

Diskussionspapier „Recht auf Wohnen“

Gemeinsam gegen die Wohnungsnot!

In Hamburg herrscht Wohnungsnot. Wer gegenwärtig in Hamburg eine Wohnung sucht, wird mit der dramatischen Erfahrung eines aufgeheizten Wohnungsmarktes konfrontiert. Laut einem Gutachten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen belief sich die stadtweite Angebotsmiete (also die Mieten der Wohnungen, die auf dem freien Markt angeboten werden) bereits im Jahr 2023 auf 14,71 Euro/m² nettokalt. Anfang 2025 lag sie einer Erhebung zufolge bei 15,62 Euro/m² nettokalt. Damit sind Preise erreicht, die sich nur noch gutverdienende Haushalte leisten können. Für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen ist die Suche nach einer neuen Wohnung in Hamburg inzwischen fast aussichtslos. Die Wohnungsnot betrifft mehr und mehr auch Menschen in bestehenden Mietverhältnissen, deren Mieten infolge des Mietenspiegels oder aufgrund von Staffel- oder Indexmietverträgen regelhaft steigen. Sie schlägt allerdings umso härter bei denjenigen durch, die – aus welchem Grund auch immer – hier und heute eine neue Wohnung brauchen. Wer infolge von Familienzuwachs, Trennung oder Wohnortwechsel eine Wohnung sucht, findet entweder nichts oder wird gezwungen Mieten zu bezahlen, die in Armut drängen. Zusätzliche Probleme bereitet die Intransparenz des Wohnungsmarktes: Insbesondere zu den Wohnungsbeständen in privater Hand besteht weitgehende Unkenntnis über die tatsächlichen Eigentümer*innen und ihre Geschäftsmodelle, wie Studien von Correctiv und der Rosa-Luxemburg-Stiftung herausgearbeitet haben. Gleichzeitig führt die Marktmacht der Angebotsseite, also der Vermieter*innen, zu immer absurderen Forderungen an Wohnungssuchende. Wohnungsbewerbungen arten zu einer Bloßstellung privater Daten aus. Die Not, keine Wohnung zu finden, führt ebenso wie die Sorge, aus einer bestehenden Wohnung herausgedrängt zu werden, in Hamburg heutzutage zu existenzieller Unsicherheit – und das macht vielen Menschen Angst.

Noch erschreckender stellt sich die Situation für diejenigen dar, die bereits ohne Wohnung sind: Derzeit sind ca. 4.000 Menschen in Hamburg obdachlos und rund 32.000 Menschen wohnen in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft. Das Ausmaß der Wohnungs- und Obdachlosigkeit hat sich deutschlandweit und insbesondere in Hamburg innerhalb der vergangenen Jahre erheblich erhöht. Zwangsräumungen nehmen zu. Und die angekündigte Verschärfung der Sanktionen im Rahmen der sogenannten Grundsicherung lassen befürchten, dass in den kommenden Jahren immer mehr Menschen, die staatliche Transferleistungen beziehen, aus ihren Wohnungen gedrängt werden.

Das Verblüffende und aus unserer Sicht Katastrophale ist: **Der Hamburg Senat verkennt das Ausmaß des Problems!** Die Hamburger SPD und die Grünen sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen loben sich regelmäßig selbst für ihre „gute“ Wohnungspolitik und sind der Meinung, dass Hamburg – trotz eines als angespannt geltenden Wohnungsmarktes – „doch sehr viele“ bezahlbare und zufriedenstellende Wohnverhältnisse bieten würde.

Das Recht auf Stadt-Netzwerk sieht es als seine Aufgabe deutlich zu machen, dass Hamburg ein ernsthaftes Wohnungsproblem hat, welches sich zunehmend als soziale Krise manifestiert. Wir werden die Wohnungsnot weiter thematisieren und Bündnisse schließen, um Druck auszuüben – denn das Wohnen muss in dieser Stadt wieder leistbar werden! Und zwar für Alle. Dafür wollen wir an das Wissen, die Ideen und die Proteste der Bewohner*innen in den Quartieren und der Initiativen in den Stadtteilen anknüpfen. Wir wollen gemeinsam mit Mietervereinen, Fachleuten, Wohnprojekten, gemeinwohlorientierten Bauherr*innen, politischen Parteien und Aktivist*innen reden, uns vernetzen und kämpfen. **Lasst uns gemeinsam ein Netzwerk schaffen, dass sich für das gute Wohnen für Alle in Hamburg einsetzt!** Dafür haben wir als Diskussionsgrundlage anhand von zehn Themen/Thesen die aktuelle Situation zusammengefasst und unsere Forderungen artikuliert. Schließt euch uns an, wenn ihr diese Forderungen unterstützt und lasst uns hier und heute mit der Umsetzung beginnen.

1. Gemeinwohlorientierung statt Profitlogik

Wir befinden uns in einer Notlage des Wohnens. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist nicht einfach „angespannt“, sondern er erzeugt tagtäglich Verdrängung, Ausschluss und Angst bei all denjenigen, die auf ein leistbares Zuhause angewiesen sind. Das Problem der seit Jahrzehnten steigenden Mieten und Wohnungspreise sind die Märkte selbst: Immobilien gelten spätestens seit der Finanzkrise von 2009 als sicherer Anlageort für Kapital, das nach Rendite sucht. Die Gewinne, die auf dem Bodenmarkt, in der Baubranche oder in Wohnungsverkauf und -vermietung erzielt werden, zahlen am Ende die Mieter*innen. Der Hamburger Senat versucht das Problem im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft („Bündnis für das Wohnen“) vorrangig durch Neubau in den Griff zu bekommen – und scheitert daran bis heute. Es ist wahr, dass Hamburg im Vergleich zu anderen Bundesländern verhältnismäßig viel Geld einsetzt, um das Politikfeld Wohnen zu gestalten. Es ist jedoch leider auch wahr, dass das bisherige Engagement der Stadt vorrangig als Wirtschaftsförderung konzipiert ist und in sozialer Hinsicht absolut nicht ausreicht. Die nötigen politischen Veränderungen erfordern viel eher weitergehende und durchgreifende Maßnahmen – aufbauend auf der grundlegenden Erkenntnis, dass der Markt die Probleme nicht löst, sondern verschärft.

Wir fordern:

- Eine sozial ausgerichtete Wohnungspolitik, die sich am Gemeinwohl orientiert und Profitabsichten Grenzen setzt.
- Die Schaffung und schrittweise Vergrößerung eines Segmentes auf dem Wohnungsmarkt, mit dem Wohnungen als Teil der Daseinsvorsorge begriffen und auch in dieser Weise zur Verfügung gestellt werden.
- Einführung einer (echten) gesetzlichen Wohngemeinnützigkeit, die es gemeinwohlorientierten Bauherr*innen ermöglicht, bezahlbaren und sozialen Wohnraum zu erstellen. Denn Wohnen ist ein existenzieller Bereich des menschlichen Lebens.
- Gemeinwohlorientiertes Wohnen kann von Bauherr*innen wie Genossenschaften, Wohnprojekten oder Stiftungen erstellt werden, sofern diese im dafür erforderlichen Maße politisch und finanziell unterstützt werden. Es kann durch kommunale Unternehmen wie die SAGA realisiert werden, sofern diese gemeinwohlorientiert agieren. Und es kann durch die Vergesellschaftung profitorientierter Unternehmen und die Überführung ihrer Wohnungsbestände in gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen erreicht werden.
- Das Vorgehen und die nötigen Instrumente müssen teils noch entwickelt, teils in der Praxis erprobt werden – das Ziel ist klar: eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung, die allen Menschen ein angstfreies und leistbares Wohnen in der Stadt ermöglicht.

2. Mieten senken, Mieter*innenrechte stärken und Situation von Leistungsbezieher*innen verbessern

Die Mieten sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Die Mietpreisbremse, die den Anstieg begrenzen soll, hat zu viele Einschränkungen (z. B. greift sie bei Indexmieten nicht langfristig) und erlaubt Ausnahmen (z. B. bei einer hohen Miete in der vorherigen Vermietung). Aktualisierte Mietspiegel führen regelmäßig und flächendeckend zu weiteren Mieterhöhungen. Abgesehen von Sozialwohnungen, Genossenschaften und den Wohnungen der SAGA sind die (Neuvertrags-)Mieten inzwischen auf einem Niveau, die auch die Mieter*innen aus den Mittelschichten häufig in die Armut treiben – wenn sie denn überhaupt eine Wohnung finden. Diese Notlage wird weiter verschärft durch den Missbrauch von Regelungen wie zum Beispiel das ausufernde Angebot möblierter Wohnungen zur Umgehung der Mietpreisbremse. Eigenbedarfskündigungen sind unter der dramatischen Mangelsituation eine existentielle Bedrohung.

In besonderem Maße von der Wohnungsnot betroffen sind Menschen, die zum Bestreiten ihrer Wohnkosten auf staatliche Sozialleistungen angewiesen sind. Die Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der Miethöhe für Sozialleistungsbezieher*innen (SGB II, SGB XII) sind so niedrig angesetzt, dass Mieter*innen häu-

fig auf eine aussichtslose Suche nach einer günstigeren Wohnung geschickt werden oder Menschen die Differenz zwischen Regelsatz und tatsächlichen Wohnkosten selbst zahlen – und dadurch immer stärker in die Armut und unter Umständen in die Wohnungslosigkeit gedrängt werden. Lange Bearbeitungszeiten und das Erfordernis umfassende Unterlagen vorzulegen, führen immer häufiger zu großen Mietrückständen. Das ist ein Problem, weil sogenannte Schonfristzahlungen (das Begleichen der Mietrückstände) nur fristlose und keine fristgemäßen Kündigungen unwirksam machen. Viele Vermieter*innen nutzen diese Situation, um unliebsame Mieter*innen loszuwerden. Außerdem können Schonfristzahlungen innerhalb von zwei Jahren nur einmal vorgenommen werden und für fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen ist es egal, ob die Mieter*innen selbst oder die Behörde die Nichtzahlung verursacht hat. Wenn Mieter*innen Spielball der Behörden werden, kann dies also auch schnell zum Wohnungsverlust führen.

Wir fordern:

- Für alle Menschen, unabhängig von Ihrem Einkommen, ein verlässliches Zuhause und ausreichend günstige Wohnungen für alle Wohnungssuchenden. Die Mieten werden auf ein sozial verträgliches Maß zurückgeführt, niemand zahlt mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Miete. Auch Sozialleistungsbezieher*innen können in ihren Wohnungen bleiben und haben eine Chance, angemessene Wohnungen zu finden. Die Mieter*innenrechte werden gestärkt und alle Mieter*innen müssen ihre Rechte einfach und unkompliziert durchsetzen können.
- Um die Aufwärtsspirale aus Mieterhöhungen, steigendem Mietenspiegel und Mieterhöhungen zu durchbrechen, fordern wir die Deckelung der Mieten durch neu zu schaffende Bundes- und Landesgesetze. Das heißt, auch überhöhte Bestandsmieten werden auf den Deckelbetrag reduziert, Mieterhöhungen über dem Deckelbetrag sind untersagt und Neuvermietungen dürfen maximal zu den Deckelbetragsmieten erfolgen.
- Bis dies durchgesetzt ist, müssen zunächst Indexmieten abgeschafft, effektive Verfolgungsmöglichkeiten für Mietpreisüberhöhungen geschaffen und die sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten stark begrenzt werden. Der Staat wird in die Lage versetzt, bei Mietpreisüberhöhung hohe Bußgelder gegen Vermieter*innen zu verhängen (Reformierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Bei möblierten Wohnungen müssen Vermieter*innen den Möblierungszuschlag und seine Berechnung offenlegen. Dieser darf maximal 5 % der Nettokaltmiete betragen, ansonsten gilt die Wohnung für die rechtmäßige Miethöhe als unmöbliert vermietet.

Außerdem fordern wir insgesamt die Stärkung der Mieter*innenrechte:

- Die Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter*innen sollten so reformiert werden, dass Kündigungen nicht mehr ohne ein vorwerfbares Verhalten (Verschulden) der Mieter*innen möglich sind.
- Wer zukünftig eine vermietete Wohnung kauft, darf die darin wohnenden Mieter*innen nicht mithilfe von Eigenbedarf kündigen (sogenannter „gekaufter Eigenbedarf“).
- Schonfristzahlungen (Begleichen eines Mietrückstands) sollten auch die fristgemäße Kündigung unwirksam machen.
- Die Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der Miethöhe für Sozialleistungsbezieher*innen (SGB II, SGB XII) werden so umgestaltet, dass damit tatsächlich auf den Markt kommende freie Mietwohnungen angemietet werden können. Solange die gravierende Wohnungsnot andauert, werden Sozialleistungsbezieher*innen (SGB II, XII) nicht mehr aufgefordert, die Kosten der Unterkunft (KdU) zu senken, wenn ihre Miete die „Richtwerte“ der Sozialbehörde überschreitet.

3. Demokratische Strukturen und Mitbestimmung schaffen

Mieter*innen stehen bei Problemen in ihrem Mietverhältnis (z. B. siehe Punkt 2.) ihren Vermieter*innen in der Regel allein gegenüber. Gesetzlich können sie nur mit ihren jeweiligen Vertragspartner*innen streiten – unterstützt von Mietervereinen und/oder Rechtsanwält*innen. Es gibt für Mieter*innen auf der juristischen Ebene keine Möglichkeit, sich kollektiv und damit mit mehr Druck für ihre Interessen einzusetzen. Zusätzlich haben viele Haushalte wenig bis keine Kapazitäten, sich auf eine Diskussion oder gar einen Rechtsstreit einzulassen. Aus Angst vor Kündigung werden die teilweise rechtswidrigen Mittel von Vermieter*innen widerwillig oder unwissentlich akzeptiert. Fehlende Bildung hinsichtlich der eigenen Rechte als Mieter*in verschärfen die Situation.

Wir stellen zwei Konzepte zur Diskussion:

Mieter*innenräte. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat ein detailliertes Konzept zur Vergesellschaftung und Selbstverwaltung durch Mieter*innen von Immobilienkonzernen entwickelt. Die Mieter*innenräte werden räumlich gestaffelt: von Hausgemeinschaften, über Siedlungs- und Gebietsräte bis hin zum Gesamtrat. Mieter*innen organisieren sich selbst und wählen Siedlungsräte und Gebietsräte direkt, die Gebietsräte delegieren Vertreter*innen in den Gesamtrat. Die Räte sollen Vielfalt abbilden, dabei 50 % Frauen. Die demokratische Beteiligung soll durch Informationen über Wahlverfahren, Rechte, Schulungen etc. gefördert wer-

den. Ab der Ebene der Gebietsmieter*innenräte werden Aufwandsentschädigungen, bezahlte Stellen und Büros vorgesehen.

Mieter*innengewerkschaft. In Berlin will die Mieter*innengewerkschaft Mieter*innen langfristig und schlagkräftig organisieren, kollektives Mietrecht sowie Mieter*innen-Selbstbestimmung und Vergesellschaftung erkämpfen, neue Kampfmittel wie direkte Aktionen und Formen des Mietstreiks etablieren und Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern ermöglichen. Die Gewerkschaft soll föderalistisch und basisdemokratisch organisiert sein, unabhängig, pluralistisch und diskriminierungsfrei. Sie soll sich lokal und überregional vernetzen mit anderen Initiativen und Gewerkschaften, die im Bereich von Demokratisierung arbeiten und ihren Blick weiten auf stadtpolitische Themen.

Wir fordern:

- Für alle Mieter*innen in ihren Mietverhältnissen weitergehende Mitbestimmungsrechte. Sie können kollektiv niedrige Mieten erstreiten und praktizieren Selbstverwaltung oder entscheiden zumindest mit über Schönheitsreparaturen, einfache Handwerker*innentätigkeiten bis hin zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, diskriminierungsfreier Vermietung, Nachverdichtung oder Neubau.
- Die Erprobung von Modellen der Mitbestimmung, um eine reelle Beteiligung von Mieter*innen im Wohnungsmarkt und in wohnungspolitischen Entscheidungen voranzubringen.

4. Neubau konsequent sozial ausrichten

Die Wohnungsneubaupolitik des Senats ist seit vielen Jahren falsch ausgerichtet. Statt vor allem Wohnraum für Menschen im unteren und mittleren Einkommensbereich zu schaffen, wurde gebaut – koste es, was es wolle. Der vom Senat beim Neubau angestrebte Anteil von einem Drittel Sozialwohnungen ist viel zu niedrig angesetzt, da mehr als die Hälfte der Hamburger Haushalte von ihrem Einkommen her Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung hat. Der behauptete Sickereffekt (Neubau im hochpreisigen Segment schaffe durch Umzugsketten letztlich auch Wohnraum für arme Haushalte) tritt in angespannten Märkten wie in Hamburg nicht auf. Im Ergebnis konnte die Neubaupolitik die Versorgung vor allem ärmerer Haushalte nicht verbessern und hat sogar als Preistreiber gewirkt. Nach Berechnungen fehlen in Hamburg mehr als 100.000 erschwingliche Mietwohnungen. Trotz des Wohnungsbauprogramms seit 2011 besteht in Hamburg weiter ein dramatischer Wohnungsmangel. Wohnungsneubau ist also weiterhin dringend notwendig. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in 2025 für Hamburg in einer Wohnungsbedarfsprognose einen jährlichen Neubaubedarf von 10.314 Wohnungen errechnet. Allein für die Versorgung der wohnungslosen und

geflüchteten Menschen, die noch in Unterkünften leben, fehlen heute jedoch 20.000 Wohnungen.

Der in 2025 von einem Expert*innengremium unter Bausenatorin Karen Pein veröffentlichte, sogenannte Hamburg Standard soll nun für Wohnungsbauunternehmen einen Leitfaden bieten, möglichst günstig Wohnungsneubau zu betreiben. Auch wenn das Anliegen sinnvoll ist, die hohen Standards im Neubau zu reduzieren und damit die Leistbarkeit von Neubauwohnungen zu gewährleisten, sollte dies nicht auf Kosten von Inklusion und Klimaschutz passieren. Die Kostenersparnisse sollten auch an die Mieter*innen weitergegeben werden – denn das ist nicht durch den Hamburg Standard gesichert.

Unser Ziel ist, dass die Wohnungspolitik in Hamburg alle Menschen mit menschenwürdigem, angemessenem und erschwinglichem Wohnraum in einer lebenswerten Wohnumgebung versorgt. Die Neubaupolitik wird mit einer behutsamen Bestandspolitik verbunden und erfolgt möglichst wenig klimaschädlich. Die bisherige investorenorientierte und renditegetriebene Neubaupolitik wird beendet. Der bezahlbare und den Marktmechanismen entzogene Teil des Wohnungsbestandes wächst jedes Jahr deutlich an.

Wir fordern:

- Erhöhung des Anteils des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beim Neubau auf mindestens 80 % (statt Drittel-Mix). Davon die Hälfte mit zusätzlicher Bindung für anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte (= Wohnungsnotfälle, die dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen sind und die allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden).
- Im geförderten Wohnungsbau sollte gelten: Einmal gefördert, für immer sozial gebunden.
- Gemeinwohlorientierte Akteure, die günstigen Wohnraum insbesondere für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte schaffen, erhalten bei der Grundstücksvergabe und bei der Finanzierung Vorrang.
- Weitere Subventionierung zur Kompensation von steigenden Baukosten für gemeinwohlorientierte Bauvorhaben.
- Konsequente Ausrichtung des Wohnungsbaus auf die Bereiche, wo die größten Mängel bestehen: erschwingliche Wohnungen, kleine Wohnungen und sehr große Wohnungen für kinderreiche Familien.
- Ausreichend Mitarbeiter*innen in den Bezirksämtern, um Baugenehmigungsverfahren und dafür notwendige Abstimmungen zu beschleunigen.
- Es werden Instrumente entwickelt, die die Tendenz zum steigenden durchschnittlichen Quadratmeter-Wohnkonsum pro Kopf umkehren – dies kann Optionen oder Verpflichtungen zum Wohnungstausch oder Ansätze wie flexible Grundrisse/ später abzutrennende Wohnungen beinhalten.
- Neubau soll vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfinden (wg. Klimawandel).

- Der Hamburger Senat soll seine Zusage, jährlich mindestens 1.000 Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung zu bauen, zügig umsetzen (siehe Vereinbarung mit den Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“).
- Die mit den Volksinitiativen vereinbarten Ausnahmen vom Verkaufsverbot städtischer Grundstücke sollen auch Ausnahmen bleiben, von denen nur im Notfall Gebrauch gemacht werden darf.

5. Wohnen im Bestand sichern

Die Mieten steigen immer mehr. Davon ist die große Mehrheit der Hamburger*innen betroffen, denn fast 4/5 aller Haushalte in Hamburg wohnen zur Miete. Immobilienunternehmen eignen sich einen immer höheren Teil des Einkommens von Mieter*innen an, vor allem weil wirksame gesetzliche Mietpreisbegrenzungen/-senkungen fehlen und der extreme Wohnungsmangel in Hamburg Immobilienunternehmen steigende Macht verleiht. Die Mietnebenkosten und die Kosten für Energie haben sich zu einer großen Belastung für Mieter*innen entwickelt.

Der Wohnungsleerstand ist auf einem historisch niedrigen Stand, trotzdem gibt es immer wieder Fälle von spekulativem Leerstand. Ein höherer Leerstand würde sich auf die Mieten preisdämpfend auswirken, Mieter*innen mehr Wahlmöglichkeiten geben und eine Anpassung an neue Wohnbedürfnisse erleichtern. Die Wohnungsverversorgung benachteiligter Gruppen würde sich verbessern. Regionen mit über 5 % Leerstand weisen zudem sehr niedrige Wohnungslosenquoten auf. Nichtsdestotrotz muss jeder spekulative oder unnötige Wohnungsleerstand gegebenenfalls durch rechtlich erzwungene Vermietung schnell beendet werden.

Gleichzeitig nimmt die Menge leerstehenden Büroraums stark zu, bis zu 750.000 Quadratmeter Büroraum standen 2025 in Hamburg leer. Jedoch kann die Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen auch bei voller Ausschöpfung des Potentials nur einen sehr kleinen Beitrag (etwa 6 % des vom BBSR berechneten Wohnungsneubedarfs von 2026 bis 2030) leisten. Die Umnutzung als ressourcenschonender Ansatz zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in Hamburg wird bislang nicht konsequent verfolgt.

Die Wohnungsbestandspolitik muss in allen Facetten konsequent sozial ausgestaltet werden. Dabei muss die Förderung von ökologischen und sozialen Anliegen durch eine behutsame, alte Wohnungsbestände erhaltende Wohnungspolitik im Zentrum stehen. Die Mieten müssen auf ein für Mieter*innen erträgliches Maß zurückgeführt werden (max. 1/3 des Einkommens).

Wir fordern:

- Bestandssicherung statt Abriss.
- Eine Wohnungspolitik, die den Anteil des Wohnungsbestandes, der von gemeinnützigen und anderen nicht profitorientierten Unternehmen bewirtschaftet wird, jährlich erhöht.
- Entwicklung weiterer Instrumente, die den vorhandenen Wohnungsbestand besser fürs Wohnen erschließen: Zurückdrängen der Zweckentfremdung wie etwa durch Gewerbe und Ferienwohnungen sowie die Implementierung von Instrumenten, die dem durchschnittlich steigenden Quadratmeterkonsum pro Person entgegenwirken (z. B. Schaffung des Rechts, den Quadratmeterpreis bei Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung auch vermietetübergreifend mitzunehmen).
- Energetische Modernisierungskosten dürfen nur in dem Maß auf die Mieten umgelegt werden, wie tatsächlich Energiekosten eingespart werden. Bundesgesetzliche Einführung eines Mietendeckels.
- Schaffung einer landesgesetzlichen Grundlage („Bezahlbare-Mieten-Gesetz“), damit alle Eigentümer*innen mit mehr als 20 Wohnungen bei Neuvermietungen jede dritte Wohnung zu Konditionen des 1. Förderwegs im sozialen Wohnungsbaus vermieten und dabei der Stadt Belegungsrechte für vordringlich Wohnungssuchende einräumen.
- Konsequente Ausrichtung des bereits vorhandenen Sozialwohnungsbestands auf die Versorgung von Menschen, die in besonderer Not sind. Der Senat kann sofort wegen des erhöhten Wohnungsbedarfs auf der Grundlage von § 4 HambWoBindG eine Rechtsverordnung erlassen, dann kann sofort jede freiwerdende Sozialwohnung an besonders bedürftige, v. a. anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet werden.
- Reform des Mietenspiegels, so dass er eher preisdämpfend als preistreibend wirkt – z. B. Berücksichtigung aller (auch der unveränderten) Mieten.
- Ein Verbot der dauerhaften Vermietung "möblierter Wohnungen", denn damit wird die Mietpreisbremse umgangen.
- Einen Wohngebäude-TÜV schaffen mit der Verpflichtung, dass Eigentümer*innen auf eigene Kosten regelmäßig Gutachten über die Statik und den baulichen Zustand des vermieteten Hauses bei der zuständigen Baubehörde vorzulegen haben.
- Ausreichende Ausstattung der Behörden, damit sie die Zweckentfremdung von Wohnungen verfolgen können.

6. SAGA zu zentralem Instrument der sozialen Wohnraumversorgung machen

Mit der SAGA ist zwar ein sehr großer wohnungspolitischer Akteur mit 140.000 Wohnungen im städtischen Besitz, jedoch agiert dieses Unternehmen ähnlich wie andere profitorientierte Unternehmen und wird von der Stadt gezwungen Profite zu erwirtschaften, die an den allgemeinen Haushalt abgeführt werden (Rekordgewinn von 283 Millionen Euro in 2024). Damit unterliegen die SAGA-Mieter*innen, die eher zur unteren Einkommenshälfte in Hamburg gehören, faktisch einer Sondersteuer.

Die SAGA trägt zwar weit mehr als andere Unternehmen zur Wohnungsversorgung armer und benachteiligter Bevölkerungsgruppen bei, jedoch für ein kommunales Unternehmen bei Weitem nicht im nötigen und möglichen Ausmaß. Die SAGA erhöht die Mieten regelmäßig und wirkt damit in ganz Hamburg mietpreistreibend. Immer wieder erscheinen Berichte über katastrophale Zustände der Wohnungen, bei denen die Mangelbeseitigung hinausgezögert wird und die Mieter*innen in unwürdigen Zuständen wohnen müssen. Auch die durch die SAGA an vordringlich Wohnungssuchende vermieteten Wohnungen sind teilweise in katastrophalen Zuständen (ohne Bodenbelag und Küche). Als städtisches Unternehmen sollte die SAGA eine Vorreiterrolle als Vermieterin einnehmen.

Wir fordern:

- Die SAGA muss sich zu einem mieter*innenorientierte und günstige Wohnungsbestände pflegenden Unternehmen entwickeln.
- Die Überschüsse der SAGA gehen vollständig in die Schaffung von neuem und den Erhalt von altem Wohnraum ein.
- Die Mieten sind günstig und so zu gestalten, dass sie die Mieten insgesamt dämpfen, einschließlich einer den Mietspiegel drückenden Wirkung.
- Die SAGA wird zu einem zentralen Instrument der sozialen Wohnraumversorgung mit dem Auftrag, besonders Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen, umgebaut. Dies schließt eine diskriminierungsfreie Vermietungspraxis ein.
- Die SAGA wird in ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen umgewandelt (etwa wie eine Stiftung oder ähnliche Rechtsform).
- Die SAGA entwickelt eine soziale Mieter*innenberatung.
- Jede zweite Neuvermietung der SAGA geht an anerkannt vordringlich Wohnungssuchende, darunter jährlich mindestens 2.000 Wohnungen an wohnungslose Haushalte.

7. Wohnungslosigkeit überwinden

Hamburg ist die Hauptstadt der Wohnungslosigkeit – in keiner anderen Großstadt gibt es bezogen auf die Bevölkerungszahl so viele Menschen ohne Wohnung wie hier. Ein Bericht der Bundesregierung (2025) nennt die genau ermittelten Zahlen: 32.410 in Unterkünften untergebrachte wohnungslose Menschen, 3.787 ohne Unterkunft auf der Straße („Obdachlose“), 1.685 Menschen leben verdeckt wohnungslos („Couchsurfer“). Insgesamt gibt es etwa 38.000 Menschen ohne Wohnung in Hamburg (wohnungslose und geflüchtete) – das sind rund 2 % der Bevölkerung – etwa so viel wie fünf Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg.

Wir unterstützen das von der EU, der Bundesregierung sowie dem Hamburger Senat formulierte Ziel, bis 2030 die Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Die Maßnahmen des Senats im Neubau für wohnungslose Haushalte, bei den Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen, dem Bereitstellen von Grundstücken für bauwillige soziale Träger, dem Ausbau sozialer Hilfen für Menschen ohne Wohnung u. a. sind leider völlig unzureichend, um dieses Ziel tatsächlich zu erreichen.

Wir fordern:

- Die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit muss in Hamburg höchste Priorität erhalten.
- Bereitstellung von Kontingenten für die Versorgung von wohnungslosen Haushalten im Neubau.
- Vorrang von wohnungslosen Haushalten bei der Vermittlung in Wohnraum.
- Jede zweite Sozialwohnung an anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte.
- Stärkung der Prävention von Wohnungsverlusten – Aussetzen aller Wohnungsräumungen.
- Bedarfsgerechter Ausbau sozialer Hilfen für wohnungslose und ehemals wohnungslose Menschen – insbesondere auch von „Housing First“.
- Aufbau einer sozialen Wohnraumagentur (Organisation, die Wohnraum akquiriert, baut und verwaltet, diesen ausschließlich an wohnungslose Haushalte vermietet sowie sozialarbeiterische Unterstützung vermittelt bzw. selbst anbietet).

8. Für einen Wandel der Bodenpolitik

Grund und Boden ist endlich. Boden lässt sich zwar von seiner Nutzung her verändern, er lässt sich aber nicht vermehren – und ist deshalb in der historisch gewachsenen Stadt kostbar und teuer. Ein marktgesteuerter Umgang mit Boden, bei dem letztendlich der höchste Preis ausschlaggebend für die Verteilung der Nutzungen ist, legt der Stadtentwicklung eine Profitlogik zu Grunde, die eine unendliche Spirale der Verdrängung nach sich zieht und genau diejenigen finanzstarken Akteure be-

vorzuzug, die für die Misere auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich sind. Infolge ständig steigender Bodenpreise fällt es inzwischen selbst wohlhabenderen/finanzstarken Kommunen wie Hamburg schwer, Grundstücke für die öffentliche Daseinsvorsorge zu angemessenen Preisen zu entwickeln und zur Verfügung zu stellen. Neben der Verödung sozialer Bedürfnisse erstickt die fortlaufende Versiegelung der Böden zudem die wenigen noch vorhandenen lebendigen und dringend benötigten Grünflächen in dicht besiedelten Quartieren.

Profitorientierte Bodennutzungen müssen zurückgedrängt werden. Ein wichtiger Ausgangspunkt dafür ist der Erfolg der Initiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, die erreicht hat, dass städtische Grundstücke grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben werden sollen und dass ein neuer Förderweg mit bis zu 100-jähriger Bindung eingerichtet wurde. Auf dieser Basis muss Bodenpolitik weiterentwickelt werden.

Wir fordern:

- Eine neue, soziale Bodenpolitik, die darauf abzielt, Grund und Boden in Gemeingut zu verwandeln. Boden muss in den Händen der Kommunen erhalten und nach solchen Kriterien zur Nutzung vergeben werden, dass Genossenschaften, Wohnprojekte, Stiftungen und andere gemeinwohlorientierte Unternehmen die Chance bekommen, die Stadt gemeinsam mit der Kommune zu gestalten.
- Die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht und nach Nutzungskonzept sollte dahingehend ausgebaut werden, dass soziale und ökologische Kriterien maßgeblich sind und keine Ausnahmen von diesem Verfahren stattfinden.
- Eine Stärkung des städtischen Vorkaufsrechts, um Grund und Boden zu kommunalisieren und der Immobilienspekulation und Profitmaximierung zu entziehen.
- Enteignung von nicht-gemeinwohlorientiert genutzten Grundstücken muss als Mittel der Politik in Betracht gezogen werden.
- Share Deals, bei denen offiziell nicht Grundstücke, sondern Anteile an Firmen bzw. Projektgesellschaften verkauft, werden dürfen vom Vorkaufsrecht nicht ausgenommen werden.
- Bodenwertsteigerungen, insbesondere solche, die durch Planungsentscheidungen (Baurecht) oder kommunale Investitionen entstehen, sollten vollständig steuerlich abgeschöpft werden.
- Einen Bodenpreisdeckel, da Grundstückspreise einen erheblichen Teil der Kosten des Wohnungsbaus ausmachen.

9. Für eine gemeinwohlorientierte klimataugliche Wohnqualität

Der Gebäude- und Wohnsektor ist mit rund 40 % der CO₂-Emissionen einer der Haupttreiber der Klimakrise. Dabei produziert insbesondere der Abriss und Wohnungsneubau unter bisherigen Verfahren wie der stark Beton gebundenen Massivbauweise einen hohen Verbrauch an CO₂. Wenn auch Wohnungsneubau zwingend notwendig ist, müssen die aus Kostengründen verwendeten Methoden überdacht werden.

Modernisierungen im Bestand sind ökologisch sinnvoller als Abriss und Neubau, aber nicht in jedem Fall umsetzbar. In der Regel ziehen Modernisierungen bisher deutliche Mietsteigerungen nach sich. Hitzewellen und Starkregen treffen vor allem dicht bebaute, versiegelte Quartiere und sind damit auch eine Frage sozialer Gerechtigkeit. Klimaschutz wird gegen soziale Interessen gesetzt, führt zu Mieterhöhungen und damit zur Verdrängung. Steigende Heiz- und Energiepreise sind durch die Mieter*innen zu begleichen, obwohl Solarenergie und der Einsatz von Wärmepumpen oft Kosteneinsparungen ermöglichen.

Wir fordern:

- Eine klimataugliche und soziale Wohnungspolitik, die ökologische Verantwortung, soziale Gerechtigkeit und Lebensqualität verbindet: Mehr Grün, entsiegelte Flächen, Gründächer und Regenwassernutzung können Hitze und Starkregenfolgen mindern und Gesundheit und Aufenthaltsqualität verbessern.
- Die energetische Modernisierung des Bestands mit erneuerbaren Energien und nachhaltigen Baustoffen muss sozial abgesichert und durch staatliche Zuschüsse mietenneutral umgesetzt werden.
- Autoarme Quartiere, die Raum für Begegnung und gemeinschaftliches Leben schaffen und Lärm sowie Luftverschmutzung reduzieren.
- Es müssen öffentliche Räume zur Erholung in Hitzeperioden geschaffen und geöffnet werden, z. B. mit Bänken, Schatten, Wasserspendern und ohne Konsumzwang.
- Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen als gemeinsame Aufgabe verstanden werden.
- Beim Neubau müssen klimagerechte Prinzipien gelten, wie z. B. der Einsatz natürlicher Baustoffe wie Lehm, Holz, Naturstein und anderer nachhaltiger Materialien statt Beton.

10. Für eine gemeinwohlorientierte inklusive Wohnqualität

Der demografische Wandel verschärft die Wohnungskrise zusätzlich: Während die Lebenserwartung und das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigen, fehlt es an barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum und an Wohnformen, die Selbstständigkeit, Pflege und soziale Teilhabe verbinden. Menschen, die altersbedingt oder aus gesundheitlichen Gründen kleinere oder barrierefreie Wohnungen benötigen, können sich einen Umzug häufig nicht leisten oder finden keine passende Wohnung in ihrer gewohnten Umgebung.

Die Menschen müssen unabhängig von Alter, Gesundheit oder körperlichen Einschränkungen gut und selbstbestimmt wohnen können. Der aktuelle Wohnungsbestand ist historisch bedingt nicht ausreichend geeignet für ein Wohnen mit Mobilitätseinschränkungen – in den kommenden Jahren müssen mehrere zehntausend barrierefreie Wohnungen in Hamburg geschaffen werden. Während im Hamburger Neubau durch Förderrichtlinien Barrierefreiheit anteilig vorgesehen ist, muss darüber hinaus großflächig geprüft werden, wie sich Bestandswohnungen barrierefrei und inklusiv umbauen lassen. Mindeststandards für altersgerechtes und inklusives Wohnen müssen stetig neu definiert und eingehalten werden. Um Wohnfläche gerechter zu verteilen, müssen im Neubau veränderbare Grundrisse geschaffen und subventioniert werden, die sich an wechselnde Lebens- und Pflegesituationen anpassen lassen.

Wir fordern:

- Es werden Instrumente entwickelt, die die Tendenz zum steigenden durchschnittlichen Quadratmeter-Wohnkonsum pro Kopf umkehren – dies kann Optionen oder Verpflichtungen zum Wohnungstausch oder Ansätze wie flexible Grundrisse/ später abzutrennende Wohnungen beinhalten.
- Wohnungswechsel müssen ohne finanzielle Nachteile möglich sein, indem der bisherige Quadratmeter-Mietpreis vermierterübergreifend mitgenommen werden kann.
- Es müssen in den Quartieren barrierefreie, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen mit integrierten Unterstützungs- und Pflegeangeboten entstehen.
- Dafür ist Barrierefreiheit als Standard bei jedem Neubau notwendig.
- Förderprogramme für barrierefreie Modernisierungen sind notwendig.
- Umbaumaßnahmen müssen sozial abgesichert werden, d. h. ohne Mieterhöhungen.
- Mindeststandards für altersgerechtes und inklusives Wohnen müssen eingehalten werden.
- Um Wohnflächen gerechter zu verteilen, müssen im Neubau veränderbare Grundrisse geschaffen werden, die sich an wechselnde Lebens- und Pflegesituationen anpassen lassen.

Schluss

Dieses Papier wurde von der Arbeitsgemeinschaft Wohnen ist Menschenrecht des Netzwerkes Recht auf Stadt Hamburg entwickelt und nach Diskussion auf einem Workshop des Netzwerkes (1.2.2026) überarbeitet. Der Text wurde schließlich auf dem Netzwerktreffen am 13. September 2026 an einigen Stellen korrigiert und ergänzt und bildet nun den aktuellen, unabgeschlossenen Diskussionsstand im Netzwerk ab.

<https://www.rechtaufstadt.net/>

September 2026