

Wucher auf dem Wohnungsmarkt: Abzockern das Handwerk legen!

Die [Hamburger Morgenpost](#) veröffentlichte am 16. Januar einen Standpunkt von [Heike Sudmann](#) zur Wohnungspolitik in Hamburg. Im folgenden dokumentieren wir den Beitrag.



Eigentum verpflichtet: Zwingt endlich alle Wohnungseigentümer, die Preistreiberei und Luxussanierungen zu beenden. Leben in der Großstadt muss sich jeder leisten können.

Sind Sie auch Mieter_in? Dann gehören Sie zur großen Mehrheit in Hamburg, denn hier leben fast drei Viertel aller Haushalte in einer Mietwohnung. Könnte diese Mehrheit mitbestimmen, würde sie nicht die Hand heben für Mieten, die viel schneller steigen als das eigene Einkommen. Oder für Wohnungsunternehmen, die sich nur für ihre Gewinnsteigerung interessieren. Die Mieter_innen können sich dabei auf das Grundgesetz berufen. Im Artikel 14 heißt es nämlich: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

Wohnungen anzubieten dient ohne Frage der Allgemeinheit. Dieses Angebot für viele Menschen unbezahlbar zu machen, dient nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Anders als bei einem Fernseher oder einem Auto kann der Mensch nicht auf eine Wohnung verzichten. Hier versagt die Marktwirtschaft und ist mit sozialer Blindheit geschlagen, wenn das überlebensnotwendige Angebot von Wohnungen von den Nachfrager_innen nicht mehr bezahlt werden kann.

Moralische Appelle sind den schwarzen Schafen unter den Vermieter_innen egal. Deshalb bedarf es anderer Mittel, um Mieterhöhungen ohne Gegenleistungen, überflüssige Modernisierungsmaßnahmen und die Umwandlung von günstigen Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen zu verhindern. Das Rad muss hierfür nicht neu erfunden werden: Bis 1989 gab es die **Gemeinnützigkeit** in der Wohnungswirtschaft. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen waren auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen beschränkt. Sie durften für ihre Leistungen keinen höheren Preis beanspruchen als den, der zur Deckung der Kosten bzw.

laufenden Aufwendungen notwendig war. Die Gewinnausschüttung war auf maximal vier Prozent begrenzt, Überschüsse mussten wieder in die Wohnungen bzw. in Neubau investiert werden.

Wohnungen sind zu einer wertvollen Ware geworden. Wertvoll für diejenigen, die damit Handel betreiben und vor allem ihre Gewinne mehren wollen. Da Wohnungen auch wertvoll für die Mieter_innen sind, ihr Zuhause und ihre Sicherheit darstellen, können Unternehmen, die ihren Aktionär_innen oder Geldgeber_innen verpflichtet sind, noch mehr Profit daraus schlagen.

Angelockt durch weitere gesetzliche Erleichterungen kauf(t)en Konzerne und Fonds große, oft ehemals öffentliche Wohnungsbestände auf und verscherbeln diese teuer weiter. Die Grunderwerbsteuer kann umgangen werden, solange nur 95 Prozent der jeweils letzten Eigentümergesellschaft gekauft wird. Grundlage für diese unsozialen "share deals" ist ein Gesetz aus der Schröder-Fischer-Ära. Das muss sofort wieder abgeschafft werden.

Ebenso abgeschafft werden muss die **Modernisierungsumlage**. Sie hat sich zu einem Mittel der drastischen Mieterhöhung entwickelt. Vermieter_innen können pro Jahr bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete aufschlagen, wodurch die monatliche Miete mal eben um 200 oder 300 Euro steigt. Nach neun Jahren haben die Mieter_innen dann die Kosten komplett zurückgezahlt. Doch ihre Miete wird nicht wieder gesenkt. Wie gewinnbringend die Modernisierungen sind zeigt die VONOVIA, eine der fünf größten Vermieterinnen in Deutschland und mit 11.000 Wohnungen in Hamburg dabei. In ihrem Geschäftsbericht 2016 verweist sie stolz auf eine Nettoanfangsrendite von 7,2 Prozent bei den Investitionen in die Modernisierung. Da strahlen die Augen der Aktionär_innen, während die Mieter_innen heulen müssen.

Wer in Hamburg die horrend hohen Mieten in Stadtteilen wie St. Georg, Schanze oder Ottensen beklagt, bekommt zu hören: Es gibt kein Recht auf Wohnen in den Szenevierteln oder in der Innenstadt. Doch das Recht auf Abzocke, auf Gewinnmacherei mit den Wohnungen in der Innenstadt wird nicht in Frage gestellt. Wie viele Mietwohnungen wurden in St. Georg in den letzten Jahrzehnten zu teuren Eigentumswohnungen umgewandelt, weil die Politik nicht bereit war, rechtzeitig mit einer sozialen **Erhaltungsverordnung** die Umwandlungen zu erschweren? Wie viele Wohnungen konnten der berühmt-berüchtigte schwedische Konzern Akelius und andere in der Schanze und auf St. Pauli aufkaufen, bevor die Stadt auch nur einmal ihr Vorkaufsrecht nutzte? In den letzten sieben Jahren hat der Senat 234 Mal auf sein Vorkaufsrecht verzichtet und damit zugelassen, dass mit dem Eigentümerwechsel die Mieten angehoben werden konnten. Erst jetzt, kurz vor den nächsten Wahlen, besinnt sich der Senat und verhindert den Verkauf an Immobilienhaie.

Für mich ist Wohnen ein **Grundrecht**, das immer und überall gilt. Gerade auch für Menschen mit wenig Einkommen – und auch in der inneren Stadt. Wir brauchen eine neue, gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die den Miethaien das Wasser abgräbt und die die Mieter_innen vor Armut durch Miete schützt. Um das zu erreichen, müssen sich auch die Mieter_innen wehren. Jede_r einzeln_e gegen ungerechtfertigte Mieterhöhungen und Umwandlungen, alle zusammen gegen den Mietenwahnsinn. Zusammen sind wir viele und mächtig, nämlich knapp drei Viertel der Hamburger Haushalte. Auf geht's!