



Hamburg 12.12.2019

## **Volksinitiativen gegen Mietenwahnsinn gegründet!**

### **KEINE PROFITE mit BODEN & MIETE!**

Steigende Mieten und das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Hamburger\*innen. Aus diesem Grund hat heute ein Bündnis aus Organisationen und Einzelpersonen die Gründung zweier Volksinitiativen bekannt gegeben.

Es soll erreicht werden, dass die Stadt Hamburg zukünftig keinerlei öffentliche Liegenschaften mehr veräußert. Hierfür wurde die Volksinitiative „**Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten**“ gegründet.

Jahrelang wurden städtische Grundstücke in Hamburg zu Höchstpreisen veräußert. Die Ankündigung des Hamburger Senats, zukünftig städtische Grundstücke vermehrt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, darf kein Lippenbekenntnis werden. Sowohl für den Wohnungsbau als auch für sonstige soziale Infrastruktur stehen immer weniger Flächen zur Verfügung. „Die Stadt Hamburg kann dauerhaft auf die Nutzung der eigenen Grundstücke nur Einfluss nehmen, wenn diese im städtischen Eigentum verbleiben. Grundstücke können beispielsweise im Wege des Erbbaurechts vergeben werden.“ sagt Paul-Hendrik Mann, Rechtsanwalt des MIETERVEREIN ZU HAMBURG. „Durch Verkäufe wird die dauerhafte Einflussnahme auf eine soziale Nutzung der Grundstücke ausgeschlossen“, so RA Mann.

Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass Wohnungen auf städtischen Grundstücken in Zukunft ausschließlich im Preissegment der Wohnungsbauprogramme der Stadt Hamburg im ersten Förderweg gebaut werden. Zur Erreichung dieses Ziels wurde die Volksinitiative „**Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!**“ gegründet.

Die Eingangsmieten von Wohnungen des ersten Förderweges liegen derzeit bei EUR 6,60 / qm nettokalt. Mietsteigerungen sollen nur in Höhe der jeweiligen Inflation, maximal jedoch 2 % im Jahr, möglich sein. „Diese Mietpreisdeckelung soll für alle zukünftigen Neubauwohnungen auf städtischem Grund gelten, und zwar dauerhaft“ sagt Gilbert Siegler, der Initiator der Volksinitiativen.

Immer mehr Menschen finden in Hamburg keine Wohnung zu bezahlbaren Preisen. Teilweise wird sogar bezahlbarer Wohnraum abgerissen, um dafür „modernerer“ und auch teureren Wohnraum zu errichten. Das Neubauprogramm des Senats führt nicht



zu mehr bezahlbaren Wohnungen. So werden zwar viel mehr Wohnungen gebaut als noch vor 10 Jahren. Viele davon aber als Eigentumswohnungen sowie hochpreisige Mietwohnungen. Nur ein Viertel der neuen Wohnungen entstehen als sogenannte „Sozialwohnungen“ und sind damit für einige Jahre preiswert. Bezogen auf die Fläche ist sogar nur ein Fünftel des Neubaus bezahlbar. Rechtsanwalt Bernd Vetter dazu: „Da aber jedes Jahr eine größere Anzahl von Sozialwohnungen aus der Bindung fällt, sinkt die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen in Hamburg.“ Tatsächlich ist der Sozialwohnungsbestand im ersten Förderweg von 99.000 in 2011 auf unter 80.000 in 2018 gefallen – trotz knapp 14.000 in dieser Zeit neu gebauten geförderten Wohnungen!

„Wenn Wohnungsbau mit Steuergeldern zur Schaffung günstiger Wohnungen subventioniert wird, dann muss sichergestellt sein, dass diese Wohnungen, insbesondere für Menschen mit geringeren Einkommen, dauerhaft bezahlbar bleiben“, sagt Marc Meyer, Rechtsanwalt von MIETER HELFEN MIETERN. „Es kann nicht sein, dass geförderte Wohnungen nach einigen Jahren zu überhöhten Marktpreisen vermietet werden.“

Deshalb fordern wir den Einstieg in ein neues, gemeinnütziges Fördersystem.

Alle Hamburger\*innen werden aufgefordert, sich an den Volksinitiativen zu beteiligen und durch die eigene Unterschrift zu unterstützen.

**Paul-Hendrik Mann**  
Rechtsanwalt  
Mieterverein zu  
Hamburg  
040 / 8 79 79-223  
0163 / 176 58 95

**Marc Meyer**  
Rechtsanwalt  
Mieter helfen Mietern  
040 / 43 13 94-94  
0151 / 110 65 062

**Bernd Vetter**  
Rechtsanwalt  
Mietergruppe  
Haynstraße/Hegestraße  
0159 / 019 38 948

**Gilbert Siegler**  
Initiator  
Volksinitiativen  
0176 / 510 19 592



**Mieter helfen Mietern**  
Gründungsjahr 1980, Mitglieder zum 1.7.2016: 18.192  
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg  
Tel. 040 / 431 394-0, Fax 040 / 431 394-44  
[www.mhnhamburg.de](http://www.mhnhamburg.de), [info@mhnhamburg.de](mailto:info@mhnhamburg.de)



**Mieterverein zu Hamburg** von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.  
Mit 70.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation  
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),  
Tel. 040 / 8 79 79-0, Fax 040 / 8 79 79-110  
[www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de), [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

Unterstützer\*innen:

**Mieterverein zu Hamburg • Mieter helfen Mietern • GEW Gewerkschaft  
Erziehung und Wissenschaft Hamburg • attac Hamburg • Naturfreunde  
Hamburg • Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße**

**KEINE  
PROFITE  
MIT BODEN  
& MIETE!**

**Boden und Wohnungen  
behalten. Hamburg  
sozial gestalten.**

## **Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!**

### **Keine Profite mit Boden & Miete!**

**Bürgerschaft und Senat werden aufgefordert, eine soziale Infrastruktur – und Wohnraumversorgung durch folgende Maßnahme zu fördern:**

**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.**

#### **Begründung:**

Steigende Mieten und das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Hamburger\*innen. Luxusmodernisierungen, Umwandlungsdruck und das Auslaufen der Sozialbindungen verschlimmern die Situation. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird trotz des Baubooms in Hamburg immer kleiner. Städtische Flächen für soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung fehlen.

Warum ist das so? Städtische Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren jeder Couleur geworden. Jahrzehntlang hat zudem der Hamburger Senat städtische Flächen vornehmlich zu höchsten Preisen an Investoren verkauft und damit die Grundstückspreise und Wohnungsmieten mit in die Höhe getrieben. Wohnungen sind deshalb zunehmend in der Hand von Unternehmen, die auf Kosten der Mieter\*innen auf maximale Gewinne ausgerichtet sind. Die Absichtserklärung des Senats, in Zukunft Grundstücke vermehrt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, halten wir nicht für ausreichend.

Wir fordern, dass zukünftig grundsätzlich keinerlei städtische Grundstücke mehr privatisiert werden.

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

werden.

Damit die Stadt Hamburg eine ausreichende Anzahl dauerhaft preisgünstiger Wohnungen für die Bürger\*Innen bereitstellen kann und darüber hinaus Flächen für Kitas, Schulen usw. zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, dass die Stadt dauerhaft Einfluss auf den Umgang mit städtischem Grund & Boden nehmen kann. Deshalb fordern wir:

- Die Stadt darf keine Wohnungen und Grundstücke mehr verkaufen. Da schon jetzt viele öffentliche Aufträge von privatrechtlichen Unternehmen in städtischer Hand ausgeführt werden (z. B. SAGA), muss das Verkaufsverbot auch für Unternehmen gelten, die mehrheitlich der Stadt gehören.
- Statt Grundstücke zu veräußern, soll die Stadt selber für eine soziale Nutzung im Sinne der Bürger\*innen sorgen oder die Grundstücke i.d.R. im Wege des Erbbaurechts auf Zeit vergeben: die Stadt bleibt hierbei Eigentümerin des Grundstücks, der Erbbauberechtigte errichtet und unterhält ein Gebäude, das ihm gehört. Über die Höhe des Erbbauzinses kann die Stadt die Einhaltung der sozialen Zielsetzungen steuern.
- Ausnahmsweise darf der Senat bei besonderem öffentlichen Interesse Grundstücke noch veräußern, z. B. um bei bereits angebahnten Rechtsgeschäften Schadensersatzansprüche abzuwenden oder bei einem sinnvollen Tausch von Grundstücken. Um Umgehungen der Volksinitiative zu vermeiden und dies öffentlich kontrollierbar zu machen, müssen die Ausnahmen aber von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossen werden.

Durch die Verwirklichung der oben genannten Maßnahme nimmt die Zahl der dauerhaft bezahlbaren Wohnungen in Hamburg mittelfristig wieder zu, und die Stadt behält als Eigentümerin dauerhaft Einfluss bei der Vergabe und Nutzung von Flächen für Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen und andere öffentliche Belange. Sie behält die Möglichkeit, Stadtentwicklung sozial und ökologisch zu gestalten. Eine steigende Anzahl preisgünstiger Wohnungen wirkt sich langfristig dämpfend auf das Mietniveau insgesamt aus.

Der Erfolg dieser Volksinitiative hätte zwar zur Folge, dass der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen nicht mehr wie bisher jährlich 35 Mio. Euro Veräußerungsgewinne an den Haushalt der Stadt Hamburg abführen kann, sondern ggf. einen deutlich geringeren Betrag. Dafür bleiben aber die Grundstücke im Hamburger Vermögen. Außerdem können etwaige Mindereinnahmen mittelfristig u. a. dadurch kompensiert werden, dass die Stadt hohe Ausgaben für die Kosten der Unterkunft von rund 230.000 Transferleistungsempfänger\*innen einspart, wenn eine erhebliche Anzahl zusätzlicher preiswerter Mietwohnungen auf den im Eigentum der Stadt verbleibenden Grundstücken gebaut und für Leistungsempfänger zur Verfügung gestellt werden (schon im Jahr 2014 wurden für derartige Unterkunftskosten 652,9 Mio. Euro aus dem Haushalt der FHH gezahlt).

Da sich die bisherigen Bestrebungen von Senat und Bürgerschaft, die Mieter\*innen und Bürger\*innen wirksam zu schützen, als untauglich erwiesen haben, müssen die Hamburger\*innen die Sache selbst in die Hand nehmen. Die Volksgesetzgebung bietet diese Möglichkeit. Damit eine soziale und gerechte Wohnungspolitik Wirklichkeit wird, starten wir diese Volksinitiative.

Für uns gehören die beiden Volksinitiativen „**Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!**“ und „**Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!**“ sachlich und inhaltlich zusammen. Ziel ist es, in Hamburg eine soziale Infrastruktur- und Wohnraumversorgung mit dauerhaft bezahlbaren Mieten sicher zu stellen. Aufgrund der restriktiven Rechtsprechung des Hamburgischen Verfassungsgerichts zum sog. Koppelungsverbot (unzulässige Verbindung mehrerer Anliegen in einer Volksinitiative), verfolgen wir unser Ziel in zwei gleichzeitigen Volksinitiativen.

Wir rufen die Hamburger\*innen auf, die beiden Volksinitiativen zu unterstützen.

**KEINE  
PROFITE  
MIT BODEN  
& MIETE!**

**Neubaumieten auf  
städtischem Grund.  
Für immer günstig!**

## **Neubaumieten auf städtischem Grund - für immer günstig!**

### **Keine Profite mit Boden & Miete!**

**Bürgerschaft und Senat werden aufgefordert, eine soziale Infrastruktur – und Wohnraumversorgung durch folgende Maßnahme zu fördern:**

**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.**

#### **Begründung:**

Steigende Mieten und das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Hamburger\*innen. Luxusmodernisierungen, Umwandlungsdruck und das Auslaufen der Sozialbindungen verschlimmern die Situation. Die Zahl der bezahlbaren Wohnungen wird immer kleiner, städtische Flächen für soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung werden immer knapper.

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

Damit Hamburg eine ausreichende Anzahl dauerhaft preisgünstiger Wohnungen und darüber hinaus eine soziale Infrastruktur durch die Schaffung von Kitas, Schulen usw. den Bürger\*innen zur Verfügung stellen kann, fordern wir:

- Auf öffentlichem Grund neu gebaute Wohnungen müssen **dauerhaft** für Alle bezahlbar sein. Die Anfangsmieten für diese neuen Wohnungen dürfen nicht höher sein als die Sozialwohnungsmieten im ersten Förderweg, gegenwärtig 6,60 € pro qm. Mieterhöhungen erfolgen ausschließlich entsprechend der Erhöhungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland, allerdings begrenzt auf maximal 2% pro Jahr.
- Die derzeitige Praxis einer temporären öffentlichen Förderung von im Regelfall 15 oder 20 Jahren führt nach Auslaufen dieser Zeiträume zu drastischen Mieterhöhungen sowie einer Verdrängung der Bestandsmieter\*innen. Deshalb fordern wir die Sicherstellung von **dauerhaft** bezahlbaren Mieten auf öffentlichem Grund.
- Die laufenden öffentlich-rechtlichen Wohnungsbau-Förderprogramme der Stadt bleiben für eine Übergangszeit von 5 Jahren von diesen Regelungen unberührt und die dort vorgesehenen Miethöhen dürfen vereinbart werden. Vor dem Volksentscheid mit rechtlichen Festlegungen (z. B. Anhandgabe, Verträge) bereits angebaute Wohnungsbauprojekte genießen Bestandsschutz.

Durch die Verwirklichung der oben genannten Maßnahmen nimmt die Zahl der dauerhaft bezahlbaren Wohnungen in Hamburg mittelfristig wieder zu und die Stadt behält als Eigentümerin dauerhaft Einfluss bei der Vergabe und Nutzung von Flächen für Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen und andere öffentliche Belange. Sie behält die Möglichkeit, Stadtentwicklung sozial und ökologisch zu gestalten. Eine steigende Anzahl preisgünstiger Wohnungen wirkt sich langfristig dämpfend auf das Mietniveau insgesamt aus.

Die bisherigen Bestrebungen von Bürgerschaft und Senat, die Mieter\*innen wirksam zu schützen, haben sich als untauglich erwiesen. Deshalb müssen die Hamburger\*innen die Sache selbst in die Hand nehmen. Die Volksgesetzgebung bietet diese Möglichkeit. Damit eine soziale und gerechte Wohnungspolitik Wirklichkeit wird, starten wir diese Volksinitiative.

Für uns gehören die beiden Volksinitiativen „**Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!**“ und „**Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!**“ sachlich und inhaltlich zusammen. Ziel ist es in Hamburg eine soziale Infrastruktur- und Wohnraumversorgung mit dauerhaft bezahlbaren Mieten sicher zu stellen. Aufgrund der restriktiven Rechtsprechung des Hamburgischen Verfassungsgerichts zum sog. Koppelungsverbot (unzulässige Verbindung mehrerer Anliegen in einer Volksinitiative), verfolgen wir unsere Ziele in zwei gleichzeitigen Volksinitiativen.

Wir rufen die Hamburger\*innen auf, die beiden Volksinitiativen zu unterstützen.