

Mietraum²

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



ZUGANG ZUM WOHNUNGSMARKT

Miethaie sollen draußen bleiben

VON AKELIUS ZU HEIMSTADEN

Vom Regen in den Starkregen

SOCIAL MEDIA

MhM startet durch





Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

viele Hamburger und Hamburgerinnen sind froh, wenn sie genug verdienen, um ihre Mietwohnung halten zu können. Die Mietpreise erreichen schwindelerregende Höhen und eine Lösung dieses Problems ist leider nicht in Sicht, da die politischen Maßnahmen ausbleiben.

Die Profiteure dieser Situation sind vor allem große Immobilienkonzerne wie Vonovia, Adler Real Estate, TAG Immobilien, LEG Immobilien und andere sowie ihre Aktionäre. Der Journalist Frank Wieding wirft einen genauen Blick auf den Konzern Heimstaden, der im Jahr 2021 Akelius und somit etwa 3.600 Wohnungen in Hamburg übernommen hat. Lebt es sich besser bei Heimstaden oder ist alles beim Alten geblieben oder gar schlimmer geworden?

Etwas Hoffnung kommt auf durch die Vorschläge für eine neue Gemeinnützigkeit, formuliert von MhM-Syndikusrechtsanwalt Marc Meyer, sowie durch die verfassungsrechtlich mögliche Beschränkung des Vermietungsmarktes für große Wohnungskonzerne, präsentiert von MhM-Syndikusrechtsanwalt Kolja Rosemann.

Diese Ideen können jedoch nur Wirklichkeit werden, wenn sich möglichst viele Mieterinnen und Mieter gegen die bisherige Wohnungspolitik aussprechen, sich gegen ungerechtfertigte Forderungen zur Wehr setzen und sich in Demonstrationen, Initiativen und den sozialen Medien für ihre Umsetzung aktiv engagieren.

In diesem Sinne, wir sind an Ihrer Seite
Ihre Andree Lagemann



Patenschaft für Bäume Schöne Idee – auch für Hamburg?

Hamburgs Grün geht es nicht gut. In 2022 sollen 2.169 Bäume gefällt worden sein, nachgepflanzt wurden lediglich 1.623 Straßenbäume. Insgesamt also ein Verlust von rund 550 Straßenbäumen.

In Leipzig gibt es seit 1997 die Aktion Baumstarke Stadt, mit der für Bäume im öffentlichen Raum Spenden und Patenschaften geworben werden. Ab einer Spende von 250 Euro kann eine Baumpatenschaft erworben werden. Der Spender:in wird durch eine Eichenstele und ein Schild mit Baumnamen und persönlichem Widmungstext gedacht.

Ausgabe Dezember 2023

TITELTHEMA

Von Akelius zu Heimstaden

Vom Regen in den Starkregen 4

MIETRECHT UND MIETEN

Das Einmaleins der Mieterhöhungen 15

Betriebskosten – gut beraten mit MhM 17

Sie fragen – Sabine Weis antwortet 18

Das Ende für Bleileitungen 18

Kurzurteile 19

WOHNUNGSPOLITIK

Hamburger Mietenspiegel 3

Bad Oldesloe Hoffnung für die Horrorhäuser? 8

Verdrängung in Altona Nord 9

Für eine neue Gemeinnützigkeit 12

Miethaie sollen raus 13

Kampf gegen überhöhte Mieten in Frankfurt 14

Indexmieten gehören verboten 20

UMWELT UND SOZIALES

SAGA Mieter kämpfen für grüne Balkone 10

Anders Wohnen Wohnprojekt Finkenau 20

MhM INTERN

MhM Vollversammlung 19

Social Media – MhM startet durch 22

MhM Geschenkgutscheine 23

Hamburger Mietenspiegel 2023

MhM stimmt nicht zu

Nach über 30 Jahren Mitarbeit im Arbeitskreis Mietenspiegel erkennt MhM den neuen Hamburger Mietenspiegel 2023 nicht an. Ein Novum.

Wie die meisten Mieter:innen in Hamburg beobachtet MhM die derzeitige Explosion der Mietkosten mit großer Sorge. Die Neuvermietungspreise gehen durch die Decke, auf den gängigen Wohnungsplattformen finden sich kaum noch Mieten unter 20 €/m² und in der mietrechtlichen Beratung stellen wir regelmäßig Verstöße gegen die Mietpreisbremse fest. Mieter:innen mit einer Indexmiete müssen massive Preisanstiege hinnehmen und auch die Kostenexplosion bei den Energiekosten führt zu immer höheren Wohnkosten.

In Hamburg leben rund 80 Prozent der Menschen zur Miete – wichtigste Erkenntnisquelle für die verlangten Mietpreise ist der Mietenspiegel, der alle zwei Jahre erscheint und an dessen Erstellung MhM im Arbeitskreis Mietenspiegel der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beratend mitwirkt: Bei Bestandsmieter:innen gibt der Mietenspiegel bei Mieterhöhungen den Rahmen vor, bei Neuabschlüssen dient er als Grundlage zur Absenkung überhöhter Mieten. Ein starker Anstieg im Mietenspiegel betrifft in Hamburg hunderttausende Mieter:innen.

Derzeit fließen in den Hamburger Mietenspiegel alle Mieten ein, die innerhalb der letzten sechs Jahre erhöht oder neu vereinbart wurden. Nicht nur Indexmieten, die allein in den letzten drei Jahren um 17,9 Prozent angestiegen sind, sondern auch Mietzinsvereinbarungen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen und damit rechtswidrig zustande gekommen sind, treiben die Mietpreise nach oben. Bei hunderten von Neuabschlüssen in unserer Beratung stellten wir mit großer Regelmäßigkeit Verstöße gegen die Mietpreisbremse fest. Dennoch fließen diese Mieten in den aktuellen Mietenspiegel ein und wirken in erheblichem Maße preistreibend.

Bereits im letzten Jahr kam es zu einem massiven Preisanstieg: Die Mieten stiegen durchschnittlich um 7,3 Prozent. Alarmiert durch diese Entwicklung drängte MhM im Arbeitskreis Mietenspiegel frühzeitig darauf, diesem Anstieg etwas entgegenzusetzen und bestehende Handlungsspielräume bei der Erstellung des Mietenspiegels zu Gunsten der Mieter:innen auszuschöpfen. Hierzu konnte sich die Behörde jedoch nicht durchringen.

Eine einfache, aber effiziente Möglichkeit, um einen preisdämpfenden Effekt zu erzielen, ist dabei eine Anpassung der Rechenmethode: Anstatt die im Mietenspiegel ausgewiesenen Mittelwerte wie bisher mit dem arithmetischen Mittel zu berechnen, lässt die Mietenspiegelverordnung unter § 15 eine Berechnung unter Zugrundelegung des Medians zu. Der Median liegt genau in der Mitte einer Datenverteilung und ist resistenter gegen Ausrei-

ßer. Sehr teure Mieten bekommen so weniger Gewicht. In der Folge sinken die in den Mietenspiegeln ausgewiesenen Mittelwerte deutlich. Dass eine Umstellung möglich ist, machen andere Städte vor: In Berlin wurde der Median bereits bei der Erstellung des Mietenspiegels 2019 eingeführt, damals waren die Verstöße gegen die Mietpreisbremse und die Indexmieten in dieser Form noch gar kein Thema.

Hamburg hat die Umstellung auf die für Mieter:innen günstigere Berechnungsmethode damals versäumt – und Hamburg verpasst sie auch in diesem Jahr wieder. Anstatt den Median so schnell wie möglich einzuführen, hat sich die Baubehörde – auf Drängen der ebenfalls im Arbeitskreis vertretenen Wohnungswirtschaft – dazu entschieden, die Einführung auf den nächsten Mietenspiegel 2025 zu verschieben. Im Mietenspiegel 2023 wurde sich lediglich auf eine Verkleinerung des sog. Konfidenzintervalls von 99 auf 95 Prozent verständigt. Das Konfidenzintervall stellt einen statistisch berechneten Bereich dar, in welchem mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit der wahre Mittelwert (aller mietenspiegelrelevanten Mieten) liegt. Alle in der Mietenspiegelbefragung ermittelten Mietwerte außerhalb dieser verkleinerten Spanne sind demnach nicht typisch. Die Werte außerhalb des Konfidenzintervalls sowohl nach oben als auch nach unten entfallen. Einen preisdämpfenden Effekt hat auch diese Methode, dieser ist jedoch deutlich schwächer als die Medianrechenmethode und betrifft hauptsächlich die oberen Spannenwerte. Anstrengungen zu einer gezielten Ausfilterung von rechtswidrigen gegen die Mietpreisbremse verstoßenden Mieten hat die Behörde nicht unternommen. Hierzu gibt es lediglich eine Absichtserklärung, dieses Thema vor der Erstellung des Mietenspiegels 2025 anzugehen.

MhM ist der Auffassung, dass die Umstellung auf den Median insbesondere angesichts der aktuellen Situation die einzige angemessene Methode zur Ermittlung der Mittelwerte ist. Aus unserer Sicht gibt es keinen sachlichen Grund, diese Methode nicht bereits im Mietenspiegel 2023 anzuwenden. Auch fehlen Maßnahmen, um gegen Mietpreisbremsenverstöße im Mietenspiegel vorzugehen, damit überhöhte Mieten nicht in den Mietenspiegel einfließen. Mietsteigerungen, die auf den Mietenspiegel 2023 folgen, können 2025 nicht mehr rückgängig gemacht werden. Aus diesen Gründen hat MhM in diesem Jahr die Zustimmung zum Mietenspiegel, der im Dezember veröffentlicht wird, verweigert.

**MhM
wird beim
Erscheinen des
Mietenspiegels 2023
einen Newsletter
herausgeben.**

Interessierte
können sich auf der



MhM Homepage
unter Kontakt: **News-
letter abonnieren**
anmelden.

■ RAK

Von Akelius zu Heimstaden »Wir kamen vom Regen in den Starkregen«

Wo man hinguckt, nur strahlende und zufriedene Menschen. Die Selbstdarstellung des Großvermieters Heimstaden auf seiner Internetseite erinnert stark an einen Ikea-Katalog – ganz nach dem Motto: Bei uns fühlen sich die Menschen wohl, unsere Mieter:innen und wir sind eine große Familie. Doch die Realität ist eine andere: Wer bei Heimstaden wohnt, braucht oft gute Nerven – und einen vollen Geldbeutel. Mieter:innen berichten von Mängeln, Kommunikationsproblemen, überbeuerten Indexmieten – und jetzt ganz neu: fehlerhaften Mieterhöhungen.

Mit Datum vom 20. September 2023 bekamen viele Heimstaden-Bewohner:innen in Hamburg unschöne Post von ihrem Vermieter. Der Inhalt: eine satte »Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete« zum 1. Dezember 2023, begründet mit den Quadratmeterpreisen im Hamburger Mietenspiegel. Doch Mieterhöhungen sind an Bedingungen geknüpft, das weiß auch Heimstaden ganz genau. »So darf in Hamburg die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent erhöht werden, das besagt die sogenannte Kappungsgrenze«, erklärt Juristin Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von Mieter helfen Mietern. Würde für die betroffenen Wohnungen also die Miete seit Dezember 2020 schon einmal erhöht, wäre eine aktuelle Mietsteigerung von 15 Prozent überzogen. »Die Mieterhöhungsschreiben, die wir kennen, sind alle gleich«, sagt Sylvia Sonnemann. »Heimstaden macht sich nicht die Mühe, auf den Einzelfall zu gucken. Sie behaupten, die Kappungsgrenze wäre eingehalten, sie ist es aber nachweislich in mehreren Fällen nicht.«

Außerdem werden im Hamburger Mietenspiegel zu den einzelnen Baualtersklassen und Wohnungsgrößen die Quadratmeterpreise als Mittelwert und in einer Spanne mit günstigster und teuerster Miete angegeben. »Mehr als der Mittelwert kann nur verlangt werden, wenn eine Wohnung zum Beispiel vergleichsweise gut ausgestattet ist oder besondere Lagevorteile aufweist. In vielen Mieterhöhungsverlangen von Heimstaden scheinen diese gesetzlichen Vorschriften nicht berücksichtigt zu sein«, sagt MhM-Juristin Ann-Kathrin Rückmann. Denn Heimstaden verlangt in einzelnen Mieterhöhungsschreiben den Höchstwert nach dem Mietenspiegel – ohne das inhaltlich zu begründen.

Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch gibt zu, dass es fehlerhafte Mieterhöhungsverlangen gibt: »Heimstaden nutzt seit kurzem ein neues IT-System zur Mietenverwaltung. Dabei kam es bei der Übertragung von Daten bedauerlicherweise zu Fehlern, weshalb einzelne Mieterhöhungen falsch kalkuliert wurden, auch in Bezug auf die Kappungsgrenze.« Die betroffenen Mieter:innen sollen Entschuldigungsschreiben bekommen, »in denen wir die Mieterhöhungen entweder vollständig zurücknehmen oder korrigieren«.



Hamburger Burg: Heimstaden-Haus Wrangelstraße 103

MhM-Juristin Sylvia Sonnemann lässt das nicht gelten. Denn Mieter helfen Mietern liegen Mieterhöhungsverlangen für Hamburger Wohnungen vor, in denen Heimstaden Bezug auf den Berliner Mietenspiegel nimmt. »Heimstaden betrachtet die Mieter:innen eben nicht als Partner:innen, sondern agiert nach dem Motto: Irgendwas an Forderungen raushauen, die meisten Mieter:innen akzeptieren es schon«, sagt Sylvia Sonnemann. Deswegen sei es so wichtig, eine Mieterhöhung vom Mieterverein überprüfen zu lassen.

Heimstaden wurde 1998 gegründet, hat seinen Sitz in Malmö und gehört zu den größten Vermietern Schwedens. Heute besitzt Heimstaden rund 160.000 Wohnungen in Norwegen, Schweden, Dänemark, Finnland, Island, Polen, Tschechien, den Niederlanden, England und in sieben deutschen Städten. Heimstaden drehte in Deutschland das große Rad, als es den Wohnungsbestand des umstrittenen Großvermieters Akelius übernahm. Dabei kam es zu einem sogenannten »Share Deal«, bei dem Heimstaden nicht die einzelnen Immobilien gekauft hat, sondern die Anteile der Firmen, denen sie gehören. »So wird ein städtisches Vorkaufsrecht ausgehebelt«, sagt MhM-Juristin

Sylvia Sonnemann. Nach eigener Auskunft gehören Heimstaden nun 26.400 Wohnungen in Deutschland, die meisten davon in Berlin.

Von Anfang an bekam Heimstaden Gegenwind von Seiten der Mieter:innen. Sie gründeten Ende 2020 die Initiative »#Stop-Heimstaden«. »Mietervereine und Mieter:innen in Berlin und Hamburg haben sich vernetzt«, sagt MhM-Jurist Marc Meyer. Im September 2023 veröffentlicht die Initiative eine gemeinsame Erklärung: »Wir Heimstaden-Mieter:innen lehnen es ab, die leeren Spekulationskassen von Heimstaden zu füllen. Wer wie Heimstaden jahrelang eine auf Risiko gebürstete Finanzpolitik betreibt und sich dabei verzockt hat, darf die Kosten nicht auf uns Mieter:innen abwälzen.«

Immer wieder hört man von Heimstaden-Mieter:innen, dass sie sich von der Politik in Stich gelassen fühlen und nicht verstehen können, warum auch »der Hamburger Senat es zulässt, dass sich in der Stadt Miethaie breit machen«. Das sieht auch Marc Meyer so: »Das Vorkaufsrecht muss vom Bundesgesetzgeber wieder scharf gemacht werden«. »Die Stadt kann dann selber kaufen und die Wohnhäuser bewirtschaften oder durch Abwendungsvereinbarungen sicherstellen, dass Luxussanierungen ausgeschlossen und die Mieten gedeckelt sind.«

Mitte November gab es eine gemeinsame Pressekonferenz der Initiativen »#StopHeimstaden«, »Recht auf Stadt« aus Hamburg, dem Berliner Mieterverein, dem Mieterverein zu Hamburg und Mieter helfen Mietern. Dort wurden die »eklatanten Fehler« bei Heimstadens Mieterhöhungen angeprangert:

»Heimstaden kann man offensichtlich keine Häuser, Wohnungen und Mieter:innen anvertrauen.«

»Diese gravierenden und umfangreichen Fehler – immer konsequent zum Nachteil von uns Mieter:innen – basieren auf dem Profitstreben von Heimstaden«, sagte eine Sprecherin der Initiative »#StopHeimstaden«. »Wir fordern die Vergesellschaftung des gesamten Bestandes.« Außerdem stellten die Initiativen und Vereine Forderungen an die Politik: eine bundesweite Deckelung von Mieterhöhungen auf elf Prozent in drei Jahren und ein generelles Verbot von Indexmieten, außerdem die bundesweite Einführung eines Mietendeckels mit der Absenkung überhöhter Mieten auf Mietspiegelniveau.

Grund für die scharfen Worte von Initiativen und Mietervereinen sind auch die Indexmietverträge, die Heimstaden besonders gerne nutzt – mit gerade drastischen Mieterhöhungen von bis zu 20 Prozent. Bei einer Indexmiete können Vermieter:innen die Miete alle zwölf Monate erhöhen, wenn die Verbraucherpreise steigen – und das tun sie gerade besonders deutlich. Eine Deckelung wie bei einer Mieterhöhung nach Mietenspiegel gibt es bei einem Indexmietvertrag nicht.

Auch Elias Müller* bekam für seine nicht mal 60 Quadratmeter große Wohnung an der Beckstraße, einer historischen Wohnhauspassage im Stadtteil Sternschanze, eine drastische Mieterhöhung. »Als wir einzogen, war es schon unglaublich teuer«, sagt Müller. »Aber jetzt kam der harte Brocken mit gut elf Prozent Mieterhöhung. Mittlerweile soll die Wohnung mehr als



Ganz schön eng: Häuser an der Beckstraße

1.500 Euro warm kosten. Neben dem hohen Preis belastet Elias Müller noch etwas ganz anderes. Denn er nimmt nach Akelius auch Heimstaden nicht als den netten Vermieter wahr, der dieser gerne sein will: »Ich fühle mich so ohnmächtig denen gegenüber«, sagt er.

Die Mieter:innen aus der Bleicherstraße 26 (St. Pauli) und anderen Heimstaden-Quartieren erzählen, dass bei Neuvermietung nur noch Indexmietverträge angeboten würden. Trotzdem würden Suchende Schlange bei der Besichtigung leerer Wohnungen stehen, selbst bei Kaltmieten von um die 20 Euro. »Es ist zwar korrekt, dass bei Neuvermietungen verstärkt Indexmietverträge zum Einsatz kommen«, sagt Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch. Allerdings herrsche bei Heimstaden eine »gesunde Mischung aus regulären Mietverträgen und Indexmietverträgen«. Zwar erscheine durch die aktuell hohe Inflationsrate der Indexmietvertrag gerade unattraktiv, gibt auch Lippitsch zu. Aber »in der Vergangenheit hatte diese Form des Mietvertrags für Mietende oftmals einen positiven Effekt, da in vielen Städten die Inflation langsamer anstieg als der jeweilige Mietspiegel und somit vielfach Indexmietverträge in Jahren der niedrigen Inflation für Mieter:innen günstiger waren«, sagt Lippitsch. Mit dieser Begründung lehnt auch Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) von Politikern der SPD und Grünen sowie auch von Mieter helfen Mietern geforderte gesetzliche Einschränkungen bei **Indexmietverträgen bisher** ab: Er sehe keinen »unmittelbaren Regulierungsbedarf«, hatte er im Februar der Funke-Mediengruppe trotz drastisch steigender Indexmieten gesagt.

Mieter helfen Mietern lässt diese Argumentation von Heimstaden nicht gelten. »Indexmietverträge haben Mieter:innen noch nie geholfen«, sagt Juristin Sylvia Sonnemann. »Sie werden angewendet, wenn die verlangte Miete bei Neuvermietung bereits überhöht ist und eine normale Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel ausscheidet. Heimstaden hat da genauso wenig Skrupel wie Akelius.



Heimstaden Immobilien Beckstraße, rechts Thadenstraße

» Soziale Vermieter machen das nicht, sie verzichten auf Indexmietverträge.«

Heimstaden verweist bei Kritik an seiner Mietenpolitik gerne auf sein Härtefallmanagement. So soll Mietern geholfen werden, die sich eine Mieterhöhung nicht mehr leisten können – soweit die Theorie. Wie oft die Härtefallregelung in Hamburg angewendet wurde, kann der Heimstaden-Sprecher »aufgrund der Systemumstellung und fehlender Dokumentation« nicht sagen. »Mit Blick auf die Fälle, in die ich direkt involviert war, kann ich Ihnen aber bestätigen, dass es in Hamburg weitaus weniger Mieteranfragen diesbezüglich gab als in Berlin und dass die Zahl der Fälle, bei denen alle Kriterien erfüllt wurden, überschaubar war«, sagt Lippitsch. »Ich gehe von unter zehn genehmigten Fällen aus. Zwei Einreichungen von Mietern aus der Augustenpassage sind mir bekannt, bei denen die Kriterien in Bezug auf Einkommensgrenzen leider nicht erfüllt wurden beziehungsweise Unterlagen unvollständig waren.«

Für Mieter helfen Mietern sind die Härtefallregelungen mehr Schein als Sein. Sylvia Sonnemann nennt aus der Beratung exemplarisch einen Fall aus der Augustenpassage (Sternschanze). Die Heimstaden-Miete lag bei rund 1.000 Euro warm – bei einem Einkommen von etwa 1.600 Euro. »Selbst in so einem Fall wurde die Anerkennung als Härtefall ohne Begründung abgelehnt, stattdessen dem Mieter empfohlen, sich einen Untermieter zu suchen.«

Wie drastisch Heimstaden an der Preisschraube dreht, zeigen auch die Vermietungsangebote. So verlangte Heimstaden für eine Ende Oktober angebotene Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung (44,7 Quadratmeter) in Barmbek-Süd 1.100 Euro Miete – kalt, versteht sich. Das sind satte 24,61 Euro pro Quadratmeter! Kein Einzelfall. Zwei Zimmer bietet Heimstaden in Berlin in einem Haus von 1958 als »kleiner Traum in Mitte« für 21,05 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete an. Wohl eher ein Alptraum, zumindest was den Preis angeht. In Schöneberg gibt es 49,32 Qua-

dratmeter sanierten Altbau für 1.085,04 Euro – macht 22 Euro pro Quadratmeter. In Friedrichshain gibt es ein ähnliches Angebot für 29,14 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Mieter helfen Mietern hat Heimstaden mit den horrenden Mietforderungen konfrontiert und besonders bei dem Angebot in Hamburg-Barmbek Süd und in Berlin-Friedrichshain nachgefragt. »Unser Portfolio zeichnet sich durch die Vielfalt des Mietangebots aus und dadurch, dass wir Wohnraum für alle Einkommensschichten anbieten können. Es ist daher korrekt, dass wir auch sehr hochwertig ausgestattete und höherpreisige Wohnungen anbieten«, erklärt Heimstaden. Die Hamburger Wohnung sei 2021 errichtet worden und werde nach »Kündigung durch den Erstmieter« nun zur bisher verlangten Miete wieder angeboten. Und bei der »Berliner Mieteinheit begründet sich die Miethöhe aus den hohen Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Ausstattung durch den Voreigentümer«. Heimstaden-Sprecher Lippitsch legt aber Wert auf die Feststellung, dass »auch noch immer viele Menschen bei Heimstaden für drei, sechs oder acht Euro pro Quadratmeter« Wohnraum mieten würden. »Diese Angebote werden Sie allerdings nicht oder nur selten auf Plattformen wie Immobilienscout finden.«

Auch an der Wrangelstraße (Hoheluft-West), in einem mintgrün gestrichenen Jahrhundertwendehaus, gibt es Neuvermietungspreise von »um die 20 Euro«, berichten die Mieter:innen. Das deckt sich mit einem Angebot in der Wrangelstraße 103, das im Internet noch zu finden ist: 40 Quadratmeter für 990 Euro kalt. Altbewohner, die teilweise seit Jahrzehnten Mieter sind, wohnen in dem Gebäudekomplex an der Wrangelstraße allerdings auch noch für gut fünf Euro den Quadratmeter. Das hat allerdings Gründe: Die günstige Miete gab es vom Altvermieter für schlichte Ausstattung – etwa nur Kaltwasser in der Küche. Viele Mieter:innen haben ihre Wohnungen auf eigene Kosten hergerichtet. Dann übernahm erst Akelius die Häuser, nun Heimstaden. »Alles, was von Heimstaden kommt, bringt erst mal Unruhe«, fasst Mieter Bernd Schuster* die Erfahrungen mit dem neuen Vermieter zusammen. »Das scheint gewollt zu sein.«

1 Angebot für Wohnimmobilien

Ihre Suchkriterien: Wohnimmobilien, Region: Hamburg, Stadt/Kreis: Hamburg

Kaltmiete/Kaufpreis (höchste zuerst)



NEU Sanierte 2-Zimmer-DG-Wohnung in Winterhude,
Einbauküche, Balkon **EBK** Balkon

Beethovenstraße 32, Hambu

Wohnung zur Miete

Kaltmiete	Wohnfläche	Zimmer
€ 1.100	44,7 m ²	2

NEU = Neu **I** = Aktualisiert

Wohnungsanzeige von Heimstaden: 1.100 Euro für weniger als 50 Quadratmeter

Es würde durchs Dach regnen. Als es einen Ausfall von Nachtstromspeicherheizungen gab, mussten die Mieter nach eigener Aussage selber Stromnetz Hamburg kontaktieren. Und als ein Klo defekt war, soll Heimstaden erst aktiv geworden sein, nachdem der Wohnraumschutz im Bezirksamt Eimsbüttel eingeschaltet wurde, berichten die Mieter:innen.

» Die Erreichbarkeit von Heimstaden ist gleich Null«,

sagen Mieter:innen übereinstimmend. »Für E-Mails gibt es eine automatische Eingangsbestätigung, aber keine Antworten«, sagt Mieterin Andrea Friese*. Und wenn man jemanden telefonisch erreichen würde, dann hätte man »ständig mit neuen Mitarbeitern zu tun, die sich erst einarbeiten müssen«. Das deckt sich auch mit den Erfahrungen der Bewohner:innen des Hauses an der Bleicherstraße. Wie auch andernorts machten sie schon mit Akelius viele schlechte Erfahrungen. Doch mit Heimstaden sei es kein Stück besser geworden. Die Mieter:innen fühlen sich schlecht informiert, gemeldete Mängel würden nicht oder nur zögerlich abgearbeitet und Nebenkosten Abrechnungen seien fehlerhaft – das sind nur einige der Kritikpunkte am Vermieter. »Heimstaden reagiert nicht auf Fristen, alles wird ausgesessen, eine Verschleppungstaktik angewendet«, fasst die Mieterin Monika Grund* die Erfahrungen zusammen. »Wir sind vom Regen in den Starkregen gekommen.«

»Wir müssen hier besser werden«, gesteht Heimstaden-Sprecher Michael Lippitsch ein. »Ein wichtiger Baustein wird unser neues Kundenportal MyHome und das dahinter liegende System MyWork sein.« Ohne bessere Kommunikation droht auch das, was auf die Mieter:innen der Häuser Wrangelstraße 103 – 107 zukommt, zum Desaster zu werden. Denn Heimstaden will die Häuser im »bewohnten Zustand« sanieren, hat dafür eine Baugenehmigung vom Bezirk Eimsbüttel für »Dach-,Fassa-

den(arbeiten), die Sanierung technischer Gebäudeausrüstung, Balkonneubau und Wärmedämmung der Fassade« bekommen. Der Leerstand von 13 Wohnungen sei dem Bezirk bekannt, die Wohnungen sollen laut Heimstaden während der Sanierung als Ausweichwohnungen genutzt werden. Michael Lippitsch: »Wir haben die Ausschreibung für die ausführende Baufirma beziehungsweise den Generalunternehmer gestartet und werden nun in Kürze mit der Strangsanierung als ersten Teil unserer Großmaßnahme beginnen.«

Die Hoffnung auf einen erreichbaren Vermieter, auf bessere Kommunikation und die zügige Behebung von Mängeln haben einige Mieter:innen längst aufgegeben. In einem der Häuser an der Wrangelstraße soll die Reparatur eines »gefährlichen Lichtschalters« ein halbes Jahr gedauert haben. In der Bleicherstraße 26 soll es viele Monate gedauert haben, bis ein Rohrbruch »final behoben« war. »Wenn wir schlechte Laune haben, lesen wir Heimstaden-Bewertungen bei Google«, erzählt Mieterin Claudia Horn* aus der Bleicherstraße. »Dann sehen wir, dass es anderen noch viel schlechter geht als uns.« Galgenhumor, der auch so gar nicht passt zu den zufriedenen Menschen auf der Heimstaden-Internetseite.

* alle Namen von Mieter:innen geändert

Heimstaden

Heimstaden Germany GmbH
Eckelendamm 11, 13 10999 Berlin

Mieterhöhung nach § 557b BGB mit Wirkung zum 01.10.2023

Die vorstehenden Angaben zur Entwicklung des Preisindex für die Deutschland entsprechen den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de zu sehen.

Dies bedeutet, dass sich Ihre Nettokaltmiete mit Wirkung zum 01.10.2023

Indexänderung	Verbraucherpreisindex
Indexzeit	2020 100,00 Punkte
Basissjahr	01.04.2022
Letzte Erhöhung	105,2 Punkte
Ausgangspunkt	07.2023 117,1 Punkte
Zielindex	11,9 Punkte = 11,31 Prozent

Mietereberechnung
 $(117,1 : 105,2) \times 100 - 100 = 11,31$ Prozent.

Die vorstehenden Angaben zur Entwicklung des Preisindex für die Deutschland entsprechen den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de zu sehen.

Dies bedeutet, dass sich Ihre Nettokaltmiete mit Wirkung zum 01.10.2023

Postanschrift
Heimstaden Germany GmbH
Eckelendamm 11-13 - 10999 Berlin

24h Hotline: 0800 589 27 12
heimstaden.de
service@heimstaden.de

■ FW

Die Hochhäuser
Im Hölk 2 und
Poggenbreeden 2



Bad Oldesloe Hoffnung für die Horrorhäuser?

Die Hölk-Hochhäuser in Bad Oldesloe sind das Zuhause von etwa 400 Menschen in 230 Wohneinheiten. Die beiden 12-stöckigen Türme, als »Horrorhäuser« von Bad Oldesloe bekannt, haben eine lange Geschichte der Vernachlässigung durch verschiedene Eigentümer hinter sich. Im Erdgeschoss eines der Hochhäuser befindet sich seit 2017 Plan B. Unter diesem Dach arbeiten Bewohner:innen, Nachbar:innen und soziale Träger zusammen, um das Miteinander im Quartier zu gestalten und zu verbessern.

Die Geschichte der Hochhäuser ist ein Beispiel für die verheerenden Folgen eines nur auf Profite ausgerichteten Immobilienmarktes. In den 70er Jahren errichtete die Wohnungsbaugenossenschaft Neue Lübecker die Türme, die modernen Wohnraum für viele Bewohner:innen boten. Dann wurden die Häuser jedoch abgestoßen. Seitdem wechselten die Hölk-Häuser von einem Investor zum nächsten, unter anderem auch an Adler Real Estate, dem Investor, der in Hamburg vor allem durch die Nicht-Bebauung des Holstenquartiers bekannt wurde. In den Hölk-Häusern unterblieben derweil dringend erforderliche Sanierungsarbeiten, Instandsetzungen geschahen höchstens punktuell und die Lebensbedingungen der Bewohner:innen spielten keine Rolle. Die Häuser verfielen zusehends.

Eine Spiegel TV-Dokumentation schlug im September 2022 Wellen und sorgte für viel öffentliche Empörung. Das Video wurde seither über zwei Millionen Mal angesehen. Es zeigt genervte Mieter:innen, die ihren Alltag in verschimmelten Wohnungen bestreiten, Familien, die ihre Einkäufe die Treppen in den 9. Stock hochtragen, weil der Aufzug mal wieder ausgefallen ist, offene Wände, aufgestemmte Fußböden, Wasserschäden, Überschwemmungen und Heizungsausfälle im Winter. Zu sehen ist auch, wie die Bewohner:innen und ihre Unterstützer:innen an der Untätigkeit des Vermieters verzweifeln. Damals war der börsennotierte Immobilienkonzern LEG Eigentümer des Gebäudes und die Zustände waren katastrophal.

Im Frühjahr 2023 übernahm die Lietmeyer Unternehmensgruppe aus Hildesheim die Hochhäuser. Erste Instandsetzungsarbeiten begannen und Baulärm dröhnt durch die Häuser. Leitungen und Versorgungsstränge werden erneuert und Arbeiten an der asbesthaltigen Fassade sind im Gange. Sogar die Aufzüge funktionieren wieder. Dabei ist die Belastung durch Lärm und Schmutz hoch, doch die Hoffnung auf eine langfristige Verbesserung wächst.

Gleichzeitig verschickt Lietmeyer jedoch massenhaft Mieterhöhungen, wobei die Kappungsgrenze von 20 % in Bad Oldesloe voll ausgeschöpft wird. Die Mieterhöhungen sind für viele Bewohner:innen gerade zu diesem Zeitpunkt schwer nachvollziehbar und kommen zur Unzeit. Der Zustand des Gebäudes und vieler Wohnungen ist nach jahrelanger Untätigkeit noch immer desaströs. Dazu kommen Beeinträchtigungen durch Baulärm, Schmutz und zunehmende Beschwerden über Handwerker. Die aktuellen Erhöhungsverlangen sehen Mieterhöhungen auf bis zu 7,91 €/m² vor. Als ortsübliche Vergleichsmiete gibt Lietmeyer zwischen 8,22 €/m² bis zu 11,57 €/m² an. Werte, die angesichts von Ausstattung und Lage der Wohnungen weit überhöht erscheinen.

Inmitten all dieses Chaos und Durcheinanders liegt die Beratungsstelle Plan B, eine Anlaufstelle eigentlich für alle Bewohner:innen des Quartiers, hauptsächlich genutzt von den Mieter:innen der beiden Hochhäuser. Plan B entstand 2017 im Rahmen der Q8 Quartiersarbeit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf und wird mit Geldern der Deutschen Fernsehlotterie finanziert. Geleitet wird das Projekt von Maria Herrmann, unterstützt von derzeit sieben Ehrenamtlichen. Aber auch viele Bewohner:innen des Quartiers bringen sich ein. So hat ein Grafiker aus dem Viertel das Plakat für den Mittagstisch gestaltet, eine Hölk-Mieterin stellte mit ihrer Eismaschine in den heißen Sommertagen spontan Softeis für die Bewohner her.

Die Arbeit von Plan B zeichnet sich vor allem durch ein hohes Maß an Flexibilität und Toleranz aus. Ein offener Mittagstisch und kulturelle Aktivitäten wie zum Beispiel eine Trommelgruppe bieten Raum für Gemeinschaft. Daneben gibt es Beratungsangebote zu allen möglichen Themen, von einer Mietersprechzeit über Beratung für Schwangere bis hin zu einer Beratung in finanziellen Angelegenheiten. Alles kostenlos. Aber Maria und die restlichen Freiwilligen engagieren sich noch weit darüber



MietenMove mit MhM-Mitglied und Partnerin

hinaus. Plan B funktioniert nicht mit festem Angebot, sondern häufig aus der Situation heraus. Ergibt sich ein Problem, wird flexibel und spontan nach einer Lösung gesucht, auch bei ernststen Problemen wie Wohnungskündigungen, manchmal sogar am Wochenende. Über ihr Handy ist Maria im Notfall praktisch rund um die Uhr erreichbar.

Auch Mieter helfen Mietern ist von dem Angebot und dem Engagement begeistert. Um das Projekt und die Mieter:innen im Hölk zu unterstützen, wurde eine Kooperation abgeschlossen. Mit vergünstigten Beiträgen und dem Wegfall der Anmeldegebühr für die Bewohner:innen der Hochhäuser wird den Mieter:innen eine fundierte mietrechtliche Beratung ermöglicht. Dabei geht es nicht ohne Plan B als Schnittstelle. Maria Herrmann und ihr Team besichtigen vor Ort Wohnungen und Mängel, erklären den Mieter:innen geduldig die juristischen Feinheiten, unterstützen bei dem Papierkram und geben Informationen gebündelt an MhM weiter. Mittlerweile sind 50 Haushalte Mitglied bei MhM.

Für die Zukunft wünscht sich Plan B vor allem Anerkennung und Unterstützung durch die Stadt und den Eigentümer. Es leistet großartige Arbeit für die Menschen und das Quartier. Während die LEG sich über die firmeninterne Stiftung zumindest finanziell beteiligte und den Mittagstisch sponserte, setzt Lietmeyer dieses Engagement nicht fort. Im Gegenteil: Die bisher kostenlos genutzten Räume hat Lietmeyer zum Jahresende gekündigt. Die Verhandlungen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags scheiterten. Die verlangte Miete war hoch, zu dem sollte Maria Herrmann das Betreten des Hölk verboten werden. Was bedeutet das für Plan B? »Wir machen weiter« gibt sich Maria Herrmann kämpferisch. »Wir loten räumliche Alternativen aus. Aber wir sind nicht an Räume gebunden und werden zukünftig deutlich mehr aufsuchend tätig sein«, so Herrmann.

Verdrängung in Altona-Nord

Wie gekaufter Eigenbedarf tiglich Mietverhältnisse gefährdet

Eigenbedarfskündigungen sind ein massives Problem. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt werden sie häufig als Mittel genutzt, um alte Mietverhältnisse zu beenden und neue Mietverträge zu einem deutlich höheren Preis abzuschließen. Aber auch wenn es sich nicht um solchen vorgetäuschten Eigenbedarf handelt, sind die Folgen für die Mieter:innen und die Stadtgesellschaft verheerend: Günstiger Wohnraum geht verloren und Mieter:innen werden zugunsten derer, die es sich leisten können, aus der Stadt verdrängt.

Mietraum² hat eine Zuschrift unseres Mitglieds Julian Herms erreicht. Er musste selbst erleben, wie es ist, die eigene Wohnung nach einer Umwandlung durch gekauften Eigenbedarf zu verlieren. Seither engagiert er sich für die Rechte von Mieter:innen und gegen die skandalösen Zustände auf dem Hamburger Mietenmarkt. Seinen Bericht haben wir aus redaktionellen Gründen gekürzt.

Als ich im Jahr 2000 in eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im Stenvort 1 in Altona Nord einzog, gehörte das Mietshaus noch einer älteren Frau, die kurz danach verstarb. Anschließend änderte sich alles. Bereits 2001 wurde das ganze Haus von den Erben der Verstorbenen an den Investor Dirk Toedten* verkauft. Schnell wurden die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Mieter wurden größtenteils in Ruhe gelassen, jedoch die im Laufe der Zeit freiwerdenden Wohnungen umfassend renoviert und verkauft. Bis 2010 wurden neun von zwölf Wohnungen saniert und zwei Penthousewohnungen auf dem Dach ausgebaut. Diese Bauarbeiten bedeuteten für uns Bewohner:innen viele Jahre Lärm, Dreck, Wasserschäden, Verschattung und Verdunkelung durch Gerüststellung. Immerzu war irgendwo im Haus eine Baustelle.

2010 erwarb einer meiner Nachbarn die noch nicht verkauften Wohnungen samt einem Penthouse, später auch noch die zweite Penthousewohnung. Bis dahin hatten wir persönlich ein gutes Verhältnis. Obwohl ich ein Vorkaufrecht hatte, konnte ich meine Wohnung nicht kaufen, weil ich nicht genügend Geld aufbringen konnte. Mein Nachbar versicherte mir damals persönlich, dass ich mir keine Sorgen machen müsste, seine Familie würde ihr Geld nur

»parken« wollen, da es durch die vorangegangene Finanzkrise gefährdet sei. Nach dem Verkauf verschlechterte sich das Verhältnis zu meinem Nachbarn, der nun auch mein Vermieter war, zunehmend. Eine Untermieterlaubnis konnte ich nur mit Hilfe von Mieter helfen Mietern erstreiten. Wenig später erhielt ich mitten in der Corona-Krise noch eine Mieterhöhung. Kurz vor Weihnachten 2020 teilte er mir mit, dass er »meine« Wohnung nun verkaufen wolle und einen Makler eingeschaltet habe. Der freundlich kumpelhaft auftretende Makler (»Ich kann dich ja verstehen«) erklärte mir, dass es für den Verkaufspreis derzeit irrelevant sei, ob die Wohnung vermietet sei oder nicht. Er würde immer jemanden finden, der zu diesen hohen Preisen kauft, deshalb wäre für mich auch keine Abfindung drin. Zwei der drei Interessenten, die zur Wohnungsbesichtigung erschienen, war es unangenehm, vom Makler vorab nicht darüber informiert worden zu sein, dass ich gerne wohnen bleiben wollte. Sie hatten gedacht, dass ich freiwillig gehen würde oder sowieso ausziehen wollte. Einer von ihnen, ein Jurist, hat mir sogar rechtliche Hilfe angeboten. Dem dritten Interessenten waren meine Nöte egal. Noch während er neben meinem Bett stand, sagte er zu mir, dass er die Wohnung kaufen würde und wir uns noch über den Auszugstermin unterhalten müssten. Er brauche die Wohnung für sich selbst.

Später habe ich erfahren, dass der Käufer fast eine halbe Million Euro für die unrenovierte Wohnung bezahlt haben soll. Im Jahr 2010 war sie mir noch für 140.000 Euro angeboten worden! Im August 2021 kündigte mein neuer Vermieter mir wegen Eigenbedarf. Ich ließ die Kündigung von Mieter helfen Mietern

überprüfen, aber ein Vorgehen erschien aussichtslos. Mündlich sagte mein Vermieter mir zu, dass ich eine Abfindung erhalten würde, wenn ich vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehe. Als ich das tat, behauptete mein Vermieter finanzielle Schwierigkeiten und zahlte nichts.

Insgesamt war diese Erfahrung äußerst belastend für mich. Als Selbstständiger in der Veranstaltungsbranche war ich durch die Corona-Krise wie viele andere in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Meine bezahlbare Wohnung war die letzte finanzielle Sicherheit, die mir in dieser Krise geblieben war. Über viele Monate hinweg litt ich unter erheblichen Existenzängsten und massivem Stress. Trotz aller Widrigkeiten hatte ich meine Miete immer pünktlich gezahlt. Dass Mieter:innen aufgrund eines »gekauften Eigenbedarfs« ihr Zuhause verlieren können und der Mieterschutz in in diesen Situationen überhaupt keinen Wert hat, war mir vorher nicht klar. Am Ende hatte ich Glück und fand eine neue Wohnung zu einem fairen Preis. Das gelingt aber den wenigsten. Auch hatte ich aufgrund meines alten Mietvertrages zumindest eine einjährige Kündigungsfrist. Andere trifft es härter: Wenn man weniger als fünf Jahre in einer Wohnung gelebt hat, beträgt die Kündigungsfrist nur drei Monate. Die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung schwebt wie ein Damoklesschwert über den Köpfen vieler Mieter:innen.

** Der Name Toedten ist u. a. durch die Gebäude Lutterothstraße 80 und An der Apostelkirche 13 bekannt, siehe auch Mietraum² Juni 2023.*

SAGA

Mieter kämpfen für blühende Balkone

In den letzten Jahren haben die SAGA-Mieter des Friedrich-Ebert-Hofs, des Otawiwegs und der Griegstraße Geduld bewiesen, während ihre Wohnungen umfassend saniert wurden. Viele von ihnen fieberten der Wiederbegrünung ihrer Balkone entgegen, nachdem die Baugerüste endlich weg waren. Denn etliche Bewohnerinnen hatten Balkonkästen und Blumentöpfe liebevoll gepflegt, kleine grüne Oasen geschaffen: ein Paradies für Insekten und Bienen. Doch nun kam eine unangenehme Überraschung. Die SAGA teilte mit, dass die von ihnen aufgebrauchte Balkonbeschichtung nicht für das Aufstellen von Blumentöpfen und die Anbringung von Halterungen für Blumenkästen geeignet sei. Zu Recht sind die Mieter:innen nicht bereit das hinzunehmen. Die MhM-Anwältin Ines Jendry hat sich nun für die Mitglieder von MhM eingeschaltet, um die SAGA zu bewegen Maßnahmen zu ergreifen, damit es im nächsten Sommer wieder auf den Balkonen blühen und summen kann.

*Keine Insekten
und kein Grün mehr
auf den Balkonen*





Vier auf einen Streich.

S-Privat-Schutz Plus:

1. Privat-Haftpflicht
2. Hausrat
3. Unfall
4. Rechtsschutz

Dein Rechtsschutz ist zum Beispiel für dich da, wenn Du Ärger mit dem Vermieter hast oder Nachbarschaftsstreitigkeiten.

HAMBURGER
FEUERKASSE 

Meine Bank heißt Haspa

 **Haspa**
Hamburger Sparkasse

Im Interesse der Allgemeinheit

Mehr Gemeinnutz am Wohnungsmarkt

Die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird für immer mehr Haushalte zum Problem. Damit wackelt ein zentraler Pfeiler der sozialen Existenzsicherung. MhM fordert den Aufbau eines nicht-profitorientierten Segments auf dem Wohnungsmarkt. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg dahin.

Soziales Grundrecht unter Profitdruck Steigende Bestands- und Neuvermietungsmieten sowie das Fehlen preisgünstiger Wohnungen belasten immer mehr Menschen. Luxusmodernisierungen, Umwandlungsdruck und das Auslaufen der Sozialbindungen geförderter Wohnungen verschlimmern die Situation stetig. Selbst Wohnungsvermieter*innen mit noch überwiegend moderaten Mieten können den Bedarf nicht mehr annähernd decken. Baugeossenschaften haben ihre Wartelisten geschlossen, bei der SAGA sollen 70.000 Menschen in der Warteschleife stehen, insgesamt über 45.000 Personen sind in Hamburg mangels Wohnung derzeit öffentlich untergebracht, mehr als 13.000 vordringlich Wohnungssuchende blieben im letzten Jahr unversorgt.

Warum ist das so? Insbesondere städtische Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz profitorientierter Investor*innen jeder Couleur geworden. Wohnungen als Teil der Daseinsvorsorge sind nach inzwischen drei Jahrzehnten neoliberaler Politik auf dem freien Wohnungsmarkt ein spekulatives Handelsgut geworden. Die Anzahl preiswerter Wohnungen sinkt beständig und die Einkommensentwicklung breiter Bevölkerungsschichten kommt nicht im Ansatz hinter den Mietenpreisexplosionen hinterher. Circa 40 Prozent aller Hamburger*innen haben aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse einen Anspruch auf eine nach dem 1. Förderweg geförderte Wohnung, aber nur ca. sieben Prozent der Hamburger Wohnungen sind (noch) öffentlich gefördert. Während es in den 1970er Jahren in Hamburg noch knapp 400.000 geförderte Wohnungen gab, waren es in 2011 gerade noch 98.772 (im 1. Förderweg). Im Jahre 2022 existierten dann – trotz der Wohnungsbauoffensive des Senats seit 2011 – nur noch 73.070 geförderte Wohnungen. Selbst die Stadt Hamburg, die im Vergleich mit anderen Bundesländern zuletzt die meisten preiswerten Wohnungen gefördert hat, kann letztlich nicht gegen den stetigen Wegfall der Sozialbindungen anbauen. Das aktuelle Konzept des sozialen Wohnungsbaus mit der Förderung nur zeitlich begrenzter Belegungs- und Preisbindungen ist nicht in der Lage, die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen dauerhaft zu gewährleisten.

Das Ziel muss sein: Einmal gefördert, für immer günstig Die Einigung der Hamburger Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete«, wonach ab Oktober 2024 jeweils in Fünfjahreszeiträumen pro Jahr mindestens tausend Wohnungen mit hundertjähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg errichtet werden, davon zweihundert Wohnungen mit Belegungsrecht durch die Stadt (Drucksache 22/9845 v. 2.11.2022), ist ein großer Erfolg der mietenpolitischen Bewegung. Diese mit dem Senat vereinbarten Zielzahlen reichen jedoch nicht aus – denn benötigt werden mindestens 100 000 weitere preiswerte Wohnungen.

»Die Schlüsselfragen für die aktuell erforderliche soziale Wohnungspolitik sind die Bezahlbarkeit des Wohnens für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und der Zugang zu Wohnraum für am Markt Benachteiligte. Gerade weil dies eine Daueraufgabe bleiben wird, muss ein unbefristet gebundener Wohnungsbestand zur Verfügung stehen«

Siebenkotten, DMB, 7.10.2020



Aktion gegen Mietsteigerungen vor dem Hamburger Rathaus

Damit sich Menschen mit niedrigem Einkommen künftig noch angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist die Schaffung eines neuen gemeinnützigen, leistungsfähigen und nicht profitorientierten Wohnungssektors unumgänglich. Dazu gibt es seit vielen Jahren Gutachten und Vorschläge, insbesondere im Auftrag von Bündnis90 / Die Grünen (Jan Kunert), Die Linke (Andrej Holm) und von Mietervereinen.

Die Schaffung eines neuen, nicht profitorientierten Wohnungssektors wird ohne finanzielle Förderung nicht möglich sein. Im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit wird es neben umfangreichen steuerlichen Erleichterungen (u. a. Gewerbe-, Körperschafts- und Erbschafts- sowie Grund- und Grunderwerbssteuerbefreiung), Zuschüssen und Fördergeldern auch öffentliche Kapitalbeteiligungen geben müssen, um die Eigenkapitalbasis gemeinwohlorientierter Unternehmen für die Erfüllung sozialer Aufgaben zu stärken. Gemeinnützige Träger müssen darüber hinaus bevorzugten Zugang zu attraktiven Grundstücken mit besonderen Erbbaurechten erhalten.

»Wir sind überzeugt, dass jede Kosten- und Sozialbilanz beweisen wird, dass [ein unbefristet gebundener Wohnungsbestand] der effizienteste Einsatz öffentlicher Mittel ist«

Siebenkotten, DMB, 7.10.2020



Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen müssen sich im Gegenzug zur Förderung einer Gewinnbeschränkung sowie einer Bau- und Investitionsverpflichtung zum Ausbau und zur Sicherung des Bestandes an preiswerten Wohnungen verpflichten. Sie sollen sich auf die Versorgung bedürftiger Bevölkerungsgruppen konzentrieren, Mieter*innen-Mitbestimmung gewährleisten und

Transparenzanforderungen sowie staatlichen Überprüfungen unterliegen.

Eine solche »Neue Wohngemeinnützigkeit« (NWG) zielt auf die Unterstützung bestehender Träger der sozialen Wohnraumversorgung und soll zudem die Entstehung neuer gemeinnütziger Träger fördern. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung zahlreicher neuer, nach ökologischen Kriterien und qualitativ hochwertig gebauter, auf Dauer sozial gebundener Mietwohnungen. Die Regelungen der NWG sollten aber auch bestehende Wohnungsunternehmen adressieren und diesen ermöglichen, einen Teil ihres Wohnungsbestandes in eine gemeinnützige Bindung zu überführen. Auch diesen Wohnungen im Bestand sollte eine Umstellung auf soziale und klimagerechte Bindungen ermöglicht werden. Auf diesem Wege – so die Hoffnung – kann kurzfristiger als durch reine Neubauaktivitäten ein räumlich verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbeständen entstehen.

Die NWG wird darüber hinaus weitere positive Effekte entwickeln: In diesem neuen Wohnungssegment wird der Bestand statt über Modernisierungsmieterhöhungen mittels Förderung modernisiert. So kann Klimaschutz sozialverträglich umgesetzt werden und an Akzeptanz gewinnen. Ein großer Bestand an gemeinnützigen bezahlbaren Wohnungen kann bewirken, dass Transferleistungen bei den Kosten der Unterkunft an gemeinwohlorientierte und nicht an profitorientierte Wohnungsunternehmen gezahlt werden. Ziel der NWG ist zudem, eine Wohnraumversorgung ohne Diskriminierung jedweder Art sicherzustellen. Wie auch immer eine künftige NWG im Detail aussehen wird, es gibt keine Alternative zu der Schaffung eines solchen neuen, nicht profitorientierten Segmentes auf dem Wohnungsmarkt, mittels dessen – möglichst – kurzfristig eine große Anzahl dauerhaft gebundener, preiswerter Wohnungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Politische Untätigkeit und Blockadehaltungen der jetzigen Regierung bei den dringend anstehenden gesetzlichen Regelungen sind Ausdruck einer unerträglichen Klientelpolitik und sozial unverantwortlich. Offenbar bedarf es einer noch stärkeren Mieter*innenbewegung, um die notwendigen Veränderungen für eine Neue Wohngemeinnützigkeit durchzusetzen.



■ MM

Der Artikel erschien zuerst in der *Freihaus 27* von *STATTBAU HAMBURG: Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung, 12/2023* und wurde aus redaktionellen Gründen leicht gekürzt

Vermietungsmarkt »Miethaie« sollen raus

Gibt es rechtliche Möglichkeiten, Wohnungsunternehmen, deren Geschäftsmodelle in krasser Weise den sozialen Zusammenhalt beeinträchtigen, vom Zugang zum Wohnungsmarkt auszuschließen? Ja, sagt Dr. Stefan Klinski, Professor an der Berliner Hochschule für Wirtschaft und Recht*. Sein Vorschlag: Große Aktiengesellschaften und Unternehmen, die ihre Eigentumsverhältnisse nicht offen legen oder ihre Gewinne in Steueroasen verlagern, sollen vom Zugang zum Vermietungsmarkt ausgeschlossen werden. Der Clou dabei wäre: Der Hamburger Senat könnte diese Marktbeschränkung alleine und ohne Zustimmung der Bundesregierung regeln. Wie funktioniert das?

Nur Unternehmen, die der Bevölkerung auf Dauer ein angemessenes Wohnen ermöglichen, sollen nach der Vorstellung von Professor Klinski eine Vermietungserlaubnis erhalten, die sie bei den Behörden anfordern. Die Genehmigung wäre für Unternehmen ausgeschlossen, die von vornherein einen schlechten Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Damit sind Unternehmen gemeint, die allein durch ihre Rechtsform ein Interesse daran haben, Mieten in die Höhe zu treiben, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln oder spekulative An- und Verkäufe zu täti-

gen. Gleiches gilt bei Vernachlässigung von Instandhaltung und Pflege. Auch das konkrete Geschäftsgebaren eines Unternehmens können die Behörden überprüfen.

Vor allem Aktienkonzerne und andere Unternehmen, deren Gesellschaftsanteile an einem Kapitalmarkt gehandelt werden, wären von dem Ausschluss betroffen. Diese Unternehmen sind schon durch ihre Gesellschaftsstruktur darauf angelegt, keine Rücksicht auf das Wohl der Bewohner:innen ihrer Gebäude zu nehmen, weil sie möglichst viel Geld an ihre Aktionäre ausschüt-

ten müssen. Die angestrebte Gewinnmaximierung widerspricht einer Vermietungsgenehmigung. Professor Klinski erhofft sich, dass viele Probleme auf dem Wohnungsmarkt wie die hohe Mieterhöhungsdynamik der letzten Jahre, Spekulation oder gezielter Leerstand gelöst werden, wenn der übermäßige Druck durch die Gewinnmaximierung nachlässt.

Der Ansatz der partiellen Marktbeschränkung ist nach Ansicht von Professor Klinski auch verfassungs- und europarechtlich tragfähig.

Überlegenswerte Gedanken, wenn man sich die praktischen Auswirkungen des aktuellen Wohnungsmarktes ansieht. Beispiel Holsten-Areal in Hamburg: Vor den Augen des Senates wurde das Gelände der ehemaligen Holstenbrauerei in Altona von einem windigen Investor an den nächsten weiterverkauft – zu immer höheren Preisen. Seit 2019 geht das so, ohne dass mit dem zugesagten Wohnungsbau bisher begonnen wurde. Oder man beachte den neuen Trend auf dem Wohnungsmarkt, nur noch WG-Zimmer und möblierte Wohnungen zu vermieten, um die Mietpreisbremse zu umgehen.

Ist der Vermietungsmarkt erst einmal begrenzt, soll im nächsten Schritt eine Übergangsregelung in Form eines Verkaufsgebotes folgen. Unternehmen, die keinen Marktzugang erhalten haben, müssten innerhalb mehrerer Jahre ihre Mietwohnungen an zuverlässige Unternehmen verkaufen, etwa an Mietergemeinschaften oder Wohnungsgenossenschaften. Solche Unternehmen sind bereits heute beliebt, weil ihre Mieten sich deutlich unterhalb der Durchschnittsmiete bewegen. Auch kann sich dadurch für viele Hamburgerinnen und Hamburger der Traum vom eigenen Eigentum an ihrer Wohnung erfüllen, weil die Kaufpreise durch die neue Regelung sinken. Statt am erwarteten Gewinn würden sich die Kaufpreise nur noch am Nutzen für die Bewohner:innen orientieren.

Für den Zeitraum der Übergangsregelung müsste darauf geachtet werden, dass die betroffenen Unternehmen ihre soziale Verantwortung nicht umgehen. Dafür soll ein Umnutzungs- und Umwandlungsverbot sorgen. Im Fall der Zuwiderhandlung sollen Sanktionen greifen, zum Beispiel hohe Geldstrafen. Und bei Wiederholungen oder schwerwiegenden Verstößen soll auch eine Überführung in treuhänderische Bewirtschaftung möglich sein.

Mieter helfen Mietern hält den Ansatz für geeignet, den Hamburger Wohnungsmarkt zu beruhigen. In den nächsten Wochen wird der neue Mietenspiegel kommen und für tausende Haushalte zu Mieterhöhungen führen. Nach jahrelanger Beutelung durch die gestiegenen Miet- und Energiekosten sind viele Mieter:innen an der Grenze ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit. Die Idee, neue Wege in einer Wohnungs- und Mietpolitik zu gehen, ist zeitgemäß und dringend erforderlich.

■ KR

** Ein Aufsatz von Prof. Dr. jur. Stefan Klinski ist abgedruckt in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2022, Seite 185–195, das Rechtsgutachten **Neuordnung des Berliner Wohnungsmarktes unter Ausschluss von »Miethaien« und »Mietsauriern«?** kann auf der Internetseite der Gesellschaft für Nachhaltigkeit heruntergeladen werden*



Kampf gegen überhöhte Mieten Frankfurt am Main ist Vorreiter

In Hamburg, wie in vielen anderen Städten auch, wird das Instrument der Mietpreiserhöhung gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG) seit den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Jahren 2004 und 2005 quasi nicht mehr angewendet. Doch gibt es eine Ausnahme: Das Amt für Wohnungswesen in Frankfurt am Main zeigt sich unbeugsam und kämpft wacker gegen überhöhte Mieten in der Stadt.

Worum geht es bei der sogenannten Mietpreisüberhöhung? Neben der 2015 in das BGB eingeführten Mietpreisbremse existiert außer dem Wuchertatbestand im Strafgesetzbuch noch ein weiteres gesetzliches Instrument zur Bekämpfung überhöhter Mieten, nämlich § 5 WiStrG. Das Ziel dieses Gesetzes ist es, missbräuchlichen Mietforderungen entgegenzuwirken, die auf der Ausnutzung einer örtlich vorhandenen und unausgewogenen Wohnungsmarktsituation beruhen. Vermietende sollen ihre marktbeherrschende Position, die insbesondere aktuell in den deutschen Großstädten zu extrem hohen Mieten führt, nicht zu Lasten der Wohnungssuchenden ausnutzen dürfen.

Anders als die Mietpreisbremse, die bereits bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete greift, aber viele Schlupflöcher hat, setzt das Instrument zur Bekämpfung überhöhter Mieten erst bei zwanzig Prozent über der ortsüblichen Miete an. Vermietende, die in Gebieten mit knappem Wohnungsangebot Mieten verlangen, die um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen, kann die Verwaltung mit Bußgeldern von bis zu 50.000 Euro belegen.

Allerdings hatte der Bundesgerichtshof 2004 und 2005 klargestellt, dass es nicht nur auf die Ausnutzung der Marktsituation ankommt, sondern auch darauf, dass Mietende nachvollziehbar darlegen, warum sie keine angemessene Wohnung finden konnten und gezwungen waren, den Mietvertrag mit der überhöhten Miete abzuschließen. Diese Voraussetzung erschwert es



Kolja Rosemann und Mark Meyer bei der Frührschicht auf dem Schanzenfest 2023

Mietenden, die Ausnutzung ihrer Lage durch die Vermieterin nachzuweisen. Das machte § 5 WiStrG bundesweit praktisch wirkungslos.

Das Amt für Wohnungswesen in Frankfurt am Main mochte die extrem hohen Mietpreise auf dem knappen Frankfurter Wohnungsmarkt nicht hinnehmen. Ein Fall, bei dem ein Vermieter Kellerwohnungen zu exorbitanten Preisen vermietete, war 2017 Ausgangspunkt für das Tätigwerden und die »Rückbesinnung« auf § 5 WiStrG. Es gelang den Mitarbeitenden, dem zuständigen Amtsgericht darzulegen, dass der Vermieter die persönliche Situation der Mietenden ausgenutzt hatte und sie keine Chancen hatten, eine günstigere Wohnung anzumieten. Inzwischen orientiert sich die Rechtsprechung der Frankfurter Amtsgerichte und des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main wieder stärker an der ordnungsrechtlichen Funktion von § 5 WiStrG. Dabei wird neben der Marktsituation und ihrer Bedeutung für die Preisvereinbarung auch die Höhe der Miete im Vergleich zu ähnlichen Objekten berücksichtigt. Die Frankfurter Gerichte schließen die Ausnutzung der Wohnungsmangelsituation nur dann aus, wenn Mietende bereit sind, unabhängig von der Marktlage deutlich höhere Mieten im Vergleich zu ähnlichen Objekten zu zahlen. Dass das niemand freiwillig macht, liegt eigentlich auf der Hand.

Die Mitarbeitenden des Frankfurter Amtes für Wohnungswesen bearbeiten jährlich etwa zweihundert Fälle von Mietpreisüberhöhung. Meist werden die Fälle von den Jobcentern gemeldet. Aufgrund dieser Zusammenarbeit profitieren besonders bedürftige Mietende von der Senkung ihrer Mieten. Zunächst versucht das Amt, die Vermietenden dazu zu bewegen, die Mieten auf das zulässige Niveau zu senken, und in vielen Fällen gelingt dies auch, weil ein amtliches Schreiben der Stadt Frankfurt viele dann doch beeindruckt. Zeigt sich die Vermieterseite nicht kooperativ, kann das Amt auch Bußgelder verhängen und die überhöhten Mieten einziehen. Falls Vermieter gegen den Bußgeldbescheid Einspruch erheben, überprüfen die Frankfurter Amtsrichter die Fälle. Die in den letzten Jahren ergangenen Urteile ermutigen die Mitarbeitenden des Amtes dazu, noch konsequenter gegen unangemessen hohe Mieten in Frankfurt/Main vorzugehen. Inzwischen zeigen auch andere Wohnungsaufsichtsämter in verschiedenen Städten Interesse an der Vorgehensweise der Stadt Frankfurt. So sollen u. a. die Ämter in Kiel und Münster Interesse bekundet haben. Vielleicht mag sich ja auch Hamburg an den Frankfurtern ein Beispiel nehmen.

■ AL

Mietrecht

Das Einmaleins der Mieterhöhungen

Jede Mieterin sieht sich im Verlaufe ihres Mietverhältnisses mehr oder weniger regelmäßig damit konfrontiert: Mieterhöhungen – immer gefürchtet, nie willkommen. Hier als Rüstzeug ein Überblick über die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten, deren Voraussetzungen und Folgen.

Das wohl am häufigsten bei freifinanzierten Wohnungen anzutreffende Mieterhöhungsbegehren des Vermieters ist die **Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete** unter Berufung auf den Mietenspiegel, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten. Eine solche Mieterhöhung bedarf der Schriftform und darf frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden; sie darf nicht mehr als 15 Prozent innerhalb von drei Jahren betragen und die Miete muss zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein. Der Vermieter benötigt die Zustimmung der Mieterin, daher liegt den Mieterhöhungsschreiben vieler Vermieter, zum Beispiel der SAGA, eine Blanko-Einverständniserklärung bei. Viele

Mieter wundern sich, dass sie auch noch ihr Einverständnis mit der Mieterhöhung erklären sollen, die sie im Zweifel ja nicht wollen. Aber das ist eine rechtliche Voraussetzung für das Wirksamwerden der Erhöhung, die dann mit dem Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des schriftlichen Mieterhöhungsverlangens gilt. In der Zahlung der Mieterhöhung liegt noch keine Zustimmung zur Mieterhöhung! Da sowohl die Formalien als auch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in jedem Einzelfall einer genauen Überprüfung bedürfen, ist der Gang in die Beratung immer angeraten.

Besonders in den letzten Monaten werden verstärkt **Indexmieterhöhungen** verlangt, d. h. die Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung setzt eine In-



Sabine Kirsch, MhM-Syndikusrechtsanwältin und Expertin für Mietrecht

dexvereinbarung im Mietvertrag voraus. In den Zehnerjahren lag die Inflationsrate, die den Verbraucherpreisindex bestimmt, unterhalb der Steigerungen des alle zwei Jahre in Hamburg erscheinenden Mietenspiegels. Das war gut für die Mieterinnen mit Indexmieterhöhungen, weil ihre Mieten nur moderat zwischen ein und zwei Prozent jährlich erhöht werden konnten. Seit 2021 steigt der Verbraucherpreisindex rasant und Mieterhöhungen von zehn Prozent und mehr sind keine Seltenheit. Die Höhe ist dabei davon abhängig, wann der Vermieter das letzte Mal erhöht hat. Hat eine Mieterin zum Beispiel im Dezember 2018 eine Wohnung mit einer Indexmieterhöhung angemie-

tet, so ist der Index zwischen 12/2018 und 8/2023 um 19 Punkte gestiegen und ihr Vermieter kann eine Mieterhöhung von 19,3 Prozent verlangen!

Die Mieterhöhung tritt übrigens nicht automatisch ein, sondern muss vom Vermieter unter Angabe der Indexveränderung und des Änderungsbetrages schriftlich geltend gemacht werden. Die Erhöhung ist mit Beginn des auf das Verlangten folgenden übernächsten Monats zu zahlen. Zwischen zwei Indexmieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Vergleichsmietenmieterhöhung ist bei Vorliegen einer Indexmietvereinbarung ausgeschlossen, und eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur in wenigen Ausnahmefällen möglich.

Viele Mietverträge enthalten die Vereinbarung einer **Staffelmieterhöhung**, in der die Mieterhöhungen für die nachfolgenden Jahre festgelegt sind. Hier wird die höhere Miete jeweils ab dem vereinbarten Zeitpunkt automatisch fällig, d. h. ohne ausdrückliches Verlangen des Vermieters. Auch die Staffelmiete muss schriftlich vereinbart sein. Das Datum der Erhöhung, die jeweils neue Miete oder der Erhöhungsbetrag müssen ausdrücklich genannt sein. Ebenfalls muss zwischen den einzelnen Mieterhöhungen mindestens ein Jahr liegen. Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen sowohl auf die ortsübliche Vergleichsmiete als auch eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen.

Nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter mit einer **Modernisierungsmieterhöhung** acht Prozent (früher: elf Prozent) der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Die Mieterhöhung muss in Textform angekündigt werden und

tritt mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung in Kraft. Die Mieterhöhungserklärung ist allerdings nur wirksam, wenn die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Seit dem Jahr 2019 ist auch hier der Vermieter an eine Kappungsgrenze gebunden: Die monatliche Miete darf innerhalb von sechs Jahren um höchstens drei Euro pro Quadratmeter erhöht werden bzw. nur um höchstens zwei Euro, wenn die Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter betrug. Wenn der Vermieter die voraussichtliche Mieterhöhung in der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme nicht mitgeteilt hat oder die verlangte Erhöhung um mehr als zehn Prozent über der angekündigten Erhöhung liegt, verschiebt sich die Mieterhöhung um sechs Monate.

Auch eine **einvernehmliche Mieterhöhung** ist möglich. Hierbei wird, vorwiegend ausgehend von Vermieterseite, ein Angebot auf eine Mietanpassung ohne Rücksicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Kappungsgrenze gemacht. Wenn die Mieterin diesem Angebot zustimmt, ist sie an diese Erklärung gebunden und muss die höhere Miete zukünftig zahlen.

Lediglich in Ausnahmefällen kann ein Widerrufsrecht bestehen, nämlich dann, wenn der Vermieter die Mieterin an der Haustür oder in der Wohnung zur Zustimmung veranlasst hat. In diesem Fall kann die Mieterin ihre Zustimmung innerhalb von zwei Wochen in Textform widerrufen, wobei die Widerrufsfrist erst dann zu laufen beginnt, wenn sie über das Widerrufsrecht in Textform belehrt wurde.

Mieterhöhungen bei preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen) sind zulässig, wenn die Pauschalen für Verwaltungs- und Instandsetzungskosten und das Mietausfallwagnis angepasst werden, wenn eine Anhebung des Zinssatzes für gewährte Baudarlehen oder ein planmäßiger Abbau der öffentlichen Förderung erfolgt. Die Mieterhöhung erfolgt durch einseitige Erklärung des Vermieters, in der die Erhöhung berechnet und erläutert werden muss. Der Erklärung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats die erhöhte Miete anstelle der bisher zu entrichteten Miete tritt. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung ab dem Ersten des übernächsten Monats ein.

Neben der Erhöhung der Grundmiete kann die **Betriebskostenerhöhung** zu einem Anstieg der Miete führen. Werden die Betriebskosten vereinbarungsgemäß in Form von monatlichen Vorauszahlungen umgelegt, so kann der Vermieter nach der jährlichen Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen. Ist mietvertraglich die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter die Pauschale durch Erklärung in Textform erhöhen, wenn die Anpassung im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist. Der Vermieter kann die Pauschale nur für die Betriebskosten erhöhen, die im Mietvertrag aufgeführt sind. Der Grund für die Erhöhung muss bezeichnet und erläutert werden. Die erhöhte Pauschale ist fällig mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

■ SK

Heimstaden
Heimstaden Germany GmbH
Erkelenzdammer 11, 13 10999 Berlin

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Vergleichsmiete verlangen. Von diesem Recht macht Ihre Vermieterin, die Heimstaden Hamburg & Co. KG, Gebrauch. Namens und in Vollmacht Ihrer Vermieterin bitten wir Sie um Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete auf 970,40 Euro zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung.

Wir dürfen Sie bitten, diese Miete ab dem 01.12.2023, dem Beginn des 3. Monats, der auf die Erhöhungsverlangens folgt, zu zahlen.

Die von Ihrer Vermieterin verlangte Miete in Höhe von 970,40 Euro übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

Die Voraussetzungen zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB sind:

1. Ihre Grundmiete ist seit mehr als einem Jahr unverändert. Zwischenzeitliche Mietänderungen (Modernisierung) oder § 560 BGB (Betriebskosten) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
2. Die hier begehrte Miete übersteigt nicht die ortsübliche Vergleichsmiete der Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, die in den letzten 6 Jahren vereinbart wurden.
3. Die Kappungsgrenze von 15% eines Zeitraums von 3 Jahren wird nicht überschritten.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nehmen wir Bezug auf den öffentlichen Mietspiegel der Stadt Hamburg.

Im Hinblick auf die Größe, die an Sie vermieteten Wohnung von 76,53 qm ergibt sich somit eine:

bisherige monatliche Nettokaltmiete von	847,98 Euro
neue monatliche Nettokaltmiete von	970,40 Euro
neue monatliche zuzüglich Untermietzuschlag von	0,00 Euro
zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf Heizkosten von	250,00 Euro
zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf sonstige, umlagefähige Betriebskosten	124,00 Euro
neue monatliche Gesamtmiete	1.344,40 Euro

Wir bitten Sie namens und in Vollmacht Ihrer Vermieterin, Ihre erforderliche Zustimmung (wie in § 558 BGB geregelt) zu dieser Mietanpassung zu erteilen. Bitte senden Sie uns deshalb bis zum 01.12.2023 die anliegende Zustimmungserklärung unterschrieben zurück. Gerne können Sie die Zustimmung auch digital erteilen. Nutzen Sie dafür einfach den QR-Code auf der Zustimmungserklärung auf der letzten Seite dieses Schreibens.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass für den Fall, dass das Mietverhältnis bereits beendet ist, dieses Schreiben kein Vertragsangebot zur Fortsetzung des Mietverhältnisses darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer
René Przygoda

Geschäftsführer
Edward Rots

Gut beraten mit MhM

Heizkosten 2022

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2022 fallen wie befürchtet extrem hoch aus. Dafür sorgen die stark gestiegenen Brennstoffkosten in 2022. Neu sind die bei fernablesbaren Heizkostenverteilern vorgeschriebenen monatlichen Verbrauchsinformationen. Zudem wird in vielen Häusern der Warmwasserverbrauch der Zentralheizung nicht korrekt gemessen. Wir nehmen diese Themen unter die Lupe:

Brennstoffkosten Die Brennstoffkosten haben sich in den letzten Jahren stark erhöht. Gab es in 2021 vor allem für Erdgas einen starken Preissprung, sind in 2022 aufgrund des Krieges in der Ukraine die Kosten noch einmal explodiert. Da Deutschland viel Erdgas und Erdöl aus Russland importiert hat, treffen die Preissteigerungen hauptsächlich Häuser, deren Zentralheizung mit Gas oder Öl betrieben werden. Die Höhe der Kosten variiert von Haus zu Haus und hängt von den Verträgen der Vermieter mit den Energieversorgungsunternehmen ab. Bei der SAGA beobachten wir eine Verdoppelung der Gaspreise von 2021 auf 2022. Doch auch die Kosten für Häuser mit Fernwärmeversorgung sind angestiegen. Dies liegt daran, dass je nach Fernwärme-Kraftwerk ein Anteil der Fernwärme mit Erdöl oder Erdgas produziert wird. Je höher dieser Anteil, umso stärker auch die Kostensteigerungen. Die Intransparenz der Energielieferanten bei der Preisgestaltung nebst der Energiepreispbremse lassen befürchten, dass einzelne Unternehmen deutlich an der Energiekrise verdienen und sinkende Energiepreise nur sehr zögerlich weiter gegeben werden. Für eine bessere Transparenz und Gewinnabschöpfung müssten Gesetzgeber und Politik sorgen.

Monatliche Verbrauchsinformationen

Wer in seiner Wohnung fernablesbare Heizkostenverteiler (die Erfassungsgeräte an den Heizkörpern) und Warmwasserzähler hat, muss seit dem 1. Januar 2022 monatlich über seinen Verbrauch informiert werden. Dies kann auch im Internet auf einem Portal oder über eine App geschehen. Fernablesbar sind dabei Heizkostenverteiler, die ohne Zugang zur Wohnung abgelesen werden können. Ist ein WLAN-Symbol auf den Ablesegeräten oder kommt kein Ableser mehr ins Haus, ist davon auszugehen, dass es sich um fernablesbare Heizkostenverteiler und

Wasseruhren handelt. Die monatlichen Verbrauchsinformationen müssen drei Angaben enthalten: Erstens muss der Verbrauch der Wohnung aus dem letzten Monat in Kilowattstunden angegeben werden. Zweitens muss in Prozent dargestellt werden, wie hoch der Verbrauch im Vergleich zum Vorjahr war (wenn damals schon fernablesbare Heizkostenverteiler vorhanden waren). Drittens muss prozentual dargestellt werden, wie hoch der eigene Verbrauch im Vergleich zu Durchschnittsnutzern ist.

Sollte eine der drei Angaben fehlen oder sollten keine Verbrauchsinformationen mitgeteilt worden sein, können die Heiz- und Warmwasserkosten des gesamten Jahres um drei Prozent gekürzt werden. Die Heizkostenverordnung unterscheidet dabei nicht, ob die Angaben durchgehend fehlen, sodass auch drei Prozent abgezogen werden können, wenn nur in einem Monat keine Angaben gemacht wurden.

Warmwasserkostenermittlung Wassererwärmungskosten werden ebenfalls oft falsch errechnet. Wer Heizung und Warmwasser über dieselbe Anlage bezieht, sollte genauer hinschauen, ob die Warmwasserkosten mittels einer Formel



Kolja Rosemann, Jurist und MhM-Experte für Nebenkosten

errechnet wurden. In diesem Fall können Mieterinnen und Mieter die Heiz- und Warmwasserkosten des gesamten Jahres um 15 Prozent kürzen. Dies hat auch Anfang 2022 der Bundesgerichtshof ausdrücklich bestätigt. Grundsätzlich müssen an der zentralen Heizungsanlage ein Zähler für die Energiemenge der Heizkörper und ein Zähler für die Energiemenge des Warmwassers installiert sein. Ist dies nicht der Fall, gibt es also nur einen Energiezähler für den gesamten Energieverbrauch des Hauses, dann berechnen Vermieter den Warmwasserverbrauch anhand einer Formel. Damit werden die Heiz- und Warmwasserkosten nicht entsprechend der strengen Vorgaben der Heizkostenverordnung korrekt nach Verbrauch ermittelt. Also: Ausschau halten, ob die Formel $Q = 2,5 \times V \times (T_w - 10)$ oder eine ähnliche Formel in der Abrechnung auftaucht. In manchen Abrechnungen steht auch ausdrücklich drin, dass die Warmwassermenge mittels einer Formel errechnet wurde. Achtung: Die Einwendungsfrist gegen eine Abrechnung läuft ein Jahr nach Zustellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung ab.



Anzeige

Mein Mietverhältnis wird zum Ende des Jahres enden. Die Vermieterin verlangt von mir, dass ich alle Decken und Wände der Wohnung neu streichen soll. Bei meinem Einzug vor zehn Jahren war die Wohnung unrenoviert und ich habe selbst die Räume neu gestrichen. Die Vermieterin stellt nun darauf ab, dass ich mit meiner Vormieterin abgemacht habe, dass ich an ihrer Stelle die Wohnung streichen werde. Im Gegenzug habe ich den Teppichboden, den die Vormieterin gekauft und verlegt hat, übernehmen können. Ist die Argumentation meiner Vermieterin richtig?

Nein, Ihre Vermieterin kann sich nicht auf eine Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrer Vormieterin berufen. Grundvoraussetzung dafür, dass Sie (eine wirksame Renovierungsverpflichtung in Ihrem Mietvertrag unterstellt) renovieren müssen, ist, dass Ihnen die Wohnung renoviert übergeben wurde. Wenn die Wohnung bei Einzug unrenoviert war, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine vertragliche Überwälzung der Renovierungsverpflichtung auf die Mieter unwirksam. Eine Ausnahme gilt nur, wenn die Mieter bei Einzug einen angemessenen Ausgleich für die Neudekoration erhalten. Dabei muss es

die Vermieter:in sein, die den angemessenen Ausgleich gewährt, so hat es der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 22. August 2018 – VIII ZR 277/16 entschieden. Eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vermieter:in und Mieter:in, an der die Vermieter:in nicht beteiligt war, kann danach nicht der Vermieter:in zu Gute kommen. Sie haben also keine Verpflichtung bei Ihrem Auszug zu streichen.

Ich habe ein in den 50er Jahren errichtetes 80m² großes Reihenhaus gemietet. Bad und Toilette wurden nie erneuert. Der Energieverbrauch ist enorm hoch, da die Fenster alt sind, das Haus nicht unterkellert und die Ölheizung wenig effizient ist. Nun möchte der Vermieter die Miete erhöhen. Er bezieht sich auf den Hamburger Mietenspiegel und verlangt meine Zustimmung zu einer Miete, die beinahe dem Oberwert des Rasterfeldes F3 entspricht. Ist das zulässig?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 26. April 2016 – VIII ZR 54/15) kann ein Mieterhöhungsverlangen für ein Reihenhaus in Hamburg mit dem Hamburger Mietenspiegel begründet werden, auch wenn die Mieten von Reihenhäusern nicht im Hamburger Mietenspiegel berücksichtigt sind.



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Die verlangte Miete muss dabei innerhalb der durch den Mietenspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen. Die von Ihrem Vermieter vorgenommene Bezugnahme auf das Rasterfeld F3 des Hamburger Mietenspiegels ist also grundsätzlich zulässig. Eine ganz andere Frage ist, ob die verlangte Miete der Höhe nach gerechtfertigt ist. Auch wenn ein Reihenhaus gegenüber einer Etagenwohnung Vorteile wie eigenes Treppenhaus und Gartennutzung aufweist, spricht die von Ihnen geschilderte schlechte Ausstattung des Hauses gegen eine Anwendung des Oberwertes. In einer Gesamtbetrachtung aller Merkmale Ihres Reihenhauses nach Lage und Ausstattung ist zu entscheiden, in welcher Höhe Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen.



Verbot ab 2026 Das Ende für Bleileitungen

Jetzt ist bald Schluss mit Blei. Bleihaltige Trinkwasserleitungen müssen bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden. Dies schreibt die neue Trinkwasserverordnung vor. Aktuell gilt als Grenzwert noch 10 µg Blei je Liter Wasser.

Schluss mit Messen und Überzeugungsarbeit: Wer als Mieter:in Bleileitungen entdeckt, darf mit Blick auf das baldige Verbot den Austausch verlangen. Da sich auch geringe Mengen Blei im Körper ansammeln und dessen schädigende Wirkung auf den menschlichen Körper unumstritten ist, ist es ein konsequenter Schritt, Gebäudeeigentümer:innen in die Pflicht zu nehmen. Für die Gesundheit der Bewohner:innen!

Darüber hinaus schreibt die Trinkwasserverordnung eine Informationspflicht der Wasserversorgungsunternehmen oder Installationsunternehmen vor. Das Bezirksamt muss über bleihaltige Trinkwasserleitungen Bescheid bekommen, aber auch die Bewohner:innen müssen unverzüglich über die Bleiinstallation informiert werden.

■ 50

Zur Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel im Hamburger Mietvertrag Am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich meist die Frage, ob Mieter:innen die Wohnung renoviert zurückgeben müssen. Nach dem Gesetz sind grundsätzlich Vermieter:innen für die Instandhaltung der Mietsache verantwortlich. Das umfasst auch die regelmäßig erforderlich werdenden Renovierungen oder Schönheitsreparaturen. Im sogenannten Hamburger Mietvertrag wird diese Pflicht seit vielen Jahren auf die Mieter:innen abgewälzt. Das Amtsgericht Hamburg hat nun die Schönheitsreparaturklausel, die in vielen älteren Verträgen enthalten ist, für unwirksam erklärt. Wenn von Mieter:innen verlangt wird, für das »Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen« Sorge zu tragen, werde nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sich die Formulierung »von innen« hinter dem Wort »Außentüren« auch auf die Fenster beziehen würde. Außerdem spricht nach Auffassung des Amtsgerichts die Vorgabe der »handwerksgerechten« Ausführung bei richtiger Auslegung des Wortlauts für eine sogenannte Fachhandwerkerklausel, die ebenfalls zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel führe.

AG Hamburg, Urteil vom 28. Juni 2023 – 49 C 104/21

Lähmende Depression – bei Pflichtverletzungen kommt es auf das Verschulden an Im vorliegenden Fall kam es im Verlauf des Mietverhältnisses immer wieder zu Pflichtverletzungen durch den Mieter. So zahlte er seine Miete über längere Zeiträume nur unvollständig oder unpünktlich. Außerdem ließ er Termine für die Wartung von Rauchwarnmeldern und Lüftungsgittern verstreichen, weil er Briefe der Vermieterin nicht öffnete. Hintergrund war eine langjährig bestehende schwere Depression. Gefahren für die Mietsache oder das Haus gingen hiervon nicht aus. Die Vermieterin kündigte aufgrund der fortgesetzten Vertragsverletzungen das Mietverhältnis außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich. Die Räumungsklage der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Wegen des vollständigen Ausgleichs des Zahlungsrückstands musste sich das Gericht nur mit der ordentlichen Kündigung auseinandersetzen. Erforderlich für eine solche Kündigung ist gemäß § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Zur Frage der Schuld wurde im Rahmen der Beweisaufnahme ein medizinisches Sachverständigengutachten eingeholt. Nach der Beweisaufnahme war das Gericht davon überzeugt, dass der Mieter im betreffenden Zeitraum an einer depressiven Episode gelitten hatte, die sich in seine jahrelange Krankheitsgeschichte



Jan Michelson, MhM-Syndikusrechtsanwalt, sichtet Urteile für Sie

einfügte und die zu Antriebshemmung und verstärktem Vermeideverhalten geführt hatte: Der Mieter hatte also gewissermaßen in depressiver Passivität verharrt. Entscheidungserheblich war für das Gericht auch, dass der Mieter nach Kenntnis von der Kündigung die Zahlungsrückstände umgehend ausgeglichen, die Wartungstermine vereinbart und Vorkehrungen zur Verhinderung von Pflichtverletzungen in der Zukunft getroffen hatte.

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 25. September 2023 – 811a C 24/22 (noch nicht rechtskräftig)

Kurzbericht von der MhM-Vollversammlung

Umwälzende Themen standen am 5. September 2023 auf der Mitgliederversammlung nicht auf der Tagesordnung. Dennoch ist es auch aus Sicht einer Geschäftsführerin gut, einen Blick zurückzuwerfen auf das vergangene Geschäftsjahr. MhM macht als gemeinnütziger Verein ja keine klassischen Geschäfte. Es muss aber dennoch gut gewirtschaftet werden, um die Mitgliedsbeiträge niedrig zu halten, zugleich aber den Mitgliedern ein gutes Beratungsangebot und den im Verein beschäftigten Menschen faire Arbeitsbedingungen zu garantieren. Nicht zuletzt bedarf es finanzieller Kapazitäten, um auch in der Politik mitzumischen, damit das Leben in Hamburg für Mieter:innen bezahlbar und gut bleibt.

MhM hat das Jahr 2022 solide gewirtschaftet. Der Vorstand wurde entlastet. Vorstandssprecherin Rechtsanwältin Eva Proppe hat sich aus dem Vorstand verabschiedet, vielleicht ist es aber nur eine Pause. Zu uns gestoßen ist Sebastian Saile, Volljurist bei der Verwaltung. Wir freuen uns über den neuen Vorstandskollegen, der sich in der SPD

Eimsbüttel für eine mieterfreundliche Politik einsetzt. Der Vorstand besteht nun aus Nicola Kleist, Udo Smetan, Thomas Breckner und Sebastian Saile. Bewegung also nicht nur im Personal der Belegschaft, sondern auch auf Vorstandsebene.

■ SO

Anders Wohnen: Wohnprojekt »Vier für Finkenau«

Man kennt sich, man passt aufeinander auf

Gesine Scheunemann war von Anfang an bei der Planung des Wohnprojekts auf dem Gelände des ehemaligen Frauenkrankenhauses Finkenau dabei. Die Idee hinter dem Projekt war, mehr als nur eine normale Nachbarschaft zu schaffen: eine verbindliche Gemeinschaft, in der man füreinander da ist. Für das Wohnprojekt haben sich 2012 insgesamt vier sehr heterogene Baugruppen mit verschiedenen Schwerpunkten zusammengetan, darunter auch das Projekt »Traumhaus«, das Menschen mit MS-Erkrankung ein barrierefreies Wohnen ermöglichen wollte. Noch im selben Jahr erhielt das Gemeinschaftsprojekt den Zuschlag und in Zusammenarbeit mit der großen Genossenschaft Hamburger Wohnen konnte der gemeinsame Bau beginnen. Bis 2017 waren die 41 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie die fünfzehn Eigentumswohnungen fertiggestellt. Die Eigentumswohnungen sind meist größere Familienwohnungen, während die Mietwohnungen überwiegend für kleinere Haushalte gedacht sind. Mittlerweile leben im Projekt 82 Erwachsene und etwa 50 Kinder: Einzelpersonen, Familien, Paare, Menschen mit und ohne Handicap – eine bunte, sehr lebendige Mischung.

Das Wohnprojekt verfügt über einen gemeinschaftlichen Garten und einen großen Gemeinschaftsraum. Es gibt verschiedene Aktivitäten und Gruppen wie eine Literatur- und Pilatesgruppe sowie eine Arbeitsgruppe für die Dachterrasse und den Garten. Während der Corona-Pandemie haben gemeinschaftliche Aktivitäten wie Foto-Projekte und Sommerfeste etwas gelitten, aber die Gemeinschaft ist dabei sie wieder aufzunehmen. Im Haus gibt es eine Threema-Gruppe, um per Chat miteinander zu kommunizieren und gegenseitige Hilfe anzubieten. Hier findet ein reger Austausch statt.

Entscheidungen bezüglich des Wohnprojekts werden vom Plenum im Konsensprinzip getroffen, einschließlich der Aufnahme neuer Mitglieder. Das Projekt hat einen Kooperationsvertrag mit der Genossenschaft Hamburger Wohnen. Konflikte gibt es natürlich auch und, wie überall im Leben, ist es nicht immer leicht darüber zu sprechen. Die Gruppe hat sich in der Vergangenheit jedoch nicht gescheut, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. In der Planungsphase wurde etwa eine Mediation durchgeführt und auch für die Erarbeitung von Regeln für den Gemeinschaftsraum hat die Gruppe sich professionelle Unterstützung geholt. Zu den ungeschriebenen Regeln gehört, dass Diskussionen nicht per E-Mail oder WhatsApp geführt werden sollen.

Für Gesine Scheunemann war es das erste Mal, dass sie alleine und ohne ihre inzwischen erwachsenen Kinder wohnt. Den Schritt, von Eimsbüttel auf die Uhlenhorst zu ziehen, hat sie nie bereut. Auch wenn sie sich dort noch heute, wenn sie ihren alten Stadtteil Eimsbüttel besucht und sich dort mit Leuten trifft, sehr heimisch und verbunden fühlt. In ihrem Wohnprojekt fühlt sie sich gut aufgehoben, und das finden auch ihre Kinder. Die Nachbarschaft ist intensiver und weniger anonym als in ihrer vorherigen Wohnung. Besonders wichtig ist Gesine die gemeinsame Feier von Festen. Zum Beispiel wird regelmäßig im Projekt Silvester auf der Dachterrasse gefeiert, von der aus man einen beeindruckenden Blick auf Hamburg hat. Seit ihrem Umzug hat sie auch viel gelernt, insbesondere die Bedürfnisse anderer zu beachten und sich im Alltag bewusst zu machen, mit welchen Schwierigkeiten Menschen konfrontiert sind, die ihre Beine nicht normal benutzen können und auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Sie empfiehlt allen Interessierten, die regelmäßig von Stadtbau organisierten Hamburger Wohnprojekttagen zu besuchen, um andere Baugemeinschaften kennenzulernen und sich zu vernetzen. Dort gibt es auch immer wieder Möglichkeiten für den Quereinstieg.

■ AL



*Innenhof des Wohnprojektes
»Vier für Finkenau«*

Reform bleibt erforderlich Indexmieten verbieten!

Indexmieten – sie sind in aller Munde und stehen leider auch in sehr vielen Wohnraummietverträgen, die in den letzten fünf bis zehn Jahren abgeschlossen wurden. Sind Indexmieten erst ein Problem, seitdem der Verbraucherpreisindex so massiv steigt? Nein. MhM erklärt, warum diese Form der Mieterhöhung ersatzlos aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gestrichen werden muss.

Eine Mieterhöhung gestützt auf den Mietenspiegel, auf eine Staffelmiete im Mietvertrag oder nach einer Modernisierung – das kennt man schon seit vielen Jahren. Doch MhM beobachtet, dass in der jüngeren Vergangenheit bei Neubauwohnungen, vor allem aber bei teuren neuen Mietvertragschlüssen mit großer Regelmäßigkeit eine Indexmiete verlangt wird. Von einer Vereinbarung mag man in diesem Zusammenhang nicht sprechen, denn die Kräfteverhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind

bekanntlich so, dass die Mieterhöhungsmöglichkeiten in einem Mietverhältnis von der Vermieterseite diktiert werden und nicht auf einer echten Vereinbarung beruhen.

Der Vorteil für die Vermieter:innen liegt auf der Hand. Bei einer Indexmiete muss kein kompliziertes Erhöhungsverlangen durchgeführt werden und vor allem muss die Miete sich nicht mit dem Mietenspiegel begründen lassen. Seit 2018 muss (theoretisch) zwar darauf geachtet werden, dass nicht schon die Ausgangsmiete mehr als zehn Prozent über dem Mietenspiegel liegt, aber dann steigen die Mieten unabhängig davon, ob die Werte im Mietenspiegel sich in der Nähe der verlangten Beträge bewegen oder nicht. Vermieter:innen, denen ihre hohen Mietforderungen bei Neuabschlüssen sehr bewusst sind, entscheiden sich deshalb zunehmend für diese Erhöhungsmöglichkeit. Indexmieten werden systematisch genutzt, um Mieten, die bereits weit über dem Mietenspiegel vereinbart wurden, noch weiter zu erhöhen.

Durch Inflationsraten im zweistelligen Prozentbereich der letzten Jahre hat sich der Verbraucherpreisindex für diese ohnehin hohen Mietabschlüsse zu einer finanziellen Katastrophe der betroffenen Mieter:innen entwickelt. Die Indexmieten sind innerhalb von drei Jahren um 17,9 Prozent gestiegen – und diese Preissteigerungen betreffen letztlich alle Mieter:innen: In den neuen Mietenspiegel fließen die überhöhten Indexmieten ein und führen so mittelbar zu hohen Durchschnittsmieten für alle.

Selbst Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), findet diese Form der Mieterhöhung und damit unkalkulierbare Mietensprünge nicht akzeptabel. Im VNW sind fast 400 genossenschaftliche, kommunale, kirchlich oder private sozial orientierte Wohnungsunternehmen organisiert. VNW und MhM hatten im August 2022 in einer gemeinsamen Presseerklärung den Hamburger Senat aufgefordert, sich für ein Verbot von Indexmieten einzusetzen. Der Hamburger Senat griff die Forderung zwar auf, dort konnte

man sich jedoch nur für eine Begrenzung von Indexmieten erwärmen. Im November beschloss die rot-grüne Stadtregierung eine Bundesratsinitiative zur Begrenzung des Mietanstiegs von Indexmieten – die Erhöhungen sollten auf 3,5 Prozent jährlich gedeckelt werden. Der Bundesrat lehnte diese Initiative im Dezember 2022 ab. Inzwischen reagierte die Länderkammer auf eine bayerische Bundesratsinitiative und schlug einen eigenen Mietpreisindex vor, um Mieter:innen nicht doppelt zu belasten.

Doch alles Fordern scheint zur Zeit beim Bundesjustizminister abzuperlen. Dieser meint, der Wohnungsmangel sei das Problem und Regulierung verprelle Investoren. Diese Haltung dürfte auch dafür verantwortlich sein, dass das Bundesjustizministerium nicht einmal die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Änderungen des Kündigungsrechts oder die Absenkung der Kappungsgrenze auf den Weg gebracht hat. Mieterschutz geht anders.

■ 50

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 35 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich telefonisch direkt bei MhM unter 040 431 3940 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

Anzeige



Seit September 2023 ist MhM auf Instagram, TikTok, YouTube Shorts, Facebook und X (ehemals Twitter) unterwegs. Wir laden alle dazu ein, Teil unserer digitalen Community zu werden.

In die Hand genommen hat diese neue Aufgabe Elena Michajlow, die das MhM-Team seit kurzem als Social Media Creatorin unterstützt. Die Content- und Videocreatorin »atmet« Social Media. Mit Videokonzeption und Produktion beschäftigt sie sich seit Kindertagen, bevor sie ihr Hobby zum Beruf machte und bei einer TV-Produktionsfirma anheuerte. Seither hat sie in der Werbebranche Fuß gefasst, schreibt Shootingkonzepte, plant Creatorkampagnen und koordiniert Videodrehs. Auch privat ist Elena mit einem Musicbackground auf Social Media erfolgreich. Sie lebt mit Partner und Hund in Wilhelmsburg. Derzeit befindet sie sich selbst auf Wohnungssuche – und ist daher mit dem täglichen Wahnsinn auf dem Wohnungsmarkt bestens vertraut.

Ein Volltreffer für MhM – **herzlich willkommen!**

MhM hat sich auf allen beliebten Plattformen einen Platz gesichert, sodass wir euch ab sofort jede Woche mit frischen Videos versorgen können. Inhaltlich wird



Elena Michajlow, Content- und Videocreatorin für MhM

es einen bunten Mix aus Expert:innenwissen, Büroalltag, Politik und Meinungsaustausch geben. Dabei setzen wir auch auf euch! Auf unseren Social-Media-Kanälen kann sich jede:r gerne einbringen. Egal, ob ihr Fragen habt, Kritik üben möchtet, Anmerkungen teilen wollt oder einfach nur eure Meinungen loswerden möchtet – wir sind ganz Ohr. Wir lesen alle Kommentare und antworten euch gerne. Mit unseren Storys und Umfragen möchten wir die Meinungen und Ideen unserer Follower einfangen. Jede Stimme zählt, und wir freuen uns darauf, mit ihnen und euch in den Dialog zu treten.

Um nichts zu verpassen, folgt uns unter unserem Benutzernamen **@mhmhamburg** auf Instagram, TikTok, YouTube, Facebook und X.

■ RAK

@mhmhamburg

Instagram



YouTube



X



TikTok



Facebook



MhM-Gutscheine Sie suchen ein Geschenk?

MhM bietet ab sofort Gutscheine in drei unterschiedlichen Preiskategorien. Sie können entweder für eine Sorglos-Mitgliedschaft inklusive Rechtsschutz, eine Kurzmitgliedschaft, wenn der oder die Beschenkte Studi oder Azubi ist, oder gegen eine Mitgliedschaft im Basic-Tarif eingelöst werden.

Der Vorteil: Bei einem Gutschein entfällt die Aufnahmegebühr. Die Gutscheine 35, 70 oder 105 sind somit mehr wert als der entsprechend zu zahlende Betrag. Ab sofort können diese Gutscheine telefonisch unter **040 431 39 40** bestellt werden oder Sie kommen in unserer MhM-Zentrale im Schanzenviertel vorbei.



Impressum

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

Redaktion Rebekka Auf'm Kampe,
Ann-Kathrin Rückmann, Birgit Otte,
Sylvia Sonnemann

Chefredaktion Andree Lagemann

Autor*innen Kolja Rosemann, Jan
Michelson, Marc Meyer, Frank Wieding,
Sabine Kirsch, Sabine Weis, Ines Jendry

Fotos Jörg Modrow, Marc Meyer,
Andree Lagemann, Frank Wieding,
Aliona Kardash, Elena Michajlow

Layout und Illustration

Jana Madle-Elmerhaus | pix & pinsel

Druck OML Direktmarketing und
Logistik GmbH & Co. KG

Abonnement 5 Euro jährlich. Der
Bezugspreis ist durch den Mitglieds-
beitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 30.3.2024



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

Beitrittserklärung

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>
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 Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«. Die aktuelle Version finden Sie unter www.mhmhamburg.de	Unterschrift Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz
Ort und Datum	

SEPA-Lastschriftmandat

<input type="text"/>	Mandatsreferenz-Nr. Gläubiger-IdNr. DE21 1204 0000 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 <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
IBAN	<input type="checkbox"/>

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



RECHTLICH GUT BERATEN

Das MhM-Beratungsangebot

Über 40 Jurist:innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

MhM bietet in allen Beratungsstellen Beratungen mit vorheriger Anmeldung an. In der Zentrale sind montags, dienstags und donnerstags keine Anmeldungen erforderlich. Bitte erkundigen Sie sich nach dem aktuellen Stand des Beratungsangebots telefonisch oder auf unserer Webseite.

www.mhmhamburg.de

Bitte anmelden

040 431 39 40

Rechtsberatung in MhM-Beratungsstellen

- MhM-Zentrale
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15:30–18:00 Uhr | montags
15:30–18:00 Uhr | dienstags
15:30–18:00 Uhr | donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags
- Barmbek
Poppenhusenstraße 1,
in der BS-Barmbek
14:30–16:30 Uhr | mittwochs
- Langenhorn
Tangstedter Landstraße 41,
im Bürgerhaus Langenhorn, Raum 4
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

- UNI-Hamburg beim Asta
13:00–14:00 Uhr
jeden 1. und 3. Montag im Monat
Erstberatung nur für Studierende
- Poliklinik Veddel e.V.
15:00–17:00 Uhr
jeden 1. Mittwoch im Monat
- Wandsbek
Wandsbeker Allee 64,
in der Bücherhalle
16:30–18:00 Uhr | mittwochs
- Wilhelmsburg
Wilhelm-Strauß-Weg 2,
in der Bücherhalle Kirchdorf ♿
17:00–18:00 Uhr | donnerstags

Info-Hotline

040 / 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder
telefonische Erstberatung während
der MhM-Bürozeiten

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

Nutzen Sie unser Rechtstelefon
auch zur Orientierung, welche
Beratung (online, persönlich oder
telefonisch) für Sie die Beste ist
10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

Rechtsberatung Spezial

- MhM-Zentrale
Nebenkostenberatung
16:00–17:00 Uhr | mo. + donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags

Wohnen mit Bürgergeld
Beratung zu Kosten der Unterkunft
14:00–15:00 Uhr | mittwochs