

## Forderungen zur Bürgerschafts- und Bundestagswahl 2025

Der Mieterverein zu Hamburg beobachtet mit Sorge die sich verschärfende Krise auf dem Wohnungsmarkt. Der Einbruch des Neubaus von Wohnraum treibt bei gleichzeitig ungebrochenem Zuzug von Menschen nach Hamburg und in andere Ballungsräume die Preise bei Miet- und Eigentumswohnungen in die Höhe. Leid Tragende sind diejenigen, deren Einkommen die Teilnahme am Wettbewerb um Wohnraum nicht mehr ermöglicht. Diese Gruppe wird immer größer, wie Untersuchungen belegen.

Mieterinnen und Mieter benötigen in dieser Situation Schutz und Unterstützung. Unterstützung, Wohnraum anmieten zu können, der ihren Bedürfnissen entspricht und leistbar für sie ist. Schutz vor Verdrängung aus bestehenden Mietverhältnissen durch Mietenanstieg und Eigenbedarf. Zugleich sind die Bedingungen zu schaffen für eine gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums, den hinreichenden Neubau bezahlbaren Wohnraums, die sozial gerechte Umsetzung der Klimaziele im Wohngebäudesektor und den Umbau unserer Städte im Hinblick auf die Anforderungen des Klimawandels.

Der Deutsche Mieterbund hat Forderungen zur Bundestagswahl formuliert, die vom Mieterverein zu Hamburg als Landesverband mitgetragen werden. Wir fordern von der künftigen Bundesregierung folgende Maßnahmen (ausführlich anbei im Papier „DMB-Forderungen zur BT-Wahl 2025“):

- Mietpreisbremse verlängern, scharf stellen und Ausnahmen streichen
- Verstärkte Kappung der Nettokaltmieten
- Strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen
- Mietwucher bestrafen
- Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete
- Betriebskosten begrenzen
- Marktbeobachtung stärken
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen
- Kündigungsschutz verbessern
- Bis 2030 den Bestand auf 2 Millionen Sozialwohnungen erhöhen
- 60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen
- Öffentlichen & gemeinnützigen Wohnungssektor stärken
- Investitionsprogramm für bezahlbares Wohnen
- Bauland mobilisieren – Bodenspekulation verhindern
- Drittel-Modell einführen und Modernisierungsumlage senken
- Öffentliche Förderung verstetigen
- Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie mieterfreundlich umsetzen
- Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden
- Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen
- Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals
- Grundrecht auf Wohnen einführen

Diese Forderungen müssen größtenteils durch Anpassung bestehender oder Schaffung neuer Gesetze auf Bundesebene umgesetzt werden. Daher fordert der Mieterverein zu Hamburg den Senat der 23. Wahlperiode der Freien und Hansestadt Hamburg auf, sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln für die Umsetzung dieser Forderungen einzusetzen. Hierzu gehört die Ergreifung von Bundesratsinitiativen ebenso wie engagierte Arbeit der Hamburger Parlamentarier im Deutschen Bundestag an der Umsetzung entsprechender Gesetzesvorhaben.

Doch ist der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg auch selbst handlungsfähig im Hinblick die Gestaltung von Mieterschutz und Stadtentwicklung. Darum ergänzt der Mieterverein zu Hamburg die Forderungen des Deutschen Mieterbundes um Forderungen an die Hamburger Politik und den Senat der 23. Wahlperiode:

- **Regulierung von Kurzzeitvermietungen und der Vermietung möblierten Wohnraums über das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz**  
Der Katalog der Tatbestände der Zweckentfremdung in § 9 des Wohnraumschutzgesetzes muss um möblierte Vermietung ergänzt werden. Kurzzeitvermietung steht bereits unter Genehmigungsvorbehalt, diese wird allerdings nicht konsequent überwacht. Für die Genehmigung müssen strenge Vorgaben insbesondere im Hinblick auf die Miethöhe befolgt werden.
- **Mietwucher bekämpfen durch Anwendung des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG)**  
Dem Vorbild der Stadt Frankfurt folgend müssen auch die Hamburgischen Bezirke Anzeigen wegen Mietwucher konsequent nachgehen und entsprechende Verwaltungsprozesse ausbilden.
- **Personelle Stärkung der Wohnraumschutzbehörden**  
Damit die bezirklichen Fachstellen für den Wohnraumschutz ihre Aufgaben erfüllen können, sind sie mit mehr Personal zu besetzen. Zurzeit liegt die Personalstärke im Schnitt bei zwei Stellen pro Bezirk. Sie sollte zunächst auf 20 erhöht werden und nach einem Jahr sollte überprüft werden, ob der Personalbedarf hinreichend gedeckt wurde.
- **Gesetzeskonforme Mietenspiegelerstellung: Ausschluss preiswidriger Mieten bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete**  
Der alle zwei Jahre erscheinende Mietenspiegel basiert auf einer Erhebung, wie sich die Mieten in den letzten sechs Jahren verändert haben. Dabei werden neu vereinbarte und erhöhte Mieten berücksichtigt. Mieten, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, werden nicht aussortiert und treiben den Mietenspiegel in die Höhe. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ist gesetzlich verpflichtet, bei der Erhebung der Mieten sicherzustellen, dass rechtswidrige Mieten keine Berücksichtigung finden.
- **Marktbeobachtung durch Wohnraumkataster**  
Ein Wohnraumkataster ließe sich ohne Weiteres mit den Daten der Erhebung für die Grundsteuerreform aufbauen. So ließe sich genau ermitteln, wie die Lage in den einzelnen Stadtteilen ist und Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes ließen sich punktgenau ergreifen.
- **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen durch soziale Erhaltungsgebiete**  
Hamburg muss von der Möglichkeit der Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete stärkeren Gebrauch machen als bisher, um die Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen, bis sich der Wohnungsmarkt entspannt hat.
- **SAGA zum Motor des Neubaus machen – 5.000 Neubauwohnungen jährlich bis 2030, 10.000 bis 2035**  
Die SAGA kann zum führenden Wohnungsbauunternehmen gemacht werden und das würde zugleich sicherstellen, dass auch bezahlbarer, gemeinwohlorientierter Wohnraum entsteht. Hierfür müssen alle Förderinstrumente in Betracht gezogen werden; neben der IFB auch die neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Das Ziel muss sein, dass die SAGA den für Hamburg erforderlichen Neubau allein bewältigen kann. Es erscheint realistisch, durch Aufbau entsprechender Kapazitäten die Zahl der

Fertigstellungen von heute 2.000 auf 5.000 im Jahr 2030 zu erhöhen und dann auf 10.000 im Jahr 2035.

- **Wohnungsbau durch Unternehmen mit städtischer Beteiligung**  
Unternehmen wie Hochbahn, HHLA, HADAG, Flughafen, Hamburger Energiewerke Stadtreinigung und Hamburg Wasser sollen für ihre Mitarbeitenden und Auszubildenden Wohnungen errichten. Damit wird der Wohnungsmarkt entlastet und die Wettbewerbsfähigkeit dieser Unternehmen gestärkt.
- **IFB stärken zur Finanzierung bezahlbaren Neubaus**  
Die IFB kann und sollte die Bank sein für die Finanzierung von Neubau und energetischer Sanierung. Derzeit müssen sich Wohnungsunternehmen auf dem freien Kapitalmarkt versorgen, insbesondere die SAGA
- **Bauland nur im Erbbaurecht vergeben und nur bei gefördertem Neubau**  
Die mit den Volksinitiativen begonnene Ausrichtung der Baulandvergabe muss konsequent weiterverfolgt werden und auf städtischem Grund dürfen nur preisgebundene Wohnungen entstehen.
- **Leitlinien der Stadtentwicklung: Klimaziele, Klimaanpassung, Mindfulness City**  
Dass die Stadtentwicklung Rücksicht nehmen soll auf den Klimawandel und insoweit eine Resilienz erreicht werden soll, ist mittlerweile genauso unumstritten, wie die Umsetzung der Klimaziele im Wohngebäudesektor. Allerdings besteht noch kein allgemeiner Konsens, wann und wie diese Ziele erreicht und finanziert werden sollen. Die bestehenden Grundlagen, die in Hamburg geschaffen wurden (Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaziele, Wärmeplanung, Kampagnen wie „Jedes Haus kann Klimaschutz“, Grundlagen der Stadtwirtschaftsstrategie) müssen weiter diskutiert und hieraus abgeleitete Maßnahmen (zB Sanierungstiefe im Gebäudesektor, Umfang des Ferwärmeausbaus, Rückbau des Gasnetzes) in den Fachbehörden abgestimmt werden. Das Konzept der Mindfulness City sollte flankierend herangezogen werden, um Hamburg für seine Bewohner nachhaltig lebenswert zu erhalten.
- **Recht auf Wohnen in die Hamburgische Landesverfassung**  
Das Recht auf Wohnen ist in die Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg aufzunehmen. Auf welche Art, soll diskutiert und geklärt werden. Zum Beispiel könnte die Staatszielbestimmung des Art. 73a dahingehend konkretisiert werden, dass es Aufgabe der Freien und Hansestadt Hamburg ist, jeder Person den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.

Hamburg, den 06.01.2025

Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender

Marielle Eifler  
Stellv. Vorsitzende