

Mietraum^m²

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



PARKS STATT PARKRAUM

Verkehr besser machen

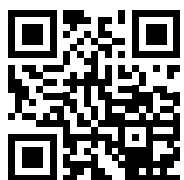


BUNDESTAGSWAHL 2021

Es geht um die
Wohnungsfrage

MEHR SOZIALWOHNUNGEN

Immobilienunternehmen
in die Pflicht nehmen



1.2021 — 0,50 €



Liebe Mitglieder,

das Bundesverfassungsgericht hat im April zwei wegweisende Entscheidungen veröffentlicht, die uns noch lange beschäftigen werden. Es stellte fest, dass das Land Berlin nicht berechtigt ist, die Mieten zu deckeln. Mietbegrenzungen müssen also bundesweit geregelt werden, hierzu finden Sie die Vorschläge von MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann auf Seite 3.

Das Bundesverfassungsgericht befand zudem, dass die bisherigen Klimaschutzziele nicht ausreichen und die CO₂-Last schneller abgebaut werden muss. Eine Gerechtigkeitsfrage, welche die ältere Generation strenger in die Pflicht nimmt, um den Jüngeren keinen Scherbenhaufen zu hinterlassen. Was im Verkehrssektor geschehen sollte, um den Klimaschutzzielen gerecht zu werden, lesen Sie im Interview mit dem Mitglied des Klimabeirats des Hamburger Senats Dr. Philine Gaffron ab Seite 7.

Wenn Sie uns Ihre Meinung sagen wollen oder einen spannenden Hinweis haben, über was wir berichten sollten, schreiben Sie mir gerne eine E-Mail an info@mhmhamburg.de.

Und noch eine Bitte: Abonnieren Sie die Mietraum² digital. So erhalten Sie unsere Mitgliedszeitung ein paar Tage früher und schonen die Umwelt.

Eine anregende Lektüre wünsche ich Ihnen!
Ihre Andree Lagemann

MHM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG

26. Oktober 2021 um 18:30 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Einladung zur Mitglieder-Vollversammlung

Liebe Mitglieder,

hiermit laden wir Sie herzlich zu unserer Mitglieder-Vollversammlung am 26. Oktober 2021 um 18:30 Uhr in den Bürgertreff Altona Nord, Gefionstraße 3 ein.

Bitte melden Sie sich bis zum 11. Oktober 2021 telefonisch unter 040 / 431 394-0 an. Je nach geltender Allgemeinverfügung können wir so die Einhaltung der Hygienevorschriften sicherstellen und Sie über etwaige erforderliche Schnelltests etc. informieren. Mit Blick auf die Unwägbarkeiten der Pandemie schauen Sie im Oktober unter www.mhmhamburg.de, ob es aktuelle Änderungen gibt.

Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts (siehe Seite 4)
2. Entlastung der Vorstandssprecher*innen
3. Wahl des Vorstandes und der Vorstandssprecher*innen
4. Anregungen und Fragen an den Vorstand
5. Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Sie erreichen den Veranstaltungsort über die S-Bahn Haltestelle Holstenstraße oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das Café Breitengrad. Vorstand und Geschäftsführung werden den inhaltlichen und finanziellen Rechenschaftsbericht ausführlich vorstellen. **Wir freuen uns auf Sie!**

Ausgabe 1 – Juni 2021

TITELTHEMA

Wir brauchen Parks statt Parkraum
Interview mit Dr. Philine Gaffron 7
Zahlen zum Verkehr in Hamburg 10

MIETRECHT UND MIETEN

Mieterfreundliches zu Modernisierung 5
Kurzurteile 14
Sie fragen – wir antworten 16
Betriebskosten Gut beraten mit MhM 15
Wohnen mit Hartz IV 19
Gewerbemietrecht im Lockdown 20
Interview mit Rechtsanwältin
Franziska Jourdan 21

WOHNUNGSPOLITIK

Bundestagswahlen Die Wohnungsfrage 3
Mehr Sozialwohnungen Interview mit
Dr. Sarah Lincoln 17
Volksinitis »Keine Profite mit Boden & Miete«
– Wie weiter? 12
Holsteninitiative 13
Deutsche Wohnen enteignen 12

UMWELT UND SOZIALES

Wohnprojekt Kleinborstel 18
Beratungskompass MOTTE in Altona 22

MIETER HELFEN MIETERN

Rechenschaftsbericht 4
Einladung Vollversammlung 2
MhM schult Wohnungssicherung 22
Vorgestellt Neue Kollegin 23
Nachlese 22

Abstimmung über die Wohnungsfrage

In Bayern versuchten es Volksinitiativen mit einem Mietenstopp, in Berlin die rot-rot-grüne Landesregierung mit einem Mietendeckel. Beides scheiterte. Die Verfassungsgerichte sprachen den Ländern die Gesetzgebungskompetenz für Mietbegrenzungen ab und so ist klar, der Bund und damit die nächste Bundesregierung sind gefordert. Für sozial engagierte Mieter*innen und Mietervereine bedeutet das: Aufstehen, Krönchen richten und weiterkämpfen.

Wer als Mietpartei die Schiefelage auf dem Wohnungsmarkt zu spüren bekommt, sollte schauen, welche Antworten die jeweiligen Parteien auf die ausufernden Mieten und die Verdrängung vieler Mieter*innen in den Großstädten und Ballungszentren geben. Im Bündnis »Mietenstopp! Denn dein Zuhause steht auf dem Spiel« sind die drängendsten Forderungen an eine soziale Wohn- und Mietenpolitik zusammengefasst worden:

Kampagne Mietenstopp

- Mietenstopp flächendeckend für sechs Jahre
- Ausnahme bei Neubauwohnungen und bei fairen Mieten – dann 2 %-Steigerung jährlich
- Bodenspekulation eindämmen
- mehr Neubau sowie bezahlbare Wohnungen aus öffentlicher Hand
- strengere Regeln bei Eigenbedarf nach Umwandlung

Mehr unter www.mietenstopp.de

MhM ist diesem Bündnis aus Miet- und Wohlfahrtsverbänden, Aktivist*innen und Gewerkschaften beigetreten und unterstützt die dortigen Forderungen – es darf sogar noch etwas weitergehen.

Das vom Hamburger Senat seit 2011 initiierte Wohnungsbauprogramm hat gezeigt, dass es nicht allein auf hohe Baufertigstellungszahlen ankommt. Die Neubauwohnungen sind teuer und für viele Mietparteien nicht bezahlbar. Der sogenannte Sickerereffekt durch Haushalte, die eine Neubauwohnung beziehen und dann anderswo eine Mietwohnung freiziehen, kommt bei einkommensschwächeren Haushalten in Hamburg nicht an. So wird entgegen der schönen Theorie die neu gebaute Wohnung nicht zwangsläufig von einem Hamburger Haushalt bezogen, sondern häufig von Menschen, die neu nach Hamburg gezogen sind. Selbst wenn eine günstige Hamburger Bestandswohnung frei gezogen wird, bleibt diese nicht preiswert. Nach dem Motto »Günstig war gestern«, wird der Mietpreis oft nach dem Auszug der Altmietler*innen von einem auf den anderen Tag um fünfzig Prozent erhöht – im Idealfall allenfalls durch die Mietpreisbremse begrenzt.

Apropos Mietbegrenzung Die mit Ausnahmen und Einschränkungen gespickte Mietpreisbremse von 2015 war die Folge der vorletzten Bundestagswahl 2013. Eine wenig taugliche Mietbegrenzung, die zweimal nachgebessert wurde. Aber es kann

eben nur besser werden, was mal gut war. Noch immer zeigt die Mietpreisbremse keine große Wirkung. Dass die Miete maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, muss für alle Mietverhältnisse gelten – mit Ausnahme der Neubauwohnungen. Das wäre eine einfache Regel und ein wirksamer Schutz der Mieter*innen vor überzogenen Neuvermietungspreisen. Aber auch von Bestandsmieter*innen muss der Druck genommen werden, einen hohen Prozentsatz des Einkommens für das Wohnen ausgeben zu müssen. Die Kappungsgrenze – das ist die Mieterhöhungsmöglichkeit in einem Zeitraum von drei Jahren – sollte idealerweise nach dem o. g. sechsjährigen Einfrieren der Mieten auf fünf oder, wie es die Bundesratsinitiative des Hamburger Senats fordert, auf maximal zehn Prozent begrenzt werden. Jetzt gelten bundesweit 20 bzw. 15 Prozent in einigen Gemeinden. So können Hamburgs Vermieter*innen nach der derzeitigen Gesetzeslage innerhalb von drei Jahren die Mieten um fünfzehn Prozent erhöhen – das sind jährlich fünf Prozent!

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Die Forderung nach mehr sozialem Wohnungsbau wird den Sozialwohnungsbestand nur kurzfristig stabilisieren. Denn Sozialmieten werden lediglich für einen bestimmten Zeitraum vereinbart und sind in der Regel lediglich auf 15–30 Jahre begrenzt. Jährlich fallen schon jetzt weit mehr Wohnungen aus der Preisbindung, als neu gebaut werden. Die Idee der von MhM mitgetragenen Hamburger Volksinitiative, auf öffentlichem Grund einen für immer günstigen Wohnungsbestand zu schaffen (siehe auch Seite 12), ist deutlich nachhaltiger und sichert preisgebundenen Wohnungsbestand auf Dauer.

Und auch, *wer* baut ist wichtig. Gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen müssen dringend finanziell gestärkt werden. Dies ist Ziel der seit einigen Jahren diskutierten »Neuen Wohngemeinnützigkeit«. Wohnungsunternehmen, die moderate Mieten verlangen und geringe Renditen in Kauf nehmen, sollen im Rahmen einer Neuen Gemeinnützigkeit steuerlich entlastet werden.

Das Zuhause schützen Die jetzige Bundesregierung hat sich mit halbherzigen Mäuseschritten für Mieter*innenschutz eingesetzt. Erst im Mai wurde endlich das Baulandmobilisierungsgesetz verab-



Die nächste Bundestagswahl entscheidet auch darüber, wie wir in Hamburg wohnen werden.

schiedet. Nach jahrelangen Diskussionen und Gezerre ist von dem versprochenen Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit vor Eigenbedarfskündigungen wenig geblieben. Auch die auf dem Wohngipfel 2018 beteuerten Neubauzahlen und Maßnahmen sind im Wesentlichen ausgeblieben. Statt der bis zur Bundestagswahl 2021 geplanten 1,5 Millionen neuen Wohnungen sind allenfalls 900.000 Wohnungen gebaut worden. In den Mietenspiegeln werden jetzt nicht nur die erhöhten Mieten der letzten vier Jahre, sondern die der letzten sechs Jahre einbezogen. Die ursprüngliche Forderung aber, alle Mieten im Mietenspiegel abzubilden, ist weit verfehlt worden.

Auch in Sachen Kündigungsschutz ignoriert die Bundesregierung Regelungslücken und die unsozial ausgeweiteten Eigenbedarfsgründe. In Hamburg sind seit den 90er Jahren zahlreiche Miethäuser umgewandelt und an Einzeleigentümer*innen verkauft worden. Die zehnjährige Kündigungssperre ist ausgelaufen – kein Wunder also, dass

in der MhM-Beratungspraxis dieses existenzielle Thema immer häufiger auftaucht und viele Mieter*innen Angst haben, ihre Wohnungen zu verlieren. Aber nicht nur die Quantität ist besorgniserregend, auch die herabgesetzten rechtlichen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung machen es Vermieter*innen zu einfach. Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke hatten zur Verbesserung des Kündigungsschutzes einige Vorschläge unterbreitet. MhM hat dazu Stellung genommen (siehe Mietraum² Ausgabe 2/2020 sowie auf dem Blog www.mhmhamburg.de/blog) und Vorschläge unterbreitet. Keiner davon ist von der jetzigen Regierung in Angriff genommen worden.

Man darf hoffen, dass die Bundestagsparteien diese drängenden Fragen und damit insbesondere die soziale Wohnungsfrage aufgreifen und Lösungen anbieten, die ein bezahlbares Wohnen allen Menschen in diesem Land und in allen Ecken der Republik ermöglichen.

■ Sylvia Sonnemann

MHM

Rechenschaftsbericht 2020

Im letzten Jahr sollte das 40-jährige Jubiläum von MhM gefeiert werden. Daraus wurde bekanntlich nichts. Stattdessen passten wir laufend das Hygienekonzept in den Vereinsräumen entsprechend den jeweilig gültigen Allgemeinverfügungen an und nutzten die Zeit, um MhM noch zukunftsfähiger zu machen. So konnten wir allen Mitgliedern ohne Unterbrechung gute und vor allem gut erreichbare Beratung bieten. Daneben machte MhM so viel Öffentlichkeitsarbeit wie möglich durch Volksins, Bundestagsauftritte und Presseberichte, um günstigen Mietwohnungsbau zu fördern und den Kündigungsschutz für Mieter*innen zu verbessern.



Die MhM-Zentrale im Schanzenviertel

Topthemen Lärm und Mängel Besonders hart traf es Mieter*innen, die im Jahr 2020 mit Baukran und Gerüst vorm Fenster im Homeoffice zu Hause bleiben mussten. Lärm und damit Mängel waren deshalb auch im Jahr 2020 die drängendsten Mietprobleme. Dass viele Menschen so viel Zeit zu Hause verbringen, hat auch Nachteile: Nachbarschaftslärm als Thema in der Beratung hat deutlich zugenommen und führte zu einer großen Nachfrage nach Mediation. Erfreulicherweise blieben im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 die befürchteten Kündigungen wegen Zahlungsverzugs weitgehend aus. Hingegen verzeichnete MhM erneut mehr Fälle von Eigenbedarfskündigungen. Ein massives Problem für Betroffene und ein besonderes Ärgernis, weil sehr viele Eigenbedarfskündigungen nur ausgesprochen werden, um unliebsame Mietparteien loszuwerden. MhM hat dies gegenüber der Presse und der Hamburger Bau- sowie der Justizbehörde immer wieder thematisiert und konkrete Reformen vorgeschlagen. Ausführlich nahm MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann im Bundestag am 9. Dezember 2020 zu Reformvorschlägen im Kündigungsrecht Stellung und sprach sich detailliert für mehr Mieter*innenschutz aus.

Bezahlbares Wohnen Die von MhM gemeinsam mit dem Mieterverein zu Hamburg und Hamburger Mieter*innen und sozialen Initiativen ins Leben gerufenen Volksbegehren haben die erste Hürde genommen, und sie haben schon jetzt für sehr viel Diskussionsstoff in der Hamburger Bürgerschaft gesorgt. MhM-Jurist Marc Meyer engagiert sich dort unermüdlich für einen sorgsam Umgang mit Hamburgs Boden und langfristig niedrige Mietpreise auf städtischem Grund.

Neue Beratungskanäle Ohne Anmeldung ging im Jahr 2020 wenig im Beratungsalltag von MhM. Persönlich vor Ort und ohne Anmeldung – so soll die sog. Offene Beratung des niedrigschwelligen Beratungsangebots von MhM funktionieren. Doch seit März 2020 sind Anmeldungen erforderlich. Seit dem Lockdown im November 2020 findet die Beratung gänzlich telefonisch und digital statt. Vorteil für die Mitglieder: Keine Wege- und Wartezeiten dank fester Termine. Täglich sind wir nun außerdem morgens und nachmittags für jeweils zwei Stunden für Beratung am Rechtstelefon erreichbar. Ein schneller und einfacher Einstieg in die Rechtsberatung – Mitglieder benötigen lediglich ihre Mitgliedsdaten für diese erste rechtliche Orientierung. 24/7 können Mitglieder ebenfalls ihre Fragen online stellen – in der Regel gibt es schon innerhalb eines Werktags eine klärende Antwort. Insgesamt fanden 8.829 Beratungsgespräche statt

und fast 3.000 Mailanfragen – ein neuer Rekord – wurden beantwortet. Die Einzeltermine – sonst persönlich in der Zentrale – liefen telefonisch oder per Videochat.

Safety first Da MhM in der Zentrale im Schanzenviertel ganz überwiegend Einzelbüros unterhält und sowohl die Telefonanlage und das Computernetzwerk in kürzester Zeit homeoffice-fähig waren, konnten wir das Infektionsrisiko minimieren. Bis heute sind alle gesund geblieben – drei Mal auf Holz geklopft. Und die überraschend gute Nachricht zum Schluss: Neue Mitglieder haben den Weg zu uns gefunden und die Mitglieder sind uns treu geblieben. Im Jahr 2020 konnte MhM so gar ein ganz klein wenig wachsen. Das sehen wir als großes Geschenk in unserem 40-jährigen Jubiläumsjahr an.

■ Sylvia Sonnemann

Verbesserte Rechtslage für Mieter*innen

Gerichte schützen vor zu viel Miete nach Modernisierung

Nicht selten wird Mieter*innen eine Modernisierung aufgedrängt, die sie weder nützlich finden, geschweige denn bezahlen wollen. Denn immerhin acht Prozent der Modernisierungskosten können als Mieterhöhung auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden (§ 559 BGB). Im letzten Jahr haben mehrere Urteile zum Thema Modernisierung die Rechtslage für Mieter*innen verbessert. Das gilt auch für die Anwendung der Mietpreisbremse, wenn Vermieter*innen meinen, diese gelte nicht, weil sie zuvor umfassend modernisiert hätten.

Das Landgericht Hamburg hat bereits am 17. Januar 2020 (307 S 50/18) entschieden, dass eine Modernisierungsmieterhöhung formell unwirksam ist, wenn bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nur die Gesamtkosten genannt werden, nicht jedoch auch nach einzelnen Gewerken (Maurer, Maler, Gerüstbauer etc.) untergliedert wird. Diese Verpflichtung gelte insbesondere für die umfangreiche Position »Wärmedämmung an den Außenwänden«. Ohne eine genaue Aufschlüsselung könnten Mieter*innen die Abrechnung nicht nachvollziehen bzw. rechnerisch überprüfen. Die Mieterhöhung, bei der der Vermieter lediglich die Gesamtkosten mit 608.645,62 Euro angegeben hatte, wurde zurückgewiesen.

Detaillierte Abrechnung Der Bundesgerichtshof hat am 7. Juni 2020 (BGH VIII ZR 81/19) klargestellt, dass eine Mieterhöhung, die sich auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen stützt, nicht insgesamt entfällt, wenn in ihr nur einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet werden. Wenn zum Beispiel in dem Fall des Landgerichts Hamburg gleichzeitig noch Fenster ausgetauscht und deren Kosten nachvollziehbar erläutert worden wären, müssten Mieter*innen den Mieterhöhungsanteil für die Fenster zahlen, nicht aber für die zu pauschal begründete Wärmedämmung.

Abzug von ersparten Instandsetzungskosten In demselben Urteil vom 7. Juni 2020 hat der Bundesgerichtshof eine ganz wichtige Neuerung entschieden. Ein Vermieter muss nicht nur fällige ersparte Reparaturkosten in der Modernisierungsmieterhöhung abziehen. Er muss zeitanteilig auch Reparaturkosten bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen in Abzug bringen, wenn diese zwar noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer abgenutzt worden sind. Bisher konnte ein Vermieter, der noch funktionsfähige Fenster durch solche von besserer Qualität und höherem Wohnkomfort austauschte, die gesamten für diese Maßnahme aufgewandten Kosten ungekürzt auf die Mieter*innen umlegen.

Fassadendämmungen gehören zu den den häufigsten Sanierungsmaßnahmen





Aus Altbauten werden in der Regel keine Wohnungen mit Neubaugepräge

Das geht nach diesem Grundsatzurteil nicht mehr. Alle Vermieter*innen müssen nun fiktiv ersparte Instandhaltungskosten bei der Berechnung von Mieterhöhungen abziehen. Sie müssen darlegen und beweisen, dass sie die fiktiven Instandhaltungskosten abgezogen haben.

Nur die sehr umfangreiche Modernisierung schließt Mietpreisbremse aus Eine umfassende Modernisierung, die quasi einem Neubau der Wohnung gleich kommt, schließt die Geltung der Mietpreisbremse aus. Nach Erfahrung von MhM behaupten viele Vermieter*innen, dass die gemietete Altbauwohnung eigentlich ein Neubau sei und daher die Mietpreisbremse nicht greife.

In einem weiteren wichtigen Urteil vom 11. November 2020 (BGH VIII ZR 369/18) ging es um die Frage, wann eine solche umfangreiche Modernisierung vorliegt. So muss die Modernisierung der Wohnung mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Geldaufwands gekostet haben. Auf der Internetseite der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg findet sich das aktuelle Gutachten »Hamburger Baukosten 2021«, in dem die Höhe der aktuellen Baukosten für einen Neubau im Hamburg erläutert wird. Bei der Berechnung des wesentlichen Bauaufwands zählen die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nicht, fiktive Instandsetzungskosten müssen ebenfalls abgezogen werden, so wie auch in dem o. g. BGH-Urteil vom 7. Juni 2020 entschieden wurde.

Hohe Baukosten allein reichen aber nicht aus, so der Bundesgerichtshof, um aus einer Altbauwohnung eine Neubauwohnung zu machen. Nur wenn die Wohnung in wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist, kann von einem neubaugleichen Standard ausgegangen werden, für die die Beschränkungen der Mietpreisbremse nicht gelten. Das erreichte Neubaugepräge ist ebenso entscheidend wie der hohe Kostenaufwand.

Die Prüfung überteuert vermieteter Wohnungen vor allem aus den Baujahren 1919–1977 kann sich vor diesem Hintergrund extrem lohnen. So konnte MhM einen Vermieter aus Eimsbüttel davon überzeugen, dass trotz neuer Einbauküche, neuer Dekoration der Wohnung und dem Abschleifen der Holzfußböden aus einer Wohnung aus den fünfziger Jahren kein Neubau entstanden ist. Die Mieterin zahlt jetzt 300,00 Euro monatlich weniger.

■ 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

Verkehr und Klima

Wir brauchen Parks statt Parkraum

Neue Radwege auf der Straße, ein autofreier Jungfernstieg und ein ÖPNV, der deutlich ausgebaut wird und bald ohne Fahrpläne auskommen soll: SPD und Grüne haben die Mobilitätswende für Hamburg beschlossen. Weniger Individualverkehr ist gut für unsere Gesundheit und den Klimaschutz. Einerseits. Und andererseits sorgt der Mobilitätsumbau an vielen Orten der Stadt für teils erbitterte Auseinandersetzungen. Frank Wieding sprach für MhM mit der Verkehrsexpertin Dr. Philine Gaffron von der Technischen Universität Hamburg, Institut für Verkehrsplanung und Logistik, über Mobilität, die allen Nutzer*innen und der Umwelt gerecht wird, wie man Konflikte vermeidet und über einen kostenlosen HVV. Gaffron ist seit April 2021 Mitglied des Klimabeirat des Hamburger Senats.

MhM: Warum ist die Diskussion oft so erbarmungslos, wenn es um Verkehrsthemen geht, oder haben Sie einen anderen Eindruck?

Dr. Philine Gaffron: Ich würde dem gerne widersprechen, aber es ist tatsächlich auch meine Erfahrung. Das hat mehrere Gründe. Es gibt einen spezifischen Deutschlandfaktor: Wir gelten als Auto-Nation, die Autohersteller stellen einen Wirtschaftsfaktor dar und sind sehr lobbymächtig. Das hat Einfluss auf den Diskurs. Dazu kommt, dass es beim Thema Mobilität um die Gewohnheiten und die Routinen der Menschen geht. Man hat sich seine Alltagsmobilität bestmöglich organisiert und wenn einem dann gesagt wird, man müsse daran etwas ändern, ist das zunächst einmal anstrengend und oft auch Grund zur Sorge. Mobilität wird mit persönlicher Freiheit gleichgesetzt und viele haben das Gefühl, es werden ihnen Entscheidungsmöglichkeiten weggenommen.

» Wir nehmen hin, dass viele tausend Menschen im Jahr im Straßenverkehr sterben oder schwer verletzt werden.

Und die negativen Folgen des Straßenverkehrs spielen keine Rolle? Wir haben in Deutschland mehr als 3.000 Verkehrstote pro Jahr und mehrere Tausend Schwerverletzte, die zum Teil den Rest ihres Lebens eingeschränkt sind. Es gibt Zehntausende Menschen, die aufgrund von Umweltbelastungen, die der Verkehr verursacht, früher sterben. Aber wir nehmen das als Kollateralschäden hin und haben uns daran gewöhnt. Und Klimaschutz finden viele wichtig, aber dann eben doch nicht so wichtig, dass sie bereit sind, ihren Alltag zu ändern. Es sind also immer jene, die eine Veränderung wollen, die sich rechtfertigen müssen. Da brauchen wir einen Paradigmenwechsel.

Wie bekommen wir diese verfestigte Pro-Auto-Haltung aus den Köpfen? Gute Ideen sind wichtig und die Kommunikation ist wesentlich. Da ändert sich die Kultur mittlerweile auch vielerorts. Planungsprozesse sollen transparent sein und Entscheidungen nicht nur von oben durchgesetzt werden. Es reicht eben nicht aus, nur zu fragen, was die Menschen von einer Maßnahme halten, sondern sie müssen auch am Entscheidungsprozess beteiligt werden. Aber selbstverständlich sind dann fast nie alle einer Meinung. So ein Prozess macht also Arbeit.

Aber hört man nicht eh eher die, die gegen etwas sind, als jene, die etwas unterstützen? Ja, erfahrungsgemäß sind jene, die gegen etwas sind, die Lauteren. Um zu erfahren, was die Menschen wollen, müssen wir die stille Mehrheit mobilisieren, das ist sehr wichtig. Es ist fast immer so, dass es bei Projekten, bei denen es um Mobilität und Umverteilung des Straßenraums geht, riesige Diskussionen entbrennen und es laute Gegner*innen gibt. Und wenn

Dr. Philine Gaffron
mit einem ihrer
Räder (Foto privat)



man dann repräsentative Befragungen durchführt, dann ist plötzlich eine Mehrheit für die Veränderung. Da spielen dann oft das Mehr an Lebensqualität und Sicherheit eine Rolle. Durchaus auch Umwelt- und Klimaschutz. Und es gibt für all die Fragen, wie wir Waren transportieren, wie wir von A nach B kommen, wo der Besuch sein Auto abstellen kann, ja Antworten und Lösungen. Es ist ein Problem, wenn die Wahrnehmung des öffentlichen Diskurses, auch auf Seite der Politik, nicht das widerspiegelt, was eigentlich insgesamt als Meinungsbild vorhanden ist.

Besonders laut ist der Aufschrei immer dann, wenn Parkplätze wegfallen sollen. Wir sind mitten in einem Kulturwandel. Wir haben uns daran gewöhnt, dass wir im öffentlichen Raum parken können, obwohl Kommunen rechtlich nicht dazu verpflichtet sind, das zu ermöglichen. Wenn man das rational betrachtet, ist es völliger Irrsinn, was wir da angesichts der begrenzten Flächen in den Städten machen. Andererseits können sich die Autos natürlich nicht von heute auf morgen in Luft auflösen.

» Wir haben keine 20 Jahre mehr Zeit für kleine Schritte.

Und wie sähe eine Lösung aus? Wir brauchen mehr politischen Mut und Willen, um die Mobilitätswende zu schaffen und die klimapolitischen Ziele zu erreichen, zu denen wir uns verpflichtet



*Selten so wenig Autos auf dem
Schulterblatt (Foto oben)*

*Immer noch weit verbreitet: Fahrräder
unerwünscht (Foto mitte)*

*Fahrradfahren in Hamburg: Baustelle
mitten auf dem Radweg (Foto unten)*

haben. Wir haben keine 20 Jahre mehr Zeit für kleine Schritte. Parkplätze zu verteuern oder anders zu nutzen und neue Geschwindigkeitsbeschränkungen einzuführen, sind durchaus sinnvolle Push-Instrumente, um eine Mobilitätswende voranzutreiben. Viele Menschen sind ja bereit, Veränderungen hinzunehmen, wenn diese für alle gelten und nicht nur für einige, wenn sie Alternativen haben und wenn ihnen rechtzeitig klar ist, wie sich die Dinge ändern werden. Wenn man weiß, dass es flächendeckend ein gutes Angebot beim Öffentlichen Verkehr und beim Sharing gibt und das Parken in der Stadt in ein paar Jahren richtig teuer wird, dann kauft man sich im nächsten Jahr eher kein neues Auto – oder schafft das Alte früher ab. Und wenn wir mehrheitlich Veränderungen beim Straßenverkehr wollen, dann müssen wir auch einfach damit leben, dass wir nicht alle überzeugen können.

In Hamburg kostet die hvv-Tageskarte 8,10 Euro, das ist ziemlich teuer. Ist der kostenlose ÖPNV nicht die Lösung? Der kostenfreie ÖPNV ist kein Allheilmittel, denn das heutige System könnte einen großen Ansturm neuer Fahrgäste oft gar nicht verkraften. Wenn man massiv ausbauen will, und das ist dringend notwendig, dann kostet das Geld. Aber die Tarifstrukturen des hvv sind schon deutlich komplizierter als anderswo und sollten einfacher gestaltet werden. Und es ist ganz wichtig, dass Menschen mit geringem Einkommen wirklich leistbare Angebote bekommen.

Hamburg soll einen Fünf-Minuten-Takt bekommen – also es sollen maximal fünf Minuten vergehen, bis ein Verkehrsmittel zur Verfügung steht. Ist das realistisch? Ja, wenn man entsprechend investiert und auch verstärkt Busse einsetzt, kann das gehen ... **der Bus, der dann im Stau steht, ...** Das hängt von den Bedingungen ab, unter denen sie fahren werden. Der Bus ist nur attraktiv, wenn er Vorfahrt hat, also mit Busspuren und Vorrangschaltung an den Ampeln, was wir beides noch viel konsequenter umsetzen müssen. Und man muss alle Mobilitätswerkzeuge intelligent einsetzen. Klassischer ÖPNV, Shuttledienste, Sharing-Angebote und eine Plattform für alle Angebote, die mir sagt, welches aktuell die beste Option ist, um ans Ziel zu kommen. Dafür muss es diese Angebote auch in den Randzeiten und weiter außerhalb geben. Die Privatwirtschaft meidet mit ihren Mobilitätsprodukten diese Bereiche und bietet ihre Dienste meist nur in den dicht besiedelten Innenstädten an. Aber da brauchen wir sie am wenigsten. Man muss sich also ansehen, wo brauchen wir mehr Angebote im hvv. Der Fahrdienst *ioki* schließt im Hamburger Westen zum Beispiel Lücken. Solche zielorientierten Lösungen müssen das Maß sein, nicht das wirtschaftliche Interesse eines Privatbieters.

Hamburg plant, seine Ausfallstraßen weiterzuentwickeln und dort Wohnen zu realisieren. Macht es Sinn, an den Magistralen Menschen mit noch mehr Autos anzusiedeln? Das muss ja nicht so sein. Gerade die Magistralen bieten sich für Bus- und Radspuren an, weil es dort meist viel Straßenraum gibt, den man umverteilen kann.

Wie stellen Sie sich die Wohnquartiere der Zukunft vor? Das neue Wohnquartier Oberbillwerder wird autoarm geplant, der Senat drückt sich aber vor autofreien Quartieren. Das Wort »autofrei« ist unglücklich. Ein Quartier ist nie komplett autofrei. Taxi, Möbelwagen, Mülllaster, Lieferwagen, Sharingfahrzeuge – irgendwer fährt berechtigterweise immer in solche Gebiete. Bei einigen weckt das Wort »autofrei« zudem Ängste und Fundamentalopposition und auf der anderen Seite sorgt es für Enttäuschungen bei jenen, die dachten, dass vor Ort wirklich nichts mit Motor und vier Rädern unterwegs ist. Außerdem liegt der Fokus sprachlich immer noch auf dem Auto und es wäre gut, wenn wir davon wegkommen. Kinderfreundlich wäre gut, denn fahrende und parkende Autos sind das wirklich fast nie. Der öffentliche Raum sollte hauptsächlich für den Menschen da sein und für die Mobilität muss es dann die gebündelten, gut vernetzbaren Angebote für alle geben. Das ist in den wenigsten

ten Fällen der private Pkw. Solche Konzepte sind in neu geplanten Quartieren etwas einfacher umzusetzen als im Bestand. Aber auch in Bestandsquartieren kann man den Verkehrsraum umplanen und neu verteilen.

Wien, Amsterdam, Kopenhagen. Was können wir von unseren Nachbarn lernen? Paris finde ich auch noch interessant, wo die Bürgermeisterin Anne Hidalgo ab 2030 Verbrenner in der Innenstadt verbieten will. Und Paris hat auch bei der Infrastruktur für Fahrräder in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Hidalgo wünscht sich einen Wechsel hin zu einem ökologischen Humanismus und ein Ende des negativen Diskurses mit dem Fokus auf Umweltzerstörung. Das ist sehr anspruchsvoll, aber ein spannender Ansatz.

Wie steuert man den Individualverkehr in Hamburgs Innenstadt? Wie gesagt, beim motorisierten Individualverkehr spielt immer das Parkraummanagement eine wesentliche Rolle. Wird zum Beispiel entschieden, dass man in bestimmten Teilen der Innenstadt öffentlich nur Sharing-Autos abstellen kann, dann ist das eine sinnvolle Steuerung. Noch kostet das Parken des eigenen Autos an vielen Stellen in Hamburg nichts. Oder es ist viel zu günstig. Bewohnerparken kostet 30 Euro – im Jahr. Das muss insgesamt teurer werden. Mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad in die Stadt zu kommen, muss definitiv günstiger und unkomplizierter sein als mit dem eigenen Auto. Es ist auch eine Frage der Gerechtigkeit denen gegenüber, die kein Auto haben.

» *Tempo 30 führt generell zu einem besseren Verkehrsfluss.*

Das zweite Instrument ist die Geschwindigkeit. Also Tempo 30 auf allen Straßen? Ja, Tempo 30 führt generell zu einem besseren Verkehrsfluss und macht die Straßen sicherer und leiser – wenn es auch durchgesetzt wird. Das lässt die Straßenverkehrsordnung derzeit aber noch nicht flächendeckend zu. Hier ist also auch der Bund gefragt. Oft wird zudem argumentiert, dass der ÖPNV dann nicht mehr attraktiv sei. Das halte ich nicht für plausibel, weil die Autos dann ja auch nicht schneller sein dürfen und es ohnehin sinnvoll ist, Bussen auf der Straße Vorrang zu geben.

Kopenhagen zeigt uns seit vielen Jahren, dass auch Protected Bike Lanes sinnvoll sind und dafür sorgen, dass die Menschen aufs Rad umsteigen. In Hamburg kommt der erste geschützte Radweg auf der Straße im Jahr 2021. Warum so spät? Ein Mangel an Weitsicht? Letztlich wurden in der Vergangenheit zu viele Dinge zu langsam angepackt. Mit der Priorisierung des motorisierten Verkehrs als Wirtschaftsfaktor wurde vieles einfach weggewischt oder auf die lange Bank geschoben. Es bringt aber nichts, die Vergangenheit zu beklagen. Wir müssen jetzt eben schneller werden. Es verändert sich ja mittlerweile auch schon einig.

Hamburgs grüner Verkehrssenator Dr. Anjes Tjarks sagt, dass wir in zehn Jahren einen anderen Verkehrsmix haben – eine sehr kurze Zeit. Wenn wir das in zehn Jahren nicht hinbekommen haben, dann haben wir ein Problem. Das ist ein extrem wichtiges Ziel, allein um unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Verkehrssektor hat in Deutschland seit den 90er Jahren seine CO₂-Emissionen nicht reduziert. Wenn wir uns einig sind, dass wir gesunde Städte und Klimaschutz wollen, müssen wir das nun dringend nachholen.

Corona hat in unserem Land vieles verändert, auch den Verkehr. Es sind weniger Menschen im ÖPNV unterwegs, es fahren mehr mit dem Fahrrad. Was wird davon bleiben? Die Tatsache, dass die Pandemie so lange dauert, ist zwar einerseits schlimm, aber andererseits macht es Veränderungen oder das Beibehalten von anderem Verhalten wahrscheinlicher. Die Flexibilität wird größer, es dürfte eine Entzerrung der Arbeitszeiten geben und mehr Homeoffice. Bei der Fahrradinfrastruktur müssen wir möglichst schnell mit dem Ausbau voran kommen, auch durch zunächst temporäre Maßnahmen wie Pop-up Radwege. Und im ÖPNV werden überzeugende Angebote und zuverlässige Hygienekonzepte auch dafür sorgen, dass die Menschen ihn wieder verstärkt nutzen.



Noch immer häufiges Straßenbild in Hamburg: Kein Weiterkommen zu Fuß oder per Rad (Foto oben)

Seit 2011 autofrei: Der Hansaplatz in St. Georg (Foto mitte)

Wegweisend: Verkehrsberuhigung in Paris (Foto unten)

Straßenverkehr Hamburg in Zahlen



804.136

Pkw waren 2020 in Hamburg angemeldet. Zehn Jahre zuvor waren es nur 725.845 Pkw. Seit 2010 wächst die Zahl der in Hamburg gemeldeten Autos kontinuierlich.
© Statista 3/2020



43%

der Hamburger Haushalte haben **kein Auto**, 48 % haben ein und 8 % zwei Autos.
© Mobilität in Deutschland 2017, Infas 11/2018



600

neue Haltestellen auf neuen Buslinien plant der Senat im Rahmen seines »Hamburg Takt« bis 2030. Ziel ist es, die Fahrgastzahl im ÖPNV im Vergleich zu 2017 um 50 % zu erhöhen. © Senatskanzlei, 11.12.2019

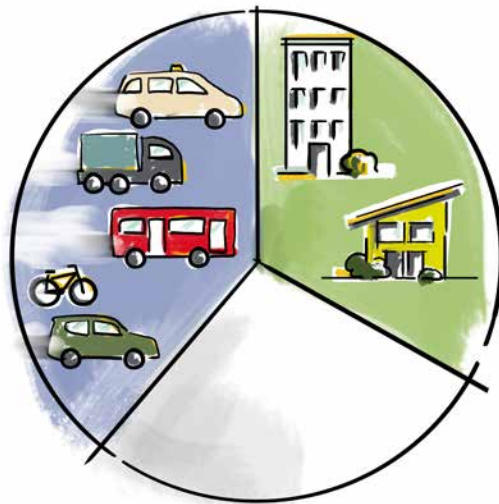
3.100

StadtRäder können an 250 Stationen gemietet werden. 2009 wurde das Bikesharing-System in Hamburg gestartet.
© StadtRad.hamburg.de



39%

der Hamburger*innen sind der Meinung, dass das Thema »**Mobilität, Verkehr, Infrastruktur**« das wichtigste politische Problem ist. Gefolgt von »Wohnen, Mieten« mit 33 %.
© Statista 1/2020



4.000 km

umfasst in etwa **Hamburgs Straßennetz**, mit rund 7.500 Straßen, Plätzen und Brücken.

12,8 km

ist Hamburg **längste Straße** lang. Die Bergedorfer Straße verläuft von Lohbrügge bis Billstedt. Die kürzeste Straße ist der Wasserkamp in Ohlsdorf mit 23 Metern.
© MOPO, 14.2.2019



46% der Hamburger*innen, die älter als 14 Jahre sind, sind täglich oder **fast täglich zu Fuß** unterwegs. 24 % mit dem Fahrrad, 27 % mit dem Auto. © *Mobilität in Deutschland 2017, Infas 11/2018*

62 km Radwege hat Hamburg im Jahr 2020 neu gebaut oder saniert. Mittelfristig sollen es 100 km pro Jahr werden. © *Verkehrsbehörde, 22.1.2021*

63 Millionen Euro will die Stadt 2021 in den **Radverkehr** investieren, das sind rund 34 Euro pro Einwohner*in. Der Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur kostet 2021 rund **201 Millionen Euro**. © *Verkehrsbehörde, 2.12.2020*



280 km soll Hamburgs **Veloroutennetz** mit 14 Strecken lang werden. Knapp zwei Drittel davon waren bis Ende 2020 fertiggestellt. © *Verkehrsbehörde, 22.1.2021*



33% betrug der **Anstieg des Radverkehrs** an den Zähltagen im August und September 2020 im Vergleich zum Vorjahr. Die Pandemie mag ihren Anteil daran haben, aber auch ohne sie steigt Hamburgs Radverkehr kontinuierlich. © *Verkehrsbehörde 17.11.2020*

40.000 Stellplätze für **Fahrräder** sollen bis 2025 an den S- und U-Bahnhaltestellen in Hamburg entstehen, zusätzlich 10.000 Radstellplätze in den innerstädtischen Quartieren. © *Hamburger Koalitionsvertrag 2020–2015*

13.065 Menschen haben die Online-Petition »Pop-up-Radwege in Hamburg jetzt« unterschrieben. Auf den Straßen An der Alster, Reeperbahn und Wandsbeker Chaussee seien sie besonders nötig. © *ADFC, 24.10.2020*

55 Zählstellen gibt es in Hamburg, um den Radverkehr anonymisiert zu erfassen, 100 sollen es einmal werden. Die erfassten Daten, die für die Verkehrsplanung wichtig sind, können eingesehen werden: www.geoportal-hamburg.de/verkehrsportal/ © *Verkehrsbehörde 17.11.2020*



Volksinitiativen

»Keine Profite mit Boden & Miete« – Wie weiter?



Dank genügender Unterschriften kamen im Oktober 2020 die beiden Volksinitiativen »Boden behalten – Hamburg sozial gestalten!« und »Neubaumieten auf städtischem Grund – Für immer günstig!« zustande. Ein großer Erfolg, die erste Hürde der Volksgesetzgebung war damit genommen. Jetzt ist es an der Bürgerschaft, die Forderungen der von MhM mitinitiierten Volksinis zu übernehmen. Das tat sie bislang nicht. Aber die Gespräche mit den Abgeordneten der Regierungsfractionen SPD und den GRÜNEN dauern an. Hier ein Zwischenbericht.

Die Hamburger Bürgerschaft hat – wie erwartet – die Forderungen der Volksinis nicht innerhalb der dafür vorgesehenen Viermonatsfrist bis Februar 2021 übernommen. Um zu vermeiden, dass die Volksinitiativen mitten im Lockdown der Pandemie die zweite Hürde, das Volksbegehren, stemmen müssen, haben die Inis im Februar und im Mai 2021 die beiden gesetzlich für jeweils drei Monate möglichen Fristverlängerungsanträge gestellt. Innerhalb von drei Wochen mehr als 65.000 Unterschriften (= 5% der Wahlberechtigten) zu sammeln, hätte aktuell nicht gelingen können.

Seit Ende Februar treffen sich Vertreter*innen der Volksinitiativen und der Regierungsfractionen. Gemeinsam mit Expert*innen wurden u.a. die Hamburger Grundstückspolitik, Wohnungsbaukosten und deren Wirtschaftlichkeit bei bestimmten Miethöhen über verschiedene Laufzeiten sowie Fördermodelle für preiswerte Wohnungen gesprochen. Die Volksinis haben anhand von Modellrechnungen nachgewiesen, dass Zuschüsse in der Höhe, wie sie derzeit für den sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) üblich sind, nicht nur wie bisher maximal 30 Jahre, sondern auf ewig preisgebundene Wohnungen wirtschaftlich darstellen können. Auch wenn nicht alle Zahlen strittig sind,

bei den politischen Schlussfolgerungen liegen die Seiten wohl weit auseinander.

Die Volksinitiativen haben gefordert, die Frist zur Beantragung des Volksbegehrens bis zum Ende der Pandemie zu verlängern, denn bei den langandauernden Einschränkungen des privaten und öffentlichen Lebens können weder die notwendigen Unterschriften eingeworben noch Fristen eingehalten werden. Ende Mai hat die Hamburger Bürgerschaft ein Gesetz verabschiedet, wonach u.a. die für Volksinitiativen relevanten Fristen durch Beschluss der Bürgerschaft bis auf Weiteres gehemmt werden können. Man darf hoffen, dass die Volksinitiativen nach dem Ende der Pandemie (und nach den Bundestagswahlen) genügend Zeit erhalten, um die Voraussetzungen für den Start der beiden Volksbegehren zu schaffen. Wann genau die Volksbegehren in 2022 starten werden, ist noch ungewiss. Um einen erneuten Erfolg zu gewährleisten, haben die Vorbereitungen jedenfalls schon begonnen, aktuelle Infos immer unter: keineprofitemitbodenundmiete.de

■ Marc Meyer

Deutsche Wohnen & Co. enteignen

Das Übel an der Wurzel packen



Die Berliner Bürger*inneninitiative will private Vermieter*innen mit mehr als dreitausend Wohnungen enteignen, entschädigen und in Anstalten des öffentlichen Rechts überführen lassen. Die erste Phase auf dem Weg zum Volksentscheid hat sie 2019 erfolgreich mit 77.000 Unterschriften abgeschlossen. Nun geht es weiter zum Volksentscheid, über den die Berliner*innen zeitgleich mit der Bundestagswahl am 26. September 2021 abstimmen können. Hendrik Heetlage, aktiv bei der Initiative, kommt hier zu Wort:

Seit dem 26. Februar 2021 stehen wir Berliner*innen vor Parkeingängen, vor Einkaufszentren, auf belebten Straßen und Plätzen. Wir tragen lila Westen und sammeln Unterschriften. Warum? Weil wir wütend sind. Wir sind wütend, weil in Berlin der Prozess der Verdrängung, der Gentrifizierung – der sogenannte Mietenwahnsinn – besonders schnell und besonders schamlos vor sich geht. Werfen wir einen kurzen Blick auf die Zahlen und

die Hintergründe, die dazu geführt haben, dass derzeit das Gespenst der Enteignung die großen Immobilienkonzerne der Stadt in Angst und Schrecken versetzt.

In Berlin hat sich die Miete in den letzten 30 Jahren im Durchschnitt verdreifacht. Im gleichen Zeitraum wurden über 200.000 Wohnungen privatisiert. Allein seit zwischen 2009 und 2019 erhöhte sich die Miete im Durchschnitt von 5,60 Euro pro

Quadratmeter auf 11,40 Euro – eine Steigerung von 104 Prozent. Laut den Zahlen des Portals Immo-scout24 stieg sie in dem Bezirk, in dem ich lebe, Berlin-Neukölln, sogar um 146 Prozent. Die Löhne der Menschen haben sich im gleichen Zeitraum keineswegs verdoppelt oder gar verdreifacht ...

Die Mieten steigen also schneller als die Löhne und beanspruchen einen immer höheren Anteil am Einkommen. Was wir hier erleben, ist eine Umverteilung von unten nach oben; ein groß angelegter und international geführter Klassenkampf von oben – getrieben von der Logik des unregulierten Finanzmarktes, der für Wohnungen in Berlin in den letzten zehn Jahren Renditen von 20 Prozent verspricht. Die Konsequenz: Wohnraum wird zur Kapitalanlage, Wohnraum wird zur Ware und Wohnraum wird zum Spekulationsobjekt. Die Folge: Mietsteigerungen, Mietwucher und radikale Entmietungsstrategien. Die Finanzkrise von 2008/2009 hat diesen Effekt noch verstärkt, denn in Immobilien zu investieren ist seitdem noch attraktiver geworden: Betongold.

Die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen will diesem Treiben ein Ende setzen. Hieß es vorher: »Erst deckeln, dann enteignen!« setzen wir seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Aus des Berliner Mietendeckels nun auf das Motto: »Enteignen, jetzt erst recht!« Uns ist klar, dass es so nicht weitergehen kann. Als Kampagne wollen wir mittels eines Volksentscheides den Berliner Senat dazu auffordern ein Gesetz zu erlassen, dass die Vergesellschaftung der Bestände von profitorientierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin regelt. Das bedeutet, dass nicht nur die Deutsche Wohnen se betrof-

fen sein wird. Unter das »& Co.« fallen beispielsweise auch Vonovia, Akelius und der dänische Konzern Heimstaden oder auch die Milliardärsfamilie Pears, die hinter der Gruppe Pears Global Real Estate steckt und schon so manche Räumung in Berlin veranlasst hat. Etwa 240.000 Wohnungen würden so der Marktlogik entzogen und gemeinwohlorientiert bewirtschaftet. Dazu soll eine neue Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet werden. Ausdrücklich ausgenommen von der Vergesellschaftung sind Genossenschaften und landeseigene Unternehmen. Unsere Initiative beruft sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes, der besagt, dass Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden können.

Nach zwei Monaten haben wir mit über 130.000 Unterschriften bereits mehr als die Hälfte der benötigten Unterschriften gesammelt. Und das trotz (Teil-)Lockdown, Ausgangssperren und kältestem April seit 30 Jahren.

Dass wir die Unterschriften zusammenbekommen, ist also keine Frage. Wichtiger wird die Zeit von Juni bis September werden, denn es reicht nicht den Volksentscheid nur herbeizuführen, sondern wir wollen ihn gewinnen! Der »Wahlkampf« beginnt dann, wenn das Volksbegehren endet, denn am 26. September, am Tag der Bundestagswahl, darf ein*e jede*r Berliner*in abstimmen, ob Deutsche Wohnen & Co. enteignet werden sollen.

Mehr Informationen über unser Anliegen findet ihr auf unserer Homepage: www.dwenteignen.de



Hendrik Heetlage
beim Unterschriften
Sammeln (Foto privat)

Holsteninitiative »knallt am dollsten« Zu Gold gemacht

Das frühere Gelände der Holsten-Brauerei in Altona soll neu bebaut werden – und ist längst zum Spielball von Investor*innen geworden. Die Stadt muss eingreifen.

Bunte Flaschen tanzen und wippen, drehen sich im Kreis und tauschen ihre Position. Von wo aus man das Spektakel auch beobachtet: Es schieben sich immer wieder neue Parolen ins Blickfeld, die die großen Flaschen aus Pappe zieren: »Kaltmieten für 20 Euro pro Quadratmeter« oder »Eure Gier ist nicht unser Bier«.

Das Flaschenballett hat die Initiative »knallt am dollsten« am europaweiten Housing Action Day Ende März am Rande des ehemaligen Holstenquartiers aufgeführt. Denn was auf dem Gelände im Herzen Altonas passiert, ist ein städtebaulicher Skandal. Die Bierbrauerei Holsten hat den Standort aufgegeben, weil sie aus logistischen Gründen an den Stadtrand umziehen wollte. Auf dem alten Gelände ist nun eines der aktuell größten Neubauvorhaben Hamburgs geplant. Doch das Areal ist längst zum Spielball von Investor*innen geworden.

Seitdem die Holstenbrauerei entschieden hat, aus Altona wegzuziehen, hat das Gelände bereits vier Mal den Besitzer gewechselt. Die Stadt – unter der Regierung von Olaf Scholz – hatte auf ihr Vorkaufsrecht für das Gelände ver-



zichtet. Ein folgenschwerer Fehler: Wie ein Wandlerpokal wurde das Areal seither auf dem freien Markt weitergereicht. Zunächst kaufte die Gerch Group das Gelände für 153 Mio. Euro. Die verkaufte es an die schweizerische SNN Group. Diese wurde von Consus übernommen und die wiederum von ADO / Adler geschluckt. Bei der letzten Übernahme sollen bereits 320 Mio. Euro geflossen sein. Der Trick dabei: Es handelt sich um sogenannte Share Deals. Bei denen werden keine Grundstücke, sondern Firmenanteile verkauft. Die neuen Eigner zahlen so keine Grunderwerbssteuer.

Der Preis hat sich also bereits verdoppelt – ohne dass auch nur ein Spatenstich getan wurde. Um die damit verknüpften Renditeerwartungen erfüllen zu können, wird mittlerweile von Mietpreisen von 19,90 Euro/m² netto kalt für die frei finanzierten Wohnungen gesprochen – dies übersteigt sogar die teuren Mieten in der benachbarten Neuen Mitte Altona um einiges. Und das ist noch nicht alles. Ursprünglich war geplant, 20 Prozent des Geländes Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Da das dafür vorgesehene Terrain – ohnehin das unattraktivste des Geländes – mit Elektrosmog belastet ist, ist das Baugemeinschafts-Areal für Wohnen erheblich geschrumpft.

So droht ein Viertel zu entstehen, in dem Wohnen nur noch für Gutverdienende erschwinglich ist, verbunden mit dem entsprechendem Preisdruck und Gentrifizierungseffekten.

Das will die Initiative »Knallt am dollsten« verhindern. In ihr haben sich verschiedene Baugemeinschaften und Bewohner*innen des Holstenareals zu-

sammengeschlossen. Sie fordern, dass die Stadt ihren Fehler korrigiert. Noch hat sie ein Druckmittel in der Hand: Der städtebauliche Vertrag muss noch abgeschlossen werden. Der Bezirk muss darin auf eine sozialverträgliche Bebauung und ausreichend Flächen für Baugemeinschaften dringen. Dann kann das Holstenareal vielleicht doch noch für eine solidarische Stadtentwicklung gerettet werden.

Holstenareal-Initiative »Knallt am dollsten«
www.knallt-am-dollsten.de

MICHELSONS KURZURTEILE

Beherbergungsverbot und Reservierung Wenn uns die Decke zuhause auf den Kopf zu fallen droht, zieht es uns in die Ferien und damit in ein Ferienhaus. Doch was ist, wenn touristische Beherbergungen aufgrund von geltenden Allgemeinverfügungen plötzlich nicht mehr erlaubt sind? Mit dieser Frage musste sich das Amtsgericht Blankenese befassen. Es entschied zugunsten der enttäuschten Urlauber*innen: Dürfen Hotel- und Beherbergungsbetriebe aufgrund des Erlasses einer Allgemeinverfügung zur staatlichen Pandemieabwehr keine Gäste empfangen, berechtigt dies Mieter*innen zur außerordentlichen Kündigung des Beherbergungsvertrages. Zwar ist es Vermieter*innen grundsätzlich weiterhin erlaubt, ihre Betriebe zu öffnen und zum Beispiel an Geschäftsreisende zu vermieten. Reisen und Übernachtungen zu touristischen Zwecken sind jedoch untersagt. Folglich ist es Mieter*innen nicht zumutbar, an einem Vertrag festzuhalten, wenn ihnen aufgrund der geltenden Allgemeinverfügungen die Übernachtung untersagt ist. Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache war nicht möglich.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.9.2020 – 533 C 96/20 Die Berufung vor dem Landgericht Hamburg (305 S 56/20) ist noch nicht entschieden.

Untermieterlaubnis in einer Ein-Zimmer-Wohnung Mieter*innen ist es gesetzlich erlaubt, beim Vorliegen eines nach Vertragsschluss entstandenen berechtigten Interesses einen Teil ihrer Wohnung unterzuvermieten. Aber ist dies auch bei einer Ein-Zimmer-Wohnung denkbar? Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat dies bejaht. Ein berechtigtes Interesse kann auch hinsichtlich einer Ein-Zim-

mer-Wohnung vorliegen. Im vorliegenden Fall wollte die Mieterin ein auf ein Jahr befristetes Arbeitsverhältnis im Ausland antreten. Für den Zeitraum ihrer Abwesenheit wollte sie die Wohnung möbliert untervermieten und im Besuchsfall die Wohnung gemeinsam nutzen. Das Gericht entschied, dass eine Mietpartei, die neben einer Wohnung am Arbeitsort in einer anderen Stadt, die bisheriges Wohnung beibehält, ein berechtigtes Interesse daran hat, diese Wohnung unterzuvermieten, um von berufsbedingten Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden. Dem steht auch nicht die bescheidene Größe der Wohnung entgegen. Da es sich bei § 553 Abs. 1 BGB um eine mieterschützende Vorschrift handelt, kommt es lediglich darauf an, ob die Mietpartei die tatsächliche Sachherrschaft an der Sache behält. Dies war hier der Fall, weil die Mieterin einen Schlüssel für die Wohnung behalten und den überwiegenden Teil ihrer persönlichen Gegenstände in der Wohnung belassen wollte. Außerdem war geplant, im Besuchsfall die Wohnung gemeinsam zu bewohnen. Da die Vermieterin die Untervermietung verweigerte und diese tatsächlich nicht erfolgte, konnte die Mieterin Ersatz für den ihr entgangenen Untermietzins als Mietausfallschaden von der Vermieterin verlangen.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 26.11.2020 – 25 C 16/20

Lärm und Erschütterungen einer benachbarten Baustelle In der letzten Ausgabe von Mietraum² haben wir Ihnen vom sehr mieter*innenfeindlichen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) berichtet. Hier wurden die Möglichkeiten für von Baulärm



MhM-Syndikusrechtsanwalt
Jan Michelson sichtet Urteile für Sie

betroffene Mieter*innen erneut eingeschränkt. In Berlin gibt sich das Kammergericht dennoch kämpferisch und grenzt sich von dieser Rechtsprechung deutlich ab. Es vertritt die Auffassung, dass Lärm und Erschütterungen von einer benachbarten Baustelle im Hinblick auf den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck durchaus einen Mangel der Mietsache begründen können, ohne dass es darauf ankommt, ob Vermieter*innen einen eigenen Entschädigungsanspruch gegen die benachbarten Bauherrn haben. Das Kammergericht hält die Rechtsprechung des BGH für bedenklich. Die vom BGH bemühte gesetzliche Vorschrift in § 906 BGB sei bereits im Mietverhältnis der Parteien nicht anwendbar. Auch eine Ausstrahlungswirkung im Wege ergänzender Vertragsauslegung komme nicht in Betracht. Das Urteil des Kammergerichts ist bisher nicht aufgehoben. Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung weiterentwickelt. MhM hält es in Einzelfällen weiterhin für sinnvoll, Mietminderungen wegen Nachbarbaulärm geltend zu machen und notfalls auch gerichtlich einzuklagen.

KG Berlin, Urteil vom 17.9.2020 – 8 U 1006/20

Sperrmüllkosten immer prüfen! Seit Jahren steigen die Sperrmüllkosten der Vonovia-Mieter*innen in Steilshoop. Und das nicht zu knapp. Bei einer der Abrechnungseinheiten sind die Beseitigungskosten gegenüber dem Vorjahr nun von ca. 3.200 Euro auf bemerkenswerte 12.800 Euro angestiegen. Für einzelne Mieter*innen führte dies zu jährlichen Sperrmüllkosten in Höhe von bis zu 200 Euro. Wie kann das sein? Der Fall aus Steilshoop zeigt, dass sich eine genauere Prüfung lohnen kann.

Wenn Vermieter*innen regelmäßig Sperrmüll von den Gemeinschaftsflächen entfernen lassen, können die hierfür anfallenden Kosten grundsätzlich auf Mieter*innen umgelegt werden (§ 2 Ziffer 8 Betriebskostenverordnung). Zwar wurde auf dem Gelände des Wohnkomplexes tatsächlich immer wieder unberechtigt Sperrmüll abgestellt, eine deutliche Zunahme des Sperrmülls konnten unsere Mitglieder jedoch nicht beobachten. Die enormen Kosten sind auf den ersten Blick nicht zu erklären.

Bei früheren Belegprüfungen fiel auf, dass die Vonovia die Sperrmüllentsorgung durch eines ihrer eigenen Tochterunternehmen durchführen lässt. Diese Tochterfirma verlangt für die Entrümpelung bis zu 42,35 Euro pro Kubikmeter Sperrmüll und damit rund 8-mal so viel wie etwa die Hamburger Stadtreinigung. Es ist davon auszugehen, dass diese Preise erhebliche Gewinnmargen enthalten, welche zu Lasten der Mieter*innen gehen. Die genauen Zahlen bleiben unbekannt, da die Vonovia auch auf Aufforderung entsprechende Belege nicht offenlegt.

Die Vonovia – bzw. deren Unternehmenstochter – erwirtschaftet über die Sperrmüllbeseitigung also zusätzliche Gewinne. Das Geld bleibt im Konzernverbund oder wird als Dividende an die Aktionär*innen ausgeschüttet. Aus Sicht von MhM handelt es sich hierbei um ein rechtswidriges Vorgehen und einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Im Fall der Vonovia-Mieter*innen wurde nach Rüge von MhM freiwillig auf die Geltendmachung der Sperrmüllkosten verzichtet. Unsere Mitglieder erhielten eine Erstattung.

Abseits derartiger Konstruktionen gibt es weitere Urteile, die Mieter*innen heranziehen können, um sich gegen über-



höhte Sperrmüllkosten zu wehren: Ist die Sperrmüllabfuhr deshalb notwendig, weil einzelne Mieter*innen gelegentlich – und damit nicht laufend – große Mengen Sperrmüll unberechtigt abstellen, oder sind die Kosten etwa durch die Entrümpelung einzelner Wohnungen entstanden, hat die Vermieter*in die Kosten zu tragen (*AG Hamburg, Urteil vom 1.8.2019, Az. 49 C 430/18*). Die Umlagefähigkeit entfällt ebenfalls, wenn die Vermieter*in sich nicht ausreichend darum bemüht, die Verursacher*innen des Sperrmülls zu ermitteln und in Anspruch zu nehmen (*LG Berlin, Urteil vom 2.8.2004, Az. 62 S 151/04*). Ist der Ablageort des Sperrmülls vom Wohnhaus der Mieter*in weit entfernt (300 m Fußweg) und wird er von Dritten benutzt, sind die Entsorgungskosten ebenfalls nicht umlegbar.

(*AG Münster, Urteil vom 7.1.2019, Az. 6 C 1967/18*).

Sonstige Betriebskosten müssen im Mietvertrag konkret vereinbart sein.

Wer einen Blick in die Betriebskostenverordnung wirft, wird feststellen, dass unter § 2 Ziffer 1 bis 16 diverse umlagefähige Betriebskostenarten mehr oder weniger konkret aufgezählt werden: von der



*MhM-Syndikusrechtsanwältin
und Betriebskostenexpertin
Rebekka Auf'm Kampe*

Grundsteuer (Ziffer 1) über die Kosten der Müllbeseitigung (Ziffer 8) bis hin zu den Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (= Waschküche) (Ziffer 16).

In Ziffer 17 heißt es dann jedoch: »Sonstige Betriebskosten, [...] die von Ziffer 1 bis 16 nicht erfasst werden«. Hierunter fallen grundsätzlich all die laufenden Kosten, die vielleicht ungewöhnlich oder unüblich bzw. neuartig sind und deswegen nicht in den Katalog aufgenommen wurden. Diese sonstigen Betriebskosten sind grundsätzlich nur dann umlagefähig, wenn es hierzu eine vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag gibt.

Das Amtsgericht Hamburg (*Urteil vom 20.11.2020, Az. 49 C 363/19*) hat dies jüngst für Concierge-Betreuungskosten bestätigt. Ein Concierge-Service, der meist im Luxus-Segment zu finden ist, ist eine Art Pförtnerdienst, der zusätzliche Dienstleistungen wie Paketannahme, Haustierversorgung, Wäschedienst etc. anbietet. Will die Vermieter*in derartige Kosten umlegen, muss der Posten im Mietvertrag ausdrücklich genannt werden. Da dies bei dem betroffenen Mieter nicht der Fall war, waren die Kosten aus der Betriebskostenabrechnung zu streichen.

Weitere Beispiele aus unserer Beratung: Dachrinnenreinigung, Wartung von Lüftungsanlagen, Überprüfung der Feuerlöcher sowie Wartung und Prüfungskosten der zentralen Elektroanlage (E-Check).

Ich habe mir in meiner Wohnung ein Arbeitszimmer eingerichtet, um als Ingenieurin wegen der Coronapandemie im Home-Office arbeiten zu können. Als mein Vermieter zufällig das Arbeitszimmer gesehen hat, behauptete er, ich bräuchte für meine berufliche Tätigkeit in der Wohnung eine Erlaubnis von ihm, und die würde er nur erteilen, wenn ich einen Gewerbebesuch von 150 Euro im Monat zahlen würde. Brauche ich tatsächlich seine Erlaubnis?

Ob Sie eine Genehmigung des Vermieters benötigen, richtet sich danach, inwieweit Ihre berufliche Tätigkeit in der Wohnung von außen sichtbar ist.

Die Arbeit im Home-Office ist genehmigungsfrei, wenn sie nicht nach außen in Erscheinung tritt und niemanden stört. Arbeiten Sie also allein in Ihrem Arbeitszimmer am Schreibtisch, ohne Kund*innen zu empfangen, und nutzen die Wohnung nicht als Geschäftsadresse, so müssen Sie den Vermieter nicht um Erlaubnis wegen Ihrer Tätigkeit zuhause fragen und auch keine höhere Miete bezahlen.

Wenn Sie demgegenüber Kunden*innen in Ihrer Wohnung empfangen oder berufliche Besprechungen abhalten, kann je nach Umfang des Kontaktes eine Erlaubnis Ihres Vermieters erforderlich sein.

Das kann auch schon gelten, wenn Sie als Selbstständige die Wohnung als Geschäftsadresse nutzen oder beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben haben. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 31. Juli 2013, VIII zR 149/13 angenommen, dass allein die Nutzung der Wohnadresse als Geschäftsadresse als genehmigungspflichtige gewerbliche Tätigkeit gilt, auch wenn der Mieter, der u. a. einen Hausmeisterservice hatte,



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

keine Kund*innen oder Mitarbeiter*innen in der Wohnung empfing und für seine betrieblich genutzten Fahrzeuge einen gesonderten Platz angemietet hatte.

Gibt es in Ihrem Fall Anzeichen für eine Außenwirkung, sollten Sie überprüfen lassen, ob tatsächlich eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Ist dies der Fall, brauchen Sie für eine Fortsetzung eine Genehmigung des Vermieters. Auf die Erteilung der Genehmigung haben Sie keinen Anspruch, der Vermieter kann diese von einer Erhöhung der Miete abhängig machen. Ohne Genehmigung riskieren Sie eine Abmahnung und sogar die Kündigung des Mietverhältnisses.

Ich habe 2020 einen Mietvertrag mit einer zu hohen Miete abgeschlossen. Nach meiner Rüge, dass die Miethöhe gegen die Hamburger Mietpreisbremsenverordnung verstößt, hat mein Vermieter die Miete gesenkt. Im Mietvertrag ist eine Staffelmiete vereinbart und zum 1. Dezember 2021 soll sich meine Miete erhöhen. Muss ich ab Dezember eine höhere Miete bezahlen?

Wird die Anfangsmiete wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse gesenkt, ist damit nicht automatisch eine vereinbarte Staffelmiete hinfällig. Vielmehr muss jede einzelne Staffel überprüft werden, ob sie mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dabei kommt es auf die jeweils aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete an. In Ihrem Fall richtet sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Hamburger Mietenspiegel 2021, der Ende dieses Jahres erscheinen wird. Sollten die für Ihre Wohnung maßgebenden Werte im neuen Mietenspiegel steigen, so ist die zulässige Miete im Dezember 2021 ggf. höher als bei Ihrem Mietbeginn, und der Vermieter kann eine höhere Miete verlangen.



Mehr Sozialwohnungen

Großvermieter*innen müssen günstige Wohnungen bereitstellen

45 Prozent aller Hamburger Haushalte sind berechtigt, eine Sozialwohnung im ersten oder zweiten Förderweg anzumieten. Vielen Mieter*innen nutzt der sog. § 5-Schein aber nichts, weil es zu wenige Sozialwohnungen gibt und die preisgebundenen Wohnungsbestände seit Jahren auch noch schrumpfen. Betroffen sind insbesondere Haushalte mit sog. Dringlichkeitsscheinen. 2020 konnten mehr als 13.000 »Haushalte mit Marktzugangsproblemen« in Hamburg nicht versorgt werden. Was tun? MhM-Juristin Andree Lagemann fragte bei der Verfassungsrechtlerin Dr. Sarah Lincoln nach. Sie ist bei der Gesellschaft für Freiheitsrechte für soziale Teilhabe zuständig.

MhM: In Hamburg kommen auf weniger als 80.000 Sozialwohnungen mehr als 400.000 sog. § 5-Schein-berechtigte Haushalte. Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen zur Verfügung, um Berechtigte besser zu versorgen?

Dr. Sarah Lincoln: Momentan entstehen Sozialwohnungen vor allem auf freiwilliger Basis, zum Beispiel im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung als Gegenleistung für eine staatliche Förderung. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, einen Anteil der Wohnungen in einem Projekt nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Als Gegenleistung hierfür erhalten sie eine staatliche Förderung, zum Beispiel die Bereitstellung von verbilligtem Bauland oder ein Darlehen zu Vorzugsbedingungen. Aber dieser Ansatz reicht eben nicht, um den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken. Dieser Versorgungslücke könnten die betroffenen Bundesländer entgegenreten, indem sie große Wohnungsunternehmen verpflichten, einen bestimmten Anteil ihrer Wohnungen – beispielsweise 25 Prozent – zu vergünstigten Preisen an Inhaber*inneneines Wohnberechtigungsscheins zu vermieten – ohne Gegenleistung des Staats. Entsprechende Vorschläge kamen sogar schon aus der Wohnungswirtschaft selbst. Der Vorstandschef des Konzerns Deutsche Wohnen, Michael Zahn, sprach sich in der WELT dafür aus, dass jeder Vermieter verpflichtet wird, eine bestimmte Quote seiner neu zu vermietenden Wohnungen an Mieter zu vermieten, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (wbs) haben. Die Deutsche Wohnen sei bereit, jede vierte Wohnung an wbs-Berechtigte zu vermieten. Darüber hinaus könnte man auch regeln, dass die Behörden den Wohnungsunternehmen konkret benannte

Wohnungssuchende zuweisen dürfen. Damit wäre gewährleistet, dass auch schwer zu vermittelnde Wohnungssuchende eine Wohnung finden.

Eine solche Regelung würde das grundrechtlich geschützte Recht auf Eigentum und auch die Vertragsfreiheit tangieren. Sind solche Eingriffe trotzdem verfassungsgemäß? Ja, solche Belegungsbindungen lassen sich ohne Weiteres verfassungskonform ausgestalten. Die Eigentumsfreiheit schützt nicht das Recht auf höchstmöglichen Profit. Gerade wenn es darum geht sicherzustellen, dass alle Menschen mit Wohnraum versorgt sind, hat der Gesetzgeber einen weiten Beurteilungsspielraum und kann die Eigentumsfreiheit beschränken. Und auch die Vertragsfreiheit gilt nicht grenzenlos. Bei Leistungen von existenzieller Bedeutung wie zum Beispiel der Versorgung mit Wohnraum ist es zum Schutz strukturell schwächerer Parteien durchaus möglich, einen gesetzlichen Kontrahierungszwang zu regeln. Das gibt es auch in anderen lebenswichtigen Bereichen. Private Krankenkassen, Gas- und Stromversorger und Verkehrsunternehmen sind verpflichtet, auch mit möglicherweise unliebsamen Kunden Verträge abzuschließen.

Was ist mit der Miethöhe? Können Vermieter*innen auch verpflichtet werden, bestimmte Miethöhen bei diesen Wohnungen nicht zu überschreiten? Die Miethöhe ist natürlich die alles entscheidende Frage: Den wbs-Berechtigten hilft es wenig, wenn ihnen zwar eine Wohnung angeboten werden muss, sie die aber nicht zahlen können. Allerdings muss die Miethöhe so ausgestaltet sein, dass der Eigentümer noch einen ökonomisch sinnvollen Ertrag erzielt. Der Gesetzgeber darf die Eigentumsfreiheit nicht so weit beschränken, dass die Ver-



Verfassungsrechtlerin Dr. Sarah Lincoln mahnt Sozialpflichtigkeit des Eigentums an (Foto privat)

mieter*innen dauerhafte Verluste erleiden oder die Substanz der Wohnungen gefährdet ist. Das lässt aber noch ausreichend Spielräume für eine sozialverträgliche Miete, schließlich betrifft die Belegungsbindung nur einen Anteil der vermieteten Wohnungen. Selbst wenn die gesetzlich vorgegebene Miete für die Sozialwohnungen erheblich von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht, drohen den Wohnungsunternehmen keine Verluste im existenzbedrohenden Ausmaß oder gar eine Substanzgefährdung. Eine andere Option wäre, dass der Staat den Wohnungsunternehmen auf sehr niedrige Mieten einen Zuschlag zahlt.

Könnte Hamburg hier vorangehen und Großvermieter*innen verpflichten? Oder liegt die Gesetzgebungskompetenz beim Bund? Das Wohnungsbindungsrecht, also alle Regelungen zur sozialen Wohnraumbindung, fällt in die Kompetenz der Länder. Mit der Föderalismusreform 2006 sind viele Bereiche des Wohnungswesens zur ausschließlichen Länderkompetenz geworden, darunter eben auch das Wohnungsbindungsrecht. Im Gegensatz zum öffentlichen Mietpreisrecht, wo das Bundesverfassungsgericht kürzlich in Bezug auf den Berliner Mietendeckel entschieden hat, dass die Bundesländer dafür keine Regelungskompetenz haben, ist die Länderzuständigkeit für das Wohnungsbindungsrecht völlig unstrittig und in der Gesetzesbegründung zur Föderalismusreform auch ausschließlich als ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder benannt.

Die Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Berlin, die sich mit strategischen Klagen für Grund- und Menschenrechte einsetzt.

Anders Leben in Klein Borstel

Wohnprojekt Autofreies Wohnen

*Statt Stellplätze vor
der Tür Garten und
Farradbügel*

MhM-Juristin Rebekka Auf'm Kampe war zu Gast im genossenschaftlichen Teil des Wohnprojekts Autofreies Wohnen. Sie hat sich einen Eindruck von diesem auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgelegten Projekt gemacht und kommt zu dem Schluss: Es braucht viel Geduld, aber es lohnt sich, wenn man Sehnsucht nach einem bunten und geselligeren Zusammenleben hat.

Stefanie Kieback, psychologische Beraterin an der HAW Hamburg, stellte das Projekt in Klein Borstel vor. Mit ihrer Frau und ihrem mittlerweile erwachsenen Sohn ist sie seit dem Jahr 2006 dabei und bewohnt eine der Maisonette-Wohnungen in der Siedlung.

Die Planung für das Wohnprojekt begann bereits Ende der 90er Jahre mit einer überschaubaren Gruppe: Ein gutes Dutzend Einzelpersonen bzw. Familien vereinte der Wunsch nach einem anderen gemeinschaftlicheren Leben. Bis zum Einzug war es jedoch ein langer Weg. Nachdem sich das Projekt bei der Stadt erfolgreich um geeignetes Bauland beworben hatte und weitere Personen hinzugekommen waren, entschied sich die Gruppe 2006 für eine strukturelle Aufteilung. Ein Teil der Gruppe wollte das Eigentum an den Häusern erwerben und organisierte den Bau der Gebäude gemeinsam mit einer Architektin selbst. Der andere Teil der Gruppe entschied sich, die Wohnungen als Mieter*innen zu bewohnen und für die Organisation und die Finanzierung mit der Traditions-genossenschaft Wohnungsverein 1902 eG zu kooperieren. Um geschlossen gegenüber der Genossenschaft aufzutreten und den Anliegen der Mieter*innen einen organisatorischen Rahmen zu geben, wurde der Verein Autofreies Wohnen Kornweg gegründet, in dessen Vorstand sich auch Frau Kieback engagiert. Den Bau der genossenschaftlichen Gebäude führte der Wohnungsverein 1902 dann in enger Abstimmung mit den zukünftigen Mieter*innen durch.

Mit vielen kleinen Kindern im Gepäck fand im Jahr 2008 schließlich der Einzug statt. Heute leben in dem genossenschaftlichen Teil des Projekts in 34 Wohnungen 48 Erwachsene, 34 Kinder, acht Katzen und ein Hund. Mit den Eigentümer*innen kommen noch einmal 34 Wohneinheiten hinzu.

Gemeinsam bilden die Genoss*innen und die Eigentümer*innen das Projekt Autofreies Wohnen und sind im Alltag eng miteinander verwoben. Die Gebäude sind getrennt, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe zueinander. Die Bewohner*innen teilen sowohl die klimafreundlichen Ideale als auch Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen. Wenn man beide Gruppen vergleicht, wird deutlich, worin die Vor- und Nachteile der genossenschaftlichen Organisation liegen. Die Eigentümer*innen verfügen über deutlich mehr Freiraum bei der Gestaltung des Geländes und der Nutzung. Aus Kostengründen sagte die Genossenschaft beispielsweise die Einrichtung einer Solaranlage ab. Auch wurden weder Obstbäume gepflanzt noch die Dächer begrünt. Wohngemeinschaften akzeptiert die Genossenschaft nicht. Dafür gibt es einen Hausmeister und eine Verwaltung, welche für die Instandhaltung der



Wohnungen zuständig sind. Und der finanzielle Aufwand ist für die Genoss*innen deutlich geringer, denn abgesehen von den Mietzahlungen mussten lediglich Genossenschaftsanteile erworben werden.

Das Wohnprojekt bietet viel Lebensqualität. Die Häuser sind rings um einen gemeinsamen Außenbereich angeordnet. Der Garten wird rege genutzt und es gibt diverse Sitzcken und einen Spielplatz. Eine der Wohnungen wird als Gemeinschaftsraum genutzt: In dem hellen Raum finden in guten Zeiten fast durchgängig gemeinsame Aktivitäten und Angebote statt: vom Yoga- oder Pilateskurs, über Lesungen, Weinproben oder Musikveranstaltungen bis hin zum Kindersingen ist alles dabei. Außerdem verfügt das Projekt über eine Holz- und Fahrradwerkstatt sowie eine Gemeinschaftsterrasse mit einem herrlichen Blick über die Siedlung. Jeden Sommer organisieren die Bewohner*innen ein Zeltlager, in dem die Kinder gemeinsam zelten, Kanufahren und Lagerfeuer machen können. Zu bestimmten Anlässen bilden sich lockere Gruppen, um etwa Garten- oder Renovierungsarbeiten zu erledigen. Einmal im Jahr findet ein Flohmarkt statt, den nicht nur die Bewohner*innen schätzen, sondern der in der ganzen Nachbarschaft zur Institution geworden ist.

Einmal monatlich findet die Wohnprojektversammlung statt. Hier werden das Zusammenleben, Aktivitäten, Probleme und anstehende Projekte besprochen. Die Teilnahme ist wie alles andere natürlich freiwillig – aber wer nicht kommt, kann eben auch nicht mitbestimmen, stellt Stefanie Kieback fest.

Bei einer Sache ist sie jedoch streng. Der Verzicht auf das eigene Auto ist Voraussetzung für ein Leben im Projekt. Daher ist die Klausel, kein Auto zu halten, fester Bestandteil im Mietvertrag. Neben den Klimaschutzaspekten gibt es hierfür einen weiteren handfesten Grund: Durch den rechtlich bindenden Verzicht musste das Projekt deutlich weniger Stellplätze für Pkw bereithalten und die dadurch gewonnene Fläche wird als Garten- und Grünfläche genutzt. Die Bewohner*innen sind sich ohnehin einig, dass ein eigenes Auto nicht nötig ist. Schule, Kita, Einkaufsmöglichkeiten und Dorfzentrum sind fußläufig zu erreichen und durch die U-Bahn ist das Projekt auch an das Zentrum gut angebunden. Fahrräder, auch Lastenräder und Räder mit Anhänger sind verfügbar und ein Car-Sharing-Auto steht direkt vor der Tür. Über eine Food-Coop können die Bewohner*innen regionale Lebensmittel beziehen.

Wer einmal in das Projekt eingezogen ist, bleibt. Die Fluktuation ist gering. Die Nachbesetzung freier Mietwohnungen liegt in den Händen des Projekts. Anders als bei »normalen« Mietverhältnissen werden die Nachbar*innen der direkt angrenzenden Wohnung mit einbezogen und treffen eine Vorauswahl. Für neue Mitglieder, die vor allem viel Lust auf Gemeinschaft mitbringen sollten, gibt es eine Interessiertenliste.



Lockere Bauweise und große Fenster schaffen lichtdurchflutete Räume

WOHNEN MIT HARTZ IV

Kosten der Rechtsverfolgung bei rechtswidriger Leistungsvergütung

Das Bayerische Landessozialgericht hatte über die Rechtsverfolgungskosten einer Vermieterin zu entscheiden. Das Jobcenter hatte für die Zeit von Februar bis Oktober 2020 rechtswidrig nicht die vollen Unterkunftskosten übernommen. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II das Jobcenter auch die angefallenen Gebühren und Kosten für das Mahnverfahren der Vermieterin in Höhe von insgesamt 240,90 Euro übernehmen muss. Gerichts- und Anwaltskosten, die im Zusammenhang mit den Unterkunftskosten entstanden sind, kämen als sogenannter Annex zu den Kosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Betracht. Ergeben sich infolge einer unberechtigten Vergütung von SGB II-Leistungen Mietrückstände und erhebt der Vermieter deshalb Räumungsklage, sind auch die dem Leistungsberechtigten auferlegten Gerichtskosten als einmalig anfallender Bedarf im Fälligkeitsmonat für die Unterkunft zu berücksichtigen.

*Bayerisches Landessozialgericht,
Beschluss vom 18.1.2021 – L 16 AS 654/20 B ER*

Sozialschutzpaket der Freien und Hansestadt Hamburg verlängert bis 31. Dezember 2021

Die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration hatte wegen der Corona-Pandemie ein sogenanntes Sozialschutz-Paket aufgelegt, um den Zugang zu sozialer Sicherung nach dem SGB II oder SGB XII zu erleichtern. Dadurch soll schnell und einfach finanzielle Unterstützung gewährleistet werden, wenn Betroffene aufgrund der Pandemie nicht mehr für ihren Lebensunterhalt und ihre Wohnkosten aus eigenen Mitteln aufkommen können. Diese Regelung wurde bis zum 31. Dezember dieses Jahres verlängert. Mehr unter

www.hamburg.de

Gewerbemieter*innen im Lockdown

Während der ersten Coronawelle im letzten Jahr hatte der Bundestag auf die Schnelle eine gesetzliche Regelung erlassen, um Kündigungen von Wohnungs-, aber auch Gewerbemieter*innen zu vermeiden. Die Regelung sah vor, dass aufgrund von pandemiebedingten Mietrückständen für die Monate April bis Juni 2020 eine Kündigung nicht ausgesprochen werden kann, jedenfalls nicht vor dem Jahr 2022. Gezahlt werden müssen diese Mieten trotzdem, ggf. inklusive Verzugszinsen. Für Gewerbemieter*innen, die ihre Geschäfte, Clubs oder Restaurants nicht öffnen können, war diese Regelung zunächst hilfreich, auf lange Sicht aber nicht ausreichend.

Es stellt sich die berechnete Frage, ob man für gemietete Räumlichkeiten, deren Nutzung behördlich untersagt wird, Miete zahlen muss. Grundsätzlich besteht ein Recht für Wohn- und Gewerbemieter*innen zur Mietminderung nur dann, wenn Mieträume Mängel haben. Ist das behördliche Verbot Räume zu nutzen ein solcher Mangel? Die meisten Gerichte, die über diese Frage entschieden haben, sagen nein. Das Verwendungsrisiko, das Risiko, dass sich die Gewinnerwartung nachträglich nicht erfüllt, tragen bei Gewerberäumen die Mieter*innen. Die gemieteten Räume seien grundsätzlich nutzbar, anders als bei einem Wasserschaden oder Heizungsausfall.

Ist es gerecht, Gewerbemieter*innen während einer nicht vorhersehbaren Pandemie das volle Risiko allein tragen zu lassen?

Das Bürgerlich Gesetzbuch sieht in § 313 vor, dass bei einer erheblichen Störung der Geschäftsgrundlage ein Vertrag angepasst werden muss. Diese Norm wurde im Dezember 2020 erweitert (§ 7 Art 240 EGBGB) durch die gesetzliche Vermutung, dass sich die Vertragsgrundlage schwerwiegend verändert hat, wenn ein Gewerberaum infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar ist.

Was die Konsequenz einer solchen Veränderung sein soll, definiert das Gesetz leider nicht. Nach wie vor streiten die Gerichte darum aktuell über die Frage der Mietzahlung:

■ **Mittlerweile gibt es einige für Gewerbemieter*innen erfreuliche Entscheidungen**, so zum Beispiel vom Oberlandesgericht Dresden vom 24.2.2021 (5 U 1782/20). Das Gericht geht davon aus, dass bei einer Geschäftsschließung von mehr als einem Monat eine Anpassung des Mietvertrages beansprucht werden könne dahingehend, dass die vertraglich vereinbarte Kaltmiete für den Zeitraum der Schließungsanordnung auf die Hälfte reduziert wird. Auf die Frage der Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters komme es nicht an.

■ **Ähnlich sieht es das Kammergericht Berlin** in einer Entscheidung vom 1.4.2021 (8 U 1099/20), allerdings mit dem Hinweis darauf, dass man berücksichtigen müsse, wenn der Mieter durch Außerhaus-Verkauf oder Online-Verkauf seinen Betrieb zum Teil reduziert weiterführen könne.

■ **Das Oberlandesgericht Karlsruhe** befand am 24.2.2021 (7 U 109/20), dass eine coronabedingte Schließung nur dann zu einer Mietanpassung führen dürfe, wenn Mieter*innen eine schwerwiegende Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Fortkommens zu tragen hätten.

Die Gerichtsentscheidungen sind nicht einheitlich, eine Entscheidung durch den Bundesgerichtshof steht noch aus. Da der Ausgang einer Auseinandersetzung über die Frage der Mietzahlung für beide Parteien ungewiss ist, empfiehlt es sich, Vereinbarungen über Mietanpassungen zu verhandeln. Dies empfehlen auch die Vermieterverbände und legen ihren Mitgliedern nahe, auf Mietforderungen zu verzichten und ihren Mieter*innen entgegenzukommen.

Eines ist bei allen Entscheidungen auffällig: Die Prozesse wurden von großen Firmen geführt, die das Prozesskostenrisiko und auch das Verlustrisiko durch Geschäftsschließung tragen können. Die Café-Pächterin oder der Inha-



Kinos, Kneipen und Restaurants litten besonders unter den Schließungsmaßnahmen

ber eines Yogastudios können in der Regel dieses Risiko nicht eingehen. Auch das Risiko, durch Nichtzahlung die Kündigung zu kassieren, ist enorm: Einen Kündigungsschutz im Gewerberaummietrecht gibt es nicht.

Die derzeitige Krise zeigt einmal mehr, dass eine Änderung des Gewerberaummietrechts hin zu wirksamen Schutzvorschriften für Kleingewerbetreibende dringend notwendig ist. MhM hat über das Netzwerk Mieten und Wohnen eine Arbeitsgruppe gegründet, die neue Ideen in diese Richtung entwickeln will.

■ *Eve Raatschen*

Interview

Und was sagt die Praxis in Hamburg?

MhM befragte hierzu die Rechtsanwältin Franziska Jourdan, die zahlreiche Gewerbetreibende vertritt und seit vielen Jahren ehrenamtliche Beraterin und Mitglied bei MhM ist.

MhM: Welche Fragen beschäftigen die von Ihnen vertretenen Gewerbemieter*innen ganz besonders?

Franziska Jourdan: Ich vertrete viele Mieter von Gastronomieflächen, d.h. Restaurants, Kneipen und Cafés. Die Schließung der Gastronomie geht nun insgesamt in den 9. Monat. Damit ist ein Zeitraum von drei Vierteln eines Jahres betroffen, in dem aufgrund der staatlichen Schließungsanordnung keine Umsätze erzielt worden sind. Die von mir vertretenen Gewerbemieter beschäftigt daher in erster Linie die Frage, ob sie ihren Betrieb noch in die Zeit hinüberretten können, wenn eine Öffnung wieder erlaubt ist. Zwar hat das von der Bundesregierung verlängerte Kurzarbeitergeld bisher Arbeitsplätze erhalten können und einige Mieter konnten auch schon von den sonstigen finanziellen staatlichen Hilfen (November- und Dezemberhilfe, Überbrückungshilfe Phase II und III) profitieren. Viele Mieter, sowohl deutschlandweite Restaurantketten als auch kleine Restaurants, haben allerdings bisher nur geringe Abschlagszahlungen erhalten. Die Beantragung der staatlichen Finanzhilfen ist sehr kompliziert und verlangt selbst erfahrenen Steuerberatern einiges ab. Der Endlos-Lockdown wird viele Mieter in die Insolvenz treiben. Eine Öffnungsperspektive ist derzeit nicht in Sicht.

Sind Ihrer Erfahrung nach Vermieter*innen kompromissbereit? Das ist tatsächlich ganz unterschiedlich. Häufig gelingt es, mit Vermietern eine Stundung oder Teilung der Miete für die von der Schließung betroffenen Monate zu vereinbaren. Sowohl bei den großen Vermietungsgesellschaften als auch bei Vermietern, die nur Eigentümer von ein oder zwei Immobilien sind, überwiegen jedoch diejenigen, die sich einer Einigung verschließen und den Gerichten die Entscheidung über die Reduzierung der Miete überlassen. In Hamburg



Kleine Läden können endlich wieder öffnen



*Rechtsanwältin Franziska Jourdan
(Foto privat)*

sind leider auch die Stadt und die städtischen Vermietungsgesellschaften nicht kompromissbereit und lassen ihre Gewerbemieter im Stich.

Hat sich die Einstellung der Gerichte durch die neue gesetzliche Ergänzung zu § 313 BGB geändert? Schon vor dem 1. Januar 2021 waren die Gerichte bundesweit zum überwiegenden Teil der Rechtsauffassung, dass die einschlägige gesetzliche Norm § 313 BGB ist. Alle Entscheidungen, die seit der klarstellenden Gesetzesergänzung ergangen sind, orientieren sich nun an dieser Rechtsgrundlage. Man kann also sagen, dass die Gerichte von der rechtlichen Einordnung her der Gesetzesänderung gefolgt sind.

Im Ergebnis profitieren Gewerberaummieter aber nicht immer davon, denn die Gerichte sind sich bundesweit nach wie vor nicht einig, ob in allen Fällen eine Reduzierung der Miete gerechtfertigt ist. Die überwiegende Anzahl der gerichtlichen Entscheidungen versagt Gewerberaummietern die Mietreduzierung mit der Begründung, es liege keine Existenzgefährdung des Gewerbetreibenden vor und es wäre den betroffenen Unternehmen zumutbar gewesen, in den drei Jahren vor der Covid-19-Pandemie ausreichende finanzielle Rücklagen zu bilden, um jetzt die Miete trotz fehlender Einnahmen zu zahlen. Auch wird verlangt, dass Mieter unternehmerische Phantasie entwickeln und Alternativeinnahmequellen wie Take-Away-Angebote oder einen Lieferservice im Gastronomiebereich und »Click- und Collect«-Systeme im Einzelhandel organisieren. Letztlich verweisen die Gerichte auf die staatlichen Finanzhilfen, die am Ende nicht zu einer Überkompensation der Mieter führen dürfen.

In der Regel werden Gewerberaummietverträge für eine bestimmte Zeitspanne geschlossen. Was raten Sie Gewerbemieter*innen, deren Einnahmen weiterhin ausbleiben? Können diese kurzfristig aus ihren Verträgen herauskommen? Ich berate und begleite Gewerbemieter vor allem dabei, eine Einigung auf die Reduzierung oder wenigstens Stundung der Miete mit ihren Vermietern herbeizuführen. Gelegentlich muss man sehr hartnäckig sein, denn viele Vermieter lenken erst ein, wenn sie feststellen, dass die Miete aufgrund des andauernden Lockdowns viele Monate lang ausbleibt. Manchmal ist es für die Mietvertragsparteien auch eine Alternative, die Einigung auf eine Reduzierung der Schließungsmonate mit einer vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrages zu verbinden.

Aus ihren befristeten Mietverträgen kommen Gewerberaummieter grundsätzlich nicht kurzfristig heraus, die Schließungsanordnung und dadurch ausbleibende Umsätze stellen keinen außerordentlichen Kündigungsgrund für den Mieter dar, weil ihr Vertragspartner, also der Vermieter, diese Situation nicht verursacht und verschuldet hat. Wenn der Vermieter seinerseits wegen des Zahlungsverzuges kündigt, bleibt der Mieter in der Haftung für die Mietzahlung bis zum Ende der ursprünglichen Mietzeit bzw. bis zu einer Weitervermietung der Flächen. Das ist also eine Situation, die vermieden werden sollte.

Franziska Jourdan ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Arbeitsrecht, Kontakt: jourdan@paulick-anwaelte.de

Beratungskompass Hamburg

Unterstützung für junge Menschen

Die Beratungsstelle rat&info in Hamburg-Ottensen berät junge Menschen in Altona

Angesiedelt im Stadtteilkulturzentrum MOTTE hat sich rat&info zu einem festen Bestandteil für die niedrigschwellige Unterstützung junger Menschen aus Altona entwickelt. Freiwillig und Niedrigschwellig – das sind die Säulen, um eine vertrauensvolle, an den Interessen und Bedürfnissen junger Menschen orientierte Beratung zu gewährleisten.

Die Kernberatungsthemen erschließen sich aus den Lebenswelten der 17–27-jährigen Nutzer*innen, für die rat&info sein Angebot bereithält. Eine Lebensphase, die von Veränderung, Verselbstständigung, von Konflikten und Krisen und auch von strukturellen Hürden gekennzeichnet sein kann. Wie finde ich eine Wohnung? Kann ich mir auch als Azubi eine eigene Wohnung leisten und wer unterstützt mich dabei? Worauf muss ich achten, wenn ich Unterstützung vom Jobcenter benötige? Wo kann ich hin, wenn es im elterlichen Haushalt nicht mehr geht, aber die eigene Wohnung noch nicht in Sicht ist? Für Geflüchtete dieser Altersgruppe sind die Hindernisse in der Erreichung eines eigenständigen und selbstbestimmten Lebens noch einmal ungleich höher. rat&info unterstützt bei Antragsstellungen, begleitet zu Behörden oder leitet bei Bedarf über in andere Einrichtungen.

Teil des Angebots von rat&info ist auch eine Gästewohnung für wohnungslose junge Frauen. Die Frage nach Wohnraum (nicht nur) für junge Menschen ist eine der drängendsten, die sich in den letzten Jahren gestellt hat. Auch aus diesem Grund ist die Kooperation mit MhM durch die Vor-Ort-Mieter*innenberatung in der MOTTE eine gewinnbringende Kooperation für rat&info.



rat&info
Eulenstraße 43
22765 Hamburg
040 399 262 56
rat-info@basisundwoege.de
Foto © MOTTE

Nachlese

SAGA-Wohnungsverkäufe heizen Kaufpreise an

(Mietraum² 12/20)

MhM hatte in der Reportage die Wohnungsverkäufe der SAGA kritisiert und die Bausenatorin und SAGA-Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Dorothee Stapelfeld aufgefordert, den Verkauf städtischer Immobilien zu stoppen. Die SAGA teilte im März 2021 mit, dass sie ihre Verkaufsaktivitäten einstellt. In der Presseerklärung bekannte sich Frau Dr. Stapelfeld dazu, dass die »wichtigste Maßgabe der SAGA als städtisches Unternehmen« (...) sei, »bezahlbaren Wohnraum für Hamburg dauerhaft sicherzustellen«.

Und was macht MhM sonst noch?

MhM schult Fachstellenmitarbeiter*innen

Für Mieter*innen, denen der Verlust der Wohnung wegen Zahlungsrückständen droht, sind sie in Hamburg unverzichtbar, die Hamburger Fachstellen für Wohnungsnotfälle. Diese Fachstellen sind einzigartig in der deutschen Behördenlandschaft. Ihre Mitarbeiter*innen können Mietschulden übernehmen, um Wohnungsräumungen zu verhindern. Viele Mieter*innen verdanken den engagierten Mitarbeiter*innen, dass sie trotz Mietrückständen in ihrer Wohnung bleiben konnten. Automatisch werden diese Stellen benachrichtigt, wenn ein Räumungsverfahren bei der Hamburger Gerichtsbarkeit anhängig gemacht wird. So kann Obdachlosigkeit verhindert werden.

Einen wichtigen Anteil an dieser Arbeit hat die MhM-Juristin Eve Raatschen. Seit vielen Jahren schult sie mehrfach jährlich die Mitarbeiter*innen der Fachstellen, die es in jedem Hamburger Bezirk gibt. Dabei bringt sie diese auf den neuesten Stand der Kündigungsrechtsprechung. Auch die Rechtsgebiete drumherum wie Mieterhöhungsfragen oder die Fälligkeit von Nebenkostenforderungen müssen in ihren Grundzügen bekannt sein, um Kündigungen zu verhindern. Zudem können die Mitarbeiter*innen der Bezirklichen Fachstellen mietrechtliche Fragen aus ihrem Beratungsalltag telefonisch bei den Jurist*innen von MhM abklären. Daraus hat sich eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt – zugunsten zahlloser Mieter*innen, die durch die Hilfe der Fachstellen in ihren Wohnungen bleiben konnten.

■ Sylvia Sonnemann

■ 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



RECHTLICH GUT BERATEN

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

Bei Redaktionsschluss bietet MhM nur die Beratung in der MhM-Zentrale zu den gewohnten Zeiten an. **Die Beratungen werden mit Anmeldung in der Regel telefonisch durchgeführt.** Die anstehenden Eröffnungen aller Beratungsstellen – persönliche wie telefonisch – entnehmen sie bitte unserer Website: 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 
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

☎ 040 / 431 394-77

Kurze Fragen, schnelle Antworten

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