 €
35	3.047 €
36	3.119 €
37	3.192 €
38	3.265 €
39	3.338 €
40	3.412 €
41	3.486 €
42	3.561 €
43	3.636 €
44	3.711 €
45	3.787 €
46	3.863 €
47	3.939 €
48	4.015 €
49	4.092 €
50	4.169 €

Wie viel muss gebaut werden?

In Hamburg gab es 2019 insgesamt 454.000 Haushalte, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung hatten. Dies waren fast 50 % aller Hamburger Haushalte. Dies hat trotz des umfangreichen Neubaus dazu geführt, dass es für Geringverdiener immer weniger Angebote geförderter Wohnungen gibt. Nach Berechnungen des Berliner Sozialwissenschaftlers Andrej Holm fehlen in Hamburg über 100.000 günstige Wohnungen.¹

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gesunken. Mitte der 1970er Jahre gab es in Hamburg etwa 400.000 Sozialwohnungen. Im Jahr 2000 waren es noch etwa 157.000, 10 Jahre später nur noch etwa 102.000 und im Januar 2021 nur noch ca. 75.600. Der Grund dafür ist das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung bei einer großen Zahl von Wohnungen. Nach einer Prognose der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wird die Zahl der Sozialwohnungen bis 2030 auf etwa 60.000 sinken.

Daher fordern wir, dass vor allem günstige Wohnungen gebaut werden. Die Stadt Hamburg hat in den vergangenen Jahren maximal etwa 3000 Sozialwohnungen (1. Förderweg) pro Jahr auf städtischen und privaten Grundstücken errichtet.² Die übrigen Wohnungen – frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen – sind für finanziell Schwache unbezahlbar und auch für „Normalverdiener“ meist zu teuer.



Aus ökologischen Gründen liegt es nahe, dass weniger gebaut wird, weil Bauen für einen großen Teil der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist und weil beim Bauen immer mehr Flächen versiegelt werden. Eine oft favorisierte Lösung besteht daher darin, mehr günstige Wohnungen als

bisher zu bauen, insgesamt aber weniger; denn für teure Wohnungen besteht wenig Bedarf. Dies entspricht auch den neusten Vorschlägen des Hamburger Klimabeirats und des BUND.³ Außerdem muss auf längere Sicht weniger gebaut werden, wenn die Mietpreisbindung, wie gefordert, unbefristet gilt und wenn Gebäude langlebig und für flexible Nutzung errichtet werden. Dies verringert die klimatischen Auswirkungen des Bauens erheblich; denn ein nachhaltiges Bauwerk ist eines, das nie abgerissen werden muss.

Allerdings hat die Diskussion darüber ein Problem ignoriert, das diese Lösung doch nicht als Allheilmittel erscheinen lässt: die Zuwanderung nach Hamburg. Die Hamburger Bevölkerung hat in den vergangenen neun Jahren (2011-2020) von ca. 1,72 Millionen auf ca. 1,85 Millionen zugenommen – ein Zuwachs von ca. 134.300 Menschen. Diese Zahl ist viel höher, als die Stadtplaner es noch vor wenigen Jahren für möglich hielten; 2011 rechnete man noch mit einer Zuwanderung von 50.000 bis maximal 100.000 Menschen bis zum Jahr 2030.⁴ Berücksichtigt man, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamburg bei 1,8 Personen liegt, dann waren für diesen Zuwachs ca. 74.600 Wohnungen erforderlich. Im selben Zeitraum wurden in der Stadt ca. 76.800 Wohnungen neu errichtet. So gesehen hat der Senat mit seiner Baupolitik also kaum mehr erreicht, als dass Wohnungen im Umfang des Netto-Zuzugs gebaut wurden.

Wie wird sich das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren entwickeln? Dies hängt von mehreren Faktoren ab, unter anderem von der wirtschaftlichen Entwicklung in den ländlichen Gebieten Norddeutschlands, aus denen ja viele Menschen nach Hamburg kommen. Studien zeigen, dass Umzugsentscheidungen aus verschiedenen Motiven getroffen werden, insbesondere wegen beruflicher

³ Der Klimabeirat schlägt vor, statt 10.000 Wohnungen pro Jahr nur die Hälfte zu bauen. Der Bund für Umwelt und Naturschutz Hamburg (BUND) hat sich dem angeschlossen. Er ergänzt, dass der Focus beim Bauen darauf liegen solle, bezahlbaren Wohnraum vorrangig für Normal- und Geringverdienende zu schaffen. Vgl. Pressemeldung des Klimabeirats v.10.12.21 und des BUND v.10.12.21.

⁴ Diese Annahme wurde 2014 in einer Publikation der Stadt vertreten. Vgl. Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser. Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg, Hrsg.: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg Mai 2014, S. 8f., <https://www.hamburg.de/contentblob/4309812/72bbf7e42477706605e49ed206a8e7a2/data/broschuere-perspektiven.pdf>.

¹ Quelle: siehe unten (Fußnote 5).

² In den vergangenen Jahren waren es meist ca.25% der Neubauten im ersten und 5% im zweiten Förderweg.

Chancen, wegen einer Ausbildung und aus beziehungsbezogenen Gründen.⁵ Die meisten dieser Menschen haben ein niedriges Einkommen. Man wird davon ausgehen müssen, dass die Wanderungsbewegung in die Städte in den nächsten Jahren weiter anhält. Die neuste Schätzung des Statistikamts Nord geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Hamburgs bis 2035 um ca. 146.000 auf ca. 2,031 Millionen wachsen wird. Dies sind ca. 10.400 Menschen pro Jahr. Nach Angaben des Statistikamts Nord sind dafür ca. 74.000 neue Wohnungen, also ca. 5300 pro Jahr erforderlich.⁶ Angesichts der Tendenz zu Single-Haushalten dürfte der Bedarf in Wirklichkeit noch etwas höher liegen. Wohnungsbau im Umfang des Bevölkerungswachstums löst aber das Problem nur partiell. Wenn man davon ausgeht, dass gegenwärtig in Hamburg über 100.000 günstige Wohnungen fehlen, dann sollte die Gesamtzahl der Neuerrichtungen nicht nennenswert unter 10.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Die Stadt wäre aber gut beraten, nicht mehr auf das Konzept „Wachsende Stadt“ zu setzen. Der starke Zuzug zeitigt ja auch hohe Folgekosten für die Infrastruktur, z.B. beim Bau von Verkehrswegen und im öffentlichen Nahverkehr, bei der Versorgung mit Schulen, Krankenhäusern und anderen sozialen Einrichtungen.

Sozialwissenschaftler betonen, dass nicht nur Wohnungsmengen, sondern auch andere städtebaulich relevante Faktoren betrachtet werden sollten, z.B. die Altersstruktur, die Haushaltsgrößen, die Formen des Zusammenlebens, klimapolitische Anforderungen und der individuelle ökologische Fußabdruck. Zum Beispiel leben in den deutschen Großstädten meist in über 50% der Haushalte Singles, aber es gibt maximal ca. 25% kleine Wohnungen (unter 45 qm). Umgekehrt fehlen für Familien bezahlbare Wohnungen in ausreichender Größe. Daher könnte durch Umverteilung ein Teil der Wohnungsmisere gelöst werden. Allerdings hat sich gezeigt, dass dies meist schwierig ist, weil niemand gern von einer größeren in eine kleinere Wohnung zieht, wenn diese teurer ist. Außerdem sollten bei Neubauten in besonders hohem Maße Wohnungen für Singles errichtet werden. Auch Programme zur gezielten

Förderung gemeinschaftlichen Wohnformen könnten einen spürbaren Effekt auf die Wohnversorgung haben.⁷

Fazit: Unter den aktuellen Bedingungen ist eine erhebliche Reduzierung der Bautätigkeit, wie sie der Kulturrat und der BUND vorschlagen, kaum vertretbar. Allerdings könnten teure Wohnungen größtenteils wegfallen, wenn dafür die Zahl der günstigen Neubauwohnungen stark erhöht wird. Auch



Baugebiet Baakenhafen (Anfang 2021)

durch Umverteilung von Wohnungen, durch neue Wohnformen und durch flexibles Bauen, bei dem die Wohnungsgröße leicht veränderbar ist, kann die Situation etwas entschärft werden. Wichtig ist es, beim Bauen auf ökologische Faktoren zu achten, insbesondere:

- * möglichst wenig neue versiegelte Flächen,
- * Bauweise mit niedrigem CO₂-Ausstoß,
- * langlebiges Bauen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten,
- * umbauen statt neu bauen
- * Schonung von Baumbeständen und Grünflächen.

Weitere Bedingungen künftigen Bauens

Die Methode der Konzeptausschreibung schien zunächst ein richtiger Schritt zu sein, entwickelte sich jedoch in eine problematische Richtung. Statt Baugrundstücke meistbietend zu versteigern und damit die Preisspirale anzutreiben, ist die Stadt Hamburg vor einigen Jahren dazu übergegangen, in Konzeptausschreibungen Gestaltungsvorschläge zu verlangen, um den besten Vorschlägen den Zuschlag zu geben. Das schien begrüßenswert. Inzwischen spielt allerdings, weil viele Anbieter anspruchsvolle Konzepte einreichen, doch der Preis wieder eine wichtige Rolle. Das hat folgenden Grund: Bei der Konzeptbewertung werden Punkte vergeben. In der Regel sind 70% der Punkte fürs Konzept vorgesehen, 30% für den Preis. Wenn viele Konzepte ähnliche Punktzahlen erreichen, ist letzt-

⁵ Vgl. Andrej Holm u.a.: Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 217, Juni 2021; Mitteilung Andrej Holm an den Autor v.25.10.21.

⁶ Klimabeirat Hamburg: Klimapolitische Empfehlungen an den Hamburger Senat 2021 v.8.12.21, Abschn. 3.1.

⁷ Quelle: Siehe Fußnote 5.

lich der Preis entscheidend. Den Kaufpreis für Sozialwohnungen legt zwar die Stadt fest, aber beim „Drittelmix“ sind ja zwei Drittel der Wohnungen frei finanziert. In diesem Bereich sind die Bewerber gehalten, Preisangebote zu machen. Dadurch erhalten große Immobilienkonzerne, die hoch bieten, oft den Zuschlag, weil die sozialen Träger bei den Preisen nicht mithalten können.

Die Stadt Hamburg hat in den vergangenen Jahren immer wieder Grundstücke per Direktvergabe zu günstigen Preisen an die SAGA verkauft, damit diese günstige Mietwohnungen errichten konnte. Das ist sinnvoll und sollte auch auf andere gemeinwohlorientierte Träger erweitert werden, z.B. durch auf diese begrenzte Ausschreibungen. Die Behauptung, dies widerspreche den EU-Vergaberichtlinien, ist überaus vorsichtig. Viele andere deutsche Städte verfahren problemlos auf diese Weise. Überdies kann zur juristischen Absicherung bald das neue Gemeinnützigkeitsrecht im Wohnungsbau genutzt werden, das die neue Bundesregierung einführen will.

Die günstige Gestaltung der Bodenpreise für den geförderten Wohnungsbau (max. 600 € je qm Wohnfläche) muss unbedingt aufrechterhalten werden, wenn die Zahl der geförderten Wohnungen erhöht wird. Dies kann durch die städtebaulichen Entwicklungsinstrumente, die der Stadt zur Verfügung stehen (insbesondere Verträge mit den Investoren, die eine Bauerlaubnis wünschen) durchgesetzt werden. An die Stelle des Verkaufs von Grundstücken sollte jedoch immer das Erbbaurecht treten. Die Probleme, die z.Zt. noch zu Widerstand vor allem bei einigen Genossenschaften führen, sind lösbar.⁸ Erbbauverträge dienen nicht nur zur langfristigen Sicherung der Verfügungsrechte der Stadt, sondern auch zur rechtlichen Absicherung der erwünschten Überlassungsbedingungen, insbesondere der unbefristeten Mietpreisbindung sowie eines Verkaufsverbots; denn der Verkauf von Wohnungen (der ja auch unter dem Erbbaurecht möglich wäre) ist immer mit Gewinnmitnahmen und mit Kosten zu Lasten der Mieter verbunden.

Zu erwägen ist auch die Wiedereinführung des Kostenmietrechts. Bei der Kostenmiete handelt es sich um einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichti-

gung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist. Dies bedeutet unter anderem, dass Mieterhöhungen nur bei nachweislich gestiegenen Kosten gestattet sind. Umgekehrt müssen Mieten bei sinkenden Kosten vermindert werden, z.B. wenn nach der Tilgung von Krediten die finanziellen Belastungen stark sinken.⁹

Auch die bereits bestehenden Wohnungen müssen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung in den Blick genommen werden. Kleine Verbesserungen (Verlängerung der Auswertungsperiode des Mietenspiegels auf sieben Jahre, Reduzierung der Mieterhöhungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von 15 % auf 11 % innerhalb von drei Jahren) sind willkommen, genügen aber nicht. Viele Lücken im Mieterschutz müssen geschlossen werden. Zum Beispiel sollten Modernisierungen nur mit Zustimmung der Mieter möglich sein, um Missbrauch zu verhindern. Die Mietpreisgestaltung bei möblierten Wohnungen muss reguliert werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss weiter erschwert werden. Grundsätzlich muss verhindert werden, dass Immobilienkonzerne Wohnungen aufkaufen, um damit zu spekulieren und extensive Gewinne zu erzielen.

Die Stadt setzt immer noch überwiegend auf den freien Markt. Dies hat aber keine Lösung für das Wohnungsproblem erbracht. Der Wohnungsbau hat in etwa für das Bevölkerungswachstum ausgereicht.¹⁰ Währenddessen sind die Wohnungspreise weiter gestiegen. Benötigt werden viel mehr günstige Wohnungen. Die Neubauwohnungen des freien Wohnungsmarkts, die z.Zt. ca. 70 % der Neubauten ausmachen, sind für niedrige und mittlere Einkommen viel zu teuer. Die Zahl der Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahrzehnten wegen des Auslaufs der Bindungsfristen immer weiter gesunken.

Um diesen Trend umzukehren, sollte die Anzahl der geförderten Wohnungen massiv erhöht (z. B. verdoppelt) werden. Hamburg braucht weit mehr preisgebundenen Wohnungsbau, möglichst durch gemeinnützige Träger auf günstigen städtischen Grundstücken und mit dauerhafter Mietpreisbindung. Dabei sollten ökologische Gesichtspunkte stärker als bisher berücksichtigt werden.

Hermann Kaienburg

⁸ Das Hauptproblem bei Erbbauverträgen wird von einigen Investoren darin gesehen, dass nach Ablauf der Verträge die Kosten in die Höhe schnellen, wenn die Verkehrswerte der Grundstücke stark gestiegen sind. Dem dürfte mit Modellen kontinuierlicher, lang-samer Preissteigerungen zu begegnen sein.

⁹ Dies gilt bis heute z.B. in Zürich für besondere öffentlich geförderte Wohnprojekte. Vgl. den Bericht über das Modell Zürich in unserem Newsletter Nr. 8/2021, S.1.

¹⁰ Vgl. Bürgerschaftsdrucksache 22/5066 incl. Anlage.

Weitere Nachrichten

Klimabeirat Hamburg fordert Halbierung des Wohnungsbaus

Der Hamburger Klimabeirat hat dem Hamburger Senat am 8. Dezember ausführliche Empfehlungen für die Stadtentwicklungspolitik vorgelegt, damit die Stadt die selbstgesteckten Klimaziele erreichen kann. Außer Aspekten der Energieeffizienz, der Mobilitätswende und des wirtschaftlichen Umbaus geht es darin unter anderem um die klimagerechte Stadtentwicklung. Darin fordert der Klimabeirat, gestützt auf eine Prognose des Statistikamts Nord zur Bevölkerungsentwicklung, in Hamburg nur noch 5.000 statt 10.000 Wohneinheiten pro Jahr zu bauen, um Ressourcen einzusparen.



Dies hat eine heftige Kontroverse ausgelöst. Die Naturschutzvereine NABU und BUND lobten die Empfehlungen. Der BUND hob hervor, auch die vom Beirat vorgeschlagene Halbierung des Wohnbauprogramms gehe in die richtige Richtung, wenn vorrangig Wohnungen für Normal- und Geringverdiener errichtet würden.

Kritik kam unter anderem aus der Wohnungswirtschaft, von der Stadtentwicklungsbehörde (BSU) und vom Diakonischen Werk. In der BSU hieß es, die vom Klimabeirat geforderte Reduzierung entspreche nicht dem Bedarf, der zur Entspannung des Wohnungsmarkts erforderlich sei. Die Diakonie kritisierte, dass Wohnungslose und Wohnungsnotfälle vom Klimabeirat nicht berücksichtigt worden seien; allein für sie brauche man 2000 neue Wohnungen jährlich.

In der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete, gab es verschiedene Stimmen. Einige lobten, dass der BUND 5000 Wohnungen vor allem für Normal- und Geringverdiener pro Jahr forderte, also mehr als bisher. Andere hoben hervor, dass der Klimabeirat seine Forderung nur auf das prognostizierte Wachstum gestützt, aber nicht die ange-

spannte Wohnlage und die steigenden Mieten berücksichtigt habe. Da in Hamburg über 100.000 Wohnungen fehlten, sei eine Verringerung des Wohnungsbaus kaum vertretbar. Einigkeit besteht darüber, dass kaum jemand die teuren Miet- und Eigentumswohnungen braucht, die 70% der Hamburger Neubauten ausmachen.

(Ausführlicher dazu siehe in diesem Newsletter den Beitrag „Wir haben nachgerechnet“, Abschnitt „Wie viel muss gebaut werden?“).

Quellen: Klimabeirat Hamburg: Klimapolitische Empfehlungen an den Hamburger Senat v. 8.12.21, insbes. Abschnitt 3.1.; Pressemeldung des Klimabeirats Hamburg v.10.12.21; Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Hamburgs bis 2035, Statistische Berichte, Kennziffer: A I 8 - j 21 HH Stadtteile, 14.7.2021; <https://taz.de/Wohnungsbau-versus-Klimaziele/!5819024/>; <https://www.diakonie-hamburg.de/de/presse/pressemitteilungen/Diakonie-kritisiert-Wohnungsbauempfehlungen-des-Klimabeirats>; <https://www.bund-hamburg.de/service/presse/detail/news/bund-klimabeirat-nimmt-seine-aufgabe-ernst/>; <https://www.hinzundkuntz.de/klimabeirat-wohnungsbau-hamburg/>; Kritik an Papier aus dem Klimabeirat (Hamburger Abendblatt, 13.12.21).

Die Pläne der neuen Bundesregierung im Bereich Bauen und Wohnen

Blick auf den Koalitionsvertrag der Ampelregierung

400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland (über 100.000 mehr als bisher), davon 100.000 gefördert

Die neue Bundesregierung will pro Jahr in Deutschland insgesamt 400.000 Wohnungen errichten lassen. 100.000 davon sollen gefördert werden. Eine Mietpreisbindung ist vorgesehen.

Es sollen zusätzliche Bauflächen beschafft und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Um den Wohnungsbau zu fördern, sind Steuererleichterungen vorgesehen; die lineare Abschreibung von Wohngebäuden soll von 2% auf 3% erhöht werden.

Dazu gibt es viele kritische Stimmen:

- * Angesichts der stark steigenden Preise in der Bauwirtschaft, die durch den Bauboom sicher noch weiter in die Höhe getrieben werden, werden diese Ziele nur schwer zu erreichen sein.

- * Gegen die hohe Umweltbelastung durchs Bauen (z.B. immer mehr versiegelte Flächen, CO₂-Belastung der Baustoffe) wird kaum etwas unternommen. Das nachhaltigste Gebäude ist eins, das nie abgerissen wird. Notwendig sind neben energetischer Sanierung eine flexible, langlebige Bauweise und Umbauten statt Neubauten.
- * Drei Viertel der Wohnungen sollen frei finanziert werden. Die Hamburger Erfahrung zeigt, dass dies zu so hohen Mieten führt (untere Grenze: 13-14 €/qm), dass die eigentlichen Probleme, die steigenden Mieten, durch das viele Bauen gar nicht gelöst werden.
- * Der Grund für das viele Bauen liegt vor allem im Wachstum der Städte, während gleichzeitig viele Dörfer in ländlichen Gegenden veröden. Eine nachhaltige Politik würde dafür sorgen, dass weniger Menschen in die Städte streben, indem man das Leben auf dem Land vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht attraktiver macht (Gewerbeansiedlung).

Neue Heizungen

Um die CO₂-Emissionen zu senken, sollen neue Heizungen ab 2025 zu mindestens 65% auf der Basis von erneuerbaren Energien betrieben werden.

Dies bedeutet de facto das Aus für Gas- und Ölheizungen. Als Alternativen stehen vor allem Wärmepumpen, Elektrizität und Holz zur Verfügung.

Neue Gemeinnützigkeit

Die Bundesregierung will die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau wieder einführen.

Bis 1991 wurden gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften, die bestimmte Bedingungen erfüllten, als gemeinnützig anerkannt. Damit waren Steuererleichterungen und oft auch besondere öffentliche Förderung verbunden. Genossenschaften, Gewerkschaften und andere Einrichtungen haben seit langem die Wiedereinführung gefordert. Außer den finanziellen Forderungen hat die Gemeinnützigkeit noch einen wichtigen weiteren Vorteil: Sie ermöglicht es Städten und anderen Gebietskörperschaften, Ausschreibungen mit sozialem Wohnungsbau nur an gemeinnützige Unternehmen zu richten. Dies galt bisher wegen des EU-Vergaberechts juristisch als problematisch.

Steuerschlupfloch Share Deals

Beim Immobilienerwerb soll das steuerliche Schlupfloch des Share Deals geschlossen werden.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse, die Mieten bis zu 10% über ortsüblichen Vergleichsmieten erlaubt, soll bis 2029

verlängert werden. Das Instrument gilt als relativ wirkungslos. Eine Verschärfung ist nicht vorgesehen.

Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten gesenkt

In angespannten Wohnungsmärkten soll die Kappungsgrenze (d.h. die Begrenzung von Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren) von 15% auf 11% gesenkt werden, im Durchschnitt also auf $3\frac{2}{3}$ % pro Jahr. Das liegt jedoch immer noch deutlich über der Entwicklung der Reallöhne in den letzten Jahren.

Mietenspiegel

Mietenspiegel sollen gestärkt und in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern verbindlich werden. Ihre Auswertungsperiode soll auf sieben Jahre verlängert werden. Dies wird voraussichtlich eine leicht dämpfende Wirkung auf die festgestellten Mietpreisentwicklungen haben.



Foto: Bundesregierung

Mietenspiegel erheben auf Grundlage eines Bundesgesetzes die Daten nicht preisgebundener Wohnungen, allerdings nur diejenigen von Neuvermietungen und von Vertragsänderungen, nicht die Bestandsmieten. Da die darin angegebenen Daten als „ortsübliche Vergleichsmieten“ gelten, mit denen die erlaubten Miethöhen festgelegt werden, tragen sie erheblich zu den allgemeinen Preissteigerungen im Wohnungsbau bei. Ihr Vorteil liegt in der Rechtssicherheit.¹

Nebenkostenabrechnungen und Wohngeld

Außerdem haben die Koalitionäre vereinbart, bei den Nebenkostenabrechnungen für mehr Transparenz zu sorgen und das Wohngeld zu stärken.

Resümee

Wohnungspolitik enthält der Koalitionsvertrag einige Schritte in die richtige Richtung. Diese hätten aber deutlich größer ausfallen können. Beim Woh-

¹ Vgl. dazu den Beitrag „Der Hamburger Mietenspiegel - PRO und CONTRA“ in unserem Newsletter Nr. 3/2021.

nungsbau wird auf veraltete Konzepte gesetzt: Der Markt soll's richten. Dass das nicht klappt, hätte Bundeskanzler Scholz in seiner Heimatstadt Hamburg lernen können. Die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele sind anerkennenswert, aber die Lösung der Wohnungsfrage in den großen Städten bleibt dabei nicht genug im Blick. Positiv zu bewerten sind die geplante Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit, das Abschaffen der Share Deals, die Senkung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnmärkten und andere Einzelheiten. Vieles ist leider sehr vage formuliert. Es bleibt abzuwarten, wie die angekündigten Maßnahmen in der Praxis umgesetzt werden.

Mehr Fortschritt wagen. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen SPD, Grünen und FDP (<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/a4ceb7591c8d9058b402f0a655f7305b/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>); <https://www.bauwelt.de/rubriken/betrifft/Bauen-und-Wohnen-im-Koalitionsvertrag-ampel-koalition-architektur-spd-gruene-fdp-3711423.html>; <https://www.dstgb.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/koalitionsvertrag-dstgb-analyse-zur-staedtebau-und-wohnungspolitik/>; <https://www.demo-online.de/artikel/koalitionsvertrag-plant-ampel-wohnen-staedtebau>.

Kritik am Bebauungsplan für das Holsten-Areal

Seit dem 23. November 2021 liegt der Vertrag zum Bebauungsplan des Holsten-Areals öffentlich aus. Der Investor hat ihn bereits unterschrieben. Die Bürgerinitiative „Knallt am dollsten“ übt scharfe Kritik an vielen der Einzelheiten:

- * Es gibt zu wenig geförderte Wohnungen, und für die Hälfte von ihnen ist nur der 2. Förderweg vorgesehen (bei dem höhere Mieten gelten) – weit mehr als sonst üblich.
- * Außerdem sind lediglich 50 der über 1000 Wohneinheiten zur „preisgedämpften“ Vermietung vorgesehen, d.h. für anfänglich 12,90 € bzw. 14,90 €/qm netto kalt. Dies gilt überdies nur bei der Erstvermietung.
- * Die übrigen Wohnungen werden wegen des hohen Geländekaufpreises voraussichtlich extrem teuer angeboten.
- * Ursprünglich war 20% der Fläche für Baugemeinschaften vorgesehen; dies ist auf 13,5% verringert worden.
- * Der vorgesehene Handwerkerhof erhält nur für 10 Jahre eine Mietgarantie. Die Initiative kritisiert, dies ermögliche keine Planungssicherheit.

- * Die hohe Bebauungsdichte führt u.a. dazu, dass die öffentliche Parkanlage, gemessen an den Anforderungen des Landschaftsprogramms Hamburg, erheblich zu klein ausfällt.

Außerdem fürchtet die Initiative, dass durch die hohen Wohnspreise von 20 €/qm und mehr auch der Gentrifizierung der umgebenden Stadtteile Vorschub geleistet werde. Damit würde die für Altona-Nord geltende soziale Erhaltungsverordnung unterlaufen.



Pressekonferenz der Holsten-Areal-Initiative „knallt am dollsten“ am 6.12.21

Der Eigentümer des Geländes, die Immobilieninvestmentgesellschaft Consus, gehört zur Adler-Gruppe. Diese steckt offensichtlich in finanziellen Schwierigkeiten; ihre Aktienkurse sind in letzter Zeit unter Druck geraten.

Die Initiative fordert die Bezirksversammlung auf, den Vertrag nicht zu unterzeichnen. Die Stadt solle das Gelände zu einem sozialverträglichen Wert kommunalisieren und einem Konsortium gemeinnütziger Unternehmen und Initiativen übergeben. (Zum Holsten-Areal siehe auch unsere Newsletter 2, 4, 6 und 9/2021.)

Pressemitteilung der Holsten-Areal-Initiative „knallt am dollsten“ 6.12.21; Stadt im Griff der Spekulanten, in: Die Tageszeitung, 10.12.21 (<https://taz.de/Grundstueck-Deals-in-Hamburg-Altona/!5817163/>).

Impressum:

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

Armut in Hamburg auf neuem Höchststand: Etwa jeder 6. ist arm

Die Armut in Deutschland nimmt weiter zu. In der Pandemie war die Lage besonders hart für Selbstständige sowie für Menschen, die schon länger in Armut leben und keinen Zugang zu den Unterstützungsmaßnahmen hatten, mit denen die Folgen des Lockdowns abgefedert werden sollten. Dies zeigt der neue Armutsbericht des Paritätischen Gesamtverbands.

In Hamburg hat die Armutsquote mit 17,8% der Haushalte einen neuen Höchststand erreicht. Im Jahr 2020 waren es noch 15%. Der Durchschnitt in Deutschland stieg von 15,9 auf 16,1%. Hamburg liegt also nun über dem deutschen Mittelwert. Der EU-Konvention entsprechend gilt jede Person als einkommensarm, der weniger als 60% des mittleren Einkommens zur Verfügung steht. Dabei handelt es sich um das gesamte Nettoeinkommen des Haushalts einschließlich aller Transferleistungen und Zuwendungen.

Armut in der Pandemie. Der Paritätische Armutsbericht 2021, Hrsg.: Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Berlin Dez. 2021 (<https://www.der-paritaetische.de/themen/sozialpolitik-arbeit-und-europa/armut-und-grundsicherung/armutsbericht/>)



Film-Tipps zum Thema Wohnungsbau und Wohnungspolitik

„Wutsache: Miete“

Film von Bernd Reufels und Laura Hohmann
In deutschen Städten explodieren die Mieten. Für viele Menschen wird das zum Problem. Denn sie haben keine Wahl. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum ist groß. Kein Wunder, dass die Wut steigt. (ZDF-Reportage, 30 Min.)
<https://www.zdf.de/dokumentation/zdf-reportage/wutsache-miete-100.html>

„Kommunen schaffen preiswerten Wohnraum“

Kaum preiswerte Wohnungen – das ist längst nicht mehr das Problem nur der Metropolen Berlin, Hamburg oder München. Auch in mittleren Großstädten und sogar auf dem Land explodieren die Mieten. Kommunale Wohnungsbau-

gesellschaften steuern dagegen. (ZDF-Länderspiegel, 6 Min.)

<https://www.zdf.de/politik/laenderspiegel/kommunen-schaffen-preiswerten-wohnraum-100.html>

„Wohnen der Zukunft - bezahlbare Grundstücke“

Redaktion: Jürgen Natusch Eva Schmidt

Ein Baugrundstück ist für junge Familien fast wie ein Sechser im Lotto. In Gemeinden stapeln sich die Anfragen und die Preise wachsen in den Himmel. Geht das auch anders?

makro-Moderatorin Eva Schmidt geht auf Spurensuche. Die süddeutsche Stadt Ulm gilt Vielen als Positivbeispiel. Die Stadt war in den zurückliegenden Jahren stets auf Expansionskurs: neue Gewerbegebiete, neue Baugebiete. Trotzdem

steigen anders als in vielen Städten die Preise für Mieten und Baugrund meist nur moderat.
(ZDF/3sat, 29 Min.)

<https://www.3sat.de/gesellschaft/makro/bauland-bezahlbare-grundstuecke-100.html>

Von Mieten und Moneten – Wem gehört die Stadt?

mit Aurel Original

Drohbriefe an Mietende mit alten Verträgen, kaum bezahlbarer Wohnraum, dafür: Luxuswohnungen, die jahrelang leer stehen. Haben nur die Menschen in der Stadt einen Platz, die auch zahlen können? (ZDF, 22 Min.)

<https://www.zdf.de/comedy/aurel-original/wohnungsmarkt-106.html>

„Unterwegs nach Utopia. Die Zukunft der Städte“

Regie: Frank Eggers

Die einen wollen Städte schaffen, wie die Welt sie noch nicht gesehen hat: Futuristisch und möglichst nachhaltig. Andere fordern radikale Umkehr, wollen Neubauten und Abrisse möglichst verhindern. Architektur- und Stadtplanung stehen vor der größten Herausforderung, die es je gab: sie müssen nicht weniger als die Welt retten. (ZDF/3sat, 38 Min.)

<https://www.3sat.de/kultur/kulturdoku/unterwegs-nach-utopia-100.html>