

Boden und Wohnungen
behalten. Hamburg
sozial gestalten.

KEINE
PROFITE
MIT BODEN
& MIETE!

Neubaumieten auf
städtischem Grund.
Für immer günstig!

VOLKSINITIATIVE
UNTER-
STÜTZEN!

Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 3/2022

Pressemitteilung

Hamburg 2. November 2022

Den Volksinitiativen KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE gelingt Einigung mit den Hamburger rot-grünen Regierungsfractionen

Hamburger Boden- und Wohnungspolitik wird zukunftsfähiger

Ende 2020 konnten wir mit unseren beiden Volksinitiativen unter dem gemeinsamen Motto „KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE“ die erste Stufe der Volksgesetzgebung in Hamburg durch die Abgabe von insgesamt fast 30.000 Unterschriften erfolgreich abschließen. Anschließend wurden fast zwei Jahre intensive Verhandlungen und Gespräche mit den Bürgerfraktionen von SPD und Grünen geführt. Das Ergebnis ist eine nachhaltige Veränderung der Boden- und Wohnungspolitik in Hamburg, die heute in zwei Drucksachen vorgestellt wurde.

Zunächst soll das von den Volksinitiativen geforderte grundsätzliche Verkaufsverbot von städtischem Grund und Boden – zumindest für Wohngrundstücke – in die Hamburgische Verfassung aufgenommen werden. „Im öffentlichen Interesse liegende Ausnahmen von dieser Regel werden gesetzlich bestimmt und unterliegen der parlamentarischen Kontrolle. Dadurch ist auch gewährleistet, dass wichtige Entscheidungen nicht weiter in Hinterzimmern gefällt werden“, erläutert Rechtsanwalt **Bernd Vetter** von der Mietergruppe Haynstraße/ Hegestraße.

Die Vergabe der Grundstücke soll zukünftig im Erbbaurecht erfolgen, so dass die Stadt Hamburg dauerhaft in der Lage sein wird die Wohnraumversorgung der Bürger:innen gemeinwohlorientiert zu steuern. Rechtsanwalt **Marc Meyer**



Bei der Pressekonferenz am 2.11.22

Info-Treffen der Volksinitiative:

MI 16.11.22, 19:00 Uhr,
MI 30.11.22, 19:00 Uhr, und
MI 14.12.22, 19:00 Uhr,
Videokonferenzen.
Bitte anmelden unter
info@keineProfiteMitBoden
UndMiete.de. Der Einwahl-Link wird
kurz vor der Konferenz per Email
verschickt

INHALT:

Pressemitteilung der V.I.: Einigung mit den Hamburger Regierungsfractionen	S. 1	Bürgerfraktionsdrucksache Mieten	S. 12
Bürgerfraktionsdrucksache Boden	S. 3	Impressum	S. 19
		Pressemeldung Mieter helfen Mietern	S. 20

von MIETER HELFEN MIETERN stellt dazu fest: „Es wird auch für spätere Senate nicht mehr so einfach möglich sein, das städtische „Tafelsilber“ Grund und Boden leichtfertig durch Verkauf zu Spekulationsobjekten zu machen. Nachfolgenden Generationen bleibt mehr Hamburg erhalten.“

Darüber hinaus soll auch unsere zweite Forderung – jedenfalls teilweise – in die Realität umgesetzt werden. Zukünftig sollen auf einem Anteil von einem Drittel der für den Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen dauerhaft mietpreisgebundene Wohnungen nach unserem Grundgedanken gebaut werden. Hierbei sollen die Miethöhen in den ersten 50 Jahren nach Baufertigstellung über die bisherigen städtischen Förderprogramme gesteuert werden. Im Anschluss erfolgen Mieterhöhungen ausschließlich im Rahmen der in den Erbbaurechtsverträgen gesetzten sozialverträglichen Grenzen bis zu einer maximalen Dauer von insgesamt 100 Jahren. Von diesen Wohnungen sollen im mehrjährigen Durchschnitt mindestens 1.000 per Anno gebaut werden.

„Dauerhafte Mietpreisbindungen über Zeiträume von 100 Jahren sind in Hamburg, aber auch bundesweit, einmalig. Erhebliche Mietpreissteigerungen wird es nach Auslaufen der sonst üblichen Bindungszeiträume bei diesen Wohnungen nicht mehr geben. Mittel- und langfristig wird dadurch der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gestärkt“, sagt Rechtsanwalt **Paul-Hendrik Mann** vom MIETERVEREIN ZU HAMBURG. Die Volksinitiativen konnten die ursprünglich aufgestellten Forderungen, insbesondere hinsichtlich ihres Umfangs, nicht vollständig durchsetzen. Dennoch sind wir zufrieden mit dem erzielten Ergebnis und gehen davon aus, dass die Stadt Hamburg hiermit an zwei entscheidenden Stellen die Wohnungsbaupolitik nachjustieren und verbessern wird.

„Es hat sich gezeigt, dass hartnäckige Verhandlungen trotz schwieriger Rahmenbedingungen

(Krise, Pandemie, Krieg) zu einem guten Ergebnis führen können. Wir haben Voraussetzungen für einen grundlegenden Wandel in der Hamburger Boden- und Wohnungspolitik erreicht“, stellt Initiator **Gilbert Siegler** zufrieden fest.

„Wir werten die Einigung als Erfolg. Der Verkauf von städtischem Grund und Boden wird nur noch in Ausnahmefällen möglich sein. Darüber hinaus werden in Hamburg dauerhafte Mietpreisbindungen in die Tat umgesetzt“, betont Rechtsanwalt **Bernd Vetter** von der Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße.

„Das grundsätzliche Verkaufsverbot von städtischem Grund und Boden wird für Wohngrundstücke sogar verfassungsrechtlich abgesichert. Zusammen mit den dauerhaften Mietpreisbindungen konnten somit zwei wichtige Weichen für eine sozialere und nachhaltigere Wohnungspolitik in Hamburg gestellt werden. Das ist ein Erfolg!“, ergänzt Rechtsanwalt **Paul-Hendrik Mann** vom MIETERVEREIN ZU HAMBURG.

Gilbert Siegler hofft, „dass die neuen ewig preisgebundenen Wohnungen ein Anfang von ‚Wiener Verhältnissen‘ sind, wo es schon seit über 100 Jahren Wohnungen gibt, die praktisch dauerhaft preisgebunden sind.“

„Es ist ein großer Erfolg, dass künftig jährlich 1.000 geförderte Wohnungen nicht mehr nach 20 Jahren automatisch aus allen Bindungen fallen. Unsere neuen geförderten Wohnungen müssen daher nicht – wie bislang üblich – mit enormen wirtschaftlichen und ökologischen Kosten immer wieder teuer nachgebaut werden“, freut sich Rechtsanwalt **Marc Meyer** von MIETER HELFEN MIETERN.

Ein großes Dankeschön gilt allen Organisationen und Initiativen, die die Volksinitiativen unterstützt haben und den Aktiven, welche die Verhandlungen mit öffentlichen Aktivitäten unterstützt haben.

Ohne Euch gäbe es diesen Erfolg nicht!

Paul-Hendrik Mann
Rechtsanwalt
Mieterverein zu
Hamburg

Marc Meyer
Rechtsanwalt
Mieter helfen
Mietern

Bernd Vetter
Rechtsanwalt
Mietergruppe Hayn-
straße/ Hegestraße

Gilbert Siegler
Initiator
Volksinitiativen

22. Wahlperiode

Antrag

der Abgeordneten Dirk Kienscherf, Martina Koeppen, Olaf Steinbiß, Ksenija Bekeris, Ole Thorben Buschhüter, Matthias Czech, Gabi Dobusch, Sabine Jansen, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht, Juliane Timmermann Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion

und

der Abgeordneten Jennifer Jasberg, Dominik Lorenzen, Lena Zagst, Michael Gwosdz, Rosa Domm, Olaf Duge, Sonja Lattwesen, Zohra Mojadeddi, Johannes Alexander Müller, Andrea Nunne, Lisa Maria Otte, Dr. Miriam Putz, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion

Betr.: Einigung mit der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“

Die Initiatoren der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“ haben am 19. Oktober 2020 beim Hamburger Senat die Unterschriftenlisten mit über 10.000 Unterschriften zur Unterstützung der Volksinitiative eingereicht, welche nach entsprechender Prüfung durch den Senat zustande gekommen ist. Gegenstand der Volksinitiative ist eine andere Vorlage im Sinne von §2 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 des Volksabstimmungsgesetzes (VAbstG). Die Volksinitiative hat die Forderung nach einem grundsätzlichen Verbot der Veräußerung von Grundstücken und Wohnungen der Freien und Hansestadt Hamburg und ihrer Unternehmen zum Gegenstand.

I. Gegenstand und Begründung der Volksinitiative

Der genaue Gegenstand der Initiative lautet: **„Die Stadt Hamburg veräußert grundsätzlich keine Grundstücke und Wohnungen in Hamburg mehr. Diese Regelung umfasst das gesamte unmittelbare und mittelbare Landesvermögen. Bei Landesbeteiligungen und Körperschaften der Stadt sind Senat und Bürgerschaft verpflichtet, ihre Gesellschafter- und Aufsichtsrechte zu nutzen, um Veräußerungen zu verhindern. Ausnahmen kann die Hamburgische Bürgerschaft bei besonderem öffentlichem Interesse beschließen.“**

Die im Gesetz gemäß § 5a Absatz 1 Satz 3 VAbstG vorgesehene Anhörung der Initiator:innen der Volksinitiative erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss der Hamburgischen Bürgerschaft am 18. Januar 2021 (vgl. Ausschuss-Protokoll 22/5 und Drs. 22/2955). Im Anschluss daran sind die antragstellenden Fraktionen mit den Vertreter:innen der Volksinitiative in den Dialog getreten, um die Möglichkeiten für einen Kompromiss auszuloten. Nach vielen sehr intensiven Gesprächen ist mit dem nachfolgenden Ersuchen ein Konsens gelungen, der zu einer Beendigung des laufenden Volksgesetzgebungsverfahrens führen soll.

II. Die Initiatoren erklären zur Begründung ihrer Volksinitiative Folgendes:

Steigende Mieten und das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Hamburger:innen. Modernisierungen, Umwandlungsdruck und das Auslaufen der Sozialbindung verschlimmern die Situation. Die Zahl der Sozialwohnungen wird immer kleiner, städtische Flächen für soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung werden immer knapper.

Städtische Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren jeder Couleur geworden. Jahrzehntlang hat zudem der Hamburger Senat städtische Flächen zu höchsten Preisen verkauft und damit die Grundstückspreise und Wohnungsmieten mit in die Höhe getrieben. Wohnungen sind deshalb zunehmend in der Hand von Unternehmen, die auf Kosten der Mieter:innen auf maximale Gewinne ausgerichtet sind.

Boden ist wie Wasser und Luft kein Gut wie jedes andere. Das Bundesverfassungsgericht hat schon 1967 in einem Beschluss zu Art. 14 Grundgesetz festgestellt: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.“ Städtische Grundstücke sind die Voraussetzung für jede soziale und öffentliche Stadtentwicklung, günstigen Wohnraum, soziale Infrastruktur, Erholung und andere öffentliche Interessen. Sie müssen heute und für künftige Generationen zur Verfügung stehen statt zur Ware zu werden. Der Bestand muss gehalten und vergrößert werden.

Damit Hamburg wieder eine ausreichende Anzahl dauerhaft preisgünstiger Wohnungen bekommt und damit die Stadt auch in Zukunft Flächen für Kitas, Schulen usw. zur Verfügung stellen kann, darf die Stadt keine Wohnungen und Grundstücke mehr verkaufen. Das Vorhandensein von städtischen Flächen ist Voraussetzung für ein soziales Hamburg von Morgen. Statt dem Verkauf von Grundstücken sollen diese ausschließlich im Rahmen des Erbbaurechts vergeben werden. Tatsächlich sind bislang nur wenige öffentliche Flächen im Erbbaurecht vergeben worden – trotz anderslautender Zusagen im Koalitionspapier von SPD und Grünen.

Grundsätzlich bestand insoweit Einigkeit zwischen den Vertreter:innen der Senatsfraktionen und den Volksinitiativen, soweit es sich um Grundstücke für den Wohnungsbau handelt. Allerdings wurden gewichtige Ausnahmen vorausgesetzt. So wurde von den Vertreter:innen der Senatsfraktionen insbesondere Spielraum verlangt, um im Rahmen einer aktiven Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik Grundstücke zu verkaufen (wenn auch in enger als bisher umrissenen Fällen). Die dadurch gewonnenen Finanzmittel sollen für die Schaffung von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen verwendet werden, z. B. um das Vorkaufsrecht zu nutzen oder für den Ankauf neuer Flächen für den Wohnungsbau. Außerdem sollen Ausnahmen für Stadtentwicklungsgesellschaften möglich sein, zu deren von der Bürgerschaft legitimiertem Geschäftszweck es gehört, Grundstücke zu veräußern, um damit Quartiere zu entwickeln und die Erschließung zu sichern, z. B. IBA, HCH etc. Dies gilt für die großen Entwicklungsgebiete wie Oberbillwerder, Grasbrook usw.

Wir konnten in einigen dieser eingeforderten Ausnahmen letztlich keine inhaltliche Einigung herbeiführen. Der Ausnahmekatalog betrifft die Forderung der Volksinitiative im Kern und wäre so im Ergebnis kaum geeignet eine Einigung herbeizuführen.

Wir konnten uns jedoch letztlich mit der Idee einer Verfassungsänderung durchsetzen, die jedenfalls Wohngrundstücke grundsätzlich vom Verkauf ausschließt. Entscheidend war, dass in einem neuen Art. 72 Abs. 6 der Hamburgischen Verfassung festgelegt werden soll, dass das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) an Grundstücken, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an Dritte übertragen wird. Das Nähere regelt ein Gesetz (die Landeshaushaltsordnung), das insbesondere im öffentlichen Interesse liegende Übertragungen zulassen kann. Ausnahmen, die in die Landeshaushaltsordnung aufgenommen werden, gelten u. a. für Funktions- und Arrondierungsflächen und wirtschaftliches Teileigentum, Grundstückstausch, Infrastrukturmaßnahmen aufgrund bundesrechtlicher Verpflichtungen und Verkauf an landeseigene Gesellschaften.

Im Gegenzug für diese Verfassungsänderung, die nur mit einer 2/3 Mehrheit in der Hamburgischen Bürgerschaft möglich ist und von den Verhandlungspartnern unterstützt wird, und damit praktisch vor Änderungen und Rückgängigmachung geschützt ist, haben wir auch den Ausnahmen zugestimmt.

Der Bau von preiswertem Wohnraum verbraucht letztlich viel Energie und versiegelt Flächen. Für die Versorgung der Menschen ist jedoch neuer preiswerter Wohnraum unverzichtbar. Und das in großer Zahl. Kluge Lösungen für das Klima und die Wohnungsnot sowie starke politische Entscheidungen sind erforderlich. Die hiesige Einigung stellt insofern auch keine Stellungnahme zu den öffentlichen Streitfragen rund um größere Entwicklungsgebiete dar.

Ausnahmeverkäufe, z. B. bei Verkäufen der Stadtentwicklungsgesellschaften im Rahmen der Quartiersentwicklung, muss künftig die Hamburgische Bürgerschaft beschließen, ebenso wenn die Generalklausel Anwendung findet, dass in wichtigen Fällen Verkäufe beschlossen werden können.

Dies war für uns wichtig, damit eine öffentliche Kontrolle möglich ist.

Aber auch Grundstücke im Stadtgebiet, die nicht für den Wohnungsbau bestimmt sind und die nicht von der Verfassungsänderung umfasst sind, sollen im Eigentum der Stadt verbleiben, soweit dies zur Gewährleistung der sozialen und sonstigen Infrastrukturentwicklung und des Natur- und Klimaschutzes erforderlich ist.

Wenn Grundstücke abgegeben werden, geschieht dies künftig grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts (das betrifft sämtliche Grundstücke, auch die Infrastruktur- und Gewerbeflächen).

Wichtig für uns war auch, dass der Senat sich verpflichtet, dass die Flächenbilanz zukünftig im mehrjährigen Vergleich positiv ausfällt, sodass die Gesamtfläche im Staatsgebiet der FHH in öffentlicher Hand erhalten bleibt und zukünftig zunimmt.

Auch die in der Vereinbarung enthaltene Verpflichtung des Senats, sich weiter im Bund in geeigneter Weise für eine Weiterentwicklung der Immobilienwertermittlungsverordnung, für das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern bei Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals) sowie für ein (wieder) umfassend wirksames Vorkaufsrecht einzusetzen, ist hoffentlich ein zusätzlicher Antrieb, das mietenpolitische Schneckentempo auf Bundesebene zu beschleunigen.

Wir erhoffen uns mit der hiesigen Einigung – trotz aller Ausnahmen –, für aktuelle und künftige Generationen von Stadtbewohner:innen mehr Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum und soziale Stadtentwicklung im Besitz der Stadt zu sichern.

III. Rot-Grüne Bodenpolitik für eine soziale Stadtentwicklung

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Der richtige Umgang mit dem knappen Gut des Bodens ist daher ein entscheidender Hebel für eine soziale Stadtentwicklungspolitik. Eines der wichtigsten Ziele der Hamburger Bodenpolitik ist es dabei, langfristig für viele Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Metropolen ist angespannt und daher eine kontinuierlich große Aufgabe. Die Gründe für die angespannte Situation und die Entwicklung der Bodenpreise sind komplex und vielfältig. Auch das positive Bevölkerungssaldo sowie die damit steigende Nachfrage nach Wohnraum und das niedrige Zinsniveau gehören dazu.

Dieser Befund macht deutlich, dass Grund und Boden für das Gemeinwohl eine unverzichtbare Grundlage für das Zusammenleben sind. Daher ist eine sozial gerechte und am Gemeinwohl orientierte Flächenpolitik ein Thema von entscheidender Bedeutung für die Zukunft Hamburgs.

Die Knappheit und Endlichkeit von Grund und Boden bedarf einer konzeptionellen Steuerung durch die öffentliche Hand. Dabei liegt in Hamburg der verfassungsgemäße Auftrag für die Veräußerung von Staatsgut – und damit auch von öffentlichem Grund –, soweit diese

nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört, bei der Bürgerschaft (Artikel 72 Absatz 6 HV). Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Grundstück unter seinem Verkehrswert veräußert werden soll. Es gilt dabei immer, den Schutz des Eigentums auch im Kontext der kommunalen Entwicklungsinteressen zu betrachten und ausgeglichen zu gewichten.

Aus Sicht der den Senat tragenden Fraktionen soll ein kooperativer Ansatz, wie Hamburg ihn mit dem Bündnis für das Wohnen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Mietervereine verfolgt, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Im Hamburger Bündnis für das Wohnen wird bereits heute viel Kraft investiert, damit mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird und erhalten bleibt. Nachhaltiges Bestreben ist es, dass auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin bezahlbare Wohnungen in Hamburg finden können. Neben dem notwendigen Wohnungsbau ist auch die soziale Mischung in den Quartieren ein wichtiger Pfeiler für ein gelingendes Zusammenleben in der Stadtgesellschaft.

Grund und Boden ist die Voraussetzung für unterschiedliche Infrastrukturen. Neben dem Wohnen bedarf es Flächen auch für die verkehrliche und soziale Infrastruktur sowie unter anderem für Gewerbe und den Industriestandort Hamburg.

Das Grundeigentum Hamburgs und der öffentlichen Unternehmen soll wachsen. Hamburgs Flächenbilanz soll positiv sein. Dabei sollen und müssen auch langfristige Belange einer sozialen Quartiersentwicklung realisiert werden. Akteure am Wohnungsmarkt, die sich am Gemeinwohl orientierten Zielen verpflichtet fühlen, sollen durch gute Konditionen beispielsweise beim Erbbaurecht und durch moderate, an den sozialen Bindungen orientierte Grundstückspreise gefördert werden.

Der Anteil der Erbbaurechtsvergaben soll in Hamburg größer werden. Ca. 4.400 Grundstücke sind derzeit in Hamburg im Erbbaurecht vergeben. Das sind rund 4,3 Prozent der Landesfläche. Hamburg hat mit der Neuausrichtung seiner Bodenpolitik (vgl. Drs. 21/18514) die intensivere Nutzung des Erbbaurechts beschlossen. Sowohl bei Neubestellungen als auch bei Verlängerungen wurden die Konditionen weiterentwickelt und verbessert. Zudem ist Hamburg 2019 dem Deutschen Erbbaurechtsverband beigetreten. Der Erbbauzins für Grundstücke liegt derzeit in Hamburg bei 1,5 Prozent des vollen Bodenwertes, eine regelmäßige Anpassung an den Verbraucherpreisindex wurde ebenfalls für Hamburg beschlossen. Die Laufzeiten sollen bis zu 100 Jahre (zzgl. Verlängerungsoption) möglich sein. Hamburg ist mit diesen Konditionen bundesweit ein Vorreiter. Auch andere deutsche Städte wie beispielsweise Berlin, München oder Frankfurt am Main und viele weitere Kommunen nutzen vermehrt das Instrument des Erbbaurechts auch bei Wohnnutzung. Damit Hamburg bundesweit Vorreiter beim Erbbaurecht bleibt, sollen die Konditionen im Erbbaurecht weiter geschärft und verbessert werden. Hamburg will das Erbbaurecht noch attraktiver machen. Dazu trägt auch die aktuelle Initiative bei, auf Bundesebene eine Öffnungsklausel auch für einen abgesenkten Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Erbbaurechte vorzusehen – damit können die Erwerbsnebenkosten beim Erbbaurecht signifikant gesenkt werden.

Die Entscheidung über die Vergabe nach Erbbaurecht oder einen Verkauf soll weiterhin nach klaren Kriterien vorgenommen werden. Dabei soll der haushaltsrechtliche Rahmen für öffentliche Grundstücksverkäufe deutlich enger gezogen werden und mit Verfassungsrang belegt werden. Eine Entscheidung ist jeweils vor dem Hintergrund der Verfassungsänderung zu prüfen, damit ein sachgerechtes Verfahren gewährleistet ist. Unbilligkeiten und Ungleichbehandlungen gilt es auch in Zukunft zu vermeiden.

Für die Handlungsfähigkeit der Stadt im Rahmen einer aktiven Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik ist es jedoch auch wichtig, dass Hamburg auch weiterhin in bestimmten, enger als bisher umrissenen Fällen Grundstücke verkaufen darf. Denn die Stadt benötigt Finanzmittel, um Flächen ankaufen und das Vorkaufsrecht nutzen zu können. Flächen, die

grundsätzlich aus rechtlichen o. a. Gründen nicht bebaut werden dürfen und auch Arrondierungsverkäufe sowie Vorgänge, die ausschließlich durch die Verwaltung durchgeführt werden, sollen auch weiterhin von einem Verkaufsverbot grundsätzlich ausgenommen bleiben. Auch der Verkauf von Flächen zur Finanzierung des Ankaufs neuer Flächen und ihrer Erschließung für den Wohnungsbau bleibt erforderlich. Im Bereich der durch städtische Gesellschaften und Sondervermögen betreuten Stadtentwicklungsgebiete können so neue Quartiere geschaffen werden. Diese Maßgaben sollen Eingang finden in eine Änderung der Hamburgischen Verfassung, die damit das Anliegen der Volksinitiative aufgreift.

Neben der Stärkung des Erbbaurechts, der konsequenten Anwendung von Vorkaufsrechten, der Weiterentwicklung der Wiederkaufsrechte sowie der Aktivierung privater und öffentlicher Liegenschaften sind auch Flächenrecycling, die Ausweisung urbaner Gebiete, der strategische Flächenankauf (z. B. an Magistralen) und Umlegungen Teile ineinandergreifender Module der Flächenentwicklung in Hamburg. Weiterhin gilt es auch, alle gesetzlichen Möglichkeiten in Hamburg zu nutzen, die sich Hamburg durch das neue Baulandmobilisierungsgesetz bieten.

Darüber hinaus ist in den Verhandlungen mit den Volksinitiativen das gemeinsame Anliegen von Initiatoren und Stadt deutlich geworden, die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums als wichtiges Ziel staatlichen Handelns zu begreifen. Dieses Anliegen soll als Staatszielbestimmung zukünftig Verfassungsrang haben. Staatszielbestimmungen sind als „Programmsätze“ oder „Leitlinien“ zu verstehen. Sie sind Verfassungsnormen mit rechtlich bindender Wirkung, die der Staatstätigkeit die fortdauernde Beachtung oder Erfüllung bestimmter Aufgaben – sachlich umschriebener Ziele – vorschreiben.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

I. Vor diesem Hintergrund wird der Senat ersucht,

1. den **Verkauf von Wohnungen und Wohngrundstücken grundsätzlich auszuschließen**. Ausnahmen sind nach Maßgabe von Ziff. II des Ersuchens in einer Änderung der Landeshaushaltsordnung (als Ausführungsgesetz zu Art. 72 Abs. 6 HV) zu berücksichtigen oder bedürfen eines Beschlusses der Hamburgischen Bürgerschaft;
2. Grundstücke im Stadtgebiet, die nicht für den Wohnungsbau bestimmt sind, sollen im Eigentum der Stadt verbleiben, soweit dies zur Gewährleistung der sozialen und sonstigen Infrastrukturentwicklung und des Natur- und Klimaschutzes erforderlich ist.
 - a. Um diese Zielsetzung abzusichern, ist unverzüglich eine **Melde- und Andienungspflicht** für entbehrliche Grundstücke innerhalb des Konzerns FHH einzuführen, die darauf gerichtet ist, von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) an die öffentlichen Unternehmen übertragene Flächen zuvörderst anderen städtischen Nutzungen zuzuführen und nur im Ausnahmefall extern und dann grundsätzlich im Erbbaurecht zu veräußern.
 - b. Der Senat trägt verbindlich und umfassend dafür Sorge, dass Ausnahmen für (in diesem Ersuchen aufgrund der Vielgestaltigkeit der Fallgestaltungen nicht spezifisch berücksichtigte) **Nicht-Wohn-Grundstücke** (insbesondere für Gewerbe zum Zwecke der Wirtschaftsförderung u. a. durch die hierfür ausdrücklich legitimierten städtischen Gesellschaften wie Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (HIE), Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG) und IBA Projektentwicklungs GmbH & Co.

- KG (IPEG), sowie zum Zweck der Stadtentwicklung durch die hierzu legitimierte Gesellschaften und sonstige Bedarfe) entsprechend der Maßgaben von Ziff. II des Ersuchens bzw. nach Einzelfallprüfung im öffentlichen Interesse gewährt werden können.
- c. Der Senat berichtet über Umsetzung und Einhaltung im Rahmen des **Monitorings** gemäß Ziff. 5.
 - d. Zur Sicherung der Zielsetzung ist in geeigneten Fällen ein **grundbuchlich gesichertes Wiederkaufsrecht** zugunsten der FHH vorzusehen.
 - e. Der Senat stellt über seine Fachbehörden sicher, dass die in den Zuständigkeitsbereichen der Fachbehörden befindlichen und von diesem Ersuchen betroffenen öffentlichen Unternehmen in der entsprechend ihrer Rechtsform rechtlich möglichen Art und Weise an der Umsetzung mitwirken.
3. öffentliche Flächen nach Maßgabe von Ziff. 1 und 2 grundsätzlich im **Erbbaurecht** zu veräußern.
 4. im Rahmen seiner Flächenpolitik sicherzustellen, dass die **Flächenbilanz** zukünftig im mehrjährigen Vergleich (ausgehend von einem vom Senat zu bestimmenden, geeigneten Stichtag) **positiv** ausfällt, sodass die Gesamtfläche im Staatsgebiet der FHH in öffentlicher Hand erhalten bleibt und zukünftig zunimmt.
 5. hierüber jährlich im Rahmen einer Flächenbilanz für die städtischen Flächen (inkl. der Grundstücke öffentlicher Unternehmen) zu berichten, um ein **transparentes Monitoring** der Fortschritte und Handlungsbedarfe gemäß Ziff. 1 zu ermöglichen.
 6. die **Attraktivität des Erbbaurechts** in Hamburg zum Beispiel im Hinblick auf einen abgesenkten Steuersatz für Erbbaurechte bei der Grunderwerbsteuer, den Erbbauzins, die Laufzeiten und die Beleihbarkeit möglichst weiter zu steigern
 7. zielgruppenspezifische Kampagnen zur Steigerung der **Akzeptanz des Erbbaurechts** zu entwickeln (insbesondere in Richtung der Wohnungs- und Finanzwirtschaft), und
 8. sich im Bund in geeigneter Weise für eine Weiterentwicklung der **Immobilienwertermittlungsverordnung** und für das Schließen von steuerlichen **Schlupflöchern** beim Immobilienerwerb von Konzernen (**Share Deals**) und für ein (wieder) **umfassend wirksames Vorkaufsrecht** einzusetzen.

II.

Einundzwanzigstes. Gesetz

zur Änderung der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg

Die Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 6. Juni 1952 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 100-a), zuletzt geändert am 3. November 2020 (HmbGVBl. S. 559), wird wie folgt geändert:

1. Artikel 72 Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Zur Gewährleistung der Wohnraumversorgung soll das Eigentum an Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an Dritte übertragen werden. Das Nähere regelt ein Gesetz, das insbesondere im öffentlichen Interesse liegende Übertragungen zulassen kann. Eigentumsübertragungen von Grundstücken im Sinne von Satz 1 sind nur zulässig, wenn sie durch Gesetz oder auf

Beschluss der Bürgerschaft zugelassen sind. Im Übrigen ist die Veräußerung von Staatsgut, die nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört, nur auf Beschluss der Bürgerschaft zulässig.“

2. Hinter Artikel 73 wird folgender Artikel 73a eingefügt:

„Artikel 73a

Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Schaffung, die Erhaltung und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Sie wirkt in der Bauleitplanung nach Maßgabe des geltenden Rechts insbesondere auf die Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Wirtschaft und der Infrastruktur durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch die Ausweisung neuer Bauflächen unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen hin.“

Begründung

Zu II.1.

Entsprechend der Zielsetzung von Ersuchen und Verständigung soll der haushaltsrechtliche Rahmen für öffentliche Grundstücksverkäufe deutlich enger gezogen und mit Verfassungsrang belegt werden.

Für den Wohnungsbau bestimmt sind hiernach Flächen, für die durch Bebauungsplan eine Wohnnutzung festgesetzt ist, das heißt

- Grundstücke in Reinen, Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten (§§ 3, 4 und 4a BauNVO) sowie Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten (§§ 5 und 5a BauNVO),
- Grundstücke in Wohngebieten von Baustufenplänen nach § 10 Baupolizeiverordnung (BPVO),
- Grundstücke im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), auf denen Wohnungsbau zulässig ist,
- bereits für den Wohnungsbau ausgeschriebene Grundstücke, bei denen das Planänderungsverfahren bereits angelaufen ist.

Grundstücke in Mischgebieten und Urbanen Gebieten (§§ 6 und 6a BauNVO) sowie Mischgebieten in Baustufenplänen nach § 10 BPVO sind nur dann „für den Wohnungsbau bestimmt“, wenn durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans für das betreffende Grundstück andere als Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen sind.

In die nach dem Verfassungsänderungsverfahren zu beschließende Änderung von § 64 LHO sollen Ausnahmetatbestände aufgenommen werden, in denen die Übertragung von Eigentum an für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücken abweichend von Art. 72 Abs. 6 HV weiterhin möglich ist. Damit sollen insbesondere folgende Fallgestaltungen erfasst werden:

1. Verkauf von Funktions- und Arrondierungsflächen sowie außerhamburgische Immobilien (öffentliches Interesse: Förderung des Wohnungsbaus auf privaten Grundstücken, Vermeidung unwirtschaftlicher Unterhaltungs- und Sicherungspflichten)

- Arrondierungsflächen (Flächen, die den Wohnungsbau auf angrenzenden privaten Flächen ermöglichen oder eine Intensivierung des Wohnungsbaus auf benachbarten privaten Flächen möglich machen; städtische Flächen, die nur zusammen mit einem angrenzenden privaten Grundstück in städtebaulich sinnvoller Weise bebaut werden können);
- Funktionsflächen, die im Ausnahmefall für private Bauvorhaben benötigt werden (Entwässerungsflächen, Privatstraßen, private Grünflächen);
- Vorgartenflächen und sonstige Restflächen, die im Eigentum der Stadt städtebaulich funktionslos sind;
- Einzelflächen in dezentraler Lage ohne weitere angrenzende FHH-Grundstücke;
- außerhamburgische Immobilien.

2. Verkauf von Teileigentum und Wohnungseigentum (öffentliches Interesse: Vermeidung unwirtschaftlicher Verwaltungskosten ohne wesentlichen Einfluss auf die Grundstücksnutzung)

- Im Rahmen von Fiskuserbschaften erworbene Grundstücksanteile (z. B. städtische Erbanteile, Wohnungen, Anteile aus Erbgemeinschaften etc.);
- sonstige Miteigentumsanteile der FHH;

3. Verkauf im Rahmen von Grundstückstausch (öffentliches Interesse: Erwerb gleichwertiger, aber für Ziele der FHH besser geeigneter Grundstücke)

- Grundstücke, die bei Enteignung als Ersatz beschafft wurden (Veräußerung im Wege des Tausches);
- sonstige Grundstückstauschverträge, bei denen z. B. die FHH ein für den Wohnungsbau bestimmtes Grundstück erhält.

4. Verkauf im Rahmen von bundesrechtlichen Verpflichtungen und Infrastrukturmaßnahmen

- Flächen, für die eine Veräußerungspflicht nach Bundesrecht besteht;
- Flächen, welche für Infrastrukturmaßnahmen (z. B. des Bundes) benötigt werden.

5. Verkauf an landeseigene Gesellschaften und Stadtentwicklung (Öffentliches Interesse: Förderung öffentlichen Wohnungsbaus, Entwicklung stabiler Nachbarschaften)

- Eigentumsübertragung an Unternehmen, die überwiegend (direkt oder indirekt) im Eigentum der FHH stehen, wenn in geeigneter Weise sichergestellt ist, dass diese ihrerseits die Grundstücke nicht an Dritte (mit Ausnahme anderer städtischer Gesellschaften) verkaufen. Die SAGA als Marktteilnehmerin kann vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 6 Grundstücke nur im Erbbaurecht erhalten. Ausnahmen sind möglich für Grundstücke, die für den Wohnungsbau im Erbbaurecht nicht oder nur unwirtschaftlich vermarktbar sind, insbesondere in städtischen Randlagen oder bei Stadtentwicklungsgesellschaften, zu deren von der Bürgerschaft legitimierten Geschäftszweck gehört, Grundstücke zu veräußern, um damit Quartiere zu entwickeln und Erschließung zu sichern, z. B. IBA, HCH u. dgl. Im Fall der Stadtentwicklungsgesellschaften bleibt die Entscheidung der Bürgerschaft vorzubehalten;
- Weiterveräußerung von Teilflächen zur Sicherung der Rentabilität im sozialen Wohnungsbau;

6. Generalklausel

- Sofern die für die Bestellung von Erbbaurechten erforderliche Einzelfallprüfung ergibt, dass stadtentwicklungs-, wohnungsbaupolitische oder gesamtstädtische Interessen an einer Eigentumsübertragung ausnahmsweise das Interesse an einer Erbbaurechts-Bestellung überwiegen; In diesem Fall bleibt die Entscheidung der Bürgerschaft vorbehalten;

7. Übergangsregelung

- Es ist eine geeignete Übergangsregelung vorzusehen, wonach Verkäufe in Altfällen (z. B. Verkauf war Gegenstand einer Ausschreibung bzw. war als Direktvergabe bereits in der Vergangenheit zugesagt) weiterhin befristet möglich sind;
- In Art. 72 Abs. 6 HV n.F. ist ferner die Möglichkeit enthalten, dass die Bürgerschaft eine Übereignung zulässt, wenn kein verfassungsrechtlich bzw. gesetzlich vorgesehener Ausnahmetatbestand greift (so wie in § 63 Abs.3 LHO);

Mit diesem Vorschlag wird insgesamt klargestellt, dass in den vorgesehenen Ausnahmefällen die KfB (außer in Ziff. 5 Punkt 1 am Ende und Ziff. 6) entscheiden kann, diese Veräußerungen also zum regelmäßigen Gang der Verwaltung i.S.v. § 3 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Gesetz über die Kommission für Bodenordnung gehören.

Da der Grundsatz von Gebot und Verbot im Hinblick auf Wohnungsbaugrundstücke zukünftig Verfassungsrang und der Ausnahmerahmen Gesetzesrang erhält, wacht die Hamburgische Bürgerschaft zukünftig hier über das Regel-Ausnahme-Verhältnis.

Zu II.2.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, das als Voraussetzung für die Ausübung und den Zugang zu Grundrechten und für ein menschenwürdiges Leben angesehen werden muss. Aus diesem Grund erklärt Art. 73a HV n.F. die Förderung und Unterstützung der Schaffung, der Erhaltung und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen als neue Staatszielbestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg.



Vertreter der Volksinitiative im Rathaus, 2.11.22

Foto: Mieter helfen Mietern

Antrag

**der Abgeordneten Dirk Kienscherf, Martina Koeppen, Ksenija Bekeris,
Ole Thorben Buschhüter, Matthias Czech, Gabi Dobusch, Sabine Jansen,
Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht, Juliane Timmermann, Michael Weinreich,
Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Jennifer Jasberg, Dominik Lorenzen, Lena Zagst,
Michael Gwosdz, Rosa Domm, Olaf Duge, Sonja Lattwesen, Zohra Mojadeddi,
Johannes Alexander Müller, Andrea Nunne, Lisa Maria Otte, Dr. Miriam Putz,
Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

Betr.: Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“

Die Initiatoren der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ haben am 19. Oktober 2020 beim Hamburger Senat die Unterschriftenlisten mit über 10.000 Unterschriften zur Unterstützung der Volksinitiative eingereicht, welche nach entsprechender Prüfung durch den Senat zustande gekommen ist. Gegenstand der Volksinitiative ist eine andere Vorlage im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 des Volksabstimmungsgesetzes (VAbstG). Die Volksinitiative hat eine dauerhafte Begrenzung des Mietzinses („Sozialwohnungsmiete“) für auf städtischen Grundstücken neu gebaute Wohnungen zum Gegenstand.

I. Gegenstand und Begründung der Volksinitiative

Der genaue Gegenstand der Initiative lautet: **“Die anfängliche Netto-Kaltmiete für Wohnungen, die auf den Grundstücken der Stadt neu gebaut werden, darf die Mietsätze des 1. Förderwegs im Sozialen Wohnungsbau oder entsprechender Nachfolgeregelungen (Sozialwohnungsmiete) nicht überschreiten. Diese Mieten können nur entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht werden, aber begrenzt auf maximal 2 % im Jahr. Diese Regelung umfasst das gesamte unmittelbare und mittelbare Landesvermögen. Bei Landesbeteiligungen und Körperschaften sind Senat und Bürgerschaft verpflichtet, ihre Gesellschafter- und Aufsichtsrechte zu nutzen, um diese Mietpreisbegrenzung sicherzustellen.“**

Die im Gesetz vorgesehene Anhörung der Initiatoren der Volksinitiative erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss der Hamburgischen Bürgerschaft am 18. Januar 2021 (vgl. Ausschuss-Protokoll 22/5 und Drs. 22/2955). Im Anschluss daran sind die antragstellenden Fraktionen mit den Vertreter:innen der Volksinitiative in den Dialog getreten, um die Möglichkeiten für einen Kompromiss auszuloten. Nach vielen sehr intensiven Gesprächen ist mit dem nachfolgenden Ersuchen ein Konsens gelungen, der zu einer Beendigung des laufenden Volksgesetzgebungsverfahrens führen soll.

II. Die Initiatoren erklären zur Begründung ihrer Volksinitiative Folgendes:

Der Hamburger Senat hat seit Etablierung des „Bündnis für das Wohnen“ im Jahr 2011 den jährlichen Bau von zunächst 6.000 und später 10.000 Wohnungen versprochen. Dieses

Versprechen wurde gehalten. Mensch sollte also davon ausgehen, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg im Vergleich zu den Wohnungsmärkten anderer Großstädte und Ballungszentren relativ entspannt sein dürfte. Dem ist allerdings nicht so. Das Gegenteil ist der Fall.

Die Durchschnittsmiete in Hamburg ist zwischen 2011 und 2021 um rund 30 % gestiegen und allein zwischen 2019 und 2021 um 7,3 %, dies obwohl der Erhebungszeitraum des Mietenspiegels 2021 für die neu vereinbarten oder erhöhten Mieten von vier auf sechs Jahre gegenüber den früheren Mietenspiegeln ausgeweitet wurde, was prinzipiell zu niedrigeren Mieterhöhungen führt.

Ein Großteil der Haushalte müssen deutlich mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für die Miete bezahlen. Andere Menschen finden in Hamburg überhaupt keine bezahlbare Wohnung und müssen zum Teil prekäre Wohnverhältnisse als gegeben hinnehmen. Wiederum andere werden aus der Stadt oder ihrem Quartier verdrängt.

Der immense Einsatz von staatlichen Ressourcen (insbesondere der Verwaltung sowie finanziell) zur Ermöglichung des seit 2011 vorangetriebenen Wohnungsbaus hat also nicht signifikant dazu geführt, die Wohnungsnot in Hamburg abzumildern. Tatsächlich wurden über 70 % teure Miet- und noch teurere Eigentumswohnungen und nur ca. 25 % Sozialwohnungen nach dem ersten Förderweg gebaut. Insbesondere hat die Zahl der öffentlich geförderten und damit bezahlbaren Wohnungen auch in der Zeit seit 2011 stetig abgenommen. Im Jahr 2011 gab es in Hamburg noch 98.772 öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges. Diese Zahl sank während der Wohnungsbau"offensive" bis zum 01.01.2022 auf nur noch 73.070 Wohnungen. Im Jahre 2022 werden weitere 2.986 Wohnungen des 1. Förderweges aus der Preisbindung herausfallen. Es zeigt sich also, dass erheblich mehr Wohnungen aus den bestehenden Preisbindungen sukzessive herausfallen als neue nachgebaut werden (können). Die aus der Preisbindung herausfallenden Wohnungen werden sodann in vielen Fällen schnellstmöglich hinsichtlich der zu zahlenden Miete auf Marktniveau angehoben, was Verdrängungseffekte der Bestandsmieter:innen nach sich zieht.

Zudem ist die Zahl der unversorgten vordringlich Wohnungssuchenden auf über 12.000 Personen pro Jahr gestiegen und befindet sich seit vielen Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Die Bemühungen des Senates sehen wir durchaus. Die selbst vom Senat angepeilte Zielzahl von jährlich 300 neu gebauten Wohnungen für diesen Personenkreis wurde dennoch überhaupt erst einmal erreicht, zumeist jedoch weit verfehlt.

Hier setzen die Volksinitiativen an. Wir möchten zukünftig auf die zeitliche Befristung von Mietpreisbindungen verzichten. Dies setzt zunächst voraus, dass die zum Wohnungsbau geeigneten Grundstücke nicht veräußert und damit der Marktlogik entzogen werden. Die Volksinitiativen beabsichtigen vielmehr, den Wohnungsneubau über Erbbaurechtsverträge zu steuern und hier über die bekannten Förderprogramme der Freien und Hansestadt Hamburg sowie weiterführende Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen sicherzustellen, dass Mietpreissteigerungen dauerhaft ausschließlich in einem sozialverträglichen Maß erfolgen können. Nach diesem Modell gebaute Wohnungen fallen somit nie aus einer Preisbindung und müssen nie substituiert werden: Einmal gefördert – immer bezahlbar!

Nach unserer Auffassung führt dieses Modell nicht nur zu einer nachhaltigeren und ökologischeren Stadtentwicklung, sondern ist auch unter Berücksichtigung des Hamburger Haushaltes vorzugswürdig. Die Stadt hat den Wohnungsbau weitgehend privaten, auf hohe Renditen orientierten Unternehmen überlassen, dafür jedes Jahr auch öffentliche Flächen zur Verfügung gestellt. Es sind kaum öffentliche Flächen im Erbbaurecht vergeben worden, trotz anderslautender Versprechen im Koalitionspapier von SPD und den Grünen. Derzeit wird die Finanzierungsphase von öffentlich geförderten Wohngebäuden mit großem finanziellen Aufwand subventioniert, sodass auch während der ersten 20 oder 30 Jahre Geld mit öffentlich geförderten Wohnungen verdient werden kann. Nach Auslaufen der Förderung sind in

Anspruch genommene Darlehen in der Regel zurückgeführt und die Immobilien erwirtschaften insoweit weitere Überschüsse, welche bei dann möglichen Mietsteigerungen noch üppiger werden.

Dieses „Fass ohne Boden“ kann durch unser Modell der Wohnungsbauförderung umgangen werden.

In den Verhandlungen haben SPD/Grüne lange Zeit vertreten, dass sich die dauerhaft mietpreisgebundenen Neubauwohnungen nach dem Modell der Volksinitiative am Markt durchsetzen müssten, d. h., dass private Investoren aus Profitgründen diese Wohnungen bauen müssten – sonst würden sie eben nicht gebaut. Wir haben dagegegehalten, dass diese Neubauwohnungen jenseits der Profitlogik von der FHH beziehungsweise ihren Unternehmen oder auch von gemeinwohlorientierten Unternehmen im Wege des Erbbaurechts errichtet werden müssen und können.

Dieser Kerngedanke, wonach für die Absicherung einer dauerhaften Mietpreisbindung der Wohnungsbau nicht der Profitlogik untergeordnet werden darf, findet Eingang in den Kompromissvereinbarungen, wenn auch in einem zahlenmäßig kleineren Rahmen als wir es uns gewünscht hätten. Die Volksinitiative hatte gefordert, dass auf öffentlichem Grund nur noch Wohnungen nach unserem Modell gebaut werden. Im Laufe der Verhandlungen haben wir als Kompromiss angeboten, dass jährlich 3.000 Neubauwohnungen nach unserem Modell gebaut werden müssen. Im Ergebnis konnten wir erreichen, dass in den nächsten 20 Jahren auf einem liegenden Anteil von 33 % der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen die Neubauwohnungen nach unserem Modell errichtet werden, jährlich mindestens 1.000 Wohnungen.

So entsteht ein wachsender Sektor von dauerhaft mietpreisgebundenen Wohnungen vorwiegend im städtischen Eigentum. Wir gehen davon aus, dass hierdurch langfristig die Zahl der bezahlbaren und mit Mietpreisbindung ausgestatteten Wohnungen wieder zunimmt und hiervon auch eine mietpreisdämpfende Wirkung auf das Mietniveau insgesamt ausgeht. Wir verbinden damit die Hoffnung, dass dieses bisher einmalige Modell bundesweite Ausstrahlung hat und zur Überwindung des überkommenen Sozialwohnungsmodells mit seiner nur befristeten Mietpreisbindung beiträgt.

III. Einschätzung der wohnungspolitischen Lage in Hamburg aus Sicht der rot-grünen Verhandlungsdelegation

Aus Sicht der rot-grünen Regierungsfractionen waren bei den Verhandlungen nachfolgende grundsätzliche wohnungspolitischen Entwicklungen zu berücksichtigen:

Attraktive Städte und Bevölkerungswachstum

Der Wohnungsmarkt in den großen Ballungsräumen Deutschlands und Europas ist – u. a. aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen – sehr angespannt.

Die Metropolen- und Stadtregionen haben – vor der Pandemie – für viele Menschen durch ihre vielfältigen Angebote (z. B. in den Bereichen Bildung, Beschäftigung, Kultur, soziale Angebote, persönliche Freiräume, moderne Lebensräume) erheblich an Attraktivität gewonnen. So stieg alleine in Hamburg die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren um rund 140.000 Menschen. Und auch zukünftig werden die Zahlen in Hamburg und der Hamburger Metropolregion insgesamt weiter – wenn auch voraussichtlich nicht mehr so stark – ansteigen.

Gleichwohl müssen aktuell die Auswirkungen der durch den Ukraine-Krieg und anderer Konflikte ausgelösten Flüchtlingsbewegungen beachtet werden. Die aktuellen Unterbringungsbedarfe stellen viele Städte und Gemeinden vor große Probleme. Gerade Hamburg verzeichnet einen sehr großen Zuzug.

Zudem erleben gerade Familien und einkommensschwächere Haushalte in vielen Städten große Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum entspricht in vielen Regionen nicht mehr dem Bedarf. Hinzu kommt, dass viele Städte und Kommunen (u. a. Berlin) in den letzten drei Jahrzehnten ihre großen kommunalen Wohnungsbestände und städtische Grundstücke an private Investoren verkauft haben. Zudem sind viele dieser Wohnungen in den letzten Jahren aus der Sozialbindung gefallen, was die negative Entwicklung verstärkt hat.

Hamburg ist hier einen anderen Weg gegangen, verfügt mit der SAGA über das größte städtische Wohnungsunternehmen Europas und gilt mit seinen vielen Wohnungsbaugenossenschaften als Hochburg des städtischen und genossenschaftlichen Wohnraums. SAGA und Genossenschaften verfügen heute in Hamburg über einen Bestand von über 270.000 Wohnungen, dieser Bestand wächst weiter. Er garantiert – unabhängig von vorhandenen und nicht vorhandenen Sozialbindungen – langfristig bezahlbare Mieten und ist damit ein wichtiger sozial- und wohnungspolitischer Baustein der Hamburger Wohnungspolitik.

Hamburg verfolgt seit über einem Jahrzehnt nunmehr eine aktive, sozial verantwortungsvolle Wohnungspolitik mit dem Ziel, den wachsenden Wohnungsbedarfen nachkommen und allen Menschen gute Wohnmöglichkeiten bieten zu können. Kernpunkte dieser Politik sind der Bau neuer Wohnungen verbunden mit dem Schutz bezahlbaren Wohnraums sowie eine Entwicklung neuer lebenswerter und nachhaltiger Stadträume.

Klar ist, dass nur durch den Bau neuer und bezahlbarer Wohnungen der heute schon vorhandene (rund 45.000 Menschen leben derzeit in öffentlichen Unterkünften) und steigende Bedarf an Wohnraum befriedigt und damit der Mietanstieg mittel- und langfristig erfolgreich begrenzt werden kann. Klar ist auch, dass in dieser Zeit des Wohnungsneubaus und des erheblichen Nachfragedrucks Mieter:innen vor zu hohen Mieten durch konsequenten Mieter:innenschutz im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geschützt werden müssen. Hamburg hat sich auf Bundesebene wiederholt für entsprechende weitergehende Maßnahmen eingesetzt. Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist es gemeinsam mit den Wohnungsbauunternehmen gelungen, die Zielzahlen von jährlich mindestens 6.000 und ab 2017 sogar 10.000 zu genehmigenden Wohnungen sowie davon zunächst 2.000, ab 2017 sogar 3.000 geförderten Mietwohnungen zu übertreffen. So wurden in dem Zeitraum von 2011-2021 für mehr als 116.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt und über 84.000 Wohnungen fertiggestellt.

Die Hamburger Wohnraumförderung gewährt seit 2011 jedes Jahr Fördermittel für über 2.000, seit 2017 sogar für über 3.000 neue Sozialwohnungen. Seit 2021 beträgt die Bindungszeit 30 Jahre. Unterstützt wird dies durch den Entschluss der SAGA, bereits ab 2018 die Bindungsdauer auf 30 Jahre auszuweiten. Hamburg ist bei den Pro-Kopf-Vergleichswerten bundesweiter Spitzenreiter im Sozialwohnungsbau und hat beispielsweise 2019 knapp viermal so viele Wohnungen gefördert wie Berlin.

Für den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen wurden mit dem neuen Bündnis für das Wohnen höhere Vorgaben als bisher vereinbart. Bei Projekten ab 30 Wohnungen mit neuem Baurecht oder bei Befreiungen beträgt der Anteil geförderter Wohnungen statt 30 künftig 35 Prozent.

Mit dem Wohnraumförderprogramm 2021/2022 wurde außerdem ein Mindestanteil von 10 Prozent an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-gebundene Wohnungen) bei Neubauvorhaben im 1. Förderweg eingeführt. Dieser Anteil wird für Bauvorhaben ab einer Mindestgröße von 30 zu genehmigenden Wohnungen vorgegeben. Das im Juni 2021 abgeschlossene Bündnis für das Wohnen in Hamburg geht darüber hinaus. Der Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende soll bis zu 30 Prozent der geförderten Wohnungen betragen (und der Anteil am Gesamtvorhaben bis zu 10 Prozent). Damit soll

die Schaffung von WA-Wohnungen im gesamten Stadtgebiet noch einmal intensiviert werden.

Wohnungen des 1. Förderweges sind Haushalten mit niedrigen Einkommen vorbehalten. Die Anfangsmiete liegt für den Förderjahrgang 2022 bei 6,90 Euro/m² nettokalt. Dieser Förderweg hat bei der Bewilligung von Fördermitteln Priorität und soll bestehen bleiben und weiterentwickelt werden. Wohnungen des 2. Förderweges sind Haushalten mit mittleren Einkommen vorbehalten. Die Anfangsmiete liegt für den Förderjahrgang 2022 bei 9,00 Euro/m² nettokalt.

Die Verlängerung der Mindestbindungsdauer geförderten Wohnraums von 20 auf 30 Jahre ab 2021 trägt aus Investoren-Sicht zwar nicht in jedem Fall zur Attraktivitätssteigerung der Förderung bei, jedoch ist die Entscheidung eines Investors, geförderten Wohnungsbau mit Belegungsbindungen zu betreiben, grundsätzlicher Art und wird ausdrücklich begrüßt.

Europäisches Beihilferecht

Das Europäische Beihilferecht sieht zur Verhinderung von Wettbewerbsverzerrung strenge Regeln vor, die auch für den Einsatz öffentlicher Mittel (Grundstücke oder Finanzmittel) im Wohnungsbau gelten. So sind Belegungsbindungen, die den Zugang für die geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für bestimmte bedürftige Zielgruppen regeln, mit klar definierten Einkommensgrenzen eine Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Förderung.

Der geförderte Wohnungsbau hat gegenüber freifinanzierem Wohnungsbau den nicht unerheblichen Vorteil, dass er es ermöglicht, über einen langen Zeitraum eine niedrige Miete am Markt anzubieten und gleichwohl verlässlich rentabel zu sein. Diese Planungssicherheit und Unabhängigkeit von den Unwägbarkeiten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist von Relevanz für Wohnungsbauunternehmen.

Umfangreiches Schutzpaket

Hamburg nutzt zudem alle Möglichkeiten des Miet- und Baurechts aus, um Mieter:innen zu schützen. Zu den Schutzmaßnahmen gehören u. a. Soziale Erhaltungsverordnungen, die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kündigungsschutzfristverordnung, das Zweckentfremdungsverbot und demnächst die stadtweite Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Hamburg hat somit in den letzten Jahren eine Vielzahl von sinnvollen wohnungspolitischen Maßnahmen ergriffen, gleichwohl ist der Bedarf an zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum nach wie vor groß.

Ungleichmäßige Verteilung der städtischen Wohnungsbaupotentiale

Im Vergleich zu anderen Städten betreibt Hamburg eine aktive Grundstückspolitik, gleichwohl ist der Anteil städtischer Potentialflächen im Vergleich zur Gesamtfläche begrenzt. Die verfügbaren städtischen Wohnungsbaupotentiale sind von ihrer Größe und Verteilung in Hamburg sehr unterschiedlich und zudem sehr unterschiedlich über die sieben Bezirke verteilt. Die Wohnungsbaupotentiale auf städtischen Flächen umfassen derzeit ca. 31.000 Wohneinheiten (WE). Circa 23.200 WE – also rund 74 Prozent – sind davon innerhalb der gesamtstädtisch bedeutsamen Projektgebiete, nur circa 7.800 WE außerhalb dieser.

Nachhaltige Quartiersentwicklung mit hohen Finanzierungsbedarfen

Die großen Stadtentwicklungsgebiete müssen zum Teil mit erheblichem Aufwand und damit Kosten erschlossen und entwickelt werden. Zu ihnen gehören Oberbillwerder, der 2. Bauabschnitt Mitte Altona, HafenCity, Grasbrook, Wilhelmsburg, die Science City Hamburg Bahrenfeld, Fischbeker Reethen, die Gartenstadt Öjendorf, Diekmoor und die Osterbrookhöfe.

Hamburg soll als gerechte und lebenswerte Stadt für alle weiterentwickelt und gefördert

werden. Die Sicherung der sozialen Durchmischung und die Verhinderung vor Verdrängung sind dabei grundsätzliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche und sozial gerechte Stadtentwicklung.

Die von der VI eingebrachte Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum und der besonderen Bedeutung städtischer Flächen ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die intensiven Beratungen auch hinsichtlich der Realisierbarkeit einer konkreten Anfangsmiete von nur 6,90 Euro/qm und damit verbundenen Belegungssteuerungen haben gezeigt, dass dieses durch umfangreiche öffentliche Förderungen erreicht werden kann.

Bedeutung städtischer Flächen stärken

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfslage, der Kostenentwicklung im Wohnungsbau sowie der Entwicklungen von Anfangsmieten über 20 Euro pro Quadratmeter warm im frei finanzierten Wohnungsbau, sollen städtische Flächenanteile gesichert und noch stärker im Sinne einer nachhaltigen, sozial und ressourcenschonenden und sozial verantwortungsvollen Wohnungspolitik genutzt werden.

In einzelnen Entwicklungsgebieten und gerade bei gerade kleineren Vorhaben soll geprüft werden, einen noch höheren Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu schaffen.

Klar ist, dass zur Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen in Hamburg vor dem Hintergrund des prognostizierten Zuzugs weiterer Menschen nach Hamburg und dem Umstand von derzeit weit über 40.000 in öffentlicher Unterbringung untergebrachter Menschen eine über den Vertrag für Hamburgs Stadtgrün hinausgehende Begrenzung von neuen Siedlungsflächen dieses Ziel massiv gefährdet und daher abgelehnt wird. Da von einer weiteren Begrenzung von Siedlungsflächen insbesondere städtische Flächen betroffen wären, wären die im Petition formulierten Zielzahlen nicht erreichbar und damit hinfällig.

Mietpreis- und Belegungsbindungen auf städtischen Flächen

Aus Nachhaltigkeitsgründen wird verstärkt auf sparsamen Flächenverbrauch beim Wohnen und neue Wohnformen gesetzt. Dadurch werden gleichzeitig die Mietbelastungen für einkommensschwächere Haushalte vermindert. Die Bodenpolitik der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) wurde in den letzten Jahren grundlegend reformiert. Mit dem Ziel einer sozial gerechten Bodenpolitik beschloss die Bürgerschaft 2019 unter anderem, dass die FHH in Zukunft städtische Flächen grundsätzlich stärker im Bestand hält, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht insbesondere in den großen Stadtentwicklungsgebieten wird daher regelhaft geprüft und angestrebt.

Nach dem Modell der Volksinitiative sollen zukünftig durchschnittlich mindestens 1.000 Wohnungen per anno auf städtischen Flächen umgesetzt werden. Die Mieten der geförderten Wohnungen dürfen nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Förderrichtlinien erhöht werden. Von den im 1. Förderweg zu errichtenden Wohnungen soll ein bedeutender Anteil für vordringlich Wohnungsuchende reserviert sein (20 Prozent). Die Wohnungen werden 50 Jahre gefördert und mit 100-jährigen Erbbaurechtsverträgen abgesichert. Nach Ablauf der 50-jährigen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Steigerungen.

Auf dem Rest der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen soll der sog. Drittmix umgesetzt werden.

Diese Regelungen sollen ab 2025 in jeweils 5-Jahreszeiträumen umgesetzt und die Ergebnisse berichtet und evaluiert werden.

IV. Deutliche Veränderungen der wohnungspolitischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Verlauf des Beratungsprozesses

Die Beratungen zu den Volksinitiativen Boden und Miete haben sich als sehr komplex und herausfordernd herausgestellt. Dieses spiegelt auch der äußerst lange Beratungszeitraum wider. Die Beratenden waren trotz der sich erheblich unterscheidenden Ausgangspunkte sehr bemüht, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und der Signalwirkung einer Einigung für Hamburg gerecht zu werden. Erschwerend kam hinzu, dass sich u. a. aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auch oder gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft die Rahmenbedingungen fundamental verändert haben. Klar ist, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau aktuell sehr deutlich verschlechtert haben.

Auch vor diesem Hintergrund stellt die Vereinbarung eine große zusätzliche Herausforderung für die Stadt und für die wichtigen Akteure im Bereich Wohnen – ob städtisch, genossenschaftlich oder privat – dar. Den Beteiligten ist klar, dass diese Vereinbarung daher nicht ohne Kritik bleiben wird. Gleichwohl stellt das Verhandlungsergebnis eine mittelfristig und langfristig geeignete Basis für eine umfassende Ergänzung des bisherigen sozialen Wohnungsbaus in Hamburg dar, dass zu einer bis dahin noch nie praktizierten Länge von Mietpreisbindungen inklusive einer sozial orientierten Bodenpolitik führen wird.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Vor diesem Hintergrund wird der Senat ersucht,

1. auf einem liegenden Anteil von 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen sollen folgende Maßgaben umgesetzt werden:
 - a. Errichtung der neu gebauten Wohneinheiten im 1. Förderweg;
 - b. Von den Wohnungen des 1. Förderwegs sind 20 Prozent mit WA-Bindung zu errichten;
 - c. Die Mieten der geförderten Wohnungen dürfen während der Förderlaufzeit nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Förderrichtlinien erhöht werden;
 - d. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren;
 - e. Die Förderung gilt für einen Zeitraum von 50 Jahren. Nach Ablauf der maximal möglichen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit einer jährlichen Steigerung höchstens in Höhe des gemittelten Wertes aus dem Verbraucherpreisindex und dem Reallohnindex der amtlichen Statistik, aber unterhalb des für Wohnung geltenden Wertes des dann geltenden Mittelwerts des Hamburger Mietenspiegels oder Nachfolgeregelungen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Die Gewichtung beider Indexe erfolgt jeweils zu 50 Prozent für die gesamte Restlaufzeit des Erbbaurechts, abgesichert durch die Erbbaurechtsverträge, weiter. Ebenso gelten die gesetzlichen Regelungen nach BGB § 558 zur Deckelung der Mieterhöhung (Kappungsgrenze) oder Nachfolgeregelungen.

2. Es sind jeweils in 5-Jahreszeiträumen pro Jahr mindestens 1.000 Wohnungen mit hundertjähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg zu errichten, davon 200 Wohnungen mit WA-Bindung. Der Anteil der Wohnungen mit WA-Bindungen wird zusätzlich zu der vom Senat geplanten jährlichen Zielzahl von 300 WA-Wohnungen pro Jahr errichtet. Damit sollen pro Jahr rund 500 WA-gebundene Wohnungen errichtet werden. Den städtischen Gesellschaften fällt bei der Umsetzung des sozia-

len Wohnungsbaus eine besondere Bedeutung zu. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) ist entsprechend ihrer rechtlichen Möglichkeiten gefordert, bei der Umsetzung dieser Vereinbarung zu unterstützen. Sollte dem Senat die Entwicklung großer Stadtentwicklungsgebiete ganz oder teilweise aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein oder sich um Jahre verzögern, so reduzieren sich die unter dieser Ziffer genannten Zielzahlen entsprechend anteilig den wegfallenden Wohnungsbaupotenzialen. Als große Stadtentwicklungsgebiete sind zusammenhängende Flächen mit mindestens 700 Wohneinheiten definiert.

3. Als große Stadtentwicklungsgebiete im Sinne der Ziffer 2 gelten aktuell Oberbillwerder, der 2. Bauabschnitt Mitte Altona, Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier inklusive Zeidlerstraße, Spreehafenviertel), Fischbeker Reethen, Grasbrook, HafenCity, Science City Hamburg Bahrenfeld, Gartenstadt Öjendorf, Diekmooor und Osterbrookhöfe.
4. Diese Vorgaben gelten ab dem 30.09.2024 und haben für mindestens 20 Jahre Gültigkeit.
5. sollten sich durch die Einführung einer sogenannten „Wohnungsgemeinnützigkeit“ neue Möglichkeiten einer dauerhaften Sozialbindung über 50 Jahre hinaus oder niedrigere dauerhafte Mietpreisbindungen ergeben, die über die mit diesem Ersuchen vereinbarten hinausgehen, so sollen diese ggf. von der FHH genutzt werden, um die von den Volksinitiativen geforderten dauerhaft preisgebundenen Wohnungen zu errichten.
6. Alle Maßnahmen bis zum 31.12.2029 zu evaluieren. Die Evaluation darf nicht zur Veränderung der grundsätzlich vereinbarten Ziele und Zahlen führen.
7. aufgrund der besonderen Bedeutung der Wohnraumversorgung soll diese grundsätzlich verfassungsrechtlich Berücksichtigung finden.
8. über den Umsetzungsstand dieses Ersuchens ist der Bürgerschaft ab 2026 jährlich zu berichten.



Pressekonferenz im Rathaus, 2.11.22

Foto: Mieter helfen Mietern

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



Volksinis „Keine Profite mit Boden und Miete“ einigen sich mit Hamburger Senat

Verkauf öffentlicher Wohngrundstücke gestoppt; Sozialwohnungen bleiben 100 Jahre günstig

Mieter helfen Mietern feiert den riesigen Erfolg der beiden Volksinitiativen, die unter dem Titel „Keine Profite mit Boden und Miete“ bekannt wurden. Die Initiativen waren angetreten, den Verkauf von Grundstücken der Stadt zu untersagen und nur noch langfristig preisgebundene Wohnungen auf öffentlichen Wohngrundstücken zuzulassen. Nachdem die beiden Volksinis vor zwei Jahren die ersten Hürden nahmen und genug Unterschriften einreichten, begannen intensive Verhandlungen mit dem Senat. Die nun erzielten Kompromisse können sich sehen lassen:

Durch eine Änderung der Hamburger Verfassung wird der Verkauf von städtischen Wohngrundstücken ausgeschlossen und Grundstücke im Eigentum der Stadt stattdessen im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren vergeben. Auch wenn einige Ausnahmen vorgesehen sind, darf man sich darüber freuen, dass der Grundsatz, Wohngrundstücke der Stadt Hamburg nicht verkaufen zu können, jetzt sogar Verfassungsrang genießt. „So kann der Schutz vor Bodenspekulation nicht bei der nächsten Regierungsbildung in Hamburg wieder rückgängig gemacht werden“, betont Marc Meyer, Rechtsanwalt von Mieter helfen Mietern und Vertrauensmann der beiden Volksinis.

Anders als bisher werden zukünftig mindestens 1000 Sozialwohnungen jährlich gebaut, die nicht nach 30 Jahren aus der Preisbindung fallen, sondern 100 Jahre günstig bleiben. So wird nachhaltig sicher gestellt, dass ein Teil des Wohnungsbestandes in Hamburg auch für Menschen mit niedrigen Einkommen langfristig bezahlbar bleibt. Trotz der sogenannten Wohnungsbauoffensive des Senats sank allein der Bestand an Wohnungen des 1. Förderwegs in den letzten 11 Jahren von 98.772 auf nur noch 73.070, da zahlreiche geförderte Wohnungen automatisch aus der Preisbindung fielen. „Die Notwendigkeit, immer wieder geförderte Wohnungen neu zu bauen, entfällt, wenn Wohnungen nicht nach kurzer sozialer Zwischennutzung auf dem freien Markt zu Mondpreisen angeboten werden dürfen“, freut sich Meyer über diese ökologisch und ökonomisch wichtige Festschreibung.

„Wir mussten in beinharten Verhandlungen bittere Kompromisse machen, sind aber stolz darauf, das Verkaufsverbot von öffentlichen Wohngrundstücken in der Hamburgischen Verfassung verankern zu lassen“, resümiert Marc Meyer. „Die Ergebnisse werden Hamburger:innen lange Zeit zugute kommen und vermutlich auch von anderen Ländern und Gemeinden aufgegriffen werden – dem beharrlichen und intensivem Engagement der Volksinis sei Dank,“ ergänzt Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von Mieter helfen Mietern ihren Kollegen.

Rückfragen der Presse und Medienvertreter bitte an Marc Meyer 04043139466 oder mobil unter 0151 11065062

Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

Gründungsjahr

1980

Mitglieder

ca. 18.000

Einzugsgebiet

Hamburg und Umgebung

Beratungsstellen

Schanzenviertel,
Altona, Barmbek,
Eimsbüttel, Langenhorn,
Steilshoop, St. Pauli,
Wandsbek, Wilhelmsburg

Mitgliedsbeitrag

€ 65 Vereinsbeitrag

€ 94 Vereinsbeitrag inklusive

Rechtsschutzversicherung