



Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 2/2022

Was kann die Politik gegen die hohen Mietpreissteigerungen tun?

In großem Umfang flatterten Hamburger Mietern in den letzten Monaten Mieterhöhungsmittelungen auf den Tisch. Viele Bewohner haben Mühe, die hohen Kosten noch aufzubringen. Doch eine andere Wohnung zu suchen, ist meist noch schwieriger, besonders auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Alternative ist sonst oft nur, weit nach außerhalb zu ziehen. Aber auch in Hamburgs „Speckgürtel“ ist das Wohnen inzwischen deutlich teurer geworden. Besonders hart ist die Lage für Menschen mit niedrigem Einkommen. 332.000 Haushalte in Hamburg (also ca.36 % aller Haushalte) hatten laut Mikrozensus 2019 ein so geringes Einkommen, dass sie An-

(Fortsetzung auf Seite 4)



Zum Stand der Verhandlungen mit der Stadt

Die Gespräche der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete mit Vertretern der beiden Hamburger Regierungsparteien begannen Anfang 2021. Die im Hamburger Volksabstimmungsgesetz dafür vorgesehenen Fristen waren wegen der Corona-Pandemie, während der eine effektive Vorbereitung auf ein Volksbegehren nicht möglich war, „gehemmt“, d.h. ausgesetzt. In den vergangenen Monaten haben sich die Verhandlungspositionen angenähert; für wichtige Teile der Forderungen der Volksinitiative wurden Kompromisse gefunden. Am 30. März und 28. April 2022 lud die Volksinitiative alle Einrichtungen und Initiativen, die öffentlich zu ihrer

(Fortsetzung auf Seite 2)

Info-Treffen der Volksinitiative:

MI 29.6.22, 19:00 Uhr,
MI 13.7.22, 19:00 Uhr, und
MI 27.7.22, 19:00 Uhr,
Videokonferenzen.
Bitte anmelden unter
info@keineProfiteMitBodenUndMiete.de. Der Einwahl-Link wird kurz vor der Konferenz per Email verschickt

INHALT:

Was kann die Politik gegen die hohen Mietpreissteigerungen tun?	S. 1	Auch in Schleswig-Holstein fehlen Wohnungen	S. 7
Zum Stand der Verhandlungen mit der Stadt	S. 1	Adler-Group: Hamburg zieht die Notbremse	S. 9
Der Mietenspiegel - eine Fehlkonstruktion	S. 2	Housing Action Day am 26. März	S. 10
Den großen Wohnungskonzernen geht es blendend	S. 3	Völlig überbeuerte Wohnungen für Singles	S. 11
Die Mieten in Hamburg steigen weiter	S. 4	Immobilienforum berät über Geschäftsaussichten	S. 11
Erinnerung an Wahlkampfversprechen	S. 8	Impressum	S. 3

Zum Stand der Verhandlungen mit der Stadt
(Fortsetzung von S. 1)

Unterstützung aufgerufen haben, zu Besprechungen ein, um über den Stand der Gespräche zu berichten und zu beraten. Noch sind in den Verhandlungen

aber nicht alle wichtigen Angelegenheiten geklärt. Ob sie bis zur Sommerpause beendet werden können, ist ungewiss.

Sollten die Gespräche scheitern, dann findet möglicherweise ein Volksbegehren statt.

* * *

Ein Grund für die stark steigenden Mieten:

Der Mietenspiegel - eine Fehlkonstruktion!

Der amtliche Mietenspiegel hat einen Konstruktionsfehler: Er erfasst nur Änderungen, nicht den Bestand der gleich gebliebenen Mieten. Wenn viel modernisiert und neu gebaut wird, steigen daher die Angaben im Mietenspiegel enorm. Überraschend ist die 7,3 %-ige Zunahme von 2019 bis 2021 also nicht.

Die Veränderung gegenüber 2019 ist je nach Wohnlage, Baualter und Größe unterschiedlich. Bei Wohnungen von 91 bis 130 qm in guter Wohnlage, die 1948-1967 errichtet wurden, stiegen die Mieten 2019-2021 sogar um über 20 % (siehe Hervorhebung in der Abbildung unten).

Da der Mietenspiegel juristisch die „ortsübliche Vergleichsmiete“ definiert, können nun alle Vermieter, deren Preise noch nicht so hoch sind, nachziehen – auch da, wo Erhöhungen durch keinerlei Ausgaben gerechtfertigt sind. Die Auswirkungen auf den nächsten Mietenspiegel 2023 sind jetzt bereits absehbar; die dann festgestellten Preissteigerungen werden sicher nicht nennenswert niedriger ausfallen als 2021. Da nur Veränderungen – meist Erhöhungen – erfasst werden und die ermittelten Werte



Mietenspiegel 2021
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen • Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2021)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2021“ genau beachtet werden.

Nettokaltemiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)											
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl 12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32	8,76 6,56-10,80	9,27 6,67-11,46	10,13 8,48-12,04 19*	12,62 10,53-14,83 15*	15,15 13,61-16,69 17*	
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl 10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88	7,41 6,44-8,64	7,78 5,92-9,94	9,13 6,55-11,17	9,95 8,11-11,68	13,22 10,56-15,55	14,03 10,92-17,08
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl 10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36	6,64 5,87-7,57	6,38 5,45-7,06	8,15 6,30-10,30	9,95 8,00-11,80	12,94 10,26-15,27	13,73 11,36-16,42
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl 9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*	8,60 7,17-10,09 15*	6,54 5,75-6,77	8,61 6,58-10,12	11,69 8,99-14,65	13,07 10,63-15,27	13,87 11,53-16,46
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl 12,75 10,21-15,18	10,79 9,17-12,87 28*	12,04 8,33-14,96	12,41 10,62-14,02	11,97 7,90-15,96	13,20 10,60-15,75 18*			18,14 15,72-19,16 19*
	41 m² bis unter 66 m²	6	Mittelwert Spanne Anzahl 11,88 9,73-14,33	10,54 8,47-12,80	9,64 7,35-12,28	9,29 6,97-11,73	10,55 7,32-13,31	10,78 7,61-13,61	11,97 9,61-13,76	13,13 11,51-16,00	15,43 11,55-18,29
	66 m² bis unter 91 m²	7	Mittelwert Spanne Anzahl 12,11 9,57-14,94	11,08 8,33-13,70	10,70 8,28-13,38	8,70 6,06-11,72	9,94 6,67-13,33	10,64 8,66-13,00	11,82 9,54-14,35	14,11 11,75-16,56	14,40 11,51-17,36
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl 11,77 9,40-14,82	11,44 9,25-14,15	11,81 9,35-14,11	11,82 7,95-16,49	11,25 9,28-13,56	11,70 9,34-14,25	13,13 10,48-15,75	14,12 11,93-16,22	15,33 12,93-17,52
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl 11,64 9,25-14,34	11,64 10,03-13,93	13,86 12,56-14,74 13*			11,91 8,07-16,07 18*	13,96 11,47-15,98	16,65 14,71-19,16 27*	17,21 13,65-21,88

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

dann wieder als Standard gelten, trägt der Mieterspiegel erheblich dazu bei, dass die Mieten weiter steigen. Sind die Preissteigerungen erst einmal hoch, dann ist es wegen dieses Mechanismus nicht leicht, wieder niedrigere Werte zu erzielen.¹

Es ist eigenartig, dass die Hamburger Politiker dies bei ihrer Wohnungspolitik nicht haben kommen sehen. Wenn so viel gebaut und modernisiert wird wie in den letzten Jahren, steigen die im Mieterspiegel erfassten Daten zwangsläufig, und die Mieterspiegel tragen dann fortlaufend mit zu den Erhöhungen bei. Warum wurde das Problem nicht angepackt? Auch wenn es sich um eine Regelung der Bundesgesetzgebung handelt, gibt es in Hamburg Möglichkeiten, dagegen vorzugehen, erst recht unter einer sozialdemokratisch geführten Bundesregierung. Die Mietervereine fordern zwar schon länger eine Einbeziehung der Bestandsmieten in die Datenerfassung, aber es fehlt der politische Nach-

druck. Im Koalitionsvertrag der Ampelregierung wird das Problem nicht erwähnt. Es gibt nicht einmal eine Initiative sozialdemokratisch oder grün geführter Bundesländer im Bundesrat, die Mieterspiegelmethode in dieser Hinsicht zu ändern.

Ohne die Aufnahme der Bestandsmieten in die Datenerfassung der Mieterspiegel werden die dauernden, oft mit keinerlei Ausgaben begründeten Mietpreissteigerungen nicht in den Griff zu bekommen sein!

¹ Der Mieterspiegel ist Ergebnis der Bundesgesetzgebung. Was unter einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu verstehen ist, ist im BGB festgelegt: Mietentgelte, die in den letzten Jahren neu vereinbart oder verändert wurden. Ausgenommen von der Erfassung sind preisgebundene Wohnungen. Der Begriff „Mieterspiegel“ ist also eigentlich irreführend; denn die Mieten, die unverändert blieben, werden nicht einbezogen. Vgl. BGB, § 558, Absatz 2.

Den großen Wohnungskonzernen geht es blendend

Den beiden größten deutschen Wohnungskonzernen VONOVIA und LEG Immobilien geht es sehr gut. Das mit Abstand größte Immobilienunternehmen ist mit 565.000 Wohnungen VONOVIA. Trotz der 17 Mrd. € teuren Übernahme der Deutsche Wohnen SE steigerte der Konzern seinen operativen Gewinn 2021 um ca. 24 % auf 1,67 Mrd. €. Der Umsatz stieg um ca. 19 % auf knapp 5,2 Mrd. €. Für 2022 wird für Umsatz und Gewinn eine neuerliche Zunahme um über 20 % erwartet; die Zielzone für den Gewinn liegt bei 2,0 bis 2,1 Mrd. €. Von Januar bis März dieses Jahres stieg der Gewinn bereits auf 564 Millionen €. Die Bewohner müssen sich auf steigende Mietpreise einstellen; denn VONOVIA will gestiegene Kosten möglichst an Mieter weitergeben.

Zweitgrößter deutscher Wohnungskonzern ist die LEG Immobilien SE mit ca. 167.000 Wohneinheiten. Das Unternehmen gehörte einst dem Land Nordrhein-Westfalen. Es wurde 2008 von der damaligen CDU/FDP-Regierung privatisiert. Die LEG übernahm vor kurzem ca. 15.400 Wohnungen und 185 Gewerbeeinheiten für 1,3 Mrd. € von der angeschlagenen Adler-Gruppe; dadurch liegt nun ca. ein Fünftel der Objekte außerhalb Nordrhein-Westfalens. Der operative Gewinn der LEG nahm 2021 um



Demonstration der Mieterinitiative Steilshoop vor der VONOVIA-Verwaltung Hamburg

10,4 % auf 423 Millionen € zu. Für 2022 hofft die Konzernleitung, das Ergebnis auf 475-490 Millionen € zu steigern.

Q: FAZ v. 11.3.22, 19.3.22 u. 5.6.22; Handelsblatt, 1.6.22; <https://www.capital.de/immobilien/das-sind-die-groessten-deutschen-wohnungsunternehmen>; <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/tochtergesellschaften/leg-wohnen-gmbh>; https://de.wikipedia.org/wiki/LEG_Immobilien (eingesehen am 16.6.22)

Impressum:

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

Was kann die Politik gegen die hohen Mietpreissteigerungen tun? (Fortsetzung von S. 1)

spruch auf eine Sozialwohnung des 1. Förderwegs besaßen. Zur Verfügung standen aber nur etwa 80.000. Mitte der 1970er Jahre gab es in Hamburg etwa 400.000 Sozialwohnungen. Im Jahr 2000 waren es noch etwa 157.000 und im Ende 2020 nur noch ca. 77.700.¹ Der Grund besteht darin, dass bei vielen Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgelaufen sind und weiter auslaufen. Dies hat trotz des beträchtlichen Neubaus dazu geführt, dass es immer weniger Angebote geförderter Wohnungen gibt.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, hat die SPD-geführte Regierung seit 2011 den Wohnungsbau in Hamburg stark ausgeweitet. Ein „Bündnis für das Wohnen“ mit der Wohnungswirtschaft soll das umfangreiche Bauen absichern. Dabei hat man darauf gesetzt, dass sich durch zusätzlichen Wohnraum der Markt entspannen wird. Von 2011 bis 2021 wurden in Hamburg ca. 84.300 neue Wohneinheiten geschaffen.² Nach dem „Drittelmix“ sollen je ein Drittel Eigentumswohnungen, ein Drittel frei vermietete Wohnungen und ein Drittel geförderte Wohneinheiten errichtet werden. Tatsächlich betrug der Sozialwohnungsbau (1. Förderweg) meist nur etwa ein Viertel. Mehr als zwei Drittel der neuen Wohnungen waren und sind für Normal- und Geringverdiener erheblich zu teuer. Nicht geförderte Wohnungen gibt es in Hamburg kaum unter 12-13 €/qm. Das heißt: eine 90 qm-Wohnung kostet über 1000 € Kaltmiete!

Das Kalkül der Hamburger Stadtplaner ging also nicht auf. Die Wohnungspreise stiegen und stiegen. Die wichtigsten Gründe:

- * Die Stadt ist zum internationalen Tummelplatz der Spekulation mit Boden und Wohnraum geworden. Zu dieser Entwicklung hat nicht zuletzt die Privatisierung eines großen Teils der ehemals städtischen Wohnungen beigetragen.
- * Vermieter nutzen Lücken im Mieterschutz und fordern extrem hohe Mieten, z.B. nach Modernisierungen oder wegen Möblierung.
- * Die Zahl der Sozialwohnungen nimmt laufend ab.
- * Mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen lassen sich große Gewinne erzielen.
- * Die Baukosten sind stark gestiegen. Es gibt beträchtliche Lieferengpässe bei Baustoffen und einen großen Mangel an Fachkräften. Das Ziel,

¹ Vgl. Bürgerschaftsdrucksache Nr. 22/6523.

² Vgl. Wohnungsbaubericht 2020 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Hamburger Abendblatt vom 17.5.2022.

Die Mieten in Hamburg steigen weiter

Hatte der Hamburger Mietenspiegel im Dezember 2021 festgestellt, dass die Mieten in Hamburg vom Frühjahr 2019 bis zum Frühjahr 2021 durchschnittlich um 7,3 % gestiegen sind, so zeigt sich jetzt, dass sie weiter rasant in die Höhe klettern. Die Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor, wo jährlich ein Oberstufenkurs die Entwicklung der Angebotsmieten aus Inseraten ermittelt, ergab von März 2021 bis März 2022 eine Zunahme um 7,3 %, und zwar von 13,40 € auf 14,25 €/qm (netto kalt). Eine kürzlich publizierte Studie des Internetportals immowelt ermittelte für Hamburg einen 10 %-igen Anstieg der Angebotsmieten seit 2020. Laut Mietenspiegel stiegen die Mieten in Hamburg seit 2009 insgesamt um über 37 %. Das Beratungsunternehmen Wuest ermittelte vor einigen Wochen einen Durchschnitt von 12,56 €/qm für die aktuellen Bestandsmieten. Es schätzt den Bedarf an Neubauwohnungen in den nächsten fünf Jahren auf ca. 10.500 pro Jahr. Der Grundeigentümerverband Hamburg sieht es jedoch wegen des Baustoff- und Fachkräftemangels als schwierig an, das Ziel zu erreichen.

Hamburger Abendblatt v.6.4., 10.5., 2.6. u. 20.6.22; <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/mietenentwicklung-in-hamburg/>

10.000 Wohnungen zu errichten, wurde schon 2021 mit 7461 Einheiten deutlich verfehlt. Auch 2022 dürfte es kaum erreichbar sein.

- * Die Einwohnerzahl Hamburgs nimmt zu. Die Hamburger Bevölkerung ist 2011-2020 von ca. 1,72 Millionen auf ca. 1,85 Millionen gewachsen – ein Zunahme um 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 2030.³

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

³ 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,



Unterstützer der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete bei der Demonstration am 1. Mai 2022

gesehen hat der Senat mit seiner Baupolitik also kaum mehr erreicht, als dass Wohnungen im Umfang des Netto-Zuzugs gebaut wurden.

Andere Lösungen als zu bauen hat der Hamburger Senat kaum verfolgt. Auf den Markt zu vertrauen, hat sich einmal mehr als naiv erwiesen.

Was lässt sich gegen die steigenden Mietpreise tun?

Um die Fehlentwicklungen zu bekämpfen, gründeten mehrere Verbände, Initiativen und Personen, darunter die beiden Hamburger Mietervereine Anfang 2020 unter dem Titel „Keine Profite mit Boden und Miete“ bekanntlich unsere beiden zusammengehörigen Volksinitiativen. Volksinitiative 1 fordert, dass die Stadt Hamburg, um die Bodenspekulation und den Ausverkauf städtischer Flächen zu verhindern, keine Grundstücke und Wohnungen mehr verkauft. Boden ist nicht beliebig vermehrbar. Er sollte nur noch in Erbpacht vergeben werden. Über Ausnahmen soll die Bürgerschaft entscheiden. Volksinitiative 2 fordert, dass auf städtischem Grund und Boden nur Wohnungen errichtet werden, die wirklich bezahlbar sind. Die Anfangsmieten sollen nicht höher liegen als die von Sozialwohnungen (seit 1.1.2022: 6,90 € pro Quadratmeter). Erhö-

hungen sollen max. 2 % pro Jahr betragen. Die Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen gilt auf Dauer, nicht nur 20 oder 30 Jahre.

Unsere beiden Volksinitiativen haben 2020 mit je 14.400 Unterschriften die erste Stufe der Volksgesetzgebung geschafft. Zur Zeit laufen Verhandlungen mit den Senatsfraktionen, die möglicherweise in einem Kompromiss enden. (Siehe dazu den Beitrag „Zum Stand der Verhandlungen mit der Stadt“ in diesem Newsletter.) Falls sie erfolglos bleiben, wird demnächst wahrscheinlich ein Volksbegehren stattfinden.

Es gibt auch andere Initiativen, die sich mit dem Mietenproblem beschäftigen. Zu einer effektiven Begrenzung des Mietanstiegs hätte ein Mietendeckel wie in Berlin geführt. Dieser Weg ist leider durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vorläufig verbaut. Eine Änderung ist nur durch Bundesgesetzgebung möglich und diese ist nicht in Sicht. Die Kampagne „Mietenstopp“, getragen vom Deutschen Mieterbund, vom DBG, vom Paritätischen Gesamtverband und anderen fordert dennoch weiter ein bundesweites Einfrieren der Mieten für mehrere Jahre (ausgenommen Neubauten) und weitere Maßnahmen, um den starken Anstieg der Mieten zu bekämpfen.⁴ Die Initiative „Hamburg Enteignet“ verlangt, ähnlich wie die erfolgreiche

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg Mai 2014, S. 8f., <https://www.hamburg.de/contentblob/4309812/72bbf7e42477706605e49ed206a8e7a2/data/broschuere-perspektiven.pdf>.

⁴ Vgl. <https://mietenstopp.de/>.



Berliner Initiative, private profitorientierte Wohnungsunternehmen zu enteignen.⁵

Die Volksinitiative „Rettet Hamburgs Grün“ will dagegen alle Grün- und Landwirtschaftsflächen ab einem Hektar vor Bebauung und Versiegelung schützen. Dies wäre das Ende großer Neubauprojekte. Der Hamburger Senat hat dagegen am 14. Juni 2022 Klage vor dem Hamburgischen Verfassungsgericht eingereicht. Auch der Hamburger Klimabeirat, NABU und BUND fordern eine starke Reduzierung des Wohnungsbaus. Doch solange kein direkter Weg in Sicht ist, den großen Wohnungsbedarf zu befriedigen, ist die Einschränkung der Bautätigkeit der falsche Weg. Der Klimabeirat berief sich in einer Erklärung im Dezember 2021 auf eine Prognose des Statistikamts Nord, derzufolge die Einwohnerzahl Hamburgs bis 2035 um ca. 146.000 auf ca. 2,031 Millionen wachsen wird, wofür insgesamt ca. 74.000 neue Wohnungen, also ca. 5300 pro Jahr, erforderlich wären. Also seien so viele neue Wohnungen genug.⁶ Doch Wohnungsbau im Umfang des Bevölkerungswachstums löst 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, allerdings zu besseren Konditionen als bisher.

Die umfangreiche Bautätigkeit in Hamburg mag manchen irritieren. Doch gegen das Bevölkerungswachstum der Stadt ist anders wenig auszurichten. Analysen zeigen, dass der Zuzug überwiegend nicht aus dem norddeutschen Umland, sondern aus weiter entfernten Gebieten erfolgt.⁷

⁵ Vgl. <http://hamburg-enteignet.de/>.

⁶ Vgl. <https://rettet-hamburgs-gruen.de/>; Pressemitteilung des Hamburger Klimabeirats v.10.12.21, des BUND v.10.12.21 und des NABU Hamburg v.6.1.22.

Das ökologische Hauptproblem – der Bau von immer mehr Wohnungen in den Metropolen, während woanders Wohnungen leer stehen, weil es dort keine Arbeit und Infrastruktur gibt – muss auf andere Weise gelöst werden. Es fehlt eine Strukturpolitik, die dafür sorgt, dass – wie im Grundgesetz vorgesehen – die Lebensverhältnisse in verschiedenen Teilen des Landes angeglichen werden. Nach dem Willen unserer Politiker soll dies das freie Spiel der Marktkräfte regeln. Doch das funktioniert nicht, vor allem weil Wirtschaftsunternehmen sich nicht gern in strukturschwachen Gegenden niederlassen, sondern lieber in wirtschaftlich prosperierender Umgebung.



Logo der Kampagne Mietenstopp

Sozialwissenschaftler betonen, dass nicht nur Wohnungsmengen, sondern auch andere städtebaulich relevante Faktoren betrachtet werden sollten, z.B. die Altersstruktur, die Haushaltsgrößen, die Formen

⁷ Vgl. https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_1_j_H/A_I_1_j20_HH.pdf.

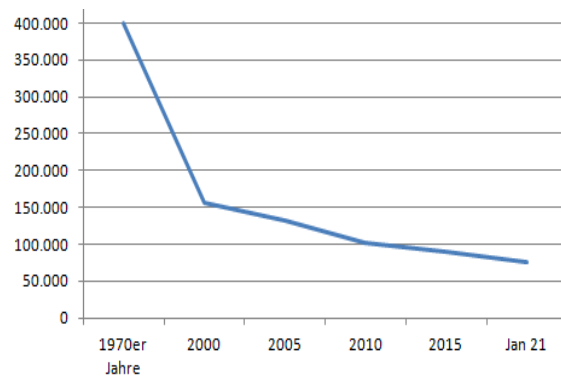
des Zusammenlebens, klimapolitische Anforderungen und der individuelle ökologische Fußabdruck. Zum Beispiel leben in den deutschen Großstädten meist in über 50% der Haushalte Singles, aber es gibt maximal ca. 25% kleine Wohnungen (unter 45 qm). Dies bedeutet, dass Einzelpersonen in beträchtlichem Umfang in Wohnungen leben, die eigentlich für sie zu groß sind. 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. Es wäre zu prüfen, ob große Wohnungsgesellschaften verpflichtet werden können, Wohnungstausch so anzubieten, dass nicht zugleich die Mieten erhöht werden. Bei Neubauten sollten in besonders hohem Maße Wohnungen für Singles errichtet werden. Auch Programme zur gezielten Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen könnten einen spürbaren Effekt auf die Wohnversorgung haben.⁸

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.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Der Senat geht davon aus, dass Wohnungsbau und Vermietung im wesentlichen ein Geschäft wie jedes andere ist und dass es Aufgabe der Stadt ist, Investoren für Wohnungsbau zu gewinnen, indem eine hohe Rendite gewährleistet wird. Vor allem auf den Markt zu setzen, hat jedoch keine Lösung für das Wohnungs-

problem gebracht. Der Wohnungsbau hat in etwa für das Bevölkerungswachstum ausgereicht. Währenddessen sind die Wohnpreise weiter gestie-



Rückgang der Sozialwohnungen in Hamburg

gen. 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 Auslaufens 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 städtische oder genossenschaftliche Träger auf günstigen städtischen Grundstücken und mit dauerhafter Mietpreisbindung. Dabei sollten ökologische Gesichtspunkte stärker als bisher berücksichtigt werden.

Hermann Kaienburg

⁸ 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.

Auch in Schleswig-Holstein fehlen Wohnungen

In Schleswig-Holstein fehlen nach Angaben des Landesverbandes Schleswig-Holstein des Deutschen Mieterbundes mindestens 100.000 Wohnungen. Wegen des steigenden Bedarfs besonders an günstigem Wohnraum müssten jährlich ca. 15.000 Mietwohnungen neu errichtet werden, davon mindestens 30 % öffentlich gefördert. Fernziel müsse es sein, den Bestand an geförderten Wohnungen von z.Zt. ca. 44.000 auf 120.000 zu erhöhen. Vor allem

im Hamburger Umland sind die Mieten dramatisch gestiegen.

Q: <https://www.mieterbund-schleswig-holstein.de/presse/485-landesverbandstag-der-schleswig-holsteinischen-mietervereine-am-19-03-2022-scharfe-kritik-an-der-wohnungspolitik-der-vergangenen-fuenf-jahre-wohnungsangebot-ruecklaeufig-sozialwohnungsbestand-auf-talfahrt-mietenanstieg-beschleunigt-sich> (eingesehen am 16.6.22); Hamburger Abendblatt v 12.3.22.

Aktion zur Erinnerung an Wahlkampfversprechen

Am 24. März 2022 demonstrierten Unterstützer:innen der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete vor den Parteizentralen von SPD und Grünen, um die beiden Parteien daran zu erinnern, was sie im Wahlkampf versprochen hatten.

Im SPD-Wahlprogramm zur Bundestagswahl 2021 heißt es:

„Unsere Bodenpolitik wird am Gemeinwohl orientiert. Bund, Länder und Kommunen sollen öffentliches Eigentum an Grundstücken sichern und ver-



Aktion vor der SPD-Geschäftsstelle am 24. März

mehren, um die Spekulation mit Grund und Boden zu stoppen. (...) Wir werden dazu beitragen, dass kommunale Wohnbauflächen nicht veräußert werden, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Wege der Erbpacht für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.“

Im Wahlprogramm der Grünen zur Bürgerschaftswahl 2020 heißt es (S. 32):

„Wir Grünen wollen, dass Hamburg eine aktive Boden- und Flächenpolitik betreibt. Die Stadt soll gezielt Grundstücke, auch von privat, ankaufen und neu entwickeln. Die Vergabe von Grundstücken soll künftig grundsätzlich im Erbbaurecht erfolgen.“

Auf dieser Grundlage hätte der Senat der 1. Forderung der Volksinitiativen Keine Profite mit Boden und Miete schon vor einem Jahr bei Beginn der Verhandlungen mit den Volksinitiativen zustimmen müssen. Sie verlangt: Die Stadt und ihre Unternehmen veräußern grundsätzlich keine Grundstücke und Wohnungen mehr.³

Und auf dem Hintergrund des drastischen Rückgangs an günstigen Wohnungen hätte der Senat sich auch längst der 2. Forderung anschließen müs-

sen: Werden auf öffentlichem Grund Wohnungen gebaut, dann dürfen diese nicht teurer sein als Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg (gegenwärtig 6,90 Euro pro Quadratmeter netto/kalt). Die Mietpreisbindung bleibt dauerhaft erhalten und endet nicht nach 15, 20 oder 30 Jahren.⁴

Rechtsanwalt Bernd Vetter, Mitinitiator der Volksinitiativen, stellte dazu fest: „In den nun fast ein Jahr dauernden Verhandlungen hat der Senat sich demgegenüber nicht an den Bedürfnissen der Hamburger Mieter:innen und an seinen eigenen Wahlversprechen orientiert, sondern an den Renditeinteressen von Wohnungskonzernen. Den Vertreter:innen der Volksinitiativen gegenüber wurde immer wieder behauptet, die Wohnungspolitik des Senats sei erfolgreich und alternativlos. Tatsächlich aber hat der Senat nicht einmal das selbst gesteckte Ziel erreicht, ein Drittel (nicht einmal dauerhaft preisgebundene) Sozialwohnungen zu bauen.; es waren in den letzten zehn Jahren knapp 26% nach dem 1. Förderweg.“



Diskussion vor der Geschäftsstelle der Grünen mit Dominik Lorenzen (Fraktionsvorsitzender der Grünen in der Hamburger Bürgerschaft) und Gilbert Siegler (Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete) am 24. März.

Auf dem Plakat ein Auszug aus dem Wahlprogramm der Grünen zur Bürgerschaftswahl 2020)

Nach Erscheinen des Mietenspiegels 2019 mit einer durchschnittlichen Mieterhöhung von „nur“ 2,6 % erklärte Senatorin Stapelfeldt: „Unsere konsequente Wohnungsbaupolitik seit 2011 zeigt jetzt auch im Mietemarkt eine deutliche Wirkung, indem der Anstieg der durchschnittlichen netto Kaltmiete sichtbar gebremst werden konnte. [...] Ich bin sehr

³ Vgl. <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/volksinitiative-1/>.

⁴ Vgl. <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/volksinitiative-2/>.

froh, dass ich unsere Wohnungspolitik als der richtige Weg für Hamburg erweist.' "

Die Realität hat die These widerlegt. Nach Erscheinen des Mietenspiegels 2021 wurde bekannt, dass die Mieterhöhungen 2019 bis 2021 durchschnittlich 7,3 % betrugen. Auch die Ziele im Wohnungsbau wurden erheblich verfehlt. Überdies sind die meisten errichteten Wohnungen für Normal- und Ge-

ringverdiener viel zu teuer. Für Menschen mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen wird es immer schwerer, in Hamburg eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Pressemitteilung der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete vom 20.3.2022 (<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/pm-vom-20-3-22/>).

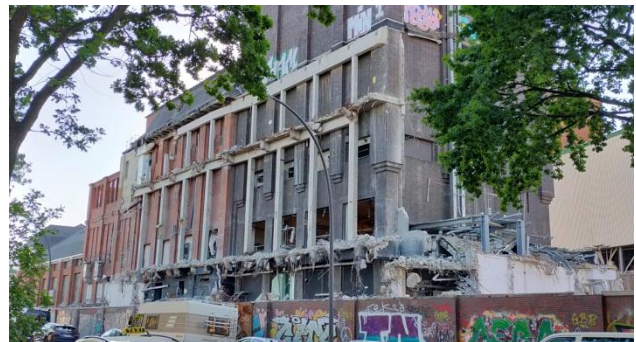
Adler-Gruppe: Hamburg zieht die Notbremse

Seit die Grundstückspreise in Hamburg rasant steigen, gibt es immer mehr Immobilienunternehmen, die Flächen nur erwerben, um sie später teuer weiter zu verkaufen. Im Fall der Adler-Gruppe hat die Stadt nun die Notbremse gezogen, allerdings erst, als sich zeigte, dass diese in finanziellen Schwierigkeiten steckt und dass wenig Aussichten auf baldige Bauarbeiten bestehen. Das Bezirksamt Altona hat sich Anfang Juni geweigert, den städtebaulichen Vertrag für das Holsten-Quartier mit der Consus Real Estate, die zur Adler-Gruppe gehört, zu unterzeichnen. Nun sollen alle Areale, die mit Adler in Verbindung stehen, daraufhin überprüft werden, ob die dort verfolgten städtebaulichen Ziele noch erreichbar sind. Es geht um

- * das Grundstück der ehemaligen Holstenbrauerei in Altona,
- * das Neuländer Quarree an der Neuländer Straße in Harburg,
- * das gegenüber liegende ehemalige Gelände der New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie,
- * eine Fläche am Billwerder Neuen Deich in Rothenburgsort und
- * das Neue Korallusviertel in Wilhelmsburg.

Das *Holsten-Areal* ist seit dem Verkauf an die Gerch-Gruppe 2016 kaum aus den Schlagzeilen herausgekommen. Die Stadt verzichtete auf ihr Vorkaufsrecht und musste dann zusehen, wie das Grundstück mehrfach immer teurer weiterverkauft wurde. Der jetzige Eigentümer, die zur Adler-Gruppe gehörende Consus Real Estate, wird wegen der finanziellen Schwierigkeiten ebenfalls in absehbarer Zeit voraussichtlich dort nicht die vereinbarten 1200 Wohnungen bauen. Jetzt versucht die Finanzbehörde, das Gelände zu einem vertretbaren Preis zurückzukaufen.

Die Bürgerinitiative „Knallt am dollsten“, die wiederholt Proteste organisierte, fordert für das Holsten-Quartier mehr Bürgerbeteiligung und bezahlbare Mieten, außerdem mehr Gemeinschaftseinrichtungen, ausreichende Grundstücke für Baugemein-



Auf dem Gelände der ehemaligen Holstenbrauerei haben Abrissarbeiten begonnen.

schaften, erschwingliche Flächen für kleinteiliges Gewerbe und klimagerechtes Bauen.

Auf den beiden *Flächen in Harburg* sollten jeweils 400 Wohneinheiten errichtet werden. Auch diese Projekte kommen nicht voran. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände der New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie sollten bereits ab 2012 Büro- und Wohnflächen entstehen. Bisher wurde nicht einmal das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Sollte der Investor es weiterverkaufen wollen, hätte die Stadt ein Vorkaufsrecht.

Auch am früheren Hafenbecken „Haken“ in Rothenburgsort und im Neuen Korallusviertel in Wilhelms-



Das Fabrikgebäude der ehemaligen New-York-Hamburger Gummi-Waaren Compagnie in Harburg

Foto: Joachim Müllerchen - CC BY-SA 2.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6089023>

burg sind die Arbeiten ins Stocken geraten. In Wilhelmsburg sollten 2020-2022 430 neue Wohnungen entstehen. Es ist immerhin das einzige der fünf Grundstücke, für das Bauanträge gestellt und zum

Teil genehmigt wurden. Aber auch das ist keine Garantie für einen baldigen Baubeginn.

Es bleibt zu hoffen, dass die verantwortlichen Politiker aus den Schäden lernen. Warum haben sie nur gegen die Adler Group Maßnahmen ergriffen? Auch andere „Immobilienentwickler“ haben sich vor allem als Spekulanten erwiesen. Statt auf Finanzkonzerne zu setzen, die nur auf maximale Rendite aus sind, sollte die Stadt gar keine Grundstücke mehr

verkaufen, sondern stadteigene Flächen behalten oder per Erbpacht vergeben und dort für bürgernahe Planung und für bezahlbare Wohnungen sorgen.

Hamburger Abendblatt v. 25.5., 2. u. 14.6.22; Hamburger Morgenpost v. 26. u. 27.5., 2., 11./12. u. 13. 6.22; Die Tageszeitung (taz) v. 13.6.22; Rundschreiben der Initiative „Knallt am dollsten“ (Th. Bruhns) v. 23.5.22 mit den Forderungen der Initiative.

Housing Action Day am 26. März 2022

Zum bundesweiten Housing Action Day am 26. März gingen unter dem Motto „Wohnen für Menschen statt für Profite“ Menschen bundesweit in 22 und europaweit in 50 Städten auf die Straße und machten Aktionen für eine solidarische Stadt und gegen Mietenwahnsinn. Auch in Hamburg gab es wieder mehrere Aktionen, mit denen Teilnehmer:innen gegen die unerträglichen Entwicklung der Mietpreise und gegen die Verdrängung protestierten. Die Forderungen:

- * Wohnungen für alle,
- * Mietschulden erlassen,
- * Mieten senken – Gewinne umverteilen,
- * Wohnungskonzerne vergesellschaften,
- * Bodenspekulation beenden.



Enthüllung des Goldenen Betonmischers



Aktion im Stadion des FC St. Pauli

Schon am 24. März protestierten die Unterstützer der Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete vor den Parteizentralen von SPD und Grünen (siehe Bericht „Erinnerung an Wahlkampfversprechen“). Am selben Tag fand in St. Georg eine Podiumsdiskussion statt, auf der es um die Mietensteigerungen, die Höhergruppierung von Straßen im Mietenspiegel, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und andere Themen ging. Am 26. März nahmen ca. 100 Menschen an einer Kundgebung vor dem Haus Danziger Straße 26 teil, wo Wohn- und Gewerbeflächen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen.

Eine satirische Aktion fand im Quartierspark Neue Mitte Altona statt. Als Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft verkleidete Darsteller enthüllten dort als Dank für das „Betongold“, dass ihnen die Stadt so großzügig überließ, einen goldenen Betonmischer als Denkmal. Unterstützung erhielten sie unter anderem vom Flaschenballett der Holsten-Initiative „Knallt am dollsten“.

Völlig überteuerte Wohnungen für Singles

In letzter Zeit werden in Hamburg immer mehr kleine Wohnungen für Singles gebaut, die zu völlig überteuerten Mieten angeboten werden. Da sie möbliert sind, gilt der Mietenspiegel nicht. Einer der Betreiber, International Campus (IC), verfügt in Deutschland und benachbarten Ländern inzwischen über 4200 Apartments; in den nächsten fünf Jahren sollen es insgesamt über 25.000 werden. IC besitzt in Hamburg das „FIZZ“ in Altona mit ca. 450 Einheiten und lässt zur Zeit ein Apartmenthaus in Hammerbrook mit ca. 700 Apartments errichten. Die Mieten im FIZZ liegen z. B. bei 800 € („all-in“) für ca. 20 qm. Bei „HVNS“, das ebenfalls zu IC gehört, zahlt

man in Altona für 18-27 qm ca. 1000 €, für 38-62 qm „ab 1889 €“.

Besonders viele solche Apartmenthäuser gibt es im Münzviertel am Hauptbahnhof. Zielgruppe sind junge Berufstätige und Studierende, die neu in Hamburg sind und kleine andere Wohnung gefunden haben. Außerdem vermieten die Anbieter Apartments direkt an große Firmen, die vorübergehend Mitarbeiter unterbringen wollen.

<https://www.ic-campus.com/ueber-uns>;
<https://www.the-fizz.com/>; <https://havens-living.com/de/apartmentkategorien/>; *Hamburger Morgenpost* v.12./13.2.22

Immobilienforum berät über Geschäftsaussichten

Am 13. Juni kamen ca. 120 Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft im Hotel Hafen Hamburg zum 8. Immobilienforum zusammen, um über die Aussichten auf dem Immobilienmarkt zu beraten. Die Teilnahmegebühr von 1595 € trug dazu bei, unerwünschte Gäste fernzuhalten. Der für das Holstenquartier zuständige Bereichseiter der Consus Real Estate beklagte, über das Projekt stünde viel Unsinn in den Zeitungen; die Projektentwicklung sei nahezu abgeschlossen. Da Consus nicht die geforderte finanzielle Sicherung beibrachte, hatte das Bezirksamt Altona den städtebaulichen Vertrag mit dem Konzern kürzlich nicht unterschrieben. Stattdessen verhandelt die Finanzbehörde nun über einen Rückkauf.

Der neue Mietervereinsvorsitzende Rolf Bosse, der an der Veranstaltung teilnahm, übte Kritik daran, dass man Themen wie gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik dort vergeblich suche. Vor dem Hotel demonstrierten etwa 30 Menschen mit Me

gaphon und einem symbolischen Miethai und brachten ihren Unmut über die Versammlung zum Ausdruck. Zum Protest aufgerufen hatte die Initiative „Hamburg Enteignet“ und das Netzwerk „Recht auf Stadt“. Unterstützt wurden sie durch Erklärungen des Mietervereins und der Partei Die Linke, deren wohnungspolitische Sprecherin Heike Sudmann erklärte: „Ich empfinde es geradezu als eine Provokation, sich in einer Zeit galoppierender Mieten [...] über die ‚Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt Hamburg‘ zu verständigen. Was kann da anderes herauskommen als über eine noch optimalere profitorientierte Verwertung von Wohnraum zu diskutieren?“

Pressemeldung der Fraktion Die Linke in der Hamb. Bürgerschaft v. 13.6.22; *Pressemeldung des Mietervereins zu Hamburg* v. 13.6.22; *Hamburger Abendblatt* v. 14.6.22; *Hamburger Morgenpost* v.14.6.22; *Die Tageszeitung* v.14.6.22.



Proteste gegen das Immobilienforum auf der Außenalster