

MICHAEL JOHO

«KEINE PROFITE MIT BODEN UND MIETE»

ERGEBNISSE DER BEIDEN VOLKSINITIATIVEN IN HAMBURG

Zwei hamburgische Volksinitiativen (VI) unter dem gemeinsamen Motto «Keine Profite mit Boden und Miete» erregten in den vergangenen Monaten bundesweit Aufmerksamkeit und sorgten vor Ort für einigen Furor. Während die Senatskoalition aus SPD und Bündnis 90/Die Grünen das Aufschlagen eines «neuen Kapitels unserer sozialen Wohnungspolitik»¹ propagierte und eine «Zeitenwende in der Boden- und Wohnungspolitik»² gekommen sah, reagierten die Konservativen und die Immobilienwirtschaft scharf ablehnend. Die CDU unterstellte, dass die zwischen den senatstragenden Parteien und den Volksinitiativen ausgehandelte Einigung «den dringend benötigten Wohnungsbau in Hamburg massiv» gefährde.³ Deren stadtentwicklungspolitische Sprecherin faselte vom «Einstieg in den wohnungswirtschaftlichen Kommunismus»⁴ und die *Bild*-Zeitung währte für die Zukunft gar «Wohnungsbau wie in der DDR».⁵ Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Norddeutschland bezeichneten den Kompromiss als «dramatische Fehlentscheidung».⁶ Jan Petersen, stellvertretender Landesvorsitzender des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), drohte: «Wir werden unter diesen Bedingungen nicht mehr investieren.»⁷

ZUR EINSTIMMUNG

Der Nimbus der von der SPD bundesweit hochgejubelten hamburgischen Wohnungspolitik hat an Ausstrahlung eingebüßt, in der Elbmetropole herrscht diesbezüglich schon länger Ernüchterung. Jüngst ist die langjährige Stadtentwicklungssenatorin zurückgetreten. Hier einige Fakten:

- Zwischen 2019 und 2021 haben die Mieten in Hamburg um 7,3 Prozent zugelegt – die höchste Mietsteigerung seit Jahrzehnten;
- im dritten Quartal 2022 sind die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,3 Prozent gestiegen;
- der Anteil der sehr teuren «möblierten» Wohnungen stieg von 8,3 Prozent (2014) auf 18,3 Prozent (2020);
- im Jahr 2021 wurden statt der anvisierten 3.000 geförderten Wohnungen nur 1.895 Wohneinheiten (davon 1.563 auf dem 1. Förderweg)⁸ fertiggestellt;
- insgesamt gab es 2021 statt der projektierten 10.000 nur 7.461 Baufertigstellungen;
- neben mehr als 2.000 obdachlosen Menschen sind fast 19.000 Wohnungslose auf Unterkünfte angewiesen – Hamburg ist damit Deutschlands «Hauptstadt der Wohnungslosigkeit» (Dirk Ahrens, Leiter des Diakonischen Werks Hamburg).

Kurz gesagt: «Entgegen der Selbstdarstellung des Senats lässt sich die Hamburger Wohnungspolitik mitnichten als

reines Vorbild darstellen.»⁹ Etwas deutlicher drückt es Heike Sudmann, Bau- und Wohnungsexpertin der Linksfraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft, aus: Das «SPD-Rezept für Hamburg ist krachend gescheitert».¹⁰



DIE HAMBURGER VOLKSINITIATIVEN «KEINE PROFITE MIT BODEN UND MIETE»

Anfang 2020 taten sich der Mieterverein zu Hamburg und der Verein Mieter helfen Mietern e. V. zusammen, um gemeinsam mit Stadt(teil)initiativen und Einzelpersonen zwei Volksinitiativen (VI) ins Leben zu rufen, die sich gegen die Mietenexplosion in Hamburg richten. VI 1: «Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!» und VI 2: «Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!» Die grundsätzliche Orientierung manifestiert sich in dem gemeinsamen Motto «Keine Profite mit Boden und Miete».

Die Sammlung der nötigen Unterschriften verzögerte sich coronabedingt, konnte dann aber bis zum 19. Oktober 2020 erfolgreich abgeschlossen werden.¹¹ Nach der offiziellen Feststellung des Zustandekommens kam es am 18. Januar 2021 zunächst zu einer Anhörung im Stadtentwicklungsausschuss. Im Anschluss traten die Senatsparteien SPD und Bündnis 90/Die Grünen mit den Vertreter*innen der VI in einen Dialog, um «Möglichkeiten für einen Kompromiss auszuloten». Nach gut anderthalb Jahren intensiver Beratungen

wurden die Ergebnisse in Form von zwei Bürgerschaftsanträgen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen am 2. November 2022 vorgelegt. Dabei geht es um

- a) die «Einigung mit der Volksinitiative «Boden & Wohnraum erhalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden und Miete»»¹² (VI 1) und
- b) die «Einigung mit der Volksinitiative «Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden und Miete»»¹³ (VI 2).

Es handelt sich deshalb um zwei unterschiedliche Anträge, weil die Rechtsprechung des Hamburgischen Verfassungsgerichts ein sogenanntes Koppelungsverbot vorsieht, nach dem die Thematisierung mehrerer Anliegen in einer gemeinsamen Volksinitiative unzulässig ist. Der Antrag a) wird aufgrund der verfassungsrechtlichen Auswirkungen Ende Januar 2023 im Verfassungsausschuss mit Sachverständigen diskutiert, bevor die Bürgerschaft einen Beschluss fassen wird. Antrag b) ist auf der Sitzung der Hamburgischen Bürgerschaft am 16. November 2022 mit den Stimmen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE gegen die der CDU und der AfD angenommen worden.

Was erregt die Gemüter in der wohnungspolitischen Debatte in Hamburg nun so sehr, dass sogar das Gespenst des Kommunismus heraufbeschworen wird? Wenden wir uns zunächst den genannten Bürgerschaftsanträgen und damit den beiden Volksinitiativen VI 1 und VI 2 zu: Was beinhalten sie?

Volksinitiative 1: «Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!» Kein Verkauf städtischer Grundstücke und Wohnungen

«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.»¹⁴

Das ausgehandelte Ergebnis der VI 1 lässt sich sehen: Der Verkauf städtischer Wohnungen und Wohngrundstücke wird zukünftig *grundsätzlich* ausgeschlossen. Dieser Grundsatz findet wohl erstmals Eingang in eine Landesverfassung. Die Vergabe öffentlicher Flächen kann dann nur noch im Erbbaurecht erfolgen. Die Flächenpolitik soll so ausgerichtet werden, dass Liegenschaften nicht nur dauerhaft im Eigentum der Stadt verbleiben, sondern der Anteil öffentlicher Grundstücke sukzessive ausgeweitet wird. Die Antragsinhalte der VI 1 lauten im Einzelnen:

«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 Ziffer II des Ersuchens in einer Änderung der Landeshaushaltsordnung (als Ausführungsgesetz zu Artikel 72 Absatz 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. [...]
3. öffentliche Flächen nach Maßgabe von Ziffern 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 [Freien und Hansestadt Hamburg] in öffentlicher Hand erhalten bleibt und zukünftig zunimmt;
5. hierüber jährlich im Rahmen einer Flächenbilanz für die städtischen Flächen (inklusive der Grundstücke öffentlicher Unternehmen) zu berichten, um ein transparentes Monitoring der Fortschritte und Handlungsbedarfe gemäß Ziffer 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 [...] 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. Nach 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.»

Diese Festlegungen bedeuten einen großen Erfolg für die Volksinitiative 1, sie stellen ein zentrales Mittel dar, die Spekulation mit Boden – diesem unvermehrbares Gut – zurückzudrängen, für städtische Grundstücke weitgehend auszuschließen und damit insgesamt zur Eindämmung der Bodenpreise beizutragen. Sie gehen erheblich weiter als die am 1. Okto-

ber 2019 vom Senat verkündeten Prinzipien für eine «Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg»,¹⁵ die eine Bevorzugung des Erbbaurechts bei der Flächenvergabe an Kriterien geknüpft hatte, die oft nicht erfüllt wurden.¹⁶ Wie so manches Mal in der jüngeren Vergangenheit setzt der rot-grüne Senat mit mehrjähriger Verzögerung das um, was die dramatische Wohnungssituation längst verlangt hat und von der Linksfraktion auch mehrfach in die Debatte eingebracht wurde.

Hier ist jedoch eine Problematik enthalten: die im Antrag erwähnten Ausnahmen. Wer das gesamte achtseitige Dokument der VI 1 liest, wird feststellen, dass sich Initiative wie Senat nicht zufällig ausführlich zu den Ausnahmen äußern. Während sich die Vertreter*innen der Volksinitiative zu einem Kompromiss genötigt sahen, betont der Senat, dass es «für die Handlungsfähigkeit der Stadt im Rahmen einer aktiven Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik» wichtig sei, «dass Hamburg auch weiterhin in bestimmten, enger als bisher umrissenen Fällen Grundstücke verkaufen darf» – um Finanzmittel bereitstellen, andere Flächen kaufen, das Vorkaufsrecht nutzen, Arrondierungen vornehmen oder Quartiersentwicklung betreiben zu können.

Die beiden maßgeblich an den Verhandlungen beteiligten Juristen Marc Meyer (Verein Mieter helfen Mietern e. V.) und Paul-Hendrik Mann (Mieterverein zu Hamburg) weisen darauf hin, dass die Ausnahmeregelungen gerade auch für Großbaugelände ab 700 Wohneinheiten gelten. Damit soll den Stadtentwicklungsgesellschaften ermöglicht werden, «Grundstücke zu veräußern, um damit Quartiere zu entwickeln und die Erschließung zu sichern».¹⁷ Diese teilweise neu entstehenden Stadtteile umfassen gleich mehrere Tausend Wohneinheiten. Doch letztendlich akzeptierte die VI 1 diesen Ausnahmekatalog, «da im Gegenzug die Forderung nach einem grundsätzlichen Verkaufsverbot mit Verfassungsrang ausgestattet werden soll». Außerdem müssen die «Ausnahmeverkäufe» von der Bürgerschaft beschlossen werden, was eine öffentliche Kontrolle möglich macht. Das wird in Zukunft eine wichtige Aufgabe sowohl der VI-1-Aktiven als auch der Linksfraktion sein.

Ein zweites Problem könnte sich durch den Widerstand der CDU ergeben, die bezweifelt, dass eine Verfassungsänderung quasi von außen initiiert werden kann.¹⁸ Deshalb stehen im Verfassungsausschuss der Bürgerschaft in den kommenden Wochen Konflikte an, vor allem natürlich, weil die CDU mit den Inhalten der Änderung der Landesverfassung so gar nicht einverstanden ist. Doch letztlich entscheidet die Mehrheit, und da SPD und Bündnis 90/Die Grünen sogar über eine Zweidrittelmehrheit in der Bürgerschaft verfügen und DIE LINKE zustimmen wird, ist die Verfassungsänderung absehbar.

Ein drittes erhebliches Problem offenbart sich in der Ankündigung der Wohnungswirtschaft, den Wohnungsbau zurückzufahren, wenn die Antragsinhalte in die Realität umgesetzt würden. Tatsächlich verzeichnet Hamburg bereits jetzt eine rückläufige Entwicklung bei den Baufertigstellungen. Ursächlich ist vor allem die Explosion der Herstellungskosten, die in Hamburg von 2020 bis 2022 um 28,2 Prozent emporgeschossen sind, während die Grundstückskosten im gleichen Zeitraum um 7,4 Prozent stiegen.¹⁹

Um die private Wohnungswirtschaft und die von ihr befürchteten Profiteinbußen müssen wir uns keine Sorgen machen. Wenn die gewinnorientierte Wohnungswirtschaft kürzertreten will, dann soll sie das tun, aber unbedingt zugunsten starker und stärker werdender gemeinwohlorien-

tierter Wohnungsunternehmen – vom städtischen Wohnungsunternehmen SAGA über eine neu zu schaffende Bauhütte bis hin zu den Traditions- und Kleingewerkschaften. Sorgen machen müssen wir uns aber offenbar um die großen Wohnungsbaugenossenschaften, die eine Vergabe der städtischen Grundstücke ausschließlich in Erbpacht bisher ablehnen. Argumentiert wird damit, dass Genossenschaften sich schon immer als Bestandhalter und Anbieterinnen im günstigen Wohnungssegment erwiesen hätten, ihnen jetzt jedoch die Aufnahme günstiger Kredite und damit bezahlbarer Neubau durch das Erbbaurecht deutlich erschwert werde. Zudem sei die Koppelung der Pacht an die galoppierenden Bodenrichtwerte sowie die Anhebung des Pachtzinses bei Vertragsverlängerung auf der Basis des je aktuellen Bodenrichtwerts wirtschaftlich unzumutbar und günstigen Mieten abträglich. Diese teilweise nachvollziehbare Kritik muss dazu führen, dass für die Wohnungsbaugenossenschaften und überhaupt für gemeinnützige Unternehmen günstigere Konditionen geschaffen werden, damit sie weiterhin gewichtige soziale Akteure auf dem Wohnungsmarkt bleiben.

Volksinitiative 2: «Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!» Jährlich 1.000 neue Sozialwohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung

Anfang 2020 einigten sich die Initiator*innen der Volksinitiativen auf einen weiteren Schwerpunkt: «Weil so viele günstige Wohnungen fehlen», heißt es auf ihrer Homepage, «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 Lebenshaltungsindex möglich, aber höchstens 2 % im Jahr.»²⁰ Auch hier ist das ausgehandelte Ergebnis der VI 2 bemerkenswert. Im Kern sollen auf städtischen Grundstücken mit Erbbaurecht im Durchschnitt jährlich 1.000 Sozialwohnungen auf dem 1. Förderweg entstehen (davon 20 Prozent mit Wohnungsamt[belegungs]-Bindung). Sie werden erstmals eine 50-jährige Laufzeit haben und anschließend nochmals 50 Jahre einer Mietpreisbegrenzung unterliegen. Die Antragsinhalte der VI 2 lauten im Einzelnen:

«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 [Wohnamtsbindung] 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 Wer-

tes 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 Fünfjahreszeiträumen pro Jahr mindestens 1.000 Wohnungen mit 100-jähriger 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 errichtet. Damit sollen pro Jahr rund 500 WA-gebundene Wohnungen errichtet werden. Den städtischen Gesellschaften fällt bei der Umsetzung des sozialen 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, Diekmoor 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 gegebenenfalls von der FHH genutzt werden, um die von den Volksinitiativen geforderten dauerhaft preisgebundenen Wohnungen zu errichten.
6. Alle Maßnahmen sind 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.»

Mit diesem wegweisenden Beschluss ist es gelungen, zumindest für jährlich 1.000 Wohneinheiten des 1. Förderwegs die Bindungsfristen auf 50 Jahre und die Mietpreisbegrenzung sogar auf 100 Jahre zu verlängern. (Die Bindungsfristen lagen lange bei 15 Jahren, wurden dann auf 20, teilweise 30 Jahre angehoben.) Das ist zwar noch nicht die von uns geforderte «Ewigkeitsbindung» nach Wiener Vorbild («ein-

mal gebunden, immer gebunden»), stellt jedoch einen bedeutenden Schritt in diese Richtung dar. Leider soll mit der Umsetzung erst im Herbst 2024 begonnen werden, die ersten dieser Sozialwohnungen werden also nicht vor 2025 fertiggestellt sein. Und selbst mit den anvisierten 2.000 öffentlich geförderten Wohnungen (1. und 2. Förderweg) pro Jahr wird der Anteil der Sozialwohnungen weiter zusammenschmelzen. (Er verringerte sich von rund 99.000 im Jahr 2011 auf rund 77.000 im Jahr 2021.) Allein im Jahr 2023 endet für 4.326 Wohnungen die Sozialbindung; 2024 für weitere 3.858 – und das wird jahrelang so weitergehen.²¹ Für die übrigen pro Jahr geplanten 2.000 Neubauwohnungen gilt weiterhin der (bisher nie erreichte) Drittmix aus geförderten, frei finanzierten und Eigentumswohnungen.

Positiv ist an der Vereinbarung sicherlich, dass von den genannten 1.000 Sozialwohnungen mit faktisch 100-jähriger Laufzeit jeweils 200 WA-gebundene²² Wohneinheiten sein sollen. Damit würde sich die Zahl der pro Jahr neu gebauten WA-gebundenen Wohnungen ab 2024/25 von 300 auf 500 Einheiten erhöhen. Diese Zahl reicht jedoch nicht aus, um den sozialpolitischen Herausforderungen und dem vom Senat übernommenen europaweiten Ziel der Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 auch nur annähernd gerecht zu werden. Dafür wären nach Überzeugung der Träger der Freien Wohlfahrtspflege in Hamburg ganz andere Dimensionen erforderlich, vor allem die Erhöhung des Anteils des sozialen Wohnungsneubaus auf mindestens 50 Prozent (also 5.000 Wohneinheiten), davon die Hälfte mit zusätzlicher WA-Bindung.²³

Schließlich geht mit der 50-jährigen Mietpreisbindung und der weiteren 50-jährigen Mietpreisbegrenzung eine kalkulierbare Entwicklung zumindest für die jährlichen zu schaffenden 1.000 Sozialwohnungen einher. Bei fast einer Million Wohnungen in Hamburg insgesamt und nur noch einigen Zehntausend Sozialwohnungen wird auch das nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Für diese Sozialwohnungen wird die Einstiegsrente 2025 voraussichtlich bei 7,30 Euro pro Quadratmeter liegen und ab dem 51. Jahr bleiben die Mieten unterhalb des Mittelwerts des Mietenspiegels.

UNTERM STRICH

Wie aus den eingangs angeführten Daten deutlich wurde, war ein grundlegender Richtungswechsel in der Hamburger Wohnungspolitik mehr als überfällig. Die beiden Volksinitiativen unter dem Motto «Keine Profite mit Boden und Miete» haben dazu einen wichtigen Beitrag geleistet und Rot-Grün auf die Spur gebracht. Im vorerst letzten VI-Newsletter vom 2. November 2022 heißt es: Die «Hamburger Boden- und Wohnungspolitik wird zukunftsfähiger». Nun gilt es, die getroffenen Vereinbarungen mit Leben zu füllen und den Senat nicht nur auf dieser Spur zu halten, sondern weiter voranzutreiben. Dafür ist das außerparlamentarische Engagement ebenso notwendig wie das konsequente Eintreten der Linksfraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft für eine umfassend sozial ausgerichtete Wohnungs- und Bodenpolitik in der Elbmetropole.

Michael Joho, Erwachsenenpädagoge und Historiker, ist seit 2011 persönlicher Referent von Heike Sudmann, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft.

1 Pressemitteilung 196/2022 der SPD-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft vom 3.11.2022. 2 Pressemitteilung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Hamburgischen Bürgerschaft vom 3.11.2022. 3 Pressemitteilung der CDU-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft vom 3.11.2022. 4 Hamburger Abendblatt, 4.11.2022. 5 BILD-Online, Hamburg, 12.11.2022. 6 Erklärung vom BFW Landesverband Nord e. V., Grundeigentümer-Verband Hamburg, Immobilienverband Deutschland (IVD) Nord und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW), 2.11.2022. 7 Zit. nach: Hamburger Abendblatt, 17.11.2022. 8 Im Jahr 2022 lag die Einstiegsrente im 1. Förderweg bei 6,90 Euro/qm und im 2. Förderweg bei 9,00 Euro/qm. 9 Metzger, Joscha: Es ist Zeit für eine andere Wohnungspolitik, in: Común 7, 4.1.2023, unter: <https://comun-magazin.org/es-ist-zeit-fuer-eine-andere-wohnungspolitik/>. 10 Zit. nach: Hamburger Morgenpost, 21.12.2022, unter: <https://headtopics.com/de/kaum-noch-sozialwohnungen-spd-rezept-fur-hamburg-ist-kraehend-gescheitert-m-33157853>. 11 Vgl. Homepage der Volksinitiativen: <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/>. 12 Drucksache 22/9844 vom 2.11.2022, unter: www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/81599/einigung_mit_der_volksinitiative_boden_wohnraum_behalten_hamburg_sozial_gestalten_keine_profite_mit_boden_miete.pdf. 13 Drucksache 22/9845 vom 2.11.2022, unter: www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/81603/einigung_mit_der_volksinitiative_neubaumieten_auf_staedtlichem_grund_fuer_immer_guenstig_keine_profite_mit_boden_miete.pdf. 14 Vgl. <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/>. 15 Drucksache 21/18514 vom 1.10.2019, unter: www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss_2019_2020_einzelplan_9_1_finanzenbehoerde_nachbewilligung_nach_35_

landeshaushaltsordnung_fuer_die_haushaltsjahre_2019_2020_sozial_ger.pdf. 16 Vgl. dazu unsere Einschätzung in der Broschüre «Wohnungsnot und Mietenwahnsinn in Hamburg», hrsg. von der Hamburger Linksfraktion im November 2019, unter: www.linksfraktion-hamburg.de/wp-content/uploads/sites/2/2019/12/2019-12-09-Wohnungspolitik-Broschuere_2019-11_web.pdf. 17 Vgl. Bürger:innenbrief, hrsg. von den Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE in der Hamburgischen Bürgerschaft, Sabine Boeddinghaus und Heike Sudmann, vom 16.11.2022, S. 15, unter: www.linksfraktion-hamburg.de/wp-content/uploads/2022/11/BB_Sudmann_Boeddinghaus_2022-11_web.pdf. 18 Hamburger Abendblatt, 7.1.2023, unter der Überschrift «Irritationen auf der Baustelle Verfassung». 19 Siehe Anmerkung 17. 20 Vgl. <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/>. 21 Vgl. Antwort des Senats auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion, Drucksache 22/5387 vom 17.8.2021, Nr. 7/8, unter: www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/76816/wohnungsbauprogramm_des_senats_weiterhin_zu_wenig_leistbare_und_geforderte_wohnungen.pdf. 22 Vgl. Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 12.11.2021, S. 749: «WA steht für Wohnungsamt. Es handelt sich um Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist und für dessen Belegung die bezirklichen Wohnungsabteilungen i. d. R. ein Benennungsrecht im Rahmen des sogenannten Dreier-Vorschlags haben.» 23 Vgl. Eckpunkte für einen Aktionsplan zur Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit in Hamburg bis 2030, 29.5.2022, hrsg. von der Arbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V., unter: www.diakonie-hamburg.de/export/sites/diakonie/galleries/downloads/Fachbereiche/ME/2022-AGFW-Hamburg-Eckpunkte-Aktionsplan-2030-Ueberwindung-WL.pdf.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE 1/2023 erscheint online und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Ulrike Hempel
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 1867-3171
Redaktionsschluss: Februar 2023
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Layout/Satz: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.