



Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 4/2022

Nach der Einigung mit der Stadt:

Resümee – Rückblick – Ausblick

Am 2. November 2022 erklärten Vertreter der Hamburger Regierungsparteien und der Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ in einer gemeinsamen Pressekonferenz, dass sie in Verhandlungen einen Kompromiss erzielt hatten.

Wir wollen in diesem Newsletter Dreierlei: über den Wert des Erreichten diskutieren, außerdem darauf zurückblicken, wie es dazu kam und schließlich einen Ausblick darauf wagen, was in den nächsten Jahren passieren wird. Im Übrigen sollen wie üblich Berichte und Meldungen den Inhalt abrunden.

Was haben wir erreicht? Von den ersten beiden Beiträgen würdigt einer die Vorteile des Kompromisses, der andere beschreibt seine Defizite. In einem Kasten werden noch einmal die Ziele und das Erreichte gegenübergestellt.

Die Vorteile der Vereinbarung

Mit der Volksinitiative 1 (Boden) wurde gefordert: „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 Vereinbarung mit der Stadt geht einerseits über die Forderung der Volksinitiative 1 hinaus: Eine Änderung der Hamburger Verfassung legt fest, dass grundsätzlich keine Grundstücke und Wohnungen mehr veräußert werden. Das ist deshalb von großer Bedeutung, weil eine Verfassungsänderung mit einer 2/3-Mehrheit beschlossen wird und eben

(Forts. S. 2)



Hamburger Morgenpost, 3.11.2022

Weitere Themen:

Defizite der Vereinbarung: S.4

Rückblick in Daten: S.7

Antworten auf Kritik an der Vereinbarung: S.10

Impressum: S.12

Explosion der Heizkosten: S.13

Rekordgewinne der Energiekonzerne: S.13

Die Mieten steigen weiter: S.13

Wohnungskonzerne mit Gewinnsprüngen: S.14

Ausblick: S.15



Eins der Plakate, das zur Vorbereitung des Volksbegehrens entworfen, aber nicht mehr gedruckt wurde. Grafik: W. Thede

auch nur durch eine solche Mehrheit geändert werden kann. In der vereinbarten Verfassungsänderung heißt es: „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.“¹ Weiterhin wurde vereinbart: „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.“²

Damit wird auch deutlich, dass andererseits die Grenzen für Ausnahmen weiter gesteckt sind als von uns ursprünglich gewünscht. Der Senat kann z. B. In neuen Großwohngebieten Grundstücke verkaufen, um mit den Erlösen teilweise die Erschließungskosten zu finanzieren. Allerdings haben sich die Senatsfraktionen verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Gesamtbilanz von An- und Verkäufen positiv ist, also die im Eigentum der Stadt befindliche Fläche steigt. Das ist nicht nur wichtig für die

¹ Bürgerschaftsdrucksache 22/9844 (<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/buerger-schaftsdrucksache-boden/>), S. 6.
² Ebd., S.3.

Gegenüberstellung der Ziele und des Erreichten

Ursprüngliche Ziele

1. Die erste Volksinitiative verlangt, dass die Stadt Hamburg und ihre Unternehmen keine Grundstücke und Wohnungen mehr verkaufen. Ausnahmen, die in besonderem öffentlichen Interesse liegen, können von der Bürgerschaft beschlossen werden.
2. Die zweite Volksinitiative legt fest, dass auf öffentlichem Grund nur noch Wohnungen gebaut werden, die zu Beginn nicht teurer sind als eine Sozialwohnung nach dem 1. Förderweg. Die Mietern können entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex erhöht werden, aber um maximal 2% pro Jahr. Die Mietpreisbindung gilt für immer.

Inhalte des Kompromisses

1. Die Stadt Hamburg verkauft grundsätzlich keine Wohnungen und für Wohnungszwecke bestimmte Grundstücke mehr. Ein entsprechender Passus wird in die Hamburger Verfassung aufgenommen. Über Ausnahmen entscheidet die Bürgerschaft.
 2. Auf 33 % der für Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen werden ab 30. September 2024 Wohnungen wie folgt errichtet:
 - * Die Mietpreisbindung gilt für 100 Jahre. Die Einzelheiten werden in Erbbauverträgen geregelt.
 - * Die Miethöhe wird in den ersten 50 Jahren durch die Bestimmungen des 1. Förderwegs (Sozialwohnungen) geregelt, anschließend nach einer festen Formel sozialverträglich gestaltet.*)
 - * Durchschnittlich werden pro Jahr mindestens 1000 Wohnungen in dieser Weise errichtet (mehrjähriges Mittel).
 - * 20 % dieser Wohnungen (mindestens 200) stehen für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung („WA-Bindung“). Diese Wohnungen werden zusätzlich zu den bisher jährlich zugesagten 300 Wohnungen für diese Menschen zur Verfügung gestellt.
- *) Mittelwert aus Verbraucherpreisindex und Reallohnindex, aber unterhalb des Mietenspiegels, Einhaltung der Kappungsgrenze.

Möglichkeit, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Die Stadt braucht auch Flächen für Kitas und Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Seniorentagesstätten, Grünflächen usw. Werden solche Flächen nicht in der öffentlichen Hand gehalten, verliert die Stadt wesentliche Möglichkeiten der Stadtgestaltung. Die Vergabe von Flächen im Erbbaurecht erhält der Stadt langfristig ihren Einfluss auf deren Nutzung.

Mit der Volksinitiative 2 (Mieten) wurde gefordert:

„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.“

Das Ziel, dass alle auf öffentlichem Grund gebauten Wohnungen dauerhaft preisgebunden sein werden, haben wir nicht erreicht. Allerdings verpflichtet sich die Stadt, jährlich mindestens 1000 Wohnungen zu bauen, die nicht teurer sind als Sozialwohnungen (1. Förderweg) und die 100 Jahre preisgebunden sind. Es war, auch in ausführlichen Vorträgen, monatelang bestritten worden, dass eine solche Regelung rechtlich überhaupt möglich sei. Letztlich mussten sie aber unserer Argumentation folgen, dass solche Festlegungen im Erbbaurechtsvertrag sehr wohl möglich sind. Die Fraktionen von SPD und Bündnisgrünen boten uns zunächst an, mit einem Pilotprojekt zu prüfen, ob Wohnungsunternehmen bereit sind, nach den neuen Regeln (Erbbaurecht, 100 Jahre Preisbindung) zu bauen. Wir haben uns aber damit durchgesetzt, dass im Zweifelsfalle ein öffentliches Unternehmen, z. B. die SAGA, diese Wohnungen bauen muss.

Angesichts der großen Probleme auf dem Wohnungsmarkt hätten wir uns natürlich eine höhere Zahl gewünscht. Es sind aber bei der Bewertung dieses Ergebnisses zwei Dinge zu berücksichtigen: Der Abstimmungstext der Volksinitiative 2 legt nicht fest, wie viele Wohnungen die Stadt auf öffentlichem Grund bauen lassen muss. Und: Eine Mietpreisbindung über 100 Jahre, also praktisch die gesamte Lebensdauer, ist hierzulande etwas völlig

Neues; die Vereinbarung stellt einen Durchbruch dar. Wir haben den Senatsfraktionen vorgerechnet, dass auch öffentlich geförderte Wohnungen mit 100jähriger Preisbindung profitabel sind, ohne die Förderung zu erhöhen. Allerdings ist die Rendite etwas geringer und für Unternehmen, die auf Maximalprofite ausgerichtet sind (z. B. Vonovia), wohl nicht mehr interessant. Die Forderung nach mehr und letztlich nur noch solchen Sozialwohnungen wird von der Mieter:innenbewegung so lange auf die Tagesordnung gesetzt werden, bis sie erfüllt ist.



Flugblattaktion auf dem Dorffest in Bramfeld, 15.8.2021

Wie ist die Vereinbarung insgesamt zu bewerten? Eine für die Mieter:innen spürbare kurzfristige Veränderung bewirkt sie nicht. Das wäre aber auch nicht der Fall gewesen, wenn wir einen Volkentscheid gewonnen hätten, denn es wird viele Jahre dauern, bis eine größere Zahl von Wohnungen gebaut sind, die dauerhaft günstig sind.

Der Erfolg liegt auf einer anderen, auf einer strategischen Ebene: Wir haben die neoliberale Orientierung „Der Markts wird's schon richten“ an einem zentralen Punkt durchbrechen können. Die Privatisierung öffentlicher Flächen ist nicht mehr das „Normale“, sie bleiben im Regelfall im Eigentum der Stadt und werden nur auf Zeit und unter definierten Bedingungen vergeben. Und: Wenn mit erheblichem Aufwand an Steuergeldern bezahlbare Wohnungen gebaut werden, gibt es nicht nur eine soziale Zwischennutzung, sondern diese Wohnungen bleiben auf Dauer günstig.

Allerdings ist es unabdingbar, dass Sozialverbände, Mietervereine, Initiativen und kritische Aktivist:innen auch in späteren Wahlperioden, auch unter späteren Senaten die Einhaltung der Vereinbarungen überwachen. Der Autor dieser Zeilen kann bezeugen, dass solches selbst dann notwendig ist, wenn ein Volkentscheid stattgefunden hat.

Gilbert Siegler

Defizite der Vereinbarung

Um zu beurteilen, was wir erreicht haben, ist ein Rückblick nützlich.

Was waren unsere Ziele?

Wenn man davon ausgeht, dass das unerträgliche Ansteigen der Mieten in den vergangenen Jahren nicht so sehr auf steigenden Kosten, sondern größtenteils darauf beruhte, dass Kapitalanleger Investitionen in „Betongold“ tätigten und Wohnungsunternehmen alle Möglichkeiten nutzten, möglichst hohe Gewinne einzufahren, dann sollte die Bekämpfung dieser Entwicklung darin bestehen, einen möglichst großen Teil der Wohnungen dem freien Markt zu entziehen. Wenn man sich z.B. die Gewinnmargen von Vonovia und Deutsche Wohnen in den vergangenen Jahren anschaut, wird diese Annahme bestätigt.¹ Das „Bündnis für das Wohnen“, auf das der Hamburger Senat so stolz ist, hat diese Entwicklung nicht bekämpft, sondern zum Prinzip erhoben. Der Markt soll's richten. Aber der Markt wird von Immobilienunternehmen und Kapitalanlegern dominiert. Die Preisentwicklungen der letzten Jahre verdeutlichen, dass die bisherige städtische Strategie des planlosen „Bauen, Bauen, Bauen“ gescheitert ist.

Das Motiv der Gründer der beiden Volksinitiativen bestand darin, die Hamburger Wohnungspolitik nachhaltig in eine neue Richtung zu lenken. Um den im privaten Wohnungsmarkt hochgetriebenen Preisen etwas entgegenzusetzen, sollte die Stadt in viel größerem Umfang als zuvor für günstige Wohnungen sorgen, indem sie auf eigenen Grundstücken selbst bezahlbare Wohnungen errichtet oder von gemeinwohlorientierten Trägern errichten lässt, die Gewinne nicht privatisieren, sondern reinvestieren. Deshalb sollte sie den Boden behalten statt weitere Flächen zu verkaufen. In den städtischen Wohnungen sollte nach dem Konzept der Volksinitiativen die Höhe der Mieten von Sozialwohnungen nicht überschritten werden und entsprechend dem Grundsatz „Einmal gefördert – für immer günstig“ die Miet-

preisbindung dauerhaft gelten. Denn die Beendigung der Preisbindung tausender Wohneinheiten pro Jahr ist seit vielen Jahren der Hauptgrund dafür, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Hamburg trotz der vielen Neubauten immer weiter gesunken ist.

Vorbild ist die Stadt Wien. Dort lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung in einer Wohnung der Gemeinde oder der Genossenschaften. Die Wohnkostenbelastung gemessen am Einkommen lag vor etwa drei Jahren für die Mieter bei 21 %. Von den Neubauten sind etwa zwei Drittel öffentlich geförderter Wohnungsbau; dort betrug die Höchstmiete netto damals 5 € je Quadratmeter.

Das Plakat ist auf einem gelben Hintergrund gestaltet. Oben steht in einem weißen Kasten 'Hamburg ist für alle da'. Darunter befindet sich ein großer, diagonaler Text 'Mieten-Wahnsinn stoppen!' in weißer Schrift auf einem dunklen Hintergrund. Rechts daneben steht 'Jetzt Volksbegehren vorbereiten!'. Unten links ist ein schwarzes Informationsfeld mit dem Text 'INFOVERANSTALTUNG Volksinitiativen Keine Profite mit Boden und Miete' zu sehen. Darunter sind zwei kleine Textblöcke: 'Boden und Wohnungen behalten, Hamburg sozial gestalten' und 'Neubaumieten auf städtischem Grund - für immer günstig!'. Rechts unten ist die Uhrzeit '19:00 Uhr' angegeben, gefolgt von den Angaben 'Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. Beim Strohhause 20 20097 Hamburg'. Ein QR-Code ist ebenfalls vorhanden. Am unteren Rand des Plakats sind die URLs 'https://KeineProfiteMitBodenUndMiete.de' und 'info@KeineProfiteMitBodenUndMiete.de' angegeben.

Eins der Plakate, das zur Vorbereitung des Volksbegehrens entworfen, aber nicht mehr gedruckt wurde. Grafik: W. Thede

Eine solche Wohnungspolitik würde in 30-40 Jahren eine völlig neue Lage in der Hansestadt bewirken: Der größte Teil der Wohnungen würde dann städtischen oder genossenschaftlichen Trägern gehören, weil die geförderten Wohnungen nicht mehr nach einigen Jahren aus der Preisbindung herausfielen.

Das Argument, eine solche Politik werde wieder „soziale Gettos“ erzeugen, man solle doch nicht die Fehler der 1960er Jahre wiederholen, ist deshalb verfehlt. Wenn es genügend günstige Wohnungen gibt, ist dort auch Platz für Angehörige der Mittelschicht. Dies ist erwünscht.

¹ Trotz der 17 Mrd. € teuren Übernahme der Deutsche Wohnen steigerte der Vonovia-Konzern seinen operativen Gewinn 2021 um ca. 24 % auf 1,67 Mrd. €. Allein in den ersten 9 Monaten 2022 stieg dieser im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35 % auf 1,6 Mrd. €. Der Anteil des Gewinns am Umsatz lag über 30 %. Für das Gesamtjahr 2022 wird eine Zunahme des Gewinns auf 2,0-2,2 Mrd. € erwartet. Die Bewohner müssen sich auf steigende Mietpreise einstellen; denn Vonovia will gestiegene Kosten möglichst an Mieter weitergeben. Vgl. dazu die Meldung unten „Wohnungskonzerne machen Gewinnsprünge“.

Wie ist der Kompromiss zu bewerten?

Ein wichtiger Erfolg sind die beiden Änderungen in der Hamburger Verfassung, vor allem das Verkaufsverbot von Grundstücken. Die vorgesehenen Ausnahmen für große Stadtentwicklungsgebiete relativieren diesen Erfolg etwas. ABER: Der Grundsatz, Grund und Boden zu behalten ist ohne die Forderungen der 2. Volksinitiative nicht viel wert. Was haben die Bürger davon, wenn die Stadt mehr Boden besitzt? Zweck der Grundbesitzvergrößerung sollte es sein, möglichst umfangreichen städtischen Wohnungsbau zu günstigen Mietpreisen zu ermöglichen.



Besuch von Bundesbauministerin Geywitz in Hamburger Neubaubereich Pergolenviertel, 7.1.2022

Wenn wir uns die Verhandlungsergebnisse der 2. Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“ anschauen, ist der Erfolg mäßig. Auf einem Drittel der für den Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen sollen ab 30. September 2024 mindestens 20 Jahre lang dauerhaft mietpreisgebundene, günstige Wohnungen errichtet werden, im fünfjährigen Mittel mindestens 1000 pro Jahr.

Die Stadt verfolgte in den vergangenen Jahren das Ziel, jährlich 10.000 Wohnungen bauen zu lassen. Diese Vorgabe wurde 2019 in etwa erreicht, 2018 und 2020 sogar übertroffen. Davon waren meist 25-30% geförderte Mietwohnungen. Im Kompromiss der Volksinitiative mit der Stadt wurde NICHT vereinbart, dass die 1000 jährlich nach den Forderungen der Volksinitiative zu gestaltenden Wohnungen zusätzlich zu den anderen Baumaßnahmen errichtet werden. Dies bedeutet, dass sich die Zahl der günstigen Wohnungen in Hamburg auch nach dem 30.9.2024 viele Jahre lang durch den Kompromiss nicht erhöhen wird. Es bedeutet lediglich, dass für 1000 der ohnehin errichteten Sozialwohnungen eine dauerhafte Preisbindung gilt. Nur für die Wohnungen mit WA-Bindung für „vordringlich Wohnungssuchende“ gilt, dass sie zusätzlich zu den anderen Neubauten mit dieser Bindung zur Verfügung gestellt werden. Einen spürbaren Einfluss auf die

Mietpreise in Hamburg wird es auf diese Weise nicht geben. Selbst wenn in 20 Jahren in der Hansestadt etwa 18.000 Wohnungen mit dauerhafter Mietpreisbindung existieren, wird dies nur einen sehr geringen Anteil an den hiesigen Mietwohnungen (gegenwärtig über 700.000) ausmachen.

Die Erfolge sind also eher symbolischer Art - zwei Verfassungsänderungen und ein kleiner Anteil an Mietwohnungen mit langfristiger Preisbindung, alles ohne die erhofften Auswirkungen auf die längerfristige Entwicklung der Mietpreise. Der einzige für Mieter mittelfristig nützliche Effekt sind die jährlich 200 zusätzlichen Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende. Die „Revolution“, die eine Hamburger Zeitung mit dem Kompromiss anbrechen sah, besteht nur darin, dass für die in der privaten Bauwirtschaft vertretene Behauptung, eine dauerhafte Mietpreisbindung sei unrentabel, nun der Gegenbeweis angetreten wird.² Dauerhafte Mietpreisbindungen sind in der Tat bundesweit einmalig.

Hinzu kommt noch etwas anderes: Beim Kompromiss handelt es sich lediglich um eine politische Vereinbarung. Die Vertreter der Stadt waren nicht



Demonstration, 28.1.2022

bereit, sie rechtlich durch einen Vertrag abzuschließen. Gegenwärtig sieht alles danach aus, dass beide Seiten sich an die Abmachungen halten. Aber wird das in einigen Jahren auch noch so sein? Den jetzigen Kompromiss sind die Vertreter der Stadt eingegangen, um ein Volksbegehren und eine

² Wir haben dies in mehreren Rechenmodellen nachgewiesen, die offenbar auch die Vertreter der Stadt in den Verhandlungen beeindruckten. Nach der Tilgung der großen anfänglichen Kredite, also meist nach etwa 35-40 Jahren, sind die Wohnungsunternehmen normalerweise sehr liquide; in dieser Situation ihnen die Mietpreisbindung abzunehmen, ist überflüssig. Vgl. dazu die Rechenmodelle von Karsten Wagner unter: <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/wir-haben-nachgerechnet/>.

Volksabstimmung abzuwehren. Ist diese Gefahr gebannt, dann wird der Druck, das Vereinbarte einzuhalten, sinken. Ausflüchte wie der Verweis auf eine schwierige finanzielle Lage der Stadt infolge unvorhergesehener Krisen sind hinlänglich aus dem politischen Geschehen bekannt. Unseren Unterstützern bliebe in solch einem Fall nur die Möglichkeit, eine neue Volksinitiative zu gründen.

Hätten wir in den Verhandlungen mehr erreichen können?

Schaut man auf den Verlauf der Verhandlungen zurück, dann kann man feststellen, dass unsere Verhandlungsgruppe von Gespräch zu Gespräch schrittweise eigene Forderungen reduzierte, andererseits aber auch hartnäckig darauf beharrte, wichtige Dinge durchzusetzen. Herausgekommen ist ein Kompromiss mit Zugeständnissen auf beiden Seiten. Gegenwärtig ist das Bauen schwierig, weil Baumaterialien teurer wurden, Fachkräfte fehlen und die Kreditkosten stark stiegen. Geht man jedoch davon aus, dass der Umfang des Wohnungsbaus in einigen Jahren wieder steigen wird – und dazu wird schon die hohe Zuwanderung zwingen³ –, dann wäre es wichtig gewesen zu vereinbaren, dass die Stadt erheblich mehr Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stellt als bisher. Nur mit der Strategie, auf dem durch das Behalten des Bodens gesteigerten Besitz deutlich mehr günstige Einheiten zu errichten als bisher, lässt sich langfristig das Ziel erreichen, möglichst viele Wohnungen unterhalb

³ Zwar hält die Abwanderung ins Umland an, aber der Zustrom aus europäischen und außereuropäischen Gebieten hat in den vergangenen Jahren zu einer viel höheren Nettozuwanderung geführt als noch 2011 angenommen. Die Hamburger Bevölkerung ist 2011-2020 um ca. 134.300 Menschen gewachsen. 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. Der Senat hat mit seiner Baupolitik also kaum mehr erreicht, als dass Wohnungen im Umfang des Netto-Zuzugs gebaut wurden. Vgl. dazu unsere Newsletter Nr. 1 und 2/2022.

Auch die Schätzung der Zuwanderung bis 2035, die das Statistikamt Nord im Sommer 2021 veröffentlichte, auf die sich auch der Hamburger Klimabeirat (und in seinem Gefolge NABU und BUND) bei der Forderung nach einer massiven Reduzierung (!) der Bautätigkeit berief, dürfte schon jetzt überholt sein. Vgl. Klimabeirat Hamburg: Klimapolitische Empfehlungen an den Hamburger Senat 2021 v. 8.12.21, Abschn. 3.1.

der Marktpreise anzubieten. Dazu müssen die städtischen Baugesellschaften, ergänzt durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften, einen sehr viel größeren Anteil am Wohnungsbau übernehmen.



Eins der Plakate, das zur Vorbereitung des Volksbegehrens entworfen, aber nicht mehr gedruckt wurde. Grafik: W. Thede

Fazit

Der Kompromiss, den unsere Verhandlungsgruppe in den Gesprächen mit der Stadt erzielt hat, ist anerkennenswert, wird aber für die Mieter der Stadt außer den vordringlich Wohnungssuchenden kaum spürbar sein; denn er wird längerfristig den städtischen Wohnungsbesitz nicht deutlich vergrößern und deshalb auch auf lange Sicht kaum Einfluss auf die Mietpreise haben. Da kein Volksbegehren mehr droht, besteht außerdem die Gefahr, dass die Vereinbarungen in einigen Jahren aus angeblichem Geldmangel verwässert oder ganz ignoriert werden. Wirklich ändern wird sich nur etwas, wenn die Hamburger Politiker immer wieder durch eine starke Mieterbewegung an die demnächst hoffentlich auch in der Verfassung verankerte Verpflichtung erinnert werden, „die Schaffung, die Erhaltung und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen“ zu gewährleisten.⁴

Hermann Kaienburg

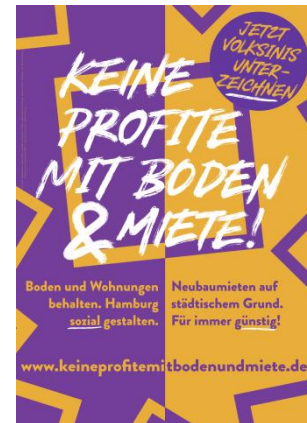
⁴ Wortlaut des vorgesehenen Artikels 73a; vgl. Bürgerschaftsdrucksache 22/9844 v.2.11.22, S7.

Rückblick in Daten

2019/2020 Gespräche und Verhandlungen, die zur Gründung der beiden Volksinitiativen „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ und „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“ führen. Rechtliche Beratung, Formulierung der geforderten Gesetzestexte und Begründungen. Festlegung der drei Vertrauenspersonen, die berechtigt sind, Erklärungen für die Initiativen entgegenzunehmen und abzugeben. Über 30 Initiativen und Organisationen unterstützen die beiden Volksinitiativen, zusammengefasst unter dem Namen „Keine Profite mit Boden und Miete“.

2020

5. Februar Mitteilung an den Senat nach § 3 VAbstG.⁵ Beginn der Unterschriftensammlung



Februar Erste Unterschriftensammlungen während des Wahlkampfes zur Bürgerschaftswahl v. 23.2.2020

März Sammlung unterbrochen wg. bis Juni Corona-Epidemie

Juli Wiederaufnahme der Sammlung; Hilfsmaterial: Plakate in versch. Größen, Aufkleber, Flugblätter.

Sept. / Okt.:

Verstärkte Sammlung in in der Endphase



Selbst die Bildzeitung berichtete

19. Oktober Erfolgreicher Abschluss: Abgabe von je etwa 14.400 Unterschriften für die beiden Volksinitiativen (im Folgenden abgekürzt: V.I.) im Rathaus

19.10.2020 - 16.10.2021 Viermonatsfrist, in der die Bürgerschaft Zeit zur Beratung hatte; zweimalige Verlängerung der Frist durch die Bürgerschaft um je drei Monate auf Antrag der V.I.

ab November Überlegungen und Diskussionen zur Weiterarbeit



Schaukasten in der Haynstr 1

⁵ Hamburgisches Gesetz über Volksinitiative, Volksbegehren und Volksentscheid (Volksabstimmungsgesetz - VAbstG) vom 20. 6.1996.

2021

- 18.1. Anhörung der V.I. im Stadtentwicklungsausschuss der Bürgerschaft (online)
- 18.1. Newsletter Nr. 1 mit Informationen über die V.I. und zur Wohnungslage in Hamburg. In der Folge etwa monatlich ein neuer Newsletter, insgesamt 10 in 2021.
- 20.1. Großer wohnungspolitischer Ratschlag: Beratung mit ca. 50 Vertreter:innen vieler Hamburger Organisationen und Initiativen (online). In den folgenden Wochen weitere Treffen (u.a. am 24.2. und am 31.3.21).
- 2.2. Beratung mit der SPD-Bürgerschaftsfraktion (online)
- 20.2. Beginn der Verhandlungen mit Vertreter:innen der Regierungsfractionen (online). Weitere Termine in unregelmäßigen Abständen bis September 2022.

Feb.-April Grundlegende Neugestaltung der Website



- 25. u. 27.3. Housing Action Day am 27.3.; die Aktion der V.I. bereits am 25.3. im Münzviertel.
- 21.4. Beratung mit allen Interessierten über die Vorbereitung des Volksbegehrens. Beschlüsse: Bildung von Arbeitsgruppen für Öffentlichkeitsarbeit (Plakate, Flyer, Social Media) und zu sozialer und ökologischer Baupolitik; Gründung von Unterstützungsteams.
- Mai/Juni Entwurf und Druck der neuen Plakatserie, ab Ende Juni aufgestellt. Aufbau eines Unterstützungskreises zum Aufbauen und zur laufenden Aktualisierung der Plakate.

Newsletter
der Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“
Nr. 2/21, Februar 2021

Wie geht es weiter?
Nach dem Erfolg der letzten Volksinitiative ist das wichtigste Ziel die neue Seite des Volksbegehrens. ...

Inhalt:

- Wie geht es weiter? 1
- Termine 1
- Bericht vom wohnungspolitischen Ratschlag Hamburger Initiativen am 20. Januar 2021 2
- Bündelaktionen in Altona - „Mieterversamml.“ „Kraft am döllsten“ gegen den Investorenboom 4
- Das Wohnungslage auf dem Vorhabensterrain 5
- Impressum 7
- Der Mieterverein zu Hamburg - einer der Initiatoren der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ 8
- Ausblick auf den nächsten Newsletter 8

- 19.5. Erneutes Treffen zur Vorbereitung des Volksbegehrens. Weitere Treffen in den folgenden Wochen. Dazwischen immer wieder Sitzungen der verschiedenen Arbeitsgruppen.
- Juli 2021 Regelmäßige Treffen an jedem zweiten Mittwoch, an bis Dez. fangs meist beim Mieterverein zu Hamburg, später 2022 meist online. Regelmäßige Aktualisierung der Termine auf den Plakaten. Aufstellung weiterer Plakate – schließlich insgesamt ca. 150 in vielen Teilen Hamburgs.



Housing Action Day, Münzviertel, 25.3.21

- bis ca. Juli Die Verhandlungen mit den Vertreter:innen der Regierungsfractionen gehen nur langsam voran; der größte Teil der Beratungen besteht in Informationen, vor allem seitens der Senatsparteien, die ihre Politik lobend herausstellen.

- 9.7. Teilnahme des Architekten Karsten Wagner an den u.12.8. Verhandlungen. Er weist mit mehreren Rechenmodellen nach, dass ein Auslaufen der Mietbindung unnötig ist. Da die Wohnungsbauunternehmen bei Neubauten in der Regel nach 30-40 Jahren die anfänglichen Kredite abbezahlt haben, sind sie danach meist sehr liquide und können auf die Beendigung der Preisbindung gut verzichten. Vgl. <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/wir-haben-nachgerechnet/>.

- Im Herbst kommt allmählich Bewegung in die Verhandlungen – es werden mehr und mehr Positionspapiere ausgetauscht und Kompromissmöglichkeiten besprochen. Aber die Gegenseite macht keine substantiellen Zugeständnisse.
- Dez. Der neue Mietenspiegel stellt für Hamburg eine durchschnittliche Mieterhöhung von 7,3% in den vergangenen beiden Jahren fest – ein neuer Beleg dafür, dass

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

1000 m² Wohnfläche	Grundstück	600.000 €	
1% Gemeindeförderung	Grundstück	594.000 €	20%
Zustandsetzung gemäß § 12 Wohnstufen	Gemeindeförderung	3.300 €	
Zustandsetzung	Zustandsetzung	200.000 €	80%

Mietenspiegel	Mietenspiegel	Laufende Zinsen	Zinseszinsen	Einbehalten von	Einbehalten insgesamt	Interessaufschlag	Verbleiben
je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat	je m²/monat
1	81.000 €	8.100 €	1.632 €	0,14	0,00	0,0	8.272 €
2	82.000 €	8.200 €	1.664 €	0,14	0,00	0,0	8.364 €
3	83.000 €	8.300 €	1.696 €	0,14	0,00	0,0	8.456 €
4	84.000 €	8.400 €	1.728 €	0,14	0,00	0,0	8.548 €
5	85.000 €	8.500 €	1.760 €	0,14	0,00	0,0	8.640 €
6	86.000 €	8.600 €	1.792 €	0,14	0,00	0,0	8.732 €
7	87.000 €	8.700 €	1.824 €	0,14	0,00	0,0	8.824 €
8	88.000 €	8.800 €	1.856 €	0,14	0,00	0,0	8.916 €
9	89.000 €	8.900 €	1.888 €	0,14	0,00	0,0	9.008 €
10	90.000 €	9.000 €	1.920 €	0,14	0,00	0,0	9.100 €
11	91.000 €	9.100 €	1.952 €	0,14	0,00	0,0	9.192 €
12	92.000 €	9.200 €	1.984 €	0,14	0,00	0,0	9.284 €
13	93.000 €	9.300 €	2.016 €	0,14	0,00	0,0	9.376 €
14	94.000 €	9.400 €	2.048 €	0,14	0,00	0,0	9.468 €
15	95.000 €	9.500 €	2.080 €	0,14	0,00	0,0	9.560 €
16	96.000 €	9.600 €	2.112 €	0,14	0,00	0,0	9.652 €
17	97.000 €	9.700 €	2.144 €	0,14	0,00	0,0	9.744 €
18	98.000 €	9.800 €	2.176 €	0,14	0,00	0,0	9.836 €
19	99.000 €	9.900 €	2.208 €	0,14	0,00	0,0	9.928 €
20	100.000 €	10.000 €	2.240 €	0,14	0,00	0,0	10.020 €

Ausschnitt aus einer der Kalkulationen von K. Wagner



die Hamburger Wohnungspolitik das Ziel der Dämpfung der Mietpreise völlig verfehlt hat.

Ende 2021 Nach 4-5 Monaten im Freien sind die meisten Plakate unbrauchbar. Nun zeigt sich, dass zu wenige gedruckt wurden. 2022 werden nur noch Restbestände neu verklebt und aufgestellt.

2022

- Jan.-April Entwicklung neuer Plakate, die zur Vorbereitung des Volksbegehrens dienen sollen. Beschluss: Druck nur, falls die Verhandlungen scheitern.
- Jan.-Sept. Die Verhandlungen dauern viel länger, als erwartet. Möglich wird dies infolge der Corona-Krise, derentwegen die vorgesehenen Fristen „gehemmt“ (d.h. ausgesetzt) sind. Bis April gelingt eine weitgehende Einigung.
- 24.3. Protest-Aktion vor den Geschäftsstellen von SPD und Grünen
- 26.3. Housing Action Day
- 30.3. Unterstützer:innen-Versammlung in den Räumen der GLS-Bank, Düsternstraße. Die meisten Teilnehmenden neigen dazu, den sich abzeichnenden Kompromiss anzunehmen.
- 28.4. Erneute Unterstützer:innen-Versammlung in den Räumen der GLS-Bank. Die Teilnehmenden geben ein einstimmiges Votum ab, die Verhandlungsergebnisse anzunehmen.
- Mai-Okt. Da erwartet wird, dass die Verhandlungspartner sich in Kürze endgültig einigen, finden kaum noch Aktionen statt. Nur die vierzehntägigen Mittwochstreiks werden fortgesetzt und die Termine auf den restlichen Plakaten aktualisiert.
- 28.10. Unterstützer:innen-Versammlung (online): Vorstellung der endgültigen Ergebnisse der Verhandlungen mit der Stadt. Die Versammlung spricht sich einstimmig für die Annahme aus.
- 2.11. Gemeinsame Pressekonferenz der V.I. und der Senatsparteien: Bekanntgabe der Ergebnisse der Verhandlungen



Protestaktion vor der SPD-Geschäftsstelle, 24.3.22



Housing Action Day, Holsten-Areal, 26.3.22



Pressekonferenz am 2. November 2022
Foto: Mieter helfen Mietern



Drei unserer sechs 2021 gestalteten Plakate

Antworten auf die Kritik an der Vereinbarung

Die Veröffentlichung des Kompromisses zwischen den Volksinitiativen und der Stadt löste heftige Kritik auf Seiten der Wohnungsbauunternehmen aus. Das war durchaus zu erwarten, handelt es sich doch um diejenigen, die von der bisherigen Politik profitierten. Dass die Genossenschaftsverbände sich der Kritik anschlossen, ist bedauerlich. Die bisherige Politik hat zu den ins Unerträgliche gestiegenen Mietpreisen geführt. Wenn man einen Sumpf trockenlegen will, sollte man nicht auf die Frösche hören.

Die Behauptung, bei Erfüllung unserer Forderungen komme der Wohnungsbau in Hamburg komplett zum Erliegen,⁶ ist schon deshalb nicht überzeugend, weil Vertreter der Branche dies schon lange vor Bekanntgabe des Kompromisses prophezeiten. Mitte Oktober kommentierte Dirk Salewski, Vorstandsmitglied des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) die gesunkene Bautätigkeit der vergangenen Monate gegenüber dem Hamburger Abendblatt: „Das ist keine Delle beim Neubau, das ist die Vollbremsung einer ganzen Branche.“⁷ Als Grund wurde die Entwicklung der Kosten genannt, vor allem die starke Verteuerung der Baustoffe und der Kreditbeschaffung. Die Baukosten seien gegenwärtig wegen vieler Unsicherheiten nicht kalkulierbar.

Eine ähnliche Beurteilung der Lage, aber mit anderen Begründungen, vertritt schon länger Andreas Breiter, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen. Er warnte im Mai 2022, die hohen Hamburger Bauziele würden sich nicht einhalten lassen. In den vergangenen Jahren betonte er mehrfach, das von der Stadt verfolgte Ziel, Grundstücke vermehrt in Erbpacht zu vergeben statt sie zu verkaufen, sei für die Wohnungsbaugesellschaften uninteressant, weil die Banken dann Kredite zu schlechteren Bedingungen anböten. Außerdem bestehe das Problem, dass am Ende der Vertragslaufzeit wegen stark gestiegener Bodenrichtwerte meist die Erbpacht stark steigt. Daher gebe es eine breite Ablehnung gegen Erbbauangebote. „Viel Erbbaurecht bedeutet für uns weniger Neubaulprojekte.“⁸

Auf die vier wichtigsten Argumente soll im Folgenden eingegangen werden.

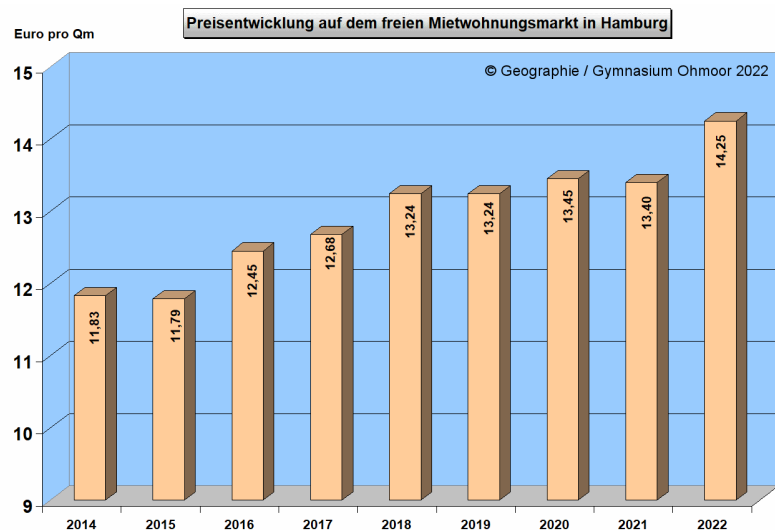
1. Erbpacht

Erbpacht ist bei Wohnungsbauunternehmen und Hauseigentümern oft unbeliebt, weil die Bewohner letztlich nicht frei über das Grundstück verfügen können. Deshalb neigen auch Banken bei der Kreditvergabe zu etwas höheren Zinssätzen. Bei 100-jährigen Erbpachtverträgen dürfte dies allerdings kaum ins Gewicht fallen. Banken rechnen auch bei Gebäuden meist nur mit einer Existenz von ca. 100 Jahren.

Wenn man einen Sumpf trockenlegen will, sollte man nicht auf die Frösche hören

Ein Vorteil der Erbpacht besteht darin, dass sie das Bauen billiger macht, weil der Kaufpreis für das Grundstück entfällt. Mit 1,5 % pro qm Bodenwert gehören die Erbpachtkosten in Hamburg zu den günstigsten in Deutschland.

Ein Problem der Erbpacht besteht, wie erwähnt, darin, dass für eine Pachtverlängerung nach Ende der Vertragslaufzeit der Grundstückswert neu an den aktuellen Verkehrswert angepasst wird. Bei großen zwischenzeitlichen Wertsteigerungen kann dies plötzlich zu einer starken Erhöhung der Erbpacht führen. Dies kann man ändern, indem der Erbbauzins vom Verkehrswert entkoppelt wird.



⁶ Hamburger Morgenpost v. 12./13.11.22.

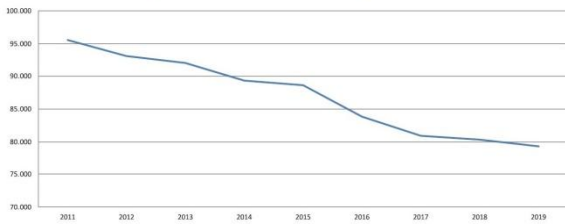
⁷ Hamburger Abendblatt v. 19.10.22, S.21.

⁸ Hamburger Abendblatt v. 3.11.22, S. 7, und v. 30.11.22, S. 8. Zitat: Hamburger Abendblatt v. 30.11.22, S.8.

2. 100-jährige Mietpreisbindung

Matthias Saß, Vorsitzender des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, behauptete gegenüber der Hamburger Morgenpost kürzlich, dass eine 100-jährige Mietpreisbindung gegen die Grundsätze ordentlicher Geschäftsführung verstoße und dass Banken sich auf eine so lange Finanzierung nicht einlassen würden.⁹ Was für ein Unsinn! Da wird auf die Unkenntnis der Zeitungleser spekuliert. Mit 100-jähriger Mietbindung kann man genauso eine seriöse Kalkulation aufstellen wie mit einer 20- oder 30-jährigen. Unsere diesbezüglichen

Sozialwohnungsbestand in Hamburg



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

Rechenmodelle sind im Internet einsehbar unter „<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/wirhaben-nachgerechnet/>“. Der Architekt Karsten Wagner, der sie erstellte, war ca. 20 Jahre lang Mitarbeiter der Lawaetz-Stiftung und kennt sich bestens aus. Auch die Behauptung, Banken würden sich auf einen so langen Zeitraum nicht einlassen, ist absurd. Banken geben meist Baukredite mit einer kürzeren Laufzeit, oft von 10-15 Jahren. Danach werden neue Finanzierungen vereinbart. Das ist auch bei Projekten mit 100-jähriger Mietbindung der Fall – die Projektdauer hat mit der Kreditdauer gar nichts zu tun. Erst gegen Ende der Erbpacht könnten Banken Schwierigkeiten machen. Aber bis dahin hat sich das Projekt längst amortisiert.

Zusammenfassung: Großes Trara, wenig Substanz!

Etwas seriöser, aber ebenfalls unberechtigt, ist die Kritik von Matthias Günther, Vorstand des Eduard-Pestel-Instituts in Hannover. Nach seiner Meinung sind Sanierungskosten, die im Laufe der 100 Jahre fällig werden, aus den Mieteinnahmen nicht zu bezahlen.¹⁰ Es ist fraglich, ob er sich wirklich im Detail mit dieser Frage beschäftigt hat. Wir haben, wie gesagt, gezeigt, dass dies durchaus möglich ist. Die Kosten, die Wohnungseigentümer aus den Mieten bestreiten, sind vor allem: Zinsen und Tilgung von Krediten, Renovierungs- und Sanierungskosten sowie Verwaltungskosten und Versicherungen. Sobald die aufgenommenen Kredite getilgt sind – in der

⁹ Hamburger Morgenpost v. 6.11.22.

¹⁰ Interview in: Hamburger Morgenpost v.4.11.22, S.8.

Regel nach 30-40 Jahren –, stehen 80-90 % der Mieteinnahmen für Instandhaltung zur Verfügung. Daraus können auch genügend Rücklagen für grundlegende Sanierungen gebildet werden. Hinzu kommt, dass die Stadt zugesagt hat, ihre Förderung auf 50 Jahre auszudehnen.

Zusammenfassung:

Großes Trara, wenig Substanz

Wenn man sich anschaut, welche riesigen Gewinne Vonovia und die Deutsche Wohnen aus ihren Wohnungen herausziehen – bei Vonovia zuletzt über 30% des Umsatzes! –, dann kann wirklich niemand mehr behaupten, dass die Mieten nicht reichen, auch wenn es sich bei Vonovia nur zum Teil um Sozialwohnungen handelt. (Siehe dazu unten den Beitrag „Wohnungskonzerne machen Gewinnsprünge“.)

3. Zu viele geförderte Wohnungen führen zu „Monostrukturen“

Der VNW-Vorsitzende Breitner, der gern von Hamburger Medien interviewt wird, behauptete



kürzlich, der erhöhte Anteil an Sozialbindungen führe zu sozialen „Monostrukturen“; man solle nicht die Fehler wiederholen, die in den 1960er und 1970er Jahren in Stadtteilen wie Steilshoop, Billstedt und Wilhelmsburg gemacht worden seien. Der Hamburger „Drittmix“ aus gefördertem, freiem und Eigentums-Wohnungsbau gewährleiste hingegen eine soziale Durchmischung. Dem ist zu

entgegen: Wenn der „Drittmix“ dazu führt, dass zwei Drittel der neuen Wohnungen selbst für gut verdienende Angehörige der Mittelschicht nicht mehr bezahlbar sind, dann kann von sozialer Durchmischung keine Rede sein.

Breitner geht von 56 % geförderter Wohnungen auf städtischen Grundstücken aus; er rechnet zusätzlich zu dem Drittel der dauerhaft preisgebundenen Wohnungen noch mit einem Drittel geförderter Wohnraums von den restlichen zwei Dritteln, für die der „Drittmix“ gilt.¹¹ Schön wär's. Leider hat sich die Stadt in dem Kompromiss mit der Volksinitiative nicht verpflichtet, die dauerhaft preisgebundenen Wohnungen zusätzlich zu errichten.

Ein höherer Anteil an geförderten Wohnungseinheiten als bisher soll nach unserem Konzept dazu führen, dass möglichst viel Wohnraum entsteht, den sich alle Menschen leisten können. Angehörige der Mittelschichten werden dort auch gern zugreifen. Dies ist durchaus erwünscht.



Die Mieterinitiative Steilshoop mit Protesttransparent gegen Sanierungsmaßnahmen von Vonovia

4. „Der Kompromiss mit den Volksinitiativen wird nicht dazu führen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht“¹²

Eine Begründung für die Behauptung wird nicht geliefert. In der Tat hat sich die Stadt, wie erwähnt, leider nicht verpflichtet, die 1000 jährlichen Wohnungen mit dauerhafter Mietpreisbindung zusätzlich zu dem anderen Wohnungsbau zu errichten. Nur für die 200 Wohnungen mit WA-Bindung innerhalb des Kontingents dauerhaft mietpreisgebundenen Wohnraums gilt, dass sie zusätzlich zu den übrigen 300 Neubauwohnungen mit WA-Bindung, die schon länger jährlich zugesagt sind, zur Verfügung gestellt werden.

¹¹ Er geht von 33,3 % mit 100-jähriger Mietbindung und einem Drittel der übrigen Wohnungen (also 22,2 %) auf städtischen Grundstücken aus.

¹² Gemeinsame Erklärung des Grundeigentümergebundes Hamburg, des IVD (Immobilienverband Deutschland) Nord, des BFW Nord und des VNW, zit. nach Hamburger Abendblatt v. 3.11.22, S. 7.

Der Vorteil der dauerhaften Mietpreisbindung besteht darin, dass sich Bewohner nicht wie bisher nach Ablauf der Bindung oft eine neue Bleibe suchen müssen, weil sie die Preise nicht mehr bezahlen können, und dass nicht mit viel Geld neue Sozialwohnungen als Ersatz geschaffen werden müssen. Langfristig erhöht sich also der Bestand an Sozialwohnungen durchaus, weil Neubauten nicht alte ersetzen, sondern hinzukommen.



Ein Plakat, das zur Vorbereitung des Volksbegehrens entworfen, aber nicht mehr gedruckt wurde. Grafik: W. Thede

Insgesamt lässt sich die scharfe Polemik der Unternehmerverbände leicht daraus erklären, dass die Bedingungen in einem Teil ihres bisherigen Geschäftsfelds erschwert werden. Aber ihre Argumente sind dürftig. Um das Ziel zu erreichen, dass in Hamburg künftig mehr bezahlbarer Wohnraum im Besitz der Stadt und gemeinnütziger Träger entsteht, ist der eingeschlagene Weg richtig. Deshalb sollten Senat und Bürgerschaft sich nicht allzu sehr um diese Polemik kümmern.

Quellen: Hamburger Abendblatt v. 3.11., 17.11. und 30.11.22; Hamburger Morgenpost v. 6.11., 7.11. u.12./13.11.22.

Impressum:

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

Nachrichten

Explosion der Heizkosten: Die Belastung der Verbraucher wird sich trotz „Energiepreisbremse“ voraussichtlich mindestens verdoppeln!

Hamburg-Energie hat die Gaspreise in diesem Jahr von ca. 6 Cent auf ca. 20 Cent je Kilowattstunde (ct/kWh) angehoben.¹³⁾ Vattenfall und E.ON sind noch teurer (Stand 15.11.22). Hinzu kommen die Grundpreise. Die kleineren Anbieter, die bisher oft günstiger waren, nehmen meist wegen der unklaren Preisentwicklung zur Zeit keine Neukunden auf. Trotz der staatlichen Zuschüsse ab 1. Januar 2023 (Deckelung auf 12 ct/kWh für 80% des bisherigen Durchschnittsverbrauchs) werden sich die Heizkosten für private Gasverbraucher:innen meist mindestens verdoppeln.



Proteste in der Detlef-Bremer-Straße
(Foto: Florian Quandt)

Beim Strom ist es ähnlich: Hamburg-Energie erhöht die Preise ab 1.1.2023 von ca. 30 ct/kWh auf ca. 54 ct/kWh. E.ON ist noch teurer, Vattenfall etwas günstiger (Stand 15.11.22). Auch hier kommen die Grundpreise dazu. Die staatlichen Zuschüsse sollen den Preis für 80% des Verbrauchs auf 40 ct/kWh deckeln.

Fernwärmekund:innen sollen 80% ihres prognostizierten Verbrauchs für 9,5 ct./kWh erhalten. Für Ölheizungen und Holzpellets hat die Regierung erst Mitte Dezember 2022 eine Unterstützung beschlossen. Wenn die Kosten sich 2022 mindestens verdoppeln, sollen 80 % der darüber hinausgehenden Kosten auf Antrag erstattet werden. Für den Verbrauch über die 80% hinaus müssen die privaten Haushalte selbst aufkommen.

¹³⁾ Tarif Alsterufer: 19,88 ct/kWh, Tarif Alsterperle: 20,33 ct/kWh.

Experten erwarten, dass die Energiepreise an den Börsen im Mittelwert nicht wieder auf das Niveau vor der Krise sinken, aber auch nicht erheblich weiter steigen werden, sondern sich auf einem mittleren Niveau stabilisieren werden. Das bedeutet: Die Energiepreise werden nicht sinken.
Quellen: Angaben der Energieversorgungsunternehmen im Internet

Öl- und Gaskonzerne fahren Rekordgewinne ein

Die großen westlichen Öl- und Gaskonzerne, darunter Exxon Mobil, Shell, BP, Total Energies und ENI, profitieren von den hohen Energiepreisen, vor allem seit Beginn des Kriegs in der Ukraine. Zusammen kamen sie im 2. Quartal 2022 auf eine Gewinnsumme von 59 Mrd. \$. BP fuhr z.B. in diesem Zeitraum das beste Ergebnis seit 14 Jahren ein; der Gewinn verdreifachte sich gegenüber der Vorjahrsperiode auf 8,5 Mrd. \$. Auch Shell meldete fürs 2. Quartal 2022 einen Rekordgewinn in Höhe von 11,5 Mrd. \$, Total Energies in Höhe von 5,7 Mrd. €. Der österreichische Energie- und Chemiekonzern OMV konnte seinen Umsatz und seinen Gewinn im ersten Halbjahr 2022 mehr als verdoppeln und schloss mit einem Überschuss von ca. 3,4 Mrd. € ab. Auch RWE hat sein Nettoergebnis im ersten Halbjahr 2022 annähernd verdoppelt. Der italienische Konzern ENI meldete für die ersten neun Monate 2022 einen Nettogewinn von 13,2 Mrd. \$ – eine Steigerung um 475 %.

Die meisten dieser Konzerne haben die Boni für Mitarbeiter großzügig erhöht und zahlen höhere Dividenden an die Aktionäre aus.

Quellen: FAZ v. 29.7., 3.8. und 17.11.2022

Die Mieten steigen weiter

Die Mieten in Hamburg sind im vergangenen Jahr weiter angestiegen. Genaue Angaben sind schwierig; es liegen unterschiedliche Ermittlungsergebnisse vor. Das Institut der Deutschen Wirtschaft errechnete für Hamburg eine Erhöhung von 4,3 % im 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das Internet-Portal immowelt kam demgegenüber schon für das 1. Halbjahr 2022 auf ein Plus von 7 % im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021, bezogen auf Angebotsmieten im Bestand (also ohne Neubauten) für Wohnungsgrößen zwischen 40 und 120 qm. Das Portal ImmoScout24 meldete für Angebotsmieten bei Be-

standswohnungen sogar eine 9,5%-ige Steigerung vom 1. bis zum 3. Quartal 2022. Für die Wohnungsgrößen von 40 bis 120 qm errechnete immowelt (Angebotsmieten im Bestand) einen Durchschnitt von 12,50 €/qm (netto kalt) für Hamburg. Die Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor, wo jährlich ein Oberstufenkurs die



SPD-Plakat zur Bürgerschaftswahl 2020

durchschnittliche Entwicklung der Angebotsmieten aus Inseraten bei immowelt ermittelt, ergab dagegen von März 2021 bis März 2022 eine Zunahme von 13,40 € auf 14,25 €/qm.

Quellen: Hamburger Abendblatt v. 27.7., 2.9., 2.11., 30.11. u. 13.12.22; Hamburger Morgenpost v. 12. u. 29.8.22; <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/mietenentwicklung-in-hamburg/>.

Wohnungskonzerne machen Gewinnsprünge

Der Vonovia-Konzern meldete Anfang November 2022, dass der operative Gewinn der ersten neun Monate im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35 % auf knapp 1,6 Mrd. € gestiegen ist. Der Umsatz nahm gleichzeitig um 31% auf 4,6 Mrd. € zu. Der Gewinnanteil ist also mit über 30% extrem hoch. Zu den guten Ergebnissen trug nach Angaben des Unternehmens auch die ca.87%-ige Übernahme des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen im Jahr 2021 bei. Ziel für 2023 ist ein Gewinn von 2,0-2,1 Mrd. €.

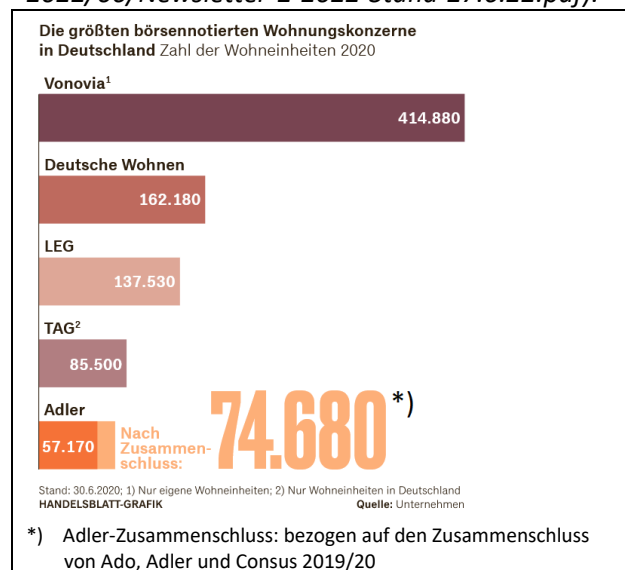


Demonstration der Mieterinitiative Steilshoop vor der Vonovia-Zentrale in Wandsbek

Die Deutsche Wohnen gab Anfang November bekannt, dass ihr operativer Gewinn in den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast 9 % auf 913,8 Millionen € stieg.

Vonovia teilte Anfang August mit, dass der Konzern die Mieten entsprechend der Inflation erhöhen will.

Quellen: FAZ 5. u. 9.11.22; Hamburger Morgenpost v. 4.8.22. Vgl. auch die Meldung „Den großen Wohnungskonzernen geht es blendend“ in unserem Newsletter Nr. 2/2022 (<https://keineprofitemitbodenundmiete.de/wp-content/uploads/2022/06/Newsletter-2-2022-Stand-27.6.22.pdf>).



<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/adler-group-sa-der-neue-immobilienriese-steht-unter-besonderer-beobachtung/26235128.html?ticket=ST-2854677-xT35t9lbchtFmYGGNGdQ-cas01.example.org>

Hamburger Künstler unterstützen die Volksinitiative



Henning Venske
Kabarettist, Autor

...weil jeder Mensch seinen Schutzraum braucht – genau so wie das Kaninchen seinen Bau, die Biene ihren Korb und die Ameise ihren Haufen



...damit Du nicht den Die-Miete-frisst-mich-auf-Blues kriegst!

Abi Wallenstein
Bluesmusiker
Foto: Ellen Coenders



Rolf Becker
Schauspieler
Foto: R. Wernicke

Zustimmung zu Ihrer mehr als notwendigen Initiative, die ich gern unterstütze, nicht nur namentlich, auch, soweit mir terminlich möglich, bei Veranstaltungen

Ausblick

Nach der Bekanntgabe des Kompromisses am 2. November 2022 hat die Hamburger Bürgerschaft am 16. November den in der Bürgerschaftsdrucksache „Mieten“ (Drucksache Nr. 22/9845)¹⁴ mehrheitlich angenommen. Daraufhin haben unsere Vertrauensleute die Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“ für beendet erklärt.

Am 26. Januar 2023 wird sich der Verfassungsausschuss der Bürgerschaft mit den beiden vorgesehenen Verfassungsänderungen beschäftigen.¹⁵ Nach Änderung der Verfassung wird sich auch die Volks-

initiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ auflösen.

Es scheint uns allerdings sinnvoll, die weitere Entwicklung zu beobachten. Dies wird vor allem Aufgabe der beiden Mietervereine sein, außerdem auch anderer Organisationen, die dem Thema verpflichtet sind, z.B. das Diakonische Werk und der Sozialverband Deutschland. Ferner soll anstelle der bisherigen Volksinitiativen eine Initiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ bestehen bleiben. Sie wird nur gelegentlich zusammenkommen, um zu besprechen, ob und wie die Vereinbarungen des Kompromisses umgesetzt werden. Die Neubauprojekte mit 100-jähriger Mietbindung sollen ja erst Ende 2024 beginnen; deshalb ist ein langer Atem nötig.

Unsere Website bleibt bestehen. Der Newsletter wird eingestellt. Wenn es besonders wichtige Nachrichten gibt, wird per Email darüber berichtet. Deshalb bleibt auch unser Emailverteiler bestehen. Eine Restsumme in unserer Kasse bleibt ebenfalls für besondere Fälle erhalten.

Wenn die Verfassungsänderung beschlossen ist, soll eine öffentliche Veranstaltung stattfinden, auf der die Lage besprochen und über weitere Aktivitäten beraten wird.

¹⁴ Wortlaut: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/81603/einigung_mit_der_volksinitiative_neubaumieten_auf_staedtischem_grund_fuer_immer_guenstig_keine_profite_mit_boden_miete.pdf. ODER <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/buergerschaftsdrucksache-mieten/>.

¹⁵ Wortlaut der beiden Verfassungsänderungen: Bürgerschaftsdrucksache „Boden“, S. 6 (https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/81599/einigung_mit_der_volksinitiative_boden_wohnraum_behalten_hamburg_sozial_gestalten_keine_profite_mit_boden_miete.pdf) ODER <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/buergerschaftsdrucksache-boden/>.