



Medienkontakt:

Monika Böhm

040/42 300 8-0

wohnungsbaugenossenschaften@hamburg.de

Mieten-Deckel

Sozialverträgliche Mietenpolitik geht anders

- **Schulterschluss statt Regulierung**
- **Mieten-Stopp führt zu Bau-Stopp und Wohnungsnot**

Hamburg, 28. Januar 2019 – Die Hamburger Linke will den Senat auffordern, per Landesgesetz die Mieten in Hamburg zu beschränken. Die Höchstmieten sollen „die geringstmögliche Belastung für die Mieter“ enthalten. Der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. lehnt diesen Antrag ab und fordert stattdessen einen Schulterschluss mit sozialverantwortlichen Vermietern und Wohnungsunternehmen.

„Die Hamburger Linke bezeichnet die Idee als Revolution im Wohnungsmarkt und wir sehen auch den guten Willen“, räumt die Vorstandsvorsitzende des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., Monika Böhm ein. „Es ist aber der völlig falsche Ansatz.“ Ein Mieten-Stopp würde unweigerlich zu einem Modernisierungs- und Bau-Stopp führen. „Im Gespräch ist eine Beschränkung der Nettokaltmieten auf sechs bis sieben Euro. Dafür kann man auf Dauer kein Gebäude instand halten, geschweige denn neu bauen. Dafür sind die Kosten viel zu hoch.“ Kommt der Mieten-Deckel doch, hat Hamburg bald nicht mehr mit einer Wohnungsknappheit zu tun, sondern mit einer ausgewachsenen Wohnungsnot.

„Sozialverträgliche Mietenpolitik geht anders“, sagt Monika Böhm und verweist auf die durchschnittliche Kaltmiete der über 132.000 Genossenschaftswohnungen. Aktuell liegt sie bei knapp 6,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Trotz laufender Instandhaltung und Modernisierungen, trotz Neubau, trotz umfassender Serviceleistungen und sozialen Einrichtungen. Deshalb fordert der Verein eine noch weitaus engere Zusammenarbeit als jetzt schon im Bündnis für das Wohnen.

„Eine wirkliche Revolution im Wohnungsmarkt wäre es, wenn die Verantwortlichen noch genauer hinsehen würden, an wen sie städtische Baugrundstücke verkaufen.“ Großkonzerne mit Firmensitz in Steueroasen und Fonds sehen den Wohnungsbau als Mittel zum Zweck – um möglichst schnell hohe Renditen zu erzielen. Monika Böhm: „Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und eine ganze Reihe anderer Wohnungsunternehmen dagegen bauen für die Bürger und übernehmen soziale Verantwortung für die Stadt.“ Das tun sie seit weit über 100 Jahren wollen es auch so fortführen. „Man muss uns aber auch machen lassen. Anstatt *Mietendeckel – jetzt!* müsste es eigentlich heißen *Schulterschluss – jetzt!*“

Als Mitglied des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) schließen sich die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften folgender Erklärung der im Bündnis für das Wohnen vertretenen Partner der Wohnungswirtschaft an:

1. Die von einem Berliner Juristen in einem Beitrag für die Juristenzeitung (Ausgabe 21/2018) aufgestellte These, wonach die Bundesländer die Mieten deckeln dürften, ist unter Juristen umstritten. Aus unserer Sicht gibt es dafür keine Rechtsgrundlage.
2. Zudem wäre die in dem Beitrag vorgeschlagene Regelung nicht nur ein massiver Eingriff in das seit vielen Jahren in Deutschland geltende Mietrecht. Die Regelung wäre ferner ein Vorstoß zur Abschaffung des erfolgreichen marktwirtschaftlichen Systems in Deutschland.
3. Ein derart massiver staatlicher Eingriff in den Wohnungsmarkt hat zu verheerenden Auswirkungen auf den Immobilienbestand in der DDR geführt. Seinerzeit wurde dafür die Formulierung „Ruinen schaffen ohne Waffen“ geprägt. Obwohl seit der Wende 1989 bereits mehrere Hundert Milliarden Euro in die Sanierung und Modernisierung ostdeutscher Wohnungsbestände geflossen sind, leiden noch heute, also fast 30 Jahre nach der Wiedervereinigung, ostdeutsche Kommunen unter den Auswirkungen der fatalen Mietpolitik in der DDR.
4. Aktuell zeigt der Wohnungsmarkt in Schwedens Hauptstadt Stockholm die Folgen der dortigen Überregulierung. Dort müssen die Menschen etwa zehn Jahre auf eine Wohnung warten. Da zu wenig Mietwohnungen gebaut werden, explodierte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und führte in Stockholm zu Kaufpreisen, die fast doppelt so hoch sind wie in Hamburg.
5. Abgesehen davon ist Hamburg – anders als Berlin - bereits auf dem richtigen Weg, den deutlichen Anstieg der Mietpreise in den Griff zu bekommen. Seit dem Jahr 2011 wurden in der Hansestadt fast 40.000 Wohnungen errichtet. Das hat dazu geführt, dass einer Studie zufolge die Kaltmieten in Hamburg im vergangenen Jahr lediglich um 1,2 Prozent stiegen. In Berlin lag der Anstieg bei 6,4 Prozent. Allein der Bau von Wohnungen kann auf lange Sicht helfen, den Wohnungsmarkt zu entspannen.
6. Die Vielfalt der Hamburger Einwohnerinnen und Einwohner spiegelt sich auch in Ihren Wohnbedürfnissen wider. Um diese Bedürfnisse zu befriedigen, ist es daher notwendig, Mietwohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten anzubieten.
7. Eine erst 2016 erstellte Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt auf der Grundlage von Mietmarktdaten von mehr als

250.000 Mietwohnungen ergab, dass 68 Prozent der Hamburger Nettokaltmieten pro Quadratmeter zwischen 6,36 und 9,94 Euro liegen.

8. Nicht zuletzt nutzt der Hamburger Senat bereits das ihm zur Verfügung stehende Instrumentarium sozialpolitischer Maßnahmen, um das Wohnen bezahlbar zu machen. So gibt es für elf Quartiere soziale Erhaltensverordnungen. In diesen Gebieten dürfen beispielsweise Miet- nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Luxussanierungen sind dort ebenfalls untersagt.
9. Zudem begrenzt der Hamburger Mietenspiegel die Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen. In jüngster Zeit nutzt ferner die Stadt vermehrt ihr Vorkaufsrecht, wenn es darum geht, gegen Spekulanten auf dem Wohnungsmarkt vorzugehen. Ergänzt wird das durch eine jüngst von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossene Regelung, die eine gewerbliche Untervermietung von Wohnungen (zum Beispiel über Airbnb) konsequent unterbindet.
10. Eine Deckelung der Mieten durch den Senat wäre aus unserer Sicht nicht nur rechtswidrig, sondern würde vor allem nichts an der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ändern. Um diese zu erreichen, hilft nur eines: bauen, bauen, bauen. Hamburg kann von Berlin in der Wohnungsbaupolitik nichts, wirklich gar nichts lernen.

Medienkontakt:

Monika Böhm

Vorstandsvorsitzende

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

040/42 300 8-0

wohnungsbaugenossenschaften@hamburg.de

ÜBER DEN VEREIN HAMBURGER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN e. V.



www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. bündelt die Aktivitäten von 30 Mitgliedsgenossenschaften in der Hansestadt. Mit ihren rund 132.000 Wohnungen bieten sie 220.000 Mitgliedern und ihren Familien ein bezahlbares und sicheres Zuhause.