

REPORTAGE – SAGA

Verkäufe heizen Preise an

HAMBURGER HAUSFASSADEN

Mehr Stadtgrün

AUF DEM PRÜFSTAND

Grundsteuermodell

MIETPREISBREMSE

Sie bremst endlich



2.2020 — 0,50 €



Liebe Mitglieder,

für Beratungskontakte musste MhM, wie viele andere in diesem Jahr, erfinderisch sein. Ohne Unterbrechung stehen und standen wir Ihnen in diesem schwierigen Jahr zur Seite – per Online-Beratung, telefonischer oder persönlicher Beratung, so wie es passt und maximal schützt. Wir engagieren uns aber nicht nur für Ihre individuellen sondern auch für kollektive Mieter*inneninteressen. Am 9.12. plädiert MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann erneut im Rechtsausschuss des Bundestages für mehr und besseren Kündigungsschutz.

Es ist bekannt: Die Grundsteuer muss reformiert werden. MhM hat das Hamburger Reformmodell untersucht und hält Nachbesserungen für erforderlich, um Mieter*innen in normaler Wohnlage und auch Kleingewerbemieter*innen gerecht zu werden.

Die Reportage untersucht, wie die SAGA vom Verkauf von Wohnungen aus ihrem Bestand profitiert und Kaufpreise in der Stadt anheizt.

Wie mit Grün an den Hausfassaden Luft und Klima verbessert werden kann und muss, zeigt das Interview mit der Architektin Alexandra Czerner.

Und noch zwei schöne Nachrichten in dieser fordernden Zeit: Endlich scheint die Mietpreisbremse zu wirken, MhM hat schon in zahlreichen Fällen die Miete seiner Mitglieder deutlich senken können.

Die Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete!« sind zustande gekommen. Dies trotz pandemiebedingter Erschwernisse mit weit mehr als den nötigen Unterschriften. Ein Riesenerfolg!

Wir wünschen ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes Neues Jahr! Wir bleiben in Kontakt.

Ihre Andree Lagemann

Betriebskosten

Beratungsmonate online

Für die zum Jahresende verstärkt zugehenden Nebenkostenabrechnungen empfehlen wir Ihnen die Nutzung des **Betriebskosten-Checks** auf der MhM-Website. Hier können Sie selbst überprüfen, ob einzelne Betriebskostenpositionen überdurchschnittlich hoch liegen.

Darüber hinaus bieten wir einen erweiterten **Online-Service**: MhM-Mitglieder können ihre Nebenkostenabrechnung direkt an betriebskosten@mhmhamburg.de schicken.

Ausgabe 2 – Dezember 2020

REPORTAGE

SAGA-Immobilien als Spekulationsobjekte 7–9

MIETRECHT UND MIETEN

Grundsteuerreform 2025 – Hamburger Modell 3–4

Mietpreisbremse wirkt endlich 5–6

Mietminderung wegen Baulärms – Neues BGH-Urteil 10

Corona und Mietrecht 11

Sie fragen – wir antworten 12

Kurzurteile 13

Sahle-Wohnen – Aufpassen bei den Nebenkosten 14

Betriebskosten Gut beraten mit MhM 15

Hartz IV und Corona – Jobcenter muss zahlen 19

Schimmel – Flyer bietet Hilfestellung 22

WOHNUNGSPOLITIK

Volksinit erfolgreich: KEINE PROFITE mit BODEN & MIETE! 13

Freistellungsgebiete aufheben 19

AUS DEN STADTTEILEN

Karodiertel – STEG und die Hauswartkosten 14

Schanze – Mietminderung wg. Baulärm 14

Großlohe – Fotoausstellung über den Stadtteil 20

UMWELT UND SOZIALES

Mehr Stadtgrün für Hamburg 16–18

Beratungskompass BS-Barmbek 20

Decolonize Hamburg! – Laeiszstraße umbenennen 21

MIETER HELFEN MIETERN

40 Jahre MhM 19

MhM engagiert sich Netzwerk Mieten und Wohnen 22

Vorgestellt Neue Kollegin 23

*Foto auf der Titelseite:
Ganzjährig berankte Hausfassade in der
Heckscherstraße*

Eine schnelle und kompetente Bearbeitung erhalten Sie so:

- E-Mail an betriebskosten@mhmhamburg.de
- Mitgliedsnummer im Betreff
- Rufnummer, unter der Sie tagsüber erreichbar sind
- Ihre Fragen zur Abrechnung
- Aktuelle Abrechnung als PDF anhängen
- Vorjahresabrechnung als PDF anhängen



Im Hamburger Grundsteuermodell zählt die Wohnlage – ein wenig.

Grundsteuerreform 2025

Hamburger Wohnlagenmodell

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Eine Reform muss her und bis zum 1. Januar 2025 in Kraft treten. Hamburg will abweichend vom Reformmodell der Bundesregierung einen Sonderweg gehen. Hier ein Überblick.

Wertabhängiges Grundsteuermodell des Bundes Im Herbst 2019 hat der Bundestag ein Gesetzespaket verabschiedet, welches eine »wertabhängige Grundsteuer« vorsieht. Das dreischrittige System soll beibehalten werden. Bislang galt Einheitswert x Grundsteuermesszahl x kommunaler Hebesatz = Grundsteuer. Für die Bewertung soll nun jedoch nicht mehr der veraltete Einheitswert, sondern ein neuer Wert dienen, der sogenannte »Grundbesitzwert«, welcher sich aus wertabhängigen Faktoren wie dem Bodenrichtwert, der Grundstücksfläche, der Immobilienart, dem Baujahr und etwaigen Mieterträgen berechnet. Die Grundsteuer wird so an die Mieten gekoppelt. Erhalten bleibt die Möglichkeit der Kommunen, über die Anpassung der Hebesätze unmittelbar auf die Höhe der Grundsteuer einzuwirken. Zugleich wurde den Ländern eine sogenannte Abweichungskompetenz zugestanden. Mehrere Bun-

desländer wollen eigene Regelungen erlassen, so auch Hamburg.

Das Hamburger Wohnlagenmodell Im Hamburger Reformmodell sollen die Bodenpreise wegen ihres steten Anstiegs nur eine begrenzte Rolle spielen. Geplant ist stattdessen ein »Wohnlagenmodell«, das insgesamt aufkommensneutral ausfallen, also nicht zu steuerlichen Mehreinnahmen führen soll. Hierzu werden zunächst die Grundstücksfläche und die Gebäudefläche herangezogen. Diese Flächen werden mit 0,02 Euro (Grundstück) bzw. 0,40 Euro (Gebäude) multipliziert. Im Bereich der Steuermesszahlen wird dann differenziert. Wohnflächen werden gegenüber Gewerbeflächen um 50 Prozent niedriger bewertet. Die Pläne von Finanzsenator Dressel differenzieren außerdem nach der Wohnlage: Wohnungen in normaler Wohnlage sollen gegenüber Wohnungen in guter Lage um 25 Prozent begünstigt werden.

Baden-Württembergs neues Grundsteuermodell

Das Bundesland schlägt einen ganz anderen Weg ein, es besteuert schlicht die Grundstücksfläche ohne die darauf stehenden Gebäude. Die Bewertung soll anhand der Bodenrichtwerte erfolgen, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte festgelegt werden. Anders als beim Hamburger und beim Bundesmodell werden teure Immobilienflächen relativ zum Wert höher belastet als weniger wertvolle Gndstücke in Randlagen. Davon sollen insbesondere die in großen Städten üblichen Mehrfamilienhäuser profitieren, die im Vergleich zur Wohnfläche wenig Bodenfläche aufweisen.

Modellrechnung

Konkret soll die Berechnung für ein Einfamilienhaus in normaler Wohnlage und einer Grundstücksfläche von 1.000 m² und 100 m² Wohnfläche so aussehen:

Grund und Boden

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ €/m}^2 = 20 \text{ Euro}$$

Gebäude

$$100 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ €/m}^2 = 40 \text{ Euro}$$

Grundstückswert

$$60 \text{ Euro}$$

Messzahl für Wohnen

$$0,5 \times 0,75^* = 0,375 \text{ *Lageermäßigung für normale Wohnlage 25\%, daher } 0,75$$

$$0,375 \times 40 \text{ Euro} = 15 \text{ Euro}$$

Messzahl für Grund und Boden

$$1 \times 1 = 1 \text{ (hier keine Lageermäßigung)}$$

$$1 \times 20 \text{ Euro} = 20 \text{ Euro}$$

$$15 \text{ Euro} + 20 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$$

$$\text{Grundsteuer : (Hebesatz)} \times 35 = 350 \text{ Euro}$$

Bei der Präsentation der Eckpunkte für die Grundsteuerreform am 1.9.2020 wurde der Hebesatz aus Einfachheitsgründen mit 1.000 Prozent angesetzt. Auf dieser Grundlage würde sich die Grundsteuer für das o.g. Einfamilienhaus auf

$$1.000 \% \times 35 = 350 \text{ Euro belaufen.}$$

Orientierung am Wohnlagenverzeichnis

Ob der Hebesatz 2025 tatsächlich 1.000 Prozent betragen wird, steht aber noch nicht fest. Zur Einordnung der Wohnlage wird auf das für den Hamburger Mietenspiegel entwickelte Wohnlagenverzeichnis zurückgegriffen. Es spielt keine Rolle, ob das Gebäude gut in Schuss oder heruntergekommen ist, allein die Wohnfläche wird erfasst. So werden ab 2025 die Luxuswohnungen in der Elbphilharmonie dieselbe Grundsteuerlast tra-

gen wie ungepflegte Wohnanlagen in guter Wohnlage in Winterhude. Wie auch das Bundesmodell sieht das Hamburger Modell eine Erweiterung im Bereich der Hebesätze vor. Während es vorher nur »Grundsteuer A« für landwirtschaftliche Nutzung und »Grundsteuer B« für bauliche Nutzung jeweils mit eigenen Hebesätzen gab, wird nun die »Grundsteuer C« eingeführt. Diese Kategorie ist für baureife, aber unbebaute Grundstücke gedacht. Durch die Festlegung eines gesonderten höheren Hebesatzes für unbebaute Grundstücke soll Spekulation mit eben solchen Grundstücken in Zukunft entgegengewirkt werden. Eine Herabsetzung der Grundsteuer für Gebäude, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden, ist nicht geplant.

Konkrete Auswirkungen Die aktuelle Spreizung der Grundsteuer zwischen sehr niedrigen und sehr hohen Werten wird es nach diesem Modell nicht mehr geben. Die Kosten dürften sich bei den Wohngebäuden bei den bisherigen Durchschnittswerten bewegen. Mieter*innen von Wohnungen in normaler Wohnlage werden grundsätzlich etwas weniger zahlen als Mieter*innen in guten Wohnlagen. Die Unterschiede werden aber voraussichtlich nur gering ausfallen. So rechnete Senator Dressel auf seiner Pressekonferenz am 1.9.2020 vor, dass das o.g. Einfamilienhaus in guter Wohnlage zukünftig 400 Euro und damit 50 Euro mehr im Jahr an Grundsteuerlast als das Einfamilienhaus in normaler Lage zu tragen habe.

Bedenken Ist es wirklich gerecht, dass der gut verdienende Mieter in Wellingsbüttel nur wenig mehr Grundsteuer zahlen soll als die Mieterin mit Grundrente

auf der Veddel für ihre Wohnung? Sollte das Modell Gesetz werden, hätte eine Villenimmobilie in Blankenese nicht viel mehr Steuerlast zu tragen als eine gleich große und bebaute, aber heruntergekommene Immobilie an der Kieler Straße nahe der Autobahn.

Ungerecht erscheint auch die Gleichbehandlung der Gewerbeimmobilien. Dass Gewerbetreibende in Lurup am Binsbarg ab 2025 für ihre Gewerbefläche genauso viel zahlen sollen wie ein Hotel an der Alster, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere kleine Gewerbetreibende und soziale Projekte wie Kinderläden oder soziale Beratungsstellen wird die zu erwartende Erhöhung hart treffen.

Raus aus dem Betriebskostenkatalog

Sicher ist schon jetzt aus Mieter*innensicht: Die Abgabe der Eigentümer*innen hat nichts in den Nebenkosten zu suchen. Die Grundsteuer ist eine Vermögenssteuer auf das Grundeigentum, nicht auf das Vermögen der Mieter*innen. MhM setzt sich in der Politik dafür ein, dass die Grundsteuer endlich aus dem Betriebskostenkatalog verbannt wird. Auch sollten die sog. leistungslosen Gewinne aufgrund der permanenten Steigerung der Bodenpreise mit Hilfe einer Gewinnabgabe, für die sich bereits SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel bis zu seinem kürzlichen Tod unermüdlich einsetzte, zugunsten der Allgemeinheit abgeschöpft werden. Zum Weiterlesen:

www.grundsteuerreform.net

www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

■ *Rebekka auf'm Kampe und
Andree Lagemann*



Normale Wohnlagen – wie hier Kieler Straße – zahlen etwas weniger Grundsteuer



Mietpreisbremse Und sie bremst doch

In Hamburg ist die Mietpreisbremse das einzige Mittel, überhöhte Mietforderungen abzumildern. Taugt sie für diesen Zweck? Die Regelungen der §§ 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuches fanden bis 2019 kaum Anwendung. Die Bremse steckte voller Ausnahmen und Mieter*innen mussten große Hürden nehmen, um zu einer Absenkung der Miete zu gelangen. Das hat sich durch zwei Nachbesserungen der Mietpreisbremse geändert. Die Ausnahmen sind zwar geblieben, aber das Vorgehen gegen eine hohe Miete ist jetzt einfacher und vor allem besser kalkulierbar.

Wer kann sich wehren? Eigentlich wurde in Hamburg zum 1. Juli 2015 eine Mietpreisbremsenverordnung erlassen. Diese hielt das Landgericht Hamburg wegen mangelnder Veröffentlichung der Begründung 2018 für unwirksam. Der Hamburger Senat musste nachbessern und erließ eine neue Verordnung. Diese Verordnung gilt aber erst für Mietvertragsabschlüsse seit dem 10. Juli 2018.

Neubauten und Vollmodernisierungen sind raus Die Mietpreisregulierung gilt grundsätzlich für alle Mietverträge, nicht aber für Neubauten, d. h. für Wohnungen, die nach Oktober 2014 fertig gestellt wurden. Auch Wohnungen, die so umfassend modernisiert wurden, dass sie einem Neubau gleichkommen, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Das ist der Fall, wenn die Ausstattung und das Gepräge der Wohnung Neubau-

qualität erreichen und wenn etwa ein Drittel der Kosten einer Neubauwohnung ausgegeben wurde. Für Hamburg müssten die Modernisierungskosten pro Quadratmeter bei rund 1000 Euro liegen, um diese Voraussetzung zu erfüllen.

Wie hoch darf die Miete sein? Nach § 556d BGB darf die Miete, wenn keine der Ausnahmen gilt, bei Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Diese wird anhand des Hamburger Mietenspiegels ermittelt. Über die zehn Prozent hinaus können Vermieter*innen einen Modernisierungszuschlag verlangen, wenn sie in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietvertrages eine Modernisierung durchgeführt haben. Reparaturarbeiten wie zum Beispiel das Streichen von Wänden und Decken oder das Abschleifen des Holzfußbodens sind übrigens keine Modernisierungs-

arbeiten. Der Einbau einer Einbauküche, neue Fenster oder der Einbau einer energiesparenden Heizung stellen hingegen eine Wertverbesserung und damit eine Modernisierung dar. Auch eine höhere Vormiete kann Vermieter*innen ein Überschreiten der 10 Prozent-Grenze ermöglichen.

Wie gehe ich vor? Mieter*innen, die prüfen wollen, ob die Miete zu hoch ist, sollten zunächst anhand des Baualters und der Ausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln, zehn Prozent aufschlagen und mit der vereinbarten Miete vergleichen. Liegt die vereinbarte Miete über diesem Wert, sollte die Miete offiziell gerügt werden. Der Vermieter*in muss schriftlich mitgeteilt werden, dass man meint, die Miete sei zu hoch. Bislang galt:

Ein Rechtsanspruch auf Senkung der Miete besteht erst nach Abfassung einer Rüge an die Vermieter*in.

Neu ab 1. Januar 2019: Auskunftspflicht Für Verträge, die nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen wurden, gilt eine entscheidende Formvorschrift nach § 556g Absatz 1a BGB: Vermieter*innen, die sich auf Ausnahmen berufen wollen wie eine hohe Vormiete, Modernisierung, Neubau oder neubaugleiche Modernisierung müssen entweder im Mietvertrag oder in einem Begleitschreiben die Mieter*innen darauf hinweisen, warum sie mehr als zehn Prozent über der Vergleichsmiete verlangen. Eine mündliche Mitteilung genügt nicht. Fehlt eine Begründung, können sich Vermieter*innen nicht auf eine höhere Miete berufen. Die Miete muss abgesenkt werden. Wird die Begründung für die hohe Miete nachgeholt, greift sie erst zwei Jahre später – bis dahin bleibt die Miete bei der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent. Mieter*innen können so erreichen, dass die Miete zumindest für zwei Jahre abgesenkt wird. Gibt es keinen Ausnahmegrund, bleibt die Miete auf dem abgesenkten Niveau.

Verträge ab dem 1. April 2020: Mietsenkung auch rückwirkend Der April dieses Jahres brachte eine weitere Verbesserung für Mieter*innen: Die Rüge einer zu hohen Miete führt auch rückwirkend zur Mietsenkung, und zwar für maximal dreißig Monate. Das gilt nicht, wenn die Rüge erst nach Beendigung des Mietvertrages ausgesprochen wird. Diese Neue-

rung ermöglicht es Mieter*innen, sich nicht sofort nach Einzug mit einer Rüge zur Wehr setzen und das Mietverhältnis belasten zu müssen. Für Verträge, die zwischen dem 10. Juli 2018 und 30. März 2020 abgeschlossen wurden, bleibt es dabei, dass die Miete nur nach Rüge und für die Zukunft gesenkt werden kann.

Auskunftspflicht von Vermieter*innen Da Mieter*innen in der Regel nicht genau beurteilen können, ob und wie umfassend eine Wohnung modernisiert wurde, wie hoch die Vormiete war oder wann das Haus erbaut wurde, können sie nähere Auskunft zu diesen Fragen verlangen. Um die Angaben der Vermieter*innen auch überprüfen zu können, empfiehlt es sich auf jeden Fall, bei der Wohnungsübergabe oder der Besichtigung sich die Kontaktdaten der Vormieter*innen geben zu lassen, um dort gegebenenfalls nachfragen zu können.

Gemeinsam Miete senken Wer sich dafür einsetzt, dass die Miete gesenkt wird, kann nicht nur viel Geld sparen, sondern trägt auch dazu bei, dass das Mietniveau in den nächsten Jahren langsamer steigt als bisher. Die Chancen sind deutlich gestiegen, sich mit der reformierten Mietpreisbremse erfolgreich gegen überhöhte Mieten zu wehren. Das zeigen auch die ermutigenden Beispielfälle auf dieser Seite.

■ *Eve Raatschen*

Mietpreisbremse

Erfolge machen Mut

Hier einige Fallbeispiele für ein erfolgreiches Vorgehen gegen überhöhte Mieten mit der Mietpreisbremse:

Mieter **Dennis L.** aus Winterhude erreichte eine Senkung der monatlichen Miete um 100 Euro.

MhM konnte den Vermieter überzeugen, dass Malerarbeiten und die Verlegung neuer Teppichauslegeware nicht zu einem Zuschlag wegen Modernisierung berechtigen.

Mieterin **Meike O.** aus Eimsbüttel erreichte für ihre möblierte Wohnung eine Rückzahlung von über 400 Euro für einen Monat. Die Vermieterin hatte im Mietvertrag nicht auf die angeblich zuvor durchgeführte Modernisierung hingewiesen und konnte deshalb mit diesem Argument die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreiten.

Carsten B., ebenfalls aus Eimsbüttel, konnte seine Nettomiete um 350 Euro monatlich absenken. Der Vermieter hatte sich auf eine umfassende Modernisierung berufen, seine Argumente konnte MhM entkräften.

Mieterin **Melanie F.** aus Wilhelmsburg setzte mit Hilfe von MhM die Absenkung der monatlichen Nettomiete um ca. 200 Euro durch. Über die Frage, ob ein mündlicher Hinweis des Vermieters auf die Höhe der Vormiete reicht und Frau F. nach Auffassung von MhM in den nächsten zwei Jahren noch weniger Mietzins zahlen muss, wird noch gestritten.





REPORTAGE

Wohnungsmarkt

Wie aus städtischen Immobilien der SAGA Spekulationsobjekte wurden

Vom vierspurigen Osdorfer Weg stadtauswärts rechts rein – und schon ist man in einem Idyll. Die schmalen Straßen oft ohne extra Bürgersteig, die Häuser mit ihren Pastelltönen angestrahlt von der Herbstsonne. Kleine Wege zwischen den Gebäuden, liebevoll gestaltete Gärten. Was heute eine sehr begehrte Wohnlage ist, wurde vor 100 Jahren für Kriegsheimkehrer und Menschen mit geringem Einkommen gebaut: die Steenkampsiedlung in Bahrenfeld (Bezirk Altona). Dieses beeindruckende städtebauliche Projekt, das unter Milieuschutz steht, ist ein mahnendes Beispiel für eine fehlgeleitete Privatisierung von Mietwohnraum und die Spekulation mit einstmaligen städtischen Immobilien. Den Grundstein für diese Goldgräbermentalität hat die SAGA gelegt. Mieter helfen Mietern hat deswegen nun Bau-senatorin Dr. Dorothee Stapelfeld (SPD) aufgefordert, den Verkauf städtischer Immobilien in ganz Hamburg ausnahmslos zu stoppen.

Im Jahre 2002 startet die SAGA ihre Verkaufsoffensive »Endlich meins«. Sie bot »einzelne Bestandsimmobilien« den Mieter*innen zum Kauf an, wobei schon dieser Begriff irreführend ist. Denn am Beispiel Bahrenfeld kann man sehen, dass einzelne Bestandsimmobilien auch eine ganze Siedlung mit 760 Ein- und Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppelhäusern sein können. Der Mix an Häusertypen wurde in den 20er Jahren als Gartenstadt gebaut und von der SAGA verwaltet. Viel Grün prägt das Quartier und Gärten, die einst für die Selbstversorgung der Mieter*innen gedacht waren.

Seit Jahren ist das Quartier im Hamburger Westen eine begehrte Wohnad-

resse. Und während die Mieter*innen ihre Wohnungen in der Steenkampsiedlung noch günstig erwerben konnten, bot die SAGA freigewordene Objekte, die in der Regel in einem sanierungsbedürftigen Zustand waren, im Gebotsverfahren auf dem Markt an. Der oder die Meistbietende bekam den Zuschlag. So wurden die Verkaufspreise von der SAGA in gigantische Höhen getrieben. Mittlerweile sind 535 Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser verkauft. Viele von ihnen sind schnell an den frisch gestrichenen Fassaden oder den wieder eingebauten Sprossenfenstern zu erkennen, wie sie die städtische Gestaltungsverordnung nach historischem Vorbild für die Siedlung vorsieht.

Noch im Oktober 2019 wurde von der SAGA eine Doppelhaushälfte mit 87 Quadratmetern Wohnfläche (Grundstück: 573 m²) in Sichtweite des Osdorfer Weges zum Startpreis von 484.000 Euro angeboten. Einen Monat später war ein Reihenmittelhaus mit 69 Quadratmetern Wohnfläche (Grundstück: 211 m²) im Angebot – Startpreis: 317.800 Euro. Die Preise, die dann tatsächlich bezahlt werden müssen, liegen weitaus höher. In den Jahren 2019 und 2020 wurden laut Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der Bürgerschaftsabgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) 81 Wohneinheiten der SAGA im Gebotsverfahren verkauft. Dabei lag der Verkaufspreis im Durchschnitt um



Viele Häuser haben die Bewohner*innen inzwischen saniert.



Das Gebäude mit dem Steenkampsaal

20,5 Prozent (oder 46.895,63 Euro) über dem aufgerufenen Startpreis. Da wundert es wenig, wenn in der Steenkampsiedlung auch Privatverkäufer*innen an der Spekulationsschraube drehen. Anfang November wurde ein 70 Quadratmeter großes Reihenmittelhaus mit 257 Quadratmetern Grundstück als »Raum-Wunder« im »renovierungsbedürftigen Zustand« für 623.999 Euro angeboten. Das sind fast 9.000 Euro pro Quadratmeter! Bewohner*innen erzählen sich, dass Makler*innen im Viertel auf Akquise gehen und mit den hohen Verkaufspreisen versuchen würden, Eigentümer*innen zu ködern.

» Die Privatisierung von städtischen Wohnimmobilien haben wir von Anfang an kritisiert, weil dadurch günstiger Mietwohnraum dem Markt entzogen wird«,

sagt Sylvia Sonnemann, Juristin und Geschäftsführerin von Mieter helfen Mietern. »Das Höchstgebotsverfahren ist der Beginn der Spekulation mit städtischem Wohnraum. Zudem hat die SAGA jahrelang keine geeigneten Maßnahmen ergriffen, um die Spekulation beim Weiterverkauf durch private Eigentümer*innen zu unterbinden.« Denn zunächst hatte die SAGA den Käufer*innen freier Immobilien lediglich den Weiterverkauf innerhalb von fünf Jahren vertraglich verboten. Erst im September 2017 wurde diese Verpflichtung, die Häuser selber zu bewohnen, auf acht Jahre angehoben. Ab August 2018 vereinbarte die SAGA dann mit den Erwerber*innen der Immobilien ein Wiederverkaufsrecht von 30 Jahren – heißt: die SAGA kauft innerhalb dieser

Frist die Immobilie zurück oder stimmt einem Weiterverkauf zu. »Diese Maßnahmen kamen viel zu spät, da zu dem Zeitpunkt die Verkäufe schon mehr als 15 Jahre liefen«, sagt Sylvia Sonnemann. Das belegen auch die Zahlen: In 2018 gab es gerade einmal einen einzigen Rückkauf durch die SAGA.

Die Auswirkungen der hohen Preise sind auch im Quartier spürbar. Die anfangs günstigen Kaufpreise haben dazu geführt, dass die Alteingesessenen zunächst geblieben sind«, sagt Claus Lahner von der »Heimstättenervereinigung Steenkamp e.V.«. In dem sehr aktiven Verein, der auch den Steenkampsaal, eine Art Bürgerhaus, betreibt, sind mehr als 500 Bewohner*innen und Nachbar*innen organisiert. »Wer nicht gekauft hat, konnte oder wollte es nicht.« Es gebe nicht die zwei Gruppen, die alten Bewohner*innen und die neuen, die im Höchstgebot gekauft haben, erklärt Lahner. So hätten Kinder die Häuser von ihren Eltern übernommen oder Bewohner*innen, die mal weggezogen waren, wären wieder zurückkommen.

» Doch dadurch, dass die Häuser immer teurer werden, ist die positive, heterogene Struktur in Gefahr«,

sagt Lahner. »Nur noch Besserverdienende könnten sich nun die Häuser leisten.« Und das hat Folgen: So gebe es Altbewohner*innen, die sich nicht mehr so heimisch fühlen würden, weil sie sich mit den Neuen nicht identifizieren können. Jene, die sich die Immobilie für viel Geld leisten konnten, haben oft »ganz andere Ansprüche«. Sie wollten teils große An-

bauten realisieren, hätten nicht selten zwei Autos – die sehen primär ihr Haus, die Siedlung drumherum sei ihnen nicht so wichtig. Städtebaulich passt das dann nicht immer zu der in der Siedlung geltenden Erhaltungsverordnung. »Das führt zu Spannungen, aber es ist die Ausnahme«, sagt Claus Lahner. Auf der anderen Seite gebe es Menschen, die den Wandel toll fänden. »Viele, die hier kaufen, wollen sich der Siedlung und dem, was sie ausmacht, anpassen. Die engagieren sich auch«, sagt Lahner. »Auch das Angebot im Verein ist dadurch größer und vielfältiger geworden.« Die Privatisierung habe zudem dazu geführt, dass viele der Häuser »liebevoll renoviert« wurden und das nachgeholt wurde, was die SAGA jahrelang vernachlässigt hatte. Auch im Verein beobachtet man, dass »hier und da Mieter, die von der SAGA günstig gekauft haben«, die Immobilie nun teuer verkaufen. »Die sagen, dass sie so ein gutes Angebot bekommen hätten, dass sie dafür auch ein größeres Haus im Umland kaufen könnten«, sagt Lahner.

Seit Anfang 2020 habe die SAGA nun die Verkäufe von leeren Wohnungen in der Steenkampsiedlung und in Szenequartieren wie Ottensen oder St. Georg gestoppt, sagt ein SAGA-Sprecher – und man würde freiwerdende Wohnungen nun wieder vermieten.

» Der Grund sei, dass die SAGA »im Rahmen des Verkaufs im Höchstgebotsverfahren eine spekulative Kaufpreisentwicklung« wahrgenommen hätte, »an der sich das Unternehmen ausdrücklich nicht beteiligen möchte«.



Die Straße Steenkamp gab der Siedlung ihren Namen.



Reihen- und Doppelhäuser am Stutsmoor

Für Mieter helfen Mietern kommt diese Erkenntnis viel zu spät. Das Höchstgebotsverfahren führt angesichts der großen Nachfrage und des geringen Angebots nicht nur in der Steenkampsiedlung zu »Mondpreisen«. Und das seit Jahren. Auch wenn die Startpreise für Immobilien in der Bahrenfelder Siedlung vor zehn Jahren noch deutlich geringer waren – das Prinzip der Preistreiberi war längst etabliert. Für ein Reihenendhaus mit 94 Quadratmetern und 341 Quadratmetern Grundstück am Böenkamp betrug der Aufrufpreis damals 180.000 Euro. Die von der SAGA eingesetzte Maklerfirma machte keinen Hehl daraus, dass der Verkaufspreis im Gebotsverfahren mindestens 60.000 Euro höher liegen würde. Ein Architekt, der sich seinerzeit das wenig gepflegte Objekt anguckte und die hohen Modernisierungs- und Sanierungskosten überschlug, meinte: »Mehr als 160.000 Euro ist das nicht wert.« Das Portal Immobilienscout24 hat für Bahrenfeld einen Preisanstieg bei Häusern zwischen dem vierten Quartal 2016 und dem dritten Quartal 2020 um 34 Prozent ermittelt. In der Antwort auf eine Senatsanfrage der CDU von Dezember 2018 kann man sehen, wie dramatisch die Mindestgebote in der Steenkampsiedlung gestiegen sind: Forderte die SAGA 2009 im Durchschnitt noch mindestens 2.642 Euro pro Quadratmeter, waren es 2018 mehr als doppelt so viel, rund 5.470 Euro.

Die Steenkampsiedlung ist längst keine Ausnahme. Dass die SAGA ihre Verkäufe in Szenelagen gestoppt hat, dafür sorgte Ende Januar 2020 auch ein Bericht der »Hamburger Morgenpost« über eine 56 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung in einem dreigeschossigen 50er-Jahre Gebäude am Rolandsvoort in Otten-

sen. Sie wurde von der SAGA ebenfalls im Höchstgebotsverfahren angeboten – Startgebot 311.600 Euro. Dieser Verkauf verwundert nicht nur wegen des hohen Kaufpreises, sondern auch, weil die SAGA offiziell den Verkauf von Geschosswohnungen schon 2008 und den von Reihenhäusern 2010 eingestellt hatte, wie sie immer wieder öffentlich betonte. Dies galt aber nicht für Anlagen, die schon »anprivatisiert« waren. Sprich: War schon eine Wohnung in einer Siedlung verkauft, wurden auch die übrigen einer Anlage oder eines Hauses weiterhin zum Kauf angeboten – und das, obwohl der Mietwohnungsmarkt in Hamburg sich immer mehr anspannte.

So bietet die SAGA auch aktuell noch 1.120 Wohnungen in ganz Hamburg zum Kauf an. So beispielsweise in Barmbek-Süd (27), Billstedt (164), Farmsen-Berne (80), Langenhorn (90), Lurup (93), Rahlstedt (85) oder Sülldorf (79). Alle Wohnungen wurden zunächst wieder den Mieter*innen angeboten. Doch bei einigen dieser Immobilien wendet die SAGA auch weiterhin das spekulative Höchstgebotsverfahren an. »Für 29 Wohnungen wurden bereits Höchstgebotsverfahren eingeleitet«, heißt es in einer Senatsantwort vom 18. September 2020.

Zudem kam jetzt heraus, dass die SAGA elf Reihen-, Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie drei Eigentumswohnungen verkauft hat, die ihr erst 2015 in einem Paket mit 888 Wohnungen von der Stadt übertragen wurden, um »sicherzustellen, dass die Wohnimmobilien (...) auch in Zukunft nicht an private Eigentümer verkauft werden«. Da es sich nur um wenige Objekte handeln würde, sieht der Senat nicht, dass der Verkauf der »Entscheidung der Bürgerschaft zuwiderläuft«.

»Dreist von der SAGA oder ein abgekartetes Spiel zwischen Senat und SAGA?«, fragt sich die Linken-Abgeordnete Heike Sudmann.

» Der Bürgerschaft wird suggeriert, dass die Mieter*innen der rund 900 Wohnungen dauerhaft geschützt werden, wenn die SAGA zuständig ist. Und was passiert? Die SAGA macht allein durch 20 Verkäufe mal eben einen dicken Reibach von 7,5 Millionen Euro. Weitere 18 Verkäufe sind bereits im Gang.

Alle Verkäufe müssen sofort gestoppt werden. Der Auftrag der SAGA heißt nicht, viel Geld für den Hamburger Senat durch Verkäufe einzunehmen, sondern günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.« Mieter helfen Mietern hat nun in einem Schreiben die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeld (SPD), aufgefordert, alle Verkäufe bei der SAGA zu stoppen. Stapelfeld ist von Amts wegen auch Aufsichtsratsvorsitzende der SAGA. Außerdem soll die SAGA alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um ehemalige SAGA-Wohnungen zurückzukaufen und danach wieder zu vermieten.

■ Frank Wieding

Transparenzhinweis: Der Autor hatte sich selbst für den Kauf einer SAGA-Immobilie interessiert und verfügt aus dieser Zeit noch über die Verkaufsangebote.



Mietminderung bei Baulärm

Der BGH hat entschieden

Der Bundesgerichtshof hat am 29.4.2020 zugunsten von Mieter*innen eine Entscheidung zur Mietminderung bei Baulärm getroffen: Grundsätzlich berechtigten Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schmutzmissionen nicht zur Mietminderung, es sei denn, Vermieter*innen haben als Eigentümer*innen einen Ausgleichsanspruch gegenüber der Eigentümer*in des Baugrundstückes (VIII ZR 31/18).

Eine Mietminderung wird durch dieses Urteil nicht ausgeschlossen, wie es viele Vermieter*innen und ihre Rechtsanwält*innen jetzt behaupten, aber deutlich erschwert. Zu der Frage, wann genau die eigene Vermieter*in einen Ausgleichsanspruch gegen die Nachbar*in hat, gibt es bisher kaum Rechtsprechung.

Klar ist aber bereits heute, dass Vermieter*innen sich nicht darauf berufen können, dass sie von Nachbareigentümer*innen nichts erhalten haben. Sie müssen sich schon darum kümmern, eine Ausgleichszahlung gegenüber der Bauherr*in geltend zu machen. Betroffene Mieter*innen können und müssen vortragen, dass von der Baustelle eine erhebliche Belästigung ausgeht, die das übliche Maß

überschreitet. MhM sieht daher bei Großbaustellen in der Nachbarschaft nach wie vor gute Chancen, dass Mieter*innen einen Minderungsanspruch durchsetzen können. In welchen Fällen das genau der Fall ist, wird die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte in der Zukunft zeigen.

MhM rät mit Blick auf die bestehende Rechtsunsicherheit davon ab, bei Baulärm in der Nachbarschaft ohne Absprache mit der Vermieter*innenseite oder ohne gerichtliche Entscheidung einfach weniger Miete zu zahlen. Betroffene Mieter*innen sollten besser ihre Miete unter dem Vorbehalt einer Mietminderung entrichten und diesen Vorbehalt schriftlich anzeigen. Ein möglichst detailliertes Lärmprotokoll über die Art und Weise der Beeinträchtigungen sollte geführt werden, auch wenn dies nach Auf-

fassung des Bundesgerichtshofes nicht erforderlich ist. Es bleibt dabei, dass Mieter*innen nach wie vor die Intensität der Beeinträchtigung durch die Baustelle genau beschreiben und beweisen müssen; dabei sind Protokolle und Zeug*innenaussagen hilfreich.

Das Ziel sollte sein, eine einvernehmliche Regelung mit der Vermieter*innenseite zu treffen. Gelingt das nicht, muss der Anspruch auf Minderung und Rückzahlung gerichtlich geltend gemacht werden.

■ *Eve Raatschen*

Corona und Mietrecht

Viele offene Fragen

Das Kündigungsverbot für coronabedingte Mietschulden von April bis Juni 2020 ist trotz anhaltender finanzieller Einbußen vieler Haushalte nicht verlängert worden. Geholfen hat es vergleichsweise wenigen Mieter*innen, und das auch nur zeitweise. Denn Mieter*innen, die durch die Pandemie Einkommenseinbußen hatten und daher die Mieten nicht zahlen konnten, müssen diese spätestens bis Juni 2022 nachzahlen. Schaffen sie das nicht, können Vermieter*innen auch im Nachhinein immer noch eine Kündigung wegen Mietrückständen erklären. Außerdem können Vermieter*innen wegen der nicht gezahlten Mieten Zinsen verlangen und sogar eine Zahlungsklage beim Amtsgericht einreichen, deren Kosten die Mieter*innen tragen müssen, daran ändert die Kündigungssperre nichts.

Es gibt erste Gerichtsurteile zu der Frage, ob Gewerbemiet*innen, die ihre Geschäfte aufgrund behördlicher Einschränkungen/Verbote nicht oder nur teilweise öffnen können, die Miete mindern können. Die Gerichte haben bislang entschieden, dass Gewerbemiet*innen während der coronabedingten Schließungen

nicht mindern können, weil die Räume grundsätzlich nutzbar sind.

Hoffnung gibt eine aktuelle Entscheidung des Landgerichts München, das dem Gewerbemiet*er eines Möbelgeschäfts mit Wohnaccessoires eine Minderrungsquote für April von 80, für Mai von 50 und für Juni von 15 Prozent zugestand. *Urteil vom 22.9.2020 – 3 O 4495/20*

Es gibt auch Stimmen in der Lehre, die überzeugend darauf hinweisen, dass das Risiko in dieser besonderen Situation von Vermieter*innen und Mieter*innen gleichermaßen getragen und die Mietbelastungen bis zu 50 Prozent reduziert werden sollten. MhM rät daher Gewerbemiet*innen, die ihre Geschäfte oder Restaurants nicht oder nur sehr eingeschränkt öffnen konnten oder in Zukunft können, die Vermieterseite auf jeden Fall anzusprechen und eine Regelung zu treffen. Im Streitfall besteht bei existenzbedrohenden behördlichen Nutzungsuntersagungen durchaus eine Chance eine Mietminderung durchzusetzen.

Nach wie vor besteht Unsicherheit bei Wohnungsbesichtigungen und Handwerksarbeiten. Mieter*innen werden in



Ausnahmefällen notwendige Arbeiten von Handwerker*innen komplett ablehnen dürfen, ebenso wie die Besichtigungen durch Nachmiet- oder Kaufinteressent*innen. Das kann zum Beispiel bei weniger dringenden Besichtigungen und gleichzeitig bestehender Vorerkrankung der Fall sein. Selbstverständlich dürfen Mieter*innen auf die Einhaltung der geltenden Abstandsregeln und der Verpflichtung, einen Mund-Nasenschutz zu tragen, bestehen. Auch die Anzahl der Personen kann beschränkt werden. Anderenfalls haben Mieter*innen in der eigenen Wohnung immer noch das Hausrecht und können Masken- und/oder Abstandsmuffel auch ihrer Wohnung verweisen.

■ Eve Raatschen

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MhM-Mitglieder.



Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 29 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MhM unter Tel. 040-431 39 40 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch im Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, einer Marke der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbarer Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

service@allrecht.de
www.allrecht.de

Meine Vermieterin will mehrere Fenster in meiner Wohnung austauschen lassen und hat mir angekündigt, deswegen die Miete zu erhöhen. Die neuen Fenster sollen über eine bessere Schall- und Wärmedämmung verfügen als die bisherigen. Die Vermieterin will fast die gesamten Kosten des Fensteraustausches als Modernisierungskosten ansetzen. Nur einen kleinen Betrag für den Austausch einer Dichtung zieht sie ab und meint, bis auf diese kleine Reparatur seien die Fenster zwar alt (40 Jahre), aber voll funktionsfähig. Hat die Vermieterin recht?

Nein, der von Ihrer Vermieterin vorgenommene Abzug dürfte zu gering sein. Es müssen bei einem Austausch von alten Fenstern nicht nur die Kosten für gerade anstehende Reparaturen, sondern auch die Kosten zukünftiger (= fiktiver) Reparaturen angesetzt werden, so die neueste

werden dürfen. Eine Modernisierung stellt eine Verbesserung der Mietsache dar, sei es dass der Gebrauchswert der Wohnung erhöht oder Energie eingespart wird. Wie in Ihrem Fall führt ein Fenstertausch oftmals zu einer besseren Schall- und Wärmedämmung und ist daher einerseits als Modernisierung anzusehen. Auf der anderen Seite ist auch die »Lebenszeit« eines Fensters begrenzt. Fenster müssen repariert und irgendwann ausgetauscht werden. Und das gehört zur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Vermieterin, die sie auf eigene Kosten vornehmen muss. Von den Modernisierungskosten müssen die nicht auf Mieter*innen umlagefähigen Instandsetzungskosten abgezogen werden. Bisher haben viele Gerichte nur den Abzug von zum Zeitpunkt des Austausches notwendigen Reparaturen angerechnet. Diese Rechtsprechung führte dazu, dass Vermieter*innen die Kosten eines Fensteraustausches vollständig auf



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

tungskosten auf den Mieter zu ermöglichen, so das Gericht. Daher müssen bei einer modernisierenden Erneuerung von Bauteilen, die bereits über »einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab-)genutzt wurden«, fiktive Instandhaltungskosten angesetzt werden. Diese Instandhaltungskosten sind von den Gerichten zu schätzen, die sich vermutlich nach der Lebensdauer der Bauteile richten werden. Beträgt beispielsweise die übliche Lebensdauer für Ihre Fenster 50 Jahre, so muss die Vermieterin von den Modernisierungskosten – neben den Kosten für eine Reparatur der Dichtung – 4/5 der Kosten für einen Einbau von Fenstern abziehen, die der Qualität der alten Fenster entsprechen.

Ich empfehle Ihnen, sobald Sie eine Mieterhöhung wegen des Fenstereinbaus bekommen, diese von Mieter helfen Mietern überprüfen zu lassen.

Mein Vermieter will meinen Heiz- und Wasserverbrauch persönlich ablesen. Wegen der Coronapandemie möchte ich ihn nicht in die Wohnung lassen, auch wenn ich nicht zu einer Risikogruppe gehöre. Genügt es, wenn ich selbst die Werte ablese und sie ihm schicke?

Aufgrund der derzeitigen Empfehlungen zur Kontaktvermeidung wegen der Coronapandemie müssen Sie meiner Einschätzung nach Ihren Vermieter nicht zum Ablesen in die Wohnung lassen. Auch Ablesefirmen bitten zum Teil von sich aus Mieter*innen um Selbstablesung. Wenn Sie die Möglichkeit haben, die Zählerstände zu fotografieren, schicken Sie Ihrem Vermieter Fotos, ansonsten die Ablesewerte. Empfehlenswert ist es, zu Beweis Zwecken eine Kopie der abgelesenen Werte aufzubewahren.



und aus Mieter*innensicht erfreuliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Urteil vom 8.7.2020 – VIII ZR 270/18.

Hintergrund der Rechtsprechung ist, dass gemäß § 559 BGB nur Modernisierungskosten auf Mieter*innen umgelegt

die Mieter*innen umlegen können, wenn sie kurz vor notwendigen Reparaturen den Austausch vornehmen und die neuen Fenster höherwertiger als die alten sind. Dem tritt nun der Bundesgerichtshof entgegen: Es sei nicht der Sinn der Modernisierungsvorschriften, dem Vermieter auch die Umlage von Instandhal-

Nicht jede Vormiete schützt vor der Mietbremse Die Mietbremse gilt nicht, wenn die Miete im vorherigen Mietverhältnis bereits überhöht war. Der Bundesgerichtshof hat sich nun mit der Frage beschäftigt, was unter dem Begriff »Vormiete« zu verstehen ist. Eine Berliner Mieterin hatte eine Wohnung für 950 Euro angemietet, meinte aber, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nur bei knapp 700 Euro liege. Die Vermieter*innen beriefen sich darauf, dass bereits die Vor-Vormieter 950 Euro gezahlt hätten und die Wohnung von 2012 bis zur Anmietung durch die Mieterin 2016 als Gewerbe vermietet gewesen sei – für 900 Euro monatlich. Der Bundesgerichtshof stellt nun klar, dass die hohe Vormiete nur dann für eine aktuelle Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete herhalten kann, wenn die Wohnung auch zuvor zum

Wohnen vermietet war. Auf die Vor-Vormiete können sich die Vermieter*innen auch nicht berufen. Es zählt daher weder die Miethöhe des Vorvormieters und auch nicht die Büromiete. Es kommt einzig auf die Miethöhe des direkten Wohnungsvormieters an.

BGH, Urteil vom 28.10.2020, VIII ZR 374/18

Berliner Mietendeckel hält – vorerst

Erneut hat das Bundesverfassungsgericht den Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen (Berliner Mietendeckel) abgelehnt. Berliner Vermieter wollten mit ihrem Eilantrag die nächste Stufe des Gesetzes, die Absenkung der Bestandsmieten seit dem 23.11.2020, verhindern. Das Gericht erkannte zwar wirtschaftliche Einbußen

der Vermieter durch reduzierte monatliche Mieteinnahmen an. Diese stellten aber nur dann schwere Nachteile von besonderem Gewicht dar, wenn sie existenzbedrohend seien. Diese schweren Nachteile von besonderem Gewicht hätten die Vermieter nicht dargelegt. Außerdem seien auch keine reversiblen Schäden zu befürchten für den Fall, dass sich der Mietendeckel im Hauptsacheverfahren als verfassungswidrig erweise. Denn die Vermieter könnten die abgesenkten Mietanteile noch rückwirkend verlangen.

Bundesverfassungsgericht,

Beschluss v. 28.10.2020, 1 BvR 972/20

Anmerkung: Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgericht zur Frage, ob der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß ist, wird im Frühjahr 2021 gerechnet.

Trotz Corona Riesenerfolg für Volksinitiativen und Hamburgs Mieter*innen

Am 19. Oktober 2020 haben die beiden Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete!« der Senatskanzlei fast 30.000 Unterschriften übergeben. Das waren jeweils mehr als 14.200 Unterschriften für die Initiativen »Boden behalten. Hamburg sozial gestalten.« und »Neubaumieten auf städtischem Grund. Für immer günstig!« Am 17. November hat der Senat nun bestätigt, dass je Initiative die notwendigen 10.000 gültigen Unterschriften eingereicht wurden und die Volksinitiativen damit beide zustande gekommen sind.

Sollte die Bürgerschaft jetzt nicht innerhalb von vier Monaten nach Einreichung der Unterschriftenlisten die von den Volksinitiativen verlangten Regelungen umsetzen, so können die Initiativen die Durchführung eines Volksbegehrens beantragen. Ein Volksbegehren ist dann erfolgreich, wenn es von mindestens 5% der Wahlberechtigten, etwa 65.000 Menschen, binnen drei Wochen unterschrie-



ben wird. Leider ist nicht zu erwarten, dass der Hamburger Senat von seiner bisherigen Politik abrückt und den berechtigten Forderungen nachkommt. Die Volksinitiativen werden daher bereits jetzt beginnen, die Voraussetzungen für erfolgreiche Volksbegehren zu schaffen. Dazu bedarf es aufgrund der vielen in sehr kurzer Zeit notwendigen Unterschriften einer umfangreichen organisatorischen Vorbereitung in politischer, wirtschaftlicher und personeller Hinsicht. Weder die Vorbereitung noch die Einwerbung der Unterschriften werden allerdings unter den aktuellen Bedingungen der Pandemie möglich sein. Wir werden daher zunächst um Fristverlänger-

ungen kämpfen müssen, damit die Volksbegehren überhaupt eine Chance haben erfolgreich zu sein. Und der Erfolg der Initiativen »Keine Profite mit Boden & Miete!« ist notwendiger denn je. Denn Grundstücke und Wohnungen dürfen nicht länger der Profitmaximierung und Spekulation dienen. Und auch Haushalte mit geringen und durchschnittlichen Einkommen müssen in Hamburg wieder bezahlbare Wohnungen finden können. Hamburgs Immobilienpolitik muss dringend sicherstellen, dass wenigstens die städtischen Grundstücke dauerhaft einer sozialen und dem Gemeinwohl orientierten Nutzung zugeführt werden.

■ Marc Meyer

Karoviertel

Streit um Hauswartkosten

Das Amtsgericht Hamburg verurteilte im Februar 2020 die vermietende Stadtentwicklungsgesellschaft STEG, die abgerechneten Hauswartkosten nachzuweisen und entsprechende Arbeitsverträge vorzulegen. Der Kläger – ein engagiertes MhM-Mitglied aus der Marktstraße im Karolinenviertel – hoffte nun auf eine Klärung der Kostenposition. Doch die STEG erstattete lieber vollständig die dem Mieter in Rechnung gestellten Hauswartkosten, als die geforderten Belege vorzulegen.

Bereits seit 2018 fordern Mieter*innen von der STEG, die für die SAGA rund 900 Wohnungen und Gewerbeflächen im Ka-

rolinenviertel verwaltet, mehr Transparenz bei den Betriebskosten. Es geht vor allem um die Hauswartkosten und »sonstige Reinigungskosten«. Die nach und nach von der STEG vorgelegten Belege waren nach Einschätzung von MhM unzureichend. MhM empfahl die gerichtliche Klärung. Im Februar dieses Jahres wurde die STEG dann bezüglich der Betriebskostenabrechnung 2016 zur Vorlage der Kalkulationsgrundlagen für die Hauswartkosten und zur Vorlage der entsprechenden Arbeitsverträge verurteilt. Zwar erhielt der Mieter in der Folge eine Tabelle mit Kalkulationen von Hauswartkosten, Belege dafür jedoch nur fragmenta-

risch, und die geforderten Arbeitsverträge gar nicht. Stattdessen erstattete die STEG die 2016 in Rechnung gestellten Hauswartkosten. Auch bezüglich der Betriebskostenabrechnung 2017, der das MhM-Mitglied ebenfalls widersprochen und Belegeinsicht bezüglich der Hauswartkosten gefordert hatte, wurden ihm die Hauswartkosten aus der ursprünglichen Abrechnung herausgerechnet. Nun geht es weiter: Der Mieter stellte bei der Belegeinsicht für die Abrechnung 2018 bereits fest, dass ihm keine Belege für die Hauswartkosten vorgelegt wurden. Unverständlich, warum die STEG so mauert.

Baulärm in der Lippmannstraße

MhM erfolgreich: Dauerhafte Mietminderungen

Bereits seit Jahren betreut MhM eine Hausgemeinschaft in der Lippmannstraße. In der Wohnanlage zwischen Lippmannstraße und Schulterblatt litten die Bewohner*innen über einen langen Zeitraum lang unter enormem Baulärm. Teilweise wackelten die Wände, als ein Neubau nebst Tiefgarage errichtet wurden. Als die Vermieterin sich nicht auf eine angemessene Mietminderung einigen wollte, schickte MhM zwei Mitglieder in die Klage. Mit Erfolg! Das Gericht sprach den Mieter*innen eine angemessene Mietminderung für zwei Jahre zu. Auf der Grundlage der ausgeurteilten Minderungsquoten konnte nunmehr auch für die übrigen Bewohner*innen eine ein-



vernehmliche Mietminderung vereinbart werden, die nun an die MhM-Mitglieder ausgezahlt wird.

Hausgemeinschaften bilden lohnt sich!

Und zwar sowohl außergerichtlich mit dem Hausgemeinschaftsteam als auch im Falle eines Rechtsstreits mit Unterstützung unserer Partneranwält*innen.

Sahle-Wohnen GmbH

Aufgepasst bei der Nebenkostenabrechnung

Große Vermieter*innen nutzen nach den Beobachtungen von MhM zunehmend ein Geschäftsmodell, das ihnen zusätzliche Einnahmen durch Betriebskosten ermöglicht. Sie gründen rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich mit ihnen verflochtene Tochterunternehmen und beauftragen diese mit der Bewirtschaftung ihrer Gebäude. Diese

Tochterunternehmen stellen ihre Dienstleistungen den Vermieter*innen in Rechnung, die letztere an ihre Mieter*innen weiterreichen. Bei diesem »Verflechtungsmodell« können die Vermieter*innen die Preise ihrer Tochterunternehmen mitgestalten und profitieren vom wirtschaftlichen Erfolg dieser. Nach der Rechtsprechung sind Mehrkosten zur Gewinn-

erzielung nicht umlagefähig. Möglicherweise profitiert auch die Sahle Wohnen GmbH von der Vergabe von Betriebskostendienstleistungen. MhM möchte daher Betriebskostenabrechnungen von Sahle-Mieter*innen überprüfen und sucht engagierte Mitglieder.

Betriebskostenbelege erfolgreich prüfen

Wer eine Nebenkostenabrechnung angreifen will, muss gegenüber dem/der Vermieter*in begründete Einwendungen vorbringen, ein allgemeiner Hinweis auf zu hohe Kosten genügt nicht. Fehler in einer Nebenkostenabrechnung können in vielen Fällen nur durch Prüfen der Rechnungsbelege entdeckt und geklärt werden. Mieter*innen haben ein Recht auf Belegeinsicht. Ohne Belegeinsicht können berechtigte Einwendungen in der Regel nicht begründet werden.

Vor Ort prüfen oder Belegkopien anfordern?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 78/05) haben nur Mieter*innen von Sozialwohnungen Anspruch auf Zusendung von Belegkopien (§ 29 Abs. 2 Neubaumietenverordnung) gegen Erstattung der Kopierkosten. Wer in einer sog. freifinanzierten Wohnung lebt, muss die Rechnungen bei der Hausverwaltung einsehen. Oft sind Vermieter*innen bzw. Verwalter*innen aber auf Anfrage bereit, Belegkopien zu schicken oder zu mailen. Fragen lohnt sich. Wer vor Ort die Belege einsieht, darf Kopien mit dem Fotoapparat oder dem Smartphone machen, so das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 11.9.2009 (412 C 34593/08). Wird dies verweigert, kann eine Nachzahlung erst einmal zurückgehalten werden. Belegkopien haben auch den Vorteil, dass MhM diese im Beratungsgespräch prüfen und erläutern kann. Die Zusendung aller Belegko-

pien kann allerdings teuer werden, der/die Vermieter*in kann bis zu 50 Cent pro Kopie berechnen. Daher sollten nur die Belege für strittige Positionen angefordert werden.

Belegeinsicht in Zeiten von Corona

Derzeit besteht nach Ansicht von MhM aufgrund des Ansteckungsrisikos ausnahmensweise für alle Mieter*innen das Recht, Belegkopien per Email oder Post zu erhalten. Auch namhafte Mietrechtsjurist*innen fordern im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs.2 BGB) während der Pandemie ein Recht auf Versendung von Belegen. Weigert sich der/die Vermieter*in, kann die Nachzahlung zurückgehalten werden, zumindest in Höhe der strittigen Positionen.

Wer darf genau was prüfen? Zur Prüfung der Originalbelege kann auch ein Fachmann beauftragt werden. MhM vermittelt einen fachkundigen Prüfer. Verweigert der/die Vermieter*in die Prüfung, ist die Nachzahlung nicht fällig. Werden Belege völlig unsortiert vorgelegt, kommt das einer Verweigerung der Belegprüfung gleich. Die Belege müssen nach Kostenarten geordnet präsentiert werden. Auch Verträge (z.B. mit dem Hauswart, der Hausreinigung oder Gartenpflege) müssen vorgelegt werden; ebenso die Gesamtaufstellung der Heizungsabrechnungsfirmer (über die Einzelverbräuche aller Mieter*innen) und Auflistungen der einzelnen Wohnungen/Gewerbeeinheiten nach Lage und Größe. Die Vorlage darf nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen verweigert werden.



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

Worauf sollten Mieter*innen ganz besonders achten?

- Rechnungssteller*in: Es muss erkennbar sein, welche Firma die betreffende Summe in Rechnung gestellt hat. Wenn der/die Vermieter*in selbst Leistungen (z.B. Gartenpflege) erbringt, muss Auskunft darüber erteilt werden, welche wann genau erbracht wurden.
- Datum: Rechnungen, die nachträglich (als die Belegprüfung bereits angekündigt war) geschrieben wurden, sollten besonders kritisch geprüft werden.
- Leistung und Zeitraum: Hier sollte notiert werden, in welchem Zeitraum welche Leistung erbracht wurde. Ist der Leistungszeitraum identisch mit dem Abrechnungszeitraum?
- Leistungsumfang und Ort: Für welche Häuser oder für welchen Teil des Objekts wurden genau welche Leistungen abgerechnet? Sind diese Leistungen auch erbracht worden?
- Rechnungssumme: Entsprechen die Rechnungssummen den in die Abrechnung eingestellten Beträgen?

Beispiele kostenintensiver Positionen

Grundsteuern Zunächst müssen Steuernummer und zuständiges Finanzamt für evtl. spätere Klärungen festgehalten werden. Aus dem Grundsteuerbescheid sollte die jährliche Grundsteuer für das Abrechnungsjahr notiert werden. Falls es sich um ein gemischt genutztes Grundstück (mit Gewerbe) handelt, sollte auch die Vorlage des Einheitswertbescheides verlangt werden. Dieser enthält in der Regel die Information, welcher Anteil auf die gewerblichen Flächen entfällt.

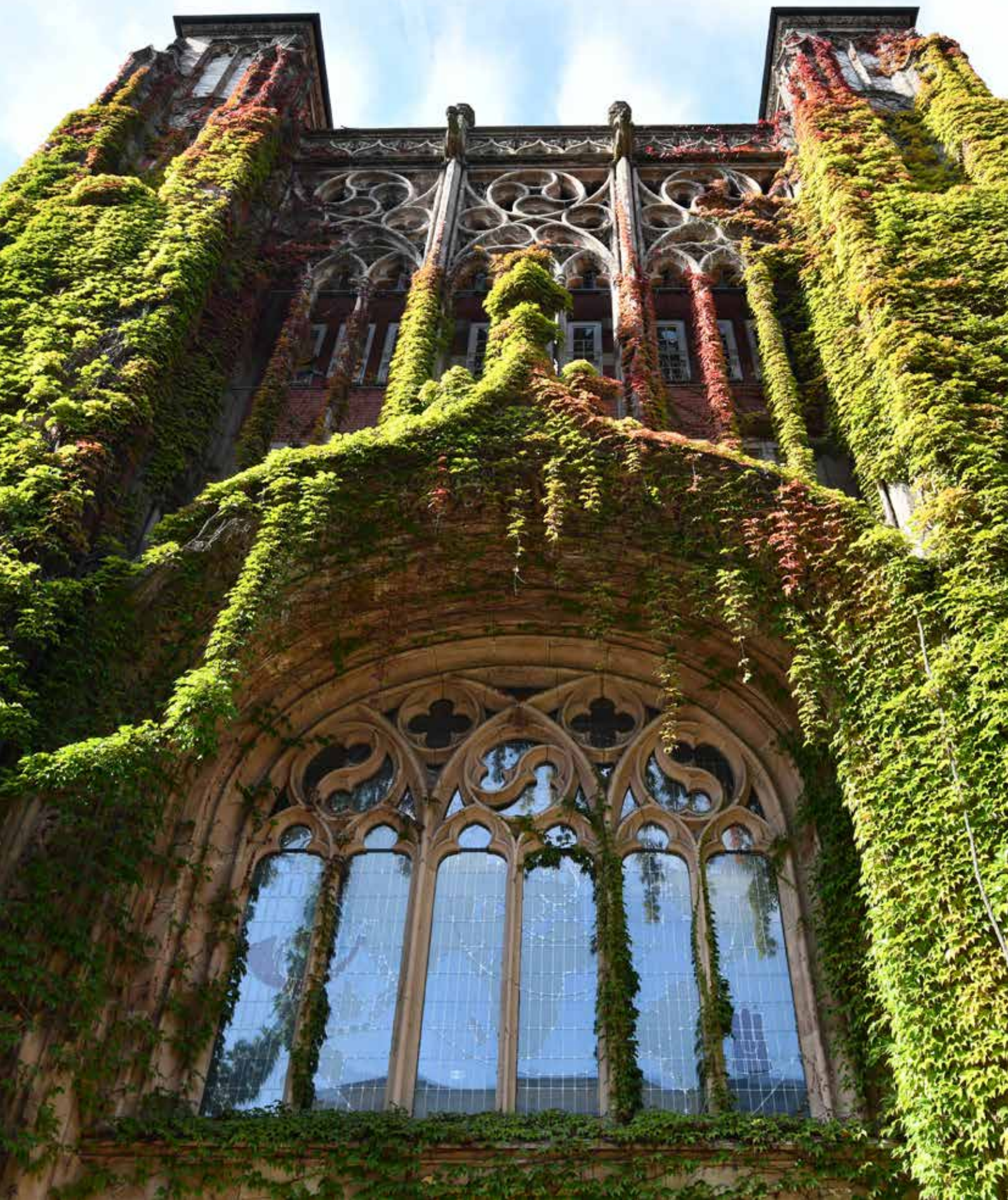
Hauswart / Reinigung / Gartenpflege

Rechnungen und Zahlungsanweisungen und ggf. Verträge müssen vorgelegt werden. Wichtig ist der in den Verträgen vereinbarte Leistungsumfang. Gibt es keinen schriftlichen Vertrag, muss der/die Vermieter*in Auskunft erteilen, was mündlich vereinbart wurde, d. h. ein Leistungsverzeichnis ist zu erstellen.

Heizkosten Rechnungen sollten für die Brennstoffkosten (Heizöl, Gas und Fernwärme) geprüft werden. Besonders bei Ölzentralheizungen sind die Einzeliieferungen (im Abrechnungszeitraum gelie-

fert?) und die Feststellung der Anfangs- und Endbestände zu prüfen. Bei Gas und Fernwärme sind besonders die Lieferzeiträume zu beachten. Falls vom Vermieter Abgrenzungen gegenüber Vor- und/oder Folgejahr vorgenommen wurden, muss das rechnerisch nachvollziehbar dargelegt werden. Weiter sind die Rechnungen über die Heiznebenkosten (für Pumpenstrom, Wartung, Verbrauchserfassung, Miete und Wartung für Erfassungsgeräte, Schornsteinfeger und evtl. Bedienung) zu prüfen.

Mehr Stadtgrün



Mehr Grün für Hamburg

Stadtgrün ist lebensnotwendig

Die renommierte Architektin Alexandra Czerner fiel MhM anlässlich einer Podiumsdiskussion auf, bei der sie sich engagiert für eine verbindliche Grünflächenzahl sowie ein Verbot der Grenzbebauung zum Wohle des Stadtklimas einsetzte. Überzeugend, wie wir fanden. Deshalb hat MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann bei ihr nachgefragt:

Liebe Frau Czerner, Sie halten mit Blick auf den Klimaschutz ein Umdenken in der Stadtplanung für erforderlich – erklären Sie bitte die Notwendigkeit. Die Städte werden – als ein mitwirkender Faktor für die begonnene Klimakatastrophe – in Bezug zur Luftqualität und Überhitzung immer anfälliger – und die darin lebenden Menschen und Tiere spüren dies unentrinnbar. Stadtplanung richtet sich in vielen Aspekten immer noch nach den Erfahrungswerten der Vergangenheit. Drei einfache Beispiele: Viele dunkle Fassaden ohne Grünanteil erhitzen sich in der Sonne und heizen damit die Umgebung. Bürogebäude mit Glasfassaden werden im Sommer massiv gekühlt und im Winter intensiv geheizt. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind an vielen Stellen unnötig voll versiegelt gepflastert, statt naturnah grün genutzt. Diese Fakten tragen u. a. zur Klimaerwärmung bei. Die Bautradition und der Energieverbrauch der vergangenen Jahrzehnte und Jahrhunderte haben dazu geführt, dass Städte immer wärmer als das Umland sind, also die Umwelt erhitzen und den Klimawandel befeuern. Die Energieeffizienz von Gebäuden wurde in der Vergangenheit in Deutschland schon steuernd geregelt, hier hat eine »Energiewende« begonnen. Die Grünflächenanteile für alle Baumaßnahmen und Gebäude mit einer Grünflächenzahl sind noch nicht geregelt. Dies gilt es umzusetzen, um aus Städten grüne »durchgewachsene Städte« zu machen, die als Lebensraum für Mensch und Tier naturverbundener und gesünder sind: ein gesundes, kräftiges Ökosystem Stadt. Das durch die Klimaerwärmung erzeugte Baumsterben setzt sich in der Stadt problemverstärkt durch die höheren Temperaturen fort – dieses Grün wird den Städten in Zukunft fehlen.

links: Wilder Wein an der alten Post in der Schlüterstraße

rechts: Fassadengrünbeispiele von oben nach unten: 1) Ida-Ehre-Schule, Bogenstraße, 2) Wohngebäude Wolffstraße und 3) Wohngebäude Sillemstraße

Sie fordern einen bestimmten Grünanteil und ein Verbot der Grenzbebauung. Welche Effekte erhoffen Sie sich von diesen beiden Maßnahmen? Zur wirkungsvollen Problemlösung gilt es, die zuständigen Regelwerke im Bund, die »Baunutzungsverordnung« und in den Ländern die Landesbauordnungen, zu nutzen. Hier kann eine GRÜNFLÄCHENZahl = GRÜFZ festgesetzt werden, die ab sofort für jeden Neubau gilt und nachfolgend zudem auf Gebäudebestände angewandt wird. Für die Summe aller Hüllflächen von Gebäude und Grundstück ist ein Faktor festzusetzen, der dann zu realisieren ist. Da die vorhandenen Grünflächen der Städte auch heute schon nicht ausreichen, ist jeder Gebäudebesitzer in der Pflicht, Grünflächen auf seinem Grundstück, seinem Gebäude nachzuweisen für Fassadenkühlung, Dachkühlung, Luftqualitätsverbesserung in Bezug auf Sauerstoffproduktion und Feinstaubfilterung. Einfach ausgedrückt: In Häusern wird Wärme und Feinstaub produziert und Sauerstoff verbraucht, also sollte mit den Häusern und auf den zugehörigen Grundstücken auch für einen Ausgleich durch intensive Natur-Grünflächen gesorgt werden. Eigentum verpflichtet.

Eine traditionelle Bauweise ist die »Grenzbebauung«, die zu steinernen Straßenzügen am Boden und an den Wänden führt, ohne Grünflächen, ohne Vorgartenbereiche und ohne die Möglichkeit zu kostengünstiger bodengebundener Straßen- und Fassadenbegrünung. Dieses uralte Prinzip der Grenzbebauung ist für die Zukunft abzuschaffen, um sinnvolle und kostengünstige Vorgarten- und Fassadenbegrünungen für eine Verbesserung und Reinigung der Straßenluftqualität zu ermöglichen. Bodengebundene Bepflanzungen sind als die robustesten, langlebigsten und natürlich kostengünstigsten Maßnahmen zu etablieren. Es gibt in den Städten bestehende Gebäude mit jahrzehntelanger Berankung – das funktioniert. Bei Stadtentwick-



lungskonzepten und Bebauungsplänen, die auf durchgehenden Grenzbebauungen für neue Quartiere basieren, wird aber die Chance auf ein ausgewogenes System für das jeweilige Luft-Straßenklima von vornherein vergeben.

Kann man auch in bestehenden Siedlungen Maßnahmen ergreifen, die gewünschte positive Effekte auf das Stadtklima haben?

Ja, das ist möglich. Jede kleine und große Maßnahme hilft. Hier ist die jeweilige Siedlung zu untersuchen und dann ein sinnvoller Maßnahmen-Katalog aufzustellen. Auch dazu haben wir schon Ideen entwickelt, die auf bestehende Quartiere und Siedlungen übertragbar sind. Eine Diskussion mit Bürger*innen vor Ort kann zudem helfen, Mitwirkung zu fördern. Es geht um die Zukunft der Menschen und insbesondere die der Kinder. Es gibt Beispiele, wo Bürger*innen vor den Straßenfassaden Bodenplatten entnommen und Grünbereiche angelegt haben.

In Hamburg werden Dachbegrünungen gefördert und es gibt seit neuestem auch ein Handbuch Grüne Wände nebst Förderprogramm für Fassadenbegrünung in Hamburg. Sind diese Schritte der Hamburger Regierung bereits eine befriedigende Antwort auf Ihre Forderungen? Ich habe in den letzten Jahren auf verschiedenen Veranstaltungen – nicht nur in Hamburg – für die GRÜFZ und das Leitbild der »durchwachsenen Stadt« in Verantwortung der Stadtplanung für den Klimaschutz geworben. Förderprogramme sind ein Schritt in die richtige Richtung, aber sie führen erfahrungsgemäß nur mit Verpflichtungen für Bauherrn zu flächendeckendem Erfolg. Dieser mutige Schritt wird jetzt gebraucht.

Wie erklären Sie sich, dass die Politik dennoch auf Freiwilligkeit setzt? Dafür habe ich keine Erklärung. Das Wissen um die Endlichkeit der Ressourcen des »Raumschiffs Erde« gibt es seit Jahrzehnten, ebenso die Sorge um die bevorstehende, und schon begonnene Klimakatastrophe. Die Phase der »Freiwilligkeit« existiert doch schon seit Jahrzehnten – und welchen Erfolg hatte sie? Noch mehr bequemes Abwarten kann sich der Mensch nicht leisten. Wer heute Entscheidungsgewalt über die Zukunft der Städte hat, trägt Verantwortung und muss handeln im Sinne der Gesundheit der Menschen und des Klimaschutzes. Handeln, das heißt Regeln aufstellen, die gerecht für alle Investor*innen und Gebäudeverantwortlichen gelten.

Sind die Hafencity-Architektur oder die Ästhetik der Neuen Mitte Altona am Klimaschutz vorbeigeplant und/oder auch an den Bedürfnissen der Bewohner*innen? Es geht nicht um Einzelästhetik und unterschiedliche Geschmacksvorstellungen. In diversen Neubau-Arealen in ganz Deutschland existieren Neuplanungen mit Grenzbebauungen und zu geringen Grünflächenanteilen in Straßenräumen für eine nachhaltige Luftqualität. Der schöne Park drei Straßen weiter reicht nicht. Das alte Vorbild der »Steinernen Stadt« nach dem Vorbild zum Beispiel von New York immer wieder fortzusetzen, verstärkt die Klimakatastrophe.

Können Bewohner*innen etwas unternehmen, um ihr Anliegen zu unterstützen? Ja, alle können etwas tun. Sie können die »Durchwachsene Stadt« als klimafreundliches Leitbild für Städtebau und Architektur bei ihrer Politikvertre-

tung und ihren Behörden fordern. Sie können sich in ihrem Umfeld anschauen, wo sie selbst Hand anlegen können. Sie können wählen gehen und ihre Politiker*innen auf ihre Wünsche aufmerksam machen und diese nach ihren Handlungen beurteilen. In allen Berufsgruppen, in allen Bereichen ist alles zu tun, um die Klimakatastrophe abzumildern – und der Anteil von Architektur und Stadtplanung, von Bauwirtschaft ist wichtig. Mit Vielen zusammen können wir zusammen dafür werben, dass gehandelt wird. Die Zeit drängt.

Danke für diesen eindringlichen Appell, liebe Frau Czerner!



unten: Architektin Czerner (zweite von links) bei einer Schlüsselübergabe

rechts: Bilder des preisgekrönten Sonnenhöfe IBA-Projekts der czerner götttsch architekten gmbh



Freistellungsgebiete aufheben

Kostenfrei Wohnraum für Notfälle schaffen

Zum 31. Dezember 2020 laufen die sogenannten Freistellungsgebiete in Wilhelmsburg, Neuallermöhe, Mümmelmannsberg und Steilshoop aus. Freistellungsgebiete sind Stadtteile, in denen die Sozialbindung öffentlich geförderter Wohnungen nicht gilt. Das heißt, die Vermieter*innen müssen ihre Wohnungen – trotz zuvor erhaltener öffentlicher Fördergelder und vereinbarter Belegungsbin-

dung nicht Menschen mit Dringlichkeits- oder Wohnberechtigungsscheinen vermieten. Ließe der Senat die bisherigen Freistellungen auslaufen, so wäre dies der schnellste und kostengünstigste Weg, jährlich 150 zusätzliche Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Menschen zu vermieten. Durch Anpassung der Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft könnten sogar bis zu

350 weitere Wohnungen jährlich für Wohnungsnotfälle geschaffen werden. Diese Chance muss der Hamburger Senat unbedingt wahrnehmen, fordert die Kampagne #einfachwohnen vom »Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik«, an der sich auch MhM beteiligt.

www.einfachwohnen-hamburg.de

■ Marc Meyer

Hartz IV

Jobcenter muss zahlen

Wer aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie in eine Notlage geraten ist, kann nach dem Sozialschutzpaket des Bundes auch in Hamburg zwischen dem **1. März** und dem **31. Dezember 2020** Unterstützung durch die Sozialleistungssysteme erhalten, wenn der Lebensunterhalt und die Wohnkosten nicht mehr aus eigenen Mitteln gezahlt werden können. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden für sechs Monate als angemessen anerkannt. Es werden also die tatsächli-

chen Aufwendungen unabhängig von ihrer Höhe berücksichtigt.

Diese Sonderregel gilt nach der Entscheidung des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen vom 29. September 2020 für die Zeit von sechs Monaten auch für Wohnungen, die nach dem 1. März 2020 angemietet wurden. Wenn die Wohnung bei erforderlichem Umzug als angemessen gilt, dann muss das Jobcenter auf entsprechenden Antrag auch die Kosten im Zusammenhang mit dem Umzug wie

Kautions- und Umzugskosten übernehmen. Das amtliche Ermessen ist auf null reduziert. Sollte es jedoch an der Erforderlichkeit des Umzuges fehlen, werden die Kosten der Unterkunft weiterhin wegen § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auf die vorherige Miethöhe begrenzt.

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 29.11.2020 – L 11 AS 508/20 B ER

40 Jahre MhM

Ein außergewöhnliches Jubiläumsjahr 2020

Im Juli vollendete MhM das 40. Jahr seit seiner Gründung auf dem Dachboden des bekannten Hamburger Wohnprojekts in der Hayn-/Hegestraße in Eppendorf. In Planung waren eine Feier, ein Tag der offenen Tür, Podiumsdiskussionen etc.

Doch die alles überschattende Pandemie dieses Jahres hat einiges unmöglich gemacht. Die erforderlichen Veränderungen bei MhM aber haben auch ihr Gutes. Die schönste Erkenntnis: Die Mitglieder haben die Treue gehalten. Sie haben flexibel und freundlich auf unser verändertes Beratungsangebot reagiert – ein großes Dankeschön dafür. MhM musste – toi toi – keinen Tag schließen. Wegen der vorübergehenden Einstellung der persönlichen Beratung hat MhM sofort die telefonische Beratung und das Online-Angebot ausgebaut. Diese bequeme Erreichbarkeit werden wir beibehalten – demnächst wird die Beratung per Videochat hinzukommen. Unsere neue Telefonanlage und



das gut geschützte Computernetzwerk reichen jetzt bis in die MhM-Homeoffices. Am 17. November 2020 konnte auch die Mitgliedervollversammlung stattfinden. In kleiner, herzlicher, aber vorbildlich distanzierter Runde wurde der Vorstand entlastet und wiedergewählt und die be-

antragte Satzungsänderung (Möglichkeit einer Aufnahmegebühr) beschlossen. Das MhM-Team ist dankbar und fühlt mit allen mit, die viel mehr in diesen Zeiten austreten haben.

Beratungskompass Hamburg

Die BS Barmbek hilft Menschen in Not

Der Verein für Soziale Hilfe e.V. ist Träger der Beratungsstelle Barmbek (BS-Barmbek) und bietet seit 1985 Hilfe für Menschen mit sozialen Schwierigkeiten an. Die BS-Barmbek in der Poppenhusenstraße 1 bietet tägliche Sprechzeiten und Termine an.

MhM hatte das große Glück, Wiebke Müller und Andreas Breitenstein, Mitarbeiter*innen der Beratungsstelle, im Jahr 2008 bei der Aktion »Beratung kann helfen« von der Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege kennenzulernen. Die zuvor am Hartzlohplatz ansässige MhM-Beratungsstelle zog innerhalb Barmbeks um. Die MhM-Beratungsstelle ist seit 2008 sehr gut besucht. Das Team und die Räumlichkeiten der BS-Barmbek schaffen eine ausgesprochen freundliche und gelassene Atmosphäre, in der sich die Probleme auch der Ratsuchenden von MhM sehr gut angehen lassen.

Die BS-Barmbek steht vorwiegend den Menschen im Bezirk Hamburg-Nord zu Verfügung, die Hilfe bei der Wohnungssuche, bei drohendem Wohnungsverlust, bei Behördengängen, dem Umgang mit ihren Finanzen oder eine Vermittlung zu weiterführenden Beratungsstellen benötigen.



Großlohe

Ein unterschätztes Randgebiet Rahlstedts



Großlohe wird in einer stadteigenen Broschüre als Gebiet mit sozialem Unterstützungsbedarf beschrieben. Die Quartiersmanagerin Kathi Wegner, ein langjähriges MhM-Mitglied, stieß im Stadtteil ein Kooperationsprojekt an, um diesem

Image etwas entgegenzusetzen. Im September wurde die Fotoausstellung »Großlohe – Gesichter und Geschichten« eröffnet. Eindrucksvoll zeigt die Ausstellung, dass Großlohe einiges zu bieten hat – ein schöner Einblick in ein bislang kaum

wahrgenommenes Gebiet am südlichen Rand von Rahlstedt. Einfach mal auf der Website unter Projekten reinklicken:

www.q-acht.net



Heute befindet sich an der Stelle des abgerissenen Wohnstifts in der Laeiszstraße ein Bolzplatz

Hamburgs verharmloste Kolonialgeschichte Laeiszstraße umbenennen

Keine andere Stadt in Deutschland hat nach Auffassung von Historikern so vom Kolonialismus profitiert wie Hamburg: das »Tor zur Welt« war in Wirklichkeit ein »Tor zur kolonialen Welt« und damit zur Unmenschlichkeit. Das Stadtbild wird bis heute an vielen Stellen durch die Kolonialzeit geprägt: Nicht nur die Speicherstadt legt davon Zeugnis ab, auch viele Straßen tragen noch immer Namen von Hamburger Kaufleuten, die durch den Kolonialhandel Reichtümer auf Kosten der Menschen in Afrika, Asien oder Südamerika anhäuferten. Auf der Internetseite www.afrika-hamburg.de finden sich zahlreiche Straßennamen, die einen direkten Bezug zur Kolonialgeschichte haben.

So wie die Laeiszstraße, die in fußläufiger Nähe zur MhM-Zentrale im Karolinenviertel liegt. Sie würdigt den Begründer der Hamburger Reeder- und Kaufmannsfamilie Laeisz, Ferdinand Laeisz, der hier 1860/1861 ein Wohnstift für »durch unverschuldetes Unglück in Bedrängnis geratene« Menschen errichten ließ. Die Familie Laeisz gehörte ab dem 19. Jahrhundert zu den großbürgerlichen Hamburger Kaufmanns- und Reedereifamilien, die ihren Reichtum durch Handelsgeschäfte mit den Kolonien und Handelsniederlassungen in Amerika, Afrika und Asien begründeten. Der Sohn von Ferdinand Laeisz, Carl Heinrich, stiftete der Stadt ein Vermögen von 1,2 Millionen Mark, damit sie ein Konzerthaus errichten konnte: die bei der Einweihung 1908 modernste und größte Musikhalle Deutschlands, die Laeizhalle. Woher das Geld kam und auf wessen Kosten es verdient worden war, spielte keine Rolle.

Ferdinand Laeisz, der Stammvater der Familie Laeisz, war 1847 Mitbegründer der Hamburg-Amerikanische Packetfahrt-Actien-Gesellschaft (HAPAG), deren Lini-

endienst zwischen Hamburg und New York Rohstoffe aus den Sklavenplantagen in Nordamerika und auf dem Rückweg Auswanderer*innen unter menschenunwürdigen Bedingungen transportierte. Der Sohn Carl Heinrich Laeisz verdiente ein Vermögen durch den Salpeterhandel mit ausbeuterischen Arbeitsbedingungen für die Wanderarbeiter*innen in den Salpeterminen in Chile. Er gehörte zu den Gründern der »Deutschen Afrika-Linie«, war Anteilhaber der »Afrikanischen Dampfschiffs-Actiengesellschaft-Woermann-Linie« und Mitglied des Kolonialvereins, Unternehmen zur Förderung des Kolonialismus des Deutschen Kaiserreichs und der Ausbeutung der Kolonien.

Auch sein Sohn Carl Ferdinand Laeisz beteiligte sich an zahlreichen Schifffahrts- und Versicherungsunternehmen und war u. a. Mitglied der Deutschen Kolonialgesellschaft. Für den Transport ihrer Kolonialwaren baute die Reederei Laeisz eigene Großsegler: die Flying P-Liners. Erst kürzlich wurde die »Peking«, eins der letzten Schiffe dieser Flotte, unter reger medialer Aufmerksamkeit und ohne ir-

gend ein kritisches Wort zur problematischen Vergangenheit der Reederei in den Hamburger Hafen zurückgeholt.

Sollen Straßen heute noch Namen von Menschen tragen, die andere Menschen versklavt und ausgebeutet haben? Straßen in Hamburg sollen dann umbenannt werden, wenn der Name heutige Wertvorstellungen eklatant verletzt. Hamburg als ehemalige Kolonialmetropole braucht Straßennamen, die an die Opfer und Schicksale des Kolonialismus und an die, die sich dagegen aufgelehnt haben, erinnern. Decolonize Hamburg!

Zum Weiterlesen:

www.kolonialismus.uni-hamburg.de

Der Arbeitskreis Hamburg Postkolonial bietet Stadtrundgänge an unter www.hamburg-postkolonial.de

Im Museum der Arbeit in Barmbek läuft (hoffentlich wieder ab Dezember) bis zum 11. April 2021 die Ausstellung »Grenzenlos Kolonialismus, Industrie und Widerstand«.

■ *Andree Lagemann*

Und was macht MhM sonst noch?

Netzwerk Mieten und Wohnen

Ende 2014 hat sich das »Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.« als gemeinnütziger Verein in den Räumen der MhM-Zentrale in der Bartelsstraße gegründet. Seitdem haben sich neben MhM viele verschiedene Organisationen und Einzelmitglieder aus dem ganzen Bundesgebiet zusammen gefunden, um aktuelle Fragen zur Wohnungs- und Mietpolitik zu diskutieren und Instrumente für eine sozial gerechtere Versorgung aller Menschen in

Deutschland mit leistbaren und lebenswerten Wohnungen zu ermöglichen.

Zwei Arbeitskreise, »Mietrecht neu denken« und »Neue Wohnungsgemeinnützigkeit«, haben Alternativen zur bestehenden Rechtslage entwickelt, die in den Medien und in Fachkreisen viel Beachtung fanden. Daneben hat das Netzwerk bisher vier Konferenzen in verschiedenen deutschen Städten veranstaltet. 2021 soll die nächste Konferenz in Berlin



sein, pandemiebedingt wird sie online stattfinden. Weitere Information zur nächsten Konferenz und zum Verein finden Sie auf

www.netzwerk-mieten-wohnen.de

■ Uygar Özkul

Schimmelnetzwerk Hamburg Neues Falblatt

Das Schimmelnetzwerk Hamburg, in dem sich auch MhM engagiert, hat einen neuen Flyer herausgebracht. Er soll eine erste Hilfestellung für Betroffene bieten, um Schimmelbefall in der eigenen Wohnung einordnen und Lösungen ermitteln zu können. Der Flyer liegt in der Zentrale in der Bartelsstraße aus und kann auch auf unserer Internetseite heruntergeladen werden unter: www.mhmhamburg.de/service/schimmel



MhM-Angebote

Wohnung ausmessen

Nutzen Sie ein Aufmaß zu Vorzugskonditionen für MhM-Mitglieder.
Dipl.-Ing. Architektin Bracht
☎ 040 / 460 078 30
Wohnraumagentur Hamburg
☎ 040 / 642 307 99

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches? Bitte Termin vereinbaren.
☎ 040 / 431 394-0

Nachbarschaftsprobleme

Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediation) bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an.
☎ 040 / 431 394-0

Wohnungsabnahme

Unterstützung bei Wohnungsrückgabe.
☎ 040 / 431 394-0

Mietraum² digital

Die Mitgliederzeitung digital beziehen? Schreiben Sie an: mietraum@mhmhamburg.de mit dem Betreff »Ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum² digital statt per Post!«.



MhM-Mitgliedsbeitrag

94 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz
65 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz
40 Euro jährlicher Sozialbeitrag

Billie Wiedener hat ihren Namen dem ausgefallenen Musikgeschmack ihrer Eltern zu verdanken, dabei wollen wir es an dieser Stelle belassen. Billie hat sich nach dem Abitur aufgemacht in die Welt. Aus dem Trip nach Indien sind zwei Jahre geworden. Sie wäre gerne länger geblieben, vielfältige Gründe wie Ausbildung und das schnöde Geld mahnten zur (vorläufigen) Rückkehr.

Das Studium für Tanz- und Bewegung im niederländischen Heerlen hat ihr zumindest die niederländische Sprache »in



Wort und Schrift« näher gebracht. Ihr gerade frisch begonnenes Studium der Sozialwissenschaften und Englisch auf Lehramt wird nun auf Tauglichkeit überprüft, der bereits erwähnte schnöde Mammon kam zuletzt verlässlich aus der Gastronomie und nun noch verlässlicher von MhM.

Billie verstärkt das Team am Empfang in der Zentrale und in Wilhelmsburg.

Übrigens ist Billie auch ganz schön sportlich und perfektioniert ihr Können u. a. im Fußball nunmehr seit sieben Jahren, so kann frau auch mit annähernd Mitte 20 Ü30 sein.

Da stimmt doch was nicht!
Toll, dass Du da bist, Billie!

Impressum

Herausgeber Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V., Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg, Fon 040 431 394-0, Fax -44 info@mhmhamburg.de

Redaktion Andree Lagemann, Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

Autor*innen Rebekka Auf'm Kampe, Julia Fischer, Uygur Özkul, Jan Michelson, Marc Meyer, Sabine Weis, Frank Wieding, Achim Woens

Fotos Frank Wieding, MhM, pixabay, Alexandra Czerner

Layout & Satz Jana Madle | pix & pinsel Druck OML Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. KG

Abonnement 10 Euro jährlich. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 30.4.2021

Öffnungszeiten

zum Jahreswechsel 2020/2021

- Alle Außenberatungsstellen sind vom **24.12.2020 bis 4.1.2021 geschlossen.**
- Die MhM-Zentrale ist vom **28.12. bis 30.12.2020 geöffnet.**
- Heiligabend und Silvester sind geschlossen.



Bitte ausgefüllt senden an: Mieter helfen Mietern · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Beitrittserklärung

Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · www.mhmhamburg.de

Name

Vorname

Straße, Hausnummer

Geburtsdatum

PLZ, Wohnort

Telefon

E-Mail

Meine E-Mail-Adresse darf verwendet werden für den MhM-Newsletter, die Mitgliederzeitung als PDF-Dokument, den Schriftverkehr zur Mitgliedschaft.
 Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, die festgesetzten Beiträge zu zahlen.

Unterschrift

Mitgliedschaft **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt **ohne Prozesskostenschutz**

Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«. Die aktuelle Version finden Sie unter www.mhmhamburg.de

Ort und Datum

SEPA-Lastschriftmandat

Mandatsreferenz-Nr.

Gläubiger-IdNr. DE21 MHMo 0000 0973 67

Ich ermächtige Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von Mieter helfen Mietern auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name (Kontoinhaber)

Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Wohnort

Kreditinstitut (Name)

D E

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift

■ MhM-Zentrale
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN



Das MhM-Beratungskonzept – zur Zeit anders! Über 40 Jurist*innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

Eigentlich müssen Sie einfach nur vorbeikommen, doch **zurzeit benötigen Sie für eine Beratung eine Anmeldung**. Das gilt für alle unsere Beratungsstellen. Am Rechtstelefon beantworten unsere Jurist*innen täglich in den aktuell ausgeweiteten Zeiten Ihre Fragen.

Sie erreichen Sie uns jederzeit mit Ihren Rechtsfragen unter www.mhmhamburg.de/beratung/online-beratung.de. Die **hellgrün** markierten Beratungsstellen und Möglichkeiten sind geöffnet. Aktuelle Beratungszeiten erhalten Sie auf www.mhmhamburg.de

Bitte anmelden 040 431 394-0

Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

■ MhM-Zentrale
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15:30–18:30 Uhr | montags
15:30–18:30 Uhr | dienstags
15:30–18:30 Uhr | donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags

■ Barmbek
Poppenhusenstraße 1,
in der BS-Barmbek
14:30–16:30 Uhr | mittwochs

■ Eimsbüttel
Doormannsweg 12,
HH-Haus, Raum 20 ♿
12:30–13:30 Uhr | dienstags

■ Langenhorn
Tangstedter Landstraße 41, Raum 4
Bürgerhaus Langenhorn
15:00–17:00 Uhr | montags

■ Ottensen
Rothestraße 48, in der Motte ♿
16:30–18:00 Uhr | dienstags
(12:00–13:00 Uhr | mittwochs)

■ St. Pauli
Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri ♿
auch Beratungen von Gewerbemietern
16:00–17:00 Uhr | mittwochs

■ Steilshoop
Gropiusring 43 a,
im Stadtteiltreff AGDAZ
17:00–18:00 Uhr | dienstags

■ Wandsbek
Schloßstraße 60,
im Bezirksamt, Raum 300
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

■ Wilhelmsburg
Wilhelm-Strauß-Weg 2,
Bücherhalle Kirchdorf ♿
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

MhM-Bürozeiten ☎ 040 / 431 394-0

■ MhM-Zentrale
9:00–13:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–17:00 Uhr | mo. – donnerstags

Rechtstelefon, z. Z. ausgeweitet ☎ 040 / 431 394-77

10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

Info-Hotline ☎ 040 / 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder telefonische Erstberatung während der MhM-Bürozeiten (siehe unten)

Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale
Nebenkostenberatung
16:00–17:00 Uhr | mo. + donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags
Renovierungssprechstunde
15:00–16:00 Uhr | mittwochs
Modernisierungssprechstunde
16:00–17:00 Uhr | mittwochs
Wohnen mit Hartz IV
Beratung zu Kosten der Unterkunft
14:00–15:00 Uhr | mittwochs