



2021/15 Disko

<https://jungle.world/artikel/2021/15/bewegung-aus-dem-buero>

In Hamburg drohen zwei wohnungspolitische Volksinitiativen in Politikberatung zu enden

Bewegung aus dem Büro

Von **Gaston Kirsche**

In Hamburg gibt es zwei Volksinitiativen für eine stärkere Regulierung des Immobilienmarkts. Da eine starke soziale Bewegung fehlt, drohen sie in Politikberatung zu enden.

»Wohnen für Menschen statt für Profite!« Unter diesem Motto fand Ende vorigen Monats in mehreren europäischen Städten der »Housing Action Day« statt. Um für diesen zu mobilisieren, protestierten in Hamburg wenige Tage zuvor ein paar Leute dagegen, dass auf einem von der Stadt verkauften Grundstück in bester Innenstadtlage Appartements gebaut wurden, für die bis zu 45 Euro Miete pro Quadratmeter verlangt werden.

»Was wir brauchen, ist Wohnraum, der für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbar ist, und dieser Wohnraum fehlt hier«, sagte Siegmund Chychla, der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, der *Taz*. »Deshalb: kein Verkauf des Grundes für Wohnraum und öffentliche Einrichtungen an Investoren.«

Diese Forderung könnte **Ernst Lohoff** gefallen, der an dieser Stelle vor vier Wochen argumentierte: »Die Wohnungsfrage ist letztlich eine Bodenfrage.« Dies führte er gegen die Berliner Kampagne »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« an, die per Volksentscheid erreichen will, dass über 200 000 Wohnungen in Berlin vergesellschaftet werden. Lohoff schreibt, das möge zwar »populär sein, der Sache nach aber zäumt es das Pferd von hinten auf«.

Er könnte demnach zumindest die erste der beiden Hamburger Volksinitiativen unterstützen, die Anfang vorigen Jahres unter dem Motto »Keine Profite mit Boden und Miete« gegründet wurden. Sie wurden unter anderem vom etablierten »Mieterverein zu Hamburg« und dem alternativ geprägten Verein »Mieter helfen Mietern« initiiert.

Mit der ersten Initiative soll erreicht werden, dass die Stadt Hamburg Grundstücke künftig nicht mehr verkaufen, sondern nur noch in Erbpacht vergeben darf. Die zweite Initiative sieht vor, dass Wohnungen, die auf städtischem Grund gebaut werden, anfänglich nicht mehr teurer vermietet werden dürfen als Sozialwohnungen. Später soll die Miete um

höchstens zwei Prozent pro Jahr erhöht werden dürfen.

Im Oktober vergangenen Jahres wurden jeweils einige Tausend Unterschriften mehr als die jeweils benötigten 10 000 dem im selben Jahr von SPD und Grünen gebildeten Hamburger Senat übergeben. Nun muss sich die Hamburger Bürgerschaft mit den Initiativen befassen. Deren Träger verhandeln mit der Stadt. Sollte man sich nicht einigen, werden Unterschriften für zwei Volksbegehren gesammelt. Sollten diese erfolgreich sein und dann ebenfalls von der Bürgerschaft abgelehnt werden, kommt es zu zwei Volksentscheiden.

Wenn die Forderungen der Initiativen verwirklicht werden, würde sich die Wohnraumversorgung für Menschen, die in Hamburg zur Miete wohnen, verbessern. Die Stoßrichtung ist ähnlich wie bei »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«. Sollte der Volksentscheid in Berlin Erfolg haben, wäre dessen Umsetzung voller Fallstricke und müsste aufmerksam begleitet werden, wie Peter Nowak aus guten Gründen anmerkte. Auch das dürfte in Hamburg nicht anders sein.

Aber es gibt einen wesentlichen Unterschied, und der liegt nicht darin, dass in Hamburg auch die »Bodenfrage« berücksichtigt wird. Vielmehr sind die Hamburger Initiativen, anders als die Berliner Kampagne, nicht aus einer starken sozialen Bewegung von unten entstanden, sondern weitgehend in den Büros der beiden Mietervereine. Beide haben viele Mitglieder – aber diese nutzen die Vereine zumeist als Serviceeinrichtung, als Mietrechtsberatung.

Eine politische und soziale Bewegung kann nicht nur von wenigen Mieterinitiativen und Stadtteilgruppen getragen werden. Andernfalls besteht die Gefahr, Politikberatung zu betreiben. **Fabian Kunow** kritisierte Lohoff zu Recht dafür, die positive Dynamik der Berliner Bewegung nicht zu würdigen. Denn nur eine Bewegung, die von unten gesellschaftlichen Druck erzeugt, kann zu einer konsequenten Änderung des Regierungshandelns im Interesse der Mietenden führen.

Dies wird jetzt in den Verhandlungen mit der Stadt Hamburg deutlich. »Es liegt sicher im Interesse der Stadt, einen Volksentscheid zu verhindern«, indem sie die Forderungen der Initiativen übernehme, sagte Chychla der *Taz*. Nach seinem Kenntnisstand habe man »derzeit das Gefühl, mit der Stadt auf Augenhöhe zu verhandeln und dabei auch wirklich ernst genommen zu werden«. Die Forderungen seien schließlich erfüllbar.

Chychla bezieht sich darauf, dass im Koalitionsvertrag zwischen Grünen und SPD steht, dass man eine Umkehr in der Bodenpolitik wolle – Erbbaurecht statt Verkauf. Koalitionsverträge dienen allerdings eher dazu, Wahlversprechen zu protokollieren, als praktische Politik festzulegen. So nimmt die Stadt Hamburg jährlich etwa 35 Millionen Euro durch den Verkauf von Baugrundstücken ein, so Gilbert Siegler aus der Organisationsgruppe der Volksinitiativen im Interview mit der *Taz*. Das Problem ist nicht, dass der Senat sich im Erbbaurecht nicht auskennt. Im Gegenteil. Aber den Verwertungsinteressen von Immobilienkonzernen und Finanzinvestoren wird immer wieder gerne nachgegeben.

»Luxusmodernisierung, Eigenbedarfskündigungen und das Dahinschmelzen des Sozialwohnungsbestandes verschlimmern die Situation«, kritisieren die Träger der

Initiativen zu Recht. »Jahrzehntelang hat zudem der Senat städtische Flächen zu Höchstpreisen verkauft und damit die Preise in die Höhe getrieben.« Dafür gibt es auch ein informelles, aber etabliertes Gremium: das Hamburger »Bündnis für das Wohnen«. Der Senat sitzt dort seit 2011 mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft zusammen, um für das ehrgeizige Ziel des Neubaus von 10 000 Wohnungen jährlich (seit 2016, zuvor 6 000 jährlich) optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Der Senat ist sehr an einer kooperativen Zusammenarbeit interessiert und in seinen Auflagen an die Kapitaleseite handzahn. Die Mietervereine sind zwar auch im Bündnis vertreten, aber entscheidend ist, wer baut.

Und in Hamburg wird viel gebaut – jedoch eher für Vermögende als für Geringverdienende. 956 76 Wohnungen gab es 2018 in der Stadt, davon waren 24 Prozent Eigentumswohnungen, Tendenz steigend. Knapp 56 000 Wohnungen wurden gebaut, seit Olaf Scholz (SPD) als frischgewählter Erster Bürgermeister Hamburgs vor zehn Jahren die Bauoffensive verkündete, 3 00 wurden dafür abgerissen. Die Durchschnittsmieten sind seit 2011 um gut 21 Prozent gestiegen.

368 000 Haushalten mit Anspruch auf eine Sozialwohnung stünden nur 211 00 Wohnungen – vor allem der Genossenschaften – auf Sozialmietniveau gegenüber, sagte Katrin Brandt der *Jungle World*. Die Geschäftsführerin der Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, die viele nicht gewinnorientierte Bauprojekte betreut, betont, dass die Anzahl der Wohnungen für vorrangig Wohnungssuchende, also für Wohnungs- und Obdachlose, deutlich zurückgegangen sei. 2014 habe es noch 53 500 Wohnungen für vorrangig Wohnungssuchende gegeben, Ende vorigen Jahres nur noch 32 300 – bei gestiegenem Bedarf, etwa für Flüchtlinge, die aus Sammelunterkünften ausziehen möchten. Wie **Marie Gogoll** schrieb, bräuchte es besondere Anstrengungen, um Wohnungslosigkeit zu beenden.

Dem Rechtsanwalt Marc Meyer von »Mieter helfen Mietern« zufolge gab es in Hamburg in den siebziger Jahren noch 400 000 Sozialwohnungen. Von 2011 bis 2020 sei der Bestand von 95 000 auf 79 000 gesunken, sagte Brandt der *Jungle World*. Die Hamburger Sparkasse erhob 2018, dass knapp ein Drittel der Hamburger Miethaushalte die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Bei 16 Prozent war es sogar mehr als die Hälfte.

Obwohl die beiden Mietervereine nicht müde werden, dies zu kritisieren, gibt es bisher nur punktuell Ansätze für Protest. Beispielsweise von der Mieterinitiative Steilshoop in der gleichnamigen Großsiedlung – dort gehören Deutschlands größtem Immobilienkonzern Vonovia 30 Prozent der Wohnungen, wie Günter Wolff von der Mieterinitiative im Newsletter der Volksinitiativen darlegte. Die Mieterinitiative will verhindern, dass notwendige Instandsetzungen zu Mieterhöhungen wegen angeblicher Modernisierung führen, und wehrt sich gegen überhöhte Abrechnungen. Aber für eine offensive Bewegung, die die Regierung unter Druck setzen könnte, um eine sozialere Wohnungspolitik zu erwirken, fehlt die Kraft.

Die Dominanz gewinnorientierter Immobilienkonzerne bei der Wohnraumversorgung ist so ausgeprägt, dass meistens vom Wohnungsmarkt die Rede ist, wo es um Daseinsvorsorge

gehen müsste. Insbesondere seit der Verdrängung des Sozialstaats durch den deregulierten Wettbewerbsstaat in der BRD seit den siebziger Jahren wurde Absicherung vermehrt durch Konkurrenz ersetzt. 1990 wurde die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau gesetzlich abgeschafft. Das Ende der Systemkonkurrenz und der DDR beschleunigte die Deregulierung des Immobilienmarkts, es begannen die Jahrzehnte der Privatisierung von staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen.

Das hat zu einer Verunsicherung und Prekarisierung insbesondere derjenigen geführt, deren unterdurchschnittliche bis geringe Einkommen nicht für einen materiell abgesicherten Alltag ausreichen. Das gesellschaftliche Kräfteverhältnis führte dazu, dass auch Regierungen unter Beteiligung von SPD und Grünen bis hin zur PDS und ihrer Nachfolgerin »Die Linke« der Bereicherung prosperierender Immobilienkonzerne durch Vermietung kaum etwas entgegensetzten. Das Immobilienkapital frohlockte. Der Gegendruck von unten für Wohnen als Grundrecht für alle war zu schwach.