

Grüne Mietenpolitik für einen geordneten Markt mit starkem Schutz: Ein „Fairmieter“-Steuerbonus gegen Mieterhöhungen.

„Setz die Mieten nicht rauf, lass mich noch etwas bleiben.

Lass die kleinen Cafés, lass dich niemals verwalten.“

Bosse – Metropole

Ein Positionspapier von Katharina Fegebank, Anna Gallina und Dr. Till Steffen

Wohnen ist die grundlegende Freiheitsfrage für das Leben in der modernen Großstadt. Die Auswirkungen fehlenden Wohnraums auf unsere Stadtgesellschaft sind dabei nicht auf diejenigen beschränkt, die gerade händeringend eine Wohnung suchen und keine finden. Fehlender Wohnraum betrifft auch eine Vielzahl von Hamburgerinnen und Hamburgern, die bereits in einer Mietwohnung leben:

Wo sollen wir die größere Wohnung hernehmen, wenn wir eine Familie gründen – und wie sollen wir sie dann bezahlen? Wo soll ich die kleinere Wohnung finden, wenn ich mich von meinem Partner trenne und aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen muss? Was ist, wenn mein Privatvermieter Eigenbedarf anmeldet und ich binnen weniger Monate eine neue Bleibe finden muss? Was passiert, wenn mein Vermieter stirbt und die Wohnung von den Erben an einen internationalen Investor verkauft wird? Was ist, wenn ich selbst alt werde und keine kleinere Wohnung finde, die ich mir mit meiner geringeren Rente leisten kann? Was geschieht mit mir, wenn ich als alleinerziehende Mutter die Miete gerade noch schultern kann, und plötzlich die Umlage von Sanierungskosten droht?

Fragen wie diese werden in Hamburg jeden Tag gestellt. Die Knappheit von Wohnraum bewirkt, dass viele Menschen eine Veränderung ihrer Lebenssituation fürchten. Sie führt dazu, dass sie ihr Leben auf ihre Wohnsituation einrichten müssen, statt die Wohnsituation auf ihr Leben einzurichten. Diese Furcht, im Nahkampf um Quadratmeter den Kürzeren zu ziehen, macht unfrei.

Entsprechend emotional werden deshalb Fragen rund um Wohnraum und Mietenentwicklung seit vielen Jahren diskutiert. In einer so elementaren Frage wie dem Wohnen wünschen sich viele einen „starken Staat“, der den einzelnen Mieter wirksam schützt. Zuletzt schlug die Diskussion rund um Enteignung privater Wohnungsbaukonzerne in Berlin hohe Wellen. Wir sind dankbar für den dahinterstehenden kreativen Denkanstoß und die darauf folgende wichtige öffentliche Debatte. Diese hat gezeigt, wie wichtig es ist, bei zentralen gesellschaftlichen Themen über den Tellerrand hinaus zu blicken.

Die für Berlin vorgeschlagene Enteignungs-Lösung hilft uns in Hamburg aber nicht weiter. Denn anders als Berlin hat Hamburg in den vergangenen Jahrzehnten nicht den Fehler begangen, seine kommunalen Wohnungsbestände zu verscherbeln. Die SAGA/GWG ist

das größte Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher Hand in ganz Deutschland. Der Staat müsste sich also in Hamburg selbst enteignen. Mehr als jede dritte Mietwohnung in Hamburg gehört in den Bestand der SAGA oder zu einer Genossenschaft.

Wir stehen zum partnerschaftlichen Ansatz der Hamburger Wohnungsbaupolitik

Zudem gilt: Wer von großen Befreiungsschlägen durch Enteignung träumt, muss sich auch die Tatsache zumuten, dass in den vergangenen Jahren vor allem eine deutsche Großstadt effektiv gegen Wohnraumknappheit vorgegangen ist – und das ist Hamburg. Die Lage bei uns ist dadurch allein noch längst gut, aber sie ist immerhin besser als anderswo. Und die Grundlage hierfür lag im partnerschaftlichen Zusammenwirken von öffentlicher Hand, Verbänden und privater Wohnungswirtschaft im „Bündnis für das Wohnen“.

Wir sind also davon überzeugt, dass wir in Hamburg einen erfolgversprechenderen Weg beschritten haben. Grüne Politik wird daher an den Grundlinien der heutigen Hamburger Wohnungsbau- und Mietenpolitik des Senats festhalten. Wir müssen diese Politik allerdings stetig weiterentwickeln. Denn die Herausforderungen sind so enorm, dass die Politik beständig mit den Entwicklungen Schritt halten muss.

Als Hamburger Grüne sind wir der Meinung: Wohnungsbau- und Mietenpolitik müssen immer Hand in Hand gehen. Mit der Regulierung des Mietmarkts schafft man noch keine einzige neue Wohnung. Umgekehrt ist die Parole „Bauen, Bauen, Bauen“ (Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann) auch keine Lösung, wenn man nicht zugleich die Fragen „Für wen? Wo? Für wieviel? Für wie lange?“ beantworten kann. Nur beides zusammen ergibt einen Sinn: Bauen und Regulieren. Insofern stimmt es: Der Mietmarkt braucht den starken Staat.

Kurs 2030 – Grüne Politik für das Wohnen der Zukunft

Hamburgs Grüne haben ihren Kurs für Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Mieten für die nächste Wahlperiode und weit darüber hinaus in einem frischen Grundlagenbeschluss abgesteckt. Wir haben eine Vielzahl konkreter Vorschläge unterbreitet, die weit über die aller anderen Hamburger Parteien hinausgehen. Mieterinnen und Mieter sind bei uns gut aufgehoben.

Unter anderem haben wir eine aktivere Boden- und Flächenpolitik für die Stadt eingefordert. Der Senat soll gezielt Grundstücke ankaufen und neu entwickeln. Die Vergabe von Grundstücken soll ausschließlich im Erbbaurecht erfolgen, Vorkaufsrechte der Stadt wollen wir konsequent nutzen. Für eine stärkere Gemeinwohlorientierung streben wir eine Reform des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen an. Mit diesen und weiteren Maßnahmen wollen wir sicherstellen, dass eine Stadt, in der immer mehr Menschen leben, nicht immer weniger Menschen gehört. Zum grünen Grundsatz der Nachhaltigkeit gehört schließlich auch, dass künftige Generationen noch

öffentliche Mittel, Grund und Boden vorfinden, um die moderne Metropole Hamburg aktiv gestalten zu können.

Ein weiteres Kernelement unseres wohnungsbaupolitischen Leitbildes ist die Gründung einer zweiten städtischen und innovativen Wohnungsbaugesellschaft neben der SAGA, die sich sowohl auf günstigen Wohnraum für besonders benachteiligte Gruppen konzentriert als auch auf bezahlbaren Wohnraum für andere Mieterinnen und Mieter. Städtische Wohnungen garantieren Versorgungssicherheit, Steuerbarkeit und Bezahlbarkeit auf dem Hamburger Wohnungsmarkt.

Außerdem ist es unser Ziel, den Anteil der Sozialwohnungen an der gesamten Neubautätigkeit deutlich zu steigern. Dabei wollen wir intelligenter und flexibler auf die konkreten Bedingungen im Quartier eingehen. In den besonders nachgefragten Vierteln sollen künftig 50 Prozent geförderte Wohnungen entstehen, in den angrenzenden Stadtteilen 40 Prozent. Und in den Lagen Hamburgs, wo einerseits viel geförderter Wohnraum und andererseits eine entsprechende Sozialstruktur vorhanden ist, soll im Bezirk entschieden werden, wie und ob hier die bislang vorgesehenen 30 Prozent geförderter Wohnraum entstehen kann - oder ob darauf im Einzelfall verzichtet wird, um ein sozial durchmischtes Quartier zu ermöglichen.

Ein zentrales Gerechtigkeitsthema bleibt die zeitliche Bindung des geförderten Wohnungsbaus. Die meisten Investoren entscheiden sich heute noch für die 15 bzw. 20-jährigen Bindungen, statt sich auf 30 Jahre zu verpflichten. Für die Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes wollen wir die Bindung für den geförderten Wohnraum nur noch für 30 Jahre anbieten. Im Gegenzug setzen wir uns für eine stärkere Berücksichtigung der gestiegenen Kosten beim Wohnungsbau ein, sowohl bei den Grundstückskosten als auch bei den Baukosten. Darüber hinaus sieht das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz Möglichkeiten zur Förderung von Bauvorhaben zur günstigen Vermietung an Menschen mit niedrigem Einkommen (erster Förderweg) und mittlerem Einkommen (zweiter Förderweg) vor. Bisher nehmen die meisten Bauvorhaben vorrangig den ersten Förderweg in Anspruch. Der zweite Förderweg muss durch die Anhebung der dortigen Einkommensgrenzen attraktiver gemacht werden, um mehr Hamburger*innen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können und eine gute soziale Mischung der Quartiere zu erreichen.

Neben diesen strukturellen Maßnahmen wollen wir mit einer ganzen Reihe von praktischen Ideen konkrete Anreize und Entlastungen schaffen. So wollen wir eine Bundesratsinitiative starten, um das Vorkaufsrecht von Mietergemeinschaften zu stärken, wenn eine Wohnimmobilie an einen Dritten veräußert werden soll. Zudem könnte eine Prämie in Form eines Umzugsbonus Menschen helfen, die aufgrund verschiedener Haushaltsgößen oder Lebensumstände die Wohnungen miteinander tauschen möchten.

Der Senat setzt die nächsten Schritte grüner Mietenpolitik schon um

Unser neues grünes Gesamtkonzept für bezahlbare Mieten hat bereits sichtbare Wirkungen erzielt. So werden städtische Grundstücke zukünftig und im Regelfall über das Erbbaurecht für lange Zeiträume verpachtet und nur noch in begründeten Ausnahmen verkauft. Das ermöglicht uns, die Grundstücksvergabe an Zusagen der Investoren zu knüpfen, Mieten langfristig auf bezahlbarem Niveau zu halten.

Außerdem haben wir uns im Senat für die Nutzung des städtischen Vorkaufsrechts stark gemacht. Es gibt in Hamburg elf Gebiete mit sozialer Erhaltensverordnung, die besonders stark vom Mietenanstieg betroffen sind. Hier wird beim Eigentümerwechsel einer Immobilie untersucht, ob das Geschäftsinteresse des Käufers durch Luxussanierungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu einer weiteren Gentrifizierung führt. In diesen Fällen kann die Stadt einschreiten und ein Vorkaufsrecht ausüben. Sie hat es seit letztem Herbst in den Szenestadtteilen St. Pauli, Ottensen und Schanze bereits mehrfach getan. Das ist ein wichtiger Fortschritt, der Vertrauen in politische Handlungsfähigkeit schafft.

Nicht zuletzt hat Hamburg eine bundesweit beachtete neue Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum auf den Weg gebracht. Es ist das gute Recht jeder Hamburgerin und jedes Hamburgers, die eigene Wohnung über Online-Portale wie Airbnb zeitweise zu vermieten. Was aber in Hamburg wie in anderen Großstädten zunehmend zum Problem geworden ist, ist die gewerbliche Vermietung privater Wohnungen im großen Stil. Deshalb hat Hamburg in Zusammenarbeit mit Airbnb eine Registrierungspflicht entwickelt und die maximale Vermietungszeit pro Jahr auf acht Wochen begrenzt, um privaten Wohnraum zu schützen. Airbnb selbst wirbt dafür, dass andere deutsche Großstädte dieses Hamburger Modell übernehmen.

Ein grüner Fairmieter-Steuerbonus gegen Mieterhöhungen

Gute Grüne Mietenpolitik bleibt niemals stehen. Deshalb wollen wir mit diesem Debattenbeitrag wiederum einen neuen Vorschlag machen, wie wir die Mieten in unserer Stadt stabil halten.

Unter den Zweidrittel Wohnimmobilien in Hamburg, die sich nicht in der Hand von SAGA und Genossenschaften sind, gehören manche zu großen privaten Unternehmen. Ein Großteil befindet sich aber auch immer noch in der Hand von Privatvermietern. Viele davon muss man ausdrücklich vor dem Vorwurf in Schutz nehmen, dass sie unlauteren Profit einstreichen.

Hinzu kommt, dass die Mietpreisbremse in der heutigen Form nur wenig Wirkung entfaltet und die halbherzige Reform von CDU/CSU und SPD im Bund hieran nichts geändert hat. Umso wichtiger ist es, über neue Initiativen nachzudenken, um Mieterhöhungen zu verhindern oder zu begrenzen.

Ein zentraler Preistreiber der Mieten in Hamburg sind zulässige Modernisierungsumlagen. Zwar sind energetische Sanierungen unabdingbar, um durch nachhaltige Energieeinsparung Hamburgs Klimaziele zu erreichen. Vermieter müssen weiterhin unterstützt werden, wenn sie im Interesse der Allgemeinheit in die Energieeffizienz ihrer Wohngebäude investieren.

Auf Mieterseite ist die nach einer Modernisierung deutlich höhere Miete häufig nicht mehr bezahlbar, ein Umzug wird unausweichlich. Neben den einschneidenden Folgen für die unmittelbar Betroffenen steigen hierdurch aber auch die Mietpreise insgesamt. Denn anders als ältere Bestandsmietverträge werden Neuvermietungen bei der Erstellung des Mietenspiegels berücksichtigt. Aus diesem wiederum ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete – also der Betrag, bis zu dem nun alle anderen Vermieter die Miete erhöhen können, selbst wenn sie selbst keine Sanierungen durchführen.

Deshalb schlagen wir vor, für Vermieter einen gezielten Anreiz zu setzen, um längerfristig auf Mieterhöhungen zu verzichten. Dazu wollen wir eine entsprechende steuerliche Förderung im Einkommenssteuergesetz verankern: Den Fairmieter-Steuerbonus.

Diese Förderung soll für Vermieter und Finanzverwaltung so schlank und unbürokratisch wie möglich ausgestaltet werden. Deshalb soll die Grundvoraussetzung darin bestehen, dass eine Bestandsmiete über einen Zeitraum von fünf Jahren nicht erhöht wurde. Wenn die Miete mehr als acht Jahre nicht erhöht wurde, soll die Förderung nochmals steigen. Die Basis für die Förderung muss sein, dass der Mietvertrag bereits zehn Jahre besteht, um Mitnahmeeffekte zu vermeiden. Bei jüngeren Mietverträgen soll Vermietern aber dennoch ein Weg eröffnet werden, selbst nachzuweisen, dass der Mietzins bereits unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und deshalb eine steuerliche Förderung angemessen ist.

Die Förderung soll ausdrücklich auch Mietverträge mit hohen Nettokaltmieten umfassen, damit die hemmende Wirkung auf Mieterhöhungen gerade auch in den Stadtteilen wirkt, deren Mietenentwicklung besonders überhitzt ist. Förderungsfähig soll insbesondere sein, wenn Vermieter im Zuge einer Modernisierung auf die Umlage der Kosten verzichten. Hierdurch wird das Problem bei der Wurzel gepackt.

Unser Modell eines Fairmieter-Steuerbonus ist mit geringen Mitnahmeeffekten und zugleich ohne weitreichende Einzelfallprüfungen denkbar. Es lässt eine intelligente Staffelung der steuerlichen Förderung zu, je nachdem, wie lange auf eine Mieterhöhung verzichtet wird. Und es bietet für Vermieter einen starken Anreiz, sich den Ärger und die rechtlichen Auseinandersetzungen rund um eine Mieterhöhung zu ersparen und stattdessen auf den Steuervorteil zurückzugreifen. Wir schaffen damit ein kluges marktwirtschaftliches Instrument, das die bisherigen Maßnahmen der Mietenpolitik sinnvoll ergänzt.

Diese Idee wollen wir erstmals im Rahmen der kommenden Frühjahrskonferenz der Justizminister am 5. und 6. Juni 2019 mit den anderen Ländern und der Bundesregierung diskutieren.

Der Wohnungsmarkt in einer Großstadt wie Hamburg ist komplex. Es wird nie die eine große Maßnahme geben, die alle Probleme der Mietentwicklung auf einen Schlag löst. Vielmehr brauchen wir ein Mosaik an immer neuen guten Ideen. Wir brauchen den langen Atem und den festen Willen, die Mieten in Hamburg bezahlbar zu halten. Denn für uns Grüne macht das Leben in Hamburg aus, dass unsere Stadt ganz verschiedenen Menschen ein gutes Zuhause bietet. Passend für ihre Lebenssituation und für ihr Einkommen. Deshalb haben wir als Hamburger GRÜNE auch weiter den Anspruch, die treibende Kraft für bezahlbare Mieten in Hamburg zu bleiben.