



Newsletter

der Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“

Nr. 1/21, Januar 2021

Liebe Leser,

für den Erfolg unserer beiden Volksinitiativen brauchen wir viele Unterstützer, jeden einzelnen.

Volksinitiative 1: Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!

Die Stadt Hamburg veräußert grundsätzlich keine Grundstücke und Wohnungen in Hamburg mehr.

Volksinitiative 2: Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!

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.

Um Sie und alle anderen, die dazu beitragen wollen, immer gut und gründlich zu informieren, haben wir uns entschlossen, einen Newsletter herauszugeben, anfangs etwa monatlich, später bei Bedarf auch häufiger. Wir wollen so dazu beitragen, dass Sie über Informationen auf dem neusten Stand verfügen und der Kreis der Unterstützer allmählich größer wird. Es ist dringend, dass wir gegen die unerträgliche Entwicklung der Mieten und den Wohnungsmangel in Hamburg gemeinsam etwas tun!

Inhalt:

Warum brauchen wir in Hamburg eine aktive Mieter*innenbewegung?	2
Die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Mieten“ und ihre Anliegen	3
Wohnen in Hamburg – noch bezahlbar?	4
Vorbild Wien	5
Täuschungsversuche des Senats	5
Warum wird kein Mietendeckel gefordert?	6
Kritische Einwände gegen die Forderungen der Volksinitiative	6
In Hamburg stehen Tausende Wohnungen leer	7
Was ist los in Berlin?	8
DIFU: Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung	8
Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße: 50 Jahre Häuserkampf in Eppendorf	8
Impressum	9

Warum brauchen wir in Hamburg eine aktive Mieter*innenbewegung?

Die Entwicklung der Mieten war im letzten Jahrzehnt dramatisch: Von 2011 – 2017 stiegen die Mieten bei Wiedervermietung um 27%, bei Erstvermietung sogar um 32%. 2018 hatte Hamburg mit durchschnittlich 10,30 Euro/qm die höchsten Nettokaltmieten unter allen Bundesländern. Zugleich sank die Zahl der Sozialwohnungen (1. Förderweg) von 100.000 in 2011 auf unter 80.000 im Jahr 2019. 368.000 Haushalte haben ihrer Einkommenshöhe nach einen Anspruch auf eine Sozialwohnung (1. Förderweg.)

Wohnen in Hamburg wird für immer mehr Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen zum Luxus. Auch für kleine Gewerbetreibende sind die Mieten in ihren angestammten Quartieren zunehmend nicht mehr zu bezahlen.

Zugleich vertreiben Unternehmen wie Vonovia und Akelius Menschen durch Luxussanierungen und exorbitante Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen, gibt es aus spekulativen Gründen Leerstand, werden – selbst von der SAGA – ehemalige Sozialwohnungen zu Höchstpreisen verkauft.

Der Senat lobt seine Wohnungsbaupolitik in höchsten Tönen, lässt aber zu mehr als 70% hochpreisige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen bauen und treibt damit das Mietniveau weiter in die Höhe. Dafür stellt er fortwährend öffentlichen Grund zur Verfügung.

Schon vor Beginn der Corona-Pandemie war die Mietfrage das größte soziale Problem in Hamburg. Familien, die jetzt auf Kurzarbeitergeld angewiesen sind, haben bei hohen Mieten oft schon vor Monatsende kaum noch Geld für den laufenden Lebensunterhalt. Zwangsräumungen finden auch während der Pandemie statt. Durch zahlreiche Insolvenzen in 2021 und das Auslaufen der Kurzarbeitergeldes nach der Bundestagswahl wird die Zahl der Arbeitslosen erheblich

zunehmen. Viele Tausend Familien zusätzlich werden nicht wissen, wie sie ihre Mieten bezahlen sollen - die ja weiter steigen.

Vor allem vom Netzwerk Recht auf Stadt wurden vor einigen Jahren noch Tausende zu Demonstrationen gegen die beschriebenen Probleme mobilisiert. In den letzten Jahren ist es, abgesehen von Aktivitäten in einzelnen Stadtteilen, ruhig geworden. Das muss eine Ruhe vor dem Sturm werden!

Mietwucher, Luxussanierung, Leerstand trotz Wohnungsmangel, Vernachlässigung von Wohnungsbeständen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Alle diese Probleme haben eine Hauptursache: Die Privatisierung von Boden und Wohnungen. Seit vor 30 Jahren der gemeinnützige Wohnungsbau abgeschafft wurde, sind bundesweit Millionen ehemals preisgünstiger Wohnungen privatisiert worden. Wohnungskonzerne wie Deutsche Wohnen, Vonovia und Akelius, die jedes Mittel nutzen, um die Rendite für ihre Eigentümer (z. B. BlackRock) zu erhöhen, bekommen immer größeren Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung darf nicht von Geldbeutel abhängen. Es ist an der Zeit, Widerstand gegen die beschriebenen Probleme zu organisieren und die Stadt zu zwingen, ihre Boden- und Wohnungspolitik grundlegend zu ändern. Boden und Wohnungen dürfen nicht mehr privatisiert und zur beliebig handelbaren Ware werden, Sozialwohnungen müssen dauerhaft günstig bleiben, Mieterhöhungen müssen gestoppt und teilweise gesenkt werden (Mietendeckel), Wohnungskonzerne sind zu enteignen und die Wohnungen in Gemeineigentum zu überführen.

Es ist viel zu tun – packen wir's gemeinsam an!



Übergabe der Unterschriften am 19. Oktober 2020

Die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Mieten“ und ihre Anliegen

Anfang 2020 gründeten die beiden Hamburger Mietervereine und mehrere andere Initiativen und Personen unter dem Titel „Keine Profite mit Boden und Miete“ zwei zusammengehörige Volksinitiativen, die sich das Ziel gesetzt hatten, etwas gegen die skandalös ansteigenden Mieten zu unternehmen.

Ziele und Forderungen

Zunächst lag nahe, nach Berliner Vorbild einen „Mietendeckel“ zu fordern. Doch nach juristischer Beratung nahm man wegen der unsicheren Rechtslage davon Abstand. Das Risiko, nach längerem Engagement plötzlich durch eine Gerichtsentscheidung zum Scheitern verurteilt zu werden, schien zu groß. Stattdessen einigten sich die Initiatoren auf mehrere Forderungen, die klar in die Kompetenz der Stadt Hamburg fallen, und zwar mit rechtlich getrennten Volksinitiativen (zwei, weil in Hamburg stets nur eine Forderung gestattet ist). Sie verlangen:

1. Um die Boden- und Wohnungsspekulation einzudämmen, sollen die Stadt Hamburg und ihre Gesellschaften keine Grundstücke und keine Wohnungen mehr verkaufen (stattdessen erforderlichenfalls verpachten oder per Erbpacht vergeben). Über Ausnahmen entscheidet die Bürgerschaft.
2. Weil so viele günstige Wohnungen fehlen, sollen auf Grundstücken der Stadt nur noch Wohnungen errichtet werden, deren Mieten dem sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) entsprechen. (Es müssen aber keine Sozialwohnungen sein.) Mieterhöhungen sind nur entsprechend dem Lebenshaltungssindex möglich, aber höchstens 2 % im Jahr.

Dies sind Ziele, die erst mittel- und längerfristig ihre Wirkung zeigen werden. Aber wenn die Initiativen erfolgreich sind, werden sie die Hamburger Wohnungspolitik nachhaltig in eine neue Richtung lenken: hin zu großem städtischem und genossenschaftlichem Wohnungsbestand und zu einem viel größeren Anteil günstiger Mieten als bisher. Was das in der Praxis bedeutet, kann man an der Entwicklung in Wien ablesen (siehe Extratext).

Erster Erfolg: Trotz Corona weit über 10.000 Unterschriften für die beiden Volksinitiativen

Wegen der Corona-Pandemie war das Sammeln der 10.000 erforderlichen Unterschriften vom Frühjahr bis in den Sommer 2020 unmöglich. Daher wurde die Sammelfrist bis zum 19. Oktober 2020 verlängert. Noch im September schien es fraglich, ob das Ziel zu bewältigen sei. Doch bei der Ablieferung der Unterschriftenlisten zeigte sich, wie breit die Unterstützung war: für beide Initiativen lagen etwa 14.400 Unterschriften vor.



Unterschriftensammlung am Schulterblatt

Wie geht es weiter?

Nach der erforderlichen Unterschriftensammlung befassten wir uns zunächst mit der neuen Lage. Dazu gehörte unter anderem:

- Diskussion über die Chancen und Möglichkeiten, die hohen Hürden der nächsten Stufen – Volksbegehren und Volksentscheid – zu bewältigen,
- Auswertung der Erfahrungen beim Unterschriftensammeln, einschließlich kritischer Äußerungen und Meinungen gegenüber unseren Forderungen,
- Vorbereitung auf Verhandlungen mit für die Volksinitiativen zuständigen Stellen,
- Rückkopplung mit den Verbänden und Initiativen, die uns unterstützt haben („Großer Ratschlag“).

Wegen der Pandemie können die gesetzlich vorgesehenen Fristen für den weiteren Ablauf nicht eingehalten werden. Daher bemühen wir uns gegenwärtig, akzeptable Bedingungen auszuhandeln.

Die Volksinitiativen werden bisher unterstützt von:

Mieterverein zu Hamburg * Mieter helfen Mietern * anna elbe * Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße * Mieterinitiative Steilshoop * Mieterinitiative

Wrangelstraße * Mieterinitiative Dulsberg * Mieter-selbstverwaltung Schröderstift * Recht auf Stadt Ham-burg * Einwohnerverein St. Georg * Gängeviertel Ge-nossenschaft von 2010 e.G. * Verein Gängeviertel e.V. * AG Versammlung der Stadtteile * PIT Hamburg * Kampagne #einfachwohnen * Viva la Bernie * Wir sind Eppendorf * Altonaer Manifest * Ottenser Dreieck e.V.

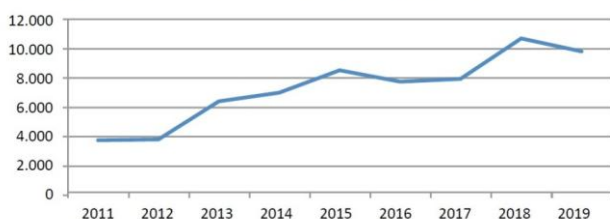
* Gewerbehof Hagen * Antifa Altona Ost * attac Hamburg * NaturFreunde Hamburg * GEW Hamburg * ver.di Hamburg * NGG Hamburg * Fanladen St. Pauli * OTTE60 * Bahrio 68 * St. Pauli selber machen * St. Pauli Code jetzt! * Plenum der Roten Flora
Internet: www.KeineProfiteMitBodenUndMiete.de

Wohnen in Hamburg – noch bezahlbar?

Wer in Hamburg eine neue Wohnung sucht, hat Probleme. In den meisten Stadtteilen sind die aktuellen Mieten kaum noch bezahlbar.

Der Hamburger Senat stellt seine Wohnungspolitik gern als vorbildlich heraus („bauen, bauen, bauen“). Tatsächlich hat die SPD-geführte Regierung seit 2011 den Wohnungsbau stark ausgeweitet, nachdem die schwarz-grüne Regierung zuvor einen großen Wohnungsmangel hinterlassen hatte. Von 2011 bis 2019 wurden in Hamburg fast 62.000 Wohnungen gebaut, allein 2018/19 über 20.000.

Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2019



Quelle: Statistikamt Nord

Aber die Mietpreise stiegen trotzdem, und sie steigen weiter. Laut Mietenspiegel lag die durchschnittliche „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Hamburg 2009 bei 6,76 €; bis 2019 stieg sie auf 8,66 €, also um 28,1 %. (Zum Vergleich: die Inflationsrate betrug in diesem Zeitraum nur etwa die Hälfte.) Nach anderen Quellen war die Zunahme noch stärker. In manchen Stadtteilen liegen die Angebotsmieten heute bei 17 € und noch höher. Woran liegt das?

Die Neubauten reichen nicht einmal für den Zuzug

Ein wichtiger Grund dafür ist, dass Hamburg stark gewachsen ist. Von 2011 bis 2019 hat die Bevölkerung von ca. 1,71 Millionen auf ca. 1,85 Millionen zugenommen. Die vielen neuen Wohnungen haben rechnerisch nicht einmal für die über 140.000 zusätzlichen Einwohner gereicht. Wenn man die durchschnittliche Personenzahl der Hamburger Haushalte (1,8 Personen) zugrunde legt, ergibt sich sogar, dass der Wohnungsmangel trotz Intensivierung der Baumaßnahmen in den letzten zehn Jahren noch weiter gestiegen ist.

Durchschnittliche Mieten in Hamburg

2009	6,76
2011	7,15
2013	7,56
2015	8,02
2017	8,44
2019	8,66

Quelle: Hamburger Mietenspiegel

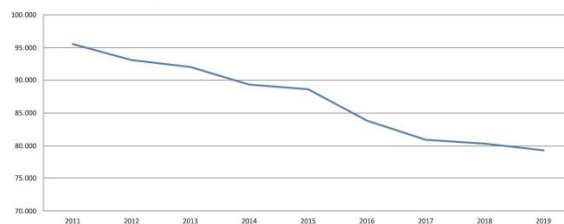
Viel zu hohe Wohnkosten

Daher stiegen die Kosten, die die Hamburger fürs Wohnen tragen müssen, in den vergangenen Jahren stark an. Nach einer repräsentativen Umfrage der Haspa gaben 2018 29 % der Haushalte die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten aus, 16 % sogar mehr als die Hälfte. Einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zufolge wären in Hamburg 150.000 Wohnungen erforderlich, um die Wohnkosten der privaten Haushalte erträglich zu halten.

Besonders schlecht dran: Menschen mit geringem Einkommen

Besonders hart ist die Lage für Menschen, die nicht über finanzielle Reserven verfügen. 454. 000 Haushalte in Hamburg (also ca.47% aller Haushalte) hatten Anfang 2019 ein so geringes Einkommen, dass sie Anspruch auf eine Sozialwohnung hatten, allein 368.000 auf eine Wohnung des 1. Förderweges. Zur Verfügung standen aber nur etwa 80.000.

Sozialwohnungsbestand in Hamburg



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

Das Auslaufen der Mietpreisbindung

Im Jahr 2000 gab es noch etwa 157.000 Wohnungen des ersten Förderweges, also der klassischen Sozialwohnungen in Hamburg. 10 Jahre später waren es nur noch etwa 102.000 und Ende 2019 nur noch etwa 79.300. Der Grund dafür ist das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung bei einer großen Zahl von Wohnungen. Dies hat trotz des Neubaus dazu geführt, dass es für Geringverdiener immer weniger Angebote geförderter Wohnungen gibt. Nach einer Prognose der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wird die Zahl der Sozialwohnungen bis 2030 auf etwa 60.000 sinken.

Vorbild Wien

Die österreichische Hauptstadt Wien hat etwa genauso viel Einwohner wie Hamburg. Die Stadt hat nie den Fehler gemacht, öffentliche Wohnungen zu privatisieren. Etwa die Hälfte der Bevölkerung lebt in einer der 420.000 Wohnungen der Gemeinde oder der Genossenschaften. Die Wohnkostenbelastung gemessen am Einkommen liegt für die Mieter bei 21 %. Von den Neubauten sind etwa zwei Drittel öffentlich geförderter Wohnungsbau; dort beträgt die Höchstmiete netto 5 € je Quadratmeter. Jährlich wendet die Stadt Wien etwa 600 Millionen € für die Wohnungsbauförderung auf. In Hamburg waren für 2020 dafür gut 230 Millionen € vorgesehen.

Dies hängt auch damit zusammen, dass die in Hamburg neu errichteten Wohnungen in den vergangenen Jahren nur zu weniger als 30 % öffentlich gefördert wurden. Das Gros der Neubauten waren frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Sie werden in der Regel nicht unter 11 € oder 12 € je Quadratmeter netto angeboten, häufig weit teurer.

Quellen: Wohnungsbaubericht 2019 der Freien und Hansestadt Hamburg (BSW), Hamburg 2020; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2019, Hamburg 2020; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2040 in Hamburg, Hamburg 2019; Hamburger Mietenspiegel 2019; Wohnungsnot und Mietenwahnsinn in Hamburg, Hrsg.: Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft, Hamburg 2019.

Angebotsmieten in Hamburger Stadtteilen 2021

Altona-Nord	16,97 €	Harburg	12,71 €
Barmbek-Nord	14,44 €	Langenhorn	12,42 €
Blankenese	15,67 €	Rotherbaum	18,84 €
Bramfeld	12,04 €	Sasel	13,07 €
Eimsbüttel	16,36 €	St. Georg	17,64 €
Eppendorf	15,79 €	St. Pauli	16,40 €
Farmsen-Berne	11,12 €	Veddel	10,61 €
HafenCity	21,31 €	Volksdorf	12,16 €

Quelle: wohnungsboerse.net

Täuschungsversuche des Senats

„Auch in Zeiten von Corona ist in Hamburg im vergangenen Jahr der Bau von mehr als 10.000 neuen Wohnungen genehmigt worden. Damit sei auch unter schwierigen Bedingungen die jährliche Zielmarke erreicht worden, teilten Bürgermeister Peter Tschentscher und Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (beide SPD) mit“, berichtete das Hamburger Abendblatt am 12. Januar 2021.

Die Genehmigung von Bauvorhaben ist eins, die tatsächliche Errichtung etwas anderes. Fertiggestellt wurden in Hamburg 2020 deutlich weniger

Wohnungen – bis einschließlich November waren es 8852. Auch im Jahr davor blieb die Fertigstellung (9805) deutlich hinter den Genehmigungen (11.632) zurück. Der Grund dafür ist, dass häufig Baugenehmigungen beantragt werden, obwohl gar nicht ernsthaft geplant ist, bald zu beginnen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung kann z.B. den Wert eines Grundstücks deutlich steigern.

Quellen: Hamburger Abendblatt v. 30.12.20 und 12.1.21; www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bautaetigkeit-wohnen (eingesehen 15.1.21).

Warum wird kein Mietendeckel gefordert?

Kritische Einwände gegen die Forderungen der Volksinitiative

Kritik: Die Forderungen enthalten keine Abhilfe gegen die gegenwärtig schlimmsten Zustände, vor allem die Mietpreissteigerungen, z.B. einen Mietendeckel.

Die Möglichkeiten der Stadt Hamburg, kurzfristig Abhilfe gegen Mietpreissteigerungen und andere drängende Missstände zu schaffen, sind sehr begrenzt. Die meisten Probleme fallen in die Zuständigkeit des Bundes. Das Verfassungsgerichtsurteil betr. den Berliner Mietendeckel (zu erwarten im 2. Quartal 2021) wird hinsichtlich der Abgrenzung der Zuständigkeiten hoffentlich mehr Klarheit schaffen. Hamburg kann aber mittel- und längerfristig die Weichen für eine neue Politik stellen. Darauf zielen die Forderungen der Volksinitiative (V.I.) ab.

Kritik: Die Forderungen der V.I. enthalten nur Maßnahmen für finanziell Schwache. Was ist mit den „Normalverdienern“, die genauso unter der Preisentwicklung leiden?

2019 wurde bei der Vorbereitung der Volksinitiative in der Diskussion um die Forderungen die Option, für „Normalverdiener“ etwas teurere Wohnungen in die Baumaßnahmen einzubeziehen, verworfen mit der Überlegung, wenn die Grundstückskosten fast völlig entfallen, können die Baukosten so günstig sein, dass nicht nur für finanziell Schwache, sondern auch für „Normalverdiener“ genügend gebaut wird. Wenn Hamburg sich am Vorbild Wiens orientiert, werden genügend günstige Wohnungen auch für „Normalverdiener“ zur Verfügung stehen. Das ist auch gut für die soziale Durchmischung.

Dort von „Fehlbelegung“ zu reden, ist also abwegig. Fehlbelegung haben wir jetzt. In den Gesprächen beim Unterschriftensammeln haben uns viele ältere Menschen erzählt, dass sie gern eine kleinere Wohnung hätten, doch die seien teurer als ihre jetzige.

Außerdem wirkt sich ein steigender Anteil günstiger Wohnungen langfristig dämpfend auf die Mietpreisentwicklung aus.

Kritik: Wenn auf öffentlichem Grund nur günstige Wohnungen errichtet werden, besteht die Gefahr sozialer Gettos.

Beim Neubauprojekt Oberbillwerder wurde diese Frage in letzter Zeit neu aufgeworfen. Nicht jede Neubausiedlung bedeutet Gettobildung. Oft trug falsche Politik dazu bei, z.B. die systematische Belegung mit Bezieher*innen von Transfereinkommen und die Fehlbelegungsabgabe. Hier ist politische Planung und richtige Einflussnahme erforderlich.

Wenn man keine Großsiedlungen baut, sondern kleine Einheiten, ist die soziale Durchmischung im Stadtteil in der Regel gewährleistet. In Wien ist es größtenteils gelungen, eine soziale Durchmischung zu erzielen. Dort haben die städtischen Wohnungsgesellschaften aber auch einen viel größeren Wohnungsbestand.

Kritik: Wenn die Stadt keine Grundstücke mehr verkaufen darf, heißt das, dass sie auch keine Grundstücke an private „Häuslebauer“ abgeben kann?

Die Forderungen der V.I. richten sich vor allem gegen die Grundstücksspekulation. Ein Beispiel dafür ist das Areal der ehemaligen Holstenbrauerei in Altona. 2016 wurde es für 150 Mill. € verkauft. Dort sollten Wohnungen im „Drittelmix“ (geförderter Wohnungsbau, freier Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen) errichtet werden. Im Februar 2020 wurde es für 320 Mill. € weiterverkauft. Der neue Eigentümer plant vor allem, freie Mietwohnungen zu errichten, und zwar zu Preisen von 18 € netto. Die Stadt hatte zuvor auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet.

Kritik: Sollte man wirklich so viele Wohnungen neu bauen? Muss denn wirklich das letzte Fleckchen Grün auch noch verschwinden?

Die Wohnraumverdichtung, die der Senat in vielen Stadtteilen betreibt, führt oft zu Unmut, weil Bäume abgeholzt werden, Grünflächen verschwinden und damit die Lebensqualität in Hamburg leidet. Für das Konzept „Bauen, bauen, bauen“ hat der Senat sich entschieden, weil er die private Immobilienwirtschaft nicht

vor den Kopf stoßen will. Mit einem vorübergehenden Mietendeckel wäre die Stadt nicht dazu gezwungen, immer mehr zu bauen. Mittelfristig sind weitere strukturelle Veränderungen unerlässlich, die die Spekulation mit Mietpreisen verhindern.

Sobald die für das Frühjahr 2021 erwarteten Urteile der Gerichte zum Berliner Mietendeckel ergangen sind, von denen eine Abgrenzung von Bundes- und Landeskompetenzen erwartet wird, sollte die Mieter*innenbewegung neu darüber diskutieren, ob und wie sie reagiert.

In Hamburg stehen Tausende Wohnungen leer

Der Grund ist häufig: Spekulation auf stark erhöhte Mieten und Verkaufspreise.

Im Dezember 2020 meldete der Senat, dass in Hamburg 2074 Wohnungen leer stehen, die meisten in Hamburg-Nord, -Mitte und -Altona. In Wirklichkeit sind dies nur die, die von den Eigentümern gemeldet wurden. Die Dunkelziffer ist wahrscheinlich hoch. Als Begründung werden meist Baumaßnahmen genannt, manchmal auch Erbstreitigkeiten. Zum Teil handelt es sich auch um Neubauwohnungen, die so teuer sind, dass sich keine Interessenten finden. Oft stehen Gebäude aber erstaunlich lange leer. Der Verdacht liegt nahe, dass dies nur ein Vorwand ist, um nicht vermieten zu müssen. Manchmal wird durch Modernisierung eine starke Mieterhöhung angestrebt, manchmal auch einfach auf eine Wertsteigerung und späteren Verkauf spekuliert.

Eigentlich sollen die Bezirke gegen ungerechtfertigten Leerstand vorgehen. Sie können Zwangsgelder festsetzen und sogar Zwangsvermietungen durchführen. Dies geschieht aber selten und die Geldbußen liegen meist bei nur 1.000 bis 10.000 € – also kein hohes Risiko für Spekulanten. Dies hat Methode: Das „Bündnis für das Wohnen“ impliziert, die Investoren nicht zu verschrecken, damit die Neubauzahlen erreicht werden. Die Bezirksämter bekommen sogar Prämien für erteilte Baugenehmigungen.

Quellen: FAZ, 12./13.12.2020 u.a.



Dieses Haus in der Sommerhuder Straße 4 in Altona-Nord steht seit ca. 2012 komplett leer.
Foto Marc Meyer (Mieter helfen Mietern)

Was ist los in Berlin?

In Berlin konnten sich die Regierungsfractionen im Abgeordnetenhaus am 12. Januar in einem Gespräch mit der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ nicht einigen. Das Abgeordnetenhaus hatte vier Monate Zeit zu entscheiden, ob sie die Forderung, Immobilienunternehmen mit über 3000 Wohnungen zu vergesellschaften, annimmt. Ende

Januar läuft die Frist ab. In der kurzen Zeit ist keine Einigung mehr zu erwarten. Wegen der ablehnenden Haltung der SPD galt eine Einigung schon zuvor als unwahrscheinlich. Nach dem Scheitern der Verhandlungen muss die Initiative innerhalb von vier Monaten 170.000 Stimmen für ihr Anliegen sammeln, um einen Volksentscheid zu erzwingen.

DIFU: Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung

Das Deutsche Institut für Urbanistik (DIFU), das größte deutsche Stadtforschungsinstitut, stellte am 12. Januar 2021 die Ergebnisse einer Studie zur Stadtentwicklung vor, die das Institut in Kooperation mit 14 deutschen Städten durchführte. Darin heißt es: *„Kommunen können durch eine strategische Bodenpolitik die verloren gegangene Handlungsfähigkeit sowie Gestaltungsoptionen für die Stadtentwicklung zurückgewinnen.“*

Zentrale Schlussfolgerungen sind unter anderem:

- Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens vermeiden,
- Weg vom Höchstgebotsprinzip hin zum „Bestgebotsprinzip“ bei der Grundstücksvergabe,
- Regelungen des Erbbaurechts nutzen.

Das sind gerade die Prinzipien, auf die die Volksinitiative die Hamburger Politik verpflichten möchte.

Quelle: <https://difu.de/publikationen/2021/aktive-bodenpolitik-fundament-der-stadtentwicklung>

In jeder Ausgabe des Newsletters stellen sich einzelne Gründungsmitglieder der Volksinitiative vor.

Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße: 50 Jahre Häuserkampf in Eppendorf

2020 haben wir, die Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße, unser Jubiläum gefeiert: 50 Jahre Häuserkampf in Eppendorf!

Wir konnten zwar wegen der Beschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht das geplante Riesenstraßenfest feiern, aber wir haben eine Festwoche mit Lesungen und Führungen veranstaltet und vor allem eine Auswahl der Transparente gezeigt, die im Laufe von 50 Jahren an unserem Haus Haynstraße 1-3/Hegestraße 41 hingen. Hier eine kleine Auswahl der Aufschriften, die den Kampf um das Haus und unsere allgemeine politische Positionierung widerspiegeln:

Mietergruppe Haynstr./Hegestr. gegen Mietwucher und Bodenspekulation * Haynstraße bleibt! * Die 10. Kündigung – der Tanz geht weiter * Neue Räumungsklage * Du sollst nicht

begehren deines Nächsten Wohnung * Vorsicht, bissige Mieter! * Lasst das Dorf in Eppendorf * Hegestr. 46: Bezirk und Spekulant Hand in Hand * Mieten runter * Freiheit für Nelson Mandela * Nicaragua libre * Alle AKW abschalten * Gegen Nationalismus und Fremdenfeindlichkeit

1970 sind die ersten von uns in das Haus eingezogen. Eine Immobilienfirma hatte das hochherrschaftliche Haus – eines der schönsten in Eppendorf – erworben und wollte es abreißen, um dort einen gesichtslosen Neubau mit Tiefgarage hinzusetzen. Sie hatten auch schon die Abrissgenehmigung durch das Bezirksamt Hamburg-Nord. Den alten MieterInnen war samt und sonders gekündigt worden, einige Räumungsprozesse zogen sich jedoch hin. So kamen die Spekulanten auf die Idee,

die 14 leerstehenden Wohnungen (von insgesamt 21 Wohnungen) über den ASTA der Universität an StudentInnen zu vermieten. Die Mietverträge sollten bis zum Abbruch gelten und hatten eine 14-tägige Kündigungsfrist. So zogen wir 55 StudentInnen in WGs ein, alle linken Organisationen waren vertreten, vom SHB über DKP und K-Gruppen bis zu den Spontis (wie die Autonomen damals genannt wurden). 1973 haben wir uns dann organisiert und zuerst den Abriss politisch weggekämpft und die gegen uns gerichtete Räumungsklagen in allen Instanzen gewonnen. Als die Immobilienfirma dann aufgegeben und an einen anderen Spekulanten verkauft hat, bereiteten wir gerade die Besetzung der 7 leerstehenden Wohnungen vor, als die neue Eigentümerin, die DORUSSA AG, sich bereit erklärte, mit uns über einen Mietvertrag zu verhandeln. Es gelang uns dann nach langen Verhandlungen einen wahrscheinlich einzigartigen, für uns günstigen Mietvertrag zu schließen: Wir haben als Mietergruppe in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts das gesamte Haus und Grundstück in einem Gesamtmietvertrag, also nicht wohnungsweise, angemietet. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist ausgeschlossen, so dass wir noch heute eine Nettokaltmiete von € 3,20 pro qm zahlen. Gegenwärtig gibt es 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.300 qm. Wir machen aber größere interne Umlagen für Instandsetzungen, politische Arbeit und Rechtsfonds, so dass wir tatsächlich praktisch eine Nettokaltmiete von € 6,40 pro qm zahlen. Wir können Transparente und Schaukästen am Haus anbringen, es gibt keine Modernisierung gegen unseren Willen, wir verwalten das Haus autonom.

Diese günstigen Bedingungen haben wir als Verpflichtung genommen, Mieterarbeit im Stadtteil und in ganz Hamburg zu machen und unsere politischen Standpunkte in die Öffentlichkeit einzubringen (s. dazu die obigen Transparenttexte). Wir haben die Mieterinitiativen Eppendorf und Eimsbüttel gegründet, wir haben für die Entstehung des Mietrechtsratgebers „Mietrecht für Mieter“ gesorgt und den alternativen Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ gegründet.

Und in unserem Jubiläumsjahr 2020 waren wir Mitinitiatoren der beiden Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“.

Deshalb hängt seit Anfang 2020 das Transparent „Keine Profite mit Boden & Miete“ an unserem Haus, das durch einen Schaukasten am Eingang erläutert wird.

Nach dem Erfolg der beiden Volksinitiativen mit jeweils über 14.000 Unterschriften haben wir noch das Transparent „Etappensieg“ dazu gehängt.

Wir haben für die beiden Volksinitiativen (zusammen mit Wir-sind-Eppendorf mit der Supersammlerin Ameli, danke noch mal!) immerhin 2.200 (V 1 „Boden“) bzw. 2.500 (V 2 „Neubaumieten“) gesammelt. Dies ist vor allen Dingen dank eines vor dem Haus am Gehweg permanent aufgestellten Tisches mit Unterschriftenlisten gelungen, und erstaunlicherweise haben sich dort in Eppendorf von Februar bis Oktober 2020 jeden Tag 5 bis 10 BürgerInnen eingetragen.



Für uns ist „Keine Profite mit Boden & Miete“ gegenwärtig das zentrale Projekt der leider im Moment etwas darniederliegenden Hamburger Mieterbewegung, auch angesichts der 2/3 Mehrheit des rot/grünen Hamburger Senats in der Bürgerschaft, der neben dem außerparlamentarischen Widerstand am besten mit den Mitteln der Volksgesetzgebung beizukommen ist.

*Rechtsanwalt Bernd Vetter
Mietergruppe Haynstr./Hegestr.
und Mitinitiator der Volksinitiativen*

Impressum:

Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete, H. Kaienburg, c/o Mieter helfen Mietern, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg