



Die Zeit Hamburg vom 26.03.2020, Nr. 14, S. 17 / Hamburg

Stadtentwicklung

## Sollen Mieten gedeckelt werden?

**Zwei Volksinitiativen von Mietervereinen wollen die Wohnungspolitik ändern. Sie fordern, dass die Stadt ihre Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern nur noch in Erbpacht vergibt. Und dass auf städtischen Grundstücken die Mieten für Neubauwohnungen begrenzt werden. Ist das sinnvoll? Zwei Standpunkte**

Pro

In Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes ist es wichtig, dass die öffentliche Hand Flächen behält, um Steuern zu können, was gebaut wird und zu welchen Preisen. Daher wollen wir durchsetzen, dass die Stadt ihre Grundstücke nur noch in Erbpacht vergibt. Wer den Grund und Boden als sozialpolitisches Mittel in der Hand behalten will, darf ihn nicht verkaufen. Über die Erbpacht - die Stadt verpachtet ein Grundstück für 75 oder 100 Jahre - lässt sich sehr gut Steuern, dass nur Wohnungsunternehmen mit sozialen Zielen in Hamburg auf städtischen Grundstücken bauen und vermieten.

Seit ein paar Jahren verkauft die Stadt ihre Grundstücke an den, der das beste Konzept hat. Aber das garantiert nicht, dass dauerhaft bezahlbare Wohnungen entstehen. Ganz im Gegenteil: Die privaten Wohnungsunternehmen sind hier gegenüber den Genossenschaften im Vorteil, sie können höhere Kaufpreise bieten und das durch den Verkauf von Eigentumswohnungen refinanzieren. Und wir haben heute schon Fälle, wo Privatvermieter bereits zu Vertragsbeginn Staffelmieten festlegen, die nach Auslaufen der Sozialbindung für horrenden Mietsteigerungen sorgen.

Wenn die Stadt ihre Grundstücke dagegen nur noch verpachtet, bringt sie damit automatisch die Baugenossenschaften und das städtische Wohnungsunternehmen Saga in die beste Ausgangsposition. Denn wer den großen Euro machen will, der steigt auf Erbpacht nicht ein.

Natürlich wissen wir, dass die Banken schlechtere Konditionen gewähren, wenn ein Wohnungsunternehmen auf einem Erbpacht-Grundstück bauen will. Aber es gibt hier schon reichlich Angebote des Senats: Der Erbpachtzins ist herabgesetzt worden, man kann die Erbpacht frühzeitig verlängern und mehr. Es ist absolut machbar, Erbpacht attraktiv zu gestalten.

Zum Zweiten fordern wir in der Volksinitiative, dass Hamburg auf den stadteigenen Flächen zu hundert Prozent günstige Wohnungen baut. Auf den Grundstücken, die der Stadt oder ihren Unternehmen gehören, sollen Sozialwohnungen entstehen. Die Nettokaltmiete darf hier nicht mehr als 6,70 Euro betragen - und zwar langfristig: Auch nach Auslaufen der Mietpreisbindung soll es nicht möglich sein, die Miete um mehr als zwei Prozent Inflationsausgleich pro Jahr zu erhöhen. Es geht darum, dass Mieten dauerhaft günstig bleiben, nicht so wie bisher in Deutschland, wo die geförderten Wohnungen nach Auslaufen des Förderungszeitraums einfach auf den freien Markt kommen.

Wir sagen: Sorgt doch bitte bei den wenigen Grundstücken, die der Stadt noch gehören, für langfristig günstigen Wohnungsbau! Sorgt dafür, dass sozial verantwortungsvolle Unternehmen dort bauen! Wir gehen davon aus, dass Genossenschaften keine Probleme mit einer solchen Mietenbegrenzung haben, dass sie aber Investoren abschreckt, die die Mieten nach Auslaufen der Preisbindung drastisch erhöhen wollen. Wir wollen die Stadt vor dem Ausverkauf bewahren und wünschen, dass ausreichend bezahlbare Wohnungen entstehen.

Warum sollte man zum Beispiel in Oberbillwerder auf einem städtischen Grundstück ein Drittel Eigentumswohnungen und ein Drittel Mietwohnungen zu Preisen bauen, die sich nur Besserverdienende leisten können? Was spricht dagegen, hier zu hundert Prozent günstige Wohnungen zu errichten? Das Argument, dass die Großsiedlungen in Steilshoop oder Mümmelmannsberg angeblich Fehlentwicklungen gewesen sind, die sich nicht wiederholen dürften, ist von vorgestern - schließlich hat fast die Hälfte der Haushalte in Hamburg heute Anspruch

auf eine Sozialwohnung. Wir müssen nicht auf städtischen Grundstücken Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen für Wohlhabende bauen, damit ein Viertel funktioniert. Ein Stadtteil mit hundert Prozent Sozialwohnungen hätte heute eine ganz normale Mieterschaft - auch Steilshoop ist doch heute kein schreckliches Ghetto. Es ist für mich daher nicht nachvollziehbar, dass sich ausgerechnet eine Organisation wie der Norddeutsche Wohnungsverband, in dem überwiegend Genossenschaften, Bausparvereine und kommunale Wohnungsunternehmen organisiert sind, gegen unsere Forderungen stemmt. Ich kann es mir nur so erklären, dass man sich überwunden geglaubte Regulierungen ersparen will, die aber nun mal in Zeiten des knappen Wohnungsmarktes wieder nötig sind.

Sylvia Sonnemann  
ist Geschäftsführerin des Vereins Mieter helfen Mietern

\*\*\*

Contra

Die Forderung, die Stadt möge Grundstücke nur noch in Erbpacht vergeben und keine Flächen mehr verkaufen, halte ich für falsch. Käme es dazu, könnten viele unserer Mitgliedsunternehmen weniger bauen - aus einem einfachen Grund: Die Banken verlangen mehr Eigenkapital von Wohnungsunternehmen, die auf einem gepachteten Grundstück bauen. Wenn mir der Baugrund gehört, muss ich für meinen Bankkredit nur 10 bis 20 Prozent Eigenkapital nachweisen, bei einem Grundstück in Erbpacht sind es 30 bis 40 Prozent Eigenkapital. Erbbaurecht ist sinnvoll, wenn zum Beispiel eine Baugenossenschaft am Anfang steht und kapitalschwach ist - dann kann sie sich die Anfangsinvestition in den Grundstückskauf sparen. Auch bei uns gibt es kleinere Genossenschaften, für die Erbbaurecht sinnvoll ist. Aber die allermeisten unserer Mitgliedsunternehmen haben heute ausreichend Eigenkapital, und für die gilt: Sie bekommen für das eingesetzte Geld mehr Neubau, wenn ihnen das Grundstück gehört.

Man sollte von Fall zu Fall entscheiden, ein generelles Verbot, städtische Grundstücke zu veräußern, ist nicht zielführend. Zumal es auch eine emotionale Komponente gibt: Viele unserer Mitgliedsunternehmen empfinden Erbpacht als Ausdruck von Misstrauen. Anstatt ihnen eine Fläche zu verkaufen, behält sich die Stadt vor, nach 75 oder 100 Jahren neu zu beurteilen, was damit geschehen soll - als traue sie uns nicht zu, mit dem Bestand dauerhaft vernünftig umzugehen. Und das, obwohl die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in den Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen bei 5,92 Euro liegt - im Hamburger Stadtgebiet sind es 6,79 Euro.

Einige unserer Mitglieder müssen in Hamburg derzeit darüber verhandeln, was mit Wohnungen auf Grundstücken passiert, deren Erbbaurecht bald ausläuft. Für die Neuberechnung des Erbbauzinses sind die aktuellen Bodenwerte die Grundlage - und die haben in den vergangenen Jahrzehnten bekanntlich eine tausendfache Steigerung erlebt. Wenn der Senat uns hier nicht entgegenkommt, sind günstige Mieten nach einem Neuabschluss nicht mehr zu garantieren. Und selbst wenn der derzeitige Senat uns wohlgesinnt ist - wer weiß, welcher Senat nach Auslaufen der nächsten Erbpacht dann die Neuverpachtung verhandelt? Deshalb wollen unsere Mitgliedsunternehmen lieber kaufen als pachten.

Auch die zweite Forderung der Initiative, die Stadt solle auf ihren Grundstücken nur noch Mieten in der Höhe von Sozialwohnungen zulassen, halte ich für verfehlt. Das hieße, man dürfte auf städtischen Flächen nur noch Wohnungen für 6,70 Euro Kaltmiete bauen. Wie soll das gehen? Wenn Sie heute subventionsfrei bauen wollen, landen Sie bei mindestens zehn Euro netto Kaltmiete, eher mehr. Günstiger geht es nur, wenn man Ihnen das Grundstück schenkt und Sie ohne Balkon, Aufzug und Tiefgarage bauen. Woher also soll die Differenz zwischen Kostenmiete und verordneter Miete kommen? Man kann nicht so tun, als gäbe es Wohnungsbauunternehmen, die für 6,70 Euro vermieten könnten, ohne draufzuzahlen. Refinanzieren kann man einen Neubau mit einer solchen Miete schlicht nicht. Also brauchte es Subventionen für diese Flächen. Aber bisher sagt uns die Stadt: Wir sind nicht in der Lage, mehr Förderungsmittel für Sozialwohnungen bereitzustellen.

Außerdem ist die Frage, ob 100 Prozent sozialer Wohnungsbau der richtige Weg ist. In Eimsbüttel oder dem Schanzenviertel mag das eine gute Lösung sein, aber eine generelle Regelung in diese Richtung halte ich für falsch. Hundert Prozent sozialen Wohnungsbau? Das hatten wir in Steilshoop und anderen Großsiedlungen der Sechziger- und Siebzigerjahre schon. Das hat nicht gut funktioniert, deshalb sollten wir diesen Fehler nicht noch einmal machen. In Billstedt oder Wilhelmsburg zum Beispiel brauchen wir gut durchmischte, vielfältige Gebiete. Da ist der vom Senat angestrebte Drittmix von Sozialwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen der bessere Weg. Das hat sich bewährt. Der Wohnungsmarkt in Hamburg entspannt sich auch zusehends, die Mietsteigerungen der vergangenen drei Jahre lagen unterhalb der Inflationsrate. Natürlich gibt es Menschen, die Schwierigkeiten haben, in ihren Lieblingsstadtteilen eine bezahlbare Wohnung zu finden, aber eine generelle Wohnungsnot

gibt es in Hamburg nicht.

Andreas Breitner  
ist Direktor des Verbands norddeutscher  
Wohnungsunternehmen

Aufgezeichnet von Christoph Twickel

*Christoph Twickel*

**Quelle:** Die Zeit Hamburg vom 26.03.2020, Nr. 14, S. 17

**Ressort:** Hamburg

**Dokumentnummer:** EC1D2991806D5EFFD573B301EDF3F5D6

ZEIT

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://buecherhallen.genios.de/document/ZEIT\\_\\_EC1D2991806D5EFFD573B301EDF3F5D6%7CZEIA\\_\\_EC1D2991806D5EFFD5](https://buecherhallen.genios.de/document/ZEIT__EC1D2991806D5EFFD573B301EDF3F5D6%7CZEIA__EC1D2991806D5EFFD5)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Zeitverlag Gerd Bucerius GmbH & Co. KG



© GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH